

不動産の譲渡所得税制等をめぐる若干の整理と研究

荒井 俊行

1. はじめに

毎年、12月の税制改正時期になると、住宅・土地に関する税制は、その時々の方策課題や経済情勢に対応するために、それこそ年中行事のように、相当な数の特例措置が講じられる。平成26年度の税制改正項目を見ると、例えば、譲渡所得に係る「特定住宅地造成事業等のための1500万円特別控除」（租税特別措置法34条の2）の対象に、いわゆるマンション建て替え円滑化法の改正とリンクする形で、「構造耐力が不足している老朽化マンションの敷地売却にかかる譲渡」などが加わっていて、項目数の増加のみならず、控除項目の性格も多様化している。最近でこそ、個人にかかる不動産の譲渡所得税制は、長期保有、短期保有別に分離比例課税制度が安定的に維持されているが、昭和40年代から平成に至る時期まで期間を回顧すると、この間、根幹の税率部分までもが目まぐるしく変化しており、政策課題への即応という側面はあるものの、また数年もすれば、税制が変わるであろうという人々の憶測や期待を呼び、売り惜しみあるいは買い急ぎなど不動産の取得・売却行動に少なからぬ不安定的な影響を与えたと考えられる。不動産の方策税制は、土地・住宅政策を推進する上ではあくまで補完的な役割にとどまるべきであるという政府税制調査会が堅持していた税制補完論の立場から見ると、譲渡所得税制は、やや場当たりのかつ便宜的に変更されすぎたきら

いがないとは言えないであろう。以下では、主として高度成長期以降の昭和40年代から50年近い期間にわたる不動産にかかる譲渡所得税制の足跡をたどり、特にマクロ的な土地の取引総量に不動産の譲渡所得税制がどの程度の影響を与えたのかを、簡単な回帰式を用いて検証してみたいと思う。

2. 不動産の長期譲渡所得税制の変遷について

まず、所得税法本則は、不動産の譲渡と他の資産（たとえばダイヤモンドやゴルフ会員権）の譲渡とを区別することなく同等に扱い、昭和40年代前半までは、保有期間5年を境にして、5年超の保有を長期、5年以下の保有を短期とし、前者は長期の期間をかけて生じた所得であることから、一時所得と同様に、所得の2分の1を総合課税の対象とし、後者についてはその全額を総合課税とする建前をとっていた（所得税法22条2項、33条3項）。しかし昭和44年以降、不動産とその他資産にかかる譲渡所得税制とを区分し、不動産に対しては分離比例課税税制を導入する一方、その他資産に対しては従来の総合課税制度を維持した。その後、5年を境とする長期、短期の区分は、列島改造論の時期を経て、不動産への投機抑制の必要性が強く認識されるようになった結果、昭和57年（1982年）から昭和62年（1987年）までの間は、保有期間10年以下が短期譲渡とされた（その後長短の期間区分は5年超か5年以下かの区分に

復帰)。しかも、昭和44年(1969年)以降は、長短の期間区分の基準日が、取得・譲渡の日ではなく、譲渡年の1月1日現在にまで繰り上げられ、保有期間の短い土地の譲渡に対して厳し目の扱いとなり、この考え方は、今日までそのまま維持されている。

更に昭和51年(1976年)から昭和56年(1981年)までは、一定額以上の不動産の長期譲渡所得には2分の1あるいは4分の3総合課税の上積税額を課税するという、個人の他の所得の多寡に依存する事前の税負担の予測がかなり困難で複雑な譲渡所得課税制度を導入し、相当規模の不動産取引をある程度抑え込もうという意図を含んだともみられる税制が導入された。このため、税率が高くなる取引金額の大きい不動産譲渡を回避しようという不動産譲渡者の行動を誘発し、仮に不動産取引を行うとしてもできるだけ取引金額を抑制しようとして、土地の切り売りが促進された可能性がある。現に、小規模開発が増加し、敷地の分割によるミニ開発が問題視され始めたのがこの税制の適用時期と軌を一にしている。

不動産取引への課税強化が進む中で、居住用財産の譲渡については、住宅政策上、住替えの促進、居住水準の確保を実現しつつ、その譲渡にかかる税負担を極力抑制する必要があったため、昭和38年(1963年)に居住用財産の譲渡にかかる譲渡所得の特別控除制度が創設され、順次その上限額が拡大されてゆき、昭和50年(1975年)以降は、直近の1700万円控除がほぼ倍増されて、最大3000万円になっている。そして、この金額が今日まで40年間維持され、特に支障なく運用されていることを考えると、この3000万円特別控除制度が、当時としてはいかに大胆なものであったかが推察できる。しかし、特に大都市部では、全国一律の3000万円控除制度のみでは、税負担なしに住替えに伴う従前の居住水準の維持に支障が生ずるケースもあったので、昭和57年(1982年)に、昭和27年(1952年)に創設され、昭和43年(1968年)に一端廃止された居住用財産に関する買換え特例(課税の繰り延べ)制度が、高額所得者を優遇す

る不公平税制ではないかという批判もある中で、今日で言うトリクルダウン理論(=「徐々に流れ落ちる」という意味で、富裕層への住替え促進政策を行うことが、順次住宅困窮者の住替えを容易にして、それらを通じた居住水準向上の効果が国民全体に波及してゆくこと)に依拠して復活した。この制度は、課税の繰り延べという税制上異例の恩典を不動産譲渡者に付与するものであったため、バブル期の昭和63年(1988年)から平成3年(1991年)まで、金持ち優遇政策との批判を受けて再度廃止されたが、適用要件を、譲渡年の1月1日現在の保有期間が10年超、かつ、居住期間が10年以上という極めて厳格な要件の下で、平成4年(1992年)に三度目の復活を遂げ、今日までその性格が維持されている。

このように廃止、復活を繰り返した居住用財産の買換え特例制度であるが、最後の復活後も、特例の不公平感は容易に払拭されず、その後何度も課税の適正化の面から適用要件の厳格化が図られて来ており、具体的には、居住用財産買換え特例制度の適用の要件として、もともとは青天井であった買換えの際の譲渡資産価格の上限が順次の引き下げを経て、平成26年度の税制改正においては、1億円にまで縮減されている。なお、10年超保有という同様の要件を満たしながら、買換えを行わない場合の譲渡に対しては、3000万円特別控除のみの特例では買換え特例とのバランスを欠くことになるため、平成4年以降は、①居住用財産の買換え特例制度か②3000万円特別控除及び控除後の譲渡所得が6000万円以下の部分は10%、6000万円を超える部分についての15%の分離比例課税による優遇税制、とのいずれかが選択的に適用されることとなっている。

ところで、昭和40年代後半以降、住宅数の絶対的な不足状態が解消したのちも、人々の住宅取得意欲は根強い状況が続き、住宅敷地の供給源として都市近郊の市街化区域農地は最も有力かつ適地性に優れたものであった。このため長期保有の市街化区域農地の譲渡について、それが三大都市圏の特定市に所在する場合は、実際には、自治体が

制定する減額条例により骨抜きになったものの、建前上は宅地並み課税という固定資産税の追い出し的な税制が用意されたこともあり、その吐き出しを容易にするため、宅地への転用が制限される代わりに固定資産税課税を農地並み課税にとどめる生産緑地制度が整えられる平成5年前後までの間、(特定市に限らず)全国での長期保有の市街化区域農地の譲渡に対し、通常の優遇措置をさらに上回る特別の軽減制度が継続された。その後、この特例制度はその必要性が減じたことから廃止され、現在は、一般の不動産の譲渡所得税制に吸収されている。なお、平成5年以降の市街化区域農地の減少状況については、後段5の中で言及する。

こうした中で短期譲渡所得(基本的には保有期間が譲渡年の1月1日現在で5年以内、一時期は保有期間が10年以内)については、税率が時期により差異があるが、土地転がしや売買の転売利益狙いの投機的な土地取引を抑制し、売買差益を吸収する観点から高い税率により、重たい税金を課する重課の仕組みが今日まで維持されている。

最後に、バブル期に取得した居住用財産を売却する際、長らく不動産価格の値下がりが続いたことにより、長期保有土地の譲渡であっても譲渡損を生ずることが一般化し、これを放置することは円滑な住替えや居住水準の確保のうえで大きな阻害要因になることから、異例ではあるが、譲渡年の1月1日現在で5年超の保有期間を持つ居住用財産の買換え又は譲渡について、それぞれ平成10年、平成16年から、譲渡年については他の所得との損益通算を認めるとともに、その翌年以降3年を限度に、合計所得金額が3000万円以下の年の個人の譲渡所得税に限り、住宅ローン借入に係る一定の要件の下で、譲渡損の繰り越し控除を認める制度が創設されている。以上、不動産の譲渡所得税制について、不十分ながらその大きな流れを説明した。これらを一覧表にまとめたのが下記の経年変化の一覧表(図表1)であり、文献に当たって確認に努めたが、必ずしも税法の条文をしっかりと照合したわけではないため、筆者の無知及び調査の不十分さゆえに大きな誤りを含んで

いる可能性も否定できないことを一言付記する。

3. 長期譲渡所得税制が土地の取引面積に与えた影響について

不動産に係る譲渡所得税率は土地譲渡の円滑化の観点から、税額の予見可能性を高める分離比例税率が望ましいと考えられており、現実には、終戦後昭和40年代に至る期間及び昭和50年代一時期を除き、簡明な分離比例課税制度が維持されている。これは総合課税により、不動産の譲渡に超過累進税率が課税されると、取引自体の先延ばしの弊害や税の節約を目指す不動産の切り売り等を助長し、大規模取引を抑制する凍結効果が発生するため、望ましくないと考えられたためであろう。また、譲渡所得にかかる分離比例税率については、他の税制全体とのバランスを保つように定められなければならないが、他の条件が変わらなるとすれば、低い方が土地取引の流動化に寄与する度合いが大きいであろうと考えられる。

ここで、不動産譲渡所得の大宗を占める長期譲渡所得にかかるその時々々の税率が土地取引量にどのような影響をもたらすのかを計量的に検証できないかを考えてみよう。計量期間としては長期的な趨勢・傾向を把握するため、データをおさえられた昭和47年～平成23年の40年間をとる。長期譲渡所得税率は概ね分離比例税率なので、説明変数としてはその時々々の長期譲渡所得税率(住民税率を除く。)を用いる。譲渡所得金額に応じて比例税率が異なる場合は、やや技巧的になるが、その単純平均値を説明変数とした。また、上乘せ分に総合課税税率が併用される場合は、比例税率と超過累進税率の最高値との単純平均値(たとえば昭和54年には譲渡益2000万を超える部分には4分の3総合課税の上積税額が課税されていたが、当時の超過累進所得税率の最大値は75%であったので4分の3総合課税の最高税率は $75\% \times 0.75 = 56.25\%$ となり、2000万円以下の部分に適用される分離比例税率20%との中間値 $(20\% + 56.25\%) \div 2 = 38.125\%$)を、また、昭和56年のように3段階の税率が適用されていた時期は、同様に、比例

