

## 土地・住宅の相続と介護

日本大学 経済学部 教授 山崎 福寿  
やまざき ふくじゅ

### 1. はじめに

相続税対策はしばしばマスコミにとりあげられるが、相続税の課税件数は必ずしも多くない。課税収入も固定資産税等に比較すると低い。2018年度の課税収入はおよそ2兆2000億円で、この金額は固定資産税の1/5程度である。相続件数に占める課税対象の割合も、近年は8%程度まで上昇してきているが、それ以前は5%程度であった<sup>1</sup>。しかし、このことは、相続税が土地保有や利用に及ぼす影響が固定資産税等に比較して小さいことを必ずしも意味しない。むしろ、相続税のほうが高齢者の土地保有や介護に及ぼす影響は大きいといえる。その理由は、相続税の次のような仕組みにある。

まず、譲渡所得税や固定資産税は、基本的に節税することが不可能であるが、相続税は資産を土地にシフトさせるといった生前の対策で、かなりの節税が可能になる。この理由は、土地のほうが金融資産よりも課税上の評価が低いからである。金融資産は市場価格で評価されるのに対して、土地や住宅はその7割程度である。第二に、税率が高く累進度も大きいので、節税のメリットもかなり大きいといえる。それが特に高齢者の土地保有や相続、介護に重要な影響を及ぼしている。

本稿では、土地を相続する際の相続税が、土地の保有も含めて、家族の介護のあり方にどのよう

な影響を及ぼしているかについて論じてみよう<sup>2</sup>。

### 2. 遺産と介護についての実証研究

まず、相続と介護の間にはどのような関係があるかについて分析した、経済学の実証研究論文を紹介していくことにしよう。日本では、2008年前後には相続財産のうちのおよそ55%が、土地住宅関係の資産であったが、次第に低下し2016年は43.5%である。この低下傾向は地価の低下を反映していると考えられるが、依然として他の預貯金や金融資産に比較して最も高い割合を占めている<sup>3</sup>。

さらに、このデータは、相続税を納税した人たちを対象にした申告書に基づいて作成されたものであり、相続件数の92%以上を占める非納税者の相続額は対象にされていない。また、土地住宅の課税標準は他の金融資産等に比較して低いので、こうした納税者以外の相続人が、土地住宅で相続した比率はこの比率43.5%よりもかなり高いと推測される。つまり、土地住宅で相続すると、相続税を非課税にできる可能性が高まるので、そうした人々がこのデータには含まれていないのである。この点は、すべての相続を対象にすると、相続資産に占める土地住宅の割合が50%を相当上回ることを示唆している。

<sup>1</sup> [https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/proper/ty/141.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/proper/ty/141.pdf)

<sup>2</sup> 賃貸住宅市場への影響は、山崎 [2014] および瀬下 [2019] を参照。

<sup>3</sup> 国税庁 [https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2017/sozoku\\_shinkoku/index.htm](https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2017/sozoku_shinkoku/index.htm) を参照。

### 戦略的遺産動機

林文夫氏たちの研究 (Altonji et al. [1992]) では、すこし古いデータであるが、次の点が指摘されている。アメリカの平均的な家計は、その資産の1/3をリタイヤ後に取り崩している。つまり、総資産のかなりの部分をリタイヤ後に少しずつ現金化して、生活のための資金を調達している。これに対して、日本では60歳以上になっても正の貯蓄をして、資産を増やしている家計が少なくない。石川氏たち (石川・矢嶋[2001]) も別の角度から同じ点を指摘している。アメリカの高齢者世帯は、金融資産だけでなく住宅資産も取り崩して自分の生活資金に使っている。そのため退職後にも引越しをして、より小規模の持家や借家に移り住むという行動が見られる。

しかし、こうしたことは日本の高齢者には見られない。日本の場合は、実物資産である土地や住宅を売却したり賃貸したり、土地を担保に資金を借り入れることがむづかしいために、結果的に意図しない形での遺産が多いと考えられる。なぜ、日本の高齢者はこのような行動をとるのだろうか。

