

令和7年度住宅税制改正概要について

住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税・個人住民税)

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、住宅ローン減税について、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年も引き続き実施する。

1年間の控除額
 =借入金額×0.7%
 ※限度額あり

<入居年>

控除率：0.7%

2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
-----------	-----------	-----------	-----------

今回改正内容

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
借入限度額	新築住宅・買取再販	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)	
借入限度額	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			今回改正内容
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))			今回改正内容 50㎡ (新築の場合、40㎡(所得要件:1,000万円))

※「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」

既存住宅の子育て対応リフォームに係る特例措置の延長(所得税)

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、既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置について、令和7年も引き続き実施する。

施策の背景

○こども大綱(令和5年12月22日閣議決定)

- ▶ 子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化する。

○こども未来戦略(令和5年12月22日閣議決定)

- ▶ 子育て支援の現場からも子育て世代の居住環境の改善を求める声があることから、子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化する。

○令和6年度税制改正大綱(令和5年12月14日 自由民主党・公明党)

(1)子育て支援に関する政策税制

…以下の①から③について、「6. 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、令和7年度税制改正において以下の方向性で検討し、結論を得る。**ただし、①及び②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、令和6年限りの措置として先行的に対応する。**

① 子育て世帯等に対する住宅ローン控除の拡充 (略)

② 子育て世帯等に対する**住宅リフォーム税制の拡充**

既存住宅のリフォームに係る特例措置について、子育て世代の居住環境の改善の観点から、**子育て世帯及び若者夫婦世帯が行う一定の子育て対応改修工事を対象に加える。**

要望の結果

特例措置の内容

子育て世帯・若者夫婦世帯^{※1}が、子育てに対応した住宅へのリフォーム^{※2}を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等^{※3}を所得税から控除。

※1: 「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」

※2: ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・界床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

※3: 対象工事の限度額は250万円(最大控除額は25万円)。

対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除。

結果

現行の措置を1年間(令和7年1月1日～12月31日)延長する。

子育てに対応した住宅への主なリフォームイメージ



転落防止の手すりの設置



対面式キッチンへの交換



防犯対策が講じられた玄関ドアへの取り替え



収納設備の増設



防音性の高い床への交換



可動式間仕切り壁の設置

令和7年度税制改正概要(その他住宅局関係)

要望結果	特例措置	税目
延長	<p>買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置</p> <p>：買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、以下の通り減額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部分：築年数に応じて、一定額を減額 ・敷地部分：一定の場合※に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額 <p>※対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合</p>	不動産取得税
延長	<p>サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税：2/3を参酌して1/2～5/6の範囲内で条例で定める割合を5年間減額 ・不動産取得税：住宅について課税標準から1,200万円控除 等 	不動産取得税 ・固定資産税
延長	<p>長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置</p> <p>：一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、建物部分の固定資産税額を減額(1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める)</p>	固定資産税
創設・拡充	<p>老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置</p> <p>：老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を創設・拡充</p>	法人税 ・消費税等
延長	<p>防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置</p> <p>：密集法に基づく防災街区整備事業に伴い従前権利者に与えられる防災施設建築物の一部(権利床。建物部分)に係る固定資産税額を、新築後5年間1/3～2/3減額</p>	固定資産税
延長	<p>被災住宅用地等に係る特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置</p> <p>：地方税法本則において措置されている①・②の措置(災害一般則)の適用期限について、特定の災害に限り延長するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住宅が震災等の事由により滅失・損壊した土地に対し、固定資産税等に係る住宅用地特例を適用 ②震災等の事由により滅失・損壊した家屋の所有者が取得した代替家屋に係る固定資産税等を減額 	固定資産税 ・都市計画税

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)

買取再販で扱われる一定の住宅等に係る不動産取得税（宅地建物取引業者の取得に係るもの）について、軽減措置の適用期限を2年間延長する。

施策の背景

- 買取再販は、**不動産の企画・販売力のある事業者**が、既存住宅を一旦取得し、**効率的・効果的にリフォーム**を行った上で、エンドユーザーに販売する事業形態。
- ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、**消費者に安心感を与え**、**既存住宅流通・リフォーム市場の活性化**に大きく寄与。また、**空き家の有効活用**にも有力な手段となるため、本特例措置の延長は必要。

