

## ○登録免許税の計算

売買、相続などによる所有権の移転の登記、所有権の保存の登記、抵当権の設定の登記、根抵当権の設定の登記、配偶者居住権の設定の登記などの申請をする場合は、法律（登録免許税法等）で定められた登録免許税を納付する必要があります。

### 1 登録免許税額の計算方法

登録免許税額は、原則として次のように計算します。

$$\text{登録免許税額} = (\text{課税標準}) \times (\text{税率})$$

課税標準は、申請する登記の種類によって、①不動産の価額による場合、②債権金額による場合、③不動産の個数による場合の三つがあります。

### 2 売買を原因とする所有権の移転の登記の場合

#### (1) 課税標準

市町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。これは、毎年、市町村役場から通知される固定資産課税明細書に記載されています。

固定資産課税台帳の価格とは、固定資産課税明細書において、一般的に「価格」又は「評価額」と表記されている価格であり、「固定資産税課税標準額」ではありません。

なお、固定資産課税明細書の紛失等により固定資産課税台帳の価格を確認することができない場合、市町村役場で発行する証明書により確認することができます。

固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記所が認定した価額です。不動産を管轄する登記所の登記官にお問い合わせください。

1,000円未満の端数は切り捨てます。価格が1,000円未満である場合は、1,000円になります。

#### (2) 税率

##### 土地の売買

○平成31年4月1日から令和5年3月31日まで 1000分の15

土地以外の不動産の売買 1000分の20

なお、個人が一定の要件を満たす住宅用家屋を購入した場合には、市区町村長などが発行する証明書を添付して、購入から1年以内であって令和6年3月

31日までの間に所有権の移転の登記を受けるものに限り、その要件に応じ、1000分の1から1000分の3までの税率に軽減されます（租税特別措置法第73条、第74条第2項、第74条の2第2項、第74条の3第1項）。

(3) 税 額

(1)の課税標準額に(2)の税率を乗じて計算した額です。計算した額に100円未満の端数があるときはこれを切り捨て、計算した額が1,000円未満であるときは1,000円とします。

☆計算例1（固定資産課税台帳の価格が5,125,300円の土地についての売買による所有権の移転の登記を登記する場合）

【課税標準】

（固定資産課税台帳の価格）	（1,000円未満切捨）	課税標準
5,125,300円	→ 5,125,000円	5,125,000円

【登録免許税額】

○平成31年4月1日から令和5年3月31日まで

（課税標準）	（税率）	（100円未満切捨）
5,125,000円	× 15/1000 = 76,875円	→ 76,800円

登録免許税額は、76,800円になります。

☆計算例2（固定資産課税台帳の価格が3,246,600円の建物についての売買による所有権の移転の登記の場合）

【課税標準】

（固定資産課税台帳の価格）	（1,000円未満切捨）	課税標準
3,246,600円	→ 3,246,000円	3,246,000円

【登録免許税額】

（課税標準）	（税率）	（100円未満切捨）
3,246,000円	× 20/1000 = 64,920円	→ 64,900円

登録免許税額は、64,900円になります。

☆計算例3（固定資産課税台帳の価格がそれぞれ4,478,400円の土地及び3,489,100円の土地についての売買を同一申請書で申請する所有権の移転の登記の場合）

【課税標準】

(それぞれの固定資産課税台帳の価格の合計) (1,000円未満切捨)  
 4,478,400円 + 3,489,100円 = 7,967,500円 → 7,967,000円  
 課税標準  
 7,967,000円

※ 課税標準額の計算に当たって、複数の不動産を同一の申請書で申請するときは、それぞれの不動産の固定資産課税台帳の価格の合計額から、1,000円に満たない額を切り捨てる。

**【登録免許税額】**

(課税標準) (税率) (100円未満切捨)  
 7,967,000円 × 15/1000 = 119,505円 → 119,500円  
 登録免許税額は、119,500円になります。

