

## 高齢社会における住宅税制と高齢者専用賃貸住宅

柿本尚志

わが国では高齢化が急速に進展し、医療、介護、年金等高齢者への福祉政策はますます重要なものとなっている。しかし、そのための国家財政は非常に厳しく、それに配分される予算の大きな伸びは期待できそうにない。介護保険法の改正をはじめ、近年の医療制度改革は、高齢者の介護を施設中心から在宅中心へとシフトさせる。そうになると、いかに自宅を「施設化」するかがポイントとなる。医療・介護サービスの提供のあり方というソフト面の問題とともに、高齢者が生活する住宅というハード面から高齢者とその家族を側面支援するための制度の構築という環境整備が欠かせない。本論文では、高齢者の居住問題に焦点をあてる。まず、高齢者の住み替え行動とそれにとまなう資金の確保という面からは不動産税制の改正が必要である。そして、それによって中古住宅市場を活性化させ、地価の下落が止まる方向へ向かうならば、高齢者の高い持ち家率に着目して実施されているものの、その利用がきわめて低調なリバースモーゲージのリスク軽減につながるものが考えられる。また、終身借家権を利用した高齢者専用賃貸住宅の普及が期待されるなか、そこにみられる課題についても考察する。

### 1. はじめに

近年、わが国では福祉・医療に関する諸制度が次々と改革されている。これは、わが国の高齢化が世界でも類をみないスピードで進展し、同時に進行している少子化とも関連して、将来にわたり高齢者福祉に対する財政上の見通しがきわめて厳しいことによる。2006年4月に介護保険法と老人福祉法が改正され、同年6月には、医療制度改革関連法が成立し、2008年度からは診療報酬制度が改定された。これらのことにより、高齢者向けの居住施設のありようが大きく影響を受けることとなった。まず、新しい介護保険制度では、介護付き有料老人ホーム（特定施設）や認知症高齢者グループホームに対する総量規制によって、自治体がこれらの高齢者向け居住施設を新しく開設することが困難になった。また、医療制度改革では、2011年度末までに介護型療養病床の廃止、

転換が決められた。すでに2005年10月から国土交通省は「高齢者の居住の安定確保に関する法律（2001年4月制定。以下高齢者居住法という）」に基づいて、終身借家権の設定を可能とする高齢者専用賃貸住宅制度を創設しているが、これには、高齢者であることを理由に賃貸住宅への入居を拒否されることが多く、また、立ち退き要請や期間満了によって高齢者が行き場を失うことを未然に防ぐ受け皿としての役割がある。このような流れは、介護を含む高齢者福祉を、施設中心から在宅中心へシフトさせるものである。労働人口が減少し、高い経済成長率も望みにくいとすれば、慢性的な税収不足によって福祉関係予算の増加には限界がある。そうなると、高齢者は各自が自律的な生活を要求され、社会保障に対する将来的な不安はますます大きくなる。国が本来の役割を十分に果たすことができないのならば、それを補完するために民間活力を通じた自助努力を支援する環境整備を実施していく必要がある。

本論文では、高齢者の居住問題について考察する。まず、各種データや意識調査（アンケート）から客観的事実と主観的認識を把握していく。次に、不動産税制に関する最近の研究をとり上げながら現行税制を批判し、改正すべき点を抜き出す。高齢者の住み替えや将来必要とされる生活資金の確保にとっては住宅市場の活性化が不可欠であり、長期に及ぶ地価の下落基調のもとでは思い切った減税が求められる。実証分析や各種のデータで裏付けをとりつつも、アンケートにおいてはその質問の仕方によって回答のあり方が必ずしも適正なものとはならず、調査結果に微妙な影響を与えることは否めない。しかし、そこからある程度先験的な推測は可能であろう。本論文ではそれらを総合的に整理し、政策に反映させる前提となるものの形成という意味で、今一度、強調すべき点を考察する。次に、「住宅の年金化」であるリバースモーゲージの課題について整理する。自宅を担保に、自宅に住み続けながら年金を受け取ることができるこの制度の目指すべき方向性はよいのだが、やはり、長期におよぶ地価下落等ともなうリスクの存在により、この制度が思うような普及につながっていかないのが現状である。さらに、近年、注目されている高齢者専用賃貸住宅に関し、残された課題についてふれる。

## 2. 高齢化の進展と高い持ち家率

わが国の高齢化は先進諸国でも経験したことの無いスピードで進展している。わが国は1970年に高齢化社会に入ったが、1994年には高齢社会となり、2007年に超高齢社会になって、2008年現在の高齢化率は22%に達している<sup>1)</sup>。その速度について、高齢化率

が7%を超え14%に達するまでの所要年数（高齢化社会から高齢社会へ移行するまでの期間）を国際比較すると、フランスが115年、スウェーデンが85年、イギリスが47年、ドイツが40年であるのに対し、わが国はわずか24年で到達した。そのうえ、75歳以上の総人口に占める割合が2007年には10%を超えている（総務省推計)<sup>2)</sup>。団塊の世代（約700万人）が高齢者（65歳以上）となる2013年のわが国の高齢化率は25.2%となり（国立社会保障・人口問題研究所2006年推計）、さらに、2020年になると、核家族世帯2,803万世帯のうち世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯が631万世帯に及び、2000年時点と比較して2.09倍に達していくと予想される<sup>3)</sup>。そして、2034年の高齢化率は33.2%に達し、2050年には実に40%近くまで上昇するといわれている（同2006年推計。図1および表1）。

次に、高齢者の住宅事情についてみてみよう。わが国の総世帯数と住宅総数は、表2のように統計上は昭和43年（1968年）から住宅総数が総世帯数を上回っており、量的には住宅過剰となっている。しかし、この数字には一時居住や別荘などの通常は必ずしも必要とされない住宅のほか、老朽化等によって快適性や利便性が失われ、利用されていない住宅も含まれている。現在、空家率は12.2%、戸数で659万戸にも達しており、その一つ一つの建物について正確な調査の必要はあるものの、多くの既存の住宅ストックが有効に活用されないままであると考えられる。わが国の全世界帯でみた持ち家率が

図1 先進諸国の高齢化率の推移および予測

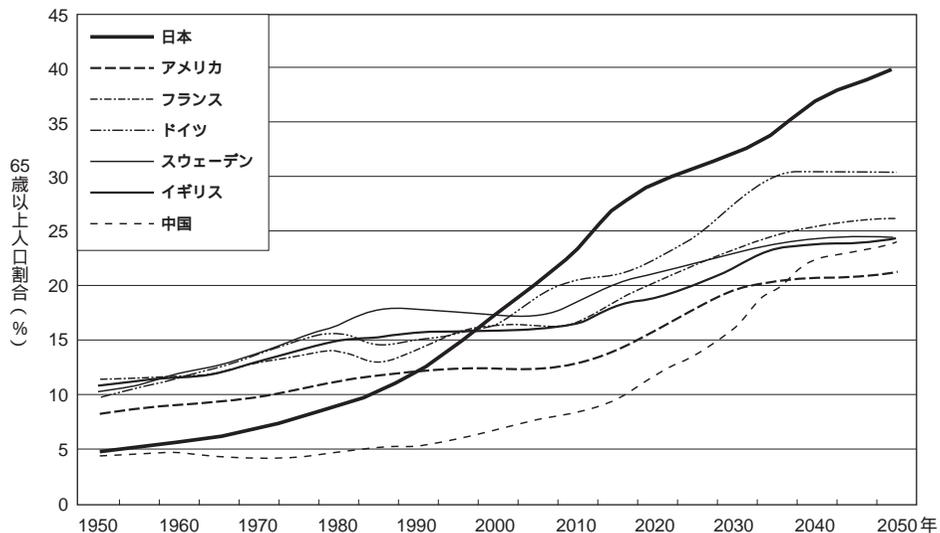


表1 先進諸国の高齢化率と倍加年数

	平成7(1995)	平成17(2005)	平成27(2015)	倍化年数(高齢化率7%→14%)
日本	14.5%	20.1%	26.9%	24年間(1970年→1994年)
アメリカ	12.4%	12.3%	14.1%	73(1942年→2015年)
フランス	15.6%	16.3%	18.5%	115(1864年→1979年)
ドイツ	15.5%	18.8%	20.9%	40(1932年→1972年)
スウェーデン	17.5%	17.2%	20.2%	85(1887年→1972年)
イギリス	15.8%	16.1%	18.1%	47(1929年→1976年)
中国	6.0%	7.7%	9.6%	25(2001年→2026年)

