

平成 3 0 年 3 月 7 日

会 員 各 位

東京土地家屋調査士会
業 務 部

不動産登記の登録免許税課税標準価額の認定基準の一部改正について（お知らせ）

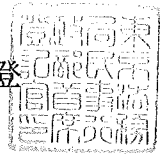
このたび東京法務局より、本年 4 月 1 日施行の同局管内における「新築建物課税標準価格認定基準表」等について、別紙のと通りの通知がありましたので、お知らせ致します。

1 不 登 4 第 4 号
平成 3 0 年 3 月 2 日

東京土地家屋調査士会長 野 城 宏 殿

東京法務局民事行政部

首席登記官（不動産登記担当） 山 中 正 登



不動産登記の登録免許税課税標準価額の認定基準の一部改正について
当局における標記認定基準が下記のとおり改正され、本年 4 月 1 日から施行することとされましたので、連絡します。

記

別紙(1)「東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表」、別紙(2)「経年減価補正率表」及び別紙(3)「建物の種類別の認定基準対応表」をそれぞれ別紙(1)、別紙(2)及び別紙(3)のとおり改める。



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30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	95,000	—	104,000	116,000	143,000	—
共同住宅	100,000	—	104,000	116,000	143,000	—
旅館・料亭・ホテル	—	—	—	133,000	144,000	—
店舗・事務所 ・百貨店・銀行	70,000	—	57,000	137,000	139,000	—
劇場・病院	77,000	—	—	133,000	144,000	—
工場・倉庫・市場	47,000	53,000	41,000	83,000	84,000	—
土蔵	—	—	—	—	—	—
附属家	56,000	63,000	49,000	99,000	100,000	—

※ 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	0.9579
2	0.9309
3	0.9038
4	0.8803
5	0.8569
6	0.8335
7	0.8100
8	0.7866
9	0.7632
10	0.7397
11	0.7163
12	0.6929
13	0.6695
14	0.6460
15	0.6225
16	0.5992
17	0.5757
18	0.5523
19	0.5288
20	0.5054
21	0.4820
22	0.4585
23	0.4388
24	0.4189
25	0.3992
26	0.3794
27	0.3596
28	0.3398
29	0.3228
30	0.3059
31	0.2916
32	0.2774
33	0.2631
34	0.2488
35	0.2345
36	0.2294
37	0.2243
38	0.2191
39	0.2140
40	0.2089
41	0.2071
42	0.2053
43	0.2036
44	0.2018
45以上	0.2000

※本表は、平成29年11月22日付け総務省告示第390号による改正後の固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158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。

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	工場・倉庫・市場
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。

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30年3月2日1不登4第1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「固定資産評価額」という。）のあるものについては、その価格に相当する額。
- (2) 固定資産評価額のないものについては、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に相当する価格を認定基準とする。

3 建物

- (1) 固定資産評価額のあるものについては、その価格に相当する額。
- (2) 固定資産評価額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。

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

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㎡ 変更後 160㎡	150㎡	1,500,000円	1,600,000円 (1,500,000円÷150×160＝課税標準価格)
例 2 (土地)	変更前 150㎡ 変更後 140㎡	150㎡	1,500,000円	1,400,000円 (1,500,000円÷150×140＝課税標準価格)
例 3 (土地)	合筆後 300㎡	100㎡ 200㎡	3,000,000円 5,000,000円	8,000,000円 (3,000,000円＋5,000,000円＝課税標準価格)
例 4 (土地)	分筆後 130㎡	120㎡ 80㎡	2,400,000円 360,000円	1,794,000円 (2,400,000円＋360,000円)×130／200＝課税標準価格)
例 5 (建物)	200㎡	160㎡	1,600,000円	160㎡に対しては、1,600,000円とし、登記簿上の面積との差40㎡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証明書の価格による。
例 6 (建物)	100㎡	150㎡	1,500,000円	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㎡の価格（1,000,000円）による。
例 7 (建物)	100㎡	登録 100㎡ 現況 60㎡	1,200,000円	1,200,000円
例 8 (建物)	100㎡	登録 100㎡ 現況 300㎡	3,000,000円	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。