

# 豊島区狭小住戸集合住宅税 のお知らせ

これから豊島区内で集合住宅を新增築等される方へ

※設計者さまは必ず納税義務者（建築主）さまにお伝えください。

豊島区では、平成15年12月に法定外普通税である「狭小住戸集合住宅税」の条例を制定し、平成16年6月1日から施行しました。

対象となる集合住宅を建築される方は、税の申告・納付が必要となりますので、お忘れにならないようにお願いします。

## 「狭小住戸集合住宅税」課税概要

1 課税対象	区内における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為に課税します。 ☆「狭小住戸」とは、集合住宅における1住戸の専用面積が30㎡未満のもの。 ☆「建築等」とは、新築、増築、大規模修繕、大規模模様替、用途変更等。 ※30㎡未満の住戸を9戸以上有する集合住宅の建築等を行うときに課税されます。
2 納税義務者	狭小住戸を有する集合住宅の建築等を行う建築主となります。 ☆「建築主」とは、建築等の工事の請負契約における注文者、請負契約によらないで自ら工事する者。
3 税率	狭小住戸1戸につき500,000円。
4 徴収方法	申告納付 ☆申告納付期限：建築等の工事に着手した日から2カ月以内に、所定の申告書にて豊島区税務課に申告いただき、併せて所定の納付書にて豊島区又は豊島区指定の金融機関においてお支払いいただきます。
5 非課税事項等	【課税免除】 狭小住戸の数が8戸以下の建築等の行為に対しては課税が免除されます。 【減免】 施行規則に定める次の集合住宅の建築等を行う場合には減免となります。 ☆国又は地方公共団体が特定の政策目的のために行うとき。 ☆区の特定の政策に基づく集合住宅として必要であると区長が認めるとき。

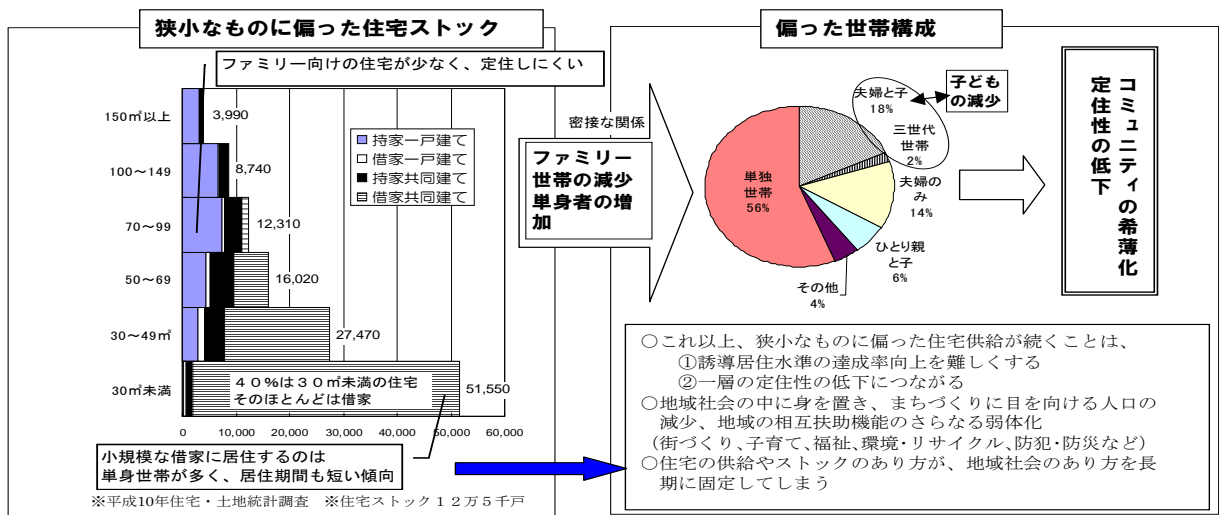
# Q&A

## この税の創設目的（趣旨）はなんですか？

税の創設時、豊島区内には約12万5千戸の住宅がありました。これらの**40%以上は30㎡未満のものであり**、ファミリー向け住宅が極端に少ない状況にありました。加えて、**全世帯における単身世帯の割合は56%**と、**23区で最も高い数値となっていました。**

単身者も家族世帯も含めて多様な人々が長く住み続けられるために、**住宅ストック（総量）のバランスを是正**することで、将来の健全な地域コミュニティを維持する政策が重要です。豊島区では、様々な住宅施策を講じてファミリー用住宅の供給に努めておりますが、一方で、今後は一定数以上の狭小住戸を有する集合住宅の建築に対して課税を行うことで抑制を図り、最低でも二人世帯が暮らせるような住宅の供給を誘導していくことをこの税の目的としました。

