

相続税等と日本の住宅循環システム

日本大学 経済学部 教授 中川 雅之
なかがわ まさゆき

1 はじめに

日本の既存住宅が未発達であることが指摘されて久しい。

その原因としては、情報の非対称性や複数均衡問題¹などが指摘されている。このような住宅市場は、先進国間では極めてまれなものと考えることができよう。このため、政府においても、新しい住生活基本計画では住宅流通を促進するための施策やビジョンが打ち出されている。

この日本特有の住宅循環（しない）システムの背景とそれを改善する方策として、金融システムや不動産流通時の情報のやりとりを容易にする不動産業の在り方、MLS 等高度な情報システムの存在など様々な角度から、これまでも議論が行われてきた。本稿では、それらの議論を改めて繰り返すことは避けて、相続税を含む税制の側面から既存住宅流通市場の活性化を考えることとしたい。

以下、第2節では日本の住宅市場の特徴を再整理する、第3節では日米の税制の比較を行い、第4節ではそれらの税制が居住スタイルの選択に与えている影響を検討する。最後に第5節で譲渡所得に関する課税を取り上げて詳細な議論を行う。

2 日本の住宅市場の特徴

(1) 既存住宅市場の未発達

図1には、全住宅流通量を既存住宅流通と新築住宅着工に分けたものが示されている。全住宅流通量に占める既存住宅の比率をみると、日本が13.5%であるのに対して、欧米主要国のそれは7～9割に上っている。この傾向は日本の住宅着工戸数が非常に高い数値を示していた過年度の方が、甚だしかった。

(2) 中古市場の未発達が国民生活にもたらしているもの

ア 不動産流通のコスト

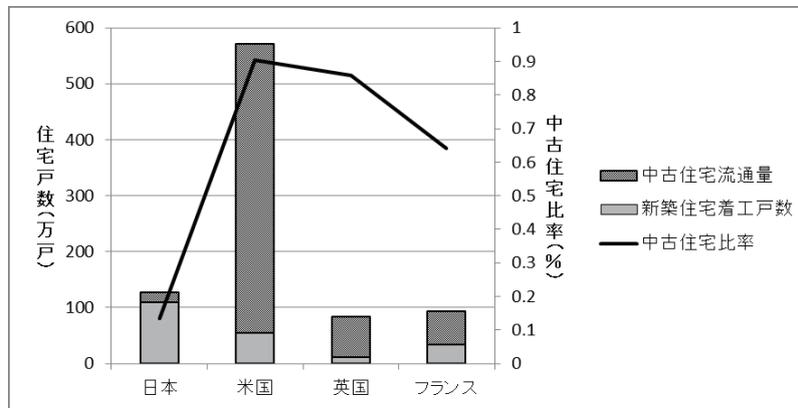
それでは既存住宅市場が十分に機能していないことは、経済や国民生活に何をもたらしているだろうか。不動産を獲得する際に、「既存住宅を購入する」という選択肢が事実上閉ざされている場合、消費者は既存住宅をわざわざ取り壊して、新たに住宅を建築することになる。そのような社会では、消費者の不動産を獲得するコストが、高いものとなっている。このことは不動産流通量を減少させることにつながるだろう。実際、図2に示されているように、日本の人口1万人当たりの不動産流通量は約100戸であるのに対して、欧米のそれは1.5～2倍程度に上っている。

イ 短い住宅寿命と過小なリフォーム投資

自分が住んでいる家を売却することができない場合、自分だけで「その住宅を使い切ってしまう」

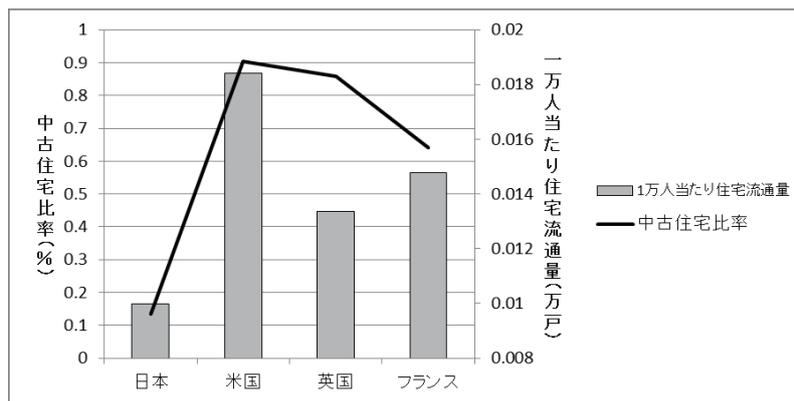
¹ 「維持管理を行う×購入時に住宅の調査を行う」、「維持管理を行わない×購入時に住宅の調査を行わない」という二つのナッシュ均衡があり、悪い方の均衡に陥っているとする指摘。

