

子育て世帯等に対する住宅ローン控除の延長

<改正のポイント>

1. 趣旨・背景

異次元の少子化対策を進める中で、子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえ、住宅ローン控除について、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ及び床面積要件の緩和措置を令和7年においても引き続き実施する。

2. 内容

(1) 子育て世帯等を対象とした支援措置の延長

特例対象個人(右図参照)に限り、認定住宅等の新築等(※1)をして2025(令和7)年中に入居した場合の控除対象借入限度額が、2023(令和5)年中に入居した場合と同水準に据え置かれる。

【特例対象個人】

	本人	家族
1	40歳未満	(年齢問わず)配偶者あり
2	40歳以上	40歳未満の配偶者あり
3	年齢問わず	19歳未満の扶養親族あり

※1 認定住宅等の新築若しくは認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得又は買取再販売認定住宅等の取得をいう。

(2) 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長(所得要件:合計所得金額1,000万円以下)

2025(令和7)年12月31日以前に建築済みの認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものを取得した場合を緩和措置の適用対象とする。

なお、この緩和措置は特例対象個人以外の場合においても適用がある。

<改正のポイント>

【入居時期ごとの控除対象借入限度額】

		入居時期		
		2022(令和4)年 2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
控除対象借入限度額	新築・買取再販			
	認定住宅	5,000万円	4,500万円 特例対象個人 5,000万円	4,500万円 【改正①】特例対象個人 5,000万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 特例対象個人 4,500万円	3,500万円 【改正①】特例対象個人 4,500万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 特例対象個人 4,000万円	3,000万円 【改正①】特例対象個人 4,000万円
	床面積要件	50㎡以上	合計所得金額が1,000万円以下の場合 40㎡以上 【改正②】2025(令和7)年12月31日までに建築確認を受けた認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことがないものを取得した場合(認定住宅等以外の住宅の場合には2023(令和5)年12月31日までに建築確認必要)	

3. 適用時期

(1)子育て世帯等を対象とした支援措置の延長

2025(令和7)年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用される(1年延長)。

(2)床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長(所得要件:合計所得金額1,000万円以下)

・2025(令和7)年12月31日以前に建築確認済みの認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことがないものを取得した場合に緩和措置の対象となる(1年延長)。

・特例対象個人以外の場合においても適用がある。

<改正のポイント>

4. 実務のポイント

(1) 子育て世帯等を対象とした支援措置の延長

- ・認定住宅等の新築等をした場合にのみ適用がある。
- ・中古物件を取得した場合には適用がない。
- ・特例対象個人に該当しない場合(独身者、子供のいない40歳以上の夫婦等)には、恩恵はない。
- ・年齢の判定時期は12月31日現在の年齢で判定される。

(2) 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長(所得要件:合計所得金額1,000万円以下)

- ・認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得のみが延長となる。
- ・特例対象個人以外の場合においても適用がある。

1. 改正の趣旨・背景

(1) 住宅ローン控除とは

住宅ローンの利用により住宅の新築・取得・増改築等をした場合に、居住の年から一定期間にわたって所得税額等を減額することができる制度である。原則、住宅ローン控除の控除期間は13年であり、各年の借入金等の年末残高(限度額あり)の0.7%につき所得税額等を減額する。

(2) 政策の必要性

子育て世帯は、安全・快適な住宅の確保や、子どもを扶養する者に万が一のことがあった際のリスクへの備えなど様々なニーズを抱えており、また住宅購入者に占める子育て・若者夫婦世帯の割合は7割以上である。

住宅ローン控除の控除対象借入限度額は2024(令和6)年以降、新築住宅等を取得する場合、縮小される予定であったが、令和6年税制改正において子育て世代に限り2023(令和5)年中に入居した場合と同水準に据え置かれ、また令和7年度税制改正においても令和7年限りとして、同様の措置が講じられる。

また子育て世帯はその他の世帯と比べて借入額が大きい傾向にあることに加え、駅近等の利便性がより重視されること等を踏まえて、認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことがないものを取得した場合の床面積要件について、合計所得金額が1,000万円以下の者に限り40㎡に緩和する措置が1年延長される(当該改正は特例対象個人に限らず適用される)。