☆計算例4 (固定資産税課税台帳の価格が5,125,300円の土地及び同価格が3,246,600円の建物についての売買を同一申請書で申請する所有権の移転の登記の場合)

**【課税標準】**

①土地

(固定資産課税台帳の価格) (1,000円未満切捨) 課税標準  
 5,125,300円 → 5,125,000円 → 5,125,000円

②建物

(固定資産課税台帳の価格) (1,000円未満切捨) 課税標準  
 3,246,600円 → 3,246,000円 → 3,246,000円

**【登録免許税額】**

○平成31年4月1日から令和5年3月31日まで

①土地

(課税標準) (税率)  
 5,125,000円 × 15/1000 = 76,875円

②建物

(課税標準) (税率)  
 3,246,000円 × 20/1000 = 64,920円

③①と②を合算

(100円未満切捨)  
 76,875円 + 64,920円 = 141,795円 → 141,700円

登録免許税額は、141,700円になります。

※ 登録免許税額の計算に当たって、土地と建物を同一の申請書で申請するときは、土地と建物では税率が異なるため、それぞれの課税標準に税率を乗じた額の合計額から100円に満たない額を切り捨てる。

### 3 相続、贈与、財産分与などを原因とする所有権の移転の登記の場合

#### (1) 課税標準

市町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。これは、毎年、市町村役場から通知される固定資産課税明細書に記載されています。

固定資産課税台帳の価格とは、固定資産課税明細書において、一般的に「価格」又は「評価額」と表記されている価格であり、「固定資産税課税標準額」ではありません。

なお、固定資産課税明細書の紛失等により固定資産課税台帳の価格を確認することができない場合、市町村役場で発行する証明書により確認することができます。

固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記所が認定した価額です。不動産を管轄する登記所の登記官にお問合せください。

1,000円未満の端数は切り捨てます。価格が1,000円未満である場合は、1,000円になります。

#### (2) 税率

相続又は法人の合併による移転及び共有物（その共有物について有していた持分に応じた価額に対応する部分に限る。）の分割による移転は1000分の4、贈与や財産分与などその他の原因は1000分の20

なお、相続による土地の所有権の移転の登記については、令和7年3月31日までの間に受ける当該登記の登録免許税が免税されることがあります。詳しくは以下のページをご覧ください。

[相続登記の登録免許税の免税措置について](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html)  
([https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7\\_000017.html](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html))

#### (3) 税額

(1)の課税標準額に(2)の税率を乗じて計算した額です。計算した額に100円未満の端数があるときは切り捨て、計算した額が1,000円未満であるときは1,000円とします。

## 4 所有権の保存の登記の場合

### (1) 課税標準

市町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。これは、毎年、市町村役場から通知される固定資産課税明細書に記載されています。

固定資産課税台帳の価格とは、固定資産課税明細書において、一般的に「価格」又は「評価額」と標記されている価格であり、「固定資産税課税標準額」ではありません。

なお、固定資産課税明細書の紛失等により固定資産課税台帳の価格を確認することができない場合、市町村役場で発行する証明書により確認することができます。

固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記所が認定した価額です。不動産を管轄する登記所の登記官にお問合せください。

1,000円未満の端数は切り捨てます。価格が1,000円未満である場合は、1,000円になります。

### (2) 税 率

1000分の4

なお、個人が一定の期日までの間に住宅用家屋を新築し、又は一定の要件（未使用など）を満たす住宅用家屋を購入した場合には、市区町村長などが発行する証明書を添付して、新築又は購入から1年以内であって令和6年3月31日までの間に所有権の保存の登記を受けるものに限り、その要件に応じ、1000分の1又は1000分の1.5の税率に軽減されます（租税特別措置法第72条の2、第74条第1項、第74条の2第1項）。

なお、表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記については、令和7年3月31日までの間に受ける当該登記の登録免許税が免税されることがあります。詳しくは以下のページをご覧ください。

