JAIST Repository
https://dspace.jaist.ac.jp/

Title	ストック型社会への転換プログラム(個別施策)の提案
Author(s)	廣原，浩一
Citation	年次学術大会講演要旨集，17：689-692
Issue Date	2002-10-24
Type	Conference Paper
Text version	publisher
URL	http://hdl.handle.net/10119/6817
Rights	本著作物は研究・技術計画学会の許可のもとに掲載するものです。This material is posted here with permission of the Japan Society for Science Policy and Research Management.
Description	一般論文

JAIST
JAPAN
ADVANCED INSTITUTE OF
SCIENCE AND TECHNOLOGY

Japan Advanced Institute of Science and Technology

2D32　ストック型社会への転換プログラム（個別施策）の提案

○廣原浩一（平成総合鑑定所福岡）

現在、日本の抱える大きな問題点として、社会資本が短寿命であるため、世界トップレベルの経済力を持ちながら、毎世代がインフラ整備や住宅建築への多大なコスト負担を強いられ、ゆとりが感じられず、また、環境への多大な負荷をもたらしているという、フロー型の社会構造があげられる。
本研究は、このような日本社会の現状を踏まえ、日本を現在のような短寿命型社会へと導いた、現行法制の問題点を指摘し、ストック型社会実現に向けた新法制の提案を、不動産法制・税制を中心に行うものである。

1．日本社会の現状

なぜ、日本人は長寿命の住宅を建てようとしないのか、①現在でも高額な不動産に対する投資額が、ロングライフの建物を建てれば、もっと高くなる（試算では 1.3 倍）という経済的問題，②短命を前提とした商品開発及び技術基準の問題，③ライフスタイルの変化等に対応できるのかというフレキシビリティーの問題などが考えられる。

ある試算によると、日本のサラリーマンは生涯所得の 3 分の 1 を住宅に向けている、という結果が出ているが、この割合は諸外国と比べると異常な高さである。

では、国民総生産に対する不動産への投資割合は日本と他国で、どの程度違うのかを、日本とフランスの不動産の対ＧＮＰ比を比較してみる。

都市の不動産の対ＧＮＰ比

	1980	1985	1989	1994
フランス	2.9%	2.7%	2.5%	—
日　本	3.2%	3.4%	5.5%	4.3%

出典　フランス～Conseil des impots[1]　日本～経済企画庁「国民経済計算」年報」

日本人は、不動産に対し多額の投資を行っている現状がわかる。では、なぜ不動産に多額の投資をしながら、日本の家屋寿命は短いのか。日本とフランスの不動産構造の比較を行う。

日本とフランスの不動産構造の比較

（上段：フランス　下段：日本　単位％）

	1980	1985	1989	1994
住宅	63.6 14.5	66.0 12.6	66.9 8.1	— 11.1
住宅以外の建物	23.8 14.3	23.7 13.5	24.2 8.5	— 12.4
土地	12.6 71.2	10.3 73.9	8.9 83.4	— 76.5

出典　不動産税制の国際比較分析　篠原 正博著

上記のとおり、日本の不動産投資の大部分は、土地に対して行われており、建物には向けられていない現状がわかる。

このように、土地に対する投資が多大になっている要因は、日本の地価が高いこともあげられるが、むしろ、このような歪んだ不動産構造をもたらした日本の不動産法制・税制が、その主たる問題点としてあげられる。

2．現在の不動産法制・税制の問題点

現在の不動産法制の問題点として、まず、歴史的背景から、土地本位の制度を確立してきた、日本の不動産保有税の問題があげられる。

日本の不動産保有税は、固定資産税・特別土地保有税・地価税・都市計画税の 4 種類があるが、日本の不動産保有税を、他の諸外国と比較すると、大きな特徴としては、建物に対する実効税率は高く、土地に対する実効税率が低いことがわかる。

