

平成 15 年 1 月 28 日

豊島区法定外税検討会議・第二部会(ワンルームマンション税)

第 5 回会議開催、部会報告まとめの議論

本日 28 日 (火) 午後 7 時から、健康プラザとしま (上池袋 2-5) 7 階多目的ホールにおいて、豊島区法定外税検討会議・第二部会 (ワンルームマンション税) の第 5 回会議が開催された。

同部会は、区が今年 1 月に発表した 2 つの新税構想のうち、ワンルームマンション税について検討するため設置されたもの。池上岳彦立教大学経済学部教授を部会長に、学識経験者・区民代表・不動産取引・マンション業界関係者等、14 名の委員で構成される。

これまで 4 回の会議が開催され、「ワンルームマンション税」構想について

- ① 税構想の背景となる豊島区における住宅問題の現状と政策課題の明確化
- ② そのためにはどのような施策が適切か、法的な規制手段も含めての検討
- ③ 税導入の妥当性、課税根拠・税率等、課税内容が適切かについての検討

以上の流れで議論を重ねてきた。今回は本部会の最終回にあたり、これまでの議論及び各委員の主張の共通点・相違点を部会長が整理・作成した部会報告案をたたき台として、各委員により最終的な検討が加えられた。部会報告は 3 月 18 日開催予定の全体会議 (検討会議) に提出され、その後、学識経験者委員で構成する専門委員会が最終的に区長に提出する報告書の資料となる。専門委員会による報告書作成スケジュールは 4 月以降の予定。

◆ 部会報告案 (部会長作成) の概要

① 豊島区における住宅問題の現状と政策課題

狭小な賃貸住宅の偏った供給によるアンバランスな世帯構成が区の将来的な地域社会づくりの懸念となっており、安心して定住できるまちづくりのため、住宅ストックのバランスを是正し、ファミリー世帯の定住を促進することは区の重要な政策課題である。(各委員共通確認事項)

【付帯意見】

- ・ ファミリー世帯定住促進のためには、子育ての基盤整備や治安維持など、住宅政策以外の政策も重要である
- ・ 1 戸あたり 25 ㎡以下を課税対象とすることについて適当であるという意見とファミリー世帯を誘導するためには 29 ㎡ (2 人世帯の最低居住水準) または 35~40 ㎡を抑制すべきとの意見の両論あり
- ・ ワンルームマンションの抑制については、ごみ出しや地域活動、また長期的な維持管理の問題等、将来的なコミュニティ形成の観点から抑制すべきという意見と、市場の需給バランスの結果であり市場動向に委ねるべきとの意見の両論あり

② 区の住宅施策、他の法的な規制手段等、税以外の施策の検討

「区民住宅の管理運営」「都心共同住宅供給事業」等、現行の区の施策は評価できるが、財政事情の悪化によりいずれも休止・縮小されており、新たな財源確保の必要性が認められる。

地区計画・条例・指導要綱等によりワンルームマンションを規制する各手法は即効性・確実性に乏しく、また協力金や住宅付置指導等によるファミリー世帯誘導策も実効性があまり期待できない。いずれも、住宅ストックのバランス是正という政策目的を実現する手段としては問題がある。

【付帯意見】

- ・ ファミリー世帯誘導施策の前提条件として、区内にファミリー分譲マンションを建設に適した広さの土地があるのか疑問。政策の有効性、財政需要の有無を十分検討する必要がある。
- ・ 区内でワンルームマンションに適した地区と適さない地区を分けて考える必要がある。

③ 課税案についての検討

課税根拠・課税対象等については、各委員の意見が分かれた。建築主を課税対象とすることの適否を含め、課税内容については十分な検討がさらに必要である。

【付帯意見】

(1) 課税根拠

- ・ ワンルームマンションの建築主は、狭小な住宅を一度に多数作る行為者であり、利殖目的で所有者（買主）が居住しない状態がごみ出しや管理等の地域トラブルを引き起こしている現状から、その原因者として建築主に負担を求めることには合理性がある。
- ・ 住宅ストックの分布は市場の需給バランスで決まるものであり、借主の質や管理にも問題はなく、公が介入すべきではない。
- ・ ファミリー世帯誘導のインセンティブに税を充当することは、誘導策の対象とその財源調達先が異なり、通常の意味での原因者負担としての目的税とは異なる面がある。
- ・ 住民登録を行っていないワンルーム居住者が多いにもかかわらず、区民と同じ区サービスは享受している。区民税を納めている一般区民との負担の不均衡が存在する。
- ・ 区に固定資産税の課税権がない現行制度の欠点を補う施策としての課税には妥当性があり、所有者・借主への転嫁も目的に合う。
- ・ 固定資産税の優遇分を限度に、区が独自課税するという選択肢もある。

(2) 課税対象

- ・ 15戸以上の枠設定は、小規模なものや木造アパートの増大を助長するとの意見があり、これに対し、所有者が自宅の敷地に新築する「庭先経営」（8戸未満）、老朽化した民営借家の建替えや福祉目的によるものを非課税にするなど、課税対象についてはさらに検討することが望ましい。

(3) 税率

- ・ 建築抑制効果が大きければ、税収があがらずファミリー世帯誘導の財源を確保できない。しかし住宅ストックのバランスを回復することにはつながる。
- ・ 固定資産税と同程度の1戸あたり50万円の税率について、その過重度、価格・家賃等への転嫁は経済状況によって異なり、実質的に所有者・借主の負担となると、固定資産税の制限税率とのバランスを考慮する必要がある。

以上、部会報告案について部会長より説明後、追加意見あるいは訂正すべき個所について各委員に諮られた。業者・区民委員から幾つかの補足的な意見が出されたほか、税率について、広さに応じた逆進的な設定もありうるとの新たな視点も提示された。その上で、報告書については、非常に公平に意見が出されていると、委員全員の了承が得られた。

また、この部会としての賛成・反対を出さなくてもいいのかという意見も出たが、部会は多数決を採る場ではなく、利害関係者も含めた委員が集まってさまざまな意見を出し尽くし、専門委員会に委ねることが部会の役割であるという部会長の説明を全員が了解した。

詳細：税務課長