

子育て世帯に対する住宅ローン借入限度額の上乗せ措置（２） ～借入限度額の上乗せ措置の 2025 年度継続～

神戸市職員信用組合相談員
(社) FP 税務・社会保険制度研究会 理事 小澤昭彦

住宅ローン減税は、住宅ローンを利用して住宅を取得した場合に、一定期間、所得税（住民税※）の控除を受けられる制度です。具体的には、年末のローン残高に応じて計算された金額が、所得税（住民税※）から控除されます。

※所得税額から控除しきれない額については、所得税の課税総所得金額等の 5 %（最高 9.75 万円）の範囲内で個人住民税から控除します。

その中でも

- ① 年齢 40 歳未満であって配偶者を有する者
- ② 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
- ③ 年齢 19 歳未満の扶養親族を有する者

のどれかに該当する、マイホーム購入者の住宅ローンに対して「子育て世帯に対する借入限度額の上乗せ措置」が適用されます。

令和 7 年度税制改正におけるこの借入限度額の上乗せ措置の継続は、子育て世帯にとって非常に大きなメリットとなります。この制度を有効活用することで、マイホーム取得資金の負担を、少しでも軽減できることになります。

		＜入居年＞				
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
控除率：0.7%						
1年間の控除額 ＝借入金額×0.7% ※限度額あり						
借入 限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円	
		その他の住宅	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年（「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年）				
	既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡ (新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

住宅ローン減税制度について

1. 制度の概要

住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、最大13年間、各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税額等から控除する制度です。
(注)所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税(上限:9.75万円)から控除

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁵⁾	控除期間
	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ : 5,000万円 その他の世帯: 4,500万円	13年間 ⁽⁷⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ : 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ : 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	0円 ⁽⁷⁾	—

【既存住宅】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁵⁾	控除期間
	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾ 省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	3,000万円	10年間
その他の住宅 ⁽⁴⁾	2,000万円	

★ポイント1

既存住宅の場合、環境性能がない一般の住宅であっても10年間2,000万円までの借入金額に0.7%/年の税額控除されるのですが、新築住宅の場合環境性能に適合しない一般住宅の場合、この特例が使えませんので、注意が必要です。

各種用語等について

- (1) **買取再販住宅**は、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋が該当します。詳細は、「3. 買取再販住宅について」をご参照ください。
- (2) **ZEH水準省エネ住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級5以上※¹かつ一次エネルギー消費量等級6以上の性能を有する住宅が該当します。
- (3) **省エネ基準適合住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級4以上※¹かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅が該当します。
※¹ 結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
- (4) 「その他の住宅」は、1. (3)の基準(省エネ基準適合住宅の省エネ基準)を満たさない住宅を指します。
- (5) 借入限度額とは、住宅ローン減税の対象となるローンの年末残高の上限のことです。
- (6) 「子育て世帯・若者夫婦世帯」とは、①年齢19歳未満の扶養親族を有する者又は②年齢40歳未満であって配偶者を有する者、若しくは年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者(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日時点の現況による。)を指します。

1

★ポイント2

中古物件の場合、そのままですと、残念ながら「子育て世帯に対する借入限度額の上乗せ措置」はありません。

ただし、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「買取再販認定住宅等」では、子育て世帯の措置が適用されるので、購入時に再販業者にしっかり、確認して下さい。

住宅購入に伴ってリフォームも行う場合は、リフォーム費用も住宅ローンに組み込めば、まとめて控除の対象となります。ただし、住宅ローン控除を利用するには一定の条件があるので、税務署等に事前に確認してください。

