

平成 14年 11月 22日（金）

於・国土交通省 4 階特別会議室

社会資本整備審議会住宅宅地分科会企画部会  
（第 4 回）速記録

## 目 次

1、開 会 .....	1
2、 あいさつ .....	1
3、議 事	
( 1 ) 社会資本整備重点化計画(仮称)及び地方分権改革推進会議最終報告について	3
( 2 ) 住宅関係の財政支出について .....	7
( 3 ) 住宅税制について .....	18
4、その他 .....	33
5、閉 会 .....	35

## 開 会

事務局 お待たせしました。ただいまから第4回社会資本整備審議会住宅地分科会企画部会を開催いたします。

本日は委員の皆様方には御多忙のところを御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私、事務局を務めさせていただきます でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日御出席いただいております委員の皆様方の数は総数の3分の1以上に達しておりますので、当部会が成立しておりますことを御報告申し上げます。

## あいさつ

事務局 それでは、ここで よりごあいさつを申し上げます。 、よろしくお願いいたします。

事務局 おはようございます。 でございます。

本日は大変お忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。

この数カ月の動きの中で一つの方向が出てきております。それは、我が省所管の社会資本を重点的・効率的・効果的に整備するという観点から、従来9本の社会資本整備関係の長期計画がございましたが、これを一本化する方向になりつつあります。それに伴いまして、従来事業分野別計画の根拠法であります緊急措置法がそれぞれありましたが、原則としてこれを廃止し、まだ仮称の段階ですが、一つの社会資本整備重点化計画法という計画法に統一するという方向になってきております。住宅につきましては、その大部分が個人資産であること、少子・高齢化社会への対応、市場重視、ストック重視という観点から、昭和41年に決められた住宅建設計画法に基づきまして計画的な整備を進めておりますが、このあり方についてまだ十分な検討が必要であるということから、法律上は、今回一本化されます重点化計画の対象事業にしないということですが、他の社会資本と密接に関連す

る部分について実質的に重点化計画に記述するという方向で考えております。

また一方、地方分権という問題がございまして、先月末に出されました地方分権改革推進会議の最終報告におきまして、先ほど申し上げました住宅建設計画法の中の公営住宅の事業量、これは国のレベルでの計画と地方レベル、都道府県レベル、それぞれ五箇年計画がございまして、この地方レベルの例えば都道府県住宅建設五箇年計画にかかわります国の関与のあり方・内容等につきまして、今の第八期五箇年計画の期間中に必要な見直しを行うようにとの指摘を受けたところでございます。

このため、この企画部会におきましても「住宅政策の基本的方向はいかにあるべきか」などの検討事項について第1回から御審議をいただいておりますが、このような状況を踏まえまして、今後、住宅建設計画法のあり方も含め住宅に関する計画や政策のあり方についてまとまった御意見をいただけますよう、幅広く御議論をいただきたいと考えております。

前回は公的資金による住宅について御説明させていただきましたが、本日は住宅政策の主要ツールでございます財政支出の姿がどうなっているか、あるいは住宅税制についてどうなっているか、その現状と経緯を御説明させていただきまして御意見を賜りたいと存じます。

よろしく願いいたします。

事務局 ありがとうございます。次に、本日お手元にお配りいたしております資料の御確認をお願いいたします。次第の次に配付資料一覧がございまして、その下に資料1「社会資本整備重点化計画（仮称）について」、資料2が「地方分権改革推進会議の最終報告について」、資料3が「住宅関係の財政支出について」、資料4が「住宅税制について」、資料5が「住宅宅地分科会企画部会の今後の進め方（案）」、それから参考資料1として「住宅金融公庫の行政コスト計算書について」、参考資料2が「都市基盤整備公団の行政コスト計算書について」、参考資料3が「公的資金による住宅制度の概要」が入っております。以上の資料をお配りしておりますので、どうぞ御確認をお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、今後の議事進行は にお願ひしたいと思ひます。 、よろしくお願ひします。

## 議 事

( 1 ) 社会資本整備重点化計画（仮称）及び地方分権改革推進会議の最終報告について

委員 でございます。おはようございます。

最初の議題は社会資本整備重点化計画及び地方分権改革推進会議の最終報告についてでございます。重点化計画につきましては、先月開催いたしました第3回の企画部会でも説明がありましたが、その後の状況について御説明願いたいと思います。あわせて、10月30日に地方分権改革推進会議から提出された最終報告の住宅宅地に関する事項の概要についても事務局から御説明願いたいと思います。よろしく申し上げます。

事務局 でございます。資料1の横紙カラー刷りの「社会資本整備重点化計画（仮称）について」でございます。この資料は、11月8日、経済財政諮問会議におきまして私どもの扇大臣から説明をし、了承を得た資料でございます。この中身について簡単に御説明をさせていただきたいと思います。

今後の弊省の新たな長期計画のあり方につきましては、左端にありますように、国土交通省として統合の実を上げる改革への取り組みということで、社会資本整備責任官庁としての行政展開を果たす、さらに幅広い行政分野による統合性を発揮することを目標としております。

今回の長期計画、公共事業については、左下のブルーの箱にありますような批判がされているところでございます。長期計画については、予算獲得の手段になっている、分野別配分の硬直性をもたらしている、計画が縦割りである、緊急措置法は廃止も含めて見直すべきである。公共事業については、必要性の低い事業が行われがちである、一たん決められると止める仕組みがない、事業の重点化・効率化がされていない。地方自治体や国民の声を十分聞いていない。

中ほどでございますが、今後の長期計画のあり方としては、以下の5本の柱を念頭に新たな長期計画のあり方を考えていきたい。

第1点は、計画策定の重点を「事業費」から「成果」へ改めていく。最初の黒ポツですが、達成されるものはアウトカム目標という形で、どのような効果があるかということを示す。事業費総額は計画内容としない。需要予測は、フォローアップを踏まえて実施をし、情報公開をしていく。

第2点、事業の重点化・集中化の徹底。横断的に制定したアウトカム目標で重点化を行

っていく。この達成に必要な国家プロジェクト・主要プロジェクト等は、その計画の中に明示をしていく。各事業分野においても重点化、優先度を明確化していく。

3点目の柱が事業間連携のさらなる強化ということで、これは異なる分野・主体における事業間連携を強化していく。

4点目は公共事業改革の取り組みの強化ということで、公共事業改革、いろいろ言われておりますが、例えばコスト縮減、事業評価の厳格な実施、事業のスピードアップ。国と地方の役割については、その分担を明確化するとともに、地方の主体的な取り組みを促進するようにしていく。

最後に、国民に開かれた計画策定プロセスを実現していく。ブロック別の地方懇談会やP I（パブリック・インボルブメント）を実施して、社会資本整備の方向性を国、地方、国民が情報として共有できるようにしていく。

このような5本の柱に基づいて、従来の分野別長期計画では限界があったものを一本化する。さらに、これに基づいて、現在は事業別の緊措法になっておりますが、これも抜本的に見直していく。

2枚目を開いていただきたいと思います。根拠法の見直しでございますが、第1点は平成14年・15年度を期限とする9本の長期計画を一本化する。一本化する長期計画では、先ほど申し上げたように事業費総額は計画内容としない。

この長期計画の法的根拠として、社会資本整備重点化計画法を新法として定める。これは来春の通常国会に提出の予定でございます。

これに伴い、事業分野別計画法の根拠法である6本の緊急措置法は原則廃止をする。ただし、例外的に制度的必要性があるものについては引き続き検討する。この点は後ほど御説明いたします。

具体的には、下水道、都市公園、港湾にかかる緊措法は廃止、治山・治水緊急措置法のうち、治水に係る部分を廃止。道路及び交通安全施設に係る緊措法については引き続き検討していく。

下にポンチ絵が描いてございますが、治山治水緊急措置法、治山の部分は農林水産省の所管になりますので、これは別途検討していくことになります。

なお、道路と交通安全施設でございますが、道路については事業費総額が特定財源及び暫定税率の根拠となっておりますので、これをどのように措置するかということを引き続き検討していく。それから、交通安全施設については、警察庁と共管ということになって

おりますので、現行の事業の枠組みの必要性を踏まえて、どのように持っていくかということを検討したいということでございます。

以上のようなことの裏返しといたしまして、住宅については、この長期計画に法律上の事業としては一本化しない。したがって、住宅建設計画法は従前どおり存置されるわけですが、その背景としては、先ほど が説明を申し上げましたとおり、公共事業とは違い95%以上の供給が民間を主体になされていること、それから、この住宅建設計画法が各種制度の根幹をなしておりますので、住宅建設計画法のあり方について本企画部会で御審議を賜っていききたいということから、今回の長期計画の一本化に伴っては含まれないということとさせていただいたところでございます。

引き続きまして、資料2の「地方分権改革推進会議の最終報告について」、御説明申し上げます。カラーでない方の1枚紙でございます。

地方分権改革推進会議の中間報告等については今までも御説明を申し上げてきたところでございますが、去る10月30日に最終報告として決定をされました。この決定に基づいて、今後、所管事業の見直し等をしていくこととなります。住宅局関連を1枚紙で抜粋させていただきました。

