

# 住宅及び住宅用土地を取得したときの軽減措置

## ★【住宅の軽減】

計算方法：  $(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times 3\% = \text{税額}$

ただし、下表の既存住宅の軽減の要件③ウ、エの場合は、

$\text{住宅の価格} \times 3\% - \text{控除額} \times 3\% = \text{税額}$

## ☆新築住宅の軽減

※ 添付書類欄の◎は必ず添付、○は該当する場合のみ添付してください。

軽減の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特例適用住宅の建築(新築・増築・改築)</li> <li>● 新築未使用の特例適用住宅(建売住宅やマンションなど)の購入</li> </ul> <p><b>特例適用住宅</b>とは、住宅の床面積※2が50㎡(戸建以外の賃貸住宅は40㎡※3)以上240㎡以下である住宅です。</p> <p>※2: 増築・改築した場合は、増改築後の住宅全体の床面積。附属家屋(車庫等)がある場合は、附属家屋の床面積を合算した床面積。</p> <p>※3: 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に規定するサービス付き高齢者向け住宅の場合は、以下の要件を満たしていることが必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① R3(2021).3.31までの取得の場合 :床面積30㎡以上210㎡以下、戸数10戸以上で、国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること。</li> <li>② R3(2021).4.1からR5(2023).3.31までの取得の場合 :床面積30㎡以上180㎡以下、戸数10戸以上で、国から建設費補助を受けていること。</li> <li>③ R5(2023).4.1からR7(2025).3.31までの取得の場合 :床面積30㎡以上160㎡以下、戸数10戸以上で、国から建設費補助を受けていること。</li> </ul>
	<p>1戸について、1, 200万円※4</p> <p>※4: 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅の取得をR8(2026). 3. 31までにした場合は、1, 300万円。</p>
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>認定長期優良住宅の場合</u>は、認定通知書、変更認定通知書、承認通知書のいずれかの通知書の写しが必要です。</li> <li>○ <u>サービス付き高齢者向け住宅の場合</u>は、国又は地方公共団体からの建設費補助の確認通知書、登録を受けたことを証する書類、建築確認申請書等の写しが必要です。</li> </ul>

☆ 既存住宅の軽減

※ 添付書類欄の◎は必ず添付、○は該当する場合のみ添付してください。

軽減の要件

● 特例適用既存住宅の取得  
**特例適用既存住宅とは、次の①,②,③の要件に全て該当する住宅です。**

① 個人の取得者が自己の居住の用に供するものであること  
 ② 床面積が50㎡以上240㎡以下であること  
 ③ 次のア,イ,ウ,エのいずれかに該当するものであること

ア 昭和57年(1982年)1月1日以後に新築されたもの

イ アに該当しない住宅で、耐震診断によって新耐震基準に適合しているとして、次のA, B, Cのいずれかの証明書があること

A 建築士等による証明書(当該住宅の取得日前2年以内に当該証明に係る調査が終了しているものに限る)  
 B 建設住宅性能評価書の写し(当該住宅の取得日前2年以内に評価されたものに限る)  
 C 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(当該住宅の取得の日前2年以内に締結されたものに限る)

ウ ア,イに該当しない住宅で、取得後6カ月以内に次のA,B,Cの要件を全て満たしていること

A 新耐震基準に適合する耐震改修を完了していること  
 B 新耐震基準に適合するとして次のいずれかの証明を受けていること

- ・ 建築士等による証明書(当該住宅の取得日以後6月以内に当該証明に係る調査が終了しているものに限る)
- ・ 建設住宅性能評価書の写し(当該住宅の取得日以後6月以内に評価されたものに限る)
- ・ 既存住宅売買瑕疵担保責任契約が締結されていることを証する書類(住宅の取得日以後6月以内に締結されたものに限る)

C Aの完了後、個人の取得者が自己の居住の用に供していること

エ 宅地建物取引業者が取得した既存住宅(新築から10年以上経過した住宅で、令和7年(2025年)3月31日までに取得した住宅に限る)で、一定の住宅性能を満たす改修工事(安全性、耐震性、快適性、エネルギー使用の効率性その他の品質又は性能の向上に資する改修工事)を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に譲渡し、当該個人が自己の居住の用に供した場合

新築年月日に応じて次の額を控除します。

住宅の新築年月日		控除額	住宅の新築年月日		控除額
S29(1954).7.1	～ S38(1963).12.31	100 万円	S56(1981).7.1	～ S60(1985).6.30	420 万円
S39(1964).1.1	～ S47(1972).12.31	150 万円	S60(1985).7.1	～ H1(1989).3.31	450 万円
S48(1973).1.1	～ S50(1975).12.31	230 万円	H1(1989).4.1	～ H9(1997).3.31	1,000 万円
S51(1976).1.1	～ S56(1981).6.30	350 万円	H9(1997).4.1	～	1,200 万円

