

不動産取得税のあらまし

《令和7年7月作成》
滋賀県

不動産取得税は、不動産を取得したときに一度だけ納めていただく県税です。
このリーフレットでは、不動産取得税のあらましについてお知らせします。
なお、このリーフレットは令和7年4月1日現在の税制を基に作成しています。
★★★納税は、必ず納期限内に済ませましょう。★★★

■不動産取得税とは

不動産（土地・家屋）の売買、交換、贈与、新築、増築、改築などによる取得に対して、その不動産の取得者に課される県税で、市や町が毎年課税する固定資産税とは異なります。

不動産の取得とは、不動産の所有権を取得することをいい、登記の有無、有償・無償の別を問いません。

- * 贈与税の配偶者控除の特例の適用や、相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも、不動産取得税は課税されます。
- * 土地と家屋を同時に取得すると一括して課税されます。ただし、土地付新築住宅（建売住宅や注文住宅）を購入した場合は、まず土地に対して課税されます。新築家屋については、評価して価格を決定する必要があるため、原則として新築年の翌年に課税されます。

■税額の計算方法

$$\text{不動産の価格（課税標準）※1} \times \text{税率※2} = \text{税額※3}$$

- ※1 千円未満を切捨て
- ※2 税率は取得時期により次の税率が適用されます。
- ※3 百円未満を切捨て

取得時期	土地	家屋	
		住宅	住宅以外
平成20年4月1日～令和9年3月31日	3%	3%	4%

- * 税額は原則として、上の計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したりすることによって、不動産取得税の負担が軽減される場合があります。
- * また、これらの軽減を受けるには、申請が必要な場合がありますので、3ページからの「■不動産取得税が軽減される場合」に基づいて、所管の県税事務所で手続きをしてください。

■不動産の価格とは

課税標準となる不動産の価格は、実際の購入価格や建築工事の請負価格等ではなく、原則として不動産を取得したときの市町の固定資産課税台帳に登録されている価格（※1）です。

ただし、宅地および宅地比準土地（※2）を令和9年3月31日までに取得した場合は、固定資産課税台帳に登録されている価格の2分の1が課税標準となります。

※1 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は、総務省の定める「固定資産評価基準」により評価して決定した価格になります。

なお、この価格は、不動産を取得した時点での価格であるため、固定資産課税台帳に登録されている価格（取得日の翌年の1月1日現在の価格）とは異なります。

※2 宅地比準土地とは、宅地以外の土地（山林、雑種地等）で、課税標準となる不動産の価格が、状況の類似する宅地の価格に比準して決定された土地をいいます。

■次のような場合は課税されません

●課税標準となるべき額が次の金額（免税点）未満の場合

- ①土地の売買、交換、贈与など・・・10万円
- ②家屋の新築、増築、改築・・・23万円
- ③家屋の売買、交換、贈与など・・・12万円

●相続により不動産を取得した場合

●宗教法人が専らその本来の用に供する不動産を取得した場合

●学校法人等が直接保育または教育の用に供する不動産を取得した場合

●社会福祉法人等が一定の社会福祉の事業の用に供する不動産を取得した場合

●公共の用に供する道路等を取得した場合 など

■納税の時期と方法について

所管の県税事務所から不動産の内容、課税標準額、税額、納期限などを記載した納税通知書を送付しますので、その指定した期日（納期限）までに最寄りの県税事務所、納税通知書裏面に記載の金融機関・コンビニエンスストア等で納税してください。

（※ただし、金額を訂正した場合、納期限を経過した場合、金額が30万円を超える場合、バーコードの印字がない場合およびバーコードの読み取りができない場合は、コンビニエンスストアでは納税できませんのでご注意ください。）

また、スマートフォンやパソコン等を利用して納税いただくこともできます。

（「領収書」および「納税証明書」は発行されません。）

※決済方法、注意事項等の詳細は、次の県ホームページにアクセスし、ご確認ください。

なお、決済方法によっては、手数料が必要な場合があります。

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kurashi/zeikin/11238.html>



■不動産取得税が軽減される場合

●<<住宅>>に係る軽減について (平成26年4月1日以降の取得)

