

住宅税制を考える ～vol.2～

本誌にて2022年秋号から2023年夏号までシリーズ1回目として全4回にわたり、学識経験者による税目ごとの「問題点と抜本的見直しの方向性」についての寄稿を掲載いたしました。今回は前回に引き続き「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を普及することを目的に、シリーズ2回目「住宅税制を考える～vol.2～」として、住宅税制・金融委員会 勉強会の内容をレポートします。

提言本文は
こちらから



「住宅税制・金融委員会 勉強会」 講演レポート

- 第3回 -

欧米主要国の消費税や住宅取得促進制度を含む住宅税制、 カーボンニュートラルに向けた住宅関係支援制度について①



Review

「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」とは

住団連では、ストック型社会に相応しい住宅税制を目指し再構築する目的で、中長기를展望し今後の住宅税制のあり方を示すものとして「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を取りまとめている。

住宅税制の抜本的見直しの方向（概要）

1 消費税

- ・将来的には住宅サービスの消費への課税に移行すべき
- ・但し、実現には多くの課題があるので、当面の対応として軽減税率5%を導入すべき

2 流通課税

- ・不動産取得税、登録免許税、印紙税は廃止すべき

3 固定資産税

- ・固定資産税は建物への課税を廃止し、土地の課税に一本化すべき

本号では、住宅税制・金融委員会 勉強会として全3回にわたって実施した「欧米主要国の消費税や住宅取得促進制度を含む住宅税制、カーボンニュートラルに向けた住宅関係支援制度について」（概要は下記参照）の中の次第1と2を掲載する。次第3については、次号に掲載する。

■勉強会概要

【開催日】①2023年10月18日 ②2024年1月11日 ③2024年2月16日

【講師】株式会社ニッセイ基礎研究所 土地・住宅政策室 篠原 二三夫氏

【次第】

1. 欧米諸国における消費税等調査の成果について
～各国における住宅に対する課税措置及び背景～
2. 欧米主要国の住宅市場の現状
3. 欧米主要国の消費税を中心とする住宅税制や取得促進制度の比較

※図1～8は当日の資料を一部抜粋・引用して掲載

1. はじめに

今後実施されるであろう消費増税時に向けて、我々が軽減税率等の負担軽減や抜本的な改正を要望するにあたり、欧米主要国における消費税や補助金・支援策を含めた住宅取得促進制度、その他の住宅税制など、関連する制度の背景や現状を把握し、関係者との折衝に資する情報として備えたい。

2. 欧米諸国における消費税等調査の成果

(1) 調査の概要

まずは、住団連で実施した欧米諸国における消費税等調査について振り返ってみる。住団連では2000年頃から主要各国の住宅税制に関する比較調査を行ってきたが、直近の比較調査報告書として2013年3月に「欧米諸国における住宅消費課税制度の概要と背景—負担軽減措置の比較調査—」をとりまとめた。これには、「主要各国の住宅税制に関する比較調査」(2012年3月)と「米英独仏伊5カ国現地調査」(2012年9～10月)の2つの調査内容が集約され、広報・折衝活動のために活用されている。「主要各国の住宅税制に関する比較調査」では、米国・英国・ドイツ・フランス・スウェーデン・カナダ・ニュージーランド・韓国の計8カ国を対象に、消費税・流通税・保有税(固定資産税等)の税目と住宅取得促進制度について調査を行ない、住宅取得段階と保有段階における税負担を比較した。続く2012年9月の調査では、米国・英国・

