

平成 31 年 1 月 23 日

豊島区税制度調査検討会議が報告書を区長に提出

～ ワンルームマンション税の効果を確認し、継続すべきであるとした ～

昨日、豊島区の「狭小住戸集合住宅税（通称：ワンルームマンション税）」のあり方について検討を行ってきた「豊島区税制度調査検討会議」が、報告書を高野之夫区長に提出した。

今回の報告書では、

本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として一定の効果があると判断され、継続されるべきである。

と結論づけた。本区において、本税の課税対象外となる狭小住戸が増大している現状があるものの、課税対象については、建築の抑制に一定程度効果を発揮しているとまとめている。

ワンルームマンション税は、1住戸の占有面積が30㎡未満（22年3月31日までは29㎡未満）のワンルームを9戸以上有する建築等を行なう建築主に対して、狭小住戸1戸に対して50万円を課税するもの。ワンルームマンションの抑制効果を狙ったものとしては全国唯一の法定外普通税。本税の施行から14年が経過した平成16年度から平成29年度までの間に、286件の課税実績があり、税収としては約50億円を得ている。

また、ワンルームマンション建築状況の変化としては、集合住宅建築確認申請件数の推移をみると「30㎡未満9戸以上（課税対象）」の戸数は平成11～15年度の年平均1,069戸から平成16～29年度の年平均771戸へと27.8%減少している一方で、「30㎡未満8戸以下（課税対象外）」の戸数が、同期間で年平均271戸から533戸へと96.4%増加している。そのため、本税は、課税対象には一定の建築抑制効果を発揮しているものの、狭小住戸全体の抑制効果は限定的である。

このような状況から、本会議では制度の強化案についても検討を行ったが、現時点では制度変更の根拠づけは困難であり、課税強化の効果も明らかではないとし、本税は課税対象となる集合住宅について一定の抑制効果を発揮しているため、現状のまま維持することが妥当であるとした。

（詳細は別添の「豊島区税制度調査検討会議報告書 - 概要 - を参照ください）

この報告を受けた高野区長は、「頂戴いたしました報告につきましては、区の住宅施策に対する真摯なご指摘として厳粛に受け止め、今後の区の政策を展開してまいります」とコメントした。

《ワンルームマンション税の見直しについて》

「豊島区狭小住戸集合住宅税条例」附則第3項の5年ごとの見直し規定に基づき、豊島区税制度調査検討会議を設置し、平成30年5月22日、高野区長より同税がとるべき必要な措置について諮問を受け、検討を重ねてきた。

メンバー／池上岳彦会長 立教大学経済学部教授）、
沼尾波子副会長 東洋大学国際学部教授）、
関聡介委員 弁護士）、
石井啓子委員 税理士）、
区関係部課長、計12名

問い合わせ…税務課長

高野区長（右）に報告書を提出する
（左から）関委員、沼尾副会長、池上会長、石井委員



豊島区税制度調査検討会議報告書—概要—

〔結論〕

- ・適正なストックバランスが実現されるまで本税は存在意義を有する。
- ・本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として一定の効果があると判断され、継続されるべきである。

1. 狭小住戸集合住宅税の施行状況

本税の施行から14年が経過。平成16年度から平成29年度までの間に、286件の課税実績があり、約50億円の税収が得られていることから、全体として順調に課税が行われていると評価。

2. 狭小住戸集合住宅税の抑制効果

(1) 住宅ストック状況の変化

民間借家・共同建て・非木造で30㎡未満の住戸割合（住宅土地統計調査）

	平成20年	平成25年	差
中野区	27.0%	21.7%	▲5.3
新宿区	24.4%	22.6%	▲1.8
豊島区	18.7%	19.4%	+0.7
渋谷区	18.7%	18.7%	±0.0

⇒豊島区において割合が増加していたのに対して、新宿区、渋谷区及び中野区（豊島区と同じく、全世帯に占める単独世帯の割合が高く、ファミリー世帯の割合が低い。）においては、減少もしくは横ばいだった。

延べ面積別総住戸数に占める30㎡未満の住戸数の構成割合（住宅土地統計調査）

	平成20年	平成25年	差
中野区	42.8%	38.0%	▲4.8
新宿区	39.2%	35.3%	▲3.9
豊島区	36.1%	32.9%	▲3.2
渋谷区	31.0%	28.5%	▲2.5

