

住宅流通市場の成長に向けた住宅税制のあり方

～ 居住環境の改善と地方経済の再生に向けて ～

中間報告

平成23年3月

(社)全国宅地建物取引業協会連合会
(社)全国宅地建物取引業保証協会

目 次

はじめに	1
土地・住宅税制のあり方研究会委員名簿	2
土地・住宅税制のあり方研究会の実施状況	3
土地・住宅税制のあり方研究会・中間報告	4
1. 一層の成長と整備が求められる住宅流通市場	4
2. 住宅流通を促進する流通税と消費税の改革	5
3. 住宅需給のミスマッチを生み出す税制要因の解消(1)～買換特例・損益通算	8
4. 住宅取得負担を軽減し流通住宅の質的水準を確保する住宅ローン減税	10
5. 住宅需給のミスマッチを生み出す税制要因の解消(2)～相続・贈与税	12
6. 住宅に対する固定資産税のあり方	14
むすび	18
参考資料1: 登録免許税の特例廃止による住宅着工への影響	23
参考資料2: 不動産取得税の特例を廃止した場合の住宅着工への影響	24
参考資料3: 消費税を増税した場合の住宅着工への影響	25
参考資料4: 住宅の耐用年数と利子率(割引率)に基づく本来の住宅消費税率について	26
参考資料5: 住宅ローン減税の効果	27
参考資料6: 土地・住宅税制のあり方研究会の議論について	28

はじめに

平成 23 年 3 月 11 日、マグニチュード 9.0 という史上最大規模の地震と津波が東北から関東に至る太平洋沿岸を広範囲に襲った。数多くの尊い人命や美しい町や村々が失われ、言葉を失うほどの悲惨な事態に我々は直面することとなった。本研究会及び事務局一同、被災者の方々に対し、心からのお見舞いを申し上げますとともに、被災からの早期の復興のために、引き続いて様々な形でご支援を続けたいと思う。

振り返ると、米国の住宅バブル崩壊に端を発した金融システムの混乱は、金融・経済のグローバル化を背景に、米国のみならず全世界に多大な経済的、社会的損失を与え、バブル崩壊から 20 年以上をかけて回復途上にあった我が国の企業や家計も再び深い打撃を受けた。大都市圏の住宅市場には新たな成長に向けた動きがでて明るい兆しが見えていたが、地方の土地・住宅市場は未だに低迷が続いていた。

政府は、政治主導という原則のもと、国民生活のための経済への転換を目指すために、従来の資源配分を抜本的に見直し、規制改革に加え、雇用や住まいなどの身近な課題のセーフティネットを拡充し、家計の実質的な可処分所得を増やすとしていた。無駄で効果の乏しい施策のための予算を削り、家計を刺激する政策を優先するという目標から、豊かな生活の基盤となる住まいについても、高齢世帯の持家活用や、住宅一次取得者層、明日を担う若者による円滑な世帯形成、に向けた居住環境の質的改善などのために、住宅ストックの流通と市場整備の一層の促進策が講じられることが期待された。

しかし、政府は、震災以前から、逼迫する財政問題やデフレ経済への対処、雇用問題や国際問題、政権内の数々の問題に振り回されており、国民生活に最も関わりのある住宅政策、それを左右する土地・住宅税制まで十分に配慮できているようにはみえない。平成 22 年 12 月 16 日には、法人税率の引下げや相続・贈与税の見直しなどを含む平成 23 年税制改正大綱の閣議決定が行われたものの、震災への非常時対応もあり、いまだ国会の議決を得るにはいたっていない。

本研究会は、今回の被災の影響を受け、遺憾ながら、最終研究会(第 9 回)を実施することができなかったが、社会経済や政治情勢、大規模災害による混迷を克服しつつ、人々が家計や企業活動を通じて、豊かな住生活を実現できることを願い、従来の土地・住宅税制全般をどのように見直すべきか、住宅流通市場の成長を促す土地・住宅税制のあり方はどうあるべきかについて、これまでの議論をもとに、ここに中間的なとりまとめを行った。こうした経緯から、このとりまとめは必ずしも研究会委員の各位のご意見に対し、十分な議論を尽くしたものではないが、各分野における専門的な見解は網羅したつもりである。

このとりまとめが、今後の土地・住宅税制や住宅政策における有意義な議論の展開に資するとともに、東日本大地震からの復興に向けた政策展開にも参考となれば幸いである。

平成 23 年 3 月 31 日

土地・住宅税制のあり方研究会

座長 品川 芳宣

土地・住宅税制のあり方研究会委員名簿

(敬称略)

座長 品川 芳宣(早稲田大学大学院会計研究科教授)

(委員五十音順)

委員 岩崎 政明(横浜国立大学大学院国際社会科学研究科教授)

委員 市川 宜克(全国宅地建物取引業協会連合会専務理事)

委員 神垣 明治(全国宅地建物取引業協会連合会政策推進委員長)、第7～第8回研究会

委員 中里 透(上智大学経済学部准教授)

委員 中城 康彦(明海大学不動産学部教授)

委員 平川 忠雄(平川会計パートナーズ代表社員税理士)

委員 間蔵 信行(全宅連土地住宅対策委員長)、第1～第6回研究会

委員 山崎 福寿(上智大学経済学部教授)

土地・住宅税制のあり方研究会の実施状況

※開催場所はすべて全宅連会館4階会議室

[第1回]	日 時	平成 22 年1月 14 日(木)15 時 00 分～17 時 00 分
	内 容	研究会の目的・趣旨・課題・論点、住宅・土地税制と市場の長期推移 住宅・土地市場等の動向
[第2回]	日 時	平成 22 年 2 月 12 日(金)12 時 00 分～14 時 00 分
	内 容	目標とする流通市場のあり方、土地・住宅税制に関するこれまでの議論 欧米の住宅・土地税制との比較(課税バランス)
[第3回]	日 時	平成 22 年 2 月 22 日(月)18 時 00 分～20 時 00 分
	内 容	取得時の課税について、諸外国における流通税 既存住宅流通取引における税制について
[第4回]	日 時	平成 22 年 3 月 23 日(火)14 時 00 分～16 時 00 分
	内 容	消費税と住宅への適用について、消費税と住宅への課税に関する論点 経過報告書について
[第5回]	日 時	平成 22 年 5 月 28 日(金)13 時 00 分～15 時 00 分
	内 容	固定資産税を巡る地方と家屋の状況・論点、住宅に対する固定資産税の 優遇措置、欧米における固定資産税と優遇措置等
[第6回]	日 時	平成 22 年 7 月 22 日(木)10 時 30 分～12 時 30 分
	内 容	相続・贈与税の経緯と現状、論点 欧米主要国における相続・贈与税の比較
[第7回]	日 時	平成 22 年 10 月 22 日(金)14 時 00 分～16 時 00 分
	内 容	譲渡益課税の経緯と現状 議論内容及びとりまとめの方向性について
[第8回]	日 時	平成 22 年 12 月 1 日(水)15 時 30 分～17 時 30 分
	内 容	中間とりまとめ(案)の検討

土地・住宅税制のあり方研究会・中間報告

本研究会の目的は、①住宅流通の活性化、②適正な価格形成の実現、③住宅市場を通じた地方や中小企業の活性化—という3つの視点から、土地・住宅税制の望ましいあり方を議論し提案することである。これらを受けて、本研究会の中間とりまとめのタイトルは「住宅流通市場の成長に向けた住宅税制のあり方」としつつも、サブタイトルは「居住環境の改善と地方経済の再生に向けた」と題した。

以下は、こうした本研究会の3つのテーマを念頭に置きながら、研究会全体の流れを振り返り、本研究会が行ってきた議論の主要な部分や提言を中間報告としてまとめたものである。

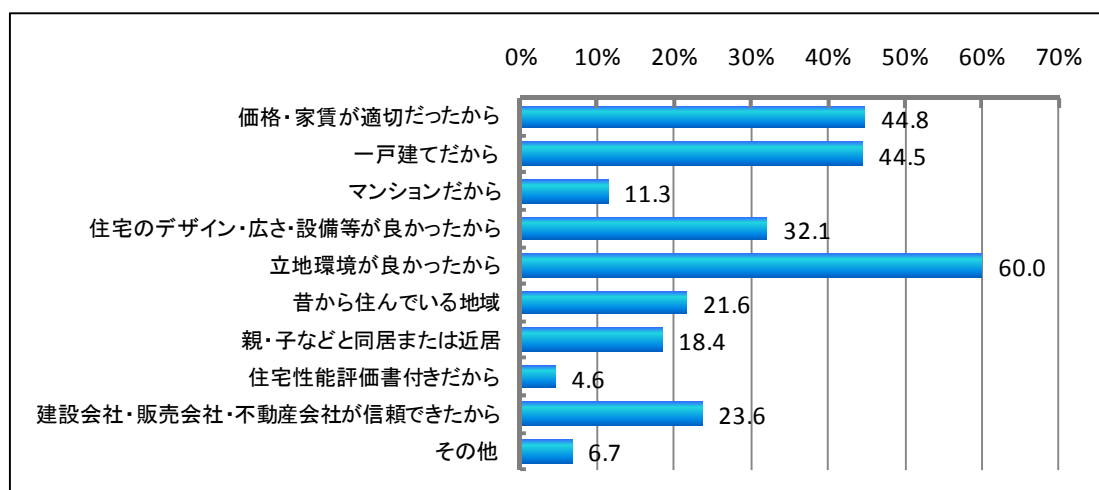
1. 一層の成長と整備が求められる住宅流通市場

高度経済成長期には新たな住宅建設が重要な課題であったが、人口や世帯増加が減少に転ずる今後においては、平成18年6月に施行された住生活基本計画に示されたように、良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継、国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備などが重要な計画課題となっている。この実現に向けた成果指標のひとつとして、既存住宅の流通シェアの拡大、住宅流通の活性化が掲げられている。

欧米と異なり、わが国において住宅流通が低水準にとどまっている背景の一つとしては、従来から消費者と供給者における既存住宅に関する情報の非対称性が指摘されている。この非対称性を解消するために、既存住宅等についての価格情報の開示や耐震診断を含む住宅性能評価、瑕疵担保責任保険、住宅履歴の整備、リフォームの促進などが掲げられ推進されてきた経緯がある。

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(以下「全宅連」という。)が平成23年2月に実施した全国の消費者を対象としたウェブアンケート(以下「全宅連アンケート調査」という。)では、住宅を取得した世帯の44.8%が「価格・家賃が適切だったから」と回答しているし、そのうち中古住宅を購入した世帯(18.1%)の76.5%が「予算的に有利で手頃」、41.2%が「新築住宅にこだわらない」という結果が得られている。

図表1 住宅の取得理由



このように、中古住宅の流通市場では、特に大きいとされた情報の非対称性が徐々に縮小されつつある。住宅の価格面での情報開示は業界と行政による努力もあり、一定の成果を生んでいるものと考えられる。しかし、中古住宅の住宅性能評価書は、未だ新築物件よりも普及が遅れていることに加え、市場価格の推移が誰にも分かりやすい住宅価格インデックスなどの整備はようやく着手に至った段階である。

住生活基本計画では、計画課題を達成するための基本的な施策として、住宅性能表示制度の普及・充実や既存住宅の合理的な価格査定の促進、長期固定型住宅ローンの安定供給、持家の賃貸化、二地域居住の情報提供、子育て支援などの他、税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得支援の推進を行うこととなっている。

社団法人不動産流通経営協会による 2010 年 3 月の報告では、2009 年の既存住宅流通量は前年よりもやや落ち込み 46 万戸という水準であったが、2010 年は 50 万戸の水準に回復する見通しという。新築着工戸数と既存住宅流通戸数を合計して総住宅流通戸数としてみると、既存住宅が住宅取引に占める割合は 2009 年時点で 37%弱となっている。しかし、依然としてわが国の新設住宅着工戸数は既存住宅流通量よりも多く、欧米諸国とは逆の状況に置かれている。住宅・土地統計調査によると、住宅ストックにおける広義の空家率は平成 20 年時点で 13%に達しており、超少子高齢社会を背景に、住宅ストック市場の需給のミスマッチが一層進行しているものと考えられる。こうした非効率な状況を解消し、豊かな住生活を実現するためにも、住宅流通市場の活性化を今まで以上に推進する必要がある。

2. 住宅流通を促進する流通税と消費税の改革

(1) 問題の所在

住宅流通の成長をさらに促す施策としては、非対称性を解消する各種制度や住宅金融の安定と充実に加え、住宅流通に係る土地・住宅税制、特に住宅税制の見直しが重要と考えられる。住宅取引に対する流通税の負担は、住宅の築年や質の問題から、新築以外の住宅には相対的に重いという傾向があったが、近年の税制改正において次第に改善され、新築と既存住宅の中立化が進んでいる。しかし、新築と既存住宅を含め、財務省や総務省による流通税に対する最近の動きは、こうした住宅政策の推進よりも、財政的な負担を少しでも軽減するために、政策税制である特例措置を廃止して本則化することに置かれている。

しかし、流通税の存在や本則への復帰が住宅取引に対し抑制的に働くことは理論的にも実証研究においても住宅市場や経済全般に悪影響を及ぼすことが明らかとなっている。全宅連が 2008 年 9 月に公表した「土地住宅税制に関する調査業務」(受託:(株)ニッセイ基礎研究所)において、日本大学経済学部浅田義久教授の協力を得て実施した分析では、2007 年に登録免許税における住宅家屋の特例税率 0.3%が廃止され本則の 2%になった場合に、2008~2015 年までの間に住宅着工は、税率が 0.3%であった時期と比べて、約 8.8 万戸減少し、投資額にして 1.85 兆円相当の減少が生じることが試算されている(参考資料 1)。

さらに、不動産取得税については、1997 年に税率は本則の 4%、宅地評価土地の課税標準の 2 分の 1 特例が廃止されていたとすると、1998~2007 年の 10 年間に住宅着工は約 11 万戸、投資額では約 2 兆円の減少が生じていたことが試算されている(参考資料 2)。

この分析結果から明らかのように、短期的には現在の特例を維持しつつ、長期的には景気の改善や消費税

の導入などを考慮して、財政的な貢献度が低下している流通税を撤廃ないし整理統合し、住宅取引における負担を軽減することが、住宅流通を促進するための第1歩として重要と考えられる。

(2) 流通税の整理統合

住宅取引には、負担は少額であるものの印紙税が課せられる他、登録免許税と不動産取得税、新築物件には消費税が課せられ、複数の流通税が、背後にある担税力を根拠に重複して課せられる状況にある。しかし、担税力を課税根拠とする複数の課税が存在し重複課税しているのは望ましいことではない。登録免許税は本来の姿である登記に伴う手数料として取り扱われるべきであるし、不動産取得税は固定資産税の前取りという導入時の課税根拠からしても存在価値を失っている。現時点においても、これらの 2 つが同時に存在している理由は、財政難という観点から、国税及び地方税として、両者合計で現在数千億円の水準にある税収を維持したいという事情にしか見出せない。

わが国の流通税は、地価の高騰期や下落期において重課と軽課を行った経緯はあるものの、英国のように累進的な税率と税区分を設定し、特に住宅一次取得者や需要の低い地域の支援に向けて、市場の変動に応じて非課税限度を調整するといった市場にビルトインされた政策目的をもった流通課税の制度ではない。英国同様に住宅流通市場の規模が大きい米国では、ニューヨークなどの大都市部を除く多くの州や郡において、住宅の取引には 1%前後の流通税しか課せられない。ニューヨークでは、住宅ローンの担保設定においてわが国の登録免許税のような税目があるが、多くの郡では、不動産登記は僅かな定額の手数料で行われているし、抵当権を担保するのは民間による権限保険である。

ドイツやフランスでは、不動産取引には 3.5%及び 5.09%の流通税がかかるが、これは付加価値税の負担が各々 19%及び 19.6%であることとのバランスをみた水準と言われる。ドイツ及びフランスでは、基本的に付加価値税を支払う住宅取引には流通税の負担はないか著しく軽減され、両者の重複課税を回避している。

図表2 欧米主要国の住宅に係る取引税(流通税) 及び消費税(付加価値税)

	日 本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス
取引税 (流通税)	・不動産取得税: (新築建物 －1,200 万円)×3%、土地 1/2×3% ・登録免許税: 移転 0.3%、保 存 0.15% ・消費税と建物重複課税	・不動産取引税: 1%前後 州や自治体で異なる。 (NY 州例) 500\$超 100 万 \$未満: 1.4% (NY 市例) 50 万\$以下: 1.0%	・土地印紙税: 12.5 万 £ 迄非 課税、25 万 £ 以下 1%。一次 取得者は 25 万ドルまで 2012 年 3 月 24 日まで時限 的に非課税。 ・VAT と土地印紙税は重複課 税(ただし、VAT は 0%税率 のため負担なし)	・不動産取得税: 一律 3.5% ・売上税と不動産取得税の重 複課税はない	・不動産公示税及び登録税: 5.09% ・TVA を支払う場合は 0.715% のみ負担(ほぼ重複課税を 回避)
消費税 (付加 価値税)	・消費税: 5% ・建物課税、土地非課税	・小売税: 住宅不動産は課 税対象外	・VAT: 17.5% ・住宅建物建設は 0%課税、新 築住宅取引は 0%課税、非 住宅用不動産取引は標準 税率課税	・売上税: 19% 住宅は不動産 取引で非課税、新築工事は課 税	・TVA: 19.6%・土地建物に課 税 ・住宅改築、建増、大修繕は軽 減課税: 5.5%

今後、消費税の増税などによって、財政負担が減るならば、流通税は整理統合して手数料化することが中期的には望ましい。登録免許税は国税、不動産取得税は地方税という区分は、今後の消費税増税時において、地方消費課税を通じて調整可能と考えられる。

(3)住宅サービスに対する消費税制度の見直し

消費税は、財政の悪化を効率的に補填するため導入され、増税された経緯がある。今後の更なる増税については、社会保障との一体改革が唱えられてはいるところであるが、現時点までの財政赤字を解消し、引き続き少子高齢化によって増大する社会保障費等の将来補填を見据えた財政改革が最大の目的である。

しかし、消費税を住宅という資産に課すことは、どの EU 各国等、先進付加価値税導入国においても多くの議論が展開されてきた課題であり、一般財と同様に増税してよいわけではない。

(重要な住宅サービスに対する消費税への制度転換)

