

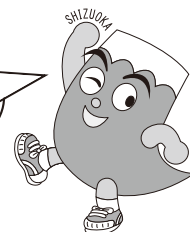
# 不動産取得税 2025

**不動産取得税は、**  
土地や家屋を取得したときにかかる県の税金です。

❗ 「取得」とは？

登記の有無や、有償・無償に関係なく、現実にも所有権を得ることをいいます。

不動産取得税は  
暮らしを支える  
貴重な財源です。



## 1 不動産取得税のしくみ

### 納める人

**土地や家屋を取得した人（個人、法人）**

- 家屋を建築（新築、増築、改築）した人
- 土地や家屋を買った人、贈与を受けた人、交換をした人 など

### 非課税

**次の場合は、課税されません。**

- 相続により不動産を取得したとき
- 学校法人・宗教法人などが、その本来の事業に用いる不動産を取得したとき

### 税額の算出方法

**次の方法により算出します。**

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

### 不動産の価格

**固定資産評価基準により算出する固定資産の価格です。**

⚠ 実際の取得価格や建築費とは異なります。

- 不動産を取得した時点で、市町村の固定資産課税台帳に取得した不動産の価格が登録されている場合は、**固定資産課税台帳に登録されている価格**が不動産の価格となります。
- 家屋を新築した場合や農地法第 5 条の許可により土地を取得した場合など、不動産を取得した時点で、市町村の固定資産課税台帳に対象となる不動産の価格が登録されていない場合は、**固定資産評価基準により新たに算定した価格**が不動産の価格となります。

### 免税点

**課税標準額が次の金額未満の場合は、課税されません。**

- 売買、贈与、交換などにより土地を取得した場合 → 10 万円
- 売買、贈与、交換などにより家屋を取得した場合 → 12 万円
- 家屋を建築（新築、増築、改築）した場合 → 23 万円

### 標準税率

**不動産の種類、取得した日によって次の税率(特例)が適用されます。**

| 不動産の種類<br>不動産を取得した日             | 土 地 | 家 屋 |      |
|---------------------------------|-----|-----|------|
|                                 |     | 住宅用 | 非住宅用 |
| 平成 20 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 31 日 | 3 % | 3 % | 4 %  |

- 住宅用家屋とは、住宅、住宅用車庫、住宅用倉庫などをいいます。
- 非住宅用家屋とは、別荘、農業用倉庫、店舗、事務所、工場などをいいます。

### 軽減措置

**次の場合には、税が軽減される措置があります。**

- 宅地などを取得した場合
- 住宅用土地、住宅用家屋を取得した場合
- 公共事業により収用された代替の不動産を取得した場合

⚠ 軽減の内容については、  
次ページ以降をご覧ください。

## 申告

### 不動産を取得し、軽減措置を受ける場合などは申告が必要です。

- 不動産を取得した場合は、取得した日から 60 日以内に申告が必要ですが、期間内に不動産登記の申請をした場合は、原則として不要です。
- 軽減措置を受ける場合には、必要書類を添えて申告等をしてください。
- 申告やお問い合わせは、県財務事務所へお願いします。(最終ページ参照)

- 申告書等は、県内の各財務事務所に備え付けてあります。
- 県のホームページで以下の書類をダウンロードできます。

「不動産取得税の手続」ページをご覧ください。

- 不動産取得に係る申告書
- 徴収の猶予申請書
- 減額・納税義務免除に係る還付申請書
- 減免申請書



- 電子メールや FAX による申告はできませんが、郵送は可能です。

## 納付

### 納期限は納税通知書が発送された月の末日です。

| 納税方法<br>区分 | 非対面の方法          |                    |         |                    |                   |                      | 対面の方法             |        |
|------------|-----------------|--------------------|---------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------|
|            | 地方税お支払サイトから手続   |                    |         |                    | スマートフォン決済アプリから手続  | ペイジーインターネットバンキング・ATM | コンビニエンスストア・MMK設置店 | 金融機関窓口 |
|            | クレジットカード        | インターネットバンキング       | ダイレクト納付 | 金融機関のATM           |                   |                      |                   |        |
|            |                 |                    |         |                    |                   |                      |                   |        |
| 手数料        | 要               | 要又は不要<br>(金融機関による) | 不要      | 要又は不要<br>(金融機関による) | 要又は不要<br>(アプリによる) | 要又は不要<br>(金融機関による)   | 不要                | 不要     |
| 領収証書発行     | 無               | 無                  | 無       | 無                  | 無                 | 無                    | 有                 | 有      |
| 備考         | 1,000万円未満の納付書のみ |                    | 事前登録必要  |                    | アプリごと利用上限額あり      |                      | 30万円以下の納付書のみ      |        |

