住宅ローン減税（令和８年度税制改正後）Ｑ＆Ａ【2026年７月更新】

①制度の概要

	質問	回答
1	住宅ローン減税とは何か。	個人が、償還期間10年以上の住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得又はリフォームをし、自己の居住の用に供した場合で一定の条件を満たす場合、 その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等に控除率を乗じた金額が、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額や個人住民税額から控除されるものです。 控除率についてはQ11をご覧ください。
2	どのような場合に制度の対象になるのか。	Q1の場合で、2030年12月31日までに入居した場合に対象です。
3	既存住宅を取得する場合、築年数に関する条件はあるのか。	1981（昭和56）年12月31日以前に建築された住宅を取得する場合は、耐震基準を満たしていることを証明する書類の提出が必要です。 書類の発行方法などについての詳細はQ59～Q72（「昭和56年12月31日以前に建築された既存住宅を取得した場合」）をご覧ください。
4	住宅の面積に関する条件はあるのか。	原則、家屋の床面積が40㎡以上であることが必要です。 その取得者等の合計所得金額が1,000万円を超える場合、または子育て世帯等への上乗せ措置の適用を受ける場合は50㎡以上であることが必要です。 床面積は、登記事項証明書等に表示されている床面積で判断されます。なお、マンションの場合は専有部分の床面積（内法面積）で判断されます。
5	40㎡台の既存住宅を購入した子育て世帯です。一方で、合計所得金額が1000万円以下です。この場合、上乗せ措置の対象となりますか。	40㎡台の住宅の場合、子育て世帯等への上乗せ措置の対象となりません。 住宅の性能に応じた借入限度額・控除期間となります。 子育て世帯等への上乗せ措置についての詳細はQ92~Q97をご覧ください。
6	現在、災害レッドゾーンに該当する区域に住宅を建設中です。 2026（令和８）年以降に入居すると適用対象外ですか。	2026・2027年に入居する場合→適用対象 2028年以降に入居する場合→適用対象外となります。
7	年収に関する条件はあるのか。	合計所得金額が2,000万円以下である年に住宅ローン減税が適用されます。 なお、2021年以前に入居し、住宅ローン減税の適用が既に開始されている場合には、2022年以降も従前どおり合計所得金額が3,000万円以下である年にのみ住宅ローン減税が適用されます。
	夫婦でペアローンを組んだ場合、合計所得金額は２人の合計で判断されるのか。	ペアローンや連帯債務を組んだ場合、合計所得金額は合計ではなくそれぞれ１人ずつ判断されます。
8	契約の期限はあるのか。	令和８~~-4~~年度税制改正により延長された住宅ローン減税については、その適用を受ける場合において、住宅の新築・取得等に係る契約の期限はありません。
9	申請手続の時期はいつか。	入居の翌年の確定申告に際し、住宅ローン減税の適用に係る手続きを行うことになります。例えば、2026年10月に家屋の引き渡しを受けて入居した場合、~~翌年の~~2027年２月16日から３月15日までの間に税務署等にて確定申告を行っていただく必要があります。 なお、年末調整の対象者は、２年目以降の確定申告は不要です。
10	申請時の必要書類は何か。	ローン残高証明書、登記事項証明書、請負契約書・売買契約書などです。 必要書類の詳細については税務署にお問い合わせください。

②控除額について

11	控除率は、控除期間の間、継続して0.7%なのか。	控除率は、控除期間中一律で0.7%です。 （取得する住宅の類型等に応じて変動することはありません）。
12	建築後１年以上経過している住宅は既存住宅として扱われるのか。	建築後１年以上経過していたとしても、建築後一度も使用されたことのない住宅は新築住宅として扱われます。

	質問	回答
13	**省エネ性能の高い住宅を新築**した場合は、控除額の優遇を受けられるのか。	借入限度額の上乗せ措置の対象となります。具体的には以下の通りです。 **＜ZEH水準省エネ住宅＞** 借入限度額3,500万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は4,500万円、控除期間13年 **＜省エネ基準適合住宅＞** 【2026・2027年の入居まで】 借入限度額2,000万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は3,000万円、控除期間13年 【2028年以降の入居】 支援対象外 （2027年末までに建築確認を受けた住宅又は2028年6月30日までに建築された住宅に限り、借入限度額2,000万円、控除期間10年） 省エネ性能の高い住宅についての詳細はQ20～Q45（「省エネ基準適合住宅・ZEH水準省エネ住宅関係」）をご覧ください。
14	**省エネ性能の高い既存住宅**を取得した場合は、控除額の優遇を受けられるのか。	借入限度額の上乗せ措置の対象となります。具体的には以下の通りです。 **＜ZEH水準省エネ住宅＞** 借入限度額3,500万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は4,500万円、控除期間13年 **＜省エネ基準適合住宅（買取再販住宅含む）＞** 借入限度額2,000万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は3,000万円、控除期間13年 省エネ性能の高い住宅についての詳細はQ20～Q45（「省エネ基準適合住宅・ZEH水準省エネ住宅関係」）をご覧ください。
