

講演録

これからの不動産税制

～ 21 世紀型不動産税制への改革の課題と方策 ～

横浜国立大学法科大学院教授

岩 崎 政 明

SUMMARY

本稿は、平成 24 年 11 月 12 日（月）に税務大学校和光校舎で開催された「税に関する公開講座」での横浜国立大学法科大学院岩崎政明教授による講演内容を取りまとめたものである。

本講演では、「これからの不動産税制」と題し、現在の国家財政の建て直しを図るためにはどのような税制を今後構築すべきかという課題について、その検討対象として従来より安定的に税収を供給してきた不動産関係諸税を取り上げ、近い将来に行うべき税制改正に関する岩崎政明教授の個人見解について講演がなされている。

なお、本講演録を取りまとめるに当たり、岩崎政明教授に必要な応じて若干の加筆等をしていただいた。（平成 25 年 3 月 29 日税務大学校ホームページ掲載）

（税大ジャーナル編集部）

本内容については、すべて執筆者の個人的見解であり、税務大学校、国税庁あるいは国税不服審判所等の公式見解を示すものではありません。

目 次

はじめに	2
・ 経済成長と人口増加を前提とした 20 世紀型不動産税制の崩壊	3
・ 少子高齢化と安定成長期における現下の問題	6
1. 少子高齢化の影響	7
2. 人口・産業の首都圏集中の影響	7
3. 家族関係の変化の影響	7
4. 新しい相続問題の発生	7
・ 資産価値税（譲渡所得税・相続贈与税・不動産取得税等）の改革の方向	8
1. 譲渡所得課税の改革について	8
2. 相続税制の改革について	9
3. 印紙税・不動産取得税等の流通税の改革について	10
・ 資産保有関連税（固定資産税・登録免許税等）の改革の方向	10
1. 年金生活の高齢者が居住用不動産に住み続けられるようにする施策の提案	10
2. 建物に対する固定資産税制度の改革について	11
3. 不動産登記にかかる登録免許税の改革について	12
おわりに	12
< 参照 >	13

はじめに

本日のお話の出発点は、傷だらけになってしまったこの社会をどう建て直したらよいかということにあります。

皆さんは、往年の映画スターの鶴田浩二が歌った『傷だらけの人生』という歌をご存じでしょうか。藤田まさと作詞、吉田正作曲で、1970年に発売された任侠ものの演歌です。この歌詞冒頭のセリフにあるように、国民の多くにとって、生まれた土地は荒れ放題、今の世の中、右も左も真っ暗闇になってしまいました。この歌、今から42年前に、はやった歌なのですね。あっという間に40年以上の歳月が経ってしまいましたが、そこで歌われている歌詞の内容は、今にもまさしく当てはまるものがあります。20世紀の100年間に、我々の人生の大先輩に当たる方々が構築してきた政治制度であるとか、資本主義経済システムであるとか、財政であるとか、そして、

家族、社会といったものすべてのことが、21世紀になってから、うまく機能なくなっています。

これは、何も日本に限られたことでありませんで、アメリカ合衆国も、行政府を担当する大統領と立法府を担当する議会との間でねじれ現象が生じて以来、法律がうまく制定されなくなってしまって、その結果として、強い政策を打ち出すことができなくなっております。

EU、ヨーロッパの国々においても、20世紀における国家統合の総決算として、1993年に発効しました欧州連合条約（マーストリヒト条約と呼ばれますが）、そして、2007年12月13日に発効しましたリスボン条約という新しい条約によって、連帯国家が強化される改革が行われましたが、その直後、2008年にリーマンショックが起こり、それに端を発して主として南ヨーロッパの国々で、財政

危機が明らかになり、結果として、国家統合に揺らぎが生じ始めています。EUの国々は、EEC、ECと呼ばれていた時代から6、70年かけてようやく国家統合を軌道に乗せ、統一通貨を発行し、国境を無くすという努力を重ねたにもかかわらず、その世紀の終わりごろに一気にその努力を覆すような事態が生じてしまっているわけです。

このように、世界を牽引してきた先進国と呼ばれる国々の国内的混乱や、あるいはその先進国同士の不協和音を背景にしながら、それ以外の国々においては、ナショナリズムの高揚によって、外国排除の動きが強まってきていますし、また内乱が勃発するようになってきています。せっかく21世紀という、新しい世紀を迎えたのに、この13年の間に、世の中はどんどん安定が崩れて、真っ暗闇になっている。すべての国が新しい光を求めて、さまよっている状態にあるとってよいかもしれません。

壊れてしまったシステムを、どうやって刷新するか。ありとあらゆることが壊れかけているわけですから、すべてのことについて、新しいことを提案するのは私1人の力では無理なのですけれども、少なくとも私としては、まずは国家財政の建て直しを図るためには、どのような税制を今後構築すべきかということについて考えてみたいと思ったわけです。