※詳しくは静岡県ホームページ「納付方法」をご覧ください。



お願い 納期限が過ぎると延滞金がかかります。  
税金は納期限までに納めましょう。

## 納税の猶予

### 次の場合などは、納税を一定期間猶予する制度があります。

- 土地を取得した場合で、その上に住宅が建築中であるなど完成後に住宅用土地の軽減措置を受けることが明らかである場合 → 猶予期間＝3 年以内
- 譲渡担保財産を取得した場合で、設定の日から 2 年以内に担保権者から設定者に譲渡担保財産を移転することが明らかである場合 → 猶予期間＝2 年以内
- 不動産を取得した場合で、取得の日から 1 年以内に公共事業のため不動産を収用されたり移転補償金を受け取ることが明らかであり、取得した不動産がその代わりの不動産と認められる場合 → 猶予期間＝1 年以内

## 減免

### 次のような特別な事情がある場合などで、一定の要件を満たすときには税額の一部が減額されます。

- 災害などで不動産に損害を受けたとき
- がけ地近接危険住宅移転事業により住宅・住宅用土地を取得したとき など



納税の猶予または減免を受けるためには申請が必要です。

それぞれの要件、申請に必要な書類などについては、県財務事務所までお問い合わせください。

## 2 宅地を取得した場合の課税標準の特例措置

宅地及び宅地比準土地を取得した場合は、次の額が課税標準額になります。

| 取得の日                           | 課税標準額       |
|--------------------------------|-------------|
| 平成 8 年 1 月 1 日～令和 9 年 3 月 31 日 | 不動産の価格の 1/2 |



この特例が適用される土地の税額は、次のように算出します。

課税標準額 (不動産の価格 × 1/2) × 税率 = 税額

### 3 住宅を取得した場合の軽減措置

#### 新築住宅

次の要件を満たす住宅を新築したり、未使用の新築住宅を購入したときは、1戸につき1,200万円【※】が不動産の価格から控除されます。

【※】認定長期優良住宅の場合は1,300万円

#### 住宅の要件

住宅部分の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。

⚠ 共同賃貸住宅の場合は、1戸当たりの床面積が40㎡以上240㎡以下であること。

● **床面積の判定** 母屋と付属家屋（例えば車庫）の床面積を合算して判定します。合算した面積が240㎡を超えると、この控除は適用されません。

● **増築や付属家屋の新築の場合** この場合にも控除は適用されますが、増築などを行った後の床面積の合計が50㎡（戸建以外の貸家住宅は40㎡）以上240㎡以下であることが必要です。

Q<sub>1</sub>

令和7年4月に、建築費2,100万円で床面積が150㎡の1戸建住宅を新築しました。不動産取得税は、いくらになりますか？

A<sub>1</sub>

新築の場合、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていないため、固定資産評価基準によって新築年の価格を新たに算定することになります。設問では、上記の住宅の要件を満たしますので、控除の対象となります。新築年の価格が1,500万と算定された場合、税額は次のように算出します。

課税標準額（価格1,500万円－控除額1,200万円【※】）× 税率3%＝税額90,000円

【※】認定長期優良住宅の場合は1,300万円

#### 中古住宅

自分が住むために、次の全ての要件を満たす中古住宅を取得したときは、その住宅が新築された日によって一定の額が価格から控除されます。

#### 住宅の要件

①床面積が50㎡以上240㎡以下であるもの（住宅用倉庫・車庫等の付属家屋がある場合は、その面積も含みます。）

②昭和57年1月1日以降に新築されたもの

または、昭和56年施行の新耐震基準に適合していることが取得日前2年以内に証明されているもの【注】

#### 控除される額

| 住宅の新築年月日 | S57.1.1～<br>S60.6.30 | S60.7.1～<br>H元.3.31 | H元.4.1～<br>H9.3.31 | H9.4.1～ |
|----------|----------------------|---------------------|--------------------|---------|
| 控除される額   | 420万円                | 450万円               | 1,000万円            | 1,200万円 |