図1 全住宅流通量に占める既存住宅流通戸数の国際比較



注) 日本は2008年、米国、英国、フランスは平成2009年の数値。
出所) 国土交通省資料による。

図2 既存住宅流通戸数比率と1万人当たり流通量の国際比較



注1) 既存住宅流通量及び全住宅流通量の数値は図1と同様。
注2) 各国の人口は「世界の人口推計 2011年版」(国際連合経済社会局人口部)。

という居住スタイルがもたらされる。技術的には、住宅という財は世代を超えて存続させることができる。しかし、既存住宅市場が発達していないことから、日本の住宅の寿命は欧米のそれに比較して非常に短いものとなっている。滅失住宅の平均寿命を国際比較すると、日本は27年(「住宅土地統計調査」(2003、2008))、米国は64年(“American Housing Survey”(2003、2007))、英国は84年(“Housing and Construction Statistics”(2003、2008))となっている(図3)。

この短い住宅寿命は、過小なリフォーム投資を背景としている。日本のリフォーム投資の住宅投資に占める比率は27.2%程度であるが、英国

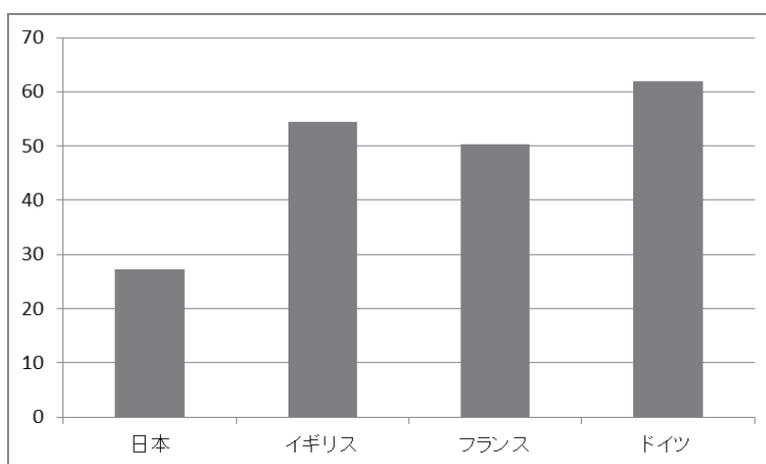
(54.4%)、フランス(50.4%)、ドイツ(62%)とされている。このように既存住宅流通が円滑に進まない状況は、住宅リフォーム需要を縮小させている。

3 日米の住宅市場の税制システムの比較

(1) 日米の住宅税制の比較

それでは、様々な弊害を生んでいる可能性のある日本独自の住宅循環(しない)システムを改善するために、我々はどうのような住宅税制を備えておくことが必要なのだろうか。以下においては、米国の税制と比較して、日本の住宅税制がどのよ

図3 住宅リフォーム投資比率の国際比較 (2007年)



出所) 国土交通省資料、日本のデータは住宅リフォーム・紛争処理支援センター、イギリス、フランス、ドイツのデータは、Data of Euroconstruct。

うな特徴を有しているかを確認してみよう²。

(住宅ローン控除)

米国：

- ・住宅ローン控除制度の内容としては、住宅の取得、建設、改修のための債務（債務限度額 100 万ドル）及び住宅担保債務（債務限度額 10 万ドル）の利子額を毎年所得額から控除（所得控除）するという制度が構築されている。
- ・対象としては二戸までの居住用不動産である。
- ・控除等の期間は無期限とされている。

日本：

- ・住宅ローンの年末残高に控除率（1%）を乗じた額を 10 年間毎年税額控除する（対象債務限度額 5000 万円）という制度が構築されている。
- ・対象としては居住用の一戸までの居住用不動産とされている。新耐震基準に則った既存住宅もその対象とされている。
- ・控除等の期間は 10 年間とされている。

(キャピタルゲイン課税)

