



不動産取得税のあらまし 及び軽減措置について

注:このチラシに記載されている法律の条・項の番号(法第73条の14第3項など)は、令和8年4月1日現在のものです。

◎不動産取得税の納税通知書をお送りします。

納期限までに納税通知書の裏面に記載されている方法により納付されますようお願いいたします。

- (1) 県税事務所又は指定金融機関の各窓口へ納付書持参
- (2) 納税通知書表面のe L-QRを利用した電子納付

※家屋と土地は別々に課税され、その納税通知書は別々に送付されます。(通知の時期がずれる場合があります。ご了承ください。)

※不動産を共同(共有)で取得された方にも、連帯納税義務についてのお知らせを通知しています。



不動産取得税のあらまし

●不動産取得税とは

不動産取得税とは、登記の有無や有償・無償またはその原因(売買、贈与、交換など)にかかわらず、不動産(土地、家屋)を取得した場合に課税される税です。

●納める人〔地方税法(以下、「法」といいます。)第73条の2〕

- 家屋を新築、増築、改築、売買、交換、贈与などにより取得した人
- 土地を売買、交換、贈与などにより取得した人

●納める額

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

(※a) 不動産の価格とは(法第73条の21、法附則第11条の5)

- 不動産の価格とは、取得時において市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格です。(売買価格や建築費用の価格ではありません。なお、価格が登録されていないときは、一定の基準により評価した価格によります。)
- 家屋を新築や増築等された場合は、現地調査のうえ、固定資産評価基準により価格を決定します。なお、翌年度に課税される固定資産税の価格は不動産取得税の価格とは異なります。
- 土地の地目変更(宅地転用許可を受けた農地の取得等)により不動産を取得した場合も、調査して価格を決定します。
- 宅地及び宅地に準じて評価された土地を令和9年3月31日までに取得した場合は、価格が1/2に軽減されます。

(※b) 取得時期により下記税率が適用されます。
(法第73条の15、法附則第11条の2)

取得の時期	取得した不動産 土地	家屋	
		住宅	住宅以外
平成18年4月1日～ 平成20年3月31日	3%	3%	3.5%
平成20年4月1日～ 令和9年3月31日	3%	3%	4%

不動産取得税の軽減措置

住宅を新築したり、中古住宅を取得した場合で一定の要件を満たす場合は、不動産取得税が軽減されます。

★上記の軽減措置を受けるには申請が必要です。→詳細は裏面(2ページ～4ページ)をご覧ください。

※軽減措置の申請ができる期間は、不動産を取得した日から5年以内に限りです。

(ただし、土地取得後に住宅を新築した場合等で、減額する額の還付がある場合は、住宅新築日等から5年以内となります。)

※申請については郵送でも受け付けますので、必要書類など手続き方法については県税事務所にお尋ねください。

※福岡県のホームページ(右のQRコード)から、必要書類のダウンロードができます。

福岡県 不動産取得税 住宅軽減

検索



★この他にも軽減措置があります。ご不明な点は県税事務所にお尋ねください。

(例) 公共事業のために不動産を譲渡した場合

「QRコード」は(株)デンソーウェーブの登録商標です。

① 公共事業のために不動産を収用された人が、代替不動産を移転補償契約の締結日から2年以内に取得した場合(法第73条の14第7項)	必要書類 1. 不動産取得税申告書(※) 2. 収用証明書 3. 収用された不動産の固定資産評価証明書(収用された年のもの) 4. 納税通知書
② 公共事業のために不動産を収用された人が、収用された日前1年の期間内に代替不動産と認められるものを取得した場合(法第73条の27の3)	5. 収用に係る契約書一式 6. 被収用不動産に係る減額(還付)申告(申請)書(※) ※ 県税事務所にて備えてあります

★上記の軽減措置の申請書にマイナンバー(個人番号)・法人番号の記載が必要です。ご不明な点は県税事務所にお尋ねください。

- ① 一部の申請書・申告書(上記の軽減措置の申請書を含む)について、マイナンバー(個人番号)・法人番号を記載していただきます。
- ② 記載していただいたマイナンバー(個人番号)について、その番号が本人のものであることの確認(本人確認措置)を実施させていただきます。

