

【特集 3】

新しい住宅税制のスタートに向けて

—新住宅ローン減税制度の創設と住宅取得資金贈与制度の拡充—

佐藤 和 男

はじめに

1. 住宅ローン税額控除制度の発足と住宅投資
 - (1) 最近における住宅投資の変化と税制改正の効果
 - (2) 住宅ローン税額控除制度の課題と選択式マイホーム減税制度
2. 新住宅ローン減税制度の創設
 - (1) 新住宅ローン減税制度の特色
 - (2) 住宅税制の今後の課題
3. 住宅取得資金贈与制度の改革
 - (1) 住宅取得資金贈与制度の変遷と課題
 - (2) 新しい住宅取得資金贈与制度

おわりに

新しい住宅税制のスタートに向けて
 ー新住宅ローン減税制度の創設と住宅取得資金贈与制度の拡充ー

はじめに

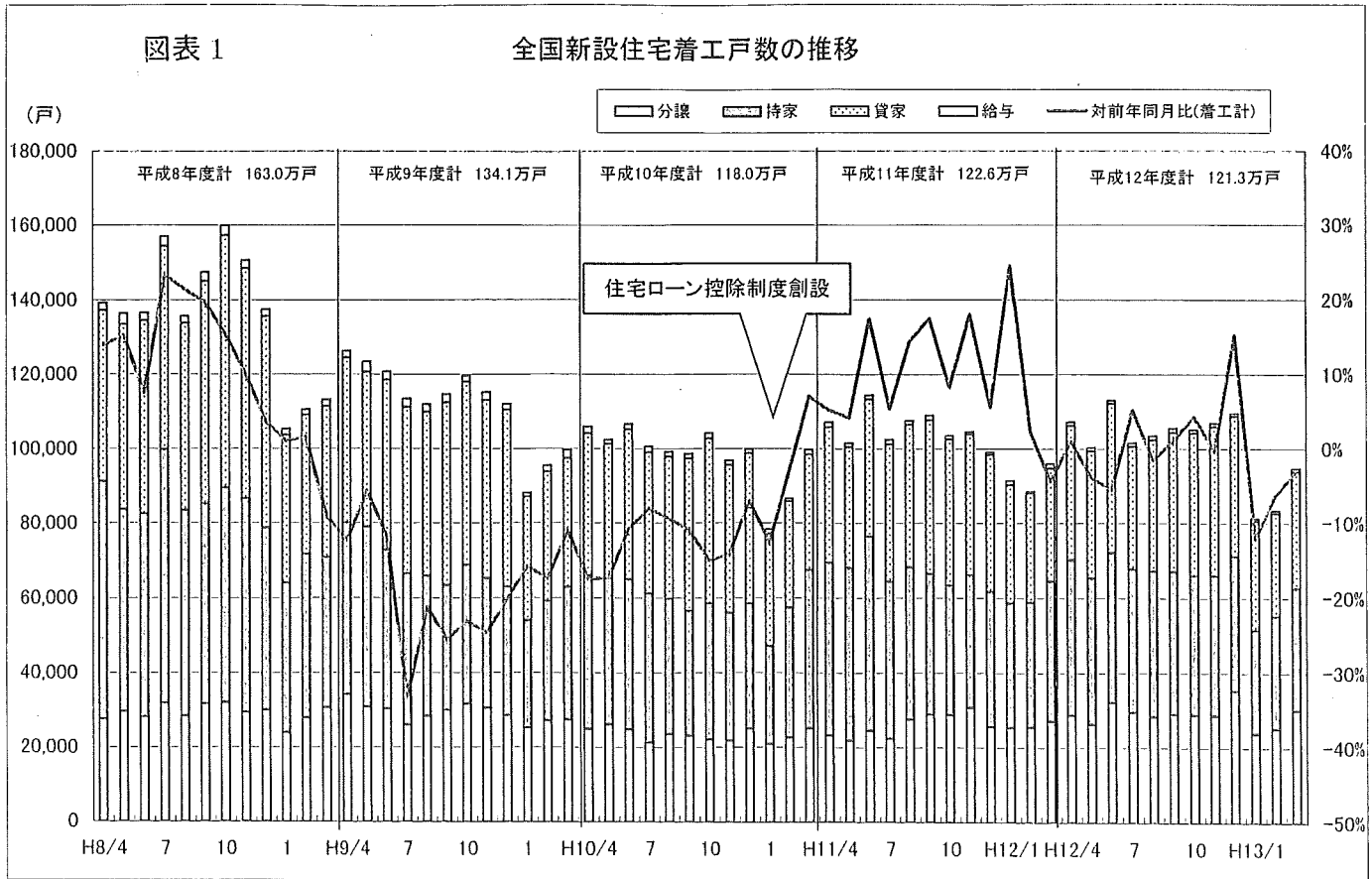
平成9年、10年における劇的な住宅投資の落ち込み、さらには景気全体も山一ショック等もあってデフレスパイラルへの下降期だった平成10年秋、救世主として、住宅投資拡大の柱として導入された住宅ローン税額控除制度は、平成11年、12年を経て平成13年6月をもって法律上の終期を迎えるに至った。ここで、住宅減税制度をいかに構築するかが平成13年度税制の大きな課題となったが、以下ここ数年の住宅投資とこれに影響した住宅減税制度の内容、さらにどのような議論を経て平成13年度新住宅税制が生まれ出たかを俯瞰してみたい。

1. 住宅ローン税額控除制度の発足と住宅投資

(1) 最近における住宅投資の変化と税制改正の効果

<税制改正と住宅投資>

近年の住宅着工は、平成8年度から平成10年度にかけて、バブル経済の崩壊に伴うデフレスパイラルへの恐れ、個人家計における将来不安の高まり等から激減したが、平成11年に入って、新たにスタートした住宅ローン税額控除制度の発足と住宅金融公庫基準金利が2.0%まで引下げられたこととあいまって急速な回復を示し、特に持家系（持家と分譲）住宅着工は11年度において10%増加し、12年度においてもこのレベルを維持した。