15	**認定住宅を新築**した場合は、控除額の優遇を受けられるのか。	借入限度額の上乗せ措置の対象となります。具体的には以下の通りです。 **＜長期優良住宅・低炭素住宅＞** 借入限度額4,500万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は5,000万円、控除期間13年 認定住宅についての詳細はQ46～Q51（「認定住宅関係」）をご覧ください。
16	**認定住宅である既存住宅を取得**した場合は、控除額の優遇を受けられるのか。	借入限度額の上乗せ措置の対象となります。具体的には以下の通りです。 **＜長期優良住宅・低炭素住宅＞** 借入限度額3,500万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は4,500万円、控除期間13年 認定住宅についての詳細はQ46～Q51（「認定住宅関係」）をご覧ください。
17	Q12～15に該当しない住宅**（その他住宅）を新築または取得した場合**、控除額はどうなるのか。	原則として、2026年以降に、その他住宅は既存住宅もしくは買取再販住宅の区分のみ適用できます。借入限度額2,000万円、控除期間10年です。 その他住宅の新築は2024年以降に入居する場合から支援対象外となっております。 ただし、2023年末までに新築された家屋に【2030年12月31日まで】に入居する場合は、借入限度額2,000万円、控除期間10年となります。 （・2023年末までに建築されたことが確認できる確認済証または検査済証の写し ・2024年6月30日以前に建築されたことを証する登記事項証明書 のいずれかを提出してください。）

	質問	回答
18	**買取再販住宅**~~既存住宅~~を購入した場合は、どのような控除額が適用されるのか。	住宅の性能ごとに借入限度額・控除期間が異なります。 **＜長期優良住宅・低炭素住宅＞ ※新築と同水準** 借入限度額4,500万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は5,000万円、控除期間13年 **＜ZEH水準省エネ住宅＞ ※新築と同水準** 借入限度額3,500万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は4,500万円、控除期間13年 **＜省エネ基準適合住宅＞ ※既存と同水準** 借入限度額2,000万円、控除期間13年 子育て世帯・若者夫婦世帯は3,000万円、控除期間13年 **＜その他住宅＞ ※既存と同水準** 借入限度額2,000万円、控除期間10年 ~~【買取再販住宅に該当する場合①】：令和５年までに入居した場合、Q10～Q12で示されている新築住宅と同様の控除額が、それぞれ示されている住宅の類型に応じて適用されます。~~ ~~【買取再販住宅に該当する場合②】：令和６年以降に入居した場合で、Q10、11で示されている住宅の類型のいずれにも該当しない場合、借入限度額2,000万円、控除期間10年~~
19	**増改築・リフォーム**は対象となるのか。	対象です。（借入限度額2,000万円、控除期間10年間、控除率0.7%） なお、基準に適合する一定の内容の工事を行うこと、工事費用が補助金等を差し引いて100万円を超えるものであることなどが条件となります。 リフォームをした場合についての詳細はQ75～Q79（「リフォームをした場合の住宅ローン減税の適用について」）をご覧ください。
③省エネ基準適合住宅・ZEH水準省エネ住宅関係		
20	「省エネ基準適合住宅」とは、どのような住宅か。	建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第一条第一項第二号イ及びロに掲げる基準（＝現行の省エネ基準）を満たす住宅です。 日本住宅性能表示基準においては、断熱等性能等級（断熱等級）４以上（※）かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）４以上の性能を有する住宅が該当します。 （※）結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
21	「省エネ基準適合住宅」として制度の適用を受けるためには、どのような手続を経る必要があるか。	入居する住宅が断熱等性能等級（断熱等級）４以上かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）４以上であることを住宅ローン減税の申請手続きにおいて証明する必要があります。 次のうちいずれかの書類を、確定申告において提出してください。 ・建設住宅性能評価書の写し（上記等級を取得していることが分かるものに限る） ・住宅省エネルギー性能証明書（上記等級を取得していることが分かるものに限る） ・2025年4月1日以降に建築確認を受けたことが分かる検査済証の写し
