

アジア諸国の不動産価格高騰と税制

中央大学 法科大学院 教授
東京財団 上席研究員 **森信 茂樹**

4月初旬の春の嵐が吹きつけるお台場のホテルで、アジア諸国の税制当局者が集まって議論するIMFの主催の会合が開催され、筆者も参加した。税制当局の集まりということで、会議は非公開であったが、中身は専門家同士のきわめて濃いものであった。

筆者が招かれた会合は、「不動産への課税をどう構築するか」というテーマで、各国の税制の内容や経験を披露し、議論するという内容であった。わが国の不動産バブルの生成と崩壊の過程で果たした税制の役割について、アジア諸国が大変興味を持っているというのが招かれた理由である。

会合では、中国、シンガポール、マレーシア、香港、フィリピンなどから、不動産価格の高騰に悩まされていること（このような状態を、“red hot market”というそうだ）、それに対して、不動産の税制を強化しバブルをコントロールしようとしている姿がうかがえた。

中国では、地方政府が農業用地を建設用地として転売することにより地方財政の財源を得てきた。不動産価格高騰を抑えるべく中央政府が様々な措置をとっても、地方政府が抜け道を作るので効果がない、という状況が続

いてきた。このような状況を脱するために、中央政府は、2009年以降本格的に不動産保有税の改革に取り組んだ。2009年の内外同レベルの不動産税（房産税）の導入、2001年の上海市と重慶市への不動産税の試験的導入などである。しかし、課税ベースは取得価格であるなど税制としては不完全で、全面的な改革が課題であるとの報告がなされた。

シンガポールは、不動産価格の高騰がすでに大きな社会問題になっている。かつての日本と同様、不動産価格が株価と連動し、バブルの様相を呈している。これに対し、不動産購入時の「印紙税」を引き上げたり、投機目的での（2件目以上の）住宅購入に対する「印紙税」強化など、不動産取得の際の税負担の強化で対処しているという報告がなされた。

これに対しIMFの税制専門家から、不動産への課税は、取得の際のVAT（消費税）、売却の際の譲渡所得税、保有の際の財産税（固定資産税）などがあり、これらをうまく組み合わせる必要がある、というアドバイスがあった。

私からは、日本の経験として、以下のような話をした。

戦後わが国には、地価は下がらないという

土地神話が形成された。そのもとで、1985年のプラザ合意後の円高対策で金融緩和が長く続けられたため、バブルが生じた。この間、土地保有に対する税負担（固定資産税など）が低かったことから、資産を保有するには土地が最も有利となり、キャピタルゲイン狙いの土地投機が発生したことも要因であった。

これに対して、金利の引き上げや土地融資の抑制に加えて、地価税が国税として導入され、バブルは一気に崩壊した。地価税の導入は、固定資産税の負担引き上げが政治的に難しかったことが背景にある。その後資産価格の急落、不良債権問題を引き起こし、今日までデフレ経済が続いている。

このような経験から得られる教訓は、不動

産投機を抑制するには、保有に対する税負担の強化が有効であること、一方で、地価税の導入はバブルが崩壊した後の1992年と対応が遅れ、バブルの急激な崩壊の要因となったことである。

アジア諸国の税制担当者からは、日本の経験は大変参考になるとのコメントが多く寄せられた。

アベノミクスに基づく異次元の金融緩和が行われているが、資産価格高騰の懸念も出はじめている。現在凍結されている地価税を、冷凍庫から引き出して解凍するような事態にならなければいいが、と思っただけで会場を後にした。



「黒田日銀」が大規模な金融緩和に打って出た。従来の金利低下を促す政策から世の中に出回るお金の量を重視する立場に変更。指標に設定したマネタリーベースを2014年末に270兆円と2012年末比で2倍に拡大させる。黒田東彦総裁は自ら「異次元緩和」と強調。全てを一挙に出し切って政府や市場を黙らせる戦術を取った。

マネタリーベースは流通する紙幣と通貨、金融機関が日銀に持つ当座預金の合計だ。270兆円は約90兆円に上る国の年間予算の3倍に匹敵する。拡大に向けて日銀は



異次元緩和



長期国債を毎月7.5兆円購入する。政府が発行する国債は借り換えを含めて毎月10兆円程度なので、約7割を日銀が吸収することになる。まさに「マーケットという『池』の中に突然『クジラ』が現れた」(生保関係者) 状態だ。

黒田総裁が今回の金融緩和で最も神経を使ったのが、「サプライズ」の演出だ。270兆円は2年後に2%の物価目標を達成するのに必要な金額として算出。福井俊彦総裁時代の「量的緩和」で使われた当座預金の残高を指標にする案もあったが、新鮮みがないとして却下された。そこでマネタリーベースを採用するとともに、「小出し」

の金融緩和で批判を受けた白川方明前総裁との違いを際立たせるために、最初から「全力投球」で行くことにした。

政府は「期待通りの対応」(安倍晋三首相)と歓迎。市場は「黒田バズーカ」に腰を抜き、長期金利は当初、乱高下を繰り返すなど動揺が広がった。サプライズが効き過ぎた感もあるが、ある日銀幹部は「この金融緩和でデフレが脱却できなかつたら原因は他にある」と指摘する。金融緩和が足りないと言われ続けてきた「穴」はふさがった。今後は日銀が成長戦略の実行などで政府に詰め寄ることも可能になりそうだ。