

不動産取得税のあらまし

令和6年5月

不動産取得税は、不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる税金です。

納める人

不動産（土地・家屋）を取得した人

《不動産の取得とは》

家屋の新（増・改）築、土地や家屋の売買、贈与、交換、持分放棄などにより現実に不動産の所有権を取得することをいいます。したがって、等価交換のように経済的利益が発生しない場合や未登記の場合にも課税されます。

申告

令和5年4月1日以降に取得（登記受付）した不動産について、次表の申告が必要とされる不動産を取得した日から60日以内に不動産の所在地を管轄する県税事務所に「不動産取得税申告書」又は「不動産取得税減額等申請書」を提出してください（郵送による申告も可。）。なお、令和5年3月31日以前に取得（登記受付）した不動産については、全て申告が必要となります。また、「不動産取得税申告書」又は「不動産取得税減額等申請書」の用紙は、愛知県税務課のホームページからダウンロードできます。



登記	未登記				登記済			
	土地		家屋		土地		家屋	
用途	住宅用	住宅用以外	住宅	住宅以外	住宅用	住宅用以外	住宅	住宅以外
申告※1	○				△	×	△	×
説明	表題登記や所有権移転登記をしていない場合は、不動産の取得の事実について申告が必要です。※2				申告により減額可。※3	原則、申告不要です。	申告により控除可。※3	原則、申告不要です。

※1 ○：必要、△：必要な場合がある（軽減措置（控除・減額）に該当する場合は必要、しない場合は不要）、×：原則、不要

※2 正当な事由がなくて申告しなかった場合においては、過料を科することがあります。

※3 「不動産取得税申告書」又は「不動産取得税減額等申請書」に、取得した区分に応じて必要書類を添付の上、不動産の所在地を管轄する県税事務所へ提出してください。

納める額

税額 = 不動産の価格(※4) × 税率

※4 令和9年3月31日までに宅地評価土地(*)を取得した場合は、**宅地評価土地(*)の価格 × 1/2** となります。

*「宅地評価土地」とは、宅地と宅地比準土地(市街化区域農地などの宅地以外の土地で、その土地と状況が類似する宅地の価格に比準して価格が決定される土地)をいいます。

不動産取得税の税率

取得対象		取得時期
		平成20年4月1日から令和9年3月31日まで
土地		3%
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%

《不動産の価格とは》

- ① 家屋の新（増・改）築など
固定資産評価基準により評価した新（増・改）築時の価格
- ② その他の不動産の取得
市町村の固定資産課税台帳の登録価格（取得前に増・改築や地目変更、その他特別の事情があった場合は固定資産評価基準により評価した価格）
- ③ 「不動産の価格」は建築費や購入価格ではありません。

非課税

相続により不動産を取得した場合や、学校法人、宗教法人などが本来の事業に用いる不動産を取得した場合は、課税されません。

免税点

取得した不動産の価格が右の金額未満の場合には、課税されません。特例適用住宅を新築した場合のように、価格から一定の金額が控除されるときは、その控除後の金額で判定します。

