不動産取得税のあらまし

（令和８年度版）

島根県

不動産取得税は、不動産（土地・家屋）を取得したときに課税されます。
固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有しているときに課税される固定資産税とは異なります。

■納める人

土地や家屋を売買、贈与、交換、建築（新築、増築、改築）などの方法によって取得した人です。

○「取得」とは、不動産の所有権を取得することをいうもので、登記の有無や有償無償の別、取得の理由は問いません。

○　また、相続時精算課税制度によって不動産の贈与を受けた場合や、夫婦間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除により、贈与税が課税されない場合であっても、不動産取得税は課税の対象となります。

■納める額

税額の計算方法

〔（①不動産の価格 － ②特例控除）× ③税率〕 － ④減額 ＝ 納める額

①不動産の価格

不動産の価格とは取得したときにおける次の価格をいいます。（購入価格や請負価格とは異なります。）

○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です。
○農地法第5条の規定による転用農地は、転用後の地目の価格となります。
○新築された家屋のように固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合は、県又は市町村職員が実地調査し固定資産評価基準によって評価した価格となります。（固定資産評価基準によって評価した価格に経年による減点補正を行わないため、固定資産税の価格とは一致しません。）

②特例控除・④減額

一定の要件を満たす住宅や住宅用土地を取得した場合、公共事業の施行に伴う代替不動産を取得した場合などには、その旨を申告することにより不動産取得税の軽減措置（特例控除及び減額）の適用を受けることができます。

主な軽減措置は2ページ以後に記載しています。

○住宅の取得に関する軽減措置　→　２ページ
○土地の取得に関する軽減措置　→　３ページ
○公共事業の施行に伴う代替不動産の取得に関する軽減措置　→　３ページ

③税　率

取得した不動産の区分に応じて、次の税率を適用します。

不動産の取得日	家　屋		土　地
	住宅用	その他	
平成 20 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日まで	3%	4%	3%

■納める時期

県民センターから送付される納税通知書により定められた納期限までに納めていただくことになります。

■不動産取得税申告書の提出

不動産を取得したときは、取得した日から60日以内に「不動産取得税申告書」を県民センターへ提出する必要がありますが、表示に関する登記又は所有権の登記の申請をされた場合は、省略可能です。

ただし、2ページ以降に記載している軽減措置（宅地評価土地の特例を除く）や徴収猶予を受けようとする場合には、不動産取得税申告書を提出してください。

主な軽減措置（特例控除及び減額）

住宅

住宅の取得に関する軽減措置

取得した住宅が次の要件に該当する場合は、不動産の価格（評価額）から次の額が特例控除又は減額されます。**住宅とは人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供される部分で、別荘以外のものです。**なお、住宅には、非事業用の車庫・物置・納屋も含まれます。