その検討対象としては、これまで国家に最も安定的に税収を供給してきた不動産関係諸税(いろいろな種類の税金が不動産に対して課税されているものですから、一括して不動産関係諸税というふうに呼ぶことにいたしますけれども)を取り上げることいたします。お話の内容は、近い将来に行うべき税制改正の内容に及ぶわけですが、提案の内容は、私個人の見解でありまして、財務省、国税庁の方針と一致しているというわけではありませんので、あらかじめご了解いただきたいと思います。

## 経済成長と人口増加を前提とした20世紀型不動産税制の崩壊

20世紀を特徴付けることに、全世界規模の経済成長と人口増加がありました。もともと、発端は18世紀から19世紀にかけて興ったイギリスの産業革命にあるのですが、産業革命があった結果、生産手段が強化され、モノ、すなわち財をたくさんつくりことができるようになりました。以前は手作業で1個ずつ、ちょこちょこついていたモノを、機械と動力を使って大量につくりことができるようになりました。その産業革命が、世界に広まって、主要国の間でほぼ一定の状況に達したのが20世紀であります。大量生産物と財の増加は、社会に大変化をもたらしました。それより前の産業というのは、農林水産酪農業、つまり第一次産業だったわけですね。これが、工業中心の社会へと移り、20世紀後半になるとサービス業へと移り変わっていくことになるわけですが、まず農業は、一家全員で働かないと、作物ができない。家族構成員は多ければ多いほどいい。一つの家にたくさんの方が住んで、一家全員でものをつくるといったのが農業の特色で、それが主たる産業であったのに対して、工業化されると、一家で生産する活動から、どこかの工場に勤めに行き、そこで働いて、お金を得ることへと変わっていきます。家族全員が一つの家に住む必要はなくなる。むしろ、もっと小さな世帯になって、それぞれが、工場と契約をして、労働力を提供して働くというふうになり、変化をもたらします。そういう意味で、大所帯から小さな所帯へと代わり、世帯数が増えるということが、産業構造の転換に伴って生じます。ものをたくさんつくりことができるようになりますから、人々はそれによって豊かになります。豊かになれば、長生きすることができるし、子供をたくさん産むことができる。20世紀の工業化社会が進むことによって、人口増加と同時に世帯数も増える。

世帯数が増えると、それぞれの世帯が住む家を欲しがらるわけで、不動産需要が増えるということになります。不動産需要が増すと、不動産の価値は上がる。そうすると、不動産を既に持っている人は、それを売れば高い値上がり益を取得することができる。つまり、買い換えれば、より所得が増えるわけですから、それぞれの人がライフスタイルや世帯構成人数に合わせて不動産を買い換えるということが行われるようになるわけですね。独身のときは、1人が住めればいいから、小さな家。結婚して2人用の家。子供ができたらず子供部屋も必要だし、それぞれが共同で自由に活動できるような広い部屋。さらに子供が独立して出て行くと、また2人に戻りますから、広い家を売り払って、再び2人で生活できる家へというふうに、こうしたライフサイクルに合わせて不動産の需要が変わっていく。

その住換え、買換えは、不動産の価値が上昇することによって可能になるわけですし、その買換えを促進するように税制も改正されてまいりました。すなわち、居住用の不動産については、買換えをしたときに譲渡所得課税をしないようにする特例措置が設けられました。人々が不動産を買い換えるようになれば、それによって新たな不動産の需要が生まれるわけですから、また不動産の価値は上がる。他方、安定的値上がり傾向、すなわち土地神話、不動産神話が生じますと人々はそれをよりどころに自分が直接には使わない不動産についても投資を始めるので、不動産の価値は更に上がるということになります。

以上のことは、個人の話ですが、この傾向は個人に限られるわけではなくて、産業にとっても同様です。人々が新しいものを欲しがると、それが新しいビジネスチャンスになり、新しいものを作るためには、新しい工場を必要とし、新しい工場を作れば、新しい従業員を必要とし、新しい従業員を雇えば、その従業員は給料をもらうことができますか

ら、そのお金を使ってものを買うことができるので、また新しい品物を作ろうという意欲が事業主の方に湧いてくる。新しい産業を作り出すためには、今までの工場では手狭になってくるから、新しい工場を買いましょう、あるいは工場を広げましょうということになるわけで、そうすると不動産需要がまた増えるわけですね。その事業用の不動産を買い換えて大きくなるというのを促進するために、税制も改正される。これが、事業用資産の買換え特例制度です。そうすると、不動産需要は、単に個人で増えるだけではなくて、産業においても増えていくわけですから、需要が増えれば値段が上がる。値段が上がれば、それを売ったときに値上がり益を取得でき、その値上がり分の利益をまた生産活動に戻すということによって、更に経済成長をすることができるというサイクルができあがります。こうした成長のスパイラルが、20世紀の一つの特色だったわけです。

