

六ッ野土地区画整理事業

# 保留地販売案内書

1 4 0 街区保留地販売



ひたちなか市

問合せ先

ひたちなか市都市建設部区画整理事業所区画整理事業課

〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号（市役所行政棟3階）

TEL 029-273-0111（内線21374）

# 目次

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 1. 土地区画整理事業, 保留地とは     | P 1       |
| 2. 抽選申込みの流れ            | P 2       |
| 3. 公開抽選, 申込みにあたっての注意事項 | P 3～P 4   |
| 4. 抽選参加心得書             | P 5       |
| 5. 保留地（物件）の概要          | P 6～P 8   |
| 6. 当選後の流れ              | P 9～P 10  |
| 7. その他                 | P 10～P 13 |
| 8. 参考資料                | P 14～P 19 |

六ッ野土地区画整理事業の保留地（宅地）を販売（公開抽選）するにあたり、必要な手続きや契約にあたり承知していただきたい事項を本書に記載しておりますので、ご確認のうえ申込みをお願いします。

保留地の販売にあたっては本書のほか、土地区画整理法（以下「法」といいます。）、水戸・勝田都市計画事業六ッ野土地区画整理事業施行規程を定める条例、ひたちなか市土地区画整理事業保留地処分事務取扱規則（以下「取扱規則」といいます。）その他関係法令が適用されます。

## 土地区画整理事業とは

まちづくりの手法の一つとして、道路や公園等の公共施設の整備改善と土地の利用増進（土地の価値を高める）を図る事業であり、開発利益の範囲内で土地所有者の土地を無償で少しずつ提供していただく減歩と土地の区画形質の変更により事業を進めます。

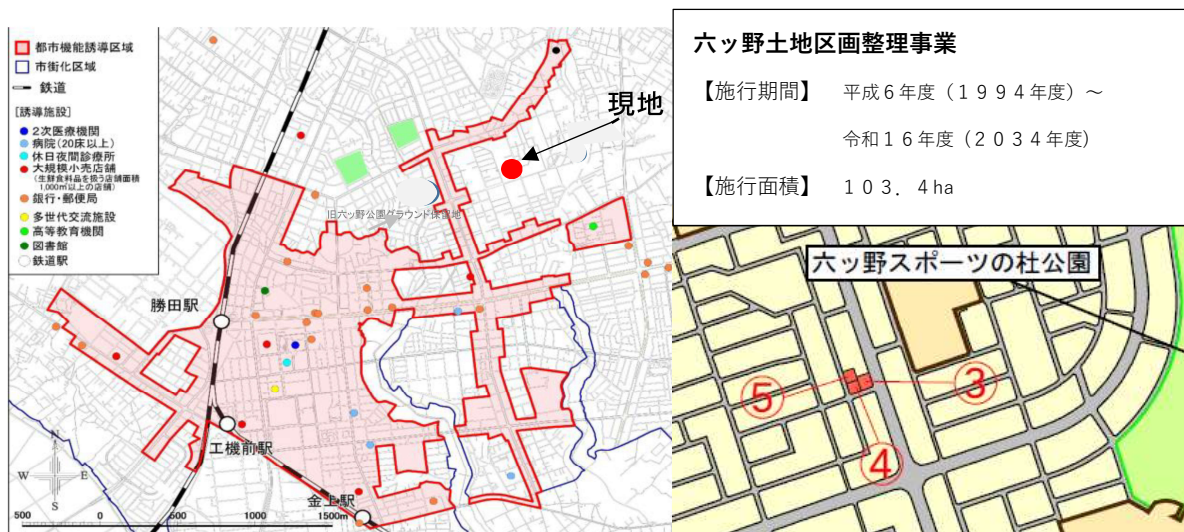
## 保留地とは

減歩された土地の一部は、売却して区画整理事業の財源とする土地になり、この土地のことを保留地といいます。保留地は、換地処分（事業完了）による登記が完了するまでの間は、法務局に登記簿が存在しませんが、市が「保留地権利登録台帳」により管理し、通常の宅地と同様にお使いいただけます。また、権利関係の証明は市で行います。

## 土地区画整理法の規定

保留地は、換地処分（事業完了）の公告があった日の翌日において施行者である市が取得し（法第104条第11項）、登記を行った後、購入者に対して所有権移転登記を行うことになります。（法第107条第2項）それまでの間、購入者が有する権利は、保留地の使用収益権及び換地処分後の所有権移転請求権となります。＊現在の計画では、換地処分は2035年3月31日の予定です。（換地処分は事業進捗により変更となる場合があります。）