米国：

- ・保有期間が 1 年を超える資産のキャピタルゲインには 28% の税率が適用され、保有期間が 1 年以下の資産については通常所得と同様の税率が

適用されていたが、1997 年に保有期間が 18 か月を超える資産のキャピタルゲインにかかる税率を 20% に引き下げるなどの改革が行われた。1999 年にさらに 18% に引き下げられている。

- ・個人が居住用資産売却前の 5 年間のうち 2 年の間、この居住用資産を保有し、かつ主たる住居として使用していた場合、当該売却益は、個人の場合 25 万ドル、夫婦共同申請の場合は 50 万ドルまでを、総所得から除外することができる。
- ・生涯で何度でも適用可能なものであるため、最短で 2 年に 1 回の頻度で適用を繰り返すことができる。
- ・前述のローン利子の控除と、このキャピタルゲインにおける控除は同時に適用することが可能である。

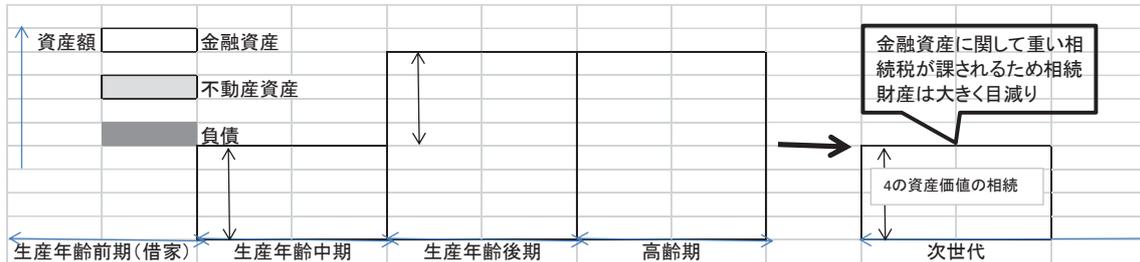
日本：

- ・長期譲渡所得には 20%、短期譲渡所得には 39% の譲渡所得課税が行われる。しかし、自ら居住する住宅を売却した場合には、課税譲渡所得を計算する際に、3000 万円の特別控除が適用される。また、住宅の所有期間が 10 年を超えている場合には、譲渡所得金額に応じて軽減税率が適用される。

- ・この税制をローン利子控除と同時に適用することはできず、どちらかを選択することが必要で

² 2018 年において米国の住宅ローン控除制度の変更が行われたが、そのような最近の税制の変更についてはフォローされていない。

図4 賃貸住宅にのみ居住するパターンの生涯利得（イメージ図）



ある。

- ・居住用資産を売って譲渡損失がある場合には、一定の要件の下、それを損益通算及び繰り越し控除することが可能である。

また、日本においては相続税において不動産資産が軽減されているという特徴を有する。

以上のように日米の住宅税制は様々な点において相違しているが、本稿では既存住宅の流通という観点から、2点の特徴を取り上げることとする。

- ① 相続税において不動産資産が軽減されていること
- ② キャピタルゲイン課税について、ローン利子控除との併用が認められないなど、やや重い制度となっていること

4 日本型の税制システムがもたらすライフスタイルごとの利得

このような特徴を持つ住宅税制下でどのような住宅取得、流通に関連する行動の差異が生じるかについて、数値例を提示しよう。

個人の生涯を4つの期に分ける。生産年齢前期は貯蓄が全くない、生産年齢中期、生産年齢後期において、4つの貯蓄を行う。生産年齢中期においては、単身あるいは夫婦のみの小さな家族だが、生産年齢後期においては子供ができるため家族が大規模化する。高齢期には貯蓄を行うことができない。最低限の生活は年金等によって可能になっている。

(賃貸住宅にのみ居住するパターン)

図4においては、全ての期を賃貸住宅に居住して、資産を全て金融資産として保有した場合の資

産蓄積や次世代への相続のプランを記述している。この場合

- ① 日本において、良質な賃貸住宅が非常に希少であるため、生活の質は低下する
- ② 金融資産を保有しているため、高齢期の生活に困ることはない
- ③ 相続税が金融資産に関して重課³されているため、高齢期までに蓄積された8の資産の半分の資産価値4しか次世代に相続させることができない

という結果をもたらす。

(一つの持家に住み続ける居住パターン)

