

不動産登記の登録免許税課税標準価格の認定基準について
(昭和51年10月19日1登(1)第527号局長通達)
最終改正 平成21年3月19日1登1第185号局長通達

1 課税標準

登録免許税の課税標準である不動産の価格は、登録免許税法第10条、同法附則第7条、同法施行令附則第3項及び第4項の規定、昭和42年7月22日付け民事甲第2,121号民事局長通達、昭和42年7月26日付け民事三発第794号民事局長第三課長依命通知によるほか、この通達に定めるところによる。

2 土地

- (1) 固定資産評価額(地方税法第341条第9号に掲げる固定資産台帳に登録された当該不動産の価格をいう。以下同じ)の定まっているものについては、その価格に相当する額。ただし、その地積が登記簿の表示と一致しないものについては、別紙2の「評価証明書と登記簿の表示が不一致の場合の課税標準価格算出例」に掲げる例示に従い算出した額による。
- (2) 固定資産評価額の定まっていなかったものについては、近傍類似の土地の固定資産評価額を参考として定める額。ただし、公衆用道路については、近傍宅地の価格の100分の30に相当する額による。

3 建物

- (1) 固定資産評価額の定まっているものについては、その価格に相当する額。ただし、その床面積が登記簿の表示と一致しないものについては、別紙2の「評価証明書と登記簿の表示が不一致の場合の課税標準価格算出例」に掲げる例示に従い算出した額による。
- (2) 固定資産評価額の定まっていなかったものについては、別紙1の「新築建物課税標準価格認定基準表」(以下「基準表」という。)によって算出した額。ただし、建築後2年以上経過した建物については、基準表によって算出した額に別紙3の「経年減価補正率表」に掲げる修正率を適用して算出した額による。
- (3) 基準表中、2以上の種類の用途に使用される併用建物(居宅、店舗等)については、それぞれの部分の床面積に応じて計算した額の合計額。
- (4) 基準表中、2以上の構造による建物については、それぞれの部分の床面積に応じて計算した額を合算した額。
- (5) 基準表に定めのない構造又は種類による建物については、同表中最も類



似する構造又は種類の欄に掲げる額に床面積を乗じた額。

- (6) 建物の価格を認定するに当たり、特別の事情（特選材使用、特殊施工、又は古材使用等）があると認められるときは、基準表により算出した額の30%の範囲内において増減した額によることができる。この場合には、その事情及び算出の根拠を明らかにした書面を作成し、当該申請書に編てつしておかなければならない。

新築建物課税標準価格認定基準表

(基準年度：平成21年度)

横浜地方法務局

(1平方メートル単価・単位：円)

種類 \ 構造	木造	れんが造・コンクリートブロック造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
居宅	69,000	84,000	73,000	90,000	104,000	112,000
共同住宅	70,000	84,000	73,000	90,000	104,000	112,000
旅館・料亭・ホテル	76,000	63,000	77,000	130,000	127,000	139,000
店舗・事務所 ・百貨店・銀行	57,000	66,000	58,000	94,000	115,000	115,000
劇場・病院	63,000	63,000	77,000	130,000	127,000	139,000
公衆浴場	69,000	—	—	—	—	—
工場・倉庫・市場	28,000	51,000	37,000	67,000	79,000	85,000
土蔵	66,000	—	—	—	—	—
附属家	35,000	65,000	47,000	84,000	100,000	107,000

※本基準により難しい場合は、類似する建物との均衡を考慮し個別具体的に認定することとする。

証明書と登記簿の表示が不一致な場合の課税標準価格算出例

区分	登記簿	評価証明書		課税標準価格
		面積	価格	
例1 (土地)	変更前 150 m ² 変更後 160 m ²	150 m ²	1,500,000 円	1,600,000 円 (1,500,000 円 ÷ 150 × 160 = 課税標準価格)
例2 (")	変更前 150 m ² 変更後 145 m ²	150 m ²	1,500,000	1,450,000 円 (1,500,000 円 ÷ 150 × 145 = ")
例3 (")	合筆後 300 m ²	100 m ² 200 m ²	3,000,000 5,000,000	8,000,000 円 (3,000,000 円 + 5,000,000 円 = ")
例4 (")	分筆後 130 m ²	120 m ² 80 m ²	2,400,000 360,000	1,794,000 円 (2,400,000 円 + 360,000) × $\frac{130}{200}$ = ")
例5 (建物)	200 m ²	160 m ²	1,600,000	160 m ² に対しては、1,600,000 円とし、登記簿上の面積との差 40 m ² については基準価格による。ただし、評価価格証明書の面積を現況と認められるときは評価価格証明書の価格による。
例6 (")	100 m ²	150 m ²	1,500,000	原則として 1,500,000 円とする。ただし、登記簿その他により床面積が減少していることが確認できるときは、100 m ² の価格 (1,000,000 円) による。
例7 (")	100 m ²	登録 100 m ² 現況 60 m ²	1,200,000	1,200,000 円
例8 (")	100 m ²	登録 100 m ² 現況 300 m ²	3,000,000	3,000,000 円