図表 1. 不動産に係る譲渡所得税の変遷:1950-2014*1

年度	1950 52	53 64	65 68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	
長期保有の定義 ^{*2}	なし		3年 超	5年超													
課税方法	平均 課税	総合課税		分離課税(定率)						分離課税と総合課税(上積税額)							
特別控除(百万円)																	
	居住用財産	特例 なし	0.35 (63以降)	10			17			30							
	農地	特例なし			1.5			2.5			5						
税率(%)																	
	所得 (百万円)	0-20	平均 課税 ^{*3}	総合課税 ^{*4}	10	15	20	20	3/4 総合課税 ^{*5}	20	1/2 総合課税 ^{*6}	3/4 総合課税					
		20-40															
		40-60															
		60-80															
		80-															
都市圏にある農地に対する税率(%)																	
	所得 (百万円)	0-20	特例なし				10	15	15	15							
		20-40							20	15							
		40-								20							
超長期居住用財産の特例(%) ^{*8}																	
なし																	
優良住宅地造成特例																	
	所得 (百万円)	0-20	特例なし									15					
		20-40															
		40-											1/2 総合課税				
短期保有特例(%)																	
なし																	
5年以内 40 ^{*9}																	
居住用財産買換特例																	
	特例 なし	特例あり			特例なし												
居住用財産買換の譲渡損失特例																	
特例なし																	
居住用財産の譲渡損失特例																	
特例なし																	

(注)

- *1 税率は所得税の税率であり、住民税率を含まない(住民税率については、右記の参考資料を参照)。
- *2 1969年以降の保有期間は譲渡年の1月1日現在で判断される。
- *3 譲渡所得を5年間に平均化したうえで、累進課税。
- *4 譲渡所得金額の1/2をその他の所得と合算して累進税制に基づいて課税される。
- *5 2000万円を超える譲渡所得金額の3/4をその他の所得と合算して上積み税額を求め、それと2000万円までの税額(税率20%)とを合算する。
- *6 4000万円を超える譲渡所得金額の1/2をその他の所得と合算して上積み税額を求め、それと4000万円までの税額(税率20%)とを合算する。
譲渡所得金額が8000万円を超える場合には、その総額の3/4を用いて、同じように上積み税額を求め、これらを合計する。
- *7 1993年の税制改正により、相続税の支払いのために土地を売却した場合には、譲渡所得金額から相続税の支払い額を控除できるようになった。
- *8 超長期居住用財産の特例は居住用財産の特別控除との併用が可能である。両者とも居住用財産買換特例とは併用できない。
- *9 総合課税による上積税額×110%と40%の分離課税額のいずれか多い税額となる。
- *10 総合課税による上積税額×120%と50%の分離課税額のいずれか多い税額となる。
- *11 居住用財産の買換えに伴い生じた譲渡損失の繰越控除(上限3年)は、合計所得金額が3000万円以下の年のみに適用(繰越不可)。
買換え資産に住宅ローン残高がある場合に限り、かつ、敷地面積が500㎡以下の部分のみに適用がある。譲渡年の1月1日現在の余剰季刊は5年超。
- *12 居住用財産の譲渡に伴い生じた譲渡損失の繰越控除(上限3年)は、合計所得金額が3000万円以下の年のみに適用(繰越不可)。譲渡資産に
住宅ローン残高がある場合に限り、住宅ローン残高と譲渡資産の譲渡金額との差額を上限に適用がある。譲渡年の1月1日現在の余剰季刊は5年超。
- *13 譲渡年の1月1日現在の保有期間10年超に適用される。
- *14 譲渡年の1月1日現在の保有期間10年超かつ居住期間10年以上に適用される。

(参考)大蔵省(現財務省)『日本の税制』『日本の土地税制』及び国税庁ホームページ資料により土地総合研究所において作成。

82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99 2003	2004 2014
10年超						5年超												
分離課税と総合課税(上積課税)						分離課税(累進)			分離課税(定率)			分離課税(累進)			分離課税(定率)			
30																		
5						8												
20						30*7			25	20		20	20		15			
1/2 総合課税									25		30	25			25			
												30			25			
15	20					20		27.5	特例なし									
20	25					22.5												
なし						40(百万円)までの部分10、 40(百万円)超の部分15*13			60(百万円)までの部分10、60(百万円)超の部分15*13									
15			20			15			15			10						
20									20			15						
10年以内 40*9						5年以内 40*9			2年以内 50*10			5年以内 30						
特例あり(10年超)*14						特例なし			特例あり(10年超)*14									
特例なし													特例あり*11 (5年超)					
特例なし																	特例あり (5年超) *12	

参考資料:分離譲渡所得税率の住民税率との対応

分離所得税率(%)	住民税率(%)
10.0	4.0
15.0	5.0
20.0	6.0
22.5	7.0
25.0	7.5
27.5	8.0
30.0	9.0
40.0	12.0
50.0	15.0

税率の20%、2分の1総合課税の最高税率37.5%、4分の3総合課税の最高税率56.25%の平均税率 $(20\% + 37.5\% + 56.25\%) \div 3 = 37.92\%$ をそれぞれ代理説明変数と見ることとした。分離比例課税と総合課税の上積税額とでは税制の性格が異なるので、別に明示的な説明変数を置くという考え方もあろうが、総合課税の上積税額はおのずと税率の差異となって表れるので、ここでは総合課税の上積税額の併用という特例制度は代理変数の数値に反映されているものと考えことにした。

他方、各年の土地の取引面積としては旧自治省（現総務省）税務局「道府県税課税状況等に関する調」による土地の不動産取得税課税対象面積（免税点未満のものを含む）を用いた¹。図表2では、今回毎年の土地取引量を示す数量として使用した不動産取得税の課税対象面積の合計値のほかに、後日何らかの分析の際、役に立つこともあろうかと考えて、参考のため、地目別の課税対象面積の推移も示しておいた。なお、総務省によれば、調査名に「都」が抜けているのは、調査対象に「都」が含まれないということではなく、都の場合、本来の市町村税である固定資産税等の課税主体でもあるため、都の課税する固定資産税等がこの調査対象に混入していないことを明らかにする意味で、調査のタイトル名から「都」を除外したとのことである。

ここで、土地取引面積（ha）（Y）に長期譲渡所得税率（%）（X₁）がどのように影響するかを直線回帰式により検証するが、土地取引量がその時点での長期的な経済フレームの影響下にあることは明らかであり、ここでは、土地取引量が影響を受けるであろうGDPの実質成長率（%）（X₂）（1年度前：不動産取得税は取引後の登記を踏まえて都道府県が普通徴収するので、取引から1年程度遅れ

ると考えられるため）を説明変数に加えた。また、この40年の期間を見た場合、第一次石油ショック以前の高度経済成長期とそれ以降ではエネルギー供給構造の激変を主因としてエネルギー多消費型からエネルギー節約型へと経済構造が大きく変化したことは周知の事実であり、これに伴い、高度成長期とそれ以降の安定（低）成長期とを分けるダミー変数（X₃）を置いた。このダミー変数は、あわせて、昭和49年から施行された国土利用計画法による土地取引の届出・勧告制の導入という規制強化策を示しているにとらえることもできよう。更に、バブル期後、金融機関の融資態度はそれ以前とは大きく異なり、それが不動産市場に参加する市場参加者のビヘイビアを大きく規定することになったので、バブル期前後で金融機関の融資態度の差異を示すダミー変数（X₄）を置いた。

この関係を線形一次回帰式で示すと以下の通りである。

$$Y = 314766.8 - 2173.05X_1 + 9802.9X_2 \\ (6.38) \quad (-1.37) \quad (2.32) \\ + 259211.1X_3 - 98322.4X_4 \\ (5.33) \quad (-4.03)$$

R² = 0.801583、標準偏差 = 53226.4、（ ）内はt値、（解析期間は昭和47年度から平成23年度までの40年間）

以上のように、数式の（ ）で示されるt値を見ると、説明変数である長期譲渡所得税率（X₁）については高くないため必ずしも説明力が十分とは言えないが、長期譲渡所得税率が高いほど土地取引量は減少する一方、経済成長率（X₂）とはプラスの相関、高度成長ダミー（X₃）ともプラスの相関、バブル後の融資抑制ダミー（X₄）は土地取引を抑制するという意味で符号条件を満たし、決定係数もかなり高い結果を得た。高い長期譲渡所得税率が一種の凍結効果を生む可能性を示唆しているものと言えよう（図表3-1、3-2）。

¹ 不動産取得税（土地）の課税対象面積は、相続、遺贈など形式的な所有権の移転には課税されないため、ほぼ売買に伴う面積に近似できるが、贈与を含むなど、売買面積そのものを示しているわけではないことに注意する。なお、課税対象面積には、借地権の設定・移転は含まれない。

図表 2. 不動産取得税の課税対象面積（地目別推移）

年度	(単位:ha.%)																						
	昭和47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	平成元年	2	3			
住宅用地	36,237	42,887	31,262	29,040	25,240	27,360	29,361	29,172	27,234	24,617	22,773	21,644	21,816	21,005	21,065	23,634	25,654	108.5%	165.1%	65.2%	85.5%		
住宅用地以外の宅地	17,531	20,424	15,754	13,556	10,771	9,693	10,398	10,179	10,500	12,821	9,443	9,552	10,789	11,543	11,119	12,940	13,525	104.5%	214.2%	55.3%	90.8%		
農地	104,411	110,348	76,655	65,698	128,089	87,577	86,862	84,226	80,472	74,306	85,932	72,889	74,577	73,092	76,243	78,512	72,241	92.0%	198.7%	48.1%	109.9%		
山林	290,837	341,832	197,332	127,641	119,573	110,747	123,118	79,913	111,383	104,798	97,315	95,618	100,763	105,441	84,343	247,681	95,454	38.5%	206.9%	62.8%	85.1%		
その他	127,309	129,069	97,075	45,737	43,138	37,936	34,553	39,767	47,011	36,905	30,856	31,930	33,588	28,034	30,218	30,909	34,215	110.7%	213.4%	58.3%	99.1%		
合計	576,325	644,660	418,078	281,672	326,811	273,313	284,292	261,257	276,600	253,447	246,319	231,633	241,533	226,169	216,659	383,676	241,089	61.2%	201.3%	57.5%	93.7%		
年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23			
住宅用地	22,458	20,870	21,539	21,270	25,913	23,937	21,364	22,653	26,890	23,363	26,209	25,174	30,087	32,881	33,901	45,482	37,882	82.4%	100.2%	31,275	29,689		
住宅用地以外の宅地	14,466	11,852	12,724	12,463	18,260	12,318	11,743	13,069	12,757	14,087	15,216	17,244	21,360	27,050	25,217	27,928	19,196	68.7%	82.0%	14,351	15,766		
農地	84,871	85,441	58,858	47,074	43,154	45,582	46,606	45,764	41,782	47,109	43,235	43,296	47,417	49,403	42,025	43,520	46,191	101.9%	87.7%	41,283	38,771		
山林	86,513	66,467	66,604	59,179	53,915	64,742	62,869	56,519	58,564	56,298	54,772	65,330	81,374	80,723	86,618	72,369	67,830	81.1%	103.3%	56,789	57,017		
その他	32,360	24,473	17,910	16,129	20,572	17,590	15,779	15,839	17,392	19,671	16,887	18,706	20,099	24,209	21,384	20,470	17,953	87.7%	92.2%	14,217	14,039		
合計	220,171	178,656	165,939	156,115	161,814	164,169	158,361	153,844	157,385	160,538	156,319	169,750	200,337	214,266	209,145	209,769	189,052	90.1%	87.6%	157,915	162,132		