資料：UN, World Population Prospects: The 2006 Revision

ただし日本は、総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所

「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」の出生中位・死亡中位推計による。

(出所) 図1, 表1ともに国土交通省住宅局住宅政策課監修(2008), 139ページ。

61.2%(以上, 総務省「住宅・土地統計調査」(2003年))であるのに対して高齢者のそれは非常に高く80%を超えている。65歳以上の高齢者のいる世帯では84%, 高齢夫婦主世帯では84.9%, 高齢単身者のみ世帯でも65%である(内閣府「高齢社会白書」(2006年版))。富裕層が、より満たされたライフスタイルを獲得するためのセカンドハウスないしはマルチハビテーション(複数住宅居住)を実現する一方で、そうでない人々は、狭小、過密、老朽化した住宅に住むという現状があるが、都心の既成市街地における密集住宅などには高齢者が多く住み、都市の土地が効率的に利用されず、防災面でも危険度が高いことから重要な都市問題の一つとなっている。

表2 世帯数および住宅戸数の推移

区分	年	昭和	48年	53年	58年	63年	平成	10年	15年
		43年					5年		
総世帯数(A)	千世帯	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812	41,159	44,360	47,255
普通世帯数(B)	千世帯	24,687	29,103	32,434	34,907	37,563	40,934	44,134	47,083
住宅総数(C)	千戸	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891
1世帯当たりの戸数(C/A)	戸	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14
人の居住する住宅(C-E)	千戸	24,198	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863
持家比率	%	60.3	59.2	60.4	62.4	61.3	59.8	60.3	61.2
空家(D)	千戸	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593
D/C(狭義の空家率)	%	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2
一時現在者のみの住宅	千戸	186	344	318	447	435	429	394	326
建築中の住宅	千戸	173	264	264	154	218	201	166	109
空家等(E)	千戸	1,393	2,328	3,262	3,902	4,594	5,106	6,324	7,028
E/C(広義の空家率)	%	5.4	7.5	9.2	10.1	10.9	11.1	12.6	13.0

(注) 昭和43年は沖縄県を含まない。

(資料) 「住宅・土地統計調査」(総務省)

(出所) 国土交通省住宅局住宅政策課監修(2008), 10ページ。

高齢者の居住を考えるうえで重要なことは、①住み慣れた自宅に住み続けられることと②介護が必要になった場合も、住み慣れた地域の中で、家庭的な良い住環境のもとで暮らせることがあげられている。山井（1996）によれば、わが国が高齢化社会から高齢社会へ移行した1994年にエイジング総合研究センターが行った「大都市における高齢者人口移動に関する調査」による高齢者の住み替え調査では、65～69歳が8.9%、70～74歳が9.4%、75～79歳が10.7%と増加していき、80～84歳が13.0%、85歳以上が15.8%となって、高齢になるほど増加率が高い。その転入理由は、まず、①家族との同居であり、②が介護の必要で、以下③病気④住宅事情⑤施設に入所、である。また転出の理由としては、①施設に入所②家族との同居③病気④住宅事情⑤介護の必要、となっている。しかし、厚生労働省によると、介護サービス給付者数が在宅介護では2000年に約124万人から2004年には約240万人へと倍増しているのに対して、施設介護では2000年に約60万人であったものが、2004年には約76万人になっているにすぎない。同省の2006年調査では、特別養護老人ホームへの入所待機者は約38万人もあり、介護施設の不足は著しい。

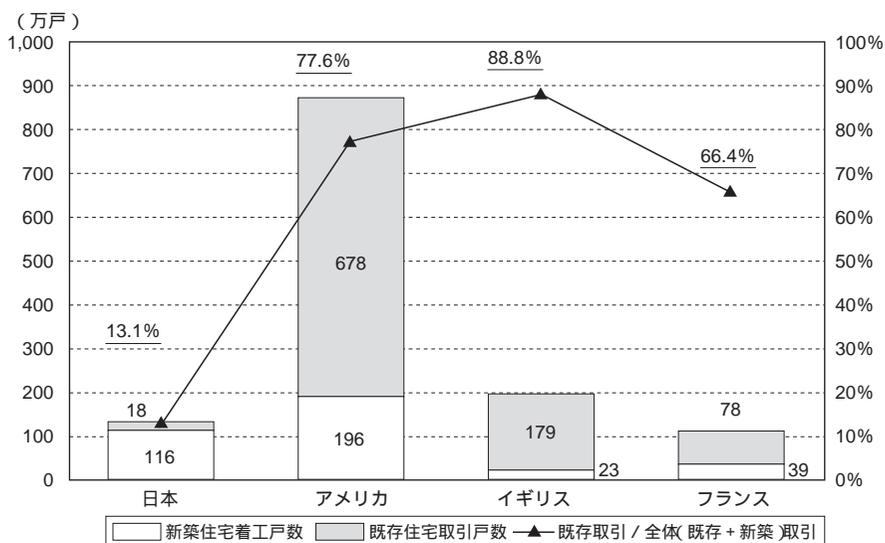
わが国の平均入院日数を国際比較すると、欧米先進諸国に比べてひととき長いことがよく知られている。その理由は、高齢者の社会的入院を含む長期入院のためであるとされる。2008年の診療報酬改定にともない、入院が長期化しがちな脳卒中や認知症患者らへの新たな入院制限が実施されるようになった。国は医療型と介護型で35万床あった療養病床のうち13万床を削減する計画である。長期療養などが可能な主な施設において、医療型療養病床は2012年度末までに1万床が削減され22万床となる。介護型療養病床は2011年度末ですべてが廃止となり、一部は医療型に転換されるものの、患者はコストを節約できる介護施設に振り向けられるか、在宅介護へ戻ることになる。また、脳血管疾患の発症、手術後2か月以内の患者などを対象としている回復期リハビリテーション病棟は、①自宅などへの退院率が60%以上、②新規重症患者が15%以上などの条件をクリアしないと報酬が削減される。さらに、脳卒中や認知症による障害者を受け入れてきた障害者施設等の一般病棟や特殊疾患病棟も、2008年10月から入院制限が始まっている。高齢者医療費の財政破綻を防ぐには、入院治療の必要のない社会的入院を減らしていくことになるが、本来入院が必要とされる患者までが効率化の犠牲にはならない。ところが、わが国の介護施設の整備は不十分なままである。そうであれば、在宅介護の重要性はますます大きくなり、高齢者自身およびその家族の負担が少しでも軽減されるための環境整備、制度的改善が求められる。

### 3. 住宅税制の改正と中古住宅市場の活性化

高齢者が郊外の一戸建ての持ち家を売却し、高齢者用の賃貸住宅に住み替えるにせよ、あるいは規模は小さくても便利なマンションに買い換えるにせよ、手持ち資金は多いにこしたことはない。買い換えたマンションをリバースモーゲージに利用するとき、そこから受け取る年金だけに頼るには不安がある。不動産の売却時における現行の譲渡所得税の重課は資金計画を窮屈なものにしてしまう。わが国の不動産税制の目的は税収の確保というよりむしろ地価抑制効果にあり、土地の投機目的での売買を防止することにおかれてきた。1992年にバブルが崩壊し地価の下落が始まって以来（公示価格ベース）、状況は一変しているにもかかわらず、大きな改正のないまま現在まで継続されている。バブル期には、バブルを潰すために融資規制とともに税制が強化され効果をあげた。しかし、高齢社会における長期にわたる地価下落基調のもと、住宅ストックの有効活用のためには不動産市場（特に中古住宅市場）の活性化がきわめて重要であり、それを阻害する税制は軽減すべきである。内閣府「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」（2006年）による高齢者の住居移動をみると、65歳以上で60歳以降に住居移動した人の割合は、アメリカの30.6%、韓国30.5%、ドイツ22.4%、フランス19.5%に対し、わが国では16.0%とまだまだ低い。高齢者が長年住み慣れた住宅で暮らし続けることを選択しない場合、不動産市場におけるデフレーションや建物価値のゼロに近い評価のために資産価値が減少しているうえ、売却に際しての重い税負担があることが転居に伴う取引費用を大きくし、住居移動の阻害要因となっている。

