

住宅ローン減税及び 新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の 制度概要・経緯等について

住宅ローン減税の 制度概要・経緯・目的・適用状況について

住宅ローン減税の概要

○ 住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

<入居年>

2022(R4)年

2023(R5)年

2024(R6)年

2025(R7)年

控除率：0.7%

与党大綱

R7年度税制改正にて
R6と同様の方向性で検討

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・若者夫婦世帯※
:5,000万円

4,500万円

ZEH水準省エネ住宅

4,500万円

3,500万円

子育て世帯・若者夫婦世帯※
: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

子育て世帯・若者夫婦世帯※
:4,000万円

3,000万円

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)

与党大綱

R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

住宅ローン減税の主な改正経緯

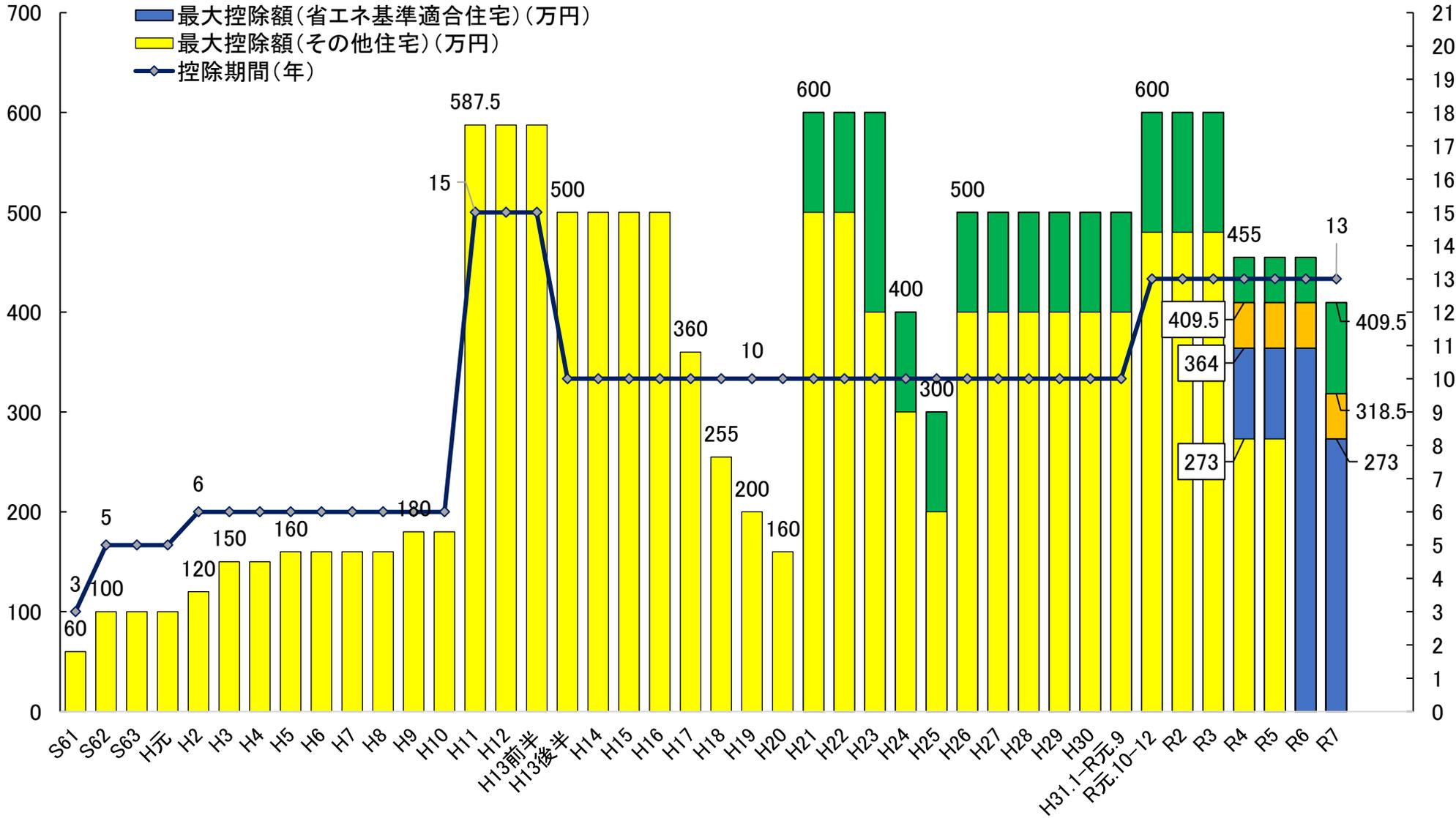
- 昭和61年度改正 住宅取得促進税制の創設
: 従来の住宅取得控除(床面積を計算基礎とした税額控除や住宅ローンの償還金等の一定割合に係る税額控除)に代えて、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度として再編。
- 平成11年度改正 景気対策として的大幅拡充(住宅ローン控除制度への改組)
: 控除期間を6年から15年に延長、借入限度額を3,000万円から5,000万円に拡大
→最大控除額は170万円から587.5万円に拡充
- 平成13年度改正 控除期間を10年に短縮
- 平成17年度改正 借入限度額を5,000万円から引下げ(入居年ごとに段階的に引き下げ、H20入居の場合、2,000万円)
- 平成21年度改正 リーマンショック後の経済対策として的大幅拡充
: 長期優良住宅に係る借入限度額・控除率の上乗せを措置、
借入限度額を2,000万円から最大5,000万円に拡大(※入居年ごとに段階的に引き下げ、H24入居の一般住宅の場合、2,000万円)
→最大控除額は160万円から600万円に拡充
- 平成24年度改正 低炭素住宅に係る借入限度額の上乗せ措置を措置
- 平成25年度改正 消費増税対策としての拡充
: 借入限度額を4,000万円(長期優良住宅・低炭素住宅:5,000万円)に拡充
- 平成31年度改正 控除期間を10年から13年に延長
- 令和3年度改正 床面積要件を50㎡以上から40㎡以上(※合計所得金額1,000万円以下に限る。)に拡大
- 令和4年度改正 環境性能に応じた借入限度額の上乗せ措置(ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅)の創設、
控除率を1%から0.7%へ引下げ
- 令和6年度改正 子育て世帯・若者夫婦世帯における借入限度額の維持(令和4・5年入居の場合の水準を維持)

