

狭小住戸集合住宅税の検討の経緯について

1. 検討の経過年表

平成12年	4月	地方分権一括法の施行による地方税法の改正 ・課税自主権の強化→法定外普通税の許可制から協議制、等
	5月	豊島区区税調査研究会の発足
平成13年	1月	・9回の研究会を経て「中間報告」を提出
	12月	・7回の研究会を経て「最終報告書」を提出
平成14年	4月	法定外税検討会議の設置 ・第二部会にて全5回の検討に加え、専門委員会にてさらに全3回の検討
	9月	・「報告書」の提出
平成15年	10月	・パブリックコメントの実施
	12月	豊島区狭小住戸集合住宅税条例が区議会で可決
平成16年	3月	法定外税創設について総務大臣の同意
	6月	豊島区狭小住戸集合住宅税条例の施行
平成20年	4月	豊島区税制度調査検討会議の設置（1回目の見直し）
	11月	・4回の会議を経て「報告書」を提出
平成21年	6月	改正条例が可決（課税対象面積 29 m ² →30 m ² ）
	11月	改正について総務大臣の同意
平成22年	4月	改正条例施行
平成25年	5月	豊島区税制度調査検討会議の設置（2回目の見直し）
平成26年	1月	・5回の会議を経て「報告書」を提出
平成30年	5月	豊島区税制度調査検討会議の設置（3回目の見直し）

2. 税創設の背景

「第1回豊島区税制度調査検討会議 資料1-5」参照

3. 各会議における検討内容について

(1) 豊島区区税調査研究会

ア) 会議体の概要

課税自主権の活用について研究することを目的とした区職員から構成する会議体

イ) 研究会が掲げたワンルームマンション税創設の目的

狭あいなワンルームマンションの建築を抑制し、ゆとりある住宅・住環境を実現する。

ウ) 課税概要（豊島区構想）

税目	ワンルームマンション税（法定外目的税※1）
徴収方法	普通徴収（賦課徴収）※2
課税客体	狭あいなワンルームマンション ・階数が3以上で、床面積が25㎡以下の住戸が15戸以上、かつ総戸数の3分の1以上である中高層集合住宅※3
税収の使途	ゆとりある住宅・住環境の実現を推進するための費用。以下は例。 ・住宅の供給支援経費 ・定住支援対策の推進経費 ・良質な民間住宅の供給誘導経費 ・まちづくりと連動した住宅供給経費
課税標準	建築確認申請時のワンルームマンション戸数
納税義務者	建築確認申請時の建築主
税率	1戸あたり50万円※4
収入見込額	3億3千万円※5
非課税事項等	○建築主が国又は地方公共団体の場合は非課税 ○実際に建築しなかった場合や完成時と住戸数が異なる場合は減免
徴収費用見込額	100万円
課税期間	5年間

※1 ファミリー向け住宅を増加させるインセンティブの財源に税収を充てるため目的税とした。

※2 建築確認申請時のワンルーム住戸数をもとに区長が税額を決定し、建築主に納付書を送付。

※3 豊島区中高層集合住宅建築指導要綱における「ワンルーム建築物」の定義に準拠。

※4 区内の公示地価の低い住宅地において平均規模のワンルームマンションを建築するときの固定資産税の税率を、標準税率である1.4%から制限税率の2.1%に引き上げた場合に、鉄筋コンクリートの建築物の減価償却期限である47年間の1戸あたりの差額を概ね50万円強と算出。

※5 当時のワンルーム建築物の事前協議の件数を基に算出（約660戸）。

エ) 法定外税導入の実現に向けて

法定外税の導入にあたっては、関係者を交えた幅広い議論、区民及び納税義務者に対する十分な説明、区議会での審議、国との協議など、一つひとつの過程において理解と協力を得ていくことが不可欠であるとし、後の豊島区法定外税検討会議での検討につなげた。

