

daily コラム

2022年1月24日(月)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

住宅ローン控除の借入限度は4区分に ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)とは?

新住宅ローン控除は借入限度額を4区分

令和4年度以後の住宅ローン控除は、控除率、控除期間が見直され、環境性能に応じて、借入限度額が4つに区分されます。

〈令和4年度税制改正後の借入限度額〉

新築時	改正前	令4・5	令6・7
長期優良住宅	5,000万	5,000万	4,500万
ゼロ・エネルギー・ハウス	4,000万	4,500万	3,500万
省エネ基準適合住宅	4,000万	4,000万	3,000万
その他	4,000万	3,000万	2,000万

ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)とは

「ゼロ・エネルギー・ハウス」は、よく「ZEH(ゼッチ)」と略されます。一般的には、①～③により、家庭での年間エネルギー消費量を正味でゼロとする住宅をいいます。

- ①(断熱性能)「省エネルギー基準(令和7年義務化)」よりも高い断熱性能(UA値)を持つ建築物であること
- ②(省エネ)エアコン使用量や高効率な給湯器を家庭用管理システムで制御
- ③(創エネ)太陽光発電などで作る電気で消費エネルギーをまかなう

住宅ローン控除では、日本住宅性能表示基準における「断熱等級5」かつ「一次エネルギー等級6」の性能を有する住宅が該当します。必ずしも太陽光パネルを設置する必要はありません(環境省の「Q&A」より)。

「ZEH」と「長期優良住宅」の違いは?

皆さんが気になるのは「ZEH」と「長期優良住宅」の違いでしょう。「長期優良住宅」は、「耐震性」「省エネ性」「メンテナンス性」などトータルで性能が高く、長く住むことができる住宅です。そのため、「省エネ」に特化したZEHに比べれば、求められる耐熱性能(UA値)は落ちることになります。

〈地域区分6地域の場合のUA値基準〉

省エネ基準・長期優良住宅	0.87
ZEH	0.60

(注) UA値は、数値が低いほど、高性能

一方で、「耐震性」のハードルが高いため、かなり建築費用がかさみます。ZEHにも平成30年から補助金が出ていますので、ZEHの住宅が増加傾向にあります。

令和4年度もZEH補助金が出る予定

令和4年度もZEHに補助金が出る予定です。令和4年度の予算成立後に正式にアナウンスされるものと思われます。



必要な証明書類は未定ですが、住宅性能評価書になりそう