

マンション再生事業における権利変換後の登記に係る登録免許税の計算方法

● **課税の対象** (租税特別措置法第76条第1項より作成)

	対象者	対象の登記
免税対象	<ul style="list-style-type: none"> ・施行者 ・再生後マンションの権利を取得する者 ・担保権等の登記に係る権利を有する者 	対象者が受ける、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記 (課税対象部分は除く)
課税対象	<ul style="list-style-type: none"> ・施行者 ・再生後マンションの権利を取得する者 	対象者が取得する従後の土地に関する権利の価額のうち、従前の土地に有していた権利の価額を超える部分に対応する部分についての登記

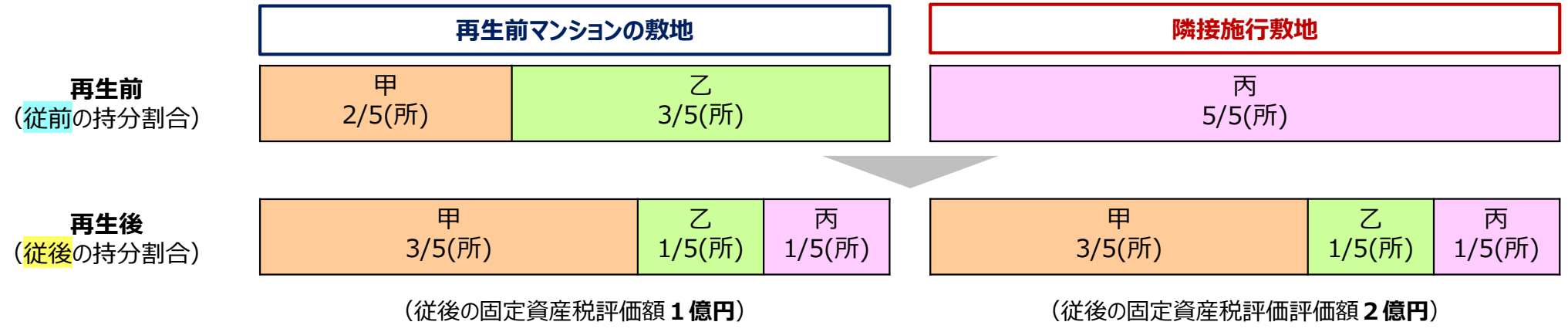
● **課税対象の課税標準** (租税特別措置法施行令第42条の3第2項より作成)

ケース	条件	課税標準
【1】	①従前・従後ともに所有権又は借地権 and ②従前の持分の割合 < 従後の持分の割合	$\begin{aligned} & \text{従後の土地全体の固定資産税評価額} \\ & \times \\ & (\text{従後の持分の割合} - \text{従前の持分の割合}) \end{aligned}$
【2-1】	ケース1 ①において、 従前の権利が単独の所有権又は借地権	0
【2-2】	ケース1 ②において、 従前の持分の割合 \geq 従後の持分の割合	0
【3】	その他	$\text{従後の土地全体の固定資産税評価額} \times \text{従後の持分の割合}$

マンション再生事業における権利変換後の登記に係る登録免許税の計算方法

【パターンA】 (再生前) 所有権型マンション ⇒ (再生後) 所有権型マンション

● 再生前と再生後の各者の持分割合 (例) (所) : 所有権



● 課税額の計算

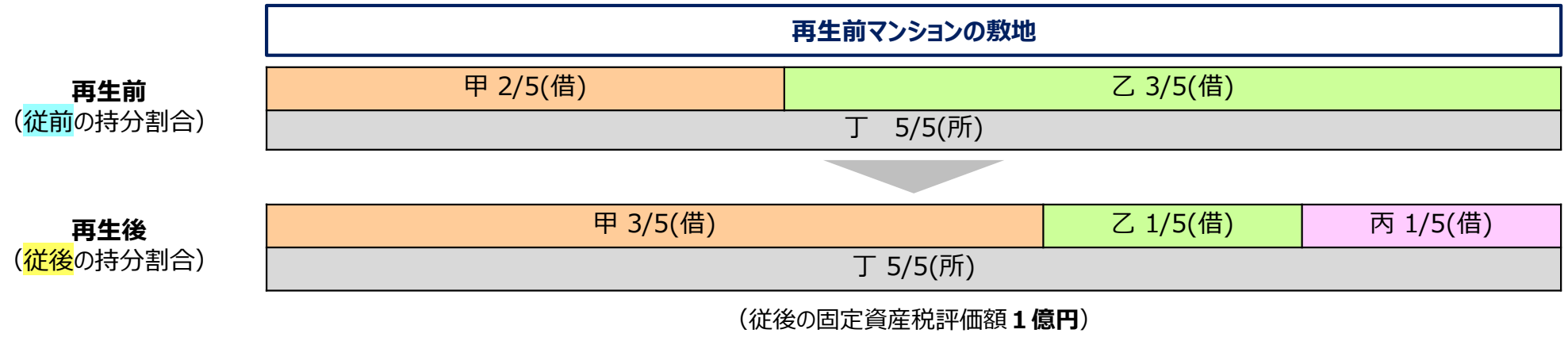
課税額 = 課税標準 (ケース【1】～【3】に応じて計算した額) × 税率 (所有権登記の税率は2%)

