

# 会 議 録

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話 03 - 3981 - 1376

附属機関又は会議体の名称	豊島区法定外税検討会議（第7回専門委員会）	
事務局（担当課）	総務部税務課	
開催日時	平成15年7月8日（火）午後6時35分～午後8時41分	
開催場所	健康プラザとしま「7階 多目的ホール」	
出席者	委員	<学識経験者> 中村芳昭(会長)、今井勝人(第一部会長)、池上岳彦(第二部会長)、内山忠明、山川仁、小林秀樹、野口和俊
	その他	<幹事> 財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、住宅課長、建築指導課長
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長(2)
公開の可否	公開 傍聴人数 7人 報道関係者 2社	
非公開・一部公開の場合は、その理由		
会議次第	開 会 議 事 1. 「ワンルームマンション税」に関する論点の検討 2. その他	

## 審 議 経 過

開 会

事務局： それではただいまより、豊島区法定外税検討会議・第 7 回専門委員会を開催させていただきたいと思っております。本日は雨の中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

本日は「ワンルームマンション税」につきまして第 3 回目の集中審議ということになります。会長の中村先生、進行の方をよろしくお願いいたします。

会 長： 本日は雨の中をお集まりいただきまして誠にありがとうございます。それでは「ワンルームマンション税」としては第 3 回目の専門委員会を開催いたします。本日は「ワンルームマンション税」の総括的・全体的な議論を行いたいと思っております。

まず、若干私の方から申し上げますと、これまでかなりの時間を割いてこの税と他の政策との関係はどうなのかということを取り上げて議論してきたわけですが、この関係についてもなお問題があるということであれば取り上げてお話をさせていただきたいということと、ワンルームマンション税自体について豊島区役所内の研究会からの報告書（注：第 1 回法定外税検討会議（全体会）平成 14 年 5 月 17 日開催 参考資料 参照）が出されていますけれども、この内容自体についてもこれまで十分に踏み込んだ議論がなされているわけではありませので、その報告書で問題があるところについても検討させていただきたいと思っております。

さらに、国との協議事項があるわけですが、その中で「国の同意要件」に関わってこの税の場合にも何か問題になる場合があればその点についても取り上げていただければと思っております。

そこで、今申し上げた順序でよろしいかどうかは別としまして、さし当たって口火を切っていただく方がいらっしゃればお願いいたします。

よろしいですか。無いようでしたらまず私の方から申し上げます。

最初の問題に関連して、これまで「他の政策的な手段の代替性ということはある得ないのか」ということも議論してきたわけですが、この税は性格的に「抑制的」、あるいはもっと強力に言えば「規制的」な税であるということにもなるかと思っております。ワンルームマンションに対するその他の政策手段である「地区計画」や「一定数のファミリータイプの住戸の付置義務」等が他の区では既に条例化されているということが前回の専門委員会でも資料で示されたわけですが、「税」とそれらの「政策手段」とはどのような関係に立つのかということがあります。つまり同じような政策手段の一つとしてこの税を考えてよいのかということです。税というものは、一般的な考え方では「最終的な手段」といった面があって、他により適切な手段があればそちらを優先的に実施した方がよいのではないかとということがどちらかといえば強かったのではないかと、というのが私の印象です。必ずしもそのことは明確に言われているというわけではありませけれども、そうした場合にこの税はどのように考えたらいいのだろうかということが問題となる余地があると思っております。

それからもう一つは、仮にこうした税という手段を用いてもいいということであれば、豊島区他の政策との関係、すなわち「整合性」は問題にならないのかということです。例えばご意見として出されております課税対象とされている住戸面積について、もしその範囲を広げて 35 m<sup>2</sup>あるいは 40 m<sup>2</sup>以

下のものを取り上げて課税するといった場合には、他の要綱等で指導の対象としている数値と違った基準を税で設けることとなりますので、政策との間に食い違いが出てくるわけです。これらの整合性ということ、税の場合全く考えないで独自に基準を立てて課税標準その他を決定していいのかという問題があるのではないかと思います、いかがでしょうか。

委員： いま会長がおっしゃった前半のお話は、税と、他に規制という方法があるとして、その議論はまだ十分に尽くされていないので再度議論した方がいいという趣旨ですか。

会長： 税の他に施策があればそれを優先的に用いるべきかどうかということです。

委員： その点について言えばもともと「規制」という手段と「税」という手段は特徴が違いますよね。規制という手段はもちろんお金は入ってこないということと、前に私は申し上げましたけれども、民間には工夫の余地がなくなるという大きな特徴があります。一方で税という方法は、「抑制的」とは言いますがけれどもこれはゼロになるわけではありませんから、3億円という区の税収見込みはないとしても一定程度の税額はあがってきます。その税を何らかの対策に使えるという点が大きく違いますし、さらに民間側から言えば規制されるよりは税によって何らかの経済的な工夫ができますから、そちらの方がより自由度が高いということはあると思います。その特徴の中で税という方法を選ぶということであれば、それは私は全くかまわないのではないかと思います。

会長： おっしゃるとおり確かに性格的には異なった政策手段であるということは言うまでもないわけですが、その違いを十分に踏まえた上でなお「優先順位」等を考える必要はないのかどうかということ、先ほど問題提起させていただいたわけですが、今いただいたご意見のような考えであれば、「税は他の手段とは違った性格のものなので、政策の考え方に適合すればふさわしいものを選ぶということなので何ら問題はないのでは」ということですね。

他にいかがでしょうか。

委員： 会長がおっしゃった、税と規制というものはどちらかに優先順位があるのか考える必要はないのかというご指摘ですが、私の今までの理解では、豊島区が構想しておりますワンルームマンション税というのは目的税で包括的に言いますと「ファミリー世帯を増やしていきたい」ということが含まれておりますので、もしそのような範囲にまでワンルームマンション税の用途について考えるのであればやはり税の方が優先されるということにならざるを得ないと思います。規制という面だけならば、ワンルームを規制することによって自動的にファミリーが増えるということ、これを別途論証しなければなりません。それは全くというのは言い過ぎかも知れませんが、市場がどう判断するかという話であって、それはかなり難しい話ではないかと思います。ワンルームの規制だけでファミリー世帯を増やせるかどうか、あるいはそういう方向にもっていけるかということは別途検討しなければならないことで、そこはまだ十分でない気がします。

会長： 今の点は、前の専門委員会で触れたと思いますが、要するにこの「ワンルームマンション税」自体も、ファミリーを増やすことと、ファミリータイプの住戸を多くしたいということとは切り離して考えてよさそうだとということが議論になりました。なぜそうかと言いますと、ファミリータイプだといっても必ずファミリー世帯が入居するということとは言えないわけで、例えば個人が何人かでシェアして借りるというようなこともこれからの社会ではあり

得るかも知れないわけです。ファミリーマンションを増やしたからといってファミリー世帯が増えるということには直接的にはつながらないだろうということですが、ただ、広い住戸を確保するということはそれだけファミリーが入居する条件は整うということが言えるということだけであって、ファミリーが来るということとは別問題ではないかということが議論として出されました。

委員： 少なくとも今までのお話を伺っている中では、ファミリータイプの部屋であってもそこに若者たちがシェアして住むということまでは排除するわけにはいけないということが区の基本的なスタンスなのではないでしょうか。要するに単身者を排除するというではないということですね。

幹事： 税収の「使途」で言いますと、例えば「特定優良賃貸住宅」という「区民住宅制度」があるんですけども、その場合にはファミリー向けの住戸を確保すると同時に入居者は法的な限定がございまして、「ファミリー世帯でなければならない」という形になっておりますので、そういった施策に充当する財源があれば確実にファミリー世帯も増やすことができるということと言えます。実際にそういった区民住宅は入居率がかなり高くなっていますし、つくっても入らないということはないと思います。入居する人は「中堅所得のファミリー層」ということで限定しております。

会長： 今の話は要するに、ワンルームマンションにファミリータイプの住戸をつくらせるということ等とは別途に、区の方でファミリー住戸とファミリー層を増やす施策を実施していくというお話ですね。

幹事： これまで、「ワンルームマンション税」の税収の使途に充てる部分というのが、今私が申しあげました「区民住宅制度」も非常に大きな選択肢の一つでございまして。ワンルームマンション業者につくらせるということではございませんけれども、そこからあがった税収をそういったところに投入していくということでございます。