住宅については、「個別の公共事業分野における課題への対応」のうちの「住宅」ですが、都道府県住宅建設五箇年計画に係る国の関与や内容等の見直し【平成17年度までに検討】とされております。住宅建設計画法に基づく住宅建設計画の枠組みについて、公営住宅制度について地方分権の推進を図る観点等から、都道府県住宅建設五箇年計画に係る国の関与や内容を含め、現在の第八期住宅建設五箇年計画の期間中、すなわち平成17年度までということですが、平成17年度までに見直しを実施するというふうに書かれております。具体的には、住宅建設計画法で、公営住宅の供給量については国の方から各都道府県に通知をするという形になっておりますが、この部分についての見直しを図るということでございます。

公営住宅等に係る補助制度の見直し。公営住宅等に係る補助制度については、公営住宅建替と大規模修繕（リフォーム、耐震改修）等の選択の弾力化等、地方公共団体の総合的な取り組みを支援することとし、地方公共団体が自主的に策定する「公営住宅ストック総合活用計画」に沿って、大規模改修等に対し助成する等必要な措置を講じる。これは逐次実施となっておりますが、実はいろいろやりとりがありまして、平成14年の予算等については、建て替えと大規模修繕については公共団体の方でその内容を御選択いただける。ま

た、補助率等についても建て替えと大規模修繕と全く同じ率ということで、ある意味でこの部分は既に実施がされているということになります。

「地方三公社の在り方」の中の地方住宅供給公社のあり方の検討【平成14年度以降実施】。地方住宅供給公社については、 をお願いしている地方住宅供給公社検討委員会の検討結果を踏まえ、自主的解散規定の創設等地方住宅供給公社の業務や組織運営のあり方について、地方公共団体の意向を踏まえ国の関与の簡素合理化等の観点からも検討を行い、必要な措置を講じる。これにつきましては、現在、 の委員会で検討をいただいているところでございます。

次に、「国庫補助負担事業の廃止・縮減等の改革の在り方について」でございます。その中の 公営住宅。公営住宅については、家賃に係る補助と併せて、公営住宅の新設、改善等は国庫補助負担金を受けて行うことが原則となっているが、既存ストックを最大限活用する観点から、改善事業を重視する方向で建設戸数を見直す。この建設戸数は五箇年計画における戸数あるいは予算戸数という内容でございますが、建設戸数を見直すとともに、改善事業と建設事業との事業費の配分や小規模な改善事業の実施に関して地方公共団体の自主性に委ねていく方向で、国が整備・管理等に関与すべき範囲を検討すべきである。この予算のあり方等については、平成15年の予算要求の配分等では、この方向での予算要求を行っているところでございます。

簡単ですが、私からは以上でございます。

委員 ありがとうございます。

ただいま事務局からの説明に対して、質問はございませんでしょうか。

委員 先ほどの  のお話で、住宅建設法でしたか、五箇年計画でしたか、法律上は一本化しないけれども実質的にというお話があったんですが、その「実質的に」という意味合いはということなのか、もう一度御説明いただけますか。

事務局 どの事業も事業量そのものは示さないということですが、公営住宅そのものに着目してどうこうしていくということはなかなか記述しがたいのですけれども、例えば共通の目標で公共施設も含めてバリアフリーはどうなるかというような横断的な記述、関連する記述のときには住宅も記述するとか、そういう参加の仕方があるのではないかと。それは実質参加ということですが、当面はそういう道で行って、住宅建設計画法を抜本的に見直したときに、もう一度そこに参加できるのかどうかも含めて議論をするということにしたい、そういう考え方です。



委員 わかりました。

委員 ほかにございませんか。

## ( 2 ) 住宅関係の財政支出について

委員 それでは、次の議題は「住宅関係の財政支出について」でございます。これについても事務局から御説明をお願いいたします。

事務局 でございます。初めに私から御説明させていただきます。

資料3をごらんいただきたいと思います。1ページですが、国民の税金が住宅対策にどのくらい使われて、どのような分野に使われているかを示すための資料でございます。御承知のことと思えますけれども、平成14年度の一般会計予算、当初予算ということで整理させていただきました。一般会計歳出合計が全体で約81兆円ですけれども、そのうち国債費が2割、地方交付税交付金等が2割ですので、それを除いた一般歳出が47兆あるわけでございます。このうち住宅対策に使われているお金は、公共事業関係費として整理されている8兆4,000億、これが一般会計歳出合計の約1割を占めるわけですけれども、この中に住宅対策費が入っているということでございまして、円グラフの右側にその内訳が書いてございます。道路整備に2兆2,000億円、住宅都市環境に1兆5,000億、その他いろいろ書いてございますけれども、住宅都市環境の中で住宅対策は9,278億円。「(1.1)」という数字がございしますが、これは全体の81兆円の中で1.1%のシェアを持っているということでございます。公共事業関係費の中ではそれぞれ1割強のシェアを住宅対策に使っているということでございます。

住宅対策のどういう内容で使っているかというのが右側の四角で囲んだ部分でございます。公営住宅等で3,739億、住宅金融公庫で3,759億、その他で1,780億ありますけれども、内訳はここに書いてございますように、住宅市街地総合支援、関連公共施設の整備、密集市街地の整備、さらに公団住宅につきましては出資金で130億使っておりまして、それを円グラフにしたものがその下でございます。住宅対策としては公営住宅で4割、住宅金融公庫で4割という形で使われていて、公団については1.4%となっております。下に注がございます。細かい字で恐縮ですが、公団につきましては、当初予算で計上されている130億円のほかに、住宅対策として当初予算に計画しておかしくない補給金みたいなものが955億ありまして、それを含めるともう少しシェアが大きくなるということでございます。それが

ら、財源的な話で、道路だと道路特定財源がございますけれども、住宅に関しては特定財源は一切なく、特別会計もございません。一般会計の中ですべて処理しているということでございます。

それでは、公営住宅、住宅金融公庫、公団住宅がそれぞれ具体的にどういうお金の使い方をしているかということが次のページでございます。

まず公営住宅でございます。いろいろな制度を変遷してきているわけですが、現在の制度について説明させていただきます。建設段階と維持管理段階それぞれ国費が投入されているところですが、建設段階につきましては用地費と建設費に分けられるわけですが、用地費については一切補助をしていない。これは地方債で用意していただくという形になっております。建設費につきましては、その2分の1に国費が補助される。地方につきましては地方債で100%集めてくるという形になっております。

維持管理段階につきましては、公営住宅の家賃は応益応能家賃と申しまして、公営住宅の場所や公営住宅に入る人間の収入によって決まるということで、政策的に家賃が決まっていきますので、当然近傍同種の家賃よりも低い家賃が設定されるわけですが、そういった近傍同種家賃との差額について、国と地方が半々で家賃対策補助という形で補助しているという仕組みになっております。なお、地方の家賃対策補助につきましては、[注2]にありますように地方交付税において措置されているということでございます。そういう意味では、地方交付税を通して国のお金もここで出ていっているということでございます。

それから、右側が公団賃貸住宅でございます。公団賃貸住宅は、そもそもファミリー向け賃貸住宅をつくるということで、基本的には財政投融资のお金を使って、借金によって住宅をつくっていきこうという仕組みでございますけれども、一部に国費も使われているということでございます。用地費と建設費全部あわせて中で借入金が非常に大きいわけでございます。例えば14年度予算でも財政投融资から1兆円近くの借入金をするということになっております。既に公団自身の借入金残高が12兆円ぐらいあるわけでございます。国費の入りは出資金、政府補給金、住宅建設補助金という三つの入り方があるわけですが、住宅建設補助金と出資金は同じような仕組みでございます。下の四角で囲った中に出資金のところを見ていただければと思いますが、既成市街地における良質な居住空間を整備するための用地の先行取得などにつきまして、特定の政策目的の遂行のため一定期間投入・活用される国費ということでございます。用地を買うときに、最大限50%ですが、無

利子の出資金が入って、それを通して、例えば都心部の非常に高いところの住宅供給のために、政策目的で、結果的に家賃を下げることになるわけですが、そういう形のお金が出資金として投入されているということでございます。建設費補助金も、建設段階のものについて建設費補助金と言っているわけでもございまして、ほとんど同じでございます。

それから、政府補給金というのは、家賃から回収すべき金利を高金利時においても一定水準以下に抑えるために発生する利子収入差を補填するというもので、例えば13年度補正では863億円が投入されているわけですが、これは維持管理段階で入っているということですので。先ほどの130億とか補正用のお金はこういう形で入っているという御説明でございます。

次に、3ページにまいりまして、住宅金融公庫です。住宅金融公庫の基本的仕組みは、財政投融资の資金を住宅金融公庫がお借りして、それを個々の住宅購入者にお貸しする。それを返していただいて、これをまた財政投融资資金に返していくという仕組みになっております。これにつきましても、基本的にはそういう形で借金でやっているわけでもございまして、約70兆円の借入残高があるわけですが、財政投融资の借入資金が高い場合は住宅はつくれないので、そういう高い場合に国費でその利子差を補給する形になっています。それが下の括弧内に書いています。調達金利である財投金利と貸付金利との金利差等を補填しているということでございまして、これが現在の段階で三千数百億円になっているということでございます。

こういう形で財投とか予算、国費で政策をやってきたわけです。

その結果として、4ページは前回の企画部会でもお示した資料ですが、ストックとしてどんなイメージになっているかということでございます。

1958年と1998年を比較しているわけですが、1998年の方を見ていただきますと、全体として5,000万戸あり、このうち借家と持家が6対4ぐらいの比率になっている。借家の中で公営住宅が約5%と書いていますけれども、これは借家の中のシェアではなく、公営住宅は今217万戸でございますので、5,000万戸の中の5%ぐらいのシェアになっているということです。それから、公団住宅が2%、公庫融資住宅も3%ある。持家の方は、累積していきますと公庫融資住宅が3割ぐらいになるということでございます。

