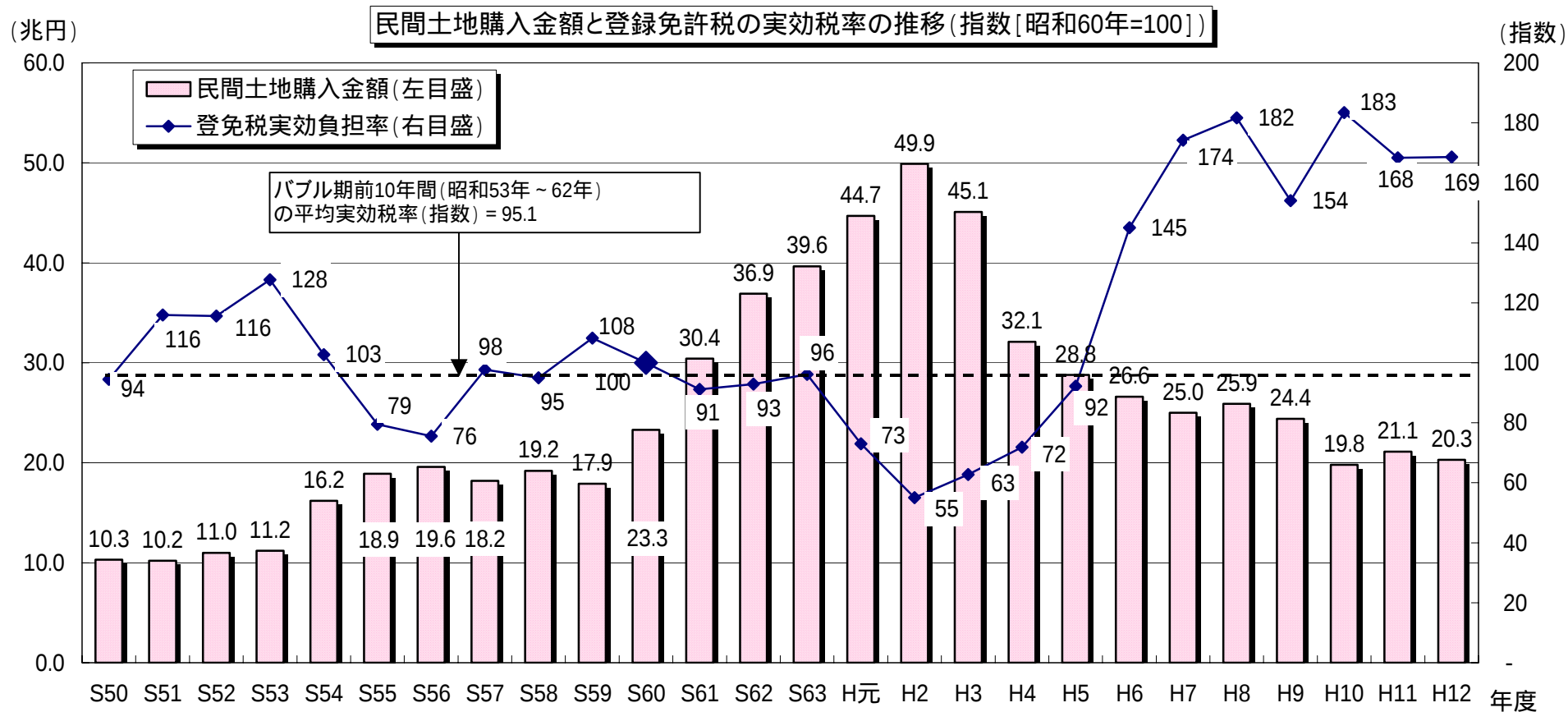


フローベースでみた登録免許税の実効税率(民間土地購入金額に対する登録免許税(土地分))は、バブル期前の平均水準の約1.8倍



民間土地購入金額: 国土交通省調べ(土地白書に掲載)。昭和61から63年度まではトレンド推計。

登録免許税実効負担率: 登録免許税の税収* / 民間土地購入金額

*登録免許税の税収は、土地に関する登記のうち不動産を課税標準としている登記に係る登録免許税の税収を合計したもの。(資料:法務省「民事・訟務・人権統計年報」)

初年度のビル管理収益を上回る流通段階での税負担

次のモデルケースでは、オフィスビル取得の初年度は、ビル管理収益を上回る流通段階での税負担が生じている。

【モデルケース】

用 途	オフィスビル（30 階建て）
所 在	東京都心 3 区内（商業地）
規 模	敷地面積 4,000 坪（13,200 m ² ） 延床面積 30,000 坪（99,000 m ² ）
取得価額	土 地 700 億円 建 物 300 億円 総 額 1,000 億円
流通段階に 係る税負担	登録免許税（土地・建物） 18 億 6,667 万円
	不動産取得税（土地・建物） 18 億 2,000 万円
	消費税（建物） 15 億円
	印紙税 54 万円
	合 計 51 億 8,721 万円
ビル管理収益 （初年度）	47 億 3,550 万円
	賃料収入 76 億 9,500 万円 （3 万円 / 坪 / 月）
	- 管理費・固定資産税等 29 億 5,950 万円

所有権移転登記の場合