合計		再生前マンションの敷地				隣接施行敷地				
再生前マンションの敷地の課税額 + 隣接施行敷地の課税額		権利	従前	従後	ケース	権利	従前	従後	ケース	
甲	40万円 + 240万円 = 280万円	種別	所有権	=	所有権	甲	種別	なし	≠	所有権
		割合	2 / 5	<	3 / 5		【1】	割合	0	
課税額		1 億円 × (3/5-2/5) × 2% = 40万円				課税額		2 億円 × 3/5 × 2% = 240万円		
乙	0万円 + 80万円 = 80万円	種別	所有権	=	所有権	乙	種別	なし	≠	所有権
		割合	3 / 5	≥	1 / 5		【2-2】	割合	0	
課税額		0円 × 2% = 0万円				課税額		2 億円 × 1/5 × 2% = 80万円		
丙	40万円 + 0万円 = 40万円	種別	なし	≠	所有権	丙	種別	所有権	=	所有権
		割合	0		1 / 5		【3】	割合	5 / 5	≥
課税額		1 億円 × 1/5 × 2% = 40万円				課税額		0円 × 2% = 0万円		

マンション再生事業における権利変換後の登記に係る登録免許税の計算方法

【パターンB】 (再生前) 借地権型マンション ⇒ (再生後) 借地権型マンション

- 再生前と再生後の各者の持分割合 (例) (所) : 所有権、(借) : 借地権



● 課税額の計算

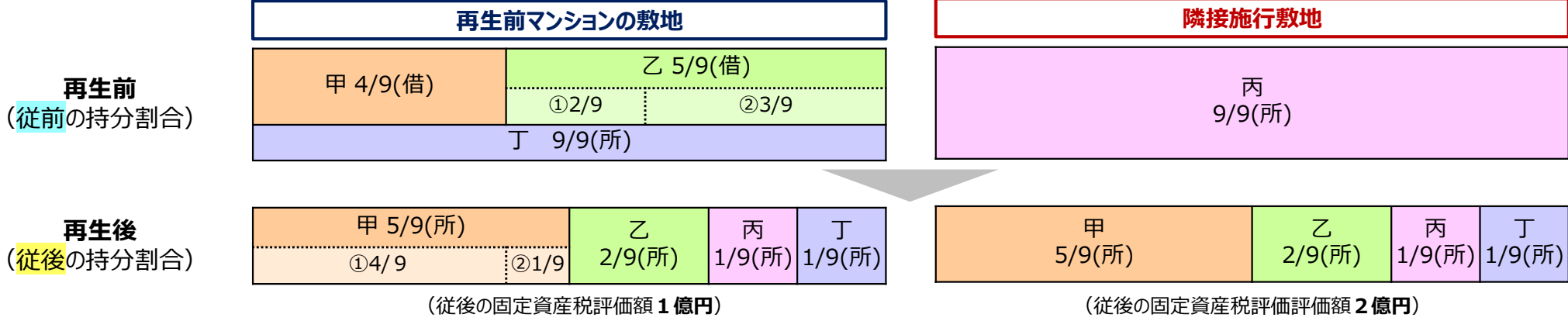
課税額 = 課税標準 (ケース【1】～【3】に応じて計算した額) × 税率 (所有権登記の税率は2%、借地権登記は1%)

合計		再生前マンションの敷地			
再生前マンションの敷地の課税額		権利	従前	従後	ケース
甲	20万円	種別	借地権	=	借地権
		割合	2 / 5	<	3 / 5
		課税額			
乙	0万円	種別	借地権	=	借地権
		割合	3 / 5	≥	1 / 5
		課税額			
丙	20万円	種別	なし	≠	借地権
		割合	0		1 / 5
		課税額			

マンション再生事業における権利変換後の登記に係る登録免許税の計算方法

【パターンC】（再生前）借地権型マンション ⇒ （再生後）所有権型マンション

- 再生前と再生後の各者の持分割合（例） (所)：所有権、(借)：借地権



- 課税額の計算
- 課税額 = 課税標準 (ケース【1】～【3】に応じて計算した額) × 税率 (所有権登記の税率は2%、従前の権利が借地権の場合は従後の持分割合のうち従前の持分割合を超える部分は2%、それ以外の部分は1%)

