

登録免許税課税標準価格認定基準

昭和57年11月1日施行

大阪法務局

最終改正平成24年3月26日総第202号

登録免許税法施行令附則第3項（課税台帳に登録された価格のない不動産）及び第4項に規定する不動産価格の認定基準については、下記によるものとする。

第1 土地

- 1 固定資産課税台帳に登録された価格（以下「評価額」という。）のない土地（分筆又は合筆により形質の変更した土地で当該登記申請日において、評価額のない土地を含む）については、当該土地の近傍類似の固定資産課税台帳に登録された評価額を基準として算出した額。
- 2 評価額の定められているもので、その地目・地積が登記情報の表示と相違するものについては、別表1に掲げる例示により評価額を算出する。
- 3 ため池、池沼で評価額のないものについては、隣接地（用益地）の評価額の100分の30とする。また、公衆用道路についても同様とする。
- 4 用悪水路で評価額のないものについては、隣接地のうち低い評価額の土地の評価額の100分の30として差し支えない。

第2 建物

- 1 評価額のない建物の価格は、別表2により算出した価格とする。

なお、新築後1年以上経過した建物の場合には、別表3の

経年減価補正率を乗じた価格による。

- 2 前号の規定にかかわらず評価見込額が判明する場合には、これを当該建物の課税標準価格として差し支えない。
- 3 増築による床面積増加部分（増加部分について評価額のない場合）の価額の算出は1号に準ずる。
- 4 固定資産税の評価額の定められているもので、床面積が登記情報の表示と相違するものについては、別表1に掲げる例示により価額を算出する。
- 5 居宅、店舗の併用建物等種類、構造が複数に区分されている建物の価格については、各種類、構造別の床面積に相当する部分ごとに別表2により得た額の合算額による。

第3 立 木

立木については、所轄税務署長の立木評価証明書の立木価額を課税標準価額とする。

なお、当該評価証明書が得られない場合には、関係森林組合の発行する立木評価証明の立木価額を課税標準価格とする。

附 則

この認定基準は平成24年4月1日から施行する。

別表 1

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 170 m ²	150 m ²	750,000 円	$(750,000 \div 150) \times 170 = 850,000$ 円
例 2 (")	変更前 150 m ² 変更後 130 m ²	150 m ²	750,000 円	$(750,000 \div 150) \times 130 = 650,000$ 円
例 3 (建物)	50 m ²	40 m ²	200,000 円	200,000 円 (概ね 10 m ² 程度の差の場合)
例 4 (")	30 m ²	40 m ²	200,000 円	原則として 200,000 円とする (概ね 10 m ² 程度の差の場合)。ただし、登記簿その他により床面積の減少が確認できるときは、 $(200,000 \text{円} \div 40) \times 30 = 150,000$ 円とする。
例 5 (")	50 m ²	登記 50 m ² 現況 40 m ²	250,000 円	250,000 円
例 6 (")	50 m ²	登記 50 m ² 現況 80 m ²	550,000 円	550,000 円
例 7 (土地)	田 60 m ²	宅地 60 m ²	225,000 円	225,000 円
例 8 (建物)	一棟面積 200 m ² 専有総面積 180 m ² 専有面積 30 m ²	専有部分 30 m ²	200,000 円	共用部分未評価の場合、次の算式により算出した価格。 $200,000 + \left\{ \frac{200,000}{30(\text{評価証明})} \times (200 - 180) \times \frac{30(\text{登記簿})}{180} \right\}$ $= 222,000 \text{円}$

- [注] (1) 例 1 は、地積の増加の変更・更正の登記がされている場合。
(2) 例 2 は、地積の減少の変更・更正の登記がされている場合。
(3) 例 3～例 7 は、登記簿と評価証明書の記載が相違している場合 (原因不明)。
(4) 例 8 は、評価証明書に共用部分が含まれていない場合。

大阪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24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	85,000	67,000	94,000	103,000	128,000	127,000
共同住宅	81,000	67,000	94,000	103,000	128,000	127,000
旅館・料亭・ホテル	106,000	50,000	82,000	143,000	132,000	154,000
店舗・事務所 ・百貨店・銀行	66,000	65,000	56,000	114,000	123,000	130,000
劇場・病院	78,000	45,000	82,000	143,000	132,000	154,000
公衆浴場	98,000	-	-	-	-	-
工場・倉庫・市場	29,000	56,000	32,000	71,000	78,000	74,000
土蔵	91,000	-	-	-	-	-
附属家	42,000	-	-	-	-	-

※ 新築から1年未満の建物については、本基準表の価格で算定する。
また、経過年数1年以上の建物については、本基準表の価格に「経年減価補正率表」の該当する補正率を乗じた額で算定する。

※ 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23年11月28日付け総務省告示第493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。

※経過年数は、満年数によるものとし、新・増築の月の初日を起算日として計算する。