

2008 年 1 月 15 日 提出

一橋大学大学院法学研究科博士論文

不動産税制に関する比較法的研究

- 韓国不動産税制の今後の方向を中心に -

指導教授 水野忠恒教授

JD050012 金 今 男

目 次

第1章 序説	1
1. 租税政策を取り巻く環境の変化	1
2. 不動産に対する適正な課税の当為性	2
3. 韓国における不動産税制に対する問題意識	3
4. 本稿の目的および範囲	4
5. 本稿の構成	4
第2章 韓国における不動産税制の現況および問題点	5
第1節 概要	5
第2節 取得段階における課税	7
1. 取得税	8
2. 登録税	9
第3節 保有段階における課税	11
1. 財産税	12
2. 総合不動産税	19
3. その他の保有課税	23
3-1. 都市計画税	24
3-2. 共同施設税	24
3-3. 事業所税	24
第4節 移転段階における課税	24
1. 譲渡所得課税	25
2. 相続・贈与課税	33
2-1. 相続税	33
2-2. 贈与税	38
第3章 主要国における不動産税制の現況	41
第1節 日本	41
1. 取得段階における課税	42
1-1. 不動産取得税	42
1-2. 特別土地保有税	43
1-3. 登録免許税	44
2. 保有段階における課税	45
2-1. 固定資産税	45
2-2. 都市計画税	49
2-3. 地価税	49

3. 移転段階における課税	51
3 - 1. 譲渡所得課税	51
3 - 2. 相続・贈与課税	57
第2節 アメリカ	63
1. 取得段階における課税(Real Estate Transfer Tax)	64
2. 保有段階における課税(Property Tax)	65
3. 移転段階における課税	70
3 - 1. 譲渡所得課税	70
3 - 2. 遺産課税	72
第3節 イギリス	76
1. 取得段階における課税(Stamp Duty Land Tax)	76
2. 保有段階における課税	77
2 - 1. カウンシル・タックス(Council Tax、地方住宅税)	77
2 - 2. ビジネス・レート(Business Rate、国家非居住税)	81
3. 移転段階における課税	84
3 - 1. 譲渡所得課税(Taxation of Chargeable Gains)	84
3 - 2. 相続・贈与課税(Inheritance Tax)	85
第4節 ドイツ	87
1. 取得段階における課税(不動産取引税)	87
2. 保有段階における課税(不動産税)	88
3. 移転段階における課税	89
3 - 1. 譲渡所得課税	89
3 - 2. 相続・贈与課税	90
第5節 フランス	92
1. 取得段階における課税(登録税、不動産公示税)	92
2. 保有段階における課税	93
2 - 1. 既建築不動産税	93
2 - 2. 非建築不動産税	94
2 - 3. 住宅税	95
2 - 4. 職業税	96
2 - 5. 富裕税	96
3. 移転段階における課税	97
3 - 1. 譲渡所得課税	97
3 - 2. 相続・贈与課税	98

第4章 韓国における不動産税制のあり方	100
第1節 基本的な考え方	100
第2節 取得課税	103
1. 取得課税の単純化及び緩和	104
2. 税収減に対する措置	108
第3節 保有課税	114
1. 保有課税の一本化	117
2. 保有課税負担の適正化	121
3. 純資産税の導入の是非	126
第4節 移転課税	127
1. 譲渡所得課税	128
1 - 1. 譲渡の概念および譲渡所得の範囲	130
1 - 2. 不動産譲渡益を総合所得に合算課税	132
1 - 3. 物価調整措置等	133
1 - 4. 居住用財産に対する原則課税	136
1 - 5. 不動産の無償移転に対する課税方法	139
1 - 6. 譲渡損失に対する取り扱い	142
1 - 7. 株式譲渡益に対する原則課税	144
2. 相続・贈与課税	146
2 - 1. 相続課税を包括主義に純化	147
2 - 2. 相続控除額を引き下げ	149
2 - 3. 遺産課税方式への転換の是非	152
第5節 財産評価	153
1. 時価評価主義	154
2. 評価方法	156
3. 評価機関の統一化および評価価額の一元化	159
4. 評価機関の独立化の是非	160
第5章 結び	162

参考文献	167
------	-----

第1章 序説

1. 租税政策を取り巻く環境の変化

市場経済国家においては、国家(または地方公共団体)は国民(または住民)に対し、公共サービスを提供するのに必要な財源をその構成員の合意に基づいて強制的に、無償で租税として調達する¹⁾。このように、国家が租税という強制的な手段で市場経済に介入することにより、その構成員である国民の経済的な意思決定を歪めうる。これは、いわゆる租税の帰着(*incidence*)の問題であるが、所得税は労働供給と貯蓄に、法人税は投資に、消費税(特に個別消費税)は消費の選択に、それぞれ影響を与えるという²⁾。資本主義国家は、租税のもたらすこのような歪みを最小限に抑えつつ、所要の財源を獲得してきたわけである。しかしながら、所得税の累進度の緩和、法人税率の引き下げ、スウェーデン等北欧諸国の二元的所得税の導入、世界的に広がっている一般消費税の増税、などに観られるように、経済のグローバル化、ストック化、サービス化に伴い、20世紀までの産業社会経済の下で行われた租税政策では必要な財源を確保することが困難になるほど租税競争が繰広げられている³⁾⁴⁾。

租税政策を取り巻く環境がこのような状態に置かれている今こそ、税制の原則に戻り、中立的(効率的)・公平的で簡素なシステムにし、その上で、所得、消費、資産のうち、各々どれほどの負担を求めるかについても真剣に考えるべきであろう。特に、所得税率のフラット化が進み、一般消費税の税率が引き上げられたため、税制による再分配機能が低下している中、また、所得格差からなる資産格差による社会問題に対応するためにも、資産に対し、適正・公平な負担が一層求められる。

¹⁾ 市場経済と租税国家とのかかわりについては、神野直彦『財政学』改訂版(有斐閣、2007年) 149頁以下を参照。

²⁾ 租税の帰着については、古くからアメリカの学者らを中心に数多くの研究がなされているが、簡単に整理された日本語の書物としては貝塚啓明『財政学』第3版(東京大学出版会、2003年) 133頁以下を参照。

³⁾ 例えば、OECD諸国のうちアメリカ、日本、ドイツ、フランスなど主要国の法人税の最高税率を見ると、1980年代後半50%前後であったものが現在は35%前後まで下がり、企業の国際競争力を考えれば、もっと引き下げるべきであるという主張が絶えず行われている。所得税のそれを見ても、戦後60~70%が当たり前だったものが最近40%を超える国があるか殆ど見当たらない。

⁴⁾ 租税競争については、中村和之『地域間租税競争下にある政府間の政策協調による厚生改善の可能性について』富山大学(2006年)、S. Mansoob Murshed『Tax Competition, Globalization and Declining Social Protection』(2001年)を参照。

2. 不動産に対する適正な課税の当為性

経済のストック化が進むなか、世界的に余ったマネーは、より高い利益を求め、国境を越えて移動している。すなわち、資本の取引に対する規制が緩和(撤廃)され、世界中の株式(証券)は無論のこと、居住用の不動産でさえ、簡単に手に入れることが可能になっている。最近アメリカの低所得者向け住宅ローンである、サブプライムローン(Subprime Loan)⁵⁾の焦げ付き増から端を発した世界的な金融市場の大混乱は、経済のストック化がもたらした代表的な影の例であるといえよう。アメリカのサブプライムローン問題だけに絞って見れば、確かに、アメリカにおいて居住用住宅に対する課税が緩んでいることも、もう1つの原因であったことを否定できないであろう⁶⁾。

資産課税における適正な負担を求めると同時に、株式を含めた金融資産と不動産との間の資産選択の中立性を保つべきであるのは、まさにここにある。思うに、株式市場の活発な動きは、マネーゲームといった一部の否定的な側面があるとはいえ、企業の資金調達に役立つという、その本来的な役割が果たせる肯定的な面がある。しかし、バブル的な不動産価格の上昇は、個々の国民については、持てる者と持たざる者との間に資産格差を広げ、企業については生産基盤の取得難に加えて国際競争力を弱めるなど、百害あって一利なしといえよう。

今後、世界経済の流れは、グローバル化とストック化が一層進展され、資本市場においても実物(不動産)市場においても、世界中からの投資が益々引き寄せられることが予想される。税制を含めた国内の制度を国際的なルールに適するように整備して、この波にうまく乗る国は発展が期待される。一方、不動産税制を含めた国内の制度を世界的なルールとの整合性が取れない制度にこだわる国においては、世界的なこういう流れから取り残されることが懸念される。

最近、高齢化が急速に進み、社会福祉費用も増えつつある。反面、経済は成熟段階に入りつつ、かつてのような高い成長率は期待しにくくなる。そのうえ、所得課税は、上で見たような状況に置かれ、消費課税の負担は、現在も相当な水準になっており、近い将来これ以上の負担増を求めることは難しくなる。そうすると、結局、資産に対する課税をもっと強化して、財政の相当な部分を賄うしかないと考える。

⁵⁾ アメリカにおける比較的信用力の低い人に貸し出す住宅ローンのことである。通常の住宅ローンと比べて審査基準がゆるいが、金利は高い。その住宅ローン債権を元に証券化し、世界中から余剰資金を集め、返済能力の低い人にこのローンに対する貸し出しを増やした結果、生じたものがいわゆるサブプライムローンショックである。

⁶⁾ アメリカの居住用不動産の課税については、第3章で見ることとする。

3. 韓国における不動産税制に対する問題意識

韓国における不動産税制は、世界的なルールと整合性の取れたものであろうか。具体的な制度の内容は、第2章で詳しく見ることとするが、不動産税制がその取得・保有・移転の全ての段階において、幾つかの問題点を抱えている。その問題点を概略すると、取引(流通)における課税の重課、保有における課税の軽課、移転における課税の粗相および軽課、等が挙げられる。すなわち、取引(流通)課税の重課により、不動産の円滑な取引と資産の有効利用を妨げることとなる。そして、保有課税が緩んで、不動産の保有に伴うコストが低くなり、金融資産などに比べて不動産に対し資産としての有利性を与える。また、杜撰な譲渡課税および相続課税の軽課により、資産選択において不動産が優遇される結果になっている。のみならず、不動産に対する取得・保有・移転の各段階にわたる課税方法が、精密に繋がっていないことがまた挙げられる。不動産に対する課税を適正に行うためには、各々の段階における課税方法が互いに補い合うように設定しなければならないと考える。これは、例えば、譲渡課税をいくら強化しても、保有に対する税負担が低いうえ、保有中に生じた値上がり益を移転段階で清算する措置を設けないと、強い凍結効果(lock-in effect)をもたらし、実効性が確保されないものになる恐れがあるからである。

不動産税制のこのような歪みは、不動産税制に対する税制としての基本理念、すなわち、中立・簡素・応益・応能等の原則が、制度運営の面でも、国民の受容の面でも、確かなものになっていないからであると考えられる。つまり、取得課税の強化は、不動産の供給不足という現状の下、取引に伴う負担が重くても不動産に対する需要を冷やす恐れはなく、名義移転のため登録手続きの過程で、さほどの徴税費用を要しないで大きな税収が取れるという考え方であろう。そして、保有課税の軽課は、不動産の保有と当該地方の行政サービスとの応益関係であるという基本的な原則に対して国民(住民)から理解が得られず、納税資金の問題のみが先行され、保有課税を引き上げようとするたび、納税者の反発が強かった⁷⁾のが大きな原因ではないだろうか。また、移転課税が杜撰なものになっているのは、特に譲渡所得課税において、不動産税制が不動産政策の中心的手段として利用されたことが、主因ではないかと考えられる。

7) 韓国における財産税の税収は、流通税(取得税・登録税)の30%弱に過ぎず(都市計画税を含む、2005年の場合、流通税13.5兆ウォン、財産税4.4兆ウォン)、流通税の重課に対する反発は起きた例がなかったが、財産税については、不動産価格の高騰や評価替えにより納税額が大きく増えた度に(2000年、2004年、2005年等)、財産税の納税拒否の動きがあった。

4. 本稿の目的および範囲

本稿の目的は、不動産に対する適正な課税の当為性と現行制度の問題点を踏まえ、不動産の有効利用と負担の公平との調和の取れた課税方法を究明することにある。その方向性としては、取引段階での課税において、二重化になっている取得税と登録税を一元化し、負担水準を思い切って引き下げる。これによる財源の穴は不動産の保有課税の強化や所得課税の拡充などをもって補う。ちなみに、韓国における不動産の保有課税と所得課税の割合は、2005年現在、各々3%弱(財産税・都市計画税と総合不動産税の税収の合計)と36%弱に留まっているので、不動産の保有と所得に幾分税負担を増やす余地があると考えられる。保有段階での課税は、地方自治団体からの公共サービスの費用として住民自らの負担で賄う水準にし、負担の適正化と公平化を図る。移転段階での課税は、この段階での税制が持つ公平性の確保という性格から所得の再分配等、政策の目的に資するようにする。結果として、各段階における課税方法を精密に再デザインすることとする。

本稿の範囲は、まず、主要国の不動産税制について比較法的研究を行い、そのインプリケーションから韓国の不動産税制をモデルにして、そのあり方を論じることとする。

5. 本稿の構成

第2章では、韓国における不動産税制の現況および問題点を取得・保有・移転の段階に分けて詳しく見た後、第3章では、日本やアメリカなど主要国において不動産税制がどうなっており、また、学ぶべき点は如何なるものかについて検討する。第4章では、韓国の不動産税制をモデルにし、そのあり方について論じる。そのあり方を論じるにおいては、取得課税及び保有課税並びに移転課税に分けて進めるが、全体像を考慮しながら各段階を繋げる方案を示す。そして、この章では、不動産と代替的な投資の対象である株式に対する課税についてもその方向性を示すこととする。それは、不動産市場の安定と資本市場の発展を共に図るためには、実物資産である不動産と金融資産である株式の間に資産選択における中立性が保たれた制度にしなければならないと考えているからである。最後に、第5章では、現行の不動産税制に対する見直すべき部分を要約して示し、不動産市場の安定的な発展のために残された課題である金融政策、土地政策、住宅政策などの方向性を示すことで結びに代える。

第2章 韓国における不動産税制の現況および問題点

第1節 概要

2005年現在、韓国における所得、消費、資産に対する税収の割合⁸⁾を見ると、所得が35.7%、消費が44.3%、資産が20.0%となっている。本稿は、その理想的な税源配分の割合について、40%:40%:20%を考える。仮に、経済のグローバル化による国際的な競争の激化などの影響で、所得課税の割合が減る場合であれば、その分、資産課税を増やして格差の拡大に歯止めを掛け、消費課税とのバランスを維持すべきであると考えられる。この基準からすれば、所得課税の割合は幾分低く、それだけ消費課税の方が高くなっている。全税収のうち、中央政府が78.3%を徴収し、地方政府に入るのは、21.7%を占めるに留まっている。所得・消費・資産に対する税収を国と地方に分けて見ると、中央政府は、所得に41.1%、消費に50.7%、資産に8.2%の財源を充て、所得と消費を主な財源とし、資産にも一部課税しているといえる。一方、地方政府は、資産からの税収が62.1%を占める絶対的な位置であり、消費に24.5%、所得に16.4%を依存している。資産に対する財源の配分が、OECD諸国の中で上から3番目⁹⁾になっている。

2001年以降資産から得た税収の割合の推移を見ると、2001年18.8%、2002年20.3%、2003年19.6%、2004年19.1%、2005年20.0%となり、その間の不動産価格の高騰や株式相場の活況にもかかわらず、資産に対して適正な負担が求められていないことが明らかである。その原因は、株式譲渡益に対しては原則非課税とされているうえ、不動産に対する課税においても毎年評価替えが行われているものの、不動産価格の上昇が保有課税等にうまく反映されないなど、不動産課税が全般的に適正に行われていないからであるとしか考えられない。

以下では現行の不動産税制について概略的に見ることにする。

韓国における不動産税制は、他国と似たように、取得・保有・移転という3段階に分けて課税が行われている。まず、取得段階では、広域地方自治団体(日本の都道府県に相当)の税収である取得税と登録税が課され、また、保有段階では、基礎地方自治団体(日本の市町村に相当)の税収である財産税¹⁰⁾と、国税である総合不動産税が

⁸⁾ 韓国の国税庁及び行政自治部のホームページによる。一部の税目については、修正を加えて算出する。例えば、譲渡所得税に付加される住民税(譲渡所得税額の10%)は、所得課税から差引き、資産課税に、また、登録税・財産税に付加される地方教育税の部分(登録税額と財産税額に各々20%)は、消費課税から差引き、資産課税に移転させることとした。

⁹⁾ OECD『Revenue Statistics』1965-2005、81頁(2006年)。

¹⁰⁾ 広域地方自治団体であるソウル特別市の「区」区域内での財産税においては、ソウル特別市と基礎地方自治団体である「区」に50%ずつ当てられる。ただ、ソウル特別市が徴収した財産税は、その全額を自治区ごと(25カ区)の税収等を勘案して自治区に交付される。これ

課され、そして、移転段階では、国税として譲渡所得税と相続税・贈与税が課される。韓国における相続税と贈与税が遺産取得課税方式になっているので、厳密に言えば、これらの租税は、取得段階に負担させるものとして分類するのが正しいかもしれないが、被相続人または贈与者がこれまで保有していた不動産を移転するという事実重点を置くということで、本稿では移転段階での課税に分類する。これら以外にも、地方教育税、都市計画税、住民税等各段階別の税目に付加して課される付加税(Sur-Tax)と、共同施設税、事業所税等が不動産の保有に対して課税されている。

韓国における不動産税の全貌は、以下の通りである。

課税段階	税目	課税方法など
取得段階 (売買)	① 取得税(広域地方税)	取得価額(原則:申告価額、例外:公示価額)の 2.0% ⁽¹⁾ (09 年末まで住宅の有償取得の場合 50%軽減)
	①-1 農漁村特別税(国税)	取得税額の 10%(Sur-Tax)
	② 登録税(広域地方税)	登記当時の価額(原則:申告価額、例外:公示価額)の 2.0%(09 年末まで住宅の売買による登記の場合 50%軽減)
	②-1 地方教育税(地方目的税)	登録税額の 20%(Sur-Tax)
保有段階	③ 財産税(基礎地方税)	-土地;用途により三つに分け ⁽²⁾ 、所有土地の価額を合算, 0.2%~0.5%の累進課税 -建築物;用途により三つに分けて単一税率を適用(0.025%、0.5%、4.0%) -住宅;その敷地と統合評価して住宅ごとの価額に応じて累進課税(0.15%~0.5%)
	③-1 地方教育税(地方目的税)	財産税額の 20%(Sur-Tax)
	③-2 都市計画税(地方目的税)	財産税の課税標準の 0.15%(Sur-Tax)
	④ 総合不動産税(国税)	住宅・非業務用土地・業務用土地に分けて世帯別に合算し、一定金額を超える世帯に限り累進課税(0.6%~4.0%)
	④-1 農漁村特別税(国税)	総合不動産税額の 20%(Sur-Tax)
	⑤ 共同施設税(地方目的税)	建築物価額に 0.06%~0.13%
	⑥ 事業所税(地方目的税)	事業用財産に対し 1 m ² 当り 250 ウォン

は、自治区の中でも税収の偏差が大きいため、それを調整するための措置である。

移転段階	⑦譲渡所得税(国税)	2年以上保有;累進課税(9~36%、総合所得税 8~35%)、2年未満保有・1世帯2住宅以上等;単一税率(40%、50%、60%、70%)
	⑦-1 住民税(基礎地方税)	譲渡所得税の税額の10%(Sur-Tax)
	⑧相続・贈与税(国税)	- 相続税;遺産取得税方式、税率10%~50% - 贈与税;受贈者課税方式、相続税率と同

- (1) 別荘・ゴルフ場・高級住宅等は標準税率の5倍(10%)
(2) 1)総合合算課税(遊休地等):0.2%~0.5%、2)別途合算課税(商業用地等):0.2%~0.4%、
3)分離課税:単一税率(農地:0.07%、地方の工業用地:0.2%、ゴルフ場・別荘附属土地:4.0%)

第2節 取得段階における課税

取得段階における税金(Sur-Taxを除く)は、2005年の場合、地方税の税金総額36兆ウォンの37.4%に当たる13.5兆ウォン(取得税6.7兆ウォン、登録税6.8兆ウォン)を占め、最大である。取得段階における税金のうち、不動産に対して徴収されている税金の割合を見ると、取得税で89.2%の6.0兆ウォン、登録税で80.9%の5.5兆ウォンであり、その殆どが不動産からなるもの¹¹⁾といつてよい。その割合を地方自治団体別に見ると、ソウル特別市で39.7%、広域市(6ヶ市、日本の政令指定市に該当)で41.7%、道(9ヶ道、日本の県に該当)で70.7%である。不動産の取引に対する課税が、不動産の流通コストを引き上げ、取引を抑制し、土地の流動化と有効利用を抑制する方向に働くため、本来、課税すべきかどうかさえ疑問視されている税目に財政の殆どを依存している。このように地方自治を支える税源が景気や不動産市場の動きに大きく影響される不動産取引に対する依存度が高いという望ましくない状況にある。さらに、保有課税である財産税の割合は7.2%の2.6兆ウォンに留まり、保有課税対取引課税の割合が18.4%対81.6%になり、不動産の取引に対して原則的に課税されていないアメリカは無論のこと、日本・イギリスの80%対20%とは逆になっている。

これは、取得課税と保有課税の両面において抜本的な改革が必要であることの現れである。加えて、取引課税を引き下げる場合、その税金を財源とする広域地方自治団体の財政の独立性が弱くなるため、他の財源をもってそれを補わざるを得ないことをも表している。取得課税のあり方と、取得課税を緩和した場合の税源の再配分については、第4章で論じることとする。

¹¹⁾ 韓国の行政自治部『2006年地方財政年鑑』(2007.2.26)。

1. 取得税

取得税は、財産の取得に担税力を見出し、広域地方自治団体が課する普通税である。韓国の大法院(最高裁)は、取得税の性格を次のように定義している¹²⁾。すなわち、「取得税は、財貨の移転という事実自体に担税力を見出して課する一種の流通税であり、取得者がその財貨を使用・収益・処分により得られる利益を捕捉して賦課する租税ではないので、取得者が実質的に完全な内容の所有権を取得するかどうかに関わりなく、事実上の取得行為自体を課税客体とする。ここで事実上の取得とは、一般的に登記のような所有権取得の形式的要件を備えなかったものの、代金の支給のような所有権取得の実質的要件を備えたことをいう」。この租税は、不動産以外に車両・機械装置・航空機・船舶等にも課されている(地方税法第 105 条 1 項)が、本稿の射程範囲を超える不動産(土地と建築物)以外には触れないこととする。現実的な状況から見ても、上で述べたように、取得税税収の 89.2%が不動産からの徴収になっている。

(1) 納税義務者

取得税の納税義務は、取得税の課税物権を取得するときに成立¹³⁾し、取得税の納税義務者は、不動産の取得者である。この取得には、売買、交換、競売¹⁴⁾、相続、贈与、寄付、法人に対する現物出資等を含む(同法第 104 条 8 号)。国家・地方自治団体・外国政府等、取得主体による非課税、公益を目的とする非営利事業者がその事業に使用するための不動産の取得等、用途による非課税制度が設けられている。

(2) 課税標準

取得税の課税標準は、取得当時の不動産の価額とする。取得当時の不動産の価額とは、取得者が申告する価額であるが、申告または申告価額の表示がないかその申告価額が時価標準額(公示価格の一定割合)に至らない場合には時価標準額による(同法第 111 条 1 項・2 項)。

(3) 取引内容の申告および取得価額の登記

不動産を取引した際には、「公認仲介士の業務及び不動産の取引申告に関する法律」(第 27 条)により、取引があった日から 60 日以内に、取引価額、その他

¹²⁾ 大法院判決 98 づ 14228(1998.12.8 宣告)、2003 づ 13342 (2004.11.25 宣告)。

¹³⁾ ソウル行政法院判決 2004 クハップ 32135(2006.11.29 宣告)。

¹⁴⁾ 競売が有償取引に該当するという判決は、ソウル高裁判決 2006 む 21025(2007.1.25 宣告)、蔚山地裁判決 2006 クハップ 1153(2006.9.20 宣告)、等がある。

取引内容を当該不動産が所在する市郡区に申告するよう義務付けられている。また、売買を原因として不動産所有権の移転登記を申請する際、その申請書に取引価額を記入した上、当該不動産取引の内容を申告した際に管轄市郡区から発行された申告済証を提出し、登記申請書に記入されている取引価額を当該不動産の登記簿に記載することとされている(不動産登記法第 40 条 1 項 9 号・第 41 条 1 項 9 号・第 57 条 4 項)。

この不動産取引内容の申告制度と不動産取引価額の登記制度の導入で不動産の取引に伴う透明性を高めることとしている。その上、土地及び住宅に対しては、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により、毎年その全ての価格を評価・公示することにもなっているため、これらの制度を取得課税に用いることにより不動産の取得に対して適正な負担を求めている。

(4) 税率

取得税の標準税率は、取得物件の価額の 2%¹⁵⁾となっている。ただし、別荘・ゴルフ場・高級住宅¹⁶⁾・高級娯楽場等奢侈性財産の取得については標準税率の 100 分の 500(10%)にし、大都市内での企業の本店建築物の新築・増築及び工場の新設・増設による取得については標準税率の 100 分の 300(6%)とする。課税権者は条例が定めるところにより、取得税の税率を標準税率の 50%の範囲内で加減調整することが可能である。また、取得税には取得税額の 10%の農漁村特別税(国税)が付加 (Sur-Tax) される。

2. 登録税

登録税は、財産権その他権利の取得・移転・変更または消滅に関する事項を公簿に登記または登録する場合、その登記または登録を受ける者に賦課する(地方税法第 124 条)¹⁷⁾流通税である。換言すると、この租税は、財産権等の権利の登記または登録に間接的に担税力があると見て課税する租税であるが、公簿へ

¹⁵⁾ 有償取引を原因として取得・登記する住宅に対しては、2006 年 9 月から 2009 年 12 月の間、算出された取得税から 50%を減免する(結果的に 1%になる)(地方税法第 273 条の 2)。

¹⁶⁾ 建物の延面積が 331 m²以上(駐車場の面積除外)、敷地面積が 662 m²以上であり、エレベーター・エスカレーターまたは 67 m²以上のプールのうち一つ以上の施設が設置された住居用建物をいう。

¹⁷⁾ 韓国の大法院(2000 づ 7896、2002. 6. 28 宣告)は、登録税のこのような性格から、「…、その登記または登録に有・無効または実質的な権利帰属如何とは関わりないので、登記または登録名義者と実質的な権利帰属主体が異なるか、あるいは一度公簿に登載された登記または登録が後で原因無効になり、抹消されたとしても、その登記または登録に伴う登録税の効力に如何なる影響もない」と、登録税の効力を判旨する。

の登記または登録により、法律的に一定の権利が維持されるため、政府による財産権の保護という行政サービスに対する一種の手数料であるとも言われている。

(1) 納税義務者

登録税の課税対象および非課税対象は、取得税と類似しており、申告・納税も取得税と同じ進み方を採っている。以下では取得税の場合と同じく、登録税においても不動産に対する登記のみに触れることとする。

(2) 課税標準

登録税の課税標準は、登記・登録当時の不動産の価額とする。登記・登録当時の不動産の価額とは、登記・登録者が申告する価額であるが、申告がないか申告価額が時価標準額(公示価格の一定割合)に至らない場合には時価標準額による(地方税法第 130 条)。

(3) 税率

登録税の(標準)税率は、登記原因ごとに設定されている。詳しく見ると次のようになっている。ただし、課税権者は条例が定めるところにより、登録税の税率を標準税率の 50%の範囲内で加減調整することが可能である。また、登録税には登録税額の 20%の地方教育税(地方税)が付加 (Sur-Tax) される。

登記の原因	税率	登記の原因	税率
1. 相続による所有権の取得 1-①農地 1-②その他	0.3% 0.8%	5. 所有権以外の物権と賃借権の設定及び移転 ・地上権、抵当権、地役権、伝賃権、賃借権	0.2%
2. 相続以外の無償による所有権の取得	1.5%	6. 共有物の分割	0.3%
3. 有償による所有権の取得 3-①農地 3-②その他	1.0% 2.0% ¹⁸⁾	7. 競売申請・仮差押・仮処分・仮登記	0.2%
4. 所有権の保存	0.8%	8. その他の登記	件当 3,000 ウォン

¹⁸⁾ 有償取引を原因として取得・登記する住宅に対しては、2006 年 9 月から 2009 年 12 月の間、算出された登録税から 50%を減免する(結果的に 1%になる)(地方税法第 273 条の 2)。

第3節 保有段階における課税

不動産の保有に対する課税は、不動産の使用収益ないし収益力という事実ではなく、その所有という事実に着目して、その資産価値に対して課される租税、すなわち、財産税としての性格を持つ税である¹⁹⁾。財産税の持つこのような性格からすれば、不動産の所有と当該地方自治団体による行政サービスから受ける受益とに着目して課税する、いわゆる応益課税原則に結び付けることになる。しかしながら、このような考え方は、あくまで狭い意味での財産税としての保有課税のことであって、保有課税の中でも純資産税(富裕税)のように当該不動産の価額の大きさによって累進的に課税される例外的なものもある。不動産の保有に対する課税を地方税の「財産税」と国税の「総合不動産税」(2005年導入)に二元化して課税する韓国における保有課税制度がこのような例外的なものであるといえる。

韓国における保有課税の大きな特徴を2点だけ取り上げると、まず、諸外国では、保有課税において課税対象の用途等にかかわらず、一律に比例税率で課されているのが一般的であるのに対し、韓国では、不動産を土地、建築物、住宅に分け、その中でもその用途によって適用税率を異にすることである。

次に、保有課税を地方税と国税に二元化し、世帯ごとに所有する住宅(その敷地を含む)と非業務用土地の価額を各々合算して一定の金額を超えるものに対しては国税をも課することである。これら二つの特徴から、韓国における不動産に対する保有課税が、財産税の本来の姿である「担税力のある者に課される租税」から、所得税や純資産税のような「担税力に応じて課される租税」としてその姿が変容された側面があるとも言えるかもしれない。

このように不動産に対する課税方法が多様化され、それだけ、保有課税としての性格それ自体が非常に複雑なものになっている。反面、保有課税である財産税からの税収は流通課税である取得税・登録税の20%強(総合不動産税と財産税の付加税である都市計画税をも含めても30%弱)にすぎない。すなわち、上で見たように、財産税の税収は2.6兆ウォン(2005年)であるが、財産税の課税対象のうち、船舶や航空機を除いて不動産のみを対象にしても、実効税率は0.1%水準²⁰⁾に留まる。不動産の保有に対しては、財産税のほかに総合不動産税も課

¹⁹⁾ 日本国の最高裁判決昭和59年12月7日民集8巻12号1287頁。

²⁰⁾ 不動産の総額を正確に推定することは困難であるが、2005年12月、行政自治部の発表によると、およそ2,846兆ウォンであるという。その時点と同じ時点でNGOが推定した数字だと、5,895兆ウォンであり、政府のそれより倍以上の開きがある。最近(2007年8月)、ある不動産情報会社が推定したのを見ると、マンションのみでも1,500兆ウォンを超えているという。仮に、政府の数字を用いて計算しても財産税

されているが、財政経済部の発表(2007年3月19日)によると、総合不動産税の対象である住宅でさえ、実効税率が0.4%~0.6%水準に留まる。財政経済部の発表の中の諸外国の例では、アメリカ1.5%~1.6%、日本1%、カナダ1%(住宅の場合)となっている。アメリカのカリフォルニア州の提案13号(1978年6月6日)によると、財産税の上限税率を時価の1%にするという。このように、諸外国では、国によって置かれている事情は異なるにしても、財産税の実効税率を大体1%を目安にしていることが伺える。

以下でみるように、韓国政府は、財産税の課税標準の適用率を2017年まで100%にすると決めているが、その適用率の目標100%が毀損されなく、そのままに履行されるとしても、土地と住宅に対する累進税率の最高税率が0.5%になっている現状を考えると、2017年になっても不動産に対する実効税率は0.5%にも至らないことになる。もう一つの保有課税である総合不動産税まで考慮しても、この租税の課税対象者が限られた少数であることを考えると、この租税による税收(2006年の場合1.7兆ウォン)が保有課税全体の実行税率を大きく引き上げることには限界がある。

以下において、保有課税の仕組みを税目ごとに分けて詳しく見ることとする。

1. 財産税

韓国における財産税²¹⁾は、土地、建築物、住宅、船舶、航空機を課税対象に、6月1日現在の所有者²²⁾を納税義務者とし、基礎自治団体である市郡区²³⁾が賦課徴収する。また、土地・建築物・住宅に対しては時価標準額(評価価額)を、船舶・航空機に対しては基準価額に残存価値率を適用して算出される価値を課税

の実効税率は0.09%に過ぎない。

²¹⁾ 大法院は、その判決99づ110(2001.4.24 宣告)において財産税の性格について、「財産税は、保有する財産に担税力を見出して課する収益税的性格を持つ保有税であり、財産価額をその課税標準としていることから、その本質は、財産所有自体を課税要件とする。それゆえ、財産税においては現実的に当該財産をその本来の用途に使用・収益しているかどうかは課税要件にならない」と、述べている。日本の最高裁も、「……土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実で担税力を認めて課する一種の財産税であって、……」と、似たような性格付けを行う(最高裁判決平成15年6月26日民集57巻6号723頁)。また、最高裁昭和59年12月7日判決(民集38巻12号1287頁)も類旨である。

