

# 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		平成30年9月3日（月） 16時00分～17時50分
開催場所		第2委員会室
議 題		(1) 狭小住戸の抑制効果について (2) 制度変更（案）の検討 (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 2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、石井啓子（敬称略） <区職員> 政策経営部長、区民部長、子ども家庭部長、多文化共生推進担当課長、 総務課長
	幹 事	企画課長（多文化共生推進担当課長兼務）、財政課長、広報課長、収 納推進担当課長心得、子ども若者課長、都市計画課長、住宅課長（マ ンション担当課長兼務）、建築課長（建築審査担当課長兼務）
	事 務 局	税務課長、税務課職員3名
提出された資料		資料3-1 第1回、第2回検討会議における議論の整理 資料3-2 税制度の変更案（総括表） 資料3-2-1 税制度の変更案（A） 資料3-2-2 税制度の変更案（B） 資料3-2-3 税制度の変更案（C） 資料3-2-4 税制度の変更案（D） 参考3-1 住宅土地統計調査による住宅ストックの状況について （資料1-6より） 参考3-2 税率の再検証 参考3-3 課税対象集合住宅の状況 参考3-4 課税免除対象集合住宅の状況

## 審 議 経 過

16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催いたします。  
まず事務局から本日の出席状況等について連絡をお願いします。

事務局： 税務課長でございます。本日ですが、委員の「わたしらしく、くらせるまち。」  
推進室長が公務のため欠席となっております。また副区長、都市整備部長、総  
務課長は遅れて参ります（副区長および都市整備部長は最終的に欠席）。それか  
ら幹事の都市計画課長が遅参という連絡を受けております。以上でございます。

会長： それでは、今回の議事でございます。次第をご覧ください。

最初が「狭小住戸の抑制効果について」、次に「制度変更案の検討」、最後に「そ  
の他」ということでございます。それでは順番に事務局から説明をお願いします。

事務局： 前回、本区の住宅マスタープランにおける税の位置づけ、23区の集合住宅条  
例および地区計画の状況、豊島区の狭小住戸のフローの状況および課税対象外と  
なった狭小住戸集合住宅の状況、狭小住戸集合住宅の居住者の傾向などについて  
取り上げ、ご議論をいただきました。

本日は、これまでの議論を整理させていただいた上で、税制度を仮に見直しし  
た場合、どこをどのように見直すかという案を事務局からお示しさせていただ  
き、それについてご議論をいただければと思っております。

それでは、これまでの検討会議の議論を整理したものを説明させていただきます。

資料3-1、第1回第2回検討会議における議論の整理でございます。1番、  
豊島区における本税の考え方でございます。住宅マスタープランにおける本税の  
位置づけとしては、本税は良好な住宅ストックバランスを形成する目的のための  
手段の一つであり、本税の趣旨は狭小な住宅の建設を抑制することとなっております。

2番、豊島区の住宅ストックの状況でございます。まずストックでございますが  
住宅土地統計調査の結果から、豊島区は類似の4区の中で比較すると、狭小住  
戸の抑制が限定的な状況でございます。次に、フローとしては、本税の導入後、  
狭小住戸の建築確認申請戸数が、課税対象となる住戸は減少傾向にある代わり  
に、課税対象外となる1物件中に狭小住戸が8戸以下のものについては急増して  
いる状況でございます。以上の状況から、本税は課税対象に対しては一定の効果  
が見られる一方で、課税対象にならない狭小住戸が増加しており、狭小住戸の抑  
制が限定的なものとなっております。

続いて2ページでございます。3番、各区の集合住宅建設に係る規制の手法で  
ございますが、条例、要綱等による規制については各区の建築規制の内容やワン  
ルーム定義などは様々といった状況でございます。また、豊島区はファミリー住  
宅の附置規定を置いてないところに特徴があるところでございます。また、地区  
計画による規制については、地区計画で住戸専用面積の規制を広範囲にかけてい  
る区は少数であることを確認しております。資料3の1については以上でございます。

会長：           ありがとうございます。ただいま第1回と第2回の会議の議論を整理した内容について説明していただきましたが、このまとめにつきまして何かございますか。何もないようでしたら、次の制度変更案の検討に移りたいと思います。

          それでは、資料3-2と3-2-1以下の資料について事務局から説明をお願いします。

事務局：       続きます。資料3-2以降の説明をいたします。

          先ほど確認した通り、狭小住戸の抑制効果が限定的であるという点を踏まえまして、現在の税制度を見直した場合どのような形をとりうるかということで、事務局から4つの案を示させていただいております。

          前回の議論ですと、税率の50万円という部分、課税免除の8戸以下という部分、またワンルームの定義で30㎡という部分の3点について検討するということでした。しかしながら、その中でワンルームの定義については、事務局で検討した結果、税の創設時からの経緯等を考えますと定義を変更するというのは、論理構成がかなり難しいと判断いたしまして、今回の検討からは除外しております。

          そのため、税率の規定と課税免除の規定の見直しについて4つの案をお示ししております。資料3-2が総括表、資料3-2-1から4までがそれぞれの変更案をペーパー1枚にまとめたものでございますので、そちらをあわせてご覧いただきたいと思っております。