住宅不動産は非常に高価であり、消費税増税による住宅取引の負担増は、一般財以上に需給関係を混乱させ、駆け込みや反動を生む。市場や産業の安定を損ない、長期的な需要の低迷を生む要因となる。消費税の増税は、通常の経済活動以上に、住宅市場に対して影響を与えることは、既に過去の消費税増税時の経験や実証研究からも明らかである。

全宅連が2007年3月に公表した「今後の土地住宅税制のあり方に関する研究会報告書」(受託:(株)ニッセイ基礎研究所)において、日本大学経済学部浅田義久教授の協力を得て実施した分析では、消費税率が平成20年に8%、21年に10%と上がった場合、平成27年までの間に、累計で5.6万戸の住宅着工戸数が減少し、投資額では1.2兆円相当の減少となることが試算されている。

さらに、重要な点は、税率アップに対する駆け込み需要が平成20年に29.1万戸、投資額にして5.9兆円相当発生し、その翌年以降、反動のため平成27年までに34.7万戸、投資額にして7.1兆円を超す減少が生じるという試算結果が得られた点である(参考資料3)。

自動車市場や家電市場においても、消費税増税による影響は生じるが、住宅市場の場合は、それらを大きく上回る混乱が生じ、経済活動に大きな損失を与えることとなることから、増税を行うに際しては、こうした影響を最小限に止めるための配慮を行う必要がある。

住宅という資産に対して消費税を課すことは、固定資産税や不動産取得税などの資産課税が現存することからも、複数税目による重複課税となる。住宅のような不動産と代替性のある金融資産に対しては、このような重複課税がないので、両者に課税上のアンバランスが生じる。

理論的には、住宅資産が生み出す住宅サービスに対し毎期に消費税を課税するのが望ましいことが、多くの学識経験者によって支持されている。しかし、新築住宅購入時に一括して前払いとして課せられ現行の消費税額は、他の財にはない住宅の使用年数の長さのため、当該サービスに対する利子分よりも過剰に支払っていることは計算により明らかである。社団法人住宅生産団体連合会が(株)ニッセイ基礎研究所に委託して行った試算では、標準税率が10%の場合、住宅の耐用年数を40年、割引率を2.5%とすると、購入時に一括してかかる消費税率は、本来は5%弱で足りるという結果になっている(参考資料4)。

したがって、住宅に対する消費税は、住宅取引を必要以上に歪めていることから、住宅サービスに対する消費税として位置づけを明確にし、制度の適正化を図るべきである。こうした配慮により、消費税増税に際しては市場への影響を最低限に止めることができよう。

このような課税方式を実現するためには、固定資産税評価額をもとに、毎期の住宅サービスに課税する国税・地方税を新たに設けることも可能と考えられる。しかし、取引時における一括課税方式だけが実務的に可

能というのであれば、当面、他の財と比べて過剰な課税を回避するために、軽減税率やカナダが実施しているような税の還付、給付による調整制度を導入することを検討すべきであろう。

なお、消費税の増税に関する従来の政府税制調査会における議論や被災後の復興税としての消費税増税議論においても、住宅に対する消費税のあり方に関する検討は何も行われていないので、政策当局に対する一層の後押しが必要であろう。

(復興に向けた消費税の増税)

復興のための増税を考える場合に忘れてはならない点は、被災地支援として消費税の単純な増税を行った場合には、日本全体の総需要が抑制されることによって、中長期的には、必ずしも被災地の力強い復興には結びつかないという点である。日本全体が経済的活力を失うと、むしろ、東日本地域の持続的な復興は望めないことになる。特に、景気低迷から完全に回復しきれていない日本の現状に際し、増税のタイミングや方法は極めて慎重に行われる必要がある。

復興のための資金を確保するためには、国債や地方債発行の他にも、PFI 法の改正と施行を急ぎ、インフラファンドを早期に導入することや、米国にみられる住宅建設用の税額控除制度など、民間資金の誘導を推進する様々な方策がある。これらの新制度の導入や規制緩和を通じて、まず復興のために民間資金を誘導する仕組みづくりを行うことが増税に先んじて重要な課題である。

もともと、財政規律を考慮すると消費税増税も選択肢の一つであろうが、その際には、被災地の生活基盤を再構築する住宅投資や社会資本投資に対し、一般財と同様に一律な消費税増税を行うことが適切かどうかを含め、段階的税率の引き上げや、住宅に対する消費課税のあり方について、真剣に議論を行うべきである。

(買取仲介取引に対する消費税の重複課税)

わが国の消費税制では、既存住宅の個人取引に対する消費税は非課税であるが、いったん不動産業者が個人から住宅を仕入れ、リフォームを施して、転売した場合は、転売価格全額に対して消費税が課せられることになる。これは、同じ住宅に対し、繰り返して消費課税を行っていることとなり、当該住宅に対して最終消費者が過剰な税負担をしていることとなる。仲介取引は、住宅ストックの質的更新を推進するにあたっては非常に有効な仕組みであるが、かかる過剰な税負担は、消費者による需要を新築物件に向かわせる要因ともなり、市場の効率性を歪めると同時に、住宅ストックのリフォームを推進しようとする住生活計画基本計画の目標に著しく反するものである。こうした制度を改めなければ、住宅ストックの更新は容易に進まないだろう。

英国では、中古品や中古住宅などの取引の場合で仕入控除ができないような場合には仕入価格と転売価格の差額に対してのみ付加価値税を課すマージン課税制度(VAT Margin Scheme, HMRC Reference: Notice 718, April 2011)が確立されている。わが国においても、税理論上からしても不適切である現行消費課税のあり方を見直し、英国と同様なマージン課税制度を導入すべきであると考えられる。

3. 住宅需給のミスマッチを生み出す税制要因の解消(1)～買換特例・損益通算

超少子高齢社会の真っ直中に置かれ、住宅需要のミスマッチが進行する現状において、住宅の買換特例や譲渡益課税、あるいは贈与税と相続税などの見直しも、住宅流通の活性化を通じて、豊かな住まい方を実

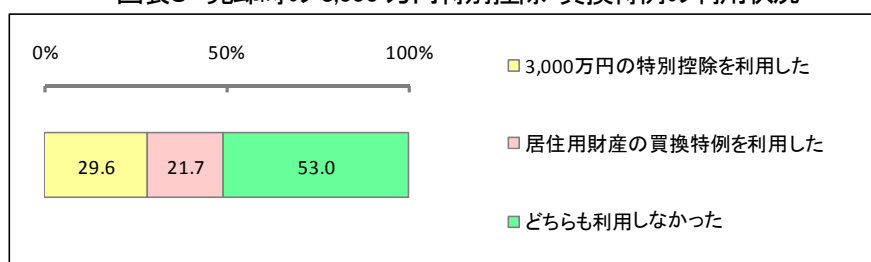
現していくための重要な検討課題である。特に財政面での対応と課題な利益が出るとして 80%の圧縮という不利な特例が続いているために、20%分のキャッシュフローがないと買換特例の活用はできない状況となっており、資金的に潤沢な事業者だけが利用できる制度となっている。特に個人の場合は、この 20%キャッシュフローを得ることが昨今は難しく、買換特例が想定している事業の継続が実現できなくなっており、100%に回復することも含めた制度の改善が必要である。

多くの住宅や施設が失われ、被災者に対する損益通算や雑損控除のあり方が議論されているが、そもそも、資産としての住宅や不動産の取引において、損益通算が完全に認められていないわが国の現状は所得税制の原則からすれば適正とは言えない。それがゆえに、経済の変動に対し極めて脆弱な不動産市場や住宅流通市場が形成されてきた可能性がある。住宅投資を行ったものは、価格変動における将来のリスクを軽減することができない。こうした負の税制特例とも言える制度こそ、見直されてしかるべきではないか。

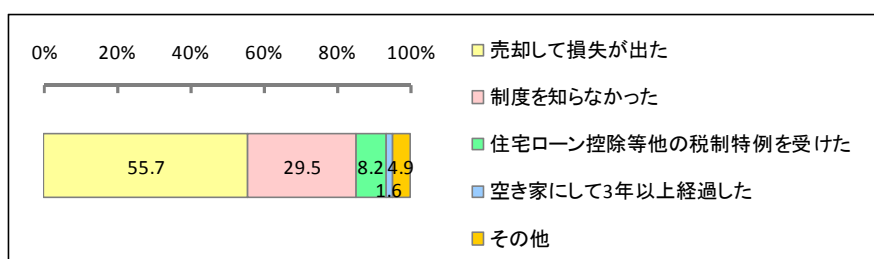
平成 16 年の個人の譲渡益損益通算の廃止は、譲渡所得税の税率 26%を株式と同じ 20%に引き下げる代わりに、100 万円控除の廃止とともに行われた経緯がある。そもそも不動産バブルの崩壊後譲渡損失が恒常化している況下で、既に政策的効果の乏しい税率を下げることを見合いに、損益通算と 100 万円控除を廃止したことは、不動産市場、特に地方における宅地取引の減少につながっており、大きな政策的判断の誤りであったと言えよう。

全宅連アンケート調査によると、住宅を売却した際に 3,000 万円の特別控除や居住用財産の買換特例を利用したものは 47%であり、残りの 53%は未利用と回答している。その理由の 55.7%は、売却して損失が出たためとなっており、バブルの崩壊から既に 20 年以上が経過しているにもかかわらず、継続する資産デフレによって、むしろ売却による損失がいまだに発生し続けていることが分かる。家計や企業のバブル崩壊後の損失は、より早い時点で解消できるような制度構築が本来は必要であったのに、平成 2 年のバブル崩壊後、平成 10 年度改正まで、居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の繰越控除は設けられなかった。その後においても、不動産における損益通算を認めないような税制改正が行われた結果、世界でもみることができない、長期的な不動産不況を継続させる大きな要因になったものと考えられる。

図表3 売却時の 3,000 万円特別控除・買換特例の利用状況



図表4 売却時の税制特例を利用しない理由



一方、わが国の経済状況が好転し、住宅流通が活性化し、住宅価格が経済成長に対応して上昇するような状況となった場合、現在の譲渡益からの控除限度である 3,000 万円は、経済成長に応じて調整されるべきである。全国ベースでみる限り、わが国はいまだに資産デフレ状態にあることから、この 3,000 万円控除は十分という見方ができるが、経済成長下では、こうした固定的な控除枠は世帯のライフステージに応じた住み替えを抑制することとなり、住宅需給のミスマッチの一因となる。そもそも、英独仏においては、自らが居住する主たる住宅の住み替えによる譲渡益は、原則非課税(ドイツは 10 年超の長期保有にて非課税)である。米国においても、単独申告にて 25 万ドル、夫婦共同申告では 50 万ドルまでの譲渡益は非課税扱いとなっており、特に夫婦世帯やファミリー世帯が住み替えを行うにあたっては、譲渡益の多くが豊かな住宅確保のために活用できるようになっている。

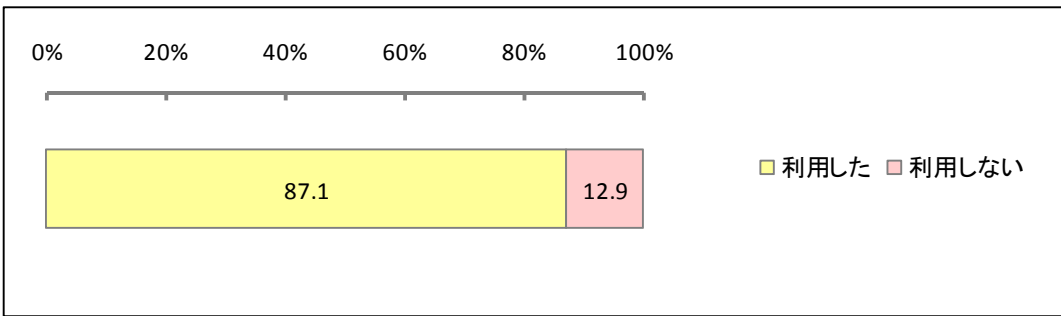
図表5 個人住宅を売却する場合の譲渡益課税等

	日 本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス
譲渡益課税	・最高 3,000 万円迄非課税 ・所有期間 10 年超で 6 千万円以下の譲渡益に対しては所得税率 10%、住民税率 4%に軽減。 ・買換え特例あり。	・個人の所有する主たる居住用不動産の譲渡益については、単独で 25 万\$, 夫婦で 50 万\$迄非課税。	・個人の所有する主たる居住用不動産の譲渡益は非課税。	・個人資産の譲渡益は、原則として非課税。ただし、土地については 10 年以内に売却すると、投機的売買として他の所得と共に総合課税を受ける。	・個人の所有する主たる居住用不動産の譲渡益は非課税。

4. 住宅取得負担を軽減し流通住宅の質的水準を確保する住宅ローン減税

住宅を購入する多くの消費者は、住宅ローンを借りている。さらに、住宅ローンの負担を軽減するために、わが国では、多くの購入者が住宅ローン減税を活用している。全宅連アンケート調査によると、全国の 1,500 サンプル世帯のうち、81.7%の 1,225 世帯が何らかの住宅ローンを借入れており、そのうち 87.1%の 1,067 世帯が住宅ローン減税を利用している。特に世帯主年齢が 30～34 歳という、新規にファミリー世帯を形成する層の利用率は、93%と高い。

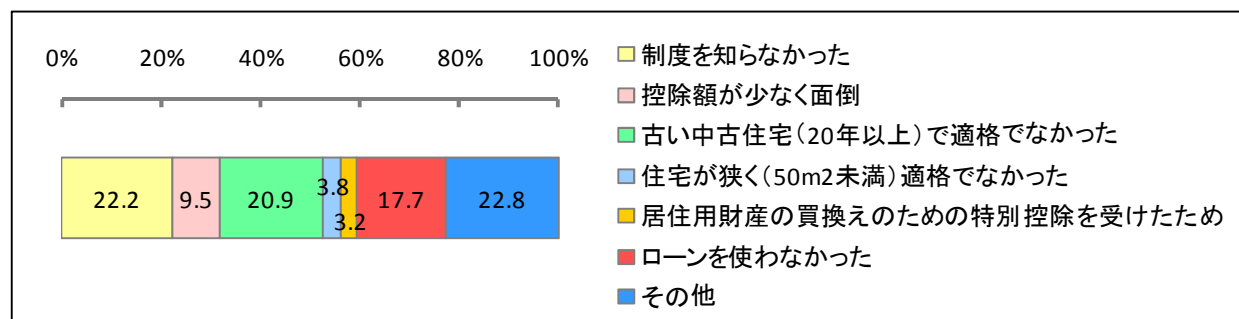
図表6 住宅ローン減税の利用状況



このように、住宅ローン減税の存在は、消費者を通じて住宅流通にとっては非常に重要であるものの、「古い中古住宅(20 年以上)で適格ではない」ために、住宅ローン減税を利用できなかった世帯は 20.9%、制度を知らなかった世帯は 22.2%、控除額が少なく面倒という世帯は 9.9%という状況にある。そのため、住宅流通を促進するための住宅ローン税制のあり方は見直す必要がある。制度を知らなかったということは、流通業界自体としても引き続き情報提供の努力を継続する必要がある。20 年以上経過した住宅の購入のために

利用できないことや控除額が少なく面倒などという点については、後述のように、制度が有する欠陥として見直していく必要がある。

図表7 住宅ローン減税を利用しなかった理由



住宅ローン減税が住宅流通に大きく影響することは、実証研究でも明らかである。全宅連が2008年9月に公表した「土地住宅税制に関する調査業務報告書」において、日本大学の浅田義久教授が行った分析では、ローン減税の控除対象限度額を3,000万円、控除期間を10年、控除率1%(年限度30万円)に拡充した場合には、ローン減税がまったくない場合と比べて、持家住宅は4.2万戸・投資額約6,000億円・関連産業への経済波及効果と入居に伴う耐久消費財の購入等による経済効果として約1.2兆円が得られるという試算結果が得られた。また、所得税から控除できなかった分を住民税からも控除できるようにした場合は各々約5万戸・約7,440億円・約1.5兆円、減税期間を15年とした場合は各々約5.7万戸・約7,850億円・約1.6兆円、期間15年に住民税からの控除を考慮した場合は約7万戸・約1兆円・2兆円強という試算結果が得られた。このように、期間15年で住民税からの控除を可能とすると、GDPの約0.4%相当の経済効果が得られるという試算結果になった(参考資料5)。

このような効果を持つ住宅ローン減税は、住宅購入者にとっては重要な支援策である。減税分の多くは、毎期の住宅ローン負担を軽減するし、初年度については、不動産取得税や登録免許税、固定資産税などの負担を軽減し(頭金制約を縮減)、より質的水準の高い住宅を選択するインセンティブにつながっている。

経済対策として、現行の最高限度500万円は、アナウンスメント効果としては有効と考えられるが、実際のところ、新規の世帯形成を担う住宅の一次取得者層にとっては、世帯所得が相対的に低めとなっていることから、いくら限度を上げても、それに見合う効果が出にくくなる。具体的には、多くの住宅一次取得者層にとっては、最高限度額が300万円程度を超えると、現行の所得税制下では、それ以上いくら限度が上がっても、享受できる支援額は所得税額によって頭打ちとなる。したがって、むしろ、控除期間を延ばしたり、住民税からも控除できるようにしたり、あるいは控除しきれない税額控除分を給付したりする方が、限度を高めることよりも、支援効果は向上し、ローン減税の利用度も向上することになる。

現状では、住宅ローン減税は、必ずしもこうした住宅一次取得者層や若い世帯に重点を置く制度設計にはなっておらず、景気対策の色彩が強いいため、全宅連アンケートにおいても、世帯年収が600万円超の世帯の利用率は約90%となっているのに対し、400～600円未満は82.8%、400万円未満は70%と利用率が低下している。

図表7 住宅ローン減税を利用しなかった理由

世帯年収		n	利用した	利用しない
	400万円未満	80 100.0	56 70.0	24 30.0
	400～600万円未満	302 100.0	250 82.8	52 17.2
	600～800万円未満	349 100.0	314 90.0	35 10.0
	800～1,000万円未満	237 100.0	218 92.0	19 8.0
	1,000万円以上	257 100.0	229 89.1	28 10.9

また、新築住宅の場合の利用率は90%前後であるのに対し、よりも安価な中古一戸建を購入した世帯の利用率は約65%、中古マンションを購入した世帯は約70%という水準になっている。これは、「古い中古住宅(20年以上)で適格ではない」という事情が大きな要因として反映されているものと考えられる。