この制度は、

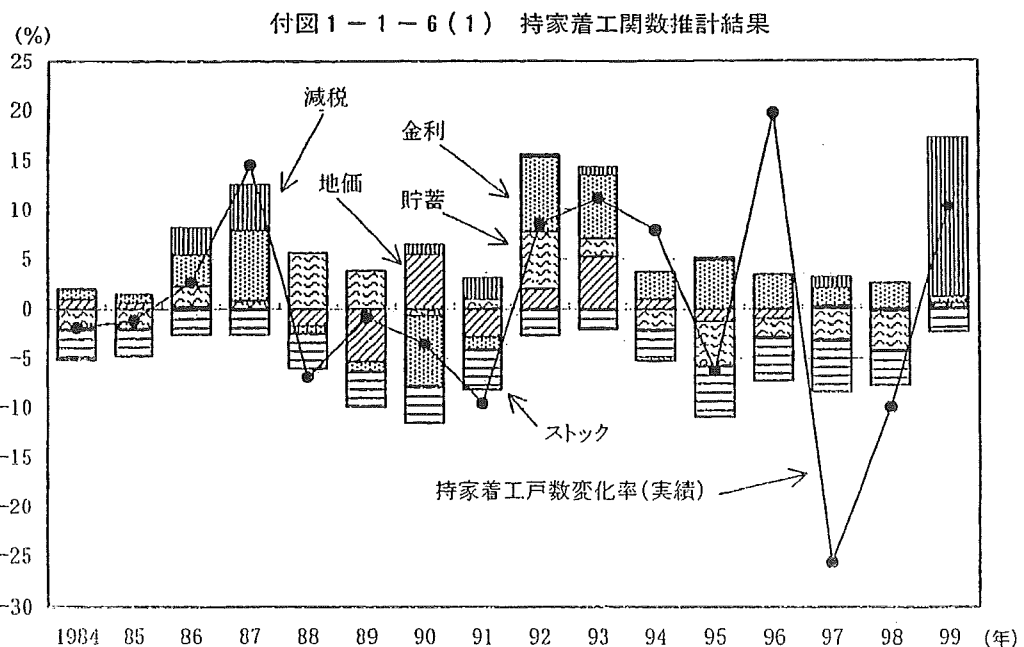
- ① 住宅借入金の年末残高 5,000 万円以下の部分について次のような「税額控除」を行うことを中核とし、

控除期間	控除率	単年度最高減税額
1～6 年目	1.0%	50 万円
7～11 年目	0.75%	37.5 万円
12～15 年目	0.5%	25 万円

- ② これに加え、新たに住宅の敷地部分に対応する借入金を適用対象としたもので、これまでの促進税制との対比では控除期間が最長 15 年間（従来 6 年間）となったことで累積減税額の上限が 5,875,000 円（従来 170 万円程度）という従来とかけ離れた減税システムであった。（注 1）

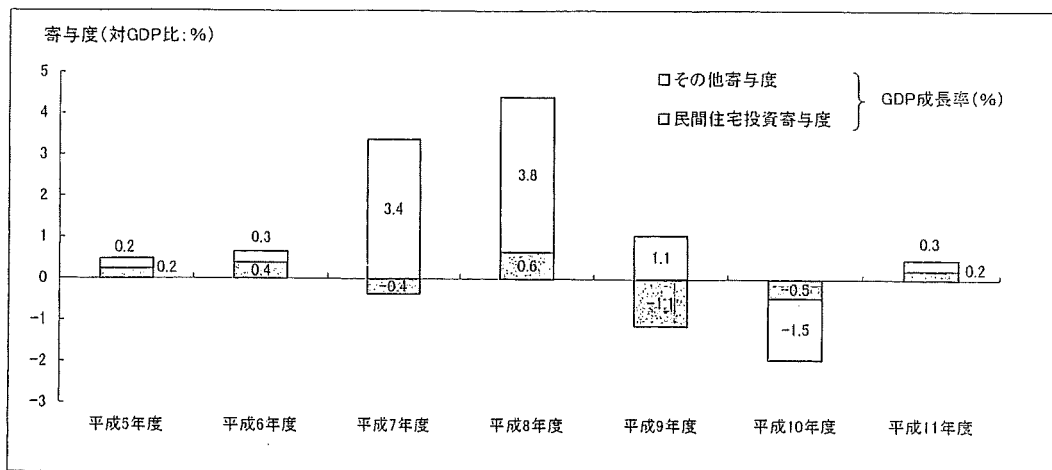
これについて、2000 年経済白書は、「97 年以降低迷が続いてきた住宅建設は、99 年 4～6 月期の民間住宅投資（額）が前期比 12.9%と高い伸びを示すなど景気の下支え役を果たした」とし、その要因として、「持家着工を実質貯蓄や金利、地価、住宅ストック、住宅減税額で説明する関数を推計すると、…減税効果要因が大きくプラスに作用しているものと考えられる。金利要因及び地価要因による影響はわずかであったと考えられる（付図 1-1-6(1)）」と述べ、持家着工の伸びが減税によるものであることを示した。更に、ここ数年にわたる対 GDP 寄与度を見ても平成 11 年度においては、その実質経済成長率 0.5%のうち民間住宅投資の寄与分が 0.2%を占めることから、住宅投資の堅調（その主因としての減税システム）が低成長の中で大きなプラス要因となったことが判る。

図表 2



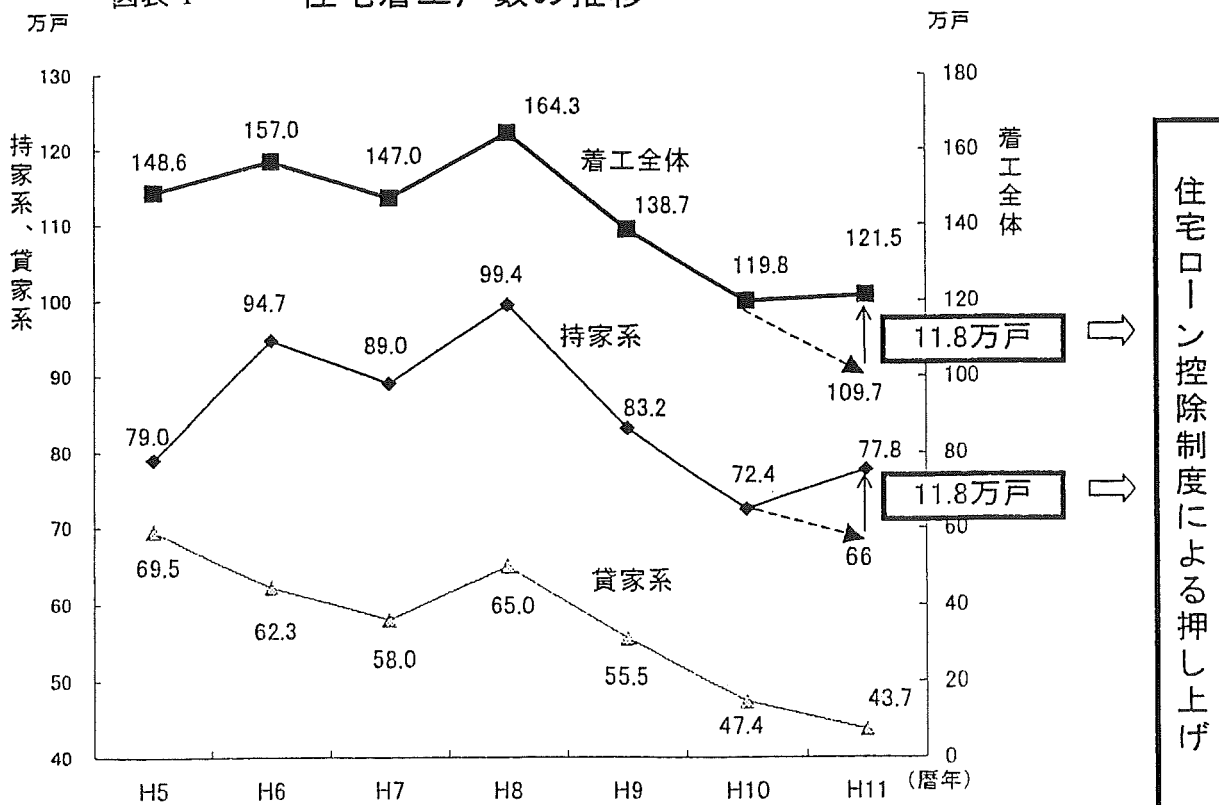
(備考)1. 建設省「建築着工統計」、「建設デフレーター」、総務庁「貯蓄動向調査」、「住宅・土地統計調査」、国土庁「公示地価」により作成。