          まず、税率に関する規定の変更案でございます。

          変更案Aにつきましては、対象が従前の課税物件と同じでございます。変更内容は税率を一律10万円引き上げるというものでございます。これに伴う狭小住戸の抑制効果は3.2%、メリットは課税による抑制効果が強化されるということ、デメリットは建築主の担税力によっては、税の負担感が大きい可能性があるということでございます。恐れ入りますが、資料3-2-1をお取り出しください。変更案Aについて1枚にまとめたものでございます。変更の内容は税率を10万円引き上げ60万円にするということでございます。変更する目的としては、現状で、一定の抑制効果が認められる本税の税率を引き上げることで、さらに抑制効果を強化して狭小住戸の建築を抑制するためでございます。見込まれる効果につきましては、抑制効果を仮に10%と見込み、課税回避行動による影響等を考慮しないものとして計算いたしますと、資料の通り、抑制効果として3.2%が見込まれるという結果でございます。また主な懸念事項が最後に書いてございます。担税力の低い納税義務者に過剰な負担とならないか、また、税率を検証したところ、5年前の検討時とほぼ変わらないという結果だったことでございます。参考の3-2を見ていただければと思いますが、狭小住戸集合住宅税の税率（30年度再検証）というものでございます。これは、税率の1戸あたり50万円という数字を前回と同様の方法で検証したものでございます。区内の平均的な規模の狭小住戸における1戸当たりの固定資産税額につきまして、現行税率1.4%で算出した金額と、最高超過税率1.75%、旧制限税率2.1%でそれぞれ計算した金額で試算したところ、①現行税率で、土地家屋合計で149万円となっております。同様に②最高超過税率では、合計で186万円、③旧制限税率

では 223 万円でした。これを標準税率で試算したものとそれぞれ比較いたしますと、最高超過税率との差額は 37 万 2,929 円。旧制限税率との差額は 74 万 5,858 円でした。ここから、現行の本税の税率 50 万については、両者の中間にあたるということで、前回の税制度調査検討会議で検証したものと同様の状況でございました。

続きまして変更案 B でございます。資料 3—2 に戻りまして、こちらの対象は狭小住戸が 50 戸を超えるものになります。変更の内容は 50 戸を超える狭小住戸については、51 戸目から 10 万円を上乗せするというものでございます。資料 3—2—2 で詳しくまとめてございます。変更する目的等については、変更案 A と同様でございますが、担税力の低い納税義務者に配慮したものとなっております。見込まれる効果は 0.3% でございまして、主な懸念事項は、変更案 A と同様ですが、効果が小さいのではないかという点を挙げております。以上が税率に関する規定でございます。

ここで、税率が現行の制度になった理由でございますが、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ということ。③不動産に関する既存の税と比べ著しく過重な負担にならないことの 3 点を総合的に勘案するとともに、狭小住戸における固定資産税の最高超過税率および旧制限税率を適用した場合の税額を参考として 50 万円と設定したということでございます。

続きまして、課税免除についての規定の変更案でございます。

変更案 C ですが、課税免除となる物件を、狭小住戸が 8 戸以下のものから 7 戸以下のものに引き下げるというものでございます。メリットは、急増している現行制度で課税対象外の狭小住戸に直接働きかけることができることでございます。デメリットは、庭先経営規模の建築にも新たに課税することになるというものでございます。資料 3—2—3 をご覧ください。変更する目的は、先ほどの繰り返しになりますが、課税対象の範囲を広げることで狭小住戸の建築を抑制するためでございます。見込まれる狭小住戸の抑制効果は 3.7% となっておりますが、庭先経営規模のものが新たに課税されることをどう考えるか、また見込んだような効果が実際に出るのかということが懸念されるところでございます。

次に変更案 D でございます。こちらについては総戸数が 9 戸以上のものについて、課税免除に関する規定を除外するというものでございます。資料 3—2—4 を併せてご覧いただきたいと思っております。繰り返しになりますが、変更案の内容は総戸数が 9 戸以上の集合住宅について、課税免除の対象から除くことで、狭小住戸が 1 戸からでも課税されるように変更するというものでございます。課税する理由等としては、担税力の低い納税義務者に配慮するとともに、民間事業者による投機的な狭小住戸集合住宅の建築を抑制するためでございます。見込まれる効果としては、抑制効果を 30% と仮定して試算したところ、狭小住戸の 2.7% が抑制されることを見こんでおります。主な懸念事項としては、担税力と住宅ストックの影響をどう考えるかということでございまして、資料 3—2—4 の次のページにイメージ図がございます。変更案のイメージということで、黄色と青で塗られておりますが、黄色が 30 m<sup>2</sup>未満の狭小住戸でございます。まず、集合住

宅①で、例えば8戸のこういう2階建ての物件があったとして、こちらは、変更前は課税免除、変更後も課税免除でございます。次に集合住宅②で、3階建てで12戸の集合住宅で30㎡以上の住戸が4戸あったとしたときに、変更後は8戸分について、今まで免除であったものに課税をするということでございます。同様に集合住宅③ですが、これは総戸数が50戸になっても、狭小住戸8戸については、変更後は新たに課税するというものでございます。こちらの①から③のいずれも狭小住戸は8戸供給されておりますが、集合住宅①は納税義務者の担税力が低いかもかもしれませんが②③と同じく狭小住戸を8戸供給しているということ。集合住宅③は、大規模な集合住宅を建築する資力があり、担税力が高いと判断できる反面、狭小住戸ではない広い住戸を42戸も供給していること。集合住宅②は①と③の間のケースで、両者を区分する場合どこで区分するかという問題がございまして、担税力と住宅ストックのバランスの影響の関係をどう考えるかということを懸念しているところでございます。ほかにも、課税免除の対象から外するのは9戸以上が妥当かどうか、また豊島区のワンルームの需要の高さをどう考えるか。また、建築主の収益と税負担のバランスを考えると、実際に抑制効果があるかということを懸念しておりまして、そのあたりをご議論いただければと考えております。

