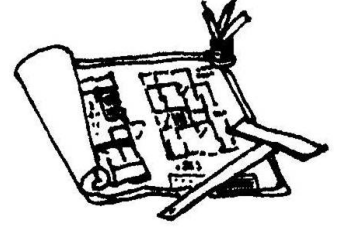


マイホームとぜいきん

2026年 名古屋市

このパンフレットは、4月1日現在の法令に基づいて作成しています。



マイホームを取得されると

いろいろな税金が関係してきます。

市税 … 固定資産税・都市計画税

県税 … 不動産取得税

国税 … 所得税・登録免許税

これらの税金には、住宅政策等に基づき、いろいろな軽減措置が設けられています。

そこで、これらの税金のあらましと、軽減を受けるための手続きを紹介しますので、マイホームにかかわる税金の理解に役立ててください（詳しいことは、4ページに記載されている関係官公署にお問い合わせください。）。

固定資産税・都市計画税（市税）

税額

固定資産税 課税標準額（価格）× 1.4%
 都市計画税 課税標準額（価格）× 0.3%
 ※ 市街化調整区域内の土地・家屋には都市計画税はかかりません。
 価格は、固定資産評価基準によって市長が決定した額で、固定資産課税台帳に登録されます。

＜新築住宅・新築された認定長期優良住宅の減額＞
 新築された住宅または認定長期優良住宅が、次に掲げる要件に該当する場合は、**居住部分の床面積**（1戸当たり120㎡が限度となります。）に相当する固定資産税額の**2分の1**が減額されます（都市計画税は減額されません。）。

○ 要件
 居住部分の床面積の割合が1棟全体の**2分の1**以上で、居住部分の床面積が1戸当たり**40㎡以上240㎡以下**（令和8年3月31日までに新築された家屋の場合は50㎡（戸建て以外の貸家住宅である場合は40㎡）以上280㎡以下）であること

※ 区分所有家屋の場合は、専有部分ごとに判定します。
 ※ マンションやアパートなど複数の世帯が居住する家屋の場合は、それぞれの世帯が居住する独立的に区画された部分ごとに居住部分を判定します。共用部分がある場合は、共用部分の床面積をそれぞれの独立的に区画された部分の床面積の割合によりあん分し、それを独立的に区画された部分の床面積に加算して判定します。

※ 新築された認定長期優良住宅の減額を受けるためには、その住宅が新築された日から翌年の1月31日（土曜日・日曜日・祝休日の場合は翌開庁日）までの間に、長期優良住宅建築等計画等の認定通知書などの写しを添えて、その住宅が所在する区を担当する市税事務所固定資産税課家屋担当へ申告書を提出することが必要です。

○ 減額される年度（新たに課税される年度から）
 ・ 新築住宅の減額
 下記以外の住宅 ----- **3年度分**
 3階建以上の耐火・準耐火住宅 **5年度分**
 ・ 新築された認定長期優良住宅の減額
 下記以外の住宅 ----- **5年度分**
 3階建以上の耐火・準耐火住宅 **7年度分**

※ 耐火・準耐火住宅とは、建築基準法に定める特定主要構造部を耐火構造または主要構造部を準耐火構造とした住宅をいいます。

詳しくは名古屋市ホームページをご覧ください。

名古屋市ホームページ

「新築住宅に対する固定資産税の減額」



名古屋市ホームページ

「新築された認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額」



軽減措置 住宅用地

＜住宅用地に対する課税標準の特例＞

住宅用地については、固定資産税・都市計画税の負担を軽減するため、価格に住宅用地特例率をかけた額を課税標準額とします。

○ 住宅用地特例率

区分	小規模住宅用地	一般住宅用地
固定資産税	6分の1	3分の1
都市計画税	3分の1	3分の2

※ 小規模住宅用地とは、住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分をいいます。また、一般住宅用地とは、住宅用地のうち小規模住宅用地以外の部分をいいます。