図表3 GDP成長率に占める民間住宅投資の寄与度



これらを総括すると、平成11年は、失業率の上昇、所得の低下等経済情勢に改善が見られなかったこともあり、金利水準横ばいの中で、住宅着工は、新減税制度がなければ引き続き低下傾向をたどったと思われ、具体的には、持家系住宅着工で72.4万戸(10年)が66万戸(11年)に減じ、(貸家系は43.7万戸で変わらずとすると)全体で平成10年119.8万戸が平成11年109.7万戸と110万戸割れが必至の状況にあったが、実際には減税による着工押し上げ効果により持家系で72.4万戸(平成10年)が77.8万戸(平成11年)となり全体で119.8万戸(平成10年)が121.5万戸(平成11年)と120万戸台を回復したこととなったと推定される。

図表4 住宅着工戸数の推移



資料: 建築統計年報(建設省)

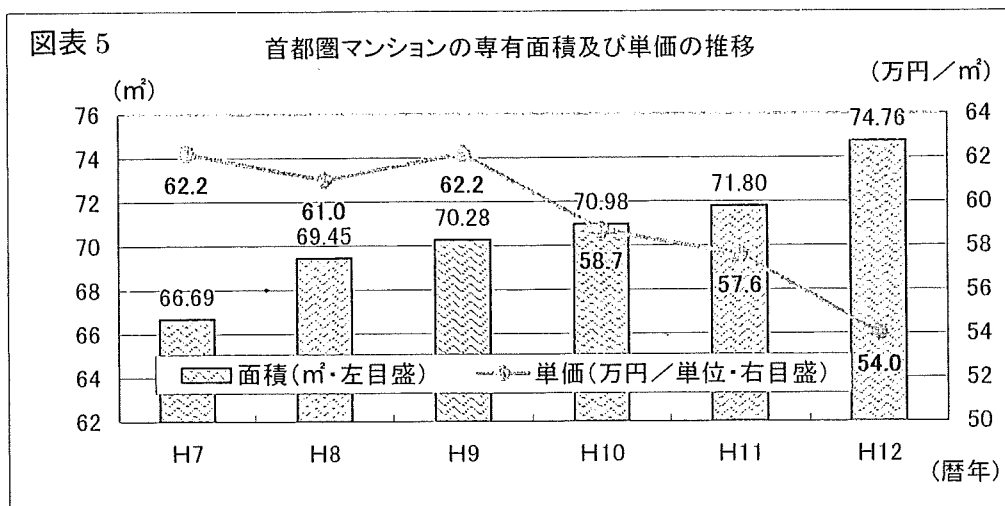
<住宅の質的向上への寄与>

このような住宅投資の量的な面のみならず、平成9年以降マンション系の分譲住宅において極めて顕著な変化、特に質の向上への変化が現れたことは特筆に値する。

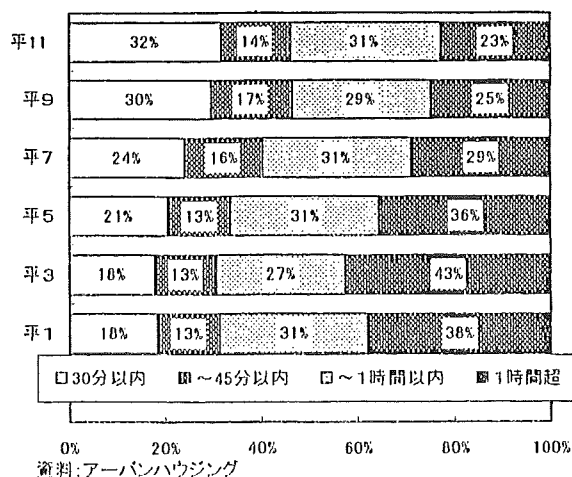
平成12年度には、

- ① 平成7年を基点とすると首都圏のマンションの平均床面積は66.7㎡から74.8㎡に拡大し、この間、床面積当たりの単価は62.2万円/㎡から54.0万円/㎡に低下した。
- ② 首都圏内において東京都及び23区戸数割合が平成7年で39.4%、27.6%のものが平成12年には、47.7%、36.9%と都心地域の割合が増加し、この間購入者の通勤時間で見ても通勤時間45分以内が30%から46%とほぼ半数になるまで増加した。

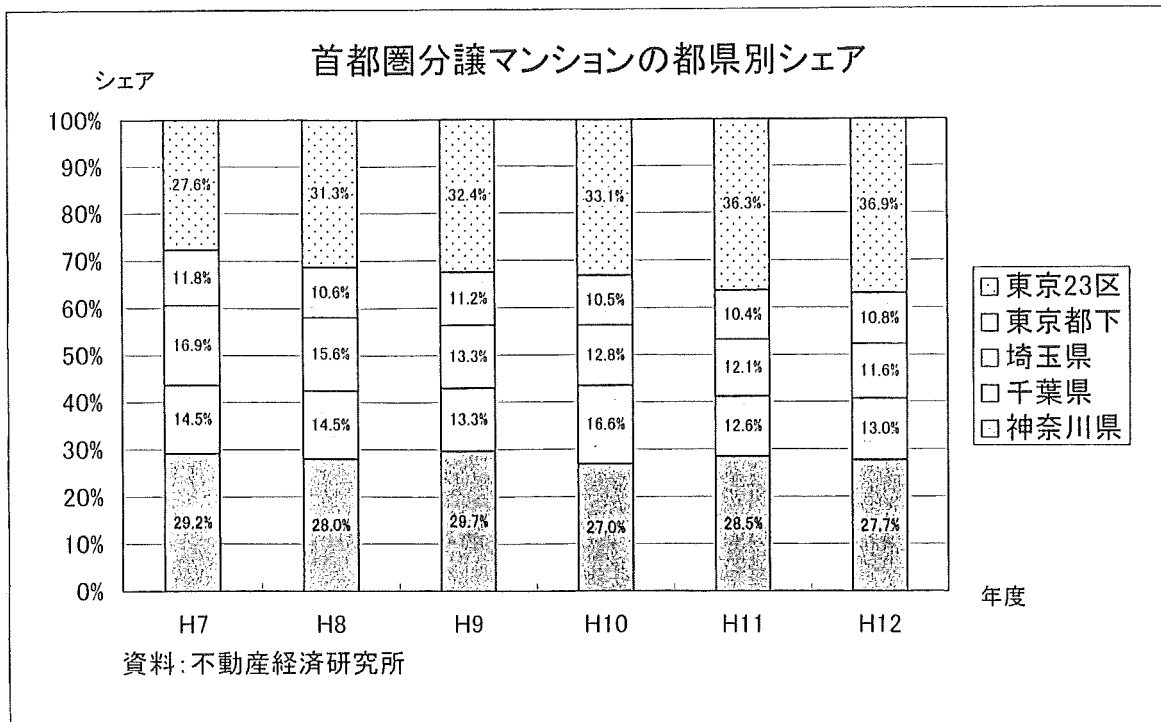
これは、近年における地価の継続的下落や建築費の低落、さらには企業保有土地の放出傾向の拡大に起因するものであるが、住宅投資拡大の中でこそ実現されたものと言えよう。



