

東京都の補助金制度

東京ゼロエミ住宅の助成 – 東京都は独自の基準を満たす省エネ性能の高い住宅を「東京ゼロエミ住宅」として認定し、新築住宅の建築主に対して補助金を交付しています ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。対象は都内で新築される床面積2,000㎡未満の戸建住宅・集合住宅で、2024年10月から新基準が適用され太陽光発電設備の設置が原則必須となりました ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。性能水準に応じた補助額は次のとおりです ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#)):

- 水準A(最高水準): **240万円/戸**
- 水準B(中位水準): **160万円/戸**
- 水準C(最低水準): **40万円/戸**

※水準Aは断熱等性能等級6相当・一次エネルギー消費量35%以上削減かつ再生可能エネルギー導入で正味エネルギー収支ゼロ等、東京都独自基準の最高グレードです ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。水準B・Cも省エネ基準比で一定以上の性能が必要です ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。補助金額は2024年度に大幅増額されており、2025年度も継続予定です ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。

取得者の条件: 東京ゼロエミ住宅の助成は所得制限や家族構成要件はなく、個人・事業者問わず該当住宅の建築主であれば申請可能です ([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#))。他の国の制度との併用については、「こどもエコすまい支援事業(子育てグリーン住宅支援事業)」との併用は可能ですが、国のZEH補助金との重複申請はできません ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。

申請方法・期限: 補助事業の窓口は公益財団法人東京都環境公社(クール・ネット東京)で、毎年度4月頃から申請受付が開始されます ([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#)) ([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#))。補助を受けるには着工前に所定の「東京ゼロエミ住宅設計確認書」の交付を受ける必要があり、認証審査機関による設計内容の事前確認が求められます ([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#))。2025年度も予算案に盛り込まれており、令和7年4月上旬からの受付開始が予定されています ([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#)) (都議会での予算成立が前提)。

補助対象経費の範囲: 上記の本体補助(性能水準による補助金)に加え、対象住宅に導入する再生可能エネルギー設備にも補助があります。例えば太陽光発電システムは1kWあたり最大13万円(上限39万円)、蓄電池は1kWhあたり12万円、V2H設備は経費の1/2(上限50万円、条件により上限100万円)といった助成が受けられます ([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#)) ([助成制度|東](#)

[京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#))。高性能な太陽電池モジュールを採用する場合などには加算措置もあります([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#))。

※なお、東京都には耐震住宅や高断熱住宅単独での新築補助制度はありません。新築住宅は現行の耐震基準適合が義務付けられているため、耐震性向上自体への都独自の補助はありませんが、上記の長期優良住宅等の高性能住宅は耐震等級も確保されるため結果的に補助対象となっています(後述の国の制度も参照)。

東京都の減税制度

不動産取得税の減免(東京都) – 東京都ではゼロエミ住宅の普及促進のため、新築の東京ゼロエミ住宅に対して都税である不動産取得税の減免措置を講じています([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#))。認定レベルに応じて減免率が異なり、水準Aの場合不動産取得税が全額(100%)免除、水準Bは80%減免、水準Cは50%減免となります([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のエアラホーム](#))。例えば最高水準Aの認定を受けた戸建住宅では、不動産取得税(評価額の3%相当額)が全額非課税になります([助成制度|東京ゼロエミ住宅|東京都環境局](#))(この制度は「太陽光パネル付きゼロエミ住宅導入促進税制」と呼ばれ、東京都主税局が所管しています)。減免を受けるには東京都に申告書類を提出し、ゼロエミ住宅の認定証など所定の証明書類を添付する必要があります。

