

狭小住戸集合住宅税の概要

名 称	豊島区狭小住戸集合住宅税（通称ワンルームマンション税）
目 的	狭小住宅の建築抑制を図り、2人以上の世帯が暮らせるような住宅の共有を誘導し、住宅ストック（総量）のバランスの是正を進め、ゆとりある住宅及び住環境を実現する。
税 の 種 類	法定外普通税（※1）
予 算 額	3億円（令和5年度当初予算額）
実 績	2億2,620万円（令和4年度決算見込） 4億8,600万円（令和3年度決算） 5億6,650万円（令和2年度決算） 4億7,200万円（令和元年度決算） 4億8,350万円（平成30年度決算）
税 収 の 使 途	用途を特定しない普通税であるが、住宅基金に積み立て、「区営・区立住宅大規模改修経費」「子育てファミリー世帯への家賃助成事業経費」「高齢者世帯等住み替え家賃助成事業経費」等に活用している。 （R3年度：7,100万円、R2年度：1億1,700万円、R1年度：1億6,000万円）
課 税 客 体	専用面積30㎡未満の狭小住戸を9戸以上有する集合住宅の建築行為（新築・増築・大規模修繕・大規模模様替・用途変更等）
面 積 基 準	国土交通省「住生活基本計画」の二人世帯の最低居住面積水準（30㎡）に基づく。平成22年の条例改正以前は、同省の第八期「住宅建設五箇年計画」の2人世帯の最低居住水準（29㎡）を基準としていた。
税 率	狭小住戸1戸につき50万円
税 率 基 準	税創設の検討時、標準的なワンルームマンションを建築するにあたり、固定資産税の税率を標準税率1.4%から制限税率2.1%に引き上げた場合の47年間（鉄筋コンクリートの建築物の減価償却期限）の差額を1戸あたり概ね50万円と算出した。 固定資産税の制限税率は、平成16年に廃止されたが「豊島区税制度調査検討会議」にて、ワンルームマンション税の税率は据置が適当とされた。（補足1）

納 税 義 務 者	建築主（建築請負契約における注文者または自ら工事をするもの）
課 税 免 除	8戸以下の集合住宅は、小規模零細な建築主を保護するため免除。（補足2） 例：老後の生活に備え、敷地内でアパート経営をする等
減 免	特定の政策目的に該当するものは免除。 例：福祉関連法に基づくグループホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、居住環境総合整備事業に基づく建替え等
徴 収 方 法	申告納付（※2）の方法により徴収する。
課 税 期 間	条例の施行後5年ごとに、条例の施行状況等を勘案のうえ検討し、その結果に基づき廃止を含めた必要な措置を講じる。

（※1）法定外普通税について

「法定外税」とは、地方税法に定められている「法定税」以外に、地方団体が条例により創設できる税。地方団体は地方税法に定める要件に反しない限り、総務大臣の同意を得て法定外税を設けることができる。税収の用途を限定しない「法定外普通税」と、特定の用途に税収を充てる「法定外目的税」の2つが地方税法に規定されている。本税が「普通税」である理由は、「目的税」としてファミリー住戸誘導の財源に充てる場合は、財源の調達先と用途が異なることとなり、原因者負担・受益者負担の観点に鑑み適当でないとした。（豊島区法定外税検討会議）

（※2）申告納付とは、納税義務者である建築主自らが納めるべき税額を計算し、申告と納付をすること。

補足 1：税率の検証について

(1) 税創設時（平成 15 年）の検証

標準的なワンルームマンション（※3）の 47 年間の固定資産税額シュミレーション

資産種別	① 標準税率（1.4%）	② 制限税率（2.1%）	差額（②-①）
土地（47 年間）	284,804 円	427,207 円	142,402 円
家屋（47 年間）	779,626 円	1,169,439 円	389,813 円
合計（47 年間）	1,064,430 円	1,596,646 円	532,215 円

（※3）直近 4 年間の区内の狭小住戸（当時は 29 m²未満）で 9 戸以上の物件の敷地面積・床面積（1 戸あたり）の平均検証の結果、税率を 50 万円と決定した。

(2) 税制度調査検討会（平成 30 年）の検証

標準的なワンルームマンション（※4）の 47 年間の固定資産税額シュミレーション

資産種別	① 標準税率 （1.4%）	② 最高超過税率 （1.75%）	③ 制限税率 （2.1%）	差額 A （②-①）	差額 B （③-①）
土地（47 年間）	305,656 円	382,070 円	458,484 円	76,414 円	152,828 円
家屋（47 年間）	1,186,061 円	1,482,576 円	1,779,092 円	296,515 円	593,031 円
合計（47 年間）	1,491,717 円	1,864,646 円	2,237,575 円	372,929 円	745,858 円

（※4）直近 4 年間の区内の狭小住戸（30 m²未満）で 9 戸以上の物件の敷地面積・床面積（1 戸あたり）の平均検証の結果、50 万円は差額 A と差額 B の中間にあたり据え置くのが適当と決定された。

【参考】

標準税率：自治体が課税する場合に通常よるべき税率。

超過税率：標準税率を超える税率。自治体が条例で規定する。（北海道三笠市が 1.75%を設定）

制限税率：自治体が税率を定めるにあたり超えてはいけない税率。（平成 16 年に廃止）

補足 2：課税免除の基準について

いわゆる『庭先経営』と言われるような、狭小住戸 8 戸程度の小規模零細な集合住宅は、区内集合住宅着工戸数の約 1 割程度であり、住宅ストックバランスに大きく影響を与えることがないことを考慮するとともに、担税力の観点から課税免除とした。

A：豊島区内の全ての共同住宅

B：Aのうち、1 戸あたり 29 m²未満で総戸数 8 戸以下の共同住宅

期間	Aの着工戸数	Bの着工戸数	B/Aの割合
平成 11 年度～平成 14 年度の平均	2,601.0 戸	267.5 戸	10.28%