(注) 1. 自治省（現総務省）税務局「道府県税課税状況等に関する調」による。

2. 上段は、前年度比の増減（%）である。

3. 免税点未満のものを含む。

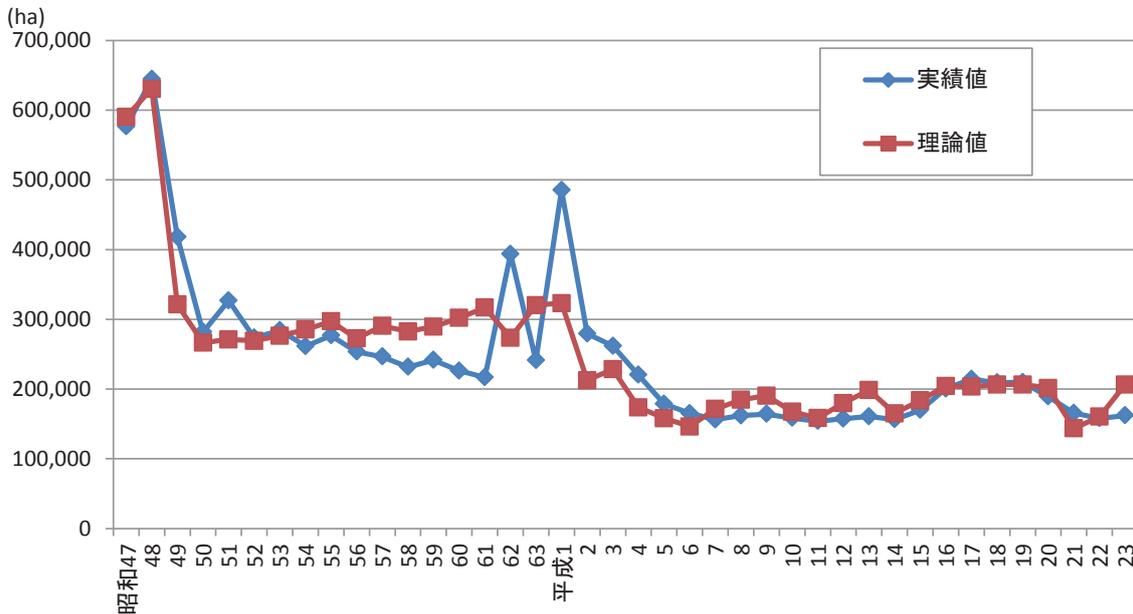
図表 3. 長期譲渡所得税率を説明変数とし、土地取引量を被説明変数とする回帰式
(推計期間:昭和 47 年～平成 23 年)

(3-1) 説明変数入力データ

年度	Y		X1	X2	X3	X4
	実績値	理論値				
昭和47	576,325	590,397	15.000	5.000	1.000	0.000
48	644,660	630,588	15.000	9.100	1.000	0.000
49	418,078	321,301	20.000	5.100	0.000	0.000
50	281,672	266,404	20.000	-0.500	0.000	0.000
51	326,811	271,131	38.125	4.000	0.000	0.000
52	273,313	269,170	38.125	3.800	0.000	0.000
53	284,292	276,478	37.920	4.500	0.000	0.000
54	261,257	285,300	37.920	5.400	0.000	0.000
55	276,600	297,125	31.125	5.100	0.000	0.000
56	253,447	272,618	31.125	2.600	0.000	0.000
57	246,319	290,523	28.750	3.900	0.000	0.000
58	231,633	282,681	28.750	3.100	0.000	0.000
59	241,533	289,318	27.500	3.500	0.000	0.000
60	226,169	302,062	27.500	4.800	0.000	0.000
61	216,659	316,766	27.500	6.300	0.000	0.000
62	393,676	273,633	27.500	1.900	0.000	0.000
63	241,089	320,238	25.000	6.100	0.000	0.000
平成1	485,378	323,179	25.000	6.400	0.000	0.000
2	279,277	212,644	22.500	4.600	0.000	1.000
3	261,813	228,329	22.500	6.200	0.000	1.000
4	220,171	173,800	30.000	2.300	0.000	1.000
5	178,656	158,115	30.000	0.700	0.000	1.000
6	165,039	146,351	30.000	-0.500	0.000	1.000
7	156,115	171,390	27.500	1.500	0.000	1.000
8	161,814	184,665	25.000	2.300	0.000	1.000
9	164,169	190,547	25.000	2.900	0.000	1.000
10	158,361	167,551	22.500	0.000	0.000	1.000
11	153,844	158,279	20.000	-1.500	0.000	1.000
12	157,385	179,845	20.000	0.700	0.000	1.000
13	160,538	198,471	20.000	2.600	0.000	1.000
14	156,319	165,141	20.000	-0.800	0.000	1.000
15	169,750	183,767	20.000	1.100	0.000	1.000
16	200,337	204,435	15.000	2.100	0.000	1.000
17	214,266	203,454	15.000	2.000	0.000	1.000
18	209,145	206,395	15.000	2.300	0.000	1.000
19	209,769	206,395	15.000	2.300	0.000	1.000
20	189,052	201,494	15.000	1.800	0.000	1.000
21	165,573	143,657	15.000	-4.100	0.000	1.000
22	157,915	160,322	15.000	-2.400	0.000	1.000
23	162,132	206,395	15.000	2.300	0.000	1.000

(注) X2 は、内閣府「国民所得統計」による。Y、X1、X2、X3、X4 のデータ及びその内容については本文参照。

(3-2) 土地取引量 (Y) の動向 (実績値、理論値)



4. 不動産の長期譲渡所得税制の土地取引凍結効果について

国税庁「申告所得税標本調査」から、分離長期譲渡所得の毎年の申告所得税課税人員数の推移をみると、昭和44年以降約45年間にわたり基調的には毎年10万人台後半から30万人の間くらいの人数で推移しているが、日本列島改造論の最盛期の昭和48年やバブル期の平成初期には40万人台から50万人台に達していたことがわかる² (図表4-1)。また、分離長期譲渡所得金額はバブル期に急増しているが、上積税額の計算上、総合課税方式が併用されていた昭和51年から昭和62年までの一人当たり分離長期譲渡所得金額は、地価水準がほぼ同水準の平成12年以降と比べても、やや小さく、総合課税計算の併用が土地取引に抑制的な効果をもたらしたことを推測させる。このことを、一人当たりの分離長期譲渡所得金額を地価水準で実質化した実質値 (平成12年=100) の推移でみると、この傾向はより明確であり、上積税額の計算上、総合課税方式が併用されていた昭和51年から

62年までの一人当たりの実質分離長期譲渡所得金額に比べて、地価水準がこの時期より低い昭和40年代後半及びほぼ同水準とみられる平成12年から23年の方が全体として大きい金額になっていて、しかも税率が一律15%に軽減された平成16年以降は、地価下落期にもかかわらず、明らかにさらに金額が大きくなっている。このあたりのデータからも上積税額の計算上、総合課税方式が併用されていた時点における分離長期譲渡所得税制が持っていた土地取引への凍結効果の一端を見ることができよう。なお、一人当たり課税分離長期譲渡所得金額の絶対額を見ると、51年以降60年代前半まで、上積税額による総合課税計算が併用されない2000万円内にとどまっていた、土地の譲渡者が、分離比例税率の範囲内に譲渡額をおさえようとしていたことを窺わせることも指摘しておこう。これに対し、地価水準はほぼ同じでも、平成12年ころ以降になると、分離比例課税制度が定着したため、特に、実質値で見て、一人当たり課税分離長期譲渡所得が頭打ちになるような兆候は見られない (図表4-2のふたつの丸印の部分と比較対照されたい)。

² この調査では、申告所得税納税者について、所得種類別、所得階級別の分布等が明らかにされている。調査対象は、各年分の申告所得税について、翌年3月31日現在において申告納税額がある者全部である。

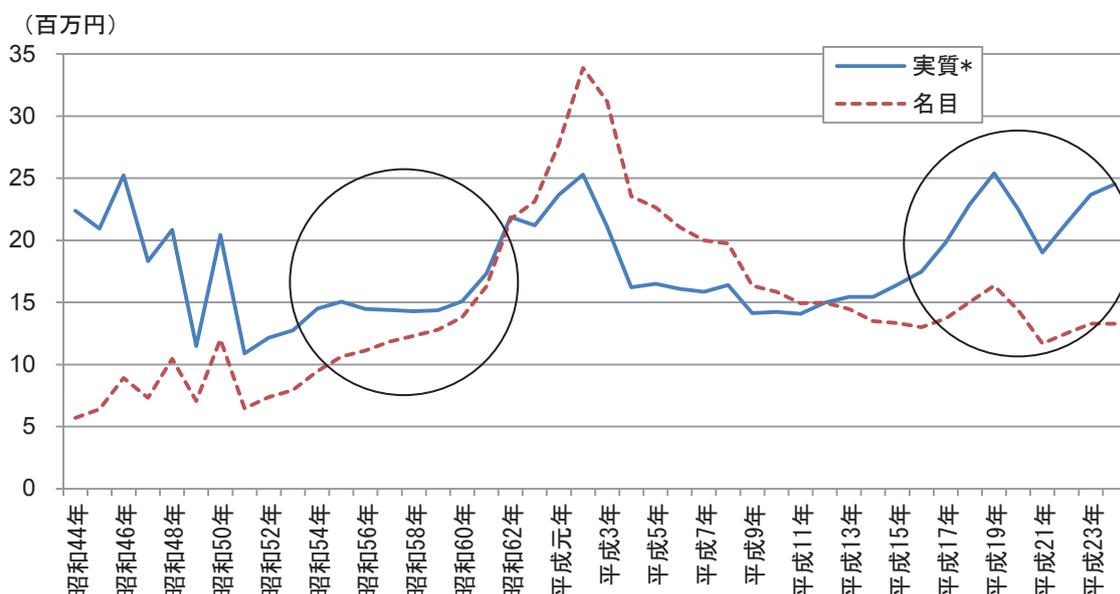
図表 4. 分離長期譲渡所得（人員・金額）及び一人当たり分譲長期譲渡所得金額（名目・実質）の推移
 (4-1) 分離長期譲渡所得の申告実態（人員・金額等）

	分離長期譲渡所得		一人当たり 分離長期譲渡所得(百万円)		全国市街地価格 指数・全用途平均 (H12.3=100)
	人員(人)	(百万円)	名目	実質	
昭和44年	180,871	1,032,491	5.7	22.4	25.5
昭和45年	235,392	1,503,641	6.4	20.9	30.5
昭和46年	344,701	3,069,634	8.9	25.2	35.3
昭和47年	440,379	3,227,282	7.3	18.3	40
昭和48年	574,711	6,000,416	10.4	20.8	50.1
昭和49年	219,922	1,554,606	7.1	11.5	61.6
昭和50年	237,713	2,858,564	12.0	20.4	58.9
昭和51年	205,960	1,331,925	6.5	10.9	59.4
昭和52年	234,744	1,731,932	7.4	12.2	60.7
昭和53年	246,275	1,954,798	7.9	12.7	62.3
昭和54年	267,261	2,524,277	9.4	14.5	65.2
昭和55年	262,329	2,792,148	10.6	15.1	70.7
昭和56年	252,824	2,813,901	11.1	14.5	76.9
昭和57年	263,201	3,114,493	11.8	14.4	82.3
昭和58年	280,450	3,450,784	12.3	14.3	86.2
昭和59年	290,069	3,709,043	12.8	14.4	89
昭和60年	295,232	4,070,547	13.8	15.1	91.5
昭和61年	313,697	5,109,998	16.3	17.3	94.1
昭和62年	366,643	7,956,314	21.7	21.9	99.2
昭和63年	404,587	9,355,166	23.1	21.2	109.1
平成元年	473,988	13,165,238	27.8	23.7	117.4
平成2年	511,220	17,309,393	33.9	25.3	133.9
平成3年	566,140	17,648,429	31.2	21.1	147.8
平成4年	223,676	5,263,383	23.5	16.2	145.2
平成5年	266,915	6,040,008	22.6	16.5	137.2
平成6年	292,615	6,158,083	21.0	16.1	130.9
平成7年	283,756	5,668,341	20.0	15.8	126.1
平成8年	326,913	6,454,558	19.7	16.4	120.5
平成9年	290,993	4,756,073	16.3	14.1	115.6
平成10年	242,622	3,847,530	15.9	14.2	111.5
平成11年	241,333	3,604,757	14.9	14.1	106.1
平成12年	239,442	3,583,383	15.0	15.0	100
平成13年	216,547	3,131,824	14.5	15.4	93.7
平成14年	198,551	2,679,097	13.5	15.4	87.4
平成15年	194,193	2,588,901	13.3	16.4	81.2
平成16年	247,168	3,212,068	13.0	17.5	74.4
平成17年	260,022	3,558,311	13.7	19.8	69.1
平成18年	268,403	4,034,986	15.0	22.9	65.7
平成19年	253,570	4,145,682	16.3	25.4	64.4
平成20年	218,068	3,131,869	14.4	22.5	63.9
平成21年	177,891	2,076,634	11.7	19.0	61.4
平成22年	193,922	2,424,926	12.5	21.4	58.5
平成23年	204,164	2,710,593	13.3	23.7	56.1
平成24年	227,708	3,024,492	13.3	24.5	54.2