★納税通知書の「特例控除額等」の欄に金額が記載されている場合は控除済みです。

	適用要件	控除される額														
新築住宅・新築未使用住宅	●特例適用住宅を建築（新築、増築、改築）した場合 ●新築未使用の特例適用住宅（建売住宅、マンションなど）を購入した場合 特例適用住宅とは、床面積が50㎡以上240㎡以下（貸家共同住宅にあっては1戸あたり40㎡以上240㎡以下）である住宅をいいます。 * 住宅の床面積については次ページを参照してください。	1戸につき住宅の価格（評価額）から1,200万円が控除されます。 ※認定長期優良住宅の新築の場合については、平成21年6月4日から令和8年3月31日までに取得した場合に限り、1,300万円となります。														
中古住宅（耐震基準適合既存住宅）	●耐震基準適合既存住宅を取得した場合 耐震基準適合既存住宅とは、次の要件をすべて満たすものをいいます。 ア 取得者（個人）が自己の居住の用に供すること。 イ 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。 ウ 次のいずれかに該当する住宅であること。 (1) 昭和57年1月1日以降に新築されたもの (2) 昭和56年12月31日以前に新築されたもので、新耐震基準を満たすことが証明されたもの（当該住宅の取得の日前2年以内に調査が終了したものに限ります。）	取得した既存住宅の価格（評価額）から、その既存住宅の新築年月日に応じた額が控除されます。 <table><tr><th>新築年月日</th><th>控除額</th></tr><tr><td>S51.1.1～S56.6.30</td><td>350万円</td></tr><tr><td>S56.7.1～S56.12.31</td><td>420万円</td></tr><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～</td><td>1,200万円</td></tr></table> ※左記のウ(2)に該当する場合 S51以前については、所管の県税事務所にお尋ねください。	新築年月日	控除額	S51.1.1～S56.6.30	350万円	S56.7.1～S56.12.31	420万円	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～	1,200万円
新築年月日	控除額															
S51.1.1～S56.6.30	350万円															
S56.7.1～S56.12.31	420万円															
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～	1,200万円															
	適用要件	減額される額														
中古住宅（一定の耐震基準不適合既存住宅）	●一定の耐震基準不適合既存住宅を取得した場合 軽減の対象となる一定の耐震基準不適合既存住宅とは、次の要件をすべて満たすものをいいます。 ア 昭和56年12月31日以前に新築されたもの イ 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。 ウ 取得の日から6か月以内に次のすべてに該当すること。 (1) 耐震改修を行っていること。 (2) 新耐震基準に適合する証明を受けること。 (3) 改修後に取得者（個人）が自己の居住の用に供すること。	取得した既存住宅の新築年月日に応じて、控除するものとされていた額に税率（3％）を乗じて得た額が減額されます。 （上段網掛け部分参照）														

＊住宅の床面積については、次の点に注意してください。

- ① 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。
- ② サービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅にあつては、1戸の床面積が30㎡以上160㎡以下となります（戸数要件10戸以上）。
- ③ 新築住宅を取得した場合は、今回取得された住宅と同一敷地内に一構となるべき住宅（母屋と附属家屋の関係にある住宅）がある場合は、既存の家屋を含めた全体で面積の判定を行いますのでご注意ください。
- ④ 併用住宅（店舗付住宅など）、二世帯住宅の取扱いについては別途お尋ねください。

～計算例～

特例適用住宅の評価額15,000,000円で特例控除が適用される場合

$$\underbrace{(15,000,000)}_{\text{評価額}} - \underbrace{12,000,000}_{\text{控除額}} \times \underbrace{3\%}_{\text{税率}} = \underbrace{90,000}_{\text{税額}}$$

