

# 不動産取得税

## 納める人

不動産を取得した人です。

■不動産とは

田・畑・宅地・山林・雑種地等の土地や住宅・店舗・工場・倉庫等の建物のことです。

■取得とは

土地や家屋を購入したり、贈与を受けたり、家屋を新築や増築、改築することにより、所有権を取得することです。

この場合、登記の有無、有償・無償など取得の原因（相続による取得など特定の場合を除きます。）は関係ありません。

## 納める額

不動産を取得した時点の固定資産課税台帳価格に下表の税率をかけた額です。

ただし、平成8年1月1日から令和9年3月31日までに取得した宅地や宅地比準土地（宅地並の価格の土地）の場合は、固定資産課税台帳価格の1/2に税率をかけた額となります。

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%

■固定資産課税台帳価格とは

実際に購入した価格や建築工事の額ではなく、市町村の固定資産課税台帳に登録された価格のことです。登録されていない場合は、全国的に統一された基準で県知事が決定します。

## 軽減措置について

(1)住宅と住宅用土地に係る軽減措置

次の25ページをご覧ください。

(2)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者が、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。

(3)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変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。

### 不動産と税金

○不動産を取得したとき

不動産取得税（県税）  
相続税・贈与税（国税）  
登録免許税（国税）  
消費税（国税）

○不動産を所有しているとき

固定資産税（市町村税）  
都市計画税（市町村税）

○不動産を売却したとき

県民税（県税）  
市町村民税（市町村税）  
所得税（国税）

※このほか、契約書等の作成について、印紙税（国税）が課されます。

# 住宅と住宅用土地に係わる軽減措置について

下の表にある要件に該当する不動産を取得した場合は、不動産取得税が軽減されます。ただし、不動産取得税の軽減を受けるために、申告書や申請書の提出が必要となりますので、お近くの県税事務所にお問い合わせください。

区分	要件	軽減内容
A 住宅についての軽減措置	<b>① 特例適用住宅</b> 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。)
	<b>② 耐震基準適合既存住宅</b> 次の要件をすべて満たすことが必要です。 ◆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
	<b>③ 耐震基準不適合既存住宅</b> 次の要件をすべて満たすことが必要です。 ◆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、耐震改修を行い完了後に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

※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㎡(貸家である共同住宅については40㎡)以上240㎡以下のもの。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	<b>④ 特例適用住宅用土地</b> 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です。 《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です。	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。
	<b>⑤ 耐震基準適合既存住宅等用土地</b> 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です。 ※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まず。	
	<b>⑥ 耐震基準不適合既存住宅用土地</b> 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か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か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です。	

# ■税額を計算してみましょう

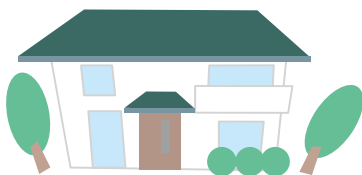
評価額とは、固定資産税評価額のことです。

## Aさんの場合

Aさんは、平成2年から所有していた土地に、令和8年5月に延床面積120㎡の住宅を新築しました。その住宅の評価額が1,500万円の場合。

### 【計算式・住宅】

$$1,500万円 - 1,200万円 = 300万円$$
$$300万円 \times 3\% = 9万円$$



**ポイント1** 延床面積は120㎡で、40㎡から240㎡までの間にあるので、評価額から1,200万円が控除されます。

**ポイント2** 住宅であるので、税率は3%になります。

**ポイント3** 土地を購入してから2年以上経過しているため、特例適用住宅用土地の軽減措置は受けられません。

**Aさんの税額：9万円**

## Bさんの場合

Bさんは、平成8年5月に建築された延床面積150㎡の中古住宅とその敷地(土地)250㎡を、自ら住むために令和8年11月に購入しました。その中古住宅の固定資産税評価額が1,100万円、土地が1,000万円の場合。

### 【計算式・住宅】

$$1,100万円 - 1,000万円 = 100万円$$
$$100万円 \times 3\% = 3万円$$

**住宅の税額：3万円**

### 【計算式・土地】

$$1,000万円 \times 1/2 \times 3\% = 15万円 (減額前の土地の税額)$$
$$1,000万円 \times 1/2 \div 250㎡ = 2万円 (土地1㎡当たりの評価額)$$
$$2万円 \times (150㎡ \times 2 = 300㎡ > 200㎡) \times 3\%$$

↓ **1戸につき200㎡が上限**

$$2万円 \times (200㎡) \times 3\% = 12万円$$

(45,000円といずれか大きい額が減額されます。)

$$15万円 - 12万円 = 3万円$$

**土地の税額：3万円**

### 【計算式・合計】

$$住宅の税額：3万円 + 土地の税額：3万円 = 6万円$$

**Bさんの税額：6万円**

**ポイント1** 自ら住むための昭和57年1月1日以後に新築された中古住宅であるので、耐震基準適合既存住宅の控除の対象となります。

**ポイント2** 延床面積は150㎡で、40㎡から240㎡までの間になりますが、平成8年に建築された住宅であるので、評価額から1,000万円控除されます。

**ポイント3** 宅地であるので、評価額の1/2が控除されます。

**ポイント4** 耐震基準適合既存住宅用土地の軽減措置が受けられます。