取得対象		価格
土地		10万円
家屋	新（増・改）築	23万円
	その他	12万円

住宅及び住宅用土地の取得に対する不動産取得税の軽減

一定の条件を満たす住宅や住宅用土地を取得した場合には、次のように不動産取得税が軽減されます。

◆ 住宅の取得に対する控除

$$\text{税額} = (\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times 3\%$$

住宅の区分	控除の条件	控除額																								
特例適用住宅 ○住宅の新(増・改)築 ○新築未使用の建売住宅・分譲マンションなどの購入	次の条件に該当する住宅 床面積が50㎡以上240㎡以下(※5) (戸建以外の貸家は40㎡以上240㎡以下)	1,200万円 (価格が1,200万円未満である場合はその額) (認定長期優良住宅を新築又は購入した場合は、1,300万円)(※6)																								
耐震基準適合 既存住宅	次のすべての条件に該当する住宅 ①床面積が50㎡以上240㎡以下 ②取得者(個人)が自己の居住の用に供するもの ③昭和57年1月1日以後に新築されたもの(※7)	<table border="1"> <tr> <td>新築年月日</td> <td>H 9.4.1~</td> <td>1,200万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>H 1.4.1~H 9.3.31</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S60.7.1~H 1.3.31</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S56.7.1~S60.6.30</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S51.1.1~S56.6.30</td> <td>350万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S48.1.1~S50.12.31</td> <td>230万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S39.1.1~S47.12.31</td> <td>150万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S29.7.1~S38.12.31</td> <td>100万円</td> </tr> </table>	新築年月日	H 9.4.1~	1,200万円		H 1.4.1~H 9.3.31	1,000万円		S60.7.1~H 1.3.31	450万円		S56.7.1~S60.6.30	420万円		S51.1.1~S56.6.30	350万円		S48.1.1~S50.12.31	230万円		S39.1.1~S47.12.31	150万円		S29.7.1~S38.12.31	100万円
新築年月日	H 9.4.1~	1,200万円																								
	H 1.4.1~H 9.3.31	1,000万円																								
	S60.7.1~H 1.3.31	450万円																								
	S56.7.1~S60.6.30	420万円																								
	S51.1.1~S56.6.30	350万円																								
	S48.1.1~S50.12.31	230万円																								
	S39.1.1~S47.12.31	150万円																								
	S29.7.1~S38.12.31	100万円																								

※5 増・改築をした場合は、増・改築後の住宅全体の床面積をいい、附属家(物置、車庫など)を新築した場合は、母屋の床面積を合わせた床面積をいいます。また、母屋を新築した場合は、附属家の床面積を合わせた床面積をいいます。

※6 令和8年3月31日までに取得した cases に限ります。

※7 昭和56年12月31日以前に新築された住宅であっても、建築基準法施行令第3章及び第5章の4に定める基準(新耐震基準)に適合していることが証明された以下のいずれかの住宅については不動産取得税が軽減されます。

- ・住宅の取得の前2年以内に調査が終了した耐震基準適合証明書があるもの
- ・住宅の取得の前2年以内に評価された建設住宅性能評価書の耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)が等級1、2又は3であるもの
- ・平成25年4月1日以降に取得された場合で、住宅の取得の前2年以内に既存住宅売買瑕疵保険契約が締結されたもの

◆ 住宅の取得に対する減額

$$\text{税額} = (\text{住宅の価格} \times 3\%) - \text{減額される額}$$

住宅の区分	減額の条件	減額される額															
耐震基準不適合 既存住宅	次のすべての条件に該当する住宅 ①床面積が50㎡以上240㎡以下 ②平成26年4月1日以後に取得されたもの ③取得後6か月以内に耐震改修を行い、当該住宅が新耐震基準に適合することにつき証明を受け(※8)、かつ、改修後で取得後6か月以内に、取得者(個人)が自己の居住の用に供するもの	<table border="1"> <tr> <td>新築年月日</td> <td>S56.7.1~S56.12.31</td> <td>12万6,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S51.1.1~S56.6.30</td> <td>10万5,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S48.1.1~S50.12.31</td> <td>6万9,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S39.1.1~S47.12.31</td> <td>4万5,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S29.7.1~S38.12.31</td> <td>3万円</td> </tr> </table>	新築年月日	S56.7.1~S56.12.31	12万6,000円		S51.1.1~S56.6.30	10万5,000円		S48.1.1~S50.12.31	6万9,000円		S39.1.1~S47.12.31	4万5,000円		S29.7.1~S38.12.31	3万円
新築年月日	S56.7.1~S56.12.31	12万6,000円															
	S51.1.1~S56.6.30	10万5,000円															
	S48.1.1~S50.12.31	6万9,000円															
	S39.1.1~S47.12.31	4万5,000円															
	S29.7.1~S38.12.31	3万円															

※8 新耐震基準に適合することについて証明を受けるためには、住宅の取得の日後6か月以内に、以下のいずれかの書類を、不動産の所在地を管轄する県税事務所まで提出する必要があります。

