



2025 年 6 月 3 日(火)

小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F

TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@str-tax.jp <http://www.str-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、大変分かり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す（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。