22	「ZEH水準省エネ住宅」とは、どのような住宅か。	建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成二十八年経済産業省・国土交通省令第一号）第十条第二号イ及びロに掲げる基準（＝建築物省エネ法における誘導基準）を満たす住宅です。 日本住宅性能表示基準においては、断熱等性能等級（断熱等級）５以上（※）かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）６以上の性能を有する住宅が該当します。 （※）結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
23	「ZEH水準省エネ住宅」として制度の適用を受けるためには、どのような手続を経る必要があるか。	入居する住宅が断熱等性能等級５以上かつ一次エネルギー消費量等級６以上であることを、住宅ローン減税の申請手続きにおいて証明する必要があります。 次のうちいずれかの書類を、確定申告において提出してください。 ・建設住宅性能評価書の写し（上記等級を取得していることが分かるものに限る） ・住宅省エネルギー性能証明書（上記等級を取得していることが分かるものに限る）
24	「ZEH水準省エネ住宅」に該当するためには、太陽光パネルを設置する必要があるのか。	省エネ性能がZEH水準（断熱等性能等級５以上かつ一次エネルギー消費量等級６以上）であることのみが求められており、太陽光パネルの設置は要件ではありません。
25	住宅省エネルギー性能証明書とは何か。	入居する住宅が「省エネ基準適合住宅」または「ZEH水準省エネ住宅」であることを証明する書類の一つです。 後述の建設住宅性能評価書と異なり、省エネ性能のみを証明します。
26	住宅省エネルギー性能証明書の様式はどのように入手するのか。	以下の国交省ＨＰからダウンロードできます。 URL： https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000330.html

	質問	回答
27	住宅省エネルギー性能証明書は誰が申請するのか。	注文住宅の場合：建築主等が申請することが想定されます。 分譲住宅の場合：家屋の引き渡し前に証明に必要な家屋の調査が完了している必要があるため、売主等が申請することが想定されます。 なお、誰が申請者であるかは、証明書の有効性に影響はありません。
28	住宅省エネルギー性能証明書は誰に発行を依頼すればよいのか。	以下のいずれかの者が証明書を発行可能ですので、発行を依頼してください。 ・建築士法に基づく登録を行った建築士事務所に属する建築士 ・登録住宅性能評価機関 ・指定確認検査機関 ・住宅瑕疵担保責任保険法人
29	建築士が住宅省エネルギー性能証明書を発行する方法を教えてほしい。	具体的な証明方法は、以下の通達をご覧ください。 「特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 16 項及び第 17 項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」（令和４年５月20日付け国住政第29号、国住生第79号、国住指第131号，最終改正令和８年6月4日） 国交省ＨＰから閲覧できます。 URL： https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000330.html
30	住宅省エネルギー性能証明書は、対象となる住宅を設計した建築士等が発行してもよいのか。	差し支えありません。
31	住宅省エネルギー性能証明書はどこに提出すればよいのか。	確定申告の際（入居の翌年）に他の必要書類とともに税務署に原本をご提出ください。
32	住宅省エネルギー性能証明書の発行に関し、「ZEH水準省エネ住宅」及び「省エネ基準適合住宅」の評価方法は、住宅性能評価の評価方法に限られるのか。	住宅性能評価の評価方法に限られず、「ZEH水準省エネ住宅」については、2022/10/1基準引上げ後の建築物省エネ法における誘導基準に適合する性能を有していること、「省エネ基準適合住宅」については、建築物省エネ法における省エネ基準に適合している性能を有していることが確認できる場合についても、「ZEH水準省エネ住宅」及び「省エネ基準適合住宅」に係るローン減税の上乗せ措置の適用基準を満たしているものと評価して差支えありません。 （参考）誘導基準の引き上げについて 令和3年 11 月 24 日社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 資料4 P.3参照 https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001443055.pdf
33	2026年１月１日以降に居住を開始した場合、住宅省エネルギー性能証明書の様式が変わるのか。	はい。2026年１月１日に居住を開始される場合から、新しい様式に変更されます。（令和４年国土交通省告示第455号） 証明書発行業務を行う建築士、登録住宅性能評価機関等におかれましては、2026年1月１日以降に居住の用に供する住宅について、住宅省エネルギー証明書を発行する場合は、新様式で発行いただくようお願いします。 ※なお、旧様式で住宅省エネルギー性能証明書を発行された場合であっても、引き続き有効とはなります。
34	住宅省エネルギー性能証明書の「家屋調査日」欄にはどの日付を記載すれば良いのか。	「家屋調査日」の欄には、証明のための家屋の調査として実施する現地調査が終了した年月日の記載をお願いします。 なお、申請者から工事監理報告書の写し等の書類の提出があった上で、当該建築士、登録住宅性能評価機関等の判断で当該家屋の調査としての現地調査を実施しなかった場合（書面審査となった場合）には、当該書類の発行日の記載をお願いします。
