

不動産取得税

住宅・住宅用土地に関する 軽減制度などの基礎知識



不動産取得税とは

土地や家屋の所有権を取得した場合に納めていただく県税で、有償・無償、登記の有無を問わず、また、売買・贈与・交換・建築（新築・増築・改築）などの原因を問いません。契約の解除、錯誤等による取得も、原則、課税対象です。

納める人

土地や家屋を取得した人（個人・法人）です。

納める額

不動産の評価額に税率をかけて算出します。
納める額 = 不動産の評価額 × 税率

○税率

不動産の種類	不動産の取得の時期	
	H20.4.1～R9.3.31	
土地	3%	
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%

注：宅地等の「評価額」の特例措置

令和9年3月31日までに宅地等の土地を取得した場合、その評価額は2分の1となります。

非課税になる場合

- 相続や法人の合併による不動産の取得
- 公共の用に供する道路の取得、保安林・墓地の取得
- 学校法人、宗教法人が本来の事業のために使用する不動産の取得 など

不動産の評価額とは

購入価格や建築工事費ではなく、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。家屋を新築したり増改築したときのように、固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合などは、調査のうえ固定資産評価基準により決定した価格となります。

家屋評価のため行政県税事務所または市役所・町村役場の職員が調査にお伺いする際、工事契約書、見積書、設計図などをお借りすることがあります。評価計算の資料とするものですので、ご協力をお願いいたします。

納税

行政県税事務所から送付する**納税通知書**により税額や納期などをお知らせします。通知の時期については、取得した不動産所在地を所管する行政県税事務所にお問い合わせください。納期限までに金融機関、郵便局、行政県税事務所などの窓口で納税してください。