本人確認措置に必要な書類(次のいずれかのもの)
・個人番号カード ・通知カード(※)と運転免許証等
・その他法令で定められた書類
※通知カードの記載事項に変更がない場合に限り利用可能です。

軽減申請に必要な書類(窓口)

		新築住宅 ・土地	新築未使用 住宅・土地	中古住宅 ・土地
1	不動産取得税申告書※a	○	○	○
2	不動産取得税減額申告書※a	○	○	○
3	取得した住宅に居住していることの 証明書※b		○※c	○※b
4	家屋の登記事項証明書※d※e	○	○	○
5	不動産取得税の納税通知書	○	○	○
6	耐震基準適合証明書等※f			○
7	土地の登記全部事項証明書(住宅新築 日以降に発行されたもの)※d※g※h	○		
8	マイナンバーを確認するための書類等※i	○	○	○
9	口座振替願書※a※j	△	△	△
10	手続きに来られる方の本人確認書類※k	○	○	○

- ※a 県税事務所に備えてあります。また、福岡県のホームページからもダウンロードできます。
- ※b 住宅の所在地に住民登録がある場合は提出不要です。住民登録が無い場合は、自治会長や管理組合長による申立書など居住を証明する任意の書類を提出してください。
- ※c 新築から1年以上経過している新築未使用住宅を取得した場合に限って、※bの例により提出してください。
- ※d 法務局で発行されます。既に発行されたものをお持ちの場合は、その証明書を出してください。(証明書の原本は、窓口申請時のみコピーの後お返しします。)
- ※e ①「家屋の所在地及び当該建物の家屋番号」又は②「不動産番号」を申告書に記載する場合は添付を省略できます。なお、家屋の所在地は一般的な住居表示とは異なります。
- ※f 前頁記載の「中古住宅の軽減されるための要件③イ及びウ」に該当する場合に必要です。
- ※g 土地と家屋の所有者が異なる場合に必要です。
- ※h ①「土地の所在地番」又は②「不動産番号」を申告書に記載する場合は添付を省略できます。なお、土地の所在地番は一般的な住居表示とは異なります。詳細については、1ページ下段を参照ください。
- ※i 納付済の税の還付について、口座への振り込みを希望される場合に必要です。還付先は納税者本人名義の口座に限りです。
- ※j 運転免許証等顔写真付きのものが必要です。
- ※k

※郵送でも申請を受け付けます。必要書類については、県のホームページをご覧ください。または県税事務所にお尋ねください。

不動産取得税に関するQ&A

<Q1> 併用住宅を取得したときの不動産取得税の計算はどのように行いますか。

<A1> 取得した家屋が併用住宅の場合は、住宅部分については住宅部分の価格に対し3%を、非住宅部分については非住宅部分の価格に対し4%を乗じ、各々を合わせた額となります。なお、住宅部分が軽減対象に該当する場合には、当該住宅の価格から一定額が控除されます。

<Q2> 住宅を増築しました。軽減措置はありますか。

<A2> 増築後の家屋の床面積が取得時期に応じた床面積要件に該当していれば、増築部分の価格から1,200万円の住宅控除が適用されます。

- ・令和8年3月31日以前に増築した場合: 50㎡以上240㎡以下(車庫等の付属家を含む)
- ・令和8年4月1日以後に増築した場合: 40㎡以上240㎡以下(車庫等の付属家を含む)

ただし、住宅の新(増)築から1年以内の増築の場合は、当初の新(増)築分と併せて1,200万円の控除となります。

県税事務所お問合せ先(納税通知書記載の次の県税事務所にお尋ねください。)

