

不動産取得税（県税）もお忘れなく！

不動産（土地または家屋）を取得された方には、県から不動産取得税が課税されます。

1 不動産取得税とは

不動産取得税は、不動産（土地または家屋）の取得者に対し、一度だけ課税される税金です。税額は、原則として取得した年における固定資産課税台帳に登録された価格（以下「評価額」といいます。）に下記税率を乗じて算出した額です。

不動産の取得の時期	区 分	税 率
平成 20 年 4 月 1 日から 令和 9 年 3 月 31 日まで	土地及び住宅	3%
	住宅以外の家屋	4%

2 不動産の取得とは

登記の有無や、有償・無償を問わず、売買・贈与・交換・共有物分割・寄付・遺贈・時効取得等のほか、家屋の新築・増改築などにより不動産の所有権を取得することをいいます。なお、相続や法人合併による取得など、不動産取得税が形式的な所有権の移転として非課税になる場合がありますので、詳しくはお問い合わせください。

3 課税される時期はいつ頃になるのか

登記等をした日以後、3 か月から 1 年程度で課税されますが、調査等により遅れる場合もあります。新築・増改築家屋については、新築・増改築した翌年の 4 月以降に課税されることとなります。

4 新築・増改築した家屋に係る不動産取得税の評価額と固定資産税の評価額が異なっているのはどうしてか

不動産取得税は取得した行為に対して課税されるため、取得した時点の評価額であることに対し、固定資産税は新築等がされた年の翌年から 1 月 1 日現在の所有者に課税されるため、取得時の評価額に経年減点補正を行うことによるものです。

5 宅地評価土地の特例措置について

宅地や宅地比準土地（宅地並の価格の土地）を令和 9 年 3 月 31 日までに取得した場合には、評価額の 2 分の 1 が課税標準額となります。

6 住宅の軽減措置について（裏面 A 参照）

次の住宅を取得した場合は、それぞれ軽減措置があります。要件、軽減内容等は裏面の一覧表を参照してください。なお、課税前に下記の(1)に該当すること又は(2)のうち昭和 57 年以後に新築された住宅であって自己の居住があることを把握した時は、軽減措置を適用した後の税額で納税通知書をお送りしていますので、納税通知書をご確認ください。

- (1) 新築または増改築により特例適用住宅を取得した場合（裏面①参照）
 - ※ 令和 9 年 3 月 31 日までにサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅を新築した場合は、別途要件があります。
- (2) 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合（裏面②参照）
- (3) 耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合（裏面③参照）

上記(1)(2)に該当し、納税通知書で軽減措置が適用されていない場合又は(3)に該当する場合は、県税事務所まで申し出てください。軽減手続には下記の書類等が必要です。

- ◆ 新築未使用住宅の場合、未使用であることを証する書類
- ◆ 昭和 56 年以前に新築された住宅の場合、新耐震基準に適合していることを証明するもの（裏面②③参照）
- ※ (2)(3)の場合で、自己の居住の用に供しているものの事情により住民票の移転をされていない方は、軽減措置に該当する場合もあるので、お問い合わせください。
- ※ その他必要に応じて、上記以外の書類を提出していただく場合があります。

◇ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人に譲渡した場合にも、軽減措置を受けられる場合があります。詳細はお問い合わせください。

住宅軽減措置のポイント

- ☑ 軽減措置適用の判定基準となる床面積には、母屋部分と同一敷地内にある自家用車庫、日常生活用物置・倉庫等が含まれます。
- ☑ 増改築の場合は、増改築後の床面積の合計が軽減措置の面積要件に該当する場合に適用されます。
- ☑ 1 棟の家屋で構造上 2 戸と認定される住宅については、2 戸それぞれに住宅控除の要件を判定することになりますが、一般に言われている二世帯住宅とは異なりますのでご注意ください。

7 住宅用土地の軽減措置について（裏面 B 参照）

次の土地を取得した場合は、それぞれ減額措置があります。要件、軽減内容等は裏面の一覧表を参照してください。なお、課税前に下記の(1)(2)のいずれかに該当する事実を把握した時は、軽減措置を適用した後の税額で納税通知書をお送りしていますので、納税通知書をご確認ください。

- (1) 特例適用住宅用土地を取得した場合（裏面④参照）
- (2) 耐震基準適合既存住宅用土地を取得した場合（裏面⑤参照）
- (3) 耐震基準不適合既存住宅用土地を取得した場合（裏面⑥参照）

上記(1)(2)に該当し、納税通知書で軽減措置が適用されていない場合又は(3)に該当する場合は、県税事務所まで申し出てください。軽減手続には下記の書類等が必要です。

- ◆ 家屋の登記事項証明書（全部事項証明書）又は登記申請書及び登記完了証でも可
- ◆ 家屋が併用住宅（店舗兼居宅等）又は共同住宅（アパート等）の場合は寸法、間取りが分かる平面図
- ◆ 土地の登記事項証明書（全部事項証明書、家屋新築日以降に交付されたもの）
- ※ (2)(3)の場合で、自己の居住の用に供しているものの事情により住民票の移転をされていない方は、軽減措置に該当する場合もあるので、お問い合わせください。
- ※ その他必要に応じて、上記以外の書類を提出していただく場合があります。