※ 住宅用地とは…

- 専用住宅の敷地
- 併用住宅（居住部分とそれ以外の用途の部分がある家屋のうち、居住部分の床面積の割合が4分の1以上である家屋）の敷地については、その敷地面積に下表の率をかけた面積部分

	居住部分の床面積の割合	率
地上5階建以上の耐火建築物である家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0
上記以外の家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0

（注）敷地面積が床面積の10倍を超えるときは、10倍が上限となります。

※ 住宅用地の内容に異動がある場合は、固定資産税課税標準特例該当土地申告書（住宅用地分）を土地が所在する区を担当する市税事務所へ提出してください。

＜税負担の調整措置＞

税額は、次のように計算します。

税額＝課税標準額×税率

※ ただし、前年度の課税標準額が、「当該年度の価格×住宅用地特例率」（以下「特例適用後金額」といいます。）を下回る土地については、次のように求めます。

税額＝（前年度の課税標準額＋特例適用後金額×5%）×税率

※ ただし、（a）＝（前年度の課税標準額＋特例適用後金額×5%）が次のア、イに該当する場合は、それぞれ次のように求めます。

ア （a）＞特例適用後金額の場合

税額＝特例適用後金額×税率

イ （a）＜特例適用後金額×20%の場合

税額＝特例適用後金額×20%×税率

詳しくは名古屋市ホームページをご覧ください。

名古屋市ホームページ

「土地の評価と税負担について」



不動産取得税（県税）

税額

不動産の価格 × 税率

税率については、次のとおりです。

		平成20年4月1日から 令和9年3月31日までの取得
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%
土地		3%

○ 不動産の価格とは、固定資産課税台帳に登録された価格です。ただし、家屋を新（増・改）築したときや土地の地目の変換等があったときは固定資産評価基準により評価した価格です。

○ 令和9年3月31日までの宅地評価土地（*）の取得については、価格に次の特例を適用します。

宅地評価土地の価格×1/2

* 「宅地評価土地」とは、宅地と宅地比準土地（市街化区域農地などの宅地以外の土地で、その土地と状況が類似する宅地の価格に比準して価格が決定されている土地）をいいます。

申告

不動産を取得した日から**60日以内**に「**不動産取得税申告書（軽減額等申請書）**」を土地・家屋の所在地を管轄する県税事務所へ提出してください（郵送による申告も可）。ただし、上記期間内に表示に関する登記又は所有権に関する登記の申請をしている場合は、申告不要です。

＜軽減措置の適用を受ける方はさらに次の書類＞

- 住宅の登記事項証明書の写し
- 土地を取得した人と住宅を新築した人が異なる場合は、住宅新築時の土地の登記事項証明書の写し
- 既存住宅を取得した場合は、住民票の写し（登記申請時に住民票の住所が既存住宅の所在地にある場合は不要です。）
- 取得した住宅が未登記の場合は、建築検査済証の写し
- 取得した住宅が新耐震基準に適合することにより軽減措置に該当する場合（昭和56年12月31日以前の**新築の場合のみ**）は、耐震基準適合証明書（原本）、建設住宅性能評価書の写し又は既存住宅売買瑕疵保険付保証書の写し
- 認定長期優良住宅を取得した場合は、認定通知書の写し（市町村の固定資産税担当課に提出済の場合は不要です。）

住宅を取得した場合の軽減措置

特例適用住宅

＜控除額＞

特例適用住宅を新（増・改）築（新築後未使用の特例適用住宅の購入を含みます。）したときは、価格から**1,200万円**を控除します。

※ 認定長期優良住宅である特例適用住宅を令和11年3月31日までに新築・購入した場合の控除額は、**1,300万円**となります。

＜特例適用住宅の要件＞

床面積が**40㎡以上240㎡以下**であること
 ※ 令和8年3月31日までに取得したものについては、床面積が**50㎡**（戸建以外の貸家は**40㎡**）以上**240㎡**以下となります。