(注) 1. 国税庁「申告所得税標本調査」による。

2. 実質値は、日本不動産研究所「全国市街地価格指数（全用途平均）」の平成12年3月末を100としてデフレートした値。

(4-2) 一人当たり分離長期譲渡所得金額の名目値と実質値



(注) 実質値は、日本不動産研究所「全国市街地価格指数(全用途平均)」の平成12年3月末を100としてデフレートした値。

5. 不動産税制に関連する基礎的データについて (紹介)

(分離譲渡所得者の譲渡所得金額別の分布状況)

分離長期譲渡所得税の動向に関連して、最新の国税庁「申告所得税標本調査」の平成24年のデータにより、分離譲渡所得の申告者の所得金額ランクの特徴などを申告者のクロスセクションデータから見ておこう(図表5)。全体申告者の約97%(約22.8万人)が長期譲渡所得の申告者であり、短期譲渡所得の申告者は約3%(約8500人)と極めて少数であることがわかる。

分離長期譲渡所得金額別の申告者分布を見ると、最も多いのが譲渡所得金額3000万円~5000万円の金額帯であり、1000万円以上の者が5割近いウェイトを持つ。一方、分離短期譲渡所得者は400万円以上500万円以内が最もウェイトが多く、700万円以下の者が全体の5割を占め、相対的に少額であることがわかる。それぞれの申告者一人当たりの平均分離譲渡所得金額は、分離長期では1328万円、分離短期では344万円であった。(図表5-1、5-2、5-3)

(不動産所得者の動向について)

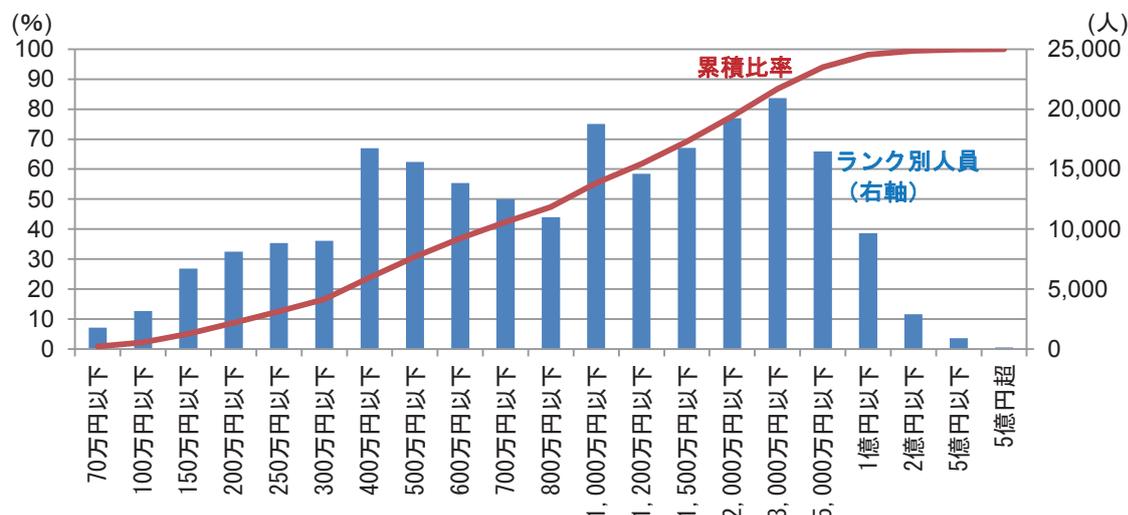
同じく国税庁「申告所得税標本調査」の平成24

年データから不動産所得申告者の状況を紹介しておこう。同調査では、先ず事業所得のウェイトが大きい申告所得者を除き、それ以外の所得の中では不動産所得のウェイトの大きい所得者を不動産所得者としてカウントしている。戸建てを5棟以上(借地の場合は5件で1棟換算)、又はマンションを10戸以上賃貸すると税法上は事業と認定され、そこから得られる所得は事業所得に分類されるので、不動産所得者とは、おそらく戸建てでは5戸未満、マンションで言えば10戸未満を賃貸する比較的小規模な個人事業者のことであると考えられる。不動産所得申告者数は107万1千人であり、ここ数年いずれも100万人から110万人の間にあり、大きな変化はない。不動産所得金額ランク別の申告者数を見ると300万円~500万円の金額帯の申告者が23%であり、1000万円以下が全体の90%を占める。不動産所得者の所得金額を見ると、ここ数年減少傾向にあるものの、24年でも5兆4661億円である³。金額帯

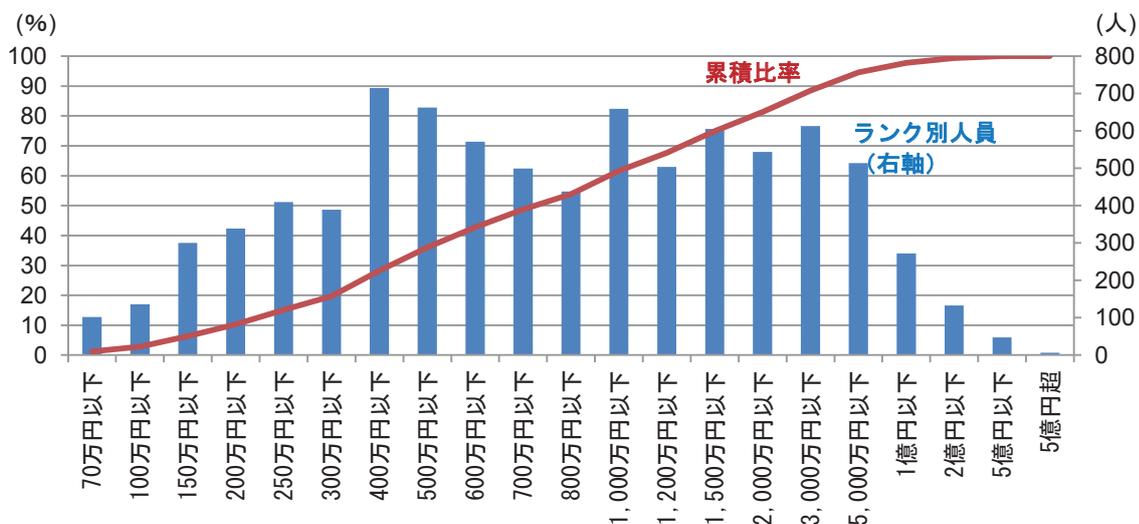
³ この不動産所得金額の中には、統計作成の制約上、不動産所得者に分類される者が他の種類の所得を稼得している場合には、それらを含んだ金額として表示されており、純粋の不動産所得は、別の集計表から全体額の83%に当たる4兆5365億円であることが判明している。

図表 5. 長短別分離譲渡所得の所得金額別申告人員等（平成 24 年）

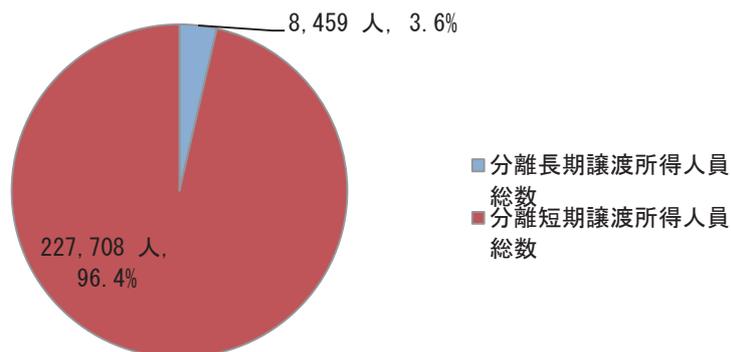
(5-1) 平成 24 年の分離長期譲渡所得の所得金額ランク別申告人員（構成比、累積）



(5-2) 平成 24 年の分離短期譲渡所得の所得金額ランク別申告人員（構成比、累積）



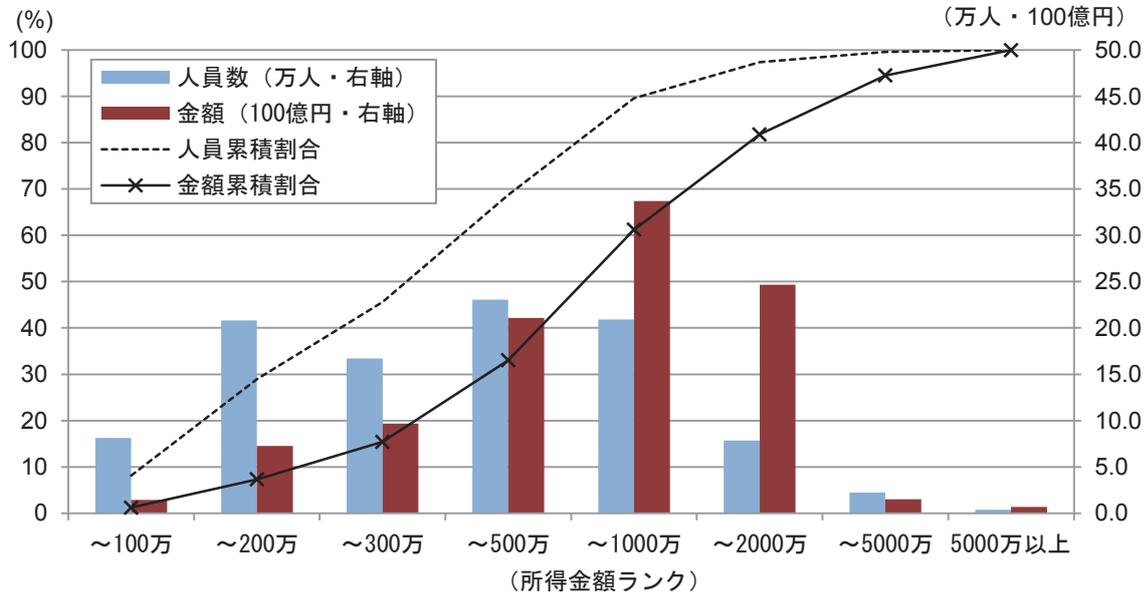
(5-3) 平成 24 年の分離長期・分離短期譲渡所得別人員（絶対数、構成比）



(注) 各図表とも国税庁「申告所得税標本調査結果」による。

図表 6. 所得金額ランク別不動産所得申告者・申告所得金額

(6-1) 構成比図



(6-2) 上記データ

	人員数 (万人)	金額 (100億円)	人員累積 割合 (%)	金額累積 割合 (%)
~100万	8.1	1.4	8.1	1.2
~200万	20.8	7.3	28.9	7.3
~300万	16.7	9.7	45.6	15.4
~500万	23.0	21.1	68.7	33
~1000万	20.9	33.7	89.6	61.2
~2000万	7.8	24.7	97.4	81.8
~5000万	2.2	1.5	99.6	94.5
5000万以上	0.4	0.7	100	100

