

不動産取得税について

不動産取得税は、不動産（土地・家屋）の取得に対して課税される県の税金です。

◆不動産の取得とは

登記の有無、また有償・無償にかかわらず、法律上の原因に基づいて不動産の所有権を現実取得することをいいます。取得の原因には、売買、交換、贈与、新築などがあります。

$$\text{納める税額} = \text{取得したときの「不動産の価格」} \times \text{税率（下表）}$$

◆不動産の価格とは

(1) 土地や家屋を売買・交換・贈与などにより取得した場合

実際の購入価格ではなく、原則として、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。

(2) 新築や増改築により家屋を取得した場合

家屋の新築・増築・改築の場合など固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合、総務大臣の定める「固定資産評価基準」により県または市町村が決定した価格をいいます。

(3) 宅地の取得に対する特例

宅地評価土地を令和9年3月31日までの間に取得した場合は、当該土地の価格を2分の1とする特例が設けられています。

●宅地評価土地とは、地目が宅地である土地及び宅地比準土地をいいます。

●宅地比準土地とは、地目が宅地以外の土地で、固定資産評価基準によりその土地と状況が類似する宅地に準じて評価されるべき土地をいいます。

◆税率

不動産(土地・家屋)の取得日	土地	住宅	住宅以外の家屋
令和9年3月31日まで	3 %	3 %	4 %

詳しい内容については、下記の管轄地域の地方振興局県税部にお尋ねください。

地方振興局等名	所在地	電話番号	管轄地域
県北地方 振興局県税部	〒960-8670 福島市杉妻町 2-16 県庁北庁舎	024-521-2694	福島市・二本松市・伊達市・ 本宮市・伊達郡・安達郡
県中地方 振興局県税部	〒963-8540 郡山市麓山 1-1-1	024-935-1254	郡山市・須賀川市・田村市・ 岩瀬郡・石川郡・田村郡
県南地方 振興局県税部	〒961-0971 白河市昭和町 269	0248-23-1517	白河市・西白河郡・東白川郡
会津地方 振興局県税部	〒965-8501 会津若松市追手町 7-5	0242-29-5254	会津若松市・喜多方市・ 耶麻郡・河沼郡・大沼郡
南会津地方 振興局県税部	〒967-0004 南会津町田島字根小屋甲 4277-1	0241-62-5213	南会津郡
相双地方 振興局県税部	〒975-0031 南相馬市原町区錦町 1-30	0244-26-1125	相馬市・南相馬市・相馬郡・ 双葉郡
いわき地方 振興局県税部	〒970-8026 いわき市平字梅本 15	0246-24-6033	いわき市
総務部税務課	〒960-8670 福島市杉妻町 2-16 県庁本庁舎	024-521-7068	

■その他の税金については、それぞれの窓口にお問合せください。

○所得税・贈与税(税務署) ○登録免許税(法務局) ○固定資産税・都市計画税(市役所・町村役場)

不動産取得税の軽減措置

不動産の取得が一定の要件を満たす場合、不動産取得税の軽減措置を受けることができます。
具体的な手続き方法については、管轄の地方振興局県税部にご確認ください。

なお、事前に要件を満たしていることが確認できた場合は、申告書等の提出がなくても軽減措置を適用することがあります。

また、納税通知書表面の右下《課税標準の特例控除及び減額等の理由》に記載のある軽減制度については、すでに軽減制度を適用済みのため、改めて手続きいただく必要はありません。

1 住宅を取得したときの軽減措置

(1) 建築(新築・増築・改築)により住宅を取得した場合

次の要件をすべて満たす住宅(※1)を取得したときに、税金が軽減されます。

税金が軽減される住宅等の要件		住宅の価格から控除される額
一戸建住宅	床面積(一構となるべき住宅(※2)の総床面積)が 50 m ² 以上 240 m ² 以下であること。	◆左の要件を満たしている場合 1戸につき1,200万円 (※3)
一戸建て以外の住宅(独立した区画ごとに判定します。)		
貸家以外	一区画の床面積が 50 m ² 以上 240 m ² 以下であること。	●価格が 1,200 万円未満である場合はその額が限度です。 ●一戸建て以外の住宅は、独立した区画ごとに控除されます。
貸家	一区画の床面積が 40 m ² 以上 240 m ² 以下であること。	