35	住宅省エネルギー性能証明書の「証明年月日」欄にはどの日付を記載すれば良いのか。	建築士、登録住宅性能評価機関等が住宅省エネルギー性能証明書を発行した日付の記載をお願いします。

	質問	回答
36	建築物省エネ法の改正により、2025年４月１日以降省エネ基準適合が義務化されたが、同日以降に建築される住宅についても、住宅省エネルギー性能証明書等による証明は必要か。	2025年４月以降に建築される住宅についても、住宅ローン減税において「省エネ基準適合住宅」又は「ZEH水準省エネ住宅」として適用を受けようとする場合は、引き続き、住宅省エネルギー性能証明書等による証明が必要となります。 なお、2025年4月1日以降に建築確認を受けたことが分かる検査済証の写しによって代用することも可能です。 また、省エネ基準適合義務化を踏まえて、2025年４月以降に建築確認を受けた住宅が、住宅ローン減税において「省エネ基準適合住宅」であることを証明する場合、住宅省エネルギー性能証明書の発行に係る事務を合理化するよう、建築士団体や登録住宅性能評価機関等に通知を発出しておりますので、証明書発行業務を行う建築士、登録住宅性能評価機関等におかれましては、当該通知を踏まえて、証明書発行業務を行っていただくようお願いいたします。
37	建設住宅性能評価書とは何か。	省エネ性能、耐震性能等の10分野について住宅の性能を評価する証明書であり、入居する住宅が「省エネ基準適合住宅」または「ZEH水準省エネ住宅」であることを証明するために使用可能です。 住宅性能評価書には、設計段階での住宅の性能評価を行うもの（設計住宅性能評価書）と、施工段階と完成段階の検査を経た住宅の性能評価を行うもの（建設住宅性能評価書）の２種類がありますが、住宅ローン減税の申請に用いることができるのは、「断熱等性能等級および一次エネルギー消費量等級の両方を取得している」「建設住宅性能評価書」に限られます。
38	建設住宅性能評価書は誰に発行を依頼すればよいのか。	登録住宅性能評価機関が発行するものです。
39	建設住宅性能評価書は誰が申請するのか。	法律上、どなたが申請していただいても差し支えありません。 注文住宅の場合、建築主等が申請することが想定されます。（設計図書等の必要書類をそろえる必要があるため、設計・施工事業者等へご相談ください。） 分譲住宅の場合、売主等が申請することが想定されます。
40	建設住宅性能評価書において、どのような評価を得ていればよいのか。	断熱等級、一次エネ等級それぞれが満たすべき基準をクリアしていることが証明されている必要があります。基準についてはQ20、Q22をご参照ください。
41	建設住宅性能評価書はどこに提出すればよいのか。	確定申告の際（入居の翌年）、他の必要書類とともにその写しを税務署にご提出ください。
42	省エネ性能を証明する書類の発行に必要な調査はいつまでに済んでいる必要があるのか。	証明に必要な家屋の調査が、新築住宅の場合には家屋の取得の日前（ただし,令和８年４月１日前に入居する場合は令和９年４月１日前）に、既存住宅の場合には家屋の取得の日前２年以内又は取得の日以後６ヶ月以内（ただし、令和８年４月１日前に居入居する場合は取得の日前２年以内又は令和９年４月１日前（令和８年10月１日以後に当該家屋を取得する場合にあっては、取得の日以後６月以内））に、それぞれ完了していることが必要です。
43	省エネ性能を証明する書類を税務署に提出する際に、図面などの添付書類は必要とされているのか。	不要です。
44	省エネ性能を証明する書類としてBELSやフラット３５の適合証明書は使用できないのか。	それらの書類は、住宅ローン減税の申請にあたり住宅の性能を証明する書類として使用することはできません。建設住宅性能評価書の写しか住宅省エネルギー性能証明書をご用意ください。
45	マンション等の共同住宅の場合、１棟で１枚の省エネ性能を証明する書類があればよいのか。	調査は１棟全体で行っても差し支えありませんが、住宅ローン減税の申請者ごとに証明書が必要になるので、申請者が取得する住戸ごとに１枚の証明書が必要です。
④認定住宅関係		
46	「認定住宅」とは、どのような住宅か。	認定長期優良住宅（いわゆる長期優良住宅）と認定低炭素住宅（いわゆる低炭素住宅）が該当します。 長期優良住宅・低炭素住宅に求められる性能など、詳細は以下の国交省HPをご参照ください。 長期優良住宅： https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html 低炭素住宅： https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html

	質問	回答
46	認定住宅として制度の適用を受けるためには、どのような手続を経る必要があるのか。	入居する住宅が長期優良住宅または低炭素住宅であることを、以下の書類により住宅ローン減税申請手続きにおいて証明する必要があります。 【長期優良住宅】 ＜新築または建築後使用されたことのない住宅＞ ①認定通知書の写し ②認定長期優良住宅建築証明書または住宅用家屋証明書（の写し） ＜既存住宅＞ ①認定通知書の写し ②認定長期優良住宅建築証明書または（新築時の）住宅用家屋証明書（の写し）③承認通知書の写し 【低炭素住宅】 ＜新築または建築後使用されたことのない住宅＞ ①認定通知書の写し ②認定低炭素住宅建築証明書または住宅用家屋証明書（の写し） ＜既存住宅＞ ①認定通知書の写し ②認定低炭素住宅建築証明書
