

東日本大震災に伴う不動産取得税の特例措置について

東日本大震災における被災者の復興を支援するため、地方税法では不動産取得税について次のような特例措置が講じられています。

I 東日本大震災（地震・津波）により不動産が滅失又は損壊し、代替不動産を取得した場合

令和8年3月31日までに次の不動産を取得した場合、申請することで税額が軽減されます。

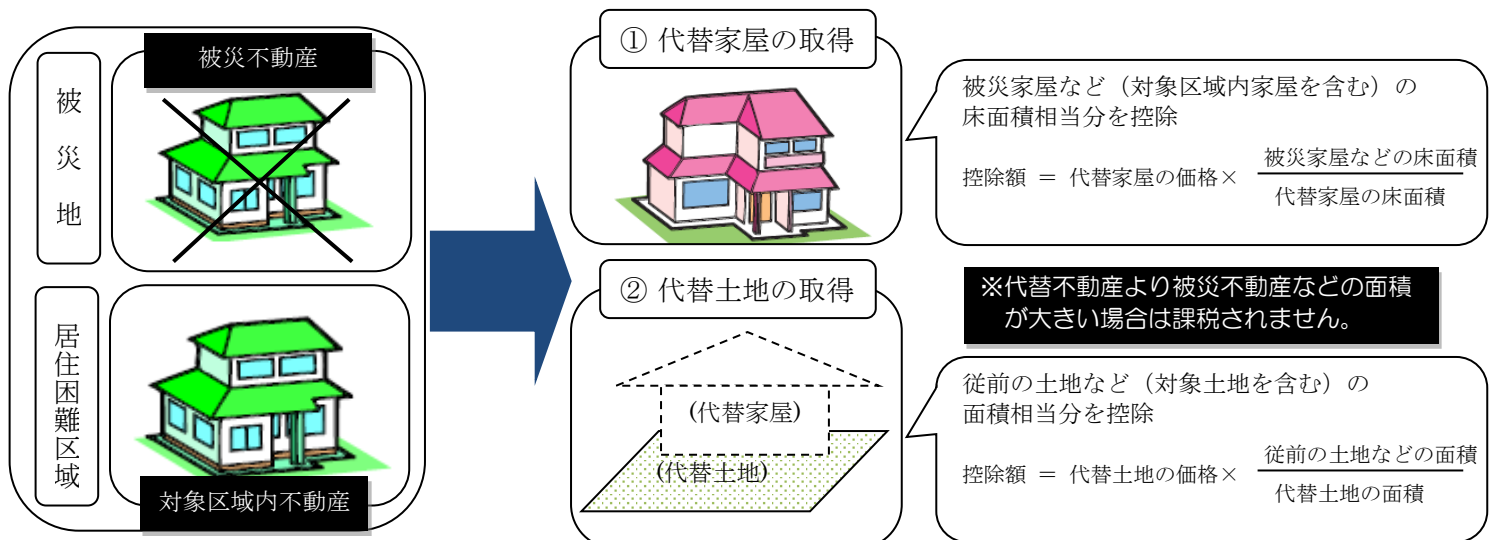
取得した不動産	軽減措置の内容
滅失・損壊した家屋（以下「被災家屋」といいます。）に代わる家屋	被災家屋の床面積相当分の価格を差し引いて課税
被災家屋の敷地（以下「従前の土地」といいます。）に代わる家屋用の土地	従前の土地の面積相当分の価格を差し引いて課税
耕作等が困難になった農用地（以下「従前の土地」といいます。）に代わる農用地	

II 原子力発電所事故により居住困難区域内にある不動産の代替不動産を取得した場合

居住困難区域（※1）指定解除の公示日から3ヵ月（代替家屋が同日後に新築されたものであるときは、1年）を経過する日までの間に、次の要件を満たす不動産を取得した場合、申請することで税額が軽減されます。

