



# 新築住宅 省エネ基準適合が必須に

## 住宅金融支援機構に聞く

### 「2024年住宅ローン減税」見直しのポイント

パリ協定において目標とされている

2050年カーボンニュートラル、政府の

目標である2030年度温室効果ガス46%

排出削減(2013年度比)の実現に向け、

建築物のエネルギー消費性能の向上に関す

る法律等の一部が改正され、2025年から

原則として全ての新築住宅に省エネ基準へ

の適合が義務化されることとなりました。

政府は、税制優遇の住宅ローン減税や政府

が関与する全期間固定金利型住宅ローンの

フラット35の省エネ要件強化を先行して実

施することなどで、2025年の新築住宅

の省エネ基準適合義務化がスムーズに進む

ようにしています。

その一環として、2024年1月から新築

住宅において住宅ローン減税を受ける場

合は省エネ基準に適合することが必須と

なりました。そこで今回は、独立行政法人

住宅金融支援機構にお聞きした住宅ローン

減税に関するお話を中心に、住宅を取得

する際にご確認いただきたいことについ

て解説します。

#### 新築住宅の住宅ローン減税

#### 2024年から省エネ基準適合が必須

住宅ローン減税は、住宅ローンを利用し

て住宅を購入した場合に、年末時点での住

宅ローン残高の0.7%が入居した年から最

長13年間にわたって、給与などから納めた

所得税や住民税から控除される制度のこと

で、正式には住宅借入金等特別控除とい

ます。概要は【図表1】の通りです。

2022年度税制改正により、2024

年の入居分から住宅ローン減税の対象とな

る新築住宅の要件等が大幅に見直されます。

その具体的な内容は次の通りです。

#### ●住宅ローン減税の対象となる新築住宅の

#### 要件等の見直しのポイント

主な見直しの1つ目は、省エネ基準に適

合しない新築住宅が住宅ローン減税の適用

対象外となることです。2024年1月以

降に入居する場合、省エネ基準に適合しな

い新築住宅では住宅ローン減税の適用を受

けられなくなります(2023年中に建築

確認を受けた場合や2024年6月末まで

に竣工する場合は、経過措置として省エネ

基準を満たさなくても住宅ローン減税の適

用を受けることができます。ただし、控除

対象借入限度額は2000万円・控除期間

は10年になります。

省エネ基準は、外皮性能に関する基準(屋

根・外壁・窓などの断熱の性能に関する基

準で、地区ごとに水準が設定)と一次エネ

ルギー消費量に関する基準(主に冷暖房・

換気・照明・給湯の4つのエネルギー消費

量の削減率により評価される基準で、太陽

光発電などの自家発電設備が導入されてい

る場合は差引き可能)の2つから構成され

ています【図表2】。取得する住宅について、

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基

づく住宅性能表示制度の評価結果である住

宅性能評価書が交付されている場合は、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以上となっていることで省エネ

基準適合住宅であることを確認できます。

主な見直しの2つ目は、住宅ローン減税



## 【図表1】住宅借入金等特別控除（住宅ローン減税）

住宅ローンを利用して住宅を新築・購入または増改築し、一定の要件に当てはまる場合には、住宅ローン借入金の年末残高合計額（控除対象限度額内）に控除率を乗じた金額を各年の所得税額・住民税額から控除することができます。1年目は確定申告が必要です（2年目からは年末調整にて対応可能です）。

		入居時期			
		2022年、2023年		2024年、2025年	
		控除対象借入限度額	控除期間	控除対象借入限度額	控除期間
新築	一般住宅	3,000万円	13年	0円※	10年
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	13年	3,000万円	13年
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	13年	3,500万円	13年
	長期優良住宅等	5,000万円	13年	4,500万円	13年
中古	一般住宅	2,000万円	10年	2,000万円	10年
	省エネ基準適合住宅	3,000万円	10年	3,000万円	10年
	ZEH水準省エネ住宅 長期優良住宅等				
控除率		控除率 0.7%			

※ 2023年までに新築の建築確認がされていた場合は2,000万円。

2024年1月1日以後に建築確認を受ける場合（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のもを除く）は0円。他にも条件がありますので、ご注意ください。

