

# 豊島区法定外税検討会議専門委員会 (第五回)

日 時 ; 平成15年6月10日(火) 午後6時30分 ~ [健康プラザとしま7階]

## 【配付資料】

資料5-1; 1.23区における土地の状況

2. 23区の都民住宅(特定優良賃貸住宅)敷地面積別の団地数

3. 23区における(財)首都圏不燃建築公社の賃貸住宅建設事業実績

資料5-2; 豊島区における共同住宅の新規着工状況(平成11~13年度)

資料5-3; 固定資産税 都市計画税のシュミレーション

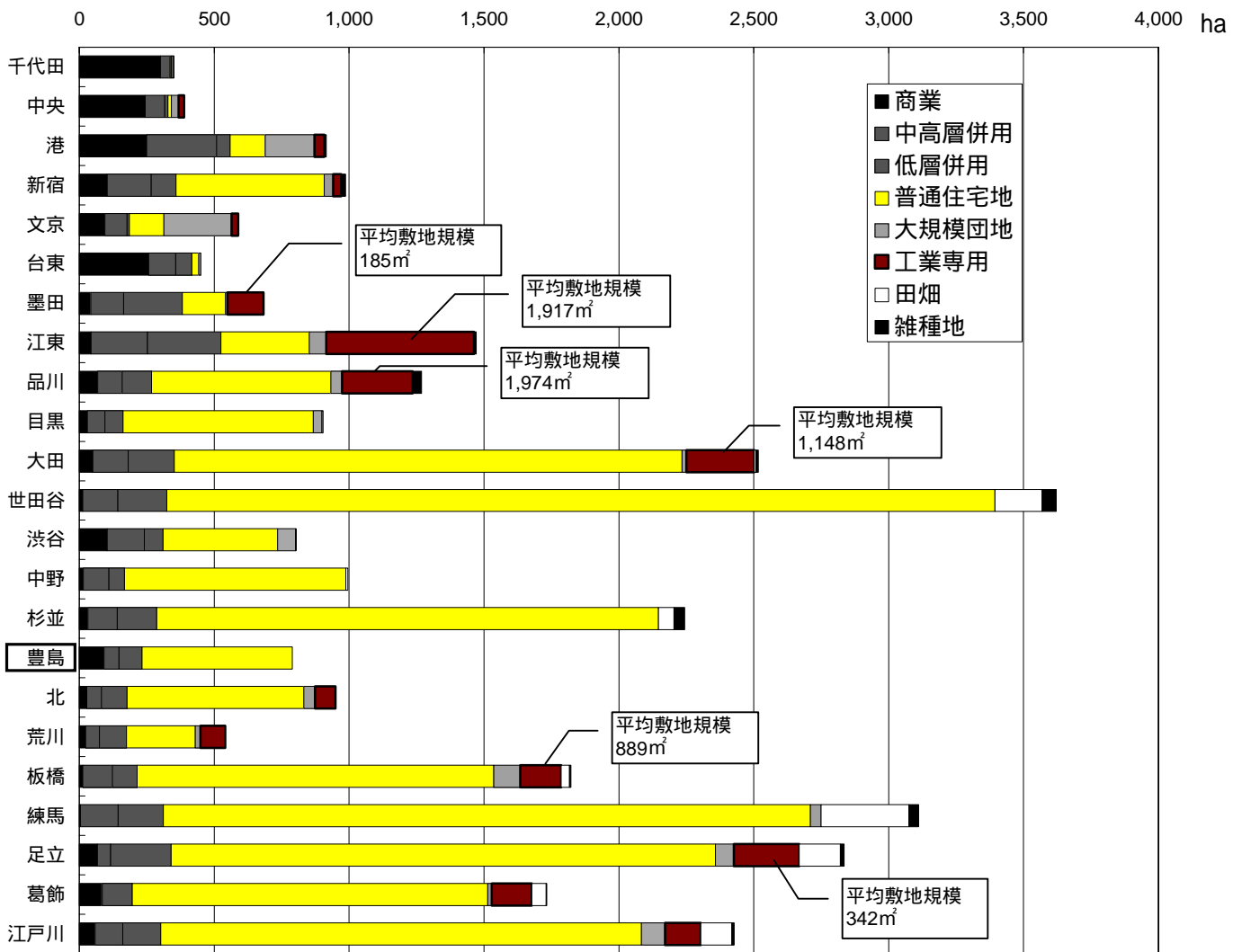