この前提は、今お話ししてきましたように、人口増加、しかも新しい品物を欲しがるといのは、若い人の特徴でありますし、子供をつくって、どんどん不動産を、大きな不動産へと買い換えていこうというのも、そういう子供をつくれる年代の特色でありますから、若い人の人口増加にあります。人口増加、特に若い人の数が増えた結果として、人口全体が増加するというのが、20世紀における特徴でした。この状況があって、それにつれて事業規模も大きくなる、作っている品数もどんどん増えていく。いろいろな品物が増えていくというのが、新種事業創造につながります。そして、不動産の価値も、それに応じて上昇するという状況が生じたわけです。

ところが、ちょうど21世紀が始まった2000年以降ぐらいから、深刻にいわれてきたことは、まもなく日本の人口が減少し始めるぞということ。出生率が恒常的に1.5を切るような状態になった。つまり2人の夫婦

から生まれる子供が、限りなく1に近づくという状況が定着してきたというのが、人口が減少するということの大きな根拠なわけです。2人の人間がワンジェネレーションで1になれば、人口は2分の1になるわけですね。その次の世代が、また結婚して、子供を産む。それがまた1人しか子供ができないとするならば、元の世代からすると4分の1に減るわけですね。ただし、いきなり人口全体が均等に減るわけではありません。豊かになって、人々は長く生きることができるので、高齢になった世代の数はそんなには変わらなくて、要するに新しく生まれる世代が、半分、半分へと減っていくわけです。ちょうどワイングラスのように下の世代の人口だけが極端に減って細っていく、そういうのが人口減少の特色になるわけです。そうすると、その20世紀のエネルギーの源だった、つまり新しいものを欲しいと思う世代がどんどん減っていくわけですから、それだけ、エネルギーが減少するということになりまして、それにつれて事業規模縮小、新規事業縮減が起こってまいります。

さらに商品開発イノベーションが拍車をかけます。たとえば、スマートフォンが一般に使われるようになりましたが、あの機械はそれ以前の製品や産業に対して、大きなダメージを与えました。なぜかということ、便利なのです。すごく便利で有益なのですけれども、結局、スマートフォンが開発されたために、それ以前だったら電話は電話専用機を持っていました、コンピューターを別に使っていました、テレビを別に持っていました、映画は映画館で観ていました、音楽は音楽プレーヤーを買って聴いていました、レコード・CDを買って聴いていました、本は本屋さんで買って読んでいましたと、用途に応じて別々の機械を所有し、使っていたものが、全部一つの機械で済むようになってしまう。1個で全部できてしまうということは、それ以前に

使っていた別の商品を生産していた産業を全部淘汰することになるわけです。スマートフォンの製造販売会社が、それ以前の産業従事者を全員雇ってくれるのでしたら問題は起こらないのですが、そんなことはない。高性能・多機能化・効率化というのはそういうものではなくて、1個の品物つくるのに必要な従業員数だけいけばよい。しかも、スマートフォンを組成する部品は僅かで、しかも原価も安い。商品1個をつくるのに要する工場もそんなに大きなものは必要としないし、労働者もそんなにたくさん必要としない。とても便利でいいことなのですけれども、反面、労働の場を大きく損なう、という現象が生じる。人が要らなくなる、品物も要らなくなる、という状況が生じてくるわけですね。さらに深刻なのは、国際化という状況が加わってきて、同じ商品を日本だけがつくっているわけではなくて、ほかの国でもつくっているわけですから、要するに、日本の従業員を必要としないで、ほかの国でつくった品物だって、日本に入ってくるのが、自由にできるようになる。労働力の単価が安いところでつくった方が競争力があがる。安い労働力を使って多機能の品物をつくって、それを主要経済国に売ってくるわけですから、主要経済国では、労働者はあふれるし、仕事はないしということが起こる。このことは、日本にだけ当てはまるわけではなく、ヨーロッパの国々も、みんな困っています。仕事がなく困っている。なぜ仕事がなくなったかといえば、産業・商品の高性能化・多機能化・効率化にあるわけです。スマートフォンというのは、ほんの一例に過ぎません。ほかの商品についても、便利かつ高性能になれば、便利という効用を得る代わりに、失うものもたくさん出てくるわけです。

この結果、人口減少と、事業規模の縮小により、先ほどお話しした成長のスパイラルは一挙に停止してしまいます。どんどん人口がふ

えて、新しい品物がどんどん提供され、その新しい品物を作るために、どんどん事業用の施設が拡大していくと、不動産の価値は上がって、その値上り益がまた産業の方にフィードバックされて、富がまた増えていくという拡大生産のスパイラルが全部止まってくるわけですから、20世紀を支えた基本構造も終わるという状況になります。