## 保留地の位置



# 抽選申込みの流れ

## 1. 抽選参加申込受付

市役所窓口及び郵送で受け付けます。

期間 令和8年（2026年）9月9日（水）から9月24日（木）＊窓口は土日を除く

時間 8時30分から17時15分

＊郵送の場合は、9月24日必着（消印不可）

### 窓口で申し込む場合

抽選参加申込書（以下「申込書」）は窓口を用意してありますので、直接窓口にお越しいただくか、市ホームページからダウンロードした申込書をご持参ください。

### 郵送で申し込む場合

市ホームページからダウンロードした申込書に必要な事項を記載し、下記まで郵送してください。申込書の到達後、申込書記載のメールアドレスにメールを送信し、後日保留地抽選参加申込控（以下「申込控」）を郵送します。なお、申込書を郵送し数日経過しても市からメール送信がない場合や申込期限間際に申し込む場合は、お手数ですが下記まで電話連絡をお願いします。

#### 窓口・郵送先

〒312-8501

ひたちなか市東石川2丁目10番1号

ひたちなか市都市建設部区画整理事業課

市役所行政棟3階

#### 電話連絡先

029-273-0111

（内線21374）

市役所案内図



＊申込み者数は、適時市ホームページで公開します

## 2. 申込控を交付

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| ・本人（家族含む）が直接窓口で申込みをした場合 | その場で交付     |
| ・代理人又は郵送で申込みをした場合       | 申込者の住所宛に郵送 |

## 公開抽選会

日時 令和8年（2026年）9月27日（日）午前10時00分から（受付9時50分から）

場所 **ひたちなか市役所第3分庁舎2階防災会議室3**（P13公開抽選会場のご案内参照）

持参する物 **申込控**

当選後の流れはP9以降を確認してください。

### 1. 抽選会への出席

公開抽選には、申込者又は代理人の出席が必要です。ただし、申込者が1名の区画は、9月24日（木）17時15分をもって当選が確定となりますので、**出席いただく必要はありません。**  
（抽選にならない区画の申込者へは9月24日17時15分以降にご連絡いたします。）

なお、抽選会に代理人が出席する場合は、委任状及び申込者の印鑑証明書を持参してください。  
（申込者の家族が代理人になる場合は、委任状及び印鑑証明書は不要です。）

なお、抽選会場には申込者及び申込者の家族、代理人以外の者は入室できません。

### 2. 申込者がいなかった区画について

9月25日（金）8時30分から先着順で申込みを受付けします。受付開始の8時30分に複数名の申込者が現れた場合は、その場で抽選を行い、買受者を決定します。

## 注意事項

### 1 申込みに関して

1. 申込みは、**1世帯1区画**、**1法人1区画**です。同一世帯、同一法人で複数区画への申込みや同一区画への重複申込みはできません。
2. **契約者は申込者**とし、**当選確定後は変更できません**。法人で申込む場合は、法務局に印鑑登録されている所在、商号を記入してください。
3. **共有名義での契約を希望する場合は、共有で申込み**をしてください。売買契約書に共有持分割合の記入が必要となりますので、共有持分について十分に協議しておいてください。
4. 申込受付期間中であれば申込み後の区画変更は窓口でのみ可能です。（再度申込書の記入が必要となります。）
5. 本書に記載してある保留地概要及び現地を確認してください。
6. 契約締結までに契約保証金の納入、売買契約締結後60日以内に売買代金の納入が必要となりますので**資金計画を立てたうえで申込み**をしてください。（天災等のやむを得ない場合を除き納付期限の延長はできません。）また、住宅ローンの利用を検討されている場合は、**事前に金融機関等と協議**をしたうえで申込みをしてください。

## 2 公開抽選会に関して

1. P 5 抽選会参加心得書の抽選会参加についての注意事項を事前に確認しておいてください。
2. 指定時間までに抽選会場に来場しない場合は、やむを得ないと認められる場合を除き棄権とみなしますので、時間に余裕をもってお越しください。
3. 当日は、P 1 3 公開抽選会場のご案内に表記しているルートにしたがい来場してください。
4. 災害等のやむを得ない事情により、公開抽選を延期する場合があります。

## 3 当選の無効

抽選参加資格がない者が申込みをした場合、不正な申込みが判明した場合及び契約締結期間内に契約を締結いただけない場合は、当選は無効となります。

## 4 当選の辞退

### 1. 当選を辞退する場合の辞退期限

抽選を実施しなかった区画（申込者が1名の区画） 9月25日（金）17時15分

抽選となった区画（申込者が2名以上の区画） 9月30日（水）17時15分

※辞退期限は延長できません

### 2. 当選者が辞退した場合の繰上げ当選

当選者が辞退した場合は、補欠者が繰上げで当選となります。繰上げで当選となる場合の連絡は、**10月1日（木）まで**に行います。なお、繰上げ当選に該当しない補欠者に対する連絡は行いません。

### 3. 補欠者がいない区画（抽選とならなかった区画）で辞退が生じた場合

抽選会の際、落選者に購入の意思確認を行い、購入希望者がいる場合はその方を買受者とします。（購入希望者が複数の場合は抽選のうえ買受者を決定します。）なお、抽選会落選者で購入希望者がいない場合は、先着順で販売します。

