



東北の元気、
日本の元気を青森から



青森県基本計画
「選ばれる青森」
への挑戦
支え合い、共に生きる

不動産取得税のあらまし

令和5年度版

不動産取得税とは

家屋を新築・増改築したとき、土地や家屋を売買・交換・贈与などで取得したときに一度だけ課税される県の税金です。

- ※1 相続による取得には課税されません。
- ※2 不動産の「取得」とは、登記の有無や、有償・無償を問いません。
- ※3 贈与税の特例(相続時精算課税制度等)を受けた場合であっても、贈与による取得は課税の対象となります。

税額の計算方法は

不動産を取得した時点の不動産の価格に下表の税率をかけた額です。

- ※1 不動産の価格は、原則として、**固定資産課税台帳価格**となります。
- ※2 令和6年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合は、固定資産課税台帳価格の1/2に税率をかけた額となります。

不動産取得の時期	土地	家屋	
		住宅	住宅以外
平成20年4月1日～令和6年3月31日	3%	3%	4%

■固定資産課税台帳価格とは？

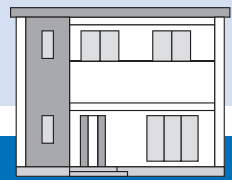
実際の買入れ価格や建築工事費などの価格ではなく、市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格です。家屋を新築した場合など、価格が登録されていないときは、一定の基準により評価した価格によります。

■課税標準額が次の額に満たない場合は、課税されません。

土地		10万円
家屋	建築（新・増・改築）のとき	23万円
	その他（売買等）のとき	12万円



住宅の軽減制度



新築住宅(特例適用住宅)

床面積が次の条件に当てはまる新築住宅(特例適用住宅といいます)を取得した場合は、不動産取得税が軽減されます。

区分	住宅一戸(一区画)の床面積	軽減内容
共同住宅等で一戸建て以外の貸家住宅	40㎡以上240㎡以下	住宅一戸(一区画)につき、最高1,200万円(注)が価格から控除されます。
上記以外の住宅	50㎡以上240㎡以下	

※1 未使用の建売住宅や分譲マンションの購入も含まれます。

※2 増築した場合や、居宅に附属する車庫・物置等がある場合は、合算後の床面積が上記に当てはまること。

※3 建築後1年以内に増築(車庫・物置等の新增築を含む)した場合は、前後の建築につき、上記の床面積に当てはまること。

(注) 新築の「認定長期優良住宅」である特例適用住宅を、平成21年6月4日から令和6年3月31日までに取得した場合には、1,300万円となります。

中古住宅(耐震基準適合既存住宅)

次のすべての条件に当てはまる中古住宅(耐震基準適合既存住宅といいます)を平成17年4月1日以降に取得した場合は、不動産取得税が軽減されます。

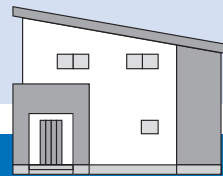
- ① 自己の居住のために取得したこと
- ② 床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- ③ 建築後の経過年数等が次のいずれかに該当すること
 - ア 昭和57年1月1日以降に新築されたものであること
 - イ 昭和56年12月31日以前に新築されたものである場合には、新耐震基準に適合していることが取得日以前に証明されていること(※)

※ 新耐震基準に適合していない中古住宅を取得した場合であっても、一定の要件を満たすときには軽減される特例があります。

■新築された時期に応じて、住宅の価格から次の額が控除されます。

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～	1,200万円

住宅用土地の軽減制度



特例適用住宅等の用に供する土地

住宅の軽減が受けられ、かつ、次のいずれかの条件に該当する場合は、不動産取得税が軽減されます。

新築住宅（特例適用住宅）用土地	中古住宅（耐震基準適合既存住宅）用土地 新築未使用特例適用住宅用土地
<p><土地の取得者 = 住宅の取得者の場合></p> <ul style="list-style-type: none">◆土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築した場合◆土地を取得した日前1年の期間内に、その土地の上に特例適用住宅を取得していた場合 <p><土地の取得者 ≠ 住宅の取得者の場合></p> <p>土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合で、次のいずれかに当たるとき</p> <ul style="list-style-type: none">◆土地の取得者が、特例適用住宅が新築された時まで、引き続き土地を所有している場合◆土地の取得者から土地の譲渡を受けた者が、特例適用住宅を新築した場合	<p>土地の取得者 = 住宅の取得者の場合に限りです。</p> <ul style="list-style-type: none">◆土地を取得した日の前後1年以内に、その土地の上に自己の居住の用に供する中古住宅（耐震基準適合既存住宅）、又は新築未使用特例適用住宅を取得した場合（同時取得を含む） <p>※ 新築未使用特例適用住宅とは？</p> <p>新築された特例適用住宅で、まだ人の居住の用に供されたことがないものをいいます。</p> <p>この住宅が新築されてから土地及び当該住宅を取得するまでの期間が1年を超える場合には、自己の居住の用に供することが必要です。</p>
<p>土地の税額から、次の A・B のいずれか多い金額が減額されます。</p> <p>A 45,000 円</p> <p>B 土地1㎡当たりの価格(注) × 住宅の床面積の2倍 × 3% (一戸当たり200㎡が限度)</p>	