ちなみに参考3-3という資料がございまして。こちらは平成28、29年度の建築確認申請のデータを集計して、課税対象となった集合住宅の状況をまとめてございます。上の表は総戸数9戸から50戸超まで並べてございまして、そのすぐ右に棟数、さらにその右に住戸数を記載しております。また、こちらの課税対象となった集合住宅のうち、50戸超のものを赤い点線で囲んでおりますが、こちらは8棟、狭小住戸数で510戸の実績がございまして。この中で、その下の表ですが、狭小住戸の数も50戸を超えている物件が7棟、狭小住戸数は501戸ということで、9割方、狭小住戸が供給されている状況でございまして。

さらに参考3-4でございまして。こちらは先ほどと同様、2年間の建築確認申請の実績のうち、課税免除となった集合住宅の状況でございまして。上半分が庭先経営で下半分が庭先経営以上ということで色分けしてございまして。この中で総戸数が15戸以上のところ、つまり中高層集合住宅の基準と合うところではございますが、赤枠で囲っている部分につきましては、狭小住戸が合わせて72戸供給されているところでございまして。また、課税免除になった物件は狭小住戸以外では30㎡から50㎡のものが多くて、50㎡以上の広い住戸が供給されている物件は少ないということでございまして。また、総戸数が多い集合住宅のほうが課税免除にできる上限に近い戸数の狭小住戸を作っております。特に、総戸数15戸以上の物件ではすべてが、狭小住戸の数を8戸にしており、課税対象外になるような調整をしているという状況が見て取れるところでございまして。

長くなりましたが、資料3の2以降の説明は以上でございまして。ご議論のほどよろしくお願いたします。

会長：

ではご説明いただいたように、前回までの議論を踏まえ、もし狭小住戸集合住宅税の見直しを行おうとした場合に考えられる観点ということで、いくつか示されました。

前回までは、観点として、大きく分けて3つあったと思います。1つは税率を変えるということ、もう1つは30㎡という狭小住戸の面積の定義を変えるということ、最後は課税免除となっている部分を変えるということが話題に出ていました。

今回は、もし本税の一部を変えるとすれば、抑制効果を今以上に強めたいのかという話や、課税免除に関して、制度を作ったときの趣旨とは違う形で、抜け道のような形で建築しているものがあるのではないかという観点で、それに対処すべきではないかという意見もあったかと思います。そういうことを含めて、事務局と協議をしまして、どういう形で制度変更ができるか、数字を使って一応例として示してもらいました。もちろん数字は変更することが可能です。先ほど示されたのは区の考えた1つの案ということでございます。

まずは、この税率に関する規定の見直し案として、変更案AとBが示されているわけですが、Aは50万円から60万円に一律引き上げることです。それから、Bは同じく税率を引き上げる形ですが、全部引き上げるのではなくて、50戸を超える狭小住戸について、10万円引き上げるという形になっています。この変更案について、税率を変更すべきでないという意見も当然あると思いますが、皆様いかがでしょうか。

何かご意見ご質問ございましたらお願いします。先ほどの4つの案の説明についてでも結構です。

委員： 質問ですが、資料3-2の税率の変更案のところで、税率が現行の制度となった理由の②番ですが、価格転嫁が難しく、建築主の負担とせざるを得ないということが書いてあるのですが、ちょっと理解できないところがありまして、建築主は何とか頑張って建築にかかった費用を価格や家賃に転嫁しようとするのが普通の行動だと思われまます。これは、それを妨げるような具体的な事情がなにかあるということでしょうか。

事務局： こちらについて、価格転嫁がいくらから生じるのかといったような具体的な数字を出すのが難しいというのが正直なところです。ただし、余りに大きな税率を設定してしまいますと、その部分が市場価格に転嫁されることが容易に想像されますので、そういった意味で50万円程度なら何とか納税義務者が飲み込んでくれるのではないかとといったような議論がこの当時あったかと記憶しているところです。

委員： ということは、これは建築主が負担せざるを得ないというよりは、この程度の金額であれば、建築主が負担してくれるだろうという予測に基づいたものかどうかでしょうか。

事務局： そういった推測を持って当時議論があったということですので。

委員： 私が思うにかかった費用は家賃なり減価償却で回収できるのではないかと思います。いかがでしょうか。

事務局： 過日業界団体の方にお話をうかがう機会がありました。その中で、聞かせていただいた話では、狭小住戸を作るときに50万円上乗せされるのは折り込み済みで建築するというので、例えば土地の価格を持ち主にちょっと低く抑えてもらおうとか、あとは建築の仕様の中で、建築資材をどこかで50万円下げるとかいつ

たような調整をして実際の販売価格を抑えるといったような経営努力をするということをおっしゃっておいりましたので、そういった意味ではご努力をしていただいているのかなというところが私の印象でございます。

会長： いかがでしょうか。税率の検討に関して、そういう営業努力で税を吸収できてしまうと逆に抑制が効かないこともありうるわけで、そうすると税率を上げてみたらどうなるかという考え方にもつながるところだと思いますし、いろいろな意見があるかと思えます。

委員： 確認ですが、現行の税率の状況下で8戸以下の狭小住宅が急増してしまったということから、税率を上げた場合には、税金を払いたくないという人たちは狭小住戸8戸以下の、小さな開発というか、課税にならないような物件にする方向に流れていくという予測をしているのですが、それ自体はそういう認識でいいのか教えていただけますか。