◇ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人に譲渡した場合にも、その土地の軽減措置を受けられる場合があります。詳細はお問い合わせください。

8 その他の軽減措置について

- (1) 公共事業に伴う代替取得
 - 公共事業のために不動産を収用されたり、譲渡したり、あるいは移転補償金を受けた方が、その代わりとなる不動産を一定の期間内に取得した場合は、代替取得した不動産の評価額から公共事業用に提供した不動産の評価額が控除されます。
- (2) 火災等による代替取得
 - 火災や天災により滅失又は損壊した不動産に代わる不動産を一定の期間内に取得した場合には、代替取得した不動産の税額から、滅失又は損壊した不動産の評価額（保険金、損害補償金等により補填される金額は除く。）に税率を乗じて得た額が減免されます。

9 eL-QR（地方税統一 QR コード）を利用した納税について

- (1) 地方税お支払いサイト(※1)での納付
 - 地方税共同機構が運営する「地方税お支払サイト」にアクセスして、納税通知書に印字された eL-QR（二次元コード）を読み取るか、eL 番号を入力することで県税の納付ができます。

支払方法

- クレジットカード(※2)、インターネットバンキング、ダイレクト納付(※3) 等
- (※1) 令和 8 年 9 月に eL お支払サイトに名称変更予定です。
- (※2) クレジットカード納付を行う場合、別途手数料が発生します。
- (※3) ダイレクト納付は、事前に eLTAX の利用者登録と口座情報登録の手続きが必要です。手数料の金額や支払の手順など、詳しくは地方税お支払サイトをご覧ください。
- (2) eL-QR 対応スマートフォンアプリでの納付
 - eL-QR に対応したスマートフォンアプリを起動し、eL-QR を読み取ることで県税の納付ができます。
 - ※ 対応アプリにつきましては、地方税お支払サイトをご覧ください。
 - ※ アプリによっては決済手数料がかかる場合があります。詳しくは各事業者へお問い合わせください。

その他詳しいことについては、下記県税事務所にお問い合わせください。

県 税 事 務 所	電 話 番 号	管 内 区 域
安芸県税事務所	0887-34-1161	室戸市 安芸市 安芸郡（東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、馬路村、芸西村）
中央東県税事務所	088-866-8500	高知市（三里、五台山、高須、大津、介良地区）南国市 香南市 香美市 長岡郡（本山町、大豊町） 土佐郡（土佐町、大川村）
中央西県税事務所	088-821-4954	高知市（三里、五台山、高須、大津、介良地区を除く）土佐市 吾川郡（いの町、仁淀川町）高岡郡（佐川町、越知町、日高村）
須崎県税事務所	0889-42-2366	須崎市 高岡郡（中土佐町、梶原町、津野町、四万十町）
幡多県税事務所	0880-34-5114	宿毛市 土佐清水市 四万十市 幡多郡（大月町、三原村、黒潮町）

地方税の納付は [（地方税お支払サイト）](https://www.payment.eltax.lta.go.jp/)

eL-QR で
簡単キャッシュレス



詳細はこちら→

<https://www.payment.eltax.lta.go.jp/>

住宅と住宅用土地に係る軽減措置

区分	要件	軽減内容
A 住宅 に つ い て の 軽 減 措 置	①特例適用住宅 新築住宅または増改築の場合 ◆ 住宅の延床面積が 40㎡以上 240㎡以下のもの	家屋の評価額から1戸につき（共同住宅については、1区画ごと）最高1,200万円が控除されます。 （認定長期優良住宅であることの証明がされたものについては、令和13年3月31日までの取得に限り1戸につき最高1,300万円が控除されます。）
	②耐震基準適合既存住宅 次の要件をすべて満たす必要があります。 ◆ 個人が自己の居住の用に供するものであること ◆ 住宅の延床面積が 40㎡以上 240㎡以下のもの ◆ 次のいずれかに該当するもの （1）昭和57年1月1日以後に新築された住宅 （2）上記（1）に該当しない場合、建築士等が行う耐震診断等によって、新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることが平成17年国土交通省告示第385号に定める以下の書類のいずれかにより証明された住宅 ・ 耐震基準適合証明書（住宅の取得日前2年以内に証明のための調査が終了したもの） ・ 住宅性能評価書の写し（住宅の取得日前2年以内に評価されたもの） ・ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約書の写し（住宅の取得日前2年以内に締結されたもの）	新築された時期に応じ、家屋の評価額から次の額が控除されます。 ～昭和29年6月30日 控除なし 昭和29年7月1日～昭和38年12月31日 最高100万円 昭和39年1月1日～昭和47年12月31日 最高150万円 昭和48年1月1日～昭和50年12月31日 最高230万円 昭和51年1月1日～昭和56年6月30日 最高350万円 昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 最高420万円 昭和60年7月1日～平成元年3月31日 最高450万円 平成元年4月1日～平成9年3月31日 最高1,000万円 平成9年4月1日～ 最高1,200万円
	③耐震基準不適合既存住宅 次の要件をすべて満たす必要があります。 ◆ 住宅の延床面積が 40㎡以上 240㎡以下のもの ◆ 平成26年4月1日以後に個人が取得し、取得から6か月以内に耐震改修を行ったこと ◆ 建築士等が行う耐震診断等によって、新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることを平成26年国土交通省告示第437号に定める以下の書類のいずれかにより証明を受けたこと ・ 耐震基準適合証明書（住宅の取得から6か月以内に証明を受けたもの） ・ 住宅性能評価書の写し（住宅の取得から6か月以内に評価されたもの） ・ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約書の写し（住宅の取得から6か月以内に締結されたもの） ◆ 取得から6か月以内に、耐震改修を行い取得者本人が自己の居住の用に供したものであること	新築された時期に応じ、税額から次の額が減額されます。 ～昭和29年6月30日 減額なし 昭和29年7月1日～昭和38年12月31日 最高3万円 昭和39年1月1日～昭和47年12月31日 最高4万5千円 昭和48年1月1日～昭和50年12月31日 最高6万9千円 昭和51年1月1日～昭和56年6月30日 最高10万5千円 昭和56年7月1日～昭和56年12月31日 最高12万6千円