5ページは、公的資金住宅について、今は14年度の局面で御説明しましたけれども、過去にさかのぼって予算額の推移をまとめたものでございます。初めの方はほとんどが青緑の公営住宅だけに使われたわけですが、40年代後半から住宅金融公庫や公団の方にも資金が投入されてきたということでございます。飛び出た部分が2カ所ありまして、平

成元年に住宅金融公庫が急激に飛び抜けております。これは、その下に制度改正をまとめたものがございませけれども、住宅金融公庫のところで平成元年の欄に書いてありますように、既往の特損一括解消を補正でやったので飛び抜けているということでございます。公営住宅につきましても平成7年に飛び抜けていますが、これは阪神・淡路大震災の対策として公営住宅の整備を図ったことから、こういう形になっているところでございます。

6ページは、一般会計全体の中、そして住宅対策の中でそれぞれ公的資金の住宅三大ツールがどういったシェアを占めているかを概観していただくための資料でございます、公営住宅はトレンドとして見た場合には徐々にその比率を下げてきているという感じがございます。公団住宅も最近では少し下がってきております。金融公庫は最近もほぼ横ばいの形になっている。

それから、住宅対策費（補正後）の数字では特に如実に出ていまして、昔は予算面では公営住宅が融資のツールみたいな形で機能していたわけですがけれども、最近ではそのシェアを落としているということでございます。

7ページは、国費を投入した累計、昭和25年から今までどのぐらいやってきたかということでございます。一番上の数字が12兆ですから、12兆をちょっと欠けるぐらい、11兆ぐらいが公営住宅に使われてきて、それを下回る形で住宅金融公庫、公団という形での累計となっております。

供給戸数をまとめたものがその下でございます。これは圧倒的に住宅金融公庫が多くなっています。

8ページです。これはなかなか計算が難しいのですけれども、公的資金住宅一戸当たりでどのぐらい国庫支出をしているかを、いろいろな前提を置いて計算したものでございます。公営住宅の建設につきましては、下の注にございますように、推計値として平成13年度の予算額と公営住宅の整備戸数 - 公営住宅の場合は、その整備についてこの予算をつけるという形ですから、単年度で見ると正確な数字が出るわけですがけれども、636万円という数字が出ています。維持管理につきましては、地方交付税の部分をどう見るかという話がありますので、それを点線で示してございますけれども、22万が維持管理に出ている。先ほどの家賃対策補助でございます。

それから、公団住宅につきましては、先ほど言った出資金になりますけれども、用地の取得に出資金が出ていますので、その部分の建設とリンクした戸数が必ず出てくるわけではございません。単年度で比較すると非常にわかりづらいので、出資金の投入額を10年

ぐらい見まして、実際に公団がつくった住宅の戸数を10年ぐらい見て、それを全体で割れば大体の感じがわかるのではないかとということで出ささせていただきましたけれども、200万近く出ているということでございます。維持管理も似たような10年間の累計でやらせていただいています。

住宅金融公庫につきましては、過去の契約戸数の累計で割ったものですが、51万円でございます。これは税制等と関係なしに国費のレベルでやったものでございます。

9ページからは、実際にこういった政策目的どんなことをやっていて、その政策目的にどの程度合致する形で受益者の分布があるかを見てみようということでつくらせていただいたものでございます。

まず地域的な分布がでございます。公営住宅や賃貸住宅を見ていただく前に、借家全体と比較してどうかということを見ていただくとわかりやすいと思いますけれども、借家全体では、3分の1が東京圏、三大都市圏で6割弱でございますして、あとの4割強が地方ですけれども、これと比較して公営住宅は全国的なバランスという意味で地方部にたくさんつくられているということで、政策目的に合っていると思います。

公団賃貸住宅は、そもそも三大都市圏・四大都市圏のファミリー向け賃貸住宅の供給ということですので、地方部は非常に少なくなっておりまして、東京圏が突出しているような形になっております。

住宅金融公庫は持家と比較していただくことになるとと思いますが、住宅金融公庫に関してはストックの数字がわかりませんのでフローで示してあります。東京圏がかなり大きく、三都市圏が持家全体に比べて大きくなっているという傾向があらわれているところでございます。

それから、年齢階層別につきましては、借家全体でいきますと、若い世代、20代が3割弱、30代が24%、合わせて50%を超えるわけですけれども、公営住宅はかなり高齢化が進んでおりまして、38%が60歳以上という形になっています。20代が7.8%ということで、なかなか公営住宅に入っていない。一たん入ると、なかなか出ていかなくて、そのまま高齢化してしまうので、こういう形になっているのだと思います。公団住宅も似たような傾向で高齢化が進んでおりまして、3分の1ぐらいは60歳以上の方が入っているということでございます。公庫のフローベースですが、これは若い人もかなり家をつくっている、むしろ年寄りが家をつくることは全然ないということでございます。

10ページは世帯人数でどうだろうかということでございます。全体では単身入居が非常

に多くて、全体で45%が単身入居です。それに比べて公営と公団は低いわけですが、公営住宅は一般的に同居の親族がいることを要件にしております、例外的に高齢者の場合は単身入居を認めるという制度になっているわけですが、そういう観点からしますと、22%という数字も結構大きい数字かなという感じもしております。高齢者が非常に増えていることとリンクしていると思います。

公団賃貸住宅も、ファミリー賃貸住宅とっておりますけれども、単身入居が28%ということでもかなり大きなシェアを占めています。公庫の方は単身が非常に少なくなって、むしろ家族構成が多い人がかなり公庫を使っているということがございます。

それから収入別分布です。これは200万以下といった収入の少ない者に対する政策目的としてつくられている公営住宅でございますので、当然、収入が少ない者のシェアが非常に多くなっております。ただ、数としてはそれほど大きくはございませんけれども、かなり収入のある方も現に入っているということがございます。公団住宅の方は、圧倒的にお金がない方ではなくて、ある程度中堅的な方が入っているということもございますし、公庫はある程度お金を持った方がつくられているということが言えると思います。

以上が受益者に対してどういう形で政策目的が生かされているかということの検証でございます。

最後に、参考として生活保護の制度を簡単に御紹介しております。というのは、国土交通省が住宅対策でお金を使っているわけですが、生活保護という形で厚生労働省の方から保護費が出ているわけでございます。これも住宅扶助ということで、これに使いなさいという形で出ているわけではないのですが、保護費の積算上、住宅維持のためという目的で積算されますので、そういう意味では住宅にも使われていますし、国全体の施策を見るときに無視できないということで御紹介させていただいているわけでございます。

生活保護の制度は、ここに書いてありますように、「国が生活に困窮するすべての国民に対し、この困窮の程度に応じ、必要な保護を行い、その最低限の生活を保障するとともに、その自立を助長する制度」ということで、平成14年度で約1兆3,837億円のお金が使われているわけでございます。計算方法は、生活扶助、住宅扶助、教育扶助等、医療扶助等がありますけれども、これは積算でございます、右側の[参考1]を見ていただきたいと思います。それぞれの人間について最低生活費を計算し、その人の収入と比較して、その差額を保護費として出すという形になっておりまして、その積算上、いろいろな項目がある。生活扶助、教育扶助、医療扶助、介護扶助等の中に住宅扶助というのがあるわけで

ございます。それが左側に書いてある保護の種類でございます。住宅扶助というのは「住居、補修その他住宅の維持のために必要なもの」でございますけれども、住宅も土地も持っている人については、当然そういうものは出ません。一番下に括弧で囲っていますけれども、「居住する住宅が借家もしくは借間であって、家賃、間代等を必要とする場合、又は居住する住居が自己の所有に属し、かつ住居の所在する土地に地代等を要する場合に認定される」という形になっています。認定額につきましては、いろいろ基準がありますけれども、一般的な認定額が右側の[参考2]にございます。1級地及び2級地というのは都市によって違うわけございまして、これは都心の場合だと思いますが、1万3,000円以内とか、3級地で8,000円以内という形の積算になっている。

実際に被保護世帯は75万世帯あるわけですが、そのうち住宅扶助という積算をしているのは4分の3の55万世帯ぐらいという形になっているところでございます。ですから、こういう生活保護をもらいながら公営住宅に入居する人も当然いるわけでありまして。

それから、資産との関係を左側の「保護の補足性」のところでは書かせていただきました。生活保護とは、「生活に困窮する者が利用し得る資産、能力その他あらゆるものを、その最低限度の生活維持のために活用することを要件として行われる」ということで、資産についても一応考慮に入れているということのようでございます。

以上、簡単ですが、私の方からの説明を終わらせていただきます。

委員 どうもありがとうございました。

ただいまの事務局からの御説明に対して質問はございませんでしょうか。

委員 二つほど、簡単な御質問です。

8ページで、住宅金融公庫は過年度分すべてをいろいろと計算したものではないかと思うのですが、全体のバランスを見るときに、インフレの補正みたいなものはしておられるかどうかということをお伺いしたいのです。