事務局： 税率の引き上げによる建築への影響につきましては、現状の住宅フローの状況を見るに、そういった流れは加速するであろうと予測しています。

会長： 幹事からは何かコメントがございますか。

幹事： 税を一定程度引き上げることで、全体の住宅ストックバランスにはある程度の抑制効果が見込めるのではないかあるとは思いますが。一方で、8戸以下の庭先経営的な部分にどこまで区が関与していくのかという問題も出てくるかと思えます。そのあたりも含めて本検討会議では、専門的な知見からご意見いただければと思っております。

会長： 今変更案A・BとC・Dで別々にご意見を伺おうと思ったのですが、実際には両方を組み合わせることも当然可能です。Aだけならば、委員がおっしゃったような影響もあると思えますし、それならばCやDの方向での改正も視野に入ってくるかと思えます。ですから変更案を組み合わせるということも含めて様々なオプションがあります。

A・Bについてのご質問が出されましたけども、C・Dについてもなにかご質問ございましたらどうぞ。

委員： 基本的なことを改めて確認させていただきますが、この税の趣旨は狭小な住戸の建設を抑制するということで、30㎡未満のものを狭小住戸として、それより広いものを作っていくということでは一定のインセンティブ効果が効いていると思えます。それで例えば50戸超の集合住宅がそれだけ狭小住戸を供給しているので、そこを規制するために、税率を一律10万円上げていくことが、A案B案で挙がっています。他方で、狭小住戸の中にも課税が免除される物件があって、そこについても、課税をしていこうというのがC案D案です。それで、その両方を組み合わせるということも当然ありうることで、そこを進めていけばそれぞれにインセンティブがあるだろうということは十分予想がつくのですが、その上で、30㎡以上の住戸が増えてきたときに、逆にその住戸に例えば2人とか3人がお住まいになるとかいうことを考えたときの良好な住宅ストックバランスというものをどう考えればいいのかというのが前提として疑問にあります。と申しますのは、現在豊島区は学生などの若い方たちが随分入ってきていて、留学生なども一定程度いて、そういう方が1つの住戸に2人とか3人とかで住んでいる実

態もあるようなので、例えば30㎡以上の部屋に、何人かで住むような、そういう形での賃貸をしていくと、実は良好な住宅環境ではなくなってしまうのではないかと心配があります。そういうところを、あくまでもそれは住宅の使用に関する別問題として、今回は住宅ストックの話なので、30㎡未満の住戸を減らすということに集約して、この税制を検討するという理解でいいのかということを確認させてください。

幹事： 現在、新たな住宅マスタープランの策定をしているところですが、基本的にはこれまでと同様に住宅ストックバランスを改善していくために、法定外税や中高層条例という手法を使いながら、例えば50㎡以上の住宅の割合が50%を超えるとか、最低居住面積水準未満の住戸解消という指標はこれまでもありますが、今後も引き続き指標として掲げ、達成を目指すべきものと認識しておりますので、これは住宅対策審議会での議論になりますが、マスタープランの事務局の立場としては、そのように考えております。その中で、30㎡以上の住宅をどうするかというのは、豊島区の住民の流動性や、委員のお話にあった留学生が住居をシェアして住んでいるという話もありますが、具体的な区民の住まい方の部分に区がどの程度まで関与していくかなど、様々難しい課題があると考えております。

今、住宅マスタープランの方では、特定の誰かにスポットを当てて、こういうニーズがあるから、こういう住居が必要だという個別的な整理というよりもむしろ、多様性と申しましょうか、多様な区民がいる中で、住宅ストックをもっとバランスのよいものにしていくということと、これに何かしらの住宅施策等を組み合わせることで、単身に偏った世帯状況や子どもが産まれて郊外に引っ越してしまうような状況を、何かしらの事情で転居せざるを得ない場合であっても、区内で住み替えが容易にできたり、一時的に転出されてもまた豊島区に戻ってくることを想定したりだとか、区民の事情により、多様な選択が可能となるような住宅施策のあり方、そのあたりが中心に議論されております。

委員： そういうことだとすると、狭小住戸をできるだけ30㎡以上のものにしていく戦略と、50㎡以上のものを増やしていくという目標では、考え方が違ってきますが、ここでの議論は狭小住戸の抑制なので、どちらもありなのかなと思います。それで、事前に税務課の方がご説明に来てくださったときに少し議論をしたことですが、例えば税率を一律10万円引き上げたときに、集合住宅を建てる方からすると、税の負担と建築しないことと、どちらが得か計算して、どうするかを検討すると思いますが、そういう観点からシミュレーションをしたときに10万円が妥当なのかということ、この案が10万円としているのは、何かの試算のもとに出されているものなのかをご説明いただけますか。

事務局： こちらの一律10万円引き上げの案については、仮に10万円上げたとしたらといった効果が見込めるのだろうかということ、出させていただいているものでございます。妥当な引き上げ額は10万円なのか、20万円なのかということについては、これからまだ検討していく必要があるのと考えております。

委員： またいくつか議論の前提として確認しておきたいのですが、今のところ庭先経営の人たちに関して担税力の問題から、課税対象としないということになってい



ると思いますが、ただ住宅施策として、そういう庭先経営みたいな物件が新しく建っていくことが本当にいいのかどうか。つまり、小規模な物件が更新されるならば、ほかの土地と一緒に大規模開発してくれたほうが区として好ましいのであれば、むしろ小規模なものは抑制していく方向に誘導するという施策もありうると思います。そこは、特に議論する必要がなく、現状の庭先経営を尊重するという路線に何らの変更もないと考えてここで議論していいのかちょっと確認させてください。

