

■不動産取得税（県税）

この税は、不動産（土地や家屋）を取得した方に対して課税されるものです。市町村が毎年課税する固定資産税とは異なり、取得したときに1回限り納めていただく税です。



不動産（土地や家屋）を売買・交換・贈与・建築（新築・増築・改築）などにより取得した人

※不動産（土地や家屋）の取得とは、登記の有無、有償、無償の別などを問わず、その不動産の所有権を現実取得することをいいます。



税額 = 不動産の価格（課税標準額） × 税率

税率：4% ただし取得日に応じて以下の特例（経過措置）があります。

取得日	土地	家屋	
		住宅	住宅以外
H20.4.1～R6.3.31	3%	3%	4%

※1 「不動産の価格」とは、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（いわゆる固定資産評価額）をいいます。（実際の購入価格や建築工事費などの価格ではありません。）

ただし、新築家屋などで固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合や、固定資産課税台帳に登録された価格によりがたい場合（地目の変更、農地法第5条第1項の規定による許可など）は、県知事が決定した価格をいいます。

※2 宅地などについては、その取得が令和6年3月31日までに行われた場合は、価格の2分の1が不動産の価格（課税標準額）となります。＝ **「宅地に係る特例措置」**



取得した不動産の価格が次の場合には、不動産取得税は課税されません。

- ・土地
（「宅地に係る特例措置」が適用されている土地については適用後の価格）・・・10万円未満
- ・家屋 建築（新築・増築・改築）によるもの・・・一戸につき23万円未満
- ・売買、贈与、交換などによるもの・・・一戸につき12万円未満



次の場合には、不動産取得税は課税されません。

- ・相続により不動産を取得した場合（ただし、死因贈与は相続に含まれません。）
- ・宗教法人、学校法人等がその本来の事業の用に供する不動産を取得した場合
- ・公共の用に供する道路や保安林、墓地などを取得した場合
- ・法人の合併又は分割により不動産を取得した場合（一定の要件があります。）



不動産を取得した日から60日以内にその不動産の所在地を所管する県税事務所に申告してください。

県税事務所から送付される納税通知書により定められた期限までに納めてください。軽減のための申告等については、管轄の県税事務所にお問い合わせください。

◎ 住宅の取得に対する軽減

取得した住宅が、次の要件に該当する場合には、その住宅の価格から一定の額が控除されます。

$$\text{税額} = (\text{不動産の価格} - \text{控除額}) \times \text{税率 (住宅: 3\%)}$$

要件	控除される額
<p>(1) 新築住宅を取得した場合 住宅部分の延床面積が50㎡（貸家共同住宅にあつては40㎡）以上240㎡以下のもの ※上記要件を満たす住宅を「特例適用住宅」といいます。</p>	<p>一戸につき 1,200万円</p>
<p>(注) 1. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築の場合については、控除される額が一戸につき1,300万円となります。 (令和6年3月31日までの取得に限る。)</p> <p>2. 認定長期優良住宅については、固定資産税（市町村税）においても軽減措置があります。</p>	
<p>(2) 中古住宅を取得した場合 下記ア、イ、ウの要件をすべて満たす必要があります。 なお、取得者は個人に限られます。</p> <p>ア 個人が取得した住宅で、自ら居住しているもの</p> <p>イ 住宅の新築後の経過年数等について、次のいずれかの要件に該当すること</p> <p>①昭和57年1月1日以降に新築されたもの</p> <p>②昭和56年12月31日以前に新築された住宅については、「新耐震基準」に適合することの証明がされたもの</p> <p>※新耐震基準に適合することの証明とは、下記(a)～(c)のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>(a)耐震基準適合証明書(住宅の取得の前日2年以内に当該証明のための調査が終了したものに限り。)</p> <p>(b)住宅性能評価書の写し(住宅の取得の前日2年以内に耐震等級1～3と評価されたものに限り。)</p> <p>(c)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(住宅の取得の前日2年以内に締結されたものに限り。)</p> <p>ウ 住宅部分の延床面積が50㎡以上240㎡以下のもの</p> <p>※上記ア、イ、ウの要件をすべて満たす住宅を「耐震基準適合既存住宅」といいます。 ※新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前（取得した日から6ヶ月以内）に、耐震改修を行い、新耐震基準に適合することの証明を受け、かつ、当該住宅に取得者自らが居住する場合は軽減措置があります。</p> <p>※「延床面積」については、次の点にご注意ください。</p> <p>①増・改築の場合は、増・改築後の全体の面積が延床面積となります。</p> <p>②住宅と一体になって効用を果たす附属家（車庫・物置等）を住宅と同一敷地内に建築された場合は、その附属家の面積も延床面積に含めます。</p> <p>③分譲マンションなど区分所有家屋の延床面積については、専有部分の床面積と専有部分に応じて按分した共用部分の床面積との合計面積で判定します。 なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。</p>	<p>新築された時期により一定の額が控除されます。</p> <p>(例)</p> <p>昭和57. 1. 1～ 昭和60. 6. 30 → 420万円</p> <p>昭和60. 7. 1～ 平成元. 3. 31 → 450万円</p> <p>平成元. 4. 1～ 平成9. 3. 31 → 1,000万円</p> <p>平成9. 4. 1～ → 1,200万円</p>