この税は決して「単身者追い出し」の方策ではありません。また、入居者にかかる税でもありません。単身者住宅は豊島区には十分に供給されており、今後、一定基準の狭小な住戸を有する集合住宅を建築しようとする建築主様に抑制をお願いするものです。



## 税の具体的な内容は？

### Q1. 課税の対象となるのはどういう建物ですか？

→ 30㎡未満（壁心）の住戸を9戸以上有する集合住宅の建築等を行うときに課税されます。寄宿舎や寮であっても、その寝室又は宿泊室にキッチン、トイレ、浴室が付置されているなど独立した生活が完結できる設備があって、一般のマンション等と同等の使用形態が可能なものは課税対象となります。

○課税免除になるケースを教えてください。

→ 30㎡未満であっても8戸以下の小規模零細なものは住宅ストックのバランスに与える影響も少ないので、課税免除とします。狭小住戸の戸数が9戸以上になると全部の狭小住戸の戸数に課税されます。

例1: 総戸数が8戸ですべて狭小住戸(30㎡未満)のものを建設したい。	⇒	課税されません。 (総戸数が8戸であり、自動的に狭小住戸の戸数も8戸以下となる。)
例2: 総戸数10戸で、狭小住戸(30㎡未満)が8戸、35㎡が2戸のものを建設したい。	⇒	課税されません。 (狭小住戸の戸数が8戸以下のため。)
例3: 総戸数10戸で、狭小住戸(30㎡未満)が9戸、35㎡が1戸のものを建設したい。	⇒	課税されます。(申告が必要です。) (税額は、50万円×9戸で450万円です。)

○減免になるのはどういときですか？

→ 施行規則で定められた特定の政策目的に該当するもののみが減免の対象となります。  
具体的には各種福祉関連法に基づくグループホーム等や高齢者の居住安定確保に関する法律に規定する高齢者向け優良賃貸住宅などに限られます。

○例えば事務用途の建物を集合住宅に変更したときはどうなるのですか？

→ 変更し、新たに9戸以上の狭小住戸が生まれる場合には課税の対象となります。

○同一敷地内に2棟建築する場合はどうなるのですか？

→ 別個に判断し、1棟ごとに9戸以上狭小住戸があれば課税対象となります。

○増築の場合、従前の建築物との関係はどうなるのですか？

→ 9戸以上の狭小住戸を増築する場合、増築した狭小住戸の戸数分が課税の対象となります。

## Q2. いつ申告して納付するのですか？

→ 建築等の工事に着手した日から二ヶ月以内に申告納付の形でお支払いいただきます。

○ここでいう「着手」とは具体的に何をさすのですか？

→ 新築の場合は、一般的に建物の基礎工事が継続的に開始されたと認められるときをいい、具体的には「杭打ち」（「杭打ち」によらない建築行為を行う場合は「根切り」）を開始した日をさします。この税では確認申請行為、既存建物や樹木等の除却等の準備行為は着手とみなしません。

○申告納付とは具体的にどうするのですか？

→ 対象となる集合住宅を建てようとする建築主が自ら、工事着手後二ヶ月以内に施行規則で定める申告書を区に提出いただくとともに所定の税額をお支払いいただく制度です。

## Q3. 誰にかかるのですか？

→ 税の対象となる集合住宅を建築しようとする建築主に納税義務が生じます。

○ここでいう建築主とはどういう意味ですか？

→ 工事の請負契約における注文者、請負契約によらないで自ら工事をする者、用途の変更をする者など、基本的に建築基準法の建築主と同じです。

○途中で建築主が変更した場合は？

→ 税の対象となる建物の工事に着手した当初の建築主が納税義務者となります。  
ただし、工事中途で新たに税の対象となる集合住宅に計画変更をした場合には、計画変更をした建築主が納税義務者となります。

## Q4. 申告納付後の変更等について教えてください？

○申告をしなかった場合はどうなるのですか？

→ 申告期限を過ぎても区による税額の決定があるまでは期限後でも申告できますが、不申告加算金や重加算金がつきます。また、税を滞納した場合には所得税や住民税と同じように差押や罰則の適用がありますので注意が必要です。

