不動産取得税のあらまし

令和７年４月
岡　山　県

不動産（土地・家屋）を取得すると、県税である不動産取得税が課税されます。そのしくみは、次のようになっています。

１ 納める人

土地や家屋を売買・交換・贈与などにより取得した人、家屋を新築や増改築により取得した人。
なお、土地や家屋を取得した際に登記していない場合も課税されます。

２ 納める額

課税標準額（不動産の価格）	×	税　率（%）	＝	税　額（円）

※下記の表による

●不動産の価格とは・・・

不動産の価格とは、実際の購入価格や建築工事費ではなく、次の価格をいいます。

（１）家屋の新築、増改築の場合は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき評価して決定した価格となります。

（２）土地や家屋を売買・交換・贈与などにより取得した場合は、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となります。
　ただし、令和９年３月31日までに宅地や宅地並に評価することとされている土地を取得した場合は、本来の価格の１／２とします。

●税率

取　得　日	土　地	家　屋	
		住宅	住宅以外
H20.4.1～R9.3.31	3%	3%	4%

３ 免税点

取得した不動産の課税標準額（不動産の価格）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 { 新築、増改築のとき・・・・・・・・・・・・・・ 23万円 / 売買・交換・贈与等のとき・・・・・・・・・ 12万円

４ 納める方法

県民局税務部から税額や納期限等を記載した納税通知書を送付しますので、納期限までに指定された金融機関※や県民局税務部の窓口などで納めてください。
（※納税通知書裏面に記載しています。）

５ 申告

不動産の取得について登記した場合は原則申告不要ですが、その他の方は不動産を取得した日から60日以内に「不動産取得税土地家屋申告書」を不動産の所在地を管轄する県民局税務部（４ページに記載）に提出してください。

６ 軽減制度

一定の条件を満たした住宅や宅地を取得した場合、公共事業により代わりの土地や家屋を取得した場合などは、申請を行えば軽減を受けられることがあります。
詳しくは、次ページ以降又は岡山県税務課のホームページをご覧ください。
https://www.pref.okayama.jp/page/465583.html

【参考】 固定資産税・都市計画税（市町村税）

毎年１月１日現在で土地や家屋（都市計画税は都市計画区域のうち原則として市街化区域内の土地や家屋）を所有している人が納める税金です。
住宅や住宅の敷地については軽減措置があります。詳しくは市役所又は町村役場にお問い合わせください。
税　額　　固定資産税…課税標準額*7×1.4%（標準税率）
　　都市計画税…課税標準額*7×0.3%以内　　＊７　原則として、固定資産課税台帳に登録された価格