※上表より以前の新築年月日の場合の控除額については、県財務事務所までお問い合わせください。

Q<sub>2</sub>

令和7年4月に、平成2年に新築された中古住宅を1,100万円で買って住むことになりました。

床面積は100㎡で、固定資産課税台帳に登録されている価格は1,200万円です。不動産取得税はいくらですか？

A<sub>2</sub>

この住宅は、上記の控除の要件を満たしていますので、税額は次のように算出します。

課税標準額（価格1,200万円－控除額1,000万円）× 税率3%＝税額60,000円

【注】耐震基準に適合しない場合であっても、自己が居住を開始する前（取得後6月以内）に改修を行い、耐震基準に適合していることの証明をうけ、かつ、居住の用に供した時は税額が減額されます。（平成26年4月1日以降の取得に限る）

## 4 住宅用土地を取得した場合の軽減措置

住宅用の土地を取得し、次の要件①～③のいずれかに該当する場合には税額が減額されます。

⚠ 別荘用の土地は軽減の対象になりません。

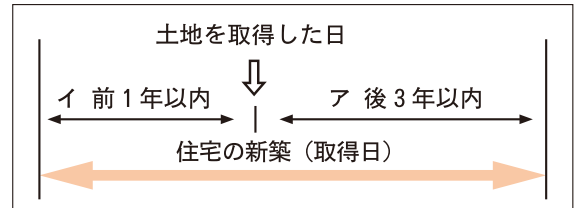
### 減額の要件①

- ア 土地を取得した日から3年以内に、その土地に【住宅】が新築された場合【※】  
イ 土地を取得した人が、取得日前1年以内に、その土地に【住宅】を新築していた場合

【※】土地を取得した人が、住宅が新築されるまで引き続き土地を所有している場合または土地を取得した人が売買などでその土地を譲渡し、これを譲り受けた人がその土地に住宅を新築した場合に限ります。

【住 宅】 前記3の新築住宅の軽減措置の要件を満たす住宅であること。

【名 義】 イの要件に該当する場合  
土地と住宅の取得者は同じであること。



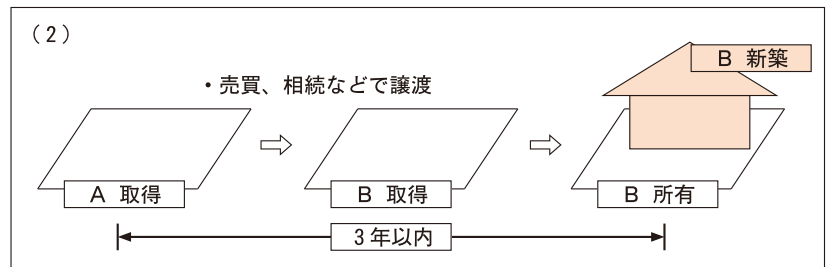
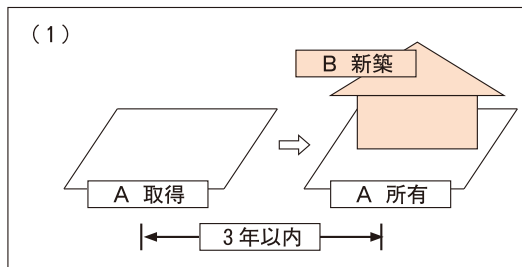
### アの要件に該当する場合の例

