

令和4年以降の住宅ローン減税について



一般財団法人宮城県建築住宅センター

内容

1. なぜ改正に至ったのか
2. 改正後の住宅ローン減税の概要 及び 主な変更点について
3. ZEH水準、省エネ基準適合住宅の性能証明書類について
4. 住宅省エネルギー性能証明書の発行について
5. その他：買取再販住宅における増改築等証明書の使い道について



1. なぜ改正に至ったのか

逆ざやの状況の是正するため

- 近年日本では住宅ローンの金利が低下しており、毎年の住宅ローン控除額が、金利を上回る状況が生じており、必要がないのに住宅ローンを組む動機づけになったり、住宅ローン特例の適用期間が終了するまで敢えて住宅ローンの繰り上げ返済をしない動機づけになったりすることがある

→住宅ローン減税により得する方ができてしまう

2050年カーボンニュートラル実現の目標達成のため

- 環境性能等の優れた住宅の普及拡大を図るため、省エネ性能が高い住宅への借入限度額の上乗せ等の措置を講じた。

2. 改正後の住宅ローン減税の概要 及び 主な変更点について

○住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅やその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度（所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除）

4年延長

	～令和3年入居	令和4年・5年入居		令和6年・7年入居	
控除率	1%	0.7%			
控除期間	10年（13年）	新築住宅・買取再販 既存住宅	13年 10年		
所得要件	3,000万円以下	2,000万円以下			
借入限度額	認定住宅 5,000万円 一般住宅 4,000万円	新築住宅 買取再販	長期優良住宅 低炭素住宅	5000万円	4,500万円
			ZEH水準省エネ住宅※1	4,500万円	3,500万円
			省エネ基準適合住宅※2	4,000万円	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円	0円※3	
		既存住宅	長期優良住宅 低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅※1 省エネ基準適合住宅※2	3,000万円	
			その他の住宅	2,000万円	

- ※1 **ZEH水準省エネ住宅**：断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上
 ※2 **省エネ基準適合住宅**：断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上
 ※3 令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。令和5年12月31日までの建築確認を受け、令和6、7年に入居した場合、借入限度額2,000万円10年間で控除を受けることができる

借入限度額について

控除率		一律0.7%	<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
借入限度額	新築住宅 買取再販※	長期優良住宅・低炭素住宅		5,000万円		4,500万円		
		ZEH水準省エネ住宅		4,500万円		3,500万円		
		省エネ基準適合住宅		4,000万円		3,000万円		
		その他の住宅		3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅			3,000万円			
		その他の住宅			2,000万円			

令和6年7年入居でも建築確認が令和5年以前なら対象（借入限度額2,000万円10年間）
→入居及び確認済証の交付がどちらも令和6年以降の場合は対象外

※買取再販住宅：宅建業者が一定の増改築を行ったうえで、売主として販売した住宅

その他の変更点

- 床面積要件：50㎡以上
→合計所得金額1,000万円以下かつ令和5年以前に建築確認を受けた場合は40㎡以上に緩和
- 既存住宅要件：耐火住宅25年以内、非耐火住宅は20年以内
→**昭和57年以後に建築された住宅**に緩和



3. ZEH水準、省エネ基準適合住宅の性能証明書類について

住宅の性能に応じて必要になる性能証明書類

- 建設住宅性能評価書の写し
- **住宅省エネルギー性能証明書**

※設計住宅性能評価書やBELS評価書等は使用できません

求められる性能

- ZEH水準省エネ住宅：断熱等性能等級 **5** 以上、かつ一次エネルギー消費量等級 **6** 以上
- 省エネ基準適合住宅：断熱等性能等級 **4** 以上、かつ一次エネルギー消費量等級 **4** 以上
※令和6年以降入居の場合はこの性能値を満たさないと対象外



令和6年以降入居の認定住宅以外の新築・買取再販の場合

建設住宅性能評価書もしくは**住宅省エネルギー性能証明書**の提出が必須

4. 住宅省エネルギー性能証明書の発行について

発行できる資格者、機関

- ・登録された建築士事務所に属する一級二級建築士もしくは木造建築士
- ・登録住宅性能評価機関等（当センター）

当センターでも発行可能

発行に伴う検査について（当センターの場合）

- ・工事監理報告書を提出 → **図面審査のみ**（現場検査免除）
- ・現場検査がある場合
 - ・回数 … 2回
 - ・時期 … 1回目：下張り直前工事完了時（単独検査）
2回目：完了検査と同時期



一般財団法人宮城県建築住宅センター

5. その他：買取再販住宅における増改築等工事証明書の使い道について

1 不動産取得税の軽減 買取再販業者のメリット	2 登録免許税の軽減 買い手のメリット	3 住宅ローン減税 買い手のメリット
【主な要件等】 ● 提出時期 買主が住民票異動後	【主な要件等】 ● 提出時期 決済時	【主な要件等】 ● 提出時期 入居後の確定申告時
● 築年数要件 業者取得時に築10年以上	● 築年数要件 買主取得時に築10年以上	
● 買主の条件 業者の取得から2年以内入居	● 買主の条件 業者の取得から2年以内に取得	
● リノベーションの要件 対象住宅が建物（土地含まず）の販売価格の20%（または300万）の安い方の価格以上で一定要件を満たすリフォーム工事を行っていること		

増改築等工事証明書を取得すると**3つの減税制度**に活用できます

発行は**当センター**まで

さらに
 まもりすまい保険加入で
 土地の不動産取得税の軽減も
 詳しくは当センターまで



ご清聴ありがとうございました