わが国の中古住宅市場を国際比較するときわめて低調である。図2のように、アメリカでは既存住宅取引が年間678万戸あり、新築着工戸数を含めた全取引の77.6%を占めている。それに対しわが国は18万戸、13.1%にすぎない<sup>4)</sup>。イギリスでは実に88.8%が、フランスでも66.4%が既存住宅取引である。さらに住宅のメンテナンスにかかる費用についてみてみよう。山崎（2001）によれば、アメリカは住宅のメンテナンス費（住宅の改善・補修のために投下された費用）に総住宅価値の1.90%をかけるのに対し、日本はわずか0.16%である。住宅の平均寿命を国際比較すると、日本の30年に対し、アメリカは55年、イギリスは77年とされていることもこれと無関係ではないであろう<sup>5)</sup>。頻繁に転居するアメリカでは住宅をできるだけ高く売ろうと考えており、そのために建物の補修や維持管理により多くの費用をかけていると思われる。建物価値が築年数で評価され、土地の評価に大きな比重をみる日本の場合とは根本的に異なっている<sup>6)</sup>。

図2 中古住宅の流通シェアの国際比較



(資料) 日本：総務省「住宅・土地統計調査 (平成15年)」、国土交通省「住宅着工統計 (平成15年)」  
 アメリカ：American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U.S. 2006  
 イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ <http://www.communities.gov.uk/>  
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)  
 フランス：Annuaire Statistique de la France edition 2004  
 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>  
 (出所) 国土交通省住宅局住宅政策課監修 (2008), 185ページ。

中古住宅市場が低調な理由は、買い主が安心して中古住宅を買えないことがあげられる。住宅特有の情報の非対称性により、その住宅の安全性、耐震性、改修履歴といった性能情報面に不安があるからである。内閣府「住宅に関する世論調査」(2005)によれば、住宅購入に際し「新築が良い」としたものが82.3%にのぼっており、その理由として「中古住宅の品質に不安を感じる」とするものが10.6%に及ぶ。しかし、「中古住宅が良い」とするものの理由には、「新築より安価である」というものが43.5%あり、「時期をみて建て替えやリフォームをしたほうが資金計画に無理がない」が27.5%あるほか、「実際の住宅や近隣の居住者を確認できることの安心感」を指摘するものが17.4%となっている。国土交通省では、中古住宅市場を拡大するため、中古住宅に関する性能情報等を買主主に伝えることを義務付けるべく、宅地建物取引業法の改正を検討している。

主要国の国家予算に対する住宅予算とその減免税額を国際比較したものが、表3である。これによると、まず、国家予算に占める住宅予算の割合はアメリカの1.6%に対し、わが国は1.3%であるが、これと減免税額を合計するとアメリカ、イギリス、フランス

の7%台に比べ、わが国は2.1%と非常に低く、ドイツの3.7%にも及ばない。各国の税制度の違いを考慮するにせよ、このことはその国が住宅対策をどのように重視しているかというバロメーターとなるものであろう。わが国の住宅政策が、自助と市場原理による持ち家取得政策であった以上、高齢者の生活の基本的条件となる住居の保障という視点からの政策は立ち遅れたままである。高齢者住宅福祉に対する国家予算に大きな期待をもつことができないのならば、民間活力の活用を通して現状を変えていくしかない。そのために、まず住宅減税の拡充が必要である。表3によれば減収額は6,780億円とされるが、減税によるさらなる減収分が市場の活性化によってある程度は相殺されるはずである。ここでは、わが国の不動産市場取引に大きな影響を与える譲渡所得税に関する検討から始め、続いて他の不動産関連税制についてみてみよう。なお、現行税制の内容は2008年11月時点でのものであり、現在、税制改正へ向けた議論が進められている。

表3 主要国の住宅対策費および住宅関係減免税額

国名	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	日本
年度	2003	2001	2002	2002(税制は2001)	2003
歳出総額 A	百万ドル 2,128,200	百万ポンド 392,145	百万ユーロ 266,351	百万ユーロ 247,500	百万円 81,789,100
住宅予算 B	33,620	14,684	10,291	8,595	1,029,626
B/A	1.6 %	3.7 %	3.9 %	3.5 %	1.3 %
住宅関係減免税額 C	125,320	12,660	8,472	571	678,000
C/A	5.9 %	3.2 %	3.2 %	0.2 %	0.8 %
B+C	158,940	27,344	18,763	9,166	1,707,626
(B+C)/A	7.5 %	7.0 %	7.0 %	3.7 %	2.1 %

(出典) アメリカ The FY 2003 Budget of the U.S. Department of Housing and Urban Development  
 イギリス 英国大蔵省ホームページ  
 フランス 経済財政産業省ホームページ  
 ドイツ Gesamtplan des Bundeshaushaltsplans 2002  
 日本 2003年度一般会計予算ほか

(注) 各国の住宅関係減免税額は、住宅の取得に係る国税関係の減免税額であり、キャピタル・ゲイン等に係る減税については、住宅の取得のための直接的な優遇措置とはいえないので除外した。

(出所) 国土交通省住宅局住宅政策課監修(2008)、196ページ。

### 【譲渡所得税】

わが国では建物のメンテナンスにあまり費用をかけないことから、中古住宅の売買価格はほとんど土地価格での売買となっている可能性が高い。そこに、重い譲渡所得税が課せられるとなれば、所有者の売却に対するインセンティブは阻害される。土地譲渡所得税にロック・イン（凍結）効果があることはよく知られており、そのうえに譲渡益に対して高い税率が適用されるとなれば、市場の流動性はいっそう低下する。地価動向は長期的な下落基調にあるが、高齢者が相当以前に取得した時点での地価はまだかなり低かったことが考えられ、その後の地価上昇のなかでそこに何十年も住み続けてきた後で売却するのであるから譲渡益が発生する。しかし、譲渡益は長引く地価下落の影響でますます小さくなっている。まして、少子高齢化というものの自体が全体的な地価の低下圧力となるのである。そのため、思いきった譲渡所得税率の引き下げや優遇措置の拡充が求められる。

そこで、まず、株式等に係る譲渡所得等の金額に対する税率と比較してみよう。上場株式等の所得税率は7%（他に住民税率3%。ただし、2008年12月まで。以下、カッコ内は住民税率）、それ以外の株式等は同15%（5%）となっており、2010年までは500万円以下は同7%（3%）、500万円超では同15%（5%）となり、2011年以降、金額の区別はなくなり、一律、所得税率15%、住民税率5%となる。

これに対し不動産の譲渡に係る税金は、譲渡した年の1月1日時点で5年以下を短期とし、5年超を長期と区別する。税率については前者が、所得税率30%、住民税率9%で合計39%という高いものである。後者では、それぞれ15%と5%で合計20%となっている<sup>7)</sup>。そのうえで、以下のような特例措置がある。

#### (1) 居住用財産の3,000万円の特別控除

課税譲渡所得＝居住用財産の譲渡益－3,000万円（特別控除）が適用でき、所有期間の条件はない。

#### (2) 居住用財産の軽減税率の特例

譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合、上記(1)の3,000万円の特別控除後の課税長期譲渡所得が6,000万円以下のとき、所得税率が10%に、住民税率は4%に軽減される。同6,000万円超のときは所得税率が15%に上がるがそこから300万円を控除し、住民税率は5%となるが同様に60万円を

差し引く。ただし、この特例の適用を受けるには他に以下のような要件がある。

- ・譲渡した相手が親子や夫婦など特別の間柄でないこと。
- ・前年、前々年にこの軽減税率の適用を受けていないこと。
- ・譲渡年、前年、前々年に次に述べる居住用財産の買換えや譲渡損失繰越控除等の課税の特例の適用を受けていないこと。

### (3) 特定の居住用財産の買換え特例

譲渡資産の譲渡価額（売却額）が買換え資産の取得価額以下の場合、全額に対して課税が繰り延べられ、課税されない。それ以上の場合、差額について課税され、残りは課税が繰り延べられる。ただし、これは(1)の3,000万円の特別控除、そして(2)の10年超所有の軽減税率の特例その他の買換え特例との併用はできない。また、さらに以下のような適用条件がある。

