

不動産取得税のあらまし

1 不動産取得税とは

不動産(土地や家屋)を購入したり、家屋を建築するなどして不動産を取得^{※1}したときにかかる県税です。この税金は、市町村が毎年課税する固定資産税とは異なり、取得したときに1回限り納めていただく税金です。なお、不動産を取得したときは、不動産取得税の申告をお願いしております。

※1 不動産の取得とは

不動産の所有権を取得した場合をいい、登記の有無、有償・無償、取得の理由（売買、贈与、交換、寄付、新築、増改築等）は問いません。

したがって、以下のような場合も課税対象となります。

- ・夫婦間や親子間などで不動産を贈与しただけで、金銭の動きが全くない場合（国で贈与税の配偶者控除や相続時精算課税制度などの特例の適用を受けている場合でも、不動産取得税については特例の適用はありません。）
- ・未登記の場合や中間登記の省略を行った場合
- ・個人間などで、お互いの土地を交換しただけで、金銭の動きが全くない場合など

2 税額の計算方法

$$\text{不動産の価格}^{※2}(\text{課税標準額}) \times \text{税率} = \text{税額}$$

※2 不動産の価格とは

原則として、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（いわゆる固定資産評価額）をいいます。（実際の購入価格や建築工事費などの価格ではありません。）ただし、新築家屋などで固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合や、固定資産課税台帳に登録された価格によりがたい場合（地目の変更、農地法第5条第1項の規定による許可など）は、県知事が決定した価格をいいます。

控除 1

宅地に係る特例措置

宅地などの取得については、取得が令和9年3月31日までに行われた場合は
価格の2分の1が不動産の価格(課税標準額)となります。

税率……4% ただし、取得日に応じて以下の特例(経過措置)があります。

取 得 日	土 地	家 屋	
		住 宅	住宅以外
H20.4.1～R9.3.31	3%	3%	4%

※住宅には、住宅と同一敷地内に建築され、住宅と一体となって効用を果たす附属家(車庫、物置等)も含まれます。

◆次のような場合には課税されません◆

【免税点】 取得した不動産の価格が次の場合には、不動産取得税は課税されません。

土地 (宅地に係る特例措置(P1の控除1)が適用されている土地については適用後の価格)

・・・・ 10万円未満

家屋 ・建築(新築、増築、改築)によるもの ・・・・ 一戸につき23万円未満
・売買、贈与、交換などによるもの ・・・・ 一戸につき12万円未満

ただし、次の場合は、その前後の取得をあわせて一つの取得とみなして免税点を判断します。

・土地を取得した方が、その土地を取得した日から1年以内にその土地に隣接する土地を取得した場合

・家屋を取得した方が、その家屋を取得した日から1年以内にその家屋と一緒になるべき家屋を取得した場合

【非課税】

- ① 相続により不動産を取得した場合
- ② 宗教法人、学校法人などがその本来の事業の用に供する不動産を取得した場合
- ③ 公共の用に供する道路や保安林、墓地などを取得した場合 など

3 住宅及び住宅用土地にかかる軽減措置

■ 住宅の取得に対する特例控除

$$(\text{不動産の価格} - \text{控除額}) \times \text{税率(住宅:3\%)} = \text{税額}$$

(P1の※2) (※4の(表1))

スタート

取得した住宅は、
新築ですか？ 中古ですか？

新築住宅 (→ をご覧ください)
中古住宅 (→ をご覧ください)

控除 2

新築の場合

特例適用住宅※3ですか？

はい

1戸につき1,200万円が
控除されます。

※ただし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場合は
1戸につき1,300万円が控除されます。

いいえ

控除の適用はありません。

控除の適用はありません。

※3 特例適用住宅とは

住宅部分の延床面積(注1)が、
50m²(賃家共同住宅は40m²)以上
240m²以下であるものをいいます。

いいえ

※ ただし、取得した日から6ヶ月以内に、次に掲げる全てを満たす場合は控除の
適用があります。
ア 耐震改修を行うこと。
イ 耐震改修後、新耐震基準に適合することの証明を受けること。
ウ 耐震改修完了後に当該住宅(延床面積が50m²以上240m²以下)に取得者自ら
が居住すること。
この場合、土地についても減額が適用される場合があります。(P3を参照)

中古の場合

耐震基準適合既存住宅※4ですか？

はい

控除 3

新築時期に応じて、
※4の(表1)の額が控除されま
す。

※4 耐震基準適合既存住宅とは

(下記ア、イ、ウの要件を全て満たす必要があります。なお、取得者は個人に限られます。)

ア 個人が取得した住宅で、自ら居住しているもの

イ 住宅の新築後の経過年数等について、次のいずれかの要件に該当すること

①昭和57年1月1日以降に新築されたもの

②昭和56年12月31日以前に新築された住宅については、「新耐震基準」に適合することの証明がされたもの
※新耐震基準に適合することの証明とは、下記(a)～(c)のいずれかに該当するものをいいます。