幹事： 庭先経営に区が関与していくにあたっては、税の弊害ということも考えなければいけないと思います。例えば、建物を更新したいのに税制度のために放置されてしまうと、空き家の問題等もごさいます。まちの更新の足かせになるようなものは避けなければならないと認識してごさいます。

会長： 庭先経営の話が出ております。これは税の問題を超えて住宅施策の問題だと思えます。いわゆる庭先経営の集合住宅は、この2年間で166棟が建築され、数も多いので、そういったところを税だけでなく住宅施策全体としてどう考えるかということです。ただ、先ほど幹事からご説明のあったような方針で検討されているということだと思えます。その上で、変更案Cの場合には、まさにこの8戸以下を7戸以下に引き下げますので、あるいはこれも7戸ではなくて6戸ということもあり得るわけです。そうすると実質的に庭先経営のことについても相当程度対処していこうではないかと、要するに庭先経営の定義を変えていこうという提案にもなるのがこのC案ということになります。

まず、区の住宅政策の方針との関連がごさいますので、そのことも含めて今質問しておきたいことがごさいましたら、いかがでしょうか。

委員： 仮に庭先経営だけ課税免除でそれ以上のところは課税とした場合に、この税のインセンティブが効いてくるとすると、ちょっと通りを入ったような住宅地では課税免除になるワンルームマンションの小規模集合住宅が作りやすくなって、逆に駅前とか大通りで高層のものが立つときには、課税対象となるので狭小住戸ができにくくなると。そうすると、いわゆる住宅街で、狭小住戸が増えていくという分布になっていく可能性があるわけですが、地域のコミュニティとかも考えて住宅ストックの地区別の分布というものをどう考えるかは課題になるかなと直感的に思いました。やっぱり子育て世代とかはその地区に根差して小学校とか中学校も含めてコミュニティとしてまとまりやすく、単身者は割と、駅近のところに固まっている形で、住戸が分布していて、ある意味、そのままにしておけば住戸空間が分かれそうなものが混ざっていく形にもなるのかなと、ちょっと留意しておく必要があるかと思いました。

会長： 今の委員のコメントは区の住宅政策のゾーニングに関するところですか。実際にそういう観点で住宅政策が立てられているのでしょうか。

幹事： 広域的な自治体ですと、地区ごとに細かく力点を置いた住宅施策というものがありますが、豊島区の場合、面積も13キロ平米と狭いこともあり、ゾーニングによる分析は一定程度しておりますが、まだ現段階ではそれぞれの地区で、具体的に住宅施策として落とし込むところまでは、まだできていないのが現状です。また、分譲マンション等には、豊島区で独自に条例を制定して、新たに分譲マン

ションを建てる時には町会への加入を協議することを義務化していたりしていますが、委員がおっしゃるような庭先経営的なところは、区がどこまで関与するかという問題もありますが、具体的にまだ住宅施策としてはちょっと弱い部分があるのかなと認識してございます。

会長： ほかに現段階で何かご質問ございますか。

委員： また原則的な話になってしまうのですが、今日の話というのは一応、仮に現在の税を維持した上で一部を変更するとすればどういう変更を考えるかということで、検討をしていますが、もちろん選択肢としては、今までのままで良いという案と全く廃止してしまうという案もあるのだらうと思います。その中で、税収の議論を全く正面からしていません。実際に本税が、豊島区の税金として無視できないような金額になっているような気がする中で、果たしてその税収としての意味合いを全く正面からは議論せずに、それが副産物としてついてくるようなこととした議論でいいのか確認させてください。つまり、この税収が不可欠なものなら、そもそもその観点からこれを廃止することはできないという状況にもなるかもしれませんし、あるいは変更の選択肢の中でもすごく減収になってしまうような選択肢は取りにくいということになるかもしれないと。また、逆に積極的に税収に期待するという観点からは、著しく増収になるような手段をとることの1つの理由になると思うので、それを全く無視してここで来ているので、それで良いのか一度確認しておきたいです。

会長： これは事務局というよりは区側の委員にお伺いします。いかがでしょうか。

委員： ワンルーム税の税収が区税全体に占める割合で申し上げますと、そこまで多いというわけではございません。区民税の29年度決算が約285億円、区税全体で言うと320億円ぐらいの収入がありまして、そのうちワンルームマンション税の税収は3億円から4億円ぐらいです。しかしながら、億単位の税収が、毎年着実に入っているということは少なからぬ意味合いを持っていると思いますので、位置づけでいうと全く無くすというのは区としては非常に難しいと思います。

会長： もちろん現状のままで抑制効果や経済状況が変わらなければ、毎年3億円から4億円が入ってくる。仮に税を引き上げた場合には1戸あたりの税収は増えるわけですが、建設が抑制されるはずですので、たばこ税と同じで、どこかに収入が最高になる点があって、そこから税収が減り始めるということになると思います。それで変更案Aの抑制効果は3.2%になっていますが、これは戸数が3.2%減るということでしょうか。

事務局： あくまで試算ではありますが、全体の中で狭小住戸の占める割合が3.2%減るということです。実際に税率等を変更した場合には、課税を回避するような動きも出てくるかと思うので、そこまでの効果が出ないのではないかとということも一方で考えられるところでございます。

