

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第3回 豊島区税制度調査検討会議
事務局（担当課）		区民部税務課
開催日時		令和5年9月1日（金）18時00分～19時56分
開催場所		豊島区役所本庁舎9階 第二委員会室
議 題		(1)「豊島区狭小住戸集合住宅税」制度の検討について (2) その他
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開 傍聴人数 0人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	<学識経験者> 池上岳彦、沼尾波子、関聡介、鴨田和恵 <区職員> 副区長、政策経営部長、区民部長、都市整備部長、建築担当部長
	幹 事	企画課長、財政課長、税務課長、収納推進担当課長、福祉総務課長、 地域まちづくり課長、住宅課長(マンション担当課長兼務)、建築課長
	事務局	税務課長、税務課職員3名
配布資料		資料3-1 「豊島区狭小住戸集合住宅税」制度の検討について 参考資料3-1 令和5年度 豊島区税制度調査検討会議名簿

審 議 経 過

	(18時00分開会)
会長：	ただいまから第3回豊島区税制度調査検討会議を開会いたします。 始めに、事務局から事務連絡があります。
事務局：	参考資料3-1「令和5年度 豊島区税制度調査検討会議名簿」をお取り出しください。新たに就任しました委員の御紹介をさせていただきたいと存じます。 本年7月11日付で豊島区副区長に就任したことに伴い、同日付けで本検討会議の委員に就任いたしました天貝でございます。一言、御挨拶をお願いいたします。
副区長：	天貝と申します。7月10日に豊島区議会第2回定例会にて副区長として選任同意されまして、7月11日に副区長に就任いたしました。よろしく申し上げます。
会長：	それでは本日の議題に入ります。本日は、これまで説明いただいた資料に基づいて、本税制をどうすべきかの議論に入ります。本日用意しております資料は、資料3-1ですが、2ページ目までが「これまでの議論の振り返り」と「今後の議論の進め方の案」となっております。まず、2ページ目まで事務局から説明を受け、それについて委員の御意見をいただきたいと思います。事務局から説明をお願いします。
事務局：	(説明)
会長：	ただいま、これまでの議論の振り返り、委員の皆さんから出された意見の要約、本税とファミリー住戸附置義務という2つの施策の関係性とその見解、それを踏まえた上で、本税について、どういう点が見直しの論点になるか、案として示されました。1つは面積基準、2つ目が税率、3つ目は免除対象、これは現行の免除対象8戸以下をどう見るかという点、この3つが大きな論点であろうと考えられます。ただいまの提案は、この3つの検討項目について順次、検討していくのがよいのではないかという内容ですが、皆さんからの御意見があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。 (一同、異議なし)
会長：	それでは案のとおりに進めてまいります。本日の検討会は、概ね午後8時までを予定しております。時間の許す限り御議論いただいて、結論が出なかった部分については次回、引き続き議論していきたいと考えております。 それでは第1点、資料の3ページと4ページ、狭小住戸の面積基準30㎡についての資料になっております。事務局から説明をお願いします。
事務局：	(説明)
会長：	ただいまの説明を受けて各委員から御意見、御質問があれば承ります。いかがでしょうか。
A委員：	資料4には「夫婦と子」とか「ひとり親と子」とありますが、子の人数は関係なく、子が1人でもいる限りは全部一緒という区分なのでしょうか。

a 幹事 :	子の人数は分けられておりません。つまり、この「夫婦と子」というのは子が1人の場合もあれば3人の場合もあります。
A 委員 :	この「夫婦」というのは、今は色々な形があると思いますが、法律上の婚姻している夫婦だけを言うのでしょうか。
a 幹事 :	そこまでの把握は出来ておりません。
B 委員 :	資料4ですが、当然の結果として単身世帯の多くが「0㎡～29㎡」というのに分かります。しかし、他の区分が「30㎡～49㎡」となると、かなり大きな括られ方で、1番目の議論としての、30㎡から35㎡についてどうなのかという判断が感覚的に掴みにくいのですが、ここら辺はどうでしょうか。
a 幹事 :	本調査の形がこうした区分になっているというところです。
B 委員 :	今日のところ、35㎡というのが議論の中心になっているかと思いますが、そうすると、「夫婦」とか「夫婦と子」の世帯では35㎡よりも広いほうが望ましく、そういうところに住んでいらっしゃるかどうか分からないので、ゆとりある住環境の基準として30㎡以上が適切かどうかを議論するにあたって、その辺がこの資料だけでは分かりにくいと感じます。
C 委員 :	第2回の資料、机上配付資料2-1に住戸面積・間取りのイメージがあります。25.05㎡だと大体1Kの間取り、30㎡を超えると1LDKの間取りになるというような、かなり大まかなイメージですが、そのように掴めます。
B 委員 :	このイメージ図の1LDKに2人で住むとなったときに、洋室が狭いので気掛かりなところです。今はテレワークなどで、小さめでも個室が欲しいという単身者も多いと思いますが、35㎡になると2人でも住めるというイメージでしょうか。
C 委員 :	資料内の間取りが31.73㎡なので、これにあと4㎡程度広がるわけですが、この洋室3.5畳がもう少し広めに取りれるだろうというイメージです。あくまでこれは、今お話のあったテレワーク用とか、そうしたイメージに近いかと思っております。
B 委員 :	30㎡では「ゆとりある」というわけにはいかないのではないのでしょうか。2人世帯となると40㎡ぐらいは必要ではないのでしょうか。
a 幹事 :	一応、国で決めております最低居住面積水準が、2人世帯で言いますと、30㎡以上なので、その基準を満たしているということです。しかし、それが本当にゆとりあるかどうかという話になりますと、都市居住型の誘導居住面積水準では2人世帯の場合は55㎡以上となっておりますので、実際の都市環境からすると、そこまではいささか難しいのではないかと考えます。その辺り、基準が異なるというところです。
B 委員 :	30㎡と50㎡とでは随分違いと思いますが、どうでしょうか。そのあたり、「ゆとりある住環境」の具体的な平米数を考えないと、今までの30㎡未満にしておくのか、35㎡に引き上げるかとかいう議論はなかなか難しいのではないかと思います。
会長 :	今の点も含め、まさにこれは中心的な論点だと思います。30㎡か35㎡か、私もこの会議で、以前に発言したと思いますが、今お話のありました点について