以上は、経済・社会の変化のことをお話したのですが、税制の変化に話を移しますと、20世紀において、主要な税目は（もちろん、税金の種類は沢山あるのですが、突き詰めれば）産業人口の増加と富の増加を前提とする所得税、そして不動産関連諸税、更にエネルギー関連諸税であったといえようかと思えます。これらに次ぐものとして、主力工業生産品となった自動車に対する自動車関連諸税を加えることができるかもしれません。

これらのうち、不動産関係諸税に話を絞っていきますと、不動産関係諸税と一言で呼んでみましたけれども、具体的には様々な種類の税目があります。まず、国税としては、不動産を売ったときの値上がり益に対して課される譲渡所得税。これは所得税の中に含まれます。それから、その不動産の所有者が亡くなり相続人に相続した場合には、相続税が課されることになり、亡くなる前に生前贈与すると、もらった方には贈与税が課されることになり、購入するにせよ、贈与・相続によるにせよ、不動産を取得した人は登記名義を自分のものに変更しますが、そのとき登録免許税が課されます。契約書を作ればその契約書にもその取引価額に応じた印紙税がかかります。そのほか、建物だけではなく、消費税もかかります。

次に、地方税については、保有期間中には固定資産税と、都市計画税（これは、都市近郊の市街化区域に限定されますけれども）との2つの種類の税金が市町村税としてかかってきます。このほか、土地を買ったときには、

不動産取得税という税金が、これは道府県税としてかかってきます。

かつては、以上のほかにも国税として地価税があり、同じように地方税として特別土地保有税（使っていない土地についてだけ、地価高騰を防ぐという観点からつくられた地方税）がありましたが、現在では廃止はされていませんけれども執行停止措置が採られていて、その結果として、課税されていないという状況になりました。ただし、根拠法律は廃止されていませんので、また、世の中が変わって地価が高騰することがあれば、その段階でまた施行されることがあるかもしれません。もっとも、将来そういう状況になるとは予想できません。先ほどお話ししましたように、不動産の需要はそんなに増えるとは思えないからです。人口は減っていくのですから、新たに取得したいという人が、そんなに飛躍的に増えるとは考えられません。

これらの多種多様な不動産関係諸税は、いずれも不動産の価値を課税の対象として、その不動産が移転したタイミングでかかる税金と、保有している段階でかかっている税金に分類することができます。不動産関係諸税は、個人に対しても法人に対しても課税されますので、極めて広範な納税義務者の逃げ隠れできない不動産に対して、いろいろなタイミングで多重的に課税できるという性質を持つことから、古くから多くの国において、基幹税として課税されてきました。たとえば、乳牛を持っていると、同じ牛から毎日毎日お乳を搾ってミルクを飲むことができる。これをミルクキングと英語でいうのですが、不動産というのは、税金のミルクキングの対象として最も適した課税物件と考えられてきたわけですから、それゆえ、日本だけでなく、世界中の多くの国において、古くから課税されてきた税金といえます。

・ 少子高齢化と安定成長期における現下の

## 問題

不動産関係諸税は、国家を運営するために非常に重要な税収源だったのですけれども、現在では、20世紀の成長スパイラルが止まってしまった結果として、うまく機能しなくなってきました。いったいどういう状況が生じているかをまとめてみましょう。

### 1. 少子高齢化の影響

少子高齢化が進みました。その結果として、最初に地方において、そしてもう首都圏においても始まっているのですが、所有者不在の荒廃地や空き家が多数現れてきている。誰の所有かはわかっているのだけれども、放置されている。利用されていないから草は生えるは、ごみは捨てられるは、不衛生だし、また、所有者によって管理もされていないから、誰かが勝手に住み始めたり、犯罪に利用される恐れがあって危ないというようなことが起きています。

### 2. 人口・産業の首都圏集中の影響

人口・産業は、20世紀の高度成長期までは全国各地に広まっていたのですが、20世紀後半から産業が集約化し、産業がある地域にみんな若い人は集まることになり、そこは特定の場所に限定されるようになり、人口分布が不均衡になってきます。すなわち、首都圏中心の人口の配置になって、産業もそこに集中する。地方には、労働・生産の場がなくなり、人口が減少すればそこで品物を売っても儲からないわけですから、商売に適さない土地ということになる。また、もともとそこで商売をやっていた人は、高齢化してきて商売を拡張しようとは思わない。今までどおりでいいと思うから、新製品は仕入れないし、売れ残りが怖いから多種多様な商品も扱わない。そうすると、そこに買い物に行っても余りおもしろくないから、ますますそこに人が集まらなくなる。かつて町の中心であった駅周辺の旧商店街では、多くの店のシャッターが閉まり、人が集まらなくなるか