(注) 1. 各図表とも、国税庁「申告所得税標本調査」による。

2. 図 6-1 中、不動産所得申告者数の合計は 107 万 1 千人、不動産所得者の所得金額の合計は 5 兆 4661 万円である

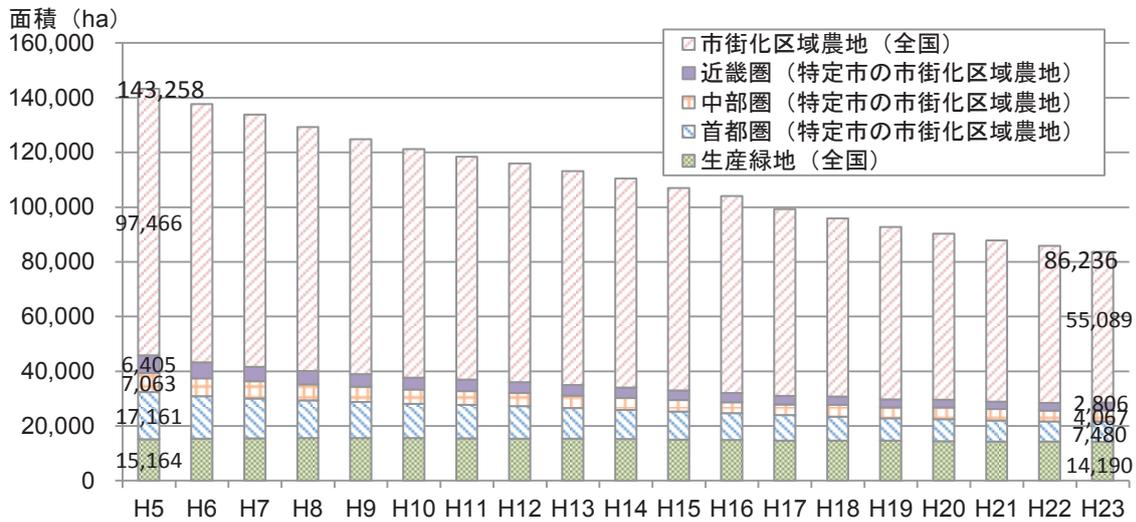
が 500 万円～1000 万円の申告者の所得が総額では 1.5 兆円を超え、全体の 3 割近いウエイトを占めている。不動産所得申告者一人あたりの平均不動産所得金額は 510 万円となる。(図表 6-1、6-2)

(市街化区域農地面積の推移—固定資産税の課税の適正化(いわゆる宅地並み課税)に関連して—)

上記 2 において、譲渡所得税制について述べた際、長期保有の市街化区域農地には、平成 4 年ま

で長期譲渡所得税に対する特例的な軽減税率が用意されたことを紹介した。よく知られているように、1968 年新都市計画法が施行されて都市計画区域が定められ、都市計画区域は原則として市街化区域と市街化調整区域とに区分され、公共投資の集中による計画的市街化が目指されたのであるが、開発を望む農地所有者の多数の存在のほか、開発の予定はないものの、規制を嫌う農地所有者も少なくなかったため、市街化区域の拡大圧力が働き、

図表 7. 全国の市街化区域農地等面積の経年変化



(注) 1. 国土交通省調べによる。

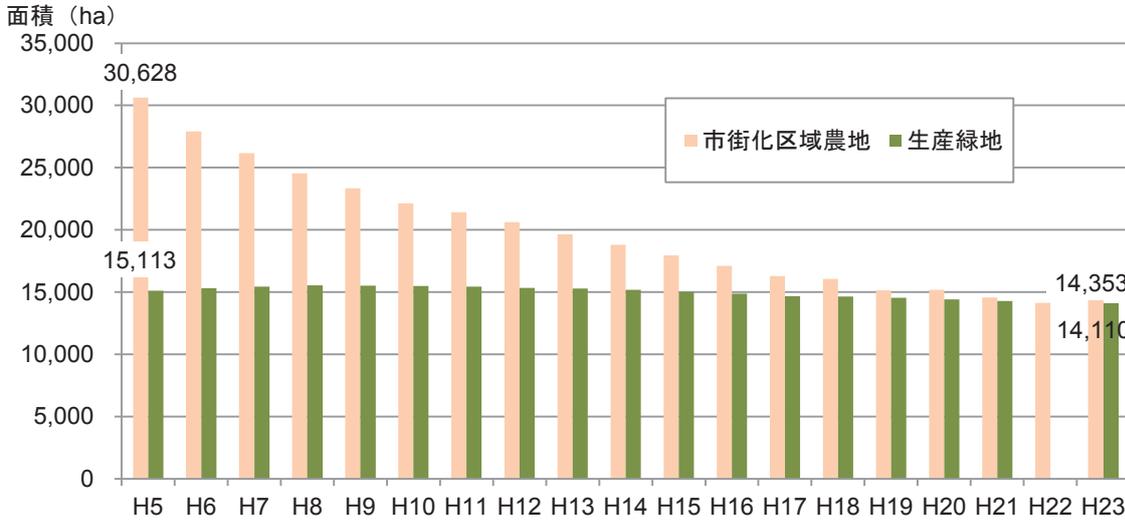
2. 特定市とは、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏都市整備法による既成市街地及び近郊整備地帯内等に所在する市（首都圏 106、近畿圏 56、中部圏 28、合計 190）をいう。

大量の農地が市街化区域に編入された。当初は 40 万 ha、現在でも約 7 万 ha の農地が全国の市街化区域内に存在する。これらの農地の取り扱いについては、当時から、宅地と同等の固定資産税を課して宅地化を推進すべきとの議論があった一方、農地の環境保全機能などの役割や農地所有者の経済的負担能力を考慮して、農地並みの課税にとどめるべきだとの議論が併存した。後者の立場から市街化区域農地を保全するため、1974 年に制定されたのが生産緑地法であった。この法律は、1990 年に大きく改正され、農家の意向に沿いつつ、保全する農地と宅地化する農地とに明確に区分したうえ、これとリンクした形で、前者のうち、敷地面積 500 m²以上で、良好な生活環境の確保に役立ち、公共施設用地に適していて、用排水設備を持つなど農林漁業の継続が可能な条件を満たせば、当該一団の土地を、市町村が都市計画法 8 条に定める地域地区の都市計画なのである生産緑地として指定することとしたうえ、三大都市圏の特定市に所在する市街化区域農地に適用される固定資産税の課税の適正化（いわゆる農地の宅地並み課税）を適用除外とする制度設計になっており、生産緑地においては、農林漁業を営むために必要となる場合

を除き、建築物の建築及び宅地の造成等の行為制限がかかり、指定から 30 年が経過するか、または、主たる農業従事者が死亡または従事不能な故障者となる場合でなければ、市町村長に土地の買取り申し出ができず、申し出から 3 月以内に当該生産緑地の所有権の移転が行われなければ、行為制限が解除されるが、それ以外の場合は、原則として生産緑地としての都市計画の指定解除が認められないものとされた。

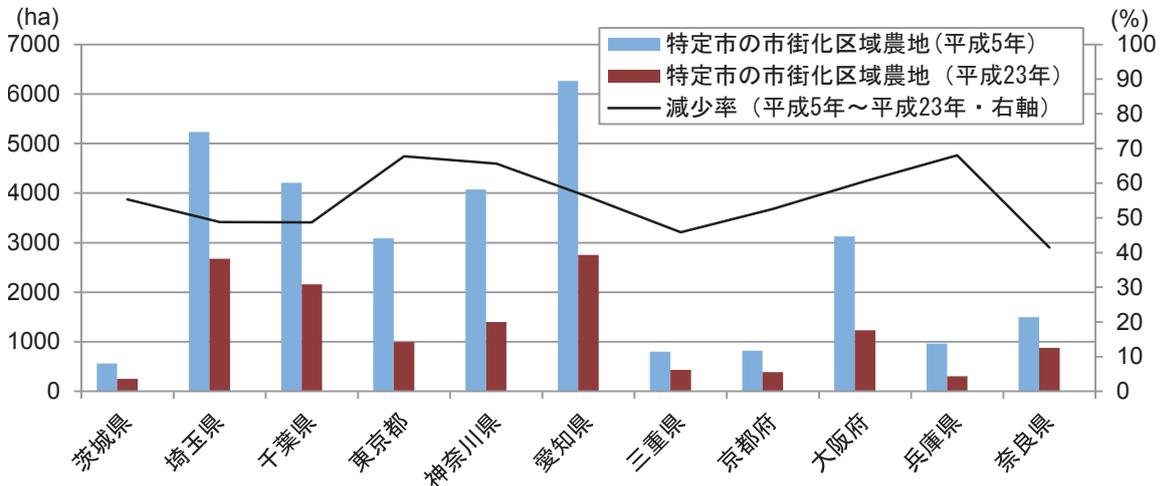
ここでは、その後の市街化区域農地面積の増減状況を概観しておきたいと思う。まず全国の市街化区域農地等面積（生産緑地を含む）は平成 5 年の 14.3 万 ha から平成 23 年には 8.6 万 ha まで減少した（図表 7）。次に、三大都市圏の特定市について、制度発足当時の平成 5 年の状況を見ると、宅地化される市街化区域農地面積は 30,628ha、同地域内の生産緑地が 15,113ha とほぼ 2:1 の割合であったが、平成 23 年のデータを見ると、宅地並みの固定資産税のかかる市街化区域農地面積は 14,353ha に半減、一方、農地並み課税が継続される生産緑地面積は、新たな指定を含めて、全体として、この間の減少はごく僅少にとどまり 14,110ha と、両者の賦存量の割合はほぼ 1:1 にな

図表 8. 三大都市圏の特定市の市街化区域農地等面積の減少状況（平成5年→平成23年）



- (注) 1. 市街化区域農地：「固定資産の価格等の概要調書」（総務省）〔毎年1月1日の値〕
 生産緑地：「都市計画年報」（都市局）〔毎年3月31日の値〕による
2. 特定市とは、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏都市整備法による既成市街地及び近郊整備地帯内等に所在する市（首都圏106、近畿圏56、中部圏28、合計190）をいう。

図表 9. 三大都市圏の都府県別の特定市における市街化区域農地の減少率



- (注) 1. 都市計画協会「都市計画年報」により作成。
2. 特定市とは、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法による既成市街地及び近郊整備地帯内等に所在する市（首都圏106市、近畿圏56市、中部圏28市の合計110市）をいう。

った（図表 8）。この 18 年間の市街化区域農地の減少率は 53.1%（年率約 2.4%）、生産緑地の減少率は 6.6%（年率 0.4%）である。市街化区域農地面積の減少率は、兵庫県、東京都、神奈川県、大阪府の順に高く、逆に奈良県、三重県、千葉県、

埼玉県の順に低い（図表 9）。

日本の市街地内には依然農地、樹林地など農林業的な利用に供される土地が多く存在しているが、都市の縮退が不可避となっている今日、都市とそれ以外の境界が不明確になり、都市側から賦存す

る農地等をより積極的に受け止めるとともに、農業側からも、第2種兼業農家が大半で、農業所得がきわめて低位にとどまる状況の下、40万haにも上る耕作放棄地を含む農地等の都市的利用を組み込んだ土地利用を構想し、相互に乗り入れる形の、混在や散在を前提としたモザイク型の計画論が必要になっていることも否定できない事実であり、新たな土地利用法制の構築に向けた再考・取組みが急務となってくると考えられる。