※ 増・改築をした場合は、増・改築後の住宅全体の床面積をいい、附属家（物置、車庫など）を新築した場合は、母屋の床面積を合わせた床面積をいいます。また、母屋を新築した場合は、附属家の床面積を合わせた床面積をいいます。

住宅を取得した場合の軽減措置

既存住宅

＜控除額＞

既存住宅を取得したときは、住宅の価格から、その既存住宅の新築時期に応じて次の額を控除します。

平成9年4月1日以降	1,200万円
平成元年4月1日から平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日から平成元年3月31日	450万円
昭和56年7月1日から昭和60年6月30日	420万円
昭和51年1月1日から昭和56年6月30日	350万円
昭和48年1月1日から昭和50年12月31日	* 230万円
昭和39年1月1日から昭和47年12月31日	150万円
昭和29年7月1日から昭和38年12月31日	100万円

＜既存住宅の要件＞

- 次のすべての条件に該当する住宅
- ① 面積が**40㎡以上240㎡以下**であること
 ※ 令和8年3月31日までに取得したものについては、面積が**50㎡以上240㎡以下**となります。
 - ② 取得者（個人）自身が居住すること
 - ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたものであること（*）
 * 昭和56年12月31日以前に新築された住宅であっても、次のいずれかの場合については、不動産取得税が軽減されます。
 ・ 新耐震基準に適合することにつき証明がされた住宅を取得した場合
 ・ 平成26年4月1日以降に住宅を取得したうえ、取得後6か月以内に耐震改修を行い、当該住宅が新耐震基準に適合することにつき証明を受け、かつ、改修後で取得後6か月以内に、取得者個人が自己の居住の用に供した場合
 なお、この場合は上記の控除によらず、税額から当該住宅の新築時期に応じて3万円から12万6,000円が減額されます。

特例適用住宅用の土地

＜減額の要件＞

- ① 土地を取得した日から**3年以内**（注1）にその土地の上に特例適用住宅が**新築**され、次のいずれかの要件を満たすこと
 - 土地を取得した人が、その土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有していること
 - 特例適用住宅の新築が、土地を取得した人からその土地を取得した人により行われていること
- ② 土地を取得した人が、取得の前**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
- ③ 新築未使用の土地付建売住宅又は分譲マンション（特例適用住宅で土地と家屋を取得した人が同じ場合に限り。）を**新築後1年以内**に取得したとき
- ④ 土地を取得した人が、取得の日から**1年以内**又は取得の前**1年以内**に、その土地の上にある**新築後1年**を経過した自己が居住する未使用の特例適用住宅を取得したとき

既存住宅用の土地

＜減額の要件＞

土地を取得した人が、取得の日から**1年以内**又は取得の前**1年以内**に、その土地の上にある**既存住宅**（軽減措置の対象となるもの）を取得したとき

特例適用住宅用の土地又は既存住宅用の土地の要件に該当している場合には、次のAとBのいずれか多い方の金額が減額されます。

- A **45,000円**
- B **1㎡当たりの土地の価格（注2）×（住宅の床面積×2）×3%**
200㎡を限度

（注1）令和13年3月31日までの土地の取得に限り。なお、令和13年3月31日までに土地を取得した場合において、100戸以上の共同住宅等で土地を取得した日から3年以内に住宅が新築されることが困難である場合は、4年以内となります。

