

# 所得税の住宅借入金等特別控除 国税

住宅ローン等を利用してマイホームの新築、購入、増改築等をし、自己の居住の用に供した場合、一定の要件を満たせば、住宅借入金等特別控除を受けることができます。

## 控除を受けるための手続き

住宅借入金等特別控除を受けるためには**確定申告をする必要があります**。ただし、給与所得者の方は、控除を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

## 控除される額

各年の年末借入残高等に0.7%をかけた額を所得税額から控除することができます。なお、各年の控除限度額及び控除期間は下の表のとおりです。

区分	各年の控除限度額		控除期間	
	令和5年12月31日までに 入居した場合	令和6年1月1日から令和7年 12月31日までに入居した場合		
新築住宅 買取再販住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	35万円	31万5千円(35万円)	13年*1※2
	ZEH水準省エネ住宅	31万5千円	24万5千円(31万5千円)	
	省エネ基準適合住宅	28万円	21万円(28万円)	
	その他の住宅	21万円	0円*1※2	
中古住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	21万円	21万円	10年
	その他の住宅	14万円	14万円	

※1 その他の住宅のうち、令和5年12月31日までの建築確認を受けたものまたは令和6年6月30日までに建築されたものは、各年の控除限度額を14万円として10年間  
 ※2 買取再販住宅の場合は、各年の控除限度額を14万円として10年間  
 ◎中古住宅とは、建築後使用されたことがある家屋をいいます。(買取再販住宅を除く。)  
 ◎カッコ内の金額は子育て世帯等の方に適用される各年の控除限度額です。子育て世帯等とは、18歳以下の扶養親族を有する方又は自身もしくは配偶者のいずれかが39歳以下の方です。

## 控除を受けるための要件 (主なもの)

- 1 住宅取得後6か月以内に入居し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き住んでいること。
  - 2 家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること。\*
  - 3 床面積の1/2以上が専ら自己の居住の用に供されるものであること。
  - 4 控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること。
  - 5 金融機関や住宅金融支援機構などの住宅ローン等を利用していること。
  - 6 住宅ローン等の返済期間が10年以上で、かつ月賦のように分割して返済すること。 など
- \*合計所得金額1,000万円以下の方については、令和5年12月31日(認定住宅等は令和6年12月31日)までに建築確認を受けた床面積が40㎡以上50㎡未満の新築した住宅または当該家屋で建築後使用されたことのない住宅も対象となります。

## 上記新築住宅の要件に加えて、次のいずれかの要件を満たすこと。

- 1 昭和57年1月1日以降に建築されたものであること。
- 2 取得の日前2年以内に、地震に對する安全上必要な構造方法に関する技術的基準またはこれに準ずるものに適合するものであると証明等されたものであること。 など

◎上記の他、要件の詳細については最寄りの税務署にお問い合わせください。

## 手続きに必要な書類 (主なもの)

- A** 家屋の登記事項証明書、請負契約書や売買契約書の写し、補助金等の額を証する書類等で、家屋の取得年月日・床面積・取得対価の額等を明らかにする書類
- B** 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書\* (2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書)
- C** 住宅ローン等に含まれる敷地等の購入に係るローン等について、この控除の適用を受ける場合は、その敷地等の登記事項証明書、その敷地等の分譲に係る売買契約書の写し等で、その敷地等の取得年月日・取得対価の額等を明らかにする書類
- D** 上記中古住宅②の要件を満たした建物を取得した場合は、①耐震基準適合証明書、②建設住宅性能評価書の写し、③既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類のいずれかの書類

\*調書方式に対応した金融機関から借入れを行い、適用申請書を提出している方は、一部の提出書類が異なります。詳しくは、最寄りの税務署にお問い合わせください。  
 ◎給与所得者の方は、確定申告書第二表等に源泉徴収票等の内容を記載する必要があります。  
 ◎この他、買取再販住宅、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅に該当する場合、増改築工事等をした場合については、最寄りの税務署にお問い合わせください。