次に、個人が一つの住宅を購入し、それを長年にわたるローンで返却し、その住宅に一生住み続けるケースを、図5によって示している。生産年齢中期に、この期のライフスタイルに照らせば過大な8の資産価値の住宅を購入する。全てを借入金によって賄う。その借入金は生産年齢中期、生産年齢後期の4つの貯蓄によって返済する。この場合、

- ① 一生同じ住宅に住むため、生産年齢中期、高齢期には過大な住宅に居住することになる。
- ② 市場価値を考慮せず、自分の主観的価値のみで、住宅のタイプ、その後の維持管理投資等を決定するため、市場性のない住宅の購入、過小な維持管理投資がもたらされ、住宅の資産価値は劣化する。
- ③ 高齢期に使用することができる金融資産をもたないため、高齢期の生活の質は低下する。
- ④ 相続税が不動産資産に軽減⁴されているため、

³ 半減するものとしている。

⁴ 目減りしないものとしている。

図5 一つの持家に住み続けるパターンの生涯利得（イメージ図）

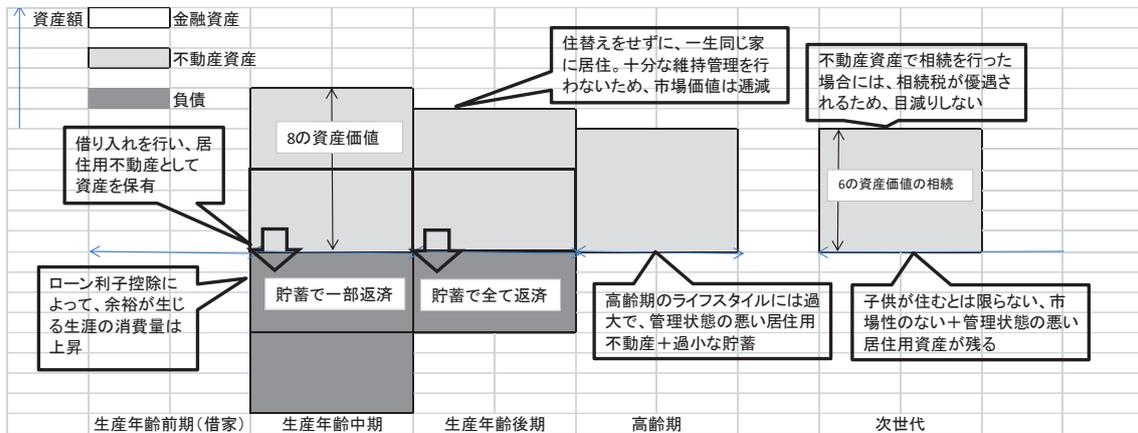
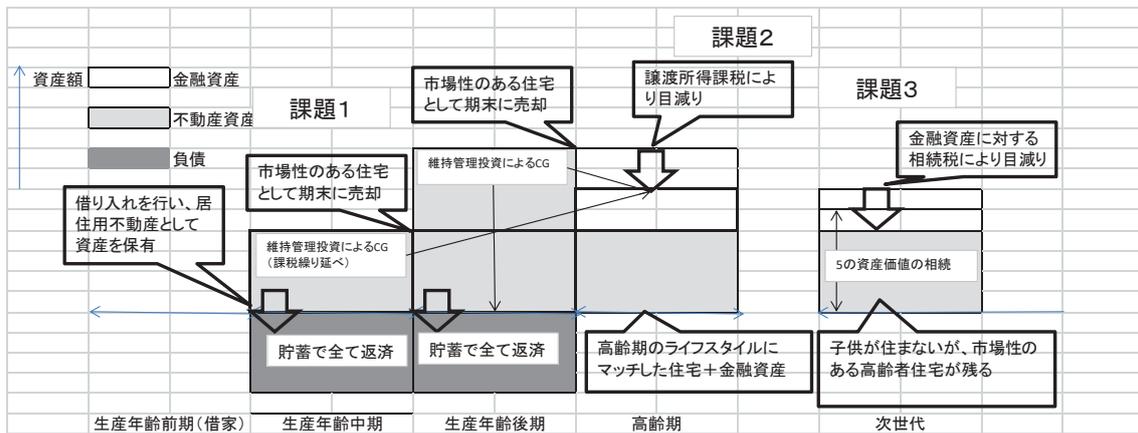