- ・譲渡した相手が親子や夫婦など特別な間柄でないこと。
- ・あくまで居住用財産の譲渡と買換えであること。
- ・譲渡資産の所有期間が譲渡年の1月1日現在で10年超かつ居住期間も10年以上であること。
- ・買換え資産の床面積が50平方メートル以上、敷地面積は500平方メートル以下。
- ・買換え資産は、原則、譲渡した年の前年から翌年までの3年間に取得し、取得した日から譲渡した年の翌年12月31日まで（譲渡した年の翌年中に取得する場合は、譲渡した年の翌々年12月31日まで）の間に住むこと。
- ・買換え資産が中古住宅の場合は、耐火建築物では築25年以内、その他ならば築20年以内であること（ただし、新耐震基準に適合するものは築後経過年数にかかわらず適用<sup>9)</sup>）。

### (4) 居住用財産の買換え等による譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

2009年12月31日までに自宅を譲渡し、住宅ローンを利用して新たな居住用財産を取得した場合、その譲渡により生じた損失金額のうち損益通算してもなお控除しきれない部分の金額は、次の要件のもとに譲渡年の翌年以降3年以内の各年分の所得金額からの繰越控除が認められる。なお、この特例は住宅ローン控除制度との併用が可能。

〈譲渡資産〉

- ・所有期間5年超。

- ・敷地面積が500平方メートルを超える部分の金額は除外。

- ・親族等に譲渡したものでないこと。

〈買換え資産〉

- ・居住用部分の床面積が50平方メートル以上。

- ・譲渡年の翌年12月31日までに買換え資産を取得し、取得日から翌年の12月31日までに住むこと。

- ・繰越控除を受ける年の年末に、買換え資産取得のための住宅借入金残高があること（返済期間10年以上）。

〈その他〉

- ・繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下。

- ・譲渡の前年、前々年に上記(1)(2)(3)の適用を受けていないこと、また、損益通算の特例を受けようとする前年以前3年以内に他の特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用を受けていないこと。

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

居住用不動産の譲渡により損失が発生し、譲渡対価を上回る住宅ローン残高がある場合、買換えなくても翌年以降3年以内の各年分の所得金額からの繰越控除が認められる。所有期間が5年超である必要があり、この制度における譲渡損失の金額は①居住用財産の譲渡損失の金額と②譲渡した居住用財産の住宅ローン残高から譲渡対価を控除した残額のいずれか少ない金額となっている。

先に述べたように、現行の不動産税制の目的は地価の抑制効果にあり、とりわけ短期転売による投機行為を未然に防止することに主眼がおかれている。しかし、地価の上昇局面やバブル期のような異常な暴騰を起こす場合は有効であっても、少子化による人口減や住宅戸数の量的充足、今後の経済成長のゆくえなどを考えるとき、むしろ、市場の活性化の促進に向けた税制に改めるべきである。

まず、短期と長期の5年という区分に合理的な意味は見出せない。イギリスやアメリカでは1年以内かどうかでそれぞれの課税方法を適用し、フランスやドイツでも2年で区切られている。わが国は5年と長く、しかも短期においては一般の所得税における税負担をかなり上回る税率構造になっている。まずはこの区分を2年程度に改めるべきである。次に、(2)の軽減税率や買換え特例の適用を受けるのに3年間の制約を設ける必要

もないし、10年という所有期間もなぜ必要となるのだろうか。(4)(5)の損益通算ならば繰越控除での所有期間5年というのも同様である。(3)の買換え資産が中古住宅の場合での築年数についても、20年ないし25年以内という基準の合理性はどこにあるのだろうか。これは住宅ローン控除制度についてもいえることである。また、床面積制限や敷地面積制限についても、なぜわざわざこのような条件をつくらなければならないのか理解に苦しむ。(2)(3)(4)の要件にみられる「特別の間柄」の相手を除外するという点も、法的な関係だけを念頭におく杓子定規なものであり、さまざまな生活形態をもつ現実に対応できないことがある。また、繰越控除の制度について瀬古・隅田(2006)は、ハザード分析により、これが住宅の買換えを活発にし、住み替えを促進することを実証している。これも時限的なものとせず恒久的な制度にすべきである。地価の右肩下がりが続くなかでは、ただでさえ低い不動産の流動性は、さらに低くなる。要するに、このような細かな規定の多い現行譲渡所得税制のままでは不動産市場の活性化を阻害する面が強い。ため、そろそろその全体について再検討し、思い切った改正がなされることが望まれる。

### 【所得税の減税制度】

#### (1) 住宅ローン控除

これは、居住者が住宅の新築もしくは取得または増改築等をして2008年12月31日までの間に居住の用に供した場合において、返済期間10年以上の住宅ローンを有することその他一定の要件を満たすときは、その居住年から10年間、年末の住宅ローン残高に応じて毎年一定額を所得税額から控除できるというものである。ただし、途中で空家にした期間がある場合は、その年以後の全期間について住宅ローン控除の適用が受けられない。空家の理由が転勤等によるやむをえない事情であって、その後再入居したときは救済措置があるとはいえ、転職、転勤等による労働市場の流動性が高まる環境下では、その影響を受けない制度であるべきであろう。また、これは居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例との併用は可能であるが、入居した年以前の3年間について、居住用財産の3,000万円特別控除や買換え等の課税の特例を受けていないことが条件であり、この制約を設ける必然性はどこにあるのだろうか。中古住宅の場合の築年数についても、やはり20年(耐火建築物は25年)という制限があり、これに関しては各税金でも共通している。年間および10年間の最大控除額の推移をみると、2003年実施時では住宅借入金等の年末残高が5,000万円以下の部分について10年間の控除率は1%のままであり、年間50万円、10年で最大500万円まで控除できるとされていた。ところ

が、徐々にその金額は縮減されて、2008年では年末残高が2,000万円以下の部分に対して控除率が1～6年目までが1%、7～10年目までが0.5%となり、それぞれ年間20万円、10万円で、10年間で最大160万円しか控除できないことになっている。2007年改正で選択適用できる控除制度でも1～10年目がそれぞれ0.6%、年間12万円、11～15年目が0.4%、同8万円であり、期間が5年延長されただけで15年間で最大控除額はやはり160万円のままである。5年前と比較して不動産市場の低迷ははなはだしく、取引を活発にさせるあらゆる手段の動員が必要なときであり、せめて従来と同程度の基準に戻すべきではないだろうか<sup>9)</sup>。

## (2) 住宅のバリアフリー改修工事に係る住宅ローン控除の特例

国土交通省「住宅需要実態調査」(2003年)によれば、現在の住宅に対して「不満」とする割合は42.4%あり、その理由には「高齢者等への配慮不足」が66.3%に達している。内閣府「住宅に関する世論調査」(2004年)では、バリアフリー対策について、「行政からの支援があれば前向きに考えたい」とするものの割合が31.1%あり、「関心はあるが費用負担を考えると難しい」というものが28.0%となっている。表4の総務省「住宅・土地統計調査」(2003年)によると、全国で①手すりの設置、②段差のない屋内、③車いすが通行可能な廊下幅という最低限のバリアフリーがすべて施された住宅は、わずかに5.4%しかなく、高齢居住の住宅でも6.7%にすぎない。介護保険の住宅改修助成金の上限は20万円と少なく、この金額で可能な工事は非常に限られてくると思われる。専門家の見積もりなどから一般的な予算をみると、まず、手すりの設置では、廊下やトイレなどの一部分だけならば3万円程度から可能であるが、壁の補強が必要な場合は10万円を超え、手すりの長さによってはさらに高くなる。床の段差解消については補助板張り付け工事程度であれば1か所1万円程度で済むようであるが、床材の取り替えを含めると最低でも30万円以上かかるといわれる。車いすでの移動には78センチメートルの幅が必要となるが、この改修工事には50万円以上かかる。その他、トイレを和式から洋式に変更するならば、30～50万円、浴室を浴槽の取り替えや滑りにくい床に改修すれば100万円以上かかってしまう。仮に、築30年、床面積100平方メートル程度の住宅で、上記の工事を行うとなると、全部で300万円程度の費用を見込んでおかなければならないという(日本経済新聞2008年11月9日付「マネー生活」)。京都府では、バリアフリー改修資金として350万円を上限とする無担保融資制度があり(返済期間10年以内、固定金利—現行1.8%)、住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度を

表4 バリアフリー化の実施率（ストックに対する割合）

		全 体	持 家	借 家	高齢居住	
住戸内 (専用部分)	A 手すり（2ヶ所以上）	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%	
	B 段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%	
	C 廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%	
	A B C いずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%	
	A 又は B に対応（一定対応）	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%	
	A B C 全て対応（3点セット）	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%	
共用部分	D 道路から玄関まで 車椅子通行可	全 体	9.3%	11.8%	5.7%	12.7%
		共同住宅	10.4%	27.6%	6.1%	17.2%

