

住宅ローン控除(子育て世帯等に対する支援措置)

1. 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、税制においても子育て世帯を対象とした支援措置が行われる。本来であれば「扶養控除等の見直し」と併せて行われる予定であったが、現下の急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえ、2024(令和6)年限りの措置として先行的に対応する。なお、2025(令和7)年についても同様の方向性で検討中であり、令和7年度税制改正にて決定される予定である。

(2) 内容

① 子育て世帯等を対象とした支援措置

子育て特例対象個人(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又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者)に限り、認定住宅等の新築等(※1)をして2024(令和6)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。

※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。

② 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長

2024(令和6)年12月31日以前に建築確認済みの新築住宅を対象とする(1年延長)。なお、子育て特例対象個人でなくとも適用がある。

【子育て特例対象個人】

	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. 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 【改正①】子育て特例対象個人 5,000万円	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 【改正①】子育て特例対象個人 4,500万円	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 【改正①】子育て特例対象個人 4,000万円	3,000万円
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】2024(令和6)年末までに建築確認を受けた新築住宅に限る ※改正前は2023(令和5)年末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

2024(令和6)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。

② 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長

2024(令和6)年12月31日以前に建築確認済みの新築住宅が対象とされる(1年延長)。

1. 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

- ・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。
- ・子育て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、扶養控除などと同様、その年12月31日現在の年齢で判定されるものと想定される。

② 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長

- ・子育て特例対象個人でなくとも適用がある。

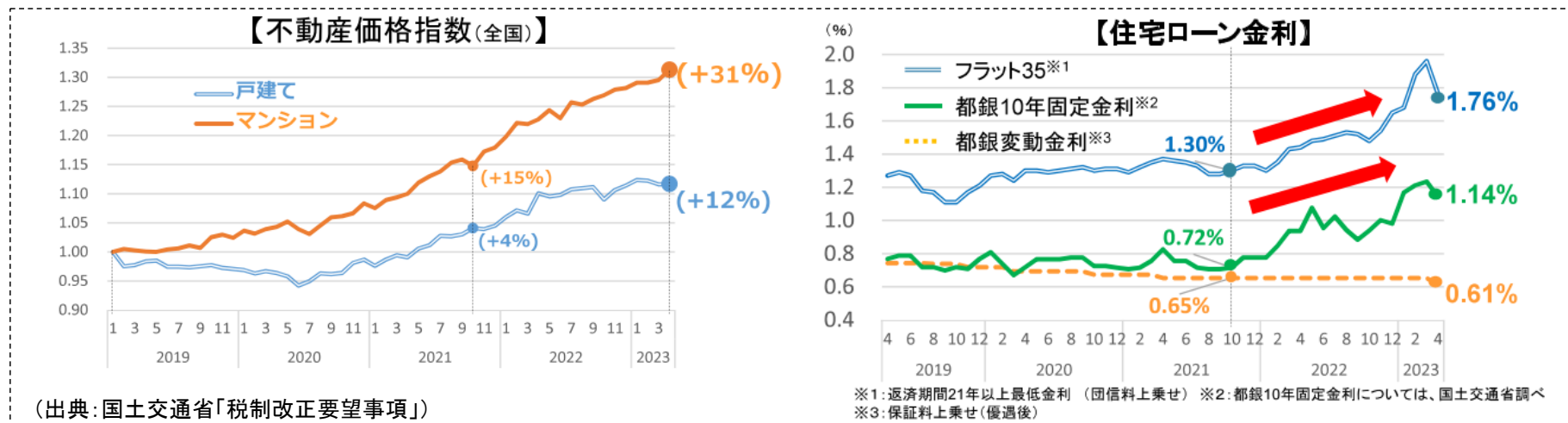
2. 改正の趣旨・背景

(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) 少子化対策

子育てを経済的理由であきらめない社会を実現するため、異次元の少子化対策を進める中で、税制においても子育て世帯を対象とした支援措置を講ずる必要がある。そうした観点から扶養控除等の見直しと併せて行う子育て支援税制として、住宅ローン控除についても令和7年度税制改正において検討される予定である。ただし、住宅ローン控除と住宅リフォーム税制については、現下の急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえ、2024(令和6)年限りの措置として先行的に対応されることとなった。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、縮減される予定であったが、子育て世帯に限り、2023(令和5)年中に入居した場合と同水準に据え置かれる。また、子育て世帯においては、駅近等の利便性がより重視されること等を踏まえ、新築住宅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(当該改正は子育て世帯に限らず適用される)。



(所得税:住宅ローン控除)