会長： 税のしくみがワンルームマンションの建築自体を言わば「抑制」させること、それを抑制するということはつまりファミリータイプの住戸の建築を増やせばそれだけこの税が軽減されることになっていきます。つまりファミリータイプの住戸の多いマンションが建てられることと、ワンルームマンション税の税収がどのように使われるのかは別であって、今のお話は得られた税収を使ってファミリー世帯を増やす政策を区として積極的に行っているし、今後行うつもりであるということですね。そういう理解でよろしいですね。

幹事： はい。

会長： 他にこの問題に関連して、あるいは政策的な問題に関連して何かご意見があればお願いします。私としては最初に申しました二番目の点も気になったところです。他の政策の基準とずれてきた場合に、税の基準として課税対象を例えば30㎡以下等にした場合という点なのですが、この場合に豊島区の研究会の報告（注：第1回法定外税検討会議（全体会）平成14年5月17日開催 参考資料 参照）では当初、課税の対象を「25㎡以下」ということにして、これは豊島区の「中高層集合住宅建築指導要綱」の基準に合わせているという理由からそうした数値が出されているわけです。これから考える基準についてそれよりも高い数値にした場合に、これは政策的には整合性がないことになるのではないかと思います。この問題についてはどのように考えられるでしょうか。そのように高い基準で課税することになれば、「税」それ自体は全く無関係に考えてよいということにもなると思いますが、

いかがでしょうか。

幹事： 今の「指導要綱」の件でございますけれども、要綱上は25㎡以下を「ワンルーム」という定義づけをしているわけですが、規模的には30㎡というものは二人世帯ということになっておりますけれども、30㎡未満をワンルームの定義とすることも検討の対象として考えてございます。もう一つは、最低居住水準について見た場合20㎡というものを引き上げるというのはなかなか難しいのかなと思っています。それから割合の点で、ワンルームでしたら全てがより30㎡に近いに越したことはないんですけども、実際に建設されるということになると難しいのかなという気がしております。例えば20㎡から25㎡と、25㎡から30㎡を戸数の一定の割合で分散をするというようなことも、25㎡以下を30㎡とした場合には検討はしていかなければいけないのかなという印象を持っております。

会長： ちょっと確認をさせていただきますけれども、今のお話は例えば既に世田谷区がワンルームマンションの規制のための数値を定めていると思っておりますけれども、そのような最低居住水準面積の形式を想定されていると考えてよろしいのですか。

幹事： 世田谷区とは割合は違ってもかもしれませんけれども、面積の20㎡以上のものと25㎡以上のものについて一定割合で戸数に割り振るというようなことも一つの方法ではないかという気がしています。

会長： 今のお話を前提にして、ワンルームマンション税の「課税標準」を考えた場合、望ましい居住水準が30㎡以上と言えるなら、豊島区でも30㎡未満の戸数が一定数以上のものに課税してもかまわないと言えるのかどうかということを論点として考えて見る必要があると思っておりますが、この点はいかがでしょう。

委員： 私は「課税標準」はできるだけ簡明な方がいいと思うんですね。例えば「30㎡未満の戸数が9戸以上」のものに課税するというように単純にして、それで「非課税措置」をいくつかつくればいいと思うんですね。例えば40㎡以上のものを何戸以上併設した場合は非課税とするとか、そのようにした方がすっきりするのではないのでしょうか。もしやるとしたらですが、私の意見です。

会長： 他に何かご意見はありますか。

委員： 非課税のことについてはわかりませんが、前も「第二部会」で出ましたが国の「住宅建設五箇年計画」の中で、「最低居住水準」というものがあって2人世帯は29㎡というところが基準になっています。よりどころが他にないということになりますと、もし25㎡ではないというのならですがこの辺になるのかなと思います。どれが適切かといいますと住宅の専門家でないのかわかりませんが、そうした基準を用いるというのも一つの考え方なのではと思います。

会長： 他に何かございますか。

委員： 参考までに申し上げますと、一般的に言われている面積の区切りは今おっしゃった29㎡の上は、東京都が「固定資産税」の新築住宅の優遇措置をしているのが35㎡以上ですね。それから一般の不動産関係の優遇措置は40㎡以上です。数値としては、29、35、40が一般的に使われているということになります。

会長： 他の税等で使用されている戸面積の基準に関する数値があげられたわけですが、先ほど私が申し上げましたのは、豊島区の内部の基準ということをごどのように見たらいいのかということなんです。つまり区の他の政策で別の基準

を採用していて、税ではそれと違う基準を使うということの合理性ですが、これについてはそもそもあまり考える必要はないのか、それとも政策の整合性・一貫性をとることが説得性を増すということからも必要であると考えべきなのかということなのですが、この点はいかがでしょうか。

幹事： 区といたしましては現在の「指導要綱」もできてからだいぶ年数も経過しておりますし、ちょうどタイミング良く並行して見直しをしております。そういった中で他の区ではワンルームマンションの定義自体を25㎡から30、40㎡といったところまで上げてきておりますので、そういった状況の中で豊島区の新税のご議論があって「30から35㎡ぐらいまでは対象とすべきではないか」というご意見がありましたので、たまたまかも知れませんが区が考えている方向と一致していると考えておりますし、またそれで多少整合性をとる必要性が出てくれば当然、新税の条例を提案するときに他の施策との整合も区の内部で図っていくということは考えなければならないと思っております。

会長： 区の方でも指導要綱の基準をもう少し引き上げることも考えているということですが、他にご意見がありましたらお願いします。私の方では先ほどの二点が気になった問題ですが、他に何かございますでしょうか。

特に今のところよろしいということでしたら、次に「税」自体の内容について見ておく必要があると思いますのでそちらに移ります。この点については豊島区の研究会の報告書（注：第1回法定外税検討会議（全体会）平成14年5月17日開催 参考資料 参照）が具体的な提案を行っておりますので、これを「たたき台」にして若干触れてみたいと思います。この研究会の案では「法定外目的税」として考えられていたわけですが、専門委員会での議論ではこれまでの地方税のあり方からすれば、ワンルームマンション税を「目的税」とするのはどうもしっくりこないということで、「法定外普通税」と考えた方がよろしいのではないかという議論がありました。これまでの議論の過程ではそのような意見がだされたわけですが、もしこの税収の用途を「目的税的な形をとりたい」ということであれば、これは条例で定めるかどうかは別として別途そのための措置をして使いみちを特定するということは可能ですので、この税を「法定外目的税」にするのか「法定外普通税」にするのかということと、財源の使いみちを特定するということは切り離してみた方がよろしいのではないかと思います。いかがでしょうか。

委員： 「普通税」と「目的税」について十分に理解していないので、質問をしたいんですが、例えば前回の専門委員会で出ました「固定資産税」の土地分については、ワンルームも同じように今は優遇措置がありますね。その優遇措置分を例えば豊島区はなくしたいとあって、それに相当するであろう程度の金額を課税するという理屈の場合、それは普通税となるんでしょうか。それとも目的税となるんでしょうか。

会長： これは一般的には、「目的税とは何か」「普通税とは何か」ということなのですが、今までの目的税については地方税法上、「法定目的税」は定められていましたが、「法定外目的税」というものはなかったわけです。これは認めないという考え方が支配的であったと言えると思います。従来の法定目的税とはどういう形態をとっていたかといいますと、言わば「課税される者にある種の便益を還元する」といったものが多分地方税法の中に定められていることが多かったと思います。例えばいくつか具体的に考えていただければよろしいと思いますが、温泉の所在地の市町村が導入することになっています「入

湯税」は、そこから得た税収を入湯客に還元するような目的に使うということで、温泉地の施設の整備等に充てるということになっています。そういう形で法定目的税の使途が定められているものが私の印象ではほとんどであると思います。違っているものがあればむしろ指摘をしていただきたいと思います。豊島区の場合ですと、ワンルームマンション業者に直接便益を与えるということではなく、得た税収を別の目的で使いたいということになっています。ファミリー層を呼び込むとか、増やすという政策目的に使いたいという案になっていますので、今申し上げたような従来型の目的税のしくみとは違うのではないかとということで、これまでの議論ではむしろ税収の使途とは無関係な税として考えた方がいいのではということで「法定外普通税」という考え方ができたわけです。

