機密性２　完全性２　可用性２

山形法登 第２９号
令和６年３月５日

山形県司法書士会長　殿
山形県土地家屋調査士会長　殿

山形地方法務局長
（　公　印　省　略　）

評価額のない新築建物の課税標準価額認定基準の改訂に伴う周知依頼について

標記につきまして、今般、固定資産の評価替えに伴い、別添のとおり「山形地方法務局不動産の登録免許税課税標準価額認定基準の改訂について（昭和６０年３月１４日登第１３７号山形地方法務局長通達)」別表第１「新築建物課税標準価額認定基準表」及び別表第２「経年減価補正率表」を改訂し、本年４月１日から取り扱うこととしたので、貴会会員に周知方取り計らい願います。

なお、上記別表第１「新築建物課税標準価額認定基準表」及び別表第２「経年減価補正率表」は、当局ホームページにも掲載を予定しております。

# 不動産の登録免許税課税標準価額認定基準の改訂について（通達）

昭和６０年３月１４日登第１３７号山形地方法務局長通達
最終改正　令和６年３月５日山形法登第２８号山形地方法務局長通達

標記については、本年４月１日から下記により取扱うこととする。

おって、本通達に抵触する従前の通達（昭和５４年３月２６日登第１１８号、昭和５７年４月２４日登第２３６号通達）は、これを廃止する。

記

（評価額のある不動産の価額の認定）

１　不動産の価額を課税標準とする場合において、当該不動産につき、地方税法第３４１条第９号に規定する固定資産課税台帳（以下「課税台帳」という。）に登録された不動産の価額（以下「評価額」という。）がある場合は、登記簿上の土地の地目、地積、建物の種類、床面積等不動産の表示が、課税台帳上の不動産の表示と同一の場合はもとより、登記簿上の不動産の表示が課税台帳上のそれと異なる場合においても、その不動産の現況が特に課税台帳上の表示と異なっていることが明白に認められない限り、評価額によるものとする（参照、昭和４２年７月２２日民事甲第２１２１号民事局長通達）。

（評価額のない不動産の価額の認定）

２　評価額のない不動産については、次の各号の定めるところにより認定した価額を課税標準とする。

(1) 市町村において仮評価をした不動産については、仮評価による価額。

(2) 評価額のない公衆用道路については、近傍宅地の評価額（１平方メートルに対する単価）の１００分の３０を基準として認定した価額。

(3) 評価額のない土地については、近傍類似の土地の評価額を基準として認定した価額。

ただし、近傍類似の不動産のない土地（ため池、池沼、用悪水路等）については、その土地と一体となって利用される関係にある隣接土地の評価額を基準としてその２分の１を基準として認定した価額。

(4) 評価額のない建物については、別表第１（以下別表第１を「認定基準表」という。）により認定した価額。

（価額認定に関する運用基準）

３　不動産の価額の認定及び認定基準表の適用については、次の基準により運用するものとする。

(1) 不動産の現況が特に課税台帳上の不動産の表示と異なっていることが明白に認められる場合において、登記官が登記簿上の表示に基づき課税標準価額

を認定する場合の価額は、土地については、地目又は地積のいずれが変更したものであるかの別に従い、当該土地の地積に、近傍類似の土地の地目の評価額又は当該土地の評価額の１平方メートル当りの価額（以下「単価」という。）を乗じて算定するものとする。

(2) 前号の場合、建物については、建物の種類又は床面積のいずれが変更したかの別に従い、次により算定するものとする。

① 建物の種類を変更した場合の価額は、種類変更前の当該建物の認定基準表における種類別の単価と変更後の種類別単価に比例して算定するものとする。

② 増築により建物の床面積が変更した場合の価額は、増築部分と既存建物部分とに区分して算定するものとする。この場合、増築部分の価額は、第２項第３号に準じて算定し、既存建物の価額は、当該建物の評価額の単価に残存床面積を乗じて算定するものとする。

(3) （昭和６３年削除）

(4) 一棟の建物で種類又は構造の異なる部分がある場合は、各部分の床面積により算定した価額をもって当該建物の価額とする。

(5) 評価額のない建物で、別表第２の「経年補正表」に定める建築年度に該当する建物については、認定基準表により算定した価額に「経年補正表」に定める補正率を乗じて得た価額とする。

(6) 本認定基準表に直接該当しない種類又は構造の建物については、この認定基準表中最も類似する種類又は構造の建物の価額に準じて認定するものとする。

(7) 課税標準価額を認定するに当たり、特別の事情があるため、本認定基準表により難いと認められる場合は、別に登記官が認定することができるものとする。

前項の場合は、特別の事情があると認定した資料、例えば、工事仕様書、工事請負契約書等の写しを当該登記申請書に添付し、申請書の課税標準価額欄等適宜の箇所にその旨付記しておくものとする。

別紙1
別表第1

# 山形地方法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表

（基準年度　：　令和6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 | 99,000 | − | 113,000 | 125,000 | 153,000 | − |
| 共同住宅 | 98,000 | − | 113,000 | 125,000 | 153,000 | − |
| 旅館・料亭・ホテル | − | − | 93,000 | − | − | − |
| 店舗・事務所・百貨店・銀行 | 82,000 | − | 76,000 | 119,000 | − | − |
| 劇場・病院 | 88,000 | − | 93,000 | − | − | − |
| 工場・倉庫・市場 | 47,000 | − | 40,000 | 90,000 | 105,000 | − |
| 土　蔵 | − | − | − | − | − | − |
| 附属家 | 49,000 | − | 42,000 | 94,000 | 109,000 | − |

※　本基準により難い場合は、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。

別紙２
別表第２

# 経　年　補　正　表

## 1 木造建物減価補正率

| 経過年数 | 経年減点<br>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 | 0.25 |
| 21 | 0.24 |
| 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<br>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、令和5年11月15日付け総務省告示第385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。