※1 人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、別荘以外のもの。

※2 「一構となるべき住宅」とは、母屋と住宅用附属家(物置、車庫等)の関係にあるものをいいます。

※3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定された「長期優良住宅」として認定を受け、特例適用要件を満たす住宅を令和8年3月31日までに新築した場合は1,300万円となります。

(2) 既存(中古)住宅を取得した場合

次の要件をすべて満たすものを個人が取得した場合、取得した住宅の新築された時期に応じ、家屋の価格から1戸につきそれぞれ下表の額が控除されます。

(③イBの場合は、家屋の税額から下表の額に税率3%を乗じた額が減額されます。)

① 取得した個人が自己の居住の用に供するもの

※ 当該住宅が事務所等として使用されていた場合でも、居住用の設備を有している場合で自己の居住用として取得していれば特例の対象となります。

② 床面積(母屋と住宅用附属家(物置等)の合計)が50㎡以上240㎡以下であること

③ 次のいずれかに該当するもの(イBの場合はH26.4.1以降の取得に限る)

ア 昭和57年1月1日以後に新築されたもの

イ 昭和56年12月31日以前に新築されたもののうち

A 取得した日前2年以内に建築士等が行う耐震診断によって新耐震基準に適合していることの証明がされているもの

B 取得後6か月以内に、耐震改修を行い、新耐震基準に適合していることの証明を受け、居住を開始したもの

※ A、Bの場合で、新築された日が昭和56年以前の家屋の控除額は、地方振興局県税部にお問い合わせください。

●住宅の価格から控除される額

新築された日	控除額
S57.1.1～S60.6.30	420万円
S60.7.1～H元.3.31	450万円
H元.4.1～H9.3.31	1,000万円
H9.4.1以後	1,200万円

2 住宅用土地を取得したときの軽減措置

下記A(2)からB(2)については、住宅と土地の取得者が異なる場合、軽減措置は適用されません。

A 新築住宅用土地・・・前記1(1)に該当する住宅用として取得された土地で次の要件に該当するとき

(1) 土地を取得した日から3年以内(※)に、その土地の上に住宅が新築されたときで、次の①又は②に該当する場合 ※ 令和8年3月31日までの土地の取得に限る。

① 土地を取得した者が、その土地を住宅の新築の時まで引き続き所有しているとき

【例】土地を取得した者が住宅を新築した場合のほか、親が土地を取得して子が住宅を新築した場合(新築の時まで親が引き続き土地を所有しているとき)なども該当します。

② 土地を取得した者が、土地を譲渡し、当該譲受人が住宅を新築したとき

【例】売建住宅(業者が土地を取得後、住宅の注文主へ土地を転売し、注文主が住宅を新築(業者請負)した場合)なども該当します。

(2) 土地を取得した者が、当該土地を取得した日前1年以内に、その土地の上に住宅を新築していたとき

(3) 自己居住用の土地付新築未使用住宅を取得したとき

※ 土地と住宅の取得時期が異なるときは、土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある住宅を取得したとき、又は、土地を取得した日前1年以内に、その土地の上にある住宅を取得していたとき

(4) 自己居住用以外の土地付新築未使用住宅を新築後1年以内に取得したとき

B 中古住宅用土地・・・前記1(2)の既存(中古)住宅の敷地を取得した場合で、次の要件に該当するとき(1(2)の③イBの場合は平成30年4月1日以降の取得に限る。)

(1) 土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある自己居住用の住宅を取得したとき

(2) 土地を取得した日前1年以内に、その土地の上にある自己居住用の住宅を取得していたとき

●軽減される額

次のうちいずれか多い方の額が減額されます。

○ 45,000円

○ 土地の1㎡当たりの価格 × 住宅の床面積の2倍 × 3%
 (宅地評価土地の場合は、その価格に2分の1を乗じた後の1㎡当たりの価格) (1戸につき200㎡が限度)