取得した不動産	軽減措置の内容
居住困難区域内に所在していた家屋（以下「対象区域内家屋」といいます。）に代わる家屋	対象区域内家屋の床面積相当分の価格を差し引いて課税
居住困難区域内に所在していた家屋の敷地（以下「対象土地」といいます。）に代わる家屋用の土地	対象土地の面積相当分の価格を差し引いて課税
居住困難区域内に所在していた農用地（以下「対象土地」といいます。）に代わる農用地	

※1・・・「5.東日本大震災に伴う特例に関するQ&A」の「Q6」を参照願います。



●代替家屋と代替土地をともに取得した場合は、上記①、②の特例がいずれも適用されます。

1. 対象者

① 被災不動産など（※2）の所有者（※3）	
② 上記①が個人の場合	その相続人 その者と同居する三親等内の親族（※4）
③ 上記①が法人の場合	合併法人等

※2… このパンフレットでは、「被災家屋」、「従前の土地」、「対象区域内家屋」、「対象土地」を総称して「被災不動産など」と定義します。

※3… 「Ⅱ 原子力発電所事故により居住困難区域内にある不動産の代替不動産を取得した場合」に係る特例の場合、居住困難区域を指定する旨の公示があった日における所有者となります。

※4… 農用地の場合、同居の必要はありません。

2. 申請書類等

○・・・必要 △・・・ケースにより必要 ×・・・不要

提出書類	I 地震津波	Ⅱ 原発事故
ア 不動産取得税納税義務発生申告書（県税規則様式第 103 号） （様式の下部「課税標準の特例又は減額を受ける事項」欄に東日本大震災による特例を受ける旨を記載してください。）	○	○
イ 市町村長が発行するり災証明書 （準備できない相当の理由があるときは、被害の状況がわかる書類）	△ （農用地以外）	×
ウ（被災農用地管轄の）農業委員会が発行するり災証明書	△ （農用地のみ）	×
エ（被災農用地管轄の）農業委員会が発行する経営証明書等	△ （農用地のみ）	△ （農用地のみ）
オ 代替不動産の登記事項証明書	○	○
カ 被災家屋の登記事項証明書（滅失等の変更登記後のもの）	○	×
キ 代替土地の売買契約書の写し	△	△
ク 被災不動産などの床面積〔面積〕が確認できる書類 （Ⅰ⇒り災した年の、Ⅱ⇒居住困難区域を指定する旨の公示があった年の、 固定資産課税台帳等）	○	○
ケ 相続人が代替不動産を取得した場合は、被災不動産などの所有者との関係が分かる戸籍謄本等	△	△
コ 三親等内の親族が代替不動産を取得した場合は、被災不動産などの所有者との関係が分かる戸籍謄本等及び同居確認のための住民票謄本等	△	△
サ その他（必要に応じて求める場合があります）	△	△

3. 滅失又は損壊した被災家屋の床面積の判定

り災証明書等の内容から、被災したと判定された家屋の延床面積とします。

4. 従前の土地の面積の判定

被災家屋の状況により総合的に判断します。

例えば、被災した家屋の全体を継続して使用することなく代替家屋を取得した場合は、被災家屋の敷地の全面積が反映されます。逆に被災家屋の一部を継続して使用する場合は、その面積割合に応じて特例控除額が計算されます。

5. 東日本大震災に伴う特例に関するQ & A

Q 1 被災家屋の所有者の三親等内の親族が代替家屋を取得した場合はどうなりますか？

A 1 当該代替家屋に被災家屋の所有者の方が同居される場合は、特例措置の適用があります。

Q 2 東日本大震災により被災家屋の所有者が死亡しましたが、相続人ではない三親等内の親族が代替家屋を取得した場合はどうなりますか？

A 2 当該特例は認められません。被災家屋と代替家屋の名義が異なる場合で、当該特例が認められるのは、Q 1 の場合、又は、代替家屋の取得が相続人により行われた場合に限られます。

