

家を建てる時、税金が戻ってくるって本当？

住宅ローン減税で最大455万円の控除！

「住宅ローン減税」とは、住宅ローンの借入残高に応じて、所得時の税額控除が受けられる制度です。

こっぱ君の豆知識

住宅ローン減税制度

●受けられる条件

- 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※1
- 合計所得金額が2,000万円以下であること※2
- 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

※1 2023年までに建築確認を受けて住宅を新築又は2023年までに建築確認を受けた未入居の住宅を取得し、合計所得金額が1,000万円以下の場合、40㎡以上50㎡未満でも対象
※2 一般住宅の場合、2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅は2024～2025年に入居する場合、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。

ローン減税の注意点

- ①住宅とともに取得した土地も控除対象となりますが、土地取得後2年以内に住宅を新築し、6ヶ月以内に入居しなければなりません。
- ②ローン減税を受けるには、確定申告が必要です。サラリーマンの場合、初年度のみで、2年目以降は年末調整で済ませられます。

長期優良住宅ならより有利！

国が定める耐震性・耐久性・省エネなどの要件をクリアした「認定長期優良住宅」または省エネルギー性の高い「認定低炭素住宅」ならさらに優遇されます。入居年が令和4・5年の場合、年末時点でのローン残高は上限5,000万円となり、13年間で最大455万円が控除されます。入居年が令和6・7年入居の場合、年末時点でのローン残高は4,500万円となり、13年間で最大409.5万円が控除されます。工房信州の家は標準で長期優良住宅に対応しています。耐震性・耐久性・省エネに優れた住まいを建て、かしこく住宅ローン減税を活用しましょう。

※入居年が令和5年の場合

●一般住宅の最大控除額

年末時点でのローン残高 上限3,000万円 × 控除率0.7% × 13年間 = 最大273万円

●長期優良住宅・低炭素住宅の最大控除額

年末時点でのローン残高 上限5,000万円 × 控除率0.7% × 13年間 = 最大455万円



※入居年が令和6・7年の場合

●一般住宅の最大控除額

住宅ローン控除対象外

令和6・7年に入居すると一般住宅の最大控除額は0円に…
長期優良住宅なら最大409.5万円控除されます！

●長期優良住宅・低炭素住宅の最大控除額

年末時点でのローン残高 上限4,500万円 × 控除率0.7% × 13年間 = 最大409.5万円



建時さんのケース

建時さんご一家プロフィール ※収入および条件は、13年間変わらないものとします。

年収600万円・妻(主婦)子供2人(16歳未満)の4人家族
基礎控除48万円・配偶者控除38万円・生命保険料控除4万円・社会保険料控除給与収入10%

〈前提条件〉
建物：長期優良住宅
・建物請負：3,000万円
・土地価格：1,000万円
・合計金額：4,200万円
・融資額：3,200万円(フラット35)
・金利：1.37%(全期間固定)
・返済期間：35年(元金金等)

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目
控除限度額 (年末残高×0.7%)	218,960円	213,850円	208,670円	203,490円	198,170円	192,780円	187,320円	181,790円	176,190円	170,520円	164,780円	158,970円	153,090円
所得税還付額	188,500円	188,500円	188,500円	188,500円	188,500円	188,500円	187,320円	181,790円	176,190円	170,520円	164,780円	158,970円	153,090円
住民税還付額		30,460円	25,350円	20,170円	14,990円	9,670円	4,280円	0円	0円	0円	0円	0円	0円

〈解説〉●控除限度額が所得税率を上回る年は、所得税率(188,500円)全額が還付されます。
●さらに控除しきれない残高については、翌年、住民税から控除(上限97,500円)されます。還付金は13年間で合計243万円
●還付額の合計は約243万円となります。

投資型減税

住宅ローンを使わないで家を建てた場合は、現金購入者を対象に投資型減税があります。

住宅ローン減税を利用しないで自己資金だけで長期優良住宅などを新築した場合、一定額を所得税から控除することができます。適用期限は2023年12月入居までとなります。