図6 住替えを前提とするパターンの生涯利得（イメージ図）



劣化した不動産価値 6 をそのまま相続させることができる。しかし、子供がその住宅に住む可能性は低い。このため、市場性の低い住宅が残されることになる。

上に述べた 4 つの特徴のうち④については、増加する空家や必ずしも必要のない建替えをもたらす原因になっている可能性が高い。

（住替えを前提とする居住パターン）

最後に、ライフステージの居住ニーズに合わせて、住み替えを行う居住パターンを説明する（図 6）。まず生産年齢中期に単身、夫婦という規模の小さな家族にマッチしたマンションを購入する。全て借入金で購入するものの、その期に蓄積した貯蓄で全て返済してしまい、期末にそれを売却する。生産年齢中期の終了とともに、市場で売却することを予想しているため、適切な維持管理を施

し、一定のキャピタルゲイン（図では CG）を得る。維持管理に関する費用も借入でまかない、この期中に蓄積した貯蓄で返済する。このキャピタルゲインへの課税は買い替え特例を用いて繰り延べる。

生産年齢後期に大家族用の一戸建て住宅を購入する。マンションの売却額と新たな借入金でそれをまかなう。借入金の返済、維持管理投資、キャピタルゲインの発生等については、生産年齢中期に購入したマンションと同様である。

高齢期においては、この一戸建て住宅を売却して、より狭く資産価値の低い高齢者用マンションを購入する。ここで、一戸建て住宅よりも高齢者用マンションの方が低価格であるため、高齢者は新たな借入れを行う必要がない。ただし、これまでのマンションの売却、一戸建ての売却で発生

したキャピタルゲインに対する課税をここで受ける必要が出てくる。キャピタルゲインに対する課税を支払った後に残る金融資産を使って、高齢者用マンションに居住して、高齢者は生涯を全うする。相続税は金融資産に重課されているため、この居住パターンを選んだ場合に次世代に相続できる資産は5にとどまる。

この居住パターンの特徴は以下に整理することができる。

- ① ライフステージの居住ニーズに合致した住宅に居住するため、居住者の効用は高い。
- ② 購入した住宅をそれぞれのライフステージの終わりに売却する、つまり売却時の市場価値を意識して、住宅のタイプ、その後の維持管理投資等を決定するため、市場性のある標準的なタイプの住宅の購入、適切な維持管理投資がもたらされる。
- ③ 高齢期に使用することができる金融資産があるため、高齢期の生活の質は高い。
- ④ 相続税が金融資産に重課されているため、相続財産は、徴税後の金融資産と高齢者マンション5となる。しかし、高齢者マンションの流動性は高く適切な価格で売却が可能となる。

現在は、既存住宅の建物に関する適切な評価が困難であることから、最後の「住替えを前提とした居住パターン」が実現しにくい状況にある。しかし、宅地建物取引業法の改正によって重要事項説明におけるインスペクションの有無の義務化など、既存住宅を評価する環境は急速に整えられつつある。これらのことを勘案すれば、これまでに「住宅を買うこと」をサポートしてきた税制を、「住宅を売ること」サポートすることにも目配りをすることが求められよう。つまり、

- ・不動産に関する相続税が軽減されていることによって引き起こされている、自らのライフステージのニーズに合致しない死亡時までの住宅の保有というバイアスを取り除く(図6の課題3)
- ・住宅を売りやすい環境を整えるという意味から、米国のように、住宅ローン利子控除とキャピタルゲイン課税の並行適用を認める(図6の課題

1)

等の措置が求められるのではないだろうか。

特に、キャピタルゲイン課税に関しては、

- ・標準的な市場性のある住宅を選択するほど、維持管理投資によって、住宅の資産価値を維持、向上するほど、(繰り延べは可能なものの)支払税額が増加してしまう(図6の課題2)

という問題を抱える。以下においては、このキャピタルゲイン課税が居住者の維持管理投資に与える影響を考察する。

5 日本型の税制システムに関するシミュレーション

ここで30歳時点で、500万円の所得があり、それが年率2.4%ずつ上昇していく個人を考える。この個人は30歳で一戸建てを購入し、土地代1500万円、建物代1500万円としよう。地価は毎年1%ずつ上昇していく。一方建物は全く維持管理投資を行わない場合には、年率20%ずつ減価していく。しかし、年間x万円の維持管理投資を行えば、 $x \times 0.4\%$ その比率は低下するものとする。維持管理投資の効果は負の領域、つまり減価を食い止める領域においては、このような効果を持つが、正の領域、建物価値を増価させる領域においては、その効果が4分の1に低下するものとする。図7及び8に、維持管理投資を全く行わない場合と年間50行った場合の収入の動きと、資産価値の動きを描写した。

