

別荘所有に関する意見書

(公社)京都府宅地建物取引業協会

1. 「別荘の所有」行為に負担を求めることについての見解

見 解 「別荘の所有」行為に負担を求めることは反対です。

理 由

- ・ 京都市には 114,300 戸の空き家があり（空き家率 14%。平成 25 年統計）、全国および政令市平均の空き家率を上回っており、また、売却・賃貸・二次的住宅を除く市場に流通していないその他の住宅の割合が多いという特徴がある。野村総研のデータによれば、2033 年には全国の空き家が現在の 2.6 倍（2167 万戸）、3 軒に 1 軒の割合で空き家になるという予測が出ている。

全国的にみても空き家率の高い京都市において、別荘としての活用は空き家の保全・管理および市場への流通方法の 1 つとして役立っている側面がある。

- ・ 京都是全国的に見ても観光資源や文化遺産が多く、移住やセカンドハウスを求める人が多い地域である。固定資産税の他にさらに負担を求めることは、別荘購入者の意欲を削ぎ、物件の市場への流通を阻害してしまう。
- ・ 別荘では、普段利用していない時期の清掃やメンテナンスが負担となっていることから、マンスリーやウィークリーとして活用することで適正な管理を実現できるが、固定資産税の特例措置（専ら居住の用に供する 200 ㎡までの住宅用地については固定資産税が 6 分の 1、都市計画税が 3 分の 1 に減額される）の対象外となってしまう。
また、リノベーションを施した場合、物件の評価額が上がり固定資産税が増額する。減額措置を受けられず、改修時に増額し、その上さらに「別荘税」をかけることは“三重苦”の状態となる。
さらに、マンスリーやウィークリーとして運用したとしても通年稼働できる保証はなく、どちらかという固定資産税等のランニングコストへの対処としての活用であり必ずしも収益を上げるためのものではない。負担をかけ過ぎることにならないか。
- ・ ライフスタイルが多様化している現代において、一律に「別荘の所有者＝富裕層」とはいえないのではないか。二次的住宅の所有目的や利用形態の実態がつかめず、住宅と認められるもの（週末あるいは平日のみの利用など）と、住宅と認められないも

の（別荘はこちらに該当する）の線引きが難しい状況であるにも関わらず、「別荘」のみに特に負担を求めることは不公平ではないか。

また、物件の価格は立地によって大きく幅があるため、主に富裕層が購入する物件もあれば、富裕層以外がメインとなっている物件もありばらつきがあると考えられる。

- ・ 空き家は固定資産税の特例措置を受けられるが（空き家対策特別措置法において特定空き家については除外されることとなったが、それ以外は認められる）、別荘やマンションやウィークリーは受けられない。

一方で、消費税は居住用の賃貸住宅には非課税扱いのためマンションやウィークリーについても非課税である。

国の税制（消費税）と地方税（固定資産税）で矛盾していないか。その上で法定外税を取るのとは重税ではないか。

- ・ 昨今、京都市ではホテルやゲストハウス等の宿泊施設の建設ラッシュになっており、地価が異常に高騰している。市民が一般住宅の購入することが難しくなっているなか、このまま事業用物件ばかり増加すれば「民泊ジェントリフィケーション」と呼ばれるような状態になってしまうのではないか。たとえば観光都市として有名なヴェネチアやバルセロナでは、ホテルや観光向けの店舗の増加に追いやられる形で、日用品を販売する一般店舗が撤退し、一般住民が居住しにくくなってしまった。

居住の用途で使われる別荘に負担を求めることは、こうした事態を加速させる一因とならないか。

2. 分譲マンションや戸建て住宅の取引実態の把握について

分譲マンションや戸建て住宅の取引実態および居住実態の特徴や傾向について、一般的にはアンケート等を実施しておらず把握していない状況である。また、購入目的についても同様である。

そのため、居住の有無やセカンドハウス利用の有無などを確認する効果的な方法は現時点では無いといえる。

以上