

2021年12月14日 全10頁

控除額は全体として縮小、 省エネ住宅に重点化した制度に

令和4年度税制改正大綱解説—住宅ローン減税

金融調査部 研究員 斎藤航

[要約]

- 2021年12月10日に自由民主党・公明党は「令和4年度税制改正大綱」（以下、大綱）を取りまとめた。大綱では、住宅ローン減税の控除率を現行の1%から0.7%に引き下げることが盛り込まれた。検討段階では実際に支払った金利と1%のうち低い方を控除率とする案も報じられていたが、住宅市場へのマイナスの影響を抑え、また実務面での負担に配慮し、控除率を0.7%とする妥当なものに落ち着いたといえるだろう。
- 控除率の見直し以外にも借入限度額の見直しも行われており、控除額は全体として縮小し、住宅市場にマイナスの影響を与える可能性がある。もっとも、控除額は納税者住宅1戸ごとではなく納税者1人ごとに適用されるため、今後は、共働き世帯でペアローンの利用が増加する可能性がある。
- 省エネ住宅には一般住宅比で借入限度額の上乗せ措置が講じられており、メリハリのついた制度に見直されている。控除率の引下げに伴う住宅市場へのマイナスの影響に配慮しつつ、一般住宅と省エネ住宅に税優遇措置の差を設け、省エネ住宅の減税規模を現行制度に近づけることで、住宅の脱炭素化を税制面で支援するものとなっている。

1. はじめに

2021年12月10日に自由民主党・公明党は「令和4年度税制改正大綱」¹（以下、大綱）を取りまとめた。大綱をもとに作成された税制改正法案が国会に提出され、2021年度内に改正法が成立する見込みである。

2022年度税制改正における注目点の一つとして、住宅ローン減税の改正が挙げられる。大綱には、「2050年カーボンニュートラルの実現に向けた対策が急務となって」²おり、「こういった社会環境の変化等に対応した豊かな住生活を実現するためには、住宅の省エネ性能の向上及び長期優良住宅の取得の促進とともに、既存の住宅ストックの有効活用及び優良化を図ることが

¹ [自由民主党・公明党「令和4年度税制改正大綱」](#)

² 脚注1に同じ。

重要となる」³と書かれており、省エネ住宅に重点化した制度へ見直しが行われている。改正のポイントは以下の通りである。

- 控除率の引下げ（1%⇒0.7%）
- 借入限度額の引下げ
- 住宅の環境性能に応じた借入限度額の設定
- 2021年度税制改正で導入された床面積条件の緩和（40㎡基準）の延長
- 新築住宅等の控除期間は13年間、既存住宅の控除期間は10年間

これらの措置を講じ、適用期限を2025年12月31日まで4年延長するとしている。

2. 現行の住宅ローン減税の概要

まず、現行の住宅ローン減税の概要について説明する。住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）は、住宅ローンを借り入れて住宅を取得し、原則として、2021年12月31日までに当該住宅に入居した場合に、入居した年から10年間、所得税（所得税から控除しきれない場合は住民税）の税額控除を受けられる制度である。基本的に、①年末のローン残高の1%、②年間最大控除額40万円（一定の基準を満たした住宅では50万円）、③所得税と住民税の合計額（ただし、住民税からの控除額には限度額がある）のうち、一番少ない金額が控除額となる。

控除期間は原則10年間だが、2019年度から2021年度にかけて3回の改正により控除期間を13年間とする特例が設けられていた（図表1）。2019年度税制改正により、消費税増税に伴う措置としての控除期間の13年間への延長から始まり、新型コロナウイルス感染拡大を踏まえた措置として、控除期間13年間の特例措置が継続されていた。