(a)耐震基準適合証明書(住宅の取得の日前2年以内に当該証明のための調査が終了したものに限る。)

(b)住宅性能評価書の写し(住宅の取得の日前2年以内に耐震等級1～3と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(住宅の取得の日前2年以内に
締結されたものに限る。)

ウ 延床面積(注1):50m²以上240m²以下

控除額(表1)

耐震基準適合既存住宅 の 新築時期	控除額
平成9年4月1日～	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和57年1月1日～昭和60年6月30日	420万円
＊＊～昭和56年12月31日 (※上記イ②に記載のとおり、証明されたものに限る。)	県税事務所にお問い合わせください。

(注1) 「延床面積」については、次の点にご注意ください。

①床面積とは、不動産登記法上の床面積をいいます。

②増・改築の場合は、増・改築後の全体の床面積が延床面積となります。

③住宅と一体となって効用を果たす附属家(車庫、物置等)を住宅と同一敷地内に建築された場合は、その附属家の
床面積も延床面積に含めます。

④分譲マンションなど区分所有家屋の延床面積については、専有部分の床面積と、専有部分に応じて按分した共用
部分の床面積との合計面積で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに
区分所有家屋に準じた方法で判定します。

■ 住宅用土地の取得に対する軽減

$$\text{不動産の価格} \times \text{税率} - \text{減額} = \text{税額}$$

(P1の※2)
(P1の **控除 1** 適用)

税率……平成18年4月1日から令和9年3月31日までの取得：3%

スタート

取得した土地は、

特例適用住宅 用 または **耐震基準適合既存住宅** 用 または **耐震基準不適合既存住宅** 用ですか？
(P2の※3) (P2の※4) (※5に記載のものに限る)

いいえ

はい

※5 既存住宅(延床面積が50m²以上240m²以下)のうち耐震基準適合既存住宅以外のもので、取得した日から6ヶ月以内に次に掲げる全てを満たす必要があります。
ア 耐震改修を行うこと。
イ 耐震改修後、新耐震基準に適合することの証明を受けること。
ウ 耐震改修完了後に当該住宅に取得者自らが居住すること。

下記のいずれかに該当しますか？

1. 新築住宅用の土地

土地の取得が H16.4.1～ R8.3.31	<p>①土地を取得した日から3年(注2)以内にその土地の上に特例適用住宅※3が新築されたときで、次のアまたはイに該当する場合</p> <p>ア 土地を取得してから特例適用住宅※3が新築されるまでその土地を引き続き所有している場合(この場合は誰が住宅を新築してもかまいません)</p> <p>イ 土地を取得した者がその土地を譲渡しており、直接その土地の譲渡を受けた者が特例適用住宅※3を新築した場合</p> <p>②土地を取得した者が、取得前1年以内にその土地の上に特例適用住宅※3を新築していた場合</p>
-------------------------------	---

(注2) H16.4.1からR8.3.31までの土地の取得で、新築される特例適用住宅が100戸以上の共同住宅等の場合には4年となる場合があります。

2. 新築未使用住宅用の土地

新築後1年以内 の未使用住宅	③新築未使用の 特例適用住宅 ※3及びその敷地を、その住宅の新築後1年以内に取得した場合
新築後1年を超 えた未使用住宅	④土地の取得者が自らの居住用として、土地の取得前1年、または取得後1年以内にその土地の上にある新築未使用の 特例適用住宅 ※3(H10.4.1以降に新築されたものに限る)を取得した場合

3. 耐震基準適合既存住宅用・耐震基準不適合既存住宅用(※5に記載のものに限る)の土地

⑤土地の取得者が土地の取得前1年、または取得後1年以内にその土地の上にある**耐震基準適合既存住宅**※4**耐震基準不適合既存住宅**※5を取得した場合

いいえ

はい

減額の適用は
ありません

減額

(A)または(B) のいずれか高い方の額を減額

(A) 45,000円

(B) 土地1m当たりの価格(注3) × 住宅の延床面積の2倍(200m²が限度) × 3%

(注3) 宅地に係る特例措置が適用されている土地については適用後の価格(P1 **控除 1**)