2. 改正の内容

(1) 住宅ローン控除の全体像

		入居時期					
		2022(令和4)年 2023(令和5)年		2024(令和6)年		2025(令和7)年	
		控除対象借入限度額 控除限度額(年)	控除期間 最大控除額	控除対象借入限度額 控除限度額(年)	控除期間 最大控除額	控除対象借入限度額 控除限度額(年)	控除期間 最大控除額
新築・買取再販	認定住宅	5,000万円 35万円(年)	13年 455万円	4,500万円 31.5万円(年)	13年 409.5万円	4,500万円 35万円(年)	13年 455万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円 31.5万円(年)	13年 409.5万円	4,500万円 31.5万円(年)	13年 409.5万円	4,500万円 31.5万円(年)	13年 409.5万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円 28万円(年)	13年 364万円	4,000万円 28万円(年)	13年 364万円	4,000万円 28万円(年)	13年 364万円
	一般住宅	3,000万円 21万円(年)	13年 273万円	適用なし	2,000万円 14万円(年)	10年 140万円	2,000万円 14万円(年)
中古	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅 ・省エネ基準適合住宅	3,000万円 21万円(年) 210万円					
	一般住宅	2,000万円 14万円(年) 140万円					
控除率		0.7%					
所得要件 (適用対象者の適用を受ける年分)		合計所得金額が2,000万円以下					
床面積要件		50㎡以上 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 合計所得金額が1,000万円以下の場合40㎡以上 【改正②】2025(令和7)年12月31日までに建築確認を受けた認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものを取得した場合 (認定住宅等以外の住宅の場合には2023(令和5)年12月31日までに建築確認必要) </div>					

(注)2024(令和6)年1月1日以後に建築確認を受けた場合においても、登記簿上の建築日付が2024(令和6)年6月30日以前であれば適用対象

2. 改正の内容

(2)内容

①子育て世帯を対象とした支援措置の延長

特例対象個人(注)が、認定住宅等の新築等(※1)をして2025(令和7)年中に入居した場合の控除対象借入限度額が、2023(令和5)年中に入居した場合と同水準に据え置かれる。

(注)特例対象個人とは以下のいずれかに該当する者をいう

- 年齢40歳未満であって配偶者を有する者
- 年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者
- 年齢19歳未満の扶養親族を有する者

※年齢又は配偶者若しくは扶養親族に該当するかどうかの判定は、12月31日(これらの方が年の中途中で死亡した場合には、その死亡の時)の現況による。

		入居時期		
		2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
控除対象借入限度額	新築・買取再販			
	認定住宅	5,000万円	4,500万円 特例対象個人 5,000万円	4,500万円 特例対象個人 5,000万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 特例対象個人 4,500万円	3,500万円 特例対象個人 4,500万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 特例対象個人 4,000万円	3,000万円 特例対象個人 4,000万円

※1 認定住宅等の新築もしくは認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得又は買取再販認定住宅等の取得をいう。「認定住宅等」とは、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅をいい、「認定住宅」とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいう。「買取再販認定住宅等」とは、認定住宅等である既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものをいう。

②床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長(所得要件:合計所得金額1,000万円以下)

- ・2025(令和7)年12月31日以前に建築確認済みの認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものを取得した場合を緩和措置の適用対象とする。
- ・特例対象個人以外の場合においても適用がある。

2. 改正の内容

【用語の説明】

		種類	説明
認定住宅等	① 認定住宅	② 認定長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当するものとして証明がされたものをいう。
		③ 認定低炭素住宅	都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建物に該当するものとして証明がされたものをいう。
	④ ZEH水準省エネ住宅		①以外の家屋でエネルギーの仕様の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋で以下のすべての基準に該当するものとして証明がされたものをいう。 (イ)断熱等性能等級5級以上 (ロ)一次エネルギー消費量等級6以上
	⑤ 省エネ基準適合住宅		①および④以外の家屋でエネルギーの仕様の合理化に資する住宅のように供する家屋で以下のすべての基準に該当するものとして証明がされたものをいう。 (イ)断熱等性能等級4以上 (ロ)一次エネルギー消費量等級4以上

2. 改正の内容

【控除期間中の最大控除税額】※特例対象個人が2025(令和7)年に入居した場合
(認定住宅の場合)

住宅借入金等を有する場合の特別控除
住宅借入金等年末残高(最大5,000万円)の0.7%(最大35万円)

35万円													
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	

※合計最大控除額455万円(=35万円×13年)を受けるためには、金利0.5%・35年元利均等返済を前提とした場合、借入当初において7,707万円の借入が必要となる。

(ZEH水準省エネ住宅の場合)

住宅借入金等を有する場合の特別控除
住宅借入金等年末残高(最大4,500万円)の0.7%(最大31.5万円)

31.5万円													
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	

※合計最大控除額409.5万円(=31.5万円×13年)を受けるためには、金利0.5%・35年元利均等返済を前提とした場合、借入当初において6,936万円の借入が必要となる。

(省エネ基準適合住宅の場合)

住宅借入金等を有する場合の特別控除
住宅借入金等年末残高(最大4,000万円)の0.7%(最大28万円)

28万円													
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	

※合計最大控除額364万円(=28万円×13年)を受けるためには、金利0.5%・35年元利均等返済を前提とした場合、借入当初において6,165万円の借入が必要となる。