名称	所在地	連絡先	取得された不動産の所在地
博多	〒812-8542 福岡市博多区博多駅東1-17-1 (コネクトスクエア博多3F)	TEL:092-260-6002 FAX:092-260-6011	福岡市博多区・南区
東福岡	〒812-8543 福岡市東区箱崎1-18-1 (県粕屋総合庁舎内)	TEL:092-641-0147 FAX:092-641-0136	福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡
西福岡	〒810-8515 福岡市中央区赤坂1-8-8 (県福岡西総合庁舎内)	TEL:092-735-6144 FAX:092-715-4824	福岡市中央区・西区・城南区・早良区、糸島市
筑紫	〒816-8558 大野城市白木原3-5-25 (県筑紫総合庁舎内)	TEL:092-513-5575 FAX:092-513-5597	筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、那珂川市
北九州東	〒803-8512 北九州市小倉北区城内7-8 (県小倉総合庁舎内)	TEL:093-592-3513 FAX:093-592-8913	北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、 行橋市、豊前市、京都市、築上郡
北九州西	〒805-0062 北九州市八幡東区平野2-13-2	TEL:093-662-9315 FAX:093-681-4532	北九州市若松区・戸畑区・八幡東区、 八幡西区、中間市、遠賀郡
飯塚・直方	〒820-0004 飯塚市新立岩8-1 (県飯塚総合庁舎内)	TEL:0948-21-4904・4908 FAX:0948-23-3806	直方市、飯塚市、田川市、宮若市、 嘉麻市、鞍手郡、嘉穂郡、田川郡
久留米	〒839-0861 久留米市合川町1642-1 (県久留米総合庁舎内)	TEL:0942-30-1015・1016・1074 FAX:0942-32-3751	大牟田市、久留米市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、小郡市、 うきは市、朝倉市、みやま市、朝倉郡、三井郡、三潁郡、八女郡
※行橋	〒824-0005 行橋市中央1-2-1 (県行橋総合庁舎内)	TEL:0930-23-2216 FAX:0930-23-2205	_____
※田川	〒825-0002 田川市大字伊田3292-2 (県田川総合庁舎内)	TEL:0947-42-9302 FAX:0947-42-9301	_____
※大牟田	〒836-0034 大牟田市小浜町24-1 (県大牟田総合庁舎内)	TEL:0944-41-5122 FAX:0944-52-1015	_____
※筑後	〒833-0041 筑後市大字和泉423 (南筑後教育事務所庁舎内)	TEL:0942-52-5131 FAX:0942-53-6374	_____

※印の県税事務所では、不動産取得税について次の受付業務のみを行っています。
・不動産取得税の申告 ・住宅用土地の減額申請 ・中古住宅の控除申請

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）とその土地を取得した場合の軽減措置について

●新築住宅等の軽減について（法第73条の14第1項及び第2項）

軽減されるための要件

床面積が下記のいずれかに該当すること

種類	用途	取得時期	床面積(住宅用車庫、物置等を含む)
共同住宅 ※ マンション	貸家	—	40㎡以上 ~ 240㎡以下
	貸家以外	R8.3.31以前	50㎡以上 ~ 240㎡以下
R8.4.1以後		40㎡以上 ~ 240㎡以下	
一戸建て	—	R8.3.31以前	50㎡以上 ~ 240㎡以下
		R8.4.1以後	40㎡以上 ~ 240㎡以下



※ 一棟当たりではなく、一戸当たりの面積となります。以下、上記を満たす住宅を「特例適用住宅」といいます。

軽減される額 ※1

住宅の価格から **1,200万円を控除**（価格が1,200万円未満であるときはその額）
 「長期優良住宅※2」の認定がされた場合 1,300万円を控除（法附則第11条第8項）

※1 一戸建て以外（共同住宅等）の住宅については、1戸ごとにそれぞれ控除されます。

※2 平成21年6月4日から令和13年3月31日までの新築で、県又は市の建築関係課による認定がされたものです。

（納税通知書の税額は、軽減後の価格で計算しています。）

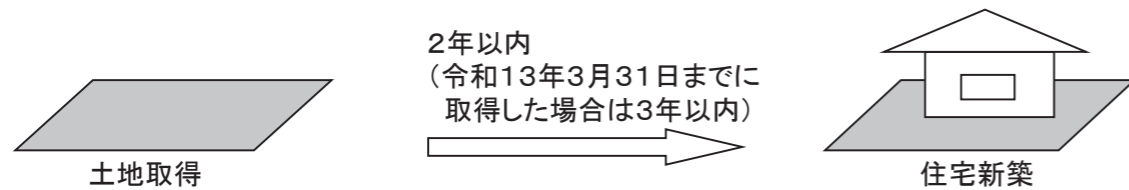
●新築住宅用土地の軽減について（法第73条の24第1項及び第2項）

軽減されるための要件

<新築住宅の土地の場合>

次の①もしくは②のいずれかの要件を満たすこと

- ① 土地を取得した日から2年以内（令和13年3月31日までに取得した場合は3年以内）に、その土地の上に「特例適用住宅」を新築したとき



※土地と家屋の取得者が異なる場合
 以下の場合が軽減対象となります。

- 土地を取得した人が、「特例適用住宅」の新築のときまで引き続きその土地を所有している場合
- 土地を取得した人が、その土地を譲渡し、譲受人が譲渡人の土地の取得から3年以内に「特例適用住宅」を新築した場合