図表8 新築住宅と中古住宅取得者における住宅ローン減税の利用状況

取得形態		n	利用した	利用しない
	新築注文一戸建住宅を建築	622 100.0	559 89.9	63 10.1
	新築分譲一戸建を購入	171 100.0	156 91.2	15 8.8
	新築分譲マンションを購入	253 100.0	232 91.7	21 8.3
	中古一戸建を購入	112 100.0	73 65.2	39 34.8
	中古マンションを購入	67 100.0	47 70.1	20 29.9

しかし、こうした築年要件のために買い主が住宅ローン減税を受けられないようになることは、市場全体として負の外部効果を持つ古い住宅の耐震性を高める等の質を高めることができないし、明らかに建て直すべき住宅を放置したりする状況を生む。むしろ、買い主が適格な耐震改修工事等を行うことを前提に、住宅ローン減税を後付けで認めるような制度に改正すべきであると考えられる。これに加え、耐震改修部分の工事費を軽減する特例措置も認める必要がある。現在の耐震改修のための特例措置だけでは、耐震性のない中古住宅を改修させるほどのインセンティブは、売り主にも買い主にも生じない。

住宅一次取得者層に対する住宅ローン減税の効果を高め、住宅流通を活性化させ、住宅ストックの質的な向上や更新を促進させるためには、以上のように、より一層効果的な制度への再構築を行うことが重要な課題である。

5. 住宅需給のミスマッチを生み出す税制要因の解消(2)～相続・贈与税

わが国の従来の相続税は、贈与税とは一体的もしくは中立的ではなく、生前における贈与は相続よりも厳しく課税されてきた経緯がある。この結果、子ども世代への資産移転を生前に行うことは忌避され、相続時に集中する傾向が強かったことに加え、急速な少子高齢化の進展によって、住宅市場では高齢者が必要のない

広い家に住み、若い世帯は子どもをつくりたくても狭い住宅で我慢するという需給のミスマッチが親族の間でも生まれている。

相続税の課税割合は4%強と低いものの、すべての不動産は必ず相続の対象資産となることから、住宅・不動産市場に対する影響は大きい。地価水準が上昇したり高止まりし、土地の優位性が存続していた時点では、節税効果によって需給を無視した賃貸住宅建設を促したり、劣化し居住者がほとんどいないアパート経営にも結果的にメリットを与えたり、非効率な経営を助長したり、低位で固定的な家賃の継続につながったり、用地の細分化を促したりすることによって、土地利用に大きな歪みを与え、非効率的な住宅・不動産市場の形成につながってきたものと考えられる。

図表9 欧米の相続・贈与税制

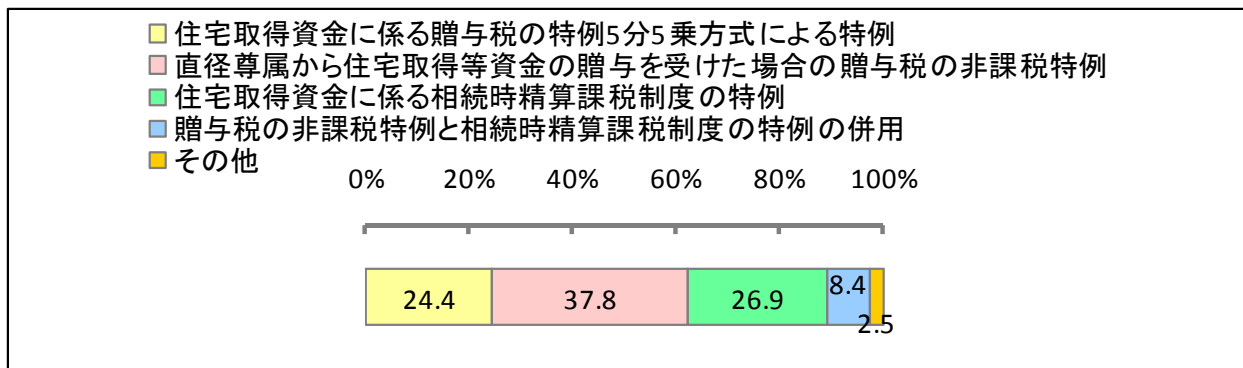
	日 本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス
相続税	・相続税:10～50%の6段階超過累進税率。 ・基礎控除は、5,000万円+(1,000万円×法定相続人数)。	・遺産税:時限立法により遺産税は停止中であった。2010年12月末迄に恒久化されなかったため、2001年6月7日以前の遺産税に復帰。	・相続税:£32.5万迄非課税。超過分は40%課税。 ・死亡時から7年前迄の生前贈与と遺産合計額に課税。子どもに先に贈与し7年間生存すれば非課税。	・相続税:死亡から10年前迄の贈与・遺産合計に課税(10年間の贈与分控除)。	・相続税:死亡から10年前迄の贈与・遺産合計に課税(10年間の贈与分控除)。 ・超過累進税率(基礎控除)夫婦・パートナー非課税子ども5～40%(156,359ユーロ)
贈与税	・贈与税:10～50%(6段階) ・基礎控除:年110万円人 ・相続時精算課税の選択と住宅特例の利用で、2010年は4,000万円、2011年は3,500万円迄非課税。	・贈与税:18～35%(15段階) ・基礎控除:年1.3万\$人 ・非課税限度額:100万\$ ・税額控除額:34.58万\$ ・配偶者間の生前贈与は無制限に控除。	・贈与税:年間基礎控除後に20%の税率を適用。 ・基礎控除は遺贈者1人当り年間£3,000。前年度の未利用残の繰り越し可能。 ・配偶者間の相続贈与は免税。	・贈与税:生前贈与に相続税と同率で課税(10年累積)7～50%の7段階超過累進税率。	・贈与税:超過累進税率(基礎控除) ・贈与税:5～40%(7段階) ・夫婦・パートナー間:79,222ユーロ、子ども:156,359ユーロ等

欧米主要国では、こうした状況を回避するために、歴史的に相続税と贈与税は中立的であるか、一体的なものとして取り扱われてきた経緯がある。わが国においては、平成23年度税制改正大綱において、「相続税の回避防止の観点から、相続税に比べ贈与税の税率構造は相対的に厳しくしていたが、近年では被相続人のみならず相続人自身の高齢化が進んでいることから、若年世代への資産移転が進みにくい状況となっており、高齢者層が保有する資産をより早期に現役世代に移転させ、その有効活用を通じて経済社会の活性化を図ることが必要」という観点から、贈与税の緩和が図られる方向によりやく転換しつつある。しかし、その軽減も僅かであるため、その効果も期待しがたい状況にある。

さらに、相続時精算課税においては、経済対策として、住宅特例・年齢特例が平成23年末までの措置とされているが、過去において多くのミスマッチが生じたことからみれば、経済対策ではなく、歪んだ市場を修正し、住宅のミスマッチを是正していくためにも、当面は住宅取得資金や住宅資産の生前贈与を推進させる方向を維持させるべきであると考えられる。これは、少子高齢化対策としても重要な位置づけを担う。

全宅連アンケート調査によると、贈与・相続を受けた者のうち、贈与・相続の減税措置を利用者は、56.7%である。このうち、「住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税特例」の利用者は贈与・相続税の減税制度を利用した者の37.8%、「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例」は26.9%である。さらに、その両者を利用している割合は8.4%と著しく低い。これは相続時精算課税を利用する場合には、暦年課税との比較選択が必要なことや、その他の資産や相続人との関係も考慮する必要があるためと考えられる。贈与税の非課税特例の方がより多く利用されている点に着目し、制度のあり方を考えるべきである。

図表10 贈与税に係る減税制度の利用状況



具体的には、平成22年中における贈与税の住宅特例による非課税額は1,500万円、平成23年中は1,000万円となるが、これ以降は廃止するのではなく、1,000万円であっても、これを維持することが住宅市場における様々なミスマッチを解消するためには効果的であり重要ではないかという指摘がある。

財団法人日本住宅総合センターが2009年7月にまとめた「家計の住宅需要と資金調達に関する分析」では成蹊大学経済学部井出多加子教授及び同センターの共同で住宅取得資金を確保する際の贈与の役割を分析している。同研究では、社団法人住宅生産団体連合会(以下、「住団連」という。))「戸建て注文住宅の顧客実態調査」の個票を活用し、住宅取得資金の贈与に関する最近の制度変更が、住宅投資額、住宅ローン借入額、LTV比(住宅評価額に対するローン供与額の比率:掛け値)に与える影響を分析している。分析の結果、従前に持ち家を有する世帯が新たに住宅を取得する(住み替える)場合においては、相続時精算課税制度が導入された2003年～2005年において309.8万円ほど住宅投資が大きく、住宅ローン借入が227.3万円減少しているという。LTV比は10.5%ほど減少していることから、相続時精算課税制度の導入によって増加した贈与は、頭金を増やすことで住宅ローン借入を抑える効果をもたらしたと考えられることが指摘されている。

このように、相続時精算課税制度の導入は、親から子への所得移転を促進し、贈与を受けた世帯にとって、住宅投資を増加させ、住宅ローン借入を抑制するなど、制度の目的である高齢者の資産の流動化に一定の効果をもたらしていると結論付けている。ただし、相続時精算課税制度の利用者数は年々増加しているものの、全体の利用者数をみると、暦年方式の特例が廃止された2005年以降申告者数は大きく減少している。これは贈与を受けながら制度を利用しない世帯が増えているためという。

相続時精算制度の利用率が低いこと背景には、制度が複雑で利用しにくいと行った点が指摘されており、住宅特例による非課税枠の拡大・維持の方が、より政策効果が期待できるという前提にたって、暦年課税制度の廃止、相続時精算制度の導入、住宅特例による非課税額の拡大という制度変更が社会全体に与えた影響について検証することが重要であるとしている。

6. 住宅に対する固定資産税のあり方

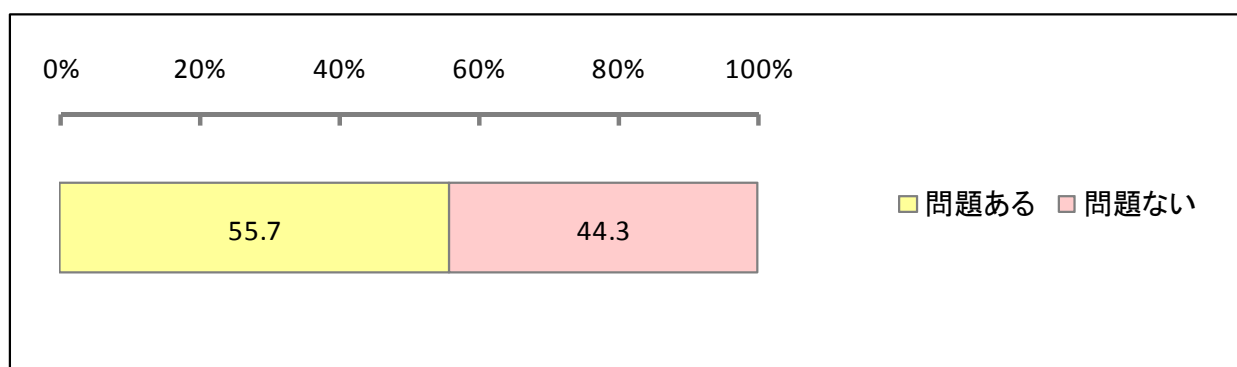
(1) 課題が多く見直しが必要な固定資産税

全宅連アンケート調査によると、固定資産税の制度に問題があると考えている回答者は、55.7%と過半を超

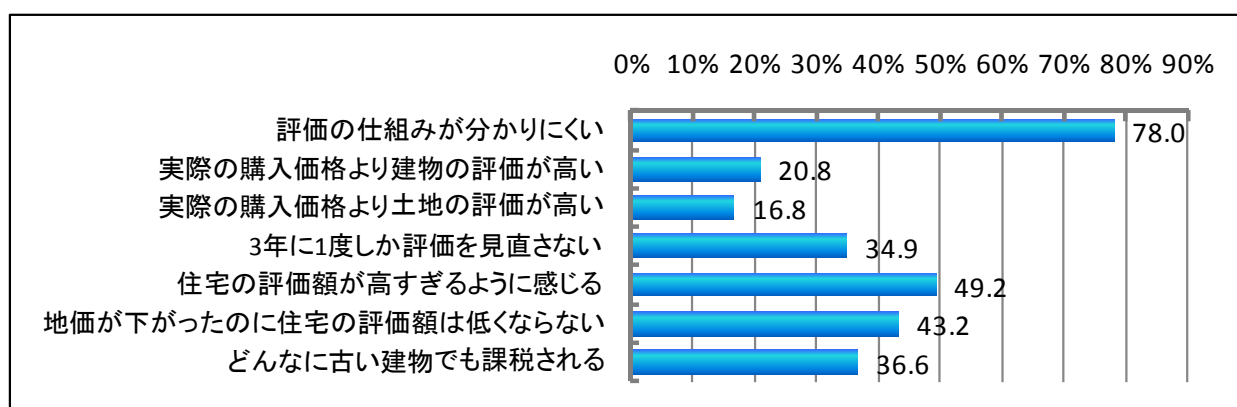
えている。問題がある理由としては、「評価の仕組みが分かりにくい」が78%を占め、「住宅の評価額が高すぎるように感じる」が49.2%、「地価が下がったのに住宅の評価額は低くならない」が43.2%、「どんなに古い建物でも課税される」が36.6%、「3年に1度しか見直さない」が34.9%となっている。いずれも、固定資産評価に対し、納税者として疑問があるということであり、特に評価の仕組み自体が分かりにくいという点が多くを占める。現行の固定資産税制は、こうした納税者の意向をみても、既に制度破綻を来しているものと考えられるので、できる限り早い時期に、評価の仕組みを中心に、制度改正を行う必要がある。

従前から、土地及び家屋の評価の時価についての適正な評価のあり方については多くの議論を呼んできた。最高裁による土地と家屋の適正な時価に対する解釈には矛盾がある。つまり、土地については、実際の取引価格に比準している地価公示価格をベースに時価を評価しているのに対し（最高裁平成15年6月26日判決）、家屋については、取引価格と乖離していても、固定資産税評価基準に従って評価された価額を時価と判断すればよいとしている（最高裁平成15年7月18日判決）。

図表11 固定資産税制度は問題か



図表12 固定資産税制度が問題であることの原因



このため、家屋については、市場において実際の価値があろうとなかろうと、基準のルールにしたがえば適法であり、課税されることとなる。今回の被災のように、滅失した住宅や引き続き津波等による危険地域における評価はなしとするものの、一方では、実際に古くなり住めなくなったような住宅に対しても、残存価値が課税評価上は認められ、課税を継続できるという徴税側の裁量に基づいた仕組みとなっている。こうした合理性と透明性の乏しい家屋の評価体系は、既に総務省等で検討されていた一例としての㎡単価制度などのように、

誰にでも分かりやすく評価者が説明責任を果たしうる評価制度への改正が望まれる。

さらに、家屋に対する固定資産税の総税収が増えており、実感としても個々の物件の評価は下がらないという問題が指摘されている。家屋の固定資産税評価においては、残価率 20%が常に問題となっており、一度建設された後は、住宅が物理的に利用できなくなったとしても地方自治体は 20%の評価額によって徴収し続けることができる。これに加えて、長期の耐用年数に基づき設定された現行の固定資産税評価基準による経年減点補正率が下方硬直的であるし、建築費の変動を反映する再建築価格方式だけによる評価が行われ、バブル期に高止まりした評価はなかなか下がらないし、バブル崩壊期の場合は、その後に建設費が上昇するため、3 年毎の評価のタイミングによっては総じて評価は下がりにくいという納税者側からみた場合の欠陥が指摘されている。

こうした状況が続けば、自ずと住宅等では評価が高止まりするような優良住宅は建てにくくなり、優れた土地利用が抑制される。長期優良住宅における特例措置は抑制効果を相殺させるためのものとも考えられ、適切な課税評価が困難であれば、地価公示というインデックスによって、透明性のある課税が可能な土地だけに課税する制度に置き換えてはどうかという議論も強まっている。その方が土地利用や建物投資に対する抑制的な効果も排除できるためである。ただし、家屋を非課税とし、土地に対して家屋分も含めて課税強化した場合に、現実として市場にどのような影響が短期的、長期的に生じるのかについての実証研究はまだないので、家屋に対する課税のあり方については引き続いて検討を要する。いずれにしても、固定資産税については、課税方式の合理化や透明性の確保を可能とする制度を模索することが当面の課題として重要であろう。

(2) 新築住宅に対する税制特例のあり方

(ストックベースの影響をフローに置き換える)

全宅連アンケート調査では、新築家屋の 2 分の 1 や敷地の 6 分の 1 への減額措置が廃止された場合に影響を受ける世帯主の割合は、約 23.5%でしかない。しかし、こうした住宅に対する税制特例の評価や意義は、3 つの視点から吟味する必要がある。

まず、約 7 割の世帯主は、住宅取得を行う場合の判断にあたり、固定資産税の特例は影響を及ぼさないと答えており、この点は、従来の調査結果と符号する。しかし、同じサンプルの約 7 割が、今のところ現在の住宅を売却する予定はないと回答している。このように、そもそも、住宅を取得したか、住宅取得の意図のない世帯主が、影響を及ぼさないと回答するのは至極自然なことである。

実際に、「1 年以内に現在の住宅を売却して新たに取得する予定がある」に限ってみると、影響を受けるという比率は 42.9%と大きく上昇する。「いずれ、現在の住宅を売却して、新たに取得したいと考えている」世帯主の場合も、28.8%に上昇する。

今回のアンケート調査の結果をそのまま使い、持家ストック市場における住宅需要を考えると、「1 年以内に現在の住宅を売却して新たに取得する予定がある」世帯は 0.9%となり、これを持家ストックの約 3 千万戸に乗じると、約 27 万戸の持家需要が 1 年以内に生じることとなる。「いずれ現在の住宅を売却して、新たに取得したい」と考えている世帯主は 12.3% (369 万戸) おり、現時点でみると、中期的には、合計して 396 万戸の潜在需要があることとなる。こうした需要の中で、42.9%は今後1年間に 11.5 万戸もの持家需要に影響するというこ

