

不動産取得税のあらまし

不動産取得税は、土地や家屋を売買、贈与、交換、新築、増築、改築などによって取得した場合に県に納付する税金です。

税の性格

不動産取得税は、土地の購入や家屋の建築などによる不動産の取得に対し、その取得者に課税される税で、不動産の取得という事実があれば、そのつど課税対象となる流通税です。

納める人

不動産（土地や家屋）を取得した方が納税義務者になります。

【取得の時期などについて】

1 契約の場合

売買などの契約によって取得した場合は、契約書に所有権移転の時期に関する特約があれば、その特約に定められた日が取得の日になりますが、その特約がなければ、代金の支払いや不動産の引渡しの日にかかわらず、原則としてその契約を締結した日が取得の日となります。

2 新築家屋の場合

新築の家屋については、最初に使用または譲渡が行われた日にその家屋が取得されたものとみなされ、その家屋の所有者または譲受人が納税義務者になります。

ただし、新築の日から6か月（宅地建物取引業者等が令和6年3月31日までに住宅を新築した場合には1年）を経過しても、なお最初の使用または譲渡が行われないうちは、当該期間を経過した日にその家屋の取得があったものとみなされ、その所有者が納税義務者になります。

不動産の取得

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ます。

※ 地上権、賃借権、永小作権及び抵当権等の取得は課税の対象にはなりません。

【取得原因について】

売買、贈与、交換（等価交換を含みます。）、遺贈、財産分与、法人に対する現物出資、新築、増築、改築、公有水面の埋め立てなどの取得原因を問いませんので、無償で不動産を取得した場合や未登記の場合であっても課税の対象となります。

また、所有権移転登記が「錯誤」または「真正な登記名義の回復」を原因とするものであっても、契約の内容等により、実際に所有権の取得があったと認められる場合には、課税の対象となります。

【贈与に係る贈与税と不動産取得税の相違について】

個人から不動産等の財産の贈与を受けた場合は、贈与を受けた方に贈与税（国税）が課税されます。この場合、婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産等の贈与で、一定の要件に該当するときは、最高2,000万円まで配偶者控除が受けられます。

一方、不動産取得税は取得の原因を問いませんので、夫婦間の贈与によって不動産を取得した場合も課税の対象となりますが、贈与税のような配偶者控除はありません。

税額の計算方法

次の算式により計算します。

$$\text{不動産の価格} \times \text{税率} = \text{税額（納める額）}$$

不動産の価格

- 土地や家屋を売買、贈与、交換等により取得した場合
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をいいます。
- 家屋を新築、増改築により取得した場合や土地を造成等により取得した場合
固定資産評価基準により県が調査して決定した価格をいいます。

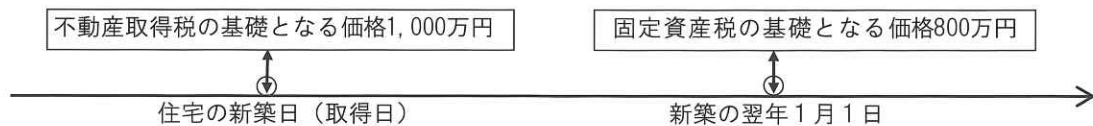
【宅地評価土地の特例措置】

宅地評価土地（宅地及び宅地比準土地）を令和6年3月31日までに取得した場合の不動産の価格は、その土地の価格の1/2とする特例措置があります。

【新築等の家屋に係る不動産取得税と固定資産税との価格の相違】

新築等がされた家屋の場合、不動産取得税は新築等がされた時点での価格を基礎として税額の計算を行います。固定資産税は新築等がされた翌年の1月1日時点での価格を基礎に税額の計算を行います。

（住宅の新築による取得の場合の例）



固定資産税においては、建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価等を考慮する経年減点補正率が適用されるため、新築時の価格から2割程度低くなります。