図表6 首都圏マンションの通勤時間の推移



図表 7



(2) 住宅ローン税額控除制度の課題と選択式マイホーム減税制度

① このように華々しくスタートした住宅ローン税額控除制度は、制度創設時の緊迫した経済情勢での特例的な減税制度と位置づけられていたため、その減税期間を2年（終期が平成12年12月末までに入居した者）とされ、平成13年以降は、従来の促進税制の減税規模にもどるものとされていた（期間限定が投資促進効果を生ずるとの理由から）。

しかしながら、期間の終期を入居時としたことが、少なくとも2年間にわたって住宅着工（投資）を促進しようとしたこととは整合性を欠くとの意見が平成11年後半になると強まり、一般にマンションでは、着工から入居までは9ヶ月間程度要するものとすれば、仮に本減税期間を実質的に2年とするとしても、減税対象の入居時期を6ヶ月ないし9ヶ月延期することが、本減税制度の趣旨に合うものとされた。

その結果、平成12年度税制改正（平成11年年末の決定）において、住宅ローン税額控除制度の適用を受けられる者は、平成13年6月末日までに入居した者とされ、同年中のそれ以降の入居者は、旧促進税制レベルの適用を受けるものとの改正が行われたが、このことは、当然のことながら、住宅税制の中長期なシステムについての議論を惹起せざるを得なかった。

② 更に、住宅ローン税額控除制度については、恒久的な住宅税制として考える場合には、

- ・ 税額控除方式と利子の所得控除方式との比較検討
- ・ ローン残高基準方式と支払利子額基準方式との比較検討
- ・ 住宅用の敷地の購入資金を借入金の対象に含めることの検討

等の税制度上の様々な側面からの検討と併せて、現在の住宅取得者層の実態からの

適切な減税方式の検討が求められる。

このうち、前者の税制度上の検討については、

- ・所得控除方式の導入については、その前提として、所得税率の累進構造の緩和・フラット化や課税最低限の引下げ等の所得税制度の抜本的な改革をその前提とし、その際の所得控除項目とする見方が根強く、一方政策税制としての考え方に立てば一般に所得控除より税額控除が好ましいとする見解が圧倒的と見られること。
- ・ローン残高基準方式の当否については、支払利子を基準とする方法が担税力配慮を重視するとすれば意味があるとされるが、簡便性の点において、はるかに、ローン残高基準方式が優れており、特に、一般のサラリーマンのために年末調整を可能にするシステムを残すとすれば、実務上この方式によらざるを得ないと思われること。
- ・更に、敷地を含めることの合理性については、敷地抜きには考えられない分譲住宅のシェアが持家の中で大きくなっていることや、税申告のために建物と敷地を分けることの複雑さを考慮すれば、十分な合理性があり、かつ、平成 11 年以降の住宅ローン控除制度については、仮に平成 13 年が当初予定された減税方式に戻るとしても、敷地を対象に含める取扱いについては変更がないことからしてもこの点については議論の余地がないこと。

等から、住宅敷地を対象に含めた税額控除、ローン残高基準方式を基礎とすることが予定される。

一方これからの住宅需要を考えるに際しては、

- ・第一次取得者のみならず第二次取得者に対して効果的な取得援助スキームを検討する必要があること。
- ・住宅の規模を中心としてより良質なストックの形成を支援できることが好ましいこと。

等の要件を満たすスキームであること等が検討され、建設省により、「選択式マイホーム減税制度の創設」が提唱された。

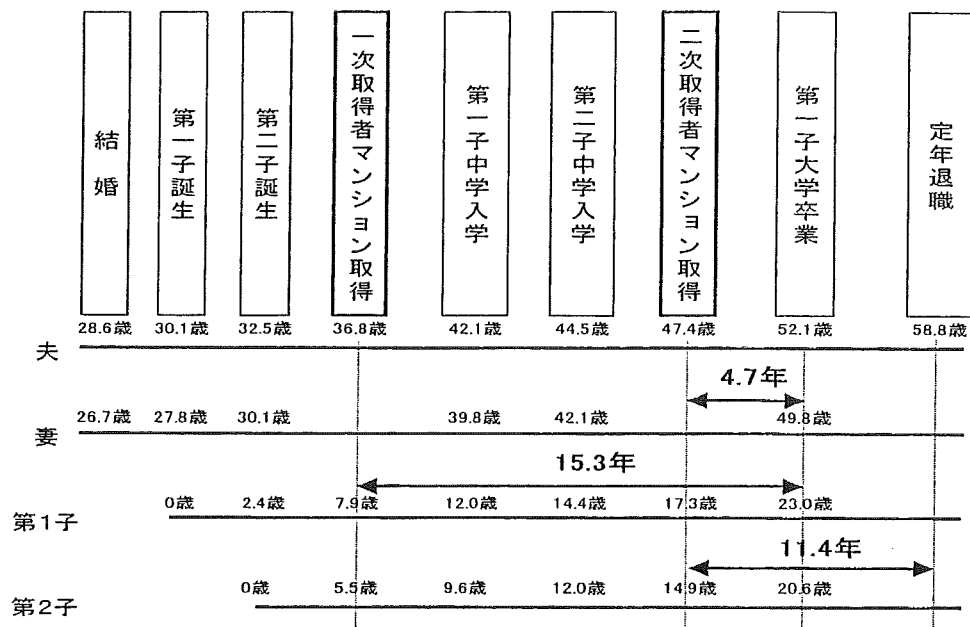
本制度は、

- | | |
|------|--|
| 選択肢① | 0.75%×15年間の税額控除（最大 562.5 万円）
主として一次取得者に効果的 |
| 選択肢② | 1.5%×3年間+1%×7年間の税額控除（最大 575 万円）
主として二次取得者に効果的（一定以上の床面積の住宅）
* 居住用財産の買換え特例等と併用
* 転勤等の事情解消後について再適用
* 2 戸目の住宅取得についても適用 |