住宅ローン減税制度変遷(昭和61年～令和7年)

(万円)

(年)

- 最大控除額(長期優良住宅・低炭素住宅)(万円)
- 最大控除額(ZEH水準省エネ住宅)(万円)
- 最大控除額(省エネ基準適合住宅)(万円)
- 最大控除額(その他住宅)(万円)
- ◆ 控除期間(年)



住宅ローン減税の目的について①

住宅ローン減税の目的

- ①住宅取得者の初期負担を軽減し住宅取得を促進すること
- ②住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資すること
- ③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じて、カーボンニュートラルの実現等に寄与すること
- ④子育て世帯等の住宅取得の支援を通じた少子化対策や子育て支援

【第208回国会 衆議院・国土交通委員会(令和4年4月1日)における齊藤国土交通大臣答弁】

○齊藤国務大臣

住宅ローン控除制度は、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度として、一つは、住宅取得者の初期負担を軽減し住宅取得を促進すること、そしてもう一つが、住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資すること、これらを目的として創設されたものでございます。

令和四年度税制改正による住宅ローン控除の見直しでは、これらに加えて、省エネ性能等の高い住宅を取得する場合に借入限度額の上乗せ措置が講じられたところであり、省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じて、カーボンニュートラルの実現等にも寄与するものと考えております。