固定資産税の減額(新築住宅) – 新築住宅に係る固定資産税について、東京都独自の追加減免はありませんが、全国一律の特例措置が適用されます。新築戸建住宅(住宅部分の床面積が50～280㎡)は固定資産税が3年度分1/2に減額されます([住宅:新築住宅に係る税額の減額措置 - 国土交通省](#))(3階建以上の耐火住宅は5年度分半減)。この新築住宅減税措置は現在令和8年3月31日までに新築された住宅が対象となるよう期限延長されています([住宅:新築住宅に係る税額の減額措置 - 国土交通省](#))。なお、長期優良住宅など良質な住宅の場合、固定資産税の減額期間が**5年間(3階建以上は7年間)**に延長されます([住宅:新築住宅に係る税額の減額措置 - 国土交通省](#))。いずれも減税対象となるのは床面積120㎡相当分までで、120㎡を超える部分については通常税率で課税されます([新築住宅における固定資産税の軽減措置とは？5年間軽減するための...](#))。

その他の税制: 東京都独自の所得税減税策や住宅ローン減税は存在しないため、これらは国の制度が適用されます(後述)。不動産取得税については上記のゼロエミ住宅減免以外は基本的に国の特例(税率軽減・課税標準控除)がそのまま東京都にも適用されます。

国の補助金制度

こどもエコすまい支援事業(子育てグリーン住宅支援事業) – 国土交通省・経産省・環境省が連携して実施する、新築住宅向けの大規模補助制度です。2025年度も「子育てグリーン住宅支援事業」として継続予定で、省エネ性能や耐震性能に優れた新築住宅の取得に対し最大160万円の補助が受けられます([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。補助額と対象条件は住宅の性能区分によって異なります([『2025年度 最新版』住宅購入の補助金・税制優遇はどうなる？ - 住まいの情報館](#))。

- **GX**(グリーントランスフォーメーション)志向型住宅: 補助額160万円 ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。ZEHより厳しい最新の省エネ基準を満たす住宅で、断熱等級6以上かつ一次エネ消費35%以上削減、さらに太陽光など再エネ導入でエネルギー収支100%以上削減(実質ゼロエネ)を達成するものが該当します ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。全世帯が対象(年齢や子供有無に関係なく補助対象) ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。
- 認定長期優良住宅: 補助額80万円 ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#)) (耐震等級や劣化対策など長期にわたり良好な住宅性能を備えたもの)。こちらは断熱等性能等級5以上など省エネ基準適合も必要です。18歳未満の子を有する子育て世帯または夫婦いずれかが39歳以下の若者夫婦世帯のみ対象です ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。
- **ZEH**水準住宅: 補助額40万円 ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。高断熱化と省エネ設備により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロになる水準を満たす住宅(太陽光発電等の搭載で実質ZEHを実現可能な住宅)です ([『2025年度 最新版』住宅購入の補助金・税制優遇はどうなる? - 住まいの情報館](#))。こちらも子育て世帯または若者夫婦世帯のみが補助対象となります ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。

※上記の長期優良住宅および**ZEH**水準住宅については、現在居住中の住宅を解体して建て替える場合に補助額がそれぞれ20万円加算され、計100万円・60万円となります ([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#))。一方、GX志向型住宅は当初から高額補助(160万円)のため建替え加算はありません。

申請方法・期間: 本事業は住宅を供給するハウスメーカーや工務店(登録事業者)を通じて申請します ([『2025年度 最新版』住宅購入の補助金・税制優遇はどうなる? - 住まいの情報館](#))。2024年11月22日以降に着工し、2025年12月31日までに完成する新築が対象で、2025年3月中旬～下旬に事業者受付開始予定です ([『2025年度 最新版』住宅購入の補助金・税制優遇はどうなる? - 住まいの情報館](#))。予算上限に達しない限り2025年内の契約・着工で利用可能と見込まれます。なお、本制度は2022～2024年実施の「こどもみらい住宅支援事業」の後継で、省エネ基準強化に伴い補助条件が年々厳しくなる一方、最高額区分(GX住宅)の創設など優遇も強化されています ([『2025年度 最新版』住宅購入の補助金・税制優遇はどうなる? - 住まいの情報館](#))。2025年度後の延長については予算編成次第ですが、質の高い住宅普及の観点から継続の可能性があります。

