

2009年4月9日 全13頁

新しい住宅ローン減税・投資型減税のしくみ (上)

制度調査部
是枝 俊悟

住宅取得・増改築関連減税制度の詳細分析—適用条件編

[要約]

- 2009年3月27日に、2009年度税制改正関連法案が可決された。2009年度税制改正では、住宅取得および増改築に関連する減税制度が大きく拡充されたことが大きなポイントである。
- 一般の住宅ローン減税が最大控除可能額500万円に拡大されたほか、長期優良住宅の新築や省エネ改修・バリアフリー改修のための増改築の場合は住宅ローンの借り入れがなくても工事費に応じて減税を受けられる「投資型減税」が創設された。
- 本レポートは、上・下2本のレポートからなる。上編では、各制度の適用条件の違いを詳細に解説し、下編では、標準的なサラリーマン世帯を想定し各制度を利用した際の減税額の試算値を紹介する。

[目次]

1. 住宅ローン減税・投資型減税の全体像	… 2 ページ
2. 新築・中古住宅の場合	… 3 ページ
2-1. 住宅ローン減税とは	… 3 ページ
2-2. 住宅ローン減税（新築・中古住宅の取得）	… 4 ページ
2-3. 投資型減税（長期優良住宅）	… 6 ページ
3. 増改築の場合	… 7 ページ
3-1. 制度間の関係	… 7 ページ
3-2. 住宅ローン減税（一般の増改築）	… 7 ページ
3-3. 住宅ローン減税（省エネ改修・バリアフリー改修の特例）	8 ページ
3-4. 投資型減税（省エネ改修・バリアフリー改修）	…10 ページ
3-5. 投資型減税（耐震改修）	…10 ページ
補1. 各種制度の適用要件の違い一覧表	…12 ページ
補2. 各種制度の控除額の違い一覧表	…13 ページ

[4節は、「新しい住宅ローン減税・投資型減税のしくみ（下）」に掲載しています]

(※) 本レポートは、2008年12月19日発表の「住宅ローン減税はどう変わるか？（4）」を、関連法の成立に合わせて増補改訂したものです。

1. 住宅ローン減税・投資型減税の全体像

- 居住用住宅を取得または増改築した場合、所得税及び住民税の減税を受けることができる。
- 住宅ローン減税については、2009年度改正により最大控除可能額が大幅に拡充されて、2013年12月31日の入居まで適用が延長された。
- また、従来までは住宅の取得の際に受けられる所得税の減税措置は（一定の耐震改修の場合を除いては）ローンにより資金を調達した場合に限られていた。しかし、2009年度改正により、長期優良住宅の新築および省エネ改修工事・バリアフリー改修工事については、その建設資金が自己資金であるかローンであるかを問わずに減税を受けられる投資型減税が創設された。
- 住宅ローン減税と投資型減税は、住宅の区分及び改修工事の区分によって適用される制度が異なり、適用年や最大控除可能額や住民税からの控除の有無等に差がある。まずは以下の図で概要を捉えたあと、本レポート2.以降で各制度について詳しく説明していく。

図表1 新しい住宅ローン減税・投資型減税の全体像

●所得税の最大控除額（新築・中古住宅の取得の場合）

	一般住宅	長期優良住宅(※)
住宅ローン減税	最大500万円 (住民税控除あり)	最大600万円 (住民税控除あり)
投資型減税		最大100万円 (住民税控除なし)

(※)新築の場合のみ

●所得税の最大控除額（増改築の場合）

	一般の増改築	省エネ改修	バリアフリー改修	耐震改修
住宅ローン減税	最大500万円 (住民税控除あり)	住宅ローン減税の特例		
		最大60万円 (住民税控除なし)	最大60万円 (住民税控除なし)	
投資型減税		最大30万円 (住民税控除なし)	最大20万円 (住民税控除なし)	最大20万円 (住民税控除なし)

