

平成15年1月28日

豊島区のワンルームマンション税創設(案)に対する協会の見解

豊島区法定外税検討会議
第二部会委員
社団法人日本住宅建設産業協会
理事 西田 鐵 男

豊島区においては、平成13年12月「豊島区区税調査研究会報告書～豊島区における法定外税の導入に向けて～」を公表し、地方税法第731条に規定する法定外目的税の創設について豊島区の検討経緯を紹介するとともに、結論として「放置自転車等対策税」(仮称)、「ワンルームマンション税」(仮称)の導入の提起を行われました。

「ワンルームマンション税」(仮称)については、「豊島区法定外税検討会議・第二部会」で検討が行われおりますが、当協会としては既に平成14年9月3日開催の第2回会合において、「ワンルームマンション税(法定外目的税)の創設に対する意見」(ご参考)を提出、同税の導入には反対である旨を表明させて頂いております。

以下に、再度主要な意見を記載させていただきますので、今後の専門委員会において十分な議論をお願い致します。

以上

記

1. ワンルームマンション税における「住民(納税者)の受益」の程度が不明確であること。
2. ワンルームマンションの供給抑制とファミリー向け住宅供給誘導の関係が不明確であること。
3. ワンルームマンション以外の「狭あいな」民営借家に対して課税を考えていないこと。
4. 既存の「狭あいな」民営借家に課税を考えていないこと。
5. ワンルームマンションの占有者、居住者に課税を考えていないこと。

平成 14 年 9 月 日

ワンルームマンション税（法定外目的税）の創設に対する意見

豊島区法定外税検討会議第二部会委員
(社)日本住宅建設産業協会理事
西 田 鐵 男

豊島区においては、平成 13 年 12 月、「豊島区区税調査研究会報告書」を公表し、地方税法第 731 条に規定する法定外目的税の創設に関し検討を行った経緯を紹介するとともに、結論として、「放置自転車等対策税」（仮称）及び「ワンルームマンション税（仮称） 以下「ワンルームマンション税」という。」の導入を提起した。

当協会では、このうち「ワンルームマンション税」について住宅供給事業者の立場から慎重に検討を加えた結果、このような新税を導入することについては、

- 一、 法定外税導入の基本原則、
- 二、 社会的背景や経済性に対する認識、
- 三、 政策手段の選択についての正当性、

に大きな疑義があり、これらについて合理的、かつ、説得力のある説明がなされない限り、同税の導入には反対であることを主張せざるを得ない。

その根拠は、以下に述べるとおりである。

記

第一 法定外税導入の基本原則に関する疑義

1. 法定外税制度に関しては、「法定外普通税又は法定外目的税の新設又は変更に対する同意に係る処理基準及び留意事項等について（総務省自治税務局長から各道府県税所管部長・市町村税所管部長 東京都総務・主税局長宛 平成 14 年 5 月 7 日 総税企第 95 号 以下「自治税務局長通知」という。）において総務省の見解が公表されているが、そこでは、一定の事由があると認められる場合には、総務

大臣は、法定外税の新設または変更に同意しないものとされている。

2.まず、第1の2「基本的事項に係る考慮すべき事項等」において、「国の経済施策に照らして適当でない場合」を掲げているが、ここでいう、「国の経済施策」とは、経済活動に関して国の各省庁が行う施策（財政施策及び租税施策を含む。）のうち、特に重要な、又は強力的に推進を必要とするものをいい、また、「国の経済施策に照らして適当でないこと」とは、課税の目的、内容及び方法、住民（納税者）の担税力、住民（納税者）の受益の程度、課税を行う期間、税収入見込額、特定の者によって惹起される特別な財政需要に要する費用のために負担を求める税については、当該税収を必要とする特別な財政需要の有無等の諸般の事情から判断して、国の経済施策に照らして適当でないと認められることをいうものである。」とされている。

3.さらに、第5「法定外税の検討に際しての留意事項」においては、法定外税の創設に当っては、税の意義を十分理解のうえ、慎重かつ十分な検討が行われることが重要であり、とくに次のことに留意すべきであるとされている。

(1) 法定外税の創設に当っては、地方公共団体の長及び議会において、法定外税の目的、対象等からみて、税を手段とすることがふさわしいものであるか、税以外により適切な手段がないかなどについて、十分な検討が行われることが望ましいものである。

(2) その他、法定外税の創設に当っては、地方公共団体の長及び議会において、その税収入を確保できる財源があること及びその税収入を必要とする財政需要があること、税の公平・中立・簡素性、納税者を含む関係者への十分な説明等の適正な手続、徴収方法、課税を行う期間等について、十分な検討が行われることが望ましいものである。

(3) 法定外税の課税を行う期間については、社会経済情勢の変化に伴う国の経済施策の変更の可能性等にかんがみ、税源の状況、財政需要、住民（納税者）の負担等を勘案して、原則として一定の課税を行う期間を定めることが適当

である。

4.しかるに、今般の「ワンルームマンション税」は、上記の観点に照らし、以下のような重大な疑義があると言わざるを得ない。

すなわち、「税を課することで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・住環境を実現することにある」(豊島区報告書 課税の目的・意義より)としているが、