委員： 固定資産税の件で申しますと、それを減免するというの是一种の政策税制ですから、政策税制というのは財政学では「隠れた補助金」という言い方をします。そういう意味で減免している分をやめようという考え方は、隠れた補助金をやめましょうということなんですね。それでお金をとるという意味では、(ワンルームマンション税は)何と申しますか消極的な意味では目的税なんですけれども、しかし税をとってしまえばその使いみちは固定資産税と同じですから、固定資産税は一般財源でまさに普通税ですから、通常の意味から言えばこれも普通税ということになるのだと思います。

会長： これは直接結びつくかどうかわかりませんが、今の点に関連して「大牟田訴訟」の判決があります。この判決は以前存在した「電気・ガス税」に関してのものですが、そこでは何が問題になったかと申しますと「電気税」の「非課税規定」が争われました。その税の「非課税規定」が地方税法自体に規定されていて、その対象となる産業が大牟田市に特に多かったものから、それによって大牟田市は十分な税収が得られないという事態が発生し、それが争われたケースです。これは一審判決しか出されておられません。判決では少なくとも「地方税法は非課税規定を除いた部分にのみ、当該自治体に課税権を付与している」という考え方です。したがって「非課税部分については地方自治体には課税権は与えられていない」という言い方になっています。今おっしゃった固定資産税と同じ理屈を当てはめると、固定資産税を徴収する当該自治体は地方税法で非課税とされている部分については課税権をもたないという論理になるわけです。ところが今の場合について、当該固定資産税の課税権を与えられている自治体以外の、例えば豊島区がその分について課税するという、あるいはその分の利益を何らかの形で税金を課税してとろうということではできのうかということなのです。先ほどの一審判決の論理をふまえると難しいところがあるかなという結論になるかも知れないということです。

委員： 今のお話で結構面倒なのだということはおわかりましたけれども、先ほどから議論になっている「受益が明確でない」というのは、私は「直接的受益」か「間接的受益」かの違いであって、受益そのものがないということではないと思います。というのは、地域社会やまちを持続的に見て良くしようとしているのは、やはり常識的には「定住層」なのであって、その人たちがワンルームマンションが増えすぎることによって不安とか危機感を持っているとすれば、それに対して定住層を増やそうという「財政需要」が発生しているのであって、それは非常に間接的ではありますが、関係がないということとは決して言えないと思います。要するにワンルームマンションだけが建ってい

る地域があったとしたらその地域においては誰も防犯活動もしないというようなこともありますから、逆に必ずワンルームマンションは地域社会に恩恵を受けているはずですので、間接的ではありますが少しでもそんなに心配することではないと思います。

会 長： これに関連して他にご意見があればどうぞ。

委 員： よろしいでしょうか。今の委員さんがお話になった程度の受益ということでは弱いのではないかと私は思います。特に「第二部会」の方で提出された「住宅施策の概要」という資料（注：第2回第二部会 平成14年9月3日開催 資料2-3 参照）の中に、「1 住宅施策と事業経費一覧」というものがありますが、少なくともこれを見る限りでは私はやはり一般財源で行うべきであろうと思います。ましてやワンルームマンションをつくる業者から徴収した税金をこれらに充てるというのは全く関係がないだろうと私は思います。だいた事業が具体的に書いてありますので気になって見ていたところではあります。

会 長： いま委員さんがおっしゃった考え方というのは従来の「目的税」のあり方に沿うとそのような結論にならざるを得ないだろうということだと思えます。そうではなくて新しいタイプの目的税というものをこれから考えてもいいのだということであれば別ですけれども、従来型の目的税というのやはり定着したものがあって、その範囲で考えようとすれば今おっしゃったような意見にならざるを得ないのだろうということだと思えます。

他にいかがでしょうか。

委 員： よろしいでしょうか。私も「目的税」と「普通税」を区別する理由等がよく理解できていませんので的外れな発言になるかも知れませんが、「普通税」ということになると狭小な住宅について課税するということになってしまっていて、私の目からしますとやはり、「狭小な住宅イコール低所得の方」に課税するということになってしまうのは、いかにも不安な気がします。むしろ「目的税」ということで「住宅の構成自体を地域において調整する」ということに目的があるんだということにすれば、要するに狭小な住宅を禁止はしないけれども「抑制」をしてファミリーを増やすという住宅施策といいですか、地域政策を推進するということに目的があるというのなら、まだ合理性があるとも思えるんです。単に狭い住宅に住む人がいるという現実の前に、狭い住宅についてだけ課税をする、そしてそれは一般財源に吸収してしまうということだと、何のことなのだろうということにも思えますので、やはりできれば目的税ということで工夫していただく方がまだ納得しやすいかなと思います。

会 長： これは「第二部会」でも議論されたと思いますが、これらの「結び付け」というのはなかなか難しいものがございますので、「ワンルームマンション業者に課税をする」ということになりまして、その部分の理由付けとして合理性があるのかどうかということを説明しなければならないと思います。その際、今おっしゃったようなことが言えればいいとは思いますが、今まで申し上げてきたように従来の目的税との関係で言うとそういったタイプの目的税というのはなかなか見出しにくい、従来は目的税とは言わなかったのではないかと、ということです。この点についてはいかがでしょうか。

委 員： 私のようにまちづくりをやっている立場から言いますとこの「ワンルームマンション税」については全く違和感がないんです。なぜかと言いますと、ワンルームマンションが存在することが問題ではなくて、これから増えすぎ

ることを問題にしていますので、その増えすぎることが住環境に問題があるということについて、これはほとんど賛同できるということです。ただそれを証明するのは難しいと思いますけれども、地域住民の方がかなりの確率でそう思っているのであれば、それは証明したということによろしいと思います。そして影響がある以上、影響があるということに対して課税をしてその影響を軽減しようとしているのですから、それは私たちからすると何ら違和感はないということです。

委員： たぶん今のようなお話ですと租税一般でなぜ我々は税金を支払わなければならないのかという話とほぼ同じレベルになると思います。要するに「住民税」だってそういう理屈で課税されている側面はあるわけです。ですから今のお話ですとたぶん租税一般の、例えば区税の存在根拠を説明するだけであって、特に「ワンルームマンション税」という存在あるいは正当性を保証するものではないというのが今までの私の理解です。これは他の税制の専門の委員さんもいらっしゃると思いますので、ご意見をお伺いしたいと思います。

委員： ファミリーマンションの誘致策として出された区の事業は、前にも申し上げたのかも知れませんが「補助事業」が多いんですよ。単独事業といいますか「特別な財政需要」が必要と言うよりも、要するに補助事業の裏負担のお金が欲しいというところが出ています。そうするとまさに一般財源でというお話でございまして、これでもし「法定外目的税」ということになりましてと全ての地方公共団体が法定外目的税をつくるだろうと思いますが、そうはなっていないということからも考えますと、「特別な財政需要」ということから法定外目的税でということはこの税の場合難しいのだろうと思います。ただ、そうなりますと「ワンルームマンション税」というよりももう少し話が広がって「小規模集合住宅税」という感じになってきているんですけども、そういう名称で呼んだ方がいいような気がします。結局のところもう一つの「放置自転車等対策税」と同じように「小規模集合住宅対策税」という話になってきていると思いますが、自転車の方はまさに「目的税」で「財源がほしい」ということですが、こちらの場合は目的税というよりはやはり「抑制税」であって、前にも別の委員さんがおっしゃっていたように「規制の方が良いではないか」という議論と同じで「課税そのものの目的は抑制である」という方向なのだと思います。それで税収がいくらあがってくるのかわかりませんが、「何に使うか」という話では「普通税」であれば何も特定する必要はないわけですから、それは会長も言われたように別に決めて住宅政策に充てればよろしいわけですので、これは豊島区の政策判断だろうと思います。目的税という形はやはりなかなか難しいだろうと思います。あとは「受益と負担のバランス」という形で地方税一般の原則があるのだと仮定すると、それとの関係で「抑制税」というものが成り立つのかどうか、その一点にどうもかかっていると思います。「抑制税」というものが「応益原則」との関係で行ってもいいのかどうかということが、どうもこの税が成り立つかどうかの判断の分かれ目ではないかだと思います。