44	2022年10月の認定基準の見直し前の基準で認定を受けた場合でも、上乗せ措置の対象になるのか。	対象となります。
48	認定通知書は誰に発行を依頼すればよいのか。	登録住宅性能評価機関に申請して構造の確認を行った後、認定を行う所管行政庁（県または市町村）に認定通知書の発行を依頼します。 ※再発行されません。紛失しないよう保管してください。
49	認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書は誰に発行を依頼すればよいのか。	建築士法に基づく登録を行った建築士事務所に属する建築士、登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関が証明書を発行可能です。 これらの者のいずれかに発行を依頼します。
50	住宅用家屋証明書は誰に発行を依頼すればよいのか。	市区町村に発行を依頼します。 ※登録免許税の優遇措置を受ける際にも使用する書類です。再発行ができない場合もありますので、原本や写しの保管を推奨いたします。
51	（長期優良住宅）承認通知書は誰に発行を依頼すればよいのか。	新しい所有者による手続きが必要です。次のよう流れで手続きを行います。 ①売買等により認定実施計画実施者の地位を引き継ぐことを、認定を行った所管行政庁に申請します。 ②所管行政庁が、地位の承継を承認し、承認通知書を発行・交付します。
⑤買取再販住宅について		
52	買取再販住宅とは何か。	宅地建物取引業者がリフォームを行って販売した住宅（いわゆるリノベーション物件）で一定の条件を満たす住宅が該当します。
53	宅地建物取引業者から購入したいわゆるリノベーション物件は全て買取再販住宅になるのか。	以下の条件を満たすもののみが、住宅ローン減税における買取再販住宅となります。 ○ 当該個人の居住の用に供される床面積40㎡以上の家屋であること ただし、合計所得金額が1,000万円を超える場合、または子育て世帯等への上乗せ措置の適用を受ける場合は50㎡以上である必要があります。 ○ 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること － 昭和57年１月１日以降に建築された住宅であること － 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの （１）建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書） （２）住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る。） （３）既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類（保険証券の写し又は保険付保証明書） ○ 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと ○ 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること ○ 取得の時において、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること ○ 建物価格に占めるリフォーム工事の総額（下記の（１）～（７）に該当する工事に要した費用の総額）の割合が20% （リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円）以上であること

	質問	回答
53		○当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと １）「工事の種類」（１）～（６）に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること ２） 50万円を超える、「工事の種類」（４）～（６）のいずれかに該当する工事を行うこと ３） 50万円を超える、「工事の種類」（７）七に該当する工事を行うこと 【工事の種類】 （１）増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替 （２）マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替 （３）居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれか）の床又は壁の全部についての修繕・模様替 （４）一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替 （５）一定のバリアフリー改修工事 （６）一定の省エネ改修工事 （７）給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替（リフォーム工事瑕疵保険契約が締結されているものに限る）
54	買取再販住宅であることはどのように証明すればよいのか。	住宅ローン減税の申請時において、上の条件を満たすことについて増改築等工事証明書等によって証明することが必要です。
55	増改築等工事証明書は誰に発行を依頼すればよいのか。	登録された建築士事務所に属する建築士、登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかに発行を依頼します。
