

住宅ローン控除改正から見えた！？

2026年の家づくり新常識

「住宅ローン控除の改正」。ニュースでは「中古住宅の優遇強化」や「省エネ基準の適合義務化」が取り上げられています。

「2025年までの期限であった住宅ローン控除が2030年まで延長されただけですから、皆さんにはあまり関係ないですよ。」そう言うハウスメーカーの営業マンも多いかもかもしれません。

もちろん、新築住宅を検討している方にとって、今回の住宅ローン控除改正は、今までの内容と変更がなく、有利不利もありません。

しかし、今回の改正は、「住宅」そのものの今後の方向性を占う内容になっています。

この点を、少し理解しているだけで、これから建築する家の重要な方向性が見えてくるかもしれません。

1. 中古住宅市場で生まれる「格差」

今回の改正で国が発したメッセージは極めて明確です。それは、「性能の良い家なら、中古でも新築並みに優遇する」ということ。裏を返せば、「性能の低い（証明書のない）家は、中古市場では優遇しない」ということです。

これまでのように「家があれば売れる」時代は終わりました。これからは、長期優良住宅やZEHといった「お墨付き」がない中古住宅は、住宅ローン控除が受けられない（借入限度額0円）という扱いを受ける可能性があります。これは買い手にとって大きなデメリットとなり、売却価格に直結します。

住宅の種類=新築・中古とも対象面積40㎡		借入限度額(元本上限)		控除期間	控除率
区分	住宅性能	子育て世帯※1 &若者世帯※2	その他の世帯		
新築住宅・ 買取再販住宅	認定住宅 長期優良住宅ほか	5,000万円	4,500万円	13年	0.7%
	ZEH住宅&GX志向型住宅ほか	4,500万円	3,500万円		
	省エネ基準適合住宅※3	3,000万円	2,000万円		
既存(中古) 住宅	認定住宅 長期優良住宅ほか	4,500万円	3,500万円	13年	0.7%
	ZEH住宅&GX志向型住宅ほか				
	省エネ基準適合住宅※3	3,000万円	2,000万円		
	一般住宅(省エネ基準非適合)	2,000万円		10年	

※1 子育て世帯:19歳未満の子を有する世帯

※2 若者世帯:夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

※3 2028年4月以降新築住宅は住宅ローン控除の対象外 中古住宅は一般住宅扱いで元本上限2,000万円の控除対象

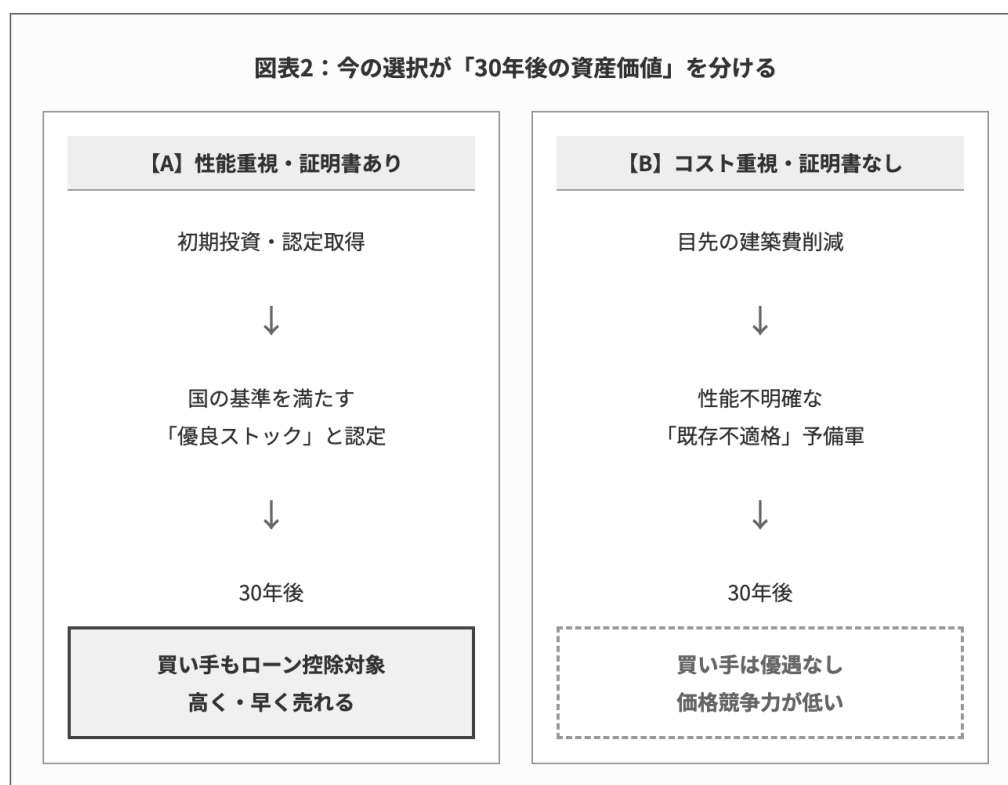
新築&中古とも控除対象面積を40㎡以上に(内法面積&世帯年収1,000万円以下:1,000万円を超えた年は控除されない)

災害レッドゾーンに新たに建築された住宅は対象外 建て替え&中古購入は対象

「自分は売るつもりはないからリセールバリューは関係ない」。そう考えるのは時期尚早かもしれません。転勤、介護、家族構成の変化など、人生には予期せぬ転機が訪れます。

いざという時に「適正価格で売れる家」であることは、家族を守る最強の保険となります。逆に、性能証明のない家は買い手がつかず、資産としての流動性を失う「負資産」化するリスクがあるのです。

図表2：今の選択が「30年後の資産価値」を分ける



3. 2026年からの家づくり「3つの新常識」

これからの家づくりにおいて、間取りやデザイン以上に重要となる「資産防衛」の視点。具体的には以下の3つが新常識となります。

① 性能証明書がついている住宅を

長期優良住宅認定通知書やBELS評価書は、単なる書類ではありません。将来、あなたの家が中古市場に出た際、「この家は税制優遇の対象ですよ」と証明する唯一のパスポートになります。申請費用をケチることは、将来の数百万円の価値を捨てることと同義です。

【必須となる主な性能証明】

- 長期優良住宅認定：資産価値維持の基本スタンダード。
- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）：星の数で省エネ性能を可視化。
- 建設住宅性能評価書：施工段階の検査記録として信頼性が高い。

② リセールバリューから逆算する

「今、安いから」ではなく、「30年後も評価されるか？」という視点で仕様を決定します。光熱費のかからないZEH水準以上の断熱性能は、将来の買い手にとっても喉から手が出るほど欲しいスペックです。

③ 「出口戦略」まで提案できるパートナーを選ぶ

「とにかく安く建てられますよ」と契約を急かす会社ではなく、「将来損をしないために、ここは投資しましょう」と、出口戦略（リセールや相続）まで見据えて正直に提案できる工務店・ハウスメーカーこそが、真に信用できるパートナーと言えます。