

「豊島区狭小住戸集合住宅税」制度の検討について

1. これまでの議論の振り返り

(1) 第1回・第2回資料の概要

①第1回資料 ※資料1-1～1-3は省略

資料		要点
1-4	狭小住戸集合住宅税の概要	専用面積 30 m ² 未満の狭小住戸を 9 戸以上有する集合住宅の建築主に対し、狭小住戸 1 戸あたり 50 万円を課税。
1-5	税の検討の経緯について	H16 年条例施行。以後 5 年ごと見直し。過去 H20・H25・H30 の検討会議では、大きな税制改正なし。
1-6	豊島区の近況について	直近の人口・世帯情報及び人口・世帯数の推移等。
1-7	税施行前後の建築状況の推移	課税対象（9 戸以上）の狭小住戸は減少。 課税対象外（8 戸以下）の狭小住戸は増加。
1-8	課税対象 棟数・戸数（地域別）	新築件数上位は巣鴨、池袋、南大塚、駒込地区。
1-9	住宅ストックの動向 (H20 年～H30 年)	30 m ² 未満の住宅ストック割合は、 (H20) 36%→(H25) 33%→(H30) 35%と推移。

②第2回資料

資料		要点
2-1	ファミリー住戸附置義務規定等	・住宅マスタープランの基本理念・基本目標。 ・ファミリー住戸の附置義務規定の導入について
2-2	税施行前後の建築状況の比較	・H11～H15 平均と H30～R4 平均の比較 50 m ² 以上 1,225 戸 ⇒ 781 戸 30 m ² 以上 50 m ² 未満 567 戸 ⇒ 1,020 戸 30 m ² 未満（課税対象） 1,069 戸 ⇒ 976 戸 30 m ² 未満（課税対象外） 271 戸 ⇒ 438 戸
2-3	30 m ² 以上 50 m ² 未満住戸の建築状況	新規に着工される 30～50 m ² の住戸の約半数が 35 m ² 以下。 30 m ² 超は 1LDK も設計可能。生活様式に選択肢が生まれる。

(2) 委員から出された主な意見

- 2人以上の世帯が暮らせる住宅というものをどうイメージするかが重要。
- 本税の効果により狭小住戸の供給が減少すれば税収減となる。そのバランスが難しい。
- 税額 50 万円についての議論は、住宅価格の動向が大きく関わってくるのではないか。
- 税の効果が高くないのであれば、税額を上げるという考え方もありうる。
- 30 m²から 35 m²の 1LDK が増加している。区の住宅施策の方向性によっては、30 m²の基準を 35 m²に引き上げる等の議論もありうる。
- 豊島区は留学生が多いのも特性の一つ。ワンルームマンションを徹底的に敵視し、住む場所をなくすことは本意ではない。

2. 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

	狭小住戸集合住宅税	ファミリー住戸附置義務
目的	30㎡未満の狭小住戸の抑制	50㎡のファミリー住戸の建築促進
対象となる建物	30㎡未満の狭小住戸が9戸以上の建物	3階建て以上かつ30戸以上の建物
内容	1戸あたり50万円を課税	1+(総戸数-29)×0.2戸のファミリー住戸の附置義務
制度の性格	抑制・誘導	規制

(参考) 法定外税に対する国の見解

(1) 総務大臣の不同意要件

- ①既存の国税・地方税と課税標準が同じで、かつ納税者の負担が著しく過重となる。
- ②自治体間の流通に大きな障害が出る。
- ③その他、国の経済施策に照らして適当でない。

(2) 検討に際しての留意事項（総務省自治税務局長通知より抜粋）

- ①税を手段とすることがふさわしいものであるか。
- ②公平・中立・簡素などの税の原則に反しないか。
- ③社会情勢の変化に鑑み、税源の状況や納税者の負担等を勘案し、一定の期間を定めることが適当。

