



東急リパブル

Vol. **41**

専門家コラム

## 最新25年度分の住宅ローン減税と「103万円の壁」について

1/3

令和7年度分（2025年）の税制大綱が12月27日に公表されました。今年の税制大綱では、いわゆる「103万円の壁」が話題となりました。ここでは、令和7年度税制大綱の中から、「103万円の壁の改正」と「住宅ローン減税」について解説します。

### INDEX

PAGE. 2 ... [103万円の壁の改正](#)

PAGE. 3 ... [適用される住宅と借入限度額](#)



### COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。

立教大学大学院 博士前期課程修了。

㈱船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、(株)ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格：宅建士

レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演



## 最新25年度分の住宅ローン減税と「103万円の壁」について

2/3

## 103万円の壁の改正

秋の衆院選で話題となったいわゆる「年収103万円の壁」とは、簡単に言えば、給与収入が年間で103万円を超えた場合に所得税が課され、手取りが減ってしまうことです。103万円という金額は、基礎控除48万円と給与所得控除55万円を合計したものです。例えば、学生アルバイトやパートの方が「103万円を超えると税金がかかるから、103万円以下に抑えよう」と行動することがあり、それを見直そうという趣旨です。

議論の結果、103万円（基礎控除48万円＋給与所得控除55万円）は、それぞれ10万円ずつ引き上げられ、123万円（基礎控除58万円＋給与所得控除65万円）となりました。この改正は2025年分から適用されるため、実際に変更を実感するのは2025年の年末調整時となります。

## 住宅ローン減税＝住宅購入促進のための減税

住宅購入促進のための減税制度は、1972年に始まった「住宅取得控除制度」から現在まで、名称や条件、減税額あるいは控除の最大金額などは変わってきましたが、「住宅の自己保有を促進するための、住宅ローンに関連した減税制度」は何らかの形で実施されてきました。基本的には「国民が優良な住宅を所有し、そこに住むことを支援する」ための制度ですが、時には「景気刺激策」としての側面もありました。

これから住宅を建築する、あるいは分譲住宅や分譲マンションを購入するという方には、非常に有利な税制であるため、ぜひ知っておきたい制度です。「住宅ローン減税」は、令和7年（2025年）も前年とほぼ同じ内容で継続される予定です。

2025年も引き続き実施される「住宅ローン減税」は「減税」であり「控除」ではないため、減税の影響は大きいと考えられます。控除とは、所得から経費として認められる額を差し引くことで（例えば、ふるさと納税の控除など）、減税は計算された所得税額から直接その分を減額する仕組みです。

サラリーマンなど給与所得者の場合、年末調整で申告することで、減税分が返金されるか、次月の所得税と相殺されます。つまり、所得税額から「住宅ローン減税分」を差し引いた額が実際に支払う税額となります。なお、「所得税－住宅ローン減税」がマイナスの場合、その差額は住民税から控除されます。

控除よりも減税の実感が大きく、「住宅購入の後押し」となっていることは事実です。

## 住宅ローン減税の減税額と期間

住宅ローン減税は、1年あたり住宅ローン残高の0.7%分（限度額あり、後述）が所得税または住民税から減額されます。減額される期間は、新築住宅や買取再販住宅の場合は13年間、既存住宅（一般的な中古住宅）の場合は10年間です。



## 最新25年度分の住宅ローン減税と「103万円の壁」について

3/3

## 適用される住宅と借入限度額

減税対象となる借入限度額（借入限度額とは、例えば6000万円の住宅ローンを借りた場合に、住宅ローン減税の対象となる上限額を指します）は、長期優良住宅や低炭素住宅については、2024年以降、基本の借入限度額が4500万円で、「19歳未満の子どもがいる世帯」または「夫婦のどちらかが40歳未満の世帯」については5000万円分となりました。これが2025年も継続されます。

また、ZEH住宅の借入限度額は2024年以降3500万円となりますが、「子育て世帯・40歳未満世帯（前述）」については4500万円となります。一方、省エネ基準適合住宅の限度額は2024年以降、基本3000万円ですが、子育て世帯・40歳未満世帯については4000万円となります。

これら3つの環境対応住宅に該当しない新築住宅や買取再販住宅については、住宅ローン減税の対象外となります。

## 既存住宅の適用

中古住宅においても、住宅ローン減税は適用されます。控除額（借入金額の0.7%）は新築住宅と同様ですが、限度額と控除期間が異なります。まず、限度額については、上記の3種類の環境対応住宅については3000万円、それ以外の住宅では、新築や買取再販の物件が減税適用外となる一方、中古住宅の場合は2000万円となります。

また、控除期間は、新築や買取再販住宅が13年であるのに対し、一般的な中古住宅の場合は10年です。

## 所得要件

所得要件については、新築・買取再販・中古住宅のいずれの場合も同じです。住宅ローン減税の適用を受けるための年収要件は、2000万円以下です。この所得要件は世帯単位ではなく個人単位で適用され、住宅を夫婦共有名義にする場合、それぞれの収入に応じて減税が適用されます。この仕組みが、ペアローンの普及を後押ししている要因ともいえます。

## コンパクト住宅

昨今、住宅価格の高騰により1戸あたりの床面積は減少傾向にあります。そのため、住宅ローン減税の床面積要件も、それに合わせて変更されています。住宅ローン減税の床面積要件は基本的には50㎡以上ですが、新築の場合、床面積は40㎡以上となります（なお、2024年時点では、24年中に建築確認を取得した新築物件のみが対象でした）。この床面積が40㎡以上（50㎡未満）の物件に対しては、所得制限が1000万円となります。



### ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2025年2月16日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



# PROPERTISTA