

狭小住戸集合住宅税の税率

狭小住戸集合住宅税の税率（1戸につき50万円）は、

- 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
- 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

の三点を総合的に勘案するとともに、下記試算による狭小住戸における固定資産税の制限税率を適用した場合の税額増分値を参考として設定した。

【29㎡未満住戸における固定資産税等試算】

最近4年間に着工された29㎡未満9戸以上の区内集合住宅における、1戸当り平均敷地面積と床面積を基に、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1,292,523円、1年平均では27,500円の負担となった。更に、この事例における固定資産税の税率を制限税率である2.1%に引き上げた場合の税額についても試算を行い、現行税率1.4%の税額と比較した結果、47年間の総額では532,215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。）

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 25.88㎡ (29㎡未満9戸以上集合住宅の平均床面積)
 - ・敷地 ; 1戸平均敷地 12.36㎡ (29㎡未満9戸以上集合住宅の平均敷地面積)
 - ・土地評価 ; 評価額 @259,700/㎡ (区内住宅地最低公示地価の7割)
 - ・家屋評価 ; 評価額 @89,200/㎡ (29㎡未満9戸以上集合住宅の推計平均評価額)
 - ・税制 ; 平成15年度の特別区における税制を適用 (固定資産税率1.4%…制限税率2.1%)

区内平均規模狭小住戸における47年間の固定資産税・都市計画税額

単位：円

| 種別 | ① 現行税率の場合 | | | ② 固定資産税の制限税率を使用した場合 | | | 税額比較 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 | 284,804 | 61,030 | 345,834 | 427,207 | 61,030 | 488,236 | 142,402 |
| 家屋 | 779,626 | 167,063 | 946,689 | 1,169,439 | 167,063 | 1,336,502 | 389,813 |
| 47年計 | 1,064,430 | 228,093 | 1,292,523 | 1,596,646 | 228,093 | 1,824,738 | 532,215 |

注) 家屋の試算は減価償却率(定額法)を用いた一定規模の集合住宅における試算パターンを基に算出した。