【第208回国会 衆議院・財務金融委員会(令和4年2月9日)における鈴木財務大臣答弁】

○鈴木国務大臣

現行の住宅ローン控除制度、これは、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度としまして、昭和六十一年度の税制改正で創設されたものでありまして、目的といたしましては、住宅取得者の初期負担を軽減して住宅取得を促進すること、それと、住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資することでございます。

したがって、住宅取得の促進という側面と内需拡大という側面と、両面あるというふうに認識しております。

【第213回国会 衆議院・財務金融委員会(令和6年2月28日)における鈴木財務大臣答弁】

○鈴木国務大臣

まず政策目的から申し上げますと、今回の税制改正では、令和七年度税制改正において結論を得るとされている子育て支援税制の先行対応として、住宅ローン控除について、子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せを行うこととしたところです。この措置は、十八歳以下の子供を持つ世帯のほか、これから子供を持つことが想定される若年夫婦世帯についても対象としておりまして、こうした世帯の住宅取得を支援することを通じて少子化対策や子育て支援につなげていくこと、これを目的としているものであります。(後略)

住宅ローン減税の目的について②

<参考>床面積要件の緩和特例に係る国会答弁

【第204回国会 衆議院・本会議(令和3年2月9日)における赤羽国土交通大臣答弁】

○赤羽国務大臣

太田議員から、住宅ローン減税の特例措置の延長等についてお尋ねがございました。

昨年一年間の住宅着工数は、御指摘のとおり、コロナ禍の影響で受注が大幅に減少したことにより、八十一万五千戸と、前年比九・九%の減少となりました。

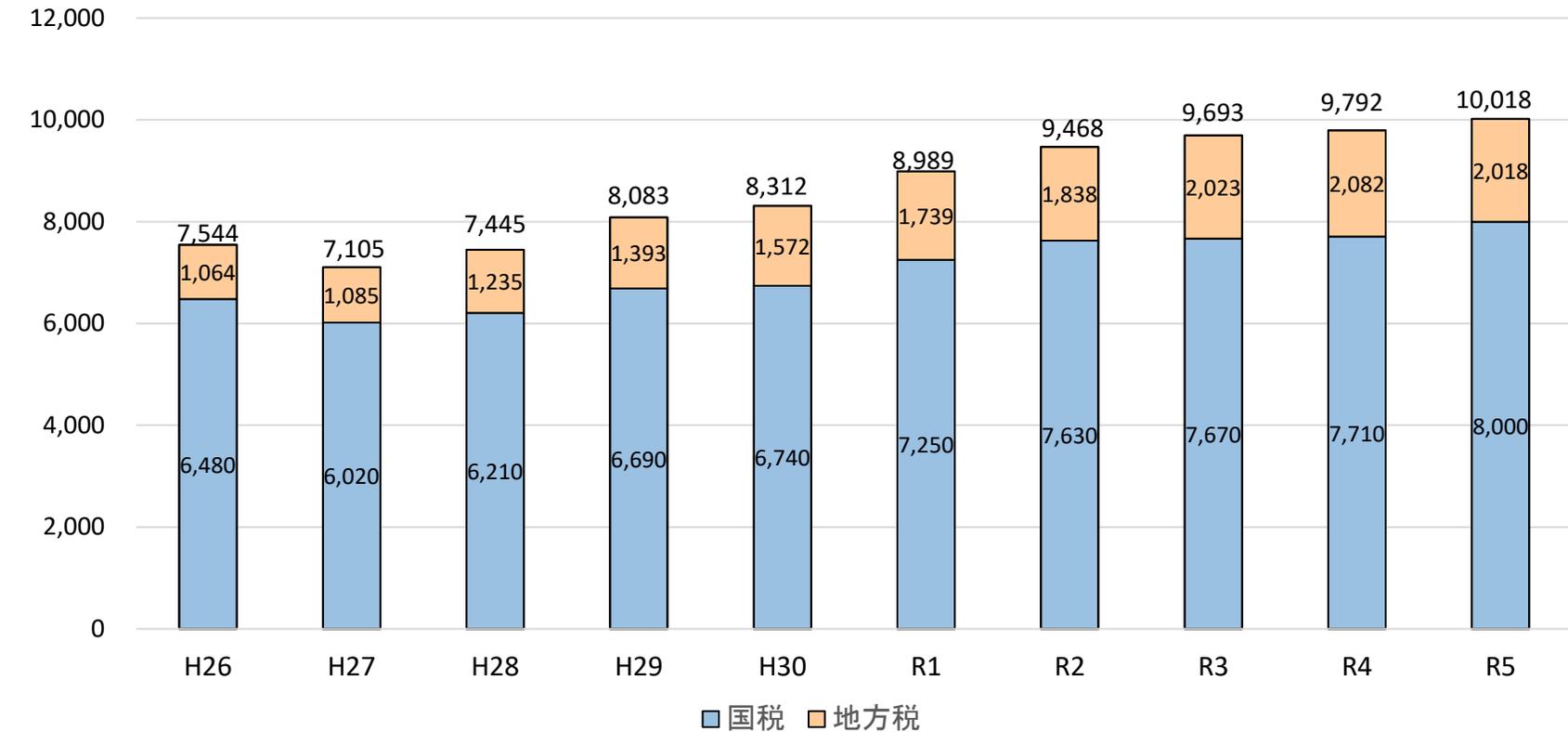
内需の柱である住宅投資は経済波及効果が大きいことから、住宅投資を喚起することにより、日本経済全体を回復させていくことを目指し、昨年十二月に閣議決定された総合経済対策において、住宅ローン減税の特例措置等を盛り込んだところでございます。