この個人は60歳の時にこの一戸建てを売却する。その時譲渡損失が生じた場合は、60歳の時の収入から損失通算する。収入にかかる税率は33%としている。また、譲渡益が生じた場合にそれが3000万円未満の場合は課税せず、3000万円を超えた場合には、それを超えた部分にのみ課税を行うこととしている。

非常に粗い設定ではあるが、年間の維持管理投資額が5万円単位でしか選択できないとすれば、その維持管理投資の限界収益率を図として示した。

図9にあるように、維持管理投資が少額でキャピタルゲインが発生しない領域では維持管理投資

図7 維持管理投資による収入比較

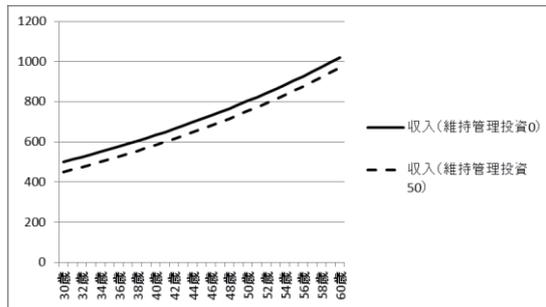


図8 維持管理投資による住宅資産価格比較

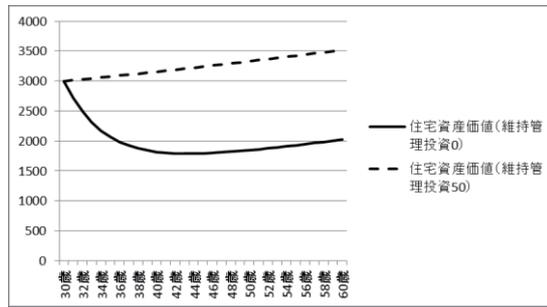
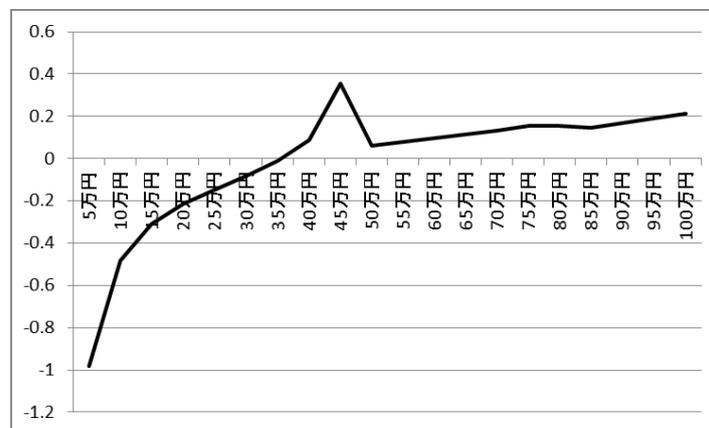


図9 維持管理投資の限界収益率



の限界効果が負になっており、強い維持管理投資に対するディスインセンティブを生み出している。これは、譲渡損失が生じる領域ではそれを他の所得と損益通算によって税を節約できるため、資産価値を上昇させるインセンティブを持たないことによる。このシミュレーションでは地価が1%で上昇するという仮定を設けているが、これがもっと小さな値であったり、負の値であったりすれば、このディスインセンティブが生じている領域はもっと拡大する。

日常の維持管理投資のような行為は、一つ一つを課税時に認識することは非常に困難であろう。適切な維持管理を行ったかそうでないかは、キャピタルゲインの発生時に確認するしか手段がないと考えられる。そのような意味において、譲渡損失にかかる損益通算は縮小しその代わりに、正の譲渡益が出た場合の税制を充実させることが必要だろう。

以上本稿で議論したように、既存住宅市場の活性化を図るためには、これまでにも議論されてきた情報の非対称性を取り除くのみならず、住宅取得を主たる目的に据えた税制を、既存住宅の品質向上、その流通を主たる目的とした税制に改変することを真剣に議論すべき時期が来ているように思われる。

(参考文献)

中川雅之(2018)、「日米の住宅循環システムの比較」、『都市住宅学』、103号、pp. 20-26