図表1 現行の住宅ローン減税の規定の整理

			注文住宅の新築	分譲住宅の取得・増改築等	
原則（10年間控除）の規定			契約時期	問わない	
			入居時期	2021年12月31日以前	
13年間 控除の 特例	①	2019年度税制改正時の規定	契約時期	問わない	
			入居時期	2019年10月1日～2020年12月31日	
	②	新型コロナウイルスの影響による弾力化措置	契約時期	2020年9月30日以前	2020年11月30日以前
			入居時期	新型コロナウイルスの影響により入居が遅れた場合は、2021年1月1日～2021年12月31日でも可	
	③	2021年度税制改正による規定	契約時期	2020年10月1日～2021年9月30日	2020年12月1日～2021年11月30日
			入居時期	2021年1月1日～2022年12月31日	

（出所）法令等をもとに大和総研作成

³ 脚注1に同じ。

また、現行制度では、2021年度税制改正により延長された13年間控除の特例（図表1の③）に限り、住宅取得者の合計所得金額が1,000万円以下である場合は床面積が「40㎡以上50㎡未満」の住宅も住宅ローン減税の対象となっている（図表2）。

現行の住宅ローン減税の借入限度額をまとめたのが図表3である。消費税率10%が適用されるかで借入限度額が変わり、さらに、一般住宅と比べ認定住宅の借入限度額が高くなっている。

図表2 現行の住宅ローン減税の床面積要件の整理

	住宅の床面積	所得制限
原則（10年間控除）の規定、または、13年間控除の特例①・②のいずれかを適用する場合	50㎡以上	合計所得金額 3,000万円以下
	50㎡未満	所得にかかわらず適用不可
13年間控除の特例③を適用する場合	50㎡以上	合計所得金額 3,000万円以下
	40㎡以上 50㎡未満	合計所得金額 1,000万円以下
	40㎡未満	所得にかかわらず適用不可

（出所）法令等をもとに大和総研作成

図表3 現行の住宅ローン減税の借入限度額および合計最大控除額のまとめ

	消費税率10%が適用される場合		その他の場合（個人間売買で既存住宅を取得した場合等）
	認定住宅	一般住宅	
借入限度額	5,000万円	4,000万円	2,000万円
合計最大控除額	600万円	480万円	200万円

（注1）認定住宅とは、認定長期優良住宅および認定低炭素住宅を指す。

（注2）合計最大控除額は、消費税率10%が適用される場合は13年間控除、その他の場合は10年間控除が適用されるものとして計算した。

（注3）現行の13年間控除の11～13年目の控除額は次のいずれか少ない額となる。

① 年末ローン残高等⁴×1%

② (住宅取得等対価の額－消費税額)⁵×2%÷3

（出所）法令等をもとに大和総研作成

3. 大綱による住宅ローン減税の改正点

大綱による改正点をまとめたのが図表4である。後述するように、①借入限度額を住宅の環境性能に応じて差をつける、②控除率を0.7%に引き下げる、③床面積要件（40㎡以上50㎡未満）を延長する、を行うとしている。これらの改正を行った上で、新築等の控除期間が原則10年間から13年間に延び、所得要件を2,000万円以下に厳しくする。