とであり、現状で持家系(持ち家+分譲住宅)では 50 万戸／年程度の新築着工水準からすると、無視できない規模であることが分かる。中期的には、396 万戸の 28.8%の 114 万戸もの新築着工に影響することとなる。このように一見、ストックベースでは影響が少ないように見えても、フローである住宅取引に与える影響は大きいという点に留意が必要である。

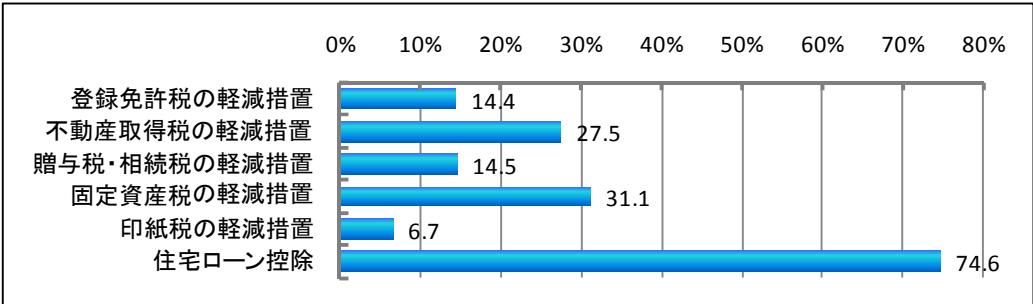
(新築でもやがて既存住宅市場の質的水準を高める：フィルタリング効果の発揮)

新築住宅に対する制度であっても、質の良い住宅は既存住宅市場の望ましい住宅ストックとなり、やがて、流通するようになる。このため、住宅の質を重視する特例であるならば、それは既存住宅市場にとって望ましいことでもある。

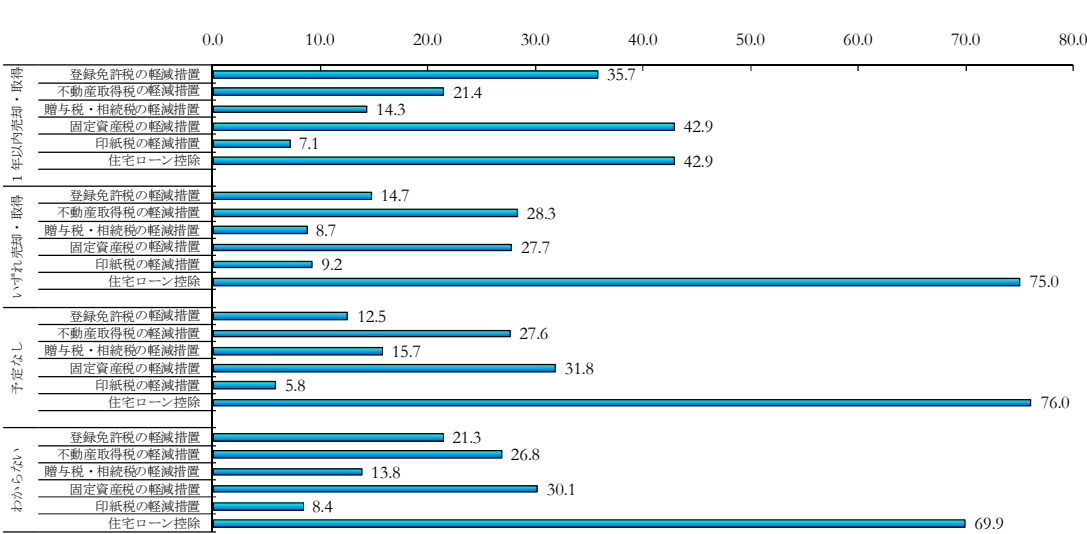
(特例を必要とする世帯の需要による税制効果の違い)

住宅に対する税制特例の効果は、個々の特例だけでは判断できない。そこで、全宅連アンケート調査では、どのような特例が住宅取得の動機付けに影響があったかを尋ねている。複数選択による調査であるが、「住宅ローン控除」は他の制度を凌駕する 74.6%、続いて「固定資産税の軽減措置」の 31.1%、さらに「不動産取得税の軽減措置」の 27.5%、「登録免許税」と「贈与税の軽減措置」が各々 14.5%、「印紙税の軽減措置」が 6.7%となっている。これらは、全体として総合的に住宅取得や住宅所有にあたっての消費者の負担を軽減している。したがって、このデータのみでは「固定資産税の軽減措置」だけを個別に取り出して評価することは難しい。

図表13 住宅取得の動機付けに特に効果がある税制特例



図表14 住宅取得予定者に応じた住宅取得の動機付けに特に効果がある税制特例



さらに、「1年以内に現在の住宅を売却して新たに取得する予定がある」に限ってみると、「不動産取得税の軽減措置」よりも実際に購入時の負担が大きい「登録免許税の軽減措置」の影響度が高まるし、住み替えを行うに際し、住宅の譲渡における3,000万円控除と併用できない「住宅ローン控除」は、全体における一般的な理解である74.6%の回答率から42.9%まで下がってしまう。一方、新築優遇措置である「固定資産税の軽減措置」は、この段階において、「住宅ローン控除」と同じ回答率である42.9%に上昇しており、1年以内に買い換えようとする需要層のニーズに合致している。

このように、住宅特例は、個々の効果だけではなく、住宅ストックにおける需要者の住宅取得意向によっても期待される効果は異なるものであり、総合的な評価が欠かせない。このためには、税制や利子率などを考慮した、住宅資本コストの変化を計算し、住宅特例全体としてどのような効果をもち、それぞれの寄与度がどの程度かを相互関係も含めて推定する計量分析の実施が重要である。

このための計量分析は、全宅連アンケート調査に基づいて実施中であるため、この「中間報告」とは別に改めて整理することとしたい。

むすび

住宅税制等を活用して、住宅の耐震性や安全性を含む質や性能等が改善されれば、住宅情報の価格に対する非対称性が克服され、住宅取引に対し本来の需要が顕在化し、次第に住宅価格の回復につながるようになる。ただし、これだけ長期にわたり資産デフレが続いた経緯からすると、この回復は、本来の適切な住宅価格の水準に収束することを意味するだけであり、住宅のバブルを引き起こすほどのことではない。昨今の日本銀行による資産買取りや1%程度の事実上のインフレターゲットを置いた金融政策は、資産デフレの抑制と資産価格の安定に寄与しており、住宅市場のこうした整備は望ましい方向性である。

流通市場における既存住宅価格が適切に形成されることは、新たな世帯形成に対し、賃貸以外にも、新築よりも安価で性能が変わらぬ既存住宅を選択する機会を与え、さらに既存世帯がライフステージに合わせて行う住み替えを容易にし、豊かな居住生活の実現につながる。既存住宅の適切な価格形成が実現できれば、老後の生活においても、住宅資産を処分して介護施設に入居したり、リバースモーゲージを得て住宅を高齢者対応に改修したり、生活資金を得たりすることが従来以上に促進され、超高齢社会における住生活の基盤ともなる。

しかし、実際には高齢者自らが居住していた住宅を売却して介護付き住宅に移り住んだ場合は、買換特例が適用されないという問題がある。介護付き住宅や介護施設等では、居住権を購入するだけで、現行の買換特例の制度には乗らず、譲渡益課税の対象になるからである。古くから保有していた高齢者の住宅を売却する場合には、3,000万円の住宅所得控除では十分ではなく、高額な譲渡所得を支払わなければならない。従前の住宅を賃貸する場合は、家賃収入から介護施設や高齢者専用賃貸住宅(高専賃)などの毎月のサービス料や入居金の一部を控除できるようにすればよいが、こうした場合の居住権への買換えも特例として認められるように制度の工夫を行うべきではないか。

また、子どもが伯父の家に住み続け、その後売った場合には所有者と居住者が違うので、3,000万円の控除が使えなくなる。高齢社会の多様なニーズに対応するために、3,000万円控除の継承や留保という制度が

できれば、子どもや孫が入居してしまった後でも使えることとなる。

リバースモーゲージの問題は相続の時の遺留分の問題がはっきりしていないことであるが、承継円滑化法によって民法特例をつくり遺留分をおさえたことから、これを不動産税制にも活用することが考えられる。このように住生活を巡っては、様々な税制上、制度上の課題がある。

しかし、わが国における住宅・土地税制の変遷は(図表15)、実は住宅にではなく、地価の高騰下落に対応して地価対策のためだけに行われてきた経緯がある。しかも、毎年度の改正手続きが必要であることから、自ずと市場状況と政策対応のタイミングはずれて不一致となり、むしろ市場に悪い影響を与えてきたものと考えられる。この見方は、多くの識者や市場関係者が認めるところであろう。

長期にわたる過去の税制改正の中で、果たして、どれだけ、土地政策だけではなく、住宅政策のために、税制が活用されてきたかを振り返ると、その歴史は極めて浅く、ごく最近からであることを指摘できるであろう。住宅流通の円滑を図るべきとして、指定流通機構制度が発足したのは平成2年5月からであり、それによって初めて住宅流通量と成約価格の推移が把握できるようになってきた。これは、まさにバブルがピークに達した時期であった。住宅ローン減税における既存住宅における築年要件が木造20年、耐火構造25年と延びたのは、平成11年度からである。住宅の耐震性やバリアフリー化、省エネ化へのローン減税や固定資産税の減免措置などは、ほぼ平成18年度以降に創設された特例措置である。長期優良住宅への支援制度も、平成21年度に創設されたばかりである。

住宅の質的水準を高め、住宅流通を活性化させ、住宅の本来の価値を取り戻すことは、多くの家計のバランスシートを改善するとともに、少子高齢化社会における将来の財政負担の軽減にも寄与することである。

本研究会としては、こうした状況から、土地だけではなく住宅税制に重きを置いた取り組みが、今後は重要な政策課題となり、土地・住宅税制のあり方を大きく見直していく必要があることを指摘したい。

特に、住宅家屋に対する固定資産課税は、住宅の質的水準や土地利用のあり方に大きく作用するため、軽減すべきであるが、徐々に軽減し、軽減分を土地分への課税にシフトし、最終的には家屋には課税しない方がよいという指摘もある。そもそも、家屋の課税評価には様々な問題があり、総務省においても従来から見直しを進めているところであるから、問題ある家屋の評価をやらなくてもよいという点では意義ある指摘とみることもできる。住宅家屋の評価には、税收確保の前に、多くの行政費を要していることも大きな問題である。

同じく、家屋に課税される流通課税や消費課税には、前述したように大きな課題がある。登録免許税や不動産取得税は流通税として一本化し定額手数料化すれば、問題の多い固定資産税課税評価を用いる必要はなくなる。住宅という視点から、これらの税制のあり方に関する議論を今後も深めていく必要がある。

なお、最近では容積率や空中権の売買がかなり行われるようになったが、固定資産税評価では、売った方の減額を認めていない。容積率1,000%の物件を300%にした場合、特別に300%による収益還元価格を課税評価とすべきであるが、現行の制度は理論的に追従しておらず、今後係争が増える可能性が強い。

地価高騰と下落の狭間において、譲渡益課税は、大きく頻繁に変化してきた経緯があるが、住宅流通の活性化や住宅資産の継承、質的向上という観点から、住宅価格が安定して推移する今後において、そのあり方を見直すことも大きな課題となっている。

平成16年に損益通算とともに、100万円控除が廃止されたことが、今も地方における土地のロックインエフ

エクトを生んでいるという流通業界の主張は理解できる。そもそも、譲渡益課税の 20%への税率軽減は、都市部の不動産取引には一定の効果をもたらしたが、1件あたりの譲渡金額が少ない地方の取引にとっては、100万円控除の方が大きな効果をもつという。シャッター通りに代表される地方における中心市街地の活性化や中小企業の立て直しという観点からも、今後の経済状況の変化からも、譲渡益課税全般のあり方を正す本格的な議論が必要と考えられる。税率軽減を前提とした損益通算の禁止を受けたことは、不動産市場にとっては将来に向けた最大の政策的な誤りであったという指摘もある。不動産市場の健全な発展のためには、投資リスクを軽減する損益通算の再導入は非常に大きな課題であろう。

住宅ローン減税は、住宅取得者が最も重視する支援措置である。最高限度額が高いほどアナウンスメント効果によって需要は増加するが、それには限度があり、結局は住宅価格に依存するローン残高と世帯所得の程度によって抑制されることになるため、各階層、特に住宅一次取得者層が最も活用できるような制度として恒久化することが適切である。ただし、住宅ローン減税の経済効果は公共工事以上の規模と広がりを持つことから、引き続いて、経済の活性化のためのツールともなる。こうしたニーズに対しては時限的に限度額をかさ上げできるような制度設計とすることが望ましい。

譲渡益課税が第三者への住宅等の処分であるならば、相続税は身内における住宅資産や不動産、事業の承継や無償譲渡への抑制的な影響を及ぼす。平成 22 年度及び 23 年度税制改正大綱では、高齢者が保有する資産をより早期に現役世代に移転させて、その有効活用を通じて経済社会の活性化を図ることが重要とされているが、これら的大綱で掲げられた目標を達成するには、相続税における基礎控除の引き下げや贈与税における直系卑属(20 歳以上)への贈与による贈与税の税率構造の緩和、相続時精算課税制度の見直しだけで十分なのだろうか。贈与税とのバランスにおいて相続税はどうあるべきなのか、果たして譲渡益課税や所得税以上に分配を担う制度として維持していけるのか、分配を担うことだけが相続・贈与税の役割なのか、相続時精算課税は有効なのか、大綱で掲げられた住宅等資産の有効活用のためには非課税限度を特例として時限化するのではなく、より長期に維持する必要があるのではないかなど、相続・贈与税制については、所得税との関係のあり方も含め今後一層の検討を要する。

以上

図表15 土地・住宅税制と市場の長期的推移

[illegible]

(出所)ニッセイ基礎研究所にて作成。

「図表15 土地・住宅税制と市場の長期的推移」について

（土地・住宅市場の長期的動向）

わが国の高度経済成長の時期には、特に高騰する地価への配慮から、土地への課税が強化され、住宅政策といった土地利用の観点からの取り組みは乏しかったと考えられる。

昭和 36 年の地価高騰は高度成長とともに生じたこともあり、この段階では土地への課税は直ちに強化されたわけではない。しかし、昭和 47 年からの地価上昇期、列島改造の際に生じた土地バブルを抑制する方策として、譲渡益課税全般の重課が行われた。居住用資産の買換特例が廃止され、買換特例の見直しが行われた。昭和 46 年には農地の宅地並み課税が導入され、昭和 48 年には特別土地保有税が導入された。昭和 53 年には個人譲渡税の重課が行われたが、昭和 50 年の段階で、地価は既にオイルショック等の要因により下落に転じていた。

その後、平成元年～平成 2 年のバブル発生に対応して、平成元年には土地基本法が制定され、平成 3 年には地価税が創設され、譲渡益課税の重課も実施された。事業用資産の買換特例も廃止された。

しかし、地価は平成 2 年にピークに達し平成 3 年以降急落に転じている。地価が下落しているにもかかわらず、平成 6 年には固定資産税評価額を全国平均で 4 倍に引き上げた。その後はバブル崩壊が認識され、土地税制を緩和するが、リーマンショック前のミニバブルでは流通税について再び重課を行っている。

過去の経緯を振り返ると、平成 3 年前後、平成 6～7 年において、地価の変動と最も矛盾した税制改正が行われている。土地・住宅税制は、毎年度 1 回の改正により経済や市場状況に対応しなければならず、経験的にも、市場に対応できずに、重課や軽課のタイミングを逸している。

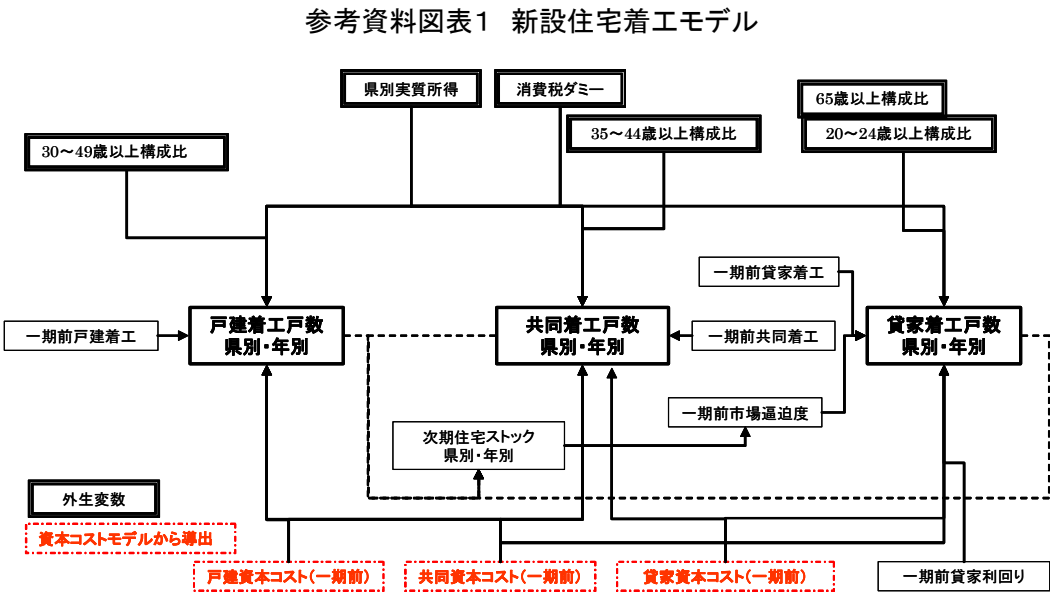
こうした反省を踏まえ、資産デフレやインフレへの政策対応は、毎年の税制改正とは異なり、日銀によって機動的な発動を行えるという観点から、マクロレベルの金融政策に委ねた方がよいという指摘がある。

ただし、1980 年代後半の反省として、プラザ合意、そのあとブラックマンデーがあり、金融緩和が長引いたために、それが資産価格の変動を大きくしてしまった経緯もある。バブル崩壊を促したのは不動産融資の総量規制の実施という理解もあることから、金融政策も、こうした経験に基づいて慎重に取り組む必要がある。