<table>
<tr><th colspan="2">区　分</th><th>要　　件</th><th>特例控除又は減額される額</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅の建築
（未使用の建売住宅を含む）</td><td>一戸建住宅</td><td>○　住宅（店舗等との併用住宅の場合は住宅部分）の床面積が40㎡以上240㎡以下のもの（注1）
〔新築の場合で、既存の住宅がある場合は合計した住宅の床面積をいい、増築の場合は、増築後の合計した住宅の床面積をいいます。〕
（注2）　なお、上記の要件を満たした住宅で、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新築については、令和13年3月31日までに取得した場合は、右の額が控除されます。</td><td>特例控除される額
1,200万円（住宅1戸につき）
（注2）1,300万円（住宅1戸につき）</td></tr>
<tr><td>共同住宅等</td><td>○　居住の用に供するため独立的に区画された一の部分（共用部分もあん分して算入）の床面積が40㎡以上240㎡以下のもの（注1）
＊「共同住宅等」とは、分譲マンションやアパート等をいいます。
（注3）　なお、上記の要件を満たした共同住宅等で、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新築については、令和13年3月31日までに取得した場合は、右の額が控除されます。</td><td>特例控除される額
1,200万円（住宅1区画につき）
（注3）1,300万円（住宅1区画につき）</td></tr>
<tr><td colspan="2">耐震基準適合既存住宅の取得</td><td>耐震基準適合既存住宅とは、上記以外の住宅で次の3つの要件すべてを満たすものをいいます。
① 取得者個人が居住するためのもの
② 住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下のもの
令和8年3月31日以前に取得した場合は、床面積50㎡以上240㎡以下のもの
③ 住宅が次のいずれかに該当するもの
㋐ 昭和57年1月1日以後に新築されたもの（昭和56年6月1日以後に建築確認されたことが証明できる場合を含む）
㋑ 新耐震基準に適合していることが証明されたもの（注4）
なお、新築された日により右の額が控除されます。</td><td>
<table>
<tr><th>新築年月日</th><th>特例控除される額</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>H9.4.1～</td><td>1,200万円</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td>H元.4.1～H9. 3.31</td><td>1,000万円</td></tr>
<tr><td>S60.7.1～H元.3.31</td><td>450万円</td></tr>
<tr><td>S57.1.1～S60.6.30</td><td>420万円</td></tr>
<tr><td>S56.7.1～S56.12.31</td><td>420万円</td><td rowspan="5">新耐震基準に適合することについての証明が必要です。（注4）</td></tr>
<tr><td>S51.1.1～S56. 6.30</td><td>350万円</td></tr>
<tr><td>S48.1.1～S50.12.31</td><td>230万円</td></tr>
<tr><td>S39.1.1～S47.12.31</td><td>150万円</td></tr>
<tr><td>S29.7.1～S38.12.31</td><td>100万円</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">耐震基準不適合既存住宅の取得</td><td>耐震基準適合既存住宅の取得に係る上記の①～③の要件のうち③のみ満たさない場合で、住宅の取得日から6か月以内に耐震改修を行うことで、新耐震基準に適合することについての証明を受け（注4）、かつ取得者個人の居住の用に供した場合（平成26年4月1日以後の取得に限ります）。
なお、新築された日により右の額が減額されます。</td><td>
<table>
<tr><th>新築年月日</th><th>減額される額</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>S56.7.1～S56.12.31</td><td>12万6千円</td><td rowspan="5">上記の表の控除額に税率を乗じて得た額を減額します。</td></tr>
<tr><td>S51.1.1～S56. 6.30</td><td>10万5千円</td></tr>
<tr><td>S48.1.1～S50.12.31</td><td>6万9千円</td></tr>
<tr><td>S39.1.1～S47.12.31</td><td>4万5千円</td></tr>
<tr><td>S29.7.1～S38.12.31</td><td>3万円</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

（注1）　令和8年4月1日以後に住宅を取得した場合に限ります。
令和8年3月31日以前に取得した場合は、床面積が**50㎡（共同住宅の貸家の場合は40㎡）以上240㎡以下**のものが対象となります。

（注4）　新耐震基準に適合することについての証明として、次のいずれかの書類が必要です。
○「耐震基準適合証明書」
○「住宅性能評価書」
○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

耐震基準**適合**既存住宅の取得の場合、**住宅の取得日前2年以内**に証明のための住宅の調査、性能評価又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の締結がされたものに限ります。

耐震基準**不適合**既存住宅の取得の場合、**住宅の取得日から6か月以内**に証明されたものに限ります。

土 地

土地の取得に関する軽減措置

■宅地評価土地の特例

宅地評価土地（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は、**土地の価格（評価額）を２分の１**にして税額を計算します。

■特例適用住宅用土地・既存住宅用土地の減額

次のいずれかの要件に該当する場合は、「宅地評価土地の特例」の上に次の減額があります。

ただし、次の②～⑤については、土地を取得した人が特例適用住宅又は既存住宅を新築又は取得した場合に限ります。

区分	要件	減額される額
新築住宅用土地	① 土地を取得した日から３年以内にその土地の上に**特例適用住宅**が新築された場合（土地を取得した人がその土地を特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は特例適用住宅の新築が土地を取得した人から最初にその土地を譲り受けた人により行われる場合に限る）（注５）	次のいずれか多い額 a　45,000円 b　土地１㎡当たりの価格 × 住宅の床面積の２倍（１戸につき200㎡限度） × 3％
	② 土地を取得した日より前１年以内にその土地の上に**特例適用住宅**を新築していた場合	
建売住宅用土地	③ **新築未使用の特例適用住宅**及びその土地を、その住宅の新築された日から１年以内に取得した場合	
	④ 土地を取得した日から1年以内又は取得した日より前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**を自己の居住の用に供するために取得した場合	
既存住宅用土地	⑤ 土地を取得した日から1年以内又は取得した日より前１年以内に、その土地の上にある**耐震基準適合既存住宅**又は**耐震基準不適合既存住宅**を自己の居住の用に供するために取得した場合	