のいずれかを選択できるとしたものであった。

この提案は、次のような一般的なライフサイクルを前提とした場合極めて合理性があり、選択制によって各人の人生設計に応じた減税システムが受けられる点で各界の共感を呼ぶものであった。

図表8 平均的勤労者のライフサイクル



(資料)結婚年齢、第1子及び第2子年齢は「平成10年 人口動態調査」(厚生省)
 定年退職年齢は「平成8年 高齢者就業実態調査」(労働省)
 マンション取得年齢は「平成11年度 利用者調査報告 マンション購入融資編」(住宅金融公庫)

③ 平成12年9月以降本格化した住宅税制をめぐる論議は、産業界を含め各界の関心を呼んだ。一般経済界の意見は、秋口になって住宅着工にかげりが見えたこともあって、それまでの制度を延長すべしとするものが多く、例えば、平成12年9月の日銀政策委員会議事録では、「住宅投資についても、ひとりの委員から、現状はマンション建築に支えられているが、今後の下支えとしては、住宅減税の延長が必要であるとの発言があった。一方、別の委員は、今後の住宅投資動向が住宅減税次第であることは事実としても、かりに住宅投資が減少しても、経済全体に対する影響は限定的である、との立場をとった。」との意見が述べられている。(注2)

各産業団体の意見は、おおむね建設省案に収斂した。

一方、平成11年税制創設時との対比で、単純な既存制度の延長を否定する意見が税務当局や自由民主党税制調査会に根強く、税務当局からの大幅な減税額の圧縮の要請や選択制の実務上の問題点を指摘する意見が出た。

2. 新住宅ローン減税制度の創設

(1) 新住宅ローン減税制度の特色

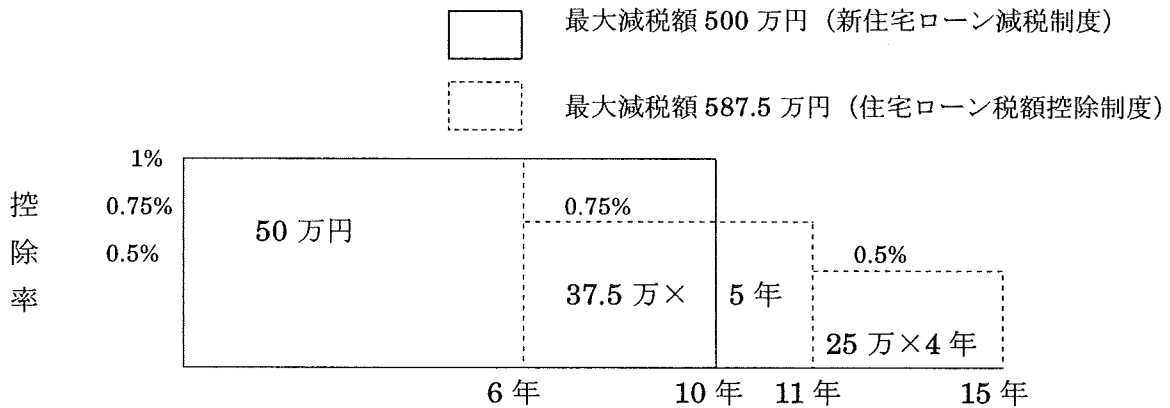
このような論議の末、平成12年末に決定をみた住宅ローン減税制度は、名称を「新

住宅ローン減税制度」とし、控除率、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除期間について、次のとおりとするものであった。

居住の用に供する期間	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率
平成 13 年 7 月 1 日から 平成 15 年 12 月 31 日まで	10 年間	5,000 万円以下の部分	1%

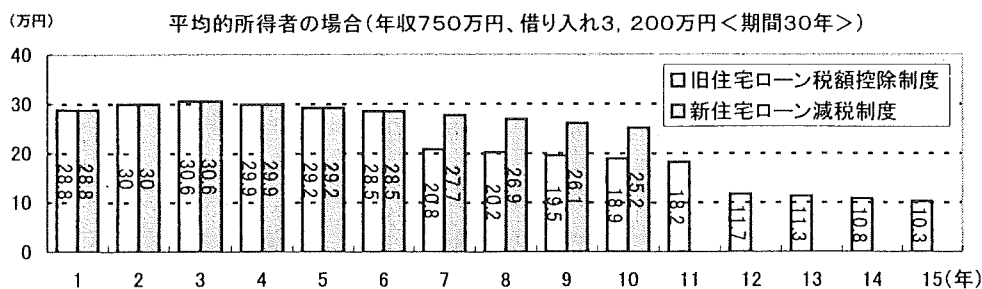
なお、平成 16 年中に居住の用に供する場合は、平成 13 年後期に予定された措置（控除期間 6 年）とする。（自由民主党税制調査会平成 13 年度税制改正大綱）

これをいままでの住宅ローン税額控除制度と最大減税額について比較すると控除期間が最大 15 年から 10 年に圧縮されたため 587.5 万円が 500 万円に圧縮されたものの、最も住宅取得者負担の大きい 10 年に限って言えば 7 年目以降の控除率が 1%（旧制度 0.75%）に引き上げられたため減税額がかえって拡大する結果となる。



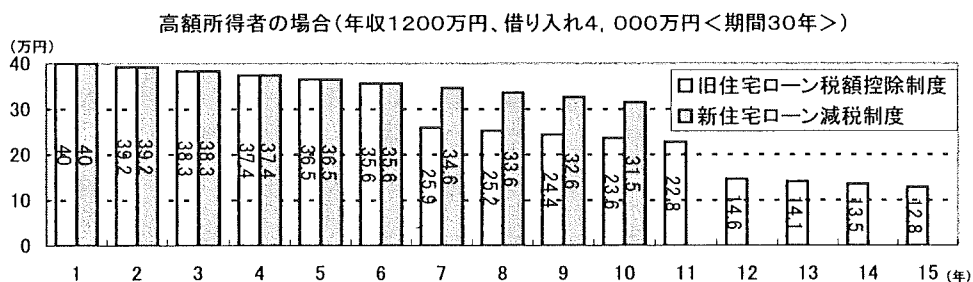
これを平均的住宅取得者（中堅所得者層）と二次取得者について想定の減税パターンをシミュレートすると下図のようになる。

図表9 新住宅ローン減税制度による減税効果



減税総額比較

	30年返済の場合	11年目に繰上げ返済の場合
A 旧住宅ローン税額控除制度	318.6万円	256.3万円
B 新住宅ローン減税制度	282.8万円	282.8万円
差額(B-A)	-35.8万円	+26.5万円



減税総額比較

	30年返済の場合	11年目に繰上げ返済の場合
A 旧住宅ローン税額控除制度	404.0万円	326.1万円
B 新住宅ローン減税制度	359.2万円	359.2万円
差額(B-A)	-44.8万円	+33.1万円