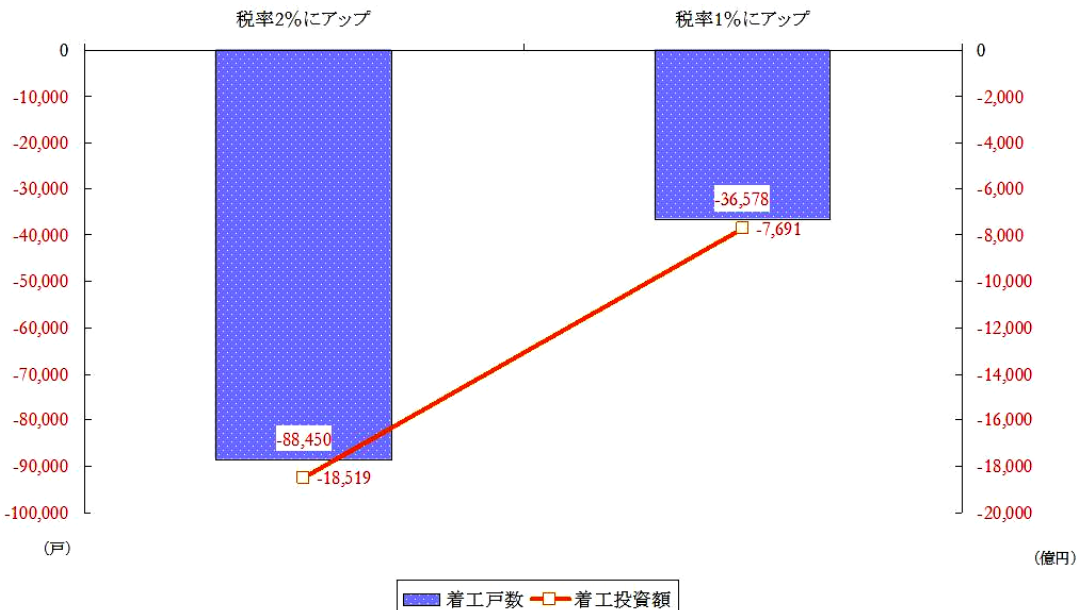
土地・住宅税制は、これまでのように、地価への対応ということではなく、如何に土地を適正に利用させ、如何に住宅を流通させ、住宅の質を向上させるのか。既に歪んでしまった住宅市場における需給のミスマッチングの改善を図り、空家を減少させ、高齢者がもつ広い住宅をファミリー世帯、子育て世帯に流通させるような制度体系に転換させることを課題とすべきではないか。

参考資料1： 登録免許税の特例廃止による住宅着工への影響

- 全宅連が 2008 年 9 月に公表した「土地住宅税制に関する研究会」報告書において、日本大学経済学部浅田義久教授は、新設住宅投資関数(着工モデル)を用いた、登録免許税特例廃止による住宅着工戸数、投資額への影響を分析している。
- この分析の結果、2007 年に住宅家屋の特例税率 0.3%が廃止され本則の 2%になった場合に、2008～2015 年までの間に住宅着工は、約 8.8 万戸減少、投資額にして 1.85 兆円相当まで、税率が 0.3%であった時期と比べて減少するという試算結果になった。



参考資料図表2 新設住宅着工モデルを用いた流通税による影響の試算結果
(登録免許税の住宅特例税率 0.3%を維持した場合に対する、着工戸数、投資額の減少量)



(資料) 図表1及び2。「土地住宅税制に関する調査業務」2008 年 9 月全宅連/ニッセイ基礎研究所 日本大学経済学部浅田義久教授。

参考資料2： 不動産取得税の特例を廃止した場合の住宅着工への影響

- 同じく、2008年9月に全宅連が公表した「土地住宅税制に関する研究会」において、日本大学経済学部浅田義久教授は、新設住宅投資関数(着工モデル)を用いて、過去において不動産取得税の特例を廃止していた場合における2007年までの住宅着工戸数と投資額への影響を分析した。分析は次の3つのケースを設定して行った。

ケース1： 税率は本則の4%、宅地評価土地の課税標準の特例1/2を廃止

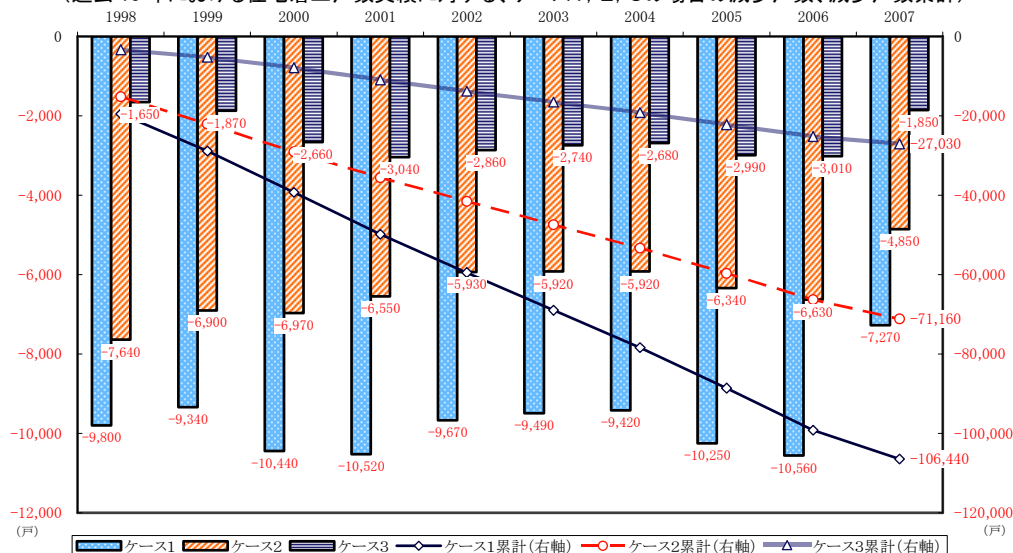
ケース2： 税率は本則の4%、宅地評価土地の課税標準の特例1/2を維持

ケース3： 税率は特例の3%を維持、宅地評価土地の課税標準の特例1/2を廃止

- この結果、ケース1の場合1998年から2007年の10年間に住宅着工で約11万戸、投資額にして約2兆円減少するという試算結果になった。逆に言うと、現在の特例措置が、過去10年間でこれだけの住宅着工を促していたと言える。

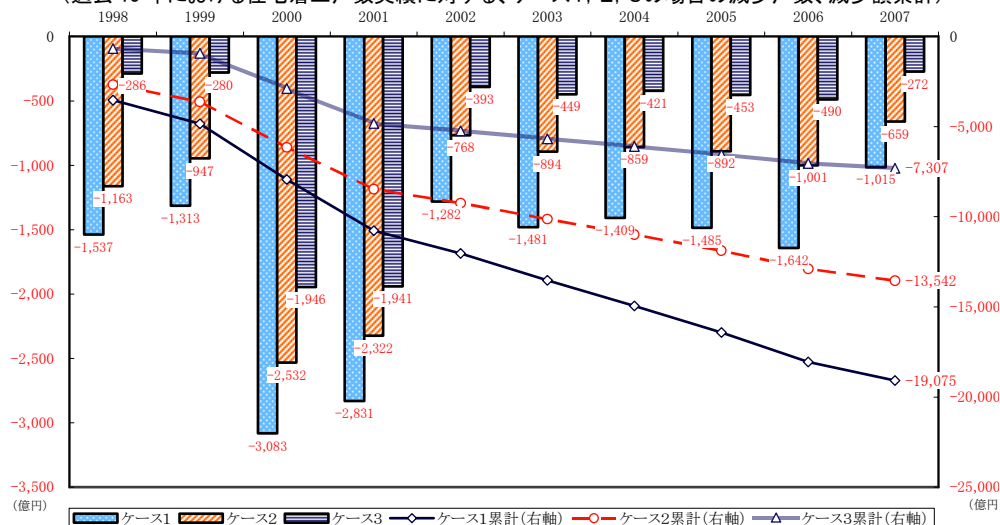
参考資料図表3 不動産取得税の特例を廃止した場合の影響(住宅着工戸数)

(過去10年における住宅着工戸数実績に対する、ケース1, 2, 3の場合の減少戸数、減少戸数累計)



参考資料図表4 不動産取得税の特例を廃止した場合の影響(住宅投資額)

(過去10年における住宅着工戸数実績に対する、ケース1, 2, 3の場合の減少戸数、減少額累計)



(資料) 図表3及び4。「土地住宅税制に関する調査業務」2008年9月全宅連/ニッセイ基礎研究所 日本大学経済学部 浅田義久教授。

参考資料3：消費税を増税した場合の住宅着工への影響

- 全宅連が 2007 年 3 月に公表した「今後の土地住宅税制のあり方に関する調査研究会」において、日本大学経済学部浅田義久教授は、新設住宅投資関数(着工モデル)を用いて、消費税増税による住宅着工戸数、投資額への影響を分析している。
- この分析の結果、消費税率が平成 20 年に 8%、21 年に 10%と上がった場合には、平成 27 年までの間に、以下のベースラインとの比較において、累計で 5.6 万戸の住宅着工戸数が減少し、投資額では 1.2 兆円相当の減少となることが試算された。
- さらに、税率アップに対する駆け込み需要が平成 20 年に 29.1 万戸、投資額にして 5.9 兆円相当発生し、その翌年以降、反動として平成 27 年までに 34.7 万戸、投資額にして 7.1 兆円を越す減少が生じることが試算された。

[ベースライン]

- 住宅建物に対する登録免許税率の特例 0.3%は、平成 19(2009)年 4 月以降に本則化し 2%となる。
- 住宅ローン減税は平成 20(2010)年まで継続し、それ以降は廃止。税源移譲によるローン減税の効果縮小分は住民税から補填。
- 消費税は平成 27(2015)年まで現行どおり 5%で固定。

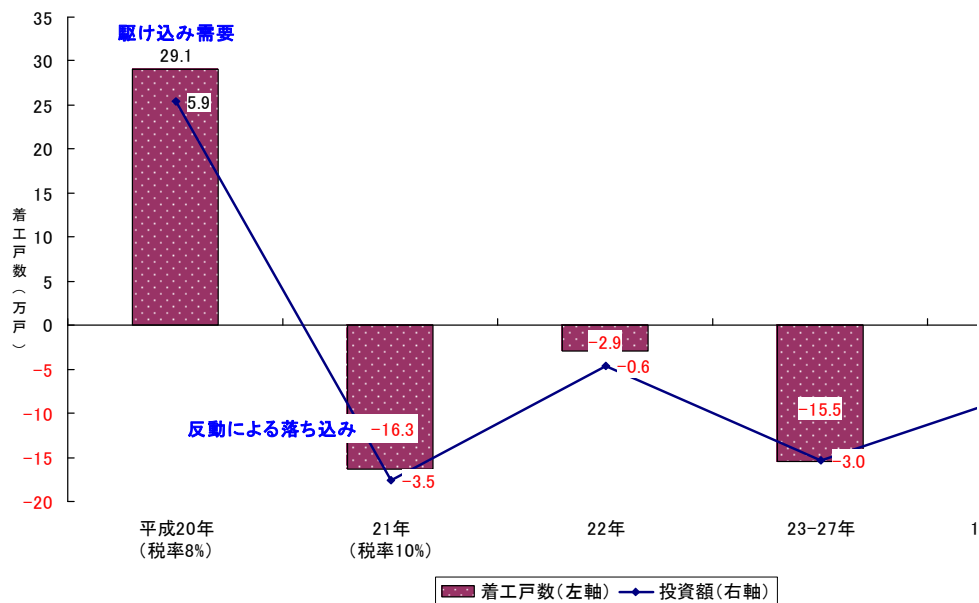
[消費税率アップ]

- ベースラインの条件において、住宅建物に対する消費税率が平成 20 年(2008 年)から 8%、平成 21 年(2009 年)から 10%に上がる。ベースラインでは流通税やローン減税の条件も 2007 年とは異なるが、これらの税の条件は消費税率がアップした際も同条件で試算(消費税率アップ分だけの影響を試算)。

参考資料図表5 消費税率アップの影響

着工戸数 (戸)	ベースライン	消費税率UP	ベースラインとの 差	減少率	投資額 (百万円)	ベースライン	消費税率UP	ベースラインとの 差	減少率
平成18年	1,212,381	1,212,381			平成18年	20,085,028	20,085,028		
平成19年	1,175,774	1,175,774			平成19年	19,406,093	19,406,093		
平成20年	1,259,857	1,550,547	290,690	23.07	平成20年	20,432,608	26,325,726	5,893,118	28.84
平成21年	1,161,047	998,024	-163,023	-14.04	平成21年	19,657,906	16,186,118	-3,471,788	-17.66
平成22年	1,134,521	1,105,389	-29,132	-2.57	平成22年	19,659,557	19,015,746	-643,811	-3.27
平成23-27年	5,684,231	5,529,591	-154,640	-2.72	平成23-27年	101,900,771	98,914,741	-2,986,030	-2.93
21～27年差分累計			-346,795		21～27年差分累計			-7,101,629	
18～27年累計	11,627,811	11,571,706	-56,105	-0.48	18～27年累計	201,141,963	199,933,452	-1,208,511	-0.60

参考図表6 消費税率アップの影響、ベースラインとの住宅着工戸数、投資額の差



(資料) 図表 5 及び 6。「今後の土地住宅税制のあり方に関する研究会報告書」2007 年 3 月全宅連/ニッセイ基礎研究所 浅田義久教授。

参考資料4： 住宅の耐用年数と利子率(割引率)に基づく本来の住宅消費税率について

- 社団法人住宅生産団体連合会が2008年度に公表した「住宅消費税のあり方に関する研究会」において、(株)ニッセイ基礎研究所は、住宅の耐用年数と利子率に応じた住宅消費税の前払い軽減税率を計算している。
- 住宅の耐用年数を40年とし、40分の1ずつ40年間住宅サービスが提供され、それに毎年10%の消費税率が課されていると仮定した。この仮定に基づく税額を、取引代金支払い時に一括払いする場合には、平均利子率を単利で2.5%(インフレを考慮した実質金利的な取り扱い)とすると、本来の一括払いの税率は4.88%となる。つまり現行の取引時の消費税一括払いによる制度では、本来支払うべき消費税額の倍以上を過剰に支払っていることになる。
- 仮に耐用年数を100年とすると、利子率2.5%では利子負担の現在価値額が、消費税額を超えてしまうため、消費税の支払いは不要となる。長期耐用住宅に対し、消費税を課すことは、このように理論的にも適切とは言えなくなる。逆に短期間に建設費を回収することを目標に建設される、耐用年数の短い賃貸住宅(例えば20年超程度)には、標準税率10%の状況下では、6~7%の税率を課すことが適切ということになる(政策的に住宅家賃は非課税であるが)。

参考図表7 耐用年数と利子率に応じた住宅消費税の前払い軽減税率(標準税率10%の場合)

年		利子率	0.50%	1.00%	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%	3.50%	4.00%
耐用年数	100		7.475	4.950	2.425	—	—	—	—	—
	90		7.725	5.450	3.175	0.900	—	—	—	—
	80		7.975	5.950	3.925	1.900	—	—	—	—
	70		8.225	6.450	4.675	2.900	1.125	—	—	—
	60		8.475	6.950	5.425	3.900	2.375	0.850	—	—
	50		8.725	7.450	6.175	4.900	3.625	2.350	1.075	—
	40		8.975	7.950	6.925	5.900	4.875	3.850	2.825	1.800
	30		9.225	8.450	7.675	6.900	6.125	5.350	4.575	3.800
	20		9.475	8.950	8.425	7.900	7.375	6.850	6.325	5.800
	10		9.725	9.450	9.175	8.900	8.625	8.350	8.075	7.800

(計算方法)標準税率を10%と仮定した場合

耐用年数①	住宅サービス価格② (住宅価格100/耐用年数年)	消費税額③ (②×税率)	利子率④ (年率単利)	購入時一括払い の場合の利子額⑤ =③×④×①	⑤の累計額
住宅価格＝1000円	40年	10%	2.5%		
1	25	2.5	2.5	0.063	0.063
2	25	2.5	2.5	0.125	0.188
3	25	2.5	2.5	0.188	0.375
4	25	2.5	2.5	0.250	0.625
5	25	2.5	2.5	0.313	0.938
6	25	2.5	2.5	0.375	1.313
7	25	2.5	2.5	0.438	1.750
8	25	2.5	2.5	0.500	2.250
9	25	2.5	2.5	0.563	2.813
10	25	2.5	2.5	0.625	3.438
11	25	2.5	2.5	0.688	4.125
12	25	2.5	2.5	0.750	4.875
13	25	2.5	2.5	0.813	5.688
14	25	2.5	2.5	0.875	6.563
15	25	2.5	2.5	0.938	7.500
16	25	2.5	2.5	1.000	8.500
17	25	2.5	2.5	1.063	9.563
18	25	2.5	2.5	1.125	10.688
19	25	2.5	2.5	1.188	11.875
20	25	2.5	2.5	1.250	13.125
21	25	2.5	2.5	1.313	14.438
22	25	2.5	2.5	1.375	15.813
23	25	2.5	2.5	1.438	17.250
24	25	2.5	2.5	1.500	18.750
25	25	2.5	2.5	1.563	20.313
26	25	2.5	2.5	1.625	21.938
27	25	2.5	2.5	1.688	23.625
28	25	2.5	2.5	1.750	25.375
29	25	2.5	2.5	1.813	27.188
30	25	2.5	2.5	1.875	29.063
31	25	2.5	2.5	1.938	31.000
32	25	2.5	2.5	2.000	33.000
33	25	2.5	2.5	2.063	35.063
34	25	2.5	2.5	2.125	37.188
35	25	2.5	2.5	2.188	39.375
36	25	2.5	2.5	2.250	41.625
37	25	2.5	2.5	2.313	43.938
38	25	2.5	2.5	2.375	46.313
39	25	2.5	2.5	2.438	48.750
40	25	2.5	2.5	2.500	51.250
購入時一括払い時の消費税額					100
購入時一括払い時の負担金利					51.250
税率10%の元の本来税率試算					4.88%

(試算の前提条件)

