R７

年末調整で住宅借入金等特別控除を受ける方へ（令和７年居住者用）

○　はじめに

この説明書は、令和７年（以下「居住年」といいます。）中に、新築や購入した家屋又は増改築等をした部分（以下「対象家屋等」といいます。）を自己の居住の用に供した方で、住宅借入金等特別控除（以下「住宅ローン控除」といいます。）の適用を受けた方が、翌年以降、年末調整で住宅ローン控除の適用を受ける際の留意事項等を記載したものです。

この説明書は、令和９年分以後も使用することになりますので、同封の令和９年分以後の『年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書及び給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書兼住宅借入金等特別控除計算明細書』（以下「証明書兼申告書」といいます。）とともに保存しておいてください。

１　住宅ローン控除が受けられない場合

⑴　次のいずれかに該当する年分については、住宅ローン控除の適用を受けることはできません。

・　合計所得金額の見積額が 2,000 万円を超える年分

（対象家屋等の床面積が40㎡以上50㎡未満（証明書の「㋐住宅の区分等」欄に「特例居住用家屋」又は「特例認定住宅等」の記載があるもの）の場合は、合計所得金額の見積額が1,000万円を超える年分）

・　対象家屋等を居住の用に供しなくなった年以後の残りの年分（後記３の場合を除きます。）

⑵　認定住宅等の新築取得等に係る住宅ローン控除の特例を選択した方で、長期優良住宅の普及の促進に関する法律又は都市の低炭素化の促進に関する法律による認定の取消しを受けた方

⑶　居住年の翌年以後３年以内の各年中に、対象家屋等以外の資産の譲渡をし、その資産の譲渡につき、次の特例の適用を受ける方

・　居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

・　居住用財産の譲渡所得の特別控除（被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例を適用する場合を除きます。）

・　特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例

・　特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例

・　既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

※　住宅ローン控除により軽減された税額がある場合には、税務署に修正申告書を提出して、軽減された税額を納付する必要があります。

２　年末調整で控除を受けるための手続

年末調整で住宅ローン控除の適用を受ける方は、証明書方式(注１)の場合、年末調整を受ける際に、以下の書類を給与の支払者に提出する必要があります。

⑴　所定の事項を記入した『その年分の証明書兼申告書』

⑵　金融機関等から交付を受けた『住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書』(注２)

なお、調書方式(注３)の場合は、金融機関等から年末残高等証明書の交付がありませんので、同証明書の提出は不要です。

また、借入れ先の金融機関が新たに調書方式に対応し、当該金融機関に対しマイナンバー等を記載した「住宅ローン控除の適用申請書」を提出したことにより、調書方式による住宅ローン控除の適用を受ける方などで証明書兼申告書の電子交付を希望する方は、e-Tax上であらかじめ電子交付について同意（一括同意）していただく必要があります。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。

年末調整のための住宅借入金等特別控除関係書類の交付申請手続

（注１）証明書方式とは、納税者の方が、金融機関等から交付を受けた年末残高等証明書を年末調整の際に、勤務先に提出する方式をいいます。

（注２）借入先が複数の方は、全ての年末残高等証明書を提出する必要があります。年末残高等証明書は、各年の11月下旬頃に金融機関等から送付されます。

（注３）調書方式とは、金融機関等から税務署に「住宅取得資金に係る借入金等の年末残高等調書」を提出し、国税当局から納税者の方に住宅借入金等の「年末残高情報」を提供する方式をいいます。調書方式に対応した金融機関等を知りたい方は、国税庁ホームページをご覧ください。

年末残高調書を用いた方式（調書方式）に対応した金融機関の一覧

３　災害により対象家屋等が被害を受けた場合

災害により対象家屋等に被害を受けた方は、対象家屋等を居住の用に供しなくなった場合であっても、残りの適用期間について住宅ローン控除の適用を受けることができます。

ただし、次の場合に該当した年以後の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることはできませんのでご注意ください。

・　その家屋や敷地等を事業の用、賃貸の用又は親族等に対する無償の貸付けの用に供した場合

・　その家屋や敷地等の譲渡をし、居住用財産の譲渡損失の特例の適用を受ける場合

・　災害があった後、新たに住宅を取得して、その住宅について住宅ローン控除の適用を受ける場合（被災者生活再建支援法の適用がある場合を除きます。）

●　ご注意ください

・　『証明書兼申告書』は、あなたから提出された確定申告書の内容に基づいて発行したものです。証明書の内容が事実と異なる場合や前記１に当てはまる場合には、控除が受けられなくなることがありますので、ご注意ください。

・　認定住宅等の新築取得等に係る住宅ローン控除の特例とその他の住宅ローン控除のいずれの適用要件も満たしている方は、確定申告書に記載した控除の適用を受けることとなります。年末調整で変更することはできませんのでご注意ください。