黄色の網掛け部分…2009年度改正により新設

(出所:大和総研制度調査部作成)

2. 新築・中古住宅の場合

2-1. 住宅ローン減税とは（新築・中古住宅の取得）

○住宅ローンを利用して居住用住宅を取得し、一定の要件に当てはまる場合には、所得税および住民税について税額控除を受けることができる。これを住宅ローン減税という。

○増改築の場合にも住宅ローン減税を受けられるが、増改築の場合の住宅ローン減税は、新築・中古住宅の取得の場合と比べ特例が多いので、ここでは新築・中古住宅の取得の場合を説明する（増改築の場合については、本レポート3. を参照）。

○2009年度税制改正により住宅ローン減税は、一般住宅・長期優良住宅の2つに分かれ、長期優良住宅にあてはまる場合は、一般住宅よりも高い控除額が適用されるようになった。

○なお、ここで対象となる新築・中古住宅の取得とは、以下のように規定されている。土地の購入代金についてのみ住宅ローンを借る場合等は住宅ローン減税の適用を受けられないので注意する必要がある。

図表2 住宅ローン減税の対象となる「新築・中古住宅の取得」とは

一般住宅	長期優良住宅
①住宅の新築 ②未使用の新築住宅(建売住宅など)の購入 ③使用歴のある既存住宅(以下、中古住宅)の購入(※2)	①長期優良住宅(※1)の新築 ②未使用の長期優良住宅(※1)の購入

(※1)長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定を受けた住宅を指す

(※2)生計を一にする親族等からの取得は除く

(※3)敷地用の土地(地上権等を含む)に関する借入金については、以下の要件を充たす場合に対象となる

・平成11年1月1日以降に居住を開始したこと(住宅の取得はそれ以前でも可。適用は平成11年分から)

・土地の取得が家屋の取得と同時、もしくは家屋の取得よりも前で、融資条件の中で土地と家屋の取得が一体となっていること

・家屋に関する借入金の残高が残っていること(土地に関する借入金単独の場合は適用を受けられない)

(出所)大和総研制度調査部作成

2-2. 住宅ローン減税（新築・中古住宅の取得）

◆住宅ローン減税の適用要件

○住宅ローン減税の主な適用要件は、（１）住宅ローンの要件、（２）住宅の要件、（３）所得の要件、（４）併用不可な制度の適用を受けていないことがある。（１）～（４）については、それぞれ以下のように規定されている。

図表 3 住宅ローン減税の適用要件（新築・中古住宅の取得の場合）

（１）対象となる借入金等（借入金の要件）

償還期間が10年以上の下記のいずれかの借入金
①金融機関等からの借入金
②建設工事の請負代金に関する債務
③宅地建物取引業者等の分譲者に対する取得対価に関する債務
④勤務先からの借入金※1（役員を除く）

※1 利率が年1%以上の場合に対象になります

（２）対象となる住宅（住宅の要件）

	新築住宅	中古住宅
面積	・登記簿上の床面積（※2）が50m ² 以上であり、かつ上記床面積の1/2以上が居住用であること	
居住日	・新築日または取得日から6ヶ月以内に居住を開始し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き居住していること	
築年数・耐震基準		・取得日以前20年以内（耐火建築物の場合は25年以内）に建築されたものであること、または、平成17年4月1日以降に取得した一定の耐震物件であること

※2 建物全体の床面積。マンションのように区分所有されるものはその所有区分する専有部分の床面積。

（３）所得の要件

適用を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下 （所得要件は購入した年だけでなく住宅ローン減税の適用を受けている間、毎年判定する）