⁴ 上限は認定住宅では5,000万円、一般住宅では4,000万円。

⁵ 脚注4に同じ。

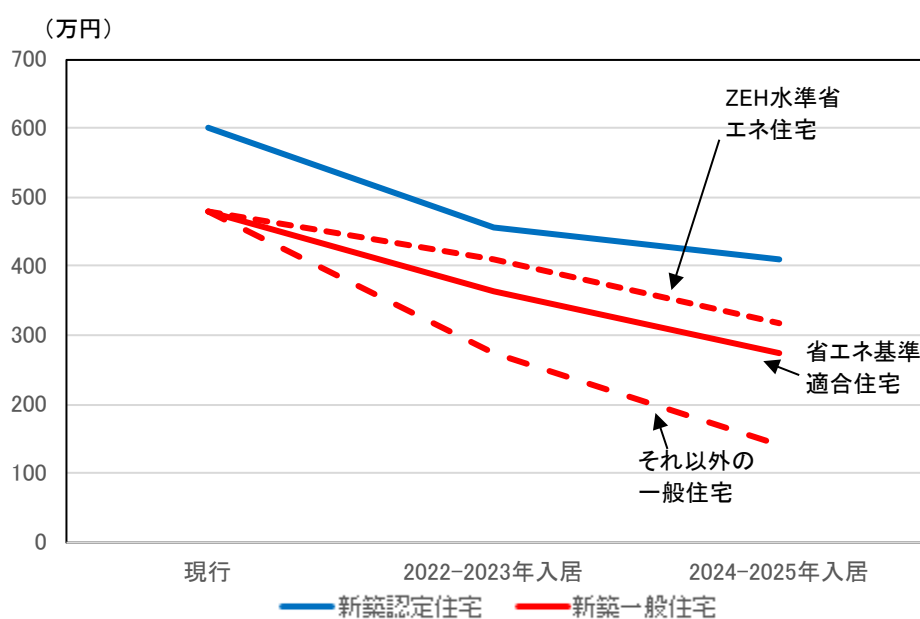
図表4 大綱による改正点まとめ

控除率	所得要件	控除期間		床面積要件(40㎡以上 50㎡未満の取扱い)	借入限度額	合計最大 控除額
		新築等	既存住宅			
1% ⇒0.7%	3,000万円以下 ⇒2,000万円以下 (床面積40㎡以上50 ㎡未満で住宅ローン 減税を適用する場 合は1,000万円以下で 変わらず)	原則10年 ⇒13年	10年	図表1③の場合のみ ⇒2023年12月31日 以前に建築確認を受 けたものの新築等	図表3 ⇒住宅の環境性能 に応じて借入限度 額が異なる(図表7 参照)	図表3 ⇒図表7

(注) 赤字が大綱による改正点
(出所) 大綱より大和総研作成

合計最大控除額については、現行の「一般住宅」が、取得する住宅の環境性能に応じて3つに区分されている(後述)。大綱で示されている合計最大控除額の変化を図示したのが図表5と図表6である。全体としてみれば、段階的に合計最大控除額が減少していく措置がとられることがわかる。

図表5 新築住宅の合計最大控除額の変化

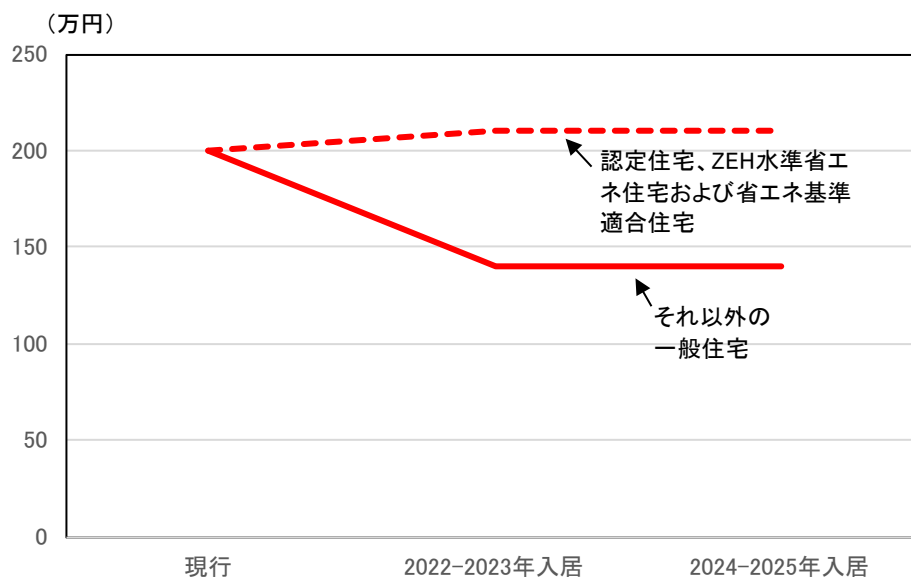


(注) 現行の新築一般住宅については、2022年入居分から省エネの性能が高い順に、「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」「一般住宅」に分けられ、図表5のように合計最大控除額が異なる。ただし、国土交通省⁶によると、新築住宅の省エネ基準適合率は2019年度では住宅全体で81%となっている。そのため、多くの住宅では、2022年以降は省エネ基準適合住宅ないしはZEH水準省エネ住宅の区分になると思われる。なお、「ZEH」(ゼッチ)は「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」を意味する。

