

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、子どもや孫を育てやすい環境の確保に寄与するため、県内に三世以上の方が同居又は近居する住宅を令和7年3月31日までに取得した場合、その住宅に係る不動産取得税の一部を軽減いたします。

■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。

取得の要件や申請に必要な書類など詳しくは、福島県税務課のホームページをご覧ください。最寄りの地方振興局県税部にお尋ねください。

東日本大震災・原子力災害に関する軽減措置

被災した家屋とその敷地、農地に代わるものを令和8年3月31日までに取得した場合、「取得した家屋とその敷地、農地」に係る不動産取得税が軽減されます。また、帰還困難区域、居住制限区域、避難指示解除準備区域内の家屋とその敷地、農地に代わるものを取得した場合にも軽減措置があります。

また、固定資産税・都市計画税についても軽減措置がありますので、市役所、町村役場にお尋ねください。

☆詳しくは、最寄りの地方振興局県税部にお尋ねください。

「不動産の取得に関する申告書」などの用紙は地方振興局県税部又は市町村税務課（固定資産税担当課・係）に用意してあります。

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	0241-62-5214	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	

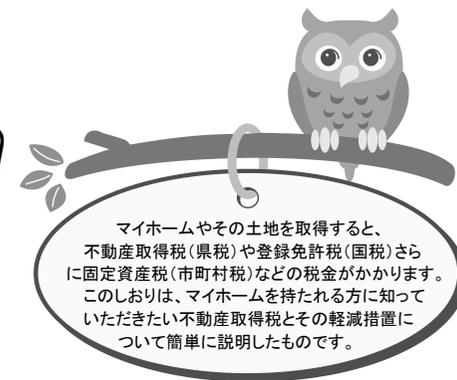
■その他の税金については、それぞれの窓口でお尋ねください。

- 所得税（住宅ローン控除）（国税）……………税務署
- 登録免許税（国税）……………法務局
- 固定資産税・都市計画税（市町村税）……………（不動産が所在する）各市役所・町村役場



2021 マイホームと 不動産取得税

ひとつ、ひとつ、実現する ふくしま



マイホームやその土地を取得すると、不動産取得税(県税)や登録免許税(国税)さらに固定資産税(市町村税)などの税金がかかります。このしおりは、マイホームを持たれる方にとっていただきたい不動産取得税とその軽減措置について簡単に説明したものです。

不動産取得税とは？

不動産取得税は、登記の有無や有償・無償又はその原因（売買、贈与、交換など。ただし、相続は除く。）に関わらず、福島県内の不動産（土地・家屋）を取得した方に、その取得ごとに一度だけ納めていただく福島県の税金です。

納める税額

$$\text{不動産の価格 (不動産取得税の課税標準額)} \times \text{税率} = \text{税額}$$



☆不動産（土地・家屋）の価格とは？

実際の購入価格や建築工事費の額ではなく、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。

また、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には、全国的に統一された総務大臣の定める「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。

※令和6年3月31日までに宅地評価土地(宅地及び宅地比準土地)を取得した場合は、市町村の固定資産課税台帳に登録されている土地の価格を2分の1として税額を算出する特例措置が講じられています。

☆税率は？

下表のとおり、税率が適用されます。

不動産(土地・家屋)の取得日	土地	住宅	住宅以外の家屋
令和6年3月31日まで	3%	3%	4%

■土地を取得したとき……土地の価格×3%（税率）＝税額

■家屋を取得したとき

●住宅を取得した場合……家屋の価格×3%（税率）＝税額

●住宅以外の家屋を取得した場合……家屋の価格×4%（税率）＝税額

納める方法

地方振興局県税部から送付する納税通知書により、定められた期限までに金融機関等で納めることになります。



○ 用語の解説

土地や家屋の取得とは	登記の有無にかかわらず、また、有償であると無償であることを問わず、現実に不動産の所有権を取得することをいいます。取得の原因は売買、交換、贈与、新築、増築、改築などの別を問いません。
住宅とは	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、別荘以外のものをいいます。
一構となるべき住宅とは	母屋と附属家屋（住宅用物置、自家用車庫等）の関係にあるものをいいます。
新築住宅とは	母屋と附属家屋の建築が1年以内に行われた場合、又は、増・改築が新築から1年以内に行われた場合には、前後の建築をもって1戸の新築住宅とみなします。
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比準して評価されるべき土地をいいます。