税率

原則として4%ですが、令和6年3月31日までに土地、または住宅を取得した場合は3%です。

非課税

地方税法に規定する要件を満たす次のような不動産の取得については、不動産取得税は課税されません。

[主な非課税措置]

- ① 学校法人が保育・教育の用に供する不動産を取得した場合
- ② 宗教法人が境内建物および境内地を取得した場合
- ③ 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
- ④ 公共の用に供する道路または保安林・墓地・運河用地・水道用地・用悪水路・ため池・堤とうなどの用に供するために土地を取得した場合
- ⑤ 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴う換地を取得した場合
- ⑥ 相続により不動産を取得した場合
- ⑦ 法人の合併または一定の分割により不動産を取得した場合

その他の一定の事業等の用に供する不動産を取得した場合の非課税措置の対象については、県税ホームページ「県税便利帳」をご覧ください。

軽減措置

住宅（別荘を除きます。）及び住宅用の敷地を取得した場合などで、一定の要件に該当するときは軽減措置が適用されます。適用を受けるための手続きについては、不動産の所在地を所管する県税事務所（第6面「県税事務所一覧」参照。）にお問い合わせください。

住宅及び住宅用の敷地の軽減措置

新築 の場合の軽減措置

新築住宅（新築未使用住宅（建売住宅、新築マンションなど）の購入を含む）

軽減される要件

住宅の床面積が50㎡（戸建以外の貸家住宅については1戸につき40㎡）以上240㎡以下のもの
（一定のサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅を令和5年4月1日から令和7年3月31日までに新築（新築未使用の購入を含む。）した場合は、1戸につき30㎡以上160㎡以下（令和3年4月1日から令和5年3月31日までに新築（新築未使用の購入を含む。）した場合は、1戸につき30㎡以上180㎡以下。平成29年4月1日から令和3年3月31日までに取得した場合は、30㎡以上210㎡以下。）のもの

軽減される額

住宅の価格から1戸につき1,200万円（住宅の価格が1,200万円未満の場合はその額）が控除されます（※）。

※ 認定長期優良住宅を令和6年3月31日までに取得した場合は、1,300万円が控除されます。

新築住宅用の敷地（上記の軽減措置が適用される **新築住宅** の敷地）

軽減される要件

■ 住宅を新築した場合

要件
敷地を取得した日から2年（令和6年3月31日までに取得した場合は3年）以内にその敷地の上に住宅が新築されたとき（※）
または
敷地を取得した方が、その取得した日前1年以内にその敷地の上に住宅を新築していたとき

※ 「住宅が新築されたとき」とは、次の場合をいいます。

- ① 敷地を取得した方が、住宅が新築された時までその敷地を引き続き所有している場合
- ② 敷地を取得した方から直接その敷地を譲り受けた方が、住宅を新築した場合

■ 未使用の新築住宅（建売住宅や分譲マンションなど）とその敷地を取得した場合

要件
敷地と新築後1年以内の未使用住宅を同時に取得したとき
または
取得した方が居住する住宅の敷地で、次のいずれかに該当するとき
■ 敷地と未使用の新築住宅を同時に取得したとき
■ 敷地を取得してから1年以内に未使用の新築住宅を取得したとき
■ 敷地を取得した日前1年以内に未使用の新築住宅を取得していたとき

軽減される額

次のうちいずれが多い額が税額から減額されます。

■ 45,000円

■ 土地1㎡当たりの価格（※） × 住宅の床面積の2倍 × 3%
（1戸につき200㎡を限度）

※ 令和6年3月31日までに取得した宅地評価土地については、「土地1㎡当たりの価格」を、その1/2に相当する額として計算します。

住宅が完成していない場合は

新築住宅の敷地の取得に対する不動産取得税については、納期限までに申請をしていただくことにより、住宅が新築されるまで税額の全部または一部の納付をお待ちすることができる（徴収猶予）制度があります。