大竹氏たちの実証研究 (Ohtake and Horioka [1994]) では、自分たちの介護を子供たちにしてもらう代わりに、遺産を遺すという一種の取引関係が子供たちとの間に成り立っているとしている。これで長生きのリスクは子供たちに負担してもらうことになり、安心して老後をおくることができる。これは戦略的な遺産動機と呼ばれる。この研究では、より大きな住宅や土地を保有している高齢者の方が、子供たちとの同居を選択する確率が高いことも示している。つまり、ある程度高額な遺産をもらえる可能性が高いほど、同居によって介護してもらえる確率も高くなる。その意味で、これは戦略的な遺産動機が働いていることを示している。

しかし、すべての親が子供からの介護を期待しているかという点必ずしもそうではない。日本でも十分な年金や労働所得、賃金所得を生み出す能力のある高齢者については、子供たちとの同居を

選択しないという結論が得られている<sup>4</sup>。すなわち、十分に高い所得を得ている親は、子供と同居する確率が低い。

こうした戦略的遺産動機とは別に、Yamada [2006]は、デモンストレーション仮説を検証している。孫と高齢の親 (祖父母) が同居することを通じて、自分が親 (祖父母) の世話をする姿を孫に見せることによって、その価値の重要性を認識してもらい、自分も将来子供から面倒を見てもらうことが期待できるという仮説である。いま述べた二つの仮説のどちらが正しいかを検証したところ、日本では、この仮説は棄却され、戦略的遺産動機が支持されるという結論が得られている。

土地や実物資産はたくさん持っているが、十分な流動性を持たない高齢者にとっては、実物資産を流動化する方法がないために、介護というサービスを得るためには、子供たちに依存せざるを得ず、そのために土地や家屋を子供たちに遺産として遺すことを前提にして、子供たちに自分の面倒を見てもらうという動機が働くと考えられる。

石川氏たちも、実物資産を流動化する方法が実現できれば、こうした問題は解決することができるとしている。つまり、土地や住宅を売却することが税制上不利にならず、あるいは土地を保有し続けるにしても、賃貸することが可能ならば、高齢者は意図した遺産だけを遺すことによって、将来の消費に充てることができる。そうすれば、遺産を計画的に遺したうえで、安心して老後を暮らすことができ、消費も増やすことができるという<sup>5</sup>。

### 3. 遺産と介護の交換

それではどうして介護を子供たちに委ねなければならないのだろうか。高齢者には他の選択肢がないのだろうか。相続資産をどのように活用することが高齢者にとって望ましいかについて考えてみよう。高齢者がつねに心配しているのは老後の暮らしと相続である。自分たちの老後だけでなく、子どもたちのことも心配である。どのような手段

<sup>4</sup> Hayashi [1995]を参照。

<sup>5</sup> 石川・矢嶋[2001]。

を用いることによって、豊かで安心な老後と子供たちの将来を守ることができるだろうか。

### 平均的なサラリーマンの老後と相続

郊外に庭付きの一戸建ての土地と住宅を保有している平均的な高齢者が相続にあたって、どのような方法や手段を取るかについて考えてみよう。日本の相続税制度は、遺産を金融資産よりも土地で相続することを有利にしている。このことを前提にして、標準的な家計について考えてみよう。ここでは、老後の生活や介護のために十分な資金を保有している富裕層というのは、必ずしも考えていない。

これまでの貯蓄で蓄えた資産を基礎にして、退職後にどのような生活を過ごすかについて考えるときに、子供たちに対する相続のことも考えなければならなくなる。子供たちにどれだけの遺産を遺すかを考慮して、老後の生活を設計しなければならない。十分な蓄えのない人は遺産を遺す余裕どころか、子供たちから資金的な援助を受けなければならないだろう。これは実質的に負の遺産を遺したことになる。

平均的な高齢者が所有している土地や住宅は、それほど大きなものではない。したがって、それを分割して子どもたちに遺産で分配するというやり方は、土地の総価値を減らしてしまうので合理的ではない。

