

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 14 回

印紙税・登録免許税・不動産取得税

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 不動産取引に伴う税金の全体像
3. 印紙税
4. 登録免許税
5. 不動産取得税
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 不動産取引に伴う 3 つの税金（印紙税・登録免許税・不動産取得税）の課税タイミングを説明できる
- 軽減措置の適用要件を把握する
- お客様への概算費用説明ができる

2. 不動産取引に伴う税金の全体像

税目	課税タイミング	納税者
印紙税	契約書作成時	契約当事者（売主・買主）
登録免許税	登記申請時（決済時）	原則、登記を受ける者（買主）
不動産取得税	取得後、数ヶ月～半年程度で納税通知	不動産を取得した者（買主）

3. 印紙税

不動産売買契約書等、印紙税法上の課税文書を作成した際に課される税金です。契約書に収入印紙を貼付し、消印することで納付します。

契約金額	印紙税額（軽減後・2027 年 3 月 31 日までの措置）
500 万円超 1,000 万円以下	5,000 円
1,000 万円超 5,000 万円以下	1 万円
5,000 万円超 1 億円以下	3 万円

不動産売買契約書は軽減措置の対象となる期間が定められています。適用期限は延長されることも多いため、最新の税制を確認してください。

4. 登録免許税

登記を受ける際に課される国税です。原則として固定資産税評価額を課税標準として計算します。

登記の種類	原則の税率	住宅用家屋の軽減税率
-------	-------	------------

所有権移転登記（売買・土地）	固定資産税評価額の 2.0%	軽減措置あり（土地）
所有権移転登記（売買・建物）	固定資産税評価額の 2.0%	要件を満たせば 0.3%
所有権保存登記（新築）	固定資産税評価額の 0.4%	要件を満たせば 0.15%
抵当権設定登記	債権額の 0.4%	要件を満たせば 0.1%

住宅用家屋の軽減税率の適用には、床面積 50 m²以上、自己居住用であること等の要件があり、市区町村発行の『住宅用家屋証明書』の取得が必要です。第1章第10回で扱った長期優良住宅は、さらに優遇された税率が適用されます。

5. 不動産取得税

不動産を取得した際に、都道府県から課される地方税です。売買だけでなく、贈与・新築・増築でも課税対象になります（相続による取得は非課税）。

不動産取得税 = 固定資産税評価額 × 税率（原則 4%、土地・住宅は軽減税率 3%：2027 年 3 月 31 日まで）

- 宅地の課税標準額は、当分の間、評価額の 1/2 に軽減される特例がある
- 新築住宅は、床面積等の要件を満たせば課税標準から最大 1,200 万円（認定長期優良住宅は 1,300 万円）が控除される
- 中古住宅も、築年数等の要件を満たせば控除の対象になる場合がある

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 契約書の印紙税額を契約金額に応じて正確に案内したか
- ☐ 住宅用家屋の軽減税率の適用要件（床面積・自己居住用等）を確認したか
- ☐ 住宅用家屋証明書の取得手続き（司法書士経由が一般的）を案内したか
- ☐ 不動産取得税は取得後数ヶ月後に納税通知が届くことを事前に説明したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：取得にかかる税金の概要を説明するとき

「ご購入時には、契約書の印紙税、登記の際の登録免許税がかかります。また、ご購入後数ヶ月～半年ほどして、不動産取得税の納税通知が届きます。マイホームの場合は軽減措置が適用されることが多いので、詳しい金額は物件確定後にご案内いたします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 不動産取得税はいつ届きますか？

A. 取得後、都道府県により時期は異なりますが、数ヶ月から半年程度で納税通知書が送付されるのが一般的です。忘れた頃に届くため、事前の説明が重要です。

Q. 登録免許税の軽減税率はどうやって適用しますか？

A. 市区町村が発行する住宅用家屋証明書を取得し、登記申請時に提出する必要があります。司法書士が手続きを代行するのが一般的です。

Q. 相続で取得した不動産にも不動産取得税はかかりますか？

A. 相続（法定相続分による取得）は原則として非課税です。ただし遺贈（相続人以外への遺贈等）は課税対象になる場合があるため、個別確認が必要です。

9. ケーススタディ

ケース：不動産取得税の説明不足で問い合わせ殺到

状況：物件引渡しから半年後、複数の買主から『身に覚えのない税金の通知が届いた』と問い合わせが相次いだ。

原因：契約時に不動産取得税について説明していたが、時間差で届くことの案内が不十分だった。

教訓：不動産取得税は『後日届く』という時間差を強調して説明し、可能であれば書面（案内チラシ等）でも渡しておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 印紙税が課されるタイミングはどれか。 ①契約書作成時 ②登記申請時 ③取得後半年後

問2. 登録免許税の軽減税率適用に必要な書類はどれか。 ①住宅用家屋証明書 ②固定資産評価証明書
③重要事項説明書

問3. 相続による不動産取得の不動産取得税の扱いはどれか。 ①課税される ②原則非課税 ③2倍課税される

解答：問1＝① 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 不動産取引には印紙税・登録免許税・不動産取得税という3つの税金が関わる
- 印紙税は契約書作成時、登録免許税は登記申請時、不動産取得税は取得後数ヶ月～半年後に課税される
- 住宅用家屋証明書の取得により、登録免許税・不動産取得税の軽減措置が受けられる
- 税制は改正が多い分野のため、提案時は常に最新情報を確認する

次回予告：第15回「固定資産税・都市計画税」— 保有中にかかる税金と日割精算の実務を扱います。