Q 3 「代替」家屋〔対象区域内家屋〕として認められる範囲を教えてください。

A 3 被災家屋〔対象区域内家屋〕に代わるものとなるので、用途は原則同一である必要があります。敷地となる土地も同様です。

例〔○対象〕一般住宅⇒一般住宅 工場⇒工場 一般住宅⇒併用住宅

〔×対象外〕一般住宅⇒店舗 工場⇒一般住宅

Q 4 一般住宅としての特例控除と今回の震災の特例控除を同時に受けられますか？

A 4 一般特例住宅としての要件を満たしていれば、重複して特例を受けられますので、それぞれの申請書類を提出してください。なお、この場合は一般特例住宅の控除が優先されます。

Q 5 一般特例住宅の敷地としての減額と今回の震災の特例控除を同時に受けられますか？

A 5 一般特例住宅用敷地としての要件を満たしていれば、重複して特例を受けられますので、それぞれの申請書類を提出してください。なお、この場合は今回の震災の特例控除が優先されます。

Q 6 「居住困難区域」とは具体的にどの範囲をいうのですか？

A 6 原子力災害対策特別措置法の規定により、原子力災害対策本部長が各市町村長に対して行う帰還困難区域又は居住制限区域の設定を行うことの指示の対象となった区域を指します（経済産業省、福島県のHPで確認できます）。

なお、従来の警戒区域に不動産を所有している場合、警戒区域設定指示の解除日から3カ月（代替家屋が解除後に新築された場合は、解除から1年）を経過する日までに取得した場合には、当該特例の対象となります。

Q 7 居住困難区域内から移転して代替家屋を取得する場合、所有していた家屋が滅失・損壊していなくても今回の特例を受けられますか？

A 7 原発事故については損壊・滅失の有無に関わらず特例を受けられます。

Q 8 居住困難区域内から移転して代替家屋を取得する場合、今回の特例を受けるために元の区域内家屋について移転・抹消等の登記を行う必要はありますか？

A 8 必要ありません。代替不動産に関する要件を満たしていれば特例を受けられます。

◇ 詳しくは下記にお問い合わせください。

(1) 土地・中古家屋を取得した場合

取得物件の所在地		管轄する総合支庁
村山	山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町	村山総合支庁課税課 課税第二担当 TEL 023-621-8123
	寒河江市、河北町、西川町、朝日町、大江町	村山総合支庁西村山税務室 課税担当 TEL 0237-86-8135
	村山市、東根市、尾花沢市、大石田町	村山総合支庁北村山税務室 課税担当 TEL 0237-47-8621
最上	新庄市、金山町、最上町、舟形町、真室川町、大蔵村、鮭川村、戸沢村	最上総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0233-29-1230
置賜	米沢市、南陽市、高畠町、川西町	置賜総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0238-26-6014
	長井市、小国町、白鷹町、飯豊町	置賜総合支庁西置賜税務室 課税担当 TEL 0238-88-8210
庄内	鶴岡市、酒田市、三川町、庄内町、遊佐町	庄内総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0235-66-2116

(2) 家屋を建築(新增改築)した場合

取得物件の所在地		管轄する総合支庁
村山	山形市、上山市、寒河江市、村山市、天童市、東根市、尾花沢市、山辺町、中山町、河北町、西川町、朝日町、大江町、大石田町	村山総合支庁課税課 課税第一担当 TEL 023-621-8121
最上	新庄市、金山町、最上町、舟形町、真室川町、大蔵村、鮭川村、戸沢村	最上総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0233-29-1230
置賜	米沢市、長井市、南陽市、高畠町、川西町、小国町、白鷹町、飯豊町	置賜総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0238-26-6014
庄内	鶴岡市、酒田市、三川町、庄内町、遊佐町	庄内総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0235-66-5427

※1 今回ご案内の特例適用対象外となった場合でも、一般特例住宅の控除やその敷地となる土地の減額の適用が受けられる場合がありますので、詳しくは上記担当窓口へお問い合わせください。

※2 市町村税である固定資産税・都市計画税及び市町村民税などについても東日本大震災に伴う特例措置を受けられる場合がありますので、制度のしくみや申請手続きについては、関係市町村の税務担当課へお問い合わせください。