56	増改築等工事証明書はいつまでに発行すればよいのか。	工事完了後、確定申告の時（入居の翌年）までに発行してください。 なお、買取再販住宅に係る登録免許税の特例の適用をあわせて受ける場合、所有権移転登記時点で住宅用家屋証明書を提出する必要があり、当該証明書の発行のために増改築等工事証明書が必要となります。
57	増改築等工事証明書について、住宅ローン減税用の様式による証明書を、不動産取得税や登録免許税の買取再販の特例を受ける際にそのまま使用できるのか。	住宅ローン減税用の様式による増改築等工事証明書は、不動産取得税や登録免許税の特例の適用を受ける際にも同様に使用することが可能です。 なお、不動産取得税や登録免許税における買取再販住宅の特例用の様式の増改築等工事証明書は、住宅ローン減税における買取再販住宅の特例を受けるための証明書としては使用できませんのでご注意ください。
58	リフォーム工事の費用の額はどのように記載すればよいのか。	施工事業者が提出した工事費用内訳書等の金額（税込）をもとに記載してください。
⑥昭和56年12月31日以前に建築された既存住宅を取得した場合		
59	耐震性を満たさない既存住宅は住宅ローン減税の対象になるのか。	住宅ローン減税の適用を受けるためには、原則として耐震基準に適合する必要があります。具体的には、既存住宅の場合、以下のいずれかを満たす必要があります。 １）昭和57年１月１日以後に建築されたもの ２）建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、以下 のいずれかにより証明されたもの ・耐震基準適合証明書（家屋の取得の日前２年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限る）、 ・建設住宅性能評価書の写し（家屋の取得の日前２年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級１、等級２又は等級３であるものに限る）、 ・既存住宅売買瑕疵保険付保証明書（家屋の取得の日前２年以内に締結されたものに限る） 現行の耐震基準を満たさない既存住宅については、「買って耐震」（Q73～Q74参照）の適用を受けない限り、住宅ローン減税の対象外です。
60	上の回答中、「一定の耐震基準を満たすことが証明されたこと」とはどのように証明する必要があるのか。	「耐震基準適合証明書」等を建築士等に発行していただく必要があります。なお、耐震基準適合証明書については、対象となる既存住宅の取得の日前２年以内に当該証明のための家屋の調査が終了しているものが必要となります。
61	耐震基準適合証明書とは何か。	建築基準法又は耐震改修促進法に基づく耐震基準を満たすことを証明するもので、既存住宅の取得にあたり住宅ローン減税の適用を受ける場合において、要件の１つである当該住宅の耐震性を証するものとして提出できる書類の１つです。ただし、昭和57年１月１日以降に建築された家屋については不要です。（Q62参照）

	質問	回答
62	どのような場合に耐震基準適合証明書が必要になるのか。	昭和56年12月31日以前に建築された住宅について必要になります。
63	耐震基準適合証明書が必要になる日付はどのように確認するのか。	登記簿上の日付で判断されます。
64	耐震基準適合証明書の様式はどのように入手するのか。	以下の国交省ＨＰからダウンロードできます。（「昭和56年12月31日以前に建築された中古住宅を取得した場合」の項目内） URL： https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html
65	耐震基準適合証明書は誰が申請するのか。	住宅の引渡し前２年以内に証明に係る調査が完了している必要があるため、通常は対象となる既存住宅の売主が申請することが想定されます。
66	耐震基準適合証明書は誰が作成するのか。	建築士事務所に所属する建築士等（※）に作成していただく必要があります。 ※建築士のほか、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人も作成可能です。
67	マンション等の共同住宅の場合、１棟で１枚発行すれば良いのか、住戸ごとに発行する必要があるのか。	棟全体について調査し、住戸ごとに発行する必要があります。また、提出は原本のみが認められています。
68	建築士等が耐震基準適合証明書を発行する方法を教えてほしい。	具体的な証明方法については、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度等に係る租税特別措置法施行規則第１８条の２１第１項第２号等の規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類及び地方税法施行規則第７条の７第２項の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類等に係る建築士等の行う証明について（平成17年４月１日付け国住備第２号、国住生第１号、国住指第４号）」をご覧ください。 以下の国交省ＨＰからダウンロードできます。（「昭和56年12月31日以前に建築された中古住宅を取得した場合」の項目内） URL： https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html
69	建築士事務所に所属する建築士でないと耐震基準適合証明書を発行できないのか。	建築士事務所に所属する一級建築士、二級建築士又は木造建築士のみが耐震基準適合証明書を発行できます。