コンビニエンスストア（納税額が30万円以下の場合）や Pay-easy（ペイジー）でも納税できます。

また、「地方税お支払サイト^{※1}」掲載のスマートフォン決済アプリ、クレジットカード、インターネットバンキング等でも納税できます。

※1 令和8年9月に「eLお支払サイト」に名称変更予定です。

免税になる場合

- 取得した土地の評価額が16万円未満の場合
- 建築した家屋の評価額が66万円未満の場合
- 売買・贈与などにより取得した家屋の評価額が34万円未満の場合

※取得日より免税になる金額が異なり、上記を満たしても課税になる場合があります。

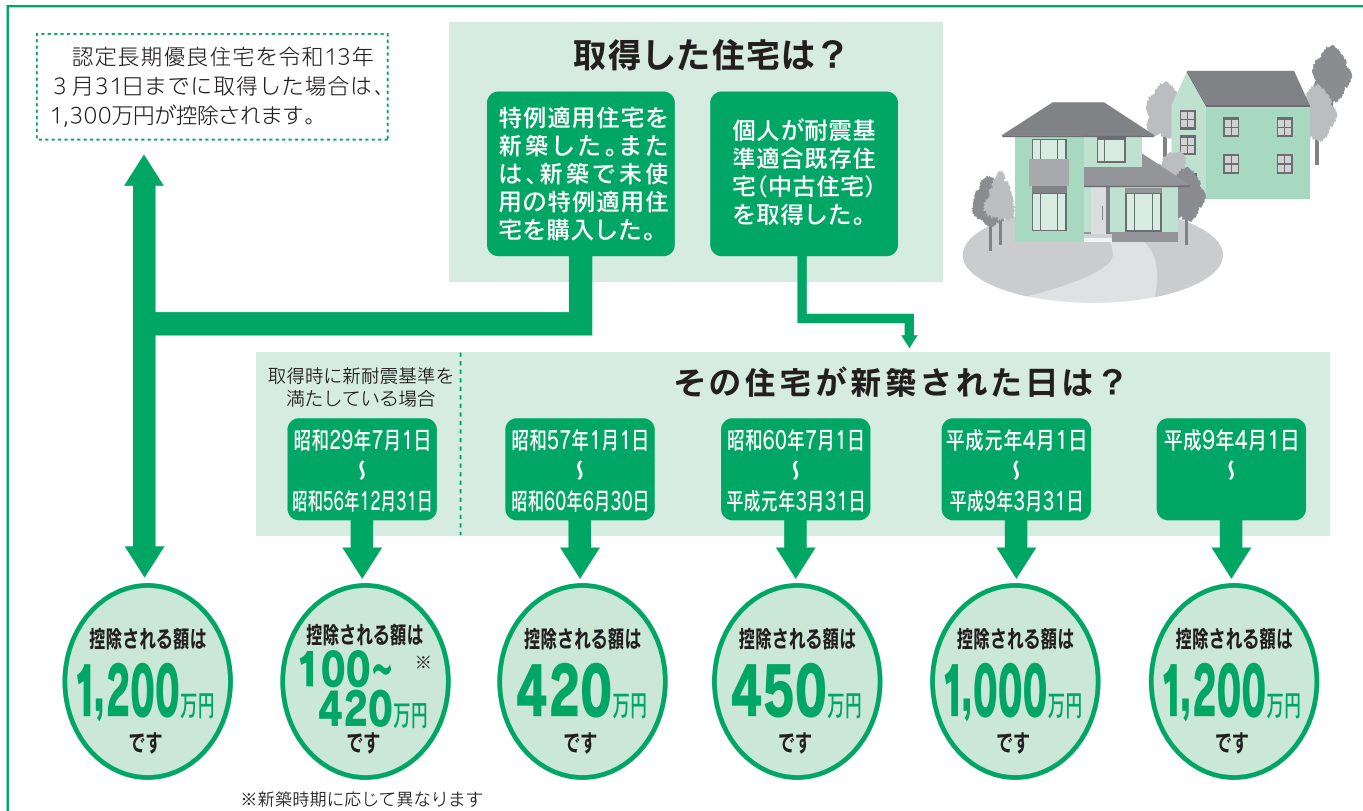
住宅や住宅用の土地を取得された場合に税額が軽減される場合等がありますので、次頁以降をご覧ください。なお、住宅や住宅用の土地の取得日によっては軽減等の適用条件が異なります。詳しくは、最寄りの行政県税事務所の不動産取得税担当へお気軽にお問い合わせください。

県税全般について、TAXホームページ(群馬県公式ホームページ内)もご利用ください。

群馬県ホームページ(<https://www.pref.gunma.jp>)にアクセスし、「TAX」で検索

住宅 (別荘を除く)

$$\text{納める額} = (\text{評価額} - \text{控除される額}) \times 3\%$$



特例適用住宅とは

次の要件を満たす住宅をいいます。

- 床面積が40㎡以上240㎡以下(注1)

※「特例適用住宅」の要件は、取得日により異なり
「床面積50㎡以上240㎡以下の住宅」場合があります。

耐震基準適合既存住宅とは

次のすべての要件を満たす中古住宅をいいます。

- 床面積が40㎡以上240㎡以下(注1)
- 取得者自身が居住するもの
- 昭和57年1月1日以降に新築されたもの(注2・注3)

※「耐震基準適合既存住宅」の要件は、取得日により異なり
「床面積50㎡以上240㎡以下の住宅」場合があります。

注1：「**床面積**」とは、次のとおりです。

- ・併用住宅の場合 住宅部分のみの面積
- ・増築の場合 既存部分と増築部分を合計した面積
- ・車庫・物置など住宅用附属家がある場合 母屋と附属家を合計した面積(既存部分を含みます。)

2：昭和56年12月31日以前に新築された住宅であっても取得日の前2年以内に、新耐震基準適合証明のための調査(評価)が終了しているもの、又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているもので、住宅の取得時点で証明する書類の交付を受けているものについては、特例措置が適用されます。

3：耐震基準適合既存住宅以外の中古住宅(耐震基準不適合既存住宅)であっても、取得後6か月以内に耐震改修を行う等一定の要件を満たせば、軽減措置が適用されます。(平成26年4月1日以後に取得したものに限りません。)

住宅や住宅用土地の軽減申請に必要なもの

- 建物**の登記事項証明書(全部事項証明書)

