

不動産取得税

この税は、土地や家屋を取得した者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金です。

■納める人

土地や家屋を売買、交換、贈与、新築、増改築等によって取得した者（有償、無償を問いません。）

■納める額

$$\text{税 額} = \text{取得した不動産の価格} \times \text{税 率}$$

| 取 得 日 | 税 率 | | |
|---------------------|-----|-----|------|
| | 土 地 | 家 屋 | |
| | | 住 宅 | 住宅以外 |
| 平成20年4月1日～令和9年3月31日 | 3% | 3% | 4% |

※ 「不動産の価格」とは、市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（固定資産評価額）です。
また、家屋を新築、増築等したときは家屋が台帳に登録されていないため、固定資産評価基準により新たに評価した額です（実際の購入価格や建築工事費ではありません。）。
※ 令和9年3月31日までに取得した宅地等（宅地及び宅地評価された土地）は、不動産の価格が2分の1に軽減されます。

■申告と納税

1 申告

不動産を取得した日から30日以内に、その不動産所在の市町村を經由して、県の各地域振興局・支庁に申告します。ただし、当該期間内に表示に関する登記又は所有権の登記の申請をした場合はこの限りではありません。

不動産取得申告書の提出に当たっては、個人番号（マイナンバー）又は法人番号の記載及び本人確認の書類が必要となります。

2 納税

県の各地域振興局・支庁から送付される納税通知書により、納税通知書に記載されている納期限までに納めます。

■免税点

次の場合には、不動産取得税は課税されません。

- 取得した土地の価格が10万円未満の場合
- 建築（新築・増築・改築）した家屋の価格が23万円未満の場合
- 売買・贈与等により取得した家屋の価格が12万円未満の場合



■非課税（課税対象とならない場合）

次の場合には、不動産取得税は課税されません（なお、取得した方からの申立て等が必要になる場合があります。）。

- 相続により不動産を取得した場合
- 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。）
- 公共的用途に供する不動産を取得した場合（広く不特定多数の人の利用に供するもので、法律で定める一定の要件に該当するものが対象となります。）
- 土地改良事業又は土地区画整理事業の施行に伴い換地を取得した場合
- 取り壊すことを条件として家屋を取得し、取得後使用することなく直ちに取り壊した場合（不動産としてではなく、動産を取得したとみられるときに限ります。）

※ これらの他にも非課税となる場合がありますので、詳しくは県の各地域振興局・支庁へお問い合わせください。

■住宅を取得したときの税の軽減措置

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。

$$\text{軽減される場合の税額} = \left(\text{不動産(住宅)の価格} - \text{控除額} \right) \times 3\%$$

| 区分 | 要件 | 控除額 | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|--|-------|-----|------------------------------|-------|-------------------------|-------|------------------------|---------|------------|---------|
| 新築住宅 (特例適用住宅) | <ul style="list-style-type: none"> ●床面積(※1)の要件 50㎡以上240㎡以下 (戸建て以外の貸家は40㎡以上240㎡以下)(※2) ※1 別棟であっても、住宅に付属している車庫や物置等も床面積に含めます。 ※2 床面積の要件判定は、独立した区画ごとに行います。 | <p>1戸につき1,200万円 (不動産の価格が1,200万円未満である場合はその額)</p> | | | | | | | | | | |
| | 上記のうち、平成21年6月4日から令和8年3月31日までの間に、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を取得した場合 | <p>1戸につき1,300万円 (不動産の価格が1,300万円未満である場合はその額)</p> | | | | | | | | | | |
| 中古住宅 (耐震基準適合既存住宅) | <p>次の全ての要件を満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ●居住の要件 取得者個人がその住宅に居住するもの ●床面積の要件 50㎡以上240㎡以下 ●築年数の要件 次のいずれかに該当する住宅 <ol style="list-style-type: none"> ① 昭和57年1月1日以後に新築されたもの ② 上記①に該当しない住宅で、建築士等から耐震基準に適合していることの証明がされたもの(ただし、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了しているもの) <p>※ 耐震基準に適合しない中古住宅の取得であっても、取得後6か月以内に耐震改修を行い証明を受け居住した場合等、軽減を受けられる場合があります。</p> | <p>次のとおり、取得した中古住宅の新築年月日に応じた額が控除されます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>新築年月日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭和56年7月1日(※3) ～昭和60年6月30日</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>昭和60年7月1日 ～平成元年3月31日</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>平成元年4月1日 ～平成9年3月31日</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>平成9年4月1日以降</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 昭和56年12月31日以前に新築された住宅については、耐震基準に適合していることの証明がされたものに限り(左記「●築年数の要件②」)。 なお、この証明がされた場合、他の要件を満たせば、昭和56年6月30日以前に新築された住宅についても、新築年月日に応じた額が控除されます。</p> | 新築年月日 | 控除額 | 昭和56年7月1日(※3) ～昭和60年6月30日 | 420万円 | 昭和60年7月1日 ～平成元年3月31日 | 450万円 | 平成元年4月1日 ～平成9年3月31日 | 1,000万円 | 平成9年4月1日以降 | 1,200万円 |
| 新築年月日 | 控除額 | | | | | | | | | | | |
| 昭和56年7月1日(※3) ～昭和60年6月30日 | 420万円 | | | | | | | | | | | |
| 昭和60年7月1日 ～平成元年3月31日 | 450万円 | | | | | | | | | | | |
| 平成元年4月1日 ～平成9年3月31日 | 1,000万円 | | | | | | | | | | | |
| 平成9年4月1日以降 | 1,200万円 | | | | | | | | | | | |