幹事： 区が当初考えていたことをもう一度繰り返すことになってしまうことになるかも知れませんが、「抑制」だけを目的にしているのではないんです。この「ワンルームマンション税」は、例えばコップの中の水と同じように、限定された地域の住宅ストックのバランスを水質に例えた場合に、決してワンルームマンションの水質が悪いと言っているわけではありませんが、この水質を改善したいということが目的なんです。ですから、ワンルームマンション

を抑制するというのは「手段」でありまして、本当は住宅ストックのバランスを改善することが目的なんです。また一方で、「ファミリー住宅の誘致」というのは、先ほど「ワンルーム業者から取った税金で誘致するのか」というご意見もありましたけれども、区としてはファミリー住宅の誘致というのは手段に過ぎないので、目的はあくまでも住宅ストックのバランスを改善することであって、そのバランスを崩すところからお金をいただいて、バランスを回復するために使う、あくまで取るところも使うところも対象はストックということで考えたところなんです。ですから確かにワンルームマンション業者とファミリー住宅の業者という形で考えれば違いますけれども、対象とするところはワンルームの抑制もファミリーの誘致も、住宅ストックという一つのものに対してバランスを回復するために税をいただいて使うということですから、区としては今でも多少は「目的税」としての体を全くなしていないということは、これは解釈の問題であるかも知れませんが、考えているところでございます。

会 長： 今の点はいかがでしょう。

委 員： たぶん、先ほどの委員さんとの理解の違いの一つの原因は、この税はワンルームマンションに課税するのではないということです。要するに「ワンルームマンションが増えすぎている部分」に課税しようとしているんです。その点が結構重要だと思うんです。一般にこの税によって受益を受けているかということ、そういうことは説明できないと思うんですけれども、一定以上増えすぎたことによってその部分にだけ悪影響があって、それに対して特別な財政需要が発生しているということは十分言えるんじゃないかと私は思います。

委 員： よろしいですか。私は増えすぎた部分という言い方も気になるんですけれども、増えすぎた部分というのは「現状」ですよ。しかしこの税の考え方は「今後つくる部分を抑制する」という話になりますから、やはりこの税は「抑制」あるいは「規制」が目的なんです。ですからそちらを正面に出すのであれば私も納得をするところはあるんです。

会 長： これは「税自体とは何か」という問題との関係で難しい部分を含んでいると思います。というのは、先ほど区の方でおっしゃった考え方は、これは他の税であっても同じことが言えるわけです。例えば「所得税」はどうかと申しますと同じ理屈で、富裕層から多くいただいて困っている方に充てるということですから、それがなぜ目的税ではないのかという話と同じような理屈になってきます。そういう意味では「税とは何か」あるいは「税の性格をどう見るか」という基本的な問題と関わってきますのでなかなか難しい問題です。ただ、少なくとも我々が先ほど説明したのは、今までの目的税というのはこういう形でしたので、豊島区が構想しているワンルームマンション税はやや異質のものですよと言いたかったわけです。しかし、それを今後新しいタイプの目的税と言うか言わないかは別として、考えられるかどうかということですね。今までの思考や方式と違ったものを議論するということはなかなか難しい問題があるので、それらは果たして合理性があるかどうか、あるいは別のテストが要求されますので、それらをクリアできるかどうかを考えなければなりませんので、そう簡単ではないだろうということです。

他にいかがでしょう。

委 員： 区の方で考えている「非課税」「減免事項」のところはちょっと引っ掛かります。建築主が国または地方公共団体の場合には、集合住宅の建築により利

益を得ようとするものではなく、誘導の効果が見込まれないので非課税とすることが適当であるという点なんです。が、「課税標準」と「非課税・減免」というのは、趣旨の観点からすると本来は両立するんだらうと思います。つまり同じ方向を向いていることになるんだらうと思うんですね。しかし、「民間の集合住宅の建築については制約しますが、国または公共団体の場合は何ら問題にしません」というのは、「住宅ストックのアンバランス」を是正する方向で導入することを考えている「法定外目的税」という趣旨からすれば合点がいかない、また、課税される民間業者にとっても納得できるものではないのではと思います。この辺が豊島区が考えている「法定外目的税」のはっきりしないところではないかと思いますが、いかがでしょうか。

会 長： 今の点はいかがでしょう。

事務局： 確かに文面上はこれだけではわかりにくいと思いますが、どうしても我々行政の立場では了解済みのような形で書いてしまうんですが、これは今まで「第二部会」の中でも議論が出てきたところで、国や地方公共団体がこういう住宅をつくる場合というのは当然政策目的に基づいたものですので、例えば「福祉住宅」や「障害者住宅」といったものを想定しているものですから、そういったものは除外していこうという意味で意図をしているというところでございます。

委 員： もしそうであるとしても、先ほど「住戸面積の基準」について他の政策で求められている、あるいは定められている基準と整合性をとるのか、あるいは整合性を欠いても良いのか、という議論からしますと、まさに今ご説明のあった面においては整合性が求められる部分ではないのかなと思います。したがって、そちらとの整合性を優先した場合には、そもそも「ワンルームマンション税」の「課税標準」を上回っていると言いますが、適用されない部分であって、何もこういうところを非課税・減免対象に入れる必要といいですか、言葉として入れる必要は全くないのではないかと思うんです。

幹 事： もう少し補足いたしますと、実際に区が高齢者向けに民間の市場の中で供給をしようとする方に対しましては助成をしたりするんですけども、それについては一般のワンルームマンションと違っていろいろな制約が付きまます。家賃も自由に設定できない、それから高齢者の入居も拒むことはできない、バリアフリー化といった厳しい基準をクリアしなければなりません。そういったことで、通常のワンルームマンションよりもかなりコスト的に高くなりますし、またそういうものが民間市場ではなかなかいい物件が出てまいりませんので、非常に公共性の高い住宅であろうということでございますので、それは一般のワンルームマンションとは基本的に性格を異にするものであろうと考えております。よってそういうところは政策的にまさに誘導すべきところでございますので、全く同じように対象にするのはおかしいのではと思っているところでございます。既に負担を求めて一定水準をクリアさせているわけでございますので。

会 長： 今の点もなかなか難しい問題を含んでいて、一方では課税対象にすると言ってももう片方では課税対象から除くというのは、やはり整合性という意味では問題がないわけではないのですけれども、難しいのは、豊島区はこうした目的の建物を国がつくろうとしている場合についても課税すると言えるのかといった問題が出てくる可能性があり得るわけですね。そういう意味では、通常の税の扱いでは「人的課税除外」として、要するに課税しないでおこうというように、今までは配慮してきた、あるいはそういう制度的な扱いにし

てきたということになると思います。ただ、理論的には今おっしゃったようなことを問題にする余地がないわけではないと思います。

内容については私も「事業所税」を見ていて、仮にこの税が成り立つとしてもこれはなかなか難しいことを含んでいるのではないかという印象です。例えば、「建築主」が共同の場合はどう扱うのかといったことは、「課税要件明確主義」の要請のもとでは、その扱いは必ず法定事項になりますので、どのように法定するのかという問題であるとか、「建築確認申請」の段階で仮に課税するとした場合に、後で「用途変更」をして内容が変わってしまった場合はどう扱うか等、単に思いついただけでもいくつも出てくるわけでありまして、これらを立法的に過不足なく十分に手当できるのかという問題があります。課税のタイミング一つ取って見ても、建築行為の申請段階でかけるのが良いのか、あるいは工事完成の段階で届出が出てきたときに課税するのが適当なのか、それから完成後さらに変更があった場合どういう取扱いをしたら「課税の公平」という点で問題にならないのか、といったことを考えますと、「事業所税」と同じような問題を持っているような気がします。そういう意味では、これらは細かいことを考えますと非常に問題が多いのではないかという印象です。

以上のことをふまえて皆さんがどうお考えになるか、ご意見をいただければと思います。

委員：先ほどの「国または地方公共団体のものは非課税にする」というのは、やはり私も違和感があります。それであれば目的をはっきり明記して「高齢者住宅なら非課税にする」とか、「それは民間がつくっても非課税にする」というようにしないと、こういう時代ではやはり不公平感があるんじゃないでしょうか。