### 4. 抽選となった区画で当選者・補欠者ともに辞退が生じた場合

同保留地抽選時の落選者に購入の意思確認を行い、購入希望の場合はその方を買受者とし、落選者が複数人おり、購入希望者が複数人となった場合は再度抽選を行います。

様式第4号（第6条関係）

抽選会参加心得書

I 抽選参加資格

次に掲げる方は、保留地処分の抽選に参加することができません。

- （１） 成年被後見人又は被保佐人
- （２） 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- （３） 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員
- （４） 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体又は該当団体の役員若しくは構成員
- （５） 公開抽選に参加しようとする者を妨げた者又は公開抽選の公正な執行を妨げた者
- （６） その他公開抽選に参加させることが不相当と市長が認める者

II 抽選会参加についての注意事項

- （１） 抽選参加希望者は、保留地公売公告及び現地等を特に熟覧の上、抽選会に参加してください。
- （２） 抽選会参加を他人に代理させるときは、委任状及び印鑑証明書を提出してください。
- （３） 抽選会参加者及び代理人は、同一物件において他の抽選会参加者の代理人となることはできません。
- （４） 抽選の順序は、保留地番号の若い順に行います。
- （５） 抽選の方法については、回転式抽選器を使用し、抽選の順位を決めるための予備抽選を行い、続いて若い番号順に本抽選を行い、1番くじを引いた方を当選者とし、2番くじを引いた方を補欠者と決定します。
- （６） 定められた時間までに来場しない場合は、棄権とみなして処理しますので、遅刻しないでください。

III 契約の締結

売却決定通知を受けた日から15日以内に、契約保証金（売買価額の10パーセント以上）を納付し（契約保証金は、売買代金に充当します。）、契約を締結してください。

IV 売買代金の納付

契約を締結した日から60日以内に、売買代金の全額を納付してください。

V その他

抽選参加、売買契約その他詳細についての問合せ先

ひたちなか市

電話番号

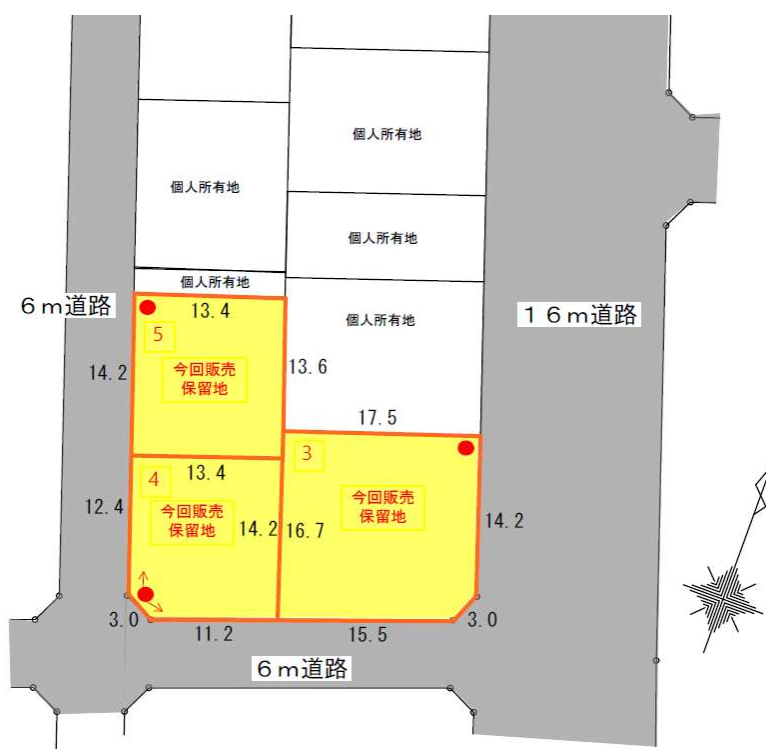
担当者

## 保留地の概要

### 保留地の地積、価格

| 保留地<br>番号 | 街 区 | 符 号 | 地積 (㎡) | ㎡単価 (円) | 価格 (円)     | 備考 |
|-----------|-----|-----|--------|---------|------------|----|
| 3         | 140 | 5-1 | 288.80 | 52,100  | 15,046,000 |    |
| 4         | 140 | 5-2 | 190.60 | 51,000  | 9,720,000  |    |
| 5         | 140 | 5-3 | 191.62 | 47,900  | 9,178,000  |    |

表記の地積は、実測地積です。(売買契約は実測地積で行います。)



### 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

| 都市計画区域   | 市街化区域        |
|----------|--------------|
| 用途地域     | 第一種中高層住居専用地域 |
| 建ぺい率     | 50%          |
| 容積率      | 150%         |
| 建築物の高さ制限 | 15m          |

#### 建築基準法に関する指定状況

|        |   |
|--------|---|
| 道路斜線制限 | 有 |
| 隣地斜線制限 | 有 |
| 北側斜線制限 | 無 |
| 日影規制   | 有 |