この措置では、控除期間十三年の延長を一年延長するとともに、合計所得金額一千万円以下の方について、床面積要件を五十平米以上から四十平米以上に引き下げております。これは、コロナ禍の影響等により住宅取得環境が厳しくなっていることを踏まえ、子育て世帯など幅広い購買層の需要を喚起する観点から、措置することとしたものでございます。(後略)

住宅ローン減税の適用状況について(減収額)

【住宅ローン減税の減収額】

(億円)



(出典)

国税: 財務省「法人税関係以外の租税特別措置の増減収見込額」より

地方税: 総務省「市町村課税状況等の調」より

住宅ローン減税の適用状況について(新規適用件数(推計))

【住宅ローン減税の適用件数】

住宅ローン減税の適用件数については、実数を集計した調査が存在しないため、住宅用家屋の所有権の登記に係る登録免許税の特例の適用件数※¹に住宅ローン利用者の割合※²を乗じることにより推計。

※1:住宅ローン減税と基礎的な要件(自己居住要件、床面積要件)が共通しているため、登録免許税の特例の適用件数を利用することにより、基礎的な要件に係る絞り込みが可能。

新築住宅は保存登記に係る特例、既存住宅は移転登記に係る特例、買取再販住宅は買取再販の移転登記に係る特例の適用件数を利用。

※2:令和4年度住宅市場動向調査を元に算出(新築住宅:82.6%、既存住宅(買取再販住宅を含む):69.0%)。

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
新築住宅	362,625件	352,482件	350,948件	357,278件	352,451件
既存住宅	74,945件	72,176件	72,189件	73,097件	72,496件
買取再販住宅	606件	730件	748件	963件	1,150件
計	438,176件	425,387件	423,886件	431,338件	426,097件

[参考]住宅用家屋の所有権の登記に係る登録免許税の特例の適用件数

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
保存登記(※認定住宅に係るものを含む)	438,756件	426,484件	424,628件	432,287件	426,446件
移転登記(※認定住宅に係るものを含む)	108,642件	104,627件	104,647件	105,963件	105,092件
買取再販住宅に係る移転登記	879件	1,058件	1,085件	1,396件	1,667件
計	548,277件	532,169件	530,360件	539,646件	533,205件