（資料）平成15年住宅・土地統計調査〔総務省〕

注1）「廊下幅」データは補正值を国土交通省推計。

注2）「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

（出所）国土交通省住宅局住宅政策課監修（2008），139ページ。

利用すれば、自宅を担保に毎月利子分だけ返済し、元金は死亡時に一括返済すればよいというものもあるが、これらはいくまで利用者にとっては補完的役割を担うものにすぎない。住宅バリアフリー改修促進税制は2007年4月1日から2008年12月31日までの間に住宅ローンを借り入れて改修工事を含む増改築をおこなった場合、その住宅ローンの年末残高が1,000万円以下の部分について、その一定割合が5年間所得税額控除されるというものであり、これは(1)の住宅ローン控除制度との選択適用となっている。このような期間限定的な税制では効果が薄いであろう<sup>10)</sup>。

### (3) 住宅の省エネ工事に係る住宅ローン控除の特例

これは、居住者が、その自宅について住宅ローンを充てて一定の省エネ改修工事を行った場合、その住宅ローンの年末残高の一定割合を所得税額から控除するものであるが、これも(1)の住宅ローン控除制度との選択適用である。ここでも、住宅本体の住宅ローン控除を受けている途中で省エネ工事を実施するケースを除外する理由はどこにあるのだろうか。

### (4) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除制度

この制度は、居住者が2008年12月31日までの間に、一定の耐震改修促進区域内等で、その者の居住の用に供する家屋（1981年5月31日以前の建築）の耐震改修をした場合の減税措置であるが、その年分の所得税額から最大でも20万円が控除されるにすぎない。

**【相続税・贈与税】**

高齢化の進展をふまえ、高齢者の保有する資産を次世代に円滑に移転させる観点から、2003年から相続税・贈与税の一体化措置として相続時精算課税制度が創設された。これは65歳以上の親から20歳以上の子への贈与につき非課税枠2,500万円を超える部分についてのみ一律20%で贈与税を納付し、相続時において相続税で精算するというものである。これならば、生前贈与による資産の移転でも、相続による資産の移転でもトータルでの承継する財産は同じと考えられるので、もっともいいタイミングを選んで贈与等を行うことが可能である。相続財産と合算する贈与財産は贈与時の時価で評価するため、贈与後の価額の上昇分や運用益には相続税がかからない。さらに、2008年度改正により、一定の住宅取得等資金の贈与の場合は、非課税枠を1,000万円上乘せて3,500万円にするるとともに、贈与者の年齢制限が廃止された。森泉・直井（2006）は、国土交通省「住宅市場動向調査」（2002年）によって住宅購入にあたり贈与、遺産を受けた若い世帯が24%あることをふまえ、近年における上記の制度改正に関して、離散時間イベント・ヒストリー分析等により、この制度変更が住宅購入を促進させること、そして、頭金貯蓄を減少させるだけでなく、部分的には購入する住宅の価額を増加させる効果をもつことを明らかにした。ただし、ここで注意を要するのは、この制度を一度選択してしまうと、あとから元に戻すことができない点である。将来、地価が上昇していけば有利になるが、逆に下落していくと選択しなかった場合よりも納税額が大きくなることが考えられる。

**【不動産取得税】**

これは、不動産の取得者に対して、その不動産の所在する都道府県が課税するもので、取得には売買、建築、増改築、交換、贈与も含まれる。課税標準となる不動産の価格は固定資産税評価額であり、標準税率は4%である。これには2009年3月31日までなら土地、住宅ともに3%が適用されるうえ、課税標準を土地価格の2分の1とする特例措置がある。また新築住宅の場合、一定の要件を満たせば評価額から最高1,200万円を控除できる特例がある等細かな軽減措置が設けられてはいる。この期限経過後は従来通りの方式に戻るとすると、たとえば、評価額4,000万円の新築住宅を取得した場合、1,200万円控除後の課税標準は2,800万円であり、その4%=112万円が課税されることになる。この金額は取引費用としてきわめて大きいものであり、かつてのシャープ勧告での指摘を待つまでもなく、不動産の流通にとって大きな阻害要因となるのは明らかである。し

たがって、地方税としての減収はあるにせよ思い切った軽減措置をとるか、もしくは廃止すべきものである。

### 【登録免許税】

この税は、不動産を取得した場合、所有権移転登記や保存登記、また抵当権設定登記等をする際に課税される国税であり、課税標準は固定資産税評価額で、登記の内容や原因によって細かく税率が異なる。所有権保存登記では1,000分の4（ただし、2009年3月31日までは一定の住宅用家屋は1,000分の1.5他）であり、売買による所有権移転登記ならば1,000分の20（土地の売買による移転登記の場合、2009年3月31日までは分子が10で、その後1年ごとに13,15と上昇する）となっている。たとえば、特例適用期間経過後に固定資産税評価額で2,000万円の土地と600万円の家屋というマイホームを購入した場合、土地の所有権移転登記が40万円、家屋の保存登記が2万4,000円、合計42万4,000円もの費用負担となる。もしも、2,000万円のローンを組んで抵当権を設定すると、さらに8万円の負担増である。これなどは登記事務に見合う金額とはどうてい思えず、せめて負担額を1桁引き下げてもよさそうに思われる。瀬古（2001）では、不動産取得税と登録免許税の軽減による高齢世帯の住み替え行動分析をシミュレーションしているが、そこでは、それが住み替え行動を促進しているとの実証結果は得られていない。しかし、瀬古もいうように、この時期は減税効果を上回るほどの強い資産デフレの進行が作用していたとすれば、市場の活性化にとっては減税政策にも限界があるとしなければならぬ。地価の下落が大きく、不動産市場が低迷する現在こそ、より大胆な減税が実施されなければならないということになる。

### 【固定資産税・都市計画税】

小規模住宅用地（住宅用地で200平方メートルまでの土地）の固定資産税および都市計画税の優遇措置については、都市の土地の高度利用や建物の立体化等の土地の効率的な利用を阻害するとして、従来から多くの経済学者によって批判されてきた。具体的には課税標準が固定資産税では6分の1に、都市計画税では3分の1になる。これによって土地が細分化され、その後は大きくまとめようとしても権利者が多くなってまとめるのが困難になるというものである。しかし、高齢者住宅を考えると、耐震、耐火の集合住宅のみしか選択肢がないというのではなく、高齢者の小さな一戸建て住宅で暮らしたいという希望を無視すべきでない。都市内で一律に規定するのではなく、地域によ

て違いを設けるなど柔軟な対応が検討されてもよいであろう。

### 【消費税】

現在の財政赤字や今後ますます進展する高齢社会に向けて消費税率の引き上げが議論されているが、山崎・浅田（2003）では、住宅消費税が家計や企業の住宅投資行動にどのような影響を及ぼすか（動学的観点からの住宅価格や住宅ストックへの影響）について理論的に分析し、それが住宅着工に及ぼす影響を実証的に把握している。それによると、消費税が導入された場合（1989年）や税率が引き上げられた場合（1997年）には、アナウンス効果が出て、駆け込み需要とその反動が起こる。すなわち、1989年の導入時の持ち家着工は5.5%のアナウンス効果があり、その後1990年に0.7%の減少、1991年には4.8%の減少という反動が出た。長期的にみて住宅のユーザーコストを引き上げ、フローの着工戸数、ストックの住宅戸数、家賃や住宅価格に影響を及ぼすばかりでなく、事前のアナウンス効果によって増加した需要が翌年から減少していき、7～8年は影響が残るといふ履歴効果を明らかにした。わが国ではあらゆる商品に対して同じ税率の消費税が課税されるが、住宅のような高額なもので且つ生活の基盤となる必需性のあるものへの課税については慎重に検討されなければならない。

以上のように、譲渡所得税ならびに所得税の減税に関する諸制度と不動産取得税および登録免許税には、さらなる要件の緩和ないし減税措置が実施されるべきである。相続税・贈与税と固定資産税・都市計画税については、少なくとも現在は、強化すべきでない。消費税に関しては、将来の福祉政策の財源とする目的はあるにせよ、その引き上げによる住宅市場に与える影響の大きさを考慮しなければならないであろう。