(登録免許税と印紙税)

最後に、不動産に関係の深い流通税として、不動産取得税、登録免許税、印紙税があるが、不動産取得税制についてはその課税対象面積の時系列の推移を冒頭の1,2において、譲渡所得税と関連付けて紹介したので、ここでは、登録免許税と印紙税についてについて紹介しよう。なお、不動産取得税の税収額は、10年ほど前には年間6000億円を超えていたが、課税標準である固定資産税評価額(土地)の下落や平成18年以降27年度までの措置として、土地、住宅に対しては、本則税率4%が適用されず、3%の特例の軽減税率が適用されているため、税収額も低下し、最近では3500億円前後で推移していることを付言する。

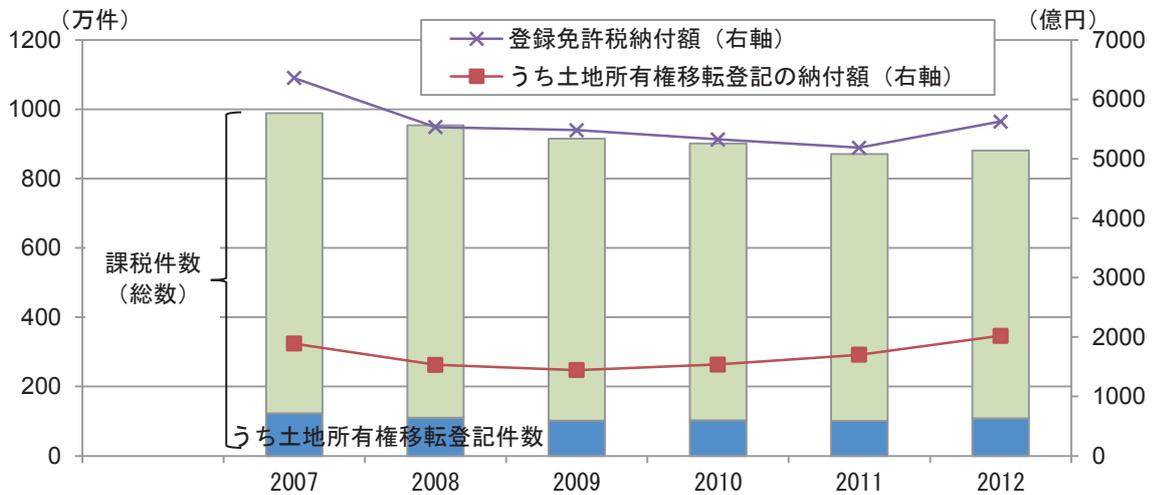
まず、登録免許税の課税件数については、平成19年度の989万件から減少して平成24年度には881万件になっている。税収額もこれに対応して平成19年度の6358億円から平成24年度は5627億円に減少している。件数ベースでは全体の10パーセント、金額ベースでは全体の約30%が土地の所有権移転登記に伴うものである(図表10)。更に、内訳を大きく抵当権設定や相続等を含めた土地関係登記、建物関係登記、商業・法人登記の三つに区分すると、件数ベースで6割、金額ベースでは7割が土地登記関連である(図表11)。土地売買による所有権移転登記にかかる登録免許税率は固定資産税評価額を課税標準として、本則税率の2.0%が、平成15年度から22年度までは1.0%、23年度は1.3%、24年度から26年度まで

は1.5%という税率の特例が設けられているものの、順次税率が引上げられてきている。他方、同じ流通税である「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」に係る印紙税額は順次軽減(契約金額1000万円超5000万円以下の場合、本則2万円が、26年3月まで1.5万円、26年4月以降(5年間)1万円)され、また、受領書のうち、受取金額が5万円未満(26年3月までは3万円未満)のものには印紙税が課されないこと、土地と住宅に係る不動産取得税も上述の通り、本則4%に対し、平成18年度以降27年3月までは3%に軽減されていることとの関係では、同じ流通税でありながら、土地売買に伴う登録免許税は、他の流通税とはやや様相を異にし、本則に近づく方向で、軽減とは逆行する動きとなっている。

また、印紙税については近年税収が毎年度1兆円程度と10年前の1.5兆円に比して大きく減少している(図表12)。これは、負担の大きい「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」の印紙税率が特例的に順次引き下げられてきた結果であるとともに、未だに印紙税収入に占める割合が高いこれらの契約類型の印紙税に軽減の余地があることを示している。

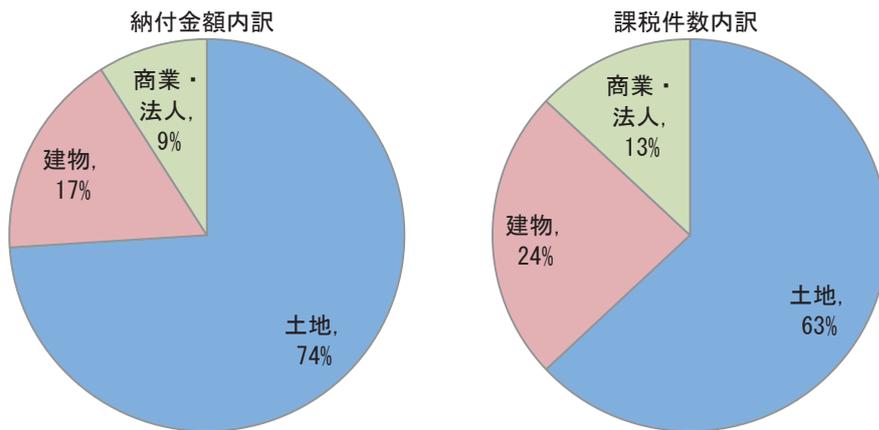
我が国の流通税は、財貨の移転という事実に着目しつつ、その背後に担税力を認めて課税するものであり、財貨の移転自体に着目する不動産取得税と、財貨の移転に伴い作成される文書や登記等に着目する印紙税や登録免許税とに区分できる。不動産の売却に伴い譲渡所得税が万遍なく課されている以上、その上にさらに、特に国税としての流通税を重疊的に課することは消費税増税10%への方針決定時期を年末に控え、従来からある二重課税問題を改めて提起するとなろう。また、併せて流通税の持つ税の転嫁問題や取引抑制効果についても、この際総合的な再整理が必要な時期を迎えていると言えよう。一方で経済成長と両立しうる財政健全化策の一環として不動産関係税の強化を検討する動きもあり、留意が必要である。

図表 10. 登録免許税の課税件数と納付税額（平成 24 年）



(注) 国税庁「申告所得税標本調査」による

図表 11. 登録免許税の土地、建物、商業・法人登記別内訳（平成 24 年）



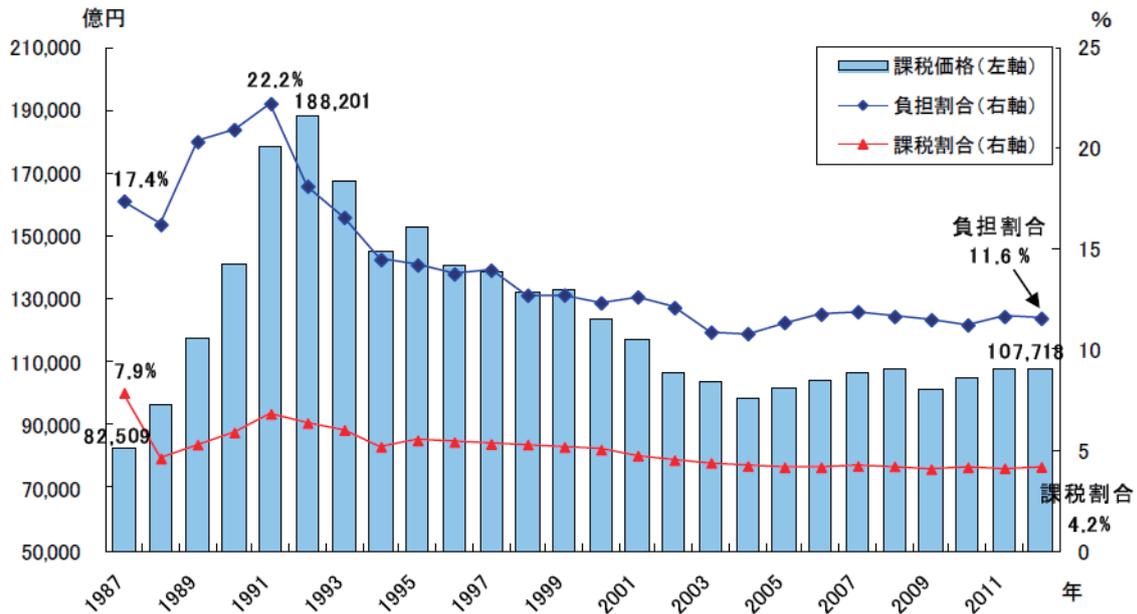
(注) 法務省「民事・訟務・人権統計年報」による。

図表 12 . 印紙税収の推移

年度	金額 (億円)
13	14,288
14	13,638
15	11,651
16	11,350
17	11,688
18	12,181
19	12,018
20	10,884
21	10,700
22	10,240
23	10,320
24	11,020

(注) 国税庁調べによる

図表 13. 相続税の課税価格、負担割合、課税割合の推移



(注) 1. 日本FP協会資料による。

2. 出典は国税庁「国税統計年報」、厚生労働省「人口動態統計」による。

3. 負担割合＝各年の納付税額/課税価格×100、課税割合＝被相続人数/死亡者数×100

補論. 相続税法の改正を巡って

(最近の相続税の課税動向)

来年、平成27年1月1日以降に生じた相続から大きく増税路線に舵を切る相続税法について、この機会に基本的な情報を確認しておこう。まず相続税の課税対象となる被相続人数はこのところ毎年5万人前後で推移しているが、死亡者数が毎年100万人以上あるため、相続税の課税対象となる被相続人比率(課税割合)は5%にも達しない低い比率にとどまっている。また、相続税の課税価格は近年年間10兆円強、これに対する納付税額の割合を示す負担割合は平均で10%強というところである(図表13)。

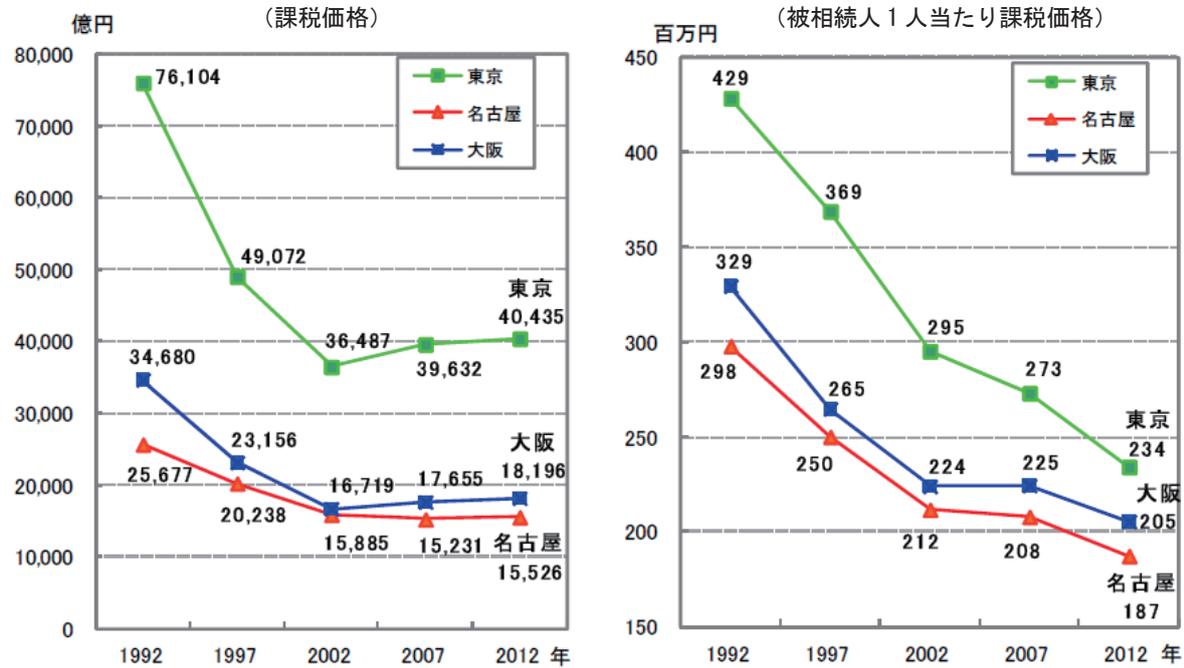
(大幅な増加が予想される首都圏を中心とした大都市圏の相続税課税対象者)