上記の住宅についての軽減措置が受けられ、次の条件に該当する場合には、土地についての軽減措置が受けられます。

B 住宅 用 土 地 に つ い て の 軽 減 措 置	④特例適用住宅用地 上記①の特例適用住宅用の土地を取得した場合で次のいずれかに該当する場合 《土地を取得した日以後に住宅の新築をした場合》 ◆ 土地を取得した日から2年（土地を令和13年3月31日までに取得した場合は3年）以内にその土地の上に特例適用住宅を新築した場合 ※ その取得者がその土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有している場合、またはその特例適用住宅の新築がその取得者からその土地を取得した者により行われる場合に限ります。 《土地付住宅を取得した場合》 ◆ 新築で未使用の特例適用住宅と土地を、その特例適用住宅の新築後1年以内に取得した場合 《住宅の新築又は取得日以後に土地を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日の前1年の期間内にその土地の上に特例適用住宅を新築していた場合 ※ 土地と住宅の名義が同じである場合に限ります。	土地の税額から次のいずれか多い方の額が減額されます。 ・ 45,000円 ・ 土地1㎡当たりの評価額(注1)×(住宅の床面積×2(注2))×3% (注1) 平成8年1月1日～令和9年3月31日に宅地や宅地比準土地（宅地並の価格の土地）を取得した場合には、評価額に1/2を乗じた額となります。 (注2) 1戸につき200㎡が上限となります。
	⑤耐震基準適合既存住宅等用地 上記②の耐震基準適合既存住宅用の土地を取得した場合で、次に該当する場合 《土地を取得した日以後に住宅を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日から1年以内にその土地の上に、自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得した場合 《住宅を取得した日以後に土地を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日の前1年の期間内にその土地の上に、自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得していた場合 ※ いずれも、土地と住宅の名義が同じである場合に限ります。 ※ また、平成10年4月1日以降に新築された未使用の特例適用住宅で、新築後1年を経過したものを含みます。	
	⑥耐震基準不適合既存住宅用地 上記③の耐震基準不適合既存住宅用の土地を平成30年4月1日以降に取得した場合で、次に該当する場合 《土地を取得した日以後に住宅を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日から1年以内にその土地の上に耐震基準不適合住宅を取得し、住宅の取得から6月以内に耐震改修を行い、耐震基準適合証明を受け、自己の居住の用に供した場合 《住宅を取得した日以後に土地を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日の前1年の期間内にその土地の上に新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、住宅の取得から6月以内に耐震改修を行い、耐震基準適合証明を受け、自己の居住の用に供していた場合 ※ いずれも、土地と住宅の名義が同じである場合に限ります。	

詳しいことについては、県税事務所にお問い合わせください。

令和8年4月吉日

「2026年度版不動産取得税(県税)もお忘れなく!」の訂正について

チラシ裏面「住宅と住宅用土地に係わる軽減措置について」の表上段「A住宅についての軽減措置」の住宅の床面積要件について、掲載内容に誤りがありましたので、下記のとおり訂正させていただきます。

記

(誤)	◆住宅の延床面積が 40 m ² 以上 240 m ² 以下のもの
(正)	◆住宅の延床面積が 40 m ² 以上 240 m ² 以下のもの <u>(※)</u> <u>※令和8年3月31日までの取得分については、住宅の延床面積が 50 m² (貸家で共同住宅については 40 m²) 以上 240 m²以下のもの。</u>

①特例適用住宅, ②耐震基準適合既存住宅, ③耐震基準不適合既存住宅について、全て同じ訂正となります。