・　「給与等の支払をする者からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由」により、適用を受けていた家屋を居住の用に供しなくなった後、適用期間内にその家屋を再び居住の用に供した場合に再適用を受けるためには、家屋を居住の用に供しなくなる日までに、一定の手続をする必要があります。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。

・　証明事項に変更が生じた場合には、最寄りの税務署にご相談ください。

給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書兼住宅借入金等特別控除計算明細書の記載例

（この記載例は、令和８年分の年末調整において住宅借入金等特別控除を受ける場合の『給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書兼住宅借入金等特別控除計算明細書』（以下「控除申告書」といいます。）の書き方の例です。この『控除申告書』を計算明細書として使用し、確定申告書に添付する場合も書き方は同じです。
なお、調書方式の場合で令和９年分以降は、金融機関等から交付される住宅ローン返済計画表等を基に年末残高を記載してください。）

この欄は、『控除申告書』の提出を受けた給与の支払者が記載します。

給与の支払者の所在地等の所轄税務署長を記入します。

給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書
兼住宅借入金等特別控除計算明細書

令和８年分

○○ 税務署長

給与の支払者の名称（氏名）	○○株式会社
給与の支払者の法人番号	
給与の支払者の所在地（住所）	○○区○○×－×－×
（フリガナ）あなたの氏名	世帯主の氏名及びあなたとの続柄（ 国税太郎・本人 ） コクゼイ タロウ 国税 太郎
あなたの住所又は居所	○○市△△町×－××－×

年末調整の際に、次のとおり住宅借入金等特別控除を受けたいので、申告します。

項目		Ⓐ 住宅のみ	Ⓑ 土地等のみ	Ⓒ 住宅及び土地等	Ⓓ 増改築等に係る借入金等の計算
新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高（内、連帯債務による借入金の額）	①	㋐のうちⒶに係るもの 円 （ ）	㋑ 円 （ ）	㋒ 39,500,000 円 （ 39,500,000 ）	㋓のうちⒹに係るもの 円 （ ）
住宅借入金等の年末残高（①のうち単独債務の額＋①のうち連帯債務の額×「連帯債務割合」）	②	（ ％） 円	（ ％） 円	（ 50.00％） 円 19,750,000	（ ％） 円
②と証明事項の取得対価の額又は増改築等の費用の額のいずれか少ない方の金額	③	②と㋐の少ない方 円	②と㋑の少ない方 円	②と(㋒＋㋑)の少ない方 円 (注1) 19,750,000	②と㋓の少ない方 円
③ ×「居住用割合」	④	（ 100.0 ％） 円	（ 100.0 ％） 円	（ 100.0 ％） (注2) 円 19,750,000	（ ％） 円
住宅借入金等の年末残高等（④の欄の合計額）	⑤	（最高 3,000 万円） 円 19,750,000	年間所得の見積額 （ 2,000 万円を超える場合は控除の適用がありません。）	円 8,800,000	
住宅借入金等特別控除額 （ ⑤ × 0.7% ）	⑥	（100 円未満の端数切捨て） 円 （最高 210,000 円） 138,200	重複適用を受ける場合の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額（記入に当たっては、同封の説明書をお読みください。）	（100 円未満の端数切捨て） 円 （最高 円） 00	

（備考）

調書方式の場合は、原則、控除見込額が記載されるため、計算の参考にしてください。
なお、繰上返済などにより、㋐、㋑又は㋒欄に記載された年末残高と実際の住宅借入金等の年末残高が異なることとなった場合には、実際の年末残高により計算する必要があります。

（注1）㋒の区分に該当する住宅借入金等の年末残高とⒶ、Ⓑ又はⒹの区分に該当する住宅借入金等の年末残高を共に有する場合には、最寄りの税務署にお尋ねください。
（注2）Ⓒ欄の④の居住用割合については、「Ⓐ欄の③の居住用割合とⒷ欄の③の居住用割合」や「①欄の④の居住用割合とⒷ欄の④の居住用割合」が異なる場合は、同封の説明書をお読みいただいて記入してください。

重複適用を受ける方は、ハの説明を参考に記入します。

この申告書及び証明書は、令和８年分の年末調整を受ける際に必要なお、この用紙を計算明細書として使用し、確定申告書に添付することと

年末調整を受ける時まで保存し、給与の支払者に提出してください。

令和８年分 年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書

×××－××××

○○市△△町×－××－×

国税 太郎 様

左記の方の住宅借入金等特別控除に関する事項について次のとおり証明します。

令和 8 年 ○ 月 ○ 日

○○ 税務署長 ○○ ○○

（証明事項）（令和７年中居住者・認定住宅等用）

㋑ 居住開始年月日	家屋に関する事項 ㋺ 取得対価の額	㋩ 居住用割合	㋥ 連帯債務割合	土地等に関する事項 ㋭ 取得対価等の額	㋬ 居住用割合	㋣ 連帯債務割合
令和 7 年 ○ 月 ○ 日	11,000,000 円	100.0 %	50.00 %	12,500,000 円	100.0 %	50.00 %