○申告納付後、途中で計画を変更し、戸数が減った場合はどうなるのですか？

→ 更正請求という手続きをしていただき、区の決定により税を還付いたします。

### 【お問合せ】

☆ホームページ（豊島区税務課・狭小住戸集合住宅税）

<http://www.city.toshima.lg.jp/100/tetsuzuki/ze/sonota/hotegaize/index.html>

☆電話（下記担当へお問い合わせください。）

- |                         |              |                |
|-------------------------|--------------|----------------|
| • 税の申告・納付手続等については       | …税務課庶務グループ   | 03 (4566) 2351 |
| • 中高層集合住宅建築物の事前相談等については | …建築課紛争調整グループ | 03 (3981) 1391 |
| • 建築確認申請関連については         | …建築課意匠審査グループ | 03 (3981) 4975 |

# 狭小住戸集合住宅税の申告手続き

\* 税の対象となる集合住宅を新築する場合の申告納付の流れは次のとおりです。  
用途変更や増築などの場合は別途ご相談ください。

## ①税の申告納付に必要な書類を用意します。

\* (基礎工事にかかる前に、必ず税務課にご連絡ください。)

☆狭小住戸集合住宅税申告書

(添付書類)

○建物の位置を示した付近見取図

○住戸面積を明示した建物の平面図

☆納付書

☆納税管理人申告書または納税管理人を定めないことに係る認定申請書など (注)

(注) 建築主の住所・所在地が豊島区内でなく、事務所も豊島区内にない場合には、原則としてどちらかの書類が必要になります。詳細は豊島区税務課までご相談ください。

建築の工事に着手(建物の基礎工事たる「杭打ち」  
「杭打ち」によらない建築行為を行う場合は「根切り」)

②  
申告

③  
納付

### <豊島区税務課>

☆「狭小住戸集合住宅税申告書」に添付書類を添えて提出してください。

#### 【納税管理人について】

○建築主の所在地等が豊島区にも都内にもない場合・・・都内に住所等を有する者を納税管理人として定めることが必要です(納税管理人申告書)。

○建築主の所在地等が豊島区にはないが、都内にある場合・・・申請により納税管理人を定めないことができます(納税管理人を定めないことに係る認定申請書)。

○都内に住所を有しない者を納税管理人として定める場合・・・別途ご相談ください。

### <指定金融機関等>

☆「納付書」を添えて税を納付してください。

#### (納付場所)

○豊島区指定金融機関

(豊島区役所内銀行派出所を含む)

○東京都特別区公金取扱店

(銀行、信用金庫等。ただし、ゆうちょ銀行・郵便局は、関東各都県及び山梨県所在の店舗のみ)

二ヶ月間

建築工事に着手した日から二ヶ月以内(申告・納付期限)

期限を過ぎてしまうと

・・・不申告に伴う過料、不申告加算金、重加算金、差押などの対象となりますので、注意が必要です。

## 狭小住戸集合住宅税の「申告納付」とはどんな制度ですか？

- ⇒ 申告納付とは、納税者が自分で納める税額を計算し、その申告した税額を納付していただくという制度です。狭小住戸集合住宅税の場合は、豊島区内に30㎡未満の住戸を9戸以上有する集合住宅の建築等を行う建築主の方が、工事着手後二ヶ月以内に申告書を区に提出いただくとともに、所定の税額をお支払いいただくことになります。

## 申告しないとどうなりますか？

- ⇒ 申告期限を過ぎても、区による税額の決定があるまでは申告することができますが、延滞金はじめ不申告加算金や重加算金等がついてしまいます。

### 【納期限を過ぎた場合の延滞金】

次の率により計算します(平成26年1月1日以降の期間に対する延滞金の利率が改正されました)。

納期限の翌日から1ヶ月を経過する日までの期間	特例基準割合(注)+1%
納期限の翌日から1ヶ月を経過した日以降の期間	特例基準割合(注)+7.3%

(注)特例基準割合とは、各年の前々年の10月から前年の9月までの各月における銀行の新規の短期貸出約定平均金利の合計を12で除して得た割合として、各年の12月15日までに財務大臣が告示する割合に、年1%の割合を加算した割合です。

### 【申告納付にかかる加算金等の例】

不申告には過料とともに加算金がかかります。また、申告額が少なかったり申告期限に遅れた場合にも加算金がかかります。

不申告に関する過料	正当な理由なく申告をしなかった場合	3万円以下
不申告加算金	期限内に申告をしなかった場合	税額の5%または15%
過少申告加算金	期限内申告で、その申告が実際より少額であったため、増額の更正を受けた場合など	増差税額の10%(さらに5%を加算する場合があります)
重加算金	故意に税を免れようとした場合	増差税額の35%または40%