2. 改正の内容

(3)住宅ローン控除を最大限に活用するための当初借入金額

住宅ローン控除の税額控除を最大とするためには、控除期間最終年である13年目(10年目)の年末ローン残高が控除対象借入限度額と同額残っている必要がある。

【前提:金利0.5%・返済期間35年・元利均等返済】

控除対象借入限度額	5,000万円	4,500万円	4,000万円	3,500万円	3,000万円	3,000万円	2,000万円
控除期間	13年	13年	13年	13年	13年	10年	10年
当初借入金額	7,700万円	6,936万円	6,165万円	5,395万円	4,624万円	4,099万円	2,733万円
控除額(年)	35万円	31.5万円	28万円	24.5万円	21万円	21万円	14万円
控除合計額	455万円	409.5万円	364万円	318.5万円	273万円	210万円	140万円

表の見方:例えば、控除期間最終年である13年後の借入残高が5,000万円となる当初借入金額は7,707万円である。その場合に毎年35万円、13年間の合計で455万円の税額控除が受けられる。

3. 参考 住宅ローン控除の概要

【住宅ローン控除を受けるための主な要件】

項目	主な要件
(1) 控除対象の住宅借入金等の額	次の住宅借入金等(償還期間10年以上)の年末残高 ・住宅の新築、建築後使用されたことのない住宅の取得、既存住宅の取得 ・住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得 ・一定の増改築等
(2) 対象住宅等	・住宅の新築又は新築住宅の取得 ①床面積50㎡以上 適用者の合計所得金額が1,000万円以下の場合に限り床面積40㎡以上 (2025(令和7)年12月31日までに建築確認を受けた認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたこと がないものを取得した場合※) ※認定住宅等以外の住宅の場合には2023(令和5)年12月31日までに建築確認必要 ②床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること ・既存住宅の取得 ①床面積50㎡以上 ②床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること ③以下の(イ)～(ハ)のいずれかに該当すること イ)築後20年以内(耐火建築物は25年以内) ロ)地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合すること ハ)上記(イ)(ロ)に該当しないもののうち、その取得の日までに耐震改修を行う申請をし、 且つ、居住の用に供した日までにその耐震改修により家屋が耐震基準に適合することを証明すること ・一定の増改築等 ①床面積50㎡以上 ②床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること ③増改築等の工事費が100万円を超えるもの(居住用部分の工事費が全体の2分の1以上)
(3) 所得要件	合計所得金額2,000万円以下

3. 参考 住宅ローン控除の概要

【住宅ローン控除の変遷(一般住宅)】

居住年	借入金等の 年末残高の限度額	控除期間	控除率	各年の 控除限度額	最大控除額
平成11年1月～平成13年6月	5,000万円	15年	1～6年目 1.0%	50万円	587.5万円
			7～11年目 0.75%	37.5万円	
			12～15年目 0.5%	25万円	
平成13年7月～平成16年12月	5,000万円	10年	1.0%	50万円	500万円
平成17年	4,000万円	10年	1～8年目 1.0%	40万円	360万円
			9～10年目 0.5%	20万円	
平成18年	3,000万円	10年	1～7年目 1.0%	30万円	255万円
			8～10年目 0.5%	15万円	
平成19年	2,500万円	10年	1～6年目 1.0%	25万円	200万円
			7～10年目 0.5%	12.5万円	
		15年	1～10年目 0.6%	15万円	
			11～15年目 0.4%	10万円	
平成20年	2,000万円	10年	1～6年目 1.0%	20万円	160万円
			7～10年目 0.5%	10万円	
		15年	1～10年目 0.6%	12万円	
			11～15年目 0.4%	8万円	
平成21年～平成22年	5,000万円	10年	1.0%	50万円	500万円
平成23年	4,000万円	10年	1.0%	40万円	400万円
平成24年	3,000万円	10年	1.0%	30万円	300万円
平成25年	2,000万円	10年	1.0%	20万円	200万円
平成26年1月～平成26年3月	2,000万円	10年	1.0%	20万円	200万円
平成26年4月～令和3年12月	4,000万円(注1)	10年	1.0%	40万円	400万円
令和元年10月～令和4年12月 (消費税10%適用時のみ)(注3)	4,000万円	13年	1～10年目 1.0%	40万円	480万円
			11～13年目 (注2)	26.6万円	
令和4年1月～令和5年12月	3,000万円	13年	0.7%	21万円	273万円
令和6年1月～令和7年12月(注4)	2,000万円	10年	0.7%	14万円	140万円

(注1)消費税率8%以外又は10%以外が適用される住宅の取得等の場合は2,000万円が限度

(注2)下記(ア)又は(イ)のいずれか少ない金額

(ア)住宅借入金等の年末残高(4,000万円を限度)×1.0%

(イ)住宅取得等の対価又は費用の額(税抜)(4,000万円を限度)×2%÷3

(注3)令和3年以降の居住については契約時期の要件あり

(注4)2023(令和5)年までに建築確認を受けた新築住宅に限るが、2024(令和6)年1月1日以後に建築確認を受けた場合においても、登記簿上の建築日付が2024(令和6)年6月30日以前であれば適用対象