軽減を受けるために必要な書類は主に次のとおりですが、具体的には地方振興局県税部にご確認ください。

書 類 名		新築		中古	
		住宅	土地	住宅	土地
1	不動産の取得に関する申告書	○	○	○	○
2	新築住宅に係る不動産取得税の減額(還付)申請書		○		
3	既存住宅に係る不動産取得税の減額(還付)申請書				○
4	家屋の登記に係る全部事項証明書等の写し		○	○	○

※ 1～3については、県のホームページからダウンロードすることができます。

福島県 不動産取得税

検索



【県HP二次元コード】

3 三世同居・近居住宅を取得したときの軽減措置

福島県では、子育て支援策の一環として、県内に三世代以上の方が同居又は近居する住宅を取得した場合、申請により住宅に係る不動産取得税の一部を軽減いたします。

【取得の期間】

平成 29 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日までに取得した場合に対象となります。

【取得の要件】

住宅を取得した日において、取得者及び 18 歳未満の方を含む三世代以上の直系親族の方が、取得した住宅や近居する住宅に居住すること。

※ 既存住宅の場合、新築された日の要件もあります。詳細は地方振興局県税部にお問合せください。

【軽減の内容】

取得した住宅に係る不動産取得税の税率が 2 分の 1（3%→1.5%）となります。

※ 軽減額が 30 万円を超える場合は、30 万円が軽減額の上限となります。

4 東日本大震災・原子力災害に関する軽減措置

(1) 被災した家屋に代わる家屋を取得した場合の特例措置

東日本大震災により被災した家屋に代わる家屋及びその敷地を新たに取得した場合、一定の要件を満たしていれば、特例控除を受けることができます。

※ 罹災証明における被害区分が「一部損壊」の場合は、特例控除の対象となりません。

(2) 居住困難区域等内にある家屋に代わる家屋を取得した場合の特例措置

原子力災害により、帰還困難区域、居住制限区域又は避難指示解除準備区域（以下「居住困難区域等」といいます。）に指定された区域内にある家屋に代わる家屋（以下「代替家屋」といいます。）及び代替家屋の敷地を新たに取得した場合、一定の要件を満たしていれば、軽減措置を受けることができます。

【福島県内に取得した場合】

居住困難区域等の指定が解除された日から 4 年を経過する日までに取得した代替家屋及びその敷地

【福島県外に取得した場合】

帰還困難区域又は居住制限区域の指定が解除された日から 3 か月（代替家屋が新築の場合は 1 年）を経過する日までに取得した代替家屋及びその敷地

※ 福島県外に取得した場合は、所在する都道府県にお問い合わせください。

5 公共事業のために不動産を収用され、その代わりの不動産を取得した場合

公共事業の用に供するため、国・地方公共団体等に土地を譲渡した場合や家屋の移転に伴い移転補償契約等をして、代わりの不動産を取得した場合、取得した不動産の価格から、譲渡等をした不動産の価格（固定資産課税台帳に登録されている価格（宅地等に対する課税標準の特例が適用されます。））相当分を軽減する制度です。

なお、代替不動産の取得には、期限が設けられています。

6 天災等(台風災害や火災等)により不動産が滅失又は損壊したため、その代わりの不動産を取得した場合

所有不動産が災害により滅失又は損壊し、それに代わる不動産を災害を受けた日から 3 年以内に取得した場合、災害を受けた不動産の価格に税率を乗じた額相当が減免されます。

減免の適用を受けるためには、納期限の 7 日前までに減免申請書を提出する必要があります。

罹災不動産の所有者とそれに代わる不動産の取得者が異なる場合は、減免の適用はありません。

◆納税の猶予について

災害などにより県税を一時に納税することが困難な方や、県税を一時に納税することで事業の継続又は生活の維持が困難となる方については、申請をすることにより納税の猶予（徴収の猶予又は換価の猶予）を受けられる場合がありますので、納期限までに地方振興局県税部に御相談ください。

（注）換価の猶予の申請期限は、納期限から 6 か月以内です。