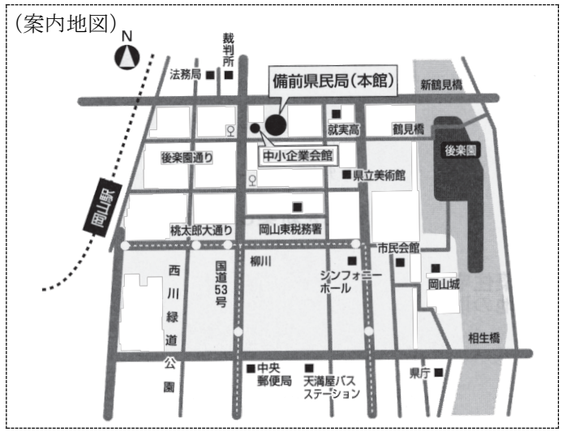
不動産取得税についてのお問い合わせは…次の各県民局税務部まで

取得不動産の所在地
岡山市、玉野市、備前市、瀬戸内市、赤磐市、和気町、吉備中央町

備前県民局
税務部　不動産取得税課
（本館西隣　中小企業会館　１階）
〒700-8604　岡山市北区弓之町６－１

・土地・既存家屋についての問い合わせ先
（０８６）２３３－９８１８（直通）
・新築家屋についての問い合わせ先
（０８６）２３３－９８１７（直通）

（案内地図）

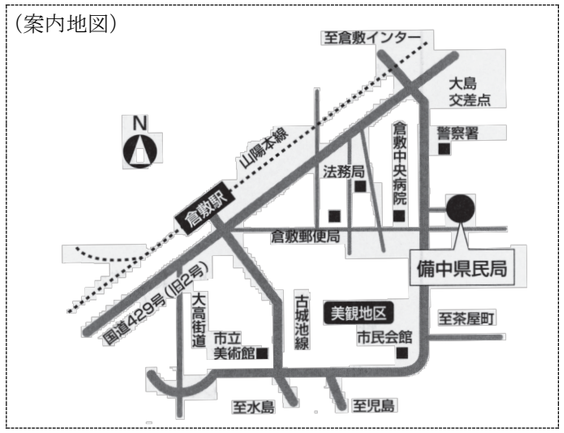


取得不動産の所在地
倉敷市、笠岡市、井原市、総社市、高梁市、新見市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町

備中県民局
税務部　不動産取得税課
〒710-8530　倉敷市羽島１０８３

・土地・既存家屋についての問い合わせ先
（０８６）４３４－７０１９（直通）
・新築家屋についての問い合わせ先
（０８６）４３４－７０１８（直通）

（案内地図）

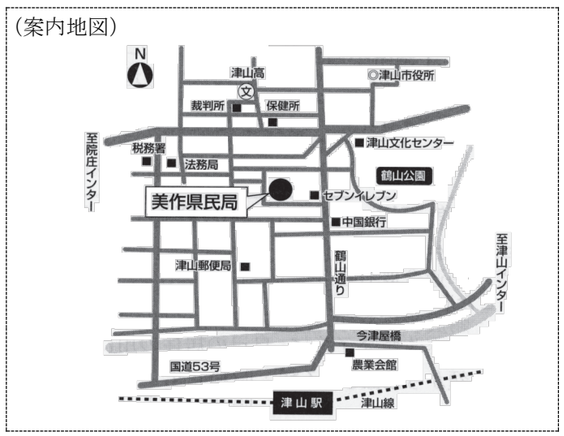


取得不動産の所在地
津山市、真庭市、美作市、新庄村、鏡野町、勝央町、奈義町、西粟倉村、久米南町、美咲町

美作県民局
税務部　課税課
〒708-8506　津山市山下５３

（０８６８）２３－１２７３（直通）

（案内地図）



住宅用不動産を取得した場合の軽減措置について

次の要件を満たす住宅や宅地を取得した場合、不動産取得税が軽減されます。

★住　宅

（ 住宅の価格 － 控除額 ）× ３％ ＝ 税額

	対　象　・　要　件	価格から控除される額
Ⅰ新築・増改築住宅（特例適用住宅）	建築又は購入（新築未使用のものに限る。）に係るもので、床面積が次に該当するもの。 ・戸建住宅、分譲マンション：**50㎡以上240㎡以下** （既存の住宅部分があればそれも含みます。*1） ・集合型の貸家住宅*2：**40㎡以上240㎡以下** ・一定のサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅*2 ：**30㎡以上160㎡以下** （取得日によっては上限が異なることがあります。）	新築・増改築住宅は**1，200万円** 新築住宅のうち**認定長期優良住宅**は**1，300万円** 認定長期優良住宅とは・・・ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第10条第2号に規定する認定長期優良住宅に該当するものであり、平成21年6月４日から令和8年3月31日までの間に取得したもの。 ・共同住宅等(マンション、集合型の貸家住宅等)の場合は、1戸ごとの価格から控除します。
Ⅱ中古住宅（耐震基準適合既存住宅）	購入や贈与等に係るもので床面積*1(既存の住宅部分を含みます)が、**50㎡以上240㎡以下**の住宅で次のすべての要件を満たすもの。 ①　取得した個人が**自己の居住の用に供する**もの ②　登記上の**新築年月日が昭和57年１月１日以後**のもの ※ ②の要件を満たさないものであっても、取得日の前2年以内に、昭和56年に導入された新耐震基準に適合していることが建築士等により証明されている場合は、控除の対象となる住宅と認められることになります。 なお、この要件に該当しなくても耐震改修により軽減を受けられる場合がありますので、3ページの下方枠内もご参照ください。	新築年月日が・・・ 昭和56年７月１日～　**420万円** 昭和60年７月１日～　**450万円** 平成元年４月１日～　**1，000万円** 平成９年４月１日～　**1，200万円** 注：昭和56年12月31日以前に新築されたものは②※の要件に該当しなければ控除されません。