ら、地価も恒常的に値下がりするという状況になります。

### 3. 家族関係の変化の影響

さらに、家族関係も大きく変わりました。子供がたくさんいるときには、そのうちのどれか1人は親と一緒に住もうという人が出てくる。兄弟で相談をして、交代しながら親の世話を看るということもできた。しかし、1人っ子が一般的で、稀に2人ぐらいの子供しかいないという状況が一般的になると、その子供が結婚をし、やがて独立したときに、親の面倒をみることができなくなる。面倒をみようと思っても、夫婦2人で双方の4人の親と自分の子供の全部を負担することは無理になる。親の方も、子供は子育てがあつて家も小さいのだから、一緒に住むと迷惑をかけて嫌がられると考えて、一緒には住まないようにする。すると、独居高齢世帯や夫婦高齢世帯が生じて、結局は、国や社会の負担が増えるということになります。ところが、国の人口自体が減少し始め、経済成長が止まると、国や社会であっても、経済的負担が困難になると予想されます。

### 4. 新しい相続問題の発生

相続にも影響が出てきています。少子化すると相続人の数が減って、親の不動産を引き受ける人がいなくなるという現象が起きてきます。どうしてかということ、子供は子供で既に自分の不動産を持っている。今さら親が住んでいた地方の不動産を相続しても、そこに住む必要性も、住むつもりもない、自分の働き場所はほかの地域にあるから、相続しても、不動産の使い道がない。また、人が長生きになって、老々相続と呼ばれる、高齢者同士の相続が多くなりました。たとえば、親が80代で亡くなると、その相続人である子供の世代は、60代。親が90代ぐらいで亡くなると、子供の世代70代なのです。親が亡くなったときに、60代、70代の世代の子供に不動産の相続があつても、相続人は自分の不動産

を既に持っているし、それ以外に親の不動産を相続しても使わないし、管理もできないということになる。仮に、相続不動産を高額で売却できるのであれば相続しないでもないが、人口減少の結果として、不動産の買い手が少なくなってきたので、厄介です。孫の世代なら不動産を欲しがるとは思えないが、孫には相続権はないので、生前贈与や遺贈をしても、重い租税負担がかかる。孫には、それを納税する資力はない。結局、親の不動産を利用する人がいないから、放置することになりがちです。高齢者同士の相続が多くなると、相続不動産が生きてこない、資産価値が有効活用されないということが生ずるわけです。

他方、逆の問題も生じています。それは、相続人の人数は少ないのに、権利意識が強すぎることに起因して起こる問題です。例えば、2人子供がいて、年長者は、親の使っていた家に住んで、寡婦（夫）の片親と一緒に住むから家を全部相続するというと、年少者の子の方には、ほとんど相続財産が残らないような場合が多い。それで、遺産分割協議はまとまるかということ、全然まとまらない。土地を相続しない方の相続人は、その不動産の価値に対応する相続分のお金をよこさない限り、分割協議には応じないぞというふうに権利主張をするし、仮にその相続人が我慢したとしても、その配偶者が納得しないから、相続人の配偶者には法律上の相続権など無いといっても、遺産分割協議はまとまらない。結果として、相続対象の不動産は放置されたり、有効に活用されないという状況が生じています。

それに拍車をかけているのが、地価下落の影響です。相続不動産が高く売れるような状況にあれば、その売却益等を念頭に、遺産分割協議をまとめるということもできたのですが、21世紀前後から恒常的に、土地が値下がりしていますから、売れない。売れないから、使いもしない土地は迷惑で厄介なお荷物に過

ぎないというふうにも思われるようになってしまふ。特に、建物についていえば、古くなった建物は、売りにくい状況も生じています。それは、建物の耐震基準が変わったり、あるいは現代生活に適應した建て方になっていないからです。相続した建物を売却しようとしても、それにいっぱいお金をかけてリフォームしないと売れない。また、リフォームするためにお金かけたから高く売れるかということ、新築物件が安価で多数販売されている現状ではなかなか売れないという状況が生じてしまっている。

#### ・資産価値税（譲渡所得税・相続贈与税・不動産取得税等）の改革の方向

以上が、不動産をめぐる現下の状況で、20世紀型不動産関係諸税の前提とされていた経済・社会の諸条件が崩壊してしまった状況の下では、税制も改革が余儀なくされるといってよいと思われます。

#### 1. 譲渡所得課税の改革について

まず国税について。ここでは、資産価値が値上がりするということを前提にして課される租税を、一括して、資産価値税と呼ぶことにいたします。その代表は、資産価値の値上がり益に対する所得税です。21世紀に入ってから、不動産は、恒常的に値下がり傾向にあります。値下がりすると、譲渡の際にはキャピタルロス、すなわち値下がり損が出る。利益よりも、損が出るのが一般的になってしまっているような世の中において、譲渡所得税制度は以前のままでよいかということがまず問題となります。

実はかつて損失控除が悪用されたことがあって、現行制度では値下がり損、キャピタルロスについて、他の所得との間で損益通算を認めないという制度が原則になっています。ところが、その結果として、不動産所有者においては、売ろうという意欲がなくなります。売れば損失だけが実現してしまっ



