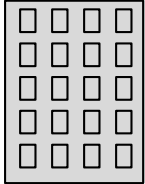
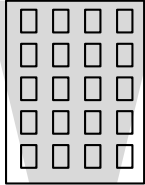


1. 改正の概要

- ・高さ60mを超える居住用建築物に係る固定資産税・都市計画税が階層の違いによる取引価格の傾向を反映するために補正されます。
- ・高層階は増税、低層階は減税となります。
- ・不動産取得税についても階層の違いを反映した評価額に基づいて計算されます。

| | | |
|-------------------|---|--|
| <p>改正前</p> | <p>一棟全体の固定資産税等を計算し、各区分所有者の専有床面積で按分</p> $\text{各住戸の税額} = \text{一棟の税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}}$ |  <p>床面積が同じなら 税額は同じ</p> |
| <p>改正案</p> | <p>一棟全体の固定資産税等を計算し、最近の取引価格の傾向を踏まえ按分</p> $\text{各住戸の税額} = \text{一棟の税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}(\ast 1)}{\text{補正後専有床面積の合計}}$ <p>(※2、3、4、5)</p> |  <p>階層が上がれば 税額は増える (低層階は税額が減少する)</p> |

- (※1) 1階を100とし、階を1つ増すごとに39分の10(約0.256)を加えた数値
- (※2) 居住用以外の専有部分がある場合には、床面積により按分した居住用部分の税額についてのみ補正計算を行う
- (※3) 天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差異がある場合には、差異に応じた補正を行う
- (※4) 区分所有者全員により申し出た割合による按分も可能
- (※5) 不動産取得税についても同様の補正率を用いて評価額の補正計算を行う

○平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物について適用される。
ただし、平成29年3月31日までに売買契約が締結された住戸を含む居住用超高層建築物は補正計算の対象外とする。

【固定資産税の計算例】

前提

- ・50階建て居住用マンション
- ・一棟の固定資産税総額500万円
- ・各戸の専有床面積は同じ
(1フロア100㎡、総面積5,000㎡)
- ・階層別専有床面積補正率は概算値
(大綱に端数処理方法の記載なし)

| | 階層別専有 補正率 | 固定資産税額 | | | |
|-----|--------------|-------------|----------------|--------------|--------------|
| | | 改正前 A | 補正後 B | 差額(B-A) C | 増加率 (C/A) |
| 50階 | 112.564 (※1) | 100,000 円 | 105,911 円 (※2) | 5,911 円 | 5.91% |
| 49階 | 112.308 | 100,000 円 | 105,669 円 | 5,669 円 | 5.67% |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2階 | 100.256 | 100,000 円 | 94,331 円 | △5,669 円 | △5.67% |
| 1階 | 100.000 | 100,000 円 | 94,089 円 | △5,911 円 | △5.91% |
| 合計 | 5314.103 | 5,000,000 円 | 5,000,000 円 | 0 円 | |

$$(※1) \quad 100 + 10 / 39 \times (50 - 1) = 112.564 \dots$$

$$(※2) \quad 500 \text{万円} \times \frac{100 \text{m}^2 \times 112.564\%}{5314.103 \text{m}^2} = 105,911 \text{円}$$

2. 実務上の留意点

- ・居住用部分以外は補正の対象外
- ・高層階は増税される一方、低層階は減税となるため、一棟全体の評価額・税額は従前と変わらない
- ・タワーマンションの相続税評価額については別途検討される可能性はあるが、本改正が直接相続税に影響を及ぼすものではない。

3. 今後の注目点

- ・登録免許税への影響
- ・天井の高さ、附帯設備の程度等に著しい差異がある場合の補正方法