

買取再販に係る不動産取得税の減額措置について

令和 7 年 4 月
滋 賀 県

宅地建物取引業者が一定の中古住宅を取得し、取得した日から2年以内に一定の改修工事を行った後、個人に譲渡し、その個人が自己の居住の用に供した場合、申請により不動産取得税が減額されます。

また、一定の要件を満たした場合、当該住宅用土地についても減額が受けられます。(平成30年4月1日以降の取得に限る。)

1 軽減措置について

	【適用要件】
住宅	(1) 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が、次に掲げる全てを満たす住宅（改修工事対象住宅）を平成27年4月1日から令和9年3月31日までの間に取得すること。 ア 取得時点で新築された日から10年以上経過していること イ 人の居住の用に供されたことのない住宅以外のものであること (2) 改修工事対象住宅を取得してから2年以内に、次に掲げる全てを完了させること。 ア 住宅性能向上改修工事を行うこと（「2 工事内容」を参照） イ 住宅性能向上改修工事を行った住宅を個人に対し譲渡すること ウ 当該個人がその住宅を自己の居住の用に供すること (3) 住宅性能向上改修工事後の住宅が、次に掲げる全てを満たす住宅であること。 ア 床面積が50㎡以上240㎡以下（マンション等の場合は専有部分の床面積のみ） イ 昭和57年1月1日以後に新築されたもの または 耐震基準に適合していることが証明されたもの
土地	(1) 宅地建物取引業者が、改修工事対象住宅の敷地の用に供する土地を、住宅とともに平成30年4月1日から令和9年3月31日までの間に取得すること。 (2) 特定住宅性能向上改修住宅（住宅性能向上改修工事後の住宅）について「“住宅”の【適用要件】」を満たす住宅で、「4 必要書類」が土地の取得から2年以内に提出されていること。 (3) 特定住宅性能向上改修住宅の土地を取得後、個人に譲渡し、当該個人がその住宅を自己の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること。

2 工事内容（住宅性能向上改修工事）

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕または大規模の模様替
- (2) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- (3) 居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床または壁の全部について行う修繕または模様替
- (4) 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
- (5) バリアフリー改修工事
- (6) 省エネ改修工事
- (7) 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事

ア (1)～(7)の工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格の20%以上であること。ただし、当該住宅の個人への売買価格の20%が300万円(税込)を超える場合には、工事に要した費用の総額が300万円(税込)以上であること。

イ 当該住宅について、以下のいずれかに該当する改修工事が行われたこと。

- a (1)～(6)の工事費用の合計額が100万円(税込)を超えること
- b (4)～(7)のいずれかの工事費用が50万円(税込)を超えること
- c (7)に該当する工事を行い、給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

※ 詳しい工事内容については、国土交通省のホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html

3 減額額

住宅			土地
当初の税額から中古住宅の新築年月日に応じた額を減額			当初の税額から次の①②のいずれか高い額を減額
新築年月日	S29.7.1～S38.12.31	30,000 円	① 45,000 円 (税額が 45,000 円未満の場合はその税額) ② 土地 1 m ² あたりの価格(※) $\times \text{住宅の床面積} \times 2$ (200 m ² が限度) $\times 3\%$ (※)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。
	S39.1.1～S47.12.31	45,000 円	
	S48.1.1～S50.12.31	69,000 円	
	S51.1.1～S56.6.30	105,000 円	
	S56.7.1～S60.6.30	126,000 円	
	S60.7.1～H元.3.31	135,000 円	
	H元.4.1～H9.3.31	300,000 円	
	H9.4.1 以後	360,000 円	

4 必要書類

住宅	土地	書類内容
○	○	①不動産取得税 減額申請書(買取再販用)
○	○	②領収書
○	○	③不動産売買契約書(購入時および改修工事終了後の住宅譲渡時)
○	○	④住民票等(買主がその住宅に居住していることを証する書類)
○	○	⑤登記事項証明書(個人に譲渡されていることが分かるもの)
○	○	⑥既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証または保険付保険証明書 ※「2 工事内容」のイに該当する場合のみ
○	○	⑦以下のいずれか1つ(昭和56年12月31日以前新築の場合) ア 耐震基準適合証明書(原本) ※ 地方税法施行令第37条の18第2項に規定する基準を満たすことを証明するもの イ 建設住宅性能評価書(耐震等級が1,2または3であるものに限り) ウ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証または保険付保険証明書 ※ 上記アに係る調査、イに係る評価またはウに係る契約の締結が、宅地建物取引業者が個人に当該住宅を譲渡した日前2年以内に終了していることが必要です。
○	○	⑧以下のいずれか1つ ア 改修工事証明書(原本) ※ 証明日が平成28年4月30日以前の場合 イ 増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例および改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用) ウ 増改築等工事証明書(住宅ローン減税・買取再販用) ※ 証明日が令和4年4月1日以後のものに限る
	○	⑨以下のいずれか1つ ア 安心R住宅調査報告書 イ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券または保険付保証証明書(保険の対象となる住宅が特定できる書面を含む)

■お問い合わせ先 不動産の所在地を所管する県税事務所にお問い合わせください。

事務所名・担当課	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