会長： 抑制効果の見込みが3.2%で、税率は50万円から60万円へ2割アップになりますので、税収自体としては単純に考えると増える形になるでしょうか。税収があまり減ると確かに困るというのは先ほど委員がおっしゃったとおりだと思います。

委員： もう少し付け加えますと、3億円、4億円という税収は豊島区にとって非常に

貴重な税源でありまして、それだけの税収があれば例えば保育園の増設であるとか福祉の向上であるとか、どれだけのことができるのかということを見ると、この税の廃止については、仮に検討するにしても、極めて慎重にご検討いただく必要があるものと思います。

会長：           ありがとうございます。

委員：           良好な住宅ストックバランスということで30㎡の未満のワンルームマンションが悪いことのようにとらえられがちですが、実際には豊島区は、池袋という土地柄から、学生とか、そういう人たちが住みやすく、少しぐらい高くてもいいから池袋に住みたいという需要があるからこそ、これだけの税収もあるし、実際にマンションがどんどん建っているのだと思います。それを考えると、そういうマンションが増えることも、豊島区としてはよしとして、ワンルームの弊害、例えば住民同士のコミュニケーションの問題とか、住民税のこととか、そういうことへの対策は別の方面から考えるべきではないかと思います。

会長：           ありがとうございます。委員のご意見は、税の問題というより住宅政策の問題だろうと思います。現在、住宅マスタープランの審議を行っているとうかがっておりますが、そちらの議論ではここに関する捉え方はどのようになっていますか。

幹事：           簡単にご説明させていただきますと、良質な住宅ストックの形成と言っても、中身は非常に難しく、現在、体系立てて検討しているところです。その中で、1つは、住宅の面積的なバリエーションのバランスにスポットを当てる部分、これがまさにワンルームマンション税の位置づけだと思います。それ以外に例えばバリアフリー化された住宅が増えるとか、耐震の基準が満たされた住宅に耐震補強していくとか、空き家の利活用とかもろもろ含めた住宅施策として体系立てて考えてございます。本検討会議では、狭小住戸を抑制して住宅のストックバランスを是正していくためにこの税が創設された経緯を踏まえ、税による抑制効果はあるのか、税の効果にどこまで期待するのかなどという視点でご議論を深めていただければと考えております。

委員：           委員のご指摘はごもっともかと思います。需要があるからこそ、課税をしても狭小な住戸がこれだけ増えてきているということですし、ただ、市場原理に区が強権的に関与するというような考えがあるわけではございません。豊島区は単身世帯の割合が6割を超えるような自治体でもありますので、住む方にとっても非常にニーズがあると思います。

ただ、この税が創設された当初の危機感のようなことでいうと、ワンルームタイムタイプのマンションが異常な伸びをその頃示していて、このまま放置していたら将来のまちは大丈夫かという危機感があったのは間違いないだろうなと思います。あくまで経済的な少しのマイナスのインセンティブを与えることで少しのブレーキをかけることを期待して創設された税だったように思います。決してワンルームマンション憎しということではなくて、ある程度建築をコントロールできないかという趣旨ですので、課税したことで建築確認申請の動きに確かに変動が見られることから、現状でも効果はあるのだろうと思いますが、委員がおっしゃっていたように、庭先経営と呼んでいる小さい集合住宅がどんどん増えても

いいのかということには、なかなか難しい面があるなと思います。

そういうこともありまして変更案CやDなども選択肢の中でお示しをさせていただきながら、皆さんにご議論いただきたいと思っていますところでは。

会長： 段々この税の性格が明らかになってきているのではないかと感じておりますが、ここに挙げてある変更案A B C Dの方向性、もしくは現状維持もしくは全く別の施策をとるという考え方などいろいろあるかと思えます。

まず、現段階でのご意見をお聞かせいただければありがたいのですが、いかがでしょうか。

委員： 客観的には、狭小住戸が非常に増えているということで、これを抑制するにはA・B案のような形で税率を10万円上げることが1つのインセンティブになりうるのではないかと思います。

また今まで9戸以上の総戸数を持つところについては、課税免除としていたものを免除対象から除くことで、とにかく狭小のものについては税をかけていくという意味では、公平性が増すだろうと思います。ただ、少し懸念するのが税をかけたことで、その分を稼ぐために、むしろ狭小住戸を作るというインセンティブが働くのではないかと。そうすると逆に、狭小住戸が増えてしまうかもしれないということで、誘引がどっちに働くのだろうかというところが読めないなと思います。多分、分譲と賃貸でもそれぞれの戦略が変わってくると思うのですが、特に、賃貸の場合は部屋を増やした方が家賃が効率的に稼げるような気もして、そのあたりを含めて、D案をどう考えればいいのか、この税制を変更することが狭小住戸の抑制に効くのかどうかというところは、もう少し丁寧なリサーチが必要なのかなという印象で、検討するにあたって気にかかっているところです。

事務局： 委員のおっしゃるとおり、税をかけることによって、市場の動向がどちらに傾くかということが、私どもも読めないところがございます。税をかけることによって、新たに負担が発生するので、できるだけその負担を解消することを建築主が考えて、できるだけ損をしないような行動をとることは当然考えられると思います。そういった意味で、狭小住戸を増やした方がかえって儲かるのであれば、そちらに傾くと思いますし、そこがどういった動きになるかは、データもありませんので、予測でしかお答えができないのが正直なところでございます。