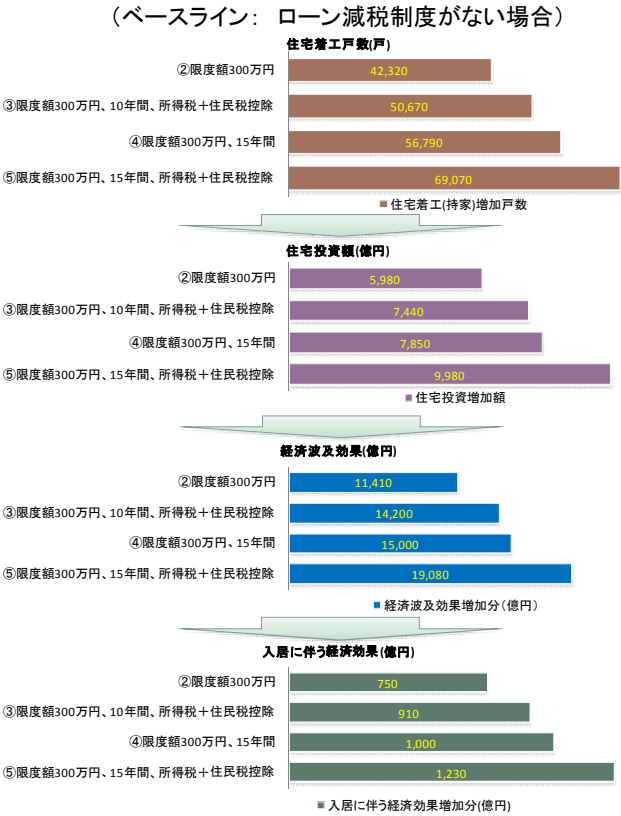
1. 住宅サービスは耐用年数分に分割して每期される。この場合、賃貸住宅のように維持修繕費用が発生し、住宅サービスは一定に保たれるものとする。この間、維持修繕投資には別途消費税がかかるが、ここでは単純化のため考慮しない。新築取引時における消費税一括払いと毎期に住宅サービス(帰属家賃相当)に課税された場合の消費者の負担の違いを試算し、一括課税を課税手段とした場合の本来の税率を示した試算である。
2. 実際には住宅建物は減耗するが、減耗分は1.の維持修繕投資にて補填されるものとした。
3. 実際にはインフレ等の価格変動が生じるが、ここでは利子率を実質ベースと考え、試算上は考慮していない。
4. 消費者の利子負担を試算するにあたっては、期間に応じた単位ベースで計算している。複利で計算すれば、本来の消費者負担はさらに増えるが、単純化のために単利で計算した。

(資料) 社団法人住宅生産団体連合会「住宅消費税のあり方に関する研究会」2008年

参考資料5： 住宅ローン減税の効果

- 全宅連による2008年度の「土地住宅税制のあり方に関する研究会において、日本大学浅田義久教授は、住宅投資関数(着工モデル)を用いた、住宅ローン減税の制度改正に伴う住宅着工への影響の分析と、そこから生じる経済波及効果の試算を行った。
- 同モデルでは、人口や所得などの変数と共に、過去の住宅税制の変遷(1972～2007 年)による節税効果を考慮した住宅資本コストを変数として住宅投資関数を推定し、次の5つのケースについて、各々の持家住宅着工戸数や総投資額、経済波及効果、入居に伴う経済効果(家電や家具等の耐久消費財購入による)を試算した。①住宅ローン減税のない場合、②控除対象限度 3,000 万円、最大控除限度額 300 万円、10 年の控除期間(控除率1%、年間限度 30 万円)に制度拡充した場合、③上記②を考慮し、さらに所得税から控除できない分を住民税から全額控除する場合、④上記②で控除期間を15 年に延長した場合(控除率1%、年間限度 20 万円)、⑤上記④を考慮し、さらに所得税から控除できない分を住民税から全額控除する場合。
- ①ローン減税制度がない場合を比較のためのベースラインとして設定し、①と住宅ローン減税の拡充の効果(②～⑤)との差額を各々試算している。
- この結果、②ローン減税の控除対象限度額を 3,000 万円、控除期間を 10 年、控除率 1%(年限度 30 万円)とした場合には持家住宅は4.2 万戸、投資額約6,000 億円、関連産業への経済波及効果と入居に伴う耐久消費財の購入等による経済効果として約 1.2 兆円が得られること、③所得税から控除できなかった分を住民税からも控除できるようにした場合は各々約 5 万戸、約 7,440 億円、約 1.5 兆円、④期間 15 年とした場合は各々約 5.7 万戸、約 7,850 億円、約 1.6 兆円、⑤期間 15 年に住民税からの控除を考慮した場合は約 7 万戸、約 1 兆円、2 兆円強という試算結果が得られた。④期間 15 年で住民税からの控除を可能とすると、GDP の約 0.4%相当の経済効果が得られることとなる。
- なお、控除期間を 10 年と 15 年の選択制とする場合、ローン減税を利用する世帯は、年収や家族構成等による所得税額に応じてより良い減税効果の高い控除期間を選ぶと考えられることから、住宅着工はさらに増加し、経済効果も高まる。

図表11 住宅ローン減税制度変更による住宅着工戸数・投資額・経済効果の試算結果



(注) 経済波及効果は平成 12 年(2000 年)建設部門分析用産業連関表の乗数(持家戸建は木造住宅、その他は非木造住宅)を用いている。入居に伴う経済効果は住宅金融公庫『平成 15 年度公庫融資利用者に係る消費実態調査』による世帯当たり品目別購入・支出金額に基づく。

(資料)「社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 委託調査 土地住宅税制に関する調査業務報告書/2008 年 9 月全宅連」

参考資料6： 土地・住宅税制のあり方研究会の議論について

本研究会における議論の概要は以下の通りである。

○第1回研究会： 総論

1. 住宅・土地税制の考え方

- ・ 不動産税制を軽減すると住宅流通が活性化する面もあるが、逆に重課した方が流通しやすい面もある。例えば、相続税を軽くすれば家族に引き継がれるが、重くすれば市場に物件が出回る。これらが業界や消費者にプラスなのかどうか。不動産業界全体でどのように舵取りするのかについても考える必要がある。
- ・ 保有税： 土地取引を活性化させるために、保有税負担を高めるという議論があった。所有者は持ちこたえられなり手放す可能性があるが、買う方は所有コストの上昇により購入意欲がなくなるため、土地取引が増えるとは思えない。地価は毎年下落、実効税率は上昇し、既に20年以上も資産デフレの状態にある。しかも、平成6年の7割評価から、固定資産税収は大きく伸び、当時は市町村税収の55%を占めた。一部に住宅家屋の評価をめぐる議論を行った経緯があるが、現状では、地方財政に影響あるとして、固定資産税の議論がしにくくなっている。
- ・ 譲渡益課税： 平成16年の改正で、譲渡所得税率26%から20%への軽減に伴い、譲渡損失の損益通算を廃止した結果、不動産所有のリスクが高まった。これが今も土地取引に影響している。相続・贈与税にも課題がある（承継税制において小規模宅地は引き締められた）。
- ・ 小規模宅地の相続税評価のあり方： 平成22年度改正により生活拠点の小規模宅地の減額しか認められなくなった。セカンドハウスなど所有の場合や介護のため住宅から離れると80%の控除が受けられないこととなった。グループ法人課税では、棚卸資産をグループ内で移転しても非課税。会社ならば、同族親族同士の移転にも譲渡損益は計上しなくてもよくなっている。

2. 全宅連のビジネスからの見方

- ・ 取引価格と取引量： 価格が下がれば1件あたりの手数料収入は減るが、取引量が増えれば収入が増える。両者のバランスが適正に維持されることが重要。取引量の増加には税制の影響が大きい。特に変動は好ましくない。10～15年も続いている制度は恒久税制化していくべきである。
- ・ 地方のまちづくりのリーダーシップは、不動産業がとるべきと考えている。地方の行政は資金不足の状況にあり、まちづくりへの投資ができない。
- ・ 少子高齢化及び相続税対策によって需要を無視した賃貸住宅建設の横行により、地方の空き屋が増えている。そうしたビジネスは長期に存続するはずがない。こうした点を正していく必要がある。

3. 学際的な観点からの見方

- ・ 国民経済的な観点から、住宅ストックを良質なものに改善したり維持したりすることが重要。安全なまちづくりにつながる住宅ストック、特に区分所有で耐震基準を満たしていないマンション建て替えを推進する必要がある。
- ・ 容積率で上限を緩和し、余剰床を確保しても、処分時に譲渡益課税がかかり、負担を軽減できない場合がある。
- ・ 既存不適格の場合、戸数を確保するために、隣地を買収して建て替える際、譲渡税がかかる。

4. 政治情勢と社会的変化への対応

- ・ 民主党は、住宅を造ることから、セカンダリーマーケットの機能を充実させて流通させようとしている。流通税、取引コストをいかに軽減するかがポイントではないか。加えて、情報の非対称性の克服が鍵であり、住宅格付け、品質保証等の普及と充実、リフォームの促進が重要。既存住宅流通市場をどうするかという構図の中で、世の中全体の話として、流通税を下げる話とする必要がある。

- ・地方の不動産市場をどのようにするかは、人口減少と併せて考える必要がある。高齢者の生活行動を考えると、郊外から利便性の高い中心市街地やアメニティが充実した地域に移転するというイメージが浮かぶ。

5. 住宅取得のあり方(流通の活性化が最も重要なテーマ)

- ・一次取得者が無理な負担なく取得できること、取得後のライフステージに応じて、適切に住み替えができること、つまり、住宅への入り口と、その後の回転が流通として重要なポイントである。
- ・ただし、無理矢理、需要を高めるのではなく、一次取得者層には適切な住宅を確保してもらうことが重要。そうした枠組みから、既存住宅市場の意義を考える必要がある。定期借地権や定期借家権、譲渡可能な借家権、シェアード・オーナーシップのような新たな所有と利用のハイブリッド形態、管理の仕組みなどを考え、同時に税制の関与を考えてはどうか。
- ・マンションの建て替えを困難にしているのは共有部分にあると考えられ、組合所有とすることが考えられる(組合への共有持分の譲渡)。
- ・買取仲介については、流通業者が買い取ることへのリスク負担をどう考えるかが気になる。

6. 不動産取引所の創設について

- ・静岡にて不動産取引所を開設する(2010年6～7月予定)。債務処理のため、任意売買が増えている。相続物件、破産管財等の物件を、オークションで流通させようとしている。
- ・買取仲介や保証制度について制度提案を行っている。インスペクションと耐震性耐久性による改修を通じて、既存住宅に対する価値観を変える。

7. 住宅融資について

- ・住宅金融支援機構の融資対象者の11%が年収400万円以下であり全宅連のユーザーでもある。サブプライムローンのような問題が少なく、一次取得者のアフォーダビリティを無理なく確保するような仕組みがあってもよいのではないか。住宅ローンの返済比率は30%以下にとどめ、低利融資とともに、無理なく住宅を取得できるようにする税制があってもよいのではないか。
- ・諸外国には一次取得者向けに返済負担を和らげる制度があり、参考として調べてはどうか。破綻した場合にも、債務ともども売却を可能とする assumable loan があると聞く。

○第2回研究会：総論

1. 安定した税制が必要

- ・資産デフレやインフレは、機動的な発動を行うことも含めて、金融政策に委ねた方がよいのではないか。税制は改正までに時間がかかり、適切なタイミングを逸することが、これまでの経験で分かっている。勿論、日銀の対応は迅速でなければならない。

2. 土地税制の流れ

- ・昭和44年以降、高度経済成長の中で土地への課税は強化されてきた。昭和50年末から平成元年、平成2年のバブル発生に対応して、平成2年に土地基本法が制定。平成3年と4年に重課の実施。地価は平成2年にピークに達し平成3年以降急落。地価が下落しているにもかかわらず、平成6年に固定資産税評価額を全国平均で4倍に引き上げた。その後はバブル崩壊が認識され、土地税制を緩和するが、リーマンショック前のミニバブルでは再び重課。平成2～3年、平成6～7年において、最も矛盾した税制改正を行った経緯がある。

3. 金融政策は資産価格に対応できるのか

- ・金融政策は消費者物価の安定にターゲットをあてたが、最近では資産デフレが先行し、実体経済に影響しており、金融政策も資産価格変動に注意すべきという議論がある。ただし、土地資産デフレ以外の金融市場や経済の問題もあり、金融政策だけではショックに対する調整はやりにくい。

4. 住宅・土地税制のあり方

- ・譲渡益課税や相続税を地価や住宅価格の安定のために使うことは政策的に間違っている。ラグが大きく、変動を助長する。長期的にみた土地利用の効率化や再分配のために、土地税制は仕組みなければならない。
- ・税制改正は1年に1度切りであるが、一定条件を越えたら重課するといったトリガーのような仕組みは作れないか。ただ、この場合、短期的には凍結効果や売り渋りが発生してしまう。土地取引の届け出が逆に足を引っ張った経緯もある。
- ・主たる住宅の譲渡益は緩和されているが、現状では譲渡益が出にくいいため、地方の簿価の低い中心市街地の土地を除けば、あまり問題は生じてない。しかし、個人の譲渡益課税は、短期でも長期でも、未だに重課を前提とした制度ではないか。加えて、損益通算できないことは大きな問題。
- ・不動産取得税には固定資産税の税率を下げた際の代替税であり現在も存続することはおかしい。取引に課税することには根拠がない。
- ・トービン税のように、投機的取引を抑制するために、流通税を上げ、取引が止まった場合は下げるというやり方が、資産市場にはむいていないか。譲渡所得税はそうのように使われたが、大きな弊害があった。流通税についても反対論が強いのではないか。ただし、譲渡益課税を用いるよりも、政策税制としてはよいのではないか(ビルトイン・スタビライザー)。

5. 固定資産税のあり方

- ・固定資産税の課税根拠には議論がある。地方行政のサービス提供への対価とするならば、固定資産税は土地の収益力にみあった課税とすべき。バブル時の平均的な賃貸料は土地取引価格の1～1.5%であったので、固定資産税は1.7%課税。これでは賃料よりも負担が大きく不合理と言えば、固定資産税は財産税でもあるという話にすり替えられる。
- ・平成6年の評価替えや固定資産税引き上げの議論は、地価税廃止のための理由。地価税1,500～2,000億円程度の減少に対し、7割評価によって固定資産税収は3～4兆円も増加した。
- ・地方の景気が停滞している理由のひとつは固定資産税負担にある。買い手もつかず、シャッター通りは地方銀座のため評価も高い。このため、土地所有者は過去の貯蓄を取り崩して税を支払っている(したがって、いずれ負担は限界に達する)。
- ・土地の供給は非弾力的なので、公共サービスは土地に対して資本還元される。つまり、地価が上

がるという形で公共サービスが帰着するので、土地に対する課税は応益的な性格を持つので、合理的ではないか。

6. 譲渡益課税のあり方

- ・ 土地税制としては、固定資産税をメインにするよりも、譲渡益課税にすべきではないか。固定資産税は応益原則にかなっていない。固定資産税負担が生じると、地価は将来の税負担を考慮してその分だけ下落する。新たに土地を買う人は、実質的に固定資産税を負担しないで安い地価で土地を買えるため、税負担を逃れることになる。一方、譲渡益課税は購入時から売却時までのゲインに対して課税。マクロ要因を除けば、インフラ整備等による開発利益を吸収できるため、譲渡益課税の方が望ましい。担税力もあるため妥当なはずだが、ロックインエフェクトが生じる点が問題。
- ・ 公共サービスに地方自治体の住宅費や土木費などによるサービスが含まれるとすると、固定資産税と譲渡益課税の双方で土地所有者や取引から二重に応益課税しているのではないか。

7. 贈与税・相続税のあり方

- ・ 平成 21 年度税制改正によって、住宅取得資金贈与の特例の幅が広がり、平成 23 年までは、父母から子どもへ、祖父母から孫へ、8 通りの選択ができる。これを活用しないと、制度がなくなる恐れがあり、業界としても、消費者に知らしめていく必要がある。合計所得により使えない場合もあるので、流通業界にとって、どのようなものが相応しいのか、検討していく必要がある。

8. 不動産市場の低迷状況について

- ・ 人口や世帯が減っていく中で空き家が出るという状況があり、いかに新たな需要を創り出していくかが重要。方法としては住み替えの速度を早め、頻度を高めることが基本。高齢社会の安心・安全居住をどのように実現するかは最重要課題。持家からコンパクトな家に住み替えるという場合、元の家を売るのではなく賃貸にするなど、流通量を増やす方法を検討してはどうか。
- ・ 個人が住む住宅にも、償却資産という概念を取り入れてはどうか。別の持家に住むので元の持家を賃貸する場合、償却を認めて所得税の措置によりインセンティブを与えるなどの方法があるのではないか。
- ・ 一方、賃貸住宅には、損失を他の所得と損益通算できないという問題がある。黒字が出たら課税され、赤字が出たら他の所得との通算を認めないということであり、経営しにくい状況にある。人に貸すために修繕し、損失が出てもいろいろな基準で損益通算が認められない。

○第3回研究会～流通税

1. 流通税の取引に対する影響について

- ・不動産取得税と登録免許税の税収は合計で7,000億円ほどであるが、これを廃止することによる経済効果、住宅着工と流通量への影響はどれほどかを推定する必要がある。今のようなデフレ状況において、不動産取得税を廃止すればどのような効果があるのかをみて欲しい。→ 分析するためには、最近の推定では年間40万件という流通量を具体的に示す個票データが必要であるが、このデータを取得することが難しく、その方法を国交省とも相談中。
- ・国際比較からみても、我が国の流通税負担は決して軽くはない。特例があっても、現在の負担は重いのではないかと。登録免許税が手数料だとすると、2倍とっているのではないかと。国際比較による我が国の負担の状況を示すべきである。
- ・仲介手数料などの負担も考慮する必要はないか。日本では3%を両者が負担、アメリカでは売り手が6%を負担しており、売り手か買い手かという違いはあるが、実質的負担度合いは同じ。