次の物件を買うこともできないからです。譲渡損について損益通算を認めない措置が採られるようになったのは、1990年前後のバブル経済期、不動産価格が高騰したときに不動産を購入できた人々、すなわちどちらかというところ裕福な人々が不動産価格の下落がほぼ恒常化した時点で売却して損失を確定させ、損失分については他の所得と損益通算して、所得税負担を軽減させることが広く行われたためです。つまりは、投資の失敗という自己責任分を国庫に転嫁して、本来国庫に入るべき税収を減額させることができるというのは、不動産を買うこともできず、なけなしの所得から所得税を納税してきた人に不満を抱かせることになって合理的ではないと考えられたわけです。

この趣旨はそれなりに合理的ではあるのですが、反面、譲渡損失の損益通算禁止措置は、不動産価格の値下がり恒常化している現在においては、不動産を売ろうとする意欲を減ずる側面を持っているので、投資物件ではない居住用の不動産についてもこれを買換えて、ライフサイクルにあわせた、身の丈にあった不動産に転換することを困難にする効果も持っているわけです。しかし、買い換えられないという理由で古くなった建物がそのままの状態で放置されるというのは、防災や景観といった公益（みんなの利益）の観点からしても決してよい状況ではありません。事業用の不動産にとっても同様で、古いままではビジネス・イノベーションに追いついていけず、国家経済にマイナスとなるでしょう。そこで、不動産をリサイクル、動かすというために、損益通算禁止措置を再び見直すときにきているのではないかというのが、第一の改革提案です。

## 2. 相続税制の改革について

相続税については、負担軽減措置として、配偶者控除、未成年者控除、障害者控除といった、控除制度が設けられているのですが、法

定相続人が減少傾向にあるこれからの時代においては、そういう控除をさまざま設けるよりは、課税制度を抜本的に変えて、遺産税方式という方法に転換するべきかということが、次の検討課題になります。

相続税の課税の仕組みは、大きく分けて二つの方法があります。一つは、遺産税方式と呼ばれる課税方法です。これは、被相続人に対して、その形成した財産について死亡時に清算課税を行う趣旨の租税です。納税義務者は、被相続人、死んだ人になるのですが、死んだ人は申告納税できませんから、いわば所得税における準確定申告みたいな形で、結局は法定相続人が死んだ人に代わって、相続税額を確定申告をして納税をするという形にはなりますが、課税されるのはあくまでも、もらった方の人ではなく死んだ本人であって、その人がどれだけ財産を残していたかを清算していただいて、その清算した金額に応じて租税を負担してもらうという、財産税という形態になります。相続人は、税金を払ったあとの残額について、それぞれが遺産分割をするという制度です。

これに対して、もう一つの方法が、遺産取得税方式です。これは、相続人に対してその承継した財産価値に応じて一時所得課税を行う趣旨の相続税です。つまり、相続税は所得税の補完税と位置付けられます。相続人が、その相続した財産の割合に応じて、相続税を負担してもらうということになります。

日本の現在の相続税制は、この二つ目の方、すなわち遺産取得税方式を原則として採用しながら、遺産税方式を加味したものになっています。しかしながら、もともと性質の異なる課税方式を折衷したことから、様々な矛盾が含まれており、それが訴訟の対象となっています。制度の矛盾を解消するためには、遺産取得税方式に特化した相続税法にするか、あるいはもっと徹底するならば、相続税法を廃止して、所得税法の中に、「相続・贈与所得

(仮)」のような所得区分を設けて、所得税として課税する制度にするという方法がありますし、逆に遺産税方式に特化して、被相続人の遺産について死亡時における清算価値を課税標準等する財産税額を計算し、相続人に準確定申告・納付をしてもらうという制度にすることが考えられます。

もちろん、制度を抜本的に改革するとするならば、現行制度の適用を受けた納税義務者との違いを緩和するための経過措置を設ける必要はあります。とりわけ、遺産税方式への転換を図るとするならば、例えば、相続時清算課税制度の適用を選択したものについては、その存続を認める調整をする必要があるでしょう。また、遺産税は被相続人の遺産の中から納税することを前提としているのですが、現預金の遺産が少ないときには、納税資金が不足することが予想されますので、物納や延納の制度を拡充する必要もあると思われる。

### 3. 印紙税・不動産取得税等の流通税の改革について

新たに不動産を取得する場合には、売買契約の締結の際に契約書に印紙を貼付しなければなりません。これは国税としての印紙税の納付を意味しますし、他方、地方税の道府県税として、買った人に不動産取得税という税金がかかってくることになります。その際、印紙税は取引対象とされる不動産の価格に応じて貼付しなければならない印紙額、つまり印紙税の税額が高くなることになっていますし、また不動産取得税についても、取引価額に応じて税額が高くなることになっています。

これら流通税は、権利の取得・移転を表示する各種の経済的な取引行為に担税力を認めて課されるのですが、もともと、各種取引行為が国家によって管理・規制されていた古い時代に誕生した租税であって、自由主義経済のもとでは、その役割を終えたといってもよ