## 4. 地価の持続的下落とリバースモーゲージの限界

大家族で同居するのが一般的であった時代が終わり、核家族化を経て少子化が進み、親子の別居も普通のこととなっている現在、高齢となった親が所有する住宅を子供に残し相続させたとしても、子供がそれを売却して現金化し、相続税を納付した後、その残金を受け取るというパターンが十分に考えられる。仮に、子供が賃貸住宅に住んでいて、親の死後、相続した住宅に転居するケースはあるであろうが、仕事や他の事情で転居しないことも多いであろう。そうであれば、親は所有する持ち家を今後の生活のために有効に活用するのが望ましい。年金以外に収入がない場合、不足分を預貯金の取り崩して

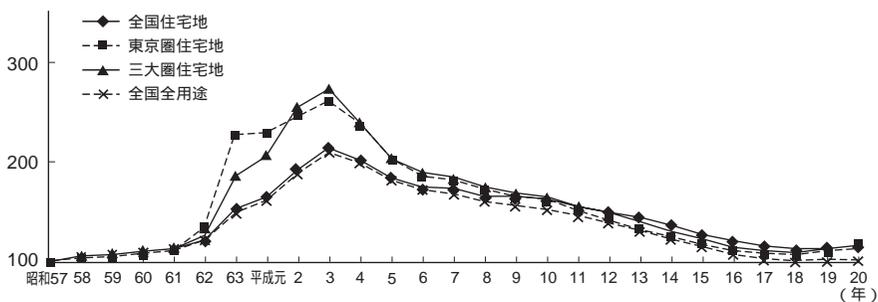
補うにも限度がある。そこで考えられたのが自分の持ち家に住み続けながら住宅資産を「年金化」できるリバースモーゲージである<sup>11)</sup>。内閣府「住宅に関する世論調査」(2004年)によると、住宅を所有したいと思っている者は79.0%あるが、それを子供に財産として残したいと考える者は9.2%しかない。また、同「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」(2005年)において、60歳以上を対象とした場合、持ち家率は87.7%に達しているが、「現在も将来も子供と同居する」が前回調査(1995年)では49.8%と約半数を占めていたのに対し、10年後の調査では31.2%と3分の1に減少している。「現在も将来も子供とは別居のまま」というものも同様に10.3%から19.9%へと約2倍に増加している。土地・家屋などの資産を老後にどう利用するかについては、「子供に残す」というものが60.8%から55.0%へ減少し、「自分の老後を豊かにするために活用(売却、賃貸など)するほうがよい」と考えるものが18.5%から実に41.8%に急増している。さらに同「高齢者の経済生活に関する意識調査」(2006年)によると、将来の生活費について「年金等の収入でまかなうことができると思う」は27.9%であり、不足分は「節約」と「預貯金を取り崩す」がそれぞれ65.5%、55.3%でもっとも高いが、「自宅などの処分あるいは担保に入れて借入れをする」を選択したものが14.3%あり、前回調査より8%上昇している。リバースモーゲージは現在、自治体や民間金融機関などにおいて実施されているが、その条件はさまざま、いくつかの課題がある。

まず、自治体が実施したリバースモーゲージのさきがけは、1981年から開始された武蔵野市福祉公社によるものである<sup>12)</sup>。国の対応は非常に遅れ、2002年になって、厚生労働省が長期生活支援資金貸付制度としてリバースモーゲージを創設した。また、中央三井信託銀行、東京スター銀行等のほかトヨタホーム、旭化成ホームズ等民間企業でも特色のあるリバースモーゲージを提供している。

リバースモーゲージの現状をみると各商品に課題が多く、なかなか利用が進んでいない。その最大の問題点は、この制度が抱える3大リスク(不動産価格下落リスク、金利リスク、長命リスク)の回避が困難なためである。つまり、①長期に及ぶ年金支給期間中に担保となっている不動産価格が下落すると担保切れになってしまうこと、そして、②金利が上昇していくとリバースモーゲージ開始から今までに受けた元利合計が増えてしまい、やはり担保切れになること、さらには、③長命によって仮に融資が打ち切られた場合でも、借り手が生存しているからには強制的に立ち退きを求めて不動産を売却することで一括返済させることなどは道義的に難しいものであり、地価下落局面であれば更に回収金額が不足する懸念が生じることである。いずれにせよ、変動する不動産価格

に大きく影響を受けることによる担保切れのリスクが消えることがない。そうなると、当該不動産の評価額に見合うだけの年金が支給され終われば、それで打ち切りになってしまい、居住者はたちまち生活資金に困窮することになりかねない。貸し手にとってのこのリスクをカバーする保険制度が具備されない限り、利用者としても積極的にはなれない。そのうえ、武蔵野市福祉公社の場合、担保物件がマンションであれば契約時の築年数が13年以内となっており、しかも23年を経過すると契約は終了してしまう。利用者ができるだけ長く受給するためには、不動産の評価方法を見直す必要がある。現在、一戸建て住宅の評価は土地だけで（貸付限度額は土地評価額の80%以内）、建物についてはゼロ評価である。マンションの場合は評価額の50%以内が貸付限度とされており、厚生労働省の制度ではマンションは除外されている。若いときは郊外の一戸建てに住み自家用車を運転して生活するスタイルであっても、高齢になるにつれて広い一戸建て住宅は必要でなくなり、防犯や利便性に優れる都心のマンションに住み替えるパターンが増加するのではないだろうか。マンション居住者がリバースモーゲージを利用しやすくするには、マンションの評価を高めることが欠かせない。わが国は土地と建物を別個に扱い、土地にこそ価値を認めて建物はあまり重要とされない。不動産の資産価値に比重がおかれ、欧米のような土地建物を一体のものとし、利用における居住空間価値を認めることをしない。図3にあるように、平成の地価バブル崩壊以降、土地神話はとくに過去のものとなっており、わが国の地価は全国平均で15年連続下落し続け、現在ようやく下げ止まりがみられるようになったとたん、今般の金融危機にともなう景気後退により、さらに下落へ向かおうとしている。したがって、従来型の評価方法ではもはや現在の問題に適応するものにはならない。さらに、建物の改築、リフォームによって上質

図3 地価水準の推移（昭和57年=100）



（資料）国土交通省「地価公示」

（出所）国土交通省住宅局住宅政策課監修（2008），74ページ。

なものに変わった場合、それに要したコスト分の適正な評価が与えられないことも建物のメンテナンスのインセンティブを妨げ、老朽化の進行を速めることとなって、ますます建物の評価を下げるという悪循環に陥っていく。持続的な地価下落分を少しでも補う意味でも建物に対する評価は重要なものとなる。

また、厚生労働省の制度や民間企業の商品では連帯保証人ないしは推定相続人の同意を必要とするものがあるが、本人の自由な意思だけで決断できないことが、この制度をわざわざ利用しにくいものになっている。さらに、利用者が特定の限られた地域に居住していることが条件になっていたり、対象物件を評価額の高い土地に限定するなど制約が多い。民間企業の商品では従来からの自社の販売住宅の購入者に限り利用できるものとしているが、その理由は自社住宅の抱き合わせによる販売促進とともに建物評価が容易なことがあげられよう。いずれにせよ、民間企業ではリスクの多さからなかなか主力商品化されず、この制度は公的な福祉政策にこそなじむものであろう。しかしながら、そうはいつでも高齢者医療、介護、年金等財政負担が急増していくなかでは政府による十分な保証は難しく、保険制度の具備にも限界があるだろう。実物資産を金融資産に転換する「不動産の証券化」が世界的な金融危機を生み出したように、この「住宅の年金化」も同様のリスクを抱える。そうであれば、実物資産の処分によってより多く現金収入を得るために、減税によって不動産市場とりわけ中古住宅市場を活性化させるべきなのである。

## 5. 終身借家権を利用した高齢者専用賃貸住宅

2005年の高齢者居住法の成立にともない、民間会社では高齢者専用賃貸住宅事業に本格的に参入する動きが活発である。これは、2001年創設の高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、もっぱら高齢者を賃借人とする賃貸住宅であって、その住宅の情報を各都道府県に設置された指定登録機関に登録し、公開するものである。中川（2003）は監査調査法を用いた分析により、もともと「高齢者は過小な情報しか与えられない不動産業者に遭遇する可能性が非高齢者に比して約4割多く、非高齢者に比べて約3割少ない物件しか紹介してもらえない、という統計的に有意な結果を得ている」が、同法制定の背景には、高齢者に対する入居差別の存在を示す根拠として、次のようなアンケート調査結果があったとしている。すなわち、財団法人不動産流通近代化センターによるもの（1997年2月実施）では、家主の5割が入居資格を限定し、うち6割が一人暮らしの高

