

## 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戸当た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	<b>356,862</b>	<b>713,725</b>