²²⁾ 大法院判決2005ヅ15045(2005. 3.23 宣告)では、「所有者とは、公簿上所有者として登録されたかどうかを問わず、当該財産に対する実質的に所有権を有する者をいう」と、財産税の課税においても実質課税原則主義を堅持している。

²³⁾ ただ、ソウル特別市区域内にある財産(船舶および航空機を除外)に対する財産税においては、広域自治団体であるソウル特別市と自治区が共同課税するが、これは、既述した通りである。

標準として各々の税率が適用される。取引課税のところで述べたことと同じく、財産税においても不動産以外の船舶と航空機については触れないこととする。なお、財産税に対しては、その課税標準の 0.15%の都市計画税と財産税額の 20%が地方教育税として付加（Sur-Tax）される。都市計画税は、財産税の課税標準をそのままに使うとはいえ、厳密に言えば、財産税の付加税とは言い切れない点もある。以下でより詳しく見ることとする。

(1) 財産税の特徴

韓国における財産税は、以下のように幾つの特徴がある。

第 1 に、不動産を土地、建築物、住宅に分け、各々の財産の用途によって適用税率を異にし、累進税率か高い単一税率または低い単一税率を適用する。

第 2 に、土地に対する財産税においては、課税権が及ぼす当該市郡区の区域内の土地を所有者ごとにその価額を合算して課税する²⁴⁾。

第 3 に、住宅を含めた建物については、建物とその敷地を一体として評価し、統合課税する。

第 4 に、財産税を算出するための課税標準の適用率（2005 年 50%）を法律に明確に規定（地方税法附則第 5 条、2005. 12. 31、法律第 7843 号）している。これは、2005 年に導入した制度で、不動産所有に対して適正な負担を求めることとしながらも、急激な負担増を避けるべく、順次引上げることにしたものである。課税対象別に見ると、住宅については、2006 年から 2007 年までは 50%に据置き、2008 年から毎年前年の適用率に 5%ずつ上乗せしていき、2017 年には 100%になるようにする。土地および建築物(住宅除外)については、2005 年の適用率(50%)に 2006 年から毎年 5%ずつ上げて、2015 年には 100%とする。

第 5 に、負担調整措置を設け、評価替えと課税標準適用率の引き上げに伴う場合も含めて、毎年の税額の増加額を前年比 150%以内に抑制する。ただし、評価価額(公示価格)を基準として、3 億ウォン以下の住宅については 105%、3 億ウォン超過 6 億ウォン以下の住宅については 110%を上限とする。因みに、総合不動産税の課税対象である不動産に対しては、前年比 300%を上限とする(総合不動産税法第 10 条)。

第 6 に、財産税は地方税でありながらも、地方政府(議会)の財産税に対する権限を殆ど認めてない。課税対象、課税標準、標準税率等財産税の賦課・徴収に関する事項が地方税法に定められており、地方政府は条例により、標準税率の 50%の範囲内で加減調整が可能になっているものの、特別な財政需要があるか、

²⁴⁾ 2006 年以前は、財産税においても現在の総合不動産税のように、所有者(または世帯)ごとの全国にある土地の価額を合算して課税されてきたが、課税権の管轄を巡る問題意識から当該市郡区の区域内の土地のみを合算するよう純化された経緯がある。

あるいは災害の発生等で税率の調整が不可避である場合にのみその調整が可能であり、しかも、加減調整された税率は当該年度に限ってのみ適用されるようにしている(地方税法第 188 条 3 項)。

第 7 に、財産税を課す際には、財産の所有者が国家、地方自治団体等の所有主により、又、宗教、慈善等の用途による非課税制度はあるものの、低所得者・高齢者等納税資金の調達に伴う問題点を緩和するための制度は設けていない。

(2) 財産税の課税対象、標準税率等

現在の財産税の課税方法、課税対象、標準税率等を要約すれば、以下の通りである。

土地（住宅の敷地は除外）に対する**財産税**：市郡区で毎年 9 月に課税

課税方法 ²⁵⁾	課税対象	標準税率
① 総合合算課税： 所有者ごとに当該市郡区の区域内に所有する土地の価額を合算	・遊休地等別途合算課税、 分離課税対象外の土地	・ 5 千万ウォン以下 0.2% ・ 5 千万ウォン超～1 億ウォン以下 0.3% ・ 1 億ウォン超 0.5%
② 別途合算課税： 所有者ごとに当該市郡区の区域内に所有する土地の価額を合算	・ 都市地域の工場用地 ・ 商業用、事務室用等事業用地	・ 2 億ウォン以下 0.2% ・ 2 億ウォン超～10 億ウォン以下 0.3% ・ 10 億ウォン超 0.4%
③ 分離課税： 筆地ごとに単一税率を適用	・ 農地、林野、牧場 ・ 郡地域・工業地域の工場用地等 ・ ゴルフ場、別荘附属土地	0.07% 0.2% 4.0%

²⁵⁾ 大法院は、現在の財産税と課税方法は同様であったが、税目が総合土地税であったときの判決(99 づ 7265、2001.5.29 宣告)において、土地に対する区分課税につき、「総合土地税は、応能課税原則を確立し、税制を通じて土地の過多保有の抑制と土地の受給を円滑にすると共に健全な国民生活の基幹を構築して地価安定と土地所有の底辺の拡大を図るためのもので、総合土地税の分離課税制度は、政策的考慮に従い、重課税または軽課税の必要がある土地に対して例外的に別個の基準により分離課税することによって、総合合算課税からもたらす不合理を補完しようとするものである」と、述べている。

建築物に対する財産税：市郡区で毎年 7 月に課税

建物の類型	課税方法	標準税率
・ ゴルフ場、高級娯楽場用建築物	建築物ごとに単一税率を適用	4.0%
・ 住居地域内の工場の建築物	建築物ごとに単一税率を適用	0.5%
・ 商業用、事務室用等の一般建物	建築物ごとに単一税率を適用	0.025%

住宅に対する財産税：市郡区で算出税額の半分は 7 月に、半分は 9 月に課税

建物の類型	課税方法	標準税率
・ 別荘	建築物ごとに単一税率を適用	4.0%
・ 一般住宅	住宅ごとの価額に応じて累進課税	・ 4 千万ウォン以下 0.15% ・ 4 千万ウォン超～1 億ウォン以下 0.3% ・ 1 億ウォン超 0.5%

(3) 財産の評価

財産税においては、課税対象である財産の価値の適切な評価が何よりも重要である。これは、適正、公平かつ均衡のとれた評価を行うことにより、納税者の信頼を得ることができ、負担水準の均衡化と適正化が図られるからである。

韓国は、「不動産の価格公示及び鑑定評価に関する法律」という評価法に基づいて、課税当局とは独立された評価機関により、土地と住宅の評価を一元的に、なおかつ全国一律的に行われている。住宅を含めた建物の敷地については、その建物と一体的に評価し、統合課税される。

評価機関を一元化することで、保有課税のみならず相続税・贈与税等国税に対する課税、公共事業に伴う補償、各種の負担金の賦課基準としても活用される、多様な目的に用いる不動産の評価制度を持っているといえる。しかし、評価費用の側面からすると、大きなコストが掛かり(07 年の場合、1,440 億ウォン強)、この面では、効率性が低いといわざるを得ない。財産の評価に関するこれからの改革の方向については、第 4 章で論じることとする。

不動産の評価システムが現在のように至った経緯と、評価の仕組みについて詳しく述べることにする。

①土地の評価

まず、土地の評価は、「不動産の価格公示及び鑑定評価に関する法律」により、建設交通部が毎年 1 月 1 日を基準日として、二つ以上の鑑定評価業者（個人または法人）に依頼し、全国から選ばれた 50 万標準地(総 2,790 万筆地の 1.8%)について適正価格²⁶⁾(法第 2 条 6 号)として「標準地公示地価」を毎年 2 月末まで評価・公示することとしている。標準地公示地価は、管轄する市郡区に送られ、所有者等に閲覧させるとしており、仮にその公示地価に異議がある場合には、公示日から 30 日以内に建設交通部で異議申立を受け付ける。建設交通部は、提出された異議申立について審査し、その結果を申立人に対し書面により通知し、その異議申立が妥当であると認められる場合、標準地公示地価を調整して再度公示する。

また、市郡区は、建設交通部が標準地公示地価に基づいて作成した「土地価格比準表」に従い、当該地域の土地に対する「個別公示地価」を調査・算定する。その算定価格について鑑定評価業者からの適正性の検証を受け、また、土地所有者その他利害関係者からの意見聴取をした後、個別公示地価を確定し、毎年 5 月末までに公示することとなっている。公示された個別公示地価に対して異議がある当該土地所有者は、公示された日から 30 日以内に当該市郡区に申立を行い、当該市郡区が異議申立に対して審査し、その結果を申立人に書面により通知する。その異議申立が妥当であると認められた場合、個別公示地価を調整して再度公示する。

②住宅の評価

次に、住宅の評価においては、同じく「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」に基づいて、建設交通部が主体となって全ての住宅についてその敷地と建物を一体として評価するとともに、その評価価格を公示する。ただし、住宅のうち、共同住宅と戸建住宅とについては評価のプロセスが異なるので、両方を分けて見ることとする。

まず、マンション、多世帯住宅（アパート）等共同住宅から見ると、毎年 1 月 1 日を基準日として建設交通部が韓国鑑定院²⁷⁾に依頼し、全国全ての共同住宅(約 903 万戸、2007. 1.1 現在)についてその敷地と建物を一体として評価し、

²⁶⁾ 建設交通部のホームページ『不動産公示価格の知らせ』『標準地公示価格の意義』1 頁では、適正価格について、取引当事者間、買い急ぎ等特殊な事情によって形成される価格を排除し、当該土地が正常な市場で正常な取引が行われた場合に成立する可能性が最も高いと認められる価格とする。その標準地の評価額は、依頼した鑑定評価業者から提出された調査評価額の算術平均値を基準にする。

²⁷⁾ 政府（49.4%）、国策銀行等が出資して設立された鑑定評価法人である。

その評価価額について 20 日以上の閲覧および意見聴取期間を設けた上で、その年の 4 月 30 日までに「個別住宅価格」として公示する。

一方、一戸建住宅に対する評価は、建設交通部が、毎年 1 月 1 日を基準日として、全国の一戸建住宅(約 405 万戸)のうち 20 万戸 (2007 年、全体の 4.9%) を「標準住宅」として選定し、二つ以上の鑑定評価業者 (個人または法人) に評価を依頼し、その鑑定評価業者から提出された調査評価額の算術平均値を基準にして「標準住宅価格」を算定し、毎年 1 月 31 日まで公示する。標準住宅価格は、各市郡区に送られ、所有者等の閲覧に供される。仮に所有者が標準住宅価格に異議がある場合には公示日から 30 日以内に申立を行う。建設交通部は、異議申立を審査し、その結果を申立人に対し書面により通知する。異議申立が妥当であると認められた場合、標準住宅価格を調整して再度公示する。

市郡区は、建設交通部が作成した「住宅価格基準表」に基づいて、当該地域の住宅に対する「個別住宅価格」を調査・算定し、鑑定評価業者による適正性の検証を受け、なおかつ、住宅所有者その他利害関係者からの意見聴取をした後、確定させ、毎年 4 月末までに公示する。

また、1 月 1 日から 5 月 31 日までの間に新築、分割、合併等によって変動があった住宅については、6 月 1 日時点²⁸⁾で 1 月 1 日基準の評価と同一な評価手続きによって評価し、閲覧等を経て 9 月末までに公示する。

③評価の方法

評価の水準は、土地であっても住宅であっても適正価格により評価する (同法第 2 条 6 号)。それを求める方法は、土地においても住宅においても取引事例比較法を主に適用するという。実際の評価は、建設交通部から依頼された鑑定評価業者が近所の類似土地の取引価格および当該土地または住宅と類似する利用価値を持つと認められる土地の造成または住宅の建設に必要な費用推定額を総合的に考慮して調査した価格(同法第 5 条、17 条)に基づいて決めることとする。評価額の時価との割合は、明らかになっていないが、一般に、土地の個別公示地価においても、住宅の個別住宅価格においても時価の 80%を目処にして評価するという。

住宅の評価に取引事例比較法を主に適用することが可能な背景としては、住宅の市場価格が得られるシステムが構築されているからである。韓国の国民銀行²⁹⁾は、毎週および毎月、標準的な住宅(19,041 戸、全体 1,308 戸の 0.15%)の

²⁸⁾ 財産税と総合不動産税の賦課基準日は、毎年 6 月 1 日であり(地方税法第 190 条、総合不動産税法第 3 条)、その時点における所有者が納税義務者となっているが、評価基準日が 1 月 1 日であるので、その間の価格等の変動を反映するためである。

²⁹⁾ 現在は、商業銀行であるが、その前身である「韓国住宅銀行」が住宅金融の供給を

売買価格の変動率と指数を発表しており、民間の不動産情報業者でもアパート(マンション)の取引可能な価格帯の上下限をインターネット上に載せているので、ある時点である地域のある住宅の価格がどのくらいであるかは大雑把ではあるが、常に公開されている。

④土地と住宅以外の建物の評価

居住用以外の建物の評価は、国税庁長が当該建物の新築価格・構造・用途・位置・新築年度等を斟酌して、毎年 1 回以上、土地と建物を一括して算定・告示する(所得税法第 99 条 1 項)。ただ、住宅であっても、マンション、広さ 165 m²以上のアパートについては、国税庁長が建設交通部長官と協議して、上の評価基準に基づいて基準時価を決定・公示することもありうる。これは、これまでの経験から、短期的に住宅の値上がりが急激になる場合、年一回のみの評価替えでは適正な課税が行えないからである。主に、譲渡課税³⁰⁾と相続・贈与に対する適正な税負担を求めるためである。

土地および住宅の評価・公示の手続きを要約すれば、以下の通りに行われる。

	土地	住宅
評価基準日	毎年 1 月 1 日	毎年 1 月 1 日
標準価格の評価 (建設交通部)	二つ以上の鑑定評価業者に依頼、全国から選ばれた 50 万標準地(07 年)を対象に「標準地公示価格」を決定・公示	戸建住宅(405 万戸)の 20 万戸(07 年)を選定、二つ以上の鑑定評価業者に依頼、その敷地と建物を一体として調査・評価した額を「標準住宅価格」として公示
標準価格の公示 (建設交通部)	毎年 2 月末	毎年 1 月末
標準価格に対する 閲覧及び異議申立	公示日から 30 日以内に建設交通部へ	公示日から 30 日以内に建設交通部へ

目的として、国の出資により設立した政策銀行であったこともあり、その銀行の業務の一部として 1986 年から住宅の売買価格を調査して発表している。

³⁰⁾ 譲渡課税は、実際の取引価格によって行われるが、譲渡価格の申告において、公示価格の影響を受けるのが一般的である。

個別価格の評価 (建設交通部、市郡区)	建設交通部の「土地価格比準表」に従い、市郡区が調査・算定し、鑑定評価業者からその適正性の検証を受け、「個別公示地価」を確定・公示	共同住宅(903 万戸、07. 1.1)は、鑑定評価業者に依頼、全ての住宅について建設交通部が評価、「個別住宅価格」として公示 戸建住宅は、市郡区が建設交通部の「住宅価格比準表」に従い、土地のように、「個別住宅価格」を確定・公示
個別価格に対する 閲覧及び異議申立	公示日から 30 日以内に市郡区へ	公示日から 30 日以内に市郡区へ
個別価格の公示	毎年 5 月末	毎年 4 月末

2. 総合不動産税

総合不動産税は、不動産の保有に伴う税負担の公平性を高めると共に、不動産市場における投機的需要を抑制するという目的³¹⁾で導入(2005 年)された租税である。このように、不動産の保有課税である総合不動産税に公平負担という応能負担原則と、不動産への需要の抑制という不動産政策としての役割が求められている。それゆえ、財産税としての性格をもつ租税としては、これまで諸外国では例を見ないほど強力なものである。特に、諸外国で一般に居住用の住宅については課税上優遇措置を設けているのに対し、この租税は一定の価格を超える住宅に限ってであっても、居住用資産に対して重い負担を求めるのが大きな特徴である。これは、不動産のみを対象に富裕税³²⁾を課することと似たような考え方ではないかと思われる。

以下では、その内容を詳細に見ていくこととする。

³¹⁾ ソウル行政法院 (2007 クハップ 9082、2007.8.14 宣告)は、この租税の性格について、「総合不動産税の基本的な性格は、財産税と同じく、課税対象不動産の未実現利得に対し課税する受益税ではなくて、当該不動産の価額全体のうち一定価額を超える部分に対して課税するもので、保有段階にある財産それ自体に担税力を見出し、保有事実または利用事実を基礎として賦課される。それゆえ、未実現利得がないか、むしろ、価格が下落しても一定価額を超える場合、継続的に賦課される」と、定義する。

³²⁾ 富裕税に関しては、第 3 章第 5 節フランスの不動産税制と第 4 章(韓国における不動産税制のあり方)第 3 節保有課税のところで記述することとする。

(1) 課税の対象

総合不動産税の課税の対象は、住宅と土地であり、土地については、地方税法上の総合合算課税の対象である非業務用土地、および別途合算課税の対象である業務用土地が含まれる。すなわち、住宅以外の建築物と、地方税法上の財産税の分離課税の対象となる土地に対しては、総合不動産税が課されない。これは、業務用建物の価格はその敷地の価格変動に大きく影響を受けるので、その敷地に課税すれば足りるということと、地方税法上の財産税の分離課税の対象となる土地は、政策目的上、低い単一税率（農地等 0.07%）または高い単一税率（ゴルフ場・別荘附属土地 4.0%）で課税することとしているものであり、それらに総合不動産税を課すると、政策目的間の衝突が生ずるためである。

(2) 課税価格

課税の基準価格は、公示価格として、住宅は 6 億ウォン超、非業務用土地は 3 億ウォン超、業務用土地は 40 億ウォン超とされる。ただ、業務用土地のうち、観光ホテル業、スキー場業、工場用建築物の附属土地など 8 つの事業用の土地に対しては、200 億ウォン超とされる。

上でも述べたことがある、「不動産の価格公示及び鑑定評価に関する法律」によって、評価・公示される土地及び住宅の公示価格は、総合不動産税の課税においても用いられる。

(3) 税率

総合不動産税の税率は、課税対象ごとに別々になっており、保有課税としては、高い超過累進税率になっている。すなわち、住宅については 1%~3%(4 段階)、非業務用土地については 1%~4%(3 段階)、業務用土地については 0.6%~1.6%(3 段階)とされている。ただ、業務用土地のうち、観光ホテル業、スキー場業、工場用建築物の附属土地など 8 つの事業用の土地に対しては、0.8%の単一税率を適用する。

(4) 課税方法

毎年 6 月 1 日を賦課の基準日として、国内に所有する 3 つの課税対象について、各々の公示価格を世帯³³⁾ごとに合算(業務用土地については所有者ごとに合

³³⁾ 世帯とは、住宅または土地の所有者およびその配偶者がその夫婦と同じ住所または居所で生計を共にする家族をいう（総合不動産税法施行令第 1 条の 2 第 1 項）。夫婦は、その配偶者と居住や生計を共にするか否かに関わりなく、その配偶者という事実だけで常に 1 世帯を構成する（韓国の大法院判決、98 づ 17463 1999.2.23）が、30 才以上か、或いは、独立生計を維持しうる所得がある子女が居住を異にする場合等は別個の世帯となる。

算)し、課税標準に該当する税率を適用して算出された税額から財産税額を控除する金額を納付税額とする。ただし、財政力の強い自治体が条例によって財産税を減免することによって生じる税負担の不衡平を防止するため、財産税の減免があった場合には、その減免された税額を除外し、実際に納付した財産税額のみを控除する。評価価格により課税することとの理屈を合わせ、賦課課税法式を原則としている。

(5) 課税標準適用率の現実化

公示価格に対する課税標準に反映する適用率を、課税対象別に法律で定めておく（総合不動産税法第9条、第14条）。具体的に見ると、2005年に50%であったその適用率を、住宅と非業務用土地については2006年70%、2007年80%、2008年90%、2009年100%とし、業務用土地については2006年から2015年まで毎年5%ずつ前年の適用率に上乘せする。この結果、現在およそ0.58%の水準である総合不動産税の課税対象不動産の平均実効負担率は、1.0%の水準になると見込まれる。しかし、この制度は、不動産の価格が右肩上がりの時代であればそれほど問題にならないが、不動産の価格が下がる時には、いわゆる、逆転現象が生じることもなりかねなく、将来的に実効性をもつものになるかどうか疑問となる。

(6) 税負担の緩和措置

不動産価格の上昇と課税標準適用率の引き上げに伴う急激な税負担の増加を防ぐため、税負担の上限を設け、3つの課税対象の各々の毎年の財産税額と、総合不動産税額を合計した金額のうち、前年の財産税額と総合不動産税額の合計額の100分の300を越えた部分は、免じることとする。しかしながら、その負担が前年比3倍以下であるなら、急激な負担増にならないか疑問である。それは、資産の価値に応じた負担を求めること自体こそ非難されることではないと思うが、ただでさえ納税に対する反発が強い財産税(総合不動産税は「財産税」と性格が似ている一種の財産税であるといえる)を毎年3倍も上げるということは、制度そのものの持続が疑問視される³⁴⁾。

³⁴⁾ 韓国では、この租税とは性格がやや異なるが、強すぎる税目が行き詰まった経験がある。1980年代後半の不動産高騰に対応するため、国税として「土地超過利得税法」（1990.1.1施行）による土地超過利得税を課したことがあった。その租税は、特定の地域の土地価格が上昇した場合、その上昇額が基準時価（評価価額）の上昇分より高い部分を50%の比例税率で課税するという、未実現利得に対する租税であった。しかし、その租税は、憲法裁判所から違憲決定を受け、1998年12月に廃止された。日本における地価税の課税停止にも若干似たようなものではないかと思われる。

(7) 税収の帰属

総合不動産税は国税ではあるが、その税収の 100%を地方に移転される(地方交付税法第 9 条の 3)。その配分は取引課税の緩和による税収減を優先的に補填した後、残りは財政力が弱い自治団体に交付される。2006 年度の例を見ると、総合不動産税で 1 兆 7,179 億ウォンを徴収して、その 21.9%(3,757 億ウォン)を取引課税の緩和による税収減を補填し、残りの 78.1%(1 兆 3,422 億ウォン)を財政力が弱い地方自治団体に交付したのである。これにより、ソウル特別市区域内では、1 兆 681 億ウォンを徴収したのに対して交付された金額は、その 26.4%に過ぎない 2,825 億ウォンに留まった。反面、ある地域(自治体)では、当該地域で徴収された総合不動産税額の 7.5 倍の交付を受けたことである³⁵⁾。

このように、この租税は、資産の価値に応じた公平負担を求め、不動産保有に対するコストを高めることにより、投機的な不動産の保有意欲を抑制する狙いで課される。加えて、地域間財源の格差を調整する用途にも活用されている。しかしながら、不動産のみに高い負担を求めることに合理性があるか、不動産の保有課税により徴収された財源で地域間財政格差を調整することが適切であるか、より深く検討する必要があると考えられる。さらに、この租税は、住宅が主な課税対象である。住宅としても賃貸住宅は課税の対象ではない。国税庁の資料³⁶⁾によると、住宅に対する 2005 年の総合不動産税の申告者 36,441 世帯(全申告者は個人 62,089 世帯、法人 8,587 人、合わせて 70,676 人)のうち、1 戸のみの住宅を持つ世帯は 25.4%の 9,250 世帯に留まり、6 戸以上が最も多い 29.3%の 10,691 世帯である。住宅に対して重課しようとして総合不動産税を導入したのは、国民がこのように住宅を投資の対象として何戸も持っているからに他ならない。これは、逆に言えば、住宅の普及率³⁷⁾が低いので住宅を持っていれば、得になるという事情もないわけでもないが、何よりも実効税率が 0.1%にも満たない、保有課税が甘くて住宅の保有に対するコストが低いからであったといわざるを得ない。しかし、この租税に関する判決³⁸⁾でも言われているように、居住目的で一つのみの住宅を持っている世帯にまでこの税を賦課しつづけると、財産権侵害になる恐れもある。住宅価格それ自体の値上がりで課税標準の適用率の引き上げにより、今後、この租税の課税対象は、増え続けることが予想される。ちなみに、2007 年の住宅の評価・公示からすると、2007 年にこの租税の対象になりうる住宅は、全住宅の 2.3%に当たる 30 万戸である³⁹⁾。

³⁵⁾ 2007 年 8 月 30 日の財政経済部の Press Release 資料。

³⁶⁾ 国税庁『国税統計年報』2006 年 12 月。

³⁷⁾ 建設交通部の資料によると、2004 年末現在の住宅普及率は、全国平均で 102.2%、首都圏 93.9%、ソウル 89.2%である。

³⁸⁾ ソウル行政法院判決 2007 クハップ 9082 (2007 年 8 月 14 日宣告)。

³⁹⁾ 国税庁の発表(2007. 11. 30)によると、2007 年における住宅に対する総合不動産税

以下は、現在の総合不動産税の概要を表で整理したものである。

課税対象	基準金額	課税方法	税率*
・住宅	6 億ウォン** 超	世帯別に国内にある 全ての住宅の公示価 格を合算	・ 3 億ウォン以下**** 1.0% ・ 3 億ウォン超 14 億ウォン以下 1.5% ・ 14 億ウォン超 94 億ウォン以下 2.0% ・ 94 億ウォン超 3.0%
・非業務 用土地	3 億ウォン超	世帯別に国内にある 全ての非業務用土地 の公示価格を合算	・ 17 億ウォン以下 1.0% ・ 17 億ウォン超 97 億ウォン以下 2.0% ・ 97 億ウォン超 4.0%
・業務用 土地	40 億ウォン 超	所有者別に国内にあ る全ての業務用土地 の公示価格を合算	・ 160 億ウォン以下 0.6% ・ 160 ウォン超 960 億ウォン以下 1.0% ・ 960 億ウォン超 1.6%

* 総合不動産税には、その税額に農漁村特別税（国税）が 20%付加（Sur-Tax）される。

** 2007 年 12 月末の為替相場で換算すると、およそ 7,200 万円である。

*** 基準金額が 6 億ウォン超であるので、公示価格 9 億ウォン以下のものに当る。このように公示価格を基準に見るためには、課税標準額に当該課税対象の基準金額を上乗せして算出することとする。

3. その他の保有課税

税収としての重要性からすれば、大きな地位を占める税目ではないが、不動産の保有に対する税目の中には、上記の財産税と総合不動産税の以外にも、都市計画税と共同施設税、そして事業所税がある。その課税対象などを不動産のみ簡単に説明すれば、以下の通りである。ちなみに、以下の税目のうち、共同施設税と事業所税については、その性質が保有課税であるとは断定できない側面があるが、ここで保有課税の対象に分類したのは、資産保有の目的がいかなるものであれ、資産を保有することが納税義務になるからである。

の課税対象者は 38.3 万世帯（個人 37.9 万、法人 0.4 万）であるという。これは、住宅分総合不動産税が世帯ごとに合算課税されるので、実際上の対象者が個別住宅の場合より多くなるのは当然であろう。

3 - 1. 都市計画税

この租税は、都市計画事業に必要な費用を賄うために都市計画法に公示された都市計画地域内にある一定の土地と建築物に課される目的税である。

課税対象と課税標準は、財産税の課税対象の土地、建築物または住宅のうち、都市計画内にあるもので、財産税の課税標準をそのままに用いる。

標準税率は、0.15%であるが、条例により調整可能である。ただし、上限税率は 0.23%とする。

3 - 2. 共同施設税

この租税は、消防施設、汚物処理施設、修理施設、その他の公共施設に必要な費用を賄うために、その施設によって利益を受ける者に対して課される目的税である。

課税標準は、財産税のそれを用いる。

課税対象と税率は、消防施設に要する建築物には、課税標準の大きさにより、標準税率 0.05%～0.13%までであり、貯油所・注油所・ホテル・百貨店等の火災危険建築物に対しては標準税率の 100 分の 200 にする。

共同施設税は、条例により、標準税率の 50%範囲内で加減調整可能である。

3 - 3. 事業所税

この租税は、環境改善およびその整備に必要な費用に充当するために市郡区内に事業所を持つ事業主に課される目的税である。

課税標準は、財産割と従業員割がある。財産割の標準税率は、事業所の延面積 1 m²当り 250 ウォンとする。ただし、事業所の延面積が 330 m²以下である場合には、課税を免除する。

第 4 節 移転段階における課税

韓国における不動産の移転段階での課税は、譲渡所得税と相続税および贈与税が課される。譲渡所得税においては、2001 年以降の住宅価格の上昇と譲渡所得税の課税強化により、税収それ自体も、国税総額に占める割合も伸びている。すなわち、2002 年 3.1 兆ウォン 3.0%、2003 年 3.7 兆ウォン 3.2%、2004 年 3.8 兆ウォン 3.2%、2005 年 4.5 兆ウォン 3.5%、2006 年 7.9 兆ウォン 5.7%である。これは、2006 年に限って見れば、不動産に関する租税の中では最も大きな税収

をあげている。

これに対し、相続税と贈与税は、国税総額の 1%にも満たない。また、死亡者のうち課税対象者の割合を見ても、2001 年から 2005 年の間、0.7%～0.9%に過ぎない。相続税制度をもっている国では死亡者比課税対象者が大体 3%から 5%を占めているといわれ、日本の例では期間中 4.2%～4.7%で、韓国のその 5 倍以上である。また、相続税課税価額比相続税額を見ても期間中 3～6%に過ぎず、日本の 10.8%(2004 年)～12.6%(2001 年)の約 3 分の 1 の水準に留まっている。もとより、相続税に税収としての重要性が高く期待されないという。しかし、資産格差の拡大、ストック経済の進行、最近の不動産価格の上昇からすれば、資産の無償移転に対する課税が適正に行われていないというしかない。

現在の不動産の譲渡課税と相続・贈与課税について、その内容および特徴ならびに問題点を見ることとする。

1. 譲渡所得課税

韓国における不動産の譲渡に対する課税制度は、1968 年に新設されたその前身である「不動産投機抑制税」の名前から想定されるように、不動産に対する投機の抑制とその価格の安定を図るために、土地(不動産)政策の一環として運営されてきた側面が大きい。それゆえ、この税制は、不動産市場ひいては、経済の状況により、強化と緩和が繰り返してきたわけである。現在の譲渡益課税制度も、同様で、2001 年から不安定だった不動産、特に住宅価格を安定させるための手段として 4 回にわたって強化されたものである。

しかし、強化された制度の裏側に、以下で見られるように整合性のとれない部分も幾つか見られる。

(1) 譲渡の概念

譲渡所得をもたらす「譲渡」の法的な概念は、「有償」により移転される場合のみと捉えている。すなわち、所得税法第 88 条によれば、“譲渡とは、資産に対する登記又は登録にかかわらず売渡、交換、法人に対する現物出資などによってその資産が‘有償’⁴⁰⁾で事実上移転されることをいう”と規定している。これは、相続や贈与など無償による資産の移転に対しては譲渡課税を行わないこと

⁴⁰⁾ この有償の意味について大法院は、「有償とは、経済的な側面から譲渡所得を把握することであり、利得の支配・管理または享受する地位にあることだけで譲渡所得があると判断してはならない」と述べ、法律によって要する売買契約に対する許可を受けないまま売買代金が譲渡人に支給された場合であっても、譲渡所得の課税対象である資産の譲渡には当たらないと、判断する(98 づ 5811、2000.6.13 宣告)。

を明らかにしたものである。

租税法における公平な負担を求める包括的所得概念⁴¹⁾によると、人の担税力を増加させるものであれば、売買または交換などにより実現された利益はもとより、未実現のキャピタル・ゲインもその値上がり益を毎年評価して課税すべきであるという。しかしながら、実際問題として未実現利得に対して毎年繰り返し課税を行うことは困難であるため、譲渡などによってキャピタル・ゲインが実現した機会に、それを譲渡所得として課税の対象とするのが一般的である。そして、その譲渡には専ら有償だけではなくて、無償の場合にも当然含まれると解される。韓国の所得税法と類似する法体系をとっている、日本の所得税法上の譲渡に関する日本の最高裁昭和 50 年 5 月 27 日第三小法廷判決⁴²⁾によれば、「……その課税所得たる譲渡所得の発生には、必ずしも有償であることを要しない。したがって、所得税法 33 条 1 項にいう『資産の譲渡』とは、有償無償を問わず資産を移転させる一切の行為をいうものと解すべきである……」と、譲渡所得の持ついわゆる増加益清算説を採っている。資産の無償移転に相続・贈与税を課すると共に、保有期間中の増加益に対しても課税する際に生じうる納税者の違和感などを考え、増加益についてその移転段階では直ちに課税しないとしても、その資産に生じた増加益については、いずれ清算させる課税システムを採用すれば、ただ課税の時機を先に延ばすだけのことになり、大きな問題は生じないが、無償で移転された後にもその間の値上がり益を清算させる課税制度をもたないと、公平負担の原則上大きな問題である。

譲渡に伴う価額は、当然のことながら当該資産の譲渡当時の譲渡者と譲受者との間に実際に取引された価額である。2006 年までは、譲渡価額に公示価格を原則的に用いたが、2006 年、不動産取引内容の申告制度と不動産取引価額の登記制度の導入により、実際の取引価額を把握するインフラが整備されたことで、実際取引価額課税制度に踏み切ったのである。