	<p>て、前回の資料2-3を見ると、30㎡以上35㎡未満の住戸がかなり増えていまして、これをどう評価するか。これも抑制したいのか、しなくてもよいのかという判断になってくるかと思えます。本日の資料の3ページに赤枠で囲ったところが国で定めた「2人世帯の最低居住面積水準」です。これを本税ではワンルームか否かの基準にしていまして、ここでの解釈はおそらく、「30㎡以上であれば2人世帯の最低居住面積水準を超えているのだからワンルームとは言えない面があるだろう」という慎重な見方をしていると思えます。それに対して、40㎡のところ「1人世帯の誘導居住面積水準」とありまして、他の区にはこれをワンルームの基準にしているところもありますが、そうした区ではワンルームに税を課すことはなく、まさに誘導ということです。この水準までは1人世帯だと考えることも出来るのですが、豊島区の本税の対象については、そこまで広げるのは厳しいのではないかとということもあって、最低限度のところ区切っているのだと思えます。ただ、35㎡という値が、まさにその中間にあるのですが、それをどう評価するのか、そこについての御意見をいただければと思えます。</p>
D 委員 :	<p>住宅施策の観点で議論になっているところもあると思えます。資料4の世帯構成別の割合で見ましても、豊島区全体として、「30㎡～49㎡」の区分は、まだ19.6%なので、全体の中では、それほど多くないと認識しております。課税を逃れるために30㎡を僅かに超える面積の住戸をたくさん作っているのではないかという見方もあるかもしれませんが、それほど多いと思っておりません。逆に、29㎡以下の住戸が多く建つよりは、利便性などの理由で豊島区を選んで1人でお住まいになる方も多くいらっしゃると思いますので、そうしたことを考慮しますと、より広い30㎡超の住戸に住んでいただけるほうが、少しでもゆとりある形になるので、そのほうが良いと思っております。従いまして、30㎡から35㎡の住戸が増えているということについて、住宅政策の観点からよろしくないことだとは考えておりません。逆に、29㎡以下のものを減らしていくことを重視していますので、30㎡の、より広いお部屋が増えるほうが良いと考えております。</p>
会長 :	<p>いかがでしょうか。ただいまの御意見、30㎡から35㎡の住戸の建築確認申請数が増えています。豊島区としてはそれを必ずしも問題だとは思っていないという趣旨の御発言でした。</p>
B 委員 :	<p>今、お話された考えでいいのではないかと思います。単身世帯の方でも、ある程度ゆとりがある住環境に住まわれたほうが、ずっと住んでいられるということもあると思えます。やはり、定住していただきたいという思いもあるでしょうから、よろしいのではないかと私も思います。</p>
A 委員 :	<p>実際に何人が住むのかということ規制したり補足したりすることは出来ないという前提があるとするならば、例えば35㎡に2人で住んでいる場合と、29㎡に1人で住んでいる場合、どちらがよい住環境なのか、あまり規制の合理性がないのではないかという話にもなりかねないかと思います。そう考えると、例えば、30という数字を35に引き直したときに、結局そこに何人住むのか想定出来ない中では、そこだけ動かしてみても、果たして、そういう判断</p>

<p>E 委員 :</p>	<p>が合理的かどうか、説明が見つからないのではないのかという感想を抱いているところでは。</p> <p>「30㎡」で区切ることによって、「30㎡未満」から「30㎡～35㎡」のところに誘導しているということだと思います。前回の御説明であったとおり、実際には30㎡未満のところは増えている実態もありながらも、多少インセンティブが働いて、30㎡以上のところに流れてきているだろうという御説明だったと理解をしています。そのときに、例えばこの先の5年後、10年後、20年後の、豊島区の住宅ストックを考えたとき、今は、中野区が30㎡未満の住戸の割合が23区の中でも高いということもありますが、豊島区の特性を踏まえて、30㎡以上の住戸が増えることによって、例えば将来区内に居住する住民の特性がどのように変わりうるのかについて、どういう議論が住宅制度の検討の場でなされたのかを伺えればと思います。</p> <p>それと、逆にこの30㎡未満のところで、この50万円の税が課されることによって、近年出来ている狭小住戸の家賃に転嫁されて、少し高めの家賃になっているのか、その辺りの状況もお伺い出来たらと思います。</p>
<p>D 委員 :</p>	<p>基本的には住宅のストックバランスだと思っております。増えているというご指摘のものは、狭小住宅の税の対象にならない8戸以下のもので、二階建てぐらいで建てられているものが増えていることだと認識しておりますし、また大規模なマンションについても、事業者側も計画当初はワンルームをたくさん作りたいと思っておられたかもしれませんが、税があることを踏まえて、ワンルームを8戸や7戸に抑えて作って、残りは30㎡以上のものとかファミリー向け住戸を入れた複合的な建物になっているといった例も多々ありますので、そういった視点でストックバランスを考えますと、様々な形式の住戸が出来て、様々な世帯が入れる形になるほうがいいと思っております。また現時点において、本区は若年層の単身者が多いので、安くて利便性のいいところに住みたいニーズが高いことは間違いないと思います。そういった形で選ばれている区でもありますので、そうしたニーズに応える住戸も必要だと思います。それらを考えますと極端な方向に誘導するよりは、今の状態のままストックバランスを考えながら、ただ、そうは言ってもファミリー附置によって50㎡以上を増やしたい、その部分が今は課題であるとして認識しておりまして、戸数が少ないということも分かっているので、その部分を増やしていきたいという、そういう政策の視点を持っています。</p> <p>家賃については、物件の築年数の新しい古いもあると思います。不動産の情報を新聞折り込みチラシやインターネット等で見ますが、個人的な感覚ではありますが、税がかかったからといって、それで家賃が上がっているということはないと思います。</p>
<p>b 幹事 :</p>	<p>資料の7ページを御覧いただきたいのですが、資料5、マンション賃料の推移を見ますと、折れ線グラフで黒に近い水色のほうが東京都の平均の推移で、オレンジ色のほうが豊島区の推移です。2019年頃まで両者の推移は、ほぼ一致しておりますので、豊島区だけが東京都の平均から乖離して高くなっていることはないと考えております。このことから、税の影響の結果として区内の家賃が上昇したとは見ておりません。一方、この2019年あたりから、徐々</p>

	<p>に乖離幅が広がっているのは、豊島区のまちづくりが今勢いが増しているところの影響であろうと考えてございます。</p>
<p>E 委員 :</p>	<p>30㎡未満は増えているけれども、その実態としては課税対象外の8戸以下のところが増加しているところなので、実際その税を負担してそれが家賃に転嫁される住戸自体が余らないと理解いたしました。そうすると、5年前のときにもあった議論かと思いますが、8戸以下のところをどう見るのかが次の議論になると思ったところです。状況については理解いたしました。</p>
<p>会長 :</p>	<p>今の議論で、増えているか減っているかという数字は、前回の資料の2-2に、30㎡未満の課税対象になる9戸以上と課税対象外の8戸以下の、それぞれの最近5年間の推移が示されています。課税対象のものについて、もちろん経済状況と社会状況の影響もあると思いますが、増えてはいません。そういう意味での効果は見られると思います。</p>
<p>a 幹事 :</p>	<p>それから、前回も話が出ましたが、区の住宅政策については、今もお話ございましたが、本税の検討会議と並行して住宅政策のマスタープランも検討がなされていると伺っております。住宅対策審議会では狭小住戸に関する議論までは進んでいない状況でしょうか。</p>
<p>会長 :</p>	<p>住宅対策審議会の専門部会を開催してまいりました。現時点では住宅白書の改定まで終わっているところで、これからマスタープランの修正を行うところです。</p>
<p>E 委員 :</p>	<p>そうしますと、これから年末にかけて同時並行で議論が進んでいくことになりかと思いますが、住宅政策そのものを議論する審議会と、本検討会の内容とが乖離してしまっはけませんので、そちらの状況も見ながら結論づけていくことが必要だろうと思っております。ほかにこの論点につきまして、「30㎡未満」の見直しについて、御意見ございましたら、いかがでしょうか。</p>
<p>D 委員 :</p>	<p>基本的には住戸であることが前提となっているので、良質な住空間としては、より大きい床面積が望ましいという前提であろうと思います。前回か前々回にも御意見があったと思いますが、建設時は「ワンルームマンション」であっても実際には居住せずにオフィスとして使う、多目的で居間を使う、民泊にするなど、様々な用途で使われるようになってきていると思います。特に池袋周辺の商業地域で、住戸に関して30㎡以上のものを増やすことについて、今後のライフスタイルの変化、社会経済の変化、これからは家賃も上がっていくであろうという状況では、かえって狭いほうが低家賃で借りられるとか、そうした点を踏まえた上で、やはり、こういったインセンティブで以て30㎡以上に誘導していくことが中長期的に見ても意義があると判断をされての御提案と理解していいのかどうか、改めて確認できればと思います。</p>
<p>D 委員 :</p>	<p>おっしゃるとおりです。ただ、それだけでは、ファミリータイプの住戸、50㎡以上のものは難しいですから、そこを誘致するために、新たに附置義務も始めようということで、住宅政策全体を踏まえて考えております。ワンルームを抑制するために税制度を活用することと同時並行的に、別の手法を用いてファミリー住戸を増やしていこうという両輪で、そういう形で進めなければ、抑制ばかりでは解決しないだろうということがあります。他区は、現時点で既に</p>

	<p>21区がファミリー住戸の附置義務を、もちろん区ごとに様々な条件を付けながらですが、実施しております。豊島区は、これまでワンルームマンション税によって狭小住戸を抑制していきこうという施策でしたので、なかなかファミリー住戸は増えていかなかったという経緯があります。そこが住宅ストックバランスにおいて不足している部分でもあり、それは税による対策だけでは増えていかないだろうと思っておりますので、別の手法を用いて増やしていきたいと考えております。</p>
B 委員 :	<p>皆さんの御意見を聞きまして、私は、この30㎡未満という基準のままでいいと思います。30㎡以上、単身者でも、住まいにゆとりのある生活をしたい方もいらっしゃるし、ライフスタイルは様々に変わってきているので、私は現行のままでいいと思います。</p>
A 委員 :	<p>本日は、3つの項目が出されていまして、この3つは、それぞれがお互いに影響し合うので、1つだけ切り取って議論することは難しい部分もありますが、ここまでの議論の中では、あまり30㎡未満という基準を変える理由が見つからない状況だと思っております。</p>
会長 :	<p>ほかにはよろしいでしょうか。これまでの御説明、御発言をお聞きしますと、確かに30㎡から35㎡の住戸が増えているという現実はありますが、しかしながら、課税対象を広げて、その部分を抑制しようという意見は出されていないと思います。確かに、資料4のグラフを見ますと、少なくとも2人以上の世帯で、30㎡未満に住んでいる方は大体1割ぐらいで、9割近くは30㎡以上のところに住んでいることが伺えます。その意味では、国の基準もありまして、30㎡で区切ることに一定の合理性があることは、これまでと変わっていないと思います。それから、先ほども御意見ありましたとおり、必ずしも30㎡台前半の住戸の建設を強く抑制しようとするものではないという捉え方でした。</p> <p>そうしますと、少なくとも我々の現時点の議論としては、30㎡未満という基準は、このままにしておきつつ、次の議論へと進めたいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>(一同、異議なし)</p>
会長 :	<p>それでは、この部分につきましては、当面の方針としては、30㎡未満の住戸に課税するという方針を継続するという事で、議論を進めていきたいと思っております。もちろん、新たな論点が出てくれば、また見直すこともございますが、一旦ここではそういう方針を取ります。</p> <p>それでは、先ほどお話ありましたとおり、3つの論点を完全に分けられるかという点難しいですが、区切らなければ議論が複雑になりますので、次に、税率「1戸あたり50万円」をどう見るかの議論に移ります。資料の説明を事務局からお願いします。</p>
事務局 :	<p>(説明)</p>
会長 :	<p>ただいまの説明に基づいて、御意見あるいは御質問をいただきたいと思っております。</p>
B 委員 :	<p>課税対象の戸数は減っているのですが、一定の抑制効果があるというのは確かだと思います。他の税とのバランスが適切かという点では、1戸あたり50万円</p>

	<p>というのはシンプルかつ明瞭なので、誤魔化したりする余地はないと思います。現状、ワンルームマンションの需要は依然として高いと思います。豊島区は、例えば留学生の方も多くいらして、供給よりも需要のほうが高いのではないかと思うほどです。先ほど、家賃の極端な上昇は見られないという説明がありましたが、今こういうワンルームマンションについては、所有して住むのではなく、投資物件とする方も多いので、そうした需要が大きくなってくると、50万円の税額を上げることは、それなりに家賃に転嫁されて高くなっていく可能性はあるかと思うので、私としては好ましくないという気がいたします。</p>
<p>会長：</p>	<p>課税されたものが賃料に転嫁されるかどうかという点は、経済学的にとっても論争のあるところですね。取引価格が何によって決まるかといえば、基本的には需要と供給のバランスによって決まります。そうすると、課税されることによって生じた費用を回収するためには、買う側もしくは借りる側に転嫁しようと思いますが、それでは顧客が離れてしまいます。もし離れないとすれば、それは今お話があったとおり、需要があるからです。税を負担させようとするのは供給する側の都合です。ただし、需要があれば価格は上がりますが、需要がなければ幾ら価格に上乗せしても借り手が見つからない、そういう議論があります。借り手に転嫁されるというよりは建築主が負担するのではないかと、そうであるならば抑制効果があるだろうという論理で、この税は設計されています。先ほど、マンション賃料が上昇傾向にあることが資料で示されましたが、税をかけている豊島区だけ賃料が上がってれば別ですが、そうではなくて東京都全体として賃料が上がっているの、やはり需要と供給のバランスの問題で、需要が高いということだと思います。もちろん、供給コストの上昇もあります、それは豊島区の税というよりも、資料の7ページにあるように工事費が上がっていて、特にこの最近2年間は資材価格の高騰もありまして、そういうところが非常に強いのでしょうか。税の要素がそこにどう影響するかということでは、必ずしも借り手の負担に上乗せされているという感じはしないのですが、ただ、実際に家賃も上がっていて、建築資材価格も上がっているという状況の中で、税も上げるのかと言われると、そこについては考慮すべきだろうというのは、今、委員が言われたとおりです。</p> <p>前回もお聞きしたと思いますが、50万円という税率で開始してから既に20年近く課税しています。建築主、事業者の方々から、この50万円についての反応というのは、何かありますか。</p>
<p>c 幹事：</p>	<p>導入当初は、確かに窓口で驚かれる等の反応はあったように記憶しておりますが、今ではかなり浸透しております、事業者側の受け止め方としては、豊島区での建築の場合はこうですよね、といった具合で、特に大きな反応もなく業務を行っているという状況です。</p>
<p>会長：</p>	<p>課税の実績としては、ほぼ100%徴収されていると考えてよろしいですか。</p>
<p>b 幹事：</p>	<p>徴収できております。先だっても、課税側で確認の漏れていたものが事業者側から確認のお問合せをいただきました。やはり広く浸透しているものと思います。</p>
<p>A 委員：</p>	<p>50万円という金額が適切なのかという判断は難しく、創設当時の算定根拠</p>

	<p>も、こういう説明だったのでしょうが、今これがどうかという判断は難しいと感じています。その上で、例えば集合住宅のオーナーになるような建築主にとって、建築費用の部屋割りと言いましょか、1部屋ごとに割った場合に費用の何%ぐらいの割合を50万円が占めているのか、上乘せ分として建築費用の負担がどの程度増えるのかという観点で検討はされたことはありますか。例えば、「平均的な新築の集合住宅の新築の費用は概ね金額を戸数で割ったときの1戸当たりの建築費」とか、「その負担に対して50万円が占める割合は何%ぐらい」といったイメージです。</p>
<p>事務局：</p>	<p>これもまた次の検討項目での資料として掲載しているものですが、9ページの資料3に、賃貸物件の総戸数と建築コストということで、不動産情報サイトにあったものを転載しておりますが、1K8戸であれば概ね5,800万円の建築費、これを8戸で割ると1戸あたり725万円程度、それに対しての50万円といったところかと存じます。</p>
<p>会長：</p>	<p>この資料はアパート規模別ということですが、ここで言う「アパート」にはワンルームマンションだけに限らず、木造のような建物も含まれますか。</p>
<p>事務局：</p>	<p>含まれていると考えております。特に、この「1K8戸」は、総戸数8戸のことで、かなり小規模なので木造の物件も含まれていると思います。</p>
<p>E 委員：</p>	<p>前回の資料2-2によると、税施行前と施行後と比べた場合、課税対象外となる30㎡未満のものは減っていないが、9戸以上で課税対象となるものは若干減少しているということだったと思います。これをどう受け止めるのかというところを、一つお伺いしたくて、課税対象の部分は、税施行前と比べると若干減り、課税対象外または30㎡以上のところにシフトしているので、これをもって一定の効果があると判断するのか、それとも課税対象のものが若干減っているとは言っても、それほどでもないか判断するのか、改めてお伺いしたい。</p> <p>それから、1戸あたり50万円の税率については、確かに昨今の物価高騰とか、さらに人件費も高騰している状況もある反面、不動産価格も上がっている中では、不動産価格に対する税負担の割合が下がっているという見方もできます。その中で、このインセンティブをどう評価するかという判断になるのかと思いますが、その辺り、どう受け止めておられるのか、お聞かせください。</p>
<p>事務局：</p>	<p>30㎡と、50万円と、8戸という検討項目を挙げさせていただきましたが、先ほども御意見があったように完全には切り離せないということが、まさに、こういうところかと思えます。結局は、この8戸以下の部分をどうするのかという部分にまで関わってきてしまうと思えますが、ただ、「税率50万円」という部分で区切った場合には、例えばこの税率を60万円に変えた状況を想定しますと、前回の資料2-2で示したような課税対象の戸数は大きく減ったとしても課税対象外の8戸以下の戸数はそれほど減らないだろうと予測されます。そうなると、この「50万円」という税率で一定の効果は出ていると思っておりますので、課税対象9戸以上の抑制をさらに強めるのかどうかというところが、この50万円をどうするのかという議論に密接に関わってくると考えているところです。</p> <p>もう一点の、50万円が住宅価格に占める割合をどう考えるのかというのは</p>

<p>E 委員 :</p>	<p>非常に難しいところですが、資料6ページと7ページのグラフ、資料4の上から2つ目の不動産価格指数を見ると、マンション価格は急激に上がっています。しかし、これは分譲マンションを含めての価格ですので、おそらく賃貸マンションだけでは、これほど上がらないだろうと思います。そうしますと、グラフ内の赤色の線、「住宅総合」のほうが実態に近いかと思われませんが、この動向は、建築費の動向と非常に似通った動きを見せているので、昨今の住宅価格は、やはり建築費用の動向に相当左右されるのだらうと思います。そのように考えますと、住宅価格自体が上がっていても、それに伴ってコストも相当上がっているはずなので、50万円のインパクトは、それほど変わっていないだろうと、そのように捉えております。</p> <p>今度は逆の観点からの質問になりますが、例えば同じような条件でも、豊島区でワンルームマンションを建てる場合と、他区で建てる場合とでは、50万円かける戸数の税負担分だけ差が出ます。そうすると、例えば、工務店あるいは施工業者は、豊島区内で建てる場合は負担が乗ってしまうことの対策のために低コストの資材などを使って、結果的に品質のあまり優れない集合住宅が建ってしまうようなリスクもないとは言いきれないかと思いますが、あまりそういうことは考えなくて大丈夫なのでしょう。</p>
<p>C 委員 :</p>	<p>事業者は、まず用地を取得して、おおよその建物規模を計画します。そこで、一定の範囲の住戸が課税対象だと分かれば、税を負担しても利益を出せるかどうか、そういう観点で事業に着手します。その段階では、まだ仕様などの詳細まで考えずに概算の見積もりですが、税を負担しても豊島区内で建設をしようという事業者が多いのではないかと思います。</p>
<p>会長 :</p>	<p>この税を作った当初の考え方としては、税が課されることに伴って、豊島区内でのワンルーム建設をやめる事業者が現れることを見込んでいました。課税を避けて他の区で建設しようといった形で事業者側が計画変更すれば、結果的に抑制になります。当時は、もちろん今もですが、単身者の割合が非常に多いことが前提条件としてあります。今、委員が言われたようなリスクについては、もし、そういう方法でコストを下げることが出来るのなら、そもそも税が無くても下げてるだらうと思います。そこを建築主が負担することによって抑制が働くという効果を期待して、この制度を作ったということです。</p> <p>先ほど、税施行前の5年間と直近5年間最近を比較しての御意見がありましたが、資料1-7では、税施行前の5年間と施行後から令和4年度までの全体の統計をとった表があります。課税対象の部分を見ますと、もちろん実際には経済状況によって様々な事情も変わりますので見方は難しいですが、施行前5年間と施行後の19年間の比較では、年平均1,069戸から825戸に減っています。単年度に目を向けますと、令和4年度は680戸と急激に減っていたり、平成22年度、平成30年度、令和2年度には1,000戸超となったり、各年度の時々事情、用地が出るか出ないかも大きく影響するのだとは思いますが、大きな流れとしては、それほど増えているわけではなく、どちらかという抑制できているのではないかという判断ができます。それと同時に、これは後の議論でもありますがけど、課税対象外となる8戸以下のところは逆に増えていることが同時に見て取れます。</p>

	<p>それから、先ほどの50万円と決めたときの論拠について、確かに当時の議論では、固定資産税は東京都が課税していて特別区は課税していないという話がありました。固定資産の課税権を持っていれば税率を上げればよいということも言えますが、それは出来ないということで、独自の法定外税を考えたという経緯があります。そこで、超過税率との差分はどれぐらいだろうかという考え方で50万円を算出したということです。その後も、見直しの都度、同じ計算をしたらどうなっているかを見てきました。今回も、仮に旧制限税率との差を計算すると差額が85万円になりますが、現実にはそこまで高い税率を実施している自治体はないので、最も高いところの税率1.75%との差額でみると42万円ということになります。5年前の計算と比べると10万円ぐらい上がっています。資料1-4の3ページ目に、制度創設時の根拠として、制限税率の差額は53万2,215円とあります。それから、平成30年に検討したときには、既に制限税率は撤廃されていましたが、仮に制限税率を使えば、74万5,000円、当時も今も最高超過税率1.75%で、それでいうと37万2,000円です。現在の試算では、それぞれが10万円近く上がっています。</p>
B 委員 :	<p>資料1-4の3ページ目、(2)で、「検証の結果、50万円は差額Aと差額Bの中間に当たり据え置くのが適当と決定された」となっていますが、今回、それを当てはめようとする、税率が高くなってしまおうと思いますので、そのまま当てはめるのは難しいかと思います。私は、もう50万円が良いと思います。やはり、住宅価格が上がっていく中で、だからといって税も上げるという考え方は少し違うのではないかと思います。</p>
会長 :	<p>もちろん、私も税率を上げましょうという話に持っていきたいのではなく、様々な角度から確認をしているところであります。</p> <p>50万円の税率で現在まで施行されて、先ほどお話あったとおり事業者側から特に反対の議論は起こらずに納税されているとのことでした。行政の内部あるいは議会も含めて、豊島区として、50万円について議論されていることは何かありますか。</p>
事務局 :	<p>50万円についての議論は本区の中では行っておりません。現状の50万円を基本として考えています。</p>
会長 :	<p>もし仮に税率を引き上げますと、当然、抑制効果が強まるはずなので、1戸当たりの税額は高くなりますが、建築件数は減りますので、税収は増えるか減るか分かりません。たばこ税と同じような話になると思います。そして、これは法定外普通税ですので、豊島区の財源となるものです。抑制が効くことは望ましいことですが、その結果、税収が減ってしまうことについては、どうお考えですか。</p>
D 委員 :	<p>難しい話だと思っております。本税は毎年約3億円を見込んでおります。それを住宅基金に積みまして、例えば、ファミリー向け住宅の家賃助成や高齢者の住替えの助成、場合によっては区営住宅の改修工事に一部使うなど、有効に使わせていただいております。それが極端になくなると、一般財源で補うように財政の部局と折衝することが必要になるかと思いますが、しかしながら、抑制すべき対象が大きく増えていく事態も困ります。昨年、一昨年を見ても、本</p>

	<p>税収は年度ごとのばらつきがありますが、区としては、最終的には抑制して減っていくことが望ましいとは思っております。住宅政策が後退しないように、歳入確保の手段を様々考えながら進めていこうという認識は持っています。</p>
<p>会長：</p>	<p>ありがとうございます。これは法定外普通税であって、必ずしも住宅政策に用途を限定するものではないので、そこは区長・副区長を中心に財政の方針を決められると思いますが、税収の規模をどう考えるのかを伺わせていただきました。</p>
<p>B 委員：</p>	<p>税率をどれだけ上げれば、どれだけ抑制効果が出るという判断は難しいところで、やはり先ほど申しましたように、需要が高ければ、少しぐらい税率を上げて、例えば、1戸あたり60万円になっても、それほど戸数が減るようには思えません。もちろん、2倍まで上げるといえば話は別ですが。私は、そのように考えます。</p>
<p>会長：</p>	<p>税率を引き上げることによって抑制は効くだろうと思います。ただ、税収が減ってしまうほど戸数が減るかどうかは確かに分かりません。たばこ税の増税と同じで、程度によるのだと思います。確かに2倍まで上げれば、建築費用に占める割合も2倍になってしまうので、果たしてそれが適切な水準かという話になります。</p>
<p>A 委員：</p>	<p>区の税収がどうなるかという視点を前面に押し出したままの議論というわけにもいかないでしょうし、税収は結果としてついてくるものだという考え方をすると、本来のところに立ち戻って、今の50万円で抑制が不十分ならば、それを上げて抑制効果を高めなければならないという議論なのかと思います。その上で、現状は抑制効果が不十分という認識なのかそれとも、このぐらいで推移しているのであれば、許容範囲あるいは好ましい状況という評価なのか、その辺りはどうでしょうか。</p>
<p>D 委員：</p>	<p>基本的には、抑制されている好ましい範囲内だと認識しています。本税がなかった頃は右肩上がりに増えていってしまう状況でしたが、税を導入したことによって、少なくなってきたので、抑制されていると認識しています。</p>
<p>A 委員：</p>	<p>その抑制をさらに高めたいというところまでは考えておられないですか。</p>
<p>D 委員：</p>	<p>抑制し過ぎてしまうと、逆に事業者からの反発を招くことや、市場の経済活動に影響を及ぼす可能性もあります。「増えすぎない」というところがポイントかと思っております。抑制することによって、29㎡以下の部屋が30㎡以上になるような形で、少しでも広い部屋、例えば1LDKか分かりませんが、そういう形になる可能性が広がりますので、そういった住宅のストックが増えていくことは望ましいと思っております。</p>
<p>会長：</p>	<p>ただいま委員からは、現在の課税対象となっている部分についての抑制効果については肯定的といいますか、満足している現状にあるという見解が示されました。確かに住宅政策に関して、先ほど申し上げたとおり、我々の検討会議は住宅政策を決めるわけではありませんので、その是非を言うことは特にないと思います。区がそういう認識で、区政を運営されているということであれば、1戸あたり50万円の税率を変える強い理由はあまり見当たらないと思いますが、いかがでしょうか。</p>

A 委員 :	<p>先ほどのお話との関連で言いますと、例えば建設費が高騰している中では、1戸当たりの建設費に対して50万円が占める割合、与えるインパクトは相対的に弱まっているかもしれませんが、ただ、現状において50万円で抑制力が効かなくなっているとまでは思われていないのであれば、私としては、今は特に変える理由がないかと思います。</p>
E 委員 :	<p>前々回の資料1-7で面積別の割合で見ると、ポイントとなる30㎡未満の戸数の割合自体は、実は税施行後もあまり変わらず、ただ、課税対象外のほうにシフトしているのかなと見えます。一方、50㎡以上のところを別の手法で増やしていきたいということかと思えます。そうすると、割合で見たとき、30㎡未満の区分の割合があまり変わっていない事実をどう見るかだと思いますが、区として、ある程度の抑制が効いていると判断されているのであれば、このまま続けるという方法はあるかもしれないと思いました。</p> <p>あと、この後の議論になると思いますが、8戸以下の部分をどう考えるのかということだと思います。30㎡未満のところは税施行前の平均と比べてトータルではそれほど変わっていないということについて、これを減らしていくべきだという判断だとするならば、55万円か60万円か分からないですが、そのような形で少し負担を上げれば、ある意味ではメッセージ性を打ち出せそうですし、インセンティブとして効いてくると思います。これは、どちらが望ましいという話ではなくて、あまり変わっていないということ、どう見るのかということかと思えます。</p>
会長 :	<p>50㎡以上の部分について、現在、豊島区ではファミリー住戸附置義務を設けようという議論がなされていて、そちらで対処していこうということで、それは本日の資料の2ページ目に、「本税とファミリー住戸附置義務に対する本区の基本的な考え方」として示されております。30㎡未満の部分について、資料1-7を見ますと、9戸以上のところは減り、8戸以下のところは増え、両方を足すと、それほど変わっていないのではないかとといったような御指摘でした。ただ、これはある意味では、課税対象の30㎡未満9戸以上では、ある程度の抑制が効いているということです。そう考えますと、皆様の御意見、区側の御意見をお聞きしますと、50万円という金額を変えることについて考えるよりは、むしろ、次の議論のほうに移ったほうが良いのではないかと、そのような御意見かと思えます。そうしますと、今の判断としては、50万円については、まずは据え置くということを一応の方針として、次の議論に進むことがよろしいと思いましたが、いかがでしょうか。</p> <p>(一同、異議なし)</p>
会長 :	<p>それでは3番目の検討項目、これも他の項目と関連していますが、8戸以下を課税対象外にしていることをどう考えるか。それについての議論を進めていきます。それでは、資料の説明をお願いします。</p>
事務局 :	<p>(説明)</p>
会長 :	<p>ただいま9ページから10ページの資料、それから前回の資料も含めて説明がございました。これにつきまして御質問・御意見をいただければと思います。</p>
E 委員 :	<p>以前にも伺ったかもしれませんが、改めて確認させてください。そもそも3</p>

<p>事務局：</p>	<p>0㎡未満の狭小住戸に対して課税するというものですから、課税の公平性を考えれば、どのような条件でも同じように税を課すことが求められることになるわけですが、ここで、30㎡未満の狭小住戸8戸以下については課税対象から外すこととする理由を、どう整理すればいいのか、確認できればと思います。</p> <p>創設時の議論、記録を読ませていただく限りですが、やはり庭先経営と言われる8戸以下のものは、資料にお示ししたような規模の建物ですので、これらの建築主というのは、担税力という部分で、大手の建築主と比べて低いだらうという議論もあったかと思います。そのような点も踏まえて一定規模に満たない建築主に対しては免除すべきではないかという議論であったように記憶しております。</p>
<p>E 委員：</p>	<p>そうである場合、総戸数で見れば大規模建築物であっても、そのうち30㎡未満のものが8戸以下であれば非課税とすることとなった点は、課税の公平性という観点も含めて、どういう判断だったのかを御教示ください。</p>
<p>事務局：</p> <p>会長：</p>	<p>過去の議論を読む限りでは、その辺は明確にされていなかったようです。</p> <p>前回の机上配付資料2ー2に①と②があります。①のほうは税施行前の平成11年度から14年度末ということで、税を制度設計する段階でした。当時の面積基準は30㎡未満ではなく29㎡未満でしたが、そのような課税対象となるべき大きさの狭小住戸が8戸以下のものを含み、かつそれより大きい住戸も一緒に付いているような集合住宅というのは、それほど多くありませんでした。各年度、2、3件でした。それが、②のほうの直近4年間では、かなり多くなっています。こうしたことを見ましても、8戸以下というのは、集合住宅としては、かなり小さいクラスだというのが当時の認識だったと思います。しかし、今はそうではなくなっていて、状況がかなり変わったということです。当時の議論では、8戸以下の建物というのは、ここでは庭先経営という言葉を使っていますが、地主さんが庭のような敷地内で経営する木造アパートのようなものであって、いわゆるマンション業者が大々的に建造するようなイメージではなかったと思います。そういう意味でいうと、現在のような状況は予期していませんでした。そのような想定外とも言える状況に対して、基準を変えるのか、あるいは、想定外とはいえ制度は変える必要はないという判断になるのか、ということです。資料の2つのページを見比べると、かなり増えています。そこを踏まえて、どう考えるか。</p>
<p>B 委員：</p>	<p>資料9ページにある「庭先経営とは言えないような建築物についても、その一部が課税対象外となっている」という記述は、今のお話かと思います。そうすると、10ページに示されているようなものは、地主さんが、このぐらいの規模のアパートを建てて、生計手段にしているのだらうと思います。そこに対して、不公平ということを以て一律に1戸あたり50万円の税をかけるというのも気がかりです。庭先経営ということを考えるのであれば、大きなマンションで狭小住戸が8戸のものとは意味合いが違うと思います。</p>
<p>会長：</p>	<p>この点について、仮に今の基準を変えようとするならば、方法は2通りあると思います。1つは、この8戸以下という値をそのまま下げて、例えば7戸とか6戸に下げるという方法です。もう1つは、8戸の基準については変えずに</p>

	<p>残しておきつつ、もっと大きな住戸が多く付随されている建物は、狭小住戸8戸以下であっても課税するという方法です。もし変更するというのであれば、そのような2つの方法があります。もちろん、その2つを組み合わせるという方法もあります。</p> <p>創設当時は、8戸以下は庭先経営だということで課税しないということでしたが、今、区がこれをどう考えているかというのが重要で、現状について、例えば「不公平ではないか」とか、あるいは「課税逃れで望ましくない」といったことを考えているかどうか。確かに不公平だという考えも理解できますが、創設時は、庭先経営には課税しないという考え方をとりました。しかし現状では、これに当たらないものまで課税されない事例が生じています。なぜなら狭小住戸の部分は8戸以下だからです。こういう物件が増えていることを、どう考えているのか、何か見解がありましたら、お聞かせください。</p> <p>D 委員： 資料を単純に見ても、その部分が増えていることは分かります。課税対象の範囲は抑制できている一方で、対象外で増えている部分をどうにかして抑制しなければいけない、考えていかなければならないとは思っております。ただ、どういう方法を用いて、どれだけのものを講じるのか、そこは悩ましいところだと思っております。</p> <p>会長： 本検討会と同時並行的に行っております住宅対策審議会では、どちらかと言えば50㎡以上の住戸についての議論が中心になっていて、狭小住戸の議論にまで入れていない現時点の状況でございます。</p> <p>A 委員： 机上配付資料2-2を見ると、色々な解釈ができると思います。例えば、もともとは全て30㎡未満の部屋を作ろうとする計画でいたところ、この税があるので、30㎡未満の部屋は8戸までにしようというインセンティブが働き、結果として30㎡未満の部屋ばかりのマンションではなくなった、そのような効果があるのならば、もともとは予期していなかった副次的な効果とはいえ、効果を発揮しているようにも見えます。ただ、課税逃れではないかという視点で見ると、例えば、容積率から計算して、本来であれば全室29㎡で揃うところを、敢えて増減を加えて調整しているような可能性もないとも言えず、結局のところ、確かなことは言及しづらいですが、素直に見れば、一応の副次的な抑制効果が働いているようにも見えます。それ自体は、今の方向性の中では、決して悪いことではないように見えます。</p> <p>もう1つは、そもそも庭先経営のみを免除の対象にしたかったのであれば、最初に制度を決めるときに、建物自体の戸数の規定を設けて、庭先経営にしか適用されないようにしておけばよかったのですが、それをしなかったとい</p>
--	--

<p>会長：</p>	<p>うことは、こういうことが起こることも想定に入れた制度設計になっていたのではないかと私は思います。そうした意味でも、それほど悪い方向への影響が出ていないことも含め、庭先経営とは言えないような規模の建物に、免除が適用されていることについて、そこまで危惧する必要はないという気がしております。</p> <p>この制度を作ったときの考え方として、今回の資料の中に、当時の報告書の記述が抜粋されて書いてあります。おそらく当時、私が書いたものかと思いますが、そのときの思いとしては、この当時は、マンションと呼ばれる建築物1棟の中に、それほど大ききの違う部屋が混ざること、あまり想定していませんでした。同じような大ききのものが何戸か集まって集合住宅になる、それが主流だろうという認識でありました。現在は、この資料のように色々な大ききの部屋を組み合わせる事例が出ていますが、当時、その認識はあまり強くなかったと思います。当時の議論に参加されていた方の中には、違う認識の方もおられたかもしれませんが、少なくとも私はそのように認識していました。</p> <p>今、委員からお聞きした内容としては、30㎡未満が8戸以下作られても、同時に30㎡以上のもの相当数作られているのだから、それは決して悪いことではないという見方もできるだろうということでした。副次的効果という表現で、そのことを肯定的に捉えることも可能ではないかとの御意見でした。</p>
<p>E 委員：</p>	<p>資料1-7を見ると、結局、全体の新築住戸のうち、30㎡未満の割合自体は変わっていない、その中でも課税対象外の割合が増えていることについて、これをどう見るのか。割合は変わってないが、それでいいとするのか。30㎡未満の割合を見て、そこが増えているわけではないので、それを抑制効果ありと見なすのか。その辺りがポイントかと思いました。その上で、課税対象外の割合が増えているというところに対して、庭先経営に対する非課税措置というのは、様々な理由があつてのことだと思います。本来の課税の公平性という観点からすれば、30㎡未満の住戸に対して50万円という原則がありながらも、庭先経営に対しては、担税力という観点なのか、あるいは、5年前の議論でいうところの、地域の町内会などで一定の役割を果たしているような地元にお住まいのオーナーさんたちが経営しているという観点なのか、いずれにせよ、そこに対しては非課税とすべきという判断だったと思います。しかし、今回のような大規模な建築物でありながら、30㎡未満の住戸に対しても同様に非課税としているところは、やはり課税の公平性という観点から、どう評価するのか、大変気にかかります。どのように説明するのか、問われるところではないかと思います。その2点が課題かと思いました。ただ、先ほど委員がおっしゃったような御判断もあるかもしれませんので、その辺りについての整理が必要かと思ったところです。</p>
<p>会長：</p>	<p>税創設当時と今とで、考え方が変わってもいいと思いますが、いかがでしょうか。30㎡未満の住戸が8戸以下で、30㎡以上の住戸が複数戸あるようなケースが出てきていますが、それ以前の問題として、現在、豊島区として、8戸以下の建物について、資料の10ページに出てくるような大規模ではない木造のワンルーム、いわゆる単身者向けのもので、純粋に8戸以下で建てられているものには、課税しなくていいという考え方か、つまり当時と同じ考え方の</p>

	<p>ままかどうか。あるいは、そうではなく、今、委員から話があったとおり、公平性の観点に鑑み、規模に関係なく課税したほうが良いという考えに変わってきているのか。確かに単身世帯向けの住戸を強く抑制したいということであれば、そのような考えもありうる、確か、当時は、そういう考え方でした。これは私が申し上げたのではなく、おそらく豊島区側から発言されたような気がしますが、現時点で、そこについての見解はいかがでしょうか。</p>
D 委員 :	<p>基本的には変わっていないという認識でおります。その理由としては、税を課すことによって、先ほど申し上げましたとおり、30㎡未満のストックバランスが極端に増えていくことはなくなり、もともと増加傾向にあった部分は抑制されています。さらにそこから当初の考え方に変更を加えて、二階建てのような規模の建物にまで全て課税したとして、果たしてどのくらい効果があるか、検証出来ておりません。それから、一定規模以上のマンションで狭小住戸を8戸以下にしているものについて、実態として、どの程度の割合がどうか、そこに課税したらどうなるか、詳細な検証分析をしておりません。そうしたことも踏まえまして、基本的な考え方に変わりはないものと思っております。</p>
事務局 :	<p>机上配付資料の2-2について少し説明を加えますと、ここに載っている対象は、三階建て以上で15戸以上のものに限られます。施行前の2-2①のほうでは、延べ床面積600㎡以上のもも集計対象に含まれますが、いずれにせよ、ここに載っているものは中規模以上の建物のみが抽出対象となりまして、当初から課税対象外として想定していたような庭先経営のものは別になります。中規模程度の集合住宅で30㎡未満を8戸以下に抑えているものは、多い年でも10棟程度です。実際には、資料とは別に8戸以下で建てるような小規模のアパートもしくはマンションもありますが、資料で示しております中規模のものに目を向けてみますと、いま課税されていない30㎡未満の狭小住戸というのは、結局のところ1棟あたり8戸以下に抑えられていますので、全体の中では小さな割合になります。例えば、これに課税するとなった場合、新たに対象になるものは年間で40戸程度、そこに新たに課税するといったようなイメージかと思えます。</p>
会長 :	<p>ありがとうございました。現在、時刻は7時56分です。本日は8時までということで予定しております。冒頭に申し上げましたとおり、次回検討する機会を設けたいと思っております。今、質問の出た内容について、追加の資料をご用意できるか御検討いただいて、また、過去の議事録もホームページにて公開されていますので、また確認してみたいと思っておりますが、それも含めて、次回に改めて、3番目の検討項目の議論をした上で、全体の方針を固めていきたいと考えております。最後に事務局から連絡事項をお願いします。</p>
事務局 :	<p>次回の日程につきまして、10月下旬から11月上旬を目途に考えてございます。ただいま会長からお話があったとおり、議論がまだ残っているところは、次回に御議論いただければと考えております。また事務局といたしましても、出せる資料を、縷々考え、次回に臨みたいと考えてございます。委員の皆様には、これからメールにて日程をお伺いしたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。以上でございます。</p>

会長：	それでは、以上をもちまして、第3回豊島区税制度調査検討会議を閉会いたします。 (19時56分閉会)
-----	--