

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 中古住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	21万円	21万円	10年
	ZEH水準省エネ住宅	21万円	21万円	
	省エネ基準適合住宅	14万円	14万円	
	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)

- 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。
 - 家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること。*
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 昭和57年1月1日以降に建築されたものであること。
 - 取得の日前2年以内に、地震に対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)

- 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
- 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)
- 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
- 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

◎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
横浜 県税事務所	〒231-8555 横浜市中区山下町75 神奈川自治会館6階・7階 ☎045-651-1471 (代)	横浜市西区・中区・保土ヶ谷区・旭区・瀬谷区
神奈川 県税事務所	〒221-0824 横浜市神奈川区広台太田町3-8 神奈川区総合庁舎本館4階 ☎045-321-5741 (代)	横浜市鶴見区・神奈川区・港北区
緑 県税事務所	〒225-8513 横浜市青葉区市ケ尾町27-5 ☎045-973-1911 (代)	横浜市緑区・青葉区・都筑区
戸塚 県税事務所	〒244-0816 横浜市戸塚区上倉田町449 ☎045-881-3911 (代)	横浜市南区・港南区・磯子区・金沢区・戸塚区・栄区・泉区
川崎 県税事務所	〒210-8562 川崎市川崎区東田町8 パレール三井ビルディング20階 ☎044-233-7351 (代)	川崎市川崎区・幸区
高津 県税事務所	〒213-8515 川崎市高津区溝口1-6-12 リンクス溝の口2階 ☎044-833-1231 (代)	川崎中原区・高津区・宮前区・多摩区・麻生区
相模原 県税事務所	〒252-0381 相模原市南区相模大野6-3-1 ☎042-745-1111 (代)	相模原市
横須賀 県税事務所	〒238-0006 横須賀市日の出町2-9-19 ☎046-823-0210 (代)	横須賀市・鎌倉市・逗子市・三浦市・葉山町
平塚 県税事務所	〒254-0073 平塚市西八幡1-3-1 ☎0463-22-2711 (代)	平塚市・秦野市・伊勢原市・大磯町・二宮町
藤沢 県税事務所	〒251-8534 藤沢市鶴沼石上2-7-1 ☎0466-26-2111 (代)	藤沢市・茅ヶ崎市・寒川町
小田原 県税事務所	〒250-0042 小田原市荻窪350-1 ☎0465-32-8000 (代)	小田原市・南足柄市・中井町・大井町・松田町・山北町・開成町・箱根町・真鶴町・湯河原町
厚木 県税事務所	〒243-8522 厚木市水引2-3-1 ☎046-224-1111 (代)	厚木市・大和市・海老名市・座間市・綾瀬市・愛川町・清川村

税理士相談は…

かながわ県民センター 県民の声・相談室	〒221-0835 横浜市中区神奈川区鶴屋町2-24-2 かながわ県民センター2階 ☎045-312-1121 (代)	月・第3水	13:00~16:00
川崎県民センター 県民の声・相談室	〒212-0013 川崎市幸区堀川町580 ソリッドスクエア東館2階 ☎044-549-7000	第1木	13:00~16:00

◎相談は、事前予約が必要です。なお、予約受付は1週間前からです。

県税ホームページ

リーフレットについてのご意見を募集しています。 [県税便利帳](#) [検索](#)

発行元 / 神奈川県 総務局 財政部 税制企画課
 TEL.045-210-2308 FAX.045-210-8806



(2024.6)

よくわかる! 令和6年度版 マイホームと税金

家を買うときにかかる税金って?

税金が軽減されるって本当?

控除を受けるにはどうしたらいいの?

わかりやすく教えるわね!



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6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			
		売買	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

- 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。
- 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、現実に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庁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、行政庁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

住宅を自ら新築したときや中古住宅とその敷地を購入したときなど、取得形態により必要となる書類が異なります。詳しくは、土地や家屋の所在地を所管する県税事務所へお問い合わせください。



必要書類に漏れが無いようチェック!

新築住宅とその敷地の軽減に該当する場合

- 住宅の登記事項証明書（全部事項証明書）の写し、または検査済証の写し
- 住宅新築時以降の土地の登記事項証明書（全部事項証明書）の写し
- 併用住宅または共同住宅の場合は各階平面図（用途、各区画の床面積が分かるもの）
- 建築確認済証の写し及び建築確認申請書の副本（第2面及び第3面）の写し
- 工事請負契約書の写し
- 土地の譲渡に係る契約書（売買契約書）の写し

中古住宅とその敷地の軽減に該当する場合

- 市町村長発行の住宅用家屋証明書の写し
- 住宅の登記事項証明書（全部事項証明書）の写し
- 併用住宅または共同住宅の場合は各階平面図（用途、各区画の床面積が分かるもの）
- 耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書等（取得後に耐震改修を行った場合は取得の日から6か月以内に県税事務所に提出する必要があります。）

◎ここに掲げた書類は標準的な例示ですので、その他の書類が必要な場合もあります。また、該当する書類がない場合は、裏面の各県税事務所にご相談ください。

住宅



軽減される要件

新築住宅

床面積50m²（戸建以外の貸家住宅については1戸（1区画）の床面積40m²）以上240m²以下のもの

中古住宅

床面積50m²以上240m²以下で次の要件にあてはまるもの

A 新築後の経過年数等 （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 居住要件	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うえで入居した場合に、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。

土地



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、⑦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④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す。

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。



土地も新築住宅と中古住宅で要件が変わるんだね

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A②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。

- 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。

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1m²当たりの価格※×住宅の床面積の2倍×3%
（1戸につき200m²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、「1m²当たりの価格」がその1/2に相当する額になります。

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。



毎年いくら納めるのか、計算してみましょう

軽減

次の場合には、固定資産税が軽減されます。

住宅



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 ² （戸建以外の貸家住宅については1戸（1区画）40m ² ）以上280m ² 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。

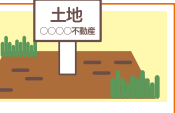
軽減される額

新築後3年度分または5年度分※、床面積が120m²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



住宅の敷地については、価格が1/3（200m²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。