建ぺい率 = 建築面積の敷地面積に対する割合

容積率 = 建築物の延べ面積の敷地に対する割合

## 道路との関係

- ・符号5－1：幅員6m・幅員16mの公道に接道
- ・符号5－2・5－3：幅員6mの公道に接道

## 詳細は下記にお問い合わせください

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| 都市計画法に関する問合せ先 | ひたちなか市都市建設部都市計画課   |
| 建築基準法に関する問合せ先 | ひたちなか市都市建設部建築指導課   |
| 公道に関する問合せ先    | ひたちなか市都市建設部区画整理事業課 |

## 1 ライフライン

上水道：引込み可      下水道：未整備      ガス：プロパンガス（都市ガスの供給エリアではありません。）

宅地内への水道管の引込み工事は購入者の負担となります。また、下水道管は、前面道路に埋設される予定ですが、現時点では未整備であるため、生活雑排水の処理は合併浄化槽となります。

## 2 負担金

### 1. 水道加入者負担金

新規給水申込みをする際に発生し、引き込む口径により負担金の額が異なります。

（参考）口径20mm    176,000円（税込み）

### 2. 下水道受益者負担金

下水道整備後に、下水道受益者負担金が発生します。

㎡当たり    540円

問合せ先    ひたちなか市上下水道局料金サービス課

## 3 保留地（宅地）の造成

### 造成基準

造成の品質管理は、茨城県の宅地品質管理マニュアルを参考としています。（品質管理マニュアルを参考とし長期許容支持力30KN/㎡以上を宅地として平均的に確保していますが、敷地内のすべての位置においてこの値を保証するものではありません。）

また、宅地内には雑草根が存在し碎石が混入している場合がありますが、現況のまま引き渡しとなります。（現地をご確認ください。）

### 地盤補強が必要となる場合

建築される建築物の規模や建築業者等の基準により地盤改良等の費用負担が必要となる場合があります。その場合は、購入者の負担となります。（市で再造成や費用負担をすることはできません。）

### **地盤高（敷地の高さ）**

原則、変更できません。ただし、隣接地に影響を及ぼさない範囲での軽微な変更及び駐車スペース、車の出入りに係る部分は除きます。（地盤高の変更は、法第76条に基づく市長の許可が必要です。法76条については、P11をご確認ください。）

## **4 保留地の地積**

売買契約に用いる地積は実測地積です。事業全体の完了時に行う出来形確認測量の結果、契約地積と増減が生じた場合は、その地積に応じた金額を精算します。（精算単価は、売買契約時の単価になります。）

## **5 保留地の境界**

コンクリート杭又はプレートにより表示しています。

## **6 電柱（支線）**

市が施行する土地区画整理事業地内は、電柱を宅地内に建柱することを原則としています。

### **保留地番号3・4・5購入者の方**

東京電力（NTT東日本）の供給計画により、敷地内に電柱（支線）が建柱されています。（敷地内外への移設等のご相談については東京電力またはNTT東日本と行ってください。また、道路への移設は出来ませんのでご注意ください。）

## 当選後の流れ

### 1 売却決定通知書等の送付

保留地売却決定通知書、契約保証金の納入通知書を郵送します。書類は令和8年（2026年）10月6日（火）に発送します。

### 2 契約保証金の納付

売買契約を締結するまでに契約保証金（売買代金の100分の10以上）の納付が必要となります。10月6日に送付する納入通知書によりひたちなか市指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口で納めてください。なお、契約を解除した場合は、契約保証金を返還することはできません。（取扱規則第14条・19条）

指定金融機関 (株)常陽銀行

収納代理金融機関 (株)筑波銀行 水戸信用金庫 茨城県信用組合  
中央労働金庫 常陸農業協同組合 東日本信用漁業協同組合連合会

### 3 売買契約の締結

下記期間内（保留地売却決定通知を受けた日から15日以内）に売買契約を締結していただきます。（取扱規則第13・14条）

#### 売買契約締結期間

令和8年（2026年）10月8日（木）から10月22日（木）の期間内で当選された方と日程の調整をさせていただき日時を決定します。（土日の契約を希望される場合は、10月17日（土）、10月18日（日）のいずれかで調整させていただく予定です。）

\* 売買契約締結期間内に売買契約を締結いただけない場合は、売却決定（当選）は取消しとなります。

#### 契約締結時に必要なもの

- ① 印鑑証明書（発行から3か月以内。共有の場合は、共有者全員分）
- ② 実印
- ③ 収入印紙（符号5-1：1万円，符号5-2・5-3：5千円）
- ④ 契約保証金の領収書

### 4 売買代金の納付

売買代金から契約保証金を除いた残金は、売買契約を締結した日から60日以内に納付していただきます。契約保証金と同様に納入通知書によりひたちなか市指定金融機関又は収納代理金融機関の窓口で納めてください。（取扱規則第15条）