3. 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	【改正①】子育て特例対象個人 <u>5,000万円</u> <u>13年</u> <u>35万円(年)</u> <u>455万円</u>		延長の可能性あり
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円 31.5万円(年)	13年 409.5万円	3,500万円 24.5万円(年)	13年 318.5万円	【改正①】子育て特例対象個人 <u>4,500万円</u> <u>13年</u> <u>31.5万円(年)</u> <u>409.5万円</u>		延長の可能性あり
	省エネ基準適合住宅	4,000万円 28万円(年)	13年 364万円	3,000万円 21万円(年)	13年 273万円	【改正①】子育て特例対象個人 <u>4,000万円</u> <u>13年</u> <u>28万円(年)</u> <u>364万円</u>		延長の可能性あり
	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 10年 14万円(年) 140万円 2023(令和5)年末までに建築確認を受けた新築住宅に限る(注)			
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)	10年 210万円			
	一般住宅			2,000万円 14万円(年)	10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		合計所得金額が1,000万円以下の場合40㎡以上 【改正②】2024(令和6)年末までに 建築確認を受けた新築住宅に限る ※改正前は2023(令和5)年末までに建築確認必要				

(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

3. 改正の内容

(2) 内容

① 子育て世帯を対象とした支援措置

子育て特例対象個人(注)が、認定住宅等の新築等(※1)をして2024(令和6)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) 子育て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、配偶者を有する者
- 年齢40歳以上で、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

なお、40歳未満、19歳未満であるかどうかは、その年12月31日現在の年齢で判定されるものと想定される。

		入居時期	
		2023(令和5)年	2024(令和6)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 子育て特例対象個人 5,000万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て特例対象個人 4,500万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て特例対象個人 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

2024(令和6)年12月31日以前に建築確認済みの新築住宅を対象とする(1年延長)。なお、当該緩和措置は子育て特例対象個人に該当していなくても適用がある。

※①②とも2024(令和6)年限りの措置とされているが、2025(令和7)年についても、同様の方向性で検討されており、令和7年度税制改正にて決定される予定である。

3. 改正の内容

【用語の説明】

① 認定住宅

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅をいう。

(イ) 認定長期優良住宅

劣化対策、耐震性、高水準の省エネルギー性能、維持保全計画の提出、住環境への配慮等を満たす住宅に該当するものとして証明がされたもの

(ロ) 認定低炭素住宅

断熱性及び一次エネルギー消費量の基準を満たし、かつ、その他の低炭素化に資する一定の措置が講じられている住宅に該当するものとして証明がされたもの

② ZEH水準省エネ住宅

認定住宅以外の家屋でエネルギーの使用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全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以上

(ロ) 一次エネルギー消費量等級6以上

※ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、「住まいのエネルギー収支をゼロにすることを目指した住宅」のこと

③ 省エネ基準適合住宅

認定住宅およびZEH水準省エネ住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋で以下の全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

3. 改正の内容

【控除期間中の最大控除税額】※子育て特例対象個人が2024(令和6)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	35万円	35万円	35万円	35万円	35万円	35万円	35万円	35万円	35万円	35万円	35万円	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	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	31.5万円	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	28万円	28万円	28万円	28万円	28万円	28万円	28万円	28万円	28万円	28万円	28万円	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。

3. 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	7,707万円	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。

4. 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 (2024年(令和6年)までに建築確認を受けた新築住宅に限る) 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建築後使用されたことのある家屋で以下の(イ)～(ハ)のいずれかに該当すること (イ)昭和57年1月1日以後に建築されたものであること (ロ)取得の日前2年以内に、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ものであると証明されたもの(耐震住宅)であること。 (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	原則	2024年(令和6年)までに建築確認を受けた新築住宅
	合計所得金額2,000万円以下 (床面積50㎡以上)	合計所得金額1,000万円以下 (床面積40㎡以上)

4. 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
<u>令和元年10月～令和4年12月</u> (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) 2021(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

4. 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					「自己資金も可」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	10.0%	65万円
	【子育て特例対象個人】								
	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6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	10.0%	65万円
	【子育て特例対象個人】								
	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6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				
	【子育て特例対象個人】								
	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6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(10年)				
	令和6年1月～ 令和7年12月(注1)	2,000万円	0.7%	14万円	140万円				

(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)「自己資金も可」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「自己資金も可」型(

5. 適用時期

(1) 子育て世帯等を対象とした支援措置

2024(令和6)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。

(2) 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長

2024(令和6)年12月31日以前に建築確認済みの新築住宅が対象とされる(1年延長)。

6. 実務のポイント

(1) 子育て世帯等を対象とした支援措置

- ・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。
- ・子育て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、扶養控除などと同様、その年12月31日現在の年齢で判定されるものと想定される。

(2) 床面積要件を40㎡以上とする緩和措置の延長

- ・子育て特例対象個人でなくとも適用がある。

7. 今後の注目点

(1) 子育て世帯等を対象とした支援措置

- ・19歳未満の扶養親族のいる夫婦が、ペアローン等により、それぞれ住宅ローン控除の適用を受けようとする場合に、19歳未満の扶養親族は夫婦両方あるいはいずれか一方に所属するのか。
- ・子育て特例対象個人の年齢要件は、住宅ローン控除の適用初年度において該当していればよいのか。