齢者を拒否しているという結果であり、また、日本賃貸住宅管理業協会のもの（2000年4月実施）では、高齢者からの入居申し込みに対し「できない」というものが約3割あり、取り扱い物件のうち高齢者不可物件が全体の約4割におよぶというもの、さらに、建設省住宅局の訪問調査（2000年4月実施）でも、賃貸住宅への入居支障経験者が全体の17%あったというのである。そのうえ、借家契約における借家人には、家主の解約申し入れや更新拒絶の可能性があるうえ、定期借家権の場合は、いっそう、その不安が大きいものとなり、このことは高齢者にとっての居住の安定確保上、重要な課題であった。同法56条に規定された終身借家権は、期間を定めず、家賃を支払って居住している限り、生存中の存続が保障されるとともに、死亡時には借家権の相続が起こらないというものである。この賃貸住宅の登録にあたっては各戸の面積や設備、前払い家賃に対する保全措置の有無が審査されるほか、特に入浴・排泄・食事の介護、食事の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかのサービス提供が要件となっている。適合すれば介護保険法で定める特定施設入居者生活介護の指定対象となり、有料老人ホームの場合に必要とされる届け出が不要である。東急不動産株式会社が2001年6月、同年9月および2002年1月に実施した調査によると、高齢者の住み替え需要は潜在的なものも含めるとかなり高く、しかも、その対処方法は子供に頼らず、自ら決めて行動したいというものであった。さらに、住み替え需要の対応として、健康、医療、介護対応がきわめて重要であるとしている。2005年12月から登録が開始された高齢者専用賃貸住宅は1年強の間で約400件、1万戸の登録があったが、介護保険3施設（約80万戸）および有料老人ホーム等の高齢者住宅・施設の合計は約130万戸であり、高齢者人口に対する比率としては5%程度しかなく、欧米の10%の半分である。また、自分の意思で早めの住み替えを検討する要支援・自立者向けの高齢者住宅は同1%程度であり、欧米の3%に及ばない<sup>13)</sup>。わが国の厳しい財政状況下では、今後も介護保険の特定施設の増加が期待できそうにない。それにもかかわらず、わが国の高齢者住宅供給はまだまだ不足していることを考えると、良質な高齢者専用の賃貸住宅を整備していくことは重要である。しかし、問題点も指摘されている。高齢者専用賃貸住宅は、老人ホームではなく共同住宅扱いであるため、行政の厳しい監視対象からはずれることとなり、期待される運営が適正に継続されるかどうか懸念される。実際、介護事業制度の信頼を裏切り破たんしたコムスンのようなケースが繰り返されてはならない。また、本田（2002）がいうように、終身借家権は先順位の抵当権に対抗できないことから、抵当権者ないしは競落人からの明け渡し請求の問題が残る。あるいは、前払い家賃について、入居者が予想より

短期で死亡した場合や、逆に長生きした場合の措置も明確にしておく必要があるだろう。

## 6. おわりに

岩田・服部(2003)では、土地(民有地)総額と付加価値(名目GDP)の比率から地価の下げ止まりを予測するいくつかの先行研究を紹介している。それによると、その比率が先進諸国では1程度であるのが普通で、わが国の場合、バブル期末には5に達しており、その後、2000年には3弱程度まで低下しているが、地価が底を打つのは、モデルの理論値で1.3に達したときであり、実際にはやはり1程度まで下がったときであるとする。内閣府「国民経済計算年報」の国民正味資産(土地)と名目GDPの値からこの比率を計算すると、2005年現在2.4程度であり、まだ地価は下落し続けることになる。リバースモーゲージを利用した住宅の年金化があまり普及しない要因を地価の下落に求めるとすれば、それを補う手持ち資金の確保が必要となる。また、現在住んでいる住宅が高く売れて十分な老後資金を得ることができるならよいが、近年のような不動産市場動向では困難であるし、今後当分の間、地価の上昇は望めそうにない。そうであれば、住宅の売却を促すインセンティブは手取り金額の大きさにかかってくる。リバースモーゲージは自らが持ち家に住み続けながら生活資金等を年金形式で受け取る手法であり、公的年金等や預貯金の取り崩しによる生活コストを補完するものである。アメリカやイギリスではリバースモーゲージによる現金収入は住宅取得に投じた自己資金とみなして非課税とされているほどである<sup>14)</sup>。リバースモーゲージが、人の寿命という期限の確定ができないものを前提にしている以上、提供する側のリスクの大きさによって利用する側にとり十分な内容とならない制度設計となる。そうであれば、さまざまな別の角度からの支援が必要であり、その一つとして住宅税制の改正はきわめて重要である。

本論文では、ますます進展する高齢社会に対して国家が十分な社会福祉サービスを提供することが困難であろうという前提からスタートしている。高度経済成長時代やバブル期のような税収の大幅な増加が期待できない社会となれば、少なくとも既存の制度を改善し、政策として実行しなければならない。ここでは、高齢者福祉の範囲を「住まい」に絞って、不動産(住宅)市場の活性化による既存住宅ストックの活用のための税制改正を中心に論じた。持ち家を経済的利益を生む資産としてのみ考えるのではなく、社会全体にとっての貴重な福祉的資産とみることができれば政策の方向付けが変わってこよう。リバースモーゲージの利用者が少ない理由は、この制度がもつ3大リスク(不動産

価格下落リスク、金利リスク、長命リスク）が金融機関等が取り扱う商品としての難しさを大きくしているのであるならば、これには政府の支援、保証が必要であり、持ち家資産担保による終身型の融資制度には政府の関与が不可欠である<sup>15)</sup>。ビジネス上の利益を第一とする民間企業の制度設計では、どうしてもリスク回避が優先され十分なものにはならない。わが国でアメリカの HUD-HCEM 型の公的保険を組み込んだリバースモーゲージの整備は可能であろうか。もし、わが国の現状からみてそれが難しいのであれば、少しでも即効性のある現実的な施策として、まず、不動産市場に活力を与え流動化を促進するために、現在の不動産市場に適応する税制へ改正すべきである。減税によって不動産市場が活性化すれば地価の下落要因が弱まり、あるいは緩やかな上昇をみせる可能性も出て、リバースモーゲージにとっても好条件となる。オーストラリアの場合、最初の住宅購入に際して、新築、中古の区別なく政府から7,000ドルの補助金が支給され、ローン金利も優遇される（倉田（2007））という例もあるほどである。一方、わが国は、重課にしばられ、市場の活性化を阻害する税制度のままである。近年、長期の耐用年数をもつ、いわゆる「200年住宅」建設に向けて税制優遇や建築補助策などの動きが始まっているが、これなどは現行諸制度にある築年数の制限を取り払い、中古住宅そのもののグレードアップとその市場の活性化にとって不可欠なものである。高齢者住宅を含む福祉関係予算の大幅な増額が早急には実現しないのであれば、現行制度のあらゆる面の見直しから始めなければならない。高齢者専用賃貸住宅事業や有料老人ホーム建設にあたっては、税制優遇のみならず容積率や建蔽率、高さ制限などにおいて都市計画法、建築基準法上の特例を認めて、事業へのインセンティブを高める条件整備を行うべきである<sup>16)</sup>。

#### 注

- 1) 高齢化社会とは、総人口に占める高齢人口（65歳以上）の比率が高まり、人口構造が高齢化した社会のことをいうが、1956年の国際連合報告において当時の欧米先進国の水準をもとに、7%以上を「高齢化した」人口と呼んでいたことに由来するといわれる。一般的に高齢化率（65歳以上の人口の総人口に占める割合）によって、高齢化率7~14%が高齢化社会、21%超で超高齢社会といわれている。なお、1935年のわが国の高齢化率は4.7%であった。
- 2) 以下、主要国の高齢化率は、イタリアが19%台、ギリシャが18%台、ポルトガルが17%台、フランスとイギリスが16%台、オランダ14%台、カナダ13%台、アメリカ12%台となっている（国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」総務省「国

勢調査」および United Nation World Population Prospects: The 1988 Revision Volume 1, Comprehensive Tables による)。