これをまとめて減税額のみを比較すると下表のようになり、

- ① 新制度は返済期間が中期（10年～15年）の者にとって有利で、長期（30年等）にとってやや不利。
 - ② 新制度は選択式マイホーム減税額で狙った第二次取得者層、やや高額者層、中高年齢層にとって有利に働く一方、若年層で一次取得者にとってはやや不利。
- と見られるが、10年一律1%控除という極めてすっきりしているのがポイントと言え、住宅投資へのインセンティブとしては、際立った変化は生じないと思われる。

(単位：万円)

	旧制度	新制度
最大減税額	587.5	500
うち当初10年間	450	500
平均的取得者(*)	319	283
うち当初10年間	256	283
二次取得者(*)	404	359
うち当初10年間	326	359

*平均的取得者は年収750万、借入3,200万（金利3%の30年固定）、二次取得者は年収1,200万、借入4,000万（金利3%の30年固定）とした。

このような結論に落ち着いた背景には、平成 13 年度政府税制調査会答申で指摘するように、「この制度による減収額は、現在、租税特別措置による減収額の中で最大規模のもの」として減収額を圧縮したいとの意見と、当面の経済状況下で相当規模の減税等により住宅投資を持続させたい意見との激しい対立があり、自民党税制改正大綱における平成 16 年の減税方式についての言及はこの現れとも見られる。

以下、ここで見られたさまざまな意見は、今後も住宅税制に関して繰り返されると思われるので、今後の課題として論点の整理を試みたい。

(2) 住宅税制の今後の課題

① 平成 13 年度の税制改正に関する答申（政府税制調査会）においては、「現在の制度（住宅ローン税額控除制度）においては、その適用により所得税の額がゼロとなる給与収入の水準が通常の課税最低限に比べはるかに高いものとなっており、……公平性の面で大きな問題」との指摘がある。このことは、これに先立って平成 12 年 7 月の同中期答申において、「住宅ローン税額控除制度の適用により所得税の額がゼロとなる給与収入額は、例えば、夫婦二人で最大 934.8 万円となっており、税負担の公平の観点などから、措置のあり方を見直す必要がある。」とあり、これを指すものと見られるが、

(イ) 934.8 万円の給与収入者が所得税ゼロとなるためには、5,000 万円以上の借入れを行い年間返済額 253 万円以上を負担することとなり、極めて非現実的な事例であること

(ロ) 収入額とローン返済額の割合を通常の上限とされる 20%とした場合の 5,000 万円借入れ可能給与水準 1,265 万円を前提とすれば、相当の所得税、住民税、社会保険料を支払い、一定の公平さが認められること。

等の反論があり、最高年間 50 万円の税額控除額の適用者の公平性、妥当性にかかる問題で、適用者の特段の努力なり行為が前提となっている本件の場合には、もっぱら政策効果の妥当性で判断されるべきものでなかろうか。

② 控除が長期にわたることが、公平性の観点から、さらに長期間控除額を管理することの源泉徴収義務者や（税務）執行当局の事務負担の観点から問題であるとの指摘が税調答申でなされている。しかしながら、住宅取得のように個人にとって極めて高額な投資（一生に 1 回か 2 回）をした結果を長期に負担を繰延べる（ローンの支払い）ためにこれに即した減税を行うことの妥当性は否定すべくもなく、執行当局の事務負担については米国の例から見れば何らかの解決策はあり得るものと考えられる。

③ 減収額が多額に上ることについては、先に述べた政府税調では減収額が租税特別措置の中で最大となるとの指摘があったが、同答申は、「そもそも個人の資産形成の中で特に住宅のみを政策的に優遇することが税制としてどこまで考えられるかという問題があります」と問題を提起している。しかしながら、「そもそも個人の資産形

成の中で」であろうか。今後の我が国の経済・財政政策のあり方にも及ぶことになるが、住宅を中心とする潜在的な需要を顕在化して、中長期的に安定成長への道を着実なものとするためには、米国経済における住宅投資の役割、それを支えるローン利子控除制度による減税額との比較も許されるのではなかろうか。

下表は、やや単純に平均的住宅取得者における取得物件価格に対する減税額の割合を日米比較したものであるが、ここからも米国における住宅減税の手厚さが明らかである。

図表 10 新住宅ローン減税制度と米国住宅ローン利子所得控除制度による減税比較

	物件価格 (A)	減税総額 (B)	割合 (B/A)
日本 (首都圏マンション)	4,000 万円	283 万円	7.1%
米国 (North East)	2,741 万円	557 万円	20.3%

(日本の設定) ・価格および借入額は首都圏の H11 公庫付マンションの平均を参考に設定 (物件価格 4,000 万円、借入額 3,200 万円)。

・年令 38 歳で年収 750 万円の給与所得者、配偶者および子 2 人の世帯、借入れは金利 3% の 30 年固定とした。

(米国の設定) ・住宅価格は U.S. Bureau of the Census より 249,200 ドルとした (1\$=110 円)。

・金利 (8.2% 固定) は National Association of REALTORS 資料 (2000 年 8 月) より設定し、借入期間は 30 年とした。

・借入額は物件価格の 80% とし、平均的住宅の取得者の限界税率は 15% とした。

・減税総額は 50,595 ドルとなる。

このような税構造により、最近における米国景気の後退局面で住宅投資が経済の縮小にブレーキをかけ、米国経済の力強い面を浮かび上がらせているのではなかろうか。(注 3)

住宅ローン減税の是非については、今後も議論が続くものと考えられるが、最近でも政府税制調査会石会長が新著「税制ウォッチング」において、ほぼ政府税調答申に沿った意見を述べられ、結論として、「かくして住宅ローン減税は一部の利用者のみを優遇し、また税制上の優遇の有無により住宅取得に影響を与える制度で、課税の公平・中立という基準から大きな問題であると言わねばならない。景気対策の効果でも疑問がある以上、政府税調の見解のように将来はもっと大幅に見直す必要があるだろう。」としている。(注 4)

これについて、景気対策の効果については、すでに詳述したとおりであり、現行制度が政策税制と位置づけられている以上、「税制上の優遇の有無により住宅取得に影響を与える制度」であることは当然であり、一般サラリーマン等広く住宅取得者に恩恵を与えようとする現行制度は決して「一部の利用者のみ」を優遇する公平・

中立原則に反する税制ではなく、今後期限到来時に、その時の経済情勢等を勘案しつつ、拡充されるに値する税制と考えられる。

この意味で、平成 16 年における減税のあり方を先に述べたような形で規定することには大きな疑問があることを付言しておきたい。

3. 住宅取得資金贈与制度の改革

(1) 住宅取得資金贈与制度の変遷と課題

贈与税は、一般に相続税の補完税と位置づけられているが、その税負担は、相続税が地価の上昇等による相続対象額の上昇から課税最低限の引上げ等の措置が講ぜられてきたにもかかわらず、昭和 33 年贈与税の基礎控除額が 20 万円とされ、次いで昭和 39 年 40 万円、さらに昭和 50 年 60 万円に引上げられて以来全く手つかずだった。(相続税の課税最低限は昭和 50 年に (2,000 万円+400 万円×法定相続人数) とされたものが数回の改正を経て、平成 6 年には (5,000 万円+1,000 万円×法定相続人数) と引上げられている。)