(出典)令和元年度～3年度は法務省「登記統計」より。令和4・5年度は実績より推計

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の 制度概要・経緯・目的・適用状況について

新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

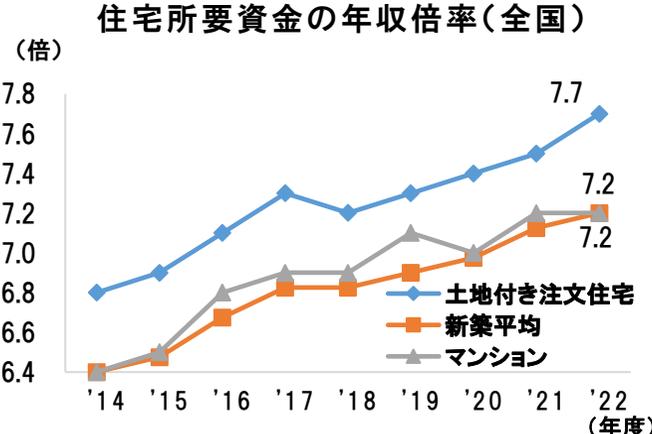
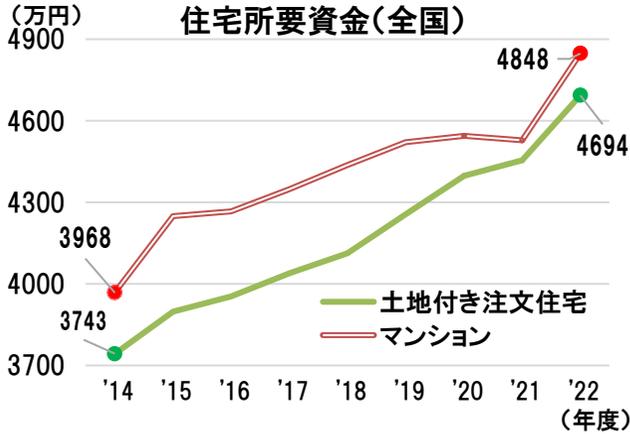
令和6年度国土交通省
税制改正概要より作成

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

- ・ 住宅価格は年々上昇傾向。
- ・ 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

ストックの基礎的な質の向上の必要

- ・ 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- ・ 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成30年推計)

耐震性を有しない住宅ストックの比率:約13%

総戸数約5,360万戸のうち、耐震性あり 約4,660万戸
耐震性なし 約 700万戸



目標(令和12年)

おおむね解消

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

新築住宅に係る税額の減額措置

- ①戸建て:3年間 税額1/2を減額 ②マンション:5年間 税額1/2を減額

長期優良住宅については、減額期間を一般住宅より2年間延長
(戸建て:5年間、マンション:7年間)

結果

現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合

➡ 3年間で**約27万円の負担軽減効果**

3年目までの固定資産税額(国土交通省推計)
・本特例がない場合:18.2万円/年
・本特例がある場合:9.1万円/年

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の主な改正経緯

- 昭和27年度 制度創設(通達)
- 昭和38年度税制改正 制度を法制化
- 昭和56年度税制改正 床面積要件 100㎡以下→40㎡以上(戸建て以外の貸家住宅は30㎡以上) 165㎡以下減額対象を100㎡相当部分として設定
- 昭和60年度税制改正 戸建て以外の貸家住宅 30㎡以上→35㎡以上
- 昭和62年度税制改正 床面積要件 165㎡以下→200㎡以下
- 平成5年度税制改正 減額対象 100㎡→120㎡
- 平成10年度税制改正 床面積要件 200㎡以下→240㎡以下
- 平成12年度税制改正 床面積要件 40㎡以上240㎡以下→50㎡以上280㎡以下
- 平成16年度税制改正 戸建て以外の貸家住宅の床面積要件 35㎡以上→40㎡以上
- 平成20年度税制改正 長期優良住宅について、減額期間を一般住宅より2年間延長する措置を創設
- 令和4年度税制改正 土砂災害特別警戒区域等の区域に立地する一定の住宅を対象外に適用期限を2年延長(~R6.3.31)