の適用を受ける際に、省エネ基準適合住宅であることの証明書の添付が必要となることです。証明書は、所定の等級を満たす「建

## 【図表2】省エネ基準のイメージ

**① 外皮性能**  
屋根・外壁・窓などの断熱性能

断熱材

+

**② 一次エネルギー消費量**  
設備性能（冷暖房・換気・照明・給湯など）

**創エネ性能**  
（太陽光発電など）

設計住宅性能評価書（設計住宅性能評価書は証明書になりません）の写し」または「住宅省エネルギー性能証明書」ですが、いずれも住宅取得者が単独で準備することは困難であるため、設計者や施工者等の協力が不可欠です。

国土交通省の調査によると、2020年度時点では新築住宅のうち16%が省エネ基準を満たしていませんでした。同省は2023年6月から住宅事業者等向けの説明会を開催するなどにより省エネ基準を満たす住宅が一層普及するよう周知活動に力を入れていきますので、この割合は縮小してくるものと思われます。

しかし、2024年1月以降に新築住宅に入居する場合は、ご自身が注文または購入する住宅が省エネ基準に適合するかどうか

か、所定の等級を満たす建設住宅性能評価または住宅省エネルギー性能証明書が交付されるかどうかについて、住宅事業者に確認した方がよいでしょう。

● **住宅の省エネ性能と税制優遇・国の補助金・フラット35金利引下げとの関係**

省エネ住宅には、省エネ基準適合住宅のほかZEH<sup>ゼロエネ</sup>など様々なものがあり、それらと住宅ローン減税等の関係が複雑でよくわからないとの声を聞くことがあります。一戸建ての新築住宅について、省エネ性能と住宅ローン減税・国の補助金・フラット35がどのような関係にあるか、本稿を執筆している2023年9月1日現在の制度でまとめましたので、ご参照ください【図表3】。

なお、国の補助金については、予算消化状況により掲載している制度が終了している場合がありますのでご注意ください。

● **今後さらに重要になる**  
● **ご自身に合った住宅ローン選び**

建築資材や住宅設備などの価格上昇、更には土地価格の上昇により、不動産価格の高騰は継続しています【図表4】。そのような中、今まで以上に重要になるのがご自身に合った住宅ローン選びです。

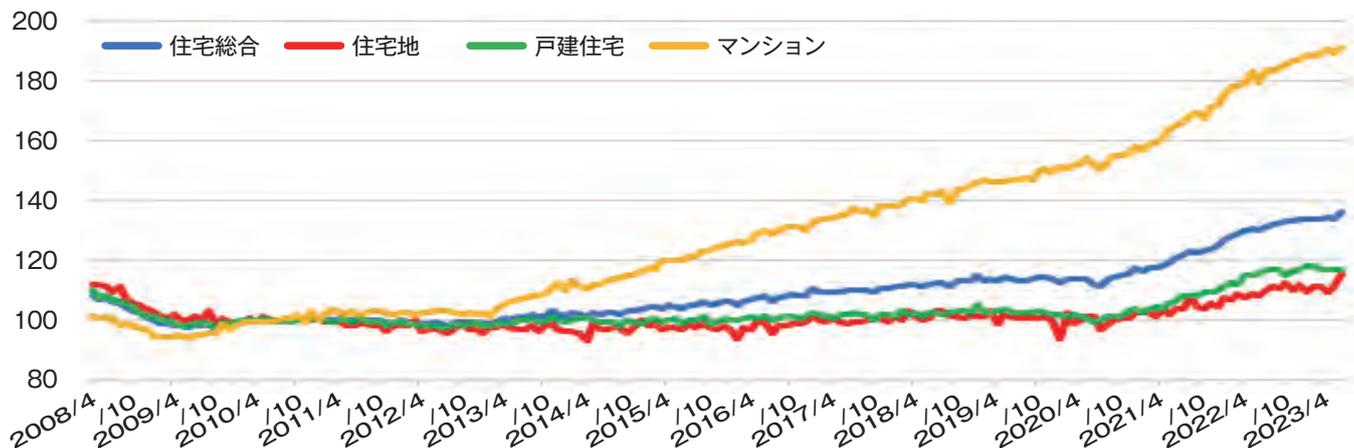
住宅ローンは、金利タイプの違いから固定金利型・変動金利型・固定金利期間選択型の3つに分類することができます【図表5】。住宅金融支援機構が公表した調査結果によると、2022年10月～2023年3