(2) 豊島区法定外税検討会議

ア) 会議体の概要

「区税調査研究会」で提案された法定外税の導入について検討するために、学識経験者、区民代表、関係団体代表、区職員等により構成された会議体

イ) 目的税か普通税か

ワンルームマンションから得た財源をファミリー世帯用住宅の誘導に充てる場合、誘導対象と財源調達先が異なるため、他の税目のような原因者負担としての目的税とは異なる。ファミリー世帯誘導事業の財源は一般財源に求めるべきであり、法定外目的税は適当ではないとされた。

ウ) 税という手法についての検討

狭小な住戸を抑制する手段として、法定外税のほか、「地区計画による規制（最低面積、ファミリー世帯用住宅附置義務）」「開発協力金の納付要請」「行政指導（最低面積、ファミリー世帯用住宅附置）」等を比較検討した。その結果、税による抑制は、建築を全面的に禁止せず、建築主に工夫の余地を残すものであり、また、事情の変化に応じて政策を変更するという特徴を備えており、選択肢の一つとして認められるとされた。

エ) 課税概要（修正版）

税目	狭小住戸集合住宅税（法定外普通税）
徴収方法	申告納付または賦課徴収
課税客体	床面積が 29 m ² 未満の住戸を有する集合住宅を区内に新築又は増築する行為※1
税収の使途	普通税のため、税収の使途は明記しない。 ただし、『ゆとりある住宅・住環境の実現』を推進するための費用に充てることを基本にする。
課税標準	区内に新築・増築される集合住宅における、床面積 29 m ² 未満の住戸数
納税義務者	床面積が 29 m ² 未満の住戸を有する集合住宅を新築又は増築する建築主（建築工事着工時の建築主）
税率	1 戸あたり 5 0 万円※2
収入見込額	3, 7 0 0 万円程度（平年度ベース）※3
非課税事項等	<p>【課税免除】</p> <p>○29 m²未満の住戸数が 8 戸以下の小規模な集合住宅</p> <p>【減免】</p> <p>○国又は他の地方公共団体が特定の政策目的のために新築増築する場合</p> <p>○区の政策推進上又は公益上その他の事由により、区長が必要と認める場合</p>
徴収費用見込額	1 5 0 万円
課税期間	5 年間

※1 より確実に狭小住戸の建築を抑制するために、対象を広くするとともに、階数の要件はなくし、面積も国の「住宅建設五箇年計画」における二人世帯の最低居住水準未満を課税の対象とした。

※2 税額については、区税調査研究会の案に対して、特に異論はなかった。

※3 税施行前の着工戸数の 1 割程度が課税対象になるとして試算した。

オ) 国の同意要件との関係

①処理基準

法定外税の創設について、国は以下に当たる場合を除き、同意するものとしている。

・「国税又は他の地方税と課税標準を同じくし、かつ住民の負担が著しく過重となること」

⇒他の税と課税標準を同じくするものではなく、負担の程度も、固定資産税と相まって著しく過重にならない限り、建築禁止のような効果は生じない。

・「地方団体間における物の流通に重大な障害を与えること」

⇒本税は、不動産に関する税であり、物流とは性質が異なるため、問題ない。

・「①及び②のほか、国の経済施策に照らして適当でないこと」

⇒全国一律の建築法制の下で住宅ストックバランスが失われている状況に対して、区が独自の施策をもって対処することは容認される。

②留意事項

・「課税の公平・中立・簡素」という一般原則との関係を十分検討すること

・「地方税法上の非課税規定との関係、税以外のより適切な政策手段の有無、税源と財政需要の有無、関係者への説明、徴収方法、課税期間等」についても十分な検討をすること

⇒それぞれの点について、検討の上、問題なしと判断

カ) 検討会議のその後

会議の検討内容をもとに、29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅について、建築時に建築主に対して1戸当たり50万円を課すとする「豊島区狭小住戸集合住宅税条例」が平成15年12月に区議会で可決。平成16年3月に総務省の同意を得て、同年6月1日より施行された。

(3) 豊島区税制度調査検討会議（平成20年度）

ア) 会議体の概要

豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第3項の規定に基づき、条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、条例について検討するために、学識経験者及び区職員で構成する会議

イ) 税の効果に関する評価

豊島区における課税対象住戸の建築状況を本税導入前後で比較すると、課税対象の住戸の建築が減少していた。また、豊島区と状況が類似している他の特別区ではワンルームマンションの建築が急増したのに対し、豊島区ではそれが確認されず、税の抑制効果があったとされた。