- (1) 親Aが土地を取得した後、その土地の上に子Bが3年以内に【住宅】を新築した場合

⚠ 新築された住宅の取得者が違う場合でも、Aは土地の軽減措置を受けることができます。

- (2) Aが土地を取得した後、売買、相続等によりBへ土地を譲渡し、Aが土地を取得した日から3年以内に、その土地にBが【住宅】を新築した場合

⚠ 土地を譲渡されたBによって住宅が新築された場合は、その土地を譲渡したAも土地の軽減措置を受けることができます。



### 減額の要件②

建売住宅や分譲マンションなどの土地付きの未使用【住宅】を、住宅が新築されてから1年以内に取得した場合

【住 宅】 前記3の新築住宅の軽減措置の要件を満たす住宅であること。

【名 義】 土地と住宅の取得者は同一であること。

### 減額の要件③

土地を取得した人が、取得した日から1年以内または取得日前1年以内に、その土地に自己居住用の未使用【住宅】(②の場合を除く。)または【中古住宅】を取得した場合

【住 宅】 前記3の新築住宅の軽減措置の要件を満たす住宅であること。

【中古住宅】 前記3の中古住宅の軽減措置の要件を満たす住宅であること。【注】

【名 義】 土地と住宅の取得者は同一であること。

【注】耐震基準に適合しない場合であっても、自己が居住を開始する前(取得後6月以内)に改修を行い、耐震基準に適合していることの証明をうけ、かつ、居住の用に供した時はその住宅の敷地である土地の税額が減額されます。(平成30年4月1日以降の取得に限る)

## 4 住宅用土地を取得した場合の軽減措置（つづき）

### 減額される額

次の①、②のうち、いずれか高い金額が税額から減額されます。

① 45,000 円

② 土地 1 m<sup>2</sup>当たりの価格【※ 1】× 住宅の床面積の 2 倍【※ 2】× 税率 3 %

【※ 1】 不動産の価格 × 1/2 (2 の宅地特例が適用となる場合) ÷ 土地面積で算出

【※ 2】 床面積 × 2 で算出 (200 m<sup>2</sup>を超える場合は、200 m<sup>2</sup>が限度)

Q<sub>3</sub>

令和 6 年 4 月に、面積が 250 m<sup>2</sup> の宅地を 1,400 万円で購入（固定資産課税台帳の登録価格は 1,000 万円）し、1 年後に住宅（床面積は 120 m<sup>2</sup>）を新築しました。

土地を購入した時に不動産取得税を 15 万円納付してありますが、税金は還付されますか。

A<sub>3</sub>

税額は次のように算出します。

課税標準額（価格 1,000 万円 × 宅地特例 1/2）× 税率 3% = 税額 150,000 円

この土地は、減額の要件①のアに該当しますので、税額が減額されます。

減税される額は次のように算出します。

● 土地 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 = (価格 1,000 万円 × 宅地特例 1/2) ÷ 面積 250 m<sup>2</sup> = 20,000 円

● 住宅の床面積の 2 倍 = 床面積 120 m<sup>2</sup> × 2 = 240 m<sup>2</sup> > 最大 200 m<sup>2</sup> = 200 m<sup>2</sup>

土地 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 20,000 円 × 床面積の 2 倍 200 m<sup>2</sup> × 税率 3% = 120,000 円 > 45,000 円

減税後の税額は、

税額 150,000 円 − 減額 120,000 円 = 納税額 30,000 円 となります。

⚠ 結果、120,000 円が申請により還付されます。

Q<sub>4</sub>

中古住宅とその土地を令和 7 年 4 月に同時に買って住むことになりました。

不動産取得税は、いくらになりますか？買った住宅と土地の概要は、次のとおりです。

【住宅】

建てられた時期 = 平成 2 年

床面積 = 80 m<sup>2</sup>

購入価格 = 580 万円

固定資産課税台帳の登録価格 = 300 万円

【土地】

面積 = 300 m<sup>2</sup>

購入価格 = 600 万円

固定資産課税台帳の登録価格 = 450 万円

A<sub>4</sub>

税額は次のように算出します。

課税標準額（価格 450 万円 × 宅地特例 1/2）× 税率 3% = 税額 67,500 円

この土地は、減額の要件③に該当しますので、税額が減額されます。

減税される額は次のように算出します。

● 土地 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 = (価格 450 万円 × 宅地特例 1/2) ÷ 面積 300 m<sup>2</sup> = 7,500 円