\* 天災等のやむを得ない場合を除き、納付期限は延長できませんので、資金計画を立てたうえで申込みをしてください。

## 5 保留地の引渡し

売買代金全額の完納日（市が受領を確認できた日）を基準として、**現況有姿**により保留地を引渡します。それによって保留地を使用することができます。（取扱規則第16条）

ただし、車の駐車や地盤調査といった建物の建築や工作物の設置を目的としない場合、その他特別の事情があると市長が認めるときは、売買契約と同時に使用することができます。

### 【保留地引き渡し通知書等の送付】

市で売買代金の受領確認後、保留地引き渡し通知書及び契約保証金充当通知書を郵送します。

## 6 契約解除

売買契約締結後、購入者が契約を履行しない場合（期限内の売買代金の納付がない場合等）やひたちなか市保留地処分事務取扱規則の規定に違反した場合は、契約を解除します。なお、契約保証金は返還できません。

# その他

## 1 住所設定

**保留地の底地番で住所設定**をしていただきます。

将来的には、**区画整理事業全体の完了**（以下「換地処分」といいます。）に伴い**土地の地番が新たに付番されるため住所の変更が生じます**。（区画整理事業地内は保留地に限らず換地処分に伴う土地地番の変更により住所変更が生じます。）\* 換地処分は、現在の計画では2034年度の予定です。（換地処分の時期は事業の進捗により変更となる場合があります。）

## 2 保留地の登記

換地処分公告の翌日以降に、市が所有権移転登記手続きを行います。この手続きの際には、登録免許税の負担が購入者に発生します。なお、所有権移転登記が完了するまでの間は、市が保留地管理台帳により管理します。

## 3 証明書の発行

法務局が発行する登記記載事項証明書に代わるものとして、市で保留地証明書及び保留地権利登録台帳記載事項証明書を発行しています。（証明書は誰でも取得することができます。）

発行部署      ひたちなか市都市建設部区画整理事業課

手数料          1筆300円（10月より手数料改定のため350円となります。）

## 4 家屋登記

建物の表題登記は、保留地の底地番を用いることになります。

## 5 税負担

### 1. 印紙税（国税）

売買契約書等、印紙税法に規定されている課税文書に該当する場合に課税され、収入印紙により納めます。税額は、P 14 のとおりです。

### 2. 不動産取得税（県税）

不動産（土地や建物）を**取得したとき**に課税されます。不動産取得税の計算方法はP 15～16 のとおりです。詳細は、下記にお問い合わせください。

問合せ先 茨城県常陸太田県税事務所課税第二課（不動産取得税）

常陸太田市山下町4 1 1 9      TEL 0 2 9 4 - 8 0 - 3 3 1 2

### 3. 固定資産税・都市計画税（市税）

**毎年1月1日時点の土地・家屋の所有者**に課税されます。固定資産税・都市計画税の計算方法はP 17～18 のとおりです。詳細は、下記にお問い合わせください。

問合せ先 ひたちなか市総務部税務事務所資産税課 TEL 0 2 9 - 2 7 3 - 0 1 1 1

### 4. 登録免許税（国税）

土地や建物の所有権移転登記等の**登記手続きの際に課税**されます

登録免許税の計算方法はP 19 のとおりです。詳細は、下記にお問い合わせください。

問合せ先 水戸地方法務局 水戸市北見町1番1号 TEL 0 2 9 - 2 2 7 - 9 9 1 1

## 6 住宅等の建築にあたり必要な手続き

### 1. 76条許可申請（法第76条）

住宅（建築物）の建築や工作物の設置、地盤高の変更を行う場合は、土地地区画整理法第76条の規定に基づく市長の許可が必要となります。（建築確認申請が必要となる建築行為については、建築確認申請手続きの前に法第76条許可申請手続きが必要となります。）

\* 売買代金のお支払い完了後でなければ、建築物等の着工はできません。

申請先 ひたちなか市都市建設部区画整理事業課

### 2. 地区計画の届出

六ッ野土地地区画整理事業地区内は地区計画区域内です。地区計画は、まちづくりの目標や建築

物の建て方などについてルールを決め、住みよいまちづくりをするものです。建築物の建築や工作物の設置をする場合等は届け出が必要となりますので下記に届け出をしてください。

届出先 ひたちなか市都市建設部都市計画課

## 7 ごみ置き場

地域の話し合いで場所を選定しているため、使用する場所は指定されていません。（大規模分譲地等の一部例外を除く）近隣のごみ置き場を管理・使用する方々にご相談ください。

## 8 自治会

自治会は、「六ッ野自治会」です。活動内容は、資源回収や環境美化運動、防犯灯の設置や維持管理、児童下校時の見守り活動などです。詳細については、ひたちなか市自治会連合会作成のパンフレット「おとなりさん」をご覧ください。下記までお問い合わせください。