（注2）宅地評価土地である場合は、令和9年3月31日までの取得については固定資産課税台帳に登録された価格の2分の1となります。

（既納付済のものは、軽減した額が還付されます。）

所得税（国税）		新築住宅	<p>登記の申請のときに、市税事務所長の発行する住宅用家屋証明書を添えて法務局に提出してください。</p> <p><住宅用家屋証明の申請に必要な書類></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅用家屋証明申請書 ○ 住民票の写し ○ 家屋の登記事項証明書（表題登記）又は表題登記申請書の写しと登記完了証 ○ 建築確認申請書、建築確認済証及び検査済証 <p><建築後使用されたことのない住宅である場合は、さらに次の書類></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 売買契約書など取得年月日がわかる書類 ○ 家屋未使用証明書 <p><認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅に該当する場合は、さらに次の書類></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 認定申請書及び認定通知書等の写し
<p>個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得または増改築等（以下「取得等」といいます。）をした場合で、一定の要件を満たすときは、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年以後の各年分の所得税額から控除する「住宅借入金等特別控除」または「特定増改築等住宅借入金等特別控除」の適用を受けることができます。</p> <p>また、住宅ローン等を利用しない場合であっても、個人が既存住宅について一定の要件を満たす住宅耐震改修をしたとき、バリアフリー改修工事や省エネ改修工事、多世帯同居改修工事、子育て対応改修工事、耐久性向上改修工事（住宅耐震改修や省エネ改修工事を併せて行うものに限ります。）をしたとき、または認定住宅等の新築等をしたときは、それぞれ所定の方法で計算した金額を、その年分の所得税額から控除する「住宅耐震改修特別控除」、「住宅特定改修特別税額控除」または「認定住宅等新築等特別税額控除」の適用を受けることができます。</p> <p>詳しくは国税庁ホームページをご確認ください。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>国税庁ホームページ「土地・建物（住宅ローン控除等）」 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/code/bunya-tochi-tatemono.htm</p>  </div>			中古住宅
登録免許税（国税）		新築住宅	
税額	<p><軽減後の税率></p> <p>所有権保存登記 0.15%</p> <p>所有権移転登記（売買） 0.3%</p> <p>抵当権設定登記 0.1%</p> <p>※ 移転登記の場合の取得原因は売買及び競落に限ります。</p> <p>※ 認定長期優良住宅の保存登記又は移転登記の場合は0.1%ただし、一戸建ての認定長期優良住宅の移転登記は0.2%</p> <p>※ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記又は移転登記は0.1%</p> <p><要件></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 令和9年3月31日までに新築した住宅又は取得した建築後使用されたことのない住宅で自己が居住するもの ○ 新築又は取得後1年以内に登記を受けること ○ 床面積（区分所有家屋にあっては専有床面積）が50㎡以上であること 		
軽減措置	<p><軽減後の税率></p> <p>所有権保存登記 0.15%</p> <p>所有権移転登記（売買） 0.3%</p> <p>抵当権設定登記 0.1%</p> <p>※ 移転登記の場合の取得原因は売買及び競落に限ります。</p> <p>※ 認定長期優良住宅の保存登記又は移転登記の場合は0.1%ただし、一戸建ての認定長期優良住宅の移転登記は0.2%</p> <p>※ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記又は移転登記は0.1%</p> <p><要件></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 令和9年3月31日までに新築した住宅又は取得した建築後使用されたことのない住宅で自己が居住するもの ○ 新築又は取得後1年以内に登記を受けること ○ 床面積（区分所有家屋にあっては専有床面積）が50㎡以上であること 	手続	<p>登記の申請のときに、市税事務所長の発行する住宅用家屋証明書を添えて法務局に提出してください。</p> <p><住宅用家屋証明の申請に必要な書類></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅用家屋証明申請書 ○ 住民票の写し ○ 家屋の登記事項証明書 ○ 売買契約書などの取得年月日がわかる書類 <p>※ ただし、その家屋が一定の耐震基準に適合することにより軽減措置に該当する場合は、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し又は既存住宅売買瑕疵保険付保証明書が必要です。</p> <p>※ 特定の増改築等がされた住宅用家屋証明書の申請に必要な書類については、市税事務所固定資産税課家屋担当にご確認ください。</p>