＊１　床面積には、母屋と附属家の関係にある離れ、物置及び車庫などの住宅用附属家に係るものも含まれます。この計算を行う際、特例適用住宅の場合は母屋と名義が同一でないものも含めることになります。

＊２　集合型の貸家住宅などの共同住宅等の床面積は、居住用に独立して区画された部分の面積（共用部分がある場合は、独立して区画された部分の床面積に応じて共用部分の面積を按分します。）により計算します。

軽減を受けるためには、次の書類を県民局へ提出する必要があります！

対　象	軽　減　に　必　要　な　提　出　書　類
Ⅰ新築住宅用土地	①不動産取得税土地家屋申告書（申請書） ②登記事項証明書の全部事項証明書（**建物**）*3 ③不動産取得税の領収証書*4（納期限前で、納付前に申請をする方は「納税通知書」） ④併用住宅、二世帯住宅又は共同住宅の場合は、各部屋の面積がわかる寸法の入った平面図の写し
Ⅱ中古（耐震基準適合既存）住宅及びその敷地	上欄①～④と同様 ⑤新築年月日が昭和56年12月31日以前のものは次のいずれかの書類（取得日の前2年以内のものに限る。） ・耐震基準適合証明書 ・住宅性能評価書 ・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

※マイナンバー制度により、個人番号及び本人確認が必要になりましたので、上記に加えてマイナンバーカード等をご持参ください。（令和２年５月25日以降に氏名・住所等に変更がある方は通知カードを使用できません）
【詳細は別紙「不動産取得税の申告書等へのマイナンバーの記載について」のとおり】

※不動産取得税の課税前に減額申請をする場合には、上記の他に土地取得の事実を証する書類（登記事項証明書など）が必要です。

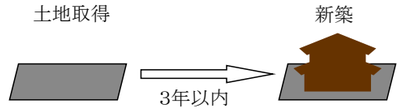
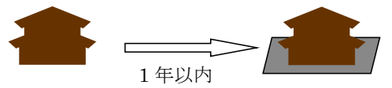
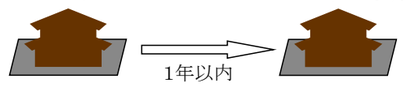
＊３　従前の登記簿謄本にあたり、各地方法務局で交付を受けることができます。（写しでも可。複数ページになる場合は全ての写しが必要です。インターネットによる「登記情報」は不可。）
また、全部事項証明書（建物）がない場合は、「住宅用家屋証明書（又は申請書）」の写しでもそれに代えることができます。これは、家屋の所在地の市区町村長印のある証明書で、所有権保存（移転）登記申請の際に添付される書類です。なお、家屋の種類、床面積、新築年月日が全て記載されているものに限ります。

＊４　地方税お支払サイト又はスマートフォン決済アプリで納付された方は、領収証書は発行されませんので不要です。

注1　還付申請をされる方のみ、土地又は住宅の納税義務者名義の還付先口座番号を申告書（申請書）に記入願います。
注2　軽減を行うための要件を上記書類で確認できない場合は、他の書類の提出をお願いすることがあります。
注3　軽減手続についての詳しいことは、各県民局税務部（4ページに記載）までお尋ねください。