事務局 補正はしていません。

委員 そうすると、印象として若干過小評価になっているということですか。つまり、長い期間をとっている分については……。

事務局 そうですね。

委員 それから、9ページです。公庫は特に高齢者の方があまり借りられていないということですが、一つは、持家希望の方はほとんど持っておられるという方だと思っておりますが、もう一つ、高齢になると民間ではなかなかお金を借りられなくて、公庫だけでは住宅

を建てられないという事情があるのかなというふうに予想するんです。この統計の見方、解釈の問題ですけれども、そういった点もあるのかなと思いました。

委員 ほかに御質問はございませんか。

委員 簡単な質問ですが、1ページで公営住宅等に使われているお金が3,700億円と書いてありまして、2ページで公営住宅建設費補助が1,800億円で家賃対策補助が800億、両方合わせて2,600~2,700億ぐらいですね。そうすると、あとの1,000億はここに書いてある特優賃とか高優賃の方に使われているというふうに解釈してよろしいのでしょうか。

事務局 説明を省略しましたが、特優賃、高優賃のお金は1,879億に入っております。最初に現在の制度で御説明しますと言ったのは、家賃収入補助が多分700億ぐらいあると思うのですが、これが入っていません。現在はこの制度に統一化されているのですが、実は今はなくなりましたが、昔、用地取得費に対して家賃収入補助という形で補助していた制度がありまして、その額がほぼ700億ぐらいだと思いましたが、それが抜けている。それから、リフォームのお金が出ますね。トータルリフォームみたいな話は1,879億に入っていないんです。リフォームというのは、建設し直すのではなくて、今あるものを直していくわけですけれども、その二つが主に抜けているものだと思います。

大変失礼しました。そういうことで、現在の制度にのっとった額を下に書いていますので、特優賃、高優賃は入っております。

委員 よろしゅうございますか。

ほかに。

委員 1点質問させていただきます。2ページの国費投入の仕組み全体の絵は、割合とか按分を大体で書いておられますが、これは正確に100%は幾らで地方負担が幾らでということは把握されておられるのでしょうか。今も700億が入っていないということがありましたが、例えば維持管理段階のところでは入居者負担が幾ら、地方負担が幾ら、国費(家賃対策補助)が幾らという割合は把握しておられるのでしょうか。

事務局 今は数字を持っていないのですけれども、全体として積算していくと当然出てくる数字だと思います。割合として、例えば入居者負担が幾らになっているかということのを足していかなければいけないと思うんですが、それは出ると思います。

事務局 数字が正確に出るかどうかはわかりませんが、御質問の趣旨がわかるかわからないということだと、正確にはわからないと思います。大雑把にわかるかと言えば、それはモデル的なものを計算すればわかるのですけれども、このプロポーシオンは入



居者負担額が少し低く出ていると思います。もともとの御質問の趣旨でいいますと、入居者負担額はもう少し高い。

委員 質問の趣旨としては、財政状況が厳しい中で政策に強弱をつけるということで重点化計画をしておられるわけですね。そのときに、投資効率の鳥瞰図みたいなものを住宅局全体でお持ちなのかどうかというのが、もともとの意図としてお聞きしたいところなんです。住宅金融公庫については行政コスト計算があるので、組織としてのBSとPLがわかっていると思うのですが、公営住宅について、そういうものはお持ちなのでしょうか。

事務局 国全体としてどのくらい投資効果があるかというのは政策評価みたいな形でやっていると思うのですが、公営住宅の場合は補助の制度になっていますので、補助を受ける側の事業主体があるわけですね。地方分権の形で事業主体の方が自主事務として公営住宅の管理・運営・建設をやっているということになっていますけれども、事業主体の方からしますと、今先生が言われたことは非常に大きな関心事になっています。特に一番大きく持っている東京都あたりは、行政コスト計算みたいなものをしっかりすべきだということで、委員会までつくって、いろいろと検討しております。その結果、今までは特別会計ではなかったのですが、特別会計の制度にした方がいいということで、たしか今年の4月から特別会計にしまして、損益計算も含めて民間的な手法で見えていこうということに踏み切っている。そういうことで、今、特別会計ができているところが事業主体の中で三十幾つあると思いますけれども、多分そっちの方向で、一つ一つ、事業主体としての効率性みたいなものを追求していこうかと思えます。

ただ、もう一点、国としての政策評価をどこまでやっているかといいますと、今のところ、公営住宅についてそういうコスト計算的な分析はしていないということです。

委員 ほかにございませんか。

委員 9ページ、10ページあたりですが、公営住宅の年齢階層別分布を見ますと、明らかに、低所得の世帯が入ると、ずっと住み続ける、そしてここで貸していくということがよくわかるわけですが、応能家賃制度というもののなかで、これは今後の公営住宅のあり方にも関係してくると思うんですが、公営住宅が低所得者層の社会的ストックとして有効に機能しているかというあたりで、公営住宅を出て転居していくまでの期間とか、あるいは停滞率とか、その辺がわかるようなデータがあると助かると思うのですが。

事務局 公営住宅そのものではそういうことをきちっと調査したものはないと思うので

すけれども、住宅統計調査である程度の数字がわかるなら、それは一度きちっと出さなければいけないと思います。

委員 もしありましたら、お願いします。

事務局 わかりました。

委員 関連の質問ですが、今の9ページの絵を見ますと、年齢別の分布がとってありますね。借家全体の中で60歳以上が15.2%とありますが、借家全体というのは、民間借家ですとしてみると高齢者はかなり少ないのではないかと思うのです。ここの15.2%に占める公営住宅や公団賃貸住宅の割合は結構大きいのではないか。

それで、借家全体のかわりに民間借家全体で見ると、いろいろな見方ができると思いますが、公営住宅や公団賃貸住宅が果たしている役割、高齢者が民間で得られないものを得ているということもわかるだろうし、それから先ほど御指摘になった資料があれば、実際に住むべきでない人が住み続けているのか、それとも残っている方は所得も低い人が住んでいるのか、その辺がわかるのではないかと思います。

ほかに御質問はいかがでしょうか。

委員 問題は、事務局の方もおっしゃっていましたが、もともと所得が高くて、やっと所得がなくなってというような方もいらっしゃると思うんです。ですから、高齢者を救済しているという意味でプラスに評価できる部分もあると思いますが、逆に言うと、高齢者になるまでずっと住み続けて、場合によっては必ずしも適切でなかった方が住み続けている部分もあると思うので、単純には評価し切れないと思います。

委員 どうぞ。

委員 3ページの先ほど が指摘されたところですが、よく理解していないのは、補給金の額には期限前償還に伴う損失の部分は含まれているんですか。

事務局 逸失利益のような損失は含まれておりません。

委員 例えば、今年じゅうに借り換えが発生して、安い民間のローンに切りかえてしまう。その結果、滞留して戻ってくるようなものをここで補てんするということですか。

事務局 過去の高金利の時点で借りたものが低金利になって借りかえをすると、結果的にその時点で全額返ってくるわけですがけれども、財投との関係で基本的に返せませんのでそういうところでもう一回今度は現在の低金利で貸し出しをしないといかんという状態が出てくるわけです。そこでの金利差が発生しますので、それについて補給金が入る形になっております。それは含んでおります。

委員 わかりました。

事務局 今、新規については純ざやになっています。ここの経費は過去の政策のいわば義務的経費という部分です。

委員 わかりました。

委員 3ページの住宅金融公庫のところの長さは、特に数字が書いていませんが、実際の数字に比例していると考えてよろしいのですか。3ページの絵は模式図ではなくて、実際の……。

事務局 これは模式図でございます。

委員 模式図ですね。わかりました。

だから、ひょっとしたら補給金の割合がもうちょっと大きいかもしれないですね。

事務局 もっと小さいんです。

委員 小さいんですか。時によるわけですね。もっと前だったら、もっと大きかったかもしれない。

事務局 毎年、7兆か8兆貸し出しています。それで三千幾らですから、ポイントとしては、印象では、活字の部分だけ少し大きくなっているみたいな感じです。本当は全体の数字をお示ししなければいけないのですが。

委員 わかりました。

事務局 ちなみに、参考までに申し上げますと、先ほど が申しましたように、この瞬間であれば財投が1.4に対して2.55ということで、純ざやでお貸ししているわけです。ただ、今までトータルで、72兆強、522万件の貸付がなされている。全体の話としては財投から平均3.8%ぐらいで借りまして、それを3.4%ぐらいでユーザーの皆さんにお貸ししている。その金利差があるものですから、その金利差分が補給金として入ってきているというふうに御理解いただければと思います。

委員 ほかに御質問はございませんでしょうか。

委員 難しい質問で教えていただきたいんですが、今後、住宅金融公庫が業態をかなり変えますね。その場合、3,759億という金額はどうなる見通しなのでしょうか。

事務局 先程も申しましたように過去の貸付に伴って補給金が出ているものでありまして、今貸しているものは純ざや構造で、過去のものはだんだんへこんでくる傾向になるものですから、補給金全体としてはだんだんへこんで、いずれはなくなってくる傾向にあります。

委員 ゼロになるんですね。

事務局 そうということです。

委員 ほかにございませんでしょうか。

### ( 3 ) 住宅税制について

委員 それでは、次の議題は「住宅税制について」でございます。また事務局から御説明をお願いいたします。

事務局 でございます。よろしくをお願いいたします。それでは、資料4に基づき、住宅税制について御説明申し上げます。

住宅税制につきましては、現在、特に住宅についてどういう税金がかかっているのか、その税制それぞれについて概略どのような歴史的変遷をたどってきたのか、それから諸外国の税制は住宅についてどうなっているのかなど、今の住宅を取り巻く税制について概観をしていただく関係の資料を御用意させていただいております。