4 軽減等に必要な書類について

軽減措置を受けるためには申請が必要です。下の表の書類をそろえて県税事務所に申請してください。

なお、申告書に添付する資料については省略できる場合がありますので、詳細については県税事務所から送付される申告案内をご参照ください。

申請事項 添付書類 (全て写し可)	住宅の 登記事項 証明書	土地購入 時の売買 契約書	建物購入 時の売買 契約書	(住宅新築 日以降の) 土地の登記 事項証明書	建築確認 済証 又は住宅 請負契約 書	平面図	居住が 確認でき る書類 (住民票 等)	申請書 (※13)	(個人の場合) 個人番号カード 又は通知カード と顔写真付きの 書類等(※14)
新築住宅の敷地の 軽減 (還付を含む)※6	○ ※7	○		○ ※8		※9		○	○
耐震基準適合既存住 宅及びその敷地の軽 減(還付を含む) ※10	○	○	○			※9	○ ※11	○	○
住宅用土地の徴収 猶予		○			○ ※12	※9		○	○

(注4)土地取得後、地積更正、分筆又は合筆された場合、上記書類以外に経過がわかる地積測量図の写し、土地の登記事項証明書が必要です。徴収猶予で分筆又は合筆が完了していない場合は、各区画の面積がわかる区画割平面図が必要です。

(注5)新築住宅については、原則として新築年の翌年の10月頃に課税する予定です。

※6 土地を売却し、その土地を購入した者が住宅を新築した場合は、土地売却時の売買契約書(写)が必要です。

※7 建築基準法による検査済証(写)により、住宅の登記事項証明書を省略できる場合があります。ただし、検査済証の宛名が、土地を売却し、その土地を購入した者の場合は※6に準じます。

※8 土地所有者と住宅を新築した者が同一の場合、「住宅新築日以降の土地の登記事項証明書」は省略できることがあります。

※9 併用住宅・共同住宅等の新築・取得・徴収猶予の申請時は、住宅の一戸あたりの間取りと床面積がわかる平面図が必要です。

※10 中古住宅を取得された場合で、当該住宅がS56.12.31以前に新築された住宅の場合、「新耐震基準」に適合することの証明が必要です。(2ページの※4イ②をご参照ください。)

※11 居住していることが、住宅の登記事項証明書により確認できる場合は省略できます。

※12 住宅の請負契約書に延床面積の記載がない場合は、延床面積がわかる平面図の提出が必要です。

※13 奈良県税事務所または中南和県税事務所のホームページ(<https://www.pref.nara.jp/12300.htm>または<https://www.pref.nara.jp/38350.htm>)からダウンロードできます。

※14 平成28年1月1日より県税関係の申告・申請等についても、個人番号・法人番号の記入が必要となっています。また、「通知カード」は令和2年5月25日に廃止されていますが、通知カードに記載された氏名、住所等が住民票に記載されている内容と一致している場合に限り、引き続き番号確認書類として利用できます。

○ 住宅用土地の徴収猶予について ○

取得した土地の上に、現在住宅を建築中、もしくは近日中に建築着工される場合(土地の取得日から3年(P3の注2)以内に完成予定の場合に限る)は、徴収猶予の制度があります。なお、住宅の完成取得後、直ちに減額申請が必要です。

徴収猶予の期間：土地取得日から3年(P3の注2)以内において必要と認められる期間

徴収猶予額：軽減予定額に相当する額が猶予されます。(全額徴収猶予されるわけではありませんので、徴収猶予されない残額は納付していただくことになります。)

徴収猶予の申請は、納税通知書に記載された納期限までに必ず行ってください。

【不動産取得税の税額計算例】(住宅にかかる軽減の要件を満たしている場合)

令和6年5月に土地付き新築住宅(令和6年4月新築で長期優良住宅の認定を受けていない住宅)を

購入しました。土地の面積は250m²で、評価額は9,563,184円です。

住宅の延べ床面積は120m²で、取得時の評価額は13,052,863円です。

納める税額はいくらでしょうか。

住宅	評価額 13,052,863 円	住宅控除額(最高額) 12,000,000 円	税率 3 %	税額 31,500 円 (百円未満切り捨て)
	1,052,000 円 (千円未満切り捨て)	×		
土地	① 当初の税額 評価額 9,563,184 円	宅地に係る特例措置 1/2	税率 3 %	税額 143,430 円
	4,781,000 円 (千円未満切り捨て)	×		
土地	② 減額される額 土地1m ² 当たりの価格 (9,563,184円 × 1/2 ÷ 250m ²)	住宅の床面積の2倍 (200m ² 以上の場合は200m ²)	税率 3 %	減額される額 3,825,000 円 (千円未満切り捨て)
	19,126 円 (一円未満切り捨て)	× 200 m ²	×	114,750 円 (45,000円より高いので、114,750円 が減額される額です。)
〈 土地の税額 ① 143,430 円 - ② 114,750 円 = 28,600 円 〉				(百円未満切り捨て)

5 その他の主な軽減措置

(詳しくは、県税事務所までお問い合わせください。)