住宅を取得したときの軽減措置

下表の要件をすべて満たす住宅を取得したときには、申告書等を提出することにより税金が軽減されます。

【表 1】

税金が軽減される住宅等の要件			住宅の価格から軽減される額	
新築・増築・改築の住宅	一戸建住宅	床面積（一構となるべき住宅の総床面積）が50㎡以上240㎡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（※1） ◆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については、独立した区画ごとに控除されます。	
	一戸建以外の住宅	貸家以外		床面積（同上）が50㎡以上240㎡以下であること。 （独立した区画ごとに判定します。）
		貸家		床面積（同上）が40㎡以上240㎡以下であること。 （独立した区画ごとに判定します。）

（※1） 「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4年3月31日までに新築により取得した場合は1,300万円となります。

税金が軽減される住宅等の要件		住宅の価格から軽減される額									
中古住宅	次の要件をすべて満たすものを個人が取得した場合 1 自己の居住の用に供するもの 2 床面積（母屋と住宅用附属家（物置等）の合計床面積）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 (1) 昭和57年1月1日以後に新築されたもの (2) 昭和56年12月31日以前に新築された家屋のうち、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	左の要件を満たしている場合、取得した住宅の新築された時期に応じて、家屋の価格から1戸につきそれぞれ下の額が控除されます。									
	(注) 耐震基準に適合しない既存住宅を取得後6ヵ月以内に、耐震改修を行い、耐震基準に適合していることの証明を受け、取得した個人が居住の用に供した場合にも軽減措置があります。 なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、6ヶ月以内に居住の用に供することができない場合には、最寄りの地方振興局県税部までご相談ください。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>新築された日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S57.1.1～S60.6.30</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>S60.7.1～H元.3.31</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>H元.4.1～H9.3.31</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>H9.4.1以後</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>昭和56年12月31日以前に新築された住宅で、左の要件3(2)の新耐震基準に適合していることの証明がされている場合の控除額については各県税部にお問い合わせください。</p>	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
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										

住宅用土地を取得したときの軽減措置

■税金が軽減される要件

左の【表1】（下段の（注）の場合は平成30年4月1日以降の取得に限る。）に該当する住宅用の土地で、次の【表2】に該当するとき。

◎土地の税金を軽減する場合は、申告書のほかに「新築住宅（既存住宅等）に係る不動産取得税の減額（還付）申請書」などの書類の提出が必要です。

※下記の2から6については、住宅と住宅用土地の取得者が異なる場合は、軽減措置は適用されません。

【表 2】

新築住宅用土地		1 土地を取得した日から3年以内（※）に、その土地の上に（表1）の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4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】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（業者が建築工事を請負）した場合なども該当します。
新築（未使用住宅用土地） （土地付建売住宅）	自己居住用	2 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。
	自己居住用以外	3 自己居住用の土地付新築未使用住宅を取得したとき。 注) 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。
中古住宅用土地	自己居住用	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。
	自己居住用以外	5 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。 6 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。

■税金が軽減される額

次のうちいずれか多いほう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（1戸につき200㎡を限度）×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

たとえば

宅地250㎡（価格1,200万円）を購入し、住宅120㎡（価格1,500万円）を新築した場合。

土地	■本来の税額	1,200万円 × 2分の1 × 3% = 180,000円 …(A)
	■減額（還付）される額	★600万円÷250㎡ × (120㎡×2(200㎡限度)) × 3% = 144,000円…(B)
	■納める税額	180,000円 - 144,000円 = 36,000円
住宅	■本来の税額	1,500万円 × 3% = 450,000円
	■納める税額	(1,500万円 - 1,200万円) × 3% = 90,000円