(出所) 大綱より大和総研作成

⁶ 国土交通省「今後の住宅・建築物における省エネ対策のあり方(第三次答申)、建築基準制度のあり方(第四次答申)に向けた主な審議事項と議論の方向性」

図表 6 既存住宅の合計最大控除額の変化



(注) 現行の既存住宅については、2022年入居分から認定住宅および省エネの性能が高い「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」については、図表6のように合計最大控除額が増加する。ただし、国土交通省⁷によると、新築住宅の省エネ基準適合率は2008年までは2割未満、2009年から2015年までは3～5割程度である。また、認定長期優良住宅は2009年から開始、認定低炭素住宅は2012年から開始した制度であり、既存住宅は通常築年数がある程度経過してから流通することを踏まえると、「認定住宅」「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」に該当する既存住宅はそれほど多くはないとみられる。

(出所) 大綱より大和総研作成

4. 住宅ローン減税の改正のポイント①：借入限度額の見直し

今回の大綱による改正点の大きな特徴として、取得する住宅の環境性能に応じて借入限度額の差を広げることにある(図表7)。

認定住宅には、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅がある。認定長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅と認定されたものをいい、劣化対策、耐震性、省エネルギー性などの条件を満たす必要がある。認定低炭素住宅とは、低炭素化に資する措置が講じられていると認められた住宅をいう。

これらの認定住宅については、大綱では、2023年入居分までは現行制度と同様の借入限度額5,000万円を維持するとしている。

また、現行制度では、認定住宅とその他の一般住宅という2つの区分だけであったが、省エネの性能が高い順に、「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」「一般住宅」の3つに区分し、借入限度額に差がつけられている。

国土交通省⁸によると、新築住宅の省エネ基準適合率は年々上昇傾向にあり、2019年度では住宅全体で81%となっている。そのため、多くのケースでは借入限度額は現行制度と比べ大きく

⁷ 国土交通省住宅局住宅生産課建築環境企画室「建築物省エネ法の概要」(平成28年2月時点版)。ただし、脚注6とは省エネ判断の基準が異なる。

⁸ 脚注6に同じ

減らない見込みである。

また、大綱では、2024年1月1日以後に建築確認を受ける新築住宅等では、一定の省エネ基準を満たさなければ住宅ローン減税を受けられないとされている。それ以前であっても、認定住宅や省エネ住宅（「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」）では、借入限度額が一般住宅と比べ大きいことから、今後、住宅取得の際に認定住宅や省エネ住宅を選択する人が増える可能性がある。

図表 7 2022 年度税制改正による借入限度額および合計最大控除額のまとめ

		新築等			既存住宅		
		認定住宅 ^(注1)	ZEH水準省エネ住宅	省エネ基準適合住宅	一般住宅	認定住宅・省エネ住宅 ^(注2)	一般住宅
2022年～ 2023年に 入居	借入限度額	5,000万円	4,500万円	4,000万円	3,000万円	3,000万円	2,000万円
	合計最大控除額	455万円	409.5万円	364万円	273万円	210万円	140万円
2024年～ 2025年に 入居	借入限度額	4,500万円	3,500万円	3,000万円	2,000万円	3,000万円	2,000万円
	合計最大控除額	409.5万円	318.5万円	273万円	140万円	210万円	140万円