【図表3】住宅の省エネ性能と税制優遇・国の補助金・フラット35金利引下げとの関係

《新築戸建て》	省エネ性能※1			税制 住宅ローン減税 控除対象借入限度額	補助金額※2※3			住宅ローン 【フラット35】※3※4 金利引下げ内容
	断熱	一次エネ	再エネ等		こどもエコ すまい支援事業	ZEH 支援事業	地域型住宅 グリーン化事業	
①ZEH(建設地要件なし) ②Nearly ZEH (寒冷地、低日射地域、 都市部狭小地、多雪地域) ③ZEH Oriented (都市部狭小地、多雪地域)	5※6	6	①導入 ▲100%以上	2022・2023年に入居 4,500万円 2024・2025年に入居 3,500万円	100万円/戸	55万円/戸 *別途 「蓄電システム利用」 等による加算措置 あり	最大70万円/戸 *別途 「地域材利用」等 による加算措置あり	【フラット35】 S (ZEH) ※8
②Nearly ZEH (寒冷地、低日射地域、 都市部狭小地、多雪地域以外の地域)			②導入 ▲75%以上 ▲100%未満 ③基準なし					
ZEH水準省エネ住宅※5 ZEH住宅※5 (上記①～③を除く)	5※6	6	基準なし					【フラット35】 S(金利Aプラン)※8
認定低炭素住宅	5※6	6	導入 ▲50%以上	2022・2023年に入居 5,000万円 2024・2025年に入居 4,500万円				【フラット35】 S(金利Aプラン)※8 と【フラット35】 維持保全型※8の 併用
認定長期優良住宅	5	6	基準なし					【フラット35】の 金利 (金利引下げなし)
省エネ基準適合住宅※5	4※6	4	基準なし	2022・2023年に入居 4,000万円 2024・2025年に入居 3,000万円	対象外			【フラット35】の 金利 (金利引下げなし)
その他の住宅	4 未満	4 未満	基準なし	2022・2023年に入居 3,000万円 2024・2025年に入居 0円※7	各補助金は原則併用不可			【フラット35】の 利用不可※9

- ※1 「断熱」は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の断熱等性能等級を、「一次エネ」は同制度に基づく一次エネルギー消費量等級を表す。「再エネ等」は再生可能エネルギー等の導入の要否と再生可能エネルギー等を含んだ場合の一次エネルギー消費量削減率を表す。
- ※2 こどもエコすまい支援事業、ZEH支援事業、地域型住宅グリーン化事業はいずれも原則併用できない。各補助金には本資料に記載の事項以外にも条件がある。
- ※3 こどもエコすまい支援事業、ZEH支援事業、地域型住宅グリーン化事業、【フラット35】S、【フラット35】維持保全型は、住宅が「土砂災害特別警戒区域」に掛かっている場合は利用できない。
- ※4 【フラット35】を利用する場合は、断熱構造（結露の発生を防止する対策に関する基準を含む）、住宅の規格、配管設備の点検等の【フラット35】の技術基準や融資基準を満たす必要がある。
- ※5 「ZEH水準省エネ住宅」及び「省エネ基準適合住宅」は住宅ローン減税制度の対象として位置づけられた住宅を、「ZEH住宅」はこどもエコすまい支援事業の対象として位置づけられた住宅をいう。
- ※6 結露の発生を防止する対策に関する基準を除く
- ※7 2023年末までに建築確認を受けた住宅または2024年6月末までに竣工済の住宅は、控除対象借入限度額2,000万円・控除期間10年で住宅ローン減税の対象となる。
- ※8 【フラット35】S(ZEH)は当初5年間▲0.5%・6年目から10年目まで▲0.25%、【フラット35】S(金利Aプラン)は当初10年間▲0.25%、【フラット35】維持保全型は当初5年間▲0.25%の金利引下げ。その他の金利引下げ制度も含めて、最大で当初10年間▲0.5%の金利引下げが適用される。
- ※9 2023年4月以降の設計検査等申請分から省エネ基準への適合が必須