ZEH支援事業(**ZEH**補助金) – 上記子育て支援型とは別に、世帯要件なく誰でも利用できる**ZEH**普及のための国の補助金制度があります ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ! 現状の変更点は? 賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。環境省の予算で例年公募されており、2025年度も継続見込みです ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ! 現状の変更点は? 賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注](#)

[文住宅のアエラホーム](#))。補助額の目安は、ZEH(Nearly ZEH)で1戸あたり55万円、より高性能なZEH+で90万円が基本となっています([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。さらに蓄電システムを導入する場合は最大20万円の加算、HEMSなど高度エネルギーマネジメント導入で2万円加算が受けられる可能性があります([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。主な要件は断熱等性能等級5以上、一次エネ消費20%以上削減、太陽光発電の設置等で、ZEH+では一次エネ25%以上削減や更に高度な省エネ制御の導入が必要です([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。公募開始は毎年春(例年5月頃)で、予算枠に達するまで先着順で受付となります([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。

- ※補助の重複: 上記「子育てグリーン住宅支援事業」と「ZEH補助金」は併用できないため、条件を満たす場合はどちらか有利な方を選択します([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。例えば、子育て世帯でZEH相当住宅を建てる場合、前者(40万円)よりZEH補助金(55万円)の方が手厚いのでZEH補助を申請するといった判断になります([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。逆に、高性能なGX住宅に該当するなら160万円の子育て支援事業を選ぶ方が有利です([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。東京都のゼロエミ住宅補助は国のZEH補助金との重複不可ですが、国の子育て支援補助とは併用可能である点も考慮が必要です([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#))。

その他の国の補助: 上記以外にも、省エネ関連では既存住宅の窓改修補助(先進的窓リノベ事業)や高効率給湯器への補助(給湯省エネ事業)などが2025年度に実施予定ですが、これらは主にリフォーム向け施策です([『2025年度 最新版』住宅購入の補助金・税制優遇はどうなる？ - 住まいの情報館](#))。新築戸建て住宅の場合、基本的には子育てグリーン住宅支援事業またはZEH補助金のいずれかを活用する形となります。なお、住宅メーカー団体経由の補助(金利補給や地域型住宅グリーン化事業など)もありますが、施主が直接申請するものではないため割愛します。

国の減税制度

住宅ローン減税(住宅借入金等特別控除) – 新築住宅をローンで取得した場合、年末の住宅ローン残高の0.7%相当額を所得税から控除できる制度です([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyoumemo\(いよめも\)](#))。控除期間は新築の場合原則13年間(中古住宅は10年間)となっています([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyoumemo\(いよめも\)](#))。控除しきれない額は住民税からも一部控除可能です([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyoumemo\(いよめも\)](#))。例えば、借入残高3,000万円の場合毎年最大21万円が減税されます。主な適用条件は以下のとおりです

([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyomemo\(いよめも\)](#))。)

- 床面積要件: 登記上の住宅床面積が50㎡以上(※一部例外あり)。2023年末までに建築確認済みで所得1,000万円以下の場合は40㎡以上に特例緩和されています([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyomemo\(いよめも\)](#))。
- 所得要件: 合計所得金額が2,000万円以下であること([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyomemo\(いよめも\)](#))。
- 居住要件: 新築・取得後6ヶ月以内に居住を開始し、引き続き適用年まで居住すること([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyomemo\(いよめも\)](#))。
- 借入要件: 返済期間が10年以上の住宅ローンであること(親族間貸付等は不可)([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyomemo\(いよめも\)](#))。
- 住宅の質要件: 2024年以降に建築確認を受けた新築住宅は省エネ基準に適合していることが必須です([住宅:住宅ローン減税 - 国土交通省](#))。省エネ基準を満たさない住宅は2024年以降入居では減税適用外となりました([住宅ローン減税制度は2024年以降も受けられる？変更点や注意点を解説 | iyomemo\(いよめも\)](#))。このため2025年現在、新築住宅で本減税を受けるには断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費等級4以上※を満たす必要があります。