法務局からのお知らせ ～不動産に関するルールが変わりました！～

相続登記の義務化（令和6年4月1日～）

●不動産を相続したことを知った日から3年以内の相続登記が法律上の義務になりました。令和6年3月以前に相続した不動産も対象となります。

住所・名前の変更登記の義務化（令和8年4月1日～）

●登記簿上の所有者の住所・名前を変更した日から2年以内の変更登記が法律上の義務になりました。令和8年3月以前の変更も対象となります。




●事前に法務局に申出（検索用情報の申出）をしておけば、定期的に法務局で住所・名前の変更登記をするサービス「スマート変更登記」がご利用いただけます。



関係官公署電話番号等

名古屋市 (固定資産税・都市計画税)

* 名古屋市公式ウェブサイト <https://www.city.nagoya.jp/>

栄市税事務所 < 担当区域 > 千種・東・北・中・守山・名東区	本陣市税事務所 < 担当区域 > 西・中村・中川・港区	金山市税事務所 < 担当区域 > 昭和・瑞穂・熱田・南・緑・天白区
〒461-8626 東区東桜一丁目13番3号 (NHK名古屋放送センタービル8階) < 電話番号 (直通) > ○ 家屋に関すること … 959-3308 ○ 土地に関すること … 959-3307	〒453-8626 中村区松原町1丁目23番地の1 (中村区役所等複合庁舎4階) < 電話番号 (直通) > ○ 家屋に関すること … 433-4027 ○ 土地に関すること … 433-4026	〒460-8626 中区正木三丁目5番33号 (名鉄正木第一ビル) < 電話番号 (直通) > ○ 家屋に関すること … 324-9808 ○ 土地に関すること … 324-9807
 <p>地下鉄栄駅4A番出口から400メートル</p>	 <p>地下鉄本陣駅1番出口から150メートル</p>	 <p>地下鉄金山駅5番出口から500メートル</p>
市税収納事務センター		< 電話番号 (直通) > ○ 口座振替に関すること … 957-6931
開庁時間 月曜日から金曜日 (祝日・休日・年末年始を除く) 午前8時45分から午後5時15分まで		

* 納税は便利な口座振替・自動払込みをご利用ください。

愛知県 (不動産取得税)

名称	電話番号	担当区域
名古屋東部県税事務所	953-7860(直)	千種・東・中・名東区
名古屋北部県税事務所	531-6306(直)	北・西・守山区
名古屋西部県税事務所	362-3216(直)	中村・中川・港区
名古屋南部県税事務所	682-8925(直)	昭和・瑞穂・熱田・南・緑・天白区

国 (税務署) (所得税・相続税・贈与税)

名称	電話番号	担当区域
名古屋国税局	951-3511(代)	
千種税務署	721-4181(代)	千種・名東区
名古屋東税務署	931-2511(代)	東区
名古屋北税務署	911-2471(代)	北・守山区
名古屋西税務署	521-8251(代)	西区
名古屋中村税務署	451-1441(代)	中村区
名古屋中税務署	962-3131(代)	中区
昭和税務署	881-8171(代)	昭和・瑞穂・天白区
熱田税務署	881-1541(代)	熱田・南・緑区
中川税務署	321-1511(代)	中川・港区

国 (法務局) (土地・家屋の登記に関する登録免許税)

名称	電話番号	担当区域
名古屋法務局 (不動産登記部門)	952-8111(代) ガイダンス「2番」→「1番」	千種・東・北・西・中村・中・昭和区
熱田出張所	671-5221(代)	瑞穂・熱田・中川・港・南・緑区
名東出張所	703-2322(代)	守山・名東・天白区

国税に関する一般的なご相談は、名古屋国税局「電話相談センター」(国税相談専用ダイヤル0570-00-5901)にお掛けください。
 【利用時間】月曜日から金曜日 午前8時30分から午後5時まで
 注) 1 祝日・年末年始を除きます。
 2 税務署代表電話の音声案内に従い、「1」を選択していただいてもつながります。
 ※ 国税に関する質問は、国税庁ホームページの「チャットボット」や「タックスマンナー」でもお答えしていますので是非ご利用ください。

※ 管轄区域は、名古屋市内についてののみ記載してあります。