(2) 譲渡所得の範囲

譲渡所得の範囲は、土地、建物、不動産を取得しうる権利⁴³⁾・地上権・伝賃

⁴¹⁾ 租税法上の所得概念については、水野忠恒『租税法』(第 3 版)121-122 頁(2007 年)、金子宏「租税法における所得概念の構成」『所得概念の研究』(所得課税の基礎理論上巻)有斐閣(1995 年、初出 1966 年)、Robert Murray Haig『The Concept of Income-Economic and Legal Aspects, in The Federal Income Tax, Haig, ed.』(New York: Columbia University Press, 1921), Henry C. Simons『Personal Income Taxation: The Definition of Income as a Problem of Fiscal Policy』(University of Chicago Press, 1938, Midway reprint 1980)等を参照。

⁴²⁾ 民集 29 卷 5 号 641 頁。

⁴³⁾ 大法院判決 98 づ 205(2000.9.29 宣告)は、「不動産を取得しうる権利とは、不動産自

権および登記された不動産賃借権、事業用固定資産と共に譲渡する営業権・ゴルフ会員権等特定施設物利用権・不動産過多保有法人の株式⁴⁴⁾などその他の資産、そして一部の株式の譲渡により生じる所得である(所得税法第 94 条)。上で述べた、譲渡の概念と似たように譲渡所得の対象も狭くて明確に規定していることも特徴である。しかし、このような課税ベースの狭さは高い税率と結びついている。これについては、後に述べることとする。また、株式譲渡益に対する課税制度については、第 4 章で簡単に記述する。ちなみに、韓国における所得課税においては、課税ベースを限定列举する、いわゆる「列举主義」方式を採っている。所得税法第 3 条(課税所得の範囲)によれば、“所得税は居住者においてはこの法に規定する全ての所得に課税し、非居住者においては第 119 条の規定する国内源泉所得に対してのみ課税する”と規定し、また、第 4 条(所得の区分)において、所得を大きく、総合所得、退職所得、譲渡所得の 3 種類に分類し、それぞれ課税することを規定して、総合所得の金額については、利子所得・配当所得・不動産賃貸所得・事業所得・勤労所得・年金所得・其他所得の 7 つの所得の合計額とする(同法第 14 条 2 項)が、包括主義を採るかあるいは列举主義を採るかの要となる「其他所得」につき、第 21 条 1 項において、“其他所得とは、利子所得・配当所得・不動産賃貸所得・事業所得・勤労所得・年金所得・退職所得及び譲渡所得以外の所得として次に掲げる各号に規定するものとする”と規定し、その他の所得を“賞金・懸賞金・褒賞金・報労金またはこれに準ずる金品”の他、23 種類に限定列举している。従って、譲渡所得の対象も上で列举した範囲以外には、当然のことながら課税の対象とならない。

(3) 居住用財産に対する優遇措置

譲渡所得税の対象を狭くする上に、居住用財産に対しては、さらに優遇している。すなわち、1 世帯が 1 住宅を 3 年以上保有すれば、非課税とする⁴⁵⁾。ソ

体の取得を主目的とする権利で、不動産の取得を権利の直接対象とするかそうではないとしても、少なくともその権利を取得する事実上の主たる目的が不動産自体の取得において今後追加的な要件が備えるか一定の手続きを経ればその不動産を取得しようする権利を意味する」と判断する。

⁴⁴⁾ その法人の資産のうち、土地・建物・不動産に関する権利の合計額が 50%以上である法人の株式である。要するに、株式に対しては原則的に非課税とされているので、不動産を多くもっている者がその不動産を株式化にして、譲渡課税の負担を逃れようとすることを防ぐための措置である。

⁴⁵⁾ 大法院判決(2000 づ 10465、2001.9.28 宣告)は、その趣旨について、「住宅が国民生活の基礎になるので、1 世帯が国内で所有する 1 個の住宅を譲渡することが、譲渡所得を得るためか投機を目的に一時的に居住または所有した後に譲渡すると認められない場合には、その譲渡所得に対し所得税を賦課しないことにより国民の居住生活の安定と居住移転の自由を税法で保障するためである」、と述べる。

ウルと 6 つの地域の場合、その保有する期間中 2 年以上居住する要件も必要としている。1 世帯 1 住宅であっても、その価格が 6 億ウォン超であれば、その越える部分については、譲渡所得として分離課税される。この 1 世帯 1 住宅非課税の規定は、住宅に対する課税において、譲渡課税はもとより、取引課税と相続・贈与など資産の無償移転に対する課税をも歪めている。

これは、まず、住宅全体の 79%弱が 1 世帯 1 住宅になっているもので、この部分には原則的に譲渡課税が及ばない。また、この制度は、取引課税(取得税・登録税)の適正化にも影響させる。すなわち、1 世帯 1 住宅について非課税とすると、取引価格がそのまま露出されない恐れがある。これは、取得の際に譲渡の時の譲渡益を考える必要がないからである。つまり、取得段階における課税のところで見たように、取得税または登録税の課税標準は取得当時、取得者(または登録者)が申告する価額であるが、申告または申告価額の表示がないか、あるいはその申告価額が時価標準額(公示価格)に至らない場合には公示価格によることになっており、公示価格が時価のおよそ 80%を目処に評価されることを考えると、取得税と登録税の負担を 20%程度低くすることが可能である。そして、相続された住宅も 1 世帯 1 住宅非課税制度に結びついており、1 住宅を持つ世帯が 1 住宅の相続を受けた場合、既存住宅を先に売却して相続住宅を後に譲渡すれば、相続住宅に生じた値上がり益も永遠に非課税となる。

1 世帯 1 住宅非課税制度は、これら負担の側面での問題だけではなく、所得税法それ自体を複雑にしている。すなわち、この制度から派生されたものを見ると、以下のようにになっている。

- ① 1 住宅を持つ 1 世帯がもう一つの住宅を取得して既存住宅を新住宅取得 1 年以内に譲渡すれば非課税
- ② 1 住宅を持つ 1 世帯が相続で一つの住宅を受けて既存住宅を譲渡すれば非課税(譲渡時期の制限なし)
- ③ 1 住宅を持つ 1 世帯が 60 歳以上の直系尊属を扶養するために世帯を一つにして 2 住宅になった場合、2 年以内に先に譲渡した住宅は非課税(後に譲渡した住宅についても 3 年以上保有になれば非課税)
- ④ 1 住宅を持つ者が住宅を保有している者と結婚することにより、2 住宅になった場合、2 年以内に先に譲渡した住宅は非課税(後に譲渡した住宅も 3 年以上の保有になれば非課税)
- ⑤ 1 年以上継続して国外居住を必要とする就学または勤務のために世帯全員が出国し、2 年以内にその住宅を譲渡した場合 3 年以上保有しなくても非課税
- ⑥ 1 年以上居住した住宅を就学、勤務または疾病の療養のために譲渡する場合非課税

住宅に附属する土地の場合、その土地の面積が建物の面積の、市地域では 5 倍、その以外の地域においては 10 倍以内の部分であれば、住宅の譲渡課税の取り扱いに従う。

(4) 譲渡所得金額

譲渡所得金額は、実際の取引価格⁴⁶⁾である譲渡価額から取得価額等必要経費を控除し、1 世帯 2 住宅以上の多住宅および非事業用土地以外で、当該不動産を 3 年以上保有した場合、保有期間により譲渡益の 10～45%の長期保有特別控除額を控除した金額とする。申告がないか申告の内容に脱漏等がある等、当該財産の譲渡当時または取得当時の実際取引価額を認定または確認しえない場合には、売買実例価額、鑑定価額、換算価額または基準時価等による(同法第 114 条)。また、譲渡益を計算するにおいて、譲渡価額を実際取引価額による場合には、取得価額も実際取引価額により、譲渡価額を基準時価による場合には、取得価額も基準時価による(同法第 100 条)と、されている。これ以外の譲渡所得金額を計算する仕組みは、日本など他の国のそれと同様な仕組みを採っている。

(5) 税率

譲渡所得に対する税率は、2 年以上保有したものから生じたか否かにより累進税率を適用するか、それとも高い単一税率を適用するかであるが、累進税率が適用される場合であっても、各課税区間において総合所得税率(8%～35%)より 1%ポイント高くなっている(9%～36%)。保有期間、保有類型などによる具体的な税率を見ると以下の通りである。もっとも譲渡所得に対する税率は、大統領令(政令)によりその税率に 100 分の 15 を加減することが可能である。これは、主に指定地域(投機地域)⁴⁷⁾での不動産の投機的な取引を抑制するための措置

⁴⁶⁾ 韓国の不動産譲渡所得における課税は、2006 年まで、原則「基準地価(評価価格)課税主義」を採り、実際取引課税主義は例外的であった。その例外的な場合は幾つかあったが、その本旨はその不動産の取引が投機的なものであるかどうかであった。これに関する大法院判決(98 づ 2461、2000.4.21 宣告)は、「……この事件における建物の取得および譲渡はまさに正常的な経済取引であり、投機性がないと認められるので、譲渡益を算定するにおいて、実際取引価額の適用対象から除外されると判断することは正当である……」と、述べる。また、大法院判決(2006 づ 7171、2007.4.26 宣告)は、「実際取引価額とは、客観的な交換価値を反映する一般的な時価ではなく、実際の取引金額それ自体または取引当時の給付の代価として実際約定される金額」であるという。

⁴⁷⁾ 所得税法令(法第 104 条の 2 および同法施行令第 168 条の 3)により、住宅と土地とに区分し、市郡区ごとに指定・運営されている。指定の要件は、指定する日が属する月の前月の住宅または土地の売買価格上昇率が、全国消費者物価指数上昇率より 30%を超過した地域の中で、前月から遡った 2 ヶ月間の売買価格上昇率が全国平均

である。

また、法人の非業務用土地等の譲渡益については、法人税（課税標準 1 億ウォン以下 13%、1 億ウォン超 25%）とは別に、その譲渡所得の 30%を課税することにより、重課されている。これは、個人の投機的な不動産の取引に重課することと均衡を保つため、法人を通じた不動産への投機的需要を抑制しようとするものである。

保有期間、課税標準等による内訳		税率(%) *
・ 2 年以上保有譲渡	課税標準 1,200 万ウォン以下	9
	1,200 万ウォン超 4,600 万ウォン以下	18
	4,600 万ウォン超 8,800 万ウォン以下	27
	8,800 万ウォン超	36
・ 1 年以上 2 年未満保有譲渡		40
・ 1 年未満保有譲渡		50
・ 1 世帯 2 住宅の譲渡		50
・ 1 世帯 3 住宅以上の住宅の譲渡		60
・ 非事業用土地の譲渡（不動産法人の株式譲渡益も含む）		60
・ 未登記譲渡		70

* 譲渡所得税を含め、所得税にはその税額の 10%の住民税が付加（Sur-Tax）される。

(6) インフレ調整または平準化措置

長期間保有した不動産の譲渡による所得については、長期保有特別控除により、いわゆるバンチング(bunching)効果を緩和する。これは、不動産の譲渡益が長年にわたって築き上げられたものが譲渡の際にまとまって実現されるため、その間のインフレによる名目的な増加益を課税対象から除外しないと、現行の累進所得税制の下では、譲渡所得の方が通常所得に比べ、重い負担を強いられることになりうるからである。具体的な内容を見ると、土地と建物で、未登記

売買価格上昇率より 30%を超えたか、前月から遡って 1 年間の平均売買価格上昇率が前月から遡って 3 年間の全国平均売買価格上昇率を越えた場合、不動産価格安定審議委員会（委員長：財政経済部第 1 次官）の審議を経て決める。2007 年 12 月 31 日現在、全国 250 行政区域のうち、住宅はその 30.8%に当たる 77 地域が、土地はその 36.0%に当たる 90 地域が各々投機地域として指定されている。

譲渡および1世帯2住宅以上ならびに非事業用の土地等、その資産を投機的な目的で保有しない限り、3年以上保有した場合10%、4年以上保有した場合12%、5年以上保有した場合、12%に1年が経過するごとに3%ずつ上乘せ、15年以上の保有した場合45%を、その譲渡益から控除することにより、長期間保有するほど税負担を軽くする。ただ、1世帯1住宅でない資産に対する控除率は、30%(10年以上保有したものの譲渡)を限度とする(所得税法第95条)。

これとは別に、未登記譲渡以外の全ての不動産の譲渡益については、250万ウォンの控除が認められており、これを基本控除という。

(7) 相続・贈与等無償移転に対する措置

不動産の無償移転に対しては、保有期間中の増加益に譲渡課税が及ばない。まず、相続または贈与(以下相続等という)により不動産が無償で移転される場合、被相続人または贈与者(以下被相続人等という)にみなし譲渡課税は行われず、その資産の相続開始時点または贈与を受けた日の公示価格が相続人等の取得価額となり⁴⁸⁾(所得税法第98条および所得税法施行令第162条1項5号・6号)、被相続人等がその資産を保有する間に生じた値上がり益は永久に譲渡課税の対象にならない。

それだけではなくて、1住宅を所有している世帯が相続によって1住宅を取得し、1世帯2住宅になっても、既存住宅を譲渡(この場合には譲渡期限の制限もない)により生じたものに対しては1世帯1住宅非課税規定が適用される。そして、その相続された住宅を3年以上保有すれば、その相続住宅にも1世帯1住宅非課税規定が適用される。さらに、もしも相続された住宅を2年未満保有して譲渡した場合、既述のように本来、その譲渡益に対し、40%(1年以上2年未満保有の場合)か50%(1年未満保有の場合)の税率が適用されるはずであるが、今度は、被相続人の取得日が相続人に引き継がれる(所得税法第104条2項1号)こととされ、その譲渡所得に対しては、9%から36%までの超過累進税率が適用されるに留まる。このように、相続された住宅については、譲渡課税上最も優遇される。一方、離婚による財産分割の場合、民法上の共有物分割(第268条)として観念し、資産の譲渡とは認識されず、その資産を譲渡する際の譲渡益を算出するに於いての取得価額は、共有物であった最初の取得時を基準とする⁴⁹⁾。

⁴⁸⁾ 大法院判決 2001 づ 8049(2003.8.22 宣告)及び 92 ぬ 18481(1993. 6. 11 宣告)は、「相続によって取得した財産を譲渡する場合、その相続財産の取得に要する実際取引価額とは、取得当時の正常価額を意味し、その正常価額とは、時価、取引実例価額、鑑定価額等を指す。また、その取得価格は、相続税の課税価額に関わらず、所得税法の決定基準によって計算されるもので、相続税法による相続税課税価額を実際取引価額として解することはできない」、と判断する。

⁴⁹⁾ 大法院判決 2002 づ 6422 2003.11.14 宣告。

反面、贈与された住宅については、一般的な規定が適用される。すなわち、1住宅を所有した1世帯が贈与によって2住宅以上になれば、多住宅の保有に対する重課税規定が適用される。また、無住宅であった場合には、1世帯1住宅3年以上保有非課税規定の恩恵が受けられる。ただ、譲渡日から遡って5年以内に配偶者から贈与された不動産に対しては、配偶者の取得価額と取得日が引き継がれる。

(8) 譲渡損失に対する措置

譲渡損失に対しては、他の所得からの損益通算は認められない。すなわち不動産の譲渡損失は当該年度の不動産の譲渡益のみから、株式の譲渡損失は当該年度の株式の譲渡益のみから控除することが可能である。既述のように、譲渡所得に対しては、総合所得等他の所得と分離して課税が行われることに鑑みれば、不動産譲渡損失を不動産譲渡所得のみから控除を認めることは、釣り合いが取れるものだと考えられる。不動産譲渡損失に対する取扱を詳しく見ると、譲渡損失が生じる場合、その資産と同じ税率が適用される資産の譲渡益から控除し、控除し切れない部分があれば、他の税率が適用される資産の譲渡益から控除して、また、残った部分は譲渡損失がなかったものとする。すなわち、短期譲渡損失は短期譲渡益からまず控除し、控除し切れない部分は長期譲渡益からも控除を認める。また、長期譲渡損失は、まず長期譲渡益から控除し、控除し切れない部分は短期譲渡益からも控除を認める。これは、暦年課税主義を採用している所得税法上、キャピタル・ロスに対する必要最低限の取り扱いであろう。キャピタル・ロスの取り扱いについて、大法院⁵⁰⁾は、「同一課税年度に二つ以上の資産が譲渡され、または、2回以上に亘り資産の譲渡がある場合、その譲渡所得税は各々の譲渡資産または譲渡ごとに計算して課するものではなく、全ての譲渡資産に対して一つの譲渡所得税を算出して賦課するものであるから、土地または建物とその他の資産を同時に譲渡し、土地等には譲渡益が、その他の資産には譲渡損が生じた場合、土地等とその他の資産の譲渡による譲渡所得金額は、土地等の譲渡による譲渡益からその他の資産の譲渡による譲渡損を控除した金額になる」と、述べている。

(9) 事業再編への譲渡課税緩和措置

中小企業間の統合における事業用固定資産の移転(譲渡)または個人事業の法人への転換については、一定の条件の下で譲渡課税の繰り延べを認め、消滅法人または個人の移転される資産の取得価額を新設法人(または統合後に存続する法人)が引き継ぐこととする(2009年12月31日まで)。

⁵⁰⁾ 大法院判決 99 づ 7913 2001.8.24 宣告。

その他、法人の事業再編等に伴い、移転される不動産の譲渡に対しては、課税繰り延べの他に譲渡損失に対する損金算入等特例措置が設けられている。これは、もとより譲渡所得そのものが非業務用の資産の譲渡益を対象にするという認識から、整合性が取れた措置で、奨励されるべきであると考えられる。

2. 相続・贈与課税

韓国における相続(遺贈も含む)に対する課税は、上で見たように、死亡者比課税対象者の割合 1%未満(04 年 0.7%、05 年 0.8%)、相続課税価額比相続税額の割合 6%以下(04 年 6.1%、05 年 5.0%)、その税収の国税総額比 1%未満(04 年 0.5%、05 年 0.6%)等、これまでのところ、相続課税が適正に行われていると言いきくのが現状である。その原因はどこにあり、相続税と贈与税に対する問題点は如何なるものかについて観察する。

2 - 1. 相続税

(1) 納税義務者

相続税および贈与税の納税義務者は、遺産の取得者(相続人)または贈与を受ける者(受贈者、個人はもとより非営利法人も含む)とする、いわゆる遺産取得課税方式を採っている。すなわち、各相続人は、賦課された総相続税額に対して相続財産のうち、各々受けた相続額または受ける財産を基準として計算された比率により相続税を納付する義務を負う。それゆえ、共同相続人の間に相続財産について協議分割が成立し、共同相続人のうち一部が固有の相続分を超える財産を取得するようになったとしても、これは相続開始当時に遡って被相続人から承継を受けたものであり、他の共同相続人から贈与を受けたものではない⁵¹⁾。また、他の共同相続人らの相続税に対しても自身が受けた相続額または受ける財産を限度に連帯して納付する義務を負う。従って、各相続人が負担する相続税は、それぞれの相続人の固有の納税義務であるため、たとえ、総相続税額には変動がなくても各相続人の負担税額を変更することは、各相続人に対する固有の納税義務を変更するものであるため、更正処分によって行われるべきである⁵²⁾。相続税の納税義務者は、相続開始日から 6 ヶ月以内(外国に住所を

⁵¹⁾ 大法院判決 2000 づ 9731 2001.11.27 宣告、2001 づ 441 2002.7.12 宣告。ただ、大法院判決 2001 づ 441 は、各相続人の相続分が確定され、登記等が行われた後で相続人の間に別の協議によって相続財産が再分割される場合には、贈与に該当するという。異議が立てられない判断であろう。

⁵²⁾ 大法院判決 99 づ 3027、2000.3.10 宣告。大法院は、また、相続税の納税額をめぐり別の判決(98 づ 892、2001.11.9 宣告)において、課税官庁が納税告知書に記入して

有する場合は9ヶ月以内)に、贈与税の納税義務者は贈与を受けた日から3ヶ月以内に、各々申告納税しなければならない。

(2) 相続財産または贈与財産の範囲

相続財産または贈与財産の範囲については、被相続人または受贈者に帰属される財産として金銭に換価されうる経済的価値がある全ての物件及び経済的価値がある法律上または事実上全ての権利を含むこととし、所得税とは異なり、いわゆる包括主義を採っている(相続税・贈与税法第7条、第31条)。

(3) 相続税の課税価額

相続税の課税価額は、相続財産の価額から公課金・葬儀費用・債務など相続開始日現在、被相続人または相続財産に関する債務または費用を控除した価額とする。ただし、相続開始日前10年以内に相続人に贈与した財産の価額または相続開始日前5年以内に相続人でない者に贈与した財産の価額⁵³⁾を算入する。また、被相続人が財産を処分しまたは預金を引出したか債務を負担した金額が財産の種類別⁵⁴⁾に計算して、相続開始日1年以内に2億ウォン以上、2年以内に5億ウォン以上であり、かつその用途が客観的に明らかでない場合⁵⁵⁾、その

いる総相続税額は徴収税額の表示に過ぎないと判断する。さらに、連帯納税義務者に対する徴収・告知を巡る別の判決(89 ぬ 8279 1990.7.10 宣告、98 づ 9530 2001.11.27 宣告、2003 づ 4973 2004.10.28 宣告)においては、「共同相続人のうち一人が負う他の共同相続人らの相続税に対する連帯納付義務は、彼ら各自に対する課税処分によって確定されるため、課税官庁は別の確定の手続きなしに直ちにその連帯納付義務者に対して徴収手続きを開始しう」と、述べる。

⁵³⁾ 憲法裁判所決定 2003 憲バ 79(2006. 4. 27)は、この価額に対する申告義務不履行による加算税の賦課を巡る憲法訴願事件において、「第3者に対する事前贈与財産」は、「相続財産」に属するものではなく、別個の財産価額ではあるが、相続人が申告すべき相続税の課税価額に加算される財産価額のうち一つであるところ、その申告義務の不履行により、結果的に課税標準に満たない申告をすることに対して賦課することが明確であるので、課税要件明確主義(租税法律主義)に違反することではなく、自己責任の原理に反するものではない」と、判断する。

⁵⁴⁾ 財産の種類は、①現金・預金および有価証券、②不動産および不動産に関する権利、③その他の財産、と三つに分けられている(同法施行令第11条5項)。

⁵⁵⁾ この規定については、憲法裁判所から幾つかの決定が行われた。まず、その立法趣旨について、「被相続人が財産の処分代金を課税資料の捕捉が容易でない現金の状態にして相続人に贈与または相続することにより、相続税を不当に軽減することを防止するものでその立法目的が正当である」(93 憲バ 9、1994. 6. 30 決定)。また、租税法の全体的な体系の面において、「その時期と金額設定が立法目的である相続税の回避行為を効果的に防止するために、立法者が選択しうる立法形成権の範囲内にあると見るべきである」(94 憲バ 23、1995. 9. 28 決定)。次に、その解釈について、「この法律条項を推定規定でなくて見做規定として解釈すると、憲法違反になる」(94 憲バ

金額も相続税課税価額に算入される(同法第 15 条、同法施行令第 11 条)。換言すると、理論的には、被相続人が相続開始日 2 年以内に 15 億ウォン以下の相続税課税対象になるはずの財産を減らしたか、または、その金額に当る相続税課税対象から差し引かれるべきである債務を負っても認められるということである。この 15 億ウォンという金額は、2006 年上場企業平均年俸のおよそ 38 年分に当る規模で、相続税の課税対象から除外される金額としてはあまりに大きい。以下でも見ることにするが、この規定も相続に対して適正な負担を求めている一つの要因であることが明らかである。

(4) 相続控除

相続控除額は、配偶者がいる場合、最小 10 億ウォンから最大 35 億ウォンまでで、厚く認めている。まず、基礎控除としての 2 億ウォンと配偶者控除以外の人的控除との合計額と 5 億ウォンの一括控除のうち、いずれか大きな金額を選択するようになる。また、配偶者控除額として民法上の法的相続持分(共同相続分の 5 割上乘せ、民法第 1009 条)のうち、実際相続⁵⁶⁾を受ける価額の控除を認める。その実際相続額が 5 億ウォン未満である場合は 5 億ウォンとし、最高 30 億ウォンまで控除される。それに、相続財産の中に金融機関が取り扱っている預金・保険金・債券・有価証券等純金融財産(金融財産から金融負債を差し引いたもの)がある場合は 2 億ウォンを限度に控除する。被相続人が 15 年以上引き続き経営する中小企業を相続する(家業相続)場合、2 億ウォンとその相続価額の 20%(30 億ウォン限度)のうち、いずれか多い金額の控除を認める。ただ、相続人が相続開始 10 年以内にその家業に従事しないか、当該家業用財産の 20% 以上を処分するなど、一定の場合には、免除された相続税を追徴する。

上で韓国において相続課税が適正に行われていないと指摘したが、その主な原因が、相続開始 2 年以内に 3 つの資産種類別 5 億ウォン以内の財産を処分したか、あるいは債務を負担したもの以外にも、最小相続控除額 10 億ウォン超(純金融財産がある場合)という、非常に大規模な相続控除額を認めることにあるといえる。この相続控除額は、一人当たり GDP で 2 倍弱、家計の金融資産で約 10 倍になっている日本のその 1.4 倍弱にあたる。相続控除額の具体的な内訳を見ると、以下の通りである。

23、1995. 9. 28 決定、2002 憲バ 99、2003. 12. 18 決定)、などである。

⁵⁶⁾ 大法院判決(99 づ 3027、2000.3.10 宣告)によると、相続を受ける積極財産(財産)と消極財産(債務)を合わせて配偶者の持分として分割を受ける純財産であるという。

① 基礎控除	2 億ウォン	一括控除 (5 億ウォン) 選択可能
② 人的控除		
- 子女控除	1 人当 3 千万ウォン	
- 未成年者控除	500 万ウォン×20 歳まで残余年数	
- 年老者(60 歳) 控除	1 人当 3 千万ウォン	
- 障害者控除	500 万ウォン×75 歳まで残余年数	
- 配偶者控除	5 億ウォンまたは 法定相続持分内実際相続価額(30 億ウォン限度)	
③ 金融財産控除	2 億ウォン限度(純金融財産 10 億ウォン超の場合)	
④ 家業相続控除	2 億ウォンと家業相続財産価額の 20%(30 億ウォン 限度)とのいずれか多い金額	

(5) 税率

相続税の税率は、10%から 50%まで 5 段階になっている。贈与税の税率も同じである。1996 年までは相続税と贈与税について、贈与税の持つ相続税の補完税という性格から贈与税の方が相続税よりも税率に適用される課税標準額が低く設定されたが、1997 年から同じになった。現在の課税区間別の税率は、1997 年のそれを 2000 年から若干強化されたものであるが、所得課税等に比べれば、まだ甘いというしかなく、不動産税制の見地から見ると、保有課税の適正化と、譲渡課税の正常化という政策目標の抜け穴となっている。

相続人が被相続人の子女でない直系卑属(代襲相続の場合を除く)である場合、算出された税額に 30%を上乗せする(世帯飛越相続割増)。また、相続開始 10 年以内の贈与によってその贈与財産額が相続税の課税価額に算入される場合は、既に贈与税として納付した税額は算出された相続税額から控除される。

相続開始から 10 年以内に相続人の死亡により再び相続が開始される場合、短期間に相続が繰り返すことにより、相続財産の価値が急激に減ることを防止するため、先に相続税が賦課された相続財産のうち再相続される部分に対しては、先の相続税相当額を相続税算出税額から控除する(短期相続減免制度)。再相続分の財産価額は、先の相続当時の価額とし、先の相続で被相続人の死亡によって相続された財産のみならず、被相続人の生前贈与財産または生前の預金の引き出し金等法律上相続財産として看做され、相続税課税価額に算入される財産額も全て含まれる⁵⁷⁾。その控除率は、1 年以内なら 100%とし、1 年経過ご

⁵⁷⁾ 大法院判決 2002 づ 11196 2004.7.9 宣告。

とに 10%ずつ遞減される。

相続税および贈与税の課税標準別の税率は以下の通りである。

課税標準	税率(%)
1 億ウォン以下	10
1 億ウォン超 5 億ウォン以下	20
5 億ウォン超 10 ウォン以下	30
10 億ウォン超 30 億ウォン以下	40
30 億ウォン超	50

(6) 財産の評価

相続(または贈与)財産の評価価額は、相続開始日または贈与日現在の時価による(相続税及び贈与税法第 60 条第 1 項)。この時価とは、不特定多数人の間に自由な取引が行われる場合に通常成立されると認定される価額をいう(同第 2 項)。つまり、一般的で正常的な取引により形成される客観的交換価値を意味するが⁵⁸⁾、客観的・合理的な方法によって評価された価額も含まれる概念であるため、取引を通じた交換価格がない場合、公信力ある鑑定機関の鑑定価額も時価として認められる⁵⁹⁾。これを不動産のみに限定すると、相続開始日または贈与日現在の時価を原則とするが、「不動産の価格公示及び鑑定評価に関する法律」によって評価する補充的評価方法⁶⁰⁾をも用いられる。すなわち、まず、土地の場合、同法による個別公示地価とする。ただ、個別公示地価がない土地の価額は、納税地を管轄する税務署長が同法の規定による評価方法に基づいて評価し、各種開発事業などにより地価が急騰するか、その虞がある地域として国税庁長が指定する地域においては、個別公示地価に国税庁長が地域ごとにその地域にある価格の事情が類似すると認める土地の売買実例価格を勘案して告示する倍率を乗じて計算した価額を評価額とする(同法第 61 条 1 項 1 号但し書)。

商業用の建物については、建物の種類・規模・取引状況・位置などを斟酌して国税庁長が毎年 1 回以上、土地と建物を一括して算定・告示する価額とする(同法第 61 条 2・3 項)。

⁵⁸⁾ 大法院判決 97 ぬ 1679 2000.6.23 宣告。

⁵⁹⁾ 大法院判決 2000 づ 5098 2001.8.21 宣告、2001 づ 6906 2003.2.11 宣告。

⁶⁰⁾ 当然ながら、補充的評価方法による評価額が時価を超えることはできなく(憲法裁判所の決定 2005 憲バ 39、2006. 6. 29)、この場合納税者は、これを主張・立証してその適用を排除することが可能である(同 2003 憲バ 26、2004. 8. 26)。

住宅においては、同法による個別住宅価格および共同住宅価格とする。ただし、共同住宅の価格に対しては、国税庁長が建設交通部長官と協議して決定・告示する価格がある場合には、その価格を評価額とする(同法第 17 条 1 項但し書および同法施行令第 40 条)。

有価証券の評価については、証券取引所に上場されているものは、評価基準日(相続開始時点または贈与日)前後各々2ヶ月間公表された毎日の最終実勢価格の平均額とし、取引相場のない有価証券の評価については、純損益価値と1株当りの純資産価値を平均した価額とする。本稿は、不動産税制が対象であるため、有価証券の評価については、これ以上触れないこととする。

(7) 相続財産の構成

2005 年の相続税における財産価額の構成は、不動産の占める割合が 60%弱であり、有価証券など金融資産は 34.5%である。韓国の統計庁の発表(2006 年 5 月現在)によると、家計資産の 76.8%が不動産に集中されているが、年度が異なるにしても、相続税の課税価額の構成がこれと相当開きがあることは、不動産の評価が適切に行われていないというしかない。しかしながら、不動産(土地・住宅)の評価業務が 2006 年から建設交通部に一元化されたので、これからは相続税の財産額の構成においても現況を反映されると期待する。

以下の表は、2005 年の相続税財産価額の構成である。

合計(億ウォン)	土地	建物	有価証券	金融資産	その他
36,389(100%)	16,332(44.9%)	5,257(14.4%)	6,438(17.7%)	6,112(16.8%)	2,250(6.2%)

(資料：国税庁)

2 - 2. 贈与税

贈与に対する課税については、上の相続税のところで述べた課税方式・税率・評価価額以外の部分のみを見ることとする。

(1) 贈与税の課税対象

贈与財産の範囲は、いわゆる包括主義を採り、行為または取引の名称・形式・目的等に拘わらず他人からの財産の直接的または間接的に無償による移転(著しく低い価額の対価⁶¹⁾による移転をも含む)、他人の寄与による財産価値の増加等

⁶¹⁾ 譲り受けた財産の時価からその代価を控除した価額が、時価と 30%以上の差がある場合のその代価である(相続税・贈与税法施行令第 6 条 5 項)。

を広くその課税の対象とする。

(2) 非課税対象の贈与額

親族からの贈与については、10年間の合算で一定の金額までの控除を認める。すなわち、10年間、配偶者から受けた6億ウォン⁶²⁾、直系尊属および直系卑属から受けた3千万ウォン(未成年者が直系尊属から贈与を受ける場合は1千5百万ウォン)、配偶者または直系尊属でない親族から受けた5百万ウォンに対しては、贈与税課税価額から控除され、贈与税の課税対象にならない。ただし、同一人(直系尊属からの贈与の場合その配偶者も含む)からの非課税対象の贈与額は、1千万ウォンとする。また、民法上扶養義務者からの生活費・教育費・婚姻に要する費用等で社会通念上認められる部分については、非課税とする。

この10年という期間が贈与者の死亡により、相続の開始日から遡る期間と重なれば、この金額は贈与財産控除額ではなく、相続税の課税対象になる。

(3) 世帯越贈与に対する割増

相続において世帯越相続に割増率(30%)を適用することと似たように、贈与税の場合においても、受贈者が贈与者の子女でない直系卑属である場合、算出された税額に30%を上乗せする。相続において代襲相続のようなものが贈与税にも適用される。