（４）併用不可な制度

・入居年およびその前後2年分の所得税について、以下の適用を受けていないこと
①優良宅地譲渡の特別控除・税率軽減の特例
②居住用住宅の買換えの特例

（出所）大和総研制度調査部作成

◆控除を受けられる期間・税額控除額

○控除を受けられる期間は、入居した年から原則 10 年間である¹。税額控除については、各適用年において、以下の算式により計算された控除額をまず所得税から控除する。所得税額が控除額に満たず、控除額に残りがある場合は、97,500 円を上限として住民税（所得割）からも控除することができる²。なお、所得税と住民税では課税の時期が 1 年ずれているため、たとえば、2009 年分の所得税からの控除の残額は 2010 年度分の住民税から控除されることになる。

○住民税からの控除を受けるためには、従来までは毎年市区町村への申告が必要だったが、2009 年度改正により、2010 年度以降の住民税の控除については申告を要さないこととなった。

住宅ローン減税の控除額

$$\text{年末の住宅ローン残高（ただし「限度額」以内）} \times \text{控除率} = \text{控除額}$$

住民税からの控除額

以下の①～④のうち最も少ない金額を控除できる

- ①所得税から控除できなかった控除額の残り
- ②住民税所得割額
- ③（税額控除前の）所得税額
- ④97,500 円

◆入居年別の「限度額」と「控除率」

○「限度額」・「控除率」については入居年と適用年によって図表 4 のように定められている。また、2009 年以降の入居においては、一般住宅と長期優良住宅とで限度額や控除率が異なっている。長期優良住宅は一般住宅より最大控除可能額が高くなっている。

○最大控除可能額は、2009 年以降の入居から大きく拡大され、2008 年に入居した場合、最大 160 万円の控除だが、2009 年に入居した場合は一般住宅で最大 500 万円、長期優良住宅で最大 600 万円の控除が可能となった。

○ただし、実際に減税される金額は各自のローン残高と所得税額によって異なるので注意が必要である（本レポート、4. 標準世帯における減税額の試算（新築・中古住宅の取得・一般の増改築の場合）を参照）。

¹ 1999 年から 2001 年前半までの入居については、15 年間の控除制度であった。また、2007 年・2008 年の入居については、10 年間の控除制度か 15 年間の控除制度かを選択可能であった。

² 2007 年・2008 年の入居の場合は、住民税からの控除を受けることはできない。

図表 4 入居年・適用年別の控除率・限度額

入居年 ↓	所得税からの控除年 →	住宅ローン残高に対して与えられる税額控除の率(控除率)														対象となる住宅ローン残高の上限(限度額)	2009年の所得税からの最大控除	累計最大控除額	
		住民税からの控除年度 →																	
1999年																	5000万円	37.5万円	587.5万円
2000年								0.75%									5000万円	37.5万円	587.5万円
2001年	～6/30																5000万円	37.5万円	587.5万円
	7/1～																5000万円	50万円	500万円
2002年																	5000万円	50万円	500万円
2003年																	5000万円	50万円	500万円
2004年																	5000万円	50万円	500万円
2005年																	4000万円	40万円	360万円
2006年																	3000万円	30万円	255万円
2007年	(10年控除)※																2500万円	25万円	200万円
2008年	(10年控除)※																2000万円	20万円	160万円
2009年	(一般住宅)																5000万円	50万円	500万円
2010年	(一般住宅)																5000万円	-	500万円
2011年	(一般住宅)																4000万円	-	400万円
2012年	(一般住宅)																3000万円	-	300万円
2013年	(一般住宅)																2000万円	-	200万円
2009年	(長期優良住宅)																5000万円	60万円	600万円
2010年	(長期優良住宅)																5000万円	-	600万円
2011年	(長期優良住宅)																5000万円	-	600万円
2012年	(長期優良住宅)																4000万円	-	400万円
2013年	(長期優良住宅)																3000万円	-	300万円

※ 2007年・2008年入居の場合は、10年間の控除に代えて15年間の控除が選択できたが、住民税からの控除はできない
(出所)大和総研制度調査部作成

2-3. 投資型減税(長期優良住宅)