### 【滞納処分等】

地方税法に基づき、税の督促を受けてもお支払いいただけないような場合は、滞納処分による差押や罰則の適用があります。

- ◎ 申告納付が必要な建築主の皆さまは、事前に下記までご連絡ください。申告に必要な書類を別途お渡します。

【お問合せ】 〒171-8422 豊島区南池袋二丁目45番1号

豊島区税務課 庶務グループ 狭小住戸集合住宅税担当

電話:03(4566)2351

# 豊島区狭小住戸集合住宅税条例

## (課税の根拠)

第一条 ゆとりある住宅及び住環境を実現するため、地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号。以下「法」という。)第五条第三項の規定に基づき、狭小住戸集合住宅税を課する。

## (用語の意義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 集合住宅 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物のうち、共同住宅又は長屋の用途に供するもの(その他の用途を併用するものを含む。)をいう。
- 二 狭小住戸 集合住宅における一住戸の専用面積が三十平方メートル未満のものをいう。
- 三 建築等 建築基準法第二条第十三号に規定する建築、同条第十四号に規定する大規模の修繕、同条第十五号に規定する大規模の模様替、同法第六条第一項及び第六条の二第一項に規定する計画の変更又は同法第八十七条第一項に規定する用途の変更をいう。
- 四 建築主 集合住宅に関する建築等の工事の請負契約における注文者、請負契約によらないで自らその工事をする者又は用途の変更(建築基準法第八十七条第一項に規定する用途の変更に限る。)をする者をいう。

## (専用面積の算出方法)

第三条 前条第二号に規定する一住戸の専用面積は、建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二条第一項第三号に規定する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を基準に算出し、ベランダ、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスの面積は含めないものとする。

## (法等の適用)

第四条 狭小住戸集合住宅税の賦課徴収については、この条例に定めるもののほか、法令及び豊島区特別区税条例(昭和三十九年豊島区条例第三十四号)の定めるところによる。この場合において、同条例第三条第一項中「四 釐産税」とあるのは、「四 釐産税 五 狭小住戸集合住宅税」と、同条例第三条の二第一項中「この条例」とあるのは「この条例及び豊島区狭小住戸集合住宅税条例(平成十五年豊島区条例第四十六号)」とする。

## (納税義務者等)

第五条 狭小住戸集合住宅税は、豊島区の区域内(以下「区内」という。)における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為に対し、区内に新たに生ずる集合住宅の狭小住戸の戸数を課税標準としてその建築主に課する。

## (課税免除)

第六条 狭小住戸の数が八戸以下の建築等の行為には、狭小住戸集合住宅税を課さない。ただし、建築等の完了までの間に計画の変更等により建物全体の狭小住戸の戸数が八戸を超えることになる場合は、この限りでない。

## (税率)

第七条 狭小住戸集合住宅税の税率は、一戸につき五十万円とする。

## (徴収の方法)

第八条 狭小住戸集合住宅税は、申告納付の方法によって徴収する。

## (納税管理人)

第九条 納税義務者は、区内に住所、居所、事務所又は事業所(以下本項において「住所等」という。)を有しない場合においては、納付に関する一切の事項を処理させるため、東京都内に住所等を有する者(個人にあっては、独立の生計を営む者に限る。)のうちから納税管理人を定め、これを定める必要が生じた日から十日以内に納税管理人申告書を区長に提出し、又は東京都外に住所等を有する者(個人にあっては、独立の生計を営む者に限る。)のうち当該事項の処理につき便宜を有するものを納税管理人として定めることについて、同日から十日以内に納税管理人承認申請書を区長に提出してその承認を受けなければならない。納税管理人を変更し、又は変更しようとする場合その他納税管理人申告書又は納税管理人承認申請書に記載した事項に異動を生じた場合においても、また同様とし、その提出期限は、その異動を生じた日から十日を経過した日とする。

2 前項の規定にかかわらず、当該納税義務者は、当該納税義務者に係る狭小住戸集合住宅税の徴収の確保に支障がないことについて区長に申請書を提出してその認定を受けたときは、納税管理人を定めることを要しない。この場合において、当該申請書に記載した事項に異動を生じたときは、その異動を生じた日から十日以内にその旨を区長に届けなければならない。

## (納税管理人に係る不申告に関する過料)

第十条 前条第二項の認定を受けていない納税義務者が前条第一項の規定によって申告すべき納税管理人について正当な事由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対し、三万円以下の過料を科する。