いと思います。ただし、印紙の貼付制度自体は、取引事実を公的に証明する手段になるというメリットはあります。そこで、取引の種類によって差を設けるということは可能であるとしても、不動産の取得価額を課税標準として税額を計算するのではなく、1取引当たりいくらという定額の手数料制にするのが適切なのではないかと考えています。

また、道府県税である不動産取得税については、不動産を取得した時点においては、その所在する地方団体からはまだ公共サービスの提供を受けていないのですから、応益課税の観点からしても、課税根拠を証明することは難しいと思います。ある地方団体において不動産を所有することに対する租税負担は、固定資産税によってカバーすべきだと考えます。ただし、現行制度では、固定資産税は、大半が市町村の税収になっていますので、将来的に道州制等を導入して、地方政府のあり方を変えていくのであれば問題は解消するのですが、現行制度を前提とする限り、固定資産税収に関する道府県と市町村との分配制度が必要になると思います。

#### ・資産保有関連税（固定資産税・登録免許税等）の改革の方向

##### 1. 年金生活の高齢者が居住用不動産に住み続けられるようにする施策の提案

不動産を保有していることに対する租税について、どのような改革が考えられるかを話したいと思います。現行制度では、不動産を保有している期間には、所有者には固定資産税や都市計画税が課税されますし、所有者であることを第三者に対して主張する、いわゆる対抗力を得るためには、所有権移転登記を所有者名義で行う必要があります。その際に、登録免許税が課されることになります。こうした租税には合理性があるだろうかというのが、ここで考える問題です。

固定資産税の課税は、今後非常に難しい問

題が生ずると予想されます。居住用不動産についていえば、今後、独居高齢世帯が増えてくる。収入が余りない、年金世帯なのだけでも子供と一緒に住むわけではなく、若い頃に購入した家にずっと住んでいるという人が、かなり多くなっていくことが想定されます。都心部で若い頃に購入した家ということになれば、現在では、地価が値上がりしていることが考えられ、路線価と呼ばれる固定資産税の課税標準の計算基礎が高くなりますと、結局、固定資産税も高くなることとなります。

しかし、年をとって、リタイアして、年金程度しか収入がなくなって、生活費も十分ではない。所有不動産を売れば売ったで譲渡所得税が課されるし、その次に引越す先が必要になる。年をとると、保証人を立てないかぎり、賃貸住宅・アパートを借りるのが難しくなる。それだったら、今までどおりの不動産に住んでいたいだけでも、固定資産税が高くなって、納税できないという悪循環が生じる恐れがあるわけです。

これはどうしたらいいか。高い価値のある不動産を持っているのだから、売って賃貸住宅に住み替えたり、遠くの小さな家に買い換えればよいのだというふうに考えるのは、経済理論なのです。経済理論は、人の感情とは無関係な世界なのですが、情が重要な人間社会においては、単純に理論どおりの行動をすることはできない。今まで住んでいた家とか土地には、愛着があるし、都心部で便利ですし、便利なところというのは、年をとって体が不自由になったからこそ、重要である。今さら安い、駅からうんと遠いところに引っ越しても生活ができない。だから、便利なところ、地価の高いところに住むというのは、むしろ、年をとってからの方がいいのだというふうに考えると、そこに住み続けるということの方が、やっぱり合理性があるのですね。しかしながら、収入がないから、固定資産税を払え

ない。どうするか。

高齢者にとっての、地方の不便さを解消し、都心部からの住替えを容易にするために、様々の行政サービスをするための行政コストをかけ、また公共投資をして支出を増やすくらいなら、逆の発想で、都心部において、所有不動産を担保にして、固定資産税を免除すると同時に、生活保護費も支援しますという制度も考えられるのではないのでしょうか。これをリバースモーゲージというのですが、不動産の所有者は、死亡を条件とする所有権移転契約をしてもらい、存命中は従前どおり居住することができ、さらに生活保護費の支給や固定資産税の免除を受けられるが、亡くなったなら、その土地は、国または地方団体に移転するという契約をしてもらうといったものです。固定資産税制度、生活保護制度、そして公共用地の取得を一体化させた制度といってもよいと思います。一つ問題なのは、相続人がいたときなのです。親の持っている財産が居住用の不動産だけで、親が亡くなったときにその不動産が国、公共団体のものになってしまいますと、相続人から、そんな契約は無効だという、遺留分減殺請求という主張ができるというのが民法の制度です。リバースモーゲージを普及させるためには、この民法上の権利に制限をかける必要がある。それゆえ、一定の法改正が必要になりますが、高齢者が、固定資産税の納税や生活費の心配をしないで、居住用不動産に住み続けることができる一つの制度改革としては有効なのではないかと考えています。