それからもう一つ申し上げますと、30㎡なら30㎡について、共同住宅は住戸だけでできているわけではなくて、共用部分がありますから、高齢者住宅であれば共用サービスを提供する共用部分もかなりありますから、それを住戸に割り振るといようなことをすれば、1戸あたりはかなり広い面積を確保していると思いますので、そういったことを工夫されれば良いと思います。

会長：他にこの税自体の問題についていかがでしょうか。

事務局：先ほどの「事業所税」とのからみで、施主が共同で複数の場合であるとか、建物の用途変更といった場合の件ですけれども、事業所税ではその辺を非常にしっかりと書かれている部分がありますので、当然そういった部分は参考になると思います。ただ、やはり共同で建てる場合には、例えば連帯して納税するといったことも規定しなければならないと思います。また、用途変更のある場合は届出でその内容が基準にあたる場合には、そこから課税ということは当然考えられると思います。

委員：私のように民間で仕事をしている者からしますと、そういう建築計画を立てた人に対して、その時点で何らかの課税をした方がよいのではないかと思いますね。と言いますのは、基本的には「抑制」というものをねらった税であることは先ほどからの議論である程度明確になっているのではないかと思いますけれども、その抑制的なところをねらうのでしたら、そういった「建築計画」自体を抑制してもらいたいというように働かないと、やはりうまく機能しないと思います。それをどんどん後の方に時間をずらしていったら、例えば完成時点ということになりますと、当初計画した人は関係なくなってしまう。現実に最近ではどういうことが行われているかということ、最初に建築

確認申請を取得して、ところが工事の途中でもう当初は建築確認をした人が建築主でなくなっていて、次の人が本当の顔を出してくるということがよくあるように思うんです。そういうことで、抑制的な面を重視するのでしたら、最初の点で課税を考えて、その後計画変更がなされて課税標準を満たさなくなったということでもありましたら、それはそこで何か清算をするという仕組みのほうが、目的を達するのでないかと考えます。

会 長： この点は、納税義務者との関係で言いますと、何に対して課税するかということとの関係でも議論になると思いますが、この税金自体は狭あいなワンルームマンションの建築行為に対して課税するという考え方をしています。つまり「建築行為」と言っているわけですが、これは直接的なワンルームマンションの建築行為を課税対象とするのか、それとも「登録免許税」のように「建築確認を得た」ということに対して課税するのか、この点を税の性格からどう見たらよいのかということが問題になる余地があると思います。また、そもそも建築行為とは一体何を意味するのかもはっきりしません。従来の方から考えれば、建築行為に対する課税というのであれば、これは消費税的な発想になるのではないかと感じるのですが、この点はどうでしょうか。特に財政学の見方ではいかがでしょうか。豊島区の構想では少なくとも狭あいなワンルームマンションの建築行為に対して課税をするという言い方になっていきますので、その課税対象は「ワンルームマンションの建築行為」ということになり、その建築行為に一種の「担税力」を認めて課税するという考えになっています。しかし課税のタイミングからすると、これは建築計画の確認を得るということに対して課税するということになるのではないかと感じるのですが、この辺はどうでしょうか。

委 員： 恐らく税の目的からすれば、狭小住戸のストックが増えた時点というのが本来ですね。ストックが増えた時点というのは実は建物が完成した時点ということになりますけれども、あとは現実的な手続き問題だと思うのです。現実的な手続き問題では、建築の「竣工検査」というのがあるんですが、それを受けていない例がかなり多いので、一方建築確認は100%受けますので、手続き的には建築確認の段階で課税をするかどうか判断するということだと理解すればいいと思います。

会 長： 今、私が出した問題というのは、「建築行為」を捕らえてこれを課税物件として課税客体にすると考えるのか、それとも建築確認によって建物を建てられるという一種の権利それ自体を課税対象にするのかということですが、いかがでしょうか。

委 員： それは単なる手続きの、いつの段階で課税するかという問題であって、私はあまりその点は本質的ではないような気がします。

委 員： 先ほどの私の発言は、実効性、つまり法定外目的税が実際にどのようにしたら効果が得られるかという観点からの発言でございまして、今の会長の発言に対して、例えば「固定資産税」や「都市計画税」の課税徴収の仕方というのは、1月1日現在の所有者にかけますね。その途中において所有者が売買等で変わったとしても、その1年分を1月1日現在の人にかけるというだけの話で、あとは売り主と買い主の間で税金の清算はするのならばしなさいという仕組みを、建築物の完成そしてワンルームマンションとして使いだすということを売買になぞらえて、1月1日現在の所有者にかけるというところを建築確認を取得した人、つまり「ワンルームマンション税」というのは物に対してかけるということだと思うんですが、人に対しては、とりあえずそ

うという建物を建てようとはっきり意思を表明した、そのために建築確認を取得したその人を対象にかけておいて、後日完成したものがこのワンルームマンション税の課税標準を満たさないものとして計画変更になったら、その課税を取り消すといった仕組みとして考えられないだろうかと思えます。そのようにした方が本来の目的税の効果があがるのではなかろうかという考えです。

会 長： 少し混乱してきたので整理します。地方税法第 3 条の「課税要件」についての規定がありまして、その中の一つに「課税客体」が入っています。課税客体というのは国税で言う「課税物件」のことですが、つまり何を課税対象として税の立法をするのかという問題ですが、その場合にこれは財政学の話になると思いますが、豊島区の場合は「ワンルームマンションの建築行為に対して課税する」と、つまり建築行為を課税客体として考えますというのが豊島区の場合です。問題はその建築行為ということに担税力を認めて課税するというのであれば、これは今までの税の理解では、恐らく建築行為に担税力があるという推定に立って、この税は他に「転嫁」があり得るということを確認した上で課税するということになる、従来の財政学から言うとそのような議論になるのではないかということです。これに対して、私はそうではなくて「建築確認を受けたという一種の権利」自体に対して課税すると見た方が、この税は性格的には成り立つのではという気がしたので、課税客体を建築確認が認められたという一種の権利自体が課税対象になるのではないのでしょうかという話をしたのです。課税客体は立法上の一つの課税要件として規定されていますから、それは一体何なのかということをはっきりさせるということが重要ですので、豊島区の場合のように単に建築行為と言っていいのかということを取り上げたわけです。

委 員： 私が今まで理解していたのは、建築行為の前提には当然、建築確認がありますので、あまり気にしていなかったんですが、先ほどから他の委員さんのお話を伺っていると、建築確認の時の申請者と、建物が完成するまでの間に実際の建築主が変わるというのは往々にしてあるんですか。

委 員： 結論的にはあると思えます。例えばこれが料理できる材料なのかどうかということが分からない段階で、リスクを承知で引き受けて、建築確認を取得されるとそれが一定の料理として用意できるわけです。それで建築確認を取得できたら、あとのことは自分でやりましょうというケースが、まああるんです。例えばその地域にある建築行為をしたいのだけれども、本当にそこまで持っていけるだろうか、法令、行政指導あるいは近隣問題等があって、それを請け負って建築確認申請をやってみましょう、確認を取得できた段階でそれが商品化できることが分かるんです。そこで建築確認申請手続き上の建築主として表示された人とは別の人が登場してくるということがまずあると思えます。次に工事が進んでいって建物が完成しますと、そこでもう一つ問題が起こる場合があるんですが、集合住宅の場合には区分所有ということで、全棟を全部ある人もしくは会社が保存登記をして、順次売却して所有者 A・B・C が登場するのか、あるいは保存登記をいきなり買い主さんの名前で行うのかということがあろうかと思うんです。納税義務者を捉えていく時、どれが一番捉えやすいのか、またどういう捉え方をすれば自分は真実の建築主ではありませんというような逃げ方を防げるのか、ということが背後にあると思うんです。ただ先ほどの繰り返しになりますが、そもそもそのような計画自体をしてもらいたくないのだというところで、まず押さえてお

いて、ただ建築確認というのは取得した後で「やっぱりやめた」ということができますので、やめてしまえば課税すべきではないと思いますので、やめたりあるいは途中で計画変更をして、例えばファミリー世帯向け住戸が増えてワンルームが相対的に減少した場合には、そこで切り替える必要が出てくると思うんです。