この贈与税について、住宅取得を促進する目的から、住宅取得に際しての資金援助のため贈与額の増額を容易にするため、住宅取得資金贈与の特例制度が昭和 59 年に創設され、住宅取得者に対する、父母又は祖父母からの贈与について、いわゆる 5 分 5 乗方式を適用することとした。

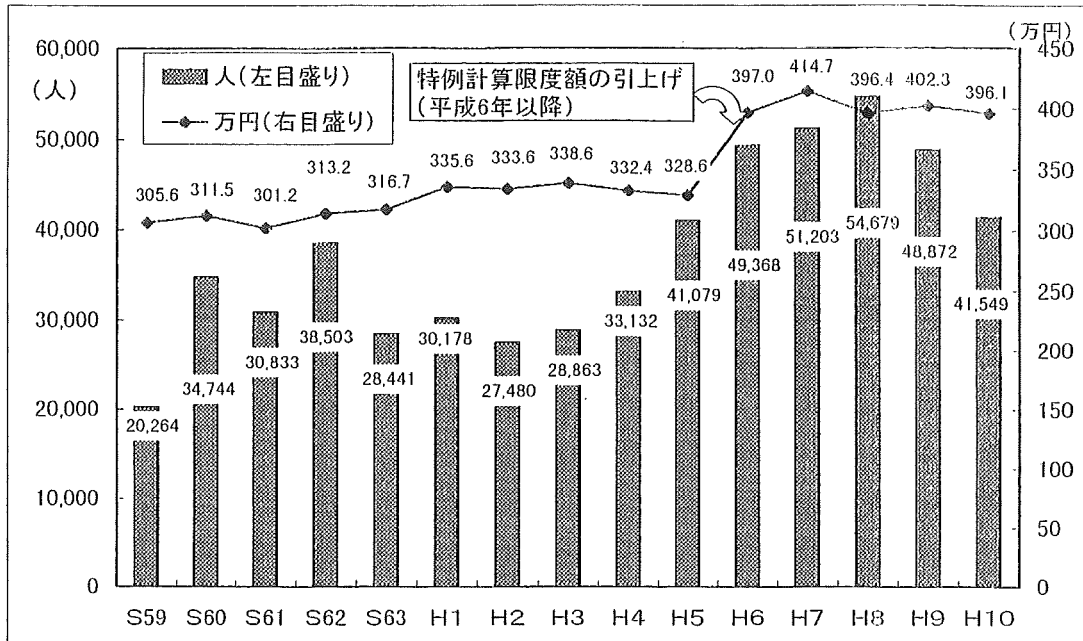
具体的には、

- ・ 非課税限度額 300 万円 (60 万×5)
- ・ 特例計算限度額 500 万円
- ・ 所得要件 (受贈者) 500 万円以下

で、一生一回の贈与特例としてスタートし、その後、平成 6 年から特例計算限度額が 1,500 万円まで、所得要件が 1,200 万円までと改正が行われたが、贈与税の基礎控除額 60 万円が据え置かれたため、非課税限度額は、300 万円に据え置かれたままであった。

下図は、この特例の適用者と平均贈与額の推移であるが、制度スタート後 20,000 人~30,000 人の適用が約 10 年間続き、平成 6 年の特例計算限度額の引上げによって適用者が 50,000 人台まで増加したが、近年はやや低下状況にある。

図表 11 住宅取得資金贈与特例の適用者と平均贈与額の推移（全国）

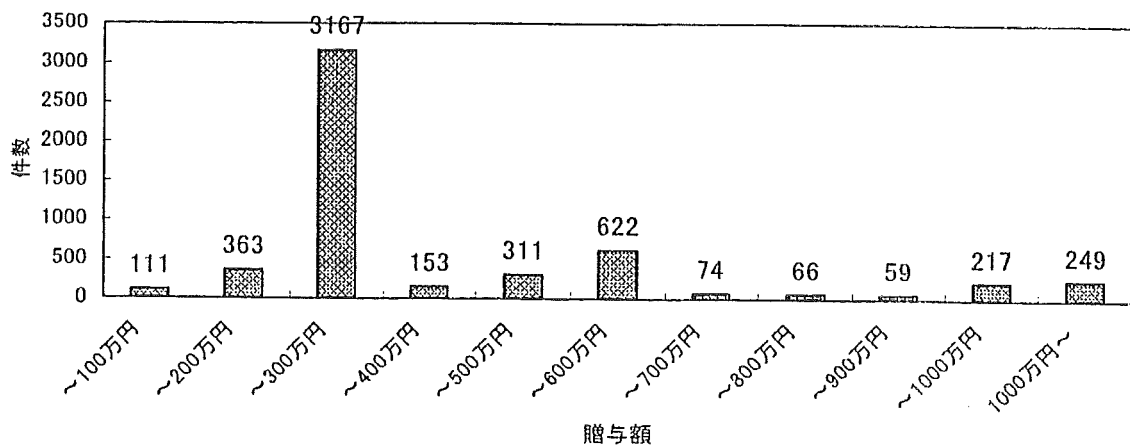


資料: 国税庁「統計年報書」より

一方、住宅取得資金贈与金額の分布状況を見ると、明らかに非課税限度額 300 万円に集中し、このことが本制度の活用には大きな制約を課していることがうかがえる状況が明らかになった。

図表 12 住宅資金贈与の金額分布

※平成11年度第1回公庫融資申込者(9月30日までに融資承認を受けた者)



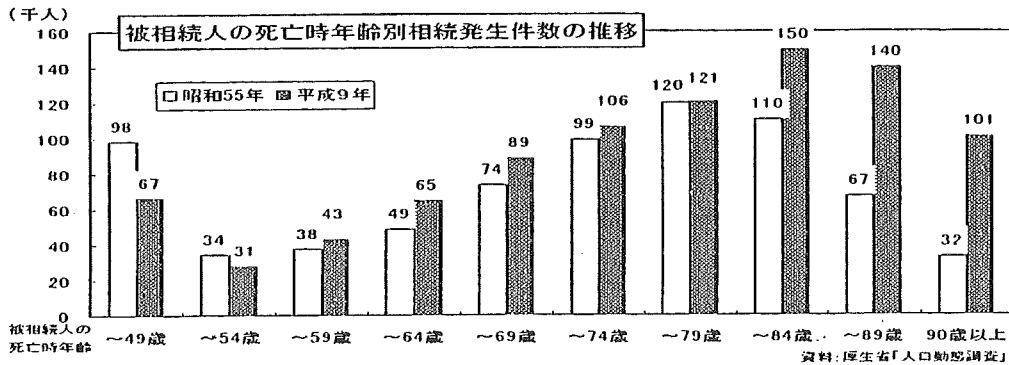
(2) 新しい住宅取得資金贈与制度

① 相続構造の変化と贈与システムの活用

我国社会の高齢化は過去 20 年余りの間に着実に進行した。下表は、昭和 55 年から平成 9 年までの約 20 年間の年令別死亡者の推移であるが、55 才以上は着実に死亡