再生前マンションの敷地					隣接施行敷地							
権利	従前	従後	ケース	課税額	権利	従前	従後	ケース	課税額			
甲 ①	種別: 借地権, 割合: 4/9	種別: 所有権, 割合: 4/9	≠ [3]	1億円 × 4/9 × 1% = 44万円	甲	種別: なし, 割合: 0	種別: 所有権, 割合: 5/9	≠ [3]	2億円 × 5/9 × 2% = 222万円			
甲 ②	種別: なし, 割合: 0	種別: 所有権, 割合: 1/9	≠ [3]	1億円 × 1/9 × 2% = 22万円	乙	種別: なし, 割合: 0	種別: 所有権, 割合: 2/9	≠ [3]	2億円 × 2/9 × 2% = 88万円			
丙	種別: なし, 割合: 0	種別: 所有権, 割合: 1/9	≠ [3]	1億円 × 1/9 × 2% = 22万円	丙	種別: 所有権, 割合: 9/9	種別: 所有権, 割合: 1/9	= [2-1], ≥ [2-2]	0円 × 2% = 0万円			
乙 ①	種別: 借地権, 割合: 2/9	種別: 所有権, 割合: 2/9	≠ [3]	1億円 × 2/9 × 1% = 22万円	丁	種別: 所有権, 割合: 9/9	種別: 所有権, 割合: 1/9	= [2-1], ≥ [2-2]	0円 × 2% = 0万円			
乙 ②	種別: 借地権, 割合: 3/9	種別: なし, 割合: 0	≠ [2-2]	0円 × 2% = 0万円	合計	再生前マンションの敷地の課税額 + 隣接施行敷地の課税額						
合計					甲	44万円 + 22万円 + 222万円 = 288万円	乙	22万円 + 0万円 + 88万円 = 110万円	丙	22万円 + 0万円 = 22万円	丁	0万円 + 44万円 = 44万円

（参考）根拠条文

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）（抄）

（権利変換の登記）

第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 （略）

○租税特別措置法（昭和32年法律第26号）（抄）

（マンション再生事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税）

第七十六条 マンションの再生等の円滑化に関する法律（以下この条において「円滑化法」という。）第二条第一項第十号に規定する施行者、円滑化法第五十八条第一項第二号、第五号若しくは第八号の再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を与えられることとなるもの又は同項第十一号の担保権等の登記に係る権利を有する者が、円滑化法の施行の日から令和十年三月三十一日までの間に、円滑化法第二条第一項第十号に規定するマンション再生事業（良好な居住環境の確保に資するものとして政令で定めるものに限る。）に伴い受ける次に掲げる登記については、財務省令で定めるところにより当該期間内に登記を受けるものに限り、登録免許税を課さない。ただし、第三号に掲げる登記に係る登録免許税にあつては、当該再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものが取得する同号の土地に関する権利の価額のうち当該マンション再生事業が行われる前に当該土地について有していた権利の価額を超える部分に対応する部分として政令で定めるものについては、この限りでない。

一・二 （略）

三 円滑化法第七十四条第一項に規定する権利変換後の土地に関する権利（円滑化法第十七条に規定する参加組合員が取得するものを除く。）について必要な登記

2～4 （略）

○租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）（抄）

（マンション再生事業により取得する土地に関する権利のうち課税されるものの範囲等）

第四十二条の三 （略）

2 法第七十六条第一項ただし書に規定する政令で定める部分は、同項第三号の土地に関する権利の価額に、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額に対応する部分とする。

一 法第七十六条第一項第三号に掲げる登記を受ける者がマンションの再生等の円滑化に関する法律第五十八条第一項の権利変換計画において当該登記に係る土地について旧権利（同項第二号の再生前マンションの敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、同項第五号の隣接施行敷地権又は同項第八号の施行底地権をいう。）を有する者として定められた者であり、かつ、当該旧権利の種別（所有権又は同法第二条第一項第三十六号に規定する借地権（以下この号において「借地権」という。）の別をいう。以下この号において同じ。）と当該土地に関する権利の種別とが同一である場合 当該土地に関する権利の持分の割合から当該旧権利の持分の割合を控除した割合を当該土地に関する権利の持分の割合で除して計算した割合（当該旧権利がその者が単独で有する所有権若しくは借地権である場合又は当該控除した割合が零を下回る場合には、零）

二 前号に掲げる場合以外の場合 一

3・4 （略）

(参考) 条文をベースとした計算式

○租税特別措置法 第76条第1項ただし書 (課税対象)

再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなる者が取得する同号の土地に関する権利【新権利】の価額のうち当該…事業が行われる前に当該土地について有していた権利【旧権利】の価額を超える部分に対応する部分として政令で定めるもの

○租税特別措置法施行令 第42条の3第2項

同項第三号の土地に関する権利【新権利】の価額 × 次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める割合 = 課税標準

$$a \text{ (権利変換後の土地全体の固定資産税評価額)} \times c \text{ (取得する新権利の持分の割合)}$$

	場 合	割 合
ケース【1】 (第1号)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 登記を受ける者が…権利変換計画において…旧権利を有する者として定められた者であり かつ ○ 旧権利の種別と新権利の種別とが同一 	$\frac{c \text{ (新権利の持分の割合)} - b \text{ (旧権利の持分の割合)}}{c}$
ケース【2】 (第1号 かっこ書)	パターン1において、 旧権利がその者が単独で有する所有権若しくは借地権である <hr/> パターン1において、 $c - b < 0$	0
ケース【3】 (第2号)	その他	1

課税標準(※)
$a \times c \times \frac{c - b}{c}$ $= a \times (c - b)$ $= a \times c - a \times b$
$a \times c \times 0$ $= 0$
$a \times c \times 1$ $= a \times c$

※赤字の計算式が、P1の課税標準の計算式と一致する。 6