【図表4】不動産価格指数（住宅）【全国】（2010年平均=100）



出典：国土交通省「不動産価格指数（令和5年6月・令和5年第2四半期分）」



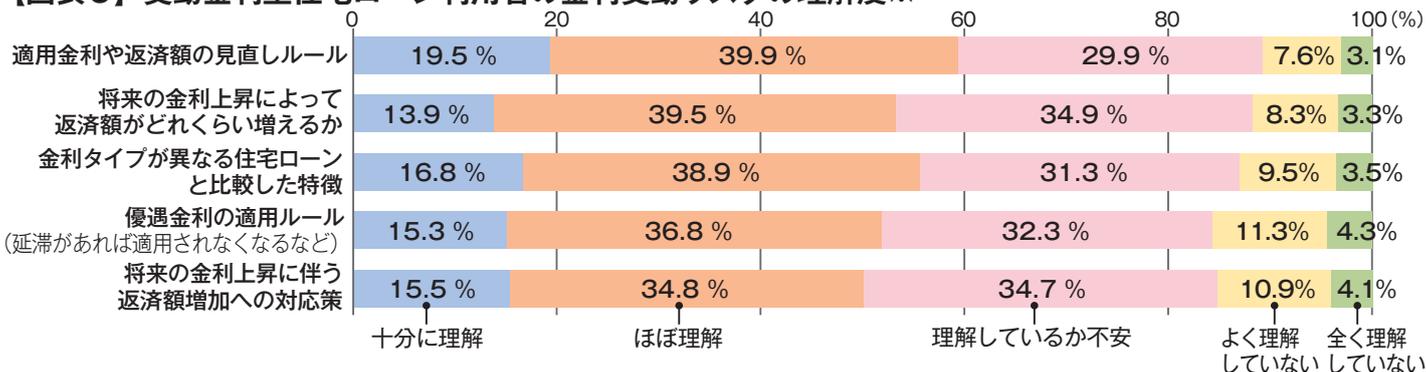
【図表5】金利タイプ別の特徴・メリット・デメリット

全期間固定金利型は、返済中に市中金利が上昇しても、金利や月々の返済額は増加しません。

変動金利型や固定金利期間選択型は、返済中に借入金利の見直しがあるため、金利や返済額が上昇する可能性もあります。

	固定金利		変動金利	
	全期間固定金利型	変動金利型	固定金利期間選択型	
特徴	借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプ 	金利情勢の変化に伴い返済の途中でも借入金利が変動するタイプ 	「当初〇年間〇%」など、一定期間固定金利が適用されるタイプ 	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入時に借入期間全体の返済額が確定できる。</li> <li>借入後に市中金利が上昇しても返済額は影響しない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入後に市中金利が低下すると返済額が減少する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定金利期間中は返済額が確定できる。</li> <li>固定金利期間終了後に市中金利が低下すると返済額が減少する。</li> </ul>	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。</li> <li>借入時に将来の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。</li> <li>借入後に市中金利が急上昇した場合、未払利息が発生する可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定金利期間終了後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。</li> <li>借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。</li> </ul>	

【図表6】変動金利型住宅ローン利用者の金利変動リスクの理解度※



【図表7】変動金利型住宅ローン利用者の金利上昇に伴う返済額増加への対応※



【図表6】【図表7】 出典：住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査（2023年4月調査）】」  
 ※ 2022年10月から2023年3月までに変動金利型住宅ローンを借り入れた1,085名の調査結果

月の住宅ローン利用者における金利タイプ別割合は、変動金利型が約72%、固定金利期間選択型が約18%、固定金利型が約9%と、変動金利型が最も高くなっています。これは、変動金利型の金利と固定金利型や10年固定金利などの金利との差が拡大していることが主な要因と考えられます。住宅ローンの返済は数十年の長期間にわたりますので、ご自身のライフプランの変化や金利変動リスクの理解【図表6】、将来の金利上昇に伴う返済額増加への対応【図表7】などを、色々な観点からご自身に合う金利タイプをよく検討した上で、個別の住宅ローン商品を選んでいただきたいと思えます。

一般的に、返済金額(借入総額)が少なく短期間で返済する場合や、返済期間が短い場合は、低い金利のうちに完済できる変動金利型の選択が有効です(返済余力のある方に向いている)。

しかしながら、返済余力があまりなく、将来金利が上昇した場合に返済に困るようであれば、固定金利型を選択し、長期にわたる返済額が変わらないという安心感を得ることも重要です。

将来の金利がどうなるかはわかりませんが、現在の固定金利型は歴史的にみてもかなり低い金利と思われます。ライフプランを計画しやすいという観点では、金利(返済額)の低さだけでなく、家族全体の将来の支出計画(教育資金等)もよく考えて金利タイプを選択しましょう。