2 前項の過料の額は、区長が定める。

3 第一項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、その発した日から十日以内とする。

## (申告納付の手続)

第十一条 狭小住戸集合住宅税を申告納付すべき納税者は、建築等の工事に着手した日(工事を伴わない用途の変更を行う場合は、その用途を変更した日)から二月以内に、課税標準たる戸数(以下「課税標準数」という。)及び税額その他規則で定める必要事項を記載した申告書

を区長に提出するとともに、その申告した税額を納付しなければならない。

## (期限後申告等)

第十二条 前条の申告書を提出すべき者は、当該申告書の提出期限後においても、第十四条第四項の規定による決定の通知があるまでは、前条の規定によって申告納付することができる。

2 前条又は前項の規定によって申告書を提出した者は、当該申告書を提出した後においてその申告に係る課税標準数又は税額を修正しなければならない場合においては、遅滞なく、規則で定める修正申告書を提出するとともに、その修正により増加した税額があるときは、これを納付しなければならない。

3 前項の修正申告書に係る税金を納付する場合は、当該税金に係る前条に規定する納期限(納期限の延長があったときは、その延長された納期限。第十六条第二項において同じ。)の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、当該税額に年十四・六パーセント(修正申告書を提出した日までの期間又はその日の翌日から一月を経過する日までの期間については、年七・三パーセント)の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

## (納税義務者の不申告に関する過料)

第十三条 納税義務者が、第十一条の規定によって申告すべき事項について正当な事由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対し、三万円以下の過料を科する。

2 前項の過料の額は、区長が定める。

3 第一項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、その発した日から十日以内とする。

## (更正及び決定)

第十四条 区長は、第十一条の申告書又は第十二条第二項の修正申告書の提出があった場合において、申告又は修正申告に係る課税標準数又は税額がその調査したところと異なるときは、これを更正することができる。

2 区長は、納税者が前項の申告書を提出しなかった場合においては、その調査によって、申告すべき課税標準数及び税額を決定することができる。

3 区長は、前二項の規定によって更正し、又は決定した課税標準数又は税額について、調査によって、過大であることを発見した場合又は過少であり、かつ、過少であることが納税者の偽りその他不正の行為によるものであることを発見した場合に限り、これを更正することができる。

4 区長は、前三項の規定によって更正し、又は決定した場合においては、遅滞なく、これを納税者に通知するものとする。

## (更正及び決定等に関する通知)

第十五条 前条第四項の規定による狭小住戸集合住宅税の更正又は決定の通知、法第六百八十八条第四項の規定による狭小住戸集合住宅税の過少申告加算金額又は不申告加算金額の決定の通知及び法第六百八十九条第四項の規定による狭小住戸集合住宅税の重加算金額の決定の通知は、規則で定める通知書により行うものとする。

## (更正及び決定に係る不足税額等)

第十六条 狭小住戸集合住宅税の納税者は、前条の通知書により通知を受けた場合においては、当該通知に係る不足税額(更正による不足税額又は決定による税額をいう。次項において同じ。)又は過小申告加算金額、不申告加算金額若しくは重加算金額をそれぞれ当該通知書に記載された納期限までに納付しなければならない。

2 前項の場合においては、その不足金額に第十一条に規定する納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年十四・六パーセント(前項の納期限までの期間又は当該納期限の翌日から一月を経過する日までの期間については、年七・三パーセント)の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

## (減免)

第十七条 区長は、狭小住戸集合住宅税の納税者が、次の各号のいずれかに掲げる集合住宅の建築等を行う場合は、規則で定めるところにより狭小住戸集合住宅税を減免することができる。

- 一 国又は地方公共団体が特定の政策目的のために行うとき。
- 二 区の特定の政策に基づく集合住宅として必要であると区長が認めるとき。

2 前項の規定により狭小住戸集合住宅税の減免を受けようとする者は、規則で定める申請書を区長に提出しなければならない。

3 区長は、前項の申請書の提出を受けた場合は、調査のうえ減免額を決定し、納税者に通知するものとする。

## (委任)

第十八条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

## 附 則

### (施行期日)

1 この条例は、法第六百六十九条の規定による総務大臣の同意を得た日以後、規則で定める日から施行する。

### (適用)

2 この条例は、この条例の施行の日以後における建築等の行為に対して課すべき狭小住戸集合住宅税について適用する。

### (見直し)

3 区長は、この条例の施行後五年ごとに、条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、この条例について検討を加え、その結果に基づいて条例の廃止その他必要な措置を講ずるものとする。