委員： 分かりました。もし今のお話のように、建築確認を申請する時点から建築の途中までの間に建築主が変わるということ、私はずっと同一人がやっているのだとばかり理解していましたから、あまり違和感を持っていなかったんですが、変わり得るということであれば、少なくともいま会長がおっしゃったことはきちんと定義しておかないといけないと思います。ですから、「建築行為」ではなくて、もし納税義務者が確認申請をした者だとすれば、何と言いますか「建築する権利を獲得した者」が「課税客体」だというのが、会長のお話の趣旨というように理解した方が良いのだらうと思います。

会長： これは、何を「課税客体」にするのかということによって考える問題も違ってきますので、それで論点として出してみたわけですが、いわゆる「建築行為」を課税客体として捉えて課税するというのであれば、これは「消費税」的に考えて、転嫁するということとを予定してとりあえず徴収しておけば良いという発想ですが、建築の「権利自体」に課税するとなると、これはワンルームマンションの建築業者自体に負担を求めるという税の考え方になってきます。もっとやっかいなのは「建築確認」というのは一般的になされていてなぜ一定の定義にあてはまるワンルームマンションの建築業者の建築確認の取得にのみ課税するのかという別の問題が出てくる可能性があるのではないかということです。これは性格が同じなのかというこの点は必ずしも十分に整理して検討したわけではないのですけれども、違う問題が成り立つ余地が出てくるのではないかと考えてみました。

委員： 具体的に区の方にお聞きしたいんですけれども、実際に区では建築確認の申請者と、その後途中で権利が売買されると申しますか、建築が始まったときに申請者が変わるというのはどの程度あるんですか。具体的な数字としてちょっとお聞かせいただいた方がよいと思いますので。

幹事： 数字は今具体的にすぐお答えできるようなものはございませんが、別の委員さんからご発言がございましたように、建築主変更という手続がございまして、割合でいいますと感覚的には1割程度ではないかと思えます。「完了届」というものは100%出てこないのではというご指摘もいただきましたが、現実的にはあるということでございまして、各都道府県でその提出もだいぶ違います。それから建築の申請をした「建築主」と、建築途中で変更になるケースにつきましては、それがワンルームマンションのような共同住宅の場合には買われた方の名義になるとは言い切れないんですね。つまり買われた方ということになりますと相当数の連名になってきますので、そういったケースは非常に少ないということになります。建築主の変更であるケースは、例えば「建売住宅」で業者の方が数戸まとめて同一社名で確認申請を受けて、それを買われた方が個人名で途中で建築主変更を出されて、竣工の際の完了届がその個人名で出てくるというケースが一般的なパターンだと思います。

委員： 今回の区の構想では、建築確認申請から2~3ヶ月先を納税期限とするとされておりますので、本来の趣旨から言えば建物が完成した時点で課税するというのであれば、2~3ヶ月先というのは早すぎるというのは確かですね。ただ、これは手続あるいは技術的には解決できる問題であると私は考えます。

その理由は、例えば確認申請の際に「納税猶予」か何かの書類を提出してもらって、完成時に納付しますというような手続きをしっかりとっておけばいいのであって、技術的に解決できるのではと思います。あとは「建築主が変わる」ということは現実的にあるとしても、建築確認申請の建築主というのは建築行為に対する責任を負っていますので、その責任を負っている時点において便宜的に誰の名前であろうがその人を「責任者」として「推定」する他はないと思うんですね。その後建築主が変わる、変わらないは建物をつくる側の判断であって、私は自治体側からそれを勘案する必要はないと思います。

委員： よろしいですか。私がちよっとこだわりましたのは、これまで「建築確認申請」と「実際の建築」とは一連の行為であると理解しておりましたのであまり違和感はなかったんですがけれども、そうではなくて確認申請時点での申請者を納税義務者と決めるとすれば、これは課税客体は「建築行為」ではないですよ。権利の獲得だろうとは思いますが。

委員： その点は少し修正をされたら良いと思うんですね。あくまでも「建築確認に対する課税」ではなくて「建物が完成したときの課税」であるとまず置いて、納税義務者の推定として建築確認を使うということではいけないのでしょうか。私はそれで問題ないのではないかと思います。

委員： 税の場合、「推定」というものは使わない方がよろしいのではないかと思います。

委員： よろしいですか。むしろ「建築確認」で課税するのであれば、逆に建物が実際に建たなかったときにそれを取り消す手続の方がたぶん確実なんだろうと思います。つまり、完成したかどうかというのは100%届けられないということであれば、やめたということで確認を取り消すということですよ。ということであれば、それは課税する状態がなくなるという形なんだと思います。その方がたぶん確実なんだと思います。

委員： 建築確認が取り消されることは、多分ないだろうと思います。要するに「こういう行為をすることが適法かどうか」という確認だけです。もともとそれ自体が一般的に禁止された事由が解除されたというだけのことで、それ自体が、もともと「権利」だという評価自体は我々の中にはないんです。病理的な場合です。あまりこういう場合に重きを置くことかどうかは別として、一般に「違反建築」を行おうという決意をして建物を建ててしまおうというときに、建築確認は取るんです。建築確認時点では違法なものではないんですが、現実には建てるものは違反建築物であるというときに何をやるかといいますと、建築確認を申請する人は実際の建て主でないことが多いわけです。つまりその人は処罰されてしまいますから、例えば「ダミー」を立てて、それが従業員だったりといったケースですね。「現実の建て主」は裏にいて、それも行政庁にも誰にもわからないようにして建てて売ってしまうということが、現実には多数ということではないんですけどもあります。それから、建築確認をとる主体は法人格を持っているものでなければならないというほど堅い証明がないとできないものではありません。そんな法人があるのかどうかは定かでないものでも建築確認はとれてしまうと思いますが、そうですね。

幹事： はい。ただいま委員さんよりご発言がありましたけれども、確かに建築確認は建てられる権利を認めるということではございません。規定に適合しているかどうかの判断をするということでございます。それからもう一つございましたね。

委員： 要するに、例えば株式会社何々住宅という名称で建築確認申請があったとして、その法人の登記簿謄本を請求するというようなことまでしてはいたか。

幹事： そういう確認はいいしておりません。どこの自治体もしていないはずですよ。つまりそこまでの審査をする必要はないということで理解しております。

委員： そういう意味では「架空」の団体が確認をとろうと思えばとれてしまうのですが、もちろんそれは犯罪ということになるのかも知れませんが、とれることはとれてしまう。それから真実の建て主でない人が「建築主」として出てくることは往々にしてあるということです。だからといってその建築確認の時期に、建築主と表示されている人に対し課税すべきであるかどうかというのはまた別のことであると思います。病的にはそういったことがあるということも承知の上で、そのような課税をするかどうか考える必要もあるのではと思います。

委員： 区の方に一つ質問したいんですけども、建築確認申請書に「建築主欄」がございますね。そこは常に記載があるんでしょうか、それと建築主は未定といったこともあるんでしょうか。

幹事： その欄につきましては未定ということはありません。

委員： あれは、「施工者」が未定ということはありませんか。

幹事： そうです。施工者の場合はあります。

委員： 「建築主」と「建築確認申請者」は同一なんですか。あるいは別でもよろしいんでしょうか。

幹事： 基本的には同一であると理解しております。

委員： それで先ほど委員さんがおっしゃったように、その建築主が実在するのかどうかというきわどいところまで含めて、特に厳密な証拠書類といいますか、そういったものを提出しなさいということにはなっていませんよね。建築主欄に法人なり個人なりの名前が記載されていれば、あとは建築計画自体の審査に入ってそれが建築基準法に適合していれば確認をおろすというしくみですよ。

幹事： 私どもの理解ですが、「処分」として「対人」ではないということなんです。物に対して基準法に適合しているかどうかの判断をするということですから、まさしく「架空」の申請者、建築主でなされても、その者の氏名で建築確認処分をせざるを得ないということになっております。

会長： 少し細かい議論に入っておりますが、これは「課税標準」「課税客体」を何に求めるのかということですので、この部分をはっきりさせるということも「ワンルームマンション税」の要件に関わる問題ですので、議論する必要があると思います。ただいま問題になっておりますが、そもそも「建築確認」というのは申請の対象になった建物を建てるという一連の行為を捉えて「建築行為」と申し上げてよろしいのでしょうか。

幹事： 「建築行為」ということになると「新築」「増築」といった定義付けがございますので、実際に工事に入らないと事実上の建築行為には該当しないということだと思います。