★住宅用土地

（土地の価格*6×３％）－ 減額される額 ＝ 減額後の税額

	対　象　・　要　件	税額から減額される額
新築住宅用土地の取得	**◎住宅を新築する場合** ※　左のページ（2ページ）の要件に該当する**特例適用住宅**を新築する場合に限ります。 (1) 土地を取得した日から3年以内*5に、その土地の上に住宅を新築した場合  次の（注）の場合は建築主に注意 （注）土地を譲渡した場合、当該土地を最初に譲り受けた人が当該土地に住宅を新築した場合は土地を譲り渡した人も軽減の対象となります。 (2) **住宅を新築した人が**1年以内にその敷地を取得した場合  土地と住宅の取得者が同じ **◎業者等から新築住宅を取得する場合** （いわゆる土地付建売住宅が含まれます。） ※　左のページ（2ページ）の要件に該当する**特例適用住宅**を取得する場合に限ります。 業者等が新築してから1年以内の住宅（未使用）とその敷地を取得した場合  土地と住宅の取得者が同じ （注）**自ら居住するため**、業者等が住宅を新築してから1年経過後の住宅と敷地を取得した場合（同時又は土地の取得前後1年以内）は、軽減の対象となります。 （※自己居住しない場合、土地の軽減はありませんが、住宅が未使用であることを証する売り主の証明又は市町村長の住宅用家屋証明書があれば、2ページの特例適用住宅の価格控除があります。）	次のａ、ｂのうちいずれか大きい額が減額されます。 ａ 45,000円 ｂ **土地１㎡当たりの価格**＊6 **×（住宅の床面積×２）×３%** ↓ **200㎡が限度** 計算例 次のような建売住宅とその土地を同時に取得した場合、以下のとおり、土地の税額が軽減されます。 (住宅)床面積150㎡、 令和7年4月新築で未使用 (土地)面積250㎡ 土地の価格1,200万円 当初税額 (1,200万円×1/2)×3% ＝　180,000円 減額される額 ａ 45,000円 ｂ (1,200万円×1/2÷250㎡) ×200㎡×3% ＝　144,000円 aとbの大きい方の額 144,000円が減額されます。 減額後の税額 180,000円 － 144,000円 ＝　36,000円
中古住宅用土地の取得	土地を取得した人が**自ら居住するため**に、その土地の上にある**耐震基準適合既存住宅**（2ページの要件に該当するもの。）及び**耐震基準不適合既存住宅**(このページ下部枠内の要件に該当するもの。)を取得した場合（同時又は土地の取得前後1年以内）	

＊５　令和8年3月31日までに土地を取得した場合は3年で、本来は2年以内に新築することが条件です。（一定のサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅の場合は2年）

＊６　令和9年3月31日までに宅地や宅地並に評価することとされている土地を取得した場合は、本来の価格の1／2とします。

耐震基準不適合既存住宅の軽減について（土地は平成30年4月1日以降の取得から軽減対象です。）

平成26年４月１日以降に、耐震基準不適合既存住宅（床面積が50㎡以上240㎡以下の中古住宅で、2ページの耐震基準適合既存住宅に該当しないもの）を個人が取得した場合で、取得の日から**6か月以内に次のすべてを完了させたもの**。

①　耐震改修を行い、建築士等から昭和56年に導入された新耐震基準に適合している旨の証明を受けること
②　耐震改修完了後に、自己の居住の用に供すること

※税額から減額される額：昭和48年１月１日～昭和50年12月31日に新築　・・・　**69,000円**
昭和51年１月１日～昭和56年６月30日に新築　・・・　**105,000円**
昭和56年７月１日～昭和60年６月30日に新築　・・・　**126,000円**

※提出書類：２ページに記載する耐震基準適合既存住宅の軽減の提出書類と同様（⑤は取得の日から６か月以内のものに限る。）