- ・耐震基準適合証明書(原本)
- ・建設住宅性能評価書(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)が等級1、2又は3であるもの)の写し
- ・既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書の写し

◆ 住宅用土地の取得に対する減額

$$\text{税額} = (\text{土地の価格(※9)} \times 3\%) - \text{減額される額}$$

土地の区分	減額の条件	減額される額
特例適用住宅用の土地 *上の表の特例適用住宅に該当する住宅用の土地	次のいずれかの条件に該当すること ①土地を取得した日から3年以内(※10)にその土地の上に特例適用住宅が新築され、次のいずれかの要件を満たすこと ・土地を取得した人が、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こと ・特例適用住宅の新築が、土地を取得した人からその土地を取得した人により行われること ②土地を取得した人が、取得の前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こと ③新築未使用の土地付建売住宅又は分譲マンション(特例適用住宅で土地と家屋を取得した人が同じ場合に限る)を新築後1年以内に取得すること ④土地を取得した人が、取得の日から1年以内又は取得の前1年以内に、その土地の上にある新築後1年を経過した自己の居住用の未使用の特例適用住宅を取得すること	次のうちどちらか多い方の金額 ア 45,000円 イ $(1\text{㎡当たりの土地の価格(※9)}) \times (\text{住宅の床面積} \times 2) \times 3\%$ 200㎡を限度

土地の区分	減額の条件	減額される額
既存住宅用の土地 <small>* 前ページの表の耐震基準適合既存住宅又は耐震基準不適合既存住宅に該当する住宅用の土地</small>	次の条件に該当すること 土地を取得した人が、取得の日から1年以内又は取得の日前1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅又は耐震基準不適合既存住宅を取得すること	次のうちどちらか多い方の金額 ア 45,000円 イ (1㎡当たりの土地の価格(※9)) × (住宅の床面積 × 2) × 3% 200㎡を限度

※9 令和9年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合の価格は、市町村の固定資産課税台帳の登録価格の2分の1となります。

※10 令和8年3月31日までに土地を取得した場合に限ります。なお、令和8年3月31日までに土地を取得した場合において、100戸以上の共同住宅等で土地を取得した日から3年以内に住宅が新築されることが困難な場合は、4年以内となります。

■ 収用された不動産に代わる不動産を取得した場合の軽減

公共事業を行う者に、当該公共事業の用に供するため不動産を譲渡等した人が、譲渡等した日から2年以内にその不動産に代わる不動産を取得した場合は、取得した不動産の価格(※11)から譲渡等した不動産の価格(※11)が控除されます。

(公共事業用地の上にある家屋につき移転補償金を受けた場合も同じ。)

※11 宅地評価土地である場合は、市町村の固定資産課税台帳の登録価格の2分の1となります。

■ 納税の猶予

取得した不動産が、将来不動産取得税の軽減を受ける条件を備えているという申告を納期限までにした場合、一定期間に限り納税が猶予されます。建築確認済証(建築確認通知書)及び確認申請書(建築物)の第三面の写し等の必要書類の写しを添付の上、「不動産取得税徴収猶予申告書」(※13)にて申告してください。事例により必要書類が異なりますので、詳しくは管轄の県税事務所にお問い合わせください。

納税が猶予される場合	猶予期間
土地を取得した日から3年以内(※12)にその土地の上に住宅が新築されるとき(土地を取得した人が、その土地を住宅の新築時まで引き続き所有している場合又は住宅の新築が、土地を取得した人からその土地を取得した人により行われる場合に限る)	3年以内(※12)
土地を取得した人が、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又は新築後1年を経過した自己の居住用の未使用の特例適用住宅を取得するとき	1年以内

※12 令和8年3月31日までに土地を取得した場合に限ります。なお、令和8年3月31日までに土地を取得した場合において、100戸以上の共同住宅等で土地を取得した日から3年以内に住宅が新築されることが困難な場合は、4年以内となります。

