

昨年12月8日、自民・公明両党の「平成29年度税制改正大綱」が決定され、居住用超高層建築物（いわゆる「タワーマンション」）に係る固定資産税・都市計画税及び不動産取得税について、課税の見直しを行うことが決定された。また、12月22日、政府は同内容で税制改正を行うことを閣議決定した。本稿では、その改正内容について税制の基本的仕組みや実情を交えつつ紹介することとしたい。

1. 固定資産税・都市計画税

(1) 見直しの対象

通常のマンションより際立って高い超高層マンションは、その外観から「タワーマンション」と呼ばれている。どの高さ以上を「超高層」と言うかについては、統一された明確な基準はない。しかし、建築基準法第20条第1号は、高さが60mを超える建築物に対しそれ以下のものとは異なる構造方法に関する技術的基準への適合を求めており、高さ60mを超える建築物（概ね20階建て以上の建築物）をもって「超高層」と呼ぶことが多い。今般の税制改正の見直し対象は、「居住用超高層建築物」であり、「高さが60mを超える建築物（建築基準法令上の「超高層建築物」）のうち、複数の階に住戸が所在しているもの」としている。

（図1）は、（株）不動産経済研究所「超高層マンション市場動向」による20階建て以上の居住用建築物の完成（予定）計画棟数・戸数である（2015年まで実績・2016年以降予定）。リーマンショック以降減少しているが、なお全国で毎年40～70棟、1万1千～2万1千戸の整備が行われている。

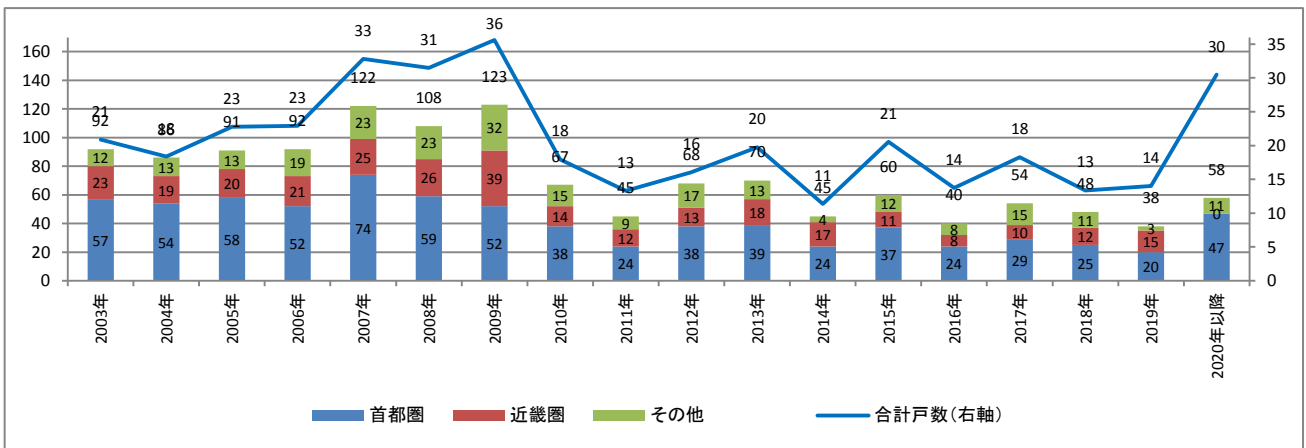
(2) 見直しの背景

固定資産税の課税標準は、賦課期日（毎年1月1日）における固定資産の価格として固定資産課税台帳に登録された金額（固定資産税評価額）である。ここに価格とは「適正な時価」とされ、客観的な交換価値、すなわち独立当事者間の自由な取引において成立すべき価格を意味すると解されている。具体的には、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき、市町村長が各資産を評価して価格を決定している。このうち家屋については、この評価基準により、再建築価格方式（家屋の再建築費を求め、時の経過によってその家屋に生ずる損耗の状況による減価を行って評価する方法）により評価することとされている。このように固定資産税評価額は、固定資産税額を算定するための「適正な時価」として固定資産評価基準に基づき算定されることから、市場の実勢価格とは必ずしも一致せず、家屋の評価額も実際の建築費の50%～70%程度と言われている。

区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税は、まず上記方法により一棟全体の固定資産税額を算定し、これを各区分所有者の専有部分の床面積の割合により按分した額を、各区分所有者が納付すべき固定資産税額としている。ただし、専有部分の天井の高さ、付帯設備の程度等について著しい差違がある場合には、その差違に応じて当該割合を補正することとしている。