(4) 相続税と贈与税の分納等

相続税または贈与税の納付すべき税額が2千万ウォンを超える場合、納税地管轄税務署長の許可を受け、納付期限経過後45日以内に分納することが可能である。また、担保を提供すれば5年以内(家業相続の場合は、許可後2年の据置期間の経過から5年、相続財産のうち家業相続財産が50%以上である場合は許可後3年の据置期間の経過から12年)の期間、年賦延納⁶³⁾も可能である。相続または贈与を受けた財産のうち、不動産と有価証券の価額が当該財産価額の2分の1を超え、なおかつ、相続税または贈与税の納付すべき税額が2千万ウォ

⁶²⁾ 2007年までは、3億ウォンであったものが2008年からその2倍に引き上げられた。

しかし、この6億ウォンという大きな非課税贈与枠は、合理的な論理構成から得られた金額でない、大雑把なものであるという印象を否めない。問われるのは、非課税贈与枠それ自体ではなくて、論理の問題である。合理的な理由があれば、この金額を遥かに超えるものであってもうなずけるであろう。例えば、夫婦間の贈与に共同財産額の2分の1までの非課税枠を設けることが考えられ、または、民法システムなど制度如何によっては、その枠に制限を設けないこともありうる。

⁶³⁾ 大法院判決(2003 づ 4973 2004.10.28 宣告)は、年賦延納の許可条件を全て満たす場合、税務署長はそれを許可すべきであると判断する。

ンを超える⁶⁴⁾場合、納税地を管轄する税務署長の許可を受け、当該不動産及び有価証券をもって物納することも可能である。ただ、非上場株式をもって物納することは、制限される。つまり、非上場株式の贈与を受けた場合であっても、その非上場株式の一部をもって物納することが認められない。また、非上場株式の相続を受けた場合には、その非上場株式以外には相続財産がない場合など、非上場株式をもって納付するやむを得ない場合のみ認められる。

この措置は、2007 年 12 月に改正され、2008 年から施行される制度で、非上場株式を物納として徴収しても、現金化されにくい等、行政側の不都合から設けられたであろうと思われる。しかし、この規定は、運営過程で幾つかの問題点が生じることが考えられ、ひいては違憲になりかねないと思われる。すなわち、第 1 に、制度間矛盾が生じ、互いに衝突する。まず、物納制度に矛盾する。憲法裁判所も認めているように、物納制度を設けているのは、相続または贈与を受けた不動産または株式等現物資産を現金化するためには時間がかかり、無理な現金化に伴う当該資産の価値の減少に配慮した制度である。一般に、最も現金化が困難な非上場株式に対して物納を認めないのは、あまりに短見であるといわざるを得ない。次に、非上場株式の受贈者が贈与税を滞納する場合、場合によっては、当該非上場株式に対し差押えを余儀なくされることになり、行政が自己矛盾に陥られることになる可能性がある。また、中小企業に対する相続政策にも矛盾する。というのも、今度の改正においては、60 歳以上の親が 10 年以上経営した中小企業を 18 歳以上の子に承継する目的で株式を贈与する場合(30 億ウォンを限度)、5 億ウォンを控除し、残りの部分に 10%の特例税率で贈与税を課した後、相続時に精算する制度も導入した(租税特例制限法第 30 条の 6)からである。第 2 に、贈与に贈与税を負わせながら受贈者に現金など納税資金がなければ、贈与を受けることを制限する、つまり、国民の財産権を制限する結果になりうる。

従って、非上場株式に対しても原則的に物納を認め、早期の現金化が困難な場合であれば、国側でその株式を長期間保有し、当該企業が次世代に円滑に引き継がれ、成長して上場された際に譲渡することも考えられる。確かに、そうすれば、高く売却されるであろう。無論、その企業が破綻される可能性もありうる。このためにも、相続または贈与財産に対する適正な評価が求められる。

⁶⁴⁾ 憲法裁判所は、その決定(2006 憲バ 49、2007. 5. 31)において、納付税額が高額であるため、当該不動産または有価証券を処分するしかない場合、その処分に時間がかかり、無理な現金化という不都合が生じるので、それを解消するために納付税額が 1 千万ウォン(2008 年から 2 千万ウォンに引き上げ)を超える場合のみに物納を許容することは合理的な理由があつて平等原則に違反しないと述べる。また、物納とは、私的有用性およびそれに対する原則的処分権を内包する財産価値のある具体的権利として認めるべきものではないので、財産権の保障の対象にはならないと判断した。

第3章 主要国における不動産税制の現況

第2章においては、韓国における不動産税制の現況を実体の租税法に基づいて把握し、税目ごとに、また課税段階別にその問題点について若干詳しく探った。それは、本稿の目的が主に韓国における不動産税制のあり方を論じることにあるので、現行の韓国の不動産税制に如何なる問題点があり、不動産の有効利用と負担の適正化・均衡化を図るため、税目ごとに、また課税段階ごとにあるべき姿は如何なるものか、なおかつ、所得、消費、資産に対する税源の配分において、今後ある部分に負担減が必要であり、ある部分に追加的な税負担を求めるのが望ましいか等について判断するためであった。

本章では、日本、アメリカ、イギリス、ドイツ、そしてフランスにおいて不動産税制について見ることにするが、前章でのアプローチとは違って、特徴的なもの、また、次章で韓国の不動産税制をモデルにして、そのあり方を論じるにおいて、ベンチマークになれる制度を中心に記述することとする。これは、各国における不動産税制が、その国々の歴史的・政治的・社会的特殊な背景によって構築されて来ており、政治権力や国民（または地域の住民）の税負担に対する意識にも絡んでいるので、ある国のある制度がいくら素晴らしいものであれ、それを直接的に受け入れるのには限界があるからである。

第1節 日本

日本における不動産税(土地税)⁶⁵⁾は、戦後少なくとも3度⁶⁶⁾にわたる不動産価格の高騰と後退の過程で、不動産税制を税収目的のみならず土地政策の一環として用いた背景から、不動産に関する税目が数多く生まれた。この意味では、韓国の不動産税制は、その税目のことにしてもその運営の方法にしても日本の制度と似ている部分が多い。本章を設けたのは、このように不動産に対する課税において、韓国より先に韓国と似たような問題点を抱えていた国から学ぶべ

⁶⁵⁾ 不動産は、土地を含む概念であり、一般に土地税よりも土地税をもカバーする不動産税という概念を用いるが、日本では昔ながら土地の上に建てられた建物より土地それ自体を大事にしてきた歴史的な認識から、不動産税ではなく、一般に、土地税という用語が用いられているが、本稿では全体的な構成において不動産または不動産税という用語を使っているので、日本の制度においてもそのまま用いることとする。

⁶⁶⁾ 1回目は、1960年前後のいわゆる岩戸景気の時期、2回目は、1972・3年頃の列島改造ブームの時期、3回目は、1980年代後半の高度経済成長の後半部の時期である。石弘光(いま、なぜ地価税か)『土地税制改革』2頁 東洋経済新聞社(1991年)、米原純七郎『土地と税制』(土地保有税重課論批判)9頁 有斐閣(1995年)。

きことがあると思うからである。

国税と地方税を合わせた、2004 年における所得・消費・資産からの税収の割合をみると、所得 51.4%、消費 32.2%、資産 16.5%⁶⁷⁾、である。アメリカと共に代表的な所得課税の国であるといえよう。

財務省のホームページを開いて見ると、『土地税制の主な税目』というところに、不動産に対する課税において保有段階、譲渡段階、取得段階と分け、保有段階においては、地価税(凍結中)、固定資産税、都市計画税、保有に係る特別土地保有税の 4 税目、譲渡段階においては、譲渡所得税(所得税、法人税、住民税)の 1 税目、取得段階においては、不動産取得税、取得に係る特別土地保有税、登録免許税、相続税の 4 税目が各々課税されることを表している。本稿では、譲渡段階という名の代わりに、移転段階という名を用いて譲渡所得と相続税・贈与税をこのカテゴリーに収めて記述しているが、分類の仕方だけの差であると思われ、今章での分類もそのまま用いることにする。

取得段階から保有段階、移転段階の順番に見ることとする。

1. 取得段階における課税

1 - 1. 不動産取得税

不動産取得税は、土地と家屋(住宅・店舗・工場・倉庫その他建物)の売買、交換、贈与、建築などによって不動産の所有権を取得した者に課される道府県税である。この租税は、高価の財産である不動産を取得するという行為の背後には担税力があるものと考え、その担税力に着目して課されるものである。言い換えれば、不動産の移転自体に着目して課せられる⁶⁸⁾という。この租税のこのような性格から非課税規定を広く設け、国等の取得の主体・非営利等用途により非課税はもとより、相続・法人の合併等の形式的な所有権の移転等に対しても非課税とされている。

この租税は、昭和 15 年(1940 年)、道府県の法定普通税として創設され、1950 年固定資産税の創設により廃止されたが、1954 年固定資産税の税率の引き下げとセットにして再び制度化された経緯がある。

不動産の取得時の価格(原則として固定資産税評価額)を課税標準として標準税率 4%(土地または住宅は 2006 年 4 月から 2010 年 3 月まで 3%)の税率で課税される。新築住宅用土地の取得に対する減税など、多くの例外措置が設けているが、その部分については省略する。

⁶⁷⁾ 三つの割合を合計すると、100.1%になるが、財務省の原資料をそのまま用いる。

⁶⁸⁾ 日本国の最高裁判決昭和 48 年 11 月 16 日 民集 27 巻 10 号 1333 頁。

この租税の 2005 年における税収は 5,441 億円⁶⁹⁾で、地方税税収の 1.6%、都府県税税収の 3.2%を占める、税収としての重要性はそれほど大きくない。

1 - 2. 特別土地保有税

土地保有に伴う管理費用の増大を通じて土地投機を抑制し、併せて土地の供給および有効利用の促進を目的として昭和 48 年(1973 年)に導入した市町村税(普通税)である。すなわち、土地政策の一環として、国税における土地譲渡益に対する重課措置と合わせて土地投機抑制のために設置された政策課税である。また、不動産取得税の課税価格が現実の価格よりも相当程度低い、当該固定資産税の登録価格によることとされている(地方税法第 73 条の 21 第 1 項)ので、現実の価格(実際の取引価格、地方税法第 593 条 1 項)で課税する目的で導入したものである。

免税点以上の一定の土地⁷⁰⁾の保有と取得に対して課される。まず、保有に係る特別土地保有税においては、毎年 1 月 1 日を基準日として保有期間が 10 年を経過しない土地に対して、その取得価格を課税標準として 1.4%の一定税率で課税する。この租税の持つ固定資産税と同じ性質から、その租税との重複課税を避けるため、その土地に対する標準税率による固定資産税相当額を税額から控除される。

次に、取得に係る土地特別税においては、土地の取得に対し、その土地の取得価格を課税標準として 3.0%の一定税率で課税される。このように、この租税は、上で見た不動産取得税と同じ性質の租税であるため、その租税との重複課税を避けるために、標準税率による不動産取得税相当額を税額から控除される。

特別土地保有税については、バブルが崩壊され、地価が下がりつづけてきたことを受けて、平成 15 年(2003 年)以降、新たな課税は行わない、徴収猶予とされている。課税対象になっている土地であっても計画変更などを行う場合に、徴収猶予による非課税措置の適用を受ける場合があるので、この租税は、地価の抑制から土地の有効利用を促進させる目標に転換⁷¹⁾したといえるだろう。

特別土地保有税の税収は、徴収猶予されたことで、最近僅か(2005 年の場合 43 億円)であるが、バブル最中だった 1992 年においては、1,635 億円で地方税

⁶⁹⁾ 総務省編『平成 19 年版地方財政白書』7 頁 (2007 年)。

⁷⁰⁾ 東京都の特別区および指定都市の区域では 2 千平方メートル、都市計画区域を有する市町村の区域では 5 千平方メートル、その他の市町村の区域では 1 万平方メートル未満の土地の取得または保有に対しては課税されない。

⁷¹⁾ 田中啓一「土地政策と地方財政の間で相克する特別土地保有税」税 2000 年 8 月号 25 頁。

税収の 0.5%、市町村税税収の 0.8%を占めたこともあった。

1 - 3. 登録免許税

登録免許税は、不動産登記、所有権登記及び人の資格や事業免許等を受けることを課税の対象とする、手数料⁷²⁾ないし特権料の性質を持つ国税である。

不動産の登記においては、不動産(土地・建物など)の所有権の保存・移転などに対し登記時の価額を課税標準として課される。その価額とは固定資産課税台帳に登録された価格のある不動産については、その登録価格とされる。また、固定資産課税台帳に登録された価格のない不動産については、それに類似する不動産の課税台帳登録価格を基礎として登録機関が認定した価額とする。

登録免許税の税率は、不動産の登記の場合、原則的に従価税(土地の合筆または建物の合併による登記事項の変更の登記等の場合、件当定額の従量税のような例も散見される)として登記原因ごとにその税率が異なっている。売買を目的とした所有権移転登記の場合、不動産価格の 2.0%となっている。この租税による税収は、国税収入のおよそ 1.5%(6,000 億円～7,000 億円)を占める。不動産の取引における高い負担をもたらすものであるといえるであろう。

不動産に対する登録免許税は、不動産取得税と深く結びついており、不動産の登記を申請する前に納付し、登録機関は登録するときに登録免許税の納付の事実を確認しなければならない(不動産登記法第 25 条 12 号)ことになっている。

登記の種類			税率
所有権 移転登記	原則	相続・合併・共有物分割	不動産価格の 0.4%
		売買などその他	不動産価格の 2.0%
	特例	2009 年 3 月 31 日までに居住用住宅を取得し、取得後 1 年以内に登記	不動産価格の 0.3%
所有権 保存登記	原則		不動産価格の 0.4%
	特例	2009 年 3 月 31 日までに居住用住宅を新築(又は新築住宅を取得し居住の用に供した場合)し、その後 1 年以内に登記	不動産価格の 0.15%

⁷²⁾ 東京地裁昭和 38 年 11 月 28 日の判決(行裁例集 14 卷 11 号 1936 項)においては、「登録税は登録を申請する者が登録を受けた場合それにより何らかの利益を享受するであろうことに着目して国の財政収入の目的から課される一種の租税であって単なる手数料ではなく、……」と、手数料に類似するように考えられるが、租税であることを示したのである。

	原 則	不動産価格の 0.4%
抵当権 設定登記	2009 年 3 月 31 日までに居住用住宅を取得し、 取得資金の貸付に係る債権の担保として行う 取得後 1 年以内の登記	不動産価格の 0.1%
仮登記	所有権移転の仮登記又は所有権請求権保全の 仮登記	不動産価格の 0.2%
	その他の仮登記	本登記の税率の 1/2

2. 保有段階における課税

2 - 1. 固定資産税

日本における固定資産税は、基礎自治団体である市町村に帰属する租税である。ただし、東京都のうち特別区については東京都が、一の納税義務者の有する償却資産の価格の合計額が一定の限度額(例えば、人口 5 千人未満の町村は 5 億円、人口 20 万人以上の市は 40 億円、等)を超える場合(これは大規模償却資産と呼ぶもので、具体的には都道府県知事の指定によって決まる)、この越える部分に対しては都道府県が課税権をもつ都道府県税でもある。2005 年において、総 8 兆 8,621 億円の税収をあげ、全体地方税収の 25.5%、全国平均で市町村の税収の 50.2%を占める地方自治を支える中核的な財源である。

固定資産税は、賦課期日である 1 月 1 日現在において固定資産税課税台帳に登録されている固定資産の価格(適正な時価)を課税標準として、その固定資産の所有の事実に着目して課される財産税⁷³⁾の性質を有する租税であるといわれている。

(1) 課税の対象

固定資産税は、賦課期日現在に所在する土地、家屋(建物登記簿に登録されるべき建物)および償却資産という 3 種類の固定資産を課税の対象とする。すなわち、課税対象が土地、家屋及び償却資産という、有形のものに制限されている。

土地と家屋(建物)は、本来有形で固定されているものであるため、「固定資産」としての性質を有し、固定資産税の対象になるのは言うまでもない。一方、償却資産においては、その範囲が事業の用に供することのできる資産であるが、減価償却資産であっても、鉱業権・漁業権・特許権等無形減価償却資産はその

⁷³⁾ 最高裁判決昭和 47 年 1 月 25 日 民集 26 卷 1 号 1 頁、最高裁判決昭和 59 年 12 月 7 日 民集 38 卷 12 号 1287 頁、最高裁判決平成 15 年 6 月 26 日 民集 57 卷 6 号 723 頁、等、金子宏『租税法』第 12 版 474 頁(弘文堂、2007 年)。

対象にならない。

(2) 税率

課税対象の用途にかかわらず、一律 1.4%の比例税率で課されている。因みに、固定資産税においては、各市町村が標準税率を基準として当該市町村の条例によって定めることとし、制限税率はない(2004 年廃止)。ただし、一の納税者に係る課税標準の総額がその市町村の課税標準総額の 3 分の 2 を超える者がある場合には、1.7%を超える税率で固定資産税を課する旨の条例を制定することができる。ただし、その場合、当該市町村の議会において、当該納税義務者の意見を聞くことになっている(地方税法第 350 条 2 項)。

固定資産税は、資産の保有と市町村の行政サービスの間に一般的な受益関係⁷⁴⁾があるという、応益原則に基づく財産税という基本的性格から、資産価値を表す価格(適正な時価)に対して比例税率で課税するといわれる⁷⁵⁾。この原則から、災害によって納税者がその財産について甚大な損失を被る等特別な場合を除けば、諸外国で一般に行われているような、用途に応じ税率を区別することや納税者の支払い能力による減免制度等は設けられていない。ただし、住宅用地のうち一定の部分については、特例措置が設けられている(後術)。

(3) 台帳課税主義の課税方式

固定資産税の課税は、賦課期日現在の市町村に備えられている固定資産課税台帳により行われる。すなわち、固定資産課税台帳(土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳、償却資産課税台帳)に所有者として登録されている者を納税義務者とし、固定資産課税台帳に登録されている固定資産の価格を課税標準として課される。この制度は、経常的に課される固定資産税の課税業務を円滑に行うためには、年々の状況を記録・維持する必要があり、課税価格の評価を適正かつ公平に行うためにも、その価格を常に縦覧させ、均衡を図ることが求められているからである⁷⁶⁾。

(4) 財産の評価

固定資産税における課税価格の評価は、①課税当局による評価、②固定資産税の賦課のみの目的での評価、③課税対象によって異なった評価方法、④土地

⁷⁴⁾ 金子宏「固定資産税制の改革—その一『固定資産の性質と土地評価のあり方』『政策実現と行政法』349 頁(有斐閣、1998 年)。

⁷⁵⁾ 林宜嗣「応益税としての固定資産税の公平性」『資産課税関係論文集成』104 頁(財)資産評価システム研究センター(2004 年)。

⁷⁶⁾ 金子宏『租税法』(第 12 版)475 頁(弘文堂、2007 年)。

とその建物との分離評価、⑤土地と家屋の評価額の 3 年据置制度等、諸外国に比べて独特な部分がある。

第 1 に、評価を担当する機関は、総務省一都道府県一市町村という、固定資産税の課税当局である。固定資産税の評価は、市町村に設置される固定資産評価員によって行われ、評価額の決定は、固定資産評価員の評価(評価調書)に基づいて総務大臣が評価額の全国的な統一および市町村間の均衡を確保するために定めて告示した固定資産評価基準によって市町村長が行う(毎年 2 月末日まで)。決定した価格などを直ちに固定資産課税台帳に登録し、原則として、毎年 3 月 1 日から 20 日以上の間、固定資産課税台帳またはその写しをその指定する場所において関係者の縦覧に供することになっている。

第 2 に、固定資産税における評価は、固定資産税を賦課する目的のみで行う。このように、日本では不動産の評価において当該行政目的により異なった評価機関が評価を行う、いわゆる分離主義となっている。しかし、土地においては、あくまで地価公示価格⁷⁷⁾が中心で、固定資産税評価額も相続税路線価もその公示価格の一定水準を目処にした価格をその評価額とする。行政の目的、評価の水準、評価機関などについて具体的に見ると、以下の通りである。

	価格の定義	評価機関	目的
地 価 公 示 価 格(毎年評価、 1 月 1 日時点)	正常な価格(地価公示法 2 条 2 項):「土地について自由な 取引が行われるとした場合 におけるその取引において 通常成立すると認められる 価格」	国土交通省	・ 土地取引の指標 ・ 公共事業用地の 補償額の算定 ・ 適正な地価の形成
基 準 地 価 格 (毎年、7 月 1 日時点)	基準時点(07 年、24,374 地 点)の価格(国土利用計画法)	都道府県	・ 土地取引の指標
相 続 税 路 線	時価(相続税法 2 2 条)	国税庁	・ 相続税・贈与税の

⁷⁷⁾ 不動産鑑定評価における更地の正常価格と同じ概念の価格である。すなわち、①建物が無いものとしての価格、②通常の使用能力で最有効使用を前提とした価格、③ある標準的な土地(地積や形状が中庸なもの)の「点」の価格、④売り急ぎ、買い進み等の事情がない、合理的な市場で形成されるであろう価格、という(室津欣哉「資産評価・税制が不動産市場と経済に与える影響」『第 3 回固定資産評価研究大会報告書 21 世紀の固定資産税のあり方を考える』260 頁(財)資産評価システム研究センター、2000 年)。

価(毎年、1月1日時点)	※公示価格の80%水準		賦課
固定資産税評価額(3年ごと、1月1日時点)	適正な時価(地方税法341条の5) ※公示価格の70%水準	総務省(市町村)	・固定資産税の賦課

第3に、課税対象により、土地は原則として売買実例価額を基礎として評価し、家屋は再建築価格方式(昭和26年導入)とし、償却資産は取得価格となっている。まず、土地(土地といっても宅地、田および畑、山林等色々あるが、その代表的な類型である宅地を見る)の評価は、売買実例価額に基づいて標準宅地の価格を設定し、それに比準して、各筆の宅地の評価を行う、標準地比準方式による。次に、家屋の評価は、評価時において評価の対象になった家屋と同一のものを新築する場合に通常必要とされる建築費(再建築価格)を求め、経過の年数、損耗の程度等に応ずる減価を行ったものである。最後に、償却資産の評価は、取得価格にその償却資産の耐用年数に応ずる減価償却費用を考慮してその価額を求める。

第4に、土地とその上に建てられている建物を分離して評価を行う。アメリカやドイツでは一つの不動産、土地の上の建物は、同じ人が所有する場合には一つの不動産として評価・課税するが、日本では、昔から土地に対する国民的な愛着が強く、建物は期間の経過等によりいずれなくなるが、土地は永遠に残るという認識で、建物より土地の価値を重視する⁷⁸⁾。言い換えれば、土地に対する所有意識が根強いことから土地と建物を分離して評価する制度が続けられている。

第5に、償却資産は毎年評価替えを行うが、土地と家屋においては、原則として3年ごとにその評価を行い、価格を決定する。その評価を行う年を基準年度といい、その年に決定された価格を基準年度の価格という。その基準年度の価格が翌年度(第2年度)と翌々年度(第3年度)においても原則的に課税価額として用いる、3年間据置システムになっている。しかし、基準年度の価格が翌年度(第2年度)と翌々年度(第3年度)にそのまま据え置くことが出来ない事情がある場合には、第2年度及び第3年度においても評価替えすることになっている。それは、まず、地目の変換、家屋の改築または損傷その他これらに類する特別な事情が生じたため、または、市町村の廃置分合または境界変更が行われたため、ある土地または家屋について、基準年度の価格によることが不適當である

⁷⁸⁾ 金子宏『21世紀の固定資産税のあり方を考える』16頁(財)資産評価システム研究センター(2000年)。

か、あるいはそれによることがその市町村を通じて課税上著しく均衡を失すると認められる場合においては、その土地または家屋の第2年度または第3年度の課税標準は、それに類似する土地または家屋の基準年度の価格に比準する価格によって評価替えを行うことになる。

(5) 居住用住宅に対する特例措置

居住用の住宅については、厚く優遇されている。すなわち、住宅用地の課税標準は、1戸当たり200㎡までの小規模住宅用地については評価額の6分の1に、200㎡を越える部分で家屋の床面積の10倍までの一般住宅用地については評価額の3分の1に圧縮される(同法第349条の3の2)。

日本における居住用住宅に対する減税措置は、このように、評価額に対する課税標準への算入割合を調整し、また、その住宅の所有者の所得などの人的事情を考慮しないで一律的に行われている。これは、固定資産税を物税⁷⁹⁾として取り扱っている建前から生じていることであると考えられる。

2 - 2. 都市計画税

都市計画税は、都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用に当てるために設置(1956年)されている市町村の目的税で、課税客体は原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋である。

税率は、0.3%(制限税率)であり、賦課期日・納税義務者・課税標準・納期等が土地および家屋に係る固定資産税と同様であって、固定資産税と合わせて賦課徴収が行われる。

一般住宅地(床面積の10倍相当まで)に関しては、価格の3分の2で評価し、小規模住宅用地(200㎡まで)は価格の3分の1で評価することとして、固定資産税と同様に居住用の土地については、特例措置を設けている。

2 - 3. 地価税

地価税は、土地保有に対する負担の公平の確保と土地の有効利用に資するために、土地の有利性の縮減を政策目的としたものである。土地基本法(1989年12月22日施行)に基づいて土地の保有に対する課税として1992年から課税された国税である。

⁷⁹⁾ 最高裁判決昭和47年1月25日 民集26巻1号1頁、最高裁判決昭和59年12月7日 民集38巻12号1287頁、最高裁判決平成15年6月26日 民集57巻6号723頁。

1997 年まで、施行 6 年間、2 兆 3,560 億円を徴収し、バブルが崩壊した後、地価が下がりつつけてきたので、1998 年から課税停止されている。

課税対象は、課税時期(その年の 1 月 1 日)において、個人、または法人が有する土地である。居住の用に供されている土地と 1 平方メートル当たりの更地価格が 3 万円以下の土地については非課税とされるため、主に企業に対する課税であると認識されている。

課税価格は、個人または法人が課税時期において有する土地等の価額(時価)を合計した金額とする。ただし、土地面積に 1 平方メートル当たり 3 万円を乗じた金額または個人あるいは資本金の額または出資金の額が 1 億円以下の法人は 15 億円(資本金などが 1 億円を超える法人は 10 億円)のうちいずれか高い金額を基礎控除額として控除する。

税率は、設置当時は 0.2%に設定したが、0.3%に引き上げ、また停止される時には 0.15%であった。

日本においては、かつて土地神話が根強かった。すなわち、土地は有限で希少な財貨であり、持っていればいずれ必ず値上がりするから、投資の対象として安全で確実・有利な財産であるという。しかし、土地神話は、1990 年初バブルが弾けることに伴い、崩壊したといえるであろう。その土地神話が崩壊したきっかけをどこから探すにせよ、バブル崩壊以降、日本において地価の安定期が続けられているのは、地価税の影響も小さくないといえることができると思われる。

地価税は、固定資産税と同じく保有課税で、土地を保有し続ければ毎年経常的に課されるので、土地の保有コストを増大させる。増大する保有コストを避けるためにはその土地を手放すか、保有コストを上回る収益性を求める有効利用するしかない。土地政策として保有課税の適正化が有効であるのは、課税を通じたこの保有コストの増大である。これに対し、取得に一回のみ課税する流通課税は、取引それ自体を禁ずるほど重く課税しない限り、全保有期間をわたって計算すれば大きな負担感にはならない。また、譲渡課税は、保有し続ければ課税されないので、当該土地を最も有効に利用させる者に回るのが妨げになる(lock-in effect)。

現在、たとえ地価税が課税停止になっているとはいえ、不要不急な土地への投資により土地市場が不安定になれば、何時でも地価税を再発動するという、国民に対する地価税のメッセージは有効に働いているといえよう。

3. 移転段階における課税

3 - 1. 譲渡所得課税

日本では、かつて不動産市場の動きに対応する手段として、税制を用いることに必ずしも積極的ではなかった。日本において第 1 回目の地価高騰期であったいわゆる岩戸景気の時期に出された、政府税制調査会の日本における初めての土地税制答申⁸⁰⁾(1968 年 7 月)は、「……現実に実施可能な税制上の施策によって、需給の不均衡の是正を図ることにはおのずから限界があることは認めざるをえず、土地政策全般において土地税制の果たしうる役割は、あくまでも補完的、誘導的なものにとどまることをこの際強調せざるをえないと考える。」と述べ、税制の土地対策への限界を見せた。

しかし、このような考え方に立ちながら、早くも 1969 年から不動産(土地)政策としての譲渡課税に踏み切った。すなわち、1969 年、地価高騰の近因である土地需給の不均衡を是正するため、長期保有(5 年以上)土地からの譲渡益に対しては、大幅な減税を行って土地の供給を誘発し、短期保有土地からの譲渡益に対しては、重課税を行って投機目的の仮需要を抑制しようとした。にもかかわらず、個人のみを対象にし、法人を除外したので、個人が手放した土地が法人の手に入り、その効果が限定的であった。この反省から、1973 年(昭和 48 年)、法人の短期保有土地の譲渡益にも重課税制度を創設したが、日本列島改造ブーム等経済的・社会的な要因により地価の不安定な状態は続く、それに対応するための譲渡税制は、地価の動向に左右されて強化と緩和が繰り返してきた。このように、昭和期を通じた不動産税制は、譲渡課税が中心となり、不動産取得税(昭和 29 年再制度化)や特別土地保有税(1973 年導入)等、取得課税により一部補完する程度であった。

土地政策の一環としての譲渡課税中心の不動産税制が、保有課税との均衡を図ったのは、昭和 60 年代から平成初期にかけて(1980 年代)の 3 度目の地価高騰がきっかけであった。

政府税制調査会は、1990 年 10 月に出した、『土地税制のあり方についての基本答申』において、「土地という資産の保有・譲渡・取得に対して適切な税負担を求めていくことが必要であり、土地の資産としての有利性を縮減ないし減殺することを中心に、投機的な土地取引の抑制と土地の有効利用の促進を図る必要がある」と、資産の保有・譲渡・取得における均衡のとれた積極的な税制を求めた。これは、1989 年 12 月に施行した「土地基本法」に基づいた考え方であるが、その後、土地保有課税として既にある地方税の固定資産税とは別に国税の

⁸⁰⁾ 税制調査会『土地税制のあり方についての答申』(第 3、2)(昭和 43 年 7 月)。

地価税が創設(1991 年)された。不動産に対する一連の課税強化策は、相続税の評価額を地価公示価格の 80%を水準とするいわゆる 8 割評価(1992 年)と固定資産税の評価額を地価公示価格の 70%とする 7 割評価制度(1994 年)まで繋がった。

バブル崩壊後、崩壊したバブルの後遺症を治癒するため、最近の日本における不動産譲渡課税制度は、再び緩和され、居住用不動産を中心に特例措置も数多く設けられた。しかし、日本の不動産譲渡税制は、課税ベースの捉え方、無償移転に対する課税上の措置、譲渡損に対する取り扱い等参考に値する制度が多い。この観点から重要な制度を中心に一つひとつ見ることとする。

(1) 譲渡所得の捉え方

譲渡所得を資産の譲渡による所得といい、たな卸資産の譲渡その他営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得(事業所得に該当)や山林の伐採又は譲渡による所得(山林所得に該当)を除いて、資産の譲渡による所得を全てこの範囲に入れ、譲渡所得の課税ベースを包括的に捉えている(所得税法 33 条 1 項・2 項)。判例⁸¹⁾によれば、「所得税法 33 条 1 項にいう『資産の譲渡』とは、有償無償を問わず資産を移転させる一切の行為をいうものと解すべきである」とし、あらゆる資産の譲渡による所得が譲渡所得税の課税の対象であることを示している。言い換えれば、譲渡とは、有償であると無償であるとを問わず、所有権その他の権利の移転を広く含む観念で、売買や交換はもとより、競売、公売、収用、物納(税金の納付のためのものを除く)、現物出資等がそれに含まれる⁸²⁾。

しかし、実際には、課税に関して収入金額が問題となり、収入金額がなければ、課税されないとされる⁸³⁾。現行法でのみなし譲渡は、法人に対する贈与と限定承認に係る相続のみがその対象になっている。これは、もとより法人については相続税がなく、限定承認はその性格上、被相続人の所有期間中に生じた値上がり益に対して(みなし)譲渡所得税を課しないと、相続人が負担することになり、限定承認の趣旨にそぐわないからである。

にもかかわらず、日本においては、不動産のキャピタル・ゲインに対しいずれ課税する仕組みになっていることは確かである。その内容については、以下で述べることとする。

(2) 課税方法

保有期間 5 年を基準とし、5 年超保有し譲渡した場合の長期譲渡所得について

⁸¹⁾ 最高裁判決昭和 50 年 5 月 27 日 民集 29 卷 5 号 641 頁。

⁸²⁾ 金子宏『租税法』第 12 版 194 頁(弘文堂、2007 年)。

⁸³⁾ 水野忠恒『租税法』(第 3 版) 201 頁(有斐閣、2007 年)。

は、100 万円の長期保有特別控除を認め、その 2 分の 1 のみを総所得金額に合算し、残りの 2 分の 1 は課税の対象から除外されている。また、保有期間 5 年以内の短期譲渡所得については、50 万円の譲渡所得特別控除を認めた後、総所得金額に算入する。