[相続登記の登録免許税の免税措置について](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html)

[\(https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7\\_000017.html\)](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html)

### (3) 税 額

(1)の課税標準額に(2)の税率を乗じて計算した額です。計算した額に100円未満の端数があるときは切り捨て、計算した額が1,000円未満であるときは1,000円とします。

## 5 抵当権（又は根抵当権）の設定の登記の場合

### (1) 課税標準

債権金額（根抵当権の場合にあっては、極度額）です。1,000円未満の端数は切り捨てます。金額が1,000円未満の場合は、1,000円になります。

### (2) 税率

1000分の4

なお、令和6年3月31日までの間に個人が一定の要件を満たす住宅用家屋の購入資金の借入れのために抵当権を設定の登記を受ける場合などは、税率が1000分の1に軽減されます（租税特別措置法第75条）。

### (3) 税額

(1)の課税標準額に(2)の税率を乗じて計算した額です。計算した額に100円未満の端数があるときは切り捨て、計算した額が1,000円未満の場合には、1,000円になります。

☆計算例（債権金額（又は極度額）が15,000,000円の抵当権（又は根抵当権）を設定する登記の場合）

#### 【課税標準】

（債権金額又は極度額）

15,000,000円

#### 【登録免許税額】

（課税標準）                      （税率）

15,000,000円 × 4/1000 = 60,000円

登録免許税額は、60,000円になります。

## 6 配偶者居住権の設定の登記の場合

### (1) 課税標準

市町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。これは、毎年、市町村役場から通知される固定資産課税明細書に記載されています。

固定資産課税台帳の価格とは、固定資産課税明細書において、一般的に「価格」又は「評価額」と表記されている価格であり、「固定資産税課税標準額」ではありません。

なお、固定資産課税明細書の紛失等により固定資産課税台帳の価格を確認す

ることができない場合、市町村役場で発行する証明書により確認することができます。

固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記所が認定した価額です。不動産を管轄する登記所の登記官にお問い合わせください。

1, 000円未満の端数は切り捨てます。価格が1, 000円未満である場合は、1, 000円になります。

(2) 税 率

1000分の2

(3) 税 額

(1)の課税標準額に(2)の税率を乗じて計算した額です。計算した額に100円未満の端数があるときは切り捨て、計算した額が1, 000円未満であるときは1, 000円とします。

## 7 抵当権（又は根抵当権）の抹消、配偶者居住権の抹消、所有者の住所又は氏名の変更の登記などの場合

② 課税標準 登記する不動産の個数

②税 率 不動産1個につき1, 000円

なお、同一の申請書で20個以上の不動産について登記の抹消をする場合は、20, 000円になります。

住居表示の実施に伴って住所の表示を変更する場合は、非課税です。

☆計算例（土地及び建物各1個に設定されている一つの抵当権（又は根抵当権）を抹消する場合）

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{(課税標準)} & & \text{(税率)} \\ \text{【登録免許税額】} & = & 2 \text{ 個} & \times & 1,000 \text{ 円} & = & 2,000 \text{ 円} \end{array}$$

課税標準は、土地1個、建物1個の計2個になります。

登録免許税額は2, 000円になります。

## 8 登録免許税の納付

登録免許税を納付する場合には、原則として現金を国（税務署等）に納付し、その領収証書を登記の申請書に貼り付けて提出することになります。しかし、登録免許税の額が3万円以下である場合その他特別の場合には、収入印紙を申請書に貼り付けて提出することによって納付することができるものとされています。

これらの領収証書又は収入印紙を申請書に貼り付けるには、直接申請書に貼り付けずに別葉の白紙（収入印紙貼付台紙）に貼り付けてこれを申請書とともに

つづり、申請書と白紙との間に契印をしてください（収入印紙には割印や消印をしないでください。）。

收入印紙貼付台紙

收  
入  
印  
紙  
收  
入  
印  
紙