まず、1ページ、2ページは現在住宅にどういう税金がかかっているかという点の資料でございます。住宅に関する税制は、取得に係るもの、保有に係るもの、譲渡に係るものに大きく分けられるわけですが、特に取得に係る税制といたしまして、登録免許税、不動産取得税、印紙税、消費税等がございます。

概略を見ていただきたいと思います。登録免許税はそれぞれの登記をする際に係る税金ですが、課税根拠となる考え方としては、登記によって対抗力ができるわけですので、そうした利益に着目することと、高額な住宅・土地ですので、そういった担税力にも着目しているという考え方でございます。課税対象となりますのは、保存登記、移転登記の場合には固定資産税の評価額でございます。抵当権設定登記の場合には債権金額になります。それぞれ税率が本則で決まっておりますが、一番右側をごらんいただきますと、住宅に関する特例がございまして、住宅の登記については非常に大きな減額がなされております。保存登記については4分の1、売買による移転登記の場合には50分の3、抵当権についても4分の1というような特例がなされております。ただ、これはあらゆる家屋ではなく、自らが住むための住宅を取得する場合でございまして、さらに50m<sup>2</sup>以上とか、中古の場合には木造では20年以内でなければならないとか、マンションの場合には25年以内のものでなければならないといった要件がかかっております。

それから不動産取得税ですが、これは地方税でございます。課税の根拠としては、担税力ということで課税がなされているものでございまして、対象は固定資産税評価額でございます。これにつきましても、一番右に掲げているように住宅・用地に係る特例がございます。新築の場合には現在は1,200万円を控除できるとか、中古住宅の場合も、控除額が新築された年によってそれぞれ違いますので、新築された年に応じた控除額を控除することができるといった特例がございます。住宅用地につきましても、4分の3に税額を減額し、さらに最大200m<sup>2</sup>に相当するところまでは税額を控除できるという制度がございます。

それから、印紙税は文書について課される税金ですけれども、課税の根拠といたしましては、取引によって経済的な利益が生じることと、法律関係の文書にすることによって安定化の利益があるということのようでございます。これは文書に書かれております契約金額に応じて税率が設定されております。住宅に係る特例としては、時限ではございますが、それぞれ金額に応じて一定額を控除できるという制度がつくられています。例えば5,000万円の金額ですと、本則では2万円ですけれども、これが1万5,000円に軽減されるということになっております。

それから、消費税ですが、消費税は当然全体で5%課されるわけですけれども、住宅につきましても、賃貸住宅の家賃は非課税となっております。それから、中古住宅の個人間の売買は非課税ということになってございます。また、土地についての売買、貸付等については非課税になっているところでございます。

以上が取得に関する税制でございます。

次に保有に関する税制ですが、これは固定資産税と都市計画税でございまして、固定資産税につきましても、行政サービスへの対価であることと担税力ということで課税されておりまして、課税対象は時価でございます。いわゆる固定資産税評価額が課税対象となります。これにつきましても、右側に掲げているように住宅に係る特例がございまして、新築住宅については3年間、中高層耐火のものについては5年間ですが、税額2分の1という減額措置がございます。土地についても、200m<sup>2</sup>までのものが6分の1に、それを超えるものは3分の1に減額されるという措置がとられております。

都市計画税は都市計画事業に充てるための費用ということで取られている税金でございまして、対象は固定資産税と同じでございます。これにつきましても住宅の敷地についての減額特例がございます。

次のページにまいりまして、譲渡にかかる税金でございます。これは譲渡したときに所

得が生じたということに着目して、担税力で取られているものでございます。これにつきましては、税率の欄で見ていただきますように、短期の譲渡と長期の譲渡に分けてそれぞれ税率が設定されているところでございます。住宅については一番右の欄ですが、居住用の財産については、まず3,000万円の譲渡所得の控除の制度がございます。さらに、10年を超えた住宅については、税率の軽減措置がとられております。はいわゆる買換え特例でございまして、10年以上所有し居住している住宅につきましては、新たな住宅の取得について課税を繰り延べるという措置がとられているところでございます。それから、特にバブルのときに購入した住宅を売る場合には、譲渡損失が出てくるケースが多くなっております。この譲渡損失につきましては、5年を超えて持っている住宅や敷地を売却して譲渡損失が発生して、また新たに住宅を取得する場合は、譲渡損失が発生した年を含めて4年間、損失額の所得控除を繰り越すことができるという制度が設けられているところでございます。

以上がそれぞれに係る税制ですけれども、これ以外にも取得の支援策がとられております。一つは御案内の住宅ローン減税でございまして、返済期間10年以上の借り入れを行った場合、年末の借り入れ残高の1%（最大50万）を税額控除できるという制度でございまして。適用になりますのは、一番右にありますように自己居住の住宅であること、その他、ここにございますような要件がかかっているところでございます。

それから、贈与税に関する特例もございまして、親あるいは祖父母から住宅取得資金を贈与された場合は、一般の贈与税の非課税枠は110万円ですけれども、これを5年前倒しするという考え方に立ちまして、現在550万円までは住宅については非課税という措置がとられております。さらに、それを超える部分についても、1,500万円までは5分5乗方式、いわゆる5分割したものに税率を掛けまして、それをまた5倍して戻して税額を計算するという特例の措置がとられているところでございます。これについても、右側に掲げたような対象住宅の要件がございます。以上が現行の制度でございまして。

次に3ページですが、こういった住宅の制度を使って実際に住宅を取得して10年間保有した場合にどのぐらいの税金がかかるのか、モデルケースで試算させていただきました。二つのケースを試算しております。いずれもマンションで約75m<sup>2</sup>ですけれども、一つは、中古でございまして。中古でも特に先ほど御説明いたしました住宅の特例が受けられないようなもの、建ててから30年を超えているような特例が受けられない中古住宅を試算しております。もう一つは新築の場合でございまして。それぞれ調査等に基づきまして、ある程度

の平均値であると考えられる金額を、中古の場合は1,800万円、新築の場合には約3,300万円と設定し、それぞれ5分の1を自己資金、5分の4はローンを組んで購入するという前提で計算いたしております。

表をごらんいただきたいと思いますが、取得段階では、新築、築30年、それぞれそこにございますような税金が課されております。これはすべて住宅特例等をフルに活用して計算をしているところでございます。消費税は中古のところでは括弧書きになってはいますが、個人売買の場合はこれがかかりませんので、括弧書きにさせていただいております。

取得段階で見ますと、新築の場合には合計106万円となりまして取得価額の約3.2%、中古30年の場合には消費税がかからないという前提で申しますと、32万円と同じく1.8%ということでございます。

それから、保有段階というのは10年間保有したという前提での金額ですけれども、固定資産税等は年々変わってまいりますので、それを全部足し合わせますと、保有期間10年間計で新築の場合には134万円でございます。築30年の場合には61万円となります。ただ、新築の場合にはローン減税が適用できまして、ローン減税が239万円分使えますので、ローン減税を適用すれば、-105万円になります。一番右側をごらんいただきますように、10年間のトータルコストを税だけで考えますと、新築の場合には240万円ですが、ローン減税込みで計算すれば1万円ということになります。それから、築30年のマンションの場合には93万円ございまして、取得価額の約5.2%。

非常にラフな計算ですけれども、こんなイメージの課税実態になるのではないかとということでございます。

次に、持・借という視点で考えた場合にどうなるかということでございます。これはいろいろ試算を考えてみたのですが、なかなかうまく説明できるものがないので、非常に粗いものを一つだけ、お示しさせていただきました。これは、持家・借家に対するそれぞれの税制上の減額措置と申しますか、助成措置、こういったものが持家・借家それぞれの世帯数1戸当たり、どれぐらいかかっているかという非常に粗い計算でございます。計算は注にございますような前提を置いておまして、持家についてはローン減税、固定資産税の持家分、登免税の軽減、贈与税の軽減分、借家については貸付の消費税非課税分、固定資産税の減額分、優良賃貸住宅の減税分といったものを税務当局の公表のデータから一定の試算をいたしまして、それぞれ総助成額を出し、それを持家世帯数、借家世帯数1戸当たり受け得るという前提で割り戻して、世帯当たり、持家については2.9万円、借家に

については2.1万円、こういう試算ができますということをお示しさせていただいております。

次に、5ページ、6ページですが、住宅関係の税の量的な感覚はどうでしょうかということでお示しをさせていただいております。これもデータがあまりなく、住宅関係で今幾ら税収が上がっていることは全体がなかなかつかめません。そこで、大変粗い試算ですが、国税については住宅の取得に係る税制として、登免税と消費税では住宅についてのどのぐらいの税収が上がっているのかというものを試算させていただきました。登免税では967億程度、消費税では7,785億程度ではないかと試算いたしまして、印紙税を除いた取得税として8,753億程度の国税収入があるのではないかとということでございます。

一方、国税に関する税の恩典措置としては、これは税務当局の発表資料ですが、住宅ローン減税に係る特別控除額が非常に大きく、6,000億円を超える税額控除がなされているというふうに公表されております。こういったものを足しますと、約6,500億程度の助成がなされているということでございまして、取得税だけで見まいますと、国税の収入と減収の部分はこれぐらいの量的な関係になるのではないかとということでございます。