そのために、子供たちや相続人が複数いる場合には、誰に財産をどれだけ残すべきかという問題と、実際に自分たちの老後の世話や介護を誰に頼むべきかという問題に直面する。十分な金融資産をもっている高齢者は、この二つの問題を比較的容易に解決できるが、そうでない場合には深刻な問題が発生する。十分な金融資産を所有している場合には、土地の分割をせずに、例えば長男・長女には土地と住宅を遺し、次男・次女たちには金融資産を遺すというように分配すれば、相続をめぐる争いの確率はかなり低下する。

それでは、土地と住宅はあるが、十分な金融資産を保有していない高齢者は、どのようにすれば、

安心して老後を暮らすことができるのだろうか。地価が高い日本では長期の住宅ローンで住宅を購入するケースが多く、ローンの返済後には十分な金融資産の蓄積がある人々は多くないと考えられる。自分の寿命には不確実性があるので、十分な金融資産を計算できないというリスクがある。こうしたリスクに直面している高齢者について考えてみよう。

### 高齢者の選択肢

このような人たちにとって、次のようないくつかの選択肢が考えられる。第一は、土地・住宅売却+賃借（購入）である。自分の土地付きの一戸建て住宅を売却して現金化して、その資金で老後の生活資金を調達しようとする場合を考えてみよう。もちろん、家を手放すのであるから、新たに賃貸住宅やより小額で購入できる住宅を探さなければいけない。すると、賃貸住宅市場がかかえる問題のために、そうした賃貸住宅は狭い範囲に家賃は割高になっている。また中古住宅を売却するときの市場価格はあまり高くない。

つまり、これまでの住宅に住み続ける場合よりも、居住コストは高くなることを覚悟しなければならない。また、土地や住宅を売却した場合には、予想以上に長生きした場合の費用を考えねばならない。すなわち、自分の予想している寿命以上に長生きしてしまった場合には、どのように老後の資金を調達するかということが問題になってくる。この場合には、意図的に遺産を遺すところではない。老後の資金が不足してしまう。

資金の不足が生じたときに、子供に頼るしか方法がないが、子供たちが遺産のない自分たちの介護を快く引き受けてくれるだろうか。子供たちにそのような精神的かつ金銭的余裕があるだろうか。実際、この選択肢を選ぶ人はきわめて少ない。

次に、土地住宅賃貸+賃借がある。現在保有している土地付きの一戸建てを貸して、自分は借家に移り住むという方法だ。この場合には、土地や住宅は売却しないので、遺産として土地と住宅を子供たちに残すことができるかも知れない。つま

り、自分の一戸建ての家を他人に貸して、その家賃を使って自分は借家に住むという方法である。

比較的大きな家を人に貸すことができれば、相当の家賃を稼ぐことができるので、その家賃で、高齢者が二人ないし一人で住むような身の丈にあった借家に住むことは可能である。ただし、借地借家法の問題があるので、その場合には定期借家契約にすることが望ましい。そして、いざというときには土地と住宅を売却して、いま述べた土地・住宅売却+賃借の方法をとればよい。

ここでの問題は、受け取り家賃と支払い家賃の差額と年金で生活資金をまかなうことができるかどうかである。受け取る家賃が高額であれば、これは可能であろう。しかし、そうでない場合は、新たに生活資金を別に得なければならぬ。十分な金融資産をもたない高齢者がこの選択肢を選ぶには、貸家をできるだけ空室にせずに、高額の家賃を得ることができるのが条件である。

しかし、そもそもそうした戸建ての住宅を高い家賃を払って借りる人がいるのだろうか。相続税対策として、住宅を保有することが有利である点を考えると、規模の大きい住宅を借りるほど支払余力のある人々は、住宅を借りるのではなく、購入する可能性が高い。住宅を借りても将来の相続対策にはならないので、購入する方が有利なのである。

