

# 豊島区税制度調査検討会議報告書 (案)

令和5年12月25日

豊島区税制度調査検討会議

## はじめに——狭小住戸集合住宅税の創設及び制度改正の経緯

豊島区の人口（各年1月1日現在）は、昭和40年代から減少傾向にあったものの、平成9年の246,5050人を底に増大している。コロナ禍により一時減少がみられたものの、再び増加に転じて令和5年には288,704人に達している（資料1）。また、令和2年国勢調査における豊島区の人口密度23,182人/k㎡は、全国市区町村のなかで最も高い。

豊島区は、東京都の都心部と郊外部との間に位置しており、交通上の利便性が高いこともあって、民間借家や単身者が多く、人口流動性が高い地域である。そのうえ、宅地面積が限られていることから、共同住宅率が高いという特性がある。また、豊島区では住宅総数に占める空き家率が東京都23特別区のなかで最も高く、空き家の約9割が賃貸用住宅である。

とくに豊島区では、住宅の分布において、他の区と比較しても単身者向け狭小住戸の割合が高く、住宅ストックのバランスが崩れる、という問題が存在していた。平成14年4月、豊島区は、区民、関係団体代表者、学識経験者等からなる豊島区法定外税検討会議を設置した。同会議は、平成15年9月に提出した報告書において、狭小住戸集合住宅（いわゆるワンルームマンション）の建築時に租税を賦課して建築コストを高めることによって建築を抑制することが政策手段として可能であると述べた。

豊島区はそれを受けてさらに検討を重ね、平成15年12月、豊島区狭小住戸集合住宅税条例が区議会において可決された（資料2）。

豊島区は、平成16年3月に総務大臣の同意を得たうえで、平成16年6月1日より、狭小住戸集合住宅税（以下、本税）を、専用面積29㎡未満の住戸を9戸以上有する集合住宅の建築行為について、建築主に対して1戸当たり50万円を課する法定外普通税として導入した。

豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第3項は、「区長は、この条例の施行後5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」と規定している。それに基づいて、豊島区は平成20年度、平成25年度及び平成30年度に豊島区税制度調査検討会議を設置した。3度にわたる会議はそれぞれ、本税創設時の状況認識に関する検証、ワンルームマンション建築状況の確認に基づく本税の評価、住宅ストックをめぐる状況と施策の確認及び政策手段としての課税に関する評価等を行い、区長に報告書を提出した。

平成20年度会議は、報告書において、「本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として一定の効果を発揮してきたと判断され、継続されるべきである」、「課税対象面積は、「最低居住面積水準」が30

㎡に設定されたことを踏まえつつ、社会経済状況等を勘案し、区の住宅施策のあり方として、区が決定すべきであると提言した。これを受けて、平成 21 年 6 月に豊島区狭小住戸集合住宅税条例の一部改正が区議会で可決された。豊島区は、平成 21 年 11 月に総務大臣の同意を得たうえで、平成 22 年 4 月 1 日より、本税における「狭小住戸」の専用面積を「30 ㎡未満」に変更した。

また、2 度目に当たる平成 25 年度会議は、報告書において、「本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として一定の効果があると判断され、継続されるべきである」と提言した。これを受けて、豊島区は、変更を加えることなく本税を 5 年間継続することとした。

さらに、3 度目に当たる平成 30 年度会議は、報告書において、「本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として、継続されるべきである」と提言した。これを受けて、豊島区は、変更を加えることなく本税を 5 年間継続することとし、現在に至っている。

令和 5 年 4 月、豊島区は 4 度目の豊島区税制度調査検討会議（以下、本会議）を設置した（資料 3、資料 4）。本会議は、本税の施行状況、本税のワンルームマンション建築抑制効果、住宅ストックに関する施策の現状と展望及び本税の今後について検討を重ねてきた。以下、本会議における検討の結果を報告する。

## 1. 狭小住戸集合住宅税の施行状況

本税はワンルームマンションの建築を抑制することにより、「ゆとりある住宅及び住環境」（豊島区狭小住戸集合住宅税条例第 1 条）を実現する政策手段として創設された。その施行状況を概観する（資料 5）。

本税の納税義務者は、豊島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を行う建築主である。本税の施行から 19 年が経過したが、当初から全体として順調に申告及び納付が行われている。最近 5 年間の税收等の推移を確認すると、平成 30 年度から令和 4 年度までの間に 22 億 7,000 万円の税收が得られており、年度ごとに増減があるものの、年平均税收は 4 億 5,400 万円となる。

本税は、法定外普通税である。本税の課税目的はワンルームマンションの建築抑制であり、税收を期待されているわけではないので、あらかじめ用途を定めて財源を調達する目的税にはそぐわない。

近年、豊島区は毎年度の予算において 3 億円を一般財源から特定目的基金である住宅基金に積み立てて、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が、区の方針により、本税の税收はその積立金に充当されている。積立金に充てられない分は、通常の財源として用いられている。

## 2. 住宅ストックの状況変化と施策

### (1) ワンルームマンション建築の状況変化

豊島区における建築確認申請数をみると(資料6)、年度ごとの変動はあるものの、課税対象の狭小住戸は、本税施行前の平成11～15年度(当時は29㎡未満で、それが9戸以上の集合住宅にある住戸)は年平均1,069戸であったが、施行後の平成16年度～令和4年度(30㎡未満で、それが9戸以上の集合住宅にある住戸)は年平均825戸であり、23%減少している。

ただし、課税対象外の狭小住戸をみると、平成11～15年度(29㎡未満で、それが8戸以下の集合住宅にある住戸)は年平均271戸であったが、平成16年度～令和4年度(30㎡未満で、それが8戸以下の集合住宅にある住戸)は年平均508戸であり、87%増大した。

課税対象と課税対象外の狭小住戸を合わせると、平成11～15年度(29㎡未満)は年平均1,340戸であったが、平成30年度～令和4年度(30㎡未満)は年平均1,333戸であり、1%減とほぼ横ばいであった。

とくに直近5年間を取り出してみると(資料7)、課税対象の狭小住戸は平成30年度～令和4年度には年平均976戸であり、本税施行前の平成11～15年度(当時の29㎡未満基準)に比して9%減少した。

それに対して、課税対象外の狭小住戸をみると、平成30年度～令和4年度には年平均438戸であり、平成11～15年度(当時の29㎡未満基準)に比して62%増大した。また、平成30年度～令和4年度は、総戸数が9戸以上で30㎡以上住戸との混在型集合住宅であっても、30㎡未満住戸が8戸以下であるために課税対象外になった住戸が年平均193戸ある。

課税対象と課税対象外の狭小住戸を合わせると、平成30年度～令和4年度(30㎡未満)は年平均1,413戸であり、平成11～15年度(29㎡未満基準)に比して5%増大している。

要するに、課税対象の狭小住戸に対しては一定程度の抑制効果が認められるものの、課税対象外(8戸以下)の狭小住戸集合住宅が増加しているために、30㎡未満の住戸全体としては減少傾向が見られない。

### (2) 住宅ストックの状況変化

住宅土地統計調査(総務省)により住宅ストックの状況をみると(資料8)、平成25年と平成30年を比較した場合、延べ床面積別住戸に占める30㎡未満の住戸の構成割合は、豊島区において33%から36%へ上昇している。これに対して、東京都23特別区全体で見ると平成25年も平成30年も25%で変わっていない。また、特別区のうち、豊島区と同じく、全世帯に占める単独世帯の割合が高く、ファミリー世帯の割合が低い新宿区、渋谷区及び中野区(資料1)につい

て見ると、中野区が38%から37%へ、新宿区が35%から33%へ、渋谷区が28%から27%へ、いずれも下落している。

ファミリー向け住宅ストックについてみると、豊島区においては、住宅ストックのうち延べ床面積50㎡以上の住戸が占める割合が平成30年現在42%である。これは、23区平均55%、渋谷区49%、新宿区43%を下回り、中野区42%と並んで最も低い。また、豊島区の数値は平成25年の46%から低下傾向にある。

### (3) 住宅ストック調整における課税と規制

狭小住戸の建築増大を抑制するために豊島区がとっている主な施策は、次の通りである。

- (a) 「豊島区狭小住戸集合住宅税条例」に基づいて、30㎡未満かつ9戸以上の狭小住宅を含む集合住宅の建築主に対して、30㎡未満の1住戸当たり50万円の狭小住戸集合住宅税（本税）を賦課する。
- (b) 「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づいて、地上3階建て以上かつ15戸以上の建築物における住戸面積を25㎡以上とするよう規制する。
- (c) 「豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づいて、区内2地区で、合わせて16ha（豊島区面積の1.2%相当）の土地において、専用面積29㎡未満の住戸数13戸以上もしくは30戸以上（地区により異なる）を有する共同住宅等の建築を禁止する。

このように、豊島区は税と規制を組み合わせた独自の施策を展開している。

ファミリー世帯の増大をはかる施策に目を転じると、豊島区を除く特別区のうち20区は集合住宅を建築する際にファミリー住戸を附置する義務を課しており、残る2区もそれに類似した制度を有している。