- 2009年6月4日から2011年12月31日までに長期優良住宅を新築した場合、住宅ローン減税に代えて購入資金の調達に自己資金であるか住宅ローンであるかを問わない投資型減税を選ぶこともできる(投資型減税と住宅ローン減税のどちらが有利かの詳細は本レポート下編を参照)。
- 投資型減税は住宅ローンの残高ではなく投資額に応じて所得税の減税を受けられる制度である。住宅ローン減税とは異なり住民税からの控除はない。

◆長期優良住宅の投資型減税の適用要件

- 長期優良住宅の投資型減税の主な適用要件は、長期優良住宅の住宅ローン減税の適用要件から借入金の要件を除いた4ページ図表3の(2)住宅の要件、(3)所得の要件、(4)併用不可な制度の適用を受けていないことを満たすことである。

◆控除を受けられる期間・税額控除額

- 長期優良住宅の投資型減税において控除を受けられるのは入居した年のみである。ただし、入居した年において控除額が所得税から控除しきれない場合は、その残りの額について、翌年の所得税から控除することができる(住民税からの控除はできない)。
- 長期優良住宅の投資型減税における控除額は、一般の住宅と比べて性能を強化するのにかかった費用相当分(限度額:1,000万円)の10%である。
- 従って、最大控除可能額は、1,000万円以上の性能強化費用がかかった場合で、100万円である。

3. 増改築の場合

3-1. 制度間の関係

- 増改築の場合、一般の増改築の住宅ローン減税を利用することができるが、省エネ改修・バリアフリー改修・耐震改修にあてはまる場合は、各種の制度を利用することもできる。
- 省エネ改修・バリアフリー改修が適用可能な場合は、まず①住宅ローン減税を利用するか投資型減税を利用するか選択した後、②住宅ローン減税を利用する場合は、「増改築の特例」を利用するかしないかを選択する。「増改築の特例」を利用する場合、控除率・控除期間・限度額・適用条件等が一般の増改築の場合と異なる。
- 省エネ改修・バリアフリー改修の投資型減税を利用する場合は、住宅ローン減税との併用はできない。耐震改修の投資型減税については、一般の増改築の住宅ローン減税との併用が可能である。

3-2. 住宅ローン減税（一般の増改築）

- 一般の増改築の住宅ローン減税（増改築の特例を利用しない場合）は、新築・中古住宅の取得の場合とほぼ同じ仕組みになる。

◆住宅ローン減税の適用要件（一般の増改築の場合）

- 一般の増改築の住宅ローン減税の適用要件は、（1）住宅ローンの要件、（2）住宅の要件、（3）所得の要件、（4）併用不可な制度の適用を受けていないこと、（5）工事費の要件の5つがある。（1）・（3）・（4）については、新築・中古住宅の取得の場合の住宅ローン減税の適用要件と同じ（4ページの図表3を参照）である。

図表5 住宅ローン減税の主な適用要件（一般の増改築の場合）

- (1)対象となる借入金(借入金要件)【新築・中古住宅の場合と同じ】
- (2)対象となる住宅(住宅要件)

床面積	・増改築後の登記簿上の床面積(※)が50m ² 以上であり、かつ上記床面積の1/2以上が居住用であること
入居日	・増改築日から6ヶ月以内に居住を開始し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き居住していること

(※)建物全体の床面積。マンションのように区分所有されるものはその所有区分する専有部分の床面積。

- (3)所得の要件【新築・中古住宅の場合と同じ】
- (4)併用不可な制度【新築・中古住宅の場合と同じ】

(5)工事費の要件

・工事費が100万円超であり、かつその1/2以上が居住部分の工事費に使われているものであること

(出所)大和総研制度調査部作成

◆控除を受けられる期間・税額控除額

- 税額控除額は、新築・中古住宅の場合と同様、**年末の住宅ローン残高（ただし「限度額」以内）×控除率**で求められる。控除を受けられる期間は原則10年である。入居年・適用年別の限度額や控除率も新築・中古住宅の場合と同じ（一般住宅扱い）である（限度額・控除率は6ページの図表4を参照）。