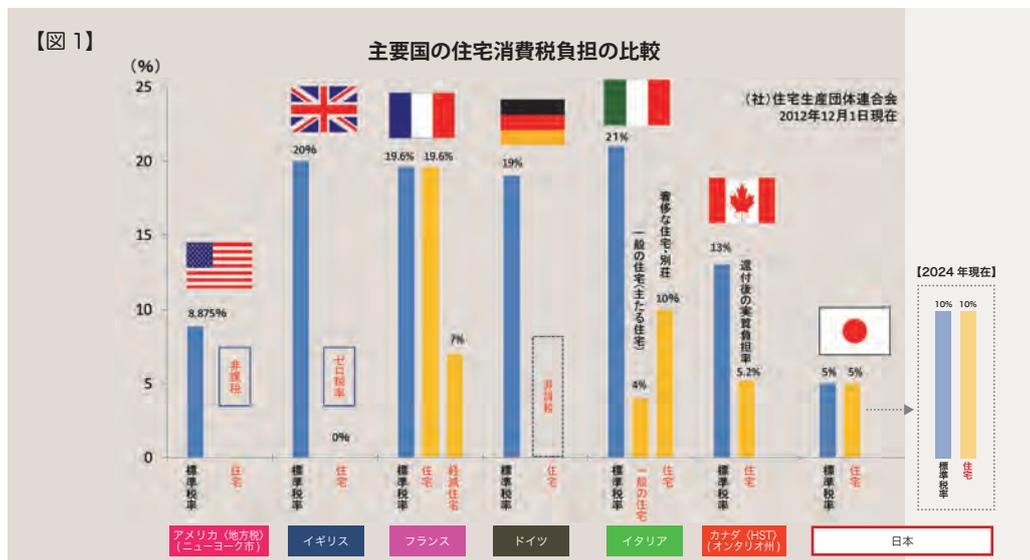
ドイツ・フランス・イタリアの5カ国を対象に現地での聴取・調査を実施した。

(2) 欧米諸国の消費税負担とその背景

小冊子の1ページ目に掲載した主要国の住宅消費税負担の比較を見ていただきたい(【図1】)。これは消費税率を比較したものである。各国の消費税導入の背景を含めて紹介する。

米国では、持家取得がアメリカンドリームとされ、その実現を支える法制度として全米住宅法(National Housing Act of 1949)などが制定され、住宅政策の基盤とされてきた。米国は多民族で構成されるという観点も含め、人々が定着し、安定したコミュニティが形成されやすい持家取得支援が重要政策とされた。1930年代に売上税を導入する以前から、米国では“新築住宅は投資であり消費ではない”という考え方に基づいて、住宅は売上税の課税対象外であった。一部材料等への小売課税はあるものの、住宅価格に含まれる税分は2%程度に留まっている。

英国では、1973年に導入された付加価値税以前の売上税の時点から住宅には課税されていなかったこともあり、現在もゼロ税率が継続されている。ゼロ税率は非課税や課税対象外とは異なり、消費者自身の負担がないだけでなく、資材・設備等の付加価値税を仕入れ控除できるため、消費者価格に税分が上乗せされることもない。これを過剰優遇として、EUから指摘を受けたが、消費者の利益確保と住宅政策が社会政策の一環であるとの主張によって、1988年欧州司法裁判所の裁定の結果、ゼロ税率を継続する権利を獲得し



た。“ゆりかごから墓場まで”と言われる英国社会保障政策の中で住宅政策は社会政策の一環として位置づけられており、現地調査における面談の際にも「A Housing Strategy for England（英国の住宅戦略）」という提言書を紹介された。住宅投資は今後の景気回復のカギとなり、建築業界の活性化は重要施策であるとの説明も受けた。

フランスでは、一般住宅は標準税率 19.6%（当時：現在は 20%）課税だが、リフォームや社会住宅等には軽減税率 7%（当時：現在は 5.5%または、8%、10%）が適用されている。国民が等しく適切な住宅を確保する権利と行政の義務が規定された「居住権法」を背景に、軽減税率の導入をひとつの方策として、社会住宅の供給促進が図られた。さらに、適用範囲を従来の賃貸社会住宅から拡大し、平均年収以上となる中位所得世帯までを対象とする持家住宅にも適用することで、どの所得層にも幅広く住宅を供給するユニバーサルな住宅政策の政策メニューが拡大した。