原本または原本の写しをご提出ください。
未登記の場合は、検査済証の写しをご提出ください。

その他必要になるもの

- 平面図**
店舗兼住宅などの併用住宅、分譲マンションを除く共同住宅、完全分離型の2世帯住宅の場合
- 納税者本人名義の金融機関口座番号がわかるもの
すでに納税されている場合
- 新耐震基準への適合証明** ※
昭和56年12月31日以前に新築された住宅の場合

※左記の注2に該当するものとします。
新耐震基準への適合証明は以下のいずれかをご提出ください。
・耐震基準適合証明書(地方税法施行令第37条の18第2項に規定の基準)
・建設住宅性能評価書
(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、2又は3であるもの)
・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

- その他、必要に応じ上記以外の書類の提出をお願いすることがあります。

申請について

- 申請方法は、
- ①電子申請(個人の方のみ)
 - ②郵送申請
 - ③窓口申請 があります。

詳しくは、群馬県ホームページをご覧ください。▶

軽減申請について



住宅用の土地



- 次の1～3のいずれかの場合に該当するときは、住宅用土地の税額が軽減されます。
(軽減には、申請が必要です。申請に必要な書類は、左側のページ下をご覧ください。)

軽減額の計算

ア、イのうちいずれか多い額が、当初の税額から減額されます。

ア 45,000円

イ $\text{土地の評価額} \div \text{土地の面積} \times (\text{住宅の延べ床面積} \times 2) \times 3\%$

税率

注1: 「住宅の延べ床面積×2」は、1戸につき最大200㎡までです。

2: 令和9年3月31日までに宅地等を取得した場合、その評価額は固定資産課税台帳に登録された価格の2分の1になります。

3: 既に納税済みの場合は、申請により「軽減される額」は還付されます(ただし、土地取得日〔下記1 ケース①・②等の場合は住宅新築日等〕から5年以内)。



1 住宅を新築したときのその敷地の場合

注: ケース①・②は、令和13年3月31日までの土地の取得の場合、新築までの期間要件は「2年以内」のところ「3年以内」に緩和されています。

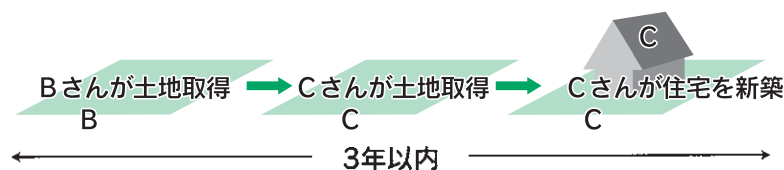
ケース① 取得した土地を「特例適用住宅」の新築まで引き続き所有しているとき

(Aさんが土地を取得してから住宅が新築されるまでの期間は3年以内に限られます。)



注 このケースでは、Aさんは住宅新築時まで引き続き土地を所有している必要があります。なお、住宅はAさん以外の人が新築した場合も適用されます。

ケース② 取得した土地を別の人へ譲渡し、直接譲り受けた人がその土地に「特例適用住宅」を新築したとき
(Bさんが土地を取得してからCさんが住宅を新築するまでの期間は3年以内に限られます。)



注 このケースでは、Cさんはケース①に該当します。

ケース③ 新築した「特例適用住宅」の敷地を新築後1年以内に取得したとき

注: 住宅と土地の取得者が一致していること(共有の場合はお問い合わせください。)

2 新築で未使用の住宅を取得したときのその敷地の場合(土地付き建売住宅など)

注: この場合、住宅と土地の取得者が一致していること(共有の場合はお問い合わせください。)

ケース① 新築で未使用の「特例適用住宅」とその敷地を新築の日から1年以内に取得したとき

ケース② 新築から1年を超える未使用の「特例適用住宅」とその敷地を取得したとき

注1: 取得者ご自身の居住用であること。

2: 新築日は平成10年4月1日以降に限られます。

3: 住宅の敷地を、その住宅を取得した日の前後1年以内に取得したときも、軽減措置は適用されます。

3 耐震基準適合既存住宅(当該住宅の要件は、左ページをご覧ください)を取得したときのその敷地の場合

注: 住宅と土地の取得者が一致していること(共有の場合はお問い合わせください。)