3-3. 住宅ローン減税（省エネ改修・バリアフリー改修の特例）

- 省エネ改修・バリアフリー改修にあてはまる場合は、省エネ改修・バリアフリー改修の特例を利用することができる。
- 特例を利用した場合、一般の増改築の住宅ローン減税よりも適用要件が緩和される。また、省エネ改修・バリアフリー改修の工事費相当分のローン残高については、通常より上乗せされた控除率を適用することができる。ただし、一般の増改築の住宅ローン減税より限度額が少なくなる、控除期間が短くなるなどのデメリットもあるので、一般の増改築の住宅ローン減税の利用条件にもあてはまる場合は、どちらの制度の方が有利であるかを検討する必要がある（一般の住宅ローン減税と特例の住宅ローン減税のどちらが有利かの詳細は本レポート下編を参照）。

◆住宅ローン減税の主な適用要件（省エネ改修・バリアフリー改修の特例）

- 省エネ改修・バリアフリー改修の特例住宅ローン減税の主な適用要件は、（1）住宅ローンの要件、（2）住宅の要件、（3）所得の要件、（5）工事費の要件、（6）省エネ改修・バリアフリー改修の要件の主に6つがある。このうち（2）～（4）については、一般の増改築の住宅ローン減税と同じ条件である。

図表6 住宅ローン減税の主な適用要件（省エネ改修・バリアフリー改修の特例）

（1）対象となる借入金（借入金要件）

償還期間が5年以上の下記のいずれかの借入金
①金融機関等からの借入金
②建設工事の請負代金に関する債務
③宅地建物取引業者等の分譲者に対する取得対価に関する債務
④勤務先からの借入金※1（役員を除く）

※1 利率が年1%以上の場合に対象になる

（2）対象となる住宅（住宅要件）【一般の増改築の場合と同じ】

（3）所得の要件【新築・中古住宅・一般の増改築の場合と同じ】

（4）併用不可な制度【新築・中古住宅の場合と同じ】

（5）工事費の要件

（補助金がある場合を補助金を控除後の）特定の省エネ改修工事または特定のバリアフリー改修工事の費用が30万円超
--

（6）省エネ改修・バリアフリー改修の要件

	省エネ改修	バリアフリー改修
条件	登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関、又は一定の建築士が発行する省エネ改修工事等の証明書があること	以下の①②を満たすこと ①減税の適用を受ける者が以下のa～dのいずれかに該当すること a)50歳以上の者 b)介護保険法の要介護・要支援の認定を受けている者 c)障害者である者 d)b・cに該当する親族や65歳以上の親族と同居している者 ②所定の証明書があること

（出所）大和総研制度調査部作成

◆控除を受けられる期間・税額控除額（省エネ改修・バリアフリー改修の特例）

○控除を受けられる期間・税額控除額は一般の増改築の住宅ローン減税と異なる。まず、控除を受けられる期間は増改築を行った年から **5年間**になる。税額控除額の計算の際には「特定の省エネ改修・特定のバリアフリー改修」の工事費に相当する部分とそれ以外の工事費に相当する部分と分けて計算される。

また、控除は所得税のみで行われ、住民税からの控除はない。

○限度額・控除率については、入居年や適用年によらず一定で、下の表のように定められている。

○最大控除可能額は省エネ改修・バリアフリー改修どちらの場合も 1年あたり12万円、5年間の累計で60万円になる。

図表7 省エネ改修・バリアフリー改修の特例住宅ローン減税の税額控除額

	限度額	控除率
① 住宅ローン残高のうち特定の省エネ改修工事またはバリアフリー改修工事に相当する金額	200万円 (200万円超過額は②に)	2%
② 住宅ローン残高のうち①以外の部分	①と合わせて1000万円	1%
①と②の合計が税額控除額 (最大控除額は1年あたり12万円、累計で60万円)		