2. 流通税における固定資産税評価額と取引価格

- ・課税標準は2分の1なので売買金額を上回することは少ないものの、現場では、固定資産税評価額が売買価格よりも高いというケースが問題になっている。固定資産税評価額が高値となり、売買価格は資産デフレにより下回った水準になっている。
- ・固定資産税は適正な時価ということであり、かつ客観的な交換価値としているので、売買価格よりも評価額が高ければ、それは違法となるはずである。しかし、最高裁判例では、固定資産税評価基準にしたがっておればよしとする傾向があり、本来は争うべきだが難しい。
- ・固定資産税評価額は市町村が決めるので、税収維持のため、なかなか下げたがらない。このため市場価格との乖離が進み問題となる。
- ・国家公務員共済組合連合会による熱海の保養所や小田原の施設などのおかしな事例がある。競売価格の3倍という評価額であっても、最高裁の論法は建物価格の交換価値は、固定資産税評価基準により評価され、それが合理的であれば、それによって評価したのが客観的交換価値だという三段論法により正しいとしており、実際に売れるのがいくらかは考慮しないとしている。
- ・本来は課税価格も売買価格も等しくあるべきである。事業用については収益性がプラスされればよい。ただ、結局、両者の乖離が存在するために、毎年、租税特別措置の期限を延長して欲しいという話になる。これは税を軽くして欲しいということを言っているが、そもそもこうした制度があること自体がおかしいという理屈をたてるべきではないか。
- ・新築についても争いがある。同じ仕様や規模なのに、都道府県が違ったら評価額が違うという場合には、評価の見直しのできた事例がある。中古で同じことを言うためには、取引現場のデータが重要である。中古売買の事例から、土地と建物の価格を集め、建物取引価格が固定資産税評価の時価よりも明らかに安いと言えれば、新築と同様に交渉可能となるはずである。新築住宅については、請負額の6～7割位で評価されている。

3. 登録免許税・不動産取得税について

- ・登録免許税は、手数料としては必要性がありそうだが、いくらが妥当かという論点がある。
- ・不動産取得税については、印紙税も含めて、一種の担税力に課税している、取りやすいから取るだけの話となっている。お金があるから物を動かすという理屈だが、逆にお金がないから物を動かすという現在の状況下で、足かせをはめることはおかしい。
- ・評価額が売買価格よりも高いという場合、ふるさと納税のように、指定した都道府県に納税できるようにしてはどうか。競合が生じるので、評価の適正化や減税の話が進むのではないかと。
- ・相続税は路線価に加え、それが適正であれば、時価評価制度が認められている。一方、固定資産税については、3年に一度の評価替え時の縦覧期間にしかクレームできない。固定資産税も相続税評価と同様にすべきではないか。法律上は、申告納税と賦課課税という違いがあるが、相続税法も地方税法も基本的には一緒である。

- ・ 評価のあり方と3分の1とか2分の1という課税標準の特例とを合わせた議論はおかしい。やはり、評価のあり方を議論すべきである。
- ・ 20～30年経った木造建物は、撤去のために300万円かかるが、残価率が20%ほどあるので300万円と評価されてしまう。これに1.4%の課税を受けるが、最高裁はこうした現状を認めようとしない。このおかしい状況を、固定資産税に関する提言に入れるべきである。

4. 既存住宅流通について

- ・ 新耐震基準が昭和56年にでき、その後、品確法ができ、建物に対する価値観が高められている。今後、流通に耐える既存住宅が増えてくると、若年層が新築で買えない場合に既存住宅を買うというシステムがつけられる。業者が修繕・補強して売るのもその一環である。
- ・ 業者が取引に介在する場合に、流通税がかかるのは問題である。買い手がすぐにつけば、流通業者の名義にする必要はないが、流通業者の名義にする必要があるのは、そうしないと居住用財産の譲渡所得の特例を受けられないためである。土地部分については、取得後3年以内に住宅を建てた場合、不動産取得税が還付されるが、登録免許税も同様にすべきではないか。
- ・ 既存住宅を媒介してすぐに買い主がつかればよいが、売り主は売り急ぎ、なかなか売れないため業者が買い取る。修繕等やって半年後に売るということをするが、そうしないと既存住宅は売れない。ネックは、そうした場合に、登録免許税を支払う必要があるという点である。

5. 住宅消費税について

- ・ リフォームした分だけに消費税がかかるのはよいとしても、購入した住宅価格にリフォーム価格を合計した建物価格全体に消費税を課すのはおかしいと思われる。消費税はいったん建設時に支払っているからである。非課税とし、仕入れ税額控除を認めればよい。

6. 所得税等の軽減措置について

- ・ 土地の所有者が優良宅地のために売る時には所得税の軽減措置がある。同様に既存住宅を売る時、優良リフォーム業者への譲渡には、耐震性や耐久性を付加することもあり、軽減措置や非課税措置を認めるべきではないか。リフォームはCO2排出量削減にもつながる。
- ・ 住宅購入者には初期の負担を軽減するため一定の給付を行う措置を設けてはどうか。

○第4回研究会～消費税

1. 消費税に対する業界の見方

- ・マンションを購入する際には消費税がかかるが、借りの場合にはかからない。同じ住宅サービスを消費しているのに課税には違いがある。業界としては、賃貸業を維持できるので現状が好ましいのか、取得段階も非課税にすべきと考えているのかを整理する必要がある。
- ・固定資産税、流通課税、消費税はともに資産課税とみるのか、事業への課税なのか等々、分けて考える必要がある。消費税をサービスへの課税とすると、賃貸にも課税しないと不公平となる。新築は課税対象だが、既存住宅は課税しない。欧米でも(既存)住宅取引はほとんどで非課税であることから、住宅に対する消費税は馴染むものかどうかというそもそもの議論がある。
- ・消費者からみた場合に、マンション投下された資本財を消費することに違いはなく、本来は両者とも共通でなければならない。賃貸は非課税なのに取得はなぜ課税なのかという現場の不満は強い。
- ・2000万円の住宅の場合、消費者は住宅の価値としては残らない100万円の税金を貯蓄やローン等で用立てしており、こうした課税に根拠があるのか理解できないであろう。イギリスのように、住宅に対しては新築も既存もゼロ税率か非課税にすべきという議論がある。
- ・非課税の場合は仕入れ控除ができないということから、軽減税率導入やゼロ税率、消費税の税額控除(還付)等を検討することになる。特に、増税に際して影響の大きな食料と住宅、医療については議論の必要がある。

2. 消費課税に対する理論的・専門的な見方

- ・住宅サービスに対しては購入でも賃貸でも同じように対処すべき。
- ・市場取引を阻害しないというのは政策上、最も重要であり、一番の課題は、税制や規制のあり方である。消費課税は、住宅ストックの質の向上や量の拡大を阻害することは決定的であり、課税のあり方は慎重に考えるべきである。消費税は、固定資産税と同じ性質をもっており、質のよいものを造ろう、得ようとする、どうしても高い消費税を支払うこととなる。住宅建設や増改築を抑制するので、これらの税率アップには十分斟酌する必要がある。
- ・マイホームについては、自らの居住用であれば、実質的にゼロ税率になるような制度導入を考えてよい。1000万円以下の売上高の中小企業には課税しないという特例措置と同様に、消費税を課さないことで考えればよい。エンドユーザーからとらない、非課税ではなく、課税取引であるが、取らないことにすれば、上流からの反対や業界としての公益機能も果たせる。
- ・住宅ローンを使って住宅を購入する場合、流通税でも同様であるが、取引の背後にある担税力に対する課税とは言えない。
- ・既存住宅流通のために、買取仲介の場合は、社会的な貢献もあり、ゼロ税率適用ということでよい。同様に流通税についても二重にかかる部分は免除か還付することにすべきではないか。
- ・売り主がリフォームしても、価格に反映されないためローンは付かないが、買い主がリフォームする場合はリフォームローンが付く。情報の非対称性が背後にある。
- ・リフォームを個人がやっても評価されないため、事業者が行い売の方がよく、そうした事業に対する二重の課税は避けるべきである。
- ・買取りから売渡しまでの期間を定め、その期間内の取引であれば、個人から個人への売買とみなすことではどうか。
- ・賃貸の非課税が望ましいので、それとのバランスをとる意味において、適切な取得段階の課税方法について提案することと、事業者が買い取って転売した場合の消費税問題の2点に話しは集約される。方法論としては、軽減税率やゼロ税率、還付方式などがあり、もう少し議論した方がよい。
- ・民事信託を使って買取仲介取引を行う方法を提案してはどうか。
- ・付加価値税としてみると、買取仲介において、リフォーム代金に対する課税とはならず、仕入れ控除できない仕組みになっているが、これは既存住宅取引の場合は、転々とする間に誰がいくら負担したのかが分からなくなっているためであるが、だからといってエンドユーザーに負担させるのはおかしい。

○第5回研究会～固定資産税

1. 固定資産税評価について

- ・ 建物を再建築価格方式で評価していることがおかしい。建物は減価償却資産なので、利用すれば価値は下がるのが明らか。法人税法上、会計額上、減価償却制度は確立しているので、それにしたがって評価額を下げ、その価値に対応する税金を支払えばよい。
- ・ そもそも論として、建物の税率をゼロ%とする(土地への課税を重くして税収バランスをとる)のが土地利用の効率化や建物価値の増価、建物に対する評価が不要になる。非常に良質な建物への投資が増えるはずである。
- ・ 賦課課税方式ではなく、相続税のように基準価格を定め、固定資産税は申告納税方式にした方がよい。ただし、不動産鑑定士に何年かに一度は評価してもらう必要があるので大変な面がある。
- ・ 家屋と大規模償却資産は課税対象から除き、課税対象を土地だけとし、市町村は今まで通り評価額を出して課税するのがよいのではないか。
- ・ 路線価を作成するための予算は 20 億円位であるが、固定資産税の不動産鑑定士に支払う費用や 800 億円である。固定資産税の徴税費用には、相当なコストを要している。鑑定士協会や大手鑑定士事務所は、最大の顧客である地方税当局の課税標準に対しては反対する意見を書かないという弊害も現実にある。ただ、建物については鑑定士が評価するわけではない。㎡単価方式への移行も検討されてはいる。
- ・ 残存価格で 2 割が残るのは根拠もなくおかしい。

2. 新築住宅における 2 分の 1 特例について

- ・ 不動産取得時の租税負担は非常に重い。登録免許税や不動産取得税、建物には消費税がかかる。固定資産税は特例がなければ負担が倍になるということから、取得時と保有時の負担増は大きい。
- ・ 市場に 40 年間もビルトインされた制度のため、新たに市場を活性化する効果というよりも、税制の負担を増やすと、住宅建設がさらに減るということではないか。
- ・ 特にフラット 35 の利用者の 11%が年収 400 万円以下ということから、こうした人たちに対する負担増は問題ではないか。
- ・ 住宅ローン減税を拡充しておきながら、住宅保有の負担を拡大しようというのは、政策判断として理屈にあわない。資産デフレはまだ続いているので、特例維持の方向で議論できるのではないか。
- ・ 総務省は反対しているというが工場を誘致するための固定資産税の減免は各地で行われている。
- ・ どの位の年収の世帯が家を持つべきかという論点はあるが、高齢者等の年金生活者は、持家がないと生活が大変である。それだけの公共住宅を建設するのも非効率。年金が 200 万円だと持家がないと生活できないが、その状態で固定資産税負担が倍になるのは大変なことである。都心居住者で 5,000 万円のマンションだと 1.7%で 85 万円の税金を支払うことになるが、年金生活者になったら、こうして税金は負担できなくなる。軽減しているからやっつけていけるわけで、もともとやっつけていけないような税負担を課す本則のあり方がおかしい。
- ・ 新築住宅の 2 分の 1 特例などによって住宅取得を支援してきた成果はあるが、従来の制度では、30 年しか持たない住宅しか供給することができなかったが、今こそということから、良質なストックの再形成を促進しようとしており、その中に、耐震改修の特例や省エネの特例、認定長期優良住宅の特例などがある。質のよい住宅供給を目指す観点から、認定長期優良による 5 年間 2 分の 1 特例の方に誘導するやり方があるのではないか。
- ・ 総務省関連のアンケート調査では「住宅を新築するきっかけとならなかった」という回答が 92%、「特例措置について知らなかった」という回答が 54%となっているが、アンケートの方法が問題。誰でも家族が増えたとか、引っ越しなど色々な事情で住宅を買うわけで、次にお金をどう工面するかということになる。税金が安いというのは、それはそれで助かったというだけの話である。
- ・ この措置は、50 年にもわたり長期に行われてきたものであり、消費者には絶対的な条件である。これがなくなると、2,000 万円の住宅を購入すると 10 万円ほど初期費用が高くなるが、消費者は、新築する時に総額で諸経費がいくらかかるのかを考えるため、どこにいくらかかっているかということとは

感じていない。最初から特例ありきで考えている。特例措置について全く知らなかったというのではなく、これは本則であり、特例だとは思わなかったということである。

- ・貸家住宅も特例の対象であり、賃貸事業者の意欲にも影響する。もともと家屋の評価自体が前から問題になっているわけで、この辺は存続させるべきだと思う。

3. 租税特別措置の方向性

- ・租税特別措置を簡素化し見直そうという全体的な流れの中で、税制できめ細かく対応することには厳しいものがある。40年続いて本則化している制度の方が安定的であり、きめ細かい特例は除外される懸念があり、戦略としてどうするかを考える必要がある。
- ・建物の軽減措置よりも、小規模宅地の6分の1、3分の1軽減の方が、総務省としては本則化したい部分のはずである。

4. 持家政策と地方対応

- ・住宅政策をどうやるかについて、分配政策として考えるのであれば、国民全体を対象に貧しい人たちは同じ利益を受けるのが公平であり、自治体毎に対応するのは望ましくない。
- ・所得再分配的な住宅政策は、公共住宅や公営住宅、その他で受ければよく、持家の促進については、再分配から取り上げるのではなく、地域の活性化やまちづくりという観点からみた方がよい。
- ・地方では50～100万円の新築住宅補助や安価な土地分譲等、人に住んでもらうための工夫をいろいろやっている。

5. アメリカの固定資産税について

- ・所得の種類に関係なく、連邦所得税申告において、概算控除ではなく、実額控除制度による申告を行うものは、地方税である財産税(Property Tax)を全額控除できる。
- ・実効税率を国際比較して、日本は低いので保有税を上げてもいいという議論がかつてあったが、圧倒的に日本の土地が高い状況の中で、実効税率を比較しても仕方がない。

6. 地方財政について

- ・固定資産税との兼ね合いで常に出てくるのは、地方財政が最悪の状態にあるということ。総務省は自らの権限を守るかで非常に高い壁を築いているし、仮に評価方法を簡便化した場合に、地方の行政組織の改編や地方公務員の合理化を進める必要が出てくる。このため、固定資産税の現行の枠組みを変えるのは大変である。

7. 特例のあり方

- ・そもそも2分の1課税を廃止して、本則で固定資産税を課すことが、住宅において現実的に可能なのか。どの国でも住宅に対する課税標準は低めである。

第6回研究会～贈与・相続税

1. 相続税の課税方式の見直し

- ・ 自民党は相続税の課税方式を遺産取得課税方式にする議論を行い、民主党では遺産課税方式に切り替えるという議論を行っている。日本は両者の折衷案(総額:遺産課税方式、各自の税負担額:取得課税方式)であるが、課税方式変更の議論の背景には、常に税収を増やそうという目論見がある。シャープ税制にしたがえば、遺産課税方式となり、税額は増えることになるが、現状はそれを避けるための方策であった。
- ・ 理論的には遺産取得課税方式でいくか遺産税方式でいくかであり、どちらかの選択が最も筋が通っている。ただし、遺産税方式の場合、共同相続人を納税者とし、基礎控除額を高い所に設定し、弁護士や公認会計士などが入れる位の資産家を対象にしなければ機能しないだろう。遺産総額を隠せるならば隠してしまう可能性がある。納税番号も必要になるだろう。
- ・ 税収に占める相続税の割合は欧米と比べて高い方なので、無理して相続税をとるよりも、相続税制による弊害をなくす改正が望ましい。

2. 不動産と相続税について

- ・ 借金して土地を買えば税金を安くできる点が気になるが、負債を差し引くことには合理性があり、各国で同様の制度をとっている。
- ・ 今回、①保有義務及び事業なら事業、居住なら居住用途にすること、②一筆の土地を共同相続した場合には、特例対象宅地に該当するかの判定を個別に判断すること、③一棟の土地の建物に貸付用や空き家があると、当該部分は特定居住用地にならないこと、④住宅が2つあった時にどちらかメインの方しかとれないことという4つの改正があった。小規模宅地と判断されるためには、これらの4点をはっきりさせる必要がある。

3. 業界からみた状況

- ・ 相続税や贈与税の負担が重たい方が、不動産の放出につながりビジネスが生まれることになる。ただし、売買のボリュームは相続に絡んだ譲渡という捉え方をしないとみえてこない。相続だけを考えると売買のボリュームは大きくない。相続税支払いのために土地を譲渡するというケースはバブルの時代には随分あったが、その場合、譲渡所得税には軽減があった。相続資産を譲渡する場合の譲渡所得税の軽減措置をどうするかということの方が業界の関心事かもしれない。
- ・ 遺産としてアパートを建てて、借財をして資産減りを行うことが、厳然として行われており、その結果として、賃貸住宅は過剰気味で空家が出ている。その結果、負債の返済が滞り、資産の崩壊を招く。これは現在も利便性のよい都市部などでは行われている。ハウスメーカーは手練手管で対応し、オーナーはそれほど知識のない状態にある。質の悪い賃貸住宅も出やすい。

4. 国際的な税の競合や課税回避について

- ・ 消費税と所得税、相続税の補完関係を考えると、所得税と相続税の比率をあげると、金持ちは外国に住所を移し、日本の居住者でなくなる。相続税、所得税、法人税はグローバル化の中で、財産の移動、人の移動、会社の移動などが極めて自由になっている点を考慮しないと、課税回避が多発することになる。1国だけ増税すればよいという時代ではない。
- ・ 消費税を上げるとともに、相続税をもう少し多くの人が払い、もう少しフラットな形にするのが理想であるが、こうすると東京や大阪の都心から日本人の所有地がなくなるというのが現実だろう。

5. 承継税制・小規模宅地について

- ・ 長子相続をせざるを得ないような業種の人の課税が重くならないように相続税を工夫すればよいとされてきた。小規模宅地の特例によって、サラリーマンも親が建てた家に住み続けていれば救済される。今回の改正では、親が住んでいた家を処分するような場合には軽減がカットされる。
- ・ 保有継続要件であるが、申告期限まで僅か10ヶ月を期限としており、延ばすべきである。配偶者、

同居親族、居宅無し親族、生計一親族という詳細な区分に分けられてきたが、これでいいのか議論が必要。親と同居でないとだめという制度だが、最近の子どもは親をどこかの施設に押しつけたがる。子どもと年寄り社会が面倒をみるという風潮に乗っているが、そうした場合には特例を認めないということである。