## 2. 建物に対する固定資産税制度の改革について

不動産を持っている方は、一般的には固定資産税の納税通知書をしっかり見ていないかもしれないですが、21世紀に入ってから恒常的に地価が下落していますから、土地に対する固定資産税分は、どんどん減額されているのです。ところが、これに対して家屋に対

する固定資産税分は、ほとんど減っていないはずですが。なぜかという、家屋に対する固定資産税評価基準としては、再建築価格方式が採用されているのですが、極めて低い経年減点補正率が適用されたり、建築物価水準の下落が反映されにくいといった問題があるため、基準年度における時価を上回る価額により評価が行われることがあり、結果として、実際には経年劣化が著しい家屋であっても、固定資産税額はほとんど減少しないということが起こるわけです。

このことは、土地に対する固定資産税額が地価下落を反映して縮減していることと比べて、不合理です。家屋については、耐震基準等の改訂や火災報知器の設置義務化等の行政規制の改正が行われたり、また、省エネ住宅・バリアフリー住宅の普及といった建築イノベーションによる利便性の向上が著しいので、築年数が古い家屋は、市場価額の下落が大きくなっています。こうした、市場価額の変動を適切に反映できるような評価基準へと早急に改正すべきであろうと思います。

### 3. 不動産登記にかかる登録免許税の改革について

それから、不動産の登記は、現行民法においては物権変動とは直接関係しない対抗力のための記録に過ぎないのに、当該不動産の取引価額を課税標準としているのはおかしいと思います。もちろん、登記名義を書き換えるという手間はかかるわけですから、手数料を賦課することは合理的ではありますが、その手間は、取引価額の多寡によって変わるわけではないので、事業用と居住用によって分けるというような、不動産の種類・用途によって差を設けるということはありまじょうが、定額制の、1件当たりいくらというような手数料制が妥当ではないかと考えております。

おわりに

本日は、不動産関係諸税について、今後必

要となるであろう様々な改革案をお示しいたしました。ここでお話したかった私なりの目標というのは、安定的で希望の持てる住環境を実現するための租税制度を作りたいということです。とはいえ、提案内容は、国や地方団体にとっては税収減をもたらすものです。私は租税法学者ですから、提案した租税法の改正内容が、憲法や行政法や民法といった法分野との関係で、ちゃんと平仄がとれているかどうかとか、平等という観点は満たされているかどうかとか、あるいは租税執行が十分できるかどうかについて検討することはできるのですが、制度を改革したときに、税収が具体的にどれだけ減って、その減った分を賄うためには、どういうほかの財源確保手段があり得るかという問題を考えると、財政学者、経済学者の協力が必要となります。

租税収支の試算無くしては、現実的な制度改革はあり得ませんので、今後は、法律学者と経済学者とが相互に協力して検討しなければならぬと思っています。その意味で、本日お話した税制改正の内容というのは、あくまでも法律学者からの提案にすぎません。ただ、今のままの不動産税制ではよくないと思っています。このことは、経済学・財政学を研究している方も同意してくださると思います。不動産税制を、今後、早急に21世紀の経済状況に合った形に直していかなければなりません。

今後、いろいろな改革案が提案されると思います。そのときには、最終的には政治家が、国会で法律を改廃、新設して改革をしていくわけですが、どの方法が最も合理的なのかということを皆さんが判断するための材料として、今日のお話を役立てていただければ、私としては、うれしく思います。

以上で私のお話を終わらせていただきます。ご静聴どうもありがとうございました。

< 参照 >

この講演内容に関連する論稿として、次に掲げるものをご参照ください。

- ・岩崎政明「相続税をめぐる諸問題」木下和夫・金子宏監修、水野正一編『改訂版 資産課税の理論と課題』(平成 17 年、税務経理協会)179-206 頁。
- ・岩崎政明「相続税改革の法学的検討」税経通信 63 巻(平成 20 年)11 号 24-30 頁。
- ・住宅不動産税制研究会(岩崎政明座長)『今後の住宅取得支援税制のあり方に関する調査研究(報告書)』(平成 20 年、不動産協会)全 194 頁。
- ・岩崎政明「新築住宅に係る固定資産税の負担軽減措置に関する理論的検討」海外住宅・不動産税制研究会編(中里実代表)『主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究～歴史的変遷と現行制度ならびに我が国への示唆～』(平成 23 年、日本住宅総合センター)348-364 頁。
- ・岩崎政明「(巻頭言)既存住宅の流動化促進と資産税制」資産評価政策学 13 巻(平成 23 年)2 号 1 頁。
- ・住宅・不動産税制のあり方に関する研究会編(岩崎政明座長)『「流通新時代」における望ましい住宅・不動産税制の構築に向けて(報告書)』(平成 23 年、不動産流通経営協会)全 250 頁。
- ・岩崎政明「固定資産税における家屋評価の問題点」資産評価政策学 14 巻(平成 24 年)2 号 17-25 頁。