(注) 令和6年3月31日までの取得の場合には、価格に1/2をかけた後の額の1㎡当たりの額となります。

※ 新耐震基準に適合していない中古住宅の用に供する土地を取得した場合であっても、一定の要件を満たすときには軽減される特例があります。

東日本大震災による特例措置

東日本大震災により被害を受けられた方々には、次に該当する場合、特例措置があります。

- 1 東日本大震災により滅失・損壊した家屋もしくはその敷地の用に供する土地又は被災した農用地の所有者等が、それらに代わる不動産を取得した場合
- 2 警戒区域内又は居住困難区域内（総務大臣が指定して公示した区域内）に所在する被災不動産（家屋もしくはその敷地の用に供する土地又は被災農用地）の所有者等が、それらに代わる不動産を取得した場合

これらの特例措置の適用に当たっては、申告や添付書類が必要です。また、様々な要件がありますので、詳しくは、お近くの地域県民局県税部までお問い合わせください。

その他の軽減制度

公共事業のために土地や家屋を譲り渡し、一定の期間内に、それに代わる土地や家屋を取得した場合等 → 詳しくは、お近くの地域県民局県税部までお問い合わせください。

※ これらの軽減を受けるためには、申告が必要です。

地域県民局県税部の窓口で直接申告するほか、郵送により申告することができます。

◇ 申告書用紙をダウンロードするには？

《青森県電子申請・届出システム【申請書ダウンロード】》<https://apply.e-tumo.jp/pref-aomori-d/>
《各種申請用紙ダウンロード～不動産取得税～》

https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/soumu/zeimu/010_03fudousan_01.html



軽減申請に必要なもの

該当する不動産 用意する書類等	住宅用の土地		中古住宅 (耐震基準適合既存住宅)	東日本大震災による特例措置
	①新築住宅 (特例適用住宅) 用の土地	②中古住宅(耐震基準適合既存住宅)・ 新築未使用特例適用住宅用の土地		
<input type="checkbox"/> 売買契約書	○	○	○	○
<input type="checkbox"/> 建物の登記事項証明書	※1	○	○	※3
<input type="checkbox"/> 土地の登記事項証明書	※1			※3
<input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書等		※2	※2	
<input type="checkbox"/> り災証明書等				※3

このほか、還付を受ける場合は、ご本人の口座番号等を確認できる書類が必要です。

- ※1 土地と住宅の取得者が異なる場合は、住宅が新築された時点の土地と建物の登記事項証明書など、権利関係を示す書類が必要です。
- ※2 中古住宅(耐震基準適合既存住宅)のうち、新耐震基準に適合していることが証明された住宅を取得した方は、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書又は保険付保証明書のいずれかの写しが必要です。
- ※3 東日本大震災による不動産取得税の特例措置の適用を受ける場合には、滅失し、又は損壊したことを証するり災証明書のほか、被災家屋の床面積又は従前の土地の面積を証する書類(り災した年の固定資産評価証明書等)が必要です。

申請に必要な書類は、対象となる物件や取得要件により異なる場合がありますので、詳しくはお近くの地域県民局県税部までお問い合わせください。

納める方法は

地域県民局県税部から送付される「不動産取得税納税通知書」により、納期限までに、銀行・郵便局又はコンビニなどのほか、専用サイト「地方税お支払サイト」やスマートフォンアプリのいずれかの方法で納めていただきます。

お問い合わせ先

東青地域県民局県税部	(代)017-722-1111 内6614 (直)017-734-9973	〒030-8530 青森市新町二丁目4-30 青森県庁舎北棟1階
中南地域県民局県税部	(代)0172-32-1131 内227・329 (直)0172-35-3519	〒036-8345 弘前市蔵主町4 弘前合同庁舎2階
三八地域県民局県税部	(代)0178-27-5111 内209・235 (直)0178-27-4455	〒039-1101 八戸市尻内町鴨田7 八戸合同庁舎1階
西北地域県民局県税部	(代)0173-34-2111 内212～214 (直)0173-34-3141	〒037-0046 五所川原市栄町10 五所川原合同庁舎1階
上北地域県民局県税部	(代)0176-22-8111 内207・208 (直)0176-23-4241	〒034-0093 十和田市西十二番町20-12 十和田合同庁舎1階
下北地域県民局県税部	(代)0175-22-8581 内207・208 (直)0175-22-3105	〒035-0073 むつ市中央一丁目1-8 むつ合同庁舎1階

県税・市町村税インフォメーション

<https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/soumu/zeimu/top.html>

この印刷物は、12,000部作成し、印刷経費は1部当たり7.7円です。