会長： それをなぜお聞きしたかと言いますと、豊島区の研究会報告（注：第1回法定外税検討会議（全体会）平成14年5月17日開催 参考資料 参照）では「ワンルームマンションの建築行為に対して課税する」となっています。この「建築行為」というのは何を捉えて建築行為というのかについて、当然

定義が求められてくると思いますので、これが何を指すのかということをはっきりしなければならぬということになります。私が先ほど申し上げましたのは、むしろ「建築確認」の契機を捉えて課税するというのも、この税について簡単に課税するというものであれば十分にあり得るのではないかと、ということで申し上げたわけです。ただ、これは法律に適合するかどうかを確認するだけなので、建築できるという権利をそこで確認されるという意味ですから権利はその意味で「反射的」と言えるのでしょうから、實際上そのような権利は発生するとは言えないのかも知れません。

委員： ただ、「建築行為」を行う場合に、適法に行うとすれば必ず建築確認というものを事前にとらなくてはならないという意味では、建築行為に課税をする場合には必ずその「入り口」にポイントをとらなければならないという、そのポイントの通過時点を課税対象とするのは、それほど奇異なことではないような気がします。

委員： 私もそのようには理解したんですが、ただ先ほどからのお話で気になりますのは、「納税義務者」を誰にするのかということと非常に密接に関係してくるわけです。あるいは納税義務者を誰にするのかということで、建築確認の時期であれば「申請者」ということけれども、先ほどのご意見を聞いておりますと「架空の氏名」でも確認申請がされてしまうということでしたので、区とすればもし「納税通知書」等を建築確認申請がされた時点で、申請者欄に記されている住所に送ったときに返ってきてしまうということもあり得るわけですね。それもちょっと気になったところです。ですから納税通知書を送付して、他の税でもそんなに厳密に届いているかどうかは別として、先ほどの区の方や委員さんのお話を伺っていると、とても不安だなという感じではあります。

委員： 私は最初に別の委員さんがおっしゃったように、これは納税通知書が届いた後の「修正」を柔軟に認める手続きさえしっかりしていればそれで済む話ではないかと思うんです。

委員： 私が申し上げたのは、例えば「戸建ての違反建築物の建売り」がそういうことが多いということで、よくわかりませんが戸数が15以上の大規模なワンルームマンションについて、そのような手口でやるというほどのものはないと思います。ただ、法律上からすると「権利」というわけではなさそうだと思います。例えば建築確認自体が今は公務員でない民間企業でも確認をおろす資格があればできますという制度になっていますから、確認を得たということ自体を権利として捉えて、それに課税するという表現さえしなければいいのではとも思います。建築行為を開始するには必ず確認が必要で、その確認の時点をついて申請者に対して課税をするということ自体はそれほど躊躇や疑問を感じるということは、私にはないんです。

会長： 今のお話ですと、「課税客体は何」と説明するのか、つまり総務省での協議では説明しなければなりませんので、「何がこの税の課税客体なのか」ということをはっきりさせなければなりません。それは単に「建築行為」と言って良いのかどうかということですが、先ほどより建築行為自体もややはっきりしない面が出てきましたので、一番簡単なのは「申請行為」自体に対して、つまり建築確認申請が通ったところで課税するという可能性もありますけれども、この部分は明確にしないといけないと思いますが、いかがでしょうか。

委員： 確かにそういうことをご指摘されますと、建築確認は申請をとっただけの

ことであって、実際に建てる時ということになればその時点で報告を出すわけですね。例えば名義が変われば「建築主変更届」というものを出して、建築行為自体は本当にこれから建てようとする人が工事を始めるということですから、そういう意味では建築確認申請自体を捉えて課税をするというのは、建築行為とは厳密に言うとは異なると思います。

委員： その点は豊島区の方でも、「課税客体」と「納税義務者」というのは別立てにしています。

委員： 普通は「課税客体」が決まれば自動的に「納税義務者」も決まってくるし、納税義務者を決めれば自動的に課税客体も決まってくるという関係ですから、それは「同時設定」だろうと私は理解します。

会長： ワンルームマンション税の構想からすると、単純に「建築行為」とは結びつかないのではないかとこの考え方もできます。そうだとすると、もう少し限定的に言うとしたら「建築確認申請行為」ということになってくるのではないかと思います。それは確認がおりた段階で課税するということになってくると思いますが、このような「課税客体」というのは妥当と言えるのでしょうか。

委員： 素直に考えますと、やはり建築物が完成してワンルームマンションとして使用を開始できる状態がつくられたときに「課税客体」となって、したがって「納税義務者」が発生するという事なのではないでしょうか。逆に先ほどの委員さんがおっしゃったように、建築確認を取得した段階ではまだどういものが建つのか、また誰が建てるのかということが確定していないわけです。

委員： 私は今の委員さんがおっしゃったようなことで良いと思います。すなわち「建築主による建築行為」に課税しているのであって、その建築主を把握するのに確認申請をたまたま使っているというだけなんだと思うんですね。ですからその「建築主」に対して確認申請者から建築主ということで通知して、もし違っているとしたらそこで修正を認めれば良いということにはならないでしょうか。

委員： 例えば、「固定資産税」ということを考えた場合に、申請者に課税するのではなくて、所有者と表示されている人に課税しているということからすると、申請者に課税をするということはそれはまた難しいことなのかなという気はします。

これはいかがでしょうか。例えば、建築確認申請をしてその後に入工に入る場合は「建築工事届」は出さなければならないですね。

幹事： そうですね、ただ通常は建築確認申請時に出てくるケースが多いですけども。

委員： そうかも知れませんが、建築確認申請と工事届というのは別個のもので、申請をしたこと自体に課税をするのではなくて、工事届を出して工事を着工するという事になったときの建築主に対して課税をするということになれば、建築行為に対して課税をするということで説明することに何の矛盾もないと思います。ただ、工事届自体が100%励行されているかどうかについては私はちょっと存じないんですが、豊島区が考えている対象規模程度の大きな工事をするときには、当然そのような法定の手続は励行しなさいと要求すべきでしょうし、励行された時点で建築主は誰かということは特定できると思いますし、「建築行為をすることに課税をする」という説明も容易なのではないかと思えます。

- 委員：もしそうだとすればおっしゃるとおり「納税義務者」はきちんと「工事届出人」としなければなりませんね。そのようにするのであれば「建築行為」ということで大丈夫だろうと思います。先ほどの区のご説明ですと「建築確認と同時に出てくる」ということを考えますと、そもそも必ず提出しなければならないものだという確認だけはしておかなければならないでしょうね。
- 委員：それは必ず出さなければならないものではありますが、ただ、だからといってそれを守るかどうかという問題はありますけれども、法律上は出さなければならないものです。
- 会長：だいぶ時間も迫ってまいりました。今扱っている問題は細かい論点ですが、これがはっきりしませんとこの税そのものが成り立たないという基本的なものを含んでいると思います。しかしこの問題だけ議論していますと時間がなくなりますので、「国との同意要件」の点から見て問題はないのかということも含めてご意見があればお願いします。さらには「税率」についても難しい問題で、豊島区の構想では「1戸50万円」ということになっていますが、これも妥当かどうかということもありますが、いかがでしょうか。または、「国や地方公共団体が建築主の場合には非課税」ということも議論になったわけですが、それでも、「非課税」の問題は「条例事項」となりますので、何を非課税にするのかということもあります。したがってこれは具体的にこの税を導入する場合に想定されるような非課税事項は何なのかということも個別に検討しなければならないと思います。つまり、裁量的に何を非課税とするかということを決めていくわけにはいきませんので、必ず条例で明確に規定する必要があるわけです。そういう意味ではきちんと対象を明らかにすることが必要だろうと思います。
- 委員：一点だけ確認したいんですが、「第二部会」の時の資料で、私が気にしております「住宅施策の概要」という資料（注：第2回第二部会 平成14年9月3日開催 資料2-3 参照）の最初にある「住宅施策と事業経費一覧」という表で、13年度の豊島区の一般財源は約3億7,500万円となっておりますね。
- 幹事：はい。特定財源の中には住宅の使用料がかなり含まれておりますので。
- 委員：それは私もわかるんですが、先ほどの会長がお話になりました「税率は1戸50万円」という件で、私の記憶ではこの「ワンルームマンション税」の税収見込額は約3億だったと思いますが、一般財源の3億7,500万円と比較しても1戸50万円という税率ははっきり申し上げて高すぎると思います。最初から私はこういうことに使う目的税としては適切ではないということを申し上げておりますが、この13年度決算の数値を見ても、14年度15年度はまだわからないわけですが、明らかに高すぎるとするのは私の判断です。
- 会長：今の税率の問題は、これは「この税の性格をどう位置付けるのか」というお話に戻るわけです。つまり「財源調達」が目的なのか、それとも「抑制税」とであると割り切ってこの税を考えればよいのかというところに帰着してくる問題だと思います。従いまして豊島区の方では二面的に書いておりますけれども、今のご指摘で「税率1戸50万円は高い」ということは、つまり「抑制税としては妥当」となるのかも知れませんが、「財源調達のためということでは高すぎる」ということになります。そう理解しますと、逆にこの税の「1戸50万円」というものが妥当であるということであれば、単純に割り切って「抑制税」と言わざるを得ないと思います。この点はいかがでしょう。
- 事務局：税収見込額としてとして想定されております総額の約3億というのは、当

