

狭小住戸集合住宅税の税率（30年度再検証）

税率の根拠については、制限税率がなくなったことで、創設時と同じ条件で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け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、税による狭小住戸の抑制効果が一定以上見られることから、ある程度は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25～29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。

この事例における固定資産税の47年間の総額を「①現行税率」「②最高税率」「③旧制限税率」で比較すると、現在最高超過税率1.75%で372,929円、旧制限税率で745,858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は変わらない。

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 29.65㎡（平成25～29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 9.94㎡（平成25～29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 @289,000/㎡（区内最低公示地価地域の平均路線価）
 - ・家屋評価 ; 評価額 @123,000/㎡（平成25～29年度税対象物件の推定固定資産評価額）
 - ・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	305,656	382,070	458,484	76,414	152,828
家屋	1,186,061	1,482,576	1,779,092	296,515	593,031
合計	1,491,717	1,864,646	2,237,575	372,929	745,858

※豊島区試算