

ワンルームマンション税部会

「課税をめぐる論点」に対する区側の考え方

1 課税根拠をめぐる論点

- (1) 住宅ストックのバランス悪化を防ぐことは、区の政策課題として適切か。
- ・ ワンルームマンションの過度な供給が住宅ストックの偏りに大きな影響を及ぼしている。
 - ・ このまま放置すると世帯構成の偏りによる地域コミュニティの希薄化を招く虞があり、偏った住宅供給が将来の地域のあり方を固定化してしまう可能性がある。
 - ・ この問題は区政として無視できず、1棟で多数の狭小な住宅を供給するワンルームマンションの将来の増加を抑制し、ファミリー向けの住宅を誘導する施策が重要となる。
- (2) 狭小な住宅を一度に多数供給する行為を抑制するため、その原因者に金銭的負担を課すことになるが、ワンルームの建築主は原因者に当たるか。
- ・ ワンルームマンションは1棟で多数の狭小住宅を供給する特質があることから、住宅ストックや世帯構成の偏りに大きな影響を及ぼすことになり、区としてはその供給行為を抑制することが必要と考えており、ワンルームの建築主は原因者に当たる。
- (3) ファミリー世帯誘導策の財源をワンルームマンション建築主に負担させることになるが、これが適切か。
- ・ 区内にワンルームマンションを供給する建築主は、道路網の整備、交通の至便、商業の発達など、これまで形成されてきた都市のメリットを最大限に利用して、一定の需要を見込んで参入してくる者であり、いわば、豊島区の利便性から大きな受益を得ている者とみなすことができる。
 - ・ 狭小住宅の増加の影響により生じた住宅ストックと世帯構成の偏りを是正するための施策に投じる財源を区内に多数の狭小住宅を供給する建築主に負担させることは決して不合理とは思われない。
 - ・ 住宅ストックの偏りを生む要因となるワンルームマンションの増大により、区としてはファミリー層の定住化を促進する必要性が生じ、ファミリー向け住宅の供給を誘導する施策という新たな財政需要を生み出している。
- (4) 区民は区民税を納めるが、ワンルーム建築主は区に直接税を納めていない。区の政策を実現するには、建築主から独自に財源を求める手段が必要か。
- ・ 豊島区の利便性を活用して大きな利潤を得ることを目的としたワンルームマンションの建設が自由な経済活動として容認され、そこからもたらされる地域

の居住水準の低下、住宅ストックや世帯構成の偏り、地域コミュニティの弱体化を是正するための施策はすべて地域住民の負担する税で賄わなければならないとするのは、受益（原因）と負担の関係から不合理である。

2 国との事前協議の際の同意要件との関係

- (1) 国税または他の地方税と重複し、かつ、住民の負担が著しく過重になることや、物の流通に重大な障害を与えることはないか？
- ・ 不動産取得税、固定資産税とは、課税標準及び納税義務者が異なる。取得者ではなく建築主に課税。
 - ・ 一定の狭さの住宅の建築に課税するもので資産に課税するものではない。
 - ・ 原案は、最低居住水準に満たないワンルームの建設に負担を求め、建築及び供給を抑制し、良好な住宅の供給を促進しようとするもので、ワンルーム自体の供給を阻害するものではない。
- (2) 「国の経済政策」(特に住宅施策)に照らして適当か。
- 特に法律で認められた建築物に地方公共団体が独自の政策判断で負担を求めることは地方分権の立場から容認されるか。
- ・ 全国一律の建築法制によって住宅ストックや世帯構成の偏りが生じており、このような地域特有の問題を地域の自己責任に基づき、将来に向かって是正することが地方自治体の責務であり、その手法として法定外目的税を活用するものである。
 - ・ 地域の住宅水準にとってマイナスとなる住宅の建設主に区の住宅施策の財源の一部を負担していただくものであって、地方分権の立場から容認されるべきである。

3 課税の対象「3階建て以上で、1戸25㎡以下のものが15戸以上でかつ1/3以上」

- (1) 数の少ないワンルームマンションや木造アパートにも課税すべきではないか。
- ・ 1棟で多数の狭小住宅を供給する中高層のワンルームマンションを抑制する趣旨であり、このようなマンションは住宅ストックや世帯構成のアンバランスに与える影響が大きい。
 - ・ これら中高層のマンションは今後50年程度地域に存続することとなり、都市計画や再開発などの手法によっても容易に更新することが困難である。
 - ・ ワンルームマンションは、分譲戸数と収益との相関関係による経済効率性が供給する際の重要な要素となるため、課税対象を中高層の規模に限定しても、そのことによってこれを下回る規模のマンションの建設を助長するとは考えにくい。
 - ・ 木造アパートは減少してきており、今後も増加することはないと思われるので、課税により建築を抑制する必要性は薄い。また、豊島区が推進している木造住

宅の建替え促進や不燃化促進事業等との関係から、課税対象を零細な規模の共同住宅にまで拡大すると、老朽木造住宅密集地域の改善にも支障をきたす可能性もある。

- ・ 中高層集合住宅建築指導要綱（今後は条例化を検討）に基づく指導対象と同じにすることによって、建築指導との総合的な対応が可能となる。

(2) 25㎡超35㎡以下のものにも課税しなければ、ワンルームマンション抑制とはいえないのではないか。

- ・ 原案の25㎡という基準は、国の住宅整備5ヵ年計画における中高年の単身用住居の最低基準に基づく。すなわち原案は、この最低基準を満たさない一定規模以上のワンルームマンションに課税しようとするものであり、ワンルームそのものを抑制するものではない。
- ・ もっとも、住宅ストックや世帯構成のアンバランスを是正するために、最低でも二人用住宅の誘導を目的とするのであれば、2人世帯の最低基準である29㎡以下を課税対象とする考え方もありうる。（研究報告書47頁）

4 課税の水準

(1) 1戸50万円という負担で、抑制効果があるか。

- ・ 25㎡以下の住宅供給を抑制するうえで効果的な額であること。
売買、賃貸での価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるをえないこと。
不動産に関する既存の税（主に固定資産税）と比べて著しく過重な負担とならないこと。

以上の3点を総合的に勘案した額である。

- ・ 具体的な積算は、25㎡のマンションを耐用年数の47年間所有した場合の平均的な固定資産税額を算定し、本税が一括納付となることを考慮して概ね3分の1にしたものが50万円である。

既存の新築マンション約20棟の固定資産税評価額を調査

25㎡ 当たりの固定資産税評価額×標準税率1.4%×47年×1/3

(2) 徴税コストを差し引いて、「インセンティブ」の財源に必要な税収が見込めるか。

- ・ この税はワンルームマンションの建設そのものを否定するものではない。仮に、この税の導入によりワンルームマンションの建設が抑制されるとすれば、住宅ストックのアンバランスが是正され、区の住宅施策に一定の効果が期待できるものとする。
- ・ なお、課税事務についても現在の区の体制で対応が可能のため、徴税コストもほとんどかからないものと思われる。