・耐震基準適合既存住宅の敷地を、当該住宅を取得した日の前後1年以内に取得したとき

注: 耐震基準適合既存住宅以外の中古住宅で、住宅の軽減措置が適用となるものの敷地(平成30年4月1日以後に取得したものに限り)を含みます。

その他の特例措置

次のような場合、一定の要件を満たしていれば、軽減措置等が受けられます。

- 公共事業のため不動産を譲渡し、2年以内に代替不動産を取得した場合、又は、代替不動産を取得し、1年以内に公共事業のため不動産を譲渡した場合
 - 災害等によって不動産を滅失し、災害後5年以内に代替不動産を取得した場合
 - 親族間において行われた不動産の贈与が当該贈与の行われた日の属する年の翌年の12月31日までに解除された場合で、一定の要件に該当するとき など
- また、一定の要件を満たしている場合、徴収猶予を受けることができます。

不動産と税金

	取得したとき	所有しているとき	譲渡したとき
県 税	不動産取得税 地方消費税(家屋のみ)		県民税
市町村税		固定資産税 都市計画税	市町村民税
国 税	相続税・贈与税 登録免許税 消費税(家屋のみ)		所得税

これらの措置については納期限までに申請をしていただく必要のあるものがあります。詳しくは、行政県税事務所までご相談ください。

◎ 県内の金融機関のほか、「地方税統一QRコード」対応の全国の金融機関、郵便局などで納税できます！

◎ 全国のコンビニエンスストアで納税できます(納税額が30万円以下の場合)！

◎ Pay-easy(ペイジー)等で納税できます！

Pay-easy(ペイジー)対応のATMやインターネットバンキングで納税できます。

◎ スマートフォン決済アプリで納税できます！

さまざまなスマートフォン決済アプリで「地方税統一QRコード」を読み取って納税できます。

◎ クレジットカードで納税できます！

「地方税お支払サイト^{*1}」からクレジットカードで納税できます。
(別途、システム利用料が必要となります。)

^{*1} 令和8年9月に「eお支払サイト」に名称変更予定です。

※詳しくは群馬県ホームページをご覧ください。➡

県税の納税方法



● 不動産取得税については、以下の事務所までお気軽にお問い合わせください。(市町村については令和8年4月1日現在)

名 称	電 話 番 号	所 在 地	所 管 区 域
前橋行政県税事務所	(027)234-1800	〒371-8501 前橋市上細井町2142-1	前橋市
渋川行政県税事務所	(0279)22-4050	〒377-0027 渋川市金井395	渋川市・榛東村・吉岡町
伊勢崎行政県税事務所	(0270)24-4350	〒372-0031 伊勢崎市今泉町一丁目236	伊勢崎市・玉村町
高崎行政県税事務所	(027)322-6297	〒370-0805 高崎市台町4-3	高崎市・安中市
藤岡行政県税事務所	(0274)22-1442	〒375-0014 藤岡市下栗須124-5	藤岡市・上野村・神流町
富岡行政県税事務所	(0274)63-2245	〒370-2454 富岡市田島343-1	富岡市・下仁田町・南牧村・甘楽町
吾妻行政県税事務所	(0279)75-3300	〒377-0424 吾妻郡中之条町大字中之条町664	中之条町・長野原町・嬬恋村・草津町・高山村・東吾妻町
利根沼田行政県税事務所	(0278)22-4336	〒378-0031 沼田市薄根町4412	沼田市・片品村・川場村・昭和村・みなかみ町
太田行政県税事務所	(0276)31-3261	〒373-8508 太田市西本町60-27	太田市
桐生行政県税事務所	(0277)53-2113	〒376-0011 桐生市相生町二丁目331	桐生市・みどり市
館林行政県税事務所	(0276)72-4461	〒374-0029 館林市仲町11-10	館林市・板倉町・明和町・千代田町・大泉町・邑楽町