初の構想時点では「3階かつ15戸以上、25㎡以下」のワンルームというものが概ね年間平均660戸ほど現実に供給されているというところから乗じた想定でございます。ただいま会長がおっしゃったように1戸50万円が抑制という面で効果的であるということが主にありますし、個別に分譲されて売られていく場合に転嫁されにくいと考えたもので、容易に転嫁されてしまいますと抑制にならずにどんどん建ってしまうということになりますから、そういった面で抑制の観点から考えて「1戸50万円」と想定したということでございます。

委員：先ほどの委員さんがおっしゃった、「住宅施策の概要」という資料（注：第2回第二部会 平成14年9月3日開催 資料2-3 参照）の中の数値と比べて「税率が大きすぎる」ということについてですが、この住宅施策そのものが極めて財源不足の中でこの程度しかできていないということであって、本来であればこの何倍もの事業を実施したいということだと私は理解します。

会長：予定の時間は回ってしまいましたが、まだ問題はありそうですが、特に述べておく必要がありましたらお願いします。

委員：簡単なことですが、課税の対象で「地階を除く3階以上」とありますが、例えば地下3階地上2階というワンルームマンションを崖地等に建てようと思えば建てられるところで、「地階を除く」という趣旨がわからないんですが、階数が3階以上で15戸以上あれば何でも課税してしまった方がよろしいのではと思います。地階の部分が多ければ課税をしないという意味自体が私にはちょっと疑問です。

幹事：地階を除いておりますのは、「容積」等からしますと地階を利用してワンルームマンションを建設する例というのは比較的少ないということで、当初は「中高層集合住宅建築指導要綱」の策定をした当初は、建築基準法の地階の定義と少し違って半地下のようなものももう少し厳しい形で、つまりワンルームは当初は天井高も低いものが多かったものですから、最近はそのような形態のものもあまり見かけないということで地階については改正をしております。

会長：よろしいでしょうか。他に何かございましたらどうぞ。

委員：細かいところで恐縮なんですけど、「徴税費用」の点で二点ほどあります。先ほど委員さんからお話が出ましたように、今の「建築確認」というのは行政が行っているわけではないんです。「民間確認検査機関」というものが結構確認をおろしております。印象としては、難しいと言いますか際どい建築確認申請ほど民間の方でおろしているという実情がございます。そういったものは「特定行政庁」に報告が上がってきますから把握できるという趣旨でしょうか。

幹事：民間の検査機関との間に協議組織がございます。そういったところで周知しておりますのと、法的にも報告が義務付けられておりますので、各特定行政庁でそれは把握できるということです。

委員：するとどんな確認がいつおりたのかということについては、調査は非常に容易であるということですね。

幹事：はい。

委員：わかりました。それからもう一点は、「納税義務者」の関係なんですけれども、先ほどございましたように、建築確認を取得した人と実際に建築物を完成させて取得あるいは売却する人とは別である場合もあるといった場合に、納税義務者がいわゆる「資力のない業者」であるときに、納税義務は発生し

ているけれども徴収ができないということも十分に予測されるのではと思います。むしろ「ワンルームマンション」というのは近隣の反対が結構厳しいですので、本来建てようとしている人間は後ろに身を引いておいて、確認を取得して商品化できることになったら乗り出すというようなこともまああるように思いますので、そういうリスクな仕事を請け負うということは、裏返して言えば納税する体力が十分でないということもあるかと思うんです。そうすると「徴税費用」というものはそういった物件の調査も含めてどうなるんだろうという心配があるということだけ申し上げておきます。

会 長： これは「課税客体」をはっきりさせるということと関係していると思います。豊島区の家を見る限りではできるだけ早い段階で税金を確保したいというように読み取れるわけです。そうだとしたら「何が適切な課税客体か」について単に「建築行為」とするのは必ずしも適切ではないのではないかと、いうことは言えそうです。そうだとすると別途何を課税客体として捉えて課税するのが適切なのかということをおためて考えてみると、どうも答は出そうにないところもありますが、いかがでしょうか。

委 員： その点つまり、「納税が完了しない場合にその建物はどうなるのか」という問題です。そこに連動させるかどうかということですね。納税が完了しないと登記ができないとか、そんなことができるのかどうかわかりませんが、そうならないと別ですが。

委 員： その手当として一つ、「連帯納付義務」という制度が確か「贈与税」等にあるんじゃないかと思うんですね。本来は「受贈者」が納税すべきところを、その方が納税しないときには「贈与者」が納税しなければいけないという制度が確かあったと思います。それと同じような仕組みで徴税を容易にするというやり方はどうでしょうか。

会 長： これもテクニク的にはなかなか難しい問題も含むと思います。つまり、本来の納税義務者が誰であるのかははっきりさせて課税するということが筋であると思いますし、そういう意味では納税義務が誰に発生するかということをお考えるとちゃんとせざるを得ないわけです。その上で例えば滞納したという場合には、今の税制の仕組みからすると「第二次納税義務」という形にならざるを得ない、つまり最初の納税義務者が滞納した場合にはその者に関連のある者に残りの分の税金を追及していくというしくみを取らざるを得ないと思います。具体的に検討したわけではないのですが、今までの税のしくみを考えますと、どうもそういう形の方がより適切ではないかと思います。今のご意見の「連帯納付義務」ということになってしまいますと、これは納税義務自体が極めて曖昧になる可能性が出てきますので、そういう形で本来この税は考えられていたのであるかと考えますと、どうもそのようには言えないという気がします。そうだとすると第一義的には誰をまず納税義務者にするのかということをはっきりさせて、その上でうまく徴収できなかった場合に誰に責任を負わせるかということ、やはり「第二次納税義務」として考えるのが筋ではないかという気がします。

もう時間が過ぎておりますので、どうしても触れておきたいという点がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。それではこの「ワンルームマンション税」の議論につきましてはひとまずここで打ち切りまして、今後どうするのかということにつきましては別途打ち合わせをして考えてみたいと思います。終わりの方になっているいろいろな難しい問題が出てきたものですから、十分検討する余裕が

ございませんでしたので、それらの点も含めましてどういう取扱いにするかを考えてみたいと思います。

本日はここで終了したいと思います。長時間にわたりどうもありがとうございました。

事務局： 最後に事務局の方から今後の件につきましてご説明します。次回は 9 月 2 日（火）に第 8 回目の専門委員会になりますが、これはこれまでの議論を踏まえまして法定外税検討会議としての「報告書（案）」についてご審議いただくという予定で進めさせていただければと思います。

それでよろしいでしょうか。

（一同了承）

それではよろしく願いいたします。

閉 会

<p>会 議 の 結 果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ワンルームマンション税の検討については今回の議論で一応の区切りをつけ、今後の方向性については専門委員会委員による打ち合わせを経て報告書案の作成段階でさらにつめることとした。</li> </ul> <p>&lt;委員の欠席&gt; 岩田規久男</p> <p>&lt;幹事の欠席&gt; 都市計画課長</p> <p>&lt;次回日程&gt;  第8回専門委員会 平成15年9月2日(火)(予定)  (詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	
<p>そ の 他</p>	