⇒豊島区は4区中、減少が大きい順では3番目となっている。

(2) ワンルームマンション建築状況の変化

本税施行前後の「30㎡未満9戸以上」（課税対象）の集合住宅の年平均建築確認申

請戸数

税施行前	税施行後
課税対象の狭小住戸数 1,069戸 全体に占める割合 34.1%	課税対象の狭小住戸数 771戸 全体に占める割合 26.1%

⇒戸数ベースで「27.8」%の減少。割合ベースで「8.0」ポイントの減少。

本税施行前後の「30㎡未満8戸以下」（課税対象外）の集合住宅の年平均建築確認申請戸数

税施行前	税施行後
課税対象外の狭小住戸数 271戸 全体に占める割合 8.7%	課税対象外の狭小住戸数 533戸 全体に占める割合 18.0%

⇒戸数ベースで「96.4」%の増加。割合ベースで「9.4」ポイントの増加。

(3) 区による施策の相違点—ワンルーム住戸の定義及び規制内容

ワンルーム住戸の定義を面積40㎡未満（または以下）とする区が12区あるのに対して、30㎡未満（または以下）とする区は豊島区を含めて7区ある。また、中高層集合住宅建築物に関する条例もしくは規則で定める住戸の最低専用面積を25㎡以上としている区は、豊島区も含めて19区ある。さらに、豊島区はワンルームマンションにファミリータイプ住戸の付置を規定していないが、21区が規定している。

都市計画法に基づく地区計画により、何らかのかたちで集合住宅の住戸専用面積を規制している区が14区ある。そのうち地区計画による制限区域面積が区の面積に占める割合が高いのは、千代田区（28.5%）と中央区（61.2%）の2区である。それ以外の区では数%程度であり、そのうち豊島区では1.2%である。

(4) まとめ

豊島区の住宅ストックにおいては、区内の世帯構成が似ている他区と比べると、狭小な住戸の抑制があまり進んでいるとは言えない。その原因の1つとして、課税対象外となる「1棟あたりの狭小住戸が8戸以下」の集合住宅が増大していることが挙げられる。

住宅の供給面におけるこのような状況は、本税には課税対象規模の住戸建築を抑制できているという意味での抑制効果があることを示す。

3. 住宅ストックに関する施策の現状と展望

本税は、豊島区が展開する様々な住宅施策の中において、緩やかに狭小住戸を抑制するブレーキ役として存在意義を有する。

現在、新たな「豊島区住宅マスタープラン」の策定（平成31年3月予定）が進められているが、本税は引き続き、狭小住戸の発生を抑制する役割が求められていると言える。

4. 狭小住戸集合住宅税の今後について

（1）政策手段としての課税の継続

現実に豊島区において本税は経済的手段として効果を発揮しており、本税を廃止すれば狭小住戸の増加を助長するので、本会議は豊島区の施策の一環として本税を継続すべきであると考えている。

（2）税制度の一部見直しにかかる検討

抑制効果が限定的であることが不動産価格の上昇によるのであれば税率変更が必要ではないか、また狭小住戸が「8戸以下」の集合住宅建築を抑制するとすればどのような制度変更が考えられるかという観点から、本会議は4つの変更案について検討した。

4つの変更案

「税率」に関するもの	変更案A	変更案B
	税率を10万円引き上げ	狭小住戸が50戸を超えるものについて、10万円引き上げ
「課税免除」に関するもの	変更案C	変更案D
	課税免除の対象となる狭小住戸数を「8戸以下」から「7戸以下」に引き下げ	総戸数が9戸以上の集合住宅を課税免除の対象から除く

【税率に関する規定の変更（変更案AおよびB）】

平成25年度会議における税率の検証と同様の手法で、税率の再検証を行ったところ、今回（対象：平成25～29年度）は前回（対象：平成21～24年度）と比較して不動産価格に大きな変動がなかったため、当時と同等の抑制効果を有する税率は現行税率とほぼ同じであった。その観点からは、現行税率を維持することが妥当である。

【課税免除に関する規定の変更（変更案CおよびD）】

課税免除に対する考え方の背景には、「庭先経営」と呼ばれる小規模零細な建築主を保護するという税創設時からの豊島区の方針があり、「庭先経営」への課税強化につながる変更案Cはその方針と対立する。

変更案Dについては、「課税免除という1つの線引きがなくなることで、建築主が利益を求める結果、ワンルームが増加する可能性があり、逆効果になる」という意見もあり、実際の効果は、現段階では判断できないため、制度変更を提言するための強い根拠が見出されなかった。

（3）納税義務者

本税の納税義務者は、豊島区内における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為を行う建築主である。仮に制度を変更する場合、豊島区が小規模零細の建築主については保護する方針であることから、何らかの基準によって小規模零細な建築主を区分しなければならない。しかし、現在、区で把握している情報では、建築主の状況を正確に判断することは困難であり、小規模零細であるかどうかを判定する方策は、将来の検討課題である。

（4）法定外普通税

本税は性質上、あらかじめ用途を定めて財源を調達する目的税にはそぐわないが、本税の税収は引き続き一般財源として扱いながらも、区の判断に従い、ゆとりある住環境の実現に資する事業をさらに展開していくことも考えるべきである。

（5）まとめ

本会議は本税による抑制の強化案について検討した。その結果、現時点では税率引き上げもしくは課税対象拡大を実施するだけの根拠づけは困難であり、課税強化の効果も明らかではない。本税は課税対象となる集合住宅について一定の抑制効果を発揮しているため、現状のまま維持することが妥当である。

以 上