ドイツでは、注文住宅の新築やリフォーム工事などの建設工事には標準税率 19%が適用されるが、土地と一体となる分譲住宅の新築等は不動産取引として非課税となる。非課税の場合は資材・設備の仕入れ分の売上税となる建設工事価格の数%程度が販売価格に上乗せされ、実質消費者が負担することとなる。不動産取引を非課税としているのは、売上税法で、付加価値税との二重課税を回避するよう定められているからである。一方、不動産取引には不動産取得税が課される。

イタリアでは、一般住宅には特別軽減税率の 4%が適用され、奢侈な住宅や別荘・2戸目の住宅などは 10%の軽減税率が適用されている。1948年に施行されたイタリア憲法では、「民間資産である住宅は公共的・社会的な機能を担い、誰もが利用可能なものとし

て法で保証すべき」と規定し、住宅を“国民の最優先財産”と位置付けている。こうした背景もあり、イタリアの持家率は 80%を超えており、2戸目の住宅を持つ世帯も多い。

カナダでは、1991年から連邦と州政府の共同による統合売上税が導入されているが、税制を簡素化し、取引を円滑化するために軽減税率は導入されていない。その代わりに負担が大きくなる住宅については一定の税額還付制度が導入されている。これは統合売上税の導入以前に製造者税や売上税が課されていなかったため、還付額を考慮すると、実効税率は最大 5.2%まで軽減される。

こうした各国の非課税や課税対象外、軽減税率等の優遇措置の背景には、従前から税金として課税されてこなかったことや、各国において住宅政策が重要な位置づけとして広く認識されていることにあるといえるだろう。

3. 欧米主要国（米英独仏）の住宅市場

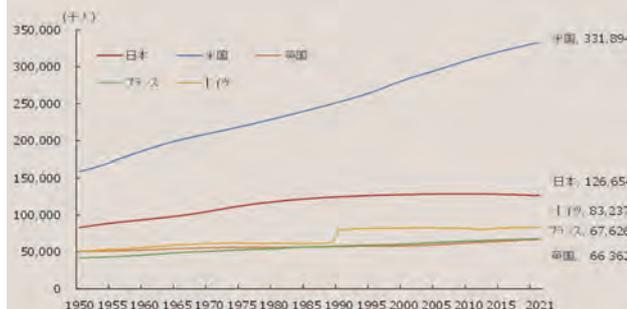
（1）新設住宅戸数と出生率

各国の人口・世帯数の推移をみると、日本は 2011年から人口が減少傾向にあるが、米国・英国・フランスは増加傾向で、ドイツも東西統合で増加した後は微増・横ばい状態となっている（【図 2】）。

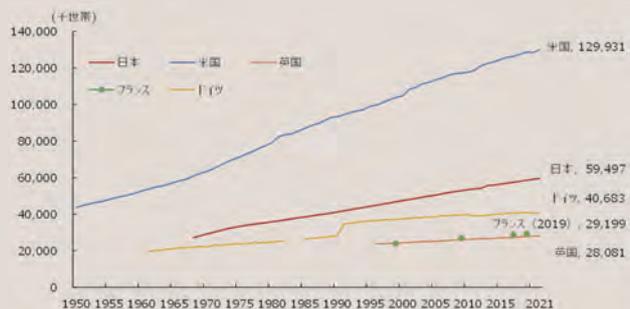
日本の合計特殊出生率は低下を続け、各国で最も低い 1.3 程度の水準となっている。他の国は全て 1.5 を超えている。特にフランスは 1990 年代から徐々に回復し、一時は 2.0 を超えた。その後は低下傾向にあるが、2021 年でも各国の中では最も高い水準の 1.8 である。ドイツも近年上昇傾向にあることがわかる（【図 3】）。