- (注1) 例1は地積の増加の変更又は更正登記がされている場合。
(注2) 例2は地積の減少の変更又は更正登記がされている場合。
(注3) 例3は合筆の登記がされている場合。
(注4) 例4は合筆後分筆の登記がされている場合。

経年減価補正率表

(基準年度：平成21年)

横浜地方法務局

1 木造建物減価補正率

経過年数	経年減点 補正率
2	0.94
3	0.88
4	0.84
5	0.80
6	0.78
7	0.74
8	0.70
9	0.66
10	0.63
11	0.60
12	0.56
13	0.53
14	0.49
15	0.46
16	0.43
17	0.40
18	0.38
19	0.35
20	0.33
21	0.31
22	0.30
23	0.29
24	0.28
25	0.26
26	0.26
27以上	0.25

2 非木造建物減価補正率

経過年数	経年減点 補正率
2	0.97
3	0.94
4	0.92
5	0.89
6	0.87
7	0.84
8	0.82
9	0.79
10	0.77
11	0.75
12	0.72
13	0.70
14	0.67
15	0.65
16	0.62
17	0.60
18	0.57
19	0.55
20	0.52
21	0.50
22	0.48
23	0.45
24	0.43
25	0.41
26	0.39
27	0.37
28	0.35
29	0.34
30	0.32
31	0.31
32	0.29
33	0.28
34	0.26
35	0.25
36	0.24
37	0.24
38	0.23
39	0.23
40	0.22
41	0.22
42	0.22
43	0.21
44	0.21
45以上	0.21

建物の種類別認定基準対応表

横浜地方法務局

	建物の種類（不登規則及び不登準則）	評価のない新築建物の課税標準価格の認定基準上の「建物の種類」
1	居宅	居宅
2	店舗	店舗・事務所・百貨店・銀行
3	寄宿舍	共同住宅
4	共同住宅	共同住宅
5	事務所	店舗・事務所・百貨店・銀行
6	旅館	旅館・料亭・ホテル
7	料理店	旅館・料亭・ホテル（又は店舗）
8	工場	工場・倉庫・市場
9	倉庫	工場・倉庫・市場（又は土蔵）
10	車庫	附属家（又は倉庫）
11	発電所	工場・倉庫・市場
12	変電所	工場・倉庫・市場
13	校舎	店舗・事務所・百貨店・銀行
14	講堂	店舗・事務所・百貨店・銀行
15	研究所	店舗・事務所・百貨店・銀行
16	病院	劇場・病院
17	診療所	劇場・病院（又は店舗）
18	集会所	店舗・事務所・百貨店・銀行
19	公会堂	劇場・病院
20	停車場	工場・倉庫・市場
21	劇場	劇場・病院
22	映画館	劇場・病院
23	遊技場	店舗・事務所・百貨店・銀行
24	競技場	劇場・病院
25	野球場	劇場・病院
26	競馬場	劇場・病院
27	公衆浴場	公衆浴場
28	火葬場	工場・倉庫・市場
29	守衛所	店舗・事務所・百貨店・銀行
30	茶室	居宅
31	温室	工場・倉庫・市場
32	蚕室	工場・倉庫・市場
33	物置	附属家（又は土蔵）
34	便所	附属家
35	鶏舎	工場・倉庫・市場
36	酪農舎	工場・倉庫・市場
37	給油所	店舗・事務所・百貨店・銀行

※上記分類により難い事情がある場合は、個別具体的に判断することとする。

また、上記分類にない「建物の種類」については、どの建物の種類に最も類似するか、個別具体的に検証し、「認定基準上の建物の種類」を適用すること。