すなわち、建物利用を促進するような課税制度ではないため、不動産に投資する際に建物に対する投資を抑制する効果となっていることが指摘できる。

また、長寿命型社会実現のためには、スケルトン部分の長寿命化を図る一方で、人々の嗜好の変化に対応するために、インフィル部分には柔軟性を持たせるＳＩ技術の普及が不可欠となってくるが、現行の不動産法制をみると、区分所有法，不動産登記法などの一部の内容は、ＳＩ技術普及の障害となっている点が指摘できる。

例えば、ＳＩ技術が普及した場合、イニシャルコストの大きいスケルトン部分を公共が所有し、インフィルのみを民間の所有にするなどの方策も考えられるが、現行の区分所有法では、スケルトンとインフィルの所有を区分することはできないため、現状では、このよう方策はとり得ない。

また、ＳＩ技術普及の前提として、スケルトンとインフィルの明確な分離と、両者それぞれの価値の保全が、重要なファクターとなってくるが、現在の区分所有法は、スケルトンとインフィルの区分が不明瞭であり、このことが、区分所有建物（マンションなど）の価値を下げる大きな要因ともなっている。

同様のことが、不動産登記法にも当てはまり、インフィル部分の権利と、スケルトン部分の権利とを区分して、明確に表示できる規定を備えておらず、権利保全としての登記の不備が、区分所有建物の適正な価値保全を図れない大きな要因となっている。

3．研究結果の概要

本稿では、長寿命型社会実現のための新法制の一例としての、新しい不動産保有税を検討するため、以下の不動産課税モデルを設定した。

所在：政令指定都市の都心商業地（容積率 600％）
物件：賃貸オフィスビル・新築
土地： 3,000 ㎡（ 1,000,000 円/㎡）
建物：18,000 ㎡（ 200,000 円/㎡）
現在の税制での概算固定資産額
土地：1,000,000 円/㎡ × 3,000 ㎡ × 0.2 × 1.4％
＝ 840 万円
建物：200,000 円/㎡ × 18,000 ㎡ × 0.5 × 1.4％
＝ 2,520 万円　固定資産税合計 3,360 万

以上の不動産課税モデルについて、長寿命型社会の実現に寄与するために考えられる不動産保有税を表現したものが、次項のグラフである。

a 現行の固定資産税制度

グラフａは、現在の固定資産税制度を表現したものである。未利用の場合、固定資産税額は、土地のみの 840 万のみであるが、建物を建築すると利用度（実際には建物価値）に応じて、建物に対し課税され、モデルのケースでは、2,520 万が加算され、合計 3,360 万の税額になる。

すなわち、現在の固定資産税制度では、建物の利用度が増すほど税負担は直線的に重くなる。これは、有効利用に対するインセンティブの面からは、全く逆方向に作用することになりることが分かる（グラフ上にボールを置くと、ボールは左方向に転がる）。

b みなし課税制度

グラフｂは、建物に対する課税を行わず、土地のみに一定の固定資産税を課税する方法である。課税水準は、現行の固定資産税制度において誘導容積率程度の利用をした場合に課せられる土地・建物の合計税額と同額とする。

すなわち、土地の所有には、一定の利用責務が付随しているという考え方に基づき、実際に利用して

いる、いないにかかわらず、有効利用しているものとみなして課税するわけである。

現在、有効利用している人にとっては増税感がないため、社会全体としての増税感は少ないというメリットがあるほか、歳入面からみれば税収入が安定するという利点もあげられる。