平成27年から適用される基礎控除の4割縮減(定額控除額、5000万円→3000万円)、法定相続人比例控除額(一人当たり)、1000万円→600万円)により、上記全国平均の課税割合が今の4%から6%程度へと5割増、場合によっては、バブル期の

実績値である7%～8%に倍増するとの見方なども報道されている。相続税評価の基礎となる路線価は、平成26年1月1日現在では、全国平均の標準宅地が前年比マイナス0.7%(前年はマイナス1.1%)と下落しているが、都道府県別にみると、宮城県(2.4%)、東京都(1.8%)、愛知県(1.2%)、福島県(0.8%)、神奈川県(0.8%)、大阪府(0.3%)、埼玉県(0.1%)、千葉県(0.1%)の8都道府県が前年を上回り、大都市圏、特に首都圏の4都県はすべて上昇に転じていることが判明している。

仮に都内で法定相続人3人を持つ個人が平成27年1月以降に亡くなり、当該個人が所有する、㎡あたりの相続税評価額40万円の宅地100㎡が相続の対象になったとすると、法定相続人が被相続人と同居していたか、別居していても、相続人が持家を持っていないような場合を除き、特定居住用小規模宅地に係る特例(敷地面積が330㎡(平成26年末までは240㎡)まで、評価額の8割を相続税評価額から減額できる特例)が働かないので、被相続人が宅地のほかに800万円以上の預金等の純資産を保持していれば、基礎控除額4800万円を

図表 14. 三大都市圏における相続税課税価格等の推移（国税局別）



(注) 1. 日本FP協会資料による。
 2. 出典は国税庁「国税統計年報」による。

超えるため、相続税の課税対象になる。このような事例はそう珍しいことではないことから、相続税総額及び一人あたり課税価格がともに大きい首都圏を中心に、相続税の課税対象となる被相続人割合が相当大きくなり、専門家の間では、特に東京都区部において相続事例の約2割が課税対象になるとの指摘がある（図表 14）。

（相続税法改正に伴う不動産市場等への影響）

納付人員一人あたりの相続税課税評価額の長期的な推移をみると、課税対象となる相続財産総評価額に占める土地の割合が、平成 24 年現在では 46%（ピークは平成 4 年の 76%）まで低下しているとはいえ、一貫して高い比重を占めているため、地価水準の動向とほぼ比例的に増減していて、ピーク時の平成 4 年には 1 億円を超えていたが、ここ数年は 6000 万円台で推移している（図表 15-1、15-2）。

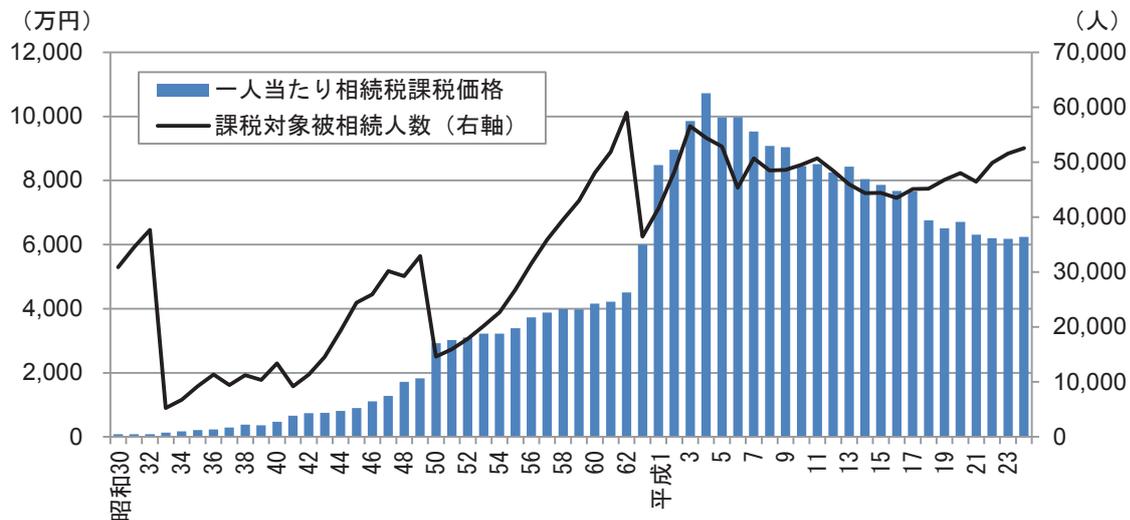
今回の相続税の基礎控除縮減に伴う課税対象額の拡大や課税財産評価額が 2 億円超 3 億円以下の

部分及び 6 億円超の部分の超過累進税率がこれまでよりもアップ（それぞれ 40%→45%、50%→55%）することから、相続時に相続税支払いのための現金等の準備が十分でない場合は、物納の要件が必ずしも簡単ではないことを考慮すると、不動産売却による納税資金の調達を強いられるケースが特に都市部においては増えることが想定される。この動きは、のちに述べる高額資産保有階層による相続税節税対策としての不動産取得やさらに一部で活発化していると言われる海外投資家による国内での不動産取得需要よりも広範囲かつ量的にも大きいものになると予想され、全体としては不動産取引の需給の緩和要因として働くのではないかと考えられる。

（相続土地の譲渡に伴う取得費加算の縮減）

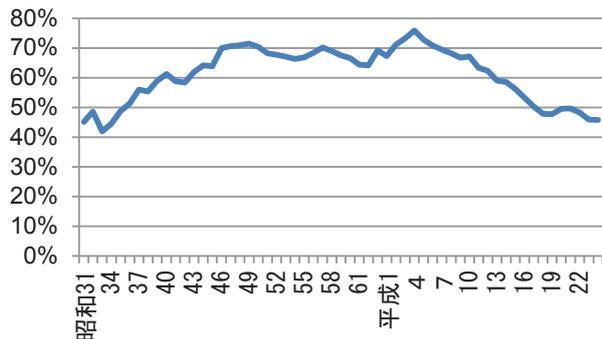
ここで、第一に、やや細くなるが、先に述べた不動産の譲渡所得税制との関連もあるので、相続土地の売却に伴う課税強化について説明しておこう。相続財産である土地等を相続税の申告期限

図表 15-1. 課税対象被相続人数および一人当たり相続税課税価格の推移



(注) 国税庁「申告所得税標本調査」による

図表 15-2. 相続財産総評価額に占める土地価額の割合



(注) 国税庁「申告所得税標本調査」による。

から3年以内に譲渡した場合に限り、相続税額の一部を譲渡土地の取得費に加算できる制度が今回、厳し目に改正され、平成27年1月以降の相続により取得した資産を譲渡する場合から適用されるようになる。従来、土地を譲渡して相続税を納税しようとする、譲渡税がかかり、手取り額が減少してしまうため、これを緩和するために、譲渡した土地に限らずその者が相続したすべての土地（物納土地を除く）の相続税額が特例的に土地の取得費加算の対象になっていたが、今回この特例が廃止され、取得費加算は、その者が譲渡した土地に対応する金額のみに縮小されるものである。

わかりにくいので例を挙げて説明しよう。いま、

ある人Xが土地A、B、および建物、その他財産を相続し、その相続税評価額及び相続税額が以下のようなものだったとしよう。そして相続財産である土地Aを相続税の申告期限から3年以内に譲渡したとする（図表16）。

従来の取得費加算額は、

$$\begin{aligned} & (\text{その者の相続税額総額}) \times \\ & (\text{その者の全相続土地[A及びB]の課税評価額}) \div \\ & (\text{その者の相続税課税評価額}) \end{aligned}$$

$$= 12 \times (5 + 15) / 40 = 6$$

であったが、改正後の取得費加算額は

$$\begin{aligned} & (\text{その者の相続税額総額}) \\ & \times (\text{その者の譲渡した土地[A]の課税評価額}) \\ & \div (\text{その者の相続税課税評価額}) = 12 \times 5 / 40 \\ & = 1.5 \end{aligned}$$

となり、取得費加算が小さくなるため、譲渡税額が増えることになるのである。もともとこの特例は平成5年度の税制改正により、物納許可を受けた相続税相当額については、譲渡がなかったものとされることとの均衡上、一部でも相続土地の譲渡があれば、譲渡がなかった相続土地の譲渡を含めて、自ら相続した土地すべてについての譲渡があったものとみなす特例税制である。当時は地価水準が高く、しかも、長期譲渡所得税率が30%と

図表 16. ある相続人の相続財産等（想定事例）

相続財産の種類	相続税課税評価額	相続税額
土地 A	5	1.5
土地 B	15	4.5
建物	10	3.0
その他財産	10	3.0
合計	40	12.0

重く、相続税の納税に伴う負担を軽減する必要性が高かったが、現在は長期譲渡税率が 15%に下がり、地価水準も当時に比べ低い水準で安定していることから、不公正な特例であるとの指摘が会計検査院からなされ、今回の改正に至ったものとされている。

（相続税節税のための貸家建設等）

第二は、相続税節税のための貸家建設の増加についてである。人口数及び人口の地域間の社会移動減、さらに空貸家（貸室）の増加は、貸家着工の減少要因であると考えられるが、消費税増税の駆け込み需要もあり、25年度の貸家着戸数は前年度比 15.3%増と大幅に増加し、26年6月まで、前年同月比着工戸数が 16 か月連続の増加を続けている。これには、財産を金融資産で残すよりも、不動産、特に貸家で残すと相続税評価額を相当圧縮でき、節税対策になることが影響していると思われる。時価 3 億円の金融資産はほぼそのまま相続税評価額になるのに対し、今、仮に、3 億円の金融資産を原資に、1.5 億円の土地を購入し、1.5 億円の建築費をかけて、全部を貸家用のアパートやマンションとして建設したとしよう。借入金は、別途、個人の相続税課税価格の計算上債務控除の対象となり、相続税額の軽減に寄与するが、ここでは、相続財産評価の低減効果について説明しよう。このケースでは、土地の評価は貸家建付地となり、その評価額は、自用地評価 \times (1 - 借地権割合 \times 借家権割合 \times 賃貸割合) と計算される。標準的なケースでは、借地権割合 0.7、借家割合 0.3 (一律)、賃貸割合 1.0 であり、土地の相