㋷ 居住開始年月日	増改築等に関する事項 ㋦ 増改築等の費用の額	㋧ 居住用割合	㋠ 連帯債務割合	㋸ 住宅の区分等
年 月 日	円	%	%	省エネ基準適合住宅・新築

住宅借入金等の年末残高に関する事項 ㋺ 住宅のみ	㋭ 土地等のみ	㋒ 住宅及び土地等	㋹ 備考
円	円	円	

（参考）適用初年分の控除額 140,000 円 ※各年分の控除額の計算の結果、この金額を上回ることはありません。※各年分の控除額ではありませんのでご注意ください。

以下の場合は、空欄で表示されます（注）。
・証明書方式の場合
・調書方式で令和９年分以降の場合

証明事項の各欄は、令和７年分の申告に基づいて記載しています。

住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

住宅取得資金の借入れ等をしている者	住所	○○市△△町×－××－×
	氏名	国税 太郎
住宅借入金等の内訳		1 住宅のみ 2 土地等のみ (3) 住宅及び土地等
住宅借入金等の金額	年末残高	予定額 39,500,000 円
	当初金額	令和 7 年 7 月 19 日 40,500,000 円
償還期間又は賦払期間		令和 7 年 7 月から 令和 32 年 6 月まで の 25 年 月間
居住用家屋の取得の対価等の額又は増改築等に要した費用の額		円
（摘要）		連帯債務者 国税 春子

『控除申告書』の①欄に転記します。

イ ①欄 には、２か所以上の金融機関等から年末残高等証明書の交付を受けている方は、その全てに基づいて、年末残高等証明書に記載されている住宅借入金等の年末残高をその証明書の「住宅借入金等の内訳」欄の区分に応じて記入します（Ⓒの区分に該当する住宅借入金等の年末残高とⒶ、Ⓑ又はⒹの区分に該当する住宅借入金等の年末残高を共に有する場合には、最寄りの税務署にお尋ねください。）。
連帯債務による住宅借入金等の年末残高がある場合は、連帯債務による住宅借入金等の年末残高を①欄の括弧内に記入します。
住宅借入金等の借換えをした場合において、借換えによる新たな住宅借入金等（一定の要件を満たすものに限ります。）の当初金額が借換え直前の当初住宅借入金等残高を上回っている場合には、次により計算した金額を『控除申告書』の①欄に記入します。

本年の住宅借入金等の年末残高 × 借換え直前の当初住宅借入金等残高 ／ 借換えによる新たな住宅借入金等の当初金額

ロ 「Ⓐ欄の④の居住用割合とⒷ欄の④の居住用割合」が異なる場合は、Ⓒ欄の④の括弧内の記入を省略して、下の算式により計算したｉの金額とⅱの金額の合計額をⒸ欄の④に記入します。

（算式）

ｉ Ⓒ欄の③の金額（ 円）× ㋒の金額（ 円）／（㋒の金額＋㋑の金額）（ 円） × ㋐の割合（ ％）＝ 円

ⅱ Ⓒ欄の③の金額（ 円）× ㋑の金額（ 円）／（㋒の金額＋㋑の金額）（ 円） × ㋐の割合（ ％）＝ 円

ハ 住宅借入金等特別控除の重複適用を受ける方は、『控除申告書』の重複適用１枚目及び重複適用２枚目の⑥欄又は⑧欄の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の金額を合計して、その合計額を重複適用１枚目の重複適用を受ける場合の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額欄に記入します。

ニ 『控除申告書』の「備考」欄の記入に当たっては次によります。
１ 災害によりその家屋を居住の用に供することができなくなり、翌年以後、引き続き控除を受ける場合には、「災害発生日 令和○年○月○日」と記載します。
２ Ⓒ欄の④の記入に当たり、上記ロの算式により計算した場合には、算式に当てはめた計算を書きます。なお、「備考」欄に書ききれない場合は、適宜別紙に記載して添付してください。
３ 調書方式の場合は、「調書方式に対応する金融機関からの借入れ」などと、調書方式に対応する金融機関等からの借入れである旨を記載してください。

（注） 調書方式の場合の令和８年分の証明書兼申告書には、借換えがあるなど一定の場合を除き、原則、金融機関等から提出された年末残高等調書を基に年末残高金額が記載されています。年末残高金額が記載されていない場合には、返済計画表等を基に年末残高を確認してください。
なお、金融機関等から２以上の年末残高等調書の提出がある場合や住宅借入金等特別控除の重複適用を受ける場合は、控除対象となる年末残高金額が証明書兼申告書に記載されているか内容を確認の上、必要に応じて返済計画表等を基に控除額の計算を行ってください。

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。