(出所)大和総研制度調査部作成

図表8 図表7の①に相当する特定の省エネ改修工事・特定のバリアフリー工事

特定の省エネ改修工事	特定のバリアフリー改修工事
以下の①～④のすべてを満たすものをいう。 ①以下のア～オのいずれかの工事に該当すること ア 居室の全ての窓の改修工事 イ アの工事と併せて行う床の断熱工事 ウ 天井の断熱工事 エ 壁の断熱工事 オ 太陽光発電装置を設置する工事(※) ②改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となること ③改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から1段階相当以上上がると認められる工事内容であること ④改修後の全体の省エネ性能が平成11年基準相当となると認められる工事内容であること	以下の①～⑧のいずれかの工事に該当するものをいう。 ①廊下の幅の拡張 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの配置 ⑥屋内の段差の解消 ⑦引き戸の取替え工事 ⑧床表面の滑り止め化
(※)太陽光発電装置を設置する工事は省エネ改修工事の特例住宅ローン減税においては「特定の省エネ改修工事」に含まれないが、省エネ改修工事の投資型減税においては「特定の省エネ改修工事」に含まれる。	

(出所)国税庁資料をもとに大和総研制度調査部作成

3-4. 投資型減税（省エネ改修・バリアフリー改修）

○2009年4月1日から平成2010年12月31日までに省エネ改修・バリアフリー改修を行う場合は、住宅ローン減税に代えて投資型減税を選ぶこともできる。

◆投資型減税の適用要件（省エネ改修・バリアフリー改修）

○省エネ改修・バリアフリー改修の投資型減税の主な適用要件は、省エネ改修・バリアフリー改修の適用要件から借入金の要件及び併用不可な制度の規定を除いたもの、つまり8ページの図表6の(2)、(3)、(5)、(6)にあたる。

◆控除を受けられる期間・税額控除額（省エネ改修・バリアフリー改修の投資型減税）

○省エネ改修・バリアフリー改修の投資型減税において控除を受けられるのは入居した年のみである。税額控除額は、特定の省エネ改修工事・特定のバリアフリー改修工事にかかった費用（限度額は200万円または300万円）の10%で、所得税のみからの控除となる（住民税からの控除はできない）。

○限度額は、太陽光発電装置を設置する工事を含む改修工事を行った場合は300万円、それ以外の場合は200万円となる。

○したがって、最大控除額は、太陽光発電装置を設置する工事を含む改修工事で30万円、それ以外の場合で20万円となる。

○なお、太陽光発電装置を設置する工事の費用については、省エネ改修の特例住宅ローン減税においては「特定の省エネ改修工事」の費用に含まれないが、省エネ改修の投資型減税においては「特定の省エネ改修工事」の費用に含まれる（特定の省エネ改修工事・特定のバリアフリー改修工事の定義については9ページの図表8を参照）。

3-5. 投資型減税（耐震改修）

○2006年4月1日から2013年12月31日までに地方公共団体が作成した一定の計画の区画内において、耐震改修工事を行う場合は、投資型減税の適用を受けることができる。

○この控除制度は、地域が主体として行う耐震改修計画を、地方自治体による補助金と税制による控除とを併せて支援する目的で作られている。なお、住宅ローンを借りて耐震改修工事を行った場合、一般の増改築の住宅ローン減税の条件も満たすならば、両方の制度を併用して受けることができる。

◆投資型減税の適用要件（耐震改修）

○耐震改修工事の投資型減税の適用要件は、その目的ゆえに他の投資型減税の適用要件と大きく異なるので注意が必要である。

○適用要件は、次のページの図表9の(A) 地方公共団体が作成した一定の計画の区画内であり地方公共団体から一定の補助金を受けていること、(B) 対象となる家屋であること、(C) 対象となる耐震改修であることの3つの条件を満たす必要がある。