しかし、不動産譲渡所得に対しては、租税特別措置法により特別に取り扱われている。すなわち、不動産の譲渡所得については、短期譲渡から生じたものであっても、長期譲渡から生じたものであっても、分離課税とされる。分離課税するにあたっては、譲渡所得特別控除(50 万円)または長期保有特別控除(100 万円)を認めず、短期譲渡益については 30%(住民税 9%別)の単一税率で、長期譲渡所得については一律 15%(住民税 5%別)の税率で課される(措置法第 31 条・第 32 条)。

この特例税率は、譲渡課税において、譲渡所得の中に含まれているはずの所有期間中の物価上昇による名目的な貨幣価値の変動分に対する除外措置を採用していないこともあるので、おそらく平準化措置のことも考えて低く設定していることであろうと思われる。しかし、例えば、課税所得金額が 1,225 万円を超える場合、通常の所得より軽課される結果になる。この金額 1,225 万円は、所得税率 33%に当る課税標準額(900 万円超)に所得税の平均課税最低限の所得 325 万円⁸⁴⁾を加えたものであるが、短期譲渡益に対しては、課税標準にかかわらず、39%の単一税率(住民税率を含む)で課される反面、通常の所得の場合、1,225 万円以下の部分には 10%~33%の税率が適用されるものの、1,225 万円を超える部分には 43%~50%(2,125 万円超の場合、住民税率を含む)で課されるからである。

《 所得税の税率 》

課税標準	税率
～ 195 万円	5%
～ 330 万円	10%
～ 695 万円	20%
～ 900 万円	23%
～ 1,800 万円	33%
1,800 万円超	40%

* (総)所得税には、その課税標準に住民税が 10%付加される。

⁸⁴⁾ 財務省のホームページ『主要国の個人所得課税（国税）の税収』2 頁による。

(3) 無償による資産移転に対する措置

法人に対する贈与と限定承認⁸⁵⁾に係る相続(法人に対する遺贈と個人に対する包括遺贈のうち限定承認に係るものをも含む)については、贈与または相続のときにみなし譲渡により値上がり益清算課税が行なわれ、それ以外の不動産の無償移転については、被相続人または贈与者のその資産の取得価格が相続人または受贈者に引き継がれる取得費引継方式を採用している(所得税法第 59 条、60 条)。この場合、その譲渡資産の取得費に相続税額を含めることを認める(租税特別措置法第 39 条)。

日本は、相続・贈与などの無償による譲渡所得課税につき、シャープ勧告を受けてみなし譲渡課税を施行した歴史(昭和 25 年)を持っている。そのみなし譲渡課税制度は、相続人または受贈者には相続税または贈与税がかかり、被相続人または贈与者には譲渡所得税がかかることになり、過重な負担の問題で、次第に緩和され、現在の制度になっている。無償に移転された資産が世帯を通じて何代も引き続き移転されることになるとすれば、清算課税としての実効性がそれほどないという見方もないわけではないが、この制度が維持される限り、いずれその増加益は課税されることになると考えられ、譲渡課税の全般的な有効性を高める制度であるといえる。

不動産の交換の場合にも一定の条件(両方所有期間が 1 年以上で、資産額の差が 20%以内等)の下で、取得費引継制度を採用している(同法第 58 条)。

(4) 譲渡損失の取り扱い

不動産の譲渡に伴う損失(キャピタル・ロス)については、他の所得からの損益通算を認めず、当該年度の譲渡益からの相殺のみが認められる(措置法第 31 条・32 条)。すなわち、短期譲渡純損失は長期譲渡所得から控除し、長期譲渡純損失は短期譲渡所得から控除する。これは、不動産の譲渡所得を分離課税し、通常の所得とは異なって単一税率で課税する特例に対応する制限であると考えられる。

しかし、所有期間 5 年超の居住用家屋およびその敷地等の資産を譲渡して損失が生じ、その譲渡日の前年 1 月 1 日から譲渡日の翌年 12 月 31 日までの間に住宅の床面積が 50 m²以上の代替資産を取得し、取得日からその翌年 12 月 31 日までの間に自己の居住の用に供する(または供する見込みである)場合、その譲渡損失に対してはその年の他の所得との損益通算を認め、当該年度に通算しきれなかった損失については翌年以後 3 年間にわたり、他の所得と繰越控除を認める(1998 年 1 月 1 日から 2009 年 12 月 31 日まで適用、措置法第 41 条の

⁸⁵⁾ 限定承認にかかるみなし譲渡の趣旨については、東京地裁判決平成 13 年 2 月 27 日税資 250 号 8845 頁を参照。

5)こととされる。

また、所有期間 5 年超の居住用家屋及びその敷地等で、譲渡に係る契約を締結した日の前日において譲渡資産の取得に係る一定の住宅借入金等があるものを譲渡して損失が生じた場合、その損失は、その住宅借入金等の金額から譲渡資産の対価の額を控除した残額を限度に他の所得との損益通算を認め、当該年度に通算しきれなかった損失については翌年以後 3 年間にわたり、他の所得と繰越控除を認める(2004 年 1 月 1 日から 2009 年 12 月 31 日まで適用、措置法第 41 条の 5 の 2)こともされている。ただし、これらの繰越控除は合計所得金額が 3,000 万円以下の年に限り、入居(または譲渡)の年の前 2 年以内に以下で記述する、3,000 万円の特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例等の適用を受けていないことを条件とする。

これらの制度は、バブル崩壊後、長年の地価下落によって含み損を抱えている居住用財産またはその住宅を譲渡してもその住宅に付いているローンの返済さえできないという状況の下で資産の流動化を促進するための時限的な措置であるという。

(5) それ以外の特例措置

譲渡所得については、それ以外にも居住用資産を中心に幾つかなの特例措置が設けられている。

第 1 に、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例である。優良住宅地の造成等による譲渡所得の 2,000 万円以下の部分には 10%(住民税 4%)、2,000 万円超の部分には 15%(住民税 5%)の特例税率で課される(平成 20 年 12 月 31 日まで適用、措置法第 31 条の 2)。

第 2 に、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例である。10 年超所有した居住用財産の譲渡による所得で、その金額が 6,000 万円以下の部分には 10%(住民税 4%)、6,000 万円超の部分には 15%(住民税 5%)の特例税率で課される(措置法第 31 条の 3)。この規定は、その年の前年または前々年において既にこの規定の適用を受けないことを条件とする。

第 3 に、居住用財産の譲渡所得の特別控除⁸⁶⁾である。個人が、この居住の用に供している家屋等を譲渡した場合(居住の用に供されなくなった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合にも含む)、当該財産の譲渡に係る譲渡所得の金額から 3,000 万円が控除される。この規定は、長期譲渡所得、短期譲渡所得を問わず適用され、居住用財産の譲渡において一般的に適用される制度である。ただし、その年の前年または前々年において既にこの

⁸⁶⁾ 居住用財産の譲渡所得の特別控除の趣旨については、最高裁判決平成元年 3 月 28 日(判時 1309 号 76 頁)を参照。

規定の適用を受けたか、あるいは、その年の前年または前々年において特定の居住用財産の買換え等の特例、特定の居住用財産の交換特例、特定居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例のいずれかの一つを既に受けた場合には適用がない。

第 4 に、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例である。個人がその有する家屋または土地若しくは土地の上に存する権利で、所有期間かつ自己の居住の用に供している期間が 10 年を超えるものを譲渡し、当該譲渡日の属する年の前年 1 月 1 日から当該譲渡の日の属する年の 12 月 31 日までの間に床面積 50 m²以上の買換え資産を取得し、取得した年の翌年 12 月 31 日までの間に当該個人の居住の用に供した(供する見込みであることも含む)とき、当該譲渡資産の譲渡による収入金額が当該買換え資産の取得価額以下である場合、当該譲渡資産の譲渡がなかったものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合、当該取得価額に該当する金額については譲渡がなかったものとし、その超える金額に相当するものは、長期譲渡所得として 15%の税率で課される。これは、いわゆる取得価格引継ぎ(課税繰り延べ)制度である。この規定は、1993 年 4 月から 2009 年 12 月まで運営される制度であるが、入居の年またはその前 2 年以内に、3,000 万円の特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例、居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例等を受けないことを条件にするものである。

第 5 に、特別控除額である。個人が、当該年度に収用等のための譲渡による控除(5,000 万円限度、措置法第 33 条の 4)、特定の土地区画整理事業等のための譲渡による控除(2,000 万円限度、措置法第 34 条)、特定住宅地造成事業等のための譲渡による控除(1,500 万円限度、措置法第 34 条の 2)、農地保有合理化等のための譲渡による控除(800 万円限度、措置法第 34 条の 3)のいずれか二つ以上の規定の適用が受けられる場合、その控除額は 5,000 万円を限度にする。

(6) 法人に対する譲渡課税

法人の土地譲渡益については、通常の法人税額とは別に、その年の 1 月 1 日における所有期間が 5 年以内のものは 10%、5 年超のものは 5%を追加課税する。ただ、この規定は、2008 年 12 月 31 日までの間、適用停止とされている。土地の譲渡における特別控除・課税の繰延べ措置は個人の場合と同様になっている。

(7) 企業再編に伴う措置

企業組織再編成のために資産が移転される際、主要な資産および負債と従業員の数相当が独立した事業単位に移転され、かつ移転した事業を継続する等の条件を満たせば、その移転に伴い譲渡所得が実現しても、認識はせず、帳簿価

格を引き継ぐこととして課税の繰り延べを認める。

3 - 2. 相続・贈与課税

日本における相続・贈与に対する課税は、1980年代以降緩和されてきた。その主な内容は、最高税率の引き下げ、基礎控除額の引き上げであった。最高税率から見ると、1988年12月改正前は75%(課税遺産額5億円超)であったものが1989年から70%に、そして2003年からは50%に各々引き下げられた。次に、法定相続人4人(配偶者と子3人)の場合の基礎控除額は、1988年12月改正前3,600万円(2,000万円+400万円×法定相続人数)、1989年1月から7,200万円(4,000万円+800万円×法定相続人数)、1992年から8,600万円(4,800万円+950万円×法定相続人数)、1994年から9,000万円(5,000万円+1,000万円×法定相続人数)に各々引き上げられた。

2003年、相続税と贈与税を一体化する相続時精算課税制度の導入に伴い、最高税率を70%から所得税率並みの50%(所得税の場合、住民税を含む)に引き下げ、最高税率が適用される課税遺産額(課税標準)を20億円超から3億円超に引き下げた。

一連の課税緩和措置により、相続税の課税割合(課税件数/死亡者数)⁸⁷⁾は、1988年12月以前7.9%→1991年6.8%→1993年6.0%→2002年4.5%→2005年4.2%と、負担割合(納付税額/合計課税価格(課税総遺産額+基礎控除額))は、1988年12月以前17.4%→1991年22.2%→1993年16.6%→2002年12.1%→2005年11.3%に、各々下がった。つまり、2005年現在、死亡者の4%強と合計課税価格の11%強に相続課税が及ぶわけで、少数の富裕者に対する租税であるといわれることになった。しかし、それにしても、国際的に見れば低い方ではない。

2006年に納付された税収は1.5兆円であるが、これは2006年の総国税収入の2.8%水準である。以下では、日本における相続税・贈与税についてやや詳しく見ることにする。

(1) 課税方式

相続税は、法定相続分課税方式による遺産取得課税方式を採用している。すなわち、遺産取得税と位置づけ、個人所得税の補完機能および課税による富の再分配機能を重視する⁸⁸⁾。いまや相続税の税収としての重要性は高くないが、日本における相続税は、1905年(明治38年)露日戦争の戦費調達のために創設さ

⁸⁷⁾ 財務省のホームページ(<http://www.mof.go.jp/jouhou/syuzei/siryou/137.htm>)による。

⁸⁸⁾ 佐藤英明「相続税率の法理論—若干の論点整理」『税率の法理論』日税研論集 第49号 60頁(2002年)。

れ、家督相続を中心とする遺産課税方式を採用した。それが、1950年シャウプ勧告により遺産取得課税方式に転換された後、農業用財産や中小企業用財産については、長子単独相続の慣習が強いという現実と単純な遺産取得課税方式がもたらす税負担の過重等の問題点を和らげるため、各相続人が相続により取得した財産を標準として課税する制度を採りながらも、相続税の総額は遺産の総額と法定相続人の数という客観的な数字により決定できる制度にした(1958年)⁸⁹⁾。これに対し、贈与税は、単純な遺産取得課税方式を採用している。

(2) 課税財産の範囲

相続税と贈与税の課税財産の範囲は、相続または遺贈、贈与により取得した財産の全部である、いわゆる包括主義を採っている。相続税法第2条および第2条の2における、“その者が相続又は遺贈(または贈与)により取得した財産の全部に対し、相続税(または贈与税)を課する”、規定がこの包括主義を意味する。相続税法は、このように相続税の課税対象を包括的に捉えたうえ、死亡保険金のうち被相続人が負担した保険料の金額で被相続人の死亡のときまでに払い込まれたものの全額に対する割合に相当する部分など数多くのみなし相続財産を設けている。したがって、何が相続財産に該当するかは、事実関係の認定に係る⁹⁰⁾こととなる。

(3) 課税価額

相続税の合計課税価額は、被相続人の遺産総額から非課税対象財産等と債務等を控除した後、相続時精算課税に係る贈与財産と相続開始前3年以内に贈与した財産を加算したものになる。すなわち、贈与税においては、相続時精算課税を選択した場合は累積課税方式を、そうでない場合は暦年課税方式を採用している。

相続時精算課税とは、将来において相続関係に入る65歳以上の親から20歳以上の子への贈与について、相続開始まで2,500万円までの贈与に対しては贈与税を非課税とし、その2,500万円の非課税枠を超えた贈与についても一律20%の税率で贈与税を課税(この税額は相続税から控除)した後、相続時にそれまでの贈与額(非課税枠内の贈与も含む)を贈与時の時価で相続財産に合算して相続税額を計算する、相続税と贈与税との一体化措置(2003年創設)である。

贈与税の持つ相続税の補完税としての性格上、通常の贈与に対しては年間110万円の基礎控除額を超える贈与に対し、高い累進税率(課税標準1,000万円超の場合50%)で課税(暦年課税)されるが、高齢化の進展に伴い、親(被相続人)の子へ

⁸⁹⁾ 税制調査会『相続税制度改正に関する税制調査会答申』3頁(昭和32年12月)。

⁹⁰⁾ 水野忠恒『租税法』(第3版)578頁(有斐閣、2007年)。

の相続が子(相続人)のライフサイクルの後半になることが多くなりつつあるため、高齢者の資産について生前贈与を誘導することにより、資産の有効活用を図る狙いがある⁹¹⁾。この一体化措置は暦年課税との選択制であるが、一体化措置を一度選択すると、以後同じ贈与者からの贈与については相続時まで相続時精算課税制度が継続して適用される。相続時精算課税と暦年課税の大きな異なる点は、相続時精算課税が 65 歳以上の親から 20 歳以上の子への贈与について適用されるに対し、暦年課税は、贈与者と受贈者の年齢の制限がなく、親族間のほか第三者からの贈与も含むことになっていることである。国税庁の資料⁹²⁾からすると、2005 年と 2006 年の贈与税において、この一体化措置の選択の割合は 20%前後(2005 年 19.0%、2006 年 20.1%)であり、施行初期ということもあるので、まだ定着していないようである。

相続税の非課税対象財産は、宗教・慈善・学術その他公益を目的とする事業の用に供されるもの、相続人の取得した一部の保険金などとする。また、贈与税の非課税対象財産は、法人からの贈与により取得した財産、扶養義務者相互間において生活費または教育費に充てるためにした贈与により取得した財産のうち通常必要と認められるもの等とする。

(4) 基礎控除額

相続税の基礎控除額は、5,000 万円に法定相続人の数に 1,000 万円を掛けた金額を加算した金額とする。ここに相続人の数とは、民法上の相続人(配偶者と子)であるが、当該被相続人に実子がある場合または当該被相続人に実子がなく、養子の数が一人である場合はもう一人まで、当該被相続人に実子がなく、養子の数が二人以上である場合はもう二人までとする。

一方、贈与税の場合、暦年課税で年間 110 万円の基礎控除額を認め、また婚姻期間が 20 年以上の配偶者から、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与を受けた場合には、一生に一回に限り、その年分の贈与税の課税価格から 2,000 万円までの金額を控除する。

(5) 財産評価

相続(遺贈を含む)・贈与により取得した財産の評価は、当該財産の取得の時(相続開始時または贈与による財産の取得日)における時価(相続税法 22 条)とする。その時価とは、不特定多数の当事者間に自由に取引が行う場合に通常成立する

⁹¹⁾ 税制調査会『あるべき税制の構築に向けた基本方針』(平成 14 年 6 月)。

⁹²⁾ 国税庁のホームページ(「平成 18 年分の所得税、消費税及び贈与税の確定申告状況について(記者発表資料)」)による。

と認められる価額とする(相続税基本通達第 1(2))。土地の場合、地価公示価格の 8 割水準を目処とする(1992 年導入)。具体的な評価方法は、地上権・永小作権・定期金に関する権利・立木の 4 種類のみを法律(相続税法第 23～26 条)に定めており(法定評価)、それ以外には、国税庁長官の『相続税財産評価に関する基本通達(基本通達)』(1964. 4. 25 導入、2005. 5. 31 最終改正)の定めるところによる(通達評価)。

この基本通達は、法令ではないので、建前としては法的拘束力を持たないであるが、実際上も判例上も納税者は通達に従うしかないようである⁹³⁾。

基本通達における不動産の評価方法のうち、土地・家屋など一部を紹介すると、以下のようになっている。

第 1 に、評価の原則は、当然ながら、時価を基準に基本通達に決められた財産別の評価方法に基づいて行うが、基本通達に評価方法の定めのない財産の評価は、基本通達に定める評価方法に準じて評価し、基本通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の評価は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

第 2 に、土地の評価は地目別(宅地・田・畑・山林等)に、土地の上に存在する権利の価額は権利別(地上権・借地権等)に評価する。

宅地は、1 画地(利用単位)の宅地別に評価するが、市街地的形態を形成する地域にあるものは路線価方式により、それ以外の地域にあるものは倍率方式による(基本通達第 13・14、21・21-2)。

路線価方式とは、宅地の価額が大体同一であると認められる一連の宅地が面している路線別(不特定多数の通行用に使用される道路または水路)に設定して売買実例価額、精通者意見価額などを基礎にして設定した 1 m²当たりの価額という。

また、倍率方式とは、固定資産税評価価額に地域事情が類似する地域別にその地域にある宅地の売買実例価額、精通者意見価額などを基礎にして、国税局長が地域別に定める倍率を適用して計算する金額という。

いずれにせよ、宅地を含めた土地の評価は、主に売買実例価額を用いるといっていよい。

第 3 に、家屋または構築物の評価は、その敷地とは区分して評価する。まず、家屋の評価は、その家屋の固定資産税評価価額に倍率を適用した金額によって評価する。家屋の倍率は 1.0 倍であるため、その家屋の固定資産税評価価額によって評価されるといえよう(基本通達第 88・89、別表 1)。次に、構築物の評価は、その構築物の再建築価額から取得以降課税時期までの間の減価償却費(定

⁹³⁾ 東京地裁判決平成 8 年 12 月 13 日 訟務月報 44 巻 3 号 390 頁、東京地裁判決平成 10 年 5 月 29 日 判例タイムズ 1002 号 144 頁等。

率法)の合計額を控除した金額の 70%に相当する金額とする(基本通達 96・97)。

(6) 税率

相続税・贈与税の税率は、累進率になっており、最高税率は共に 50%とする。両税の税率に適用される課税標準が贈与税の方がもっと低い、これは、贈与税が相続税の補完税であることを意味する。

相続税		贈与税	
課税標準	税率(%)	課税標準(百万円)	税率(%)
～ 1,000 万円	10	～ 200 万円	10
～ 3,000 万円	15	～ 300 万円	15
～ 5,000 万円	20	～ 400 万円	20
～ 1 億円	30	～ 600 万円	30
～ 3 億円	40	～ 1,000 万円	40
3 億円超	50	1,000 万円超	50

(7) 納付税額

各相続人の納付すべき税額は、総税額から各相続人の実際の相続割合で按分して算出された税額から税額控除額を控除した金額とする。総税額を算出する仕組みは独特である。これは、上で見たように、法定相続分課税方式による遺産取得課税方式によるものである。すなわち、その仕組みは、課税遺産総額を法定相続分に按分し、例えば、配偶者と子二人の場合、配偶者 1/2、子各々 1/4 つつ、各相続人の相続額にそれに該当する税率を適用して算出された税額を合算した額が、総税額になる。

各相続人の実際の相続割合で按分して算出された税額から控除される税額控除額は、相続人によって異なるが、配偶者の場合、法定相続分または 1 億 6 千万円のいずれか大きい金額に対応する税額まで控除(配偶者控除)される。すなわち、配偶者の相続分が法定相続分以下であるか、実際に算出された税額が 1 億 6 千万円以下であれば、当該配偶者は相続税を納付しなくて済む。それ以外に、未成年者の場合、20 歳に達するまでの年数に 6 万円を掛けた金額の未成年者控除が認められ、障害者の場合、70 歳に達するまでの年数に 6 万円(特別障害者(障害者のうち精神または身体に重度の障害がある者)の場合 12 万円)を掛けた金額の障害者控除が認められる。

一方、相続または遺贈により財産を取得した者が当該相続人または遺贈に係る被相続人の一親族等の血族でない場合、算出された税額の 20%を加算した金額を納付すべき税額とする。なお、相続開始の後、10 年以内にまた相続される

場合、相続財産の相続された財産との関わりと経過年数の割合を納付すべき税額から控除する。

(8) 事業用宅地および居住用宅地に対する特例

小規模宅地等の相続については、土地等の価額の 50%か 80%を減額した残りの価額のみを課税価額に算入することとする等、以下のように相続税法上厚く優遇される。これは、固定資産税において居住用宅地の課税価額への算入の特例と軌を一にする制度で、宅地の資産としての特別な性格から派生されたものであるといえよう。なお、2003 年から 2007 年まで(2008 年通常国会において、2009 年まで 2 年間延長適用する予定として法改正の手続きが行われている)の適用時期の限定ではあるが、床面積 50 ㎡以上の住宅を新築・取得、買換え・建替え、増築・改築等に充てられるため、親から贈与を受けた場合には、相続時精算課税制度に係る贈与者の年齢条件 (65 歳以上)を撤廃するとともに、その非課税枠を 3,500 万円 (1,000 万円上乗せ) に拡大する制度も設けている。

		土地等の面積の減額割合	適用対象面積
事業用宅地	事業を継続	80%	400 ㎡まで
	事業を継続せず	50%	200 ㎡まで
居住用宅地	居住を継続	80%	240 ㎡まで
	居住を継続せず	50%	200 ㎡まで
不動産貸付、駐車場等に利用されている宅地		50%	200 ㎡まで

(9) 連帯納付の義務等

同一の被相続人からの相続人または受贈者は、当該相続税について、当該相続または遺贈により受けた利益の価額に相当する金額を限度として、互いに連帯納付の義務を負う。また、財産を贈与した者は、贈与を受けた者の当年分の贈与税について、当該財産の価額に相当する金額を限度として、贈与を受けた者と連帯してその贈与税の納付義務を負う。

相続税においては、納付すべき相続税額が 10 万円を超えるときは、一定の条件の下で、5 年以内の期間(相続財産のうち不動産等が占める割合が 50%以上である場合 15 年以内)、延納が認められ、延納によっても金銭で納付することが困難であると認められる事由がある場合においては、一定の条件下で物納も認められる。

第2節 アメリカ

第1節においては、日本の不動産税制についてやや詳しく観察した。それは、いまや日本における不動産の値動きが限られた地域(東京・大阪・名古屋の3大都市圏等)を除けば安定(多くの地方においてはバブル崩壊後16年経った今も値下げが続いている)しているが、かつて長い間、不動産問題の解決を国策の最重要課題の一つ⁹⁴⁾として位置付けたこともあり、日本の不動産税制が韓国の不動産税制と似ているものが多く、制度そのものが複雑になっているから、見直しが必要な部分があると思い、いい面でもよくない面でも、参考になる制度が少なくないからであった。

しかし、この節以降の欧米の不動産税制については、その特徴を中心に簡単に見ることとする。これは、欧米でもたまたま不動産の値上がりに頭を悩ませる時期もあったが、基本的には、人口に比べて活用可能な国土の面積が広く、特にイギリス、ドイツ、フランス等は、成熟社会の歴史が深く、不動産税制も安定化されているので、その国々の制度をまだ社会的な変化のスピードが速い韓国の不動産税制を再デザインしようとする際、参考にするには限りがあるからである。

しかしながら、韓国においても、将来、欧米並みの先進社会システムの構築を目指して行かなければならず、その目標を達成するため、不動産税制面での見直しも必要であると考えられる。換言すれば、不動産の有効利用、不動産の保有に伴う適正な負担を求めることは言うまでもなく、地方自治の進展と保有課税を中心とした不動産税制との関わり等、欧米の先進的な制度を韓国の社会的・経済的に取り入れるために試みる部分は少なくないと思われるからである。

アメリカにおける不動産税制から見ることにする。アメリカの場合、地方自治の独立性が高く、各州または地方財政が多様化されているので、不動産税といっても、日本や韓国の所得税法や地方税法のようにその範囲や仕組み等を一括的に定めた制度は少ない。しかし、不動産に対する税制それ自体は大きく変わることなく、取得(流通)の段階においては一部の州・地方で不動産取得税(Real Estate Transfer Tax)を課し、保有段階においては地方レベル(一部の州でも課税)で財産税(Property Tax)を、移転段階においてはキャピタル・ゲインに対する所得課税(個人および法人)と遺産課税を行っている。

連邦税、州税と地方税を合わせた、2004年における所得・消費・資産からの税収の割合⁹⁵⁾を見ると、所得58.8%、消費24.9%、資産16.3%となり、所得課税の比率が割が高く、消費課税の割合が低い代表的な直接税(直間比率 75 : 25)

⁹⁴⁾ 税制調査会『土地税制のあり方についての基本答申』(1990年10月)。

⁹⁵⁾ OECD『Revenue Statistics 1995-2005』(2006年)。

の国である。その税源の政府レベルの主な配分を見ると、連邦は所得税、州は所得税と消費税(小売売上税)、地方自治団体は財産税の税収で財政を賄っていることができる。

アメリカにおいては、財政赤字(04 年の場合 GDP の 6.2%)に対する懸念が取沙汰されてはいるものの、先進国の中では、租税負担率(04 年 23.3%)も国民負担率(04 年 31.9%)も相当低い国である。逆に言えば、それは、税制の改革が求められているということではないかと考えられる。

1. 取得段階における課税(Real Estate Transfer Tax)

アメリカにおける不動産の取得(流通)に対する租税は、地方政府で課税されているが、その例も少なく、課税を行なっている地方においても重い負担を求めているわけではない。

その税目は、不動産取引税(Real Estate Transfer Tax)というものであるが、見当たられた二つの地域での例を見ると、まず、イリノイ州では、不動産の登記を申請する者(個人・法人等)に対してその取引価格を課税標準として、当該不動産の登記を申請する際、登記機関がその登記文書に印紙を貼付させることにより徴収する。イリノイ州においては、この租税が州レベルでも、地方レベルでも課せられるが、州においては、不動産の取引価格(課税標準)500 ドル当り 50 セントを課し、地方においては、その 25 セントを課することとされている。しかし、地方の場合、この租税を賦課しなくともよく、取引価格 500 ドル当り 25 セントを超えて追加的な課税も可能になっている。仮に、地方においても本則に従って課税するとしても、実効税率は、州と地方合わせ 0.15%に過ぎない。

次は、アイオワ州の例であるが、アイオワ州では、この租税を地方税として地方政府が賦課する。不動産の取引価格を課税標準とし、その取引価格 1,000 ドル当り 1.6 ドルを掛けるので、この租税の税率は 0.16%になる。基礎控除額として 500 ドルの控除を認める。従って、実効税率は 0.16%にも満たないことになる。徴収は、イリノイ州の場合と似たように、当該地方の登記機関が行う。この租税は地方税ではあるが、当該地方政府に直接配分されるのは、その 17.25%に過ぎず、残り 82.75%のうち 95%は州一般基金に、また、5%は更生またはホームレスのための集団ホームを運営する費用に充てる更生支援基金に組み入れる。

このように、アメリカでは不動産の取引に対しては、連邦政府はもとより殆どの州と地方政府が課税しない。また、課税する場合であっても、軽課することとし、その課税がもたらす不動産取引への歪みを最小化しようとするアメリカらしい考え方を採っているといえよう。

2. 保有段階における課税(Property Tax)

アメリカにおける不動産の保有課税は、財産税(Property Tax)に単純化されており、財産税は地方税収の 7 割を超える地方自治団体の基幹税である。財産税からの税収は、州レベルの財源にも一部充てられている。財産税の持つ地方の行政サービスとの応益性というのは、アメリカの財産税制が典型的なものである。これは、財産税の税率が地方の当該年度の行政サービスの水準と直接的に結びついていることから明らかである。

周知のように、アメリカでは、州がまるで一つの国のようで、独立性が強い。それ故、財産税においても地方ごとに多様化されているので、アメリカの財産税制がこういうものであると一概にいいにくい側面もある。本稿で触れるのは、多くの州(地方)にまたがる共通性が高いものを中心にし、特定な州の制度を代表的に紹介する場合には、その州の名前を明らかにしながら進む予定である。

(1) 納税義務者

財産税の納税義務者は、財産の所有者である。すなわち、不動産の所有と当該地方自治団体の行政サービスとの応益性に立脚して、その所有者に課税されることとしている。課税主体である地方団体は、City、Township、義務教育の区域である学校区、道路整備のための交通区、特定の教育目的のための特別区、州など様々である。

(2) 税率

財産税の税率は、地方団体によって違い、毎年変わるのが普通である。つまり、当該年度の財産税の税率は、一般に次のように決められる。まず、当該地方の当該年度のサービスの水準から必要な経費額が決まり、その経費のうち他の税収や中央政府と州政府からの補助金等で充てられる部分を除いた、当年度の財産税で賄うべき財産税からの必要税収を算出し、当該地方における財産税評価額の総額をもって算出された必要財産税額を割ることにより、最終的に当年度の財産税の税率が算出される。

このように、アメリカでは財産税が、当該地方財政において「量出制入」の決め手としての役割を果たしている。それゆえ、不動産の価格が上昇したとして直ちに財産税の負担増に繋がるわけではなく、歳出の規模が前年より縮小されれば、不動産の値動きとは逆に財産税の負担が減少することもありうる。

従って、具体的な税率が予め決まっているわけではない。たとえば、カリフォルニア州の提案 13 号⁹⁶⁾で見られるように、その制限税率を州憲法によって決

⁹⁶⁾ California Constitution Article 13A(Tax Limitation)であるが、不公平な財産評価に

めておく例もあって、さまざまである。2004 年現在、各州のうち最も大きな都市における居住用財産の財産税の名目税率は、0.38%から 48.41%までになっており、これに評価額の水準を勘案すれば、実効税率(法定税率×評価率)は、2.99%から 0.38%までである。なお、単純平均的な実効税率は 1.62%である⁹⁷⁾。

《アメリカにおける各州のうち最も大きな都市の居住用財産の財産税の実効税率、評価水準(評価額/時価)、名目税率、2004 年》

都市名	実効税率(%)	評価水準(%)	名目税率(%)
Houston, TX	2.99	100.0	2.99
Providence, RI	2.97	100.0	2.97
Indianapolis, IN	2.78	100.0	2.78
Bridgeport, CT	2.73	70.0	3.90
Philadelphia, PA	2.64	32.0	8.26
Manchester, NH	2.64	100.0	2.64
Milwaukee, WI	2.54	96.8	2.63
Baltimore, MD	2.46	100.0	2.46
Newark, NJ	2.30	94.7	2.43
Des Moines, IA	2.21	48.5	4.56
Portland, ME	2.20	82.0	2.68
Omaha, NE	2.08	94.0	2.21
Jacksonville, FL	1.98	98.0	2.02
Fargo, ND	1.89	3.9	48.41
Detroit, MI	1.86	27.8	6.71
Columbia, SC	1.84	4.0	46.10
Chicago, IL	1.74	22.1	7.88
New Orleans, LA	1.74	10.0	17.40
Memphis, TN	1.73	23.8	7.27

よる財産税の増税がもたらした納税者の反乱がきっかけになった州憲法の改正(1978 年 6 月 6 日)のことをいう。この提案の主な内容を見ると、①財産税の最高額は当該財産の時価(完全金銭価値、full cash value)の 1%を超えてはならない(Section 1 (a))、②年度の評価額の上昇率は 2%を超えてはならない(Section 2 (b))、③州における新税の創設は州の上下両院のそれぞれにおいて 2/3 以上の賛成がなければならない。ただし、不動産に関してはいかなる新税も認められない(Section 3, 4)、等である。この提案で最も重要なものは税率制限 1%と評価額制限 2%であったという。

⁹⁷⁾ U.S. Census Bureau, The 2007 Statistical Abstract, Table 437. Residential Property Tax Rates for Largest City in Each State : 2004。