※その他軽減措置

- 買取再販業者が中古住宅（新築から10年以上経過しているものに限る。）を取得し、2年以内に一定のリフォーム工事（耐震・省エネ・バリアフリー等）を行った上で、個人（自己居住用に限り。）に販売した場合
- 買取再販業者が（1）の用に供する敷地を取得した場合

◎ 住宅用土地の取得に対する軽減

住宅の敷地となる土地で一定の要件に該当する場合には、その土地の税額から次の額が減額されます。

$$\text{税額} = \text{不動産の価格} \times \text{税率} - \text{軽減額}$$

要件	軽減される額
①土地を取得した日から3年（注1）以内に、その土地の上に 特例適用住宅 が新築されたときで、次のアまたはイに該当する場合 ア 土地を取得してから 特例適用住宅 が新築されるまでその土地を引き続き所有している場合（この場合は誰が住宅を新築してもかまいません。） イ 土地を取得した者がその土地を譲渡しており、直接その土地の譲渡を受けた者が 特例適用住宅 を新築した場合	下記（A）、（B）のいずれか高い方の額 （A）45,000円 （B）土地1㎡当たりの不動産の価格（注2） × 住宅の延床面積の2倍（200㎡が限度） × 3%
②土地を取得した者が、取得前1年以内にその土地の上に 特例適用住宅 を新築していた場合	
③新築未使用の 特例適用住宅 及びその敷地をその住宅の新築後1年以内に取得した場合	
④土地の取得者が土地の取得前1年、または取得後1年以内にその土地の上にある自己の居住の用に供する新築未使用の 特例適用住宅 （平成10年4月1日以後に新築されたものに限る。）を取得した場合	（注2） 「宅地に係る特例措置」が適用されている土地については適用後の土地1㎡当たりの価格となります。
⑤土地の取得者が土地の取得前1年、または取得後1年以内にその土地の上にある耐震基準適合既存住宅を取得した場合 ※新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前（取得した日から6ヶ月以内）に、耐震改修を行い、新耐震基準に適合することの証明を受け、かつ、当該住宅に取得者自らが居住する場合は軽減措置があります。	
（注1） 令和6年3月31日までの土地の取得で、新築される 特例適用住宅 が100戸以上の共同住宅等の場合には4年となる場合があります。	

◎ 住宅用土地についての徴収猶予

土地を取得した日から3年（※）以内（土地の取得が令和6年3月31日までの場合）に特例適用住宅を新築する予定があるときは、納付を猶予する制度があります。

○ 徴収猶予の特例

土地を取得した日から3年（※）以内（土地の取得が令和6年3月31日までの場合）において必要と認められる期間

※令和6年3月31日までの土地の取得で、新築される特例適用住宅が100戸以上の共同住宅等の場合には4年となる場合があります。

○ 徴収猶予額

減額される予定の額