者の高齢化が進み、特に 80 才を超える部分で劇的な変化—死亡者（被相続人）の高齢化—が見られる。このことは、当然のことながら相続人の高齢化が進行しているものとみられ、一定の仮定をおくと、昭和 55 年における相続人の年齢 40 才後半が平成 9 年には 50 才代後半にシフトしているものとみられ、世代間の相続による財産移転が、住宅を必要とする世代とマッチしなくなりつつあることがうかがえる。

図表 13



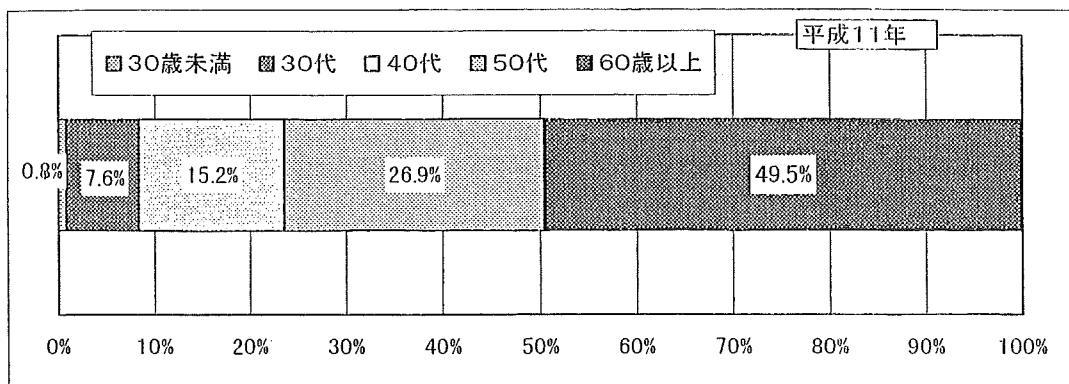
※ 上記調査から推定した相続人の年齢

昭和55年当時：40歳代後半 → 平成9年：50歳代後半

(注) 被相続人が30歳の時に第一子が誕生したものと推定。

また、世代間資金分布が高齢者にシフトし、金額面でも、家計総資産 1,368 兆円のうち 60 才以上の高齢者が 49.5% (677 兆円) を占める現状からも贈与システムの活用が必要とされる。

図表 14 家計総資産の年齢別内訳



資料：総務庁「貯蓄動向調査」より建設省試算

② 新住宅取得資金贈与特例のスタート

永年余り改正の目をみななかった贈与特例については、このような基本的な部分の外、

- ・買換えの場合に適用されないこと（旧制度は贈与前5年以内に自己又は配偶者の所有する住宅に居住したことがないこととされている。）。

- ・新築以外には適用にならないこと。

等の課題が残されていたが、これらを含め平成13年度税制改正として、住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例について以下の改正を行ったうえ、適用期間を3年延長して、平成13年1月1日から適用することとなった。

(イ) 非課税限度額を550万円（110万円×5）に引き上げる。

(ロ) 本特例適用対象に次の贈与を加える。

- ・所有する住宅について、一定の増改築の対価に充てるために受ける金銭の贈与（工事費用1,000万円以上または床面積の増加が50㎡以上であるもの）

- ・買換え住宅に対する金銭の贈与（贈与年の翌年12月31日までに売却等に限る）

この非課税限度額は、贈与額の基礎控除額が60万円から110万円に引き上げられた結果、5分5乗方式の適用によって550万としたもので、以下の表は、改正後の税額表であるが、非課税限度額550万円以下については当然として、贈与額が1,000万円前後への贈与税の減額が相当な効果を及ぼすことが期待される結果となった。

図表 15 住宅取得資金贈与特例の改正による税額

住宅取得資金の贈与額	本則贈与税額	旧制度による特例税額	改正後の特例税額
100万円	0.0万円（4.0万円） [※]	0.0万円	0.0万円
300万円	21.0万円（30.5万円）	0.0万円	0.0万円
550万円	84.5万円（101.5万円）	25.0万円	0.0万円
600万円	101.5万円（119.0万円）	30.0万円	5.0万円
800万円	176.0万円（196.0万円）	50.0万円	25.0万円
1,000万円	260.5万円（283.0万円）	70.0万円	45.0万円
1,200万円	355.0万円（380.0万円）	97.5万円	65.0万円
1,500万円	505.0万円（530.0万円）	152.5万円	105.0万円
2,000万円	774.5万円（802.0万円）	318.0万円	260.0万円

※（ ）は、基礎控除が60万円であった場合の税額

特に、図表12の示すように贈与金額300万円が全体の58.7%となっていることから推計すると、この分布が600万円近くに動くことが予想され、平均的な贈与額が300万円より約100万円高い水準だとすれば（図表11）、今後600万～800万円水準に引上がる可能性が予想され、住宅資金の贈与資金による拡大（過去のピークが約2,000億円）が十分期待される結果となった。

おわりに

新しいローン減税制度の創設に加えて住宅取得資金贈与特例が拡充されたことによって、ここ数年間住宅税制をめぐる様々な論議に一応ピリオドを打った形となった。それぞれの制度について残された課題が本文中で述べたように残されているものの、所得税、相続・贈与税の分野については、ここでスタートする各制度の効果を見守り、その結果に基づいて、今後の税制を考えるべきものであろう。その意味で、今後の住宅供給、取引において、これらの税制の実務について、実際の利用者への適切な情報の提供が強く望まれ、税制の特殊な難解さを越えて、関係者の一層の努力が望まれるところである。

更に、今後の課題として、基本的な税制としての所得税制の今後の改革の方向が税率のフラット化、課税ベースの拡大の方向に動くか否かによって、住宅税制の今後のあり方も影響を受けざるを得ないだろうし、また、今後の我国税制の主軸となるとされる消費課税一付加価値税一の今後の変遷も、流通諸課税のあり方を含め大きな問題を惹起する可能性を否定出来ない。

これら財政・税制改革に当たっては、今後の我国の経済運営の基本を国民の住生活の向上を中心に据えた内容の拡大を求める姿勢を持続して対応することを期待したい。

以 上

(注 1) この住宅ローン税額控除制度の内容、その創設経緯、問題点については、本誌第 7 巻第 2 号 (1999 年春) に住宅税制特集があり、本文は、ここの諸論文を参考にしている。

(注 2) 日本銀行政策委員会議事録 (2000 年 9 月 14 日付)

(注 3) 例えば、Business Week 誌 2001 年 4 月 9 日号「住宅は堅調でいられるか—住宅は経済成長を支える—」等

(注 4) 石弘光著「税制ウォッチング」第 9 章税制あれこれ (218 頁以下) (中公新書)

[さとうかずお]

[三井不動産(株)代表取締役副社長]

[(社)不動産協会政策推進委員長]