【図 2】

①各国の人口の推移

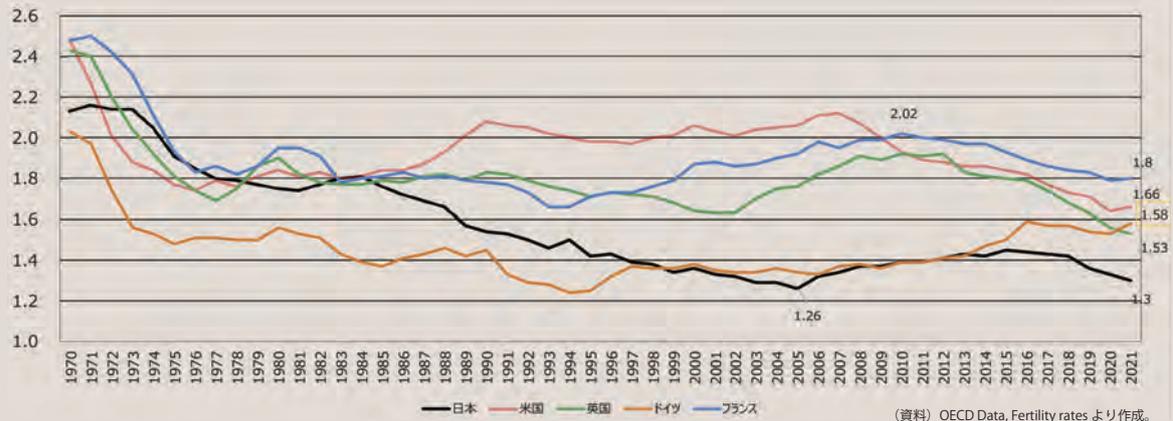


②各国の世帯数の推移



（資料）① United Nations World Population Prospects 2022 ② 日本総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、米国 United State Census, Historical Households Tables、英国 Office for National Statistics, Families and households、ドイツ Statistisches Bundesamt, Households and families、フランス Insee, Population censuses (大都市圏)

【図3】 日本と米英独仏各国の合計特殊出生率の長期的推移



住宅の新設戸数の推移をみると、米国は金融危機後に急激に減少したが、2010年以降は回復傾向にあり、2021年では160万戸となった。次いで日本が85.6万戸で米国の約半数を新設した。英国・フランス・ドイツよりは高い水準である。日本を除く各国はピークからは減少しているものの、近年回復傾向にある（【図4】）。

ここで、フランスとドイツの新設住宅着工戸数と合計特殊出生率の推移について注目したい。フランスでは、1993～1994年に合計特殊出生率が1.66まで落ち込んだが、2010年には2.02まで回復した。この背景としては、子ども・子育て支援にGDPの3.6%（2017年時点）に達する大規模な予算を投入したこと、週労働35時間制や事実婚でも社会保障を受けられる制度、全所得階層を対象とした住宅援助など、様々

な対策やユニバーサルな政策の実施がある。特殊出生率と住宅着工の関係を見ると、景気などの要因もあるが相関係数は0.76程度あり、子ども・子育て政策による着実な人口増と需要増が新築住宅供給にも一定程度影響している（【図5】）。

ドイツは、2001年以降、出生率・住宅建設認可戸数ともに上昇傾向にある。賃貸では家賃補助、持家では住宅ローン負担といった住宅手当制度があるほか、持家子ども手当制度が2018～2021年に導入されたこともあり、一度低下していた住宅認可戸数や出生率が上昇に転じた。当時の持家子ども手当制度は、子ども1人につき1,200ユーロを10年間援助する制度で、子どもの人数によって援助額が増え、3人の場合だと10年間で最大36,000ユーロとなる。こうした住宅取得促進策のほかにも3年間の育児休暇及びそ

【図4】 各国の新設住宅戸数の推移（賃貸住宅を含む）



(注) ドイツは新設許可戸数。英国の2020年、2021年は年度データ。
 (資料) 日本国土交通省「住宅着工統計」時系列表利用関係別年次【住宅】利用関係別時系列、米国 United State Census, Housing Units Started、英国 Office for National Statistics, House building, UK permanent dwellings started and completed、フランス INSEE, Number of housing starts - Total - France、ドイツ Federal Statistical Office, Construction work completed in structural engineering