＊土地１㎡当たりの価格
宅地評価土地については、評価額を１／２にして計算します。

（注５）土地を取得した人がその土地を引き続き所有している場合は、住宅の新築者は問いません。

区分		要件
特例適用住宅とは	一戸建住宅の場合	住宅（店舗等との併用の場合は住宅部分）の床面積が**40㎡以上240㎡以下**のもの（注６）
	共同住宅等の場合	居住の用に供するため独立的に区画された一の部分（共用部分もあん分して算入）の床面積が**40㎡以上240㎡以下**のもの（注６）
既存住宅とは		2ページの「耐震基準**適合**既存住宅の取得」又は「耐震基準**不適合**既存住宅の取得」欄を参照してください。

（注６）令和８年４月１日以後に土地を取得した場合に限ります。
令和８年３月31日以前に土地を取得した場合は、床面積が**50㎡（共同住宅の貸家の場合は40㎡）以上240㎡以下**の住宅の敷地となる土地が対象となります。

公 共 事 業

公共事業の施行に伴う代替不動産の取得に関する軽減措置

公共事業のために不動産を譲渡した人が、これに代わる不動産を譲渡の日から２年以内又は譲渡の日より前１年以内に取得した場合には、譲渡した不動産の価格に相当する額が軽減されます。

その他の規定（主なもの）

■ 免税点

課税標準額（不動産の価格から特例控除した後の額）が免税点に満たないときは、課税されません。ただし、前後１年以内に取得した不動産と合算して免税点を適用する場合があります。

区分		免税点	
		令和８年３月31日以前の取得	令和８年４月１日以後の取得
土地の取得		10万円未満	16万円未満
家屋の取得（１戸につき）	新築・増築・改築	23万円未満	66万円未満
	売買・贈与・交換　など	12万円未満	34万円未満

■ 非課税

次の場合には、課税されません。

- ○　相続による不動産の取得
- ○　法人の合併又は一定の要件を満たす分割による不動産の取得
- ○　土地改良事業・土地区画整理事業での換地の取得
- ○　公共用の道路、保安林や墓地の取得　など

■ 課税免除・減免

次の場合には、納期限までに申請することにより課税免除又は減免される場合があります。

課税免除	○　公民館、公園の取得　など
減免	○　被災した不動産に代わる不動産の取得　など

■ 徴収の猶予

次の場合には、一定期間納税が猶予される場合があります。

- ○　土地を取得し、その土地の上に住宅を取得（建築等）予定の場合
- ○　耐震基準**不適合**既存住宅を取得し、耐震改修を行う予定の場合
- ○　公共事業の施行に伴う代替不動産を事前取得した場合
- ○　農地を生前一括贈与した場合　など

不動産取得税についてのお問い合わせは、最寄りの県民センターへ

名称	所在地	担当課名	電話番号	管轄区域
東部県民センター（本所）	〒690-8551 松江市東津田町1741-1（松江合同庁舎２階）	不動産課税課	0852−32−5618	松江市　安来市　雲南市　奥出雲町　飯南町　海士町　西ノ島町　知夫村　隠岐の島町
東部県民センター出雲事務所	〒693-8511 出雲市大津町1139（出雲合同庁舎２階）	不動産・自動車課税課	0853−30−5507	出雲市
西部県民センター	〒697-0041 浜田市片庭町254（浜田合同庁舎１階）	不動産・自動車課税課	0855−29−5521	浜田市　益田市　大田市　江津市　川本町　美郷町　邑南町　津和野町　吉賀町

島根県税務課ホームページ　https://www.pref.shimane.lg.jp/life/zei/
県民Q&A（よくあるご質問）に主な軽減措置を適用した場合の税額の計算例などを掲載しています。

（このあらましは、令和８年４月現在の制度によっています。）