- ・親を子どもが介護すれば税金が安くなるとか、同じ敷地に住んでいれば安くなるとかいう制度はやめた方がいい。事業承継税制は、息子を同じ事業の経営者として継承させることを優遇する税制である。親は息子に継承させるが、従業員の中にもっと能力があって、事業を継いでくれる適当な人材がいた場合に、それを阻害してしまう可能性がある。
- ・それは相続税の緩和制度として考えるか、事業の存続性に主力を置く制度として考えるかということで異なる。
- ・相続税の課税は不動産の所有性向に相当影響を及ぼす。特に、相続税の負担を考えなければならない高額資産家に対するインパクトは大きい。
- ・小規模宅地は昭和 50 年から通達が入っており、昭和 58 年に措置法になったが、措置法という位置づけなので、どうしても場当たり的な手直しになっている。生活の拠点、事業の拠点についてはこうであるということで、相続税法の本則に入れ込むべき。
- ・今度の洗い直しでどうなるか。純粋な遺産課税にもっていったら、小規模宅地の課税の特例はなくなる可能性もある。
- ・相続による用地の細分化が街の環境といった点から問題であるとは思っているが、小規模宅地の特例がどう効いているのかがよくわからない。
- ・東京や大阪の中心部、例えば東京では赤坂、青山あたりでは、一步裏へ入ると小さい家がたくさんあり、普通の人が住んでいるが、特例がなくなったら全部追い出すことになる。追い出すという社会効果をどう考えるか、追い出した後どこに住まわせるかということが問題になるだろう。
- ・課税ベースを広げようという中で面積を小さくしたり特例をなくしたりすると、敷地の細分化が進み、環境の悪い街ができるのではないか。
- ・小規模宅地で難しいところは、都会地とそれ以外に格差がありすぎて、一律に議論できないところである。

6. 相続税評価について

- ・金融資産と土地資産の評価が相続時に異なることを利用して節税しているので、土地の評価を金融資産と中立にすればよい。ただ、こうすると相続税の評価額は上昇する。両者を等価値にするのは実際には大変なので、税率をもう少しフラットにして、節税の可能性を減らせばよい。
- ・公示価格が実態に追い付いているかが問題で、実勢価格に対して公示価格が違っていれば、路線価 8 割であろうが、もともと違っているということになる。地方部と都市部を 1 つの係数で取り扱わなければならない限り、これはやむを得ない。

第7回研究会～譲渡益課税、総論

1. 不利な特例・買換特例

- ・平成 16 年の譲渡益の損益通算が廃止されたこのように、特例は有利なものとは限らない。不利な特例を指摘していく必要がある。現状では、納税者を有利にするための特例を全部洗い直そうとしているわけで、不利にしている特例をどうするのかという問題も抱き合わせて指摘する必要がある。
- ・法人の特定資産の買換特例については昭和 61 年に 100%が 80%の圧縮に下げられ 4 月から適用された。個人の特定事業用資産の買換特例に関する特例は 1 年後の昭和 62 年から適用された。その理由は「租税特別措置法については連年厳しい見直しが行われているという状況を考慮すればメリットが過大であると考えられること、また、資産の買い換えを行った法人間でも、特例対象となった法人と対象とならない法人との間で税負担の格差が大きすぎる」という指摘が当時なされている。財政上の問題から、今日まで 8 割圧縮が続いているが、キャッシュフローの手当ができなければ買換えすらできないので、こうした不利な特例の改善が必要である。
- ・平成 22 年度の税制改正でグループ法人税制が入り、100%完全支配関係のグループ法人間の一定の譲渡損益調整資産(土地や棚卸資産を含む)については、課税されないことになった。しかし、実態として 100%の会社でも、100%支配関係のない法人間では 20%分がかかる。80%の圧縮を見直し、グループ法人税制の趣旨である企業の経営支援の適正配置に対応すべきである。
- ・個人の特定事業用資産の買換特例でも、過大な利益が出るという理由で 20%分は課税の対象である。しかし、郊外に大きな土地を持ち、その土地だけでは相続によってなくなるので、小規模宅地などの特例を使って売却しつつ、都市部で何とか子孫に土地を残そうとした場合、キャッシュフロー 20%相当分のマイナスの負担のために実現できないという状況もある。このような 20%相当額の見直しについて、何らかの形で報告書に入れていただきたい。

2. 固定資産税と譲渡益課税

- ・固定資産税が上がると増加分の割引現在価値分だけ今の土地の価格が下がるので、土地を購入した人は安く土地が買えるが、増税分の負担を合わせると土地を購入した人の負担は変わらない。固定資産税が増税された時に何が困るかという点、資本還元された分、土地を持っている人の資産価値は下がる。増税した時に、売却する人に税負担の分だけキャピタルロスが発生したり、キャピタルゲインが出たりすることはあるが、買う人にとってはニュートラルである。買う人にとっては税率が上がって税負担が重くなる分地価が安くなる。他のインカムストリームの予想が変わらなければ、税負担と地価相当額はいつも一定である。
- ・ただし、それは経済学的な物の価値のアプローチであり、実際の取引では下がるとは限らない。期待を含め、いろいろな思惑があり、不動産取引ではそちらの思惑の影響の方がはるかに大きい。

3. 損益通算・100 万円控除

- ・この 5、6 年の譲渡益課税で一番問題があったのは、平成 16 年の譲渡損益通算の廃止である。100 万円の控除も含め、不動産取引には大きなショックである。
- ・平成 15 年の土地税制研究会では、譲渡所得税の税率 26%を株と同じように 20%に下げろべきだということと、固定資産税は理論的に問題があるから直せということが主題であった。固定資産税の方は財政上の問題があり理屈の問題ではないと党税調ではねられ、譲渡所得税については 26%を 20%に下げろの代わりに、譲渡損益通算を廃止するとされたが、譲渡損益の廃止の方が不動産取引にははるかにマイナスであったと考える。特に地方では 100 万円控除の廃止の影響の方が大きく、これは今でも続いている議論である。
- ・さらに大きなショックは、個人の方は暦年課税で適用するということで、平成 16 年 1 月 1 日に遡って適用されたこと。昭和 61 年改正では、法人は昭和 61 年改正後の 4 月から、個人は 1 年遅れの昭和 62 年 1 月 1 日から適用されたが、平成 16 年の改正では、駆け込み譲渡を回避するために、改正前にさかのぼって適用された点である。これは訴訟となり、福岡地裁が遡及課税であり憲法違

反であるという判決を下したが、その後高裁は合憲であるとして、現在、最高裁に上がっている。

- ・譲渡益税率を26%から20%にしたことは、都市部ではバブルの頃に土地を買って譲渡損を抱えている人は、事業とか給与とかそれなりに他の所得があると、損益通算ができれば所得税と住民税で50%回収でき、一時的な土地流通効果があったかもしれないが、地方では毎年各県の宅建協会から100万円控除を復活させてくれと悲痛なほどの要望がある。地方では、相続があった時にこれが非常に効く。5、6人の相続人が各々100万円ずつの基礎控除を受けられるということになると、全体の土地の価格と比べて控除が非常に大きなものになる。
- ・損益通算は理屈としてはあるべきである。バブルの時に東京の郊外に土地を買って含み損を抱えている人は多い。そういう人たちが住み替えたり、今の損を消すことを考えると、損益通算がなくなるのはかなり大きな影響がある。居住用資産の買換特例とか、居住用の損益通算はまだ継続しているので、居住用についてはあまり大きなマイナスはないが、非居住用資産を売った時には損益通算がないので影響が大きい。このために農家などは土地を放出せずに仕方なく持ち続けてしまい、土地の流通や供出を阻害している。

4. 所得税・相続税のフラット化

- ・政府税調が相続税の基礎控除を引き下げるといっているが、これには賛成である。基礎控除を下げ、下げたうえで相続税の税率をフラット化すべきで、それは相続税による分配効果を強めることとは矛盾しないと思う。
- ・フラット化の問題はかなり現実性が乏しい。所得税をフラット化すれば相続税をフラット化するという問題も出てくる。累進税率を完全に否定するということをいきなり取り上げるのは難しい。
- ・フラット化することは、金持ちには望ましい改革である。民主党は増税、むしろ累進税率を高める、基礎控除額を下げるという路線にある。相続税をフラット化するなら廃止してもよい。アメリカの保守党はそういう政策を考えた。

5. 市場の動きと政策対応の不備

- ・平成3年、4年には徹底して投棄を排除するための税制が組まれている。譲渡課税39%についてそのまま通り、路線価の評価7掛けを8掛けにしたことによって、実質的には当時平均5割位であった評価を一気に8掛けに持っていった。保有しても課税、売っても課税という状況になった。地価税を導入し、所有、取得、譲渡のすべてに重課した。これに不動産融資の総量規制などが加わり、土地は奈落の底に落ちた。
- ・平成4年にとった措置を昭和60年代の初めに取れていれば、平成2年、3年で山が上がるということはなく、バブル崩壊の被害も軽減されたはず。議論ばかりで役所の政策も政治判断も常に遅れる。対策がまとまったのはバブルがはじけた後である。税制でバブルつぶしをやるのはまずいと、これで学習したはずである。相当以前からバブルの可能性を認知していたにも係わらず、政策的なラグ、政治的ラグで遅れて、実際に適用されるのは峠を下っているころとなった。相当危ないことが起こり、それがその後20年間尾を引いている。譲渡益課税は、昭和40年代のオイルショックの前くらいもそうで、問題が解決され始め地価が下がる頃に必ず強化される。必ずラグがあり、譲渡益課税をメインにして税制を設計すると必ずおかしいことが起きる。
- ・平成2年の税調で土地税制改革案を出して改正に動いたら、バブルが終わりかけていたので致命打になった。しかし、その後どうして落ちたままなのか。そのあと税制は軽減の方向できており、銀行金利は下がる一方で、どんどん借りやすい条件を提供している。金は借りやすく税金は安くなっているにも関わらず動かない、一向に上向きにならないのはなぜか。
- ・思い切った締め付けにより金融破綻を起こしてしまい、土地本位制を崩してしまった。土地の価値を下げてしまったので、当然銀行もお金を貸さない。信用経済を崩してしまったのが大きな問題で、それがすべて経済に波及した。10年、20年かかる位の大きなショックで、アメリカも含め、これを立て直すためには、多少インフレに引っ張る位の政策が必要である。バランスシートが痛んでおり、どの中小企業や家計も大変な思いをしている。

- ・ 1980 年代後半の反省として、プラザ合意、そのあとブラックマンデーがあり、金融緩和が長引いたために、それが資産価格の変動を大きくしてしまったが、どちらにしても税制はメインではない。バブルがつぶれた時に一番効いたのは不動産融資の総量規制である。したがって、金融政策も税制もなるべく安定的に運営しないといけない。

6. 譲渡益課税に関する整理の方法

- ・ 譲渡益課税については、研究会において検討すべき 3 つのテーマである、①既存住宅流通の活性化、②既存住宅の価値の維持、③地方や中小企業による市場の活性化、に関連づける展開があってしかるべき。既存住宅の流通、つまり、住み替えを活性化するような譲渡益課税の方法を整理したらよい。住み替えの促進のために、譲渡益課税を再編成するのだという考え方が必要だと思う。一般の人たちが住まいを住みかえたり、確保したりするために、譲渡益課税について一定の配慮をする。決して富裕層の優遇という側面ではなく、別の意味で、既存住宅の活性化に繋がるような再編ができないか。
- ・ 相続税を納めるために土地を売り、譲渡益課税を払った上でさらに相続税を払うといったことがあると思うが、そのような場合も譲渡益課税の特例の範疇に入れるという考え方もあるわけで、既存住宅の活性化というこの委員会の大きなテーマの中で、譲渡益課税について再整理する余地があるのではないかという気がした。

7. 流通税・消費税について

- ・ 消費税を 10%あるいは 15%に上げる場合には、建物に対する租税負担が重くなるので、少なくとも建物取得に係る印紙税、不動産取得税、登録免許税は大きく下げて、一件当たりいくらという手数料化にすべきである。土地は消費税の課税対象にならないので、土地分については手数料ではなく、地価に相応して何パーセントかの金額を取る。
- ・ 建物の消費税は廃止するという案がある。賃貸の建物は非課税なので、取得段階も非課税でいいのではないか、持家も非課税でいいのではないかということである。
- ・ 原材料には消費税がかかっているので、最後の売価だけ非課税にすると控除できなくなる。医者 of 社会保険診療と同じになり、控除できなくなるのはまずい。個々の原材料等に消費税がないならともかく、最後で一番高い金額が動き、高い消費税負担がかかってくる不動産売買業者が非課税事業者になると、前段階控除ができないため租税負担を負わされる結果となる。

第8回研究会～総論

1. 流通市場の新たな課題

- ・流通市場を改善するには資産の売買を促進してモビリティを高めるやり方があるが、これだと売買の際に登録免許税、不動産取得税、譲渡所得税といった色々な税金がかかる。資産は売らずに借主が変わる方法もある。若い人たちが、高齢者が持っているストックを借りて、比較的大きな住宅に住む。高齢者はそこから得た賃料で都市部の介護施設や高専賃(高齢者専用賃貸住宅)などのケア付きの賃貸アパートに移るといふ仕組みなら、税制のことを気にしなくてもよい。自己が居住する住宅を人に貸して同等以上の家賃を払うのであれば、その家賃を所得から控除すればよい。これで資産の保有を動かさなくても住み替えができ、若い人たちに高齢者の持っている資産を有効活用させることができる。賃貸の所得税がネックになっている点を回避させ、相続のために高齢者が住宅を売りたいがらないという点を配慮した方法も考えればよい。
- ・売った場合は、譲渡所得課税と不動産取得課税の二つがあるが、高齢者が居住用の不動産を売って介護付きの住宅に移り済んだ時には、買換え特例が適用されない。介護付きマンションといったものの購入は、居住権を買うだけのことであり、現行の買換え特例のシステムに乗らずに、譲渡所得課税の対象になる。かなり昔に買った資産を売るので、3,000 万円の住宅所得控除ではカバーしきれない高額な譲渡所得税を支払うこととなり、その後の生活費への充当が足りなくなる。しかも、介護付き住宅や施設の利用権を購入しても、入所後、そこでの生活が嫌になり出てしまう場合もあり、なかなか売却の場合は難しいが、施設に入るのが実質的に終の棲家になるのだから、買換え特例を認めてもよいのではないか。
- ・子どもがおじいちゃんの家に住み、その後売った時には、所有者と居住者が違うので、3,000 万円控除が使えない。3,000 万円控除の継承とか留保という制度ができれば、老人もケアの方に行き易いのではないか。売らないで賃貸した場合、3 年経つと居住用の権利がなくなり、3,000 万円が使えない。3,000 万円控除の留保権とか継承権を設定し、子どもや孫が入居してしまった後でも使えるということが必要ではないかということである。
- ・リバースモーゲージの問題は、相続の時の遺留分の問題がはっきりしていないことである。それがリバースモーゲージを普及させない原因である。ただし、遺留分の制限については、承継円滑化法で民法特例をつくり遺留分を抑えつけたので、不動産税制にも活用できるかもしれない。現在の制度では、跡取りに株を与えても、跡取りが頑張つて会社を大きくすると、他の兄弟の遺留分を増やすことになる。これではおかしい、跡取りが思う存分事業を発展できるようにしなければならないということで、遺留分について贈与をした場合には、承継者が非上場株式について遺留分の対象から除外するか、あるいは価格を贈与の時に特定してそれ以上は要求させないということの特例で定められるようにしている。一定の場合に、不動産の処分についても同様にできるかということである。

2. 譲渡益課税のロックイン効果

- ・譲渡益税のロックイン効果を防ぐ手段はいろいろある。買換え特例でやって、相続で売却があった時点で処理するやり方、あるいは、キャピタルゲインのタックスをかけた時に、延納利子税のようなものを付けるやり方などが提案されている。どちらがいいかは、徴税上のコストを考えると難しいところであるが、背番号制を入れれば比較的簡単になると思う。

4. 固定資産税について

- ・徴税コストの問題は非常によい視点ではないかと思う。つまり、税収が上がってもそのために徴税コストが上がったら何のためにやっているのかわからない。建物評価のために市町村の職員が相当大勢いる。最近は節税コンサルタントのような人が、固定資産税の訴訟を仕掛けていところがあり、裁判が増えている。これは、評価に信頼性がないから争いになるわけである。建物の評価基準を見直す必要がある。
- ・このような観点から、徐々に土地のウェイトを高めていき、最終的には土地だけを評価、課税し、建物は評価しないようにするのは、ある意味明確でわかり易い。そうすると、固定資産税の心配なく、

中古住宅のリフォームができることになり、結果的に、中古住宅への資産価値の追加投資行動を植え付けるだろう。また、これは、固定資産税の評価額を使っている登録免許税や不動産取得税にも関係してくるが、それらについては定額手数料として、建物固定資産税の評価額を使わなくても課税できるような制度にすれば徴税コストも下がり、全体に一貫性が出るのではないか。

- かつて国税庁の評価職員は年換算で 180 人しかいなかったが、それで路線価を作り、株式の評価を行っていた。一方、固定資産税の評価や課税に携わる職員は 15,000 人で、15,000 人に対して 180 人の方がはるかに精度の高い路線価を作っているという議論があった。しかも固定資産税は 3 年に 1 回の評価で、鑑定料だけでも 800 億円も使われている。予算が多いので、鑑定士は総務省に対して文句を言わないという極めておかしい仕組みが出来上がっている。

5. 空中権の売買と固定資産税

- 最近、容積率、空中権の売買がかなり行われているが、固定資産税では売った方の減額を認めない。この辺のことも触れておくといいと思う。東京駅は容積率を売っているが、例えば 1,000% のものを 300% にすれば、一帯の地価水準は 1,000% で評価されているので、ここは特別に 300% で収益還元価格にして評価を下げるべきである。

6. 借地権と課税について

- 現在、通常の借地権はあまり意味がなく、都会では定期借地権に集中している。譲渡税に関係すると思うが、流通の実態からどうしても定期借地権になるので、毎年、借地権割合が逓減し、底地割合が逓増する。底地に関しては個別通達が出さ。基本通達では底地は 8 割評価が最低限だったが、個別通達で 35 から 40% まで思い切って下げている。本来は、基本通達にすべきである。これから通常の借地権で土地賃貸借することはないと思われるので、この辺についても、税制が変わる必要がある。借地権関係の課税の明確化とか、法制化等の検討が必要である。

以上