第三の方法は、先ほど述べた戦略的遺産動機、すなわち3)遺産と介護の交換である。

そこでの問題は、特定の子どもやその家族に、自分たちの世話や介護を頼むということから生じる。つまり、他の子供に対してどのような対応をするかという点が問題になる。相続時の多くのトラブルは、こうした兄弟姉妹間の分配をめぐる争いによって発生していることは、よく知られた事実である。しかし、子供が少なくなっている現状では、いずれこのリスクは無視できるのかもしれない。

第四は、リバース・モーゲージという方法で、土地と住宅を担保にして金融機関からお金を借りるという方法である。住宅資金を購入する際に、

住宅ローンを組むのと基本的には同じであるが、いまある住宅を担保にして一括払いあるいは分割払いで資金を借りて、亡くなった後には不動産が金融機関の手にわたって売却されることになる。子供が相続時に資金を返済して、住宅を相続するということもできる。

つまり、老後の資金を住宅を担保にしてまかなうという方法である。日本ではほとんど普及していないが、アメリカではある程度普及している。

この4つの選択肢の優劣を比較してみよう。これらの選択肢のなかでは、遺産と介護の交換を選択することが、十分な金融資産をもたない平均的な高齢者にとっては、一番有利であるように思われる。これに対して、土地・住宅売却+賃借（中古住宅購入）は中古住宅市場と賃貸借市場の問題に直面する。中古住宅市場はさまざまな理由から十分に整備されているとは言えない。

第二の賃貸+賃借は、定期借家制度がどの程度普及するかに依存しているが、比較的大きな規模の住宅を貸すことができない限り、現状では有利な選択ではない。また、普通借家で自分の家を他人に賃貸すれば、家が戻ってこないかもしれないので、子供たちに相続財産として遺すことができなくなるおそれがある。

さらに空室のリスクもある。今後人口も減少すると予想されている日本の現状を考えると、この方法を選択することによって、安心した老後を過ごすことができる人は、それほど多くないと考えられる。郊外の空き家の増加は、住宅に対する需要の減少を意味している。したがって、空室のリスクは無視できない。

第四のリバース・モーゲージは相続法にある遺留分という制度のために、金融機関はきわめて消極的である。遺留分というのは、親の意思とは独立に子供たちや相続人に一定の割合の相続権を認めるというルールである。もちろん、すべての相続人の同意が得られれば別であるが、そうした同意が得られなければ、親である被相続人は、自分の財産を勝手に処分できない。したがって、リバース・モーゲージ等で自分の住宅を担保にして老

後の資金を調達した後に、相続時点で相続人が遺留分を主張するといったトラブルが発生することが予想される。

これまでの議論をまとめると、日本の相続税のもとでは、土地を売却せずに土地を相続して、そして、次の世代も、さらに将来の世代も土地を相続することが有利になる。これを手段として、子供に同居や見守り・介護を依頼することが望ましい選択になる。相続税制のもとでは、土地を保有することは、老後の安心できる生活のための一種の保険として機能することになる。

潤沢な流動性を保有する高齢者はこうした保険を必要としないが、そうでない高齢者にとっては、なるべく土地を売却せずに遺産として子供たちに残すことが有利である。したがって、金融資産で老後の資金をまかなうことができる裕福な高齢者は別にしても、第三の方法が最も合理的である。すなわち、子どもたちに土地と住宅を遺す代わりに、子供たちに面倒を見てもらったり、金融的なサポートを受けるのだ。これが実証研究でも明らかにされたように、多くの家計で実際に取られている方法であると考えられる。

相続時点まで土地・住宅を保有し続けることが、介護まで考えたときに最も有利である。この点は、賃貸住宅に住み続けるよりも持家が相続や介護まで考慮すると、一層有利であることを示している。つまり、できるだけ若いうちから住宅ローン等を用いて、持家を購入することが、将来的にも有利である。持家が借家よりも有利なのは、相続対策にもなるからである。

#### 4. おわりに

これまで述べてきた問題点の基本的原因は相続税制にある。相続税が土地と住宅の保有や相続を有利にしているために、これを売却したり、現金化することにはきわめて多額のコストがかかる。そのために、介護に関する十分なサービスを得ることができない。