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の目的について①

【第208回国会 参議院・財政金融委員会(令和4年3月15日)における国土交通省塩見審議官答弁】

○政府参考人(塩見英之君)

お答え申し上げます。新築住宅に係ります固定資産税の減額措置は、住宅取得者の初期負担の軽減を通じまして、耐震性能などが確保された住宅の建設を広く促進しようとするものでございます。例えば、新築の戸建て注文住宅の場合、平均的な建物価格が約三千万円でございます。新築から三年間固定資産税が二分の一になります結果、三年間合計の減税額は約四十四万円というふうになります。(中略)本税制の約四十四万円という減税によりまして、この初期費用の負担が大きく軽減されるというふうに考えてございます。こういった減税効果につきましても、先ほど申し上げました分かりやすい周知の中でお示してまいりたいと存じます。

【第190回国会 参議院・総務委員会(平成28年3月17日)における土屋総務副大臣答弁】

○副大臣(土屋正忠君)

住宅の建設を促進する観点から、新築住宅の所有者の購入当初における税負担の軽減措置を図るため、新築住宅に対する固定資産税の特例措置を講じているところであります。

本特例については、昭和三十九年度改正で法制化されて以来繰り返し延長しているものでありますが、適用期限が到来するたびにその必要性や効果について議論を行っているわけでありましたが、国民の期待も高く、継続されてきているというのが現状でございます。

今回の改正においては、新築住宅に対するニーズは依然として多いこと、また現下の経済情勢や、住宅ローンの減税が平成二十九年度まで延長されていることなどを踏まえて、その適用期限を二年間延長するものとしたものであります。(後略)

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の目的について②

【第208回国会 衆議院・総務委員会(令和4年2月15日)における国土交通省塩見審議官答弁】

○政府参考人(塩見英之君)

お答えを申し上げます。新築住宅に係ります固定資産税の減額措置は、住宅取得者の初期負担の軽減を通じまして、耐震性能などが確保されました住宅の建設を広く促進しようとするものでございます。

このうち、一定水準以上の省エネ性能などが確保されました認定長期優良住宅につきましては、現行税制におきましても、その建設をより促進するために、減額措置に係ります上乘せが行われているところでございます。

省エネにつきましては、本年秋から、長期優良住宅の認定の際に求めます省エネ性能の基準、これを引き上げる予定でございます。これに伴いまして、御指摘の税制が持っております省エネ性能の高い住宅への誘導機能、これがより高まるものというふうを考えてございます。

二〇五〇年カーボンニュートラルの実現に向けましては、こうした税制上の措置だけでなく、省エネ基準への適合を全面的に義務化する規制の見直しや各種の予算措置などを総合的に組み合わせることによりまして、住宅の省エネ性能等の向上に取り組んでまいりたいと考えてございます。

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の適用状況について

【新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用状況（一般住宅）】

（単位） 減収額：億円、適用件数：万戸

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
減収額 ※括弧内は新規 適用分	1,021 (257)	993 (277)	1,024 (272)	1,041 (273)	986 (267)	1,008 (252)	1,003 (251)
適用件数 ※括弧内は新規 適用分	241 (58)	239 (60)	236 (58)	231 (57)	223 (53)	220 (50)	212 (50)

【認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置の適用状況】

（単位） 減収額：億円、適用件数：万戸

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
減収額 ※括弧内は新規 適用分	300 (61)	301 (65)	312 (65)	324 (67)	317 (66)	331 (70)	345 (74)
適用件数 ※括弧内は新規 適用分	54 (11)	55 (11)	55 (11)	56 (11)	56 (10)	56 (11)	56 (12)