- (1) 公共事業のために不動産を譲渡し、2年以内にそれに代わるものと認められる不動産を取得した場合
 - (2) 公共事業のために不動産を譲渡し、譲渡の前1年以内に代わりの不動産を先に取得した場合
((1)、(2)に関して、収用証明書(写)、収用年度の固定資産評価証明書(写)の提出が必要です。)
 - (3) 災害により滅失した不動産に代わる不動産を災害により滅失した日から3年以内に取得した場合
((3)に関して、り災証明書(写)、り災年度の固定資産評価証明書(写)の提出が必要です。)
 - (4) 譲渡担保として不動産を取得し債権の消滅により譲渡担保財産の設定日から2年以内に設定者に移転した場合
 - (5) 一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅を新築した場合(令和9年3月31日までの取得に限る。)
 - (6) 宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、一定の改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡した場合(買取再販)
- ※(1)～(3)については、代替不動産の所有者が同一の場合に限ります。

MEMO

6 納税通知書について

○ 納付方法

納税通知書・納付書の裏面、または奈良県税務課のホームページをご覧ください。

重要 納税通知書に記載された納期限内に、必ず納付してください。

- 県税は納期限を過ぎて納付されると、延滞金がかかります。
- 延滞金は納期限内に納められた納税者との公平を期するために課すものです。
- 延滞金は、納期限の翌日から税金を全額納付する日までの日数に応じて、法律で定められた割合の金額が課されます。
- 延滞金がかかった場合は、後日納付書を送付しますので、お手数ですが、あらためて納付してください。
(納税通知書・納付書の金額欄に加筆・修正はできません。)
- 延滞金に不足額が生じると、納税証明書の交付が受けられません。

○ 納税通知書の記載内容について

納税通知書に下記記載が行われているものは、既に事前調査で控除、減額の要件を満たしているので軽減措置を適用しています。要件を満たしているのに、軽減されていない場合は申請が必要です。

種別	区分	納 税 通 知 書 記 載 内 容	適用項目	掲載ページ
承継	土地	住宅用土地は減額適用額を税額から減額	減額	P3
	土地	特例控除適用済(課税標準額は控除適用後の額です)	控除1	P1
	家屋	住宅控除適用済(課税標準額は控除適用後の額です)	控除2・3	P2
原始	家屋	住宅控除適用済(課税標準額は控除適用後の額です)	控除2	P2

※ 納税通知書に控除1の内容の記載がない場合でも、減額の内容の記載がある場合は控除1は適用済みです。

- ・『承継』取得とは…
「他人の有する権利の全部または一部を取得すること」であり、土地及び中古家屋の取得が該当します。
- ・『原始』取得とは…
「他人の権利に基づかず、全く新しい権利を取得すること」であり、新築による家屋の取得が該当します。
- ・納税通知書に記載している
『家住』は家屋のうちの住宅の部分、『家他』は家屋のうちの住宅以外の部分を表しています。

7 お問い合わせ先

事務所名	電話番号	所在地	所管区域
奈良県税事務所	0742(20)4534 (課税第一課不動産取得税係)	〒630-8113 奈良市法蓮町757 奈良総合庁舎内	奈良市、大和郡山市、天理市、 生駒市、山辺郡、生駒郡
中南和県税事務所	0744(48)3001 (課税第一課不動産取得税係)	〒634-8506 橿原市常盤町605-5 橿原総合庁舎内	大和高田市、橿原市、桜井市、 五條市、御所市、香芝市、 葛城市、宇陀市、磯城郡、 宇陀郡、高市郡、北葛城郡、 吉野郡

〔土地や住宅等の不動産に関するその他の税金のお問い合わせ先〕

・所得税、贈与税、相続税、消費税、印紙税 等(国税)…税務署

名称	電話番号	管轄区域
奈良税務署	0742-26-1201(代)	奈良市・大和郡山市・天理市・生駒市・生駒郡
葛城税務署	0745-22-2721(代)	大和高田市・橿原市・五條市・御所市・香芝市・葛城市・高市郡・北葛城郡
桜井税務署	0744-42-3501(代)	桜井市・宇陀市・磯城郡・山辺郡・宇陀郡
吉野税務署	0746-32-3385(代)	吉野郡

・登録免許税(国税)…法務局

名称	電話番号	不動産登記管轄区域
奈良地方法務局(本局)	0742-23-5534(代)	奈良市・大和郡山市・天理市・生駒市・山辺郡・添村・生駒郡
葛城支局	0745-52-4941(代)	大和高田市・御所市・香芝市・葛城市・北葛城郡
中和支局	0744-22-3045(代)	橿原市・桜井市・宇陀市・宇陀郡・高市郡・磯城郡・吉野郡(東吉野村)
五條支局	0747-22-2484(代)	五條市・吉野郡(吉野町・大淀町・下市町・黒滝村・天川村・野迫川村・十津川村・下北山村・上北山村・川上村)

・固定資産税、都市計画税(市町村税)…市役所、町村役場