したがって、相続税制の評価等の問題点を解消し、土地や住宅だけが有利になるような仕組みを

緩和できれば、高齢者にとってより安定的な資金が得られやすくなるので、介護のためにお金を使うことができるだろう。これは、介護サービス市場での供給を促進することになる。これまで以上に、様々な介護サービスやサービス付きの介護住宅、アメリカ型のアシスティッド・ハウジングが供給されるようになるだろう。多くの人たちがこうした民間の住宅サービスを購入することが可能になる。このとき政府からの補助は不要である。

これらの相続や介護に関する問題を解決する意味でも、まず相続税制の歪みを解消することが必要である。その歪みとは、すでに何度もふれたように、相続税制上土地保有を有利にしている仕組みである。これを改めることによって、こうした介護サービスの市場が動き出すと同時に、賃貸住宅市場や中古住宅市場の取引が動き出す。

相続対策としての土地保有は、今後の年金財政にも依存している。高齢者にとってみると、これまでの年金支給が潤沢なために、戦略的遺産動機をサポートしていると思われる。年金財政の赤字を考慮すると、こうしたことは今後長くは続けられない。すでに年金財政は破綻しているとも言われており、従来の年金制度を維持できないのだとすると、土地住宅売却+賃借ないし、土地住宅賃貸+賃借の方法やその他の代替的な方法で、高齢者が保有しているかなりの不動産を売却して現金化したり、あるいは、それを担保に資金調達したり、運用したりすることで、収入が得られるようないくつかの対策を講ずべきである。

こうすることによって、高齢者たちがより豊かな老後の生活を送ることもできるし、子どもたちとの相続に関するトラブルを未然に防ぐことも可能であるように思われる。いずれにしても、遺産相続において土地だけを有利にしている点は、さまざまな問題を生んでいる。そのため、土地の評価をできるだけ市場価値に引き上げることが必要である。同時に相続税の累進度を現状よりも低くする必要がある。消費税率を今後も上昇させることが前提とされるのであれば、相続税を廃止することも選択肢のひとつであろう。こうした改正が

されれば、土地や住宅市場の取引が増加し、賃貸住宅市場や中古住宅市場の活性化につながると考えられる<sup>i</sup>。

**参考文献：**

- Altonji, J. G., F. Hayashi and L. J. Kotlikoff, [1992] Is the extended family altruistically linked? Direct tests using micro data, *The American Economic Review*, Vol. 82, No. 5, pp. 1177-98
- Hayashi, F., [1995] Is the Japanese extended family altruistically linked? A test based on Engel curves, *Understanding Saving: Evidence from the United States and Japan*, *Journal of Political Economy* 103, no. 3, pp. 661-74
- Ohtake, F. and Horioka, C. Y., [1994] Chochiku douki (Saving Motives) in Nihon no Shotoku to Tomino Bunpai (The Distribution of Income and Wealth in Japan), The University of Tokyo Press, pp. 211-44
- Yamada, K., [2006] Intra-family transfers in Japan: intergenerational co-residence, distance, and contact, *Applied Economics*, 38, pp. 1839-61
- 浅田義久・山崎福寿・西村清彦 [2002] 「税制の変化の影響：地価を不安定化した相続税と土地譲渡所得税」西村清彦編『不動産市場の経済分析 情報・税制都市計画と地価』日本経済新聞社, pp. 99-128
- 石川達哉、矢嶋康次 [2001] 『日米比較で見る高齢者の貯蓄・消費と住宅資産の関係—中古住宅市場が活性化すれば高齢者の消費は増大—』ニッセイ基礎研 REPORT 2001. 2, pp. 1-6
- 金本良嗣 [1994] 「土地課税」野口編『税制改革の新設計』日本経済新聞社
- 瀬下博之 [2019] 「相続税制のゆがみと賃貸住宅市場の非効率性」本書 pp. 65-69
- 山崎福寿 [2014] 『日本の都市の何が問題か』NTT 出版

---

<sup>i</sup> 相続税制改正の提言等については山崎[2014]を参照。