# お問い合わせは…



※取得した不動産の所在する区域を所管する県税事務所にお問い合わせください。

事務所名	所在地・電話番号	所管区域
さいたま県税事務所	〒330-0074 さいたま市浦和区北浦和5-6-5 ☎048-822-4079	さいたま市(岩槻区を除く)
川口県税事務所	〒332-0035 川口市西青木2-13-1 ☎048-252-3573	川口市・蕨市・戸田市
上尾県税事務所	〒362-8527 上尾市大字南239-1 ☎048-772-7149	上尾市・鴻巣市・桶川市・北本市・伊奈町
朝霞県税事務所	〒351-0025 朝霞市三原1-3-1 ☎048-463-1674	朝霞市・志木市・新座市・和光市
川越県税事務所	〒350-1124 川越市新宿町1-17-17 ☎049-242-2106	川越市・富士見市・坂戸市・鶴ヶ島市・ふじみ野市・三芳町
所沢県税事務所	〒359-8585 所沢市並木1-8-1 ☎04-2995-2137	所沢市・狭山市
飯能県税事務所	〒357-8502 飯能市双柳353 ☎042-973-5616	飯能市・入間市・日高市・毛呂山町・越生町
東松山県税事務所	〒355-0024 東松山市六軒町5-1 ☎0493-23-8908	東松山市・川島町・吉見町・鳩山町・嵐山町・小川町・滑川町・ときがわ町
秩父県税事務所	〒368-0042 秩父市東町29-20 ☎0494-23-2122	秩父市・皆野町・小鹿野町・長瀬町・横瀬町・東秩父村
本庄県税事務所	〒367-0026 本庄市朝日町1-4-6 ☎0495-22-6101	本庄市・上里町・美里町・神川町
熊谷県税事務所	〒360-8501 熊谷市末広3-9-1 ☎048-523-0475	熊谷市・深谷市・寄居町
行田県税事務所	〒361-8503 行田市本丸2-20 ☎048-556-5086	行田市・羽生市・加須市
春日部県税事務所	〒344-8555 春日部市大沼1-76 ☎048-737-2209	さいたま市岩槻区・春日部市・蓮田市・久喜市・幸手市・白岡市・宮代町・杉戸町
越谷県税事務所	〒343-8503 越谷市越ヶ谷4-2-82 ☎048-962-2231	越谷市・草加市・八潮市・三郷市・吉川市・松伏町

## 埼玉県税務課ホームページ

埼玉県 不動産取得税

●発行元：埼玉県総務部税務課 ☎048-830-2651 2025.6

# よくわかる! 令和7年度版

# マイホームと税金



## マイホームを持つときに知っておきたい税金のはなし

マイホームを取得したときにかかる不動産取得税や登録免許税、固定資産税、都市計画税など、あらかじめ知っておきたい税金とその軽減措置について、不動産取得税を中心に簡単に説明したものです。  
 なお、このリーフレットの内容は、令和7年4月1日現在の法令に基づいて記載しています。制度は変更される場合がありますので、最新の情報はホームページ等でご確認ください。

登録免許税 ■ 国税 ……………P1  
 所得税の住宅借入金等特別控除 ■ 国税 ……P2  
 不動産取得税 ■ 県税 ……………P3~P5

固定資産税・都市計画税 ■ 市町村税 ……P6  
 個人住民税 ■ 県・市町村税 ……………P6  
 お問い合わせは… ……………裏面ほか

# 登録免許税 国税

登録免許税は、土地や建物の所有権の登記などをする方が納める税金です。主な登記の原因に係る税額は、取得した不動産の価格に下の表の税率をかけたものです。

主な登記の原因	所有権の保存	所有権の移転			
		売	贈与	相続	
税率(本則)	0.4%	2.0%	0.4%		
軽減税率	①土地	—	1.5%	—	
	②住宅用家屋	0.15%	0.3%	—	
	③認定長期優良住宅	戸建住宅 マンション	0.1%	0.2%	—
			0.1%	0.1%	—
	④認定低炭素住宅	0.1%	0.1%	—	
⑤特定の増改築等がされた住宅	—	0.1%	—		

## 軽減

- 1 上記①の移転登記の軽減税率は、令和8年3月31日までの間に登記を受けるときに適用されます。
- 2 上記②～⑤の軽減税率は、令和9年3月31日までに一定の要件を満たす住宅を新築または購入し、その後1年以内に登記を受けるときに適用されます(住宅用家屋証明書が必要です)。

# 用語解説

**不動産の価格**  
 購入価格や建築工事費の額ではなく、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格をいいます。また、登録のされていないものについては、全国的に統一された基準で都道府県知事や登記官が決定します。