【図 5】

フランスの特殊出生率と住宅着工



ドイツの特殊出生率と住宅認可



日本の出生率と住宅着工



(資料) 日本総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」、米国 Housing Vacancies and Homeownership (CPS/HVS)、英国 English Housing Survey、フランス Housing 2019、ドイツ Households in owner-occupied property or in rented dwellings, by household structure in dwelling unit, 2018。【図4】と同じ。

の間の社会保障費免除、18歳までの児童手当支給など、手厚い子ども対策が講じられている。フランス同様に景気などの要因もあるが住宅建設認可戸数と出生率の相関係数は0.77となっている。

一方、日本をみると出生率と住宅着工がともに右肩下がり傾向にある。出生率を上げるためには、まずは景気対策、特に子ども対策として、住宅取得や確保に向けた負担を軽減しつつ、実質所得を上げ、ファミリー世帯にとって望ましい住宅を取得できる環境を準備する必要がある。それがファミリー世帯形成と新たな住宅建設、供給に相互関係を持ってつながることになる。昨今、ようやく子ども対策の充実が図られているが、フランス・ドイツのようにファミリー世帯を支援する

などして、住宅取得や確保に向けたさらなる政策対応が非常に重要となる。

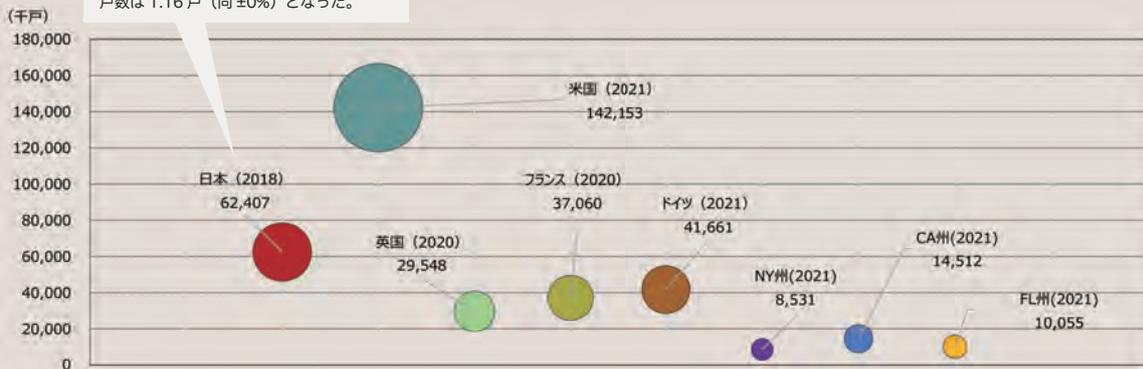
(2) 住宅ストックと空き家

住宅ストック数でみると、日本は2018年の住宅・土地統計調査によれば約6,241万戸、総世帯数は約5,400万世帯で1世帯あたりの住宅戸数は1.16戸となっている。英国の2,955万戸、フランスの3,706万戸、ドイツの4,166万戸は比較しうる水準であるが、大国である米国の1億4,213万戸は自ずと規模が違う。米国の州ごとにみると、カルフォルニア州、フロリダ州、ニューヨーク州が多い(【図6】)。住宅ストックの内訳として、建て方別の住宅ストック率をみる