目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする(2018年:12兆円)[住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

買取再販で扱われる住宅・敷地のうち、一定の質の向上を図るリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡するものについて、不動産取得税(宅地建物取引業者の取得に係るもの)を以下のとおり減額。

【住宅部分】築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)。

【敷地部分】一定の場合※1に、税額から一定額※2を減額。

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合。

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

売主

リフォーム工事
(一定の質の向上※)

※耐震、省エネ、バリアフリー、
水回り等のリフォーム

買主

事業者

・不動産取得税
・登録免許税

・不動産取得税
・登録免許税(別途、減額措置あり)

結果

現行の措置を2年間(令和7年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

高齢者が安心して暮らせる住まいの確保が求められる中、バリアフリー化され、状況把握サービス等が提供されるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 高齢者世帯の増加が今後も見込まれる中、**高齢者向け住宅の整備**、とりわけ、**バリアフリー化された、サービス付き高齢者向け住宅**の供給の**促進策が必要**。

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

■ハード

- 床面積は原則25㎡以上
- バリアフリー構造

■必須サービス

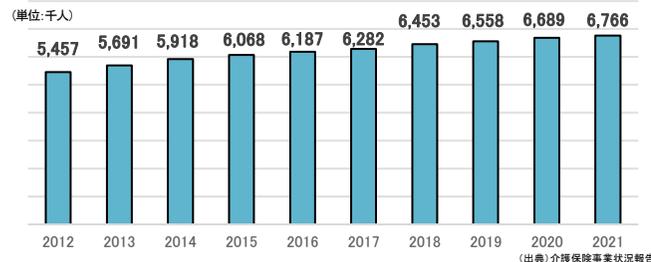
- 状況把握サービス
- 生活相談サービス

■契約内容

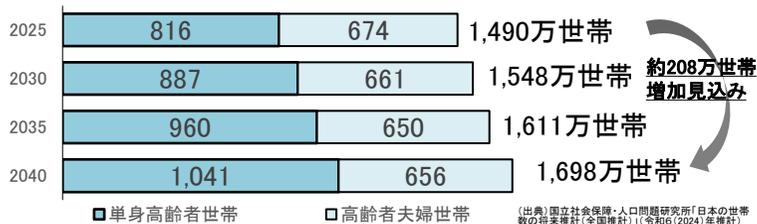
- 敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しない



要支援・要介護状態にある高齢者の増加



単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加



高齢社会対策大綱(R6.9閣議決定)

- 介護基盤や、**サービス付きの高齢者向け住宅等の高齢者の住まいの整備**等を進める
- 高齢者が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、**サービス付きの高齢者向け住宅の供給**等により、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する

住生活基本計画(R3.3閣議決定)

- **高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保**
- **サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して(…)整備・情報開示を推進**

要望の結果

特例措置の内容

【不動産取得税】家屋：課税標準から1,200万円/戸を控除。

土地：税額から一定額(※)を減額。

※150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

【固定資産税】5年間、税額を減額。

(1/2～5/6の範囲内において市町村の条例で定める割合(参酌基準:2/3))

<上記の各特例措置の対象は、国からの建設費補助を受けていること等、一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅に限る。>

結果

現行の措置を2年間(令和7年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の延長(固定資産税)

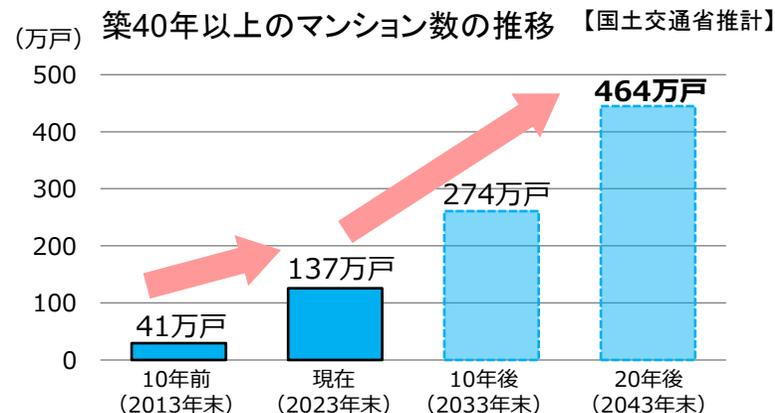
管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 我が国において、今後、高経年マンションが急激に増加する見込み。
- 修繕積立金が不足し、必要な大規模修繕工事がなされずにマンションの高経年化が進むと、外壁の剥落などの居住者や周辺住民の生命・身体に危害を生じさせかねない事態が発生。
- さらに、除却の行政代執行等によって地方公共団体に大きな負担が生じる懸念。
- このため、管理組合に対して、必要な修繕積立金を確保し、長寿命化に資する大規模修繕工事※を適切な時期に実施するよう、管理組合における合意形成を促す必要。