続税評価額は更地の場合の評価額に比べて約 2 割減の 1 億 1850 万円、もし、その敷地面積が 200 m^2 以下であり、かつ、他に事業用または居住用相続土地に係る 80%評価減の特例を使わなければ、当該敷地が 200 m^2 以下の場合、全体について、不動産貸付用小規模宅地の 50%評価減の特例が使えるので 5925 万円となる。また、貸家の相続税評価額は、固定資産税評価額 \times (1 - 借家権割合 \times 賃貸割合) と計算され、建物の固定資産税評価額を時価の 6 割、借家権割合 0.3、賃貸割合 1.0 とすると、貸家の相続税評価額は時価の約 4 割の 6300 万円となる。以上により、このケースの場合、全体としての相続税評価額を 3 億円から 1.2 億円へと 40%に削減できることになる。相続税評価額が大きくなると、法定相続人数など条件によっては、相続税率が従来よりも上がる可能性も否定できないこと、不動産事業者の中には節税対策として貸家建設を奨励する動きが少なからずあることから、今の時期、金融資産を多く持つ高齢層を中心に、相続税節約のための貸家建設への誘因はかなり強いと言えよう。ちなみに、国土交通省の『世代間資産移転の促進に関する検討会報告』(平成 25 年 3 月)によると、やや古いが、平成 21 年に総務省が行った「全国消費実態調査」等から、平成 21 年 11 月末現在の 60 歳以上の高齢世帯が保有する宅地資産は約 530 兆円であり、全世界帯の宅地資産 884 兆円の 6 割を占めることが示されている。

ただし、相続税の節減に目を奪われて、その後の毎年のキャッシュフローの収支及び減価償却額や借入金利の償還を踏まえた損益計算の動向を適切に見通さないと、今後とも人口減により貸家需給が緩む状況の下で、貸家市場は借り手市場化していくと考えられるため、家賃の低迷等からその後の経営に支障が出る恐れも否定できない。空き室リスク、家賃滞納リスク、建物老朽化リスク等を十分に見込み、NOI (Net Operating Income) を過大に評価しないよう、専門家の意見なども参考にしながら、採算性確保に留意することが重要であろう。

なお、資産を不動産に変えて運用する方法は、必ずしも貸家建設に限らない。マンションを購入して賃貸する方法によっても同じ効果を上げることができる。むしろ、この方が管理費用は節減されるかもしれない。更に、高層マンションであれば、持分土地が細分化されるため、その分相続税評価額が相対的に小さくなるとともに、どの階でも建物の相続税評価額単価は同額であるため、購入単価ベースでは単価が高い上層階ほど実質的に建物相続税評価額単価を節約できるというメリットがあるとされる。そこで、大都市圏では、都心部を中心とした賃貸用投資マンションの購入行動が、多くの場合、相続税節減効果を目的とした動機によって、高額な資産保有階層において活発に行われているとみられる。

（相続税の補完税としての贈与税）

よく知られているように、贈与税は、相続課税の存在を前提に、相続課税の回避を防止する意味の補完税として昭和 22 年に相続税法の中に創設された。このため、非課税枠（昭和 28～32 年 10 万円、33～38 年 20 万円、39～49 年 40 万円、50～平成 12 年 60 万円、13～26 年 110 万円）を小さく抑え、同じ課税対象額に対する税率を相続税より高く設定していた。このことが生前贈与の円滑化を阻害していることが認識され、平成 15 年に、暦年の贈与税制度と選択的に適用される相続時精算課税制度が創設された。この制度は、生前贈与を受ける際に、贈与時に贈与税を支払い、その後贈与者の相続時に生前の贈与財産を相続財産に加えて相続税を計算し、生前贈与時の贈与税を相続税から控除して精算する制度であり、受贈者の各年の贈与額の累計が 2500 万円の特別控除以下である限り、贈与税は非課税とされる。この非課税枠を超える部分の贈与額には一律 20%の比例税の贈与税が課され、贈与時の贈与額が大きいほど暦年贈与に比して贈与税が軽減されるメリットがある。更に、時期により差異はあるが、これまでのところ住宅取得のための相続時精算課税については適用要件がさらに緩和されて優遇されてきた。

このような仕組みについては、世代間の資産格差の固定化を助長し、所得再分配機能を弱めるとの指摘がある一方、資産移転の選択の自由度（中立性）を高め、資産移転の早期化を実現するとともに、購買力の高齢層から壮年・中年層への移転を通じて、消費、住宅投資の拡大や経済の活性化に寄与する効果を評価する向きもあった。加えて近年、特定の政策目的を持った時限的な贈与税の非課税措置が相続時精算課税制度と併用可能な制度として設定・拡充される傾向があり、その例としては、20 歳以上の直系卑属に対する住宅取得等資金の非課税措置（平成 22 年度から 26 年度まで、最高額は平成 22 年贈与の、子、孫ごとの 1500 万円、その後段階的に非課税最高限度額は縮小）、30 歳までの直系卑属に対する教育資金の一括贈与の非課税措置（平成 25 年 4 月から 27 年 12 月 31 日まで、最高額は子、孫ごとに 1500 万円）を挙げることができる。

（贈与税の課税状況）

近年の贈与税の課税状況を暦年課税と相続時精算課税とに分けてみると、贈与件数全体に占める暦年課税件数割合が圧倒的に多く、85%を占め、年ごとにこの割合は増加している。一見、特別控除があり、かつ、限界税率の低い相続時精算課税を活用する方が、財産贈与上有利なように見えるが、現実の贈与の大宗は1件当たりの平均額が300万円台と少額であること、贈与金額が410万円以下であれば、基礎控除の110万円を引いた課税財産価額は300万円以下となり、限界税率は10%乃至15%にとどまるので、相続時精算課税の限界税率20%より低率となり、贈与金額から見て有利な暦年課税を使うケースが多いことが背景にあるものとみられる。

また、取得財産価額総額でも、暦年課税分が占める割合は増加傾向にあり、最新時では6割を超えている。贈与税の納付税額総額は平成 23 年には1362億円と、やや増加する傾向にある。暦年課税の平均税率は1件当たりの贈与財産価格が数百万円程度であるために10%程度で推移してい

図表 17. 贈与税の課税状況

	(A)件数	(B)取得財産価額 (億円)	(C)贈与税額 (億円)	(B)/(A) (万円)	(C)/(B) (%)
平成 18 年	① 369,743 (100)	20,288	1,183	549	5.8
	② 287,992 (74)	9,424	897	327	9.5
	③ 83,290 (26)	10,864	286	1,304	2.6
19	① 358,832 (100)	20,538	1,074	572	5.2
	② 270,857 (75)	8,660	799	320	9.2
	③ 89,571 (25)	11,878	274	1,326	2.3
20	① 325,403 (100)	17,581	1,039	541	5.9
	② 252,403 (78)	8,237	850	326	10.3
	③ 74,138 (22)	9,344	189	1,260	2.0
21	① 310,944 (100)	16,299	1,018	524	6.2
	② 246,254 (79)	7,953	796	323	10.0
	③ 66,505 (21)	8,347	222	1,255	2.7
22	① 310,324 (100)	15,291	1,292	493	8.4
	② 261,143 (84)	9,004	1,093	345	12.1
	③ 50,663 (16)	6,288	199	1,241	3.2
23	① 340,243 (100)	16,248	1,362	478	8.4
	② 292,559 (85)	10,200	1,169	349	11.5
	③ 49,204 (15)	6,048	193	1,229	3.2

- (注) 1. 国税庁「国税統計年報」による。
 2. 件数は、贈与申告のあった者の数である
 3. 各年上段①は総計、中段②は暦年課税分、下段③は相続時精算課税分
 4. () は全体件数を 100 とした場合の内訳の割合を示す。

るのに対し、非課税枠 2500 万円（限度額まで複数回使用可能）がある相続時精算課税の税率は、多くの場合、贈与額の累計がこの非課税枠に収まるケースが多いために、2~3%程度と極端な低率にとどまっている（図表 17）

補論 2. 住宅及び住宅敷地に対する不動産取得税、固定資産税等の課税の特例制度について

7 月 18 日の日経新聞「規制一岩盤を崩す」の特集記事の中で、「空き家放置が合理的」との副題をつけて、高度成長期の人口増に住宅供給を追い付かせる対策として、農地などの宅地化促進策と合わせて昭和 48 年（1973 年）に住宅敷地に対する固定資産税の課税標準を軽減する優遇措置が制度化されたことが紹介されている。ところが、これが今では空き家が撤去されずに放置される一

つの要因にになっているというのである⁴。

上記の報道や図表 18 に示すように、地方税の基幹税である不動産取得税及び固定資産税だけを見ても、住宅及びその敷地に対しては様々な優遇措置が講ぜられているが、相互に微妙な適用条件の差異があり、政策目的と優遇措置とが必ずしも整合しているとは言い切れない可能性がある。ここでは、これ以上、その内容を分析する材料を持ち

⁴ 昭和 48 年に住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置（一律 1/2）が創設され、翌昭和 49 年に、敷地面積 200 m²以下の部分は 1/4、200 m²超の部分は 1/2 とする特例が導入された。更に、平成 6 年から、固定資産税評価額を時価の 7 割をめどに引き上げる流れの中で、この措置が拡充され、敷地面積 200 m²以下の部分が 1/6、200 m²超の部分が 1/3 とされた。その上、平成 6 年からは、それまではなかった住宅用地に対する都市計画税の課税標準の特例措置が、敷地面積 200 m²以下の部分については 1/3、200 m²超の部分については 2/3 という形で設けられ、今日に至っている。

合わせないが、今後さらに究明を必要とするテーマであることだけを指摘しておこう（図表 18）。

（本研究ノートは 2014 年 7 月 22 日現在で整理したものです）

図表 18. 住宅及びその敷地に対する不動産取得税及び固定資産税の優遇措置の例

	住宅特例床面積要件 (持家)	住宅特例床面積要件 (貸家)	住宅敷地特例 (持家、貸家とも)	備考
不動産取得税	(課税標準の控除特例) ・ <u>50 m²以上 240 m²以下の場合</u> ・ <u>新築及び中古住宅とも適用がある。</u>	(課税標準の控除特例) ・ <u>40 m²以上 240 m²以下の場合</u> ・ <u>新築住宅には適用があるが、中古住宅には適用がない。</u>	(税額控除の特例) ・住宅の床面積 50 m ² 以上 (貸家の場合は 40 m ² 以上) 240 m ² 以内の住宅の <u>200 m²までの部分が上限</u>	・住宅特例は恒久措置 ・住宅敷地の税額控除の特例は 25 年度から 26 年度までの特例
固定資産税	(税額控除の特例) ・ <u>50 m²以上 280 m²以下の場合</u> ・戸建ては 3 年間、マンションは 5 年間(居住用部分が 2 分の 1 以上の場合に限る) 税額を 2 分の 1 に軽減	(税額控除の特例) ・ <u>40 m²以上 280 m²以下の場合</u> ・戸建ては 3 年間、マンションは 5 年間(居住用部分が 2 分の 1 以上の場合に限る) 税額を 2 分の 1 に軽減	(課税標準の特例) ・敷地面積 200 m ² 以下の部分は <u>6 分の 1</u> 、200 m ² 超の部分は <u>3 分の 1</u> (住宅床面積の 10 倍以下の部分に限る) に課税標準を軽減	・住宅の税額控除の特例は 26 年度から 27 年度までの特例。 ・住宅敷地の課税標準の特例は恒久措置。
都市計画税	・ <u>特例なし (課税対象外)</u>	・ <u>特例なし (課税対象外)</u>	(課税標準の特例) ・敷地面積 200 m ² 以下の部分は <u>3 分の 1</u> 、200 m ² 超の部分は <u>3 分の 2</u> (住宅床面積の 10 倍以下の部分に限る) に課税標準を軽減	・住宅敷地の課税標準の特例は恒久措置

(注) 土地総合研究所調べによる。

[あらい としゆき]
[(一財)土地総合研究所 専務理事]