また、税の受益者負担の原則からすれば、インフラ整備による便益は土地に帰着するため、固定資産税は、土地に課税すべきものだという税法論にも合致する手法である。

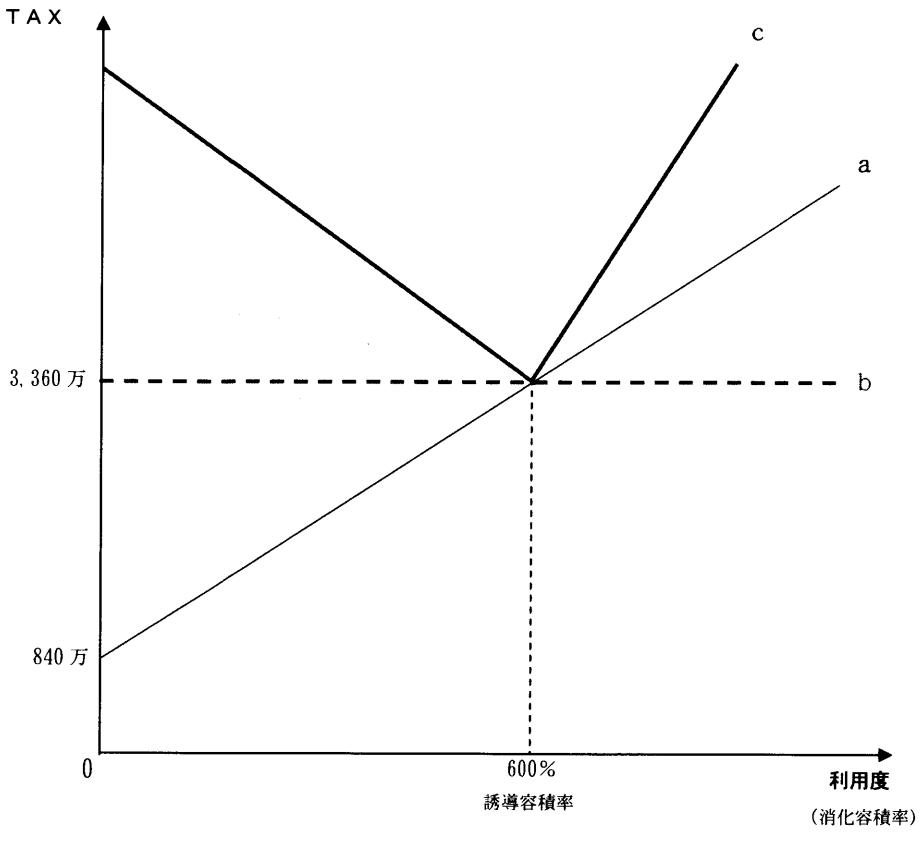
この方法は、利用促進の面からはニュートラルな方法であるといえる（グラフ上にボールを置いても、ボールは、左右どちらにも転がらない）。

c 誘導課税制度

グラフcは、未利用・低利用の土地には、懲罰的な課税を行い、有効利用を促進するという「誘導課税」制度である。グラフの傾きが強くなるほど利用に対するインセンティブが強くなることを意味しており、中心市街地での活用が有効と思われる。

また、近年、容積率オーバーなどの違反建築物に対する規制の甘さから、建築基準法の有名無実化が問題になっているが。誘導課税制度であれば、誘導容積率を超える利用には、より厳しいチャージをかけることにより、建築基準法や都市計画法を補完する効力も期待できる（グラフ上にボールを置くと、V字の底、誘導すべき容積率に向けて、ボールが転がる）。

現在の固定資産税制度と有効利用促進型の不動産保有税制との比較



4．終わりに

本稿では、ストック型社会実現に向けた新法制の一例として、不動産保有税制の活用法を述べたが、日本の不動産法制は、土地偏重のしくみであったため、建物に対する投資が効率的に行われてきてない現状がある。

また、長寿命のスケルトンに対し、短寿命のインフィルを活用することで、人々の嗜好の変化に対応するためには、現在の法制では不備といえる。

このため、長寿命型社会実現に向けて、不動産に関する法制・税制の改革が急務であり、かつそれは、単独の法律の改正のみでは不完全なのであって、所有や利用に関する法制のみならず、税制や登記などの手続きまでを含んでの、包括的な見直しが必要となるのである。