● 住宅の床面積の 2 倍 = 床面積 80 m<sup>2</sup> × 2 = 160 m<sup>2</sup>

土地 1 m<sup>2</sup>当たりの価格 7,500 円 × 床面積の 2 倍 160 m<sup>2</sup> × 税率 3% = 36,000 円 < 45,000 円

減税後の税額は、

税額 67,500 円 − 減額 45,000 円 = 納税額 22,500 円 となります。

⚠ 家屋の税額の算出については、「3 住宅を取得した場合の軽減措置」をご覧ください。

5 収用の場合の税の軽減措置

| 軽減の要件                                                        |
|--------------------------------------------------------------|
| 公共事業のため不動産を収用されたり譲り渡した人が、その日から2年以内または前1年以内に、その代わりの不動産を取得したとき |
| 軽減される額                                                       |
| 代わりの不動産の価格（税額）から収用などされた不動産の価格（税額）【※】を控除（減額）します。              |

【名義】収用などされた不動産と代わりの不動産は同じ名義であること。（相続した場合を除く。）

【※】控除（減額）する不動産の価格は、収用などされた年の固定資産の価格です。

Q5

都市計画のため、令和6年4月に宅地（固定資産課税台帳の登録価格600万円）を収用され、2年以内に代わりの宅地（固定資産課税台帳の登録価格800万円）を取得しました。税額は、いくらになりますか？

A5

この土地は上記の控除の要件を満たしていますので、税額は次のように算出します。  
課税標準額（（代わりの不動産の価格800万円－収用された不動産の価格600万円）×宅地特例1/2）×税率3%＝税額30,000円

お問い合わせ

軽減措置を受けるためには、申告が必要です。必要書類、申告の時期、その他不動産取得税に関することは、不動産の所在地を管轄する県財務事務所へお問い合わせください。

| 財務事務所   | 所在地                       | 電話番号           | 管轄区域                                          |
|---------|---------------------------|----------------|-----------------------------------------------|
| 下田財務事務所 | 〒415-0016 下田市中 531-1      | (0558) 24-2014 | 下田市・東伊豆町・河津町・南伊豆町・松崎町<br>西伊豆町                 |
| 熱海財務事務所 | 〒413-8686 熱海市水口町 13-15    | (0557) 82-9071 | 熱海市・伊東市                                       |
| 沼津財務事務所 | 〒410-8520 沼津市高島本町 1-3     | (055) 920-2033 | 沼津市・三島市・御殿場市・裾野市・伊豆市<br>伊豆の国市・函南町・清水町・長泉町・小山町 |
| 富士財務事務所 | 〒416-8544 富士市本市場 441-1    | (0545) 65-2129 | 富士宮市・富士市                                      |
| 静岡財務事務所 | 〒422-8630 静岡市駿河区有明町 2-20  | (054) 286-9170 | 静岡市                                           |
| 藤枝財務事務所 | 〒426-8663 藤枝市瀬戸新屋 362-1   | (054) 644-9132 | 島田市・焼津市・藤枝市・牧之原市・吉田町<br>川根本町                  |
| 磐田財務事務所 | 〒438-0086 磐田市見付 3599-4    | (0538) 37-2222 | 磐田市・掛川市・袋井市・御前崎市・菊川市<br>森町                    |
| 浜松財務事務所 | 〒430-0929 浜松市中央区中央 1-12-1 | (053) 458-7146 | 浜松市・湖西市                                       |

県政ミニ情報

トウカイ  
プロジェクト TOUKAI (東海 倒壊) -0



県内の約9割の住宅は、すでに耐震化されています。  
耐震補強はお済みですか？  
耐震診断、耐震補強の補助を行っています。  
総仕上げとして、積極的に耐震化を推進中。  
お問い合わせ  
お住まいの市町建築窓口 又は 県建築安全推進課  
054-221-3320

電話一本で申込み

補助金が95万円～  
(高齢者のみ世帯115万円～)

専門家の無料耐震診断

補強計画の作成＋耐震補強工事

対象：昭和56年5月以前に建てられた木造住宅  
※市町によって補助の内容が異なります。  
詳しくはこちら▶