70	耐震基準適合証明書はどこに提出すればよいのか。	確定申告の際（入居の翌年）に他の必要書類とともに税務署に原本をご提出ください。
71	耐震性を証明する書類として、耐震基準適合証明書以外に使用可能な書類はあるか。	建設住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険付保証明書も使用可能です。
72	建物取得後に耐震基準適合証明書を発行することはできないのか。	家屋の取得の日前２年以内にその証明のための家屋の調査が終了している必要があることから、基本的に建物取得前に証明書が発行されていることが想定されます（取得後に耐震改修リフォームを行う（買って耐震）ような一定の場合を除く。）。
⑦昭和56年12月31日以前に建築された既存住宅を取得して、建物を取得した後に耐震改修工事を行う場合		
73	耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合であっても、その取得後に耐震改修工事を行った場合、住宅ローン減税は適用されるのか。	耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合であっても、その取得後必要な手続きを踏んで耐震改修工事を実施することで、住宅ローン減税が適用される場合があります（Q74）。
74	耐震基準に適合しない中古住宅取得後に耐震改修工事を行い、住宅ローン減税を受けようとする場合にはどのような証明書の提出が必要なのか。	住宅の引き渡しの前に「耐震基準適合証明の申請書（家屋の取得の日までに申請が困難な場合には仮申請書）」を建築士等に提出するとともに、耐震改修工事が終了して入居する前に建築士等が発行する「耐震基準適合証明書」を受領することが必要となります。 なお、入居は家屋の取得の日から６ヶ月以内にする必要があります。 また、上記の仮申請書・証明書は合わせて確定申告の際に税務署に提出することになります。 ※仮申請書の様式・記入例は以下にあります（ページ一番下）。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000031.html
⑧リフォームをした場合の住宅ローン減税の適用について		
75	住宅ローン減税の適用は可能か。	適用されます。（借入限度額2,000万円、控除期間10年間、控除率0.7%） なお、基準に適合する一定の内容の工事を行うこと、工事費用が100万円を超えるものであることなどが条件となります。

	質問	回答
76	どのような工事が対象になるのか。	以下の工事が対象となります。 ・大規模の修繕又は大規模の模様替えの工事（増築、改築、建築基準法に規定による） ・マンションなど区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替の工事 ・家屋の居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床、壁の全部について行う修繕・模様替えの工事 ・耐震改修工事 ・一定のバリアフリー改修工事 ・一定の省エネ改修工事
77	どのような証明書が必要になるのか。	住宅ローン減税の申請において、上記に該当する工事を行ったことについて増改築等工事証明書によって証明することが必要です。
78	増改築等工事証明書は誰に発行を依頼すればよいのか。	建築士法に基づく登録を行った建築士事務所に属する建築士、登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかに発行を依頼します。
79	増改築等工事証明書は買取再販住宅のものと同じ様式か。	様式は同一ですが、記載する箇所が異なります。 増改築をした場合の住宅ローン減税の適用には、増改築等工事証明書のうち「１．償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して増改築等をした場合（住宅借入金等特別税額控除）」の部分の記載が必要です。 ※買取再販住宅への住宅ローン減税の適用には、「３．償還期間が10 年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合（買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除）」の部分の提出が必要です。
⑨その他		
80	10年未満のローンを組んでいる場合、対象にならないのか。	住宅ローンの返済期間が10年以上でない場合は対象になりません。（例えば返済期間が９年のローンでは住宅ローン減税は適用されません。）
81	敷地取得についてのローンも対象になるのか。	住宅とともに取得した当該住宅の敷地の取得費用に充てるためのローンについては対象となります。
82	別荘を取得する場合に適用されるのか。	住宅ローン減税を受ける方が「主として居住の用に供する家屋」であることが要件ですので、いわゆる別荘は対象となりません。
83	「主として居住の用に供する家屋」とは何か	自己居住用家屋のうち、主たる家屋にあたるものです。
84	住宅の引き渡しを受けてから、引越し等の理由で実際に入居するまでに１年ほどかかる場合、住宅ローン減税は適用されるのか。	適用されません。「住宅の引き渡しから６ヵ月以内に居住の用に供すること」が要件となります。
85	家屋のうち、半分が住宅、半分が事務所のような場合も対象となるのか。	店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が自己の居住の用に供されていれば対象となります。