次に、地方税の関係でございます。これも特に譲渡に係る部分がなかなかわかりませんので、それ以外の取得税、固定資産税、都市計画税、地方消費税について、同じように一定のデータに基づいて試算させていただきました。そうしますと、住宅の取得と保有に係る税収から上がってまいります地方関係の税収としては約4兆円程度ではないだろうかというふうに試算ができると考えているところでございます。

以上が現在住宅に関してかけられている税金の状況の資料でございます。

続いて、7ページ、8ページは、住宅税制の変遷の概略を住宅の五計期間に区切って並べたものでございます。横にずっとごらんいただきたいと思いますけれども、真ん中のやや上のところに「持家取得促進税制」とございます。ここで第二期の昭和47年に住宅取得をした場合の税額控除制度が創設されております。今のローン減税の原形のようなもので、これは取得した場合に取得価格の1%相当額を控除するという税制でございます。

それから、第四期の59年に贈与税の特例が創設されております。現在は550万ですが、この当時は300万円でスタートしております。

1枚おめくりいただきまして、第五期の持家取得促進税制のところですが、47年に創設された税額控除の制度が住宅取得促進税制に再編されてございまして、これが今のローン減税の制度につながっているところでございます。違いを簡単に申しますと、取得した人には誰でも税額控除がかかっていたものが、借入れをして取得した人について借入残高に



応じた税額控除の制度に変わっているということをごさいますて、いわゆる取得促進という側面を強く出した税制に再編しているということをごさいます。これが逐次拡充・整備され、平成13年から現在のローン減税の制度になっているところをごさいます。

それから、ちょっとお戻りいただきまして、賃貸住宅をごさいます。これは27年に新築賃貸住宅の割増償却という制度をごさいます。ここには書いてありませんが、例えば40 m<sup>2</sup>以上とか、そういった一定の床面積要件をごさいますけれども、市街化区域内での賃貸住宅の新築について割増償却の制度をごさいました。それ以降、第六期をごらんいただきたいと思いますが、賃貸住宅については第六期から一定の政策目的に合致する賃貸住宅についての償却の制度あるいは固定資産税の減額の制度に振り替わってきております。それぞれ一定の政策目的を誘導する制度ができていることが特徴的かと考えております。

それから、1枚おめくりいただきまして、中古住宅の関係をごさいます。中古住宅につきましては、当初は住宅の特例は新築だけの対象をごさいましたけれども、第三期で、登免税等、いわゆるローン減税の原形の税額控除制度等に中古の既存住宅も適用になっております。ちょっと上の欄に「中古住宅流通量」という細い横線をごさいますけれども、それをごらんいただきますと、中古住宅の流通量が二期、三期、四期と増えてきておりますけれども、五期、六期と減って、七期にまた増えております。これがそれとどの程度連動するのかという評価はいろいろあるかと思っておりますけれども、それに対応するような形で、例えば第三期には今申しました既存住宅も対象に加えておりますし、第六期では既存住宅の対象を拡大して古いものも対象にできるというふうに、制度を逐次変えてきているところがごさいます。

またお戻りいただきまして、譲渡・買換えにかかる税制につきましては、昭和27年に買換え特例ができ、44年に特別控除制度ができっております。同じく44年には買換え特例が廃止されておりますが、四期の57年に買換え特例が復活しております。この買換え特例制度がバブルを全国に広めたというような評価もあったようをごさいますて、買換え特例は63年に対象を大幅に縮減いたしております。それと同じ63年に3,000万円の特別控除の制度等ができっております。それから、平成5年に買換え特例の制度が元に戻るような形で、縮減されたものが少し拡充されています。平成10年には、特にバブル期に買って譲渡損失が出ているものに対して繰越控除制度が創設されているところをごさいます。

それから、その下の既存ストックの改善、いわゆる増改築の関係ですが、これについては、昭和63年にローン減税に増改築が対象になっていること、それから最近の13年、14年

に、それぞれ贈与あるいはローン減税に対象控除を追加しているということがございます。

一番下の欄は、質的向上と言いますとちょっと大げさかと思いますが、いわゆる床面積要件が変遷をしてきている姿を示しております。スタート時点では最低が40m<sup>2</sup>以上、最高が100m<sup>2</sup>とか165m<sup>2</sup>以下のものが特例の対象になっておりましたが、平均居住面積の向上等も背景といたしまして、これが逐次、それぞれ拡大されてきている、あるいは下の40m<sup>2</sup>は50m<sup>2</sup>という形で増えてきているといったことがなされているところでございます。

以上が税制のこれまでの流れでございます。

最後に国際比較でございます。これは現在調査中のところもございまして、必ずしも十分なものになっておりません。したがって、間違い、抜け等があるかと思えますけれども、概観していただくという意味で御用意させていただきました。

まず取得に係る税制を横にごらんいただきたいと思えます。アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスについて掲げさせていただきましたが、特に流通課税の部分については、アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスともに、いろいろな税の考え方で取っておりますけれども、基本的には一つの税目で課税がされているのではないかと考えられます。それから、それぞれ課税の対象額は取引価額を対象として課税されているようでございます。アメリカのところに「不動産権益の持分価格」という表現がございますが、これもいわゆる取引価額のことでございます。

それから、同じく取得に係る税制で付加価値税、日本で言う消費税ですが、これを横並びでずっとごらんいただきたいと思えます。アメリカの場合、不動産の取引については売上税の適用はございません。イギリスの場合には、税率17.5%ですけれども、新築住宅の譲渡や工事についてはゼロ税率が適用されております。中古住宅の譲渡、家賃については非課税でございます。

ドイツをごらんいただきますと、本則税率が16%ですけれども、不動産の取引については基本的に非課税でございます。ただ、住宅の新築工事、工事の部分については課税されております。したがって、新築住宅の譲渡時には工事に係る税が転嫁されるといったことがなされていると考えられます。

それから、フランスにつきましては、不動産の取引に関しては、業者による新築不動産の分譲、用地の売買を対象として付加価値税が課せられております。それから、一番下に、小さい字で大変恐縮ですが、個人利用の持家建設あるいは土地の購入につきましては、従来は付加価値税がかかっておりまして、19.6%という非常に高い基本税率でございました

けれども、これを2000年から不動産公示税の適用に変えてきておりまして、事実上、税率を下げるような措置がとられているところでございます。

したがいまして、上の流通税課税と付加価値税が不動産取引についてダブルで課税されるようなことは、アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスとも結果的にないという形になっております。そういうところが特徴的かと思っているところでございます。

次に、保有課税です。保有課税は、いろいろな税目がございますけれども、基本的には、フランスの富裕税を除き、地方税として一定の評価額に基づいて保有税が課税されているということが共通的のうかがえるのではないかと考えているところでございます。

最後のページですが、譲渡に係る税金でございます。イギリス、ドイツ、フランスは、基本的に居住用財産の譲渡益については非課税でございます。イギリス、ドイツは基本的に譲渡益課税は非課税だという考え方の方ですけれども、フランスについても5年以上居住の持家の譲渡益については非課税の措置がとられているということでございます。アメリカにつきましては、買換え特例と一人当たり25万ドルの控除という制度がとられておりまして、日本とやや似ているのかなという感じがいたしております。日本、アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスともに、結果的には居住用財産の譲渡所得は、現状においてはほとんどのケースが非課税になっているのではないかと考えているところでございます。

さらに、インフレ分の課税をするかどうか、これは今調査をしたいと思っております。まだ十分なデータはございませんけれども、インフレ分は、イギリス、ドイツ、フランスは課税しないという原則的な考え方に立っているのではないかと思います。例えばイギリスではインフレ分の調整措置があるとか、フランスでは2年を超える保有については1年当たり5%の減額を認めるという措置がとられているようでございます。このあたり、もう少し調査をしてみたいと思っているところでございます。

最後に取得促進支援策ですが、御案内のとおり、アメリカは住宅ローンの利子所得控除という制度をとっております。これは2軒目の住宅まで利子を所得から控除できるということと、最大100万ドルまでいける。さらに、非住宅用途、例えば自動車を買う等の用途にも10万ドルまでは別枠でこれが使えるということがなされているようでございます。これが非常に特徴的だと思います。

それから、イギリス、ドイツ、フランスにつきましては、現在は税制を活用した取得の促進措置はとられていないということではないかと思っております。イギリスについては、ローンの利子控除制度、それから利子補給制度も1983年からとられていたようだけれど

も、これをいずれも2000年の4月に廃止をしているようでございます。ドイツは従来帰属家賃課税をしていた国のようですけれども、1980年に帰属家賃課税から租税優遇の措置、原則8年間、取得費の5%を所得控除するという制度がとられていたようですけれども、それを1996年から給付金の制度に変えてきているということのようでございます。フランスにおいても、1997年に利子の税額控除制度を廃止いたしまして、現在は価格の20%を限度とする0%融資制度、いわゆる利子補給制度ですけれども、そういう制度がとられていないようでございます。

概略は以上ですが、日本以外の国に共通して言えますことは、消費税、いわゆる付加価値税以外の部分で、中古と新築を住宅特例の適用において分けている国はないようです。そういったところが日本とそれ以外の国との大きな違いではないかと考えられるところでございます。

