

# 不動産取得税のあらまし

令和5年4月

## 不動産取得税とは

不動産(土地や家屋)を売買、贈与、交換又は建築(新築・増築・改築)などによって取得した方に納めていただく税金です。

不動産の取得とは、登記の有無、有償・無償、取得の原因を問わず、その不動産の所有権を取得することをいいます。

## 納める額

不動産の価格(課税標準額) × 税率

## 税率

原則として4/100ですが、現在の税率は以下のとおりです。

取得時期	家屋		土地
	住宅	住宅以外	
平成 18年 4月 1日～ 令和 6年 3月31日までの取得	3/100	4/100	3/100

## 課税標準額

**取得した時点**の不動産の価格をいいます。

ただし、令和6年3月31日までに取得した宅地評価土地(※)の場合は、不動産の価格の1/2が課税標準額となります。

※宅地評価土地とは、宅地及び宅地比準土地(宅地以外の土地でその価格が当該土地とその状況の類似する宅地の価格に比準して決定されたもの)です。

## 不動産の価格

**実際の購入価格や請負価格ではなく**、次の価格をいいます。

※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です。

(注) 新築された家屋の固定資産課税台帳の登録価格は、新築日から固定資産税を課する賦課期日(1月1日)までの時間の経過を考慮(例えば、住宅の場合は補正率0.8を乗じます。)して価格を算出するため、取得した時点を基準とする不動産取得税における価格は、上記台帳価格と必ずしも一致しません。

※新築家屋の場合、取得した時点では固定資産課税台帳に価格が登録されていないので、県が固定資産評価基準によって決定した価格をいいます。

## 住宅、住宅用土地の軽減措置

中面(P.2～P.3)をご覧ください。土地については、取得の時期等によって減額の条件が異なりますのでご注意ください。

## その他の軽減措置

公共事業のため土地や家屋を譲渡した人が、その後2年以内にそれに代わる土地や家屋を取得した場合などについても、税が軽減される場合があります。

## 納税

県税事務所から送付される納税通知書で納期限までに納付してください。

# 1 税が軽減される住宅（特例適用住宅）の特例控除又は減額

下記Q-1以降の条件に該当する場合に税が軽減されます。  
(スタート)

**Q-1 取得した住宅の床面積は、50㎡以上240㎡以下(注1~4)ですか？**

- (注1) 戸建以外の貸家(アパート等)取得の場合、1戸あたりの床面積は40㎡以上240㎡以下となります。
- (注2) 令和5年4月1日から令和7年3月31日までに新築された、一定要件を満たすサービス付き高齢者向け賃貸住宅取得の場合、1戸あたりの床面積は30㎡以上160㎡以下となります。
- (注3) 増築の場合は、増築した床面積を合わせた床面積となります。また、同一敷地内に附属家屋(自家用車庫、物置等)を新築した場合は、母屋の床面積を合わせた床面積、母屋を新築した場合は、附属家屋の床面積を合わせた床面積となります。
- (注4) 併用住宅の場合は、住宅部分の床面積となります。

はい

いいえ

**Q-2 住宅の取得は、次の①~③のいずれかに該当しますか？**

- ①住宅の建築(新築・増築・改築)
- ②新築未使用の住宅(共同住宅・建売住宅等)の購入
- ③取得者自身が居住する既存(中古)住宅の取得

いいえ

①、②の場合

③の場合

**Q-3 取得した住宅は次のいずれかに該当しますか？**

- ①住宅の新築日が昭和57年1月1日以後である
- ②次のいずれかの証明を受けている
  - ア:耐震基準適合証明書(住宅の取得の日前2年以内に証明のための調査が終了したもの)
  - イ:住宅性能評価書の写し(住宅の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級1~3)
  - ウ: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(住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの)

はい

いいえ

いいえ

**Q-4 平成26年4月1日以降に取得した住宅について取得した日から6ヶ月以内に次に掲げる全てを完了していますか？**

- ① 取得した住宅について、耐震改修を行っていること
- ② 耐震基準に適合する旨の証明等を受けていること
- ③ 取得者がその住宅を自己の居住の用に供したこと

はい

特例控除等は、受けられません。

**特例適用住宅のため、特例控除等の対象となります。**

住宅の建築、新築未使用の住宅の購入 …… 下記の **特例控除額①** を参照してください  
 既存(中古)住宅の取得 …… 下記の **特例控除額等②** を参照してください

## 特例控除額①

(住宅の建築、新築未使用の住宅の購入の場合)

1戸につき 1,200万円が価格から控除されます。

- ※認定長期優良住宅は、1戸につき1,300万円が価格から控除されます。
- ※住宅の建築後1年以内に、同一敷地内に附属家屋(自家用車庫、物置等)を建築したときは、これを含めた全体の価格から控除されます。
- ※共同住宅等は、居住用に独立的に区分された部分ごとに控除されます。
- ※二世帯住宅は、一定の要件(構造上、独立して区分されている等)により、それぞれの世帯区分ごとに控除されます。ただし、一般的に言われる二世帯住宅であっても、一定の要件を満たさないときは、全体の価格からの控除となります。

## 特例控除額等②

(既存(中古)住宅の取得の場合)

既存(中古)住宅の新築時期により、下記の額が価格から控除されます。

新築年月日	控除額
昭和56年7月1日～ 昭和60年6月30日	420万円
昭和60年7月1日～ 平成1年3月31日	450万円
平成1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～	1,200万円

※昭和56年6月30日以前の場合の控除額もあります。  
 ※Q-4に該当の場合、上記控除額に基づく税額相当分が減額されます。

## 2 税が軽減される住宅用土地

下記(Q-1)の特例適用住宅(P.2)の種類に応じ、Q-2以降の条件に該当する場合に税が軽減されます(注1)。

### (スタート)

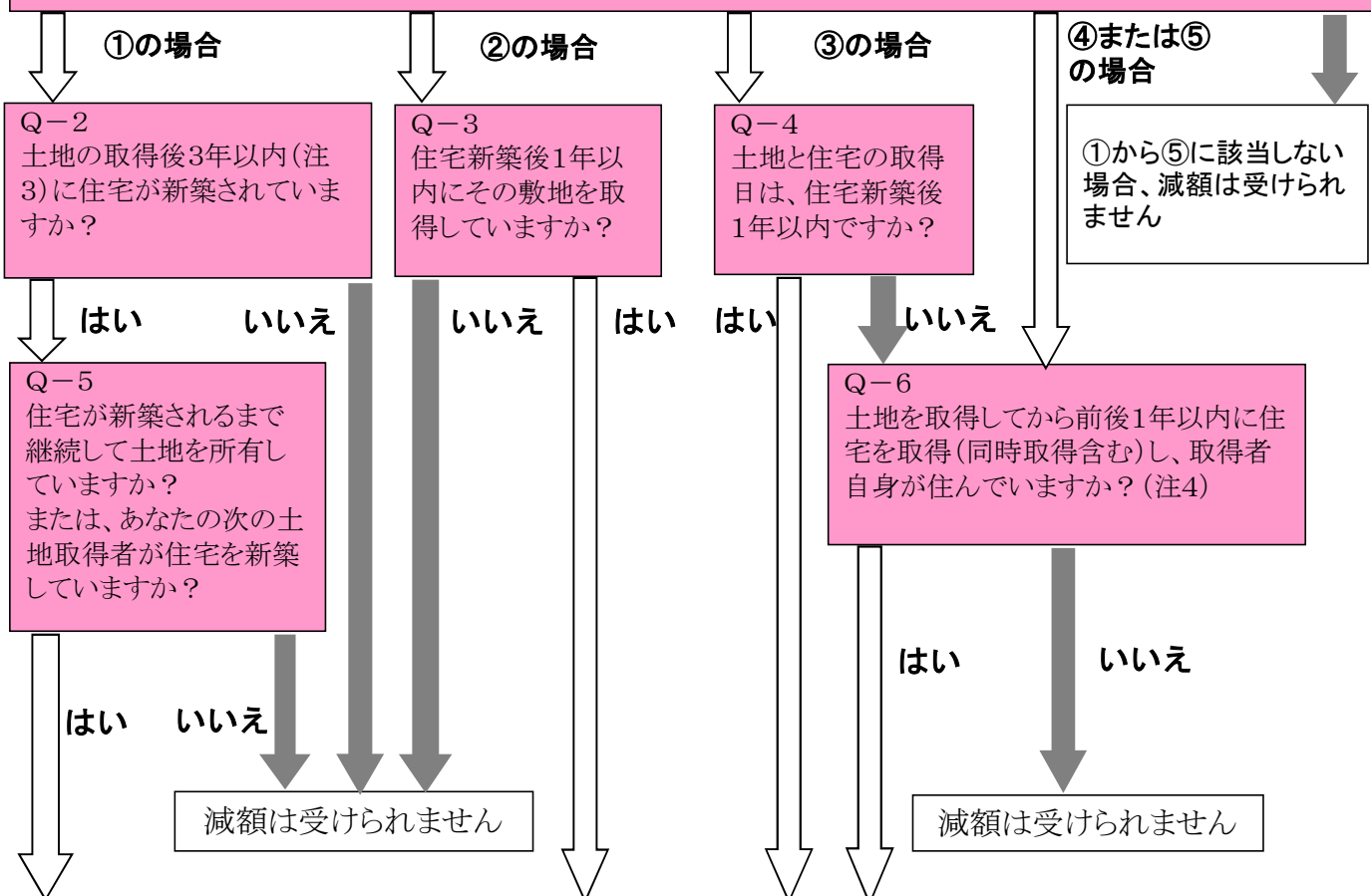
Q-1 取得した土地の上の住宅は、次の①～⑤のどの「特例適用住宅」に該当しますか？

※ 土地と住宅の取得者が異なる場合は、①以外は、土地の減額は受けられません。

- ①土地を取得した後に新築した住宅(土地・住宅の取得者が異なる場合でも可)
- ②土地を取得する前に新築した住宅(土地・住宅の取得者が同じ(注2))
- ③新築未使用住宅(共同住宅・建売住宅等)(土地・住宅の取得者が同じ(注2))
- ④耐震基準適合既存(中古)住宅(土地・住宅の取得者が同じ(注2))
- ⑤耐震基準不適合既存(中古)住宅(土地・住宅の取得者が同じ(注2))(平成30年4月1日以降の取得から適用)

※上記④の住宅は、2ページの税が軽減される住宅Q-3の①又は②のいずれかに該当する住宅です。

※上記⑤の住宅は、2ページの税が軽減される住宅Q-4の①②③のすべてを完了させた住宅です。



### 減額される額

下記の①、②のどちらか大きい額が土地の税額から減額されます。

① 45,000円

② 土地1㎡あたりの価格 × 住宅の床面積の2倍(200㎡を限度) × 3%

※ 一般的には、住宅床面積の2倍(200㎡限度)以内の土地であれば、土地の税額が全て減額されることになります。

(注1) 住宅及びその敷地(取得後1年経過)を既に所有している方が、同一敷地となる隣接地を取得し、その上に50㎡未満の附属家屋のみを新築した場合は、減額は受けられません。

(注2) 共同で取得された場合は一部減額の対象とならない場合があります。例えば、土地がAとBの共有所有(各持分1/2)で、住宅がA単独所有の場合は、Aの土地の持分(1/2)を限度として減額の対象となります。

(注3) 戸数が100戸以上ある共同住宅等を新築される場合は、いくつかの条件を満たせば4年以内になります。

(注4) 新築日が平成10年3月31日以前の新築未使用住宅を取得した場合、土地の減額は受けられません。

詳しくは、取得した不動産の所在地を管轄する県税事務所(P.4)へお問い合わせください。

## 住宅、住宅用土地の税額計算例

1 住宅(価格2,000万円、床面積250㎡)を新築した場合 ※「税が軽減される住宅(特例適用住宅)」(P.2)に該当しないため特例控除は受けられません。 価格 税率 税額 2,000万円×3/100=60万円	2 平成6年建の中古住宅(価格1,500万円)の購入で、「税が軽減される住宅(特例適用住宅)」(P.2)に該当した場合 価格 特例控除額 税率 税額 (1,500万円-1,000万円)×3/100=15万円
3 宅地(価格1,000万円、地積250㎡)を取得し、土地の上に住宅(価格1,500万円、床面積150㎡)を新築した場合 ※宅地の計算例は「税が軽減される住宅用土地」(P.3)の減額が受けられる場合のものです。 ≪土地≫ 価格 税率 当初税額 1,000万円×1/2×3/100=15万円 減額 (1,000万円×1/2)÷250㎡×200㎡×3/100=12万円 納める額 15万円-12万円=3万円 ↑ 住宅の床面積の2倍(200㎡を限度) ≪家屋≫ 価格 特例控除額 税率 税額 (1,500万円-1,200万円)×3/100=9万円	

## 住宅、住宅用土地の申請手続

住宅用土地の減額申請については、電子申請が可能です。詳しくは、税務課ホームページをご覧ください。  
[https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/010500/kenzei/fudousan/denshi\\_shinsei.html](https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/010500/kenzei/fudousan/denshi_shinsei.html)  
 申請時には、下記書類をご準備ください。



取得不動産	提出書類
1 既存(中古)住宅	<input type="checkbox"/> 特例適用等申告書 <input type="checkbox"/> 建物登記事項証明書(※) <input type="checkbox"/> 住民票の写し
2 上記以外の住宅	<input type="checkbox"/> 認定通知書の写し(認定長期優良住宅を取得の場合)
3 既存(中古)住宅用土地	<input type="checkbox"/> 減額・還付申請書 <input type="checkbox"/> 建物登記事項証明書(※) <input type="checkbox"/> 住民票の写し
4 上記以外の住宅用土地	<input type="checkbox"/> 減額・還付申請書 <input type="checkbox"/> 建物登記事項証明書(※) <input type="checkbox"/> 住民票の写し(P.3 Q-6に該当する自己居住用の新築未使用住宅用土地の取得のみ)

(※) 建物登記事項証明書の代わりに住宅の新築日が確認できる登記完了証【建物表題登記】(電子申請)又は、登記情報提供サービスの情報の写しを提出していただくことも可能です。ただし、登記完了証【建物表題登記】(書面申請)の場合には、登記申請書や検査済証の写し等、住宅の新築日が確認できるものを併せて添付してください。

(注) 上記提出書類のほか、土地登記事項証明書(登記情報提供サービスの情報の写しでも可。)、建物請負契約書の写し、建築確認済証(建築確認通知書)の写し、耐震基準に適合している証明書(診断を行った日から2年以内)等が必要となる場合がありますので、申請の際は下記の各県税事務所へお問い合わせください。

## 徴収猶予

次のような場合には、**納期限内の申請**により一定の税額について徴収が猶予されます。

- 土地を取得した人が、取得した日から3年以内(注)に「税が軽減される住宅」を新築する場合  
(注)戸数が100戸以上ある共同住宅等を新築される場合は、いくつかの条件を満たせば、4年以内
- 土地を取得した人が、取得した日から1年以内に「税が軽減される中古住宅」を取得する場合
- 不動産を取得した人が、取得した日から1年以内に公共事業のため他の不動産を譲渡し、その不動産の取得が譲渡した不動産に代わるものと認められる場合
- 譲渡担保財産設定の日から2年以内に担保権者から設定者にその譲渡担保財産が移転され、債権が消滅する場合

## コンビニ納付・キャッシュレス納付について

バーコード印字のある納税通知書は、コンビニで納付いただけます。また、納税通知書記載の地方税統一QRコード(eL-QR)を利用して、ご自宅などからスマートフォン決済アプリや「地方税お支払いサイト」からキャッシュレス納付を行うことができます。詳しくは、税務課ホームページをご覧ください。

## お問合せ

その他にも、免税点・非課税・減免等の制度があります。

また、税の軽減措置等を受けるためには**申請(減免は納期限前7日まで)**が必要となりますので、取得した不動産の所在地を管轄する県税事務所へお問い合わせください。

県税事務所名	担当課	郵便番号	所在地	電話番号	管轄区域
和歌山県税事務所	不動産取得税課	640-8585	和歌山市小松原通1-1 (県庁第2南別館2階)	073(441)3400	和歌山市・海南市・海草郡
紀北県税事務所	課税課	649-6223	岩出市高塚209 (那賀総合庁舎内)	0736(61)0067	紀の川市・岩出市・橋本市・伊都郡
紀中県税事務所	課税課	643-0004	有田郡湯浅町湯浅2355-1 (有田総合庁舎内)	0737(64)1260	有田市・御坊市・有田郡・日高郡
紀南県税事務所	課税課	646-8580	田辺市朝日ヶ丘23-1 (西牟婁総合庁舎内)	0739(26)7904	田辺市・新宮市・西牟婁郡・東牟婁郡