問合せ先 ひたちなか市市民生活部市民活動課

## 9 教育機関

【小学校】外野小学校【中学校】大島中学校

問合せ先 ひたちなか市教育委員会学校管理課

## 10 ハザードマップ

【洪水ハザードマップ】 浸水想定区域ではありません。

【雨水出水浸水想定区域図】 浸水想定区域ではありません。

問合せ先 ひたちなか市都市建設部河川課

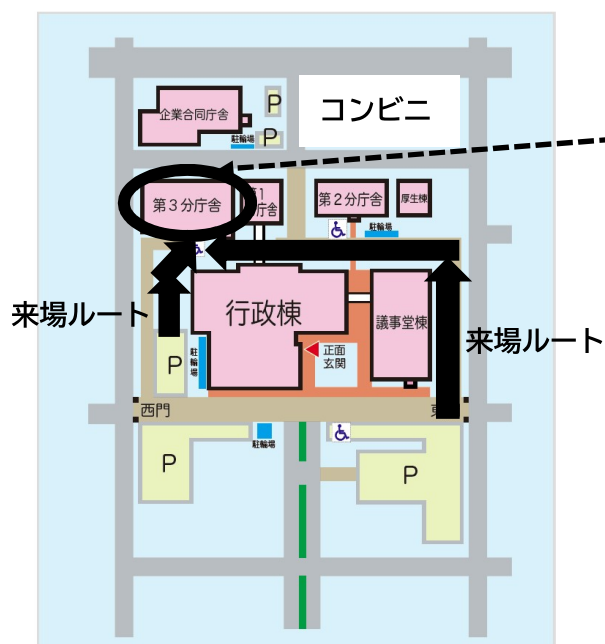
## 問合せ先一覧

ひたちなか市 代表TEL 029-273-0111

| 内容                         | 担当部署         | 窓口                        |
|----------------------------|--------------|---------------------------|
| 六ッ野土地地区画整理事業               | 都市建設部区画整理事業課 | 行政棟3階                     |
| 固定資産税、都市計画税                | 総務部資産税課      | 第2分庁舎1階                   |
| 住所異動                       | 市民生活部市民課     | 行政棟1階                     |
| 自治会                        | 市民生活部市民活動課   | 第2分庁舎2階                   |
| ごみ置き場                      | 経済環境部廃棄物対策課  | 第2分庁舎3階                   |
| *水道（水道加入金）<br>*下水道（受益者負担金） | 上下水道局料金サービス課 | ひたちなか市東石川 2-6-20(水道事業者庁舎) |
| 地区計画                       | 都市建設部都市計画課   | 行政棟3階                     |
| 建築確認申請                     | 都市建設部建築指導課   | 行政棟3階                     |

\*水道、下水道の使用開始、中止、名義変更、料金支払いの窓口は、行政棟1階の上下水道窓口となります。

## 公開抽選会場のご案内



公開抽選会場  
第3分庁舎2階防災会議室3

(注) 9月27日抽選会当日は、行政棟内を通り抜けて公開抽選会場（第3分庁舎）へ来場することができません。標記のルートに従い来場してください。

職員が庁舎入り口前におりますのでお声掛けください。（セキュリティにより抽選会参加者が直接庁舎内に入ることはできません）

## 水道加入金

### 加入金について

新規給水申し込み、又は、メータの口径を増す場合は、口径に応じ次の表の加入金をいただきます。

#### 口径別加入金(その1)

| 口径 | 13ミリメートル | 20ミリメートル | 25ミリメートル | 30ミリメートル |
|----|----------|----------|----------|----------|
| 金額 | 60,000円  | 160,000円 | 280,000円 | 430,000円 |

表記の金額は、税抜き金額です。

ひたちなか市水道事業所ホームページより抜粋

## 印紙税

令和9年3月31日までに作成される契約書については、軽減税率が適用されます。

軽減後の税額は、いずれも契約書に記載された契約金額により、次のとおりとなります。

| 記載された契約金額  |              | 税額   |
|------------|--------------|------|
| 10万円を超え    | 50万円以下のもの    | 200円 |
| 50万円を超え    | 100万円以下のもの   | 500円 |
| 100万円を超え   | 500万円以下のもの   | 1千円  |
| 500万円を超え   | 1,000万円以下のもの | 5千円  |
| 1,000万円を超え | 5,000万円以下のもの | 1万円  |
| 5,000万円を超え | 1億円以下のもの     | 3万円  |
| 1億円を超え     | 5億円以下のもの     | 6万円  |
| 5億円を超え     | 10億円以下のもの    | 16万円 |
| 10億円を超え    | 50億円以下のもの    | 32万円 |
| 50億円を超えるもの |              | 48万円 |