●＜住宅用土地＞に係る軽減について

★納税通知書の「減額①」の欄に金額が記載されている場合は減額済みです。

	適用要件	減額される額
新築住宅用土地	●土地を取得した日から2年（令和8年3月31日までの取得の場合は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（次のいずれかの場合に限ります。） - ア 土地を取得した者がその土地を特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合 - イ 土地を取得した者がその土地を譲渡しており、直接その土地の譲渡を受けた者が特例適用住宅を新築した場合 ●特例適用住宅を新築した者が、その住宅を新築した日から1年以内にその住宅用土地を取得した場合	次の①②のいずれか高い額が土地の税額から減額されます。 ①45,000円 ②土地1㎡当たりの価格(※) $\times \left(\frac{\text{住宅の床面積} \times 2}{200\text{㎡限度}} \right)$ $\times 3\%$ (※)宅地・宅地比準土地の場合は、評価額の1/2の額で計算します。
新築未使用住宅用土地	●自己居住用の土地付き特例適用住宅を取得した場合（土地と住宅の取得時期が異なるときは、土地取得前または取得後1年以内に住宅を取得していることが必要です。なお、新築からの経過期間を問いません。） ●自己居住用以外の土地付き特例適用住宅を、新築された日から1年以内に取得した場合	
中古住宅（耐震基準適合既存住宅）用土地	●土地を取得した日から1年以内にその土地の上にある耐震基準適合既存住宅を取得した場合 ●耐震基準適合既存住宅を取得した日から1年以内にその住宅用土地を取得した場合 耐震基準適合既存住宅については、3ページ「＜住宅＞に係る軽減について」の中古住宅（耐震基準適合既存住宅）を参照してください。	
中古住宅（一定の耐震基準不適合既存住宅）用土地	●土地を取得した日から1年以内にその土地の上にある一定の耐震基準不適合既存住宅を取得した場合 ●一定の耐震基準不適合既存住宅を取得した日から1年以内にその住宅用土地を取得した場合 一定の耐震基準不適合既存住宅については、3ページ「＜住宅＞に係る軽減について」の中古住宅（一定の耐震基準不適合既存住宅）を参照してください。	

*土地に係る軽減については、次の点に注意してください。

- ① 令和8年3月31日までの土地の取得で、100戸以上ある共同住宅等が新築される場合であって、土地を取得した日から当該共同住宅等が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と認めた場合は、土地を取得した日から4年以内となります。
- ② 宅地または宅地比準土地に係る課税標準の特例が適用される場合は、その土地の評価額の2分の1の額の1㎡当たりの価格となります。

～計算例～

地目：宅地、面積：230㎡、土地の固定資産課税台帳登録価格：12,000,000円
上記土地の上に特例適用住宅（床面積120㎡）を新築した場合

- (1) 当初税額

$$\frac{12,000,000}{\text{土地の価格}} \times \frac{1}{2} \times 3\% = 180,000 \text{円}$$

土地の価格 軽減 税率 税額

- (2) 減額される額

土地の1㎡当たりの価格 **120㎡×2=240㎡ですが200㎡が限度です。**

$$\frac{12,000,000}{230\text{㎡}} \times \frac{1}{2} \times 200\text{㎡} \times 3\% = 156,521\text{円} \Rightarrow 156,600\text{円}$$

- (3) 納める額

$$180,000 - 156,600 = 23,400\text{円}$$

●《住宅用土地》に係る徴収猶予

土地を取得した日（令和8年3月31日までの取得に限ります。）から3年以内に特例適用住宅を新築する予定等がある場合は、必要と認められる期間について、減額される予定の税額の徴収を猶予する制度があります。この制度の適用を希望されるときは、申請が必要です。なお、住宅が完成したときには、改めて減額申請の手続きが必要です。

●【減額または徴収猶予の申請に必要な書類等】

住宅の 控除減額	土地の 徴収猶予	土地の 減額	必 要 な 書 類 等
○		○	①不動産取得税 減額・還付申請書（県税事務所または県HPにあります。）
	○		②不動産取得税 徴収猶予申請書（県税事務所または県HPにあります。）
○		○	③建物の登記事項証明書（住宅が未登記の場合は、建築確認検査済証）
	○		④建築確認済証または建築請負契約書（住所、氏名、不動産の所在地、延床面積、用途等が記載されているもの）
○	○	○	⑤納税通知書または領収書
○		○	⑥納付済みの場合は本人名義の金融機関の口座番号が分かるもの
○		○	⑦既存住宅等の場合は、住民票など取得者の住所を証する書類（登記簿上の所有者の住所が不動産の所在地と同一の場合は不要です。）
○		○	⑧昭和56年12月31日以前に新築された中古住宅の場合は、新耐震基準を満たすことを証明する書類または住宅性能評価書等
○	○	○	⑨併用住宅・共同住宅の場合は、住宅部分の延床面積の分かる平面図等
○	○	○	⑩本人の番号確認書類：個人番号カード、通知カード（注）等 ⑪本人の身元確認書類：個人番号カード、運転免許証、パスポート 等