図表 9 投資型減税の適用要件（耐震改修）

(A) 地方公共団体が作成した一定の計画の区画内であり地方公共団体から一定の補助金を受けていること

以下の①～③のいずれかに該当すること

① 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画のうち一定の要件を満たしたもの

② 耐震改修促進法に規定する都道府県耐震改修促進計画のうち一定の要件を満たしたもの

③ 住宅耐震改修促進計画のうち一定の要件を満たしたもの

(B) 対象となる家屋であること

昭和56年5月31日以前に建築された家屋で、適用を受けようとする居住者の居住用の家屋
(居住用の家屋が2軒以上あるときは、1軒に限る)

(C) 対象となる耐震改修であること

地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替であり、一定の証明書があること

(出所) 大和総研制度調査部作成

◆ 控除を受けられる期間・税額控除額（耐震改修工事）

- 耐震改修の投資型減税において控除を受けられるのは工事を行った年のみである。控除額は耐震改修工事にかかった費用（限度額は200万円）の10%で、所得税のみからの控除となる（住民税からの控除はできない）。

補1. 各種制度の適用要件の違い一覧表

	住宅ローン減税			特例住宅ローン減税		投資型減税			耐震改修		
	一般住宅の新築・中古住宅の購入	長期優良住宅の新築	一般の増改築	省エネ改修	バリアフリー改修	長期優良住宅の新築	省エネ改修	バリアフリー改修			
適用期間(入居日)	現行制度は2009.1.1～2013.12.31					2009.6.4～2011.12.31	2009.4.1～2010.12.31		2006.4.1～2013.12.31		
(1)対象となる借入金の要件	償還期間10年以上			償還期間5年以上					耐震改修の投資型減税の適用要件は右記A～Cの3つ	(A)地方公共団体が作成した一定の計画の区内であり地方公共団体から一定の補助金を受けていること	
(2)対象となる住宅の要件	床面積が50m ² 以上かつ居住用の床面積が1/2以上										
(3)所得の要件	合計所得金額3,000万円以内										
(4)優良宅地譲渡の特別控除・税率軽減の特例、居住用住宅の買換えの特例と併用可能か	併用不可					規定なし(※)				(B)対象となる家屋であること	
(5)工事費の要件				100万円以上	「特定の省エネ改修工事または特定のバリアフリー改修工事」費用相当分が30万円以上					「特定の省エネ改修工事」または「特定のバリアフリー改修工事」費用相当分が30万円以上	(C)適用対象となる耐震改修であること
(6)特定の省エネ改修・特定のバリアフリー改修に含まれるもの											

(※)併用不可との規定はないが、買換え後2年以内に改修を行うケースは少ないと考えられる

(出所)大和総研制度調査部作成

補2. 各種制度の控除額の違い一覧表

	住宅ローン減税			特例住宅ローン減税		投資型減税			
	一般住宅の新築・中古住宅の購入	長期優良住宅の新築	一般の増改築	省エネ改修	バリアフリー改修	長期優良住宅の新築	省エネ改修	バリアフリー改修	耐震改修
控除対象となるローン残高または工事費の限度額	5,000万円(※1)			1,000万円			300万円(※2)	200万円	200万円
控除率	1%	1.2%(※1)	1%	特定の工事費については200万円まで2%、それ以外は1%		10%			
控除を受けられる年数	入居より10年間			入居より5年間		入居年のみ(※3)	入居年のみ		
住民税からの控除の可否	可能			不可能					
最大控除可能額	500万円(※1)	600万円(※1)	500万円(※1)	60万円		100万円	30万円	20万円	

(※1) 2010年までの入居の場合の数値。2011年以降は段階的に削減される。

(※2) 太陽光発電装置を設置する工事を含む場合の数値。含まない場合は200万円。

(※3) 税額控除額のうち入居年の所得税から控除しきれなかった金額については、翌年の所得税からの控除が可能である。

(出所) 大和総研制度調査部作成