## 1. 「ワンルームマンション税」に関する論点の検討

## 2. その他

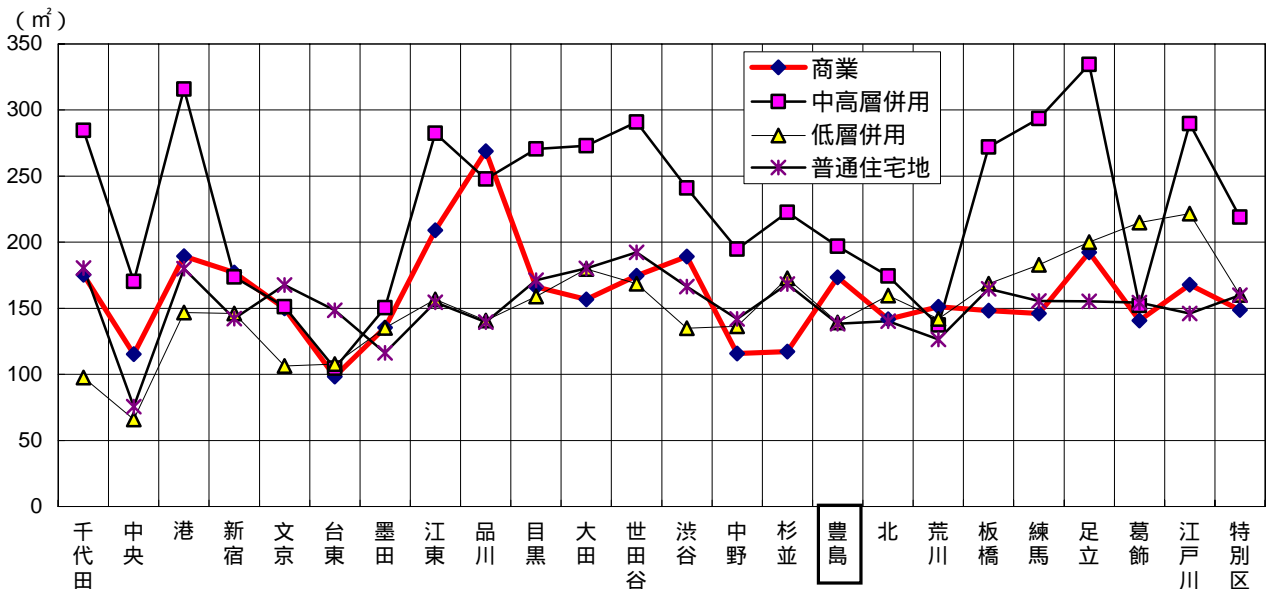
### 1.23区における土地の状況

(出典：東京都都市計画局資料、平成13年1月)

#### (1) 用途別土地面積 (宅地を対象(道路、公園、鉄道敷等は除く。))



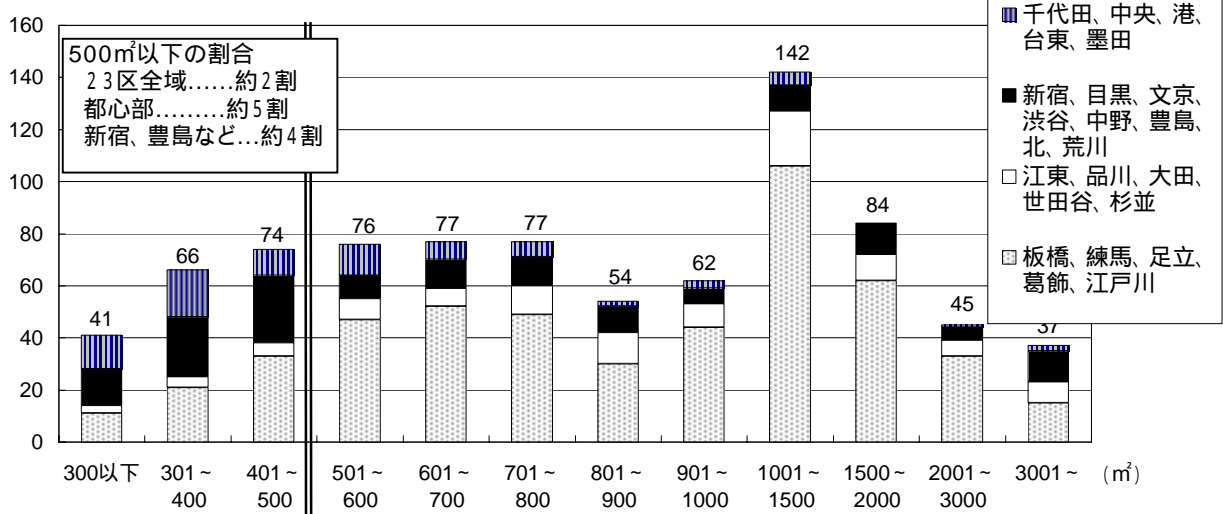
#### (2) 平均敷地規模 (工業専用を除く。工業専用は上のグラフに付記している。)



## 2. 23区の都民住宅（特定優良賃貸住宅）敷地面積別の団地数

（ファミリー向けの公共賃貸住宅であり、制度として住戸面積の下限を50㎡としている。）

(団地数)

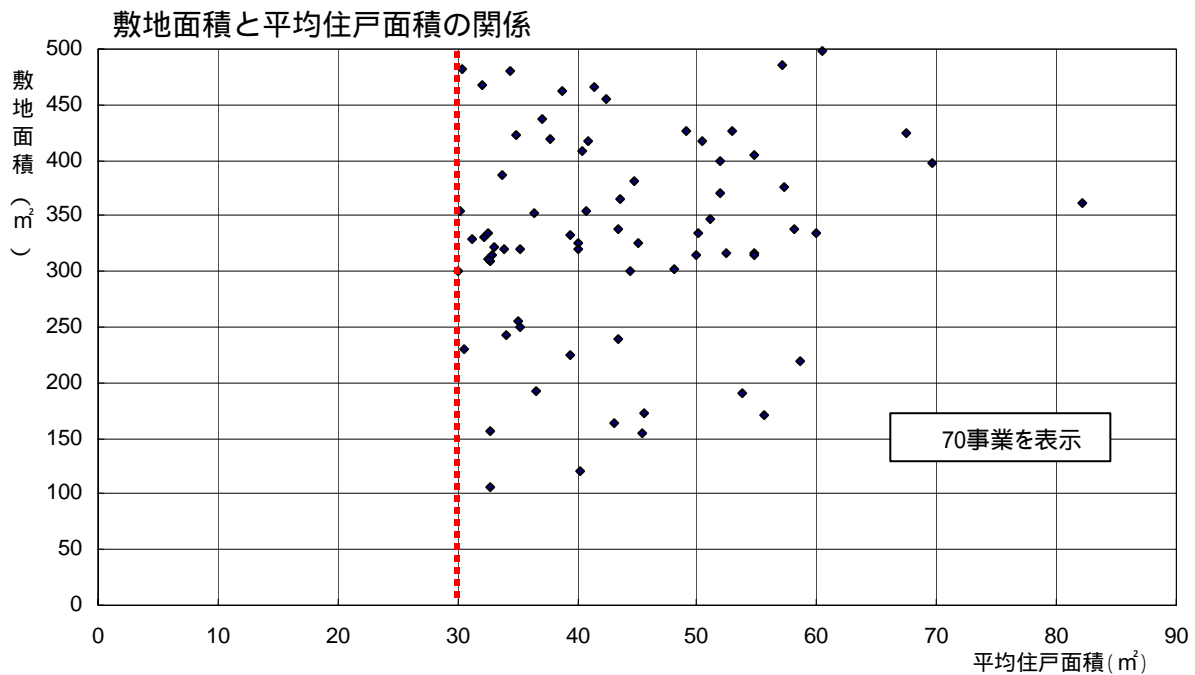


(単位: 団地)

敷地面積 (m <sup>2</sup> )	300以下	301~400	401~500	501~600	601~700	701~800	801~900	901~1000	1001~1500	1500~2000	2001~3000	3001~	合計
23区全域 (構成比)	41 (5%)	66 (8%)	74 (9%)	76 (9%)	77 (9%)	77 (9%)	54 (6%)	62 (7%)	142 (17%)	84 (10%)	45 (5%)	37 (4%)	835 (100%)
千代田	2					2					1		5
中央	3			2								2	7
港			1	1				1	1				4
台東	6	14	3	2	2	1		2					30
墨田	2	4	6	7	5	3	2		4				33
千代田、中央、港、 台東、墨田	13 (16%)	18 (23%)	10 (13%)	12 (15%)	7 (9%)	6 (8%)	2 (3%)	3 (4%)	5 (6%)	0 (0%)	1 (1%)	2 (3%)	79 (100%)
新宿	2		3		2		1	2	2		1	1	14
目黒	1		1						1	5		2	10
文京	2	2	2	2		1	1		1				11
渋谷	2	1	1				1	1				1	7
中野	1	4	2	1	1	1		1	1	4	4	3	23
豊島(含む区民住宅)		3	6	1	3	6	3		2	1		2	27
北	5	7	7	3	1	3	3	2	3	2		1	37
荒川	1	6	4	2	4		1					2	20
新宿、目黒、文京、 渋谷、中野、豊島、 北、荒川	14 (9%)	23 (15%)	26 (17%)	9 (6%)	11 (7%)	11 (7%)	10 (7%)	6 (4%)	10 (7%)	12 (8%)	5 (3%)	12 (8%)	149 (100%)
江東	2	4	2	1	2	4			4		2	7	28
品川	1			1	1	1			2	1			7
大田			1	2	2	2	4	4	2	3	3	1	24
世田谷				1		2	5	2	11	4	1		26
杉並			2	3	2	2	3	3	2	2			19
江東、品川、大田、 世田谷、杉並	3 (3%)	4 (4%)	5 (5%)	8 (8%)	7 (7%)	11 (11%)	12 (12%)	9 (9%)	21 (20%)	10 (10%)	6 (6%)	8 (8%)	104 (100%)
板橋	1	7	4	6	9	3	4	4	16	5	4	3	66
練馬		1	4	4	7	11	10	13	36	32	17	6	141
足立	6	4	12	11	15	16	5	6	31	8	7	2	123
葛飾	3	5	10	19	11	12	5	10	14	3	2		94
江戸川	1	4	3	7	10	7	6	11	9	14	3	4	79
板橋、練馬、足立、 葛飾、江戸川	11 (2%)	21 (4%)	33 (7%)	47 (9%)	52 (10%)	49 (10%)	30 (6%)	44 (9%)	106 (21%)	62 (12%)	33 (7%)	15 (3%)	503 (100%)

### 3.2.3 区における(財)首都圏不燃建築公社の賃貸住宅建設事業実績

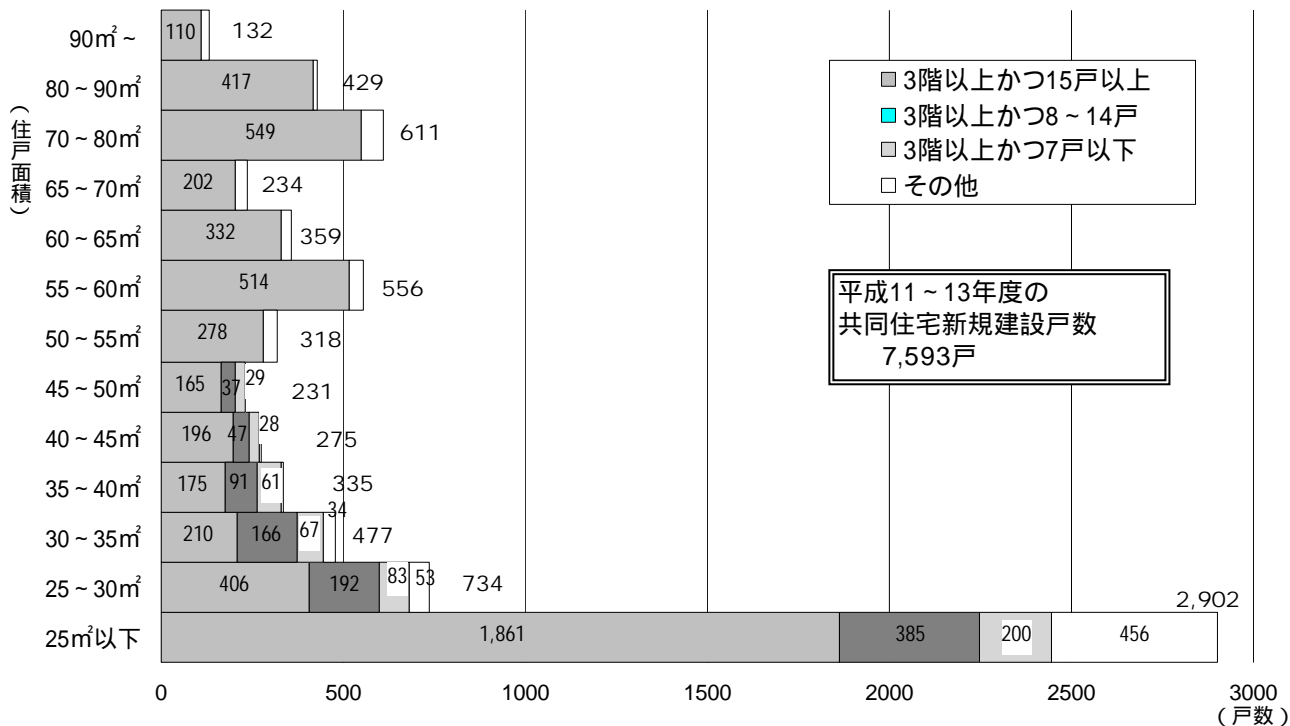
( 敷地面積 500 m<sup>2</sup>以下について集計、平成 12～14 年 )



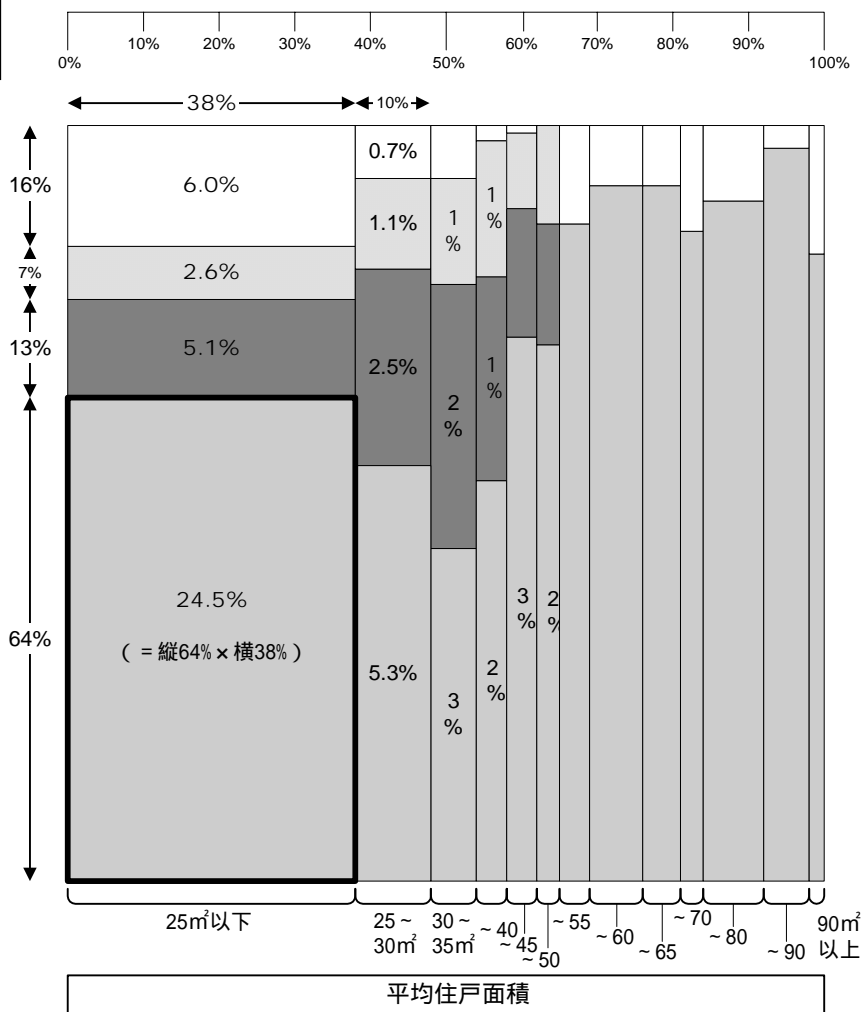
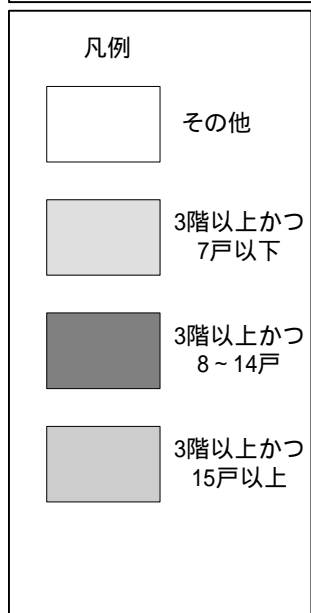
敷地面積500m<sup>2</sup>以下の(財)首都圏不燃建築公社による賃貸住宅建設事業実績(平成12～14年)

	建設地	平均住戸面積 (m <sup>2</sup> )	戸数	敷地面積 (m <sup>2</sup> )		建設地	平均住戸面積 (m <sup>2</sup> )	戸数	敷地面積 (m <sup>2</sup> )		建設地	平均住戸面積 (m <sup>2</sup> )	戸数	敷地面積 (m <sup>2</sup> )
1	中央区	40.3	11	120	23	大田区	30.1	27	301	45	墨田区	45.4	8	155
2		45.5	20	173	24		54.7	10	317	46		53.8	12	191
3	港区	67.5	26	424	25		53.0	13	426	47		32.8	41	315
4	新宿区	58.6	5	219	26	世田谷区	32.7	7	107	48		49.9	12	315
5		43.4	14	240	27		43.1	6	164	49		30.2	20	355
6		40.0	15	320	28		40.1	17	325	50		43.6	23	365
7	台東区	32.7	12	156	29		50.1	8	335	51	江東区	34.1	33	242
8		55.6	17	170	30		34.3	19	481	52		54.8	27	315
9		37.7	32	419	31	中野区	48.1	33	302	53		54.7	23	405
10	北区	36.6	19	193	32		43.4	13	338	54	足立区	32.5	14	311
11		34.0	31	320	33		38.7	15	463	55		59.9	20	334
12		32.3	14	331	34	豊島区	35.3	12	321	56		51.9	14	399
13		39.4	14	332	35		40.7	6	354	57		32.1	14	467
14		36.4	18	352	36		82.1	19	361	58	江戸川区	35.2	26	250
15		69.7	19	397	37		37.0	22	437	59		52.5	17	316
16		35.0	14	423	38		60.5	11	499	60		45.0	21	325
17	荒川区	35.1	24	256	39	板橋区	30.5	12	231	61		58.1	16	338
18	品川区	39.4	15	224	40		32.5	15	334	62		51.2	12	347
19		44.4	20	301	41		40.4	22	408	63		51.9	11	371
20		32.7	30	309	42		30.4	21	482	64		57.3	18	376
21	目黒区	33.8	10	386	43	練馬区	33.1	27	322	65		44.8	15	381
22		42.4	12	455	44		31.3	26	330	66		50.4	12	417
										67		40.8	20	418
										68		49.1	26	426
										69		41.4	17	466
										70		57.1	12	485

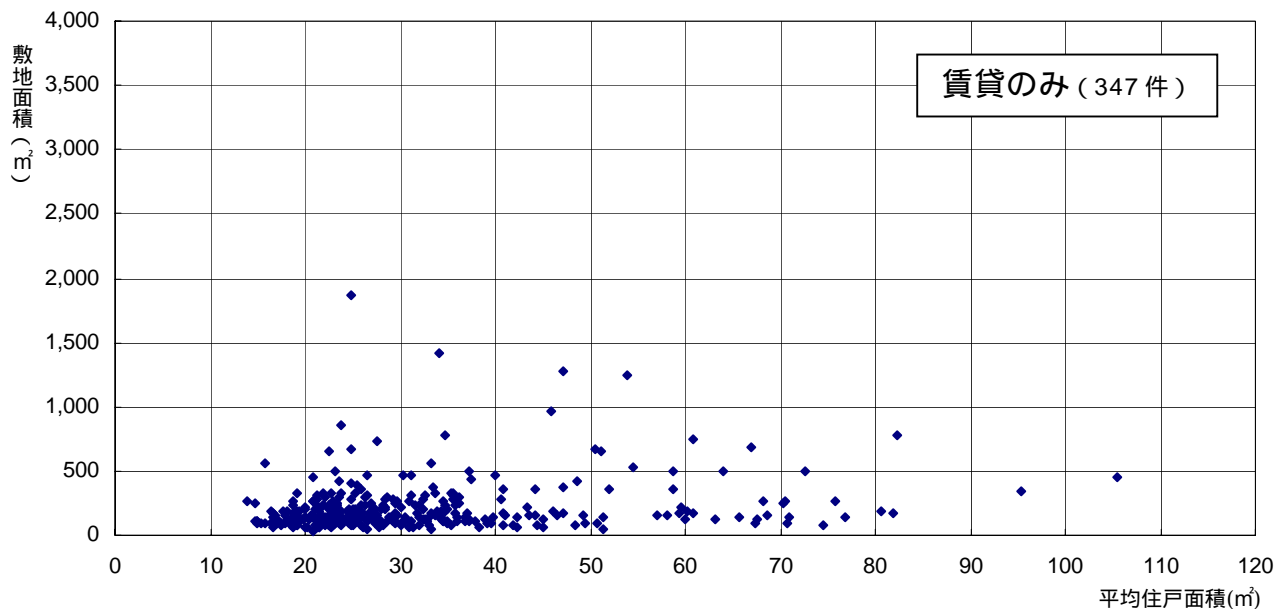
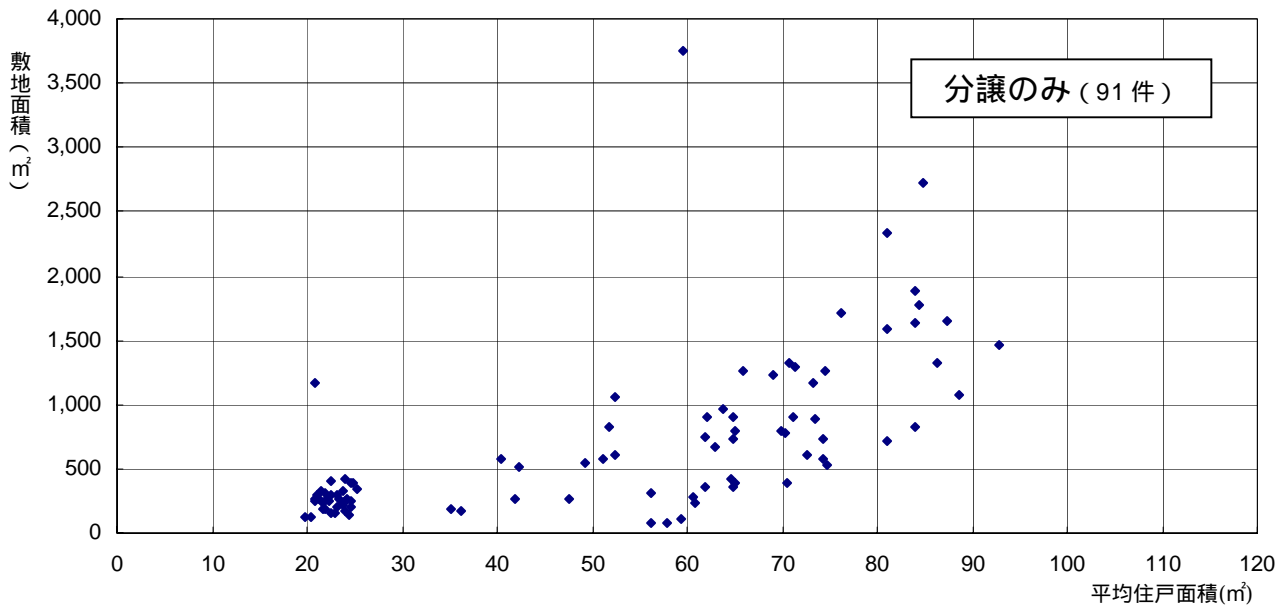
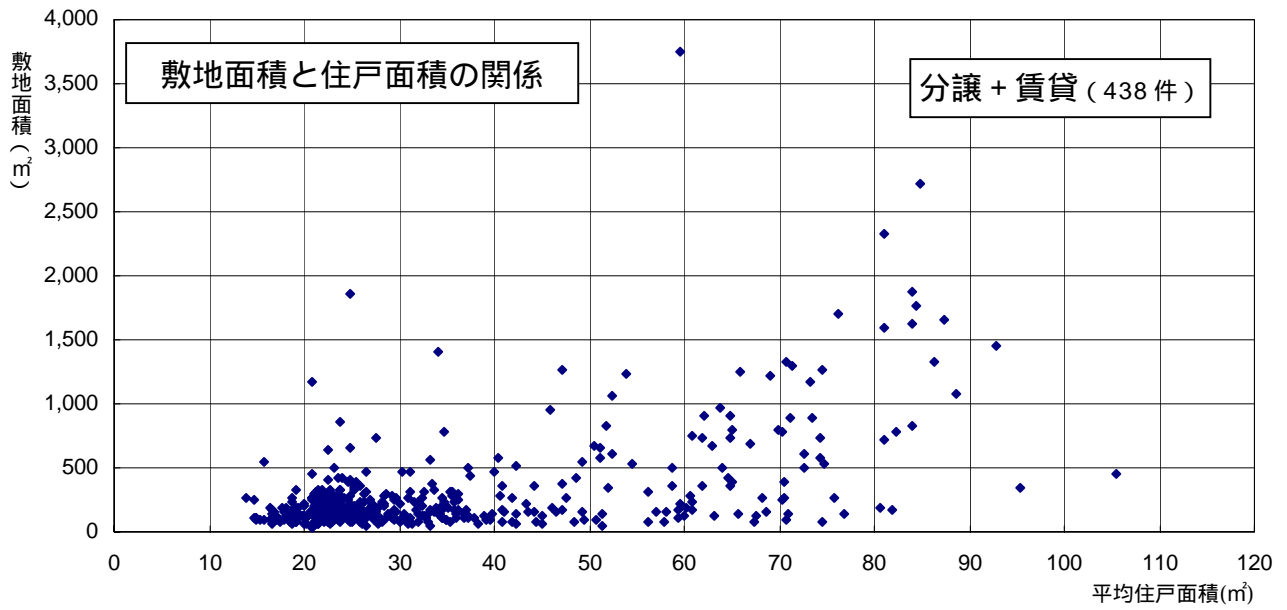
豊島区における共同住宅の新規着工状況 (平成11~13年度)



3年間の全建設戸数を100%とした場合の割合



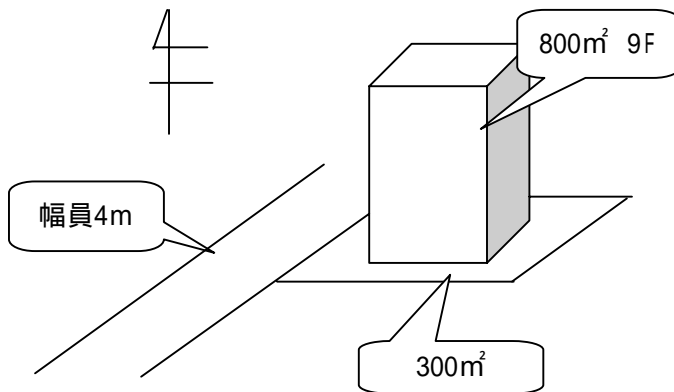
# 豊島区における共同住宅の新規着工状況 (平成 11～13 年度)



## 固定資産税・都市計画税のシュミレーション

### 前提条件

- ・建築物条件 鉄筋コンクリート造地上9階 800㎡(平成14年10月)
- ・敷地条件 商業地域 300㎡(建ぺい率80%、容積率400%)
- ・立地条件 池袋駅南口徒歩15分(区道路東側に接道)
- ・周辺環境 雑居ビル、マンション、営業所、倉庫等が混在した地域。



### 1. ワンルームマンションの場合

建物用途がワンルームマンション(戸数30戸)である場合の固定資産税の算出方法と税額。所有形態は分譲マンション。

\*金額はあくまで概算である。

	固定資産税(円)	都市計画税(円)	計(円)
土地	238,000	51,000	289,000
家屋	560,000	120,000	680,000
計(円)	798,000	171,000	969,000

\*1戸あたり年税額は、969,000円 ÷ 30戸 = 32,300円となる。

・土地の評価額(平成15年度) 1㎡@340,000

・家屋の評価額(平成15年度) 1㎡@100,000

・課税標準 土地;評価額等(調整措置がとられる場合あり) × 1/6(1戸当たり200㎡まで)  
家屋;評価額

・税率 固定資産税;1.4% 都市計画税;0.3%

・固定資産税(家屋)における新築住宅減免(3階建て以上の耐火建築物の住宅で、1戸あたり専用面積が40㎡~280㎡(分譲)の家屋は5年間1/2減免 全国共通 地方税法附則16条第1・2項)

狭小住宅のため適用なし

・都市計画税における小規模住宅用地(1戸当たり200㎡までの住宅用地)は1/2減免(23区内都税条例附則第20条)

適用あり

・23区の特例による固定資産税・都市計画税の家屋の減免(平成12年1月2日から平成16年1月1日までに新築された住宅については、住宅面積に応じて減免される。1戸当たり50㎡未満の住宅は3年間、1/2が減免 都の要綱事業)

適用あり

## 2. オフィスビルの場合

建物用途がオフィスビルである場合の固定資産税の算出方法与税額。所有者は資本金が1億円以下の法人。

\* 金額はあくまで概算である。

	固定資産税(円)	都市計画税(円)	計(円)
土地	948,800	203,300	1,152,100
家屋	784,000	168,000	952,000
計(円)	1,732,800	371,300	2,104,100

\* 仮に30室あるとすると、1室あたり年税額は、2,104,100円 ÷ 30戸 = 70,137円となる。

・土地の評価額(平成15年度) 1㎡@340,000

・家屋の評価額(平成15年度) 1㎡@70,000(ワンルームマンションの7割と想定)

・課税標準 土地;評価額等 家屋;評価額

・税率 固定資産税;1.4% 都市計画税;0.3%

・23区の特例による固定資産税・都市計画税の非住宅用地の減免(一区画地における非住宅用地の面積が400㎡以下であるもののうち200㎡までの部分が20%減免 ただし個人または資本金1億円以下の法人等所有に限る 都の要綱事業)  
適用あり

## 3. 上記1、2の比較

### (1) 家屋1棟あたりの比較/新築年度

単位:円

種別	1 ワンルームマンション			2 オフィスビル			差額(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	238,000	51,000	289,000	948,800	203,300	1,152,100	863,100
家屋	560,000	120,000	680,000	784,000	168,000	952,000	272,000
計	798,000	171,000	969,000	1,732,800	371,300	2,104,100	1,135,100

### (2) 1戸(室)あたりの比較/新築年度

・(1)を30戸(室)で割ったもの

単位:円

種別	1 ワンルームマンション			2 オフィスビル			差額(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	7,933	1,700	9,633	31,627	6,777	38,403	28,770
家屋	18,667	4,000	22,667	26,133	5,600	31,733	9,067
計	26,600	5,700	32,300	57,760	12,377	70,137	37,837

### (3) 参考;経年における上記1、2の比較

(前提条件)

・家屋の耐用年数 47年と想定

・減価償却率 0.022(定額法)

・その他 減免等は現行の制度を適用。なお、土地の上昇・下落は考慮しないものとする。

単位:円

種別	1 ワンルームマンション			2 オフィスビル			比較	
	固定資産税	都市計画税	計	固定資産税	都市計画税	計	差額(2-1)	戸あたり差額
土地	11,186,000	2,397,000	13,583,000	44,593,600	9,555,100	54,148,700	40,565,700	1,352,190
家屋	27,021,004	5,790,236	32,811,240	20,067,420	4,300,162	24,367,582	-8,443,658	-281,455
47年計	38,207,004	8,187,236	46,394,240	64,661,020	13,855,262	78,516,282	32,122,042	1,070,735