国税庁ホームページより抜粋

## 不動産取得税

### 不動産取得税について

#### 不動産取得税とは

この税金は、**不動産（土地、家屋）を取得したときにかかる税金**です。

不動産の取得とは、所有権を取得することをいい、所有権に関する登記の有無、有償・無償の別を問いません。

- ・土地や家屋を売買、贈与、交換などにより取得したとき
- ・家屋の建築（新築、増築、改築）したとき

#### 税額の算出方法

不動産取得税の税額は以下の計算式により算出します。

$$\text{税額} = \text{不動産の価格（※1）} \times \text{税率（※2）}$$

※1 「不動産の価格」は市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（固定資産評価額）をいい、不動産の購入価格や建築工事費ではありません。

家屋を新築、増築したときなど、固定資産課税台帳にその現況のとおりのが格が登録されていないときには、国が定める固定資産評価基準をもとに決定した価格となります。

また、宅地及び宅地比準土地を令和9年3月31日までに取得した場合には、不動産の価格はその土地の価格の2分の1の額をもって税額を計算します。

※2 平成20年4月1日から令和9年3月31日までに取得した不動産に係る不動産取得税の税率は以下のとおりです。

|          |    |
|----------|----|
| 土地       | 3% |
| 家屋（住宅）   | 3% |
| 家屋（住宅以外） | 4% |

茨城県県税のホームページより抜粋

### 3 住宅用土地を取得した場合

#### ● 軽減を受けるための要件及び軽減額

以下の要件を満たす住宅の用に供する土地を取得した場合、不動産取得税の軽減を受けることができます。

| 区分（上記1又は2の軽減対象住宅の土地）                                                                                       | 要件<br>（次のア、イいずれかの要件を満たすもの）                                                                                                                                                          | 減額される額                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築一戸建住宅の土地</li> <li>・新築の賃貸用共同住宅（アパート、マンション等）の土地</li> </ul>         | <p>ア 土地の取得後3年以内にその土地の上に住宅を新築し、次の（a）または（b）に該当する場合</p> <p>（a）土地の取得者がその土地を住宅の新築時まで引き続き所有している場合</p> <p>（b）土地の取得者からその土地を譲り受けた者により住宅の新築が行われた場合</p> <p>イ 土地の取得者が土地の取得前1年以内に住宅を新築していた場合</p> | <p>次の①、②のいずれか高い方の額</p> <p>①45,000円</p> <p>②（土地の価格（注）÷地積）×住宅1戸または1区画につきの床面積の2倍（上限200㎡）×3%</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・新築未使用住宅（建売住宅、分譲マンション等）の土地</li> <li>・中古住宅（一戸建、マンション等）の土地</li> </ul> | <p>ア 新築未使用住宅とその土地を住宅の新築後1年以内に取得した場合</p> <p>イ 土地の取得者が土地の取得後1年以内にその土地の上の中古住宅（注1）または新築後1年を過ぎた新築未使用住宅を取得して居住する場合</p>                                                                    | <p>（注）宅地及び宅地比準土地は価格（固定資産評価額）の2分の1の額で計算します。</p>                                               |

### 4 軽減を受けるための手続き

下表の①と②の申請書類に必要事項を記入のうえ、関係書類を添えて、郵送または持参により管轄の県税事務所へ提出してください。ご不明な点ございましたら、管轄の県税事務所へお問い合わせください。

申請書類の様式は、以下からダウンロードすることができます。また、市町村の固定資産税担当課や県税事務所にも用意しております。

| 申請に必要な書類 |                                                                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①        | <p><u>「不動産取得申告（報告）書」（様式第68号）</u></p> <p>※軽減の申請時点で、既に提出されている場合又は令和5年4月1日以降に不動産を取得した場合で、取得から60日以内に不動産登記法第18条に規定する表示に関する登記又は所有権の登記申請をした場合（当該申請が却下された場合を除きます。）には申告書の提出は不要です。</p> |
| ②        | <p><u>「住宅用土地に係る不動産取得税減額（還付）申請書」（様式第67号）</u></p>                                                                                                                              |
| ③        | <p>住宅の登記全部事項証明書（コピー可）</p> <p>※登記事項要約書及びオンライン登記情報を印刷したものは受理できません。</p>                                                                                                         |

茨城県県税のホームページより抜粋

## 固定資産税

### 課税の対象となる資産

ひたちなか市内に存在する土地・家屋・償却資産が対象となります。

#### 固定資産税課税対象

|      |                                                   |
|------|---------------------------------------------------|
| 土地   | 田、畑、宅地、山林、雑種地等の土地                                 |
| 家屋   | 住宅、店舗、事務所、工場等の建物（注釈）物置や車庫も含まれます。                  |
| 償却資産 | 会社や個人で工場や商店などを経営している方が、その事業のために用いることができる機械・器具・備品等 |

### 税率と税額の算定

#### 固定資産税税率

|       |                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 税率    | 1.4%                                                                                        |
| 税額の算定 | 固定資産を評価し、その価格を決定し、この価格を基に課税標準額を算定します。<br>$\text{課税標準額} \times \text{税率（1.4\%）} = \text{税額}$ |