※ ①外壁塗装等工事、②床防水工事及び③屋根防水工事のこと。

本税制特例の適用に当たっては、①～③の工事をすべて実施することが必要。



要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の税額を減額(1/6～1/2の範囲内において市町村の条例で定める割合(参酌基準:1/3))。

結果

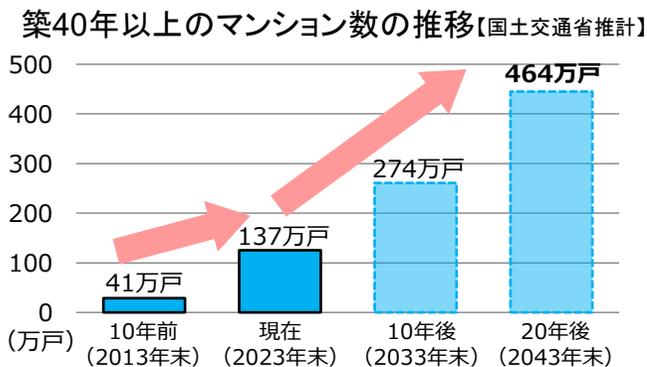
- 現行の措置を2年間(令和7年4月1日～令和9年3月31日)延長する。
- マンション管理組合の管理者等から必要書類の提出があり、要件に該当すると認められる場合には、区分所有者からの申告書の提出がなくても、減額措置の適用を受けることができることとする。

老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置の創設・拡充 (法人税・消費税・地方消費税・法人住民税・事業税・事業所税)

老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を創設・拡充する。

施策の背景

- 今後、高経年マンションが急激に増加する見込み。老朽化マンションの建替え等の円滑化を進めることは外部不経済防止の観点から公益性が高く、それを担う組合の負担を軽減する税制措置が従来から行われている。
- 区分所有法において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みが創設されることを見据え、マンション建替円滑化法において、これら新たな仕組みに対応した事業手続(組合設立等)の創設を検討。
 <区分所有法に創設される見込みの仕組み> 建物取壊し敷地売却、建物更新(一棟リノベーション)等
- 老朽化マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっており、新たな事業手続を活用した再生等を円滑に進めるためには、これらの事業実施のために設立される組合について、従来の組合と同様の費用負担軽減が必要。



要望の結果

特例措置の内容

※関連する法改正を検討中

- ◎ マンション建替円滑化法に新設する、
 ・「マンション取壊し敷地売却事業」(仮称)
 ・「マンション更新(一棟リノベーション)事業」(仮称)
 等の円滑化のため、事業の施行者(組合)に係る特例を創設