中古 の場合の軽減措置

中古住宅

軽減される要件

住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下で、取得した方が居住し、次のいずれかに該当するもの

- ① 昭和57年1月1日以降に新築されたもの
- ② 新築日にかかわらず、新耐震基準に適合していることが証明されたもの（取得の日前2年以内に調査等が行われたものに限ります。）
- ③ 上記①②以外の住宅で、取得後に耐震改修を行い、新耐震基準に適合していることが証明されたもの（取得の日から6か月以内に、県税事務所長に証明書（※）を提出し、かつ居住の用に供したものに限ります。）

※ 証明書の詳細については、県税事務所にお問い合わせください。

軽減される額

新築された時期に応じ、住宅の価格から下表の額が控除されます（ただし、取得後に耐震改修を行ったものについては、下表の控除される額に税率をかけたものが税額から減額されます。）。

新築時期	控除される額
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円
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

備考 上記の **軽減される要件** に該当する場合で、昭和50年12月31日以前に新築された住宅については、県税事務所にお問い合わせください。

中古住宅用の敷地（上記の軽減措置が適用される **中古住宅** の敷地）

軽減される要件

要 件		
敷地と中古住宅を同時に取得したとき	または	敷地を取得してから1年以内に中古住宅を取得したとき
		または
		敷地を取得した日以前1年以内に中古住宅を取得していたとき

軽減される額

左記、**新築住宅用の敷地** の **軽減される額** と同じです。

免税点

次表の区分に応じ、不動産の価格が、免税点の金額に満たないものについては課税されません。

区 分		免 税 点
土 地		10万円
家 屋	新築、増築、改築の場合	23万円
	その他の場合	12万円

- 備考 1 軽減措置の適用により不動産の価格から一定の額が控除される場合は、控除後の額に免税点を適用します。
 2 共有で取得された場合は、各共有者の持分に応じた額に免税点を適用します。

その他の軽減措置

- 公共事業のために不動産を収用され、または譲渡した場合で、その代替不動産を取得したとき

軽減される要件	軽減内容
収用、譲渡の日または移転補償金に係る契約をした日から2年以内に代替不動産を取得したとき	取得した不動産の価格から、収用され、または譲渡した不動産の価格が控除されます。
収用、譲渡の日または移転補償金に係る契約をした日前1年の期間内に代替不動産を取得していたとき	取得した不動産の税額から、収用され、または譲渡した不動産の価格に当該税率を乗じて得た額が減額されます。

備考 収用または譲渡した不動産が宅地評価土地の場合で、その収用または譲渡が令和6年3月31日までの間にあったときは、不動産の価格の1/2に相当する額を「収用され、または譲渡した不動産の価格」として、軽減額を計算します。

- 譲渡担保により不動産を取得したとき

軽減される要件	軽減内容
債権を担保するために取得したとき	担保権設定の日から2年以内に譲渡担保財産を旧所有者に戻す場合には、その間、徴収猶予されます。また、この間に債権が消滅し、旧所有者に戻した場合は全額が免除されます。
債権の消滅により、担保権設定の日から2年以内に旧所有者に戻したとき	旧所有者には課税されません。

- 東日本大震災により滅失もしくは損壊した不動産、または原子力発電所の事故により総務大臣が指定した居住困難区域もしくは警戒区域内の不動産に代わる不動産を取得したときには、軽減措置が適用される場合があります（詳しくは県税事務所にお問い合わせください。）。