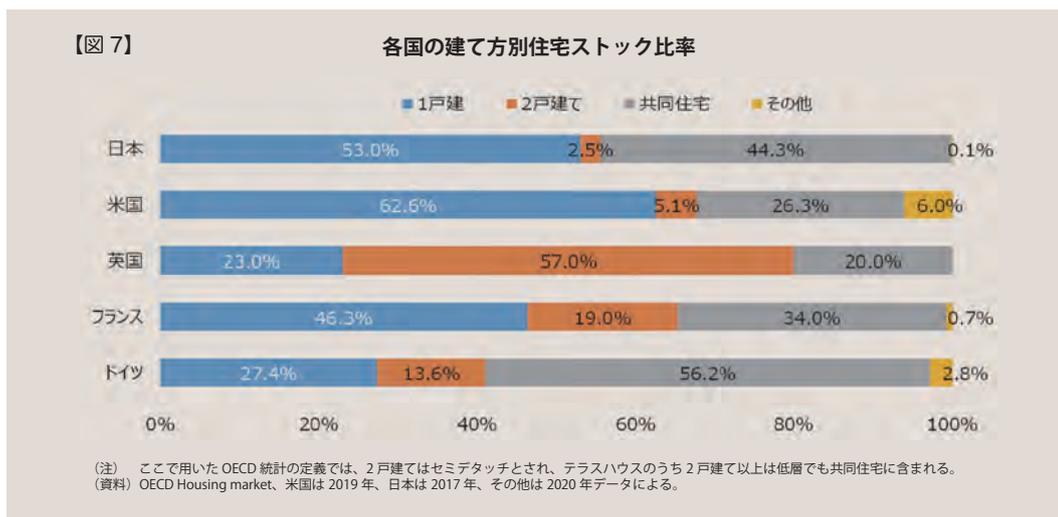
【図 6】

【参考】2023年の住宅・土地統計調査では、日本の総住宅数は約6,505万戸(2018年調査比4.2%増)、総世帯数は約5,622万世帯(同4.1%増)、1世帯あたりの住宅戸数は1.16戸(同±0%)となった。

各国の住宅ストック



(注) この世帯数は国勢調査によるもので、【図1】の住民基本台帳による世帯数とは調査方法が異なるため、数値は一致しない。後者の方が多めになるのは、調査時点において、高齢者や学生などの住民票移動が遅れたり、行われていなかったりすることが大きいと言われている。
 (資料) 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」、米国商務省センサス局「2021 American Housing Survey」、英国住宅・コミュニティ・地方自治省、フランス環境・持続可能開発・エネルギー省「Compte du logement」、ドイツ統計局「Bauen und Wohnen-Wohnsituation」



と、日本で約半数の44.3%を占める賃貸を含む共同住宅は米国では26.3%、英国では20%、フランスでは34%である。ドイツの賃貸比率は56.2%である(【図7】)。

空き家率をみると、日本が13.6%であるのに対し、米国は12.7%である。需要が高いカリフォルニア州とニューヨーク州は低いが、季節住宅の多いフロリダ州は空き家率が高めになっていることがわかる。英国では、地域的な空き家問題があるものの、全体的に住宅供給がひっ迫しているため他国よりも低めの2.6%である。ドイツはやや低めの8.2%である。フランスは全体でみると18.1%だが季節住宅を除くと8.3%まで低下する(【図8】)。

このように、一般住宅と季節住宅の区分、持家と賃貸の区分、販売や賃貸の在庫程度などによる見方も空き家率を算出する際には注意を要する。特に、空き家

への対策を考える場合、都市部と地方部の区分も重要である。都市部では住宅政策で対応する必要性、地方では空き家を更地にして公園や緑地などとして活用するなど、住宅以外の利用や土地政策に近い対応が必要となるからである。空き家・空き地が増加した理由は人口・世帯数の減少と高齢化であることは明確であり、空き家の急激な増加を抑制するために、需要を創出させるための方策も必要である。住環境整備などといった住宅政策と、用途変換を伴う土地政策、これらを上手く使い分け、時には融合させながら対応していくことが重要である。また、現行の空き家の3,000万円特別控除を継続・拡充していくほか、売主だけでなく買主も支援できるような幅広い仕組みづくりなど、もう少し検討の余地があるのではないかと考えられる。

(次号②に続く)