最後の外国のところはラフな説明になりまして恐縮でございますが、資料の御説明は以上でございます。

委員 どうもありがとうございました。

ただいまの事務局の御説明に対して御質問はございませんか。

委員 確認です。1ページの固定資産税ですけれども、固定資産税や都市計画税は、アパートや賃貸住宅に関するものについても、この税率が全部適用されるわけですね。

事務局 はい。

委員 規模について200m<sup>2</sup>を超える部分という特例がありますけれども、これはどうなっているんですか。

事務局 集合住宅で。

委員 ええ、集合住宅で。

事務局 これは戸当たりでございます。

委員 戸当たりで200m<sup>2</sup>ということですね。

事務局 はい。

委員 賃貸住宅を経営する場合、払った固定資産税は公租、損金での扱いになりますね。

事務局 なります。

委員 そうすると、実質的には、固定資産税の実効税率は1から法人税率を引いた部分になるわけですね。

事務局 はい。

委員　ですから、賃貸住宅については、固定資産税が実質的にもっと低いということと、逆に言うと特例効果は低くなっていくということですね。そういうふうに理解してよろしいですね。

事務局　そのとおりだと思います。

委員　どうもありがとうございました。

委員　、どうぞ。

委員　住宅税制について詳細な御説明をいただいたんですが、住宅税制をここで御説明いただいた目的がどういうところにあるのか。

実は、一昨日、土地政策分科会で、土地税制について、当面のというよりも少し中長期的な展望のもとに、税制をこういう方向に持っていくべきではないかという考え方が示されました。例えば、取得に係る税制については実質で事務経費分以外は納めないでいいような形にしたらどうかというような割合大胆な骨格の方針が示されているわけですが、この住宅税制について今日御説明いただいた目的についてお教えてください。

事務局　8期五計で、ストック重視、市場重視という方針を打ち出させていただいて、今後、市場という観点で考えていきますと、補助等を受ける方は市場の極めて一部でございますが、住宅の取引あるいは賃貸については、大小の違いはありますが、すべての面で税制というものが大きくかかわってまいります。市場アナリスト等の意見を斟酌すれば、市場の枠組みは、建築基準法や容積率等のルールと並ぶパラメーターとして大変大きな影響力を持つものが、この住宅税制、あるいは住宅以外にも一般に係る税制であるというふうに理解をされております。

そうしますと、「住宅政策の今後の基本的あり方」と言う場合には、今までどちらかという助成を中心とした公共住宅のところでお議論いただいたことが大変多いのですが、これからのスコープとして、市場重視という場合には、細かい制度設計、毎年の要求はともかくといたしまして、今後の制度設計の中で住宅税制の枠組みをどう考えていくか、あるいは金融、そしてルールづくりといった点について、大きな方向として広く御意見をちょうだいしたいということでございます。今回、ちょっとわかりにくかったかもしれませんが、住宅に係る税制、払っていただいているものがどれだけあって、逆に住宅を起因として所得等で軽減していただいているものがどれだけあるか、その効果のところまではなかなか分析が至っていませんが、最初の基礎的な資料として出させていただいたということでございます。

委員 土地政策分科会で考えている目的とほぼ軌を一にしているといえますか、目的は大体同じような方向を向いてくるでしょうと。

事務局 はい。

もう一つの違いは、土地政策の場合には、公共助成等、ほかのベクトルはございませんが、住宅政策の場合には助成とか金融とか税制とか、さまざまなベクトルを組み合わせる政策全体を考える必要がありますので、もう少し多元化・複雑化するのではないかと思います。

委員 あわせて、土地税制側との調整といえますか、意見交換のようなものはやられているんですか。

事務局 まだやっておりません。

委員 わかりました。

事務局 ほかに御質問はございませんでしょうか。

委員 さっきの財政と税制に通じるのですけれども、代がわりとか住みかえという場合に、これらがどうなるか。例えば管理の方で言えば、親が死んだら、その子供あるいは家族はその公営住宅についてはどうだ、公団住宅についてはどうだというような話があり得るわけですね。それは制度問題ですが、現在の制度ではそののところはどうなっているかということ。税制で言えば、固定資産税は5年間まけますよと言っているけれども、3年目に死んで相続になってしまったようなときの固定資産税はどうなるか。それからローン減税、これもずっと続きますけれども、途中で代がわりがあったとか、売って住みかえたという場合がありますね。

このように、代がわり、住みかえといういろいろな見方の中で現在の公的住宅の管理制度、助成制度、そして税制がどんな位置になっているかということ、ちょっと複雑な面もあるかもしれないけれども、一度整理して出させていただく必要があるのではないかと思いますので、次回以降、適当な時期に出していただければありがたいと思っております。

以上です。

事務局 承知いたしました。

委員 ほかに御意見、御質問をどうぞ。

委員 意見というより、教えていただきたいのです。5ページに「国税における住宅関係税収の状況」という資料がありますが、上の箱は、住宅の取得に係る税収が8,700億円です。そして下の方が6,400億だと。

この表の見方ですけれども、本来、住宅に関しては特別措置等がなければ8,700億プラス6,400億で約1兆5,000億の税収が見込めるにもかかわらず、住宅政策として、住宅政策だけではないかもしれませんが、そのうち6,500億をある意味の補助金みたいな形で国民に還元しているというふうに読んでよろしいのですか。

事務局 下の控除している部分につきましては、まさに政策的な目的から、こういったものについて還元をしているということかと思えます。

上の国税収入に占める住宅の部分ですが、本当は国税収入の中で住宅で幾ら収入が上がっているのか、全額を示せないかなと思っているいろいろトライをしたのですけれども、特に譲渡、法人税とか所得税にかかるもののデータがございませんで、その部分は残念ながら試算ができませんでした。試算のできる取得の部分についてのみ、感じと申しますか、このぐらいの量的な収入の状況でございますということをお示したものでございまして、これを二つ足して住宅で全部かということにつきましては、実はそうではないと思っているところでございます。

委員 変な質問かもしれませんが、上の国税収入の関係と特例措置との重複部分と申しますか、そういうことはないのでしょうか。質問になっていないかもしれませんが。

事務局 上の48兆8,000億の国税収入は、下にございます減額措置で減額した後の実際の国税収入でございます。

委員 わかりました。ありがとうございました。

委員 税制の国際比較についてお尋ね申し上げます。

税制が今後の枠組みを決めるうちで非常に大事だという問題意識をお持ちであるのであれば、海外では中古と新築の区別があまりないのではないかという御指摘がありました。拝見すると、流通税に関しては日本は非常に煩雑であるということが理解できると思うのですが、それ以外に、まだ作業の途中とおっしゃいましたけれども、作業をされておられる中で、どういう感想をお持ちになったか、教えていただければと思います。

事務局 大変難しいのですけれども、本当に個人的な印象として、諸外国の昨今の改正の方向は、どちらかという流通関係の税制は軽くしていく方向にあるのではないかと調べている中で思っております。ただ、それが本当にそうなのかどうかというところまで申し上げられるほど調査が行き届いておりません。大変申しわけありませんが、もう少しお時間をいただいて勉強させていただきたいと思えます。

委員 よろしいですか。

委員 はい。

委員 先ほどの の質問とちょっと関連すると思うのですが、まず一つは、これは我々が議論しなければいけないトピックかもしれませんが、もともと税自体が適正であるかどうかということです。仮に税が適正であった場合、今度は特例措置が適正であるかどうか。本来、両立しないわけです。あるいは、両立する場合も、それは後で申し上げますが、特段の事情がない場合には、特例措置がない税制が一番いいだろうと思うのです。そうではないことがたくさんあるわけで、その意味を考えなければいけないのですが、その前に、まず税の適正性、特例措置の適正性、もう一つは税の使途と目的自体との適合性、例えば都市計画税などが典型だろうと思いますが、そういうことを議論しなければいけないのではないかと。

もう一つは、特例措置を設けた理由が幾つかあると思うのですが、考えられるものとして、一つは激変緩和措置みたいなものですね。それから政策誘導的な措置、それから本来の税制では歪んでいる部分をただすような、本来はあまりあるべきではない形のものがあると思うんですが、ここにある住宅の特例をそういった見方で……。事務局の方で案を出すことはなかなか難しいのかもしれないのですが、そのあたり、何かお考えがあるか、あるいは分類できるのか。それはむしろ私どもが言わなければいけないのかもしれないのですが、そのあたりを教えてくださいませんか。

事務局 先生が指摘されましたような問題意識は私どもも持っておりまして、そういった勉強をしなければいけないと思っております。ただ、現段階でどこまでやり切れるかというのはちょっと自信がないところがございますけれども、例えば付加価値税みたいなものはどうかとか、そういう個別の税目である程度できる部分はあるのかなという感じもいたしております。ただ、全体を通じてどこまでできるか、これからさらに勉強させていただこうと思っておりますし、また逆に先生方からいろいろ御示唆をいただくと大変ありがたいと思っておりますので、ぜひよろしくお願いをいたしたいと思っております。

委員 今のことに関連して、 が御指摘になったことにも関連しているのですが、結局、必要かどうか、わからない税がさまざまある。もう一つ、所得税のように国の根幹としての税があって、それに関してさまざまな減税措置がある。この二つがあると思うんです。