投資型減税の概要

ご入居時期	2023年12月末
対象住宅	長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅
最大控除額	65万円
控除率	10%
控除対象限度額	650万円

※住宅ローン減税と投資型減税は選択制。※長期優良住宅は長期優良住宅普及促進法の施行(2009年6月4日)以降に認定を受けた住宅が対象。

住宅取得時に受けられるかもしれない助成金あれこれ

こどもエコすまい支援事業

こどもエコすまい支援事業は、エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能（ZEHレベル）を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る事業です。

助成対象者

令和4年4月1日時点で18歳未満の子を持つ世帯
令和4年4月1日時点でいずれかが39歳以下の夫婦

助成対象住宅

以下の基準を満たす住宅

- 1.所有者（建築主）自らが居住する
- 2.土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域外に立地する
- 3.未完成または完成から1年以内であり、人の居住の用に供したことがないもの
- 4.都市再生特別措置法第88条第5項の規定により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの
- 5.住居の延床面積が50㎡である
- 6.証明書等により、下記に該当することが確認できる（表1,2）
- 7.交付申請時、一定以上の出来高の工事完了が確認できる（表2）

（表1）

助成要件	対象住宅	助成金額
ZEH住宅	強化外皮基準かつ再生可能エネルギー等を除く一次エネルギー消費▲20%に適合するもの （ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Orientedに加え、令和4年10月1日以降に認定申請した認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅）	100万円

（表2）

いずれか （選択可）	①基礎工事（杭基礎の場合は杭工事）の完了
	②住戸あたりの補助額（100万円/戸）以上の出来高の工事完了 建築工事の契約金額（税込）× 出来高（%）≥ 補助額（100万円/戸）

対象となる期間

- 工事請負契約の期間 契約期間は問わない。
- 基礎工事の完了 建築着工～交付申請まで（遅くとも2023年12月31日）
- 基礎工事より後の工程の工事への着手 2022年11月8日以降※1

※1 工事請負契約後に行われる工事であること

手続き期間

- 交付申請の予約 2023年3月下旬～2023年11月30日※2
- 交付申請期間 2023年3月下旬～2023年12月31日※2
- 完了報告期間 交付決定～2024年7月31日

※2 予算の執行状況により、交付申請の受付を終了した場合、同日までとなります。
ただし交付申請の予約を行った場合、交付申請期間はその限りではありません。

補助金の重複について

- 「注文住宅の新築」の補助金の交付を受けた住宅と同じ住宅または、補助金の交付を受けた建築主等は当該住宅と別の住宅において「新築分譲住宅の購入」や「リフォーム」の補助金の交付を受けることはできません。
- 当該住宅に対して、重複して国の他の補助制度から補助を受けることはできません。
地方公共団体の補助制度については、国費が充当されているものを除き併用可能です。

住宅取得時に受けられるかもしれない助成金あれこれ

2023年度信州健康ゼロエネ住宅助成金

長野県では住宅分野における2050ゼロカーボン実現に向け、信州健康ゼロエネ住宅指針^{※1}の基準に適合し、**県産木材**^{※2}を活用した住宅を新築する場合に、

50～200万円を助成しています。

助成対象者

以下の①～③のいずれかに該当する県内に主たる事務所を置く者

- ①住宅を新築する者で、住宅取得者と工事請負契約を締結する者(例:注文住宅を新築する工務店)
- ②住宅を新築する者と工事請負契約及び住宅取得者と売買契約を締結する者
- ③住宅を新築する者で、住宅取得者と売買契約を締結する者

助成対象住宅

県内に新築する基本項目のすべてに適合する住宅

助成金額

基準毎の基本額に、選択項目に応じた金額を加算

ただし、地域条件等により基本項目9に適合しない場合は()内の助成金額となります。

区分	基本額	助成金額の上限
最低基準 ^{※3}	50万円(40万円)	110万円(80万円)
推奨基準 ^{※4}	120万円(110万円)	180万円(150万円)
先導基準 ^{※5}	140万円(130万円)	200万円(170万円)

