

住宅ローン控除の仕組みと注意点  
～建物の住宅性能によって取り扱いが変わる～

神戸市職員信用組合 生活設計相談員  
(一社)FP 税務・社会保険制度研究会理事  
1級FP 技能士・一級建築士 小澤昭彦

1. 制度の概要

住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、最大13年間、各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税額等から控除する制度です。

(注)所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税(上限:9.75万円)から控除

【新築住宅・買取再販住宅<sup>(1)</sup>】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 <sup>(6)</sup>		控除期間
	2022・2023年入居	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 <sup>(5)</sup>
ZEH水準省エネ住宅 <sup>(2)</sup>	4,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅 <sup>(3)</sup>	4,000万円	3,000万円	
その他の住宅 <sup>(4)</sup>	3,000万円	0円 <sup>(5)</sup>	

【既存住宅】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 <sup>(6)</sup>		控除期間
	2022～2025年入居		
長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 <sup>(2)</sup> 省エネ基準適合住宅 <sup>(3)</sup>	3,000万円		10年間
その他の住宅 <sup>(4)</sup>	2,000万円		

## 各種用語について

- (1) **買取再販住宅**は、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋が該当します。詳細は、「3. 買取再販住宅について」をご参照ください。
- (2) **ZEH水準省エネ住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級5以上<sup>※1</sup>かつ一次エネルギー消費量等級6以上の性能を有する住宅が該当します。
- (3) **省エネ基準適合住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級4以上<sup>※1</sup>かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅が該当します。  
※1 結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。

1

## 各種用語について(前ページ続き)

- (4) 「その他の住宅」は、前ページ1. (3)の基準(省エネ基準適合住宅の省エネ基準)を満たさない住宅を指します。
  - (5) 2024年以降に新築の建築確認を受けた、1. (4)の「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外です。(2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024～2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。)
  - (6) 借入限度額とは、住宅ローン減税の対象となるローンの年末残高の上限のことです。
- (注)一定の増改築等工事を実施した場合の住宅ローン減税の適用は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間・控除率0.7%になります。

## 2. 主な要件

以下のいずれも満たす必要があります。

○その者が主として居住の用に供する家屋であること

○床面積が50㎡以上であること<sup>※1</sup>

○合計所得金額が2,000万円以下であること<sup>※1</sup>

※1 2023年末までに建築確認を受けた新築住宅で40㎡以上50㎡未満の場合、合計所得金額が1,000万円以下であること

○住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること

○店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること

○借入金の償還期間が10年以上であること

○取得等した家屋が既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること

1) 1982年1月1日以後に建築されたもの

2) 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、以下のいずれかにより証明されたもの

・耐震基準適合証明書<sup>※2</sup>

※2 家屋の取得の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り

・建設住宅性能評価書の写し<sup>※3</sup>

※3 家屋の取得の前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限り

・既存住宅売買瑕疵保険付保証明書<sup>※4</sup>

※4 家屋の取得の前2年以内に締結されたものに限り

○買取再販住宅の場合及び一定の増改築等工事を実施した場合、居住の用に供する家屋について行う増改築等が、一定の工事に該当することにつき「増改築等工事証明書」により証明されたものであること  
(当該工事が次ページ「②工事の内容」一の工事の場合、「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しでも可)

○一定の増改築等工事を実施した場合、増改築等の工事に要した費用の額が100万円超であること

○買取再販住宅の場合は、次ページ3. の要件を満たすこと

2

### 3. 買取再販住宅について

#### ①買取再販住宅の要件について

以下のいずれも満たす必要があります。

- 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
- 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
- 建物価格に占めるリフォーム工事の総額(「②工事の内容」一～七に該当する工事に要した費用の総額)の割合が20% (リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること
- 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
  - 1) 「②工事の内容」一～六に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
  - 2) 50万円を超える、「②工事の内容」四～六のいずれかに該当する工事を行うこと
  - 3) 50万円を超える、「②工事の内容」七に該当する工事を行うこと

#### ②工事の内容

- 一 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- 二 マンションの場合で、床又は階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかの過半について行う修繕又は模様替
- 三 居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
- 四 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- 五 一定のバリアフリー改修工事:以下のいずれか1)～8)の工事
  - 1) 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
  - 2) 階段の勾配の緩和
  - 3) 一定の浴室の改良
  - 4) 一定の便所の改良
  - 5) 手すりの取付け
  - 6) 段差の解消
  - 7) 一定の出入口の戸の改良
  - 8) 滑りにくい床材料への取り替え
- 六 一定の省エネ改修工事:改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の1)又は1)の工事と併せて行う2)から4)の工事。  
地域区分毎に要件が異なる。
  - 1) 以下のいずれかに該当する工事
    - 一 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
    - 二 改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合((i)断熱等性能等級4以上又は(ii)一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3)に限り、居室の窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
  - 2) 天井及び屋根の断熱改修
  - 3) 壁の断熱改修
  - 4) 床の断熱改修
- 七 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替(リフォーム工事瑕疵保険契約が締結されているものに限る)