■ 軽減措置(控除・減額)の申告に必要な書類

「不動産取得税減額等申請書」(※13)に以下の書類を添付して提出してください。

以下に記載するもの以外に必要な書類がある場合があります。詳しくは管轄の県税事務所にお問い合わせください。

取得の区分	必要書類												
新築住宅用土地	○新築住宅の登記事項証明書(写しも可)(※14)(※15) (その他の書類が必要となる場合)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>状況</th> <th>必要書類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新築住宅が未登記の場合</td> <td>建築検査済証の写し</td> </tr> <tr> <td>土地の取得者と住宅の新築者が異なる場合</td> <td>住宅新築時の土地の登記事項証明書(写しも可)(※14)</td> </tr> <tr> <td>併用住宅又は共同住宅等の場合</td> <td>住宅部分又は住宅の区画が分かる平面図等</td> </tr> <tr> <td>土地の取得者からその土地を取得した者が住宅を新築した場合</td> <td>住宅新築時の土地の登記事項証明書(又は土地売買契約書の写し)</td> </tr> <tr> <td>新築住宅が複数筆の土地に跨って建築され、各土地の取得日が1年以上離れている場合</td> <td>家屋の建物図面の写し(配置図等)</td> </tr> </tbody> </table>	状況	必要書類	新築住宅が未登記の場合	建築検査済証の写し	土地の取得者と住宅の新築者が異なる場合	住宅新築時の土地の登記事項証明書(写しも可)(※14)	併用住宅又は共同住宅等の場合	住宅部分又は住宅の区画が分かる平面図等	土地の取得者からその土地を取得した者が住宅を新築した場合	住宅新築時の土地の登記事項証明書(又は土地売買契約書の写し)	新築住宅が複数筆の土地に跨って建築され、各土地の取得日が1年以上離れている場合	家屋の建物図面の写し(配置図等)
	状況	必要書類											
	新築住宅が未登記の場合	建築検査済証の写し											
	土地の取得者と住宅の新築者が異なる場合	住宅新築時の土地の登記事項証明書(写しも可)(※14)											
併用住宅又は共同住宅等の場合	住宅部分又は住宅の区画が分かる平面図等												
土地の取得者からその土地を取得した者が住宅を新築した場合	住宅新築時の土地の登記事項証明書(又は土地売買契約書の写し)												
新築住宅が複数筆の土地に跨って建築され、各土地の取得日が1年以上離れている場合	家屋の建物図面の写し(配置図等)												
○既存住宅の登記事項証明書(写しも可)(※14)													
○自己の居住用住宅であることがわかる住民票の写しなど(登記申請時に住民票の住所が既存住宅の所在地にある場合は不要です。)													
・(S56.12.31以前新築の場合)耐震基準適合証明書(原本)、建設住宅性能評価書の写し、既存住宅売買瑕疵保険付保証書の写しのいずれか													
耐震基準適合既存住宅 耐震基準適合既存住宅用土地	○耐震基準適合証明書(原本)、建設住宅性能評価書の写し、既存住宅売買瑕疵保険付保証書の写しのいずれか												
耐震基準不適合既存住宅 耐震基準不適合既存住宅用土地	○住民票の写し												
認定長期優良住宅	○長期優良住宅の認定通知書の写し(市町村の固定資産税担当課へ長期優良住宅の認定を申出済の場合は不要です。)												

※13 「不動産取得税徴収猶予申告書」、「不動産取得税減額等申請書」の用紙は、愛知県税務課のホームページからダウンロードできます。

※14 オンライン登記情報提供制度(<https://www1.touki.or.jp/>)により提供された登記情報(発行年月日及び照会番号があるものに限ります。)でも結構です。

※15 新築住宅用土地を取得後、当該土地を分筆した場合には、分筆後の全部事項証明書が必要です。



この「あらし」は、一般的なことがらについて記載してありますので、詳しいことは、愛知県税務課のホームページをご確認いただくか、管轄の県税事務所へお問い合わせください。
また、お問合せについては、愛知県税務課ホームページからAIチャットボットもご利用ください。



名称	所在地	電話番号	管轄区域
名古屋東部県税事務所	〒460-8483 名古屋市中区新栄町2-9 (スカイオアシス栄内)	052-953-7860 (ダイヤルイン)	名古屋市千種区・東区・中区・名東区
名古屋北部県税事務所 不動産 評価室	〒451-8555 名古屋市西區城西1-9-2	052-531-6306 (ダイヤルイン)	名古屋市北区・西区・守山区・清須市・北名古屋市・西春日井郡(豊山町)
		052-531-6307 (ダイヤルイン)	愛知県内に建築される事務所、工場等比較的大規模な家屋の評価事務を行っています。
名古屋西部県税事務所	〒454-8503 名古屋市中川区中郷1-3	052-362-3216 (ダイヤルイン)	名古屋市中村区・中川区・港区
名古屋南部県税事務所	〒456-8558 名古屋市熱田区森後町8-22	052-682-8925 (ダイヤルイン)	名古屋市昭和区・瑞穂区・熱田区・南区・緑区・天白区・豊明市・日進市・長久手市・愛知郡(東郷町)
東尾張県税事務所	〒486-8515 春日井市鳥居松町3-65	0568-81-3769 (ダイヤルイン)	瀬戸市・春日井市・犬山市・江南市・小牧市・尾張旭市・岩倉市・丹羽郡(大口町・扶桑町)
西尾張県税事務所	〒491-8506 一宮市新生2-21-12	0586-45-3158 (ダイヤルイン)	一宮市・津島市・稲沢市・愛西市・弥富市・あま市・海部郡(大治町・蟹江町・飛島村)
知多県税事務所	〒475-8505 半田市出口町1-36 (知多総合庁舎内)	0569-89-8175 (ダイヤルイン)	半田市・常滑市・東海市・大府市・知多市・知多郡(阿久比町・東浦町・南知多町・美浜町・武豊町)
西三河県税事務所	〒444-8503 岡崎市明大寺本町1-4 (西三河総合庁舎内)	0564-27-2715 2764 (ダイヤルイン)	岡崎市・碧南市・刈谷市・安城市・西尾市・知立市・高浜市・額田郡(幸田町)
豊田加茂県税事務所	〒471-8537 豊田市元城町4-45 (豊田加茂総合庁舎内)	0565-32-7484 (ダイヤルイン)	豊田市・みよし市
東三河県税事務所	〒440-8528 豊橋市八町通5-4 (東三河県庁(東三河総合庁舎内))	0532-35-6128 6129 (ダイヤルイン)	豊橋市・豊川市・蒲郡市・新城市・田原市・北設楽郡(設楽町・東栄町・豊根村)
総務局財務部税務課	〒460-8501 名古屋市中区三の丸3-1-2 (県庁内)	052-954-6052 (ダイヤルイン)	_____

◆ 固定資産税、都市計画税(市町村税)について

固定資産税 課税標準額 × 1.4 / 100 = 納める額
(税率) (税額)
都市計画税(※) 課税標準額 × 0.3 / 100 = 納める額
(税率) (税額)

〔市町村によって税率が異なる
ところがあります。〕

課税標準額は、1月1日現在の固定資産の価格から求められます。

価格とは、固定資産評価基準によって市町村長が評価した額で、固定資産課税台帳に登録された価格です。

なお、一定の条件を満たしている新築住宅や住宅用土地の固定資産税については、税額の減額や課税標準の軽減が受けられます。

(※) 都市計画税は、都市計画法の規定による都市計画区域のうち、市街化区域及び市町村の条例で定める区域内に所在する土地及び家屋に対してかかる税金です。ただし、一部町村は、この税金をかけていないところがあります。

詳しいことは、管轄の市税事務所・市役所・町村役場へお問い合わせください。

◆ 不動産に関する主な税

取得したとき	不動産取得税(県税)、相続税(国税)、贈与税(国税)、登録免許税(国税)、消費税(国税)、地方消費税(県税)、印紙税(国税)
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)、事業所税(市町村税)
譲渡したとき	住民税(県・市町村税)、所得税(国税)、印紙税(国税)