- ② 土地を取得した人が、取得した日前1年以内に、その土地の上に「特例適用住宅」を新築していたとき

<新築未使用住宅の土地の場合>

次の①もしくは②のいずれかの要件を満たすこと

- ① 新築未使用の「特例適用住宅」とその土地を、「特例適用住宅」の新築後1年以内に取得したとき（取得は同時でなくても構いません。）
- ② 土地を取得した人が、取得した日の前後1年の間に、その上にある自己の居住の用に供する新築未使用の「特例適用住宅」を取得したとき

◆軽減される額は3ページのとおりです。

中古住宅（一戸建て、中古マンション）とその土地を取得した場合の軽減措置について

●中古住宅の軽減について（法第73条の14第3項、法第73条の27の2第1項）

軽減されるための要件

次の①～③すべてを満たすこと

- ① 取得した人が自己の居住の用に供すること
- ② 取得時期に応じた住宅の床面積要件に該当すること（住宅用車庫、物置等を含む）
- ・令和8年3月31日以前に取得
 →床面積が50㎡以上240㎡以下であること
 - ・令和8年4月1日以後に取得
 →床面積が40㎡以上240㎡以下であること
- ③ 次のア～ウのいずれかに該当すること
- ア 昭和57年1月1日以降に新築されたもの
- イ 昭和56年12月31日以前の分譲で、新耐震基準に適合していることが建築士等から証明されたもの（取得の日前2年以内に調査を受けたものに限ります。）
- ウ 昭和56年12月31日以前の分譲で、取得後、耐震改修を行い、新耐震基準に適合していることについて証明を受け、自己の居住の用に供したものである（取得の日から6月以内に下線部を行ったものに限ります。）

★【宅地建物取引業者向け】宅建業者が築10年以上経過した中古住宅を平成27年4月1日から令和9年3月31日までに取得し、2年以内に耐震化等リフォーム工事を施した上で個人に販売し、当該個人が自己の居住の用に供すること等、一定の要件を満たす場合には、不動産取得税の軽減措置があります。詳しくは、県税事務所にお問い合わせください（なお、平成30年4月1日以降に取得したものに限り、土地についても軽減措置の対象となる場合があります。）。

●中古住宅用土地の軽減について（法第73条の24第2項及び第3項）

軽減されるための要件

※上記③ウの内容により軽減の適用を受ける住宅用の土地については平成30年4月1日以降の取得に限ります。

- 土地を取得した人が、取得した日の前後1年の間に、その上にある上記軽減の対象となる中古住宅を取得したとき

軽減される額

新築・中古住宅用
土地共通

下記A・Bのいずれか多い方の額を税額から減額

A 45,000円

B $\frac{\text{土地1㎡当たりの価格}}{2}$ (令和9年3月31日までに土地を取得した場合は1/2の軽減をした後の価格)

× 住宅の床面積の2倍 (200㎡を限度)

× 3%

★住宅用土地の軽減措置を受けるには、納税通知書受取り後、県税事務所申請してください。

<計算例> 自己居住用として中古住宅とその土地を取得した場合

	取得日	面積	評価額	新築日
土地	R8.3.1	220㎡	1,100万円	—
住宅	R8.3.1	130㎡	1,300万円	H8.3.1

■軽減前の税額

(土地) 1,100万円 × 1/2 (宅地評価土地の特例) × 3% = 165,000円
 (住宅) 1,300万円 × 3% = 390,000円

■軽減後の税額

(土地) 1,100万円 × 1/2 ÷ 220㎡ × 200㎡ × 3% = 150,000円 > 45,000円
 165,000円 - 150,000円 = 15,000円

(住宅) (1,300万円 - 1,000万円 (平成8年新築に応じた控除額)) × 3% = 90,000円

◆軽減申請に必要な書類は4ページをご覧ください。