3. 参考 住宅ローン控除の概要

【住宅ローン控除等の一覧】

制度	「住宅ローン」型					「投資型減税」型(注2)				
認定住宅	居住年	控除対象借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額(13年)	居住年	控除対象限度額	控除率	控除限度額	
	令和6年1月～ 令和7年12月	4,500万円	0.7%	31.5万円	409.5万円	令和6年1月～ 令和7年12月	650万円	10%	65万円	
	【特例対象個人】					居住年	控除対象借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額(13年)
	令和6年1月～ 令和7年12月	5,000万円	0.7%	35万円	455万円					
ZEH水準省エネ住宅	居住年	控除対象借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額(13年)	居住年	控除対象限度額	控除率	控除限度額	
	令和6年1月～ 令和7年12月	3,500万円	0.7%	24.5万円	318.5万円	令和6年1月～ 令和7年12月	650万円	10%	65万円	
	【特例対象個人】					居住年	控除対象借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額(13年)
	令和6年1月～ 令和7年12月	4,500万円	0.7%	31.5万円	409.5万円					
省エネ基準適合住宅	居住年	控除対象借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額(13年)	-				
	令和6年1月～ 令和7年12月	3,000万円	0.7%	21万円	273万円					
	【特例対象個人】									
	令和6年1月～ 令和7年12月	4,000万円	0.7%	28万円	364万円					
一般住宅の取得 一般の増改築等	居住年	控除対象借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額(13年)	-				
	令和6年1月～ 令和7年12月(注1)	2,000万円	0.7%	14万円	273万円					

(注1)2023(令和5)年までに建築確認を受けた新築住宅に限るが、2024(令和6)年1月1日以後に建築確認を受けた場合においても、登記簿上の建築日付が2024(令和6)年6月30日以前であれば適用対象

(注2)「投資型減税」型は、自己資金により取得等しても、ローンにより取得等しても適用可。なお「住宅ローン」型と「投資型減税」型の併用は不可。

(所得税:子育て世帯等に対する住宅ローン控除の延長)

3. 参考 住宅ローン控除の概要

【他の特例との適用関係】

区分	譲渡益の場合			譲渡損の場合		住宅借入金等 特別控除との 併用
	所有期間10年超		所有期間 10年以下	所有期間 5年超	所有期間 5年以下	
	居住期間 10年以上	居住期間 10年未満				
居住用財産を譲渡した場合の 長期譲渡所得の課税の特例 (措法31の3)	(併用適用可) ○ ↑ 選択適用 ↓ ○	(併用適用可) ○	×			×(注)
居住用財産の譲渡所得の特別控除 (措法35)		(併用適用可) ○	○			×(注)
特定の居住用財産の買換え及び交換 の場合の長期譲渡所得の課税の特例 (措法36の2,36の5)		×	×			×(注)
居住用財産の買換え等の場合の 譲渡損失の繰越控除等 (措法41の5)				○ ↑ 選択適用 ↓ ○	×	○
特定居住用財産の譲渡損失の 繰越控除等 (措法41の5の2)				○ ↑ 選択適用 ↓ ○	×	○

(注)新居宅に居住した年の翌年以後3年以内に旧居宅を譲渡した場合で、特例の適用を受けるときは、住宅ローン控除の適用は受けられない。
(措法41)

【住宅取得等資金贈与との適用関係】

住宅ローン控除の計算における「住宅借入金等の金額の合計額」については、以下の金額のうちいずれか低い金額となる。

- ① 住宅の取得等に係る借入金の金額
- ② 住宅の取得等に係る対価の額

ただし、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税又は特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例の適用を受けた部分の金額は、②の住宅の取得等に係る対価の額から控除する。

4. 適用時期

(1) 子育て世帯等を対象とした支援措置の延長

2025(令和7)年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用される(1年延長)。

(2) 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長

2025(令和7)年12月31日以前に建築確認済みの認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものを取得した場合に緩和措置の対象となる(1年延長)。

5. 実務のポイント

(1) 子育て世帯等を対象とした支援措置の延長

- ・認定住宅等の新築等をした場合にのみ適用がある。
- ・中古物件を取得した場合には、適用がない。
- ・特例対象個人に該当しない場合(独身者、子供のいない40歳以上の夫婦等)には、恩恵はない。
- ・年齢の判定時期は、12月31日現在の年齢で判定される。

(2) 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長(所得要件:合計所得金額1,000万円以下)

- ・認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得のみが延長の対象となる(認定住宅等に該当しない場合は2023(令和5)年12月31日までに建築確認を受けたものに限る)。
- ・特例対象個人以外の場合においても適用がある。