

## 不動産登記の登録免許税課税標準価額の認定基準について（依命通達）

（昭和60年2月28日1不登4第151号東京法務局民事行政部長依命通達）

最終改正 平成21年3月24日1不登4第55号東京法務局民事行政部長依命通達

標記については、昭和60年4月1日から下記により実施されたい。

おって、昭和49年5月20日付け不登第236号、同51年9月27日付け1不登4第第630号、及び同54年7月20日付け1不登4第588号当局民事行政第一部長依命通達並びに昭和57年8月11日付け1不登4第846号当職依命通達は、昭和60年3月31日限り廃止する。

### 記

#### 1 課税標準

課税標準たる不動産の価格は、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項の規定によるほか、この通達の定めるところによるものとする。

#### 2 土地

- (1) 地方税法第341条第9号に掲げる固定資産課税台帳に登録された価格（以下「固定資産評価格」という。）のあるものについては、その価格に相当する額。
- (2) 固定資産評価格のないものについては、近傍類似の土地の固定資産評価格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に相当する価格を認定基準とする。

#### 3 建物

- (1) 固定資産評価格のあるものについては、その価格に相当する額。
- (2) 固定資産評価格のないものについては、別紙(1)の「東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表」（以下「基準表」という。）による額。ただし、建築後の経過年数から、その基準額によることが相当でないと認められる場合には、別紙(2)の「経年減価補正率表」に基づいて算出して得た額。
- (3) 基準表中、2以上の構造よりなる建物については、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。
- (4) 基準表中2以上の種類を併用する建物については、それぞれの部分に応じて計算した額を合算した額。ただし、次に定める建物については、種類の欄に掲げるそれぞれの額を合算した額を種類の数で除した額によることができる。

ア 木造の建物

イ 木造以外の建物でその床面積が100平方メートル未満のもの

- (5) 基準表に定めていない構造の建物については、同表中最も類似する構造による額。
- (6) 基準表に定めていない種類の建物については、別紙(3)の「建物の種類別の認定基準対応表」により対応する同表の額。
- 4 固定資産評価額のある土地又は建物でその評価証明書に記載されている地積又は床面積と登記簿の表示とが一致しないものについては、別紙(4)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価格を算出するものとする。」
- 5 この通達に定める方法により認定することが相当でないと認められる特殊事情がある不動産については、別途、当職に内議するものとする。

## 東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表

(基準年度 : 平成21年度)

(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	68,000	61,000	70,000	84,000	108,000	112,000
共同住宅	67,000	61,000	70,000	84,000	108,000	112,000
旅館・料亭・ホテル	57,000	75,000	67,000	111,000	133,000	158,000
店舗・事務所 ・百貨店・銀行	57,000	70,000	57,000	84,000	114,000	157,000
劇場・病院	63,000	75,000	69,000	113,000	135,000	163,000
公衆浴場	56,000	—	—	—	—	—
工場・倉庫・市場	27,000	39,000	34,000	52,000	85,000	89,000
土蔵	62,000	—	—	—	—	—
附属家	33,000	49,000	43,000	67,000	95,000	97,000

※ 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。

## 経年減価補正率表

## 1 木造建物減価補正率

経過年数	経年減点 補正率
(1)	(0.80)
2	0.75
3	0.70
4	0.67
5	0.64
6	0.62
7	0.59
8	0.56
9	0.53
10	0.50
11	0.48
12	0.45
13	0.42
14	0.39
15	0.37
16	0.34
17	0.32
18	0.30
19	0.28
20	0.26
21	0.25
22	0.24
23	0.23
24	0.22
25	0.21
26	0.21
27以上	0.20

## 2 非木造建物減価補正率

経過年数	経年減点 補正率
(1)	(0.9558)
2	0.9282
3	0.9007
4	0.8772
5	0.8537
6	0.8302
7	0.8067
8	0.7832
9	0.7597
10	0.7362
11	0.7127
12	0.6892
13	0.6657
14	0.6422
15	0.6187
16	0.5952
17	0.5717
18	0.5483
19	0.5247
20	0.5013
21	0.4778
22	0.4542
23	0.4348
24	0.4153
25	0.3959
26	0.3764
27	0.3570
28	0.3375
29	0.3212
30	0.3050
31	0.2916
32	0.2783
33	0.2650
34	0.2517
35	0.2384
36	0.2327
37	0.2270
38	0.2213
39	0.2156
40	0.2099
41	0.2079
42	0.2059
43	0.2040
44	0.2020
45以上	0.2000

※本表は、平成20年12月16日付け総務省告示第630号の「木造家屋経年減点補正率基準表」及び「非木造家屋経年減点補正率基準表」から平均値を算出したものである。

※新築建物価格認定基準表は、経過年数1年の単価であることから、経過年数2年以上の場合に当該基準を用いて以下の式により算出することとする。

## 【新築後5年経過の木造建物の例】

基準表の単価÷0.8（経過年数1年の経年減点補正率）×0.64（経過年数5年の経年減点補正率）

## 建物の種類別の認定基準対応表

	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

※上記分類により難し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。