

## 税制度の変更案(D)について

### 変更案 D

#### 【変更内容】

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き、1 戸からでも課税されるように変更する。

#### 【変更する理由・目的】

変更案 C と同様。ただし、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の建築を抑制するため、一定以上の規模の物件に限定して課税免除の対象から外す。

#### 【見込まれる効果】

変更案 C と同じく、税率引き上げによる抑制効果を 30% と仮定して試算したところ、抑制される狭小住戸は 1 年につき 70 戸 となり、1 年間の建築確認申請戸数全体の 2.7% という結果になった。

- 【試算条件】
- ・狭小住戸の抑制効果を 30% と見込む。
  - ・課税免除対象のうち、総戸数 9 戸以上の物件の狭小住戸は 233 戸。
  - ・1 年間の集合住宅の着工戸数は 2,554 戸。

#### 【計算根拠】

抑制戸数	$233 \text{ 戸} \times 0.3 \doteq 70 \text{ 戸}$
抑制効果	$70 \text{ 戸} \div 2,554 \text{ 戸} = 2.7\%$

#### 【主な懸念事項】

- ・担税力と住宅ストックへの影響の関係をどう考えるか。(次ページ)
- ・課税免除の対象外とする集合住宅は「9 戸以上」が妥当か。
- ・豊島区のワンルーム需要の高さをどう考えるか。
- ・建築主の収益性と税負担のバランスの観点から、実際に抑制効果はあるか。

変更案Dについて（イメージ）



- ①～③のいずれも狭小住戸は「8戸」供給される。
- 集合住宅①は、納税義務者の担税力が低いと言えるかもしれないが、②、③と同じく8戸の狭小住戸を供給している。
- 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、狭小住戸以外の住戸も多く供給している。
- 集合住宅②は、①と②の間のケースであり、両者を区別する場合にどこで区別するのかという問題がある。

担税力と住宅ストックバランスへの影響の関係をどう考えるか。