※ 上記の軽減の要件欄③ウ,エに該当する場合は、控除額に税率を乗じた額を減額

添付書類

◎ 家屋の全部事項証明書  
 ○ 住民票の写し(家屋の全部事項証明書で居住確認できる場合は不要)  
 ○ 併用住宅、共同住宅の場合は、建物平面図  
 ○ 上記の軽減の要件欄③イに該当する場合は、建築士等による証明書(住宅の取得前2年以内に当該証明に係る調査が終了しているもの)  
 ○ 上記の軽減の要件欄③ウに該当する場合は、建築士等による証明書(取得後6ヶ月以内に耐震改修を完了しているもの)  
 ○ 上記の軽減の要件欄③エに該当する場合は、改修工事に係る契約書(改修工事の内容及び改修工事に要した費用が確認できるもの)、改修工事に係る図面(改修工事の施工箇所及び施工面積が確認できるもの)、個人に販売した家屋の売買契約書、耐震改修工事を行っている場合は建築士等による増改築等工事証明書

★【土地の軽減】

計算方法:  $\boxed{\text{土地の価格}} \times \boxed{3\%} - \boxed{\text{減額される額}} = \boxed{\text{税額}}$

☆ **新築住宅用土地の軽減** ※ 添付書類欄の◎は必ず添付、○は該当する場合のみ添付してください。

軽減の要件	<p>上記<b>特例適用住宅</b>に該当し、次の①,②,③のいずれかに該当すること</p> <p>① 土地を取得した後2年以内(令和8年(2026年)3月31日までの取得は3年以内※5)にその土地の上に住宅が新築されている場合で、次のア,イのいずれかに該当する場合</p> <p>ア その土地の取得から住宅新築まで引き続き所有してしている場合(新築者は問わない)</p> <p>イ 土地の取得後にその土地を譲渡した場合で、その譲渡を受けた者により住宅の新築が行われた場合</p> <p>※5: 令和8年(2026年)3月31日までの取得については、100戸以上の共同住宅等の新築でやむを得ない事情があると認められる場合に限り4年以内。</p> <p>② 住宅を新築した後1年以内にその敷地を取得した場合</p> <p>③ 新築後1年以内(同時取得を含む。)の新築未使用の住宅とその敷地を取得した場合</p>
	<p>次のA、Bのうちどちらか高い額</p> <p>A 45,000円</p> <p>B <math>\boxed{\text{土地1m}^2\text{当たりの評価額}\ast 6} \times \boxed{\text{住宅の床面積の2倍(最高200m}^2)} \times \boxed{3\%}</math></p> <p>※6: 宅地及び宅地比準土地については、令和9年(2027年)3月31日までに取得された場合に限り、固定資産課税台帳に登録された価格の2分の1に相当する額を土地面積で除したものを「土地1m<sup>2</sup>当たりの評価額」として、減額される額を計算します。</p>
添付書類	<p>◎ 家屋の全部事項証明書</p> <p>○ 上記の軽減の要件欄①イに該当する場合は、これを証する書面(例:住宅新築日以降に証明を受けた土地の全部事項証明書、土地の取得後に行った土地の譲渡に係る売買契約書の写し、建築基準法に係る検査済証の写しなど)</p> <p>○ 併用住宅、共同住宅の場合は、建物平面図</p>

☆ **既存住宅用土地の軽減** ※ 添付書類欄の◎は必ず添付、○は該当する場合のみ添付してください。

軽減の要件	<p>上記<b>特例適用既存住宅</b>に該当し、次の①,②,③のいずれかに該当すること</p> <p>① 土地を取得した後1年以内にその土地の上の既存住宅を取得した場合</p> <p>② 既存住宅を取得した後1年以内にその敷地を取得した場合</p> <p>③ 既存住宅とともに取得した場合</p> <p>※ 既存住宅用土地には、新築から1年を超えた自己居住用の土地付き未使用住宅の取得を含みます。</p>
	<p>上記「☆新築住宅用土地の軽減」に同じ</p>
添付書類	<p>上記「☆既存住宅の軽減」に同じ</p> <p>※既存住宅③エに該当する敷地の減額を受ける場合は、宅地建物取引業者の土地取得日から2年以内に次の書類を県に提出する必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「安心R住宅調査報告書」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ことを証する書類」(保険証券の写しや保険付保証明書)</li> <li>・土地の登記事項証明書の写し</li> </ul>