

# 事務所コラム

2025 年 6 月 16 日 (月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 令和 7 年度税制改正 住宅ローン控除のおさらい

### 令和 7 年度改正は去年を踏襲

住宅ローン控除は令和 6 年までという区切りが結局「去年と制度はほぼ同じ」ということで、令和 7 年末までの税制となりました。ただ、こここのところ住宅ローン控除の条件が細分化されており、大変分かってにくくなっていますので、おさらいもかねて条件を見てみましょう。

### 子育て世代への優遇

去年比較で住宅ローン控除の借入限度額等に変動はありません。新築・再販住宅の性能と、子育て世代への優遇は以下の通りです。

#### 子育て世代等

| 新築・再販住宅   | 借入限度額    |
|-----------|----------|
| 認定住宅      | 5,000 万円 |
| ZEH 水準省エネ | 4,500 万円 |
| 省エネ適合     | 4,000 万円 |

#### 子育て世代以外

| 新築・再販住宅   | 借入限度額    |
|-----------|----------|
| 認定住宅      | 4,500 万円 |
| ZEH 水準省エネ | 3,500 万円 |
| 省エネ適合     | 3,000 万円 |

子育て世代等とは、18 歳以下の扶養親族がいる家庭か、自身もしくは配偶者のいず

れかが 39 歳以下の場合が該当します。

省エネ基準等に適合しない「その他住宅」は、令和 6 年 6 月 30 日までに建築されたものが控除対象だったため、令和 7 年からは全面的に控除が受けられなくなります。

### 新築床面積要件と所得要件

通常住宅ローン控除は 50 平方メートル以上の床面積がなければ受けられませんが、合計所得金額が 1,000 万円以下であれば 40 平方メートル以上でも住宅ローン控除が受けられる特別措置も 1 年延長されています。

なお、50 平方メートル以上の床面積の場合でも合計所得金額が 2,000 万円以下でなければ住宅ローン控除は受けることができません（令和 5 年 12 月 31 日までに適用の場合は 3,000 万円以下）。

### 金利が低いから下げたのに

現在、住宅ローンの金利は徐々に上昇を続けています。おそらく来年以降も続く住宅ローン控除ですが、過去に会計検査院の指摘で「1%では金利を超える場合もあり不適切」ということで 0.7%に控除率を下げた経緯があります。金利が上がり続ければ再び 1%にすることはあるのでしょうか。



こまかい年数で区切るなら、建材高騰や金利上昇をこまめに制度へ反映してもらいたいですね。