(注1) 認定住宅とは、認定長期優良住宅および認定低炭素住宅を指す。

(注2) ZEH水準省エネ住宅および省エネ基準適合住宅をまとめて省エネ住宅とした。

(注3) 合計最大控除額は10年または13年の合計額である。

(出所) 大綱より大和総研作成

5. 住宅ローン減税の改正のポイント②：1%控除の見直し

2022年度税制改正では、住宅ローン減税の控除率が、現行の1%から0.7%に見直されることとなった。

住宅ローン減税の当初の目的は、住宅ローンを借り入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担の軽減を図ることにあつたと考えられる。しかし、金利水準が低下したため、近年では住宅ローン減税の現行の控除率1%を下回る金利で住宅ローンを借り入れている人が少なくない。このため、現在では住宅ローンの元本返済分も含め住宅取得を支援する制度に性格が変わりつつある。

会計検査院の平成30年度決算検査報告によると、2017年に住宅ローン減税の適用を開始した人のうち、1%を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れている人の割合は約78%であった。つまり、多くの人にとっては、住宅ローンの元本返済分まで税制上の支援を受けられる状況にあった。

この状況が、住宅ローンを組む必要がないのに組む動機付けになったり、住宅ローン減税の適用期間が終了するまで住宅ローンの繰り上げ返済をしない動機付けになったりすることが考えられ、会計検査院は住宅ローン減税につき国民が納得できる必要最小限のものになっているかなどの検討が望まれると指摘していた。こうした指摘を受け、自由民主党・公明党「令和3年度

税制改正大綱」では、「住宅ローン年末残高の1%を控除する仕組みについて、1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を令和4年度税制改正において見直すものとする」と明らかにしていた。

令和3年度税制改正大綱に記載されていた「1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定する」案の場合、支払利子の範囲内での支援という当初の住宅ローン減税の性質に完全に返ることとなる。しかし、このような案とした場合、金利が1%以下であれば、減税分を考慮すれば0.1%でも0.9%でも実質的な金利負担が変わらないことになってしまう。すると、金融機関の間で住宅ローン金利に競争原理が働かなくなったり、住宅購入者が借入れを行う際の固定金利と変動金利の選択を歪めたりする可能性も懸念される。また、実際の各年の支払利子額を正確に確認することも実務上負担が大きいことが考えられる。さらに、支払利子の範囲内での支援という性質に完全に戻り、元本返済分の住宅取得支援がなくなることから、住宅市場へのマイナスの影響もより大きくなるものと思われる。

また、会計検査院の平成30年度決算検査報告によると、2017年に住宅ローン減税の適用を開始した人のうち、約65%の人は住宅ローンの借入金利が0.7%以上となっており、0.7%への控除率の引下げは、概ね住宅ローン控除額が金利の範囲内となるとみられる。住宅ローンの借入金利との兼ね合いからも概ね国民が納得できる必要最小限のものになっているといえるだろう。

以上を踏まえると、0.7%への控除率の引下げは、住宅市場へのマイナスの影響を抑え、また実務面での配慮などを行いつつ、住宅ローン減税を国民が納得できる必要最小限のものに改正する妥当な案に落ち着いたといえるだろう。

5.1. 控除率等引き下げで考えられる影響Ⅰ：住宅市場にマイナスの影響の可能性

一般住宅については、前掲図表3、図表7の通り、住宅ローンの借入限度額が現行の4,000万円から3,000万円まで縮小することになる。特に首都圏では、住宅価格が高騰しており、借入限度額3,000万円は首都圏の平均住宅取得価格⁹を大幅に下回る。さらに、住宅ローン減税の控除率の引き下げとも併せて、今回の改正により、住宅市場にはマイナスの影響が出る可能性がある。住宅取得を手控え、賃貸の継続を選択する家計が増える可能性が考えられる。