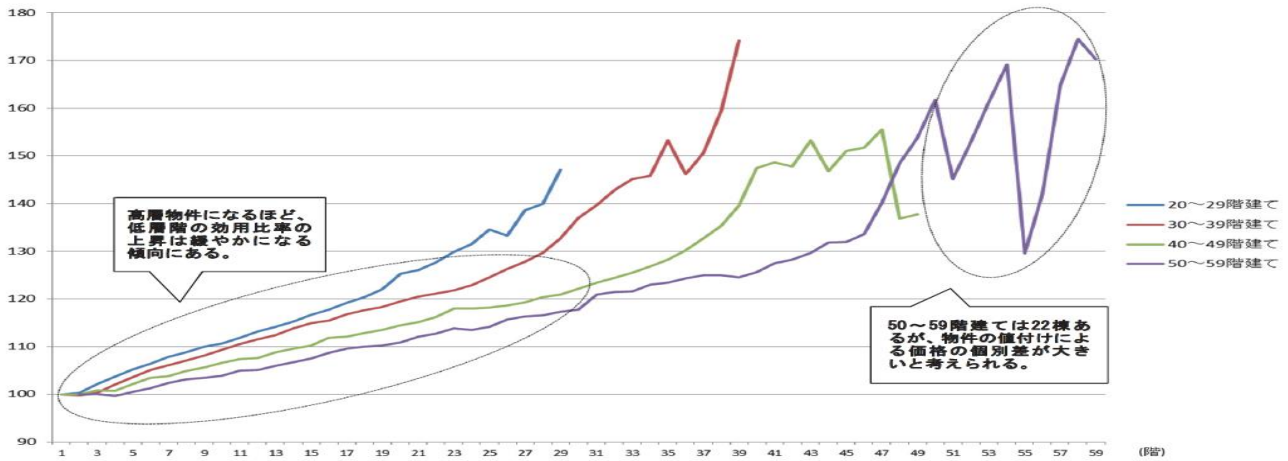
しかし、タワーマンションについては、眺望や日照時間の相違、あるいは社会的ステータス等を反映して、高層階ほど分譲価格が高く、低層階と大きな価格差がみられることから、資産価格に応じた税負担の公平を確保するため、こうした階層による価格の差違を税額の算定に適切に反映することが必要ではないかと言われてきた。

(図1) 超高層マンションの完成(予定) 年次別計画棟数・戸数 (単位: 棟(左軸)、千戸(右軸))



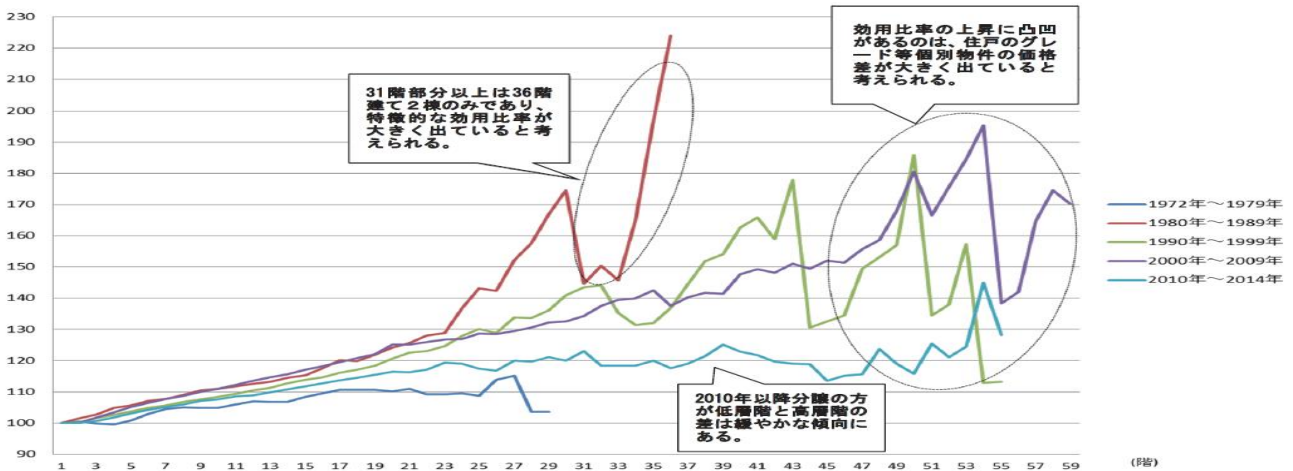
(資料) (株) 不動産経済研究所「超高層マンション市場動向」※「超高層マンション」20階建て以上の居住用建築物。2015年まで実績・2016年以降予定。「首都圏」東京、神奈川、埼玉、千葉、「近畿圏」大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良、和歌山。