86	店舗併用住宅の場合、どのように控除額を計算するのか。	床面積のうち、自己の居住用に供する面積の割合を住宅ローンの年末残高に乗じた額に控除率を乗じた額が控除額となります。 例：住宅ローンの年末残高4000万円、借入限度額3000万円、自己の居住の用に供する面積の割合50%の場合の控除額は、3000万円×50%×0.7%＝10.5万円
87	単身赴任の場合にはどのように扱われるのか。	家屋に同居していた親族が住み続けるような場合には継続して適用できます。 ※家族も住まない場合はその期間の適用は受けられません。
88	転勤等で適用を受けない期間があっても、再び居住の用に供せば再び適用になるのか。	再び居住の用に供した場合には再び減税の適用を受けられますが、控除期間が延長されるわけではなく、残った控除期間について適用を受けられるものになります。（再入居した年から適用を受けられます。）
89	これまでに住宅ローン減税を受けていたが、新たなローンで家を買った場合、再度住宅ローン減税を受けられるのか。	同時に二軒分の住宅に住宅ローン減税を受けることはできません。 主として自己の居住の用に供する家屋についてのみ住宅ローン減税を受けることが出来ます。
90	住宅の取得に関するローン減税とリフォームに関するローン減税を同時に適用することはできるのか。	同時に適用することは出来ます。各年の控除の上限額は、取得、リフォームそれぞれのローン減税の控除できる上限額のどちらか多い方です。
91	建築確認を受けて住宅の新築工事に着手した後に、設計変更などにより計画の変更があった場合には、計画の変更に係る確認済証も交付されることとなるが、特定の日付までに建築確認を受けていることが要件となるもの（床面積40㎡以上50㎡未満の新築住宅等・省エネ基準に満たない新築住宅等）については、建築確認済証等の提出が求められているところ、このような場合については、当初の建築確認に係る確認済証を確定申告の際に提出すればよいか。	ご認識のとおりです。

	質問	回答
92	子育て世帯・若者夫婦世帯とは、具体的にどのような世帯を指すのでしょうか。	①年齢19歳未満の扶養親族を有する者 ②夫婦のいずれかが40歳未満の世帯 が住宅ローン減税の適用を受ける場合が対象となります。 なお、①又は②に該当するか否かについては、入居した年の12月31日時点（扶養親族又は配偶者が、年の中途において亡くなられた場合には、その死亡の時）の現況によります。
93	子育て世帯・若者夫婦世帯として借入限度額の上乗せ措置の適用を受けたい場合、どのような証明書が必要になるのか。	確定申告時に税務署に提出する住宅借入金等特別控除額の計算明細書に、配偶者や扶養親族の氏名、生年月日、続柄（扶養親族に限る。）、個人番号（個人番号を有しない者の場合は、氏名及び生年月日）等を記載することで申請者が子育て世帯・若者夫婦世帯であることを証明できます。 なお、対象配偶者又は対象扶養親族の全てが非居住者である場合には、一定の書類が必要になりますので、Q94をご参照ください。 計算明細書の様式や具体的な記載方法等については国税庁HPをご確認ください。
94	入居した年の12月31日時点で配偶者（扶養親族）が国外に居住しているが、子育て世帯・若者夫婦世帯として適用を受けることができるか。	対象配偶者又は対象扶養親族（※）の全てが非居住者（国外に居住する者等）である場合、住宅借入金等特別控除額の計算明細書と併せて以下の書類を提出することで適用を受けることができます。 ＜対象配偶者の場合＞ ・当該対象配偶者が申請者の親族に該当する旨を証するもの ＜対象扶養親族の場合＞ ・当該対象扶養親族が申請者の親族に該当する旨を証するもの ・申請者が入居した年において当該対象扶養親族の生活費又は教育費に充てるための支払いを必要の都度、当該対象扶養親族に行ったことを明らかにするもの。 （※） ・対象配偶者：確定申告を行う者が年齢40歳未満である場合の配偶者又は確定申告を行う者が年齢40歳以上である場合の年齢40歳未満の配偶者。 ・対象扶養親族：確定申告を行う者の年齢19歳未満の扶養親族。
95	入居時点では結婚していたが、入居した年の12月31日時点で離婚している。この場合は若者夫婦世帯としての適用を受けることができるか。	入居した年の12月31日時点で配偶者がいないということになるため、若者夫婦世帯としての適用を受けることはできません。
96	子育て世帯について、親（申請者）に要件はあるか。	申請者の年齢や続柄は問いません。 ひとり親等も19歳未満の扶養親族を有する場合は対象となります。
97	入居した年の12月31日時点で妊娠中の場合、子育て夫婦世帯としての適用を受けることができるか。	Q92の「①年齢19歳未満の扶養親族を有する者」に該当しないため、子育て夫婦世帯とはなりません。一方で、入居した年の12月31日時点でQ92の「②夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」の要件を充たしている場合は、若者夫婦世帯としての適用を受けることができます。
⑩各種の用語について		
98	借入限度額	住宅ローン減税が適用される借入金の額の上限。
99	控除期間	住宅ローン減税の適用を受けることができる年数。
100	控除率	住宅ローン減税の控除額の算出に用いられる割合で、基本的に年末ローン残高に控除率を乗じた額が控除額となる。
101	住宅ローンの年末残高証明書	住宅ローンの借入をしている者あてに金融機関から送付される、年末時点での住宅ローン残高を証明する書類。