控除を受けられるローン残高の上限(借入限度額)は住宅の種類によって異なります。現在の区分では、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅等の認定住宅は借入限度額5,000万円、ZEH水準省エネ住宅は4,500万円、省エネ基準適合住宅は4,000万円となっています([住宅:住宅ローン減税 - 国土交通省](#)) (一般の新築住宅は省エネ適合が前提のため実質この区分のみ)。控除額は年最大でそれぞれ約35万円、31.5万円、28万円程度となります。なお上記限度額は子育て世帯・若者夫婦世帯について2024年入居分まで据え置かれており([住宅:住宅ローン減税 - 国土交通省](#))、一般世帯では段階的に引下げが予定されています。住宅ローン減税の適用期限は現在2025年(令和7年)入居まで延長済みです([住宅:認定長期優良住宅に関する特例措置 - 国土交通省](#))。

固定資産税の減額措置(新築住宅) – 上述のとおり、新築住宅は引渡し後最初に課税される年度から一定期間、固定資産税が半額に減額されます([住宅:新築住宅に係る税額の減額措置 - 国土交通省](#))。戸建て住宅の場合は3年間(3階建以上耐火構造は5年間)1/2課税となり、認定長期優良住宅の場合は5年間(3階建以上7年間)1/2課税となります([住宅:新築住宅に係る税額の減額措置 - 国土交通省](#))。減税対象となる部分は居住用床面積のうち120㎡までの部分です([新築住宅における固定資産税の軽減措置とは？5年間軽減するための...](#)) (120㎡超過分は通常税率で課税)。この特例措置は2026年3月31日までに新築された住宅に適用されます([住宅:新築住宅に係る税額の減額措置 - 国土交通省](#))。4年目(または6年目、8年目)以降に税額が元に戻るだけで、「増税」されるわけではない旨が注意書きされています([住宅:認定長期優良住宅に関する特例措置 - 国土交通省](#))。

不動産取得税の軽減 – 住宅を新築した際に都道府県から課税される不動産取得税には、税率・課税標準の特例があります。税率は本則4%のところ3%に軽減されており(住宅用土地も3%)、この税率特例は2027年3月31日取得分まで延長されています([住宅:不動産取得税に係る特例措置 - 国土交通省](#)) ([住宅などの不動産取得税の軽減 - 愛知県](#))。さらに課税標準額からの控除として、新築住宅の場合は1,200万円の控除が受けられます([住宅:不動産取得税に係る特例措置 - 国土交通](#))。

省)。例えば新築住宅の固定資産評価額が1,500万円ならば、 $1,500 - 1,200 = 300$ 万円が課税標準となり、その3% = 9万円が税額となります ([住宅及び住宅用土地を取得した場合の不動産取得税の軽減について](#)) (評価額が1,200万円以下なら実質非課税)。この新築住宅控除の適用期限も2026年3月31日まで延長されています ([不動産取得税 | 2024年\(令和6年\)度税金の手引き - 三井のリハウス](#))。また、認定長期優良住宅の場合は控除額が1,300万円に拡大する特例があり、同じ評価額1,500万円の住宅でも課税標準が200万円となり税額は6万円に軽減されます ([不動産取得税 | 2024年\(令和6年\)度税金の手引き - 三井のリハウス](#))。

その他の税制優遇:

- 登録免許税の軽減: 新築住宅を取得した際の建物の所有権保存登記に係る登録免許税(本則税率0.4%)は、住宅用家屋要件を満たせば0.15%に軽減されます ([2023\(令和5年\)長期優良住宅の登録免許税の軽減措置の ...](#))。さらに当該住宅が認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合、税率は**0.1%**まで引き下げられます ([2023\(令和5年\)長期優良住宅の登録免許税の軽減措置の ...](#))。この優遇税率は2026年(令和8年)3月末までの登記に適用され、その後2027年3月末まで0.1%措置が延長されています ([\[PDF\] 登録免許税の税率の軽減措置に関するお知らせ](#))。例えば評価額2,000万円の新築住宅なら、通常8万円の登録免許税が長期優良住宅では2万円になります。なお、住宅ローン利用時の抵当権設定登記も0.1%(本則0.3%)に軽減されます ([登録免許税の軽減措置をわかりやすく解説! 要件や手続きに必要な ...](#))。
- 住宅取得資金の贈与税非課税: 父母・祖父母など直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合、一定額まで贈与税が非課税になる特例があります。適用期限は2026年12月31日まで延長されており ([親の支援で住宅購入する際の非課税措置は?【2026年年末まで延長 ...](#))、非課税限度額は住宅の性能によって最大1,000万円です ([『2025年最新』住宅取得資金の贈与税には最大で1,000万円の非課税枠がある? | 『公式』アディーレ法律事務所 遺言・遺産相続相談サイト](#))。具体的には、省エネ等住宅(断熱等級5・一次エネ等級6相当の良質な住宅、長期優良住宅やZEH相当を含む)の場合1,000万円まで、それ以外の住宅の場合500万円までの贈与が非課税となります ([『2025年最新』住宅取得資金の贈与税には最大で1,000万円の非課税枠がある? | 『公式』アディーレ法律事務所 遺言・遺産相続相談サイト](#))。この制度を利用するには受贈者が20歳以上(※2022年以降18歳成年)の子・孫で年間所得2,000万円以下であること、贈与契約の年の翌年3月15日までにその資金で住宅取得・居住を完了すること等の条件があります ([住宅:住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置 - 国土交通省](#))。親からの資金援助でマイホームを建てる場合、大きな節税メリットとなるでしょう。
- その他: 上記のほか、新築住宅取得時には売買契約書や工事請負契約書に貼付する印紙税の軽減措置(2024年3月まで適用の措置が延長見込み)や、一定の省エネ性能を満たす住宅に対する所得税の投資型減税(住宅ローンを使わず自己資金で取得した場合に居住初年度のみ所得税控除)などがあります ([住宅:認定長期優良住宅に関する特例措置 - 国土交通省](#))。投資型減税は認定長期優良住宅等を取得した場合にその取得価額の10%(上限650万円)を所得税額から控除できる制度で、2023年まで適用されました。2024年度以降は主に住宅ローン減税による支援に一本化されています。印紙税については契約金額1,000万円超5,000万円以下の建築請負契約書の場合、本則2万円のところ軽減措置により1万円となるなどの優遇があります(令和4年度税制改正により2026年3月31日まで延長予定)。こ

れら細目も含め、新築住宅取得時には多岐にわたる税制優遇が受けられるため、最新の国税庁・自治体資料を参照しながら手続きを進めることが重要です。

参考資料・リンク: 国や東京都の公式サイトでは最新の制度概要や申請手続き要項が公開されています。詳しくは ([『2025年最新版』新築住宅の補助金・助成金まとめ！現状の変更点は？賢く利用して家計をサポート - お役立ちコラム | 平屋・注文住宅のアエラホーム](#)) ([住宅:不動産取得税に係る特例措置 - 国土交通省](#)) (東京都環境局「東京ゼロエミ住宅」制度案内と東京都主税局案内)、([『最新』2025年\(令和7年\)の住宅補助金について - 「全館空調」専門の住宅会社 株式会社 住宅日和](#)) ([『2025年度 最新版』住宅購入の補助金・税制優遇はどうなる？ - 住まいの情報館](#)) (国土交通省補助金資料)、([住宅:住宅ローン減税 - 国土交通省](#)) ([住宅:新築住宅に係る税額の減額措置 - 国土交通省](#)) (国の税制優遇制度解説) などをご参照ください。