これらの動きに対応して、豊島区は、令和6年度から商業地域を除く地域に「としまファミリー住戸」制度を導入する方針を掲げる。この制度は、地上3階建て以上かつ30戸以上の集合住宅を建築する際、50㎡以上の住戸を「ファミリー住戸」と位置づけて、それを「 $1 + (\text{総戸数} - 29) \times 2/10$ 」（1未満の端数切り上げ）戸以上附置することを義務づけるものである。この制度が適用される集合住宅に附置されるファミリー住戸数は最低2戸であるが、集合住宅の規模が拡大するにつれてファミリー住戸附置義務割合は2割に近づいていく。

また、「としまファミリー住戸」制度を導入すれば、本税の課税対象、たとえば狭小住戸だけで30戸以上という建築物に50㎡以上の住戸を附置する義務が課されるので、面積をファミリー住戸に振り向ける必要が生じて、狭小住戸の減少に寄与する。

#### (4) まとめ

豊島区は税と規制を組み合わせたさまざまな施策を展開しているが、現状では、住宅ストックの構成が類似した他区と比較して、狭小住戸の建築抑制もファミリー住戸の構成割合向上も十分進んでいるとは言えない。

狭小住戸の抑制が進んでいない要因のなかには、本税の課税対象外である狭小住戸8戸以下の集合住宅が増大していることも挙げられる。ただし、課税対象規模の狭小住戸建築を抑制するという意味での抑制効果があることも確かである。仮に本税が存在しなければ、狭小住戸はさらに増加したと考えられる。

また、ファミリー世帯の増大をはかるために、一定規模以上の集合住宅にファミリー住戸の附置を義務づける「としまファミリー住戸」の取組みにも期待することができる。

### 3. 狭小住戸集合住宅税の課税継続

#### (1) 「豊島区住宅マスタープラン2019-2028」

豊島区における住宅施策の根幹をなす「豊島区住宅マスタープラン2019-2028」(平成31年3月)は、「第4章 目標と取組み」のなかで「基本目標2 良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成」を掲げ、その施策である「1-1 良質な民間ストックの供給促進」の「(2) 狭小住戸・敷地の発生抑制」のなかで、次のように述べる。

「「狭小住戸集合住宅税」により、狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制し、住宅ストックバランスの回復を図ります。」

「豊島区住宅マスタープラン2019-2028」は、「良質な民間ストックの供給促進」の成果指標のなかで「住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合」の向上を設定している。そのため、本税は、狭小住戸を抑制するブレーキ役として存在意義を認められている。

「豊島区住宅マスタープラン2019-2028」については、令和6年3月を目標に、改定のための審議が進められている。そのなかで、本税についてあらためて適正な評価がなされることが期待される。

#### (2) 政策手段としての課税の継続

住宅は長期間固定的に存在する資産なので、住宅ストックのバランスはいったん変化すると、将来の居住環境に対して長期にわたり多大な影響を及ぼす。そのため、住宅ストックの動向には常に注目しつつ慎重に対処する必要がある。

ワンルームマンション建築を抑制するために規制という行政的手法をとるか、課税という経済的手法をとるかは、地域事情等に基づく特別区の判断による政策選択に属する事柄である。豊島区は、2-(3)に整理したとおり、規制と課税を組み合わせた独自の施策を展開している。

そのうち、法的拘束力をもつ規制は、条例で一定の基準に満たない住戸の建築を禁止することによって、該当する住戸を建築することはできなくなる。また、一定の区域を対象とする地区計画を策定し、建築制限に関する条例を制定することもある。ただし、地区計画は地区住民の全体的合意があることが前提となっており、多種多様な住民が居住する区全体の施策にはなりにくい。

それに対して、課税という経済的手法は、建築を禁止せずに建築主における工夫の余地を残すものであり、事情の変化に応じて施策内容を見直すこともできる。とくに本税は、収入確保という性格を備えると同時に、特定行為の抑制を目的とする税として正当性を有する。そこで、基礎自治体でありながらも固定資産に関する主要な法定税の課税権をもたない特別区である豊島区が、狭小住戸集合住宅の建築に対する法定外普通税として本税を課すことは、既存の法定税と課税標準を同じくせず、かつ建築を全面的に禁止する効果をもつ過度の高税率でない限り、十分認められる。

豊島区において、本税は課税対象となっている狭小住戸の建築抑制効果を発揮しており、本税を廃止すれば狭小住戸の増加を助長するので、本会議は豊島区の施策の一環として本税の課税を継続すべきであると考えている。

#### 4. 狭小住戸集合住宅税の制度見直しに関する検討

本税の課税を継続するとしても、全体としてみると狭小住戸等の抑制がまだ十分ではないことも確かである。そこで、本会議は本税にかかる制度見直しについて検討した。

##### (1) 狭小住戸の面積基準「30㎡未満」について

豊島区において、地上3階建て以上かつ15戸以上の集合住宅建築物について、狭小住戸(30㎡未満)とファミリー住戸(50㎡以上)の中間に位置づけられる「30㎡以上50㎡未満」住戸の建築確認申請戸数の推移をみると(資料9)、そのなかでも1LDKに相当する「30㎡以上35㎡未満」住戸の増加が著しい。

国(国土交通省)の「住生活基本計画」が1人世帯の「誘導居住面積水準」を40㎡としていることから、30㎡台の住戸はなお狭小であり、「ゆとりある住宅及び住環境」ではないとみなすこともできる。そこで、狭小住戸の面積基準を「30㎡未満」から「35㎡未満」に引き上げることもありうる。

それに対して、本税が狭小住戸を「30㎡未満」としているのは、同じく「住

生活基本計画」が2人世帯の「最低居住面積水準」を「30㎡」としていることが主要な根拠である。これにより、単身者向けワンルームマンションの面積を30㎡以上に誘導しているともいえる。

また、豊島区は本税の賦課により単身者を排除することを目的としているのではない。さらに、ライフスタイルとニーズの多様化も進んでいるので、利便性等を理由に豊島区に居住する単身者に30㎡以上の住戸を提供することは「ゆとりある」生活と矛盾するものではない。

したがって、狭小住戸の面積基準は「30㎡未満」のままとすべきである。

## (2) 税率「1戸につき50万円」について

本税の導入時、豊島区は、固定資産税を課税できない特別区として建築主に負担を求めるために、鉄筋コンクリートの建築物に対して減価償却期限である47年間課税すると仮定し、当時の固定資産税の制限税率2.1%を適用した場合と標準税率1.4%による税額との差額を推計して、税率を狭小住戸の建築に際して「1戸につき50万円」と設定した。

同様の計算を現時点で行うと、当時の制限税率に相当する2.1%（制限税率は平成16年に撤廃された。）を用いた場合と標準税率課税との差額は約85万円になる。また、現在国内で適用されている税率の最高値1.75%を用いた場合と標準税率課税との差額は約43万円になる（資料10）。不動産価格の上昇等により、いずれも平成30年度に行った検証の際より差額が拡大しているものの、現行税率50万円が両者の中間に位置する点は変わらない。

また、課税対象となる30㎡未満の狭小住戸が増えすぎない状況が維持されているという意味で抑制効果はみられる。現時点で税率を引き上げて市場の経済活動に及ぼす影響を拡大する必要性までは認められない。

したがって、現行税率「1戸につき50万円」を維持することが妥当である。

## (3) 課税対象外の基準「狭小住戸8戸以下」について

本税は専用面積30㎡未満の狭小住戸を含む集合住宅の建築行為に課税されるが、集合住宅1棟に含まれる狭小住戸が8戸以下の場合、その狭小住戸は課税対象外とされている。

豊島区が「狭小住戸8戸以下」を課税対象外にしたのは、本税創設当時、地元の建築主による「庭先経営」と呼ばれる小規模集合住宅は、担税力が低いために課税しない、またそれを課税対象外にしてもストックバランスには影響しないとの見解をとったからであり、その方針は現在も変わっていない。

ただし、2-(1)で確認したように、課税対象外となっている「狭小住戸8戸以下」を有する集合住宅が増加しているために、30㎡未満の住戸全体としては減少傾向が見られないのも事実である。



とくに、30㎡未満の住戸が8戸以下で、総戸数が9戸以上ある、すなわち30㎡以上の住戸との混在型集合住宅に含まれる課税対象外住戸も相当数みられるようになっている。それらは「庭先経営」とは呼べない。また、狭小住戸とより大きな住戸を含む混在型集合住宅が増大するであろうことは、約20年前に本税を設計した時点では想定されていなかった。

この状況を踏まえて、どのような制度見直しがありうるか。

課税における公平の原則は、担税力のある人もしくはその行為に応じて負担を求めることを意味する。この原則によれば、「狭小住戸8戸以下」のみからなる「庭先経営」の集合住宅は担税力が低いものとして課税対象外のままとしつつ、「狭小住戸8戸以下」であっても総戸数が9戸以上の集合住宅には課税することが望ましい。これは、狭小住戸以外の住戸を含む集合住宅は「庭先経営」ではないので担税力があり、課税対象外とする必要がない、との考えに基づく。

ただし、地域住民が自宅住戸と賃貸用の狭小住戸を合わせて総戸数が9戸もしくはそれを若干上回る集合住宅を建築した場合、実態は「庭先経営」と変わらず、担税力は高くないともいえる。

そうだとすれば、「狭小住戸8戸以下」であっても一定以上の規模、たとえば「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」の区分に合わせて、地上3階建て以上かつ総戸数15戸以上の集合住宅については狭小住戸が8戸以下であっても課税する、との見直しがありうる。また、「としまファミリー住戸」の趣旨も加えて、地上3階建て以上かつ総戸数15戸以上の建築物については「狭小住戸8戸以下」であっても課税するが、専用面積50㎡以上の住戸を一定数以上附置すれば狭小住戸を課税対象外とする、との制度設計も可能である。

それに対して、ストックバランスの観点からは別の見方もできる。たとえば、マンションはファミリータイプよりもワンルームタイプの住戸の方が賃貸物件としての回転が速く、利回りがよいため、課税対象外の線引きがなくなった場合、建築主が収益を追求して狭小住戸の戸数を増加させる可能性がある。本税の課税物件においても、すべてもしくは大部分の住戸が狭小住戸という例は多くみられる。

また、住宅施策の観点からは、課税対象外の規定によって狭小住戸が8戸以下に抑制され、より大規模な住戸と複合した集合住宅は、多様な世帯が共生できるという点ではプラスの面がある。

以上の意見をまとめると、担税力を重視する課税の公平原則によれば、「狭小住戸8戸以下」であっても一定以上の規模の集合住宅については課税することが望ましい。ただし、課税を行った場合、建築主がそのまま納税するか、住戸面積を拡大して納税を回避するか、あるいは狭小住戸を増やして賃貸の回転率と収益を高めて本税のコストを回収しようとするか、明らかではない。建築主の行動によっては、住宅ストックバランスにプラスの影響だけでなく、マイナス

の影響が出ることもありうるのである。また、混在型集合住宅という住環境にも評価すべき点はあるといえる。

本会議における検討だけでは、建築主の対応を推測するのは難しい。実際に制度見直しを行うかどうか判断する場合、豊島区において、建築主の行動及びそれがストックバランスに及ぼす影響についてあらかじめ十分調査することが必要である。

## おわりに

本税の目的は豊島区における住宅ストックバランスの是正であり、適正な住宅ストックバランスが実現されるまでは存在意義を有する。ワンルームマンション建築時に法定外普通税として課税を行って建築を抑制するという本税の手法は、豊島区独自の試みであり、現実に一定の抑制効果を発揮している。本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として、継続されるべきである。

本会議は、本税の課税継続を前提として、その制度見直しについても検討した。とくに狭小住戸のうち課税対象外になっているものの範囲を見直すことについて議論を重ねた。この点について、実際に制度見直しを行うかどうか判断する場合、豊島区において、建築主の行動及びそれがストックバランスに及ぼす影響についてあらかじめ十分調査することが必要である。

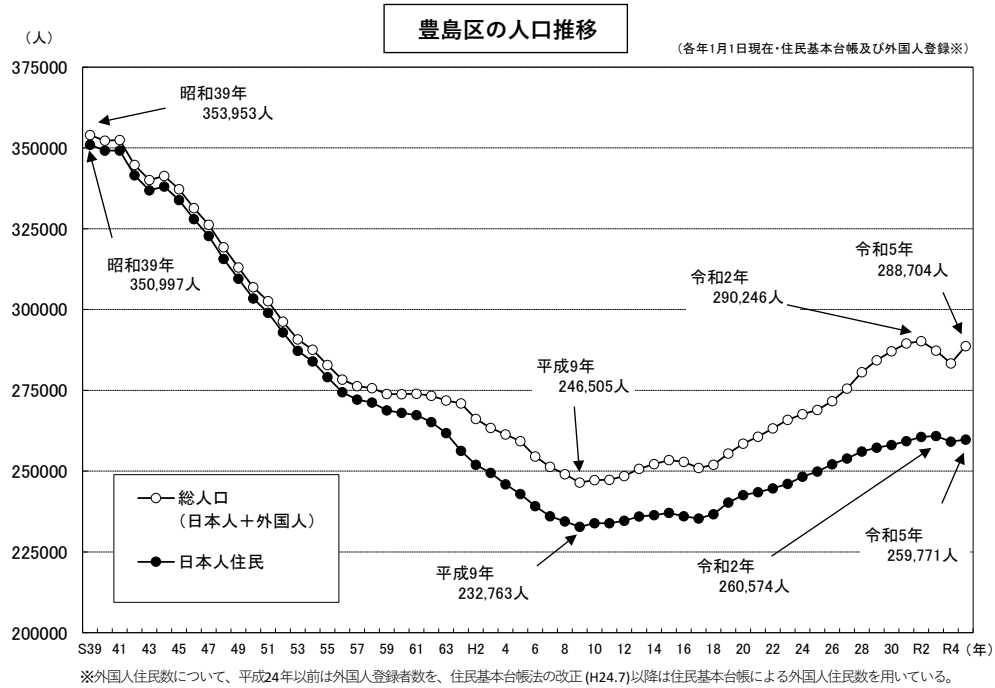
住宅施策は区の政策判断に委ねられるものであり、とくに住宅ストックバランスの是正に係る施策は多岐にわたる。本税のみならず、新たに打ち出された「としまファミリー住戸」をはじめとする行政的手法にも期待したい。

以 上

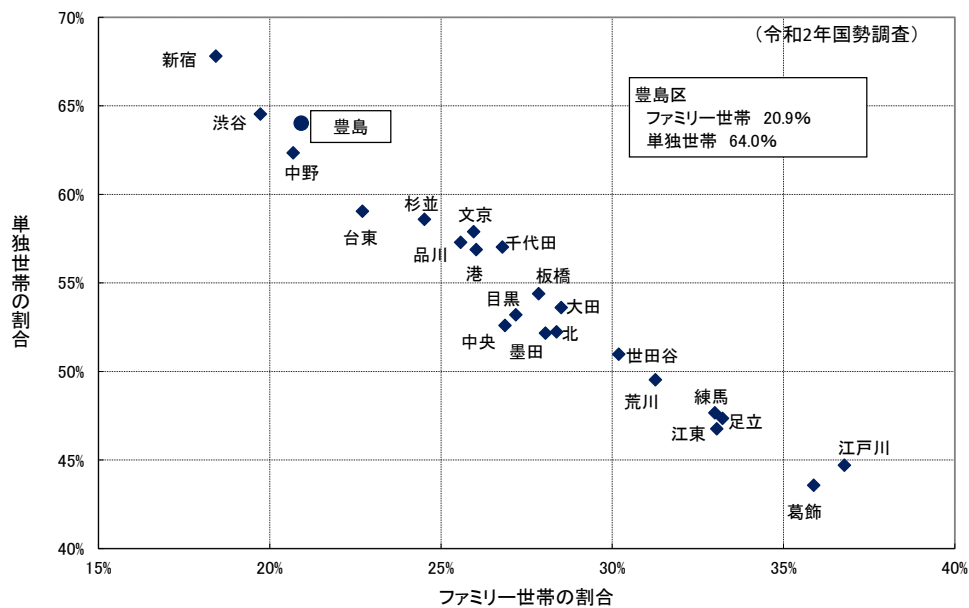
資料

資料1 豊島区における人口の推移及び世帯の特徴

豊島区の人口推移



23 区のファミリー世帯と単独世帯の割合 (令和2年国勢調査)



## 資料2 豊島区狭小住戸集合住宅税条例

(課税の根拠)

第1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25年法律第226号。以下「法」という。）第5条第3項の規定に基づき、狭小住戸集合住宅税を課する。

(用語)

第2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。

- (1) 集合住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1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。
- (2) 狭小住戸 集合住宅における1住戸の専用面積が30平方メートル未満のものをいう。
- (3) 建築等 建築基準法第2条第13号に規定する建築、同条第14号に規定する大規模の修繕、同条第15号に規定する大規模の模様替、同法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する計画の変更又は同法第87条第1項に規定する用途の変更をいう。
- (4) 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87条第1項に規定する用途の変更に限る。）をする者をいう。

(平21条例37・一部改正)

(専用面積の算出方法)

第3条 前条第2号に規定する1住戸の専用面積は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3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4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39年豊島区条例第34号）の定めるところによる。この場合において、同条例第3条第1項中「4 鉦産税」とあるのは「/4 鉦産税/5 狭小住戸集合住宅税/」と、同条例第3条の2第1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15年豊島区条例第46号）」とする。

(納税義務者等)

第5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6条 狭小住戸の数が8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8戸を超えることになる場合は、この限りでない。

(税率)

第7条 狭小住戸集合住宅税の税率は、1戸につき50万円とする。

(徴収の方法)

第8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9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10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10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10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10日以内にその旨を区長に届け出なければならない。

(納税管理人に係る不申告に関する過料)

第10条 前条第2項の認定を受けていない納税義務者が前条第1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、3万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1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10日以内とする。

(申告納付の手続)

第11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2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12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14条第4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16条第2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14.6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1月を経過する日までの期間については、年7.3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13条 納税義務者が、第11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、3万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1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10日以内とする。

(更正及び決定)

第 14 条 区長は、第 11 条の申告書又は第 12 条第 2 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 2 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 3 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 15 条 前条第 4 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 688 条第 6 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 689 条第 5 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。

(平 19 条例 37・令 2 条例 41・一部改正)

(更正及び決定に係る不足税額等)

第 16 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。）又は過少申告加算金額、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、その不足税額に第 11 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 14.6 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 1 月を経過する日までの期間については、年 7.3 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 17 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。

- (1) 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。
- (2) 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 18 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 669 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。

(平成 16 年規則第 46 号で平成 16 年 6 月 1 日から施行)

(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。

(延滞金の割合の特例)

3 当分の間、第 12 条第 3 項及び第 16 条第 2 項に規定する延滞金の年 14.6 パーセントの割合及び年 7.3 パーセントの割合は、これらの規定にかかわらず、各年の延滞金特例基準割合（平均貸付割合（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 93 条第 2 項に規定する平均貸付割合をいう。）に年 1 パーセントの割合を加算した割合をいう。以下この項において同じ。）が年 7.3 パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、年 14.6 パーセントの割合にあってはその年における延滞金特例基準割合に年 7.3 パーセントの割合を加算した割合とし、年 7.3 パーセントの割合にあっては当該延滞金特例基準割合に年 1 パーセントの割合を加算した割合（当該加算した割合が年 7.3 パーセントの割合を超える場合には、年 7.3 パーセントの割合）とする。

(令 2 条例 41・追加)

(見直し)

4 区長は、この条例の施行後 5 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。

(令2条例41・旧第3項繰下)

附 則 (平成19年7月3日条例第37号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成21年6月26日条例第37号)

(施行期日)

1 この条例は、地方税法(昭和25年法律第226号)第669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。

(平成21年規則第71号で平成22年4月1日から施行)

(適用)

2 この条例による改正後の豊島区狭小住戸集合住宅税条例の規定は、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。

附 則 (令和2年12月9日条例第41号)

(施行期日)

1 この条例は、令和3年1月1日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、第15条の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第3項の規定は、施行日以後の期間に対応する延滞金について適用し、同日前の期間に対応する延滞金については、なお従前の例による。

### 資料3 豊島区税制度調査検討会議運営要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、豊島区附属機関設置に関する条例（平成26年豊島区条例第16号。以下「条例」という。）第6条の規定に基づき、豊島区税制度調査検討会議（以下「検討会議」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 検討会議は、次の各号に掲げる事項について所掌する。

- (1) 豊島区狭小住戸集合住宅税施行後における条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、同税がとるべき必要な措置について。
- (2) その他区長が必要と認める事項。

(構成)

第3条 検討会議は、次に掲げる者につき、12名を超えない範囲で区長が委嘱又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 区職員

(会長及び副会長)

第4条 検討会議には、会長及び副会長各一人を置く。

- 2 会長は、学識経験者の互選により選出し、副会長は、会長が指名する。
- 3 会長は、検討会議を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があったときは、その職務を代理する。

(報告)

第5条 会長は、報告書を作成し区長に提出する。

(運営)

第6条 検討会議は、会長が招集する。

- 2 検討会議は、委員の半数以上の出席をもって定足数とする。
- 3 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明を求め、又は意見を述べさせることができる。
- 4 検討会議は、公開とする。ただし、会議の決定により、非公開とすることができる。

(幹事)

第7条 検討会議には、検討会議を補佐するための幹事を置く。

(庶務)

第8条 検討会議の庶務は、区民部税務課において処理する。

(補足)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は区長が別に定める。

附則

1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

資料4 豊島区税制度調査検討会議名簿

第1回 豊島区税制度調査検討会議  
令和5年5月10日

令和5年度 豊島区税制度調査検討会議名簿

		所 属	氏 名	備 考
検 討 会 議 委 員	学 経	立教大学経済学部教授	池 上 岳 彦	前会長
		東洋大学国際学部教授	沼 尾 波 子	前副会長
		弁護士	関 聡 介	
		税理士	鴨 田 和 恵	(新規)
	区 職 員	副区長	齊 藤 雅 人	
		政策経営部長	山 野 邊 暢	
		区民部長	高 桑 光 浩	
		都市整備部長	近 藤 正 仁	
		建築担当部長	野 島 修	
	幹 事	政策経営部 企画課長	澤 田 健 司	
〃 財政課長		木 村 俊 雄		
区民部 税務課長		櫛 島 匠	(事務局)	
〃 収納推進担当課長		高 田 秀 和		
保健福祉部 福祉総務課長		三 沢 智 法		
都市整備部 都市計画課長		松 田 芳 隆		
〃 地域まちづくり課長		江 野 澤 太 裕		
〃 住宅課長		河 野 敬 輝	(兼務)	
〃 マンション担当課長				
〃 建築課長	深 澤 慶 子			

第3回 豊島区税制度調査検討会議  
令和5年9月1日

令和5年度 豊島区税制度調査検討会議名簿

		所 属	氏 名	備 考
検 討 会 議 委 員	学 経	立教大学経済学部教授	池 上 岳 彦	会長
		東洋大学国際学部教授	沼 尾 波 子	副会長
		弁護士	関 聡 介	
		税理士	嶋 田 和 恵	
	区 職 員	副区長	天 貝 勝 己	令和5年7月11日 就任
		政策経営部長	山 野 邊 暢	
		区民部長	高 桑 光 浩	
		都市整備部長	近 藤 正 仁	
		建築担当部長	野 島 修	
	幹 事	政策経営部 企画課長	澤 田 健 司	
〃 財政課長		木 村 俊 雄		
区民部 税務課長		櫛 島 匠	(事務局)	
〃 収納推進担当課長		高 田 秀 和		
保健福祉部 福祉給務課長		三 沢 智 法		
都市整備部 都市計画課長		松 田 芳 隆		
〃 地域まちづくり課長		江 野 澤 太 裕		
〃 住宅課長		河 野 敬 輝	(兼務)	
〃 マンション担当課長				
〃 建築課長		深 澤 慶 子		

令和5年7月11日現在

## 資料5 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	2億6,200万円（令和4年度決算） 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	使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（ <u>30㎡</u> ）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（ <u>29㎡</u> ）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。

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。 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。

資料6 狭小住戸集合住宅税施行前後の建築状況（その1）

マンション建築確認申請数（戸）

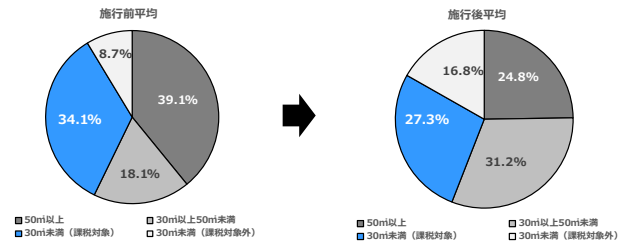
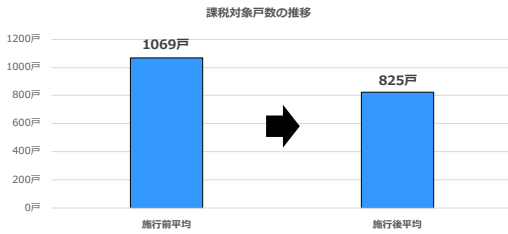
年度	★															★															★
	H11	H12	H13	H14	H15	施行前平均	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	施行後平均					
全体	1,980	3,304	2,663	2,811	4,904	<b>3,132</b>	4,209	3,182	3,289	3,389	2,634	2,566	3,187	2,685	2,501	3,472	2,526	2,646	2,749	2,358	2,861	2,799	3,263	3,041	4,107	<b>3,024</b>					
50㎡以上	556	1,373	1,038	1,096	2,063	<b>1,225</b>	1,795	452	692	868	540	1,168	1,000	961	492	801	355	474	500	221	465	745	444	528	1,722	<b>749</b>					
30㎡以上50㎡未満	418	404	606	630	778	<b>567</b>	1,286	1,271	1,351	1,334	840	629	715	739	688	922	780	846	792	625	770	744	1,119	1,129	1,338	<b>943</b>					
30㎡未満	1,006	1,527	1,019	1,085	2,063	<b>1,340</b>	1,128	1,459	1,246	1,187	1,254	769	1,472	985	1,321	1,749	1,391	1,326	1,457	1,512	1,626	1,310	1,700	1,384	1,047	<b>1,333</b>					
課税対象（9戸以上）	774	1,298	737	758	1,777	<b>1,069</b>	518	953	616	859	949	502	1,008	589	861	915	950	442	706	931	1,069	896	1,238	993	682	<b>825</b>					
課税対象外（8戸以下）	232	229	282	327	286	<b>271</b>	610	506	630	328	305	267	464	396	460	834	441	884	751	581	557	414	462	391	365	<b>508</b>					

上記は、建築確認申請の戸数のため、実際の課税の戸数とは異なる。

★印は、「税制度調査検討会議」が行われた年度

全体に占める割合（％）

年度	★															★															★
	H11	H12	H13	H14	H15	施行前平均	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	施行後平均					
50㎡以上	28.1%	41.6%	39.0%	39.0%	42.1%	<b>39.1%</b>	42.6%	14.2%	21.0%	25.6%	20.5%	45.5%	31.4%	35.8%	19.7%	23.1%	14.1%	17.9%	18.2%	9.4%	16.3%	26.6%	13.6%	17.4%	41.9%	<b>24.8%</b>					
30㎡以上50㎡未満	21.1%	12.2%	22.8%	22.4%	15.9%	<b>18.1%</b>	30.6%	39.9%	41.1%	39.4%	31.9%	24.5%	22.4%	27.5%	27.5%	26.6%	30.9%	32.0%	28.8%	26.5%	26.9%	26.6%	34.3%	37.1%	32.6%	<b>31.2%</b>					
30㎡未満	50.8%	46.2%	38.3%	38.6%	42.1%	<b>42.8%</b>	26.8%	45.9%	37.9%	35.0%	47.6%	30.0%	46.2%	36.7%	52.8%	50.4%	55.1%	50.1%	53.0%	64.1%	56.8%	46.8%	52.1%	45.5%	25.5%	<b>44.1%</b>					
課税対象（9戸以上）	39.1%	39.3%	27.7%	27.0%	36.2%	<b>34.1%</b>	12.3%	29.9%	18.7%	25.3%	36.0%	19.6%	31.6%	21.9%	34.4%	26.4%	37.6%	16.7%	25.7%	39.5%	37.4%	32.0%	37.9%	32.7%	16.6%	<b>27.3%</b>					
課税対象外（8戸以下）	11.7%	6.9%	10.6%	11.6%	5.8%	<b>8.7%</b>	14.5%	15.9%	19.2%	9.7%	11.6%	10.4%	14.6%	14.7%	18.4%	24.0%	17.5%	33.4%	27.3%	24.6%	19.5%	14.8%	14.2%	12.9%	8.9%	<b>16.8%</b>					



資料7 狭小住戸集合住宅税施行前後の建築状況（その2）

税施行前の5年間（H11～H15）

建築確認申請数（戸）

年度	H11	H12	H13	H14	H15	H11-15平均
全体	1,980	3,304	2,663	2,811	4,904	<b>3,132</b>
50㎡以上	556	1,373	1,038	1,096	2,063	<b>1,225</b>
30㎡以上50㎡未満	418	404	606	630	778	<b>567</b>
30㎡未満（※）	1,006	1,527	1,019	1,085	2,063	<b>1,340</b>
課税対象（9戸以上）	774	1,298	737	758	1,777	<b>1,069</b>
課税対象外（8戸以下）	232	229	282	327	286	<b>271</b>

（※）当時は29㎡未満が集計対象

税施行後の直近5年間（H30～R4）

建築確認申請数（戸）

年度	H30	R1	R2	R3	R4	H30-R4平均
全体	2,861	2,799	3,263	3,041	4,107	<b>3,214</b>
50㎡以上	465	745	444	528	1,722	<b>781</b>
30㎡以上50㎡未満	770	744	1,119	1,129	1,338	<b>1,020</b>
30㎡未満	1,626	1,310	1,700	1,384	1,047	<b>1,413</b>
課税対象（9戸以上）	1,069	896	1,238	993	682	<b>976</b>
課税対象外（8戸以下）	557	414	462	391	365	<b>438</b>
課税対象外のうち 総戸数8戸以下の30㎡未満	329	249	226	246	175	<b>245</b>
課税対象外のうち 総戸数9戸以上の30㎡未満	228	165	236	145	190	<b>193</b>



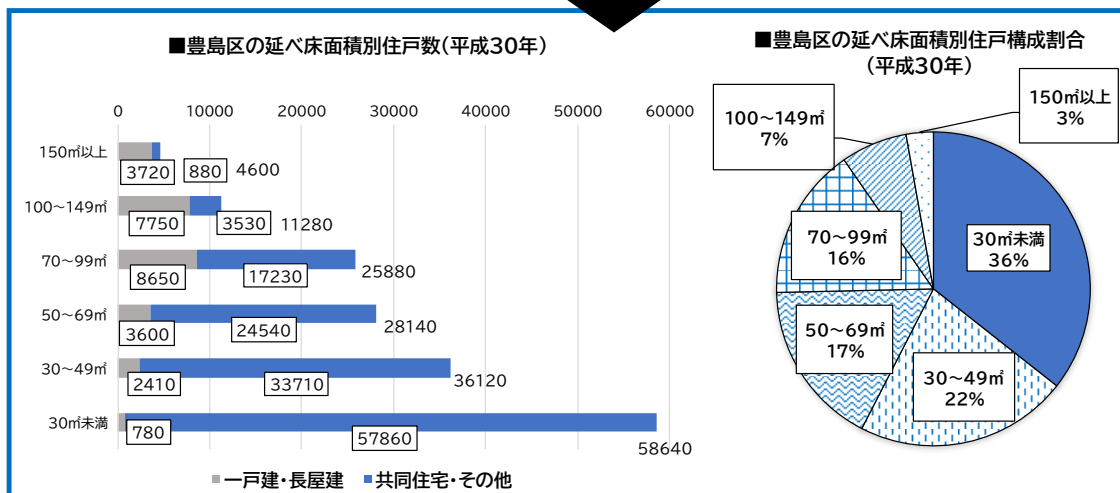
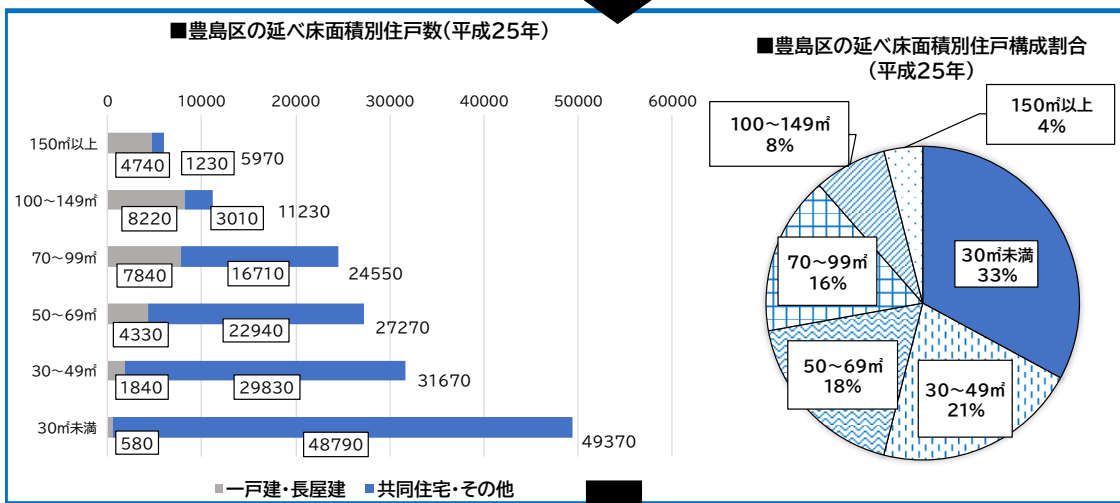
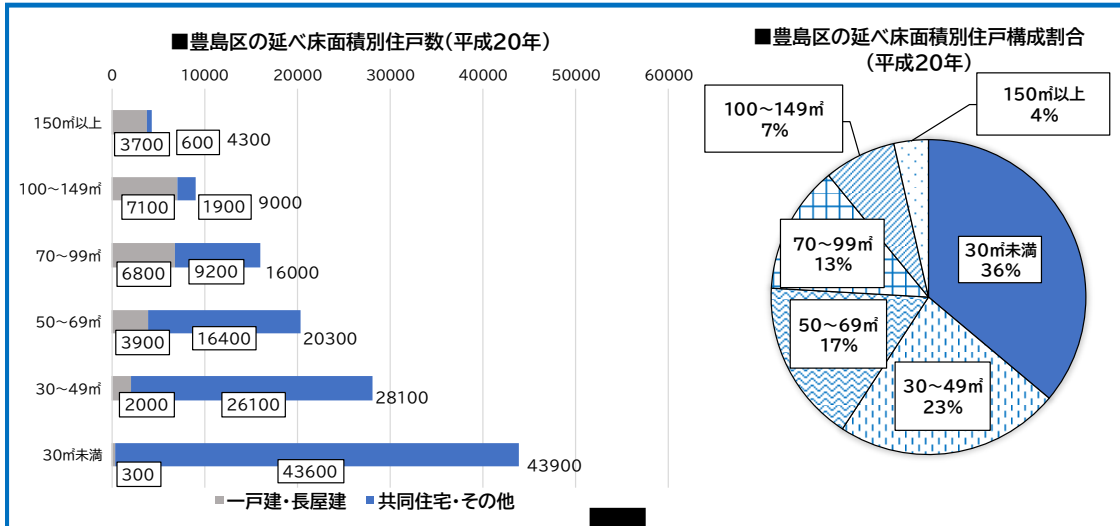
資料8 豊島区、中野区、新宿区及び渋谷区における住宅ストックの動向

住宅ストックの動向（平成20年～平成30年）

豊島区

パーセンテージの合計が100にならない場合もあります（端数調整のため）

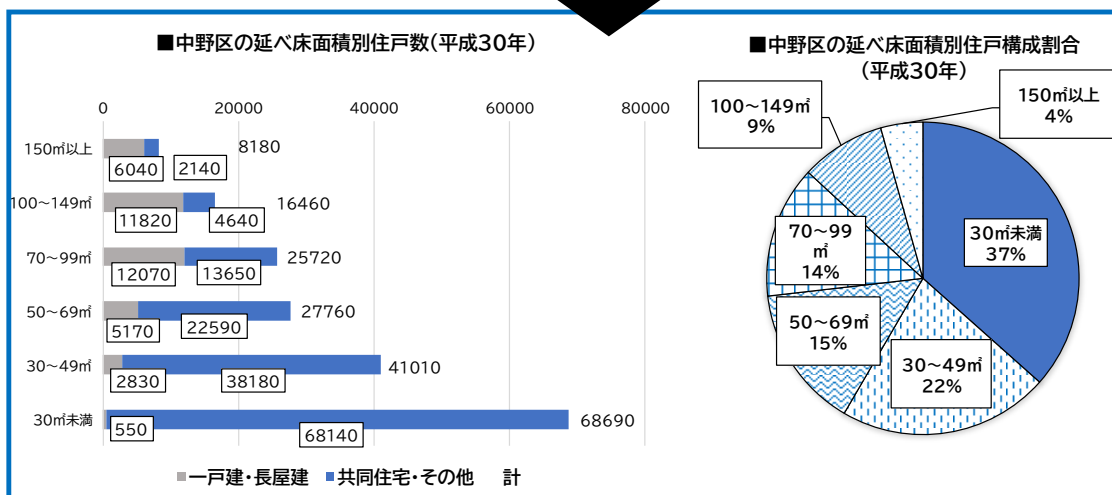
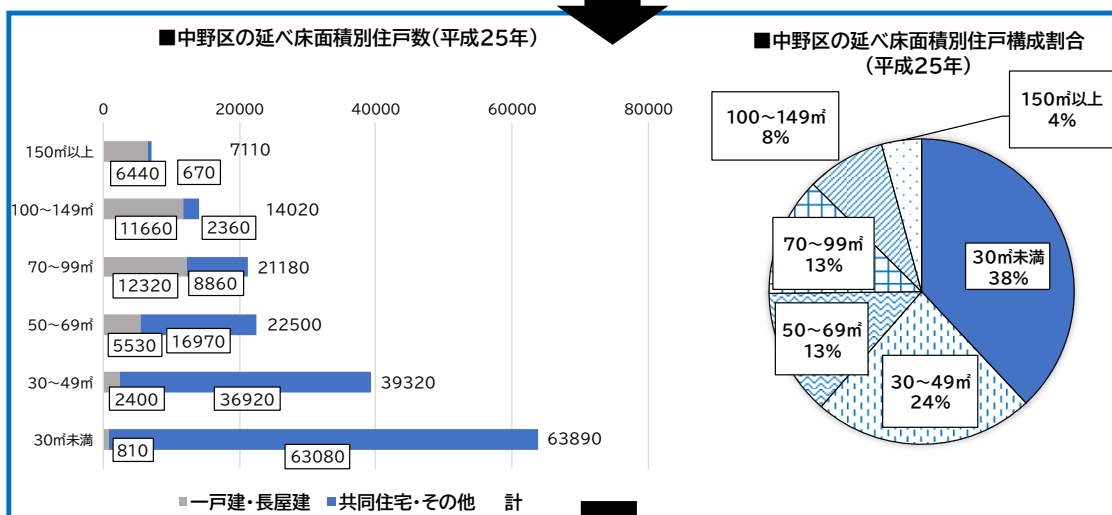
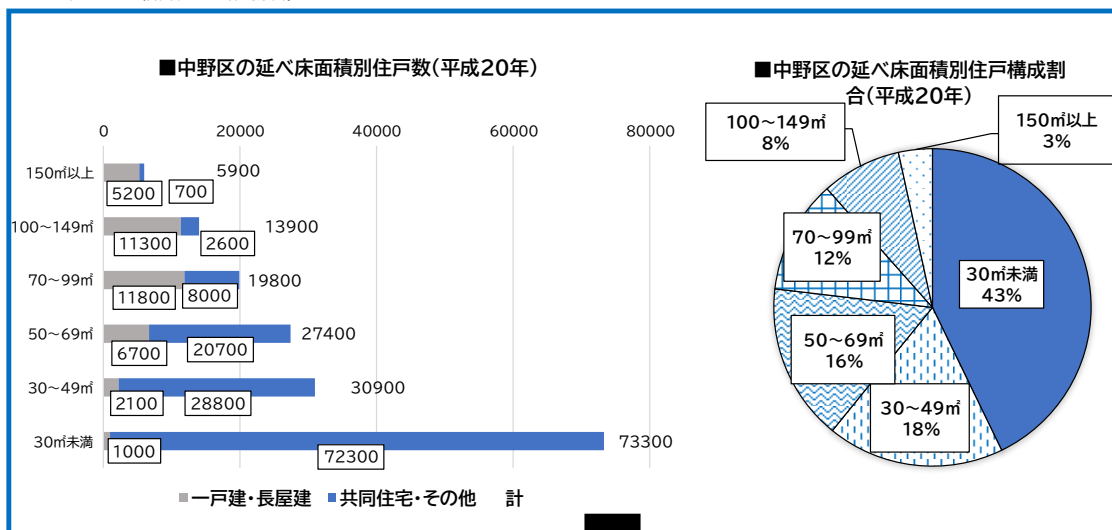
住宅土地統計調査（総務省）より



# 住宅ストックの動向（平成20年～平成30年）

## 中野区

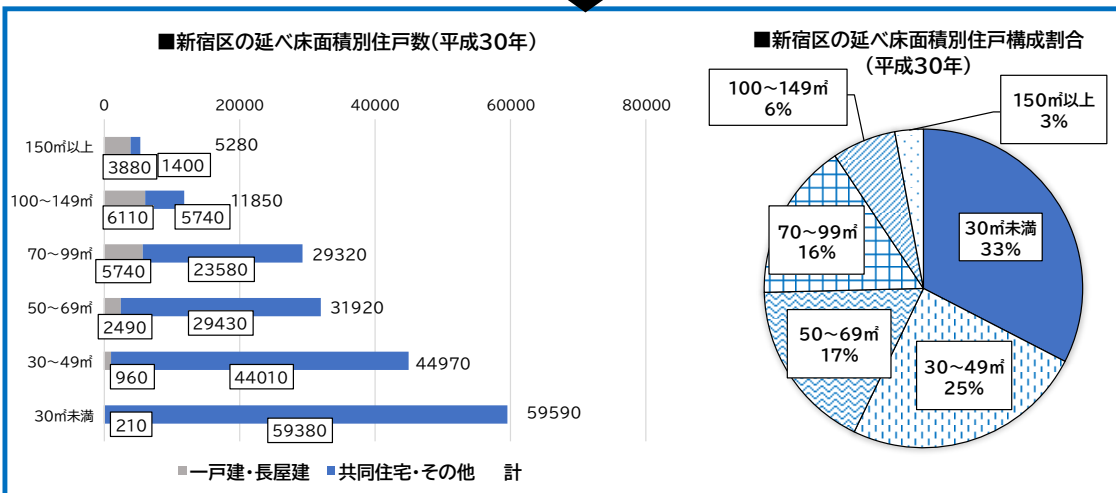
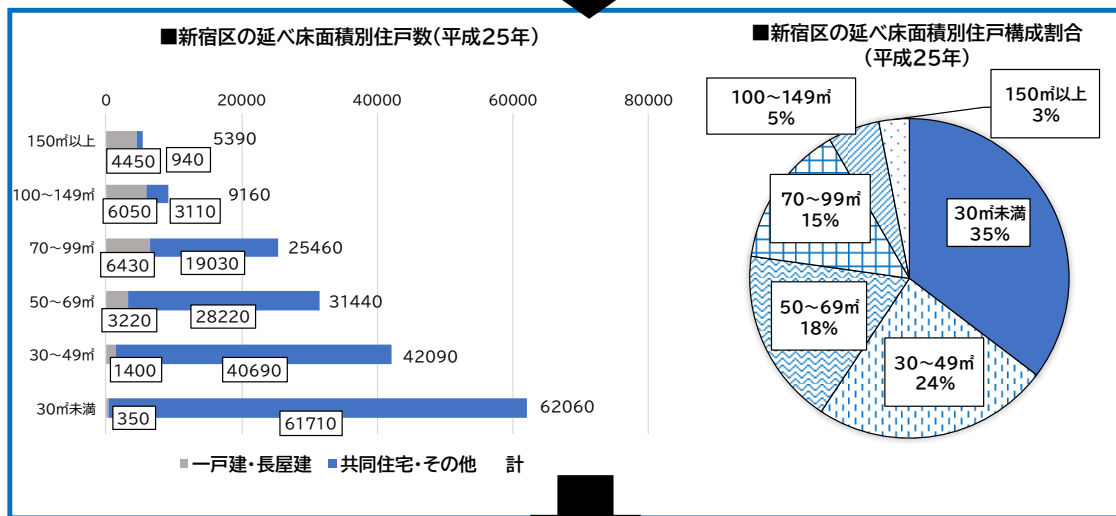
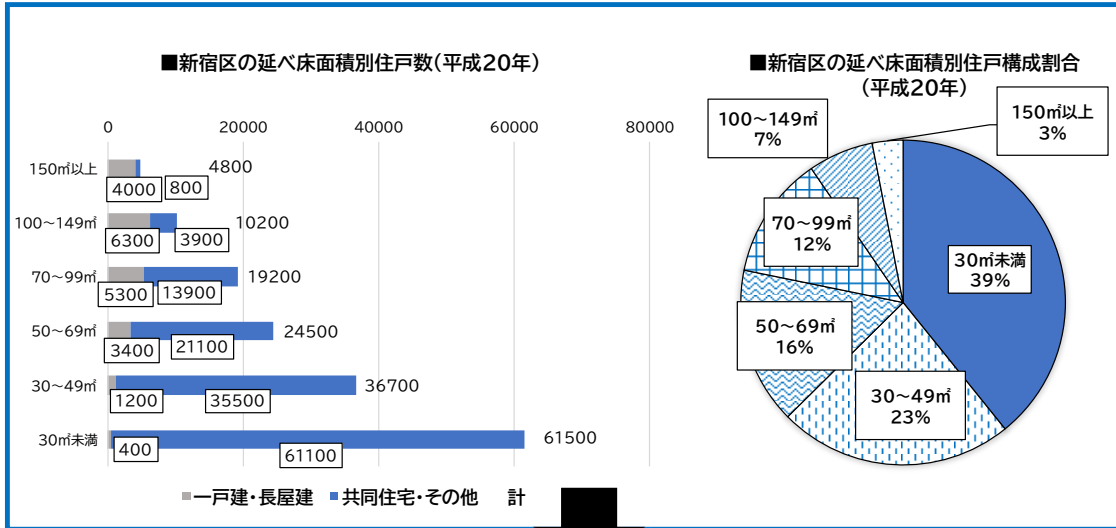
住宅土地統計調査（総務省）より



# 住宅ストックの動向（平成20年～平成30年）

## 新宿区

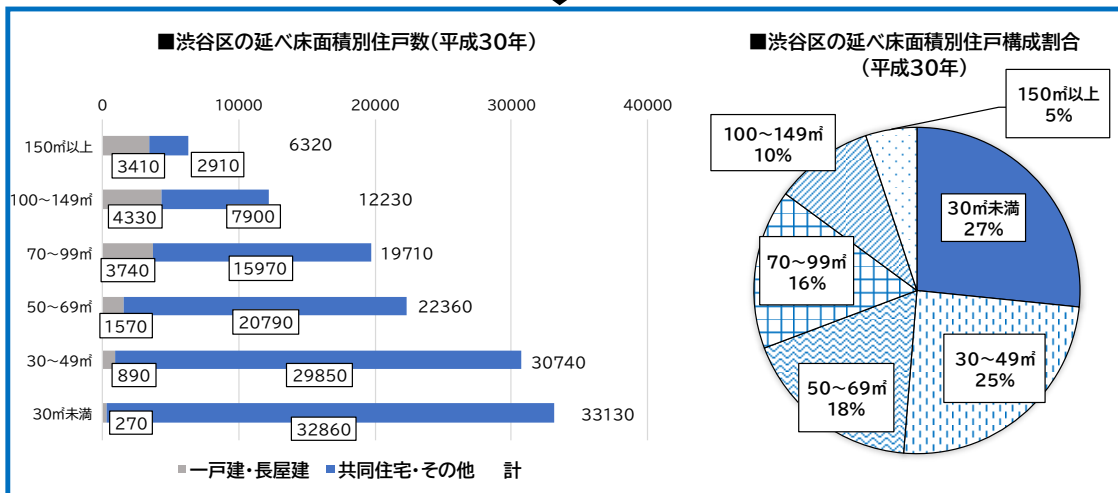
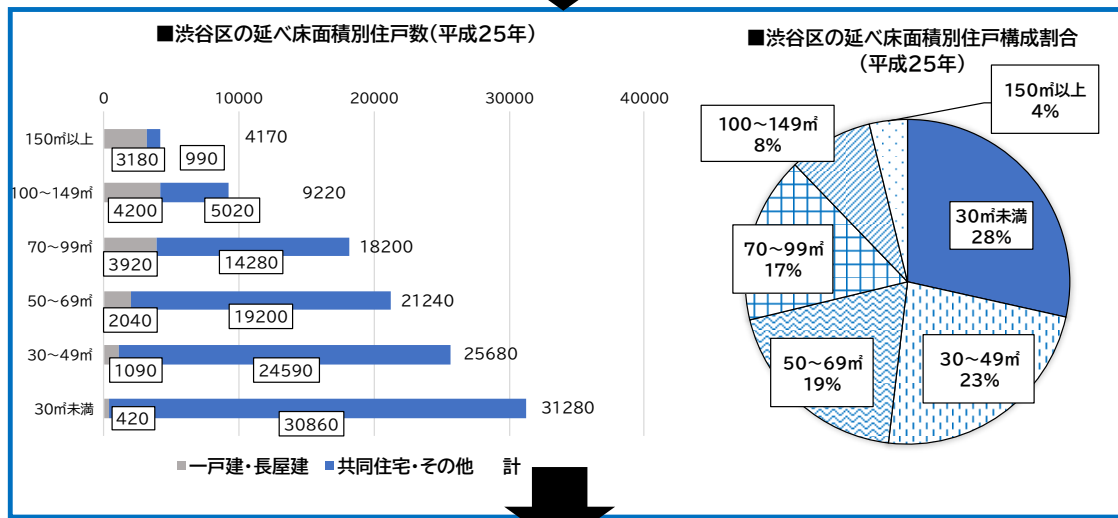
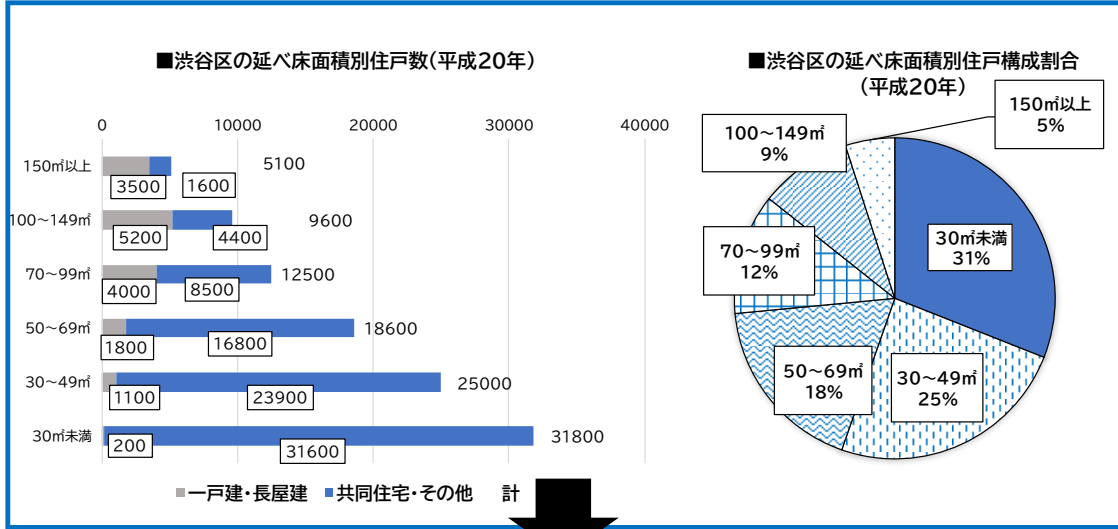
住宅土地統計調査（総務省）より



# 住宅ストックの動向（平成20年～平成30年）

## 渋谷区

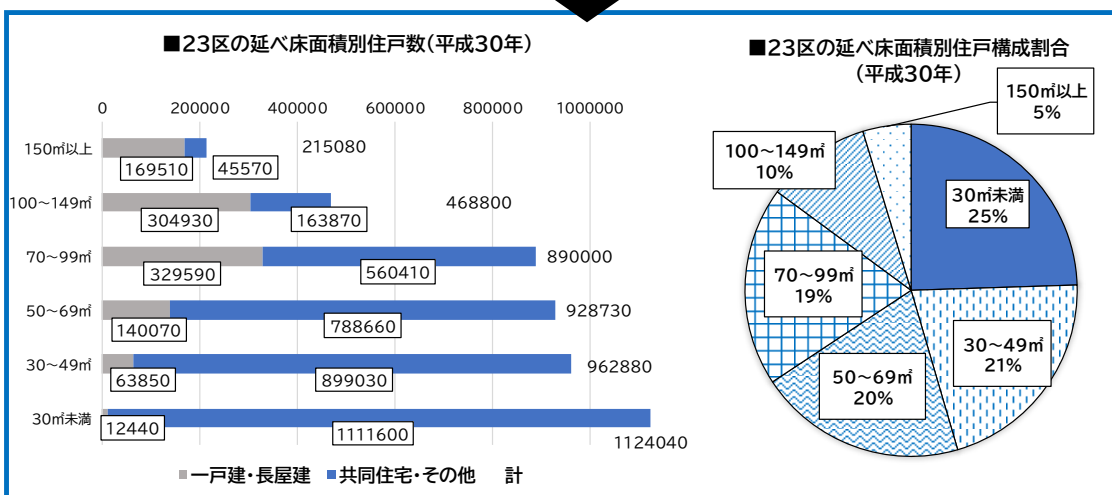
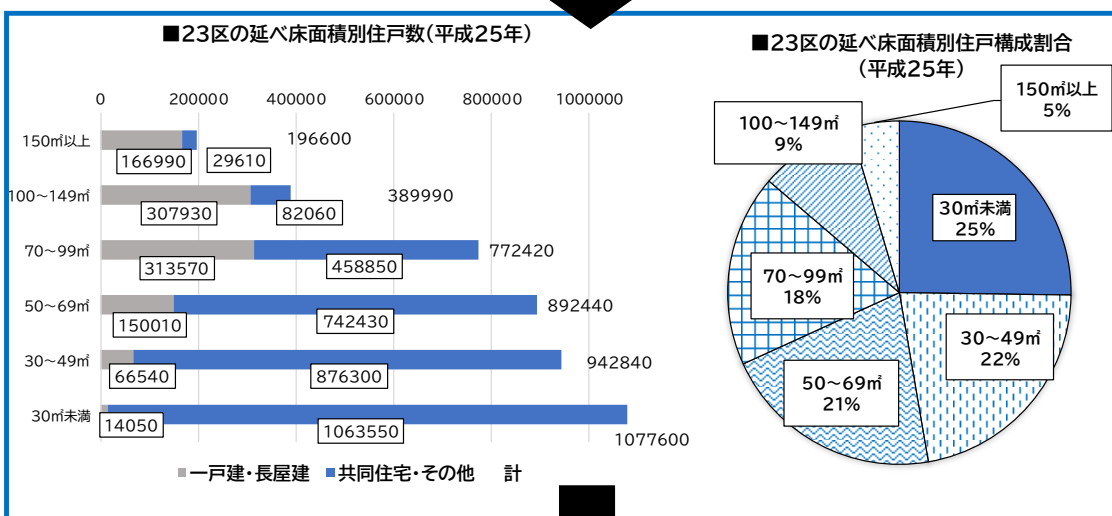
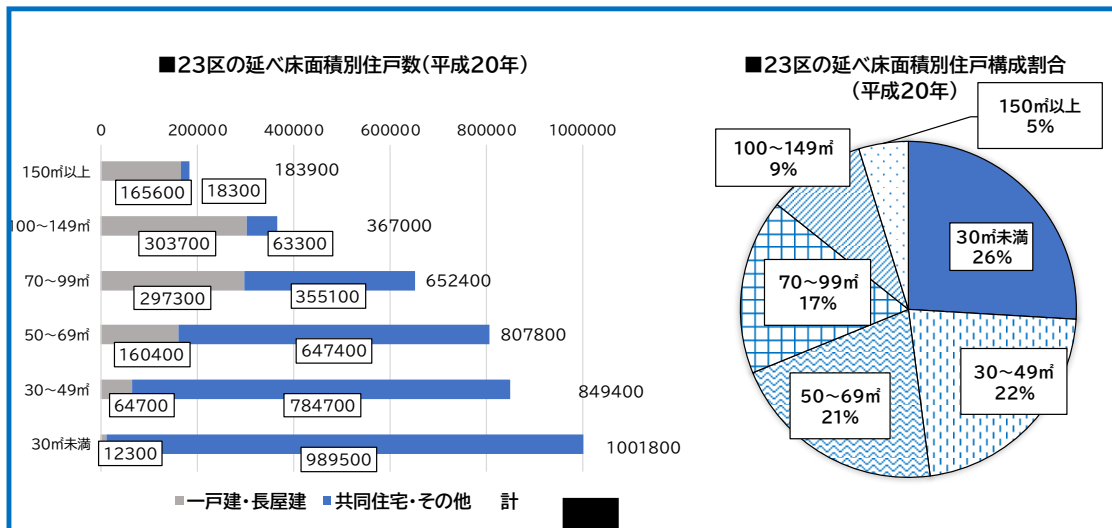
住宅土地統計調査（総務省）より



# 住宅ストックの動向（平成20年～平成30年）

## 23区全体

住宅土地統計調査（総務省）より



## 資料9 30㎡以上50㎡未満住戸の建築状況（5㎡刻み）

下表の申請数（戸）は、中高層集合住宅建築物の建築に関する条例の対象物件（3階以上かつ15戸以上）によるものである。

このため、14戸未満、並びに、15戸以上でも2階建て以下の物件の戸数は含まれていない。

よって、狭小住戸集合住宅税の対象戸数（9戸以上）とは異なる。

申請数（戸）	年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	平均
	45㎡以上50㎡未満	10	64	26	5	51	81	13	61	21	22	48	81	71	179	
40㎡以上45㎡未満	70	120	88	149	80	34	18	79	82	117	82	109	129	183	96	
35㎡以上40㎡未満	22	133	52	65	71	80	21	56	53	63	85	75	95	149	73	
30㎡以上35㎡未満	37	161	165	124	142	213	53	109	279	170	269	276	378	530	208	

占める割合	年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	平均
	45㎡以上50㎡未満	7.2%	13.4%	7.9%	1.5%	14.8%	19.9%	12.4%	20.0%	4.8%	5.9%	9.9%	15.0%	10.5%	17.2%	
40㎡以上45㎡未満	50.4%	25.1%	26.6%	43.4%	23.3%	8.3%	17.1%	25.9%	18.9%	31.5%	16.9%	20.1%	19.2%	17.6%	22.3%	
35㎡以上40㎡未満	15.8%	27.8%	15.7%	19.0%	20.6%	19.6%	20.0%	18.4%	12.2%	16.9%	17.6%	13.9%	14.1%	14.3%	17.0%	
30㎡以上35㎡未満	26.6%	33.7%	49.8%	36.2%	41.3%	52.2%	50.5%	35.7%	64.1%	45.7%	55.6%	51.0%	56.2%	50.9%	48.4%	

## 資料10 狭小住戸集合住宅税の税率（令和5年度再検証）

### 令和5年時における再試算（新たな試算）

平成30年度から令和4年度の建築確認申請から課税対象の物件を抽出し、対象物件内のファミリー住戸も含めた敷地面積、戸数、床面積の5年間の平均を算出し、1戸にかかる固定資産税額を計算した。

#### 【試算結果】

種別	固定資産税（1年間）		固定資産税（47年間）			
			1㎡あたり税額	1㎡あたり税額	1戸あたり面積	1戸あたり税額
土地	土地評価額	324,000円	756円	35,532円	9.86㎡	350,345円
	減免率	6分の1				
	標準税率	1.4%				
家屋	家屋評点数	148,300円	1,827円	42,444円	31.99㎡	1,357,783円
	経年減点補正率	0.8				
	設計管理等補正率	1.1				
	標準税率	1.4%				

単位：円

種別	①現行税率	②超過税率	③制限税率	②-①	③-①
		1.40%	1.75%		
土地	350,345	437,931	525,518	87,586	175,173
家屋	1,357,783	1,697,229	2,036,675	339,446	678,892
合計	1,708,128	2,135,160	2,562,192	427,032	854,064