それで、今の国際比較等々も含めて割とはっきりしているのは、できれば取得に係る税はなくして、そのかわり、ほかの理由のない減税措置を少なくしていく。税制をもし中立



にやるならば、元来の所得税の方は真っすぐにしていって例えば取得に関する税を減らしていくというのは一つの方向だろう。それから、中古と新築に関しては税の特別措置においても一切差別をすべきでないだろう。そういうことは出てくると思うのです。

それから、塩、たばこ等、非常に需要の弾力性の低いものに対する税は、塩などはローマ時代からあるわけですけれども、かけても、みんな消費量を減らさない。反対に、税率を低くしても、みんなも塩を食べようとは思わない。それと似ていて、土地の方は供給ですけれども、これも非常に非弾力的だから、税の種類として非常に効率的で、所得税や消費税といった基幹税とは別個、なかなか具合のいい税がある。これが土地に対する税で、その土地に対する固定資産税は、そういう観点でも国の税体系全体から見て非常に役に立つ税だろうと考えられる。これは固定資産税だけではなくて、土地に関しては譲渡益税を特別に高くしてもそんなに悪くないかもしれない。さまざまなほかの対策は講じる必要がありますが、原則としてそういうことがあるかもしれない。

しかし、住宅部分、上物部分に対する固定資産税というのはどうも理由がつけがたい。これが例えば持家に対する帰属家賃だとするなら、持家についてだけ税をかけることはわかるけれども、借家にまでかけてしまうとすれば、これは理由がつけにくいだろう。そうすると、そこの部分も住宅特有で理由がないのではないかというふうに考えられるんです。そうなってくると、結局、ローン減税等について、もし税収中立でいくなれば、どこまで整理できるか。

それから、私は景気対策も必要だと思うのですけれども、景気対策として住宅を促進する、そして例えば失業率がどれだけまで減ったらばやめる、しかし不況のときにはどんどん住宅を買ってもらおうということをするためには、どういう道具が一番いいのか。

これは一案ですけれども、そういう整理をしるというのが の言われることではないかと思います。

ほかに。

委員 今日の御議論は財政支出と税制を分けて御議論されて、財政支出の方は国内の概観を説明いただいて、住宅減税の方は国際比較をしているわけですね。全体を見て、例えば税の問題というのは、Tax expenditureという形で、例えばアメリカの場合も予算ベースで検討されるわけです。大変難しいとは思いますが、それら全体の国際比較をする場合、例えば日本とアメリカを比較した場合の重点の違いをどう評価するかというのは、その効果も含めて課題になるだろうと思います。

その際に、もちろん財政支出については、公団・公営住宅であるとか、あるいは家賃補助の問題、それから公的金融を含めて、どんな対象に、どんな経済的なプロセスの段階で財政支出やTax expenditureが関与しているのか。そのことによって効果はかなり変わってくるだろうと思うので、その点の分析を今後もう少し進めていかれるとありがたいと思っているんですけども、その点についていかがでしょうか。

事務局 大変申しわけありません。本来であれば財政支出についても国際比較をして、なおかつ国家財政の中のボリュームを出して、税とあわせると、効果分析まではいかないにしても、どういう政策でどんなお金が使われているかということがわかってきたわけです。ただ、実は財政支出の方は、それぞれの国も、特に最近は手当等が相当多くなっていますので、いろいろな省庁で出ているようでございまして、今回向けに資料を一回整理してみたんですが、本日の議論のたたき台に耐える精度になっていません。そこで、十分に調査が行き届くかどうかはわかりませんが、12月に私どもの担当官をヨーロッパに派遣しますので、その際に、向こうの担当官にこれぐらいの範囲でとらえれば住宅対策としての財政支出の枠組みで間違いはないかどうかということ直に確めた上で、来年の2回目あたりの議論のときには間に合わせるように準備させていただきたいと思っております。

委員 どうもありがとうございました。

ほかに御質問がなければ、次へ進みたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 4ページに「持家取得と借家に係る税制支援の比較」がございすけれども、過去、賃貸と持家を比較した場合、同じような質のもので比較できるような状況に来ているものも見受けられます。さらにコストも、住宅価格そのものが下がりましたして賃貸の家賃もそんなに高くない水準になっていますので、同じようなものを同じコストで保有・賃貸借するような現状が現実にあると思います。

そうした場合、ここに持家の人と借家に住んでいる人との助成が書かれていますけれども、助成だけではなくて、家を取得した人は取得に応じて税金を払う、家賃を払っている人は、特に住宅にかかわらず税金はない。そういう意味では、生活者感覚からしたときに、持っているか持っていないかということで住宅の質やコストはあまり変わらない。しかし、国から助成されたり、国に対して払う税金に持家と賃貸ではバランスがやや違ってくるといこともあって、同じような年収、同じような住宅、同じような住居費で暮らしている人が、税金の負担や国から与えられる助成をプラスマイナスしていくとどういうことになるか、ちょっと知っておきたいということです。

もう一つ、いろいろな方の御意見で、売買時の税収の垣根は随分低くして保有をどんどん促進することによる方向性もあるのではないかというお話が出ましたけれども、特に50代以降は、資金的余裕も多少あり、時間もあるので、都心部や郊外に家を持つだけではなく、都心の人には郊外に、郊外の人には都心にとということで、豊かな時間を過ごしていくためには1世帯で2住宅保有したいということも今後促進されてくるのではないかと思います。そうした場合、税の対象は住宅では1軒ですけれども、場合によっては諸外国との比較も含めて、2軒まで対象とするようなこともあっていいのではないかと思います。

事務局 生活者の視点で、同じような住宅を持・借の場合の負担、あるいは助成感覚というものについて御指摘ですが、役人の感覚ですと、なかなかうまくできないものですから、そこら辺は関係する民間の調査機関等のお知恵を拝借しながら調べさせていただきます。

二つ目の住宅の各国の制度とか状況についても、次回以降で資料を提出させていただきます。

委員 先ほど市場重視、ストック重視というお話がありましたけれども、税制の比較だけではなく、財政支出の調査もちゃんとされるという中で、必ずしも住宅だけではないと思いますけれども、既存のストックを有効に活用する、あるいは質的に向上するということに対する支援は、どういう手だてがとられているかということが、ここで比較されている国は住宅投資の中の増改築投資が4割から7割ぐらいにしている国ばかりですから、そこは今回あまり検討されていないので、できれば調べていただければと思います。

事務局 そういたします。

委員 ほかにございませんか。

## その他

委員 それでは、企画部会の今後の進め方について事務局から御説明をお願いしたいと思います。

事務局 それでは、お手元の資料5に基づいて御説明させていただきます。

冒頭、 の挨拶にもありましたように、第1回以来、住宅あるいは宅地の基本的方向について御議論いただいてきておりまして、1回目は住宅事情全般についてのフォローアップをさせていただき、2回目には宅地政策のワーキンググループの成果を報告させてい

ただくとともに、アウトカム目標等々について議論させていただいております。前回の3回目は、主に住宅政策を引っ張っていく公庫、公団、公社、あるいは地方自治体の公営といった主体ごとにどうなっているのかという現状について議論いただき、そして今回、主にお金にかかわるところの政策手段、政策の道具立てについて説明させていただきました。

今後の予定ですけれども、次回、年明けになるかと思いますが、市場の枠組み・ルールについて御議論いただければと考えております。これは、政策の道具立ての中で今日はお金にかかわるものを見ていただきましたが、主にお金にかかわらないもの、間接的にはかかわるのかもしれませんが、直接的にはかかわらない、例えば住宅の品質・性能の表示、あるいは瑕疵保証的な話もあるかと思いますが、そういったいわゆる規制的な部分での住宅政策について御意見をいただき、また宅地政策についても、今後の宅地政策の方向について資料をお出しして議論を始めさせていただきたいと思っています。

年が明けまして5回ぐらい考えていますけれども、第6回には、今もいろいろと御意見をいただきましたような外国との比較を住宅そして宅地のことも踏まえてさせていただいて、7回、8回は、最終的には住宅・宅地に係る計画・政策のあり方について15年の初夏6月ぐらいに一定の取りまとめをいただきたいと思っておりますが、それに向けて論点整理あるいは骨子についてご議論頂きたいと存じます。その途中で、必要に応じて関係される団体の方から意見をお聞きしたり、あるいは別途さまざまな研究会、委員会を設けさせていただいておりますので、こういったところでの議論の状況、それぞれ最終報告の時期は違っておりますけれども、適宜こういった議論を踏まえさせていただいて、最後の取りまとめに向けさせていただきたいと思っております。

それから、宅地の部分については若干補足の説明をさせていただきたいと思っております。

事務局 今説明がありましたとおりですけれども、7月の宅地政策ワーキングの報告の後に事務局でいろいろと検討を進めてまいりましたので、その成果も踏まえまして、次回以降御議論をいただける準備を今進めているところでございます。第5回、第6回でそうした御審議をお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

委員 どうもありがとうございました。

今の御説明に対して何か御意見はございませんでしょうか。

それでは、以上で本日予定をいたしておりました議事は終了いたしました。ほかに御意見、御質問はございませんか。

ないようでしたら、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思いますが、事務局から連絡事項があれば、よろしく願いいたします。

事務局 次回、第5回の企画部会は、先ほど御審議いただきました資料5のとおり、1月に開催いたしたいと考えております。今後、文書により日程調整等を行いますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

委員 それでは、本日は長時間にわたり御議論いただきまして、どうもありがとうございます。ありがとうございました。

以上をもちまして企画部会を閉会させていただきます。

閉 会