助成要件

基本項目	選択基準
1 一戸建ての住宅	①～⑤のいずれかの要件に該当する場合は、右覧に掲げる金額を加算(加算額の上限は60万円)
2 住宅部分の床面積が75㎡～280㎡	
3 県内に主たる事務所を置く者が施工	
4 一般向けの住宅見学会を実施 ^{※6}	
5 住宅部分が最低基準、推奨基準又は先導基準に適合	
6 県産木材を3㎡又は仕上材として30㎡以上使用	要件 加算額
7 耐震性能(以下の(ア)～(ウ)のいずれかを満たすもの) (ア) 建築基準法施行令第46条に定める壁量の1.25倍 (イ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項に基づく住宅性能表示基準の耐震等級(倒壊等防止)等級2以上の取得 (ウ) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条に基づく認定の取得	
8 災害危険区域 ^{※7} 及び土砂災害特別警戒区域 ^{※8} の範囲外	① 県産木材を0.12～0.16㎡/㎡使用 10万円
9 再生可能エネルギー設備等を設置 ^{※9} (以下の(エ)又は(オ)のいずれかを満たすもの) (エ) 太陽光発電システム(システム容量3kWh以上) (オ) 木質ペレットストーブ又は薪ストーブ	② 県産木材を0.16㎡/㎡以上使用 20万円
	③ 伝統技能を活用 (左官仕上げ壁、国産瓦葺き、県内業者製作の木製建具及び畳のいずれか2つ以上) 10万円
	④ 再生可能エネルギー設備等を導入 (以下の(カ)又は(キ)のいずれかを満たすもの) (カ) 太陽熱利用給湯システム(集熱面積4㎡以上) (キ) 蓄電池(蓄電容量4kWh以上) 10万円
	⑤ 県が定めるゼロエネルギー達成 ^{※10} 20万円
	⑥ 長期優良住宅認定の取得 10万円

※1 信州の恵まれた自然環境と森林資源を生かした快適で健康な「信州健康ゼロエネ住宅」の普及を促進し、その建築手法等を提示するために策定したものです。

※2 信州木材認証製品として認証を受けた木材又は県内で産出されたことが証明できる木材が対象となります。

※3 ゼロエネルギー達成に向けて最低限確保すべき基準(外皮性能及び一次エネルギー消費量)

※4 環境負荷の低減と快適性を高次元で達成する基準(外皮性能及び一次エネルギー消費量)

※5 環境負荷を極限まで抑えるチャレンジ基準(外皮性能及び一次エネルギー消費量)

※6 普及啓発を目的として見学会を実施していただくほか、長野県公式ホームページにて事例紹介をさせていただきます。(個人が特定されない内容のみ。交付申請書をご確認ください。)

※7 建築基準法第39条第1項の規定により指定された区域

※8 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の規定により指定された区域

※9 地域条件等により設置が難しい場合を除きます。この場合、基本額は40万円となります。(最大合計80万円)

※10 太陽光発電設備による熱エネルギーのほか、木質バイオマス暖房設備による暖房エネルギーの低減を考慮し、正味ゼロエネルギーを達成することをいいます。

◎ 詳細は「信州健康ゼロエネ住宅助成金交付要綱」、「信州健康ゼロエネ住宅助成金交付取扱要綱」をご確認ください。

「こどもエコすまい支援事業」、「地域型住宅グリーン化事業」、「戸建住宅ZEH化等支援事業」、「グリーン住宅ポイント制度」など、国が実施する事業や他の国庫補助事業との併用はできません。

長期優良住宅を建てる 税金メリット・デメリット

長期優良住宅にした場合に受けられる税金の優遇について

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用されるための措置が講じられた優良な住宅です。住まいを長期優良住宅にした場合に受けられる税金の優遇措置は多岐にわたっていて、住宅ローン控除・不動産取得税・登録免許税・固定資産税などがあります。

