

豊島区税制度調査検討会議報告書—概要—

平成20年10月31日、税制度調査検討会議は狭小住戸集合住宅税のあり方に関する報告書を取りまとめた。

結論：

1. 本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として一定の効果を発揮してきたと判断され、継続されるべきである。
2. 課税対象面積は、「最低居住面積水準」が30㎡に設定されたことを踏まえつつ、社会経済状況などを勘案し、区の住宅施策のあり方として、区が決定すべきである。

概要は以下のとおりである。

記

1. 本税創設時の状況認識について検証

本税創設時、豊島区におけるワンルームマンションが増加傾向にあり、もともと多かった狭小住戸に占める比率を高めていたこと、すなわち前会議の認識が正しかったことが確認された。

2. 本税の効果に関する評価

特別区のなかでも、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）において、平成16年ごろまでワンルームマンションの建設ラッシュがみられた。それが一段落すると周辺区にブームが移った。

豊島区においては、本税の対象となる29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅となる住戸の着工戸数（建築確認ベース）は、平成11～15年度平均1,069戸から本税導入後の16～19年度平均737戸へと、31.1%減少している。これはきわめて大幅な減少であるとともに、ワンルームマンションが急増した他の都心周辺区とは明らかに異なる傾向を示している。

重要なのは、豊島区において、本税導入後の年度を平均してみると課税対象の住戸建築が減少し、同様の位置関係にある他の特別区にみられた近年のワンルームマンション建築急増が確認されなかったことである。

狭小住戸集合住宅税が29㎡未満の住戸をもつ集合住宅の建築を抑制していることが確認された。

3. 住宅ストックをめぐる現状及び施策について確認

豊島区において、住宅ストックのバランスはやや改善の兆しがみられる。しかし、区が何も施策をとらなければ、今後、木造賃貸アパートの建て替えが進められる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。そのため、何らかの形でワンルームマンション建築を抑制する施策を継続することが必要である。

4. 政策手段としての課税についての評価

住宅ストックのバランスがいったん変化すると、住宅は長期間固定的に存在し、それが将来の居住環境に対して長期にわたり多大の影響を及ぼす。したがって、住宅ストックの動向には常に注目しつつ慎重に対処する必要がある。

政策手段の1つである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すものであり、さらに事情の変化に応じて政策を変更するという特徴を有する。収入確保という性格を備える限り、特定行為の抑制を目的とする税は正当性を有する。そこで、主要な固定資産課税に関する法定税の課税権を有しない特別区が、狭小住戸集合住宅の建設に対して法定外普通税を課すことは、既存の法定税と課税標準を同じくせず、かつ建築を全面的に禁止するような効果を持つ過度の高税率でない限り認められる。

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。豊島区において、課税という経済的手段は、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。

5. 今後のあり方について

(1) 課税対象となる住戸

豊島区は29㎡未満の住戸を有する9戸以上の集合住宅を課税対象としている。「29㎡未満」は、本税創設を検討した当時、国土交通省が策定している「第八期住宅建設五箇年計画」(平成13年3月13日閣議決定)に定められている2人世帯の「最低居住水準」が29㎡であることに基づいて定められたが、新たに定められた「住生活基本計画」(平成18年9月)においては、2人世帯の「最低居住面積水準」が30㎡とされている。

条例制定趣旨からすれば、課税対象規模を「29㎡未満」から「30㎡未満」に改めるべきであるが、社会経済状況等を踏まえて、豊島区で判断する必要がある。

(2) 税率

現在、税率は1住戸につき50万円である。これは、①良質な集合住宅を建設しようとする誘因になり得ること、②売買、賃貸時の価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ないこと、及び③不動産に関する既存の税と比べて著しく過重な負担にならないこと、の3点を総合的に勘案し、税創設を検討した当時の固定資産税の税率を制限税率まで引き上げると仮定した場合の負担増加額を基準として設定したものである。

税率を変更するかどうかは、ワンルームマンション建築抑制の程度に関する豊島区の方針に基づいて決定されるべきであるが、現行の方針が大きく変更されるのでない限り、法的安定性の要素も勘案して、当面は税率を据え置くことが適当である。

(3) 法定外普通税

本税はワンルームマンションの建築抑制を目的として創設されたのであり、税収を期待されているわけではない。したがって、税の性質上、あらかじめ用途を定めて財源を調達する目的税にはそぐわない。本税は引き続き法定外普通税とすべきである。

おわりに

豊島区の住宅施策が変更されれば、課税の内容もそれに応じて柔軟に変更されうる。ワンルームマンション建築抑制が不要になれば本税を廃止すべきであるし、逆に抑制する住戸面積を拡大し、かつ誘導をきめ細かく行うとすれば、住戸面積を段階分けして税率を配する複数税率方式も可能であろう。

本会議は、現在改定が進められている「豊島区住宅マスタープラン」に基づいて、豊島区が適切な住宅施策を展開することを期待する。