

狭小住戸集合住宅税の税率

狭小住戸集合住宅税の税率（1戸につき50万円）は、

- ①良質な集合住宅を建築しようとする誘因になり得ること
- ②売買、賃貸時での価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないこと
- ③不動産に関する既存の税と比べて著しく過重な負担にならないこと

の三点を総合的に勘案するとともに、下記試算による狭小住戸における固定資産税の制限税率を適用した場合の税額増分値を参考として設定した。

【29㎡未満住戸における固定資産税等試算】

最近4年間に着工された29㎡未満9戸以上の区内集合住宅における、1戸当たり平均敷地面積と床面積を基に、今後47年間の固定資産税と都市計画税の試算を行った結果、税額の総計は1,292,523円、1年平均では27,500円の負担となった。更に、この事例における固定資産税の税率を制限税率である2.1%に引き上げた場合の税額についても試算を行い、現行税率1.4%の税額と比較した結果、47年間の総額では532,215円の差が生じることとなった。（なお、都市計画税は現行の税率が制限税率のため税額の変更はない。）

以下に試算条件と試算結果を示した。

- 【試算条件】
- ・床面積 ; 1戸平均床面積 25.88㎡（29㎡未満9戸以上集合住宅の平均床面積）
 - ・敷地 ; 1戸平均敷地 12.36㎡（29㎡未満9戸以上集合住宅の平均敷地面積）
 - ・土地評価 ; 評価額 @259,700/㎡（区内住宅地最低公示地価の7割）
 - ・家屋評価 ; 評価額 @89,200/㎡（29㎡未満9戸以上集合住宅の推計平均評価額）
 - ・税制 ; 平成15年度の特別区における税制を適用（固定資産税率1.4%…制限税率2.1%）

区内平均規模狭小住戸における47年間の固定資産税・都市計画税額

単位：円

種別	① 現行税率の場合			② 固定資産税の制限税率を使用した場合			税額比較 ②-①
	固定資産税	都市計画税	計	固定資産税	都市計画税	計	
土地	284,804	61,030	345,834	427,207	61,030	488,236	142,402
家屋	779,626	167,063	946,689	1,169,439	167,063	1,336,502	389,813
47年計	1,064,430	228,093	1,292,523	1,596,646	228,093	1,824,738	532,215

固定資産税の税率について

1. 変遷

昭和25年創設	一定税率1.6%
昭和26～28年	標準税率1.6%、制限税率3.0%
昭和29年	標準税率1.5%、制限税率2.5%
昭和30年	標準税率1.4%
昭和34年	制限税率2.1%
平成16年	制限税率廃止

2. 平成16年度の税制改正の趣旨

◎地方分権を推進する観点から「**地方公共団体の課税自主権の拡大**」の一環として、固定資産税の制限税率(2.1%)を廃止。

3. 税率採用状況

(1)人口規模別の超過税率採用自治体数と割合 (H25.4.1 現在)

採用税率 市町村区分	標準税率 (1.4%) A	超過税率 B	合 計 C	超過税率 割合 B/C
人口50万以上の市	29	0	29	0.0%
人口5万以上 50万未満の市	470	38	508	7.5%
人口5万未満の市	204	49	253	19.4%
町村	861	69	930	7.4%
合計	1,564	156	1,720	9.1%

*「特別区」は「人口50万以上の市」として区分し、23区をもって1団体として計上している。

(2)超過税率の税率区分

	①1.1倍以下 1.45%～1.50%	②1.1倍～ 1.2倍 1.55%～1.65%	③1.2倍～ 1.3倍 1.70%～1.75%	合計
人口50万以上の市	0	0	0	0
人口5万以上 50万未満の市	24	14	0	38
人口5万未満の市	32	14	3	49
町村	23	33	13	69
合計	79	61	16	156

○平成16年に「地方公共団体の課税自主権の拡大」の一環として制限税率が廃止された。
○しかし、超過税率の採用状況を見ると、全市町村に占める割合は9.1%で、町村や人口5万人未満の市がほとんどである。
○また、採用している税率を見ると、半数以上が1.1倍以下(税率1.50%以下)の団体であり、最高でも1.75%である。
○よって、制限税率を撤廃したものの、実際に旧制限税率2.1%を超えるような税率を採用している自治体は現在のところはないことがわかる。

狭小住戸集合住宅税の税率（再検証）

現在においては制限税率は撤廃されており、税率の根拠を検証することは難しいが、当初税率を決定した際の前提要因が現在においても満たされていれば妥当であると判断できると思われる。

①良質な集合住宅を建築しようとする誘因になり得ること

②売買、賃貸時での価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないこと

この2点に関しては、税の抑制効果があり、かつ事前確認協議件数で総戸数が増加していることから妥当であることが推測できる。

③不動産に関する既存の税と比べて著しく過重な負担にならないこと

これに関しては、税検討時に行ったシミュレートを旧制限税率と、現在採用されている最高超過税率にて再度行い検証する。

【30㎡未満住戸における固定資産税等試算】

平成21～24年度に建築確認申請のあった税対象物件における、1戸当り平均敷地面積と面積を基に、今後47年間の固定資産税と都市計画税の試算を行った結果、税額の総計は2,264,063円、1年平均では48,171円の負担となった。この事例における固定資産税の税率を47年間の総額で比較すると、現在最高超過税率1.75%で356,862円、旧制限税率で713,725円の差が生じることとなった。（なお、都市計画税は現行の税率が制限税率のため税額の変更はない。）抑制という観点から見れば、50万円は妥当な税率と考えられる。

以下に試算条件と試算結果を示した。

- 【試算条件】
- ・床面積 ; 1戸平均床面積 26.39㎡（平成21～24年度確認申請ベースでの税対象物件平均床面積）
 - ・敷地 ; 1戸平均敷地 8.92㎡（平成21～24年度確認申請ベースでの税対象物件平均敷地面積）
 - ・土地評価 ; 評価額 @274,000/㎡（区内最低公示地価地域の平均路線価）
 - ・家屋評価 ; 評価額 @122,000/㎡（平成21～24年度税対象物件の推計固定資産評価額）
 - ・税制 ; 現行税率1.4%、最高超過税率1.75%、旧制限税率2.1%

区内平均規模狭小住戸における47年間の1戸当たり固定資産税・都市計画税額

単位；円

種別	固定資産税			税額比較 ②-①	税額比較 ③-①
	①現行 税率 (1.4%)	②最高 超過税率 (1.75%)	③旧制限 税率 (2.1%)		
土地	250,406	313,007	375,608	62,601	125,203
家屋	1,177,044	1,471,304	1,765,565	294,261	588,522
合計	1,427,449	1,784,311	2,141,174	356,862	713,725