■住宅用土地を取得したときの税の軽減措置

住宅の敷地となる土地で次の要件に該当する場合には、その土地の税額から一定の額が軽減されます。

$$\text{軽減される場合の税額} = \text{当初税額} - \text{軽減額}$$

| 区分 | 要件 | 軽減額 |
|---------|--|--|
| 新築住宅用土地 | <ul style="list-style-type: none"> ●土地を取得した日から2年以内(※4)に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合(ただし、次のいずれかの場合に限る。) <ul style="list-style-type: none"> ① 土地を取得した者が特例適用住宅の新築までその土地を引き続き所有している場合 ② 土地を取得した者から最初にその土地を取得した者が特例適用住宅を新築した場合 ※4 令和8年3月31日までに土地を取得した場合には、3年以内となります。 ●特例適用住宅を新築した者が、新築後1年以内にその敷地を取得した場合 ●新築未使用の特例適用住宅とその敷地(いわゆる「土地付建売住宅」)を、その住宅の新築後1年以内(同時取得を含む。)に同じ者が取得した場合 | <ul style="list-style-type: none"> ●次の①、②のいずれか高い方が税額から軽減されます。 <ul style="list-style-type: none"> ① 45,000円 ② $\frac{\text{土地の1㎡当たりの価格(※5)}}{\text{住宅の床面積} \times 2(※6)} \times 3\%$ ※5 令和9年3月31日までに取得した宅地等(宅地及び宅地評価された土地)は、固定資産課税台帳に登録されている価格の2分の1に相当する額を土地面積で除したものを「土地の1㎡当たりの価格」として、軽減される額を計算します。 ※6 200㎡が限度 |
| 中古住宅用土地 | <ul style="list-style-type: none"> ●土地を取得した日から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同じ者が取得した場合 ●耐震基準適合既存住宅を取得した日から1年以内にその敷地を同じ者が取得した場合 ●耐震基準適合既存住宅とその敷地を同時に同じ者が取得した場合 ※ 耐震基準に適合しない中古住宅の敷地の取得であっても、取得後6か月以内に耐震改修を行い証明を受け居住した住宅の敷地である場合等、軽減を受けられる場合があります(平成30年4月1日以降の土地の取得に限る。) | |

■その他の主な軽減措置

- 災害で損害を受けた不動産に代わる不動産を取得した場合等
災害で損害を受けた不動産に代わる不動産を3年以内に取得した場合や、取得した不動産が納期限までに災害で損害を受けた場合には、税の減免を受けられる場合があります。
 - 公共事業のために譲渡した不動産に代わる不動産を取得した場合
公共事業のために不動産を譲渡し、譲渡した日から2年以内に代替りの不動産を取得した場合や、譲渡した日の前1年以内に代替りの不動産を取得していた場合には、税の軽減を受けられる場合があります。
 - 譲渡担保財産を取得した後、債権の消滅により譲渡担保財産が設定者に戻った場合
譲渡担保財産を取得した後、債権の消滅により、設定の日から2年以内に譲渡担保財産が設定者に戻った場合には、税の免除を受けられる場合があります。
- ※ 軽減措置を受けるためには、申請が必要になります。軽減措置の申請に必要な書類やその他の軽減措置について、詳しくは県の各地域振興局・支庁へお問い合わせください。

豆知識

- 不動産を取得したときにかかる税金は？
不動産取得税(県税)、相続税(国税)、贈与税(国税)、消費税(国税)・地方消費税(県税) 等
- 不動産を登記したときにかかる税金は？
登録免許税(国税)
- 不動産を所有しているときにかかる税金は？
固定資産税(市町村税)、都市計画税(市町村税) 等
- 不動産を譲渡したときにかかる税金は？
県民税(県税)、市町村民税(市町村税)、所得税(国税) 等