- 3) 総務省「国勢調査」および国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成15年10月推計」による。
- 4) やや調査時点が古く、データベースが異なるものの山崎(2001)でも、アメリカでは年間約420万戸が中古住宅市場で売買されているのに対し、わが国では約17万戸であるにすぎない(建設省「建設白書」(1996年版)による)としている。
- 5) 日本:総務省「住宅・土地統計調査」(1998年,2003年),アメリカ:American Housing Survey(2001年,2005年),イギリス:English Housing Conditions Survey(1996年,2001年)より国土交通省の推計。
- 6) 2007年夏から起きているサブプライム・ローン問題を契機とする金融危機はアメリカの住宅市場に深刻な影響を与えており、住宅価格が暴落していることから、中古住宅の売買にいっそう厳しさが加わっている。
- 7) 2008年12月に、5年超保有の不動産を2年以内に譲渡した場合の譲渡益のうち1,000万円までについては非課税とする政府案が策定された。
- 8) 新耐震基準とは建物が震度6程度の地震によっても倒壊しない強度の基準で、1981年6月より施行されている。
- 9) 現在、年間で所得税から50万円、住民税から10万円、10年間で最大600万円の所得税控除が検討されている。
- 10) バリアフリーの改修工事を行った場合、改修工事が完了した翌年度分の固定資産税額も3分の1減額されるが、これは100平方メートル相当分の税額が限度となっており、また、2010年3月31日までの工事完了分に限定されている。
- 11) すでに10年以上前に実施されている60歳以上を対象とした「高齢者の経済生活に関する意識調査(平成8年)」(総務庁)において、老後の生活資金を得るために自宅を活用(売却、賃貸または担保)してもかまわないとするものが14.2%あり、また、同「中高年齢層の高齢化問題に関する意識調査(平成10年)」(総務庁)でも、リバースモーゲージ制度に「関心がある」としたものは44.7%ある。さらに、リバースモーゲージ制度に食事や家事援助、24時間介護のサービスがついていれば利用したいと思うものが74.3%もあった(倉田(2004))。
- 12) リバースモーゲージの制度はアメリカでは1961年にメイン州で導入され、1963年にはオレゴン州でリバースモーゲージを利用した固定資産税の延納制度が実施されている。
- 13) 雑賀(2007)による。
- 14) 倉田(2007) ix より。
- 15) アメリカの代表的なリバースモーゲージ・プランである HCEM は連邦政府が債権・債務のリスクを保証している唯一のものであり、62歳以上の持ち家所有者が住宅を担保に住み続けながら、永久的な移動があるまでは返済の義務のないローンである。2005年の NCOA 報告では全米で1,300万人の利用者があると推定されている。アメリカでは1998年に、リ

バースモーゲージの政府保証が法制化され、翌年からファニーメイがリバースモーゲージ債権を購入するようになった。アメリカとわが国のリバースモーゲージの目的の違いについては、アメリカが「高齢者の生存権的生活ニーズに対応した終身型の資金的支援」であるのに対し、わが国のそれは単なる「持ち家担保の長期生活資金融資」でしかないと批判されている（倉田（2007））。現在では、ファニーメイ自身の投資行動がサブプライム・ローン問題の根本にあり、連鎖的な世界的金融危機につながっていることから、この制度における問題点は改善される必要がある。

- 16) 高齢者専用賃貸住宅建設の場合、老人ホームではなく共同住宅とみなされるため、廊下・階段などの共用部分は延べ面積に算入しなくてもよいという容積率の緩和措置があるが、さらに老人ホーム建設も含めて指定容積率自体を増やす地域的な特別枠を設ける等についても検討されるべきである。

#### 参考文献

- 浅田義久・西村清彦・山崎福寿（2002）「税制変化の影響：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』日本経済新聞社。
- 伊豆宏・齊藤広子編著（2003）『変わる住宅金融と住宅政策』ぎょうせい。
- 岩田一政・服部哲也（2003）「少子・高齢化と土地価格」『住宅土地経済』第50号，pp. 2-7.
- 岩田真一郎（2006）「住宅・土地税制と借地借家法」『住宅土地経済』第60号，pp. 30-38.
- 柿本尚志（2008）『都市不動産の経済学』ミネルヴァ書房。
- 金本良嗣（1994）「土地課税」野口悠紀雄編『税制改革の新設計』日本経済新聞社。
- 倉田剛（2004）『少子高齢社会のライフスタイルと住宅』ミネルヴァ書房。
- 倉田剛（2007）『持家資産の転換システム』法政大学出版局。
- 高阪謙次（2006）「高齢者住宅のリフォームの意義と地域における推進」『都市住宅学』第53号，pp. 48-51.
- 国土交通省（2003）「住宅需要実態調査」
- 国土交通省住宅局住宅政策課監修（2008）『住宅経済データ集』住宅産業新聞社。
- 国立社会保障・人口問題研究所（2003）「日本の世帯数の将来設計」
- 雑賀克英（2007）「高齢者が安心して住み替えができる居住商品の企画について」『日本不動産学会誌』第79号，pp. 108-113.
- 佐藤和男（2005）『土地と課税』日本評論社。
- 澤井勝（1999）「福祉と地方財政」和田八束・野呂昭朗・星野泉・青木宗明編『現代の地方財政（新版）』有斐閣。
- 鈴木亘（2007）「高齢者用介護施設・住宅市場に対する介護保険制度の問題点」『日本不動産学会誌』第79号，pp. 59-66.
- 瀬古美喜（2001）「高齢世帯の住み替え行動」『住宅土地経済』第40号，pp. 10-18.
- 瀬古美喜・隅田和人（2006）「現行借地借家法・譲渡損失繰越控除制度は人々の転居を容易にしたか」樋口美雄・慶應義塾大学経商連携21世紀 COE 編『日本の家計行動のダイナミズ

ム(2)』慶應義塾大学出版会。

総務省 (1998) (2003) 「住宅・土地統計調査」

園田真理子 (2007) 「高齢者居住の現状と課題」『日本不動産学会誌』第79号, pp. 67-72.

内閣府 (2004) (2005) 「住宅に関する世論調査」

内閣府 (2005) 「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」

内閣府 (2006) 「高齢者の経済生活に関する意識調査」

内閣府 (2006) 『高齢社会白書』

内閣府 (2006) 「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」

中川雅之 (2007) 「高齢者住宅政策の効率性」『日本不動産学会誌』第79号, pp. 49-58.

本田純一 (2002) 「高齢社会と終身借家制度の導入」『日本不動産学会誌』第60号, pp. 87-95.

森泉陽子・直井道生 (2006) 「贈与税制の変更は若年家計の住宅購入を促進したか」樋口美雄・慶應義塾大学経商連携21世紀 COE 編『日本の家計行動のダイナミズム(2)』慶應義塾大学出版会。

八代尚宏 (1997) 「高齢者住宅政策の経済分析」岩田規久男・八田達夫編『住宅の経済学』日本経済新聞社。

八代尚宏・伊藤由樹子 (1995) 「高齢者保護政策の経済的帰結」八田達夫・八代尚宏『「弱者」保護政策の経済分析』日本経済新聞社。

山井和則 (1996) 「高齢者居住の展望」早川和男編集代表『講座 現代居住 2 家族と住居』東京大学出版会。

山崎福寿 (1999) 『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会。

山崎福寿 (2001) 『経済学で読み解く土地・住宅問題』東洋経済新報社。

山崎福寿・浅田義久 (2003) 「住宅消費税が住宅着工に及ぼす影響について」『住宅土地経済』第47号, pp. 18-25.

山田ちづ子 (2007) 「リバースモーゲージ：逆風からの離脱」『日本不動産学会誌』第79号, pp. 100-107.

山田浩之・西村周三・綿貫伸一郎・田淵隆俊編 (1995) 『都市と土地の経済学』日本評論社。

吉田修平 (2007) 「高齢者専用賃貸住宅制度と終身借家権」『日本不動産学会誌』第79号, pp. 92-99.

吉村直子 (2007) 「高齢者向け居住施設の現状と課題」『日本不動産学会誌』第79号, pp. 72-84.

その他、武蔵野市福祉公社、厚生労働省のほか、岡山県、大阪府、茨城県、静岡県、宮城県の各社会福祉協議会のホームページおよび国土交通省国土計画局作成資料を参照した。