Boise, ID	1.73	97.3	1.78
Atlanta, GA	1.72	40.0	4.29
Jackson, MS	1.71	10.0	17.09
Anchorage, Ak	1.63	100.0	1.63
Sioux Falls, SD	1.56	85.0	1.84
Billings, MT	1.55	80.0	1.94
Burlington, VT	1.54	67.6	2.28
Salt Lake City, UT	1.51	99.0	1.53
Columbus, OH	1.49	30.3	4.91
Portland, OR	1.43	64.2	2.23
Wilmington, DE	1.39	51.2	2.71
Little Rock, AR	1.38	20.0	6.90
Phoenix, AZ	1.32	10.0	13.21
Wichita, KS	1.31	11.5	11.43
Minneapolis, MN	1.31	88.6	1.48
Albuquerque, NM	1.27	33.3	3.80
Los Angeles, CA	1.25	100.0	1.25
Boston, MA	1.23	100.0	1.23
Oklahoma City, OK	1.20	11.0	10.91
Kansas City, MO	1.20	19.0	6.30
New York City, NY	1.16	8.0	14.46
Charlotte, NC	1.13	95.8	1.18
Louisville, KY	1.10	90.0	1.23
Las Vegas, NV	1.09	35.0	3.12
Virginia Beach, VA	1.08	88.7	1.22
Seattle, WA	1.03	94.1	1.09
Washington, DC	0.96	100.0	0.96
Charleston, SC	0.88	60.0	1.47
Birmingham, AL	0.70	10.0	6.95
Cheyenne, WY	0.68	9.5	7.11
Denver, CO	0.53	8.0	6.69
Honolulu, HI	0.38	100.0	0.38
平均(単純)	1.62	59.3	6.29
中位数	1.54	-	-

(3) 財産の評価

不動産の評価替えの周期は、州によって1年から10年まで多様化されている。財産の評価は、通常は州法によって規定された一定の手続きに従って地方自治団体の専門職員である課税評価官により行われる。その評価額は、公正市場価値(fair market value)⁹⁸⁾を原則とする。公正市場価値とは、アメリカにおいて課税上一般に適用される独立当事者間の取引価格(arm's length price)といてよい。しかし、居住用財産を例にすると、実際上は、推定市場価値の3.9%から100%までばらつきが大きい⁹⁹⁾。その評価官は公選で選ばれ、州政府の監督・規制下で財産の評価、税額の決定等において地方政府の介入を許容せず、職務に対する独立性が強く認められている存在である。

評価方法は、取引事例比較法(Comparable Sales Approach)、収益還元法(Income Approach)、取得原価法(Cost Approach)のいずれかによって行われているが、一般に取引事例比較法と取得原価法を併用しているのが実情であるという¹⁰⁰⁾。カリフォルニア州の場合、新築の住宅等は取得原価法、既存住宅は取引事例比較法、商業(収益)用資産は収益還元法により評価される。カリフォルニア州では、1978年6月の提案13号により、新規に取得された財産または所有権が移転された財産については、公正市場価値に基づいて評価替えが行われるが、それ以外の場合、インフレに連動され、年上昇率は2%を超えないこととされている。

カリフォルニア州では、提案13号から評価額を制限する一連の提案により、その地域において住宅を所有しながら長く居住している者とその地域で新規に住宅を購入して住む者との間に、財産評価に不均衡をもたらすことになっている。また、これら財産評価に対する提案は、評価額の引き上げに対する制限のみを設けていることから不動産の価値が上昇し続けることを前提にした制度であると思われる。

アメリカの財産評価においては、IAAO(International Association of Assessing Officers、国際資産評価士協会)という組織の協力の下で精度の高い評価内容を維持しているといわれている。因みに、財産税の税率が財産税で賄うべき税収と財産の総評価額によって自動的に算出されるので、評価額の水準を時価のどの位の割合にするかよりも財産の間でいかに公平にするかが重要な課題で、納税者間の公平性の問題である。評価の適正化・透明化・公平化を図るため、全ての財産についての評価情報が示され、「誰でも、何時でも、誰のものでも」原

⁹⁸⁾ 財務省の規則(Reg. §§20. 2031 - 1(b)、25. 2512 - 1)。

⁹⁹⁾ U.S. Census Bureau, The 2007 Statistical Abstract, Table 437. Residential Property Tax Rates for Largest City in Each State : 2004。

¹⁰⁰⁾ 内藤尚志「アメリカの財産税の現状」租税研究 1977年7月号 77頁。

則的に広く公開される。

(4) 不動産の登記制度

アメリカにおいては、不動産の売買の記録が登記所(Register of Deeds)に登録されている。その登記内容は、不動産の面積・所有権移転年月日・所有者名・取引価格等である。登記簿に取引価格等の記録を登録させることにより、透明性の高い財産課税制度が維持されるという。たとえば、アメリカにおいては、不動産の価値が、交換価値ではなく、使用価値により付けられているので、不動産の評価において取引事例比較法はもとより、評価方法のうち最も望ましいものであるといわれている収益還元法をも適用しやすい環境を提供しているわけである。

(5) 財産税における州の役割

財産税は地方税であるが、州は地方の財産税において重要な役割を担っている¹⁰¹⁾。財産税の税率は地方自治団体の議会で決めるが、州政府または州議会は州法あるいは州憲法により、地方税の枠組みを決定し、財産の評価、上限税率の設定、財産税の減免等に大きく影響している。これは、州による地方財政の支援、地方間の負担と行政サービス量のバランスの維持等のためであるという。もとより、アメリカにおける地方自治団体は州の創造物であって、それ自体が固有の権能を有するものではなく、州により付与された権能のみを有することが、伝統的に確立された原則であり、課税権については、州の憲法または法律による授権のある場合に限って行使しうるとされている¹⁰²⁾。

(6) 財産税の負担緩和措置

アメリカにおける財産税は、納税者の所得の一定割合を超える財産税額を州の所得税から控除するサーキットブレーカーを設けるなどで、財産の性質や用途を考慮し、納税者の人的事情を認めて課される。

カリフォルニア州においては、提案 13 号(1978 年)、提案 58 号(家族間財産移転に元の取得価格の引継ぎ、1986 年)、提案 60 号(55 歳以上の者が住宅を売却して同じカウンティ内で 2 年以内に従来の住宅の価格より低い住宅を購入した場合、元の評価額を引き受け、1986 年)、提案 93 号(入隊から退役までカリフォルニアに生活を有している退役軍人に財産税 1,000 ドルの軽減を要求する権

¹⁰¹⁾ 前田高志「アメリカの地方財産税について」オイコイミカ 第 41 巻 第 3・4 号 67 頁(2005 年)。

¹⁰²⁾ 碓井光明「地方税の法律検討」『地方税の諸問題』租税法研究 第 7 巻 21 頁(1979 年)。

利を与える、1993 年)等、既居住者に対する財産評価への優遇、退役軍人または障害者に対する財産税の減税を次々と講じてきた。

カリフォルニアのみならず、全ての州において特定の財産あるいは納税者を対象に、①持ち家住宅に対する非課税措置(主に高齢者が対象)、②財産税の税額控除・還付(サーキットブレーカー)、③税率の制限(時価の 1%まで等)、④年間増加させる評価額の制限(継続居住者は取得価格の一定割合で低く評価、売却されたら時価で評価)等を講じている。

これは、財産税がその財産を処分して払うことを予定したものではなく、経常的な所得により払われることを建前としているので、納税資金の問題で今まで住み慣れた住宅を手放さなければならなくなる事態を防ぐための措置であるという。しかし、このような制度は、資産家または高齢者を優遇するもので、それだけ税制を複雑にし、公平の観点からすれば問題点があるので、納税資金の問題を緩和させる趣旨であるなら、徴収猶予(延納)措置を導入してこの問題を解決する考え方もありうる。ワシントン D.C.を含めた幾つかの州ではこの制度を導入して、当該財産に抵当権を設定したうえ、財産税を所有者の死亡時あるいは財産の処分時等までに延納を認めている。

3. 移転段階における課税

3 - 1. 譲渡所得課税

アメリカにおける不動産のキャピタル・ゲインに対する課税は、そのキャピタル・ゲインが短期保有した財産から生じたものか、あるいは、長期保有した財産から生じたものかによって、課税方法が大きく異なる。

それ以外にも、主たる居住用資産の譲渡益に対する優遇措置など、全世界で最も包括的な所得概念¹⁰³⁾に基づく所得課税制度が整備されている国といわれていることが色あせするほど緩和された譲渡所得課税制度を運営している。このように、アメリカにおいてキャピタル・ゲインに対する課税が優遇されているのは、キャピタル・ゲインは長期間にわたって累積されるものであるので、課税の平準化により、その発生時点における累進税率の適用による税負担を緩和する必要性、未実現の所得に対する非課税との調和、キャピタル・ゲインに対する課税がもたらす投資抑制の恐れ、つまり、凍結効果(lock-in effect)等を考

¹⁰³⁾ I.R.C. §61(a)。原文を紹介すると、§61 Gross income defined (a) General Definition — Except as otherwise provided in this subtitle, gross income means all income from whatever source derived, including (but not limited to) the following items:、となっている。

慮したものであるという¹⁰⁴⁾。

このように、アメリカにおける資産課税は、上述の保有課税が中心で、以下で見る相続・贈与課税の負担も他所の国に比べて重くない。その結果、2004 年において国税と地方税を合わせて見た資産課税の割合は 16.3%で、OECD 国家の中ではその割合が上位に位置されているが、国税のみのそれは 2.1%に留まり、下位を占めている¹⁰⁵⁾。特徴的なもののみを整理すると、以下の通りである。

(1) 課税方法

個人において当該資本資産を 1 年超所有したものかどうかにより、長期譲渡所得と短期譲渡所得とに区分し、短期譲渡所得については、その全額が総所得に合算される。つまり、短期キャピタル・ゲインとそのロスについては、課税上通常の所得および普通の費用と同じく取り扱っている。一方、長期譲渡所得については、優遇措置が設けられている。すなわち、長期譲渡益に対しては 20%の単一税率で課される。さらに、2001 年の経済成長と租税軽減法¹⁰⁶⁾により、2003 年から 2010 年までの間は、その適用税率が、5%(所得区間 10%と 15%に該当する課税標準の場合)と 15%に引き下げられる。

(2) 相続等による資産の無償移転に伴う措置

相続により、資産が無償で移転される場合、みなし譲渡課税はなく、移転時の公正な市場価格(fair market value)が相続人の取得価格になる(step-up basis, I.R.C.§1014)。従って、それまでの値上がり益は非課税とされ、含み損は切り捨てられる。これは、遺産税を課した財産に所得税を課すると二重課税になるからであるが¹⁰⁷⁾、他面では、相続財産の過小評価を防止するという効果も有しているという¹⁰⁸⁾。一方、贈与の場合、受贈者が贈与者の取得価格を引き継ぐこととするが、贈与税が課される場合、その資産の公正な市場価格を超えない範囲でその税額分は取得価格を引き上げるものとされる(I.R.C.§1015(d)(1)-(5))。た

¹⁰⁴⁾ 水野忠恒『租税法』(第 3 版)196 頁(有斐閣、2007 年)。

¹⁰⁵⁾ OECD『Revenue Statistics 1965-2005』(2006 年)。

¹⁰⁶⁾ The Economic Growth and Tax Relief Reconciliation Act of 2001。

¹⁰⁷⁾ 水野教授は、グード(Goode, the Individual Income Tax, 1998)の「家族内における財産移転は、財産の受取人の経済力を増加させることにはなるが、家族内の財産移転は外部からみれば変化はないから特別に考慮すべきであるとされたとされており」という説明、カナダのカーター報告書、アメリカ相続税の遺産税方式などの例を挙げ、二重課税の議論が唯一の根拠とはされていないと述べておられる。水野忠恒「所得税と相続税の交錯—非課税もしくは課税繰り延べとされる所得」ジュリスト 1020 号 155 頁(1993 年)を参照。

¹⁰⁸⁾ 渋谷雅弘「相続税制の動向—アメリカとドイツ」ZEIKEN 2002 年 3 月号 49 頁。

だし、2010年に連邦遺産税が廃止されると、相続人または受贈者がその移転につき、被相続人または贈与者の取得価格を引き継ぐ(carry-over basis)制度に転換される予定になっている(2001年法§542、I.R.C. 1022)。すなわち、被相続人または贈与者の取得価格か、相続時または贈与時における公正市場価格か、いずれかより低い価額とされることとなる(I.R.C. 1022(a))。

(3) キャピタル・ロスに対する取り扱い

個人のキャピタル・ロスは、原則的にキャピタル・ゲインの範囲内からのみ控除が認められるが、キャピタル・ゲインで控除しきれない部分については、年間3,000ドル(結婚した個人が夫婦分離申告する場合には1,500ドル)まで他の所得と期限なしに控除が認められる(I.R.C. §1211(b))。また、控除しきれないロスについては、キャピタル・ゲインとの繰越控除が認められる(I.R.C. §1212(b))。

一方、法人のキャピタル・ロスについては、キャピタル・ゲインの範囲内からのみ控除が認められる(I.R.C. §1211(a))。ただし、法人のキャピタル・ロスに対しては、3年間の繰戻し控除が認められうるが、そのロスが海外においての資本資産の譲渡により生じたものでなく、かつ当該課税年度において繰戻し控除を認めることにより純損失を拡大するか、あるいは生じることがないことを条件とする。なお、一定の条件の下で5年間の繰越控除も認められる(I.R.C. §1212)。

(4) 居住用住宅に対する優遇措置

居住用住宅に対しては、厚く優遇している。売却時点以前5年間所有し、なおかつ、少なくとも2年間居住した主たる居住用住宅(principal residence)の譲渡益に対して50万ドル(夫婦分離申告の場合は25万ドル)まで所得控除し、50万ドルを超える譲渡益がある場合には通常の所得(10~35%の6段階税率)ではなく、譲渡益として優遇税率(10%、20%、25%、28%の4段階)が適用される。この50万ドル所得控除の特例は、売却時点から遡って2年以内にその特例の適用が無かった場合に適用される。

3 - 2. 遺産課税

アメリカにおける財産の無償移転に対する課税は、形式上は相続・贈与・世帯跳躍の3つ類型に分けられているものの、1976年連邦税制改正後、人の一生のうち生前の贈与と死亡時の相続を全て累計して課税する統一財産移転税方式になっている。遺産税・贈与税に対する控除額の算定も、被相続人・贈与者によるそれまでの贈与額と死亡時点での遺産額との累計額を基準とする遺産・贈与統合控除の制度を採用している。換言すれば、財産が移転すること自体を課

税の対象とする、人税よりも物税的な色彩が濃い租税¹⁰⁹⁾である。なお、殆どの州においても相続税を採用しており、州相続税額は連邦遺産税額の計算において控除されることになっている。ただ、州相続税額の全額が控除されるわけではなく、遺産税が廃止されるまでの間は、最大控除額も減っていく(I.R.C.§2011)。

アメリカでは、遺産税の存廃に対する議論が絶えず行われており、現に、2010年には遺産税が暫定的に廃止されるようになっている¹¹⁰⁾。遺産税の廃止の背景は、高齢者の投資・貯蓄に対する連邦税の実質的な負担率が、所得税・遺産税あわせて68%にも達しているため、投資・貯蓄を阻害し、よって経済活動に悪影響を及ぼす等であるという¹¹¹⁾。しかし、遺産税のもたらす所得と富の再分配、非営利組織に対する寄付の促進、そして税収(2003年220億ドル)の確保の役割から存置が支持されてきているわけである¹¹²⁾。

アメリカの遺産税の位置を見れば、死亡者に対する課税者の比率1.17%(2002年)¹¹³⁾、贈与税を含めた税収の連邦収入に占める割合1.1%(2003年)¹¹⁴⁾と、極限られた富裕層のみが課税の対象になっており、連邦収入の相対的小さい部分を占めるに過ぎない。なお、不動産に限って見れば、死亡者の遺産構成のうち不動産が占める割合が20%強(2003年21.5%、2005年23%、I.R.S.資料)にとどまる。従って、遺産税の存在理由は税収としての役割よりも、富の社会還元や公平負担で求めるべきであるといえよう。以下では、アメリカの遺産税制をやや詳しく見ることにする。

(1) 生前贈与と死亡時の相続との累積課税

アメリカにおける相続・贈与税は、典型的な遺産税の形式を採っている。1976年以前は、遺産税と贈与税を別々に運営したが、1976年に両税を統合し、遺産・贈与を問わず生涯に一定の控除額を認める累積課税方式にし、世帯跳躍税を創設して連邦遺産税・贈与税・世帯跳躍税の三つを合わせて移転税(Transfer Tax)

¹⁰⁹⁾ 連邦裁判所は、判決(Knowlton v. Moore, 178 U.S. 41 (1900))を通じて、遺産税(Estate Tax)に対し、資産の所有それ自体に対する租税ではなくて、死亡に伴う資産の移転(transfer of property)に対する indirect tax であると、判断した。

¹¹⁰⁾ The Economic Growth and Tax Relief Reconciliation Act of 2001。

¹¹¹⁾ 吉井一洋・横山淳・斉藤純「米国の大型減税法の概要」ZEIKEITSUSHIN 56 巻 12号141頁(2001年)。

¹¹²⁾ 例えば、Joint Economic Committee United States Congress 『The Economics of the Estate Tax: An Update』 page2(2003)。

¹¹³⁾ Internal Revenue Service of United States Department of the Treasury 『Taxable Estate Returns as a Percentage of Adult Deaths, Selected Years of Death, 1934-2002』(2006)。

¹¹⁴⁾ Joint Economic Committee United States Congress 『The Economics of the Estate Tax: An Update』 page5 (2003)。

として課税している。したがって、遺産税の計算において相続人の数、または各相続人の相続財産の多寡が反映されなく、死亡時被相続人の一生を通じて税負担を清算するという役割が期待される。

(2) 贈与に多額の非課税措置

贈与税が遺産税に完全に統合されたわけではなく、2010年に遺産税が廃止されても贈与税は存置される。ただし、贈与税においては、大きな非課税¹¹⁵⁾の対象が認められている。その対象は、年間一人当たり12,000ドルまでの贈与、夫婦間の贈与(制限なし)、他人のために学校あるいは医療機関に直接支給する授業料または医療費、政治組織に対する贈与、慈善団体への寄付、等である。

(3) 税率

遺産税の税率は、18%から45%(2007～2009年)までであるが、2010年まで連邦議会が何の措置もしなければ、遺産税は2011年に復活され(sun-set)、2001年の最高税率55%に戻ることになる。ちなみに、連邦議会は2010年までに、これと関連する税法を改正するだろうというのが、アメリカの学者らの大方の見方であるようである。ただし、2008年は米大統領の選挙があり、遺産税の考え方が強い民主党の候補が勝利すれば、一度元に戻る可能性もありうると考えられる。なお、2010年遺産税が廃止されると、贈与税の最高税率は所得税のそれと同じく35%になる。2001年以降2010年まで連邦遺産税は、以下のようにならっていく(I.R.C.§2001(2)(a)・2010)。

年度	遺産税統一税額控除額 (贈与税控除額)	贈与税・遺産税の最高税率
2001年	\$ 675,000(\$ 675,000)	55%
2002年	\$1,000,000(\$1,000,000)	50%
2003年	\$1,000,000(\$1,000,000)	49%
2004年	\$1,500,000(\$1,000,000)	48%
2005年	\$1,500,000(\$1,000,000)	47%
2006年	\$2,000,000(\$1,000,000)	46%
2007年	\$2,000,000(\$1,000,000)	45%
2008年	\$2,000,000(\$1,000,000)	45%
2009年	\$3,500,000(\$1,000,000)	45%
2010年	遺産税廃止(\$1,000,000)	所得税の最高税率(35%)

¹¹⁵⁾ I.R.C.§2503(b)(e)・§2513・§2522。

(4) 財産の評価

財産の評価は、財産の移転時を基準として、遺産税においても贈与税においても、公正市場価値(fair market value)により行われる。移転時とは、遺産税においては故人の死亡時(I.R.C.§2031(a))であり、贈与税においては贈与の時(I.R.C.§2512(a))となっている。ただし、Alternate valuation という規定を設け、遺産税については遺言執行者の選択により、故人の死亡の日の 6 月後の日を評価日として選択することも可能である(I.R.C.§2032)。

(5) 家族経営農家および小規模企業に対する優遇措置

家族経営農家と小規模企業に対しては、相続上優遇されている。すなわち、農業経営者と小規模企業のオーナーは、当該不動産を事業資産として相続後 10 年以上保有し続けることを条件に、その事業用不動産の課税価額の評価に際し、市場価額より低い現行使用価値(current use-value、時価の 30%~60%水準)を適用可能となり、事業用資産の割合が総遺産額の 35%を超える場合には、遺産税額を 14 年にわたって市場利子率より低い、優遇金利での分割払いが認められる。

第3節 イギリス

イギリスは、民主主義の発祥地であり、1799年、全世界で最初に所得税を導入した税制の面でも先進国である。しかし、所得税制におけるスケジュール制度で見られるように、所得源泉説の伝統が長いこともあり、不動産のキャピタル・ゲインに対する課税の歴史が浅い。もっとも民主主義の先頭を走る国としては地方の財政自立度が高くない。しかしながら、不動産税制から見れば、取得や保有段階において税目が単純化されており、保有課税の納税義務者を他の国とは異なって、当該不動産の所有者ではなくて占有者にするなど、イギリスながらの独特な制度を運営している。

国税と地方税を合わせた国全体の税源¹¹⁶⁾は、所得に 45.3%、消費に 39.9%、資産に 14.8%と配分され、資産に対する課税がやや軽い方である。イギリスは資産家等富裕層に対し優遇な税制を運営すると指摘されているように、キャピタル・ゲインを始め、相続や贈与など資産の移転時の課税が軽くなっている。

1. 取得段階における課税(Stamp Duty Land Tax)

イギリスの不動産の取得段階における課税は、土地の取得及び土地獲得に関する権利と土地のリースに対する取引税として印紙土地税(Stamp Duty Land Tax)が課される。印紙土地税は、国税である。

イギリスにおける印紙税の歴史は古く(1694年創設)、徴収面での便宜等により、財政の確保手段としてよく使われてきたわけである。かつて、土地に対する権利の移転(正確にはそれに対する課税文書)においても印紙税(Stamp Duty)という税目で課されてきたが、2003年12月、土地の取得については印紙税から分離し、印紙土地税(Stamp Duty Land Tax)を創設したのである¹¹⁷⁾。これにより、印紙税の課税対象は、株式と取引相場のある証券及びパートナーシップにおける権利の移転に限定されることになったのである。

イギリスは、土地の取引に対する申告制度を運営し、土地を取得した者は、取引の完了日から30日以内に印紙土地税を納付すると共に土地取引の申告をしなければならない。

印紙土地税の税率は、取引価格から一定の金額までは免税し、課税標準の大きさに応じて1~4%の異なる単純累進税率が適用される。従って、その税率が

¹¹⁶⁾ 財務省のホームページ(<http://www.mof.go.jp/jouhou/syuzei/siryou/017.htm>)
『OECD 諸国における所得・消費・資産課税等の割合の国際比較(国税+地方税)』
(2007年)。

¹¹⁷⁾ Finance Act 2003(2003 Charter 14)(2003. 7. 10)。

相当高くなっているといつてよい。

税率	課税標準
0%(課税免除)	～£150,000
1%	～£250,000
3%	～£500,000
4%	£500,000 超

2. 保有段階における課税

イギリスにおける不動産の保有課税は、1989 年まで長い間、地方税として居住用財産に対する住宅系のレート (Domestic Rate) と事業用財産に対する事業所系のレート (Non Domestic Rate) とに分けて課されて来たが、1990 年、Domestic Rate を廃止し、人頭税 (Poll Tax) であるコミュニティー・チャージ (Community Charge) を導入した。

しかし、Community Charge に対する反発が強くなり、鉄の女 (*the Iron Lady*) ともいわれ、11 年半政権を維持してきたサッチャー (Margaret Hilda Thatcher) 首相が政権の座から降りる混乱を経て、1993 年 Community Charge を Council Tax に転換 (Local Government Finance Act 1992、1992.3.6、以下 “the Act” という。) されて、今日に至っている。なお、Community Charge の導入に伴い、Non Domestic Rate は国税に転換され (1990 年 4 月 1 日)、国の税込とした後、その全額を人口比により地方に移転させる。

イギリスの地方財政は、財政自立度が弱く、国の補助金が約 2 分の 1、残りの 2 分の 1 もその半分をビジネス・レートに依存し、自主財源であるカウンスル・タックスに賄うのは全体の 4 分の 1 に過ぎない。

2 - 1. カウンスル・タックス (Council Tax、地方住宅税)

カウンスル・タックスは、イギリスにおける唯一の地方自治団体の独自の租税である。この租税は、居住用財産 (dwelling property) を課税のベースにする租税で、うえて見たように Community Charge による人頭税騒動の結果生まれたものである。それゆえ、税額を計算するにあたり、その住宅に成人が二人以上住んでいるかどうかを基準にする等、人頭税的な色彩も残っている租税である。その主な内容は、以下の通りである。

(1) 課税の対象

カウンスル・タックスの課税対象は、住宅である。また、納税義務者は自己所有、賃貸を問わず原則的に占有者¹¹⁸⁾、つまり、当該自治団体の住民である。18歳以下の未成年は課税義務がなく、同居する夫婦は共同で納税義務を負う。

ただし、次のいずれかの場合、所有者が納税義務者になる。すなわち、①家賃を別々に支払う複数の世帯主から占有されている住宅、②同住宅に住んでいる全世帯員が18歳以下である住宅、③国内に主たる居住用財産を持っているが、臨時的に滞在する人が占有している住宅、④療養ホーム・病院・ホテルまたは女性の避難所として利用される住宅などである。なお、その住宅に居住者がいない場合にも、所有者がカウンスル・タックスの納税義務を負う。

カウンスル・タックスは、当該居住用資産に住む18歳以上の成人二人の居住を基準とし、成人一人のみが居住する場合、納付すべき税額から25%を減額する(*the Act 11. (1)*)。このように、カウンスル・タックスは、財産的要素と人的要素が結合された租税である。さらに、当該地域の行政を行うのに必要な費用を負担分任の原則で分かち合い、当該地域の行政サービスから実際上の便宜を受けている住民を対象に応益負担の原則に沿って課税する。まさに、民主主義の先頭を走る英国らしい制度であるといえよう。

(2) 財産評価

財産の評価は、歳入関税庁(*Her Majesty's Revenue and Customs*)の部局である評価局(*Valuation Office Agency*)が行う。日本の固定資産税の課税台帳のような評価額帯を用いられるが、その評価額帯に載せる評価額は、公開市場(*open market*)で売られるだろうという、一種の仮装価格にその財産の規模・経過年数・その他の特徴を考慮して決める。この評価法を公正一括法(*fair and consistent approach*)という。一度評価額帯に載せられると、住宅の破壊・自治体の管轄変化等による当該財産の価値の減少、住宅を事業用に転換、改築により価値が増加する場合等を除いて、その後の住宅市場の値動きによる財産価値の増加または減少を理由としてそれを見直すこととしない。すなわち、次の評価替えまでの間に評価額帯の変動はない。

イギリスの評価局は、①カウンスル・タックスの評価額帯の決定、②ビジネ

¹¹⁸⁾ 佐藤英明教授は、日本の固定資産税が財産税であることに、①課税標準が価格であること、②所有者に課されること、③収益の有無にかかわらず課されることを挙げておられる。この評釈に基づけば、イギリスのカウンスル・タックスは財産税的な性格になりにくい(「裁判例にみられる『固定資産の性格』とその意義」『資産課税関係論文集成』44頁、(財)資産評価システム研究センター、2004年)。

ス・レイトの賃貸価格の評価 (rating assessment)、③キャピタル・ゲイン税と相続税の土地と建物の評価、④他の政府機関や地方自治団体のための財産の評価に関する業務を携わっている。

各々の住宅は、地方自治団体に備えられている評価リスト(Valuation List)に評価局から通知された各々の評価額により A から H までの 8 つ(ウェールズの場合 A から I まで 9 つ)の評価額帯(Valuation Band)の一つに割当てられる¹¹⁹⁾。この評価額帯は、イングランド、スコットランド、ウェールズの三つの地域に分けられており、イングランド、スコットランドは 1991 年 4 月現在の売買実例価格に基づいて 1993 年に、ウェールズは 2003 年現在の売買実例価各に基づいて 2005 年に設定されたものである。

このように、イギリスにおける資産の評価替えは、定期的に行われることがなく、新たな資産が生じた場合のみ、どの評価額帯に属するかを決めればよい。イギリス政府は、この租税を創設した 1993 年に設定した評価額帯を未だに用いている。イングランドにおいては、2007 年に評価替えを行う予定であったが、2005 年 9 月、次の総選挙 (2010 年 6 月 3 日以前) 以降に引き延ばすことを発表した¹²⁰⁾。一方、ウェールズにおいては、2003 年の価格を基準に 2005 年評価替えを行った。その大きな理由は、1990 年代後半から 2000 年代の初めにかけて当該地域において住宅の価格が急騰したからであったという。2005 年の評価替えの結果、評価額帯が下がったのは 8%に過ぎず、3 分の 1 以上の住宅は評価額帯が上がり、一部の住宅は 4 帯以上上がったこともあって、イングランドとの均衡を保つために最高のところを 1 帯(I)新設せざるを得なかった。

しかし、カウンスル・タックスは、アメリカの財産税と似たような制度であるため、イングランドとスコットランド地域において住宅価格の上昇にさほどのばらつきがないとすれば、定期的に評価替えをしないことが公平負担上大きな問題になるわけではない。すなわち、地方行政サービスの水準とこの租税が深く結びついているので、仮に全体的な評価額帯の引き上げがあったとしても、直ちに増税を意味するわけではなく、財産間の評価額の衡平が保てればよい。ただし、評価額帯が上昇された個人からすれば、より多くのカウンスル・タックスが振り分けられる可能性が高くなることは否定できない。

もともと財産の評価においては、評価裁定委員会(Valuation Tribunal)という独立した組織を設け、カウンスル・タックスの評価帯、ビジネス・レイトの賃貸価格などに関する異議申し立てを処理することとしている。

¹¹⁹⁾ the Act 5. (2)。ウェールズの場合、the Act 5. (3)。

¹²⁰⁾ 2005 年 9 月 20 日付、BBC が自治省相の David Miliband の発表を引用報道。

《カウンスル・タックスの評価額帯(イングランド)》

評価額帯	資産評価額(£)	比率(Ratio as)	平均税額(2006 年)
A	40,000 以下	6/9(67%)	£845
B	40,001～52,000	7/9(78%)	£986
C	52,001～68,000	8/9(89%)	£1,127
D	68,001～88,000	9/9(100%)	£1,268
E	88,001～120,000	11/9(122%)	£1,550
F	120,001～160,000	13/9(144%)	£1,832
G	160,001～320,000	15/9(167%)	£2,113
H	320,001 以上	18/9(200%)	£2,536

(3) 税率

カウンスル・タックスの税率は、自治団体が各々の評価額帯ごとに毎年設定する。その仕組みは、アメリカの財産税と似たようなものである。すなわち、各自治団体は当年度における必要予算額から逆算して、国の補助金とビジネス・レイトからの配分予想額等を差し引いたカウンスル・タックスで賄うべき金額を算出した後、評価額帯ごとの税額を決めることにより設定する。評価額帯 D を基準にして、最高のところ(H) が最低のところ(A)の約 3 倍になるように設定されている。この 3 倍原則について、資産の価値は 3 倍どころか 10 倍以上高い場合がありうるのに、3 倍に設定されているのは不公平で、カウンスル・タックスを逆進的な租税と印象付けるといふ非難がある。

2006 年の場合、基準になる評価額帯 D の平均カウンスル・タックス額は 1,268 ポンドであり、全体の平均額は 1,065 ポンドである。なお、カウンスル・タックスは、地方団体の裁量で課税強化ができない制度になっている。

(4) 負担緩和措置

カウンスル・タックスにおいては、課税免除および減免措置が広く認められている。まず、①人に占有されてなく家具も備え付けていない空き家は 6 ヶ月間、②大型修理または再配置のために空いている場合最長 12 ヶ月間、③入院等のため占有しない住宅、④学生居住用住宅、⑤全世帯員が 18 歳以下である住宅、等の場合、課税が免除される。次に、①世帯員のうち 18 歳以上の成人が一人のみの場合 25%、②世帯員のうち身体障害者があり、その人のため必要な施設を備え付けた住宅(評価額帯を調整することにより減税)、③セカンドハウスまたはホリデーホームは 10%～50%、等の減税が認められる。

2-2. ビジネス・レート(Business Rate, National Non-Domestic Rates)

カウンシル・タックスが居住用財産をその課税の対象にするのに対し、ビジネス・レートは、非居住用財産を対象にする、不動産に対する保有課税の一つである。

(1) ビジネス・レートの全般的な仕組み

店舗、事務所、倉庫、工場など事業用財産である非居住用不動産の占有者を納税義務者とする。ただ、その建物が空いている場合は、所有者が納税義務を負う。また、国の統一評価によって決めた賃貸価格を課税標準に、統一税率で課される国税である。住宅が居住用と事業用とに併用されている場合、居住用を使用される部分にはカウンシル・タックスが、事業用を使用される部分にはビジネス・レートが課される。

課税権は、歳入関税庁(Her Majesty's Revenue and Customs)が有するが、徴収は自治団体(District)が行う。徴収されるビジネス・レートは、国にプールされ、その全額を地方自治団体に人口(大人基準)比で再配分される。

(2) 財産の評価

財産の評価は、歳入関税庁(Her Majesty's Revenue and Customs)の部局である評価局(Valuation Office Agency)で 5 年に一度行うようになっている。最初は 1995 年 4 月、次は 2000 年 4 月、最近は 2005 年 4 月に行われたことがある。評価局は、全ての非居住用不動産に対して課税評価額を記載した台帳を作成し、それを維持管理する責任を負う。