※上記の③、④、⑦～⑨については（写）でも可能です。

※4ページ「《住宅用土地》に係る軽減について」の新築住宅用土地イの場合は、譲渡した相手方との土地の売買契約書または土地の登記事項証明書が必要です。

（注）本人の番号確認書類として利用できる通知カードは、令和2年5月25日以降に記載事項の変更がないものに限りです。

●その他の軽減等

次の場合に該当するとき、一定の要件を満たすと軽減されます。この他にも軽減される場合がありますので、詳しくは所管の県税事務所までお問い合わせください。

- ① 公共事業（収用することができる事業）のために、その事業を行う者に不動産を譲渡したり、移転補償金を受けた者が、一定期間内に代替不動産を取得した場合
- ② 譲渡担保として不動産を取得した後、2年以内に債権の消滅により所有権を戻した場合
- ③ 取得した不動産が、取得の日から3か月以内に発生した災害により本来の用に供することができなくなった場合
- ④ 災害により滅失等した不動産の所有者が2年以内に代替不動産を取得した場合
- ⑤ 取りこわすことを条件として家屋を取得し、使用することなく直ちに取りこわした場合
- ⑥ 宅地建物取引業者が、新築された日から10年以上経過した中古住宅を取得して2年以内に、一定の改修工事を行った後に個人へ譲渡し、その個人が自己の居住の用に供した場合の宅地建物取引業者に課税される不動産取得税（令和9年3月31日までの取得に限ります。）
- ⑦ 宅地建物取引業者が、新築された日から10年以上経過した中古住宅の敷地の用に供する土地（その中古住宅とともに取得したものに限り。）を取得して2年以内にその土地の上にある中古住宅に対し一定の改修工事を行った後、その中古住宅の敷地の用に供する土地を個人に譲渡し、その個人がその中古住宅をその者の居住の用に供した場合の宅地建物取引業者に課税される土地の取得についての不動産取得税（令和9年3月31日までの取得に限ります。）
- ⑧ 国または地方公共団体から不動産を購入・建築するための補助金の交付を受けて不動産を取得した場合

■県税事務所（不動産取得税の課税および納税に関する問い合わせ先）

事務所名	所在地・電話番号	所管区域
西部県税事務所 課税二課	大津市松本一丁目2-1（大津合同庁舎1階） 電話番号：077-522-9803	大津市 高島市
南部県税事務所 課税課	草津市草津三丁目14-75（南部合同庁舎1階） 電話番号：077-567-5407	草津市、守山市、 栗東市、野洲市
中部県税事務所 課税課	東近江市八日市緑町7-23（東近江合同庁舎1階） 電話番号：0748-22-7709	近江八幡市、甲賀市、 湖南市、東近江市、蒲生郡
東北部県税事務所 課税課	長浜市平方町1152-2（湖北合同庁舎1階） 電話番号：0749-65-6608	彦根市、長浜市、米原市、 愛知郡、犬上郡

■県税事務所（納税に関する問い合わせ先）

事務所名	所在地・電話番号	所管区域
西部県税事務所 高島納税課	高島市新旭町北畑565（高島市役所内） 電話番号：0740-25-8012	高島市
中部県税事務所 甲賀納税課	甲賀市水口町水口6200（甲賀合同庁舎1階） 電話番号：0748-63-6106	甲賀市、湖南市
東北部県税事務所 湖東納税課	彦根市元町4-1（湖東合同庁舎1階） 電話番号：0749-27-2206	彦根市、愛知郡、犬上郡