申告

不動産を取得した日から10日以内に申告することになっています。

ただし、令和5年4月1日以降の不動産の取得について登記申請をした場合、申告は不要です。

納期

県税事務所から送付される納税通知書に記載された納期限までに納付することになっています。

減免

次のような場合、不動産取得税が減免されます。なお、減免を受けるためには納期限までに減免申請書を提出していただく必要があります。

- 不動産の取得直後にその不動産を災害により滅失・損壊したとき、または災害により滅失・損壊した自己の不動産に代わるべき不動産を被災後3年以内に取得したとき▶税額から一定の額が減免されます。
- 土地区画整理事業に伴い、家屋について移転補償金を受け、移転補償金を受けた家屋に代わるべき家屋を移転補償金に係る契約の日、または仮換地について使用もしくは収益を開始することができる日から2年以内に土地区画整理事業の施行区域内に取得したとき▶税額から一定の額が減免されます。
- 親族（3親等内の血族、配偶者及び1親等の血族の配偶者に限ります。）間において行われた不動産の贈与を、当該贈与が行われた日から1年以内に取り消し、かつ、当該贈与及びその取消しに際し経済的利益を伴わないとき▶税額全額が減免されます。

企業誘致等に係る軽減措置

神奈川県企業誘致施策（セレクト神奈川NEXT）に係る税率の特例措置

「神奈川県企業誘致施策（セレクト神奈川NEXT）」において、認定された対象事業を行う者（以下「対象事業者」といいます。）が取得した不動産に対する不動産取得税について、税率を軽減する特例措置を講じています。

対象事業

企業立地支援事業（令和元年11月1日から令和6年3月31日までに認定申請を行った者に限ります。）

軽減税率

税率の2分の1を軽減

対象不動産

対象事業者が取得した次の不動産

- ① 対象事業に関する事務所、事業所、研究所又は工場の用に供する家屋
- ② ①の敷地である土地

産業集積等の促進に係る減免措置（市町村支援減免）

市町村が行う産業振興策を支援し、もって県内産業の活性化および雇用の促進を図るため、市町村が固定資産税を軽減する一定の不動産の取得（指定地域ごとに定める対象期間内の取得に限ります。）に対する不動産取得税について減免措置を講じています（適用期間は、県税事務所にお問い合わせください。）。

減免額

税額の2分の1に相当する額

対象不動産

市町村が特定地域への産業の集積を図る観点から講じている固定資産税の軽減措置（3年度分以上免除または2分の1以上の軽減に限ります。）が適用される不動産で、知事が指定した地域内において取得されたもの（住宅または風俗営業などの用に供するものを除きます。）

県税事務所一覧

事務所名	電話番号	郵便番号	所在地	所管区域
横浜県税	(045)651-1471	231-8555	横浜市中区山下町75 神奈川自治会館6階、7階	横浜市西区、中区、保土ヶ谷区、旭区、瀬谷区
神奈川県税	(045)321-5741	221-0824	〃 神奈川区広台太田町3-8 神奈川区総合庁舎 本館4階	〃 鶴見区、神奈川区、港北区
緑県税	(045)973-1911	225-8513	〃 青葉区市ヶ尾町27-5	〃 緑区、青葉区、都筑区
戸塚県税	(045)881-3911	244-0816	〃 戸塚区上倉田町449	〃 南区、港南区、磯子区、金沢区、戸塚区、栄区、泉区
川崎県税	(044)233-7351	210-8562	川崎市川崎区東田町8 パレール三井ビルディング20階	川崎市川崎区、幸区
高津県税	(044)833-1231	213-8515	〃 高津区溝口1-6-12 リンクス溝の口2階	〃 中原区、高津区、宮前区、多摩区、麻生区
相模原県税	(042)745-1111	252-0381	相模原市南区相模大野6-3-1	相模原市
横須賀県税	(046)823-0210	238-0006	横須賀市日の出町2-9-19	横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町
平塚県税	(0463)22-2711	254-0073	平塚市西八幡1-3-1	平塚市、秦野市、伊勢原市、大磯町、二宮町
藤沢県税	(0466)26-2111	251-8534	藤沢市鶴沼石上2-7-1	藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町
小田原県税	(0465)32-8000	250-0042	小田原市荻窪350-1	小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町
厚木県税	(046)224-1111	243-8522	厚木市水引2-3-1	厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村