評価の方法は、当該資産が特定の期日(評価基準日)における公開市場(open market)において、1 年間どのくらいの賃料で賃貸借が成立するかによる。つまり、賃貸価格を基準として評価する。現在、ビジネス・レートに適用されている評価額は、当該資産が 2003 年 4 月 1 日現在の公開市場において取引されるであろう年間賃貸価値を基準にしたものである。評価局の評価担当官は、前回の評価や一部のレートの納税者に対して行ったアンケート調査の結果から評価替えを実施するために必要な情報を集め、先の評価替え以降、不動産市場がどのように動いているかをモニタリングする等で評価額の公平性・客観性の維持に努める。

(3) 税率

税率は、係数(multiplier)というもので、その係数はイングランド¹²¹⁾とウェー

¹²¹⁾ イングランドにおいても、ロンドン市(The City of London)は、小規模財産 44.5

ルズに分け、さらに対象資産をその大きさによりまた二つに分けて策定する。イングランドにおける 07－08 年度の該当係数は、評価額 1 ポンドにつき、課税評価額 15,000 ポンド以下(Great London の場合 25,000 ポンド以下)の小規模財産の場合は 44.1 ペンス、それ以上の財産の場合は 44.4 ペンスとなっている。従って、小規模財産に対する税率は 44.1%、それ以上の財産に対する税率は 44.4% であるといつてよい。この係数に評価額を乗じれば税額(ビジネス・レイト)が算出される。例えば、イングランド地域で 25,000 ポンドと評価された工場のビジネス・レイトは、11,100 ポンドであり、同地域で 10,000 ポンドと評価された事務所のビジネス・レイトは 4,410 ポンドになる。

この係数(税率)は、インフレーションに対応して毎年度変更されるが、税率の上昇率は、評価替えを伴って行われる場合を除いて、その時のインフレ率を越えてはならないこととされている。これは、年々地方行政サービスの実質的な水準を保ちながらも住民のビジネス・レイトへの負担水準を一定の範囲内で抑えるためであるという。

《ビジネス・レイトの推移》

課税年度	イングランド	ウェールズ
1990/91	34.8p(ペンス)	36.8p(ペンス)
1991/92	38.6p	40.8p
1992/93	40.2p	42.5p
1993/94	41.6p	44.0p
1994/95	42.3p	44.8p
1995/96	43.2p	39.0p
1996/97	44.9p	40.5p
1997/98	45.8p	41.4p
1998/99	47.4p	42.9p
1999/00	48.9p	44.3p

ペンス、それ以外の財産 44.8 ペンスと、その他の地域に比べて少し高く設定されている。

2000/01	41.6p	41.2p
2001/02	43.0p	42.6p
2002/03	43.7p	43.3p
2003/04	44.4p	44.0p
2004/05	45.6p	45.2p
2005/06	42.2p(小規模財産 41.5p)	42.1p
2006/07	43.3p(小規模財産 42.6p)	43.2p
2007/08	44.4p(小規模財産 44.1p)	44.8p

(4) 負担調整措置

ビジネス・レイトには、幾つかの負担調整措置が設けられている。

第 1 に、年間増税額の限度である。小規模財産の場合、05－06 年 5.0%、06－07 年 7.5%、07－08 年 10%、08－09 年 15%とされており、その以外の財産の場合、05－06 年 12.5%、06－07 年 17.5%、07－08 年 20%、08－09 年 25%とされている。

第 2 に、年間減税額の限度もある。小規模財産の場合、06－07 年 30.0%まで、07－08 年 35%まで、08－09 年 60%まで減額可能となり、その以外の財産の場合、06－07 年 12.5%まで、07－08 年 14%まで、08－09 年 25%まで減額可能である。

このような負担調整措置を置いているのは、5 年に 1 度評価替えするため、その間の不動産市場の大きな変化を納税者の税額に現れる影響を段階的に導入するための措置である。

第 3 に、それ以外にも減免措置がある。農業用土地及びその建物、漁場、身体障害者に使用される財産等は課税免除される。また、建物に入居者がなく、使用されていないことになると、最初の 3 ヶ月はレイトの納税を免除し、その後は通常の納付すべき税額の 50%で課される。また、慈善目的で使用される財産については、納付すべき税額の 80%が軽減される。人口 3,000 人以下の地域において評価額 7,000 ポンド以下の財産で居酒屋・食堂・商店・郵便局等を営む場合、50%の減税が受けられる。なお、2003 年の地方政府財政法(Local Government Finance Act 2003)の改正(2005 年 4 月 1 日施行)により、課税評価額 5,000 ポンド以下の小規模財産の場合、課税標準に評価額の 50%のみを反映するようになっている。

3. 移転段階における課税

イギリスにおける不動産の移転に対する課税は、有償移転に伴う譲渡益について、キャピタル・ゲインに対する所得税を、無償移転の場合、他所の国と同じく遺産税(相続・贈与税)を課する。イギリスでは、(実際)インカムに対する課税という認識が強く、キャピタル・ゲインに対する租税はもとより相続・贈与税においても、課税最低限の金額を毎年引き上げるのが特徴である。

3 - 1 譲渡所得課税(Taxation of Chargeable Gains)

イギリスにおける所得税制は、かつてから、税源であるキャピタルには課税せず、それが生み出すインカムだけに課税すべきだという考え方が支配的であった。それゆえ、キャピタルとそのゲインが同視され、キャピタル・ゲインに対する課税を控えてきた。しかし、第二次世界戦争が終わった後の土地ブームによる地価高騰で、不動産のキャピタル・ゲインに対する課税への要求が強まり、1962 年、投機的性格を有する(保有期間が土地については 3 年、その他の資産については 6 ヶ月)キャピタル・ゲインについて所得税(Schedule D)として課税することになった。

その後、キャピタル・ゲインに対する課税が次第に強化され、1965 年、キャピタル・ゲイン税の導入(Finance Act 1965, 1965.4.6)により、保有期間 1 年以下の短期キャピタル・ゲインはその全額を課税所得に算入し、保有期間 1 年超の長期キャピタル・ゲインはキャピタル・ゲイン税として 30%の税率で分離課税することとした。1979 年には、キャピタル・ゲインにおける長期と短期の区分をなくし、全ての不動産譲渡益に対しては 30%の税率で分離課税するキャピタル・ゲイン税法(Capital Gains Tax Act 1979)を受けることになった。ただ、通常所得との合算課税を選択することも可能であった。現在のキャピタル・ゲインに対する課税は、1992 年に改正されたもの(Taxation of Chargeable Gains Act 1992)であるが、その主な内容を見ると、次の通りである。

第 1 に、キャピタル・ゲインは、年間一定の金額 (annual exempt amount) を控除して、残りの全額を通常の所得に合算して所得税として総合課税(10%・20%・40%の 3 段階累進税率)する(1988/89 課税年度から)。その一定の控除額は物価スライドされるので毎年変動するが、2007/8 年の租税年度(6 April 2007 to 5 April 2008)の場合、9,200 ポンドである(2006/7 年の課税年度場合 8,800 ポンドであった)。したがって、キャピタル・ゲインについては實際上、所得税の総合課税になっている。

第 2 に、キャピタル・ロス、他の所得との損益通算が認められず、当該年

度のキャピタル・ゲインとの控除を認め、控除しきれない部分については、翌年以降にキャピタル・ゲインが生じれば、無期限に繰り越し控除が可能である。

第 3 に、相続・贈与により資産が無償に移転される場合、相続人・受贈者が被相続人または贈与者の死亡の時または贈与の時において、市場価格で当該財産を取得するものとみなし、故人または贈与者の当該財産の所有期間中の値上がり益については課税しない。ただし、生活を共にしている夫婦の一方が他方に資産を譲渡した場合、その資産を譲り受けた側は相手の取得価格を引き継ぐこととする。これは、後述する夫婦間の相続・贈与に非課税されていることと釣り合いを合わせるためのものであろう。

第 4 に、個人の主たる居住用住宅(principal private residence)からの譲渡益に対しては、その金額の多寡に拘わらず非課税とされている。もしも、2 つ以上の住宅を所有した場合、特定の 1 つの住宅を主たる居住用住宅として指定して非課税の適用を受け、それ以外は、他の不動産と同様に課される。これと釣り合い上、住宅の譲渡から発生するキャピタル・ロスに対しては、他のキャピタル・ゲインから控除を認めず、他の所得との損益通算も認められない。

非課税対象となる居住用住宅とは、①その住宅の所有期間を通じて唯一の住宅であること、②その保有期間中、家族および本人のために他の用途に住宅を利用しなかったこと、③利益創出の目的ではなくて主たる居住の目的として利用されたこと、④建物と庭の広さが 5,000 m²を超えないものであること、等を全て満たしたものである。

第 5 に、法人のキャピタル・ゲインに対しては、当該法人の通常の所得に算入され、法人税として課される。

第 6 に、キャピタル・ゲインおよびそのロスについては、納税申告書(キャピタル・ゲインの頁)に譲渡された資産ごとのゲインまたはロスを記載することが義務づけられる。また、納税申告書を提出しない場合であっても、当該課税年度におけるキャピタル・ゲインまたはロスを報告することとされている。

3 - 2. 相続・贈与課税 (Inheritance Tax)

イギリスの相続税は、いわゆる遺産課税方式を採っている。すなわち、相続税の納税義務者は被相続人、贈与税の納税義務者は贈与者であるとされている。これは、人の死に当り、一生における贈与額と、死亡時に残す遺産額を累計して累積清算課税を行うものである。主な内容を見ると、以下の通りである。

第 1 に、課税対象は、遺贈者の死亡時に移転される資産と死亡前の 7 年間に贈与等で移転された資産である。すなわち、遺産額と贈与額との合計額であるが、生前贈与の場合、贈与者が贈与日から 7 年以上生存すれば、その贈与額は

相続税の課税の対象にならない。一方、生存期間が贈与日から 7 年以内であっても、贈与から生存期間に従い、生存期間が 3 年以下であれば贈与額の 100%、4 年以内はその 80%、5 年以内はその 60%、6 年以下はその 40%、7 年以内はその 20%を各々相続税の課税対象に算入される。

第 2 に、課税最低限(2007/8 年課税年度の場合 30 万ポンド、2006/7 年課税年度は 28 万 5 千ポンドで、毎年物価スライドされて変動する)を超える遺産額に一律 40%の税率で課税される。

第 3 に、財産の評価は、財産の移転時点での合理的な市場価格に相当する価額とする。すなわち、贈与の場合は贈与時の、相続の場合は死亡時の市場価格(open market valuation)が用いられる。財産評価の業務は、歳入関税庁(Her Majesty's Revenue and Customs)の部局である評価局(Valuation Office Agency)で他の租税における評価と一元的に行われる。

第 4 に、夫婦別産制を採用しているが、配偶者間の相続・贈与には非課税とされる。また、遺贈者一人当たり年 3,000 ポンドまでの贈与(子供は両親から年 6,000 ポンド)には非課税とされる。それ以外に、国営企業・公益機関への寄付、慈善団体(registered charity)・政治団体への寄付についても非課税とする。このように、贈与に対する非課税枠が相当広い。

第4節 ドイツ

ドイツは、キャピタル・ゲインに対する原則非課税から見られるように、先進国の中で資産に対して最も軽く課税している国の一つである。OECD の Revenue Statistics 1965－2005 によれば、2004 年における国内総生産(GDP)に対する資産税収の割合が 0.9%に過ぎず、全税収(国税と地方税の合計額)に占める割合も 4%強(所得 46.1%、消費 49.7%)に留まり、アメリカの 16.5%、日本の 16.3%、イギリスの 14.8%に比べれば、その 4 分の 1 の水準である。もとより資産に対する課税が軽いうえ、1964 年以来 1996 年まで評価替えが行われなかったため、その間に資産による税収の割合が、GDP に占める割合でも全税収に占める割合でも半分に減ったのである。

ドイツでは、建物は土地と一体的に構成されており、独立して実態的物権の客体とはなりえない。従って、土地と分離して建物のみを譲渡することはできないし、建物のみに抵当権を設定することもできない(ドイツ民法第 94 条)こととされ、土地に最も中心を置いた不動産制度を運営している。

ドイツにおける不動産に対する課税は、かつて取得段階に不動産取得税、保有段階に不動産税・財産税(富裕税)・資本営業税、移転段階に(譲渡)所得税・相続税・贈与税が課されてきた。ところが、不動産とそれ以外の資産の評価の公平性を巡る 1995 年の連邦憲法裁判所の違憲決定¹²²⁾で、財産税は 1997 年から課税停止となり、資本営業税は廃止された。現在は、取得・保有の段階では、各々一つの税目に単純化された、シンプルな不動産税制を有している。

1. 取得段階における課税(不動産取引税、Grunderwerbsteuer)

ドイツにおける不動産の取引(流通)に関する租税は、州税である不動産取引税が課される。同租税は、1909 年、帝国印紙税法から始まり、1919 年、不動産取得税法に転換され、その後も発展を重ねて現在に至っている¹²³⁾。

課税価額は、有償取得など取引価格がある場合はその取引価格とし、相続など無償による取得であるため、取引価格のない場合は評価価格である不動産所有価格による。その評価価額は、実勢価格の 50 パーセントから 60 パーセントの水準であるといわれる。

不動産取得税の税率は、3.5%であり、流通税としては重い方である。これは、同じく州税であった財産税が、1995 年の違憲決定を受け、課税停止されることに伴い、引き上げられたからである。

¹²²⁾ BverfG v. 22.6.1995, BStBI II 1995, 655 und BStBI II 1995, 671.

¹²³⁾ 金裕燦『主要国の租税制度』ードイツ編 294 頁 韓国租税研究院 (2004 年)。

不動産取得税に対する納税義務は、不動産の譲受人と譲渡人が共同で負うこととされているが、実際上は不動産の取得者が負担することが一般的である。

2. 保有段階における課税(不動産税、Grundsteuer)

ドイツにおいては、不動産に対する課税水準それ自体が低いことにあいまって、保有課税の負担も極めて軽くなっている。すなわち、保有課税の実効税率は、およそ 0.15% に過ぎないといわれている。

保有段階における課税は、地方税(市町村税¹²⁴⁾)として不動産税が課される。不動産税は、次のようなものになっている。

第 1 に、不動産税の課税対象は、農林業用不動産(不動産税 A)と、家屋も含めた個人または企業により所有されるその他の不動産(不動産税 B)に区分される。2002 年の場合、不動産税 A からの税収は、全不動産税収の 4% 弱に過ぎず、殆どの収入が不動産税 B からなるものである。

第 2 に、納税者義務者は、原則的に登記簿に所有者として登録されている、その不動産の所有者である。ただ、当該不動産について実質的な支配権を行使している場合にはその占有者が納税義務を負うことにもなる。また、賃貸住宅の場合、不動産税の納税義務者は、賃貸住宅の所有者であるが、経済的には賃借人に転嫁されることが普通であるという¹²⁵⁾。

第 3 に、不動産の評価¹²⁶⁾は、連邦法である評価法(Bewertungsgesetz)に基づいて行われる。この価額を統一評価額(1925 年導入)といい、評価対象を経済的統一体に評価する方法を採る。統一評価額は、不動産取得税・不動産税・財産税(富裕税)・資本営業税・相続税・贈与税等に統一的に適用されてきた。しかし、この統一評価額は、1964 年 1 月 1 日を基準日として一斉評価替えが行われた(1964. 8. 13 導入、6 年ごと評価替予定)もので、その後の評価替えは行われていなかった。それゆえ、それまでの地価の上昇などにより、不動産の評価額が取引価格(時価)の僅かな部分しか反映されなかった。代わりに、金融資産等不動産以外の資産は、取引価格により評価され、両者の間に著しく格差があった。

この不動産とそれ以外の資産との評価の格差は、連邦憲法裁判所により違憲とされ、1997 年以降統一評価額は、不動産税のみに用いられるようになり、相続税と不動産取得税は別に評価する価額とされている。

¹²⁴⁾ ベルリン、ハンブルクのように、州に属している都市の場合、州が課税権を有するので、この場合においては州税でもある。

¹²⁵⁾ 中平真・天野史子「ドイツの税制改正の動向と不動産税(1)」地方税 2004 年 3 月号 166 頁。

¹²⁶⁾ ドイツにおける資産の評価については、渋谷雅弘教授の「財産評価の課題」ーアメリカとドイツーZEIKEN18-5(2003.3)を参照。

不動産税における財産の統一評価額は、土地に関しては取引価格を基準とするが、一般に収益価値により算出される。しかしながら、実際の評価額は、取引価格より相当低く設定されているといわれている。

第 4 に、税額は、租税算定額に各地方自治団体が定める賦課率を乗じて算定する。租税算定額は、評価額(統一評価額)に不動産の用途およびその所在する位置によって決めている租税算定率を乗じて算出する。租税算定率は、原則として 3.5/1,000(標準算定率)であるが、農林業財産については 6/1,000 に設定されている等、財産によって幾つか分類されている。また、賦課率は、地方自治団体によって異なるが、不動産税 A については 150～500%(平均約 292%)、不動産税 B については 280～600% (平均約 392%)である。

3. 移転段階における課税

3 - 1. 譲渡所得課税

ドイツでは、個人のキャピタル・ゲインに対し、投機的行為と見做されない限り、原則的非課税となっている。投機的行為とは、取得から売却までの期間が土地等は 10 年以内、株式等その他の資産は 1 年以内であることをいう。この保有期間による課税・非課税の区別は、ドイツ連邦憲法裁判所の決定(1969 年 7 月 9 日)¹²⁷⁾により、恣意的な差別でないとして正当化されたのである。

ドイツにおいても、最近、キャピタル・ゲインに対する課税が強化されつつある。すなわち、投機的行為と見做される期間が、土地等の場合、2 年以内保有から 10 年以内保有に、その他の資産は 6 ヶ月以内保有から 1 年以内保有に、大幅に長くなったのである。にもかかわらず、一定期間以上所有した資産の譲渡から生じたキャピタル・ゲインに対し、所得控除等ではなくて、非課税とすることから、キャピタル・ゲインがいまだ優遇されているといわざるを得ない。

ドイツの譲渡所得課税制度を簡単にまとめると、以下の通りである。

第 1 に、不動産などの譲渡が、投機的行為に該当して譲渡所得課税の対象になれば、他の所得と合算して通常の税率(15～45%)で課される。ただし、有価証券等については、その 2 分の 1 のみが課税所得に算入される。

第 2 に、キャピタル・ロスについては、当該年度の投機的行為による所得からのみ控除が認められる。

第 3 に、法人のキャピタル・ゲインについては、その全額が通常の所得と同様に課される。法人のキャピタル・ロスについても、キャピタル・ゲインのみ

¹²⁷⁾ Bverfg-Beschluß v. 9.7.1969—2 BvL 20/65—, BverfGE 26, S. 302=BstBI 1970 II S. 156。

ならず、通常の所得からその全額の控除が認められる。ただし、法人が 1 年超保有した株式から生じる譲渡益については原則非課税とされる。

このように、ドイツが不動産譲渡益に対して軽課しているのは、①譲渡所得の重課は、凍結効果を生じる恐れがあること、②ドイツでは、国民の大半が土地保有者であること、③キャピタル・ゲインの相当部分は、物価上昇に基づく名目的なゲインであること、等であるからだという¹²⁸⁾。

3 - 2. 相続・贈与課税

ドイツの相続税は、遺産取得課税方式を採り、死亡による取得と同じ者から過去 10 年以内に取得した財産を課税の対象として累積課税される。ただ、生前贈与の場合には、贈与者と受贈者が連帯して納税義務を負う。相続・贈与税の税収は総国税の 3% 強¹²⁹⁾を占め、死亡者比課税対象者の割合は 20% 弱である。

主な内容は、次の通りである。

第 1 に、税率は、生前贈与により贈与税が課される場合にも、死亡による取得に対する相続税が課される場合にも、同一であるが、課税クラスおよび課税標準により異なる単純累進税率が適用される。課税クラスとは、被相続人または贈与者との血縁関係の親疎により区分されるもので、クラス 1 は、配偶者・子(継子)・代襲相続の場合の孫、相続の場合の父母・祖父母である。また、クラス 2 は、贈与の場合の父母・祖父母、兄弟姉妹、兄弟姉妹の卑属、継父母、義子、義父母、元配偶者である。さらに、クラス 3 は、その他である。

課税標準	クラス別の税率(%)		
	クラス 1	クラス 2	クラス 3
～52,000 ユーロ	7	12	17
～256,000 ユーロ	11	17	23
～512,000 ユーロ	15	22	29
～5,113,000 ユーロ	19	27	35
～12,783,000 ユーロ	23	32	41
～25,565,000 ユーロ	27	37	47
25,565,000 ユーロ超	30	40	50

¹²⁸⁾ 中橋敬次郎編『付加価値税・土地税制等をめぐる欧米税制の動向と背景』－欧米税制調査報告書集－518 頁（大蔵省印刷局、1971 年）。

¹²⁹⁾ ドイツは、主要税源である付加価値税、所得税、法人税等が国・州・地方の共同税になっており、総租税収入に占める国税収入の割合が他所の国より低い（2002 年の場合 42.6%）ので、相続・贈与税の総国税収入に占める割合が高いように見られる。

第 2 に、相続・贈与控除は、相続と贈与とが累積課税されることにより、両方の累積控除が行われる。基礎控除額として、配偶者に 307,000 ユーロ、子および代襲相続の場合の孫に 205,000 ユーロ、クラス 1 のその他の親族である父母・祖父母に 51,200 ユーロ、クラス 2 の者に 10,300 ユーロ、クラス 3 の者に 5,200 ユーロを認める。また、特別控除として、配偶者に 256,000 ユーロと子および代襲相続の場合の孫に年齢により 52,000 ユーロから 10,300 ユーロまでの金額の控除が上乗せされる。

それ以外の非課税枠は、①家財等についてクラス 1 に属する納税者に 50,300 ユーロ、クラス 2 またはクラス 3 に属する納税者に 10,300 ユーロ、②居住目的の住居または区分所有権の配偶者への事前贈与、③被相続人の家族構成人の扶養請求権等、④連邦など公共機関への出捐、教会または慈善・公益目的団体への出捐、政党への出捐、等が設けられている。

第 3 に、財産の評価は、主に評価法に基づいて行われるが、原則的に普通価格による。普通価格とは、その経済財の性質に従って通常の商取引において、処分によって得られる価格によって定めるもの¹³⁰⁾という。事業用財産を含めて不動産については、必要評価に基づいて不動産所有価格により評価される。財産別に見ると、まず、農林業用の財産は、収益価格に基づいて評価され、その評価額の 15%の減額が認められる。次に、土地など利用可能な建物のない不動産は、公示価格を 20%減額して評価する。さらに、利用可能な建物のある不動産は、過去 3 年間の平均年賃料を 12.5 倍し、1 年当り 0.5%の経年減価(25%限度)を行うことにより評価される。

第 4 に、事業用財産、農林業用財産または資本会社持分の移転については特例が設けられ、家業の維持に厚く優遇する。すなわち、被相続人または贈与者が有する国内にある企業または農林業あるいは資本会社持分(全持分の 4 分の 1 以上を所有する場合)の 100%の相続または贈与を受ける場合、256,000 ユーロをまず控除し、残りの 40%を減額した後の価額を課税標準とする。この優遇措置が有効なものになるためには、取得後 5 年以上維持することが条件で、5 年以内に売却した場合には、遡及的に効力を失う。なお、事業用資産等を相続・贈与により取得した納税者は、申請により 10 年間の延納も認められる。

第 5 に、ドイツの相続税・贈与税においては、相続・贈与に対し、小さな金額まで申告義務を負わせる。すなわち、無償による資産の取得の際には、取得日から 3 ヶ月以内に申告しなければならないことになっている。

¹³⁰⁾ 渋谷雅弘「事業承継税制の現状」法学 2005 57 頁。

第5節 フランス

フランスにおける資産課税の割合は、国税と地方税を合わせると 21.9%(所得課税 37.1%、消費課税 41.0%)を占め、OECD 諸国の中でトップに立っている。不動産に対する取得・保有・移転の各段階における税目が多く、さらに、同じ課税対象に対して国と州または地方自治団体間、共同で賦課する制度になっている。地方税においては、地方自治団体に税率の決定権は認めているものの、賦課は国の税務官署が、その徴収は国の会計官が担当しており、地方税において、課税権と賦課・徴収権が分離されている。

1. 取得段階における課税(登録税、不動産公示税)

フランスにおいては、不動産を取引する際、公認契約書を用いることが義務になっている。この公認契約書制度に基づいて登記が行われており、登記制度は、公簿への登録手続と不動産物件の移転および設定について第3者に知らせる公示手続からなる。ただし、實際上、売買・競売・交換等有償による不動産所有権の移転等の場合、公示手続は登記手続と統合手続により行い、公示手続を分離して行うのは、相続・贈与、12年以上の期限の定めのある不動産賃貸借などの場合のみである。

登録手続は、収税官署で行い、公示手続は、抵当権保存所で行う。登録税または不動産公示税は、登録または公示手続を行う過程で徴収される。収税官署で徴収される租税を登録税と呼ばれ、抵当権保存所で徴収される租税を不動産公示税と呼ばれる。

不動産の売買にかかる登録税は、当該不動産の取得者を納税義務者として、売買契約に明示されている金額を課税標準として課される。ただし、契約金額が時価を下回る場合には、時価によることとされる。

売買による登録税は、広域自治団体(region, department)の税源である。しかし、基礎自治団体(commune)にも一部配分され、また、一部は国の徴収費用にもあてられる。すなわち、不動産を登録する際、4.89%の登録税が賦課されるが、そのうち広域自治団体税が 3.6%、基礎自治団体税が 1.2%、そして国の徴税経費賦課金が 0.09%(広域自治団体税 3.6%の 2.5%)との配分となっている。広域自治団体税分の税率 3.6%は、上限税率であって、議会は下限 1%から上限 3.6%までの間で調整することが可能である。居住用または駐車場用の不動産の取得においては、3年以上の利用等の条件の下に一定額の控除が認められる。

不動産の取引にかかる租税は、登録税・不動産公示税以外にも、新築不動産(原則的に建設工事完了後 5 年以内の不動産)の譲渡に付加価値税(標準税率 19.6%)

が課されることになっている。なお、既設不動産の譲渡であっても、不動産売買業者が行う場合には、付加価値税がかかることとされる。

2. 保有段階における課税

フランスにおいて不動産の保有段階における租税は、既建築不動産税、非建築不動産税、住宅税、職業税が課される。これらの 4 つの租税を地方直接 4 税と呼ばれる。それに国税として、富裕税をも課されている。このように、フランスにおける不動産の保有に伴う課税は、税目が多岐にわたっており、課税方法も重複されている。例えば、自分の住宅に居住する場合、同一人に対し、住宅の所有者としての既建築不動産税と、その住宅の占有者としての住宅税が両面で課される。一方、借家の場合、賃貸人(所有者)は既建築不動産税を、賃借人(占有者)は住宅税を、各々負担することになる。また、賃貸ビルの場合、その所有者には既建築不動産税が、そのテナント企業には職業税が、各々課される。さらに、同じ税目に対し、地方自治団体間に共同で課税を行う。それゆえ、税制の簡素化の側面からも、課税権者による税源の分離の側面からも、必ずしも望ましいとは言えない租税システムを有している。以下ではそれぞれについて簡単に記述することとする。

2 - 1. 既建築不動産税

既建築不動産とは、住宅・店舗・事務所等のもとより、橋梁等の構築物、資材置場等、一箇所に固定されているものを言う。既建築不動産税は、この既建築不動産を課税の対象とし、住宅などの敷地はその住宅等と一体的に課されることとなっている。

納税義務者は、課税年度の 1 月 1 日現在、納税者台帳に登録された課税対象物の所有者である。

課税主体は、**Region**(州)及び **Department**(県)並びに **Commune**(市町村)である。課税主体である地方自治団体は、税率等を決め、収入権を有しており、賦課徴収権は、国(中央政府)の責任で行う。すなわち、既建築不動産税の賦課は租税総局が、その徴収は会計総局が行うこととされている。

課税標準は、当該建物の台帳上の賃料評価額から 50%の概算控除を行ったものとする。賃料評価額とは、不動産が一般的条件に基づいて賃貸借された場合において当該不動産が生むであろう理論的年間賃料のことである。

税率は、年によって変わり、標準税率のような決まりはなく、各地方自治団体が独立的に決定する。ただし、上限税率があつて、前年における **Region** 内全

Commune の平均税率の 2.5 倍を超えてはならず、または、全国平均税率が Region 内の全 Commune の平均税率を上回っていれば全国平均税率の 2.5 倍を超えてはならないこととされている。2006 年の平均税率は、Region 税 2.54%、Department 税 9.76%、Commune 税 18.37%であるので、合計 30.67%にのぼる。

課税価額の評価は、国の税務行政機関が行う。建物の敷地は、建物と一体的に評価される。財産の評価を国によって行うことで、全国的な統一性を保ちながら地域間の均衡も図ることとされるという。評価の方法は、賃料評価額による。この賃料評価額は、地方直接 4 税の課税標準において共通に用いられる。不動産の評価替えは、6 年ごとに行うようになっている。しかし、実際上は、ヨーロッパの主要国のそれと似たように、評価替えを定期的に行わない。現在の評価額は、非建築不動産は 1961 年 1 月基準に、既建築不動産は 1970 年 1 月基準に評価された価格がそのまま用いられているという¹³¹⁾。

既建築不動産税は、用途や所有者の所得等を基準に減免措置が設けられている。まず、公用物・公共用物、農業用建物および農業協同組合等の建物は非課税とする。また、新築建物については、居住用であっても事業用であっても、新築・再築・増築の工事完了から 2 年の間、非課税とされる。さらに、年齢と所得を考慮して課税減免措置を設け、75 歳以上で、収入が一定額を超えない者または成人身体障害手当の受給者等が有する主たる住宅に対しては非課税とされる。

2 - 2. 非建築不動産税

非建築不動産とは、農地・山林・野原等、建築物が立てられていない土地をいう。非建築不動産税は、これらの土地を課税の対象とし、納税義務者は、課税年度の 1 月 1 日現在の課税対象物の所有者である。

課税標準は、当該土地の台帳上の賃料評価額から 20%の概算控除を行ったものとする。賃料評価額は、既建築不動産税の場合と同様に理論的な年間賃料のことである。

税率は、年によって変わり、各地方自治団体が独立的に決定するので、標準税率といった基準はない。2006 年の平均税率は、Region 税 6.21%、Department 税 23.17%、Commune 税 40.90%であるので、合計 70.28%にのぼる。課税標準が賃料評価額の 80%であるので、税率が相当高い水準に設定されている。

非建築不動産税においても、道路・河川其の他の公用地に対する非課税、植

¹³¹⁾ (財)日本住宅総合センター研究部編『フランスの住宅・不動産税制』162 頁 (2006 年)。

林・植樹した森林地に対する 30 年間非課税等、減免措置が設けられている。
課税の主体と課税価額の評価は、既建築不動産税の場合と同様である。

2 - 3. 住宅税

住宅税の課税対象は、居住の用に供するために設備・家具が整備されている建物または部屋である。住宅の附属施設であるガレージ、庭園等は当該住宅と一体として課税の対象とする。それ故、セカンドハウス・別荘等であっても居住に必要な設備・家具が備え付けられている限り、住宅税の課税対象になる。一方、住宅であっても、居住者のいない家具なしのものは住宅税の課税対象にならない。営業用の建物は、一般に職業税の対象になるが、法人等がその用途目的に適した設備・家具を整備し、公衆が出入りできない排他的に使用される建物または部屋で、職業税の課税対象になっていないものは、住宅税の課税対象となる。

課税主体は、**Department**(県)と **Commune**(市町村)である。他の保有課税とは異なって、**Region**(州)は住宅税の課税権を持たない。

納税義務者は、賦課期日である毎年 1 月 1 日現在、当該住宅を住居として占有または使用している個人または法人である。それゆえ、賃貸住宅の場合、賃借人が納税義務者になり、もしも、家具付の住宅に居住者がいない場合、その所有者が住宅税の納税義務を負う。

課税標準は、当該住宅の台帳上の賃料評価額から扶養控除と当該地方自治団体の議会が定める控除額とを差し引いた額とする。扶養控除額は、課税権が及ぼす当該地域の住宅の平均賃料評価額に扶養家族数に応じた軽減率を乗じて算出される。その軽減率は、扶養家族の最初 2 人までは各人に 10%、3 人目からは各人に 15%とする。この軽減率は、地方自治団体の議会の決定により、5%または 10%上乗せることが可能である。扶養控除以外の控除は、低所得者などを対象に、地方自治団体の議会の決定により、扶養軽減率と同様の仕組みで 5%、10%、15%のいずれかの控除を認める。

税率は、既建築不動産税と似たように、年によって変わり、標準税率のような決まりはなく、各地方自治団体が独立的に決定する。上限税率もあって、前年における **Region** 内全 **Commune** の平均税率の 2.5 倍か、あるいは、全国平均税率の、いずれか高いほうである。2006 年の平均税率は、**Department** 税 6.89%、**Commune** 税 14.36%、合計 21.25%である。

住宅税においては、減免措置が広く設けられている。まず、資産の用途による非課税で、学術・教育・社会福祉に関する法人の施設、農業経営に供されている建物、学校内における生徒用住宅および寄宿舍等がその対象になり、次に、