5.2. 控除率等引き下げで考えられる影響Ⅱ：ペアローンを組む世帯の増加の可能性

今回の改正による影響として、夫婦共働き世帯では、ペアローンや連帯債務でのローンを組む世帯が増える可能性がある。

現行制度の住宅ローン減税の借入限度額は、住宅1戸あたりではなく、納税者1人あたりで設定されているため、夫婦が1戸の住宅につきそれぞれ住宅の持ち分とローンの返済義務を負

⁹ 株式会社不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021年上半期（1～6月）」によると、新築分譲マンションの戸当たり平均価格は6,414万円である。

っているペアローンや連帯債務の場合は、夫婦それぞれにつき借入限度額までの住宅ローン減税を受けることができ、改正後もこの仕組みは変わらないものと予想される。

ただし、ペアローンや連帯債務には利用するに当たって、以下のような慎重に検討すべき点が存在する。

- ① 配偶者の休職・退職に伴うリスク
- ② (ペアローンの場合) 配偶者との死別等の場合の団体信用生命保険の扱い
- ③ (ペアローンの場合) 複数契約になることによる諸費用の増加

①について、例えば、出産・育児などで妻が休職・退職するなどして所得がなくなり、所得税もなくなった場合、妻分の住宅ローン減税は受けられないことになる。また、妻が休職・退職したことにより、借入時点で想定していたよりも世帯所得が減少することにより、住宅ローンの返済が困難になる可能性もある。長期的なライフプランを考えながらペアローンや連帯債務を組むか検討する必要がある。

②について、団体信用生命保険とは、住宅ローンの返済中に契約者が亡くなった、もしくは、重大な障害を負ってしまった場合に、保険金により住宅ローンの残額が弁済される制度をいう。多くの住宅ローンでは、団体信用生命保険に加入することが前提となっている。例えば、夫が住宅ローンの返済中に亡くなったケースを考えると、夫のみが住宅ローンを契約していた場合、住宅ローンの残額は保険金により弁済されるため、住宅ローンが残ることなく妻は住宅に住み続けられる。一方で、ペアローンを組んでいた場合、夫が亡くなったことにより夫の分の住宅ローンは保険金により弁済されるが、妻の分の住宅ローンは妻自身が返済しなければならない。ペアローンを検討する際には、万一の場合の保障につきより注意深く検討することが必要である。

③について、夫婦それぞれで住宅ローンを組むことにより事務手数料などが増加する可能性がある。そのため、住宅ローン控除額だけでなく、諸費用も考慮に入れる必要がある。

ほかにも、ペアローンや連帯債務を組む場合に考えなければならない問題点は存在するため、ペアローンや連帯債務の選択には慎重な検討が必要である。

5.3. 控除率等引き下げで考えられる影響Ⅲ：現行制度の駆け込み適用は難しい

租税法律主義¹⁰の観点からすると、原則として納税者に不利益となる改正を遡及適用してはならないと考えられるため、控除額や控除率が見直された場合でも、改正前に住宅ローン減税の適用を受けている人は、改正後の規定の対象とならないと思われる。そのため、理論上は現行制度の駆け込み適用も考え得るかもしれない。

¹⁰ 法律の根拠がなければ、租税を賦課されないとする考え方。日本国憲法 84 条に「あらたに租税を課し、又は現行の租税を変更するには、法律又は法律の定める条件によることを必要とする。」とある。

ただし、現行の制度では、前掲図表 1 の通り、13 年間控除は既に契約期限を過ぎており、10 年間控除は 12 月末までに契約だけでなく入居まで済ませる必要がある。契約から入居までに住宅ローンの審査も必要になることを踏まえると、残り 1 カ月弱の適用期限までに駆け込みで契約し現行制度を利用することは難しいと思われる。

6. 住宅ローン減税の改正のポイント③：床面積 40 m²基準の延長

前掲図表 2 の通り、現行制度では、2021 年度税制改正により延長された 13 年間控除の特例が適用され、かつ、住宅取得者の合計所得金額が 1,000 万円以下である場合に限り床面積が「40 m²以上 50 m²未満」の住宅も住宅ローン減税の対象となっている。