会長： 現在、豊島区では25㎡未満の住戸は規制していて、作れないということでしたか。ちょっと確認させてください。

幹事： 建築条例では3層15戸以上のものについては25㎡未満のものを作つてはいけないという決まりになっておりまして、14戸までであれば作ろうと思えば作れるという状況です。

会長： ありがとうございます。今委員からお話があったのは仮にB案とD案を組み合わせ、さらに抜け道がないような仕組みはできないのかということでしょうか。なるほど。ほかにご意見はございますか。現段階でのご意見を言っていたければ結構です。

この検討会議は全部で5回です。今回は3回目で、あと2回あるので、今日のご発言なさっても、それが最後まで拘束されるわけではございませんので、よろしくお願ひします。

委員： 正直なところまだ考えがまとまらず、この税金を存続すべきかどうかも含めて確信が得られません。区の税収の1%以上を占めているという現実なども無視できない要素として、自分としては考えなければいけないと思っています。それはいったん置いておくとして、結局、住宅政策の具体的な目指すべき方向性というか、この税を使って何を実現するかというところがまだ見えておりません。委員もおっしゃっていた何をするのかって問題にも関わってくると思うのですが、良好でない住宅ということでは、それこそ25㎡未満とか20㎡未満とかだと思えますが、そういうワンルームも現実には結構存在していて、そういうものが本当に良好でないというのなら、逆にそれをもうちょっときつめに規制するということも考えられると思います。それから、さっき話があったように、バリアフリーとか耐震とか、そういうことを推進したいのであれば、それをちゃんと実現した場合には少し税金が免除になるとか、そういうきめ細かな誘導策を引くのであれば、複雑な税制にはなりますが、税でこういうことを実現しようという目的意識ははっきりするという気がして、それらのいろいろな可能性がある中で、現段階でどういう案がいいというのはなかなか言いにくいなと思います。

会長： ありがとうございます。住宅マスタープランは現在、審議中ということですが、5年前につくられた現行のマスタープランは、前回の資料としてお示しいただいていますが、この狭小住戸集合住宅税も住宅政策の中に位置づけられていると思います。そのため区の住宅政策を前提として、その枠内で物事を考えていくのだらうと思います。もちろん、マスタープランの改定でそれが変わってしまうなら話は別ですが。その状況について、もう一度幹事からお話していただけますか。

幹事： 来月に住宅対策審議会を開くことになっております。住宅のストックバランスの分野では、敷地の細分化に関しての議論が新たに出ておまして、そういった部分は新しく記述していくことになるかと思えます。いずれにせよ、まとまり次第お示しをさせていただきます。

会長： 日程的にはこちらの第4回の会議の前に住宅対策審議会は行われますか。

幹事： 住宅対策審議会は10月5日を予定してございます。

事務局： 税制度検討委員会の第4回が10月26日でございます。

会長： わかりました。では第4回の時点で住宅マスタープランの全体像がわかると思いますので、第4回はその点についてのご議論をいただくことが可能と思えますが、現段階では、現行のマスタープランの方向性で検討していければと考えております。

ほかに何か、ご意見がございますか。

事務局： すみません。先ほどの委員からのご提案についてのお答えですが、まず狭小住戸が30㎡以下のものについての課税という観点ですが、今ある固定資産税などの所有にかかる税というものがある関係で、そこについて上乗せするような課税となりますと、総務省の協議が必要になりまして、それはちょっと難しいかなというのが1点ございます。そうすると、現状は新築に関する課税となっておりますが、狭小な住戸がまちづくりの関係で更新されていくことに期待するしかないのかなというのがございます。

会長： 恐らく、ただいまのご発言は、法定外税を作るときの条件の中に、既存の税と

重複するようなものに課税しないという要件があるので、保有課税に関しては固定資産税、固定資産税は23区については特例で区税ではなくて都税ですので、そこには手をつけられないという意味でしょう。実は狭小住戸集合住宅をつくる时候にもその議論があって、課税権を持っていないために、超過課税もできないから法定外税をつくるのだと。そのときに建築時の課税ということなら、独自に課税できるのではないかというもとの議論があったと思います。

この税ができたときはまさに地方分権改革の一環として地方自治体の課税自主権が非常に拡大された中で議論が始まったところもございまして、独自性のある税だったということが出来ます。

先ほどからお話が出ておりましたとおり、住宅施策というのは税だけで決まるものではないのは当たり前でございまして、むしろ住宅政策のほうが前提になります。税はそのお手伝いをするという位置づけになります。ただ、これまでの話でも出ていますとおり、規制というのは非常に厳しいものであるのに対して、税は要するに払えば建てられるというものですので、そういう意味では市場原理といえますか、税を払うと採算がとれないからやめてしまおうというなら抑制されるし、税を払っても魅力のあるものができるなら、それを建てる事ができる。そういう工夫の余地があるものとして、この税がつくられたので、そういう観点からこの税の検討を行ってきておりますし、それをやっていきたいと思っております。

いわゆる住宅政策の中で、私が申し上げたとおり経済的な手法と規制的な手法の組み合わせで施策を行っているので、バリアフリー等については、住宅政策の中でもいろいろな手段があるものと思いますが、どこまで税でそれをやるのか、あるいは他の手段でやるのかは、恐らく区の政策判断です。つまり予算措置であるのか税であるのかということですので、変更案の組み合わせを考えてほしいということももちろん、答申の中には書くことができるかと思っております。そういうことを含めて、住宅政策を推進していただきたいというのは皆さんの意見からも出されているわけです。