(図2) 最高階別の効用比率平均値 (単位: 比率)



(資料) (一財) 資産評価システム研究センター「固定資産税制度に関する調査研究」(平成28年3月) ※「効用比率」最下階専有面積1㎡当たりの価格を100としたときの各階層の1㎡当たり価格の比率。

(図3) 分譲年別効用比率平均値 (単位: 比率)



(資料) (図2) に同じ。

(図2)・(図3)は、その実態を明らかにする調査結果の一例であり、(一財)資産評価システム研究センターが、(株)東京カンテイ保有のタワーマンション分譲価格データ(全国、20階建て以上、2014年末時点)を基に分譲価格(当初売出し価格)の分析を行ったものの一部である。効用比率(最下階の㎡当たり価格を100としたときの各階層の㎡当たり価格の比率)をタワーマンションの最高階別にみると(図2)、いずれのグループも階層が上がるにつれて効用比率が高まり、最上階では150程度にまで達している。また、効用比率をタワーマンションの分譲年別にみると(図3)、2010年以降に分譲されたタワーマンションでは、それ以前のものに比べ効用比率の上昇が緩やかとなっているが、それでも23階以上で120程度となっている。

こうした状況を踏まえ、昨年11月にまとめられた「平成29年度地方税制改正等に関する地方財政審議会意見」は、「居住用超高層建築物については、～床面積が同じであれば高層階でも低層階でも税額は同額となっている。しかし、実際の取引価格は高層階になるほど高くなる傾向にあることから、こうした傾向を反映した、より公平な按分方法を導入すべきである」としている。

(3)見直しの内容

一般の税制改正大綱によって決定された見直しの内容は、次の3点である。

- ①居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を各区分所有者に按分する際に用いる専有部分の床面積を、住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引価格の変化の傾向を反映するための補正率により補正する。この階層別専有床面積補正率は、最近の取引価格の傾向を踏まえ、1階を100とし、階が一を増すごとに、これに10/39(約0.256)を加えた数値とする。
- ②①に加え、天井の高さ、付帯設備の程度等について著しい差違がある場合には、その差違に応じた補正を行う。
- ③①、②にかかわらず、区分所有者全員による申出があった場合には、当該申し出た割合により固定資産税額を按分することも可能とする。

①の算式によると、階層別専有床面積補正率(1階は100)は、20階が105.1、30階が107.7、40階が110.3となる。(図3)の最高階別の効用比率はもとより、(図4)の2010年以降に分譲されたタワーマンションの効用比率と比べても、この実態調査結果による限りは、やや抑え目な補正率ではないかと思われる。

②は、現行制度でも手当されている補正の仕組みである。新たに①の補正を行う場合にも仕様に係る補正として別途これを行う旨を明らかにしたものと考えられる。

③は、新たな調整の仕組みである。しかし、税負担のあり方に関し区分所有者全員の合意がどれだけ成立するかの実効性については、なお疑問なしとしないように思われる。

(4)適用

この改正は、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4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものは除かれる。

(都市計画税についても、上記固定資産税の見直しと同様である。)

2. 不動産取得税

不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格である。ここに「価格」とは、固定資産税と同様に「適正な時価」とされ、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については原則当該価格により決定し、登録されていない不動産等については固定資産評価基準によって決定することとしている。

また、区分所有建物の専有部分の取得があった場合には、一棟の建物の価格を各区分所有者の専有部分の床面積の割合により按分して得た額に相当する価格の家屋の取得があったものとみなして、不動産取得税を課することとしている。ただし、専有部分の天井の高さ、付帯設備の程度等について著しい差違がある場合には、その差違に応じて当該割合を補正することとしている。

このように不動産取得税では一棟の建物全体の評価額を各住戸に按分し、一棟の建物全体の固定資産税額を按分する固定資産税とは異なるが、その按分自体は同じ方法によっている。居住用超高層建築物に係る不動産取得税についても、前記固定資産税と同様の方法によって課税の見直しを行うことが決定されている。

タワーマンションを巡る税負担の公平性の確保等については、一昨年頃から各方面で論議され、今般、地方税について改正内容が決定されたところである。その詳細については今後の国会における法案審議の中で明らかにされるとともに、今回の改正事項には盛り込まれなかった相続税のあり方についても合わせて議論されていくのではないかとと思われる。今後ともその動向が注目されるところである。

(丹上 健)