**不動産の取得**  
 登記の有無、また、有償・無償にかかわらず、現実不動産の所有権を取得することをいいます。取得の原因は売買、交換、贈与、新築、増築、改築等の別を問いません。なお、取得の原因等によっては贈与税(国税)等と不動産取得税の取扱いが異なる場合があります。

**買取再販住宅**  
 宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅をいいます。

**認定長期優良住宅**  
 耐久性、安全性及び床面積等の住宅機能が一定の基準を満たすものとして、行政の認定を受けて建築される住宅をいいます。

**認定低炭素住宅**  
 省エネルギー性及び低炭素化に資する措置について一定の基準を満たすものとして、行政の認定を受けて建築される住宅をいいます。

**ZEH水準省エネ住宅**  
 日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級(断熱等級)5かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)6の性能を有する住宅をいいます。

**省エネ基準適合住宅**  
 日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級(断熱等級)4以上かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)4以上の性能を有する住宅をいいます。

## 不動産取得税

県税

不動産取得税は、土地や家屋を取得した方が、土地や家屋の所在する都道府県に納める税金です。

### 納める額

不動産の価格 × 不動産の種類に応じた税率 (下表参照)

不動産の種類	土地*1	家屋	
		住宅	住宅以外
税率	3%*2	3%*2	4%

\*1 宅地評価土地(宅地及び宅地比準土地)を令和9年3月31日までに取得した場合は、土地の価格を1/2とする特例措置があります。  
 \*2 税率は原則として4%ですが、土地または住宅を令和9年3月31日までに取得した場合は3%です。

### 納める方法

県税事務所から送付される**納税通知書**により、**金融機関**等で納めます。

**軽減** 一定の要件にあてはまる住宅や住宅用の土地を取得した場合には、**必要な書類を添えて申告することにより税金が軽減されます。**

◎ 災害による減免を受けられる場合があります。詳しくは裏面の各県税事務所にお問い合わせください。

くわしくは

### 軽減に必要な書類

#### 必要書類等一覧表

- A** 住宅の登記事項証明書
- B** 住宅新築時の土地の登記事項証明書
- C** 取得された方の住民票
- D** 耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書等の写し(住宅の取得の日前2年以内に調査等を行ったものに限る)
- E** 各階の平面図(写)
- F** 納税通知書
- G** 長期優良住宅認定通知書(写)

◎ その他、諸条件により他の書類を添付していただく場合があります。

□ 新築住宅(土地・家屋)を取得された方 → **A B**  
(認定長期優良住宅を新築した場合は、さらに**G**)

□ 新築後1年を超える未使用の住宅と併せてその敷地を取得し、その住宅に居住された方 → **A C**

□ 中古住宅(土地・家屋)を取得された方 → **A C**  
(新耐震基準に適合していることが証明されている住宅を取得した場合は、さらに**D**)

□ 新築住宅(家屋のみ)を取得された方 → **A**  
(認定長期優良住宅を新築した場合は、さらに**G**)

— その他に… —

□ 併用住宅の場合は → **E**

□ 納税通知書が送付されている場合は → **F**

3

## 住宅についての軽減



### 軽減される要件

**新築住宅** 床面積50m<sup>2</sup>(戸建以外の貸家住宅については1戸(1区画)の床面積40m<sup>2</sup>)以上240m<sup>2</sup>以下のもの

**中古住宅** 床面積50m<sup>2</sup>以上240m<sup>2</sup>以下で次の要件にあてはまるもの

<b>A 新築後の経過年数等</b> (右のいずれかの要件を満たすこと)	① 昭和57年1月1日以降に新築されたもの ② 新耐震基準に適合していることが証明されているもの (取得の日前2年以内に調査等を行ったものに限る。)
<b>かつ</b>	
<b>B 居住要件</b>	取得した住宅に取得者が居住すること

◎ **A**の要件を満たしていない中古住宅(平成26年4月以降に取得)についても、取得後6か月以内に、耐震基準に適合するよう改修を行ってその証明を受けたいうで入居した場合に、住宅に係る不動産取得税の軽減を受けられることがあります(この場合、平成30年3月31日以前に取得した敷地については、「土地についての軽減」の対象外です。)。詳しくは裏面の各県税事務所にお問い合わせください。

左記の軽減される要件にあてはまる住宅を取得した場合に限り、次の額が住宅の価格から控除されます。

### 軽減される額

**新築住宅**

住宅の価格から1戸につき1,200万円\*が控除されます。  
\*認定長期優良住宅を令和8年3月31日までに取得した場合は、1戸につき1,300万円

**中古住宅**

取得した住宅の新築時期に応じて、住宅の価格から1戸につきそれぞれ次の額が控除されます。

新築時期	控除される額
平成9年4月1日～	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和57年1月1日～昭和60年6月30日	420万円