委員：

もし税率などで、負担を引き上げるとすると、やっぱりオリンピック前の今がチャンスだと思います。オリンピックが終わると、世界的にどの国でも景気が一気に下がっていて、それに加えて恐らく東日本大震災の後の復興が2020年に一段落することなど考えると、景気がちょっと冷え込むのではないかとすると、5年後はかなり経済的に厳しいのではないかとという予測も含めて、このタイミングというのはすごく重要だと思います。あと、今の不動産価格もやっぱり首都圏で上がっているんで、変更案Bのような形で、一定程度上げたとしても、価格の中に丸められるというようなところもあるのかもしれないと思っております。今はざっくりと10万円引き上げとなっていると思いますが、また、段階税率というののもどくなるのかということもありますが、このあたりの金額の根拠となるようなものをご用意していただければいいのかなと思っております。

逆に、税が上がるから、素材とかがチープになってしまうとすれば、それは非常にもったいない話で、恐らく50戸超というのは、丸々リースというよりは恐らく個別の投資用物件というようなイメージで考えておられると思うのですが、この10万円というところをどう見るかってことに関する材料があると議論が

しやすいのではないかと思います。

それから変更案Dですけれども、私自身はその9戸以上と8戸以下のところで同じように狭小住戸をつくっても、税がかかるか、かからないかという差があるなら、本来の趣旨を考えると、その全体の総戸数に関わらず課税をしていくほうが公平な課税ができるのではないかという印象を持っているのですが、先ほどから出ているこの庭先経営というものをどう判断するのかというところで今回変更案Dのイメージのこの、集合住宅①②③いうのがあったときのどこら辺までが本当の意味での庭先なのかという判断になってくると思うので、その考え方が出てきて初めて考え方がもう少し具体的に整理されるのではないかという印象を持ちました。やっぱり50戸以上のものと、例えばこの12戸のものを同じように判断していいのかというあたりは、区の都市計画というか住宅ストックのあり方と、この庭先経営をどうとらえるかというところに関わってくると思うので、そこを要するに9戸以上は全部丸々同じ取り扱いにするのかというところについて、もう少し情報がいただけるといいのかなと思います。

会長：

ありがとうございます。現段階でいろいろなご意見をいただいております。考え方として、税率に関する規定と課税免除に関する規定のそれぞれの変更案を組み合わせることは、変更の方向としてはありえます。その前提として、税の存続については、これは私の委員としての意見になりますが、やっぱり存続すべきだと考えております。ただ皆さんのご意見も尊重して具体的に考えたいと思っております。

でも、このように税制の変更案A B C Dとして、税率に関する規定の変更案2つと課税免除に関する規定の変更案2つを出してもらっているのは、いずれも変更の方向としてはありうるものですが、どのように取りまとめるかについては、私もまだ考えをまとめているわけでございませんで、できれば次回は委員がおっしゃったとおり、金額等の数字まで考えるとすると、何らかの根拠が欲しいというところがあります。そこをまた事務局と相談して、より具体的にできればと考えております。

今日のところはこの辺まででいかがでしょうか。

委員：

要望ですが、税制を変更した場合に、結果がどうなるかという予測がつきにくいとすると、今回仮に変更したとしても、また5年後も議論しないといけない時が来るので、5年後に今回の変更が、どうだったか検証可能になるような工夫を考えていただくのがいいのだらうと思います。効果が予測不能、あるいは、変更したのが正しかったか正しくなかったか評価不能みたいになってしまうと、5年後も大変苦労することになる気がするので、変えるときには検証ができるような工夫もあわせて考えていただけるとありがたいなというのが1つあります。

あと庭先経営という言葉が頻発しているのですが、8戸以下の物件を全部庭先経営と自動的に呼んでいるというのが実情だと思いますが、恐らく8戸以下の物件も普通に企業が作っている小規模ワンルームマンションはたくさんあるような気がして、果たしてその保護すべき庭先経営者なのかどうかというのも気になります。次回に大ざっぱで結構なので、大体該当の何割ぐらいが庭先経営者と見られるのか、例えば建築主が個人名になっているとか、法人でないとか、せめて

ですね。少しその辺の手がかりは議論の前提で欲しいと思います。その2点が要望です。

会長： 2点目のほうですが、庭先経営というのはなにか定義があるのですか。

事務局： あくまで税の導入のときに検討した経緯として、ある程度、地主等について保護していこうという方針がありまして、現行の形になったものと思います。過去2回の税制等検討会の中でも、そこについては変更されておられません。

会長： 当時は集合住宅全体の着工戸数の1割以下ということだったと思うのですが、今は1割程度というのは8戸以下ではないですね。もっと小さくなっていると思いますので、そう考えると変更案Cのように8戸でなく7戸だろうということも当然あり得るわけです。

そういう意味では、このA B C Dを全部まとめて組み合わせることも可能と言えなくもない。次回ではそこも含めて、もっと具体的なご提案をできればと考えております。よろしいでしょうか。

それでは、本日のご議論を踏まえて、さらに具体的に変更あるいは変更しないことも含めての提案ととりまとめの方向について次回また検討していきます。

それでは、今後のスケジュールについてご説明をお願いします。

事務局： 第4回は10月26日金曜日の18時からでございます。第5回は最後の会議になりますが、12月21日金曜日の18時からとなっております。よろしくお願いいたします。

会長： それでは第3回法定外税検討会議をこれで閉会させていただきます。本日は大変ありがとうございました。

17時50分閉会