3. 第3回検討会議以降の議論の進め方（案）

本税制度において変更可能な要素である

- 狭小住戸の面積基準である「30㎡」
- 税率の「1戸あたり50万円」
- 課税対象外の基準である「狭小住戸8戸以下の建築行為」

について、それぞれの要素ごとに、「変更すべきかどうか」「変更する場合には、どの水準に基準を置くか」の議論を行う。

(現行の基準とその理由)

項目	現行の規定	現在の根拠・基準など
面積	30㎡	国土交通省「住生活基本計画」の2人世帯の最低居住面積水準に基づく。
税率	50万円	税創設時、標準的なワンルームマンションの固定資産税を標準税率から制限税率に引き上げた場合の差額を1戸あたり概ね50万円と算出した。
免除	8戸以下	庭先経営保護の観点から、狭小住戸8戸以下の建築行為には課さない。

4. 税制度の検討

(1) 狭小住戸の面積基準「30㎡未満」の検討について

①これまでの議論を踏まえた論点整理

- 「30㎡以上」は「ゆとりある住環境」の基準として適切か。
- 課税対象となる「30㎡未満」という基準が効果的に機能しているか。
- 新しく確認申請される建築物のうち「30～35㎡」が増加していることをどう評価するか。
(区の住宅施策からの視点や居住者のライフスタイルからの視点など)
- 市場への著しい介入になっていないか。

②補足資料

資料1 面積基準の例

面積	住生活基本計画（国交省）	備考
25㎡	1人世帯の最低居住面積水準	豊島区中高層集合住宅建築物の最低面積
30㎡	2人世帯の最低居住面積水準	豊島区ワンルームマンション税の対象
40㎡	3人世帯の最低居住面積水準 1人世帯の誘導居住面積水準	杉並区、北区、練馬区（など）ワンルーム住戸の基準

（参考：1㎡＝約0.6帖）

資料2 面積区分別の代表的な間取り

30㎡未満	30㎡～40㎡	40㎡～50㎡	50㎡超
1R・1K	1DK・1LDK	2DK・2LDK	2LDK～

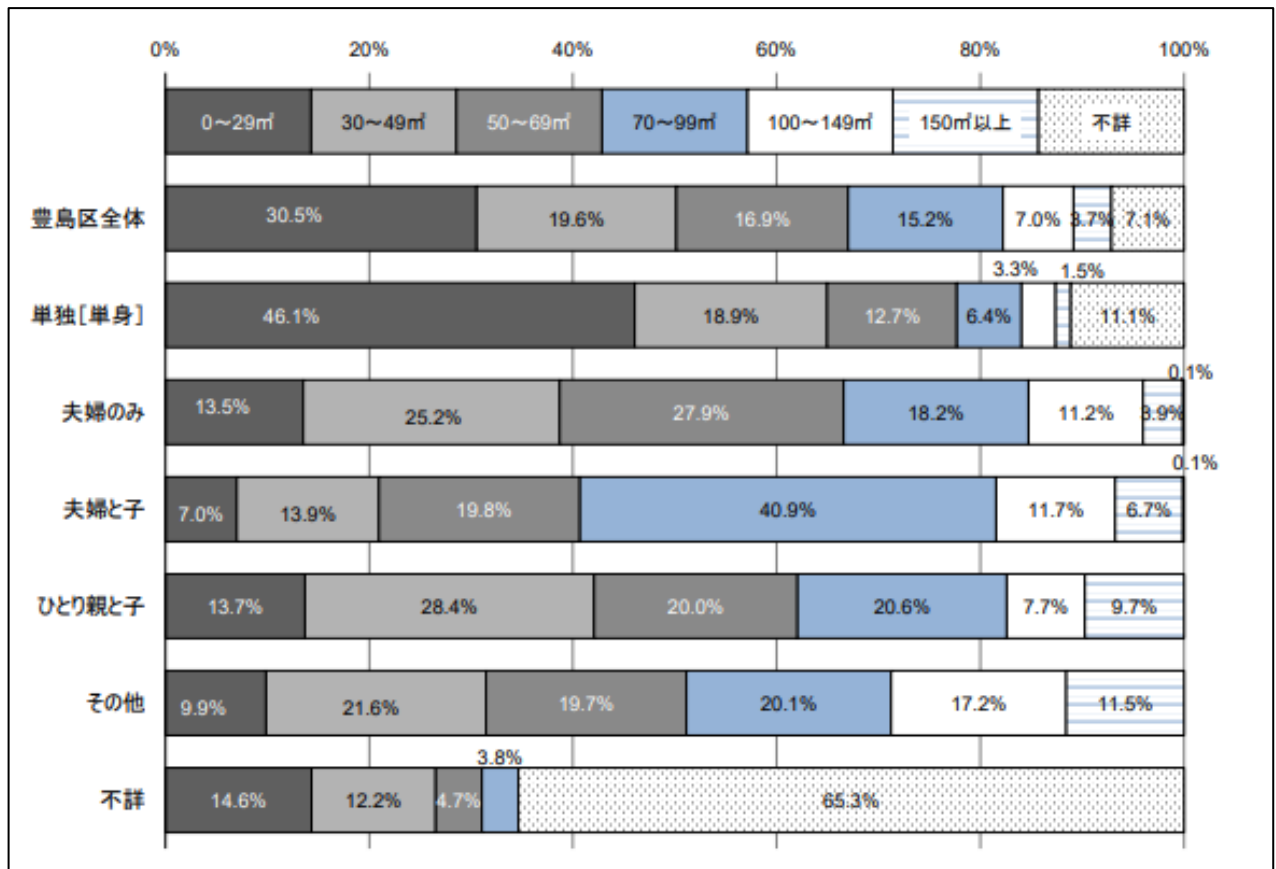
令和4年度ワンルームマンション税の課税対象物件から抽出。

資料3 面積別の家賃目安

25㎡	30㎡	40㎡	50㎡
78,600円	94,320円	125,760円	157,200円

ダイヤモンド不動産研究所 HP より。豊島区内の家賃平米単価に面積を掛けて算出。

資料4 面積区分別の主な世帯構成



『豊島区住宅白書 2018』第3章豊島区の住生活の実態 「図表 3-2-13 世帯構成別の延床面積割合」

資料5 域内の環境比較（第4ブロック）

	豊島区	中野区	杉並区	板橋区	練馬区
駅の数	28駅	14駅	19駅	20駅	20駅
大学の数	8大学	4大学	4大学	5大学	3大学
事業所数	18,962	12,068	19,246	17,825	20,278

豊島区税務課調べ(令和5年7月)、『特別区の統計(令和4年版)』

(2) 税率「1戸あたり50万円」について

①これまでの議論を踏まえた論点整理

- 「1戸あたり50万円」という税率は抑制機能を果たしているか。
- 他の税とのバランスは適切か。
- 著しい価格の転嫁が起きていないか。
- 市場への著しい介入になっていないか。

②補足資料

資料1 税創設時の算定根拠（再掲）

固定資産税を標準税率（1.4%）から制限税率（2.1%）まで引き上げた差額（減価償却期間にあたる47年間分）を50万円と算出した。

資料2 令和5年時における再試算（新たな試算）

平成30年度から令和4年度の建築確認申請から課税対象の物件を抽出し、対象物件内のファミリー住戸も含めた敷地面積、戸数、床面積の5年間の平均を算出し、1戸にかかる固定資産税額を計算した。

（試算条件はP8参照）

【試算結果】

種別	固定資産税（1年間）		固定資産税（47年間）			
			1㎡あたり税額	1㎡あたり税額	1戸あたり面積	1戸あたり税額
土地	土地評価額	324,000円	756円	35,532円	9.86㎡	350,345円
	減免率	6分の1				
	標準税率	1.4%				
家屋	家屋評点数	148,300円	1,827円	42,444円	31.99㎡	1,357,783円
	経年減点補正率	0.8				
	設計管理等補正率	1.1				
	標準税率	1.4%				

単位：円

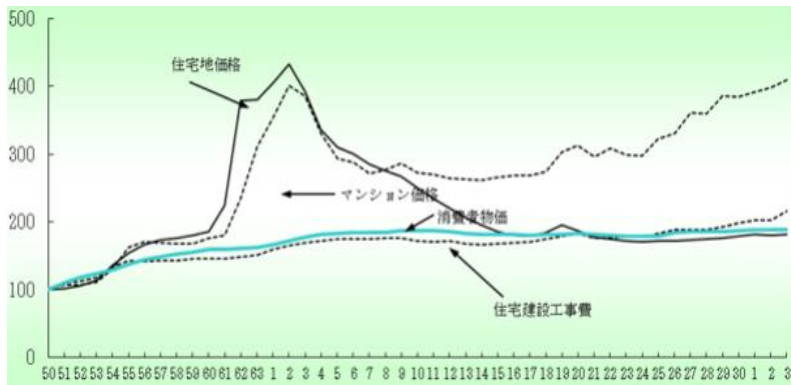
種別	①現行税率	②超過税率	③制限税率	②-①	③-①
	1.40%	1.75%	2.10%		
土地	350,345	437,931	525,518	87,586	175,173
家屋	1,357,783	1,697,229	2,036,675	339,446	678,892
合計	1,708,128	2,135,160	2,562,192	427,032	854,064

資料3 建築確認申請数の直近推移（再掲）

税施行前5年間の課税対象戸数が年平均1,069戸であったのに対し、直近5年間では年平均976戸まで減少しており、一定の抑制効果が見られた。

資料4 マンション価格及び建築コストの推移

【首都圏のマンション価格指数の推移】



<首都圏マンション価格指数>

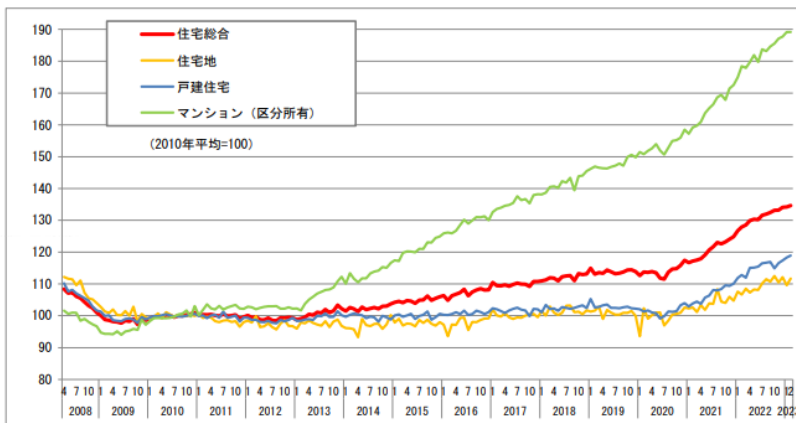
1975年（昭和50年）：100（基準値）

2018年（平成30年）：383.7

2021年（令和3年）：409.21

国土交通省『令和4年度 住宅経済関連データ』より

【不動産価格指数の推移】



<マンションの不動産価格指数>

2010年（令和2年）：100（基準値）

2023年（令和5年）：189

国土交通省『不動産価格指数』より

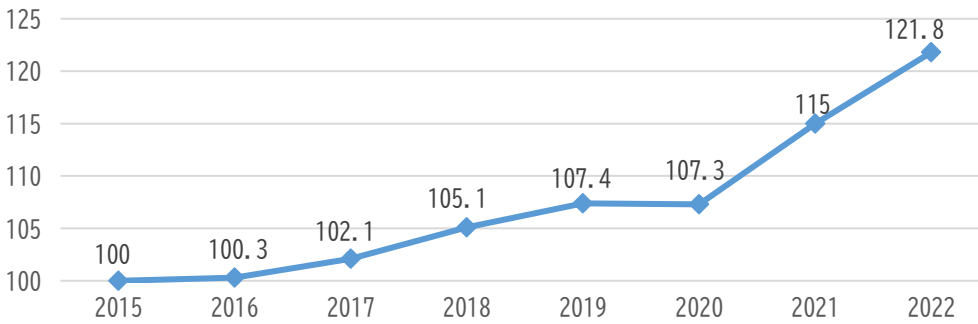
【建設物価建築費指数（東京）】

集合住宅（鉄筋コンクリート造）工事原価指数は121.3（2015年平均=100）



出典：一般財団法人 建設物価調査会

【建設工事費デフレーター（建築工事費用の相場を示す指標の一つ）】

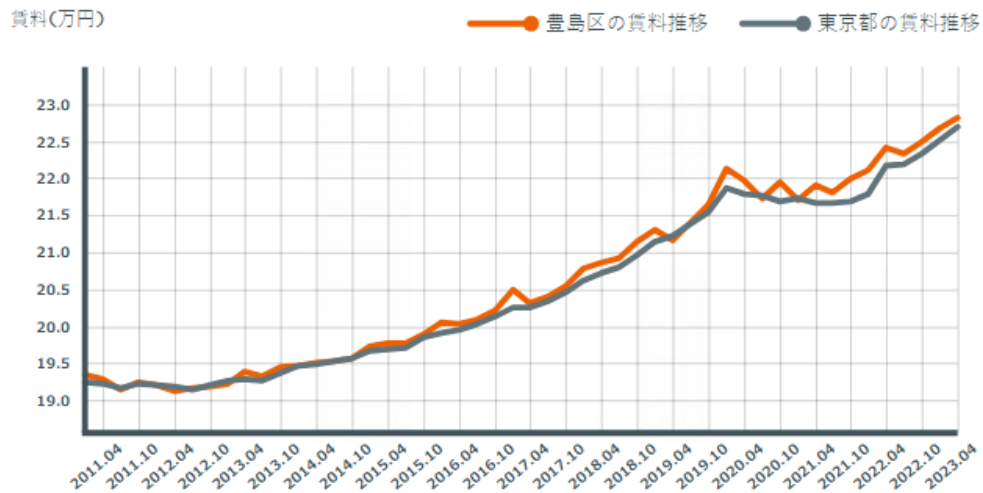


国土交通省『建築工事費デフレーター』より

資料5 マンション賃料の推移

【豊島区の賃貸マンション賃料の推移】（70㎡/築10年）

豊島区の標準的な物件の賃料は、直近3年間で5.05%上昇。東京都の4.27%を僅かに上回る程度。



不動産情報サイト『LIFULL HOME'S』より（令和5年7月）

(参考) 固定資産税について

●固定資産税

不動産に関する税の一つで、土地・家屋及び償却資産を課税ベースに資産の所有者に課される普通税。

●市場価格との相違

市場における現実の取引価格には、売り急ぎや買い進みといった個別の条件が含まれるが、固定資産税の評価にあたっては、資産自体の本来の価値を決めるため、客観性・公平性が重要であるため、個別の条件を取り除いた本来の価値を適正に反映させるため、再建築費を基準としている。

●固定資産税の制限税率とワンルームマンション税との関係について

固定資産税は都税であるため、特別区では他の市町村のように固定資産税の超過税率を設定して独自の施策に充てるということが出来ない。

平成 15 年の豊島区法定外税検討会議では、「区税制の欠点を補う施策として、固定資産税の制限税率に当たる額を上限として法定外税を課すことは妥当」と判断した。

標準税率：自治体が課税する場合に通常よるべき税率。

超過税率：標準税率を超える税率。自治体が条例で規定する。最も高い税率設定は 1.75%（北海道三笠市）

制限税率：自治体が税率を定めるにあたり超えてはいけない税率。平成 16 年廃止。

(参考) 税率再検証の試算条件

●令和 5 年度

直近 5 年間の平均		
敷地面積	315.70 m ²	
戸数	32 戸	
床面積 (1 戸あたり)	31.99 m ²	
固定資産税額試算の算定基礎		
土地評価額 (1 m ² あたり)	324,000 円	固定資産税路線価の区内最低公示地価 (令和 5 年 6 月) より
減免率	6 分の 1	住宅用地 200 m ² 以下が対象
家屋評点数 (1 m ² あたり)	148,300 円	家屋単位あたり再建築費評点基準表 (令和 3 年度) より
経年減点補正率	0.8	損耗の状況による補正率 (令和 3 年度基準)
設計管理費等による補正率	1.1	工事原価に含まれない設計管理費用の基礎 (令和 3 年度基準)
減価償却期間	47 年間	鉄筋コンクリート建築物の減価償却期間
減価償却率	0.22	定額法による

(3) 課税対象外の基準「狭小住戸8戸以下」について

①これまでの議論を踏まえた論点整理

- 「8戸以下」という基準は庭先経営の実態と合っているか。
- 「課税対象外が増加している現状」及び「庭先経営とは言えない建築物についても、一部が課税対象外となっている現状」をどう評価するか。
- 市場への著しい介入になっていないか。

②補足資料

資料1 税創設時の考え方

『豊島区法定外税検討会議 第二部会報告』（平成15年3月）
 自宅隣接地に建てる、いわゆる庭先経営にあたる総戸数8戸以下は非課税とすべき、との意見があった。

『豊島区の法定外税に関する報告書』（平成15年9月）
 住宅ストックバランスに影響を与えないような小規模な集合住宅等については、非課税または免税の措置の対象とするのが適当であり、具体的な基準は区が政策的に判断すべきである。

資料2 総戸数9戸以上の建物に占める30㎡未満の狭小住戸の状況

⇒「資料2-2 税施行前後の建築状況の比較」参照

総戸数9戸以上のような中～大規模建築物のうち、「30㎡未満の狭小住戸」を8戸以下に抑え、結果的に課税対象外になるような建築物が少なからず存在する。

資料3 賃貸物件の総戸数と建築コスト、想定収入及び敷地面積等との関係

【アパート規模別 収支の一覧（例）】

項目	1K・8戸	1K・12戸	2DK・8戸	2LDK・8戸	3LDK・12戸
建築費	5,800万円	8,550万円	8,640万円	1億880万円	1億9,200万円
家賃（月）	7万円	7万円	10万円	14万円	15万円
収入（年）	672万円	1,008万円	960万円	1,344万円	2,160万円
支出（年）	474万円	706万円	672万円	941万円	1,512万円
所得（年）	198万円	302万円	288万円	403万円	648万円

不動産情報サイト『HOME4U』ホームページより

【敷地面積とアパート規模の目安】

	7～8戸	15戸	30戸
敷地面積の目安	30坪（約99㎡）	60坪（約198㎡）	120坪（約397㎡）
工費の目安（木造）	5,742万円	1億1,484万円	2億2,968万円

不動産情報サイト『HOME4U』ホームページより

資料4 「総戸数8戸」かつ「全室30㎡未満」の物件の実例

No.	所在地	階数	敷地面積 (㎡)	30㎡未満戸数	総戸数
1	要町1丁目	2	130	8	8
2	西池袋2丁目	3	182	8	8
3	南大塚1丁目	2	109	8	8
4	巣鴨5丁目	3	107	8	8
5	池袋1丁目	5	96	8	8
	平均値	3	125	8	8

物件 No.1 要町1丁目物件のイメージ図 (『LIFULL HOME'S』ホームページより)