	一般住宅	長期優良住宅	
住宅ローン控除	借入限度額 3,000万円 (令和7年までの入居)	借入限度額 5,000万円 (令和5年までの入居)	借入限度額 4,500万円 (令和7年までの入居)
不動産取得税(課税標準控除額) ※床面積が50㎡以上240㎡以下	控除額 1,200万円	控除額 1,300万円	
登録免許税 (所有権保存登記 等)	不動産価格の 0.15%	不動産価格の 0.1%	
固定資産税 ※一戸建ての場合、床面積50㎡以上280㎡以下	減額期間 3年間	減額期間 5年間	

長期優良住宅の認定を受けるための条件

長期優良住宅の認定を受けると様々な税制上のメリットがあります。しかし、認定を受けるためには「性能項目」と言って、住宅の性能を様々な要素ごとに評価して、それらに適合していることを申請してはじめて認定を受けることが出来ます。その申請から認定までの複雑さが、税金でのメリットがある反面、大きなデメリットと言えるでしょう。

項目としてあるものは、劣化対策・耐震性・維持管理/更新の容易性・可変性・バリアフリー性・省エネルギー性・住居環境・住戸面積・維持保全計画・災害の危険性などです。

■劣化対策 等級3

通常考えられる維持管理下で、建物を使い続ける期間が100年以上になるような措置がされていることが必要で、マンションなどの鉄筋コンクリート造や一戸建てなどの木造などの場合ごと決められています。

■耐震性 等級3

大規模地震などが起きた場合でも建物の変形の度合いを一定以下にする措置が講じられていることが必要です。

■維持管理・更新の容易性 等級3

建物本体に影響を与えることなく、配管などの維持管理ができることや、配管の更新時の修繕が軽減される措置が講じてあることが必要です。

■省エネルギー性 断熱等性能等級 等級5かつ 一次エネルギー消費量等級 等級6

断熱性能を保つ措置が講じられている必要があります。

■可変性

居住者のライフスタイルの変化に応じて、例えば家族が減ってリビングを広くするなど、間取りの変更工事が簡単にできる措置が講じられている必要です。

■バリアフリー性

将来スロープを設置するなど、バリアフリーのための改修工事が行えるよう必要な措置が講じられている必要があります。

■住居環境

例えば地域の地区計画を配慮した景観を損なわないようなデザインになっている必要があります。

■住戸面積

概ね一戸建て住宅では75㎡以上、マンションなどの共同住宅においては55㎡の床面積があること、維持保全計画としては定期的な点検を実施する計画があるなどが必要です。

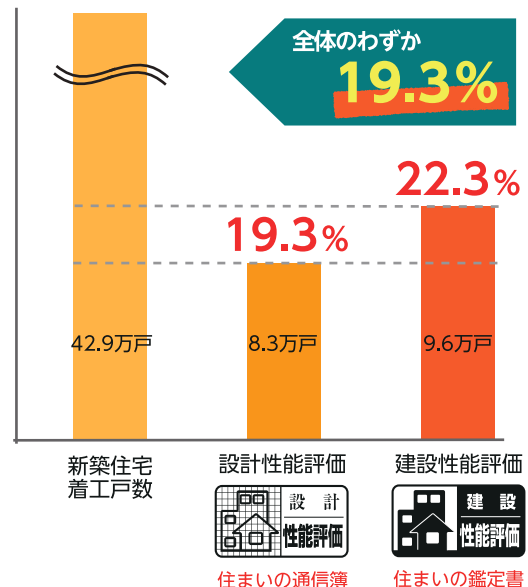
■災害の危険性

災害の危険性が低いエリアに建物が建っている必要があります。

住宅性能評価のメリット

住宅性能評価は、設計段階の「設計性能評価」と施工段階の「建設性能評価」の2段階に分かれており、工房信州の家はすべてのお宅で両方の住宅性能評価を受けています。

新築戸建住宅(在来木造)の住宅性能評価利用割合



- 性能の高い住宅が保証される安心
- 住宅ローンの優遇金利が受けられる
- 地震保険の割引率は50%が適用 (等級3の場合)
- 将来住宅を売却の際、高い資産評価