60 歳以上の者または寡婦(夫)で、所得が一定水準に満たない(2006 年の場合 9,437 ユーロ)者、身体障害者等が有する住宅は非課税となる。

2 - 4. 職業税

職業税は、企業を課税の対象とする Region および Department 並びに Commune 税である。二つの課税対象からなっており、その一つは、工場、倉庫、店舗等工業用・商業用・事業用の建物、社員食堂等企业の福利厚生施設等の事業用の有形固定資産であり、もう一つは、企業の収入金額である。職業税の課税対象には、これら以外に機械設備・運搬具等の事業用の有形固定資産をも入る。ここでは、不動産のみについて簡単に述べることにする。

納税義務者は、納税者台帳に登録された事業用の有形固定資産の占有者である。既述したように、事業用の不動産において、所有者と占有者が異なる場合には、所有者は既建築不動産税を、占有者は職業税を負担することになる。

課税標準は、事業用の財産の賃料評価額を基にする。原則として既建築不動産税の課税標準において用いられる賃料評価額とし、その価額から、16%の基礎控除をした後、農業組合等への半額控除を行った後の金額とする。

税率は、年によって変わり、各地方自治団体が独立的に決定する。2006 年の平均税率は、Region 税 1.94%、Department 税 6.82%、Commune 税 14.31%、合計 23.07%である。

2 - 5. 富裕税

フランスは、以下で述べるように、譲渡所得、特に、長期譲渡所得については軽課しているが、富裕層に対する課税強化のため、所得税の補完税として富裕税を課税している。この富裕税は、1982 年に社会党の執権で導入された制度であり、1987 年に社会党が政権から離れた時廃止されたが、1988 年、再び社会党が政権をとった際に復活されて現在に至っている。

この租税は、純資産額が一定の規模を超える者に対して課される国税である。概略すると、次の通りである。

まず、納税義務者は、個人であるが、事業用財産を除いて、総資産額から債務を控除した純資産を課税対象とする。

次に、純資産 76 万ユーロ(約 1.2 億円)までは非課税(限度額)とし、それを超える資産について 0.55%~1.8%(6段階)の税率で課される。算出された税額から、扶養子女一人当たり 150 ユーロの税額控除が認められる。

さらに、所得税と富裕税の合計額は、所得の 85%(所得税の最高税率は 40%)

を限度とする。ただし、純資産が 242 万ユーロ(約 3.9 億円)を超える納税者に対しては、本来の富裕税額の 50%または 11,530 ユーロ(約 187 万円)のいずれか大きい方にする。

3. 移転段階における課税

フランスにおいても、移転段階における課税は、キャピタル・ゲインに対する譲渡所得税と相続税・贈与税が課されている。ただ、相続税・贈与税の場合、法律上は相続・贈与にかかる登録税というものである。換言すれば、フランスにおいては、相続税・贈与税を流通税としてみなされているといえよう。

3 - 1. 譲渡所得課税

フランスにおける不動産の譲渡益課税制度は、2004 年に大きく変わった(財政法)。代表的なものは、分離課税制度の導入、譲渡所得課税において短期と長期の区分をなくすことなどである。詳しく見ると、次のようなものである。

第 1 に、課税の対象は、有償による非業務用の資産の売却による譲渡益である。貴金属・宝石・美術品・骨董品・蒐集品等にも譲渡課税が及ぶ。譲渡額が年間 15,000 ユーロ(およそ 2.4 百万円)以下であれば非課税とされる。相続・贈与による資産の移転の場合、被相続人・贈与者に対する(みなし)譲渡課税は行わず、当該資産の移転日における時価を相続人または贈与を受ける者の取得価格とする。

第 2 に、譲渡益に対して 16%の税率で分離課税することによる譲渡益課税関係を終了させる。ただし、居住者に対しては、譲渡所得税の他に社会保険料などが 11.6%上乗せして課される。この分離課税制度は、有価証券の賦課・徴収手続と均衡を図るための措置であるという。一方、貴金属については 7.5%、宝石・美術品・骨董品・蒐集品については 4.5%の税率で課するが、その課税標準は譲渡益をそのまま用い、年間 15,000 ユーロといった控除は認めない。

第 3 に、不動産の譲渡益については、定額控除と所有期間控除を認める。定額控除は、一律 1,000 ユーロであり、所有期間による控除は、所有期間 5 年を超える不動産所有にかかる譲渡について認めるが、その 5 年を超える年数 1 年ごとに 10%を上乗せした金額とされる。すなわち、譲渡不動産の所有期間が 15 年を超えている場合には、譲渡所得税はないものとする。

第 4 に、譲渡損失については、原則的に同種のキャピタル・ゲインからの控除を認めず、他の所得との損益通算も認められない。ただし、有価証券にかかるキャピタル・ロスについては、当該年度の同種のキャピタル・ゲインから控

除を認め、控除しきれない部分については、10年間繰越し控除が認められる。

第5に、主たる居住用住宅(その付属物を含む)からの譲渡益は、原則的に非課税とする。ただ、非課税の恩恵を受けるためには、一定の条件がある。すなわち、取得または建築の日から継続して居住したものか(居住期間は問わず)、あるいは居住期間の断続があった場合、取得などの日から通算して5年以上にわたり居住したものかのいずれかに該当し、なおかつ、主たる居住用住宅であることを要する。それ以外に、EU諸国民のフランス内住居に係る譲渡、公共収用に伴い不動産を譲渡した際、支払われた補償金を6ヶ月以内に、収用された資産と同種の物の購入または建築に当てる場合、交換等の場合も非課税とされる。要するに、フランスの主たる居住用住宅にかかるキャピタル・ゲインに対する課税においては、譲渡にかかる資産の所有につき、投機的な目的でない場合は課税しないという名残がまだ残っている。

第6に、法人にかかるキャピタル・ゲインについては、他の所得に合算して課税し、そのキャピタル・ロスについては、他の所得からの控除が認められる。

3-2. 相続・贈与課税

フランスにおける相続・贈与税の税収の割合は、国税のおよそ1%を占める水準である。相続控除額が低く、相続人または受贈者との親疎関係によって別の税率表を適用するなど幾つかの特徴がある。概略すると、以下の通りである。

第1に、納税義務者は、相続人および受贈者である。すなわち、フランスの相続税と贈与税は、遺産取得課税方式を採っており、被相続人の死亡時の相続に伴う財産と同一人物から生前6年間にわたって受けた贈与財産が一体的に統合課税される、いわゆる「6年間の累積課税方式」になっている。推定相続人に対する生前贈与は相続分の前取りであり、贈与税は相続税の部分的前払いという性格をもっている。ただし、一人の受贈者が複数の贈与者からそれぞれ贈与を受けた場合、異なる贈与者からの贈与について別々に課税がなされる。

第2に、基礎控除額は、配偶者7万6,000ユーロ、直系尊卑属5万ユーロ、兄弟姉妹5,000ユーロ、その他1,500ユーロである。障害者には5万ユーロの追加控除を認める。フランスの相続・贈与課税は、低い基礎控除額と低い税率という組み合わせになっている。ただし、婚姻後に有償で取得された財産は、夫婦の共通財産となり、一方の死亡時には共通財産が清算され、その2分の1が生存配偶者の固有の所有権に帰属し、残りの2分の1が死亡した配偶者の固有財産になると共に相続財産を構成することになる。

第3に、財産の評価は、原則的に時価によって行う。時価とは、需要供給により当該財産の市況、物的特性、法的規制、経済的環境等を織り込んで市場に

において決定される価格をいう。上記の保有課税の評価が、国によって行われる行政評価であるのに対し、相続税における財産の評価は、原則的に納税者が行うこととされている。被相続人が死亡時における居住として所有していた不動産で、配偶者や子なども同様に当該不動産に居住している場合には、20%が減額される。

第 4 に、相続税と贈与税は、同一の税率表に従って計算され、また、原則的に同一の基礎控除が認められる。その税率表は、直系親族間、配偶者間、傍系親族間及び非親族間でそれぞれ別に定められている。所得税の課税単位においては、世帯単位主義(N 分 N 剩制¹³²⁾を採っているが、配偶者からの相続も配偶者同士の贈与にも相続税または贈与税が課される。

配偶者間の相続・贈与の場合		直系尊卑属間の相続・贈与の場合	
課税標準	税率	課税標準	税率
～7,600 ユーロ	5%	～7,600 ユーロ	5%
～15,000 ユーロ	10%	～11,400 ユーロ	10%
～30,000 ユーロ	15%	～15,000 ユーロ	15%
～520,000 ユーロ	20%	～520,000 ユーロ	20%
～850,000 ユーロ	30%	～850,000 ユーロ	30%
～1,700,000 ユーロ	35%	～1,700,000 ユーロ	35%
1,700,000 ユーロ超	40%	1,700,000 ユーロ超	40%

兄弟姉妹間の相続・贈与の場合		その他の相続・贈与の場合	
課税標準	税率	課税標準	税率
～23,000 ユーロ	35%	4 親族以内	55%
23,000 ユーロ超	45%	5 親族以上、その他	60%

第 5 に、相続税および贈与税が人口政策と結びついており、被相続人が 3 人以上の子を有する場合、2 番目以降の子供一人につき 610 ユーロの税額控除が認められる。

¹³²⁾ 世帯所得の分割の際の除数は、単身者 1、夫婦 2、夫婦子 1 人 2.5、夫婦子 2 人 3、夫婦子 3 人以上は子 1 人毎に 1 を加算する。

第4章 韓国における不動産税制のあり方

第1節 基本的な考え方

資本主義経済を採用している国において、その国民に税負担を求める基準は何に見出すべきであろうか。すなわち、負担の対象である税源を如何なるものをもって求めたら良いか。それは、①インカムの流入(inflow)としての所得、②その所得の処分(outflow)としての消費、そして、③所得から消費を差引いて残りとして蓄積された資産(stock)に求めるのが一般的である。この件に関して、日本政府の税制調査会は、その答申¹³³⁾において、「……それぞれの税目には、それぞれの長所があるとともに、相対的に見れば何らかの問題点も持っています。税収が特定の税目に依存しすぎる場合、その税目の課税対象となる人々の負担感が過重になるなどの問題点が出てきてしまいます。このため、所得・消費・資産等に対する課税を適切に組み合わせることにより、全体として偏りのない税体系を選択していくことが必要です」、と述べている。

第2章と第3章で見てきたように、これら三つの税源からの収入の割合は、国によって相当偏差がある。それは歴史的・政治的・社会的な異なった制度から生じた産物であるといつてよい。しかしながら、租税制度を含めて社会の基盤が整えられている先進諸国に限って観察すると、共通点も少なくない。それは主な税源を所得に求めるか、あるいは、消費に求めるかのどちらかであるといえる。例えば、国民各自に自己責任を強調するアメリカや結果の平等に対する意識が強い日本では、得た所得が一定の水準以上の者に対して課する所得課税の割合が高い。また、社会保障制度が整備されていることもあり、歳出をもって再分配を図っている欧州諸国では、消費課税の割合が高いことが目に付く。無論、社会保障制度が最も進展されているデンマーク、ノルウェー、ベルギー、スウェーデンといった欧州の一部の国では、所得課税の割合が税収の過半数を超えている例¹³⁴⁾も少なくないことも事実である。

いずれにせよ、かつて資産に対しては、所得と消費との均衡のとれた負担を

¹³³⁾ 税制調査会『わが国税制の現状と課題—21世紀に向けた国民の参加と選択』13頁(2000年)。

¹³⁴⁾ 財務省のホームページ『OECD諸国における所得・消費・資産課税等の割合の国際比較(国税+地方税)』によると、所得課税の割合がデンマーク61.8%、ノルウェー58.9%、ベルギー56.2%、スウェーデン52.6%等になっている。ただ、財務省は、この割合を算出するにおいて、利子・配当・キャピタル・ゲインをも所得に含めているので、OECDの『Revenue Statistics 1965-2005』上の所得課税(income and profitsとcorporate income)の割合である、デンマーク66.8%、ノルウェー52.0%、ベルギー46.6%、スウェーデン44.0%等とは異なるが、相変わらず高い方である。

求める声はそれほど高くなかったことが理解できる。これは、経済成長を求めるため、資金需要の経済主体である企業の設備投資に回させるよう、資金供給の経済主体である家計に資本蓄積を誘導せざるを得なかった 20 世紀産業社会時代の租税政策の一面であろう。資産に対する重課がもたらしうる国民経済上の歪みを恐れた結果であると考えてよかろう。もっとも現実の問題として不動産を中心に資産の客観的な評価が難しい¹³⁵⁾こともその要因のひとつであったと思われる。このように、資本蓄積に対する税制面での優遇ともあいまって、20 世紀の後半から経済のストック化・グローバル化、資産の証券化が深化され、企業の資金調達の主な手段が国内外からの直接金融に変わった反面、所得の格差から生じた資産の格差が益々所得の格差をもたらしている。それゆえ、資産に対する適正な負担を求めることは、資産所有の不均衡を是正する手段としても、歳入の確保の面でも、その重要性が高まって来ているわけである。

論点を韓国の現状に移すと、韓国における資産からの税収は、国税と地方税を合わせれば、およそ 20%¹³⁶⁾となり、諸外国に比べて低い方ではないといえる。しかし、これをもって資産に対する課税が適正に行われているとは言い切れない。それは、第 2 章で述べたように、資産課税からの税収のうち、資産の取引に対して課されるものがほぼ半数を占め、保有課税と移転課税の割合が低くなっていることにその背景がある。換言すれば、資産課税において、精密な課税方法を講じ、地道な徴収努力を行うより、取引に伴い所有権が移転される際、所得税にたとえていえば源泉徴収に近い制度を用いているからである。

本章では、不動産の所有に伴う税負担の公平を図ると共に、不動産の有効利用に資する課税方法について、そのあり方を論じることとする。その付随的な効果として、不動産市場の安定化に図られるならば、幸いである。

第 1 に、あるべき不動産税制を論じるため、所得・消費・資産に対する税源の配分を大まかではあるが、再デザインする。その全体的な方向は、消費に対する課税については、触れないこととするが、所得と資産に対する課税は、調整または強化する方法を探すこととする。所得課税まで触れようとするのは、不動産の取引に伴う税負担を引き下げることが提案するつもりであるが、それ

¹³⁵⁾ Henry C. Simons 『Personal Income Taxation : The Definition of Income as a Problem of Fiscal Policy』(The University of Chicago Press, 1938, Midway reprint 1980) pp. 207-208, 金子 宏「キャピタル・ゲイン課税の改革」『課税単位及び譲渡所得の研究』(所得課税基礎研究中巻)301 頁 有斐閣(1996 年、初出 1986 年)等、これらの論文の引用部分は、主に未実現のキャピタル・ゲインに対する課税の難しさについて論じられたものであるが、日本の相続税の 8 割評価、韓国の公示価格の時価における 80%を目処とした評価、等に見られるように、不動産等相場のない財産の評価において一般に見られる問題でもある。

¹³⁶⁾ 第 2 章の注 8)参照。

に伴う税収の穴を埋める財源が必要であるからである。現在、保有課税が相当軽くなっているとはいえ、直ちに 2 倍以上増やすことは困難であり、また、実現可能性も低いと考えられる。代わりに、所得課税の割合が幾分低いと思われるので、所得にこれより高い負担を求めることが要求される。

一方、消費課税については論じないこととするのは、第 2 章で見た通りに、消費からの税収が現在も幾分高く(43.3%、2005 年)、その構成においても、特に非合理的であるといわれている部分が見当たらないからである。すなわち、韓国における消費課税は、一般消費税としての付加価値税(税率 10%)が定着され、最も大きな税収を安定的にあげているほか、個別消費税として、外部効果¹³⁷⁾を引き起こすガソリンなどに課される交通・エネルギー・環境税、奢侈品に課される「個別消費税」、酒税などの組み合わせになっている¹³⁸⁾。

第 2 に、取得課税の税目を統一化する。現在、不動産の取引段階で課されている取得税と登録税は、課税ベースが同じく、財源の帰属主体も同一であるので、2 つの税目に分けて課税する必要性が高くない。同一目的の 2 つの租税を賦課することによってもたらされる納税協力費用と行政管理費用を省くこととする。

第 3 に、保有課税の仕組みを大きく改める方法を示す。地方税の財産税と国税の総合不動産税に二元化されている保有課税を地方税の財産税に一本化させるうえ、資産の保有に対する適正な税負担の方法を講じる。また、0.1%~0.5%の水準である保有課税の実効税率を中期的に 1%程度に引き上げることとする。

第 4 に、譲渡課税を抜本的に見直し、キャピタル・ゲインに対する課税方法について簡素化、公平化を図る。すなわち、譲渡課税において、狭くなっている課税ベースを広げ、取引ごとに異なっている税率を単純化する。また、複雑極まりない 1 世帯 1 住宅非課税規定を廃止し、長期保有する居住用財産に対しては、實際上非課税になるようにするが、その合理的な仕組みを示す。加えて、相続・贈与に伴う無償による不動産の移転についても、そのキャピタル・ゲインを清算させる方法を講じる。

¹³⁷⁾ 外部効果とは、周知のように、ある経済主体の財貨・サービスを生産したり、消費したりする行為が、他の経済主体に対して付随的效果を、市場機構を媒介することなく(つまり、その費用を支払うことなく)、及ぼす現象をいう。荒井一博『ファンダメンタルミクロ経済学』291 頁(中央経済社、2007 年)、西村和雄『ミクロ経済入門』300 頁(東洋経済新聞社、2006 年)を参照。

¹³⁸⁾ 財政経済部『2008 年国税歳入予算案および中長期国税収入展望』(2007 年 9 月 14 日)。2006 年の間接 5 税の税収は、61.9 兆ウォンで国税の 44.9%を占めている。そのうち付加価値税 38.1 兆ウォン(5 税目のうち 61.6%)、交通・エネルギー・環境税 9.6 兆ウォン(同 15.5%)、関税 6.9 兆ウォン(同 11.1%)、特別消費税(「個別消費税」)4.9 兆ウォン(同 7.9%)、酒税 2.4 兆ウォン(同 3.9%)となっている。

第 5 に、相続・贈与による財産の無償移転に対する課税を強化する。資産の格差が益々拡大している中、財産の無償移転について国が現在のように大胆に適法性を認めるべきではないと考えられる。国民年金制度の成熟、老齢年金および介護保険の導入等公的年金制度の整備¹³⁹⁾により、高齢者ケアの社会化が進んでいる中、これら高齢者ケアの社会化に伴い、これからは相続人の相続権もその一部を社会化¹⁴⁰⁾する必要性が高まりつつある。

第 6 に、財産評価のあり方も分析する。現在の財産評価システムは、行政の目的により多元化された評価機関が一元化になっているとはいえ、民間に依頼して評価する制度により、多額の費用がかかり、評価の結果に対する説明責任(accountability)等で問題点を露呈している。従って、評価業務の客観性・透明性・効率性・責任性を高めるための制度の整備が必要である。すなわち、財産別に評価方法は如何にすべきか、評価の水準は時価に対してどのような割合にすべきか、その評価水準を予め決めておくべきか、独立の評価機関を設立すべきか、等について分析する。

第 2 節 取得課税

不動産の取得(流通)に対する課税が、取引の円滑化や資源の効率的な配分などに与える影響からすれば、それに対して課税しないか、あるいは、税負担を必要最小限に留めることが望ましいと考えられる。しかしながら、現に地方自治団体は、この段階での租税である取得税と登録税からの税収におよそ半分、特に広域地方自治団体のうち「道」は 7 割強、を依存している(2005 年)。

周知のように、不動産の取引は、実体経済の状況や不動産市場の動きにより、大きく影響される。それゆえ、これを対象にする取得税・登録税の税収も経済の状況等に左右されることは明らかである。このような懸念が、現実の問題として表れた例がある¹⁴¹⁾。すなわち、韓国において、2000 年以降取得税と登録税

¹³⁹⁾ 韓国では、2008 年から公的年金制度がより充実される。1988 年に導入された国民年金が、その 20 年目を迎える 2008 年に満額(所得代替率 50%)を給付することになる。そして、所得が一定水準以下の 65 歳以上の老人に対する基礎老齢年金制度が 2008 年から始まり(70 歳以上は 1 月から、65 歳以上は 7 月から)、また体の不自由な 65 歳以上の老人に対する長期療養保険(介護保険)が 2008 年 7 月から始まる。

¹⁴⁰⁾ 韓国より先に高齢化が進んで、それに対応してきた日本では、税制調査会の答申『あるべき税制の構築にむけた基本方針』(2002 年 6 月)を通じて、「…… 社会保障の充実により老後扶養における公的な負担の役割が高まっていることから、相続時に残された個人資産については、その一部を社会へ還元する必要があると考える」、と指摘している。

¹⁴¹⁾ 行政自治部『2007 行政自治統計年報』第 6 章 年度別地方税徴収実績(2007. 10)。

の税収は、その間の不動産市場の上向いた値動きを背景に増収されてきたが、2004 年のみ減収となった¹⁴²⁾ことがある。その原因は、2003 年 10 月に踏み出した譲渡課税の強化等不動産への需要の縮減を柱とした不動産対策の影響で、不動産の取引が冷え込んだためであった。もともと、2007 年に入っては、2005 年 8 月から 2007 年 1 月にかけて行われた一連の不動産対策により、不動産市場が沈静化されている。マンションを例に取引の推移を見ると、その取引量が前年比 30%弱減少している¹⁴³⁾。従って、2007 年におけるこの二つの税目の税収は、前年のそれを大きく下回ることが予想される。

各種国策の手段として用い、減税措置に伴う減収の部分については国債の発行等によりその穴が埋められる国税とは異なって、地域住民への行政サービスを直接担う手段である地方税においては、外部的要件に関わりなく、その税収が年度間を通じて安定していることが要求される。このように、地方財政に安定性に欠いた不動産の流通に伴う税収に財政の 7 割以上を依存する異常な状態は、解決すべきである。のみならず、不動産の取引における手続きの簡素化と税負担の緩和により、不動産を円滑に取引させることが必要である。

提案	取得税と登録税を統一化し、税率を 2.0%に半減する。
----	-----------------------------

1. 取得課税の単純化及び緩和

不動産に対する課税の法的根拠を見てみよう。まず、登録税は、一般に国家の登記制度により、財産が公簿への登記または登録されることで法律的に一定の権利が維持されるため、政府による財産権の保護という行政サービスに対する一種の対価として位置付けることが可能である。一方、取得税は、不動産の取引の背後にある経済的負担能力を有するという点に課税根拠を見出して¹⁴⁴⁾¹⁴⁵⁾、課する租税である。

不動産の取引の背後にある担税力とは、何をもって捉えるべきものであろう

¹⁴²⁾ 上記の年報によると、2004 年において、取得税は 2.5%、登録税は 11.0%各々前年比減少した。

¹⁴³⁾ 建設交通部のホームページ『不動産統計』「アパート(マンション)取引量」(2007 年 7 月現在)。

¹⁴⁴⁾ 国土交通省「今後の土地税制のあり方について(中間とりまとめ骨子)」税務経理 2002 年 7 月 2 日 12 頁。

¹⁴⁵⁾ 税制調査会の答申『わが国税制の現状と課題—21 世紀に向けた国民の参加と選択』329 頁(2000 年)においては、「不動産取得税は、不動産の取得の背後にある担税力に着目して課される税です」と、述べている。

か。換言すれば、不動産の取得に対し、応益説に立って課税されうるかという疑問が付きまとう。法的な根拠はともあれ、不動産を取得する際、登録税とは別に取得税を課することは、不動産の取引にコストをかからせて、不動産の取引を少しでも冷やすための不動産対策から踏み切った制度であると考えられる。なおかつ、不動産の保有に対する課税が適正に行われなかったことから、もたらされた制度であるとも言えるであろう。これは、不動産の取得に対し二つの税目を課している国が、日本と韓国が代表的な例であることから伺える。日本と韓国は、欧米とは違って、短期間で経済成長を遂げた過程で、土地(不動産)市場の不安定が、長期にわたって大きな政策課題であったのがその背景であろう。

そうすると、現在は、不動産の取得課税を取り巻く環境が変わり、不動産に対する流通課税を緩和すべきである時代を迎えているといえるだろうか。必ずしもそうであるとは考えられないが、状況は変わりつつあるといえよう。

まず、土地需要の面では、経済のグローバル化やソフト化に伴い、企業全体の国内における土地の需要がそれほど増加しないか頭打ち状態である。また、家計の宅地需要においても、少子高齢化社会¹⁴⁶⁾を迎え、かつてほど増加しないかむしろ減っていくことが予想される。このような要因等から、日本においては、2007年1月1日基準として、前年より全国平均で住宅地0.1%、商業地2.3%と、平成3年(1991年)以来16年ぶりにわずかな上昇となったが、過半数の地方ではいまだ下落している¹⁴⁷⁾。また、韓国においても、最近大きな値動きはない¹⁴⁸⁾。

次に、保有課税は正常に機能しているか。日本においては、バブルの崩壊による長らくの地価下落で、地価税(1998年)と特別土地保有税(2003年)が課税停止となり、保有課税は逆に緩和されたといえよう。一方、韓国においては、2005年以降、総合不動産税の導入、評価額の現実化率の強化等で保有課税が強化されつつある。土地を中心とした不動産に対する環境が上記のように変わったこと、また、保有課税の強化に向けていく過程である。

従って、二元化されている取得税と登録税を統一化し、取引課税について思い切って緩和することにより、納税者の納税協力費用と行政の管理費用を減ら

¹⁴⁶⁾ 韓国における2006年合計特殊出生率は1.13(日本1.32)、65歳以上人口の比率は9.9%(日本20.1%)であるので、高齢化に関しては、直ちにそれほど懸念材料になっていないが、問題は世界で例のないほど速いスピードで少子高齢化が進んでいることにある(韓国の統計庁、日本の厚生労働省のホームページによる)。

¹⁴⁷⁾ 国土交通省『平成19年地価公示』(平成19年3月23日)。

¹⁴⁸⁾ 建設交通部『不動産統計』「地価変動率」(2007年7月現在)。この統計によると、地価は2006年11月以降下がり、最近やや上向いているものの、前年より相当低い水準に推移している。

し、ひいては、不動産の有効利用を図ることが望まれる。

(1) 登録税に統一化・単純化する。

統一化の方法は、上で述べたように、その課税の法的根拠がより明確である登録税にすることが望ましいと考える。

両税の課税ベースを基準にしても、登録税の方がより包括的である。すなわち、不動産に限って見れば、取得税と登録税とが概ね同一の課税ベースを用いているので、取得税にしても登録税にしても、さほど不都合はない。しかし、登録税のみの課税対象になっている特許権・商標権等各種の無体財産権は、取得税の課税対象にはなりにくい面がある。

納税や徴税の面から考えても、登録税にした方が、登記・登録の手続きの一環として納付させ、それを登記機関による納付の確認が容易に行われうる。つまり、登記・登録の過程で徴税することにより、納税と徴収にかかる手間を省けることになる。その上、納税者にこの租税は、登記・登録などの背景にある財産の売買その他の取引に担税力があると認識させる¹⁴⁹⁾とともに、登記によって生じる財産権の保護という利益と行政サービスという応益関係について理解を得やすくなる。

(2) 不動産の有償取得に対する税率は2.0%とする。

現行の登録税率2.0%は、決して低くない。諸外国の例を見ると、まず、日本は不動産取得税(原則的に固定資産税評価額の4%)と登録免許税(売買の場合不動産価額の2.0%)を課しているので、取得課税がやや重課されているように見える。しかし、保有課税比取得課税の割合が80対20となっており、両税の課税において全体的にバランスが取れているといつてよい。そして、アメリカの方は、そもそも不動産に対する取得課税は行わないといつても良いほどである。また、イギリスでは、土地の取得のみに取引価額の1~4%の税率で課されるが、150万ポンド(07.12末現在の為替レートで3,360万円)までは非課税とするので、課税対象それ自体が多くない。

韓国においても、有償取引を原因として取得・登記する住宅に対しては、算出された取得税および登録税から各々50%の減免が認められる。つまり、住宅については、現在でも、取得課税の税率が4%ではなくて2%になっているわけである(地方税法第273条の2)。

この制度は、2006年に取引価格基準課税主義とセットで導入されたものである。これについてもう少し付け加えると、それまで取得税および登録税の課税

¹⁴⁹⁾ 税制調査会の答申『わが国税制の現状と課題—21世紀に向けた国民の参加と選択』326頁(2000年)。

標準は、取得者が申告する価額を原則とした。しかし、申告または申告価額の表示がないか、その申告価額が公示価額に課税標準額適用比率(05 年 50%)を乗じて算出される価額(時価標準額)を下回る場合には、時価標準額を課税標準とした。ところが、その時価標準額は、取引価格の 40%を下回る程度¹⁵⁰⁾に過ぎなかったもので、納税義務者は、当然ながら、一般に時価標準額を申告価額とした。

このように、実勢価格(時価)のおよそ 40%である時価標準額によって行われた取得課税が、取引価格¹⁵¹⁾によるようになり、取得税および登録税の負担が過重になるので、それを避けるための措置¹⁵²⁾が税額 50%減免制度である¹⁵³⁾。加えて、保有課税が強化されたことも勘案されたものであるといえよう。

この 50%軽減措置は、3 年おきに見直されるようになっており、現在のものは、2006. 1. 1 から 2009. 12. 31 まで有効である。しかし、これまでの経験から、現在のように制度変更による税負担を緩和する目的ではなくても、一度に設られた減税措置を元に戻すのは困難である。しかも、実際の取引価格による課税という、取得課税の正常化による負担増を和らげるために設けられたこの特例措置が、日暮れ(sun-set)に従いなくなることは考えにくい¹⁵⁴⁾。

そうだとすれば、取得課税の税率を本則で 2.0%と明確に決めておくのが法的安定性と予測可能性を高めることになる。ひいては、国民からの信頼を得られることになるであろう。また、理論的にも、居住用の財産に対し保有課税は重課¹⁵⁵⁾するのに、取得課税においては、特例を設けて、減税することは、非論理的であるといわざるを得ない。

提案によると、原則的に取得税を廃止することになるので、現行の登録税における財産ごとまたは登記原因ごとに設けられている税率をそのまま用いればよい。ただし、現在の取得課税において適用されている別荘・ゴルフ場・高級住宅・高級娯楽場等奢侈性財産の取得に対する割増税率(10%)、大都市内での本

¹⁵⁰⁾ 公示価格は、時価の 80%を目処にして評価するが、その評価額に課税標準額適用比率(50%)を乗じると、時価標準額は時価のおよそ 40%になる。

¹⁵¹⁾ 現行の取得税と登録税の課税標準である取得価額も個別公示価格以上にすることになっており(地方税法第 111 条 1 項)、個別公示価格は時価の 80%を目処にしているので、不動産取引申告制度や取引価格登記制度を運営しているとはいえ、取得価格がそのまま取得税および登録税の課税標準になるとは限らないであろう。

¹⁵²⁾ ソウル高等法院判決 2006 め 21025(2007. 1. 25 宣告)。

¹⁵³⁾ 減免される取得税額および登録税額の 20%が農漁村特別税として賦課されるので(農漁村特別税法第 5 条)、正確に言えば、その 50%が減免されるわけではない。

¹⁵⁴⁾ 蔚山地裁判決(2006 クハップ 1153、2006. 9. 20 宣告)においても、このような見方を示している。

¹⁵⁵⁾ 例えば、総合不動産税の課税対象のうち、建物においては住宅のみであり、もっとも公示価格が 6 億ウォンを超えれば、住宅の専用面積 27.5 坪(85 m²)以下の「国民住宅」にまで総合不動産税が課されることから伺える。

店建築物の新築・増築および工場の新設・増設による取得に対する割増税率(6%)など、非生産的な奢侈性財産の取得を抑制¹⁵⁶⁾¹⁵⁷⁾等、特定の政策目的のために運用されている制度は、登録税に引き継ぐこととする。

(3) 不動産取引内容の申告制度・不動産取引価額の登記制度等は、引き続き運営する。

これらの制度は、取得課税を適正に行うための税制のインフラである。のみならず、譲渡課税や相続・贈与課税の正常化のためにもかけがえのない税政のインフラでもある。

2. 税収減に対する措置

取得税と登録税とを登録税への統合に伴い、2005 年を基準とすれば、6.7 兆ウォン¹⁵⁸⁾の税収減が生じる。上述のように、取得税と登録税は広域地方自治団体(日本の都道府県に相当、16 の団体からなる)の財源である。それゆえ、これら団体に充てられる別の財源が必要になる。言い換えれば、新しい税目を設置するか、あるいは、既に国税または地方税として徴収されている税目について共同税のような形で付け加えるか、といずれかにせざるを得ない。因みに、本稿は、不動産税制の本来のあるべき姿を描きながらも、実現可能性のある提案をするため、税収中立性を前提にして判断を行うこととする。

(1) 税収減は、資産に対する保有課税と所得課税の引き上げにより補う。

上述のように、現在の税制システムの下では、不動産の保有課税の負担が軽く、かつ、総税収に対する所得課税の比率も幾分低くなっている(2005 年 35.7%)。従って、公平な税負担の配分を図るため、保有課税と所得課税について負担増を求めることが要求されていると考えられる。

資産の格差が住宅資産を中心に広げられており、土地所有が少数者に集中¹⁵⁹⁾

¹⁵⁶⁾ 大法院判決 2003 づ 2847(2004. 3. 12 宣告)。

¹⁵⁷⁾ しかし、大法院の考え方に同意し難い。21 世紀という多元化社会の時代に、別荘・ゴルフ場・高級住宅・高級娯楽場等の財産を非生産的な奢侈財と決めつけ、それら財産の取得を抑制するために重課するというのはