

# 不動産取得税のあらまし

兵庫県・県税事務所

みなさんが土地や家屋を購入したり家屋を建築した場合には、各種の税を納める必要が生じます（8ページ参照）。

このパンフレットでは、このうち**不動産取得税のあらまし**についてお知らせします。

なお、このパンフレットは令和5年4月1日現在の税制を基に作成しています。

## ◆不動産取得税とは

不動産（土地、家屋）を売買、贈与、交換または建築などにより取得（登記の有無を問いません。）した場合に課税される県税で、市や町が毎年課税する固定資産税と違って、一度だけ納めていただく税です。

不動産を取得したことに対して課税されるため、取得後すぐに売却しても納税の必要があります。

## ◆税額の計算

$$\text{課税標準額 (=不動産の価格)} \times \text{税率 (4\%)} = \text{税額}$$

### 不動産の価格とは

・土地や家屋を売買、贈与、交換 ... などによって取得した場合

市・町の固定資産課税台帳に登録されている価格（固定資産税の課税標準額ではなく、いわゆる評価額です。）

・家屋を建築（新築、増築、改築） ... した場合

固定資産評価基準により評価した価格（固定資産税との関係については6ページQ4参照）

（購入した時に実際に支払った代金や建築工事費などの金額とは関係ありません。「価格」はすべてこの評価額をいいます。）

### 税率の特例

・土地や住宅を、令和6年3月31日までに取得した場合は、税率が4%から3%に軽減されます。

（注）税額は原則として、上記の算式により計算しますが、不動産の価格から一定額を控除したり、税額から一定額を減額することによって、不動産取得税の負担が軽減される場合があります（2ページ以降参照）。

## ◆免税点

取得した不動産の価格（3ページの特例控除などが適用される場合は、控除後の価格）が次の場合には課税されません。

- ・土地……10万円未満
- ・家屋
  - 〔建築（新築、増築、改築）……1戸につき23万円未満
  - 〔売買、贈与、交換など……1戸につき12万円未満

## ◆不動産取得申告書の提出

不動産を取得した場合は、不動産取得申告書の提出が必要です。（提出は郵送でも可能です。）

ただし、**取得した不動産を登記した場合は、不動産取得申告書の提出は不要です。**

詳しくは、8ページ記載の県税事務所の不動産取得税担当課にお問い合わせください。

※複数人で共同取得した場合は、代表者（登記簿の筆頭者や持分の大きい方等）の方が、共同取得者の取得分も合わせて申告してください。

## ◆も く じ

1 宅地を取得した場合	→2ページ 「1 宅地を取得した場合」 4ページ 「5 住宅用の土地を取得した場合」
2 田や畑など、宅地以外の土地を取得した場合	→2ページ 「2 宅地以外の土地を取得した場合」
3 住宅を建築（新築、増築、改築）した場合 住宅を売買、贈与、交換などの所有権移転により取得した場合	→2ページ 「3 住宅を取得した場合」
4 事務所、店舗、工場など、住宅以外の家屋を建築（新築、増築、改築）した場合 住宅以外の家屋を、売買、贈与、交換などの所有権移転により取得した場合	→3ページ 「4 住宅以外の家屋を取得した場合」

## 1 宅地を取得した場合

宅地(※)を取得した場合は、その取得時期が次表の期間までであれば、その宅地の価格の2分の1に3%を乗じた額が課税されます。

※宅地以外の土地で市街化区域の農地など、その価格が宅地の価格に比準して決定されている土地を含みます。

〈第1表〉

取得時期	軽減の内容
令和6年3月31日まで	課税標準額を価格の2分の1に軽減 (税額=価格×1/2×税率3%)

〔計算例〕

たとえば、価格3,000万円の宅地を令和5年中に取得した場合の税額は、次のとおりです。

$$3,000 \text{ 万円} \times \frac{1}{2} \times \frac{3\%}{\text{軽減の特例 税率}} = 45 \text{ 万円}$$

## 2 宅地以外の土地を取得した場合

田や畑など、宅地以外の土地を取得した場合は、その土地の価格に3%を乗じた額が課税されます。

ただし、農地であっても、農地法第5条第1項の宅地転用許可を受けた土地については、転用後の地目の価格で宅地並みの課税となります。この場合には、上記1の軽減が適用されます。

## 3 住宅を取得した場合

住宅を建築(新築、増築、改築)した場合、または、売買、贈与、交換などの所有権移転により住宅を取得した場合は、その住宅の価格に3%を乗じた額が課税されます。

ただし、一定の要件を満たす住宅を取得した場合は、次のとおり軽減措置が設けられています。

### (1) 軽減の要件

軽減が受けられる住宅の要件は、次表のとおりです。

〈第2表〉

以下の要件を満たす住宅(「特例適用住宅」といいます。)の建築(新築、増築、改築)、または新築未使用の特例適用住宅の購入	以下のすべての要件を満たす中古住宅(「既存住宅」といいます。)の取得
<ul style="list-style-type: none"><li>床面積が50㎡以上240㎡以下(※)であること。</li></ul> <p>(※) 貸家住宅等(一戸建ての場合は区分所有される住宅に限る。)は40㎡以上。高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項の登録を受けた「サービス付き高齢者向け住宅」である貸家住宅(新築に限る)にあつては30㎡以上160㎡以下。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>取得した方がその住宅を自己の居住の用に供すること。</li><li>床面積が50㎡以上240㎡以下であること。</li><li>次のいずれかの要件を満たすこと。<ul style="list-style-type: none"><li>ア 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること。</li><li>イ 「新耐震基準」に適合することにつき証明がなされた住宅であること(取得の日前2年以内に証明に係る調査が終了し、「耐震基準適合証明書」が発行されたもの等)。</li></ul></li></ul>

・上表の「床面積」については、次の点にご注意ください。

① 住宅と一体となって効用を果たす附属屋(車庫、物置など)を住宅と同一敷地内に建築した場合は、その附属屋の面積も床面積に含めて判定します。

また、増築した場合は、増築部分の床面積だけではなく、既存部分を含めた全体の床面積で判定します。

② 分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、専有部分の床面積と、専有面積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。

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。

③ サービス付き高齢者向け住宅については、次の要件を満たす場合に限りです。

- ・戸数が10戸以上であること
- ・主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること
- ・国から補助を受け建築していること
- ・入居契約が賃貸借契約であること

## (2) 軽減の内容

- ・特例適用住宅を建築（新築、増築、改築）、または新築未使用の特例適用住宅を購入した場合

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{価 格} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(限度額)} \\ \hline 1,200 \text{ 万円} \\ \hline \end{array} \right) \times 3\% = \text{税 額}$$

(注1) 控除額は1戸当たりの額で、その価格を限度とします。

(注2) 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、令和6年3月31日までに新築や購入した場合は、控除額が1,300万円になります。

- ・既存住宅を取得した場合（住宅の新築日によって控除額が異なります。）

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{価 格} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(限度額)} \\ \hline \text{住宅の新築日} \\ \hline 420 \text{ 万円} & \text{昭和 57 年 1 月 1 日} \sim \text{昭和 60 年 6 月 30 日} \\ \hline 450 \text{ 万円} & \text{昭和 60 年 7 月 1 日} \sim \text{平成 元年 3 月 31 日} \\ \hline 1,000 \text{ 万円} & \text{平成 元年 4 月 1 日} \sim \text{平成 9 年 3 月 31 日} \\ \hline 1,200 \text{ 万円} & \text{平成 9 年 4 月 1 日} \text{以降} \\ \hline \end{array} \right) \times 3\% = \text{税 額}$$

(注) 2ページ第2表イの要件を満たす既存住宅は、新築日が昭和57年1月1日より前の住宅についても、新築日に応じた額が控除されます。

## (3) 特例適用住宅、既存住宅についての申告

軽減を受ける場合は、次の書類（コピー）を特例控除申告書に添付して、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。特例控除申告書の用紙は、兵庫県のホームページからダウンロードできます。また、県税事務所にもあります。

区 分	添付書類
特例適用住宅の建築 (新築、増築、改築)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法の規定による確認済証</li> <li>・建築基準法の規定による検査済証、建物表題登記、全部事項証明書（建物） [いずれか1点]</li> <li>・各階平面図（面積、間取りのわかるもの）</li> <li>・「サービス付き高齢者向け住宅」や「認定長期優良住宅」の場合は、認定を受けたことを証する書類など</li> </ul>
新築未使用の 特例適用住宅の購入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法の規定による確認済証</li> <li>・建築基準法の規定による検査済証、建物表題登記、全部事項証明書（建物） [いずれか1点]</li> <li>・各階平面図（面積、間取りのわかるもの）</li> <li>・売買契約書など</li> <li>・「サービス付き高齢者向け住宅」や「認定長期優良住宅」の場合は、認定を受けたことを証する書類など</li> </ul>
既存住宅の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民票など、取得した方が自己の居住の用に供することを証する書類（登記したときの住所と取得した不動産の所在地が同一である場合は必要ありません。）</li> <li>・全部事項証明書（建物）など</li> <li>・売買契約書など</li> <li>・耐震基準適合証明書など</li> <li>・登録免許税の軽減措置を受けるために交付を受けた市町長の証明書（新築日・建物の構造・居住済みの記載があるもの）</li> </ul>

## 4 住宅以外の家屋を取得した場合

事務所、店舗、工場など住宅以外の家屋を、建築（新築、増築、改築）した場合や、売買、贈与、交換などの所有権移転により取得した場合は、その家屋の価格に4%を乗じた額が課税されます。



#### (4) 特例適用住宅用土地、既存住宅等用土地についての減額申告

軽減を受ける場合は、次の書類（コピー）を減額申告書に添付して、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。減額申告書の用紙は、兵庫県のホームページからダウンロードできます。また、県税事務所にもあります。

区 分	添付書類
特例適用住宅用土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法の規定による確認済証</li> <li>・ 建築基準法の規定による検査済証、建物表題登記、全部事項証明書（建物） [いずれか1点]</li> <li>・ 各階平面図（面積、間取りのわかるもの）</li> <li>・ その土地を引き続き所有している場合は、住宅の新築日以降に交付された全部事項証明書（土地）など、引き続き所有していることを証する書類</li> <li>・ その土地を直接譲り受けた人が住宅を新築された場合は、土地の売買契約書など、直接その土地の譲渡を受けた方を証する書類</li> </ul>
土地付き特例適用住宅の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法の規定による確認済証</li> <li>・ 建築基準法の規定による検査済証、建物表題登記、全部事項証明書（建物） [いずれか1点]</li> <li>・ 各階平面図（面積、間取りのわかるもの）</li> <li>・ 売買契約書など</li> </ul>
既存住宅等用土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民票など、取得した方が自己の居住の用に供することを証する書類（登記したときの住所と取得した不動産の所在地が同一である場合は必要ありません。）</li> <li>・ 全部事項証明書（建物）など</li> <li>・ 売買契約書など</li> <li>・ 耐震基準適合証明書など</li> <li>・ 登録免許税の軽減措置を受けるために交付を受けた市町長の証明書（新築日・建物の構造・居住済みの記載があるもの）</li> </ul>

#### (5) 住宅用土地についての徴収猶予申告

土地を取得した日（令和6年3月31日まで）から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅が新築される予定のある場合は、住宅の新築日まで土地の税（4ページの計算に準じて算出した軽減見込額相当）の徴収を猶予(※)します。

この制度の適用を希望する場合は、不動産取得税徴収猶予申告書に次の書類（コピー）を添付して納期限までに申告してください。徴収猶予申告書の用紙は、兵庫県のホームページからダウンロードできます。また、県税事務所にもあります。

(※) 新築される特例適用住宅がサービス付き高齢者向け住宅の場合は、2年以内となります。

また、1棟あたり100戸以上の共同住宅の場合には、4年以内となる場合があります。

（この場合、新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があることを証する書類が必要です。）

区 分	添付書類
住宅用土地についての徴収猶予	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法の規定による確認申請書・確認済証、建築工事請負契約書など、住宅が新築される予定であることを証する書類</li> <li>・ 各階平面図（面積、間取りのわかるもの）</li> <li>・ その土地を直接譲り受けた人が住宅を新築するときは、自己が売り主となる土地の売買契約書など、直接その土地の譲渡を受けた方を証する書類</li> </ul> <p>※上記以外にも必要書類の提出を求める場合があります。</p>

なお、住宅が完成したときには減額手続きが必要です。

## 6 その他の軽減

- ・ 新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合する改修を実施した場合
- ・ 宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能向上の改修工事を行い、個人に譲渡した場合
- ・ 収用事業（公共事業）のために不動産を譲渡し、それに代わる不動産を2年以内に取得した場合
- ・ 災害等により不動産が滅失・損壊し、それに代わる不動産を3年以内に取得した場合などにも軽減措置があります。それぞれ一定の要件を満たす必要がありますので、詳しくは、8ページ記載の県税事務所の不動産取得税担当課にお問い合わせください。

## ◆ 不動産取得税 Q & A

**Q 1** 不動産を取得し登記をしましたが、税金はいつごろ納めることになりますか。

**A 1** 取得の方法により納期は異なります。

土地や中古の家屋を取得した場合は、取得（登記）してから約4～5か月後に納税通知書をお送りします。評価替で価格に変動がある場合等は、それよりも遅くなる場合があります。

家屋を建築（新築、増築、改築）した場合、または新築の家屋を取得した場合は、家屋調査に基づき価格を決定のうえ、課税することになります。この場合、家屋の規模等の状況に応じて、取得日からおおむね6か月ないし1年後に納税通知書をお送りすることになります。

新築の木造住宅などの小規模な家屋については、原則として、毎年、建築した年の翌年3月末までに実施される市町の固定資産課税台帳への登録後に不動産取得税の納税通知書をお送りしています。

したがって、土地と新築の家屋を同時に取得した場合（建売住宅の購入など）でも、不動産取得税は土地と家屋でそれぞれ別の時期にお願いする場合があります。

なお、共同で不動産を取得された場合は、各共同取得者の方が連帯して納付する義務を負うことになります。このため、共同取得者全員に同じ税額を記載した納税通知書をお送りします。

ただし、重複納税を防ぐため、納付用の納税通知書は代表者（登記簿の筆頭者や持分の大きい方等）のみにお送りします。

**Q 2** 所有している土地を他の土地と交換する予定です。同じ面積、同じ価格なので、金銭の受け渡しはありませんが、このような場合でも課税されますか。

**A 2** 不動産取得税は不動産の所有権の取得自体に対して課税される税であり、その取得によって所得などが発生したかどうかとは関係なく、取得の方法が有償であるか無償であるか、また取得の原因が売買、贈与、交換、建築などの別を問いません。

したがって、不動産を等価交換した場合でも、お互いに所有権を取得したことになりますので、双方にそれぞれ交換によって取得した不動産について課税されます。

**Q 3** 不動産を買いましたが、すぐに売却したので私の名義では所有権移転登記はしていません。このような場合でも課税されますか。

**A 3** 不動産取得税は、不動産の所有権を取得した事実に対して課税される税であるため、取得したことを登記していない場合も課税されます。したがって、所有権移転登記をしないまま、すぐに売却した場合であっても、いったん不動産を取得している以上、不動産取得税が課税されることになります。

**Q 4** 同じ新築家屋でも、不動産取得税の価格と固定資産税の価格が違うのはなぜですか。

**A 4** 不動産取得税が新築日（取得日）現在の価格を課税標準としているのに対して、固定資産税は賦課期日（1月1日）現在の価格を課税標準としています。その結果、固定資産税の場合には、新築日から賦課期日までの経過年数（1年未満の場合は1年として計算される）があるため固定資産評価基準で定められている経年減点補正率が加味されますが、不動産取得税にはこれがありません。

したがって、同じ家屋を同じ固定資産評価基準で評価しても、固定資産税の価格と不動産取得税の価格が異なることがあり、3年に1度の評価替えの年については、固定資産税の価格の方が高くなる場合もあります。

（不動産取得税）		（固定資産税）
価格 = 再建築価格		価格 = 再建築価格 × 経年減点補正率
（新築時点での価格）		（新築の翌年1月1日現在の価格）

（注）経年減点補正率とは家屋の建築後の経過によって生じる損耗の状況による減価等をあらわしたものです。

**Q 5** 夫から住宅の贈与を受けました。贈与税は課税されなかったのですが、不動産取得税が課税になったのはなぜですか。

**A 5** 婚姻期間が20年以上の夫婦間の贈与で贈与財産が居住用不動産またはその購入資金である場合など、一定要件を満たす場合には贈与税について配偶者控除が受けられ、贈与税が課税されない場合があります。

一方、不動産取得税ではこのような控除の制度がないので、贈与税が課税されない範囲の不動産を取得した場合でも不動産取得税が課税されることになります。

**Q 6** 自分の所有する土地に、令和5年4月に認定長期優良住宅（床面積150㎡、価格1,500万円）を新築しました。この場合の税額はどうなりますか。

**A 6**  $50\text{㎡} \leq \text{住宅の床面積} 150\text{㎡} \leq 240\text{㎡}$ （2ページ第2表左欄参照）

ですから、特例適用住宅に該当し、軽減（特例控除）が受けられます。

$(1,500\text{万円} - 1,300\text{万円}) \times 3\% = 60,000\text{円}$  がこの場合の税額になります。

**Q 7** 令和4年6月1日新築の認定長期優良住宅でない建売住宅（宅地：地積220㎡、価格2,640万円、住宅：床面積220㎡、価格2,200万円）を令和5年7月に購入しました。この住宅には、私が住みますが、この場合の税額はどうなりますか。

**A 7** 住宅については、 $50\text{㎡} \leq \text{住宅の床面積} 220\text{㎡} \leq 240\text{㎡}$ （2ページ第2表左欄参照）ですから、特例適用住宅に該当し、軽減（特例控除）が受けられます。

また、宅地については、新築日から1年を経過した住宅とその敷地の取得ですので、4ページ(1)の「特例適用住宅用土地」の要件は満たしませんが、

- ・住宅を自己の居住の用に供すること
- ・敷地と住宅を同時に取得していること

から、4ページ(2)の「既存住宅等用土地」の軽減（減額）が受けられます。

この場合の税額を計算すると次のとおりとなります。

〔税額の計算〕

(1) 住宅  $(2,200\text{万円} - 1,200\text{万円}) \times 3\% = \underline{300,000\text{円}}$

(2) 宅地 当初の税額  $2,640\text{万円} \times 1/2$  (※)  $\times 3\% = 396,000\text{円}$

当初の税額から減額される額

①  $45,000\text{円}$

②  $\underline{2,640\text{万円} \times 1/2$  (※)  $\div 220\text{㎡} \times 200\text{㎡} \times 3\% = 360,000\text{円}}$

土地1㎡当たりの価格

住宅の床面積の2倍（200㎡が限度です。）

①と②の多い方の360,000円が減額されます。

税額（納付額）  $396,000\text{円} - 360,000\text{円} = \underline{36,000\text{円}}$

(※) 2ページの「1 宅地を取得した場合」に適用される軽減

**Q 8** 私は、取得した土地を、ある夫婦に売却しましたが、私が土地を取得した日から3年以内に、売却した夫婦の夫が特例適用住宅を新築した場合は、売却した土地の全てが軽減（減額）の対象になりますか。

**A 8** 土地を取得した方がその土地を譲渡した場合は、直接その土地の譲渡を受けた方が特例適用住宅を新築した場合のみ軽減（減額）を受けられますので、夫に売却した土地の持分のみが減額の対象になります。

**Q 9** 古い家屋を土地付きで取得しましたが、家屋は取り壊して建て替える予定です。この場合、古い家屋にも不動産取得税は課税されるのでしょうか。

**A 9** 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、直ちに取り壊す場合には課税の対象外となることがあります。詳しくは管轄の県税事務所にご相談ください。

◆参考 不動産取得税の他に、土地や家屋に課税される税

- ・不動産を所有している場合……………固定資産税（市町税）  
都市計画税（市町税）} →市（区）役所、町役場
- ・不動産を売却した場合……………所得税（国税）・住民税（県・市町税）
- ・不動産を相続したり、贈与を受けた場合…相続税（国税）  
贈与税（国税）} →税務署
- ・不動産を登記する場合……………登録免許税（国税）→法務局

●詳しくは、不動産の所在地を管轄する  
県税事務所の不動産取得税担当課にお問い合わせください。

県民局・ 県民センター	県税事 務所	郵便番号	所 在 地	不動産取得税担当課の 電 話 番 号	不動産取得税担当課の 担 当 地 域
神 戸	神 戸	653-8766	神戸市長田区二葉町5丁目1-32 新長田合同庁舎6階	売買、贈与などによる取得 (078) 647-9143	神戸市東灘区・灘区・ 中央区・兵庫区・北区
				売買、贈与などによる取得 (078) 647-9145	神戸市長田区・須磨区・ 垂水区・西区
				新築、増改築による家屋の取得 (078) 647-9144	神戸市全域
阪神南	西 宮	662-8503	西宮市櫛塚町2-28	売買、贈与などによる取得 (0798) 39-1539	尼崎市・西宮市・ 芦屋市
				新築、増改築による家屋の取得 (0798) 39-6115	
阪神北	伊 丹	664-8522	伊丹市千僧1丁目51	売買、贈与などによる取得 (072) 785-7455	伊丹市・宝塚市・ 川西市・三田市・ 猪名川町
				新築、増改築による家屋の取得 (072) 785-7456	
東播磨	加古川	675-8566	加古川市加古川町寺家町天神木97-1	売買、贈与などによる取得 (079) 421-9283	明石市・加古川市・ 高砂市・稲美町・ 播磨町
				新築、増改築による家屋の取得 (079) 421-9903	
北播磨	加 東	673-1431	加東市社字西柿1075-2	(0795) 42-9341	西脇市・三木市・ 小野市・加西市・ 加東市・多可町
中播磨	姫 路	670-0947	姫路市北条1丁目98	売買、贈与などによる取得 (079) 281-9134	姫路市・神河町・ 市川町・福崎町
				新築、増改築による家屋の取得 (079) 281-9139	
西播磨	龍 野	679-4167	たつの市龍野町富永字田井屋畑1311-3	売買、贈与などによる取得 (0791) 63-5673	相生市・赤穂市・ 宍粟市・たつの市・ 太子町・上郡町・ 佐用町
				新築、増改築による家屋の取得 (0791) 63-5674	
但 馬	豊 岡	668-0025	豊岡市幸町7-11	(0796) 26-3630	豊岡市・養父市・ 朝来市・香美町・ 新温泉町
丹 波	丹 波	669-3309	丹波市柏原町柏原688	(0795) 73-3748	丹波篠山市・丹波市
淡 路	洲 本	656-0021	洲本市塩屋2丁目4-5	(0799) 26-2028	洲本市・淡路市・ 南あわじ市

兵庫県ホームページ

兵庫県 不動産取得税

検索



([https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk22/pa04\\_000000020.html](https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk22/pa04_000000020.html))



兵庫県マスコット はばタン