同税における「住民(納税者)の受益」の程度が甚だ不明確であること、

同税は特定の者によって惹起される特別な財政需要に要する費用のために負担を求める税であると理解されるが、にもかかわらず、「当該税収を必要とする特別な財政需要の有無」に関して、合理的な説明が全くなされていないこと、

同税の導入にあたって、法定外税の目的、対象等からみて、税を手段とすることがふさわしいものであるか、税以外により適切な手段がないかなどについて、十分な検討が行われたか大いに疑問であること、

等から、自治税務局長通知 第1の2「基本的事項に係る考慮すべき事項等」に明記されている法定外税の新設又は変更に関する総務大臣の同意に係る処理基準及び留意事項に照らし著しく妥当性を欠くものとする。

第二 現状認識に対する疑義

1.「税を課することで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・住環境を実現することにある。」(同 課税の目的・意義より)

課税の目的として、特別な財政需要の有無及び財源の確保に言及せず、このような極めて理念的、抽象的概念を置いていることは、法的外目的税の趣旨から全く逸脱していると考えられる。

2.「ファミリーで居住することが難しい狭あいなワンルームマンションの新築に対して課税することにより、ファミリー向け住宅の供給誘導をより実効性のあるものにしようというのが課税の趣旨である。

建築主が狭あいなワンルームマンションを建築する理由は、地域における需要なども考えられるが、建築費や利益率などの経済面が主なものである。このため、狭あいなワンルームマンションを建築すると、課税によってかえって建築主の負担が重くなるという状況を作り出し、ファミリー向け住宅の供給誘導を図ろうとするものである。」（同 供給誘導手法の限界と新たな手法の導入より）が課税の趣旨であるが、

ワンルームマンションの供給抑制とファミリー向け住宅供給誘導の関係が不明確なうえ、建築費や利益率などの経済面を否定的に捉えるかの認識は、民間の住宅供給事業の趣旨、目的等を全く理解しておらず、とうてい納得しがたい。

3.さらに、「今後の住宅政策においては、狭あいなワンルームマンションの供給を抑制すると同時にファミリー世帯向けの住宅の供給を誘導していく必要がある。」

（同 少ないファミリー向け民間借家）

とする政策目標実現のために、しかも、民間借家の実態がもたらす住宅・住環境への影響がワンルームマンションのみを原因者として特定することが困難と思われる現況において、住宅・住環境の整備を目的として、ワンルームマンションに限定して課税する理由が理解困難である。

第三 政策手段の選択についての疑義

1.区の政策目的が、ファミリー向け住宅の誘導であるとするならば、財政その他の手法による誘導政策を確立することが先決である。

そのような選択肢を十分検討することもなく、安易に政策目的の達成手法として税による規制の途を選ぶことは、行政として無責任であり、政策手法としては危険な発想である。

2.税収の用途内容について、住宅対策費全般を包括しているものであり、法定外目的税としての応益性を全く考慮していないばかりでなく、財政需要の見地からすれば、あまりに広範でありすぎ、特定の財政需要があるとは言えない。

仮に、かかる財政需要が発生するとするならば、普通税で対処すべきであり、何故にワンルームマンションにのみ課税し、財源を負担するのか説得力に欠け、かつ理解しがたい。

3.ワンルームマンション以外の「狭あいな」民営借家が、「ゆとりある住宅・住環境」に影響をもたらしているであろう状況を全く無視している理由について記述がないため不明であるが、仮に、今般の「ワンルームマンション税」を区が提起する政策目的に係る課題の解決を図る目的の税と位置付けるならば、

新たに建築されるワンルームマンションにのみ課税し、それ以外の「狭あいな」民営借家に課税しない理由

さらに、住宅・住環境に影響をもたらすであろう既存の「狭あいな」民営借家にすべて課税しない理由

ワンルームマンションの占有者、居住者に課税しない理由
について合理的な説明がなされなければならないはずである。

4.税による規制の発想は、かつての地価高騰時における譲渡所得課税に係る重課制度の創設等と軌を一にするものと思われる。

過去の地価高騰時における税を含めた一連の土地対策(昭和48年に創設)は、地価の高騰がもたらす国民生活への不利益が相当程度明示的に説明され、かつ、その前提を踏まえた上で実施されたものと理解される。

しかるに、今般の「ワンルームマンション税」の創設の背景として説明される住宅ストック等の現状のもとで、住民の利益と住宅・住環境の誘導という極めて理念的、抽象的な状況認識を背景として、健全、合法的な経済活動に対して税をもって介入し規制する政策手段は、極めて不適切と考えられる。

5.「床面積が25㎡を超えれば夫婦でも居住することが可能」と婉曲ながら中高年単身の最低居住水準を援用しているが、税による居住水準の誘導という政策手段は、税に対して要請される中立性を度外視した、規制色の極めて濃厚なものであ

るだけに、このような政策手法は採用すべきではない。

6. 税率について、1戸あたり50万円程度の定額課税とされているが、これは、税の形式をとりながらも、その実態は負担金に該当するものと推定される。したがって、税である必要性、根拠が極めて薄弱である。

また、建築主等が負担せざるを得ない税率とする発想は、税負担の転嫁を全く無視し、経済原則に反するものである。

さらに、課税標準を住戸とする税にあっては、一種の流通税として理解することが可能であり、とすれば、建物に係る不動産取得税との重複課税の疑義がある。

以 上