【法人税・法人住民税・事業税・事業所税】

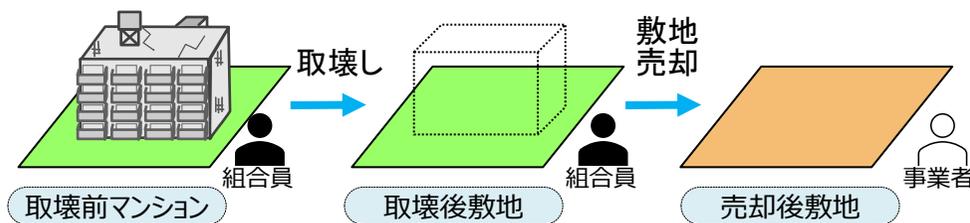
・収益事業以外の所得の非課税措置

【消費税・地方消費税】

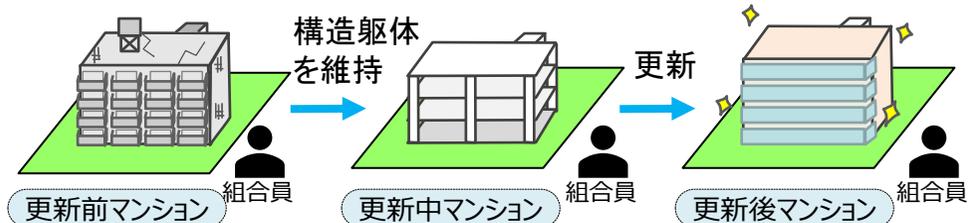
・資産譲渡等の時期、仕入税額控除及び申告期限の特例

※ マンション建替円滑化法の現行事業の対象となるマンションの要件を緩和することに併せて、本特例の対象を拡大する(拡充)。

マンション取壊し敷地売却事業(イメージ)



マンション更新(一棟リノベーション)事業(イメージ)



結果

上記について、恒久措置として特例を創設・拡充する。

【令和7年度税制改正大綱（令和6年12月20日 自由民主党・公明党）】

第一 令和7年度税制改正の基本的考え方

1. 成長型経済への移行

(3) 今後の法人税のあり方

…今般、EBPM(Evidence Based Policy Making: 証拠に基づく政策立案)の観点からデータ分析等を行い、法人税改革の成果について議論を行った。設備投資については、法人税改革以降、海外投資等が増加したのに対し、大企業を中心に国内投資は低水準で推移した。賃上げについても、諸外国と比較して、長年低迷してきた。他方、企業の利益が現預金として社内にとどまる傾向が一層強まってきた。

海外の先行研究を見ても、法人税率が設備投資や賃金に与える影響は限定的であるとの分析や、わが国の法人税改革が国内投資の増加に効果的でなかったとの分析が示されている。また、政策対応を検討する際には、企業の国際競争力等にも一定の配慮が求められるが、この10年間で、企業を取り巻く経済環境やそれに応じた企業行動は大きく変化したことにも留意が必要である。

こうした振り返りを踏まえれば、法人税改革は意図した成果を上げてこなかったと言わざるを得ず、法人税のあり方を転換していかなければならない。これまで現預金を大きく積み上げてきた大企業を中心に企業が国内投資や賃上げに機動的に取り組むよう、減税措置の実効性を高める観点からも、レベニュー・ニュートラルの観点からも、法人税率を引き上げつつターゲットを絞った政策対応を実施するなど、メリハリのある法人税体系を構築していく。税制のみならず、予算や制度改正等の様々な政策手段を総動員して国内投資を促し、持続的な経済成長に向けた動きを取引先の中小企業も含め広く経済社会全体に波及させていく。

【令和7年度税制改正大綱（令和6年12月20日 自由民主党・公明党）】

第一 令和7年度税制改正の基本的考え方

1. 成長型経済への移行

(4) その他考慮すべき課題

租税特別措置等は、特定の政策目的の実現に有効な政策手段となりうる一方で、税負担の歪みを生じさせる面があり、税制の「公平・中立・簡素」の基本原則に鑑み、真に必要なものに限定していくことが極めて重要である。このため、租税特別措置等の創設や拡充を行う場合は、財源の確保に加え、全体の項目数の抑制に配慮すべきである。具体的には、毎年度、期限が到来するものを中心に、各措置の適用実態を検証し、政策効果や必要性を見極めた上で、廃止を含めたゼロベースで見直す。また、存置するものも、各措置の政策意義、効果、性質等に応じて適切な適用期間を設定する。

政策の実効性を高めるためには、抽象的なイメージや単なる期待ではなく、確立されたロジックやデータを用いた分析に基づく議論が求められる。とりわけ、対象者に特定の行動変容を促す、いわゆるインセンティブ措置については、その効果が厳格に立証されなければならない。そのためには、政策効果の検証が不可欠であり、EBPMについて、要望省庁は当然に、税制当局においても不断の取組みが求められる。