ウ) 住宅ストックに関する施策の状況

豊島区では、良質な住宅ストックバランスを実現するために、課税による狭小住宅の建築抑制を住宅施策の中に位置づけている。住宅ストックバランスについては、やや改善の兆しがみられるが、区が何もしなければ、今後木造賃貸アパートの建て替えが進むとともにワンルームマンションが急増し、狭小な住宅ストックが長期にわたって再生産される可能性が高いため、ワンルームマンションの建築を抑制する施策を継続することが必要であるとされた。

エ) 政策手段としての課税

特別区は、ワンルームマンションの建築を抑制するために、多様な政策手段を取っている。豊島区は、行政指導、地区計画による規制および税による経済的な手法を組み合わせた独自の施策を展

開している。

狭小住集合住宅の建築を抑制するとした場合、規制という行政的手法をとるか、課税という経済的手法をとるかは、地域事情等に基づく区の判断による政策選択に基づく事柄であり、法定外普通税という手段も一つの選択肢として認められる。また、豊島区では現実に一定の効果を発揮してきたと判断されるので、施策の一環として継続すべきであるとされた。

オ) 税制度の内容

①課税対象

⇒「住生活基本計画」で、2人世帯の最低居住面積水準が30㎡とされた。

②税率

⇒固定資産税の制限税率は廃止されたが、現行の方針が大きく変更されるのでない限り、当面は据え置くのが適当。

③法定外普通税

⇒引き続き法定外普通税とすべき。

(4) 豊島区税制度調査検討会議（平成25年度）

ア) 税の抑制効果

税の導入前後の建築戸数を比較すると、課税対象の住戸が減少していた。また、住宅ストックについて豊島区と同様の事情を持つ類似区と比較しても、豊島区は狭小な住戸の抑制ができており、住宅ストックバランスの改善が見られた。

イ) 住宅ストックに関する施策の現状と展望

豊島区では、良質な住宅ストックバランスを実現に向けて、法定外税による狭小住戸建設の抑制に取り組んでいる。豊島区では住宅ストックのバランスは改善の兆しもみられるが、木造賃貸アパートの建て替え等に伴ってワンルームマンションが急増し、狭小な住宅ストックが長期にわたって再生産される可能性が高いため、ワンルームマンションの建築を抑制しつつ良質なファミリー住戸の建築を促進する施策を継続すべきであるとされた。

ウ) 税の今後について

①政策手段としての課税の継続

課税という経済的手法は、建築を全面的に禁止するものではなく、また建築主における工夫の余地を残し、さらに事情の変化に応じて政策を変化するという特徴を有する。狭小住戸集合住宅の建築を抑制するとした場合、規制という行政的手法をとるか、課税という経済的手法をとるかは、地域事情等に基づく特別区の判断による政策選択に属する事柄であり、法定外普通税という手段も一つの選択肢として認められるとされた。

現実に豊島区においては、本税は経済的手段として効果を発揮しており、施策の一環として本税を継続すべきであるとされた。

②課税対象

税の対象は30㎡未満の住宅を有する9戸以上の集合住宅としているが、面積は住生活基本計画における2人世帯の最低居住面積、戸数は9戸未満の庭先経営規模の建築物は抑制の対象にしないとの方針によるもの。これらは変更しうる可能性を持つが、税については、納税者への負担

が過度であってはならないとの前提があることを重視しなければならず、「最低居住面積」のような明確な論拠を示すことが趣旨に合致するとされた。

③税率

最近の平均的な税対象物件について、東京都が用いている固定資産税率（1.4％）を適用した場合と旧制限税率（2.1％）を適用した場合との差額は71万円。また、現在の国内最高税率（1.75％）を適用した場合との差額は36万円となり、本税の税率50万円は両者の中間にあたるとして、現行の方針が大きく変更されない限り、当面は税率を据え置くのが適当であるとされた。

④法定外普通税

引き続き法定外普通税とすべき。

⑤納税義務者、申告・納付期限

現行制度を維持すべき。