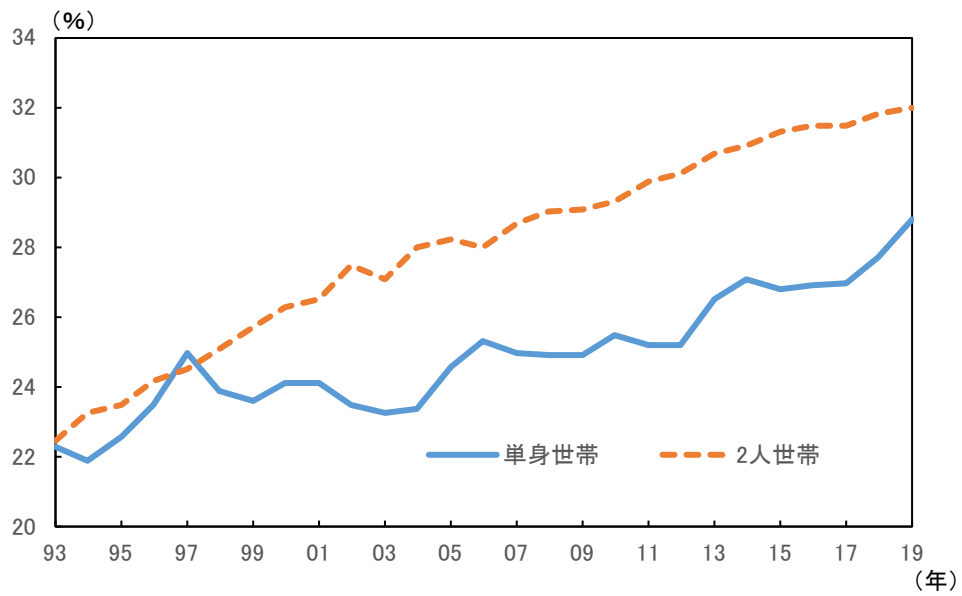
床面積要件は 1993 年度税制改正により「40 m²以上」から「50 m²以上」に引き上げられた。50 m²以上を床面積要件とした理由は、不動産流通経営協会¹¹によると、「主としてファミリー世帯を念頭に先進国のなかでも狭いと指摘されることの多かった住居水準を先進国平均並に押し上げていきたい、という意図があったと考えられる」であった。しかし、その後家族の世帯構成は大きく変化しており、3人世帯の構成割合が伸び悩んだり、4人以上世帯の構成割合が低下したりしている一方で、単身世帯や2人世帯の構成割合が上昇している(図表 8)。床面積 40 m²~50 m²の住宅は間取りでいえば 1LDK~2LDK が多く、こうした単身世帯や2人世帯では十分な広さであり、2021 年度税制改正で対象に追加された。しかし、2021 年度税制改正により延長された 13 年間控除の特例は、前掲図表 1 の通り、契約時期の期限(注文住宅の新築は 2021 年 9 月 30 日、分譲住宅の取得・増改築等は 2021 年 11 月 30 日)が過ぎていた。

これに対し、大綱では、2023 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた新築住宅等については、合計所得金額 1,000 万円以下の取得者に限って 40 m²以上 50 m²未満も住宅ローン減税の対象とするとしている。当面は床面積要件の緩和を維持しつつも、2023 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた新築住宅等、という期限を設けた。

2023 年 12 月 31 日以前以前に建築確認を受けた新築住宅等、という期限があることから、単身世帯や2人世帯を中心に、この期限まで小規模住宅の需要が一定程度継続する可能性はある。

¹¹ 一般社団法人 不動産流通経営協会「50 m²未満の住宅の居住満足度 ・住宅購入がライフスタイルに与える影響に関する調査」(平成 30 年 7 月)

図表8 世帯数の構成割合の推移



(出所) 厚生労働省「国民生活基礎調査」より大和総研作成