◎ 昭和56年12月31日以前に新築された左記**A**②の控除される額については、裏面の各県税事務所にお問い合わせください。

上記の**軽減される要件にあてはまる住宅の敷地であり、かつ、下記の軽減される要件を満たした場合に限り**、軽減される額に記載の額が税額から減額されます。

## 土地についての軽減



### 軽減される要件

**新築住宅の敷地**

① 住宅が新築された場合

次の要件を満たした場合に限ります。

敷地の取得時期	令和8年3月31日まで
軽減要件	敷地を取得した日から3年以内に住宅が新築されたとき。*
	敷地の取得者が敷地を取得した日前1年以内にその敷地の上に住宅を新築していたとき。

\*ただし、②敷地を取得した者がその敷地を住宅の新築の時まで引き続き所有している場合、または①住宅の新築が敷地を取得した者からその敷地を直接譲り受けた者により行われる場合に限りません。

**中古住宅の敷地**

- 敷地と中古住宅を同時に取得したとき。
- 敷地を取得してから1年以内に中古住宅を取得したとき。
- 敷地を取得した日前1年以内に中古住宅を取得していたとき。

② 未使用の新築住宅と敷地を取得した場合

(新築の土地付建売住宅や新築分譲マンション等を取得した場合)

次の要件を満たした場合に限ります。

軽減要件	新築後1年以内の未使用の住宅と併せてその敷地を取得したとき。
	未使用の住宅を取得し、取得者が居住する場合で、次のいずれかの要件を満たすとき。 ● 敷地と未使用の新築住宅を同時に取得したとき。 ● 敷地を取得してから1年以内に未使用の新築住宅を取得したとき。 ● 敷地を取得した日前1年以内に未使用の新築住宅を取得していたとき。

### 軽減される額

次のうちいずれか多い方の額が税額から減額されます。

- ① 45,000円
- ② 土地の1m<sup>2</sup>当たりの価格\* × 住宅の床面積の2倍 × 3%  
(1戸につき200m<sup>2</sup>を限度)

\*令和9年3月31日までに取得した宅地評価土地については、「1m<sup>2</sup>当たりの価格」がその1/2に相当する額になります。

4

## 固定資産税・都市計画税

市町村税

固定資産税と都市計画税は、毎年1月1日現在に土地や家屋を所有している方が納める税金です。なお、都市計画税のかからない市町村もあります。

### 納める額

**固定資産税** 不動産の価格\*1 × 1.4%\*2

**都市計画税** 不動産の価格\*1 × 0.3%以内\*3

\*1 宅地等については、税負担水準の均衡を図るための措置が講じられています。  
 \*2 固定資産税の税率については、異なる税率を採用している市町村があります。  
 \*3 都市計画税の税率は市町村によって異なります。

### 軽減

次の場合には、**固定資産税**が軽減されます。

## 住宅についての軽減



**軽減される要件** 令和8年3月31日までに新築された住宅で、住宅部分の床面積が全体の1/2以上で、かつ次の要件を満たすもの

新築時期	床面積
令和4年4月1日～令和8年3月31日	50m <sup>2</sup> (戸建以外の貸家住宅については1戸(1区画)40m <sup>2</sup> )以上280m <sup>2</sup> 以下

◎ 土砂災害特別警戒区域等の区域内で新築された一定の住宅については、この軽減措置の対象外となります。

**軽減される額** 新築後3年度分または5年度分\*、床面積が120m<sup>2</sup>以下の住宅部分については、税額が1/2となります。

\*認定長期優良住宅で、一定の手続きをした場合は5年度分または7年度分

◎ その他、一定の耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事に係る減額制度があります。

## 土地についての軽減



住宅の敷地については、価格が1/3(200m<sup>2</sup>以下の部分については1/6)となります。ただし、併用住宅の場合には、住宅部分の割合等によって、軽減の対象となる土地の面積が異なります。

## 個人住民税

県・市町村税

所得税の住宅借入金等特別控除の適用を受けた方で、所得税から控除しきれなかった額がある場合は、所得税の課税総所得金額の一定割合を限度として、個人住民税から控除されます。

6

5