## 都市計画税

### 税率と税額の算定

#### 税率と税額の算定

|       |                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 税率    | 0.3%                                                                                        |
| 税額の算定 | 固定資産を評価し、その価格を決定し、この価格を基に課税標準額を算定します。<br>$\text{課税標準額} \times \text{税率（0.3\%）} = \text{税額}$ |

ひたちなか市資産税課ホームページより抜粋

## 住宅用地に対する特例

### 住宅用地に対する特例（固定資産税）

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から、その面積によって小規模住宅用地とその他の住宅用地に分けて、課税標準の特例措置が設けられています。

#### 小規模住宅用地

200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は住宅1戸あたり200平方メートルまでの部分）を小規模住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の6分の1の額となります。

#### 一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の3分の1の額となります。

たとえば、250平方メートルの土地に戸建て住宅があると、200平方メートルまでが小規模住宅用地で、残りの50平方メートルが一般住宅用地です。

#### 住宅用地の範囲

住宅用地とは、下記の住宅の敷地に供されている土地をいいます。

専用住宅：専ら人の居住の用に供する家屋

併用住宅：一部を人の居住の用に供する家屋

(注釈) いずれも家屋の床面積の10倍まで。

特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

##### 「住宅用地」の面積の求め方

| 家屋種別                  | 居住部分の割合      | 住宅用地の率 |
|-----------------------|--------------|--------|
| イ 専用住宅                | 全部           | 1.0    |
| ロ ハ以外の併用住宅            | 4分の1以上2分の1未満 | 0.5    |
| ロ ハ以外の併用住宅            | 2分の1以上       | 1.0    |
| ハ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅 | 4分の1以上2分の1未満 | 0.5    |
| ハ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅 | 2分の1以上4分の3未満 | 0.75   |
| ハ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅 | 4分の3以上       | 1.0    |

### 住宅用地に対する特例（都市計画税）

基本的な考え方は、固定資産税の住宅用地に対する特例と同じですが、特例の割合が違います。

#### 小規模住宅用地

200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は住宅1戸あたり200平方メートルまでの部分）を小規模住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の3分の1の額となります。

#### 一般住宅用地

小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。

- 課税標準額は、価格の3分の2の額となります。

たとえば、250平方メートルの土地に戸建て住宅があると、200平方メートルまでが小規模住宅用地で、残りの50平方メートルが一般住宅用地です。

ひたちなか市資産税課ホームページより抜粋

## 登録免許税

### 概要

#### 不動産の登記（主なもの）

##### （1）土地の所有権の移転登記

| 内容                    | 課税標準   | 税率        | 軽減税率（措法72）                      |
|-----------------------|--------|-----------|---------------------------------|
| 売買                    | 不動産の価額 | 1,000分の20 | 令和5年3月31日までの間に登記を受ける場合1,000分の15 |
| 相続、法人の合併または共有物の分割     | 不動産の価額 | 1,000分の4  | －                               |
| その他<br>(贈与・交換・収用・競売等) | 不動産の価額 | 1,000分の20 | －                               |

##### （2）建物の登記

| 内容                    | 課税標準   | 税率        | 軽減税率(措法72の2～措法75)                                             |
|-----------------------|--------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 所有権の保存                | 不動産の価額 | 1,000分の4  | 個人が、住宅用家屋を新築または取得し自己の居住の用に供した場合については「(3)住宅用家屋の軽減税率」を参照してください。 |
| 売買または競売による所有権の移転      | 不動産の価額 | 1,000分の20 | 同上                                                            |
| 相続または法人の合併による所有権の移転   | 不動産の価額 | 1,000分の4  | －                                                             |
| その他の所有権の移転(贈与・交換・収用等) | 不動産の価額 | 1,000分の20 | －                                                             |

令和5年度の税制改正により、次の1の登録免許税の税率の軽減措置について、その適用期限が令和8年3月31日まで3年延長されました。

なお、次の2及び3の登録免許税の税率の軽減措置の適用期限も、令和6年度の税制改正により、令和8年3月31日までとなっています。

#### 1 土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減（租税特別措置法第72条第1項）

| 登記の種類       | 本則    | 軽減措置<br>(適用期限：R8.3.31まで) |
|-------------|-------|--------------------------|
| ① 所有権の移転の登記 | 2.0 % | 1.5 %                    |
| ② 所有権の信託の登記 | 0.4 % | 0.3 %                    |

#### 2 住宅用家屋の所有権の保存登記等の税率の軽減（租税特別措置法第72条の2、第73条）

| 登記の種類       | 本則    | 軽減措置<br>(適用期限：R6.3.31まで) |
|-------------|-------|--------------------------|
| ① 所有権の保存の登記 | 0.4 % | 0.15 %                   |
| ② 所有権の移転の登記 | 2.0 % | 0.3 %                    |

※ 特定の住宅用家屋の所有権の保存登記等については、さらに税率が軽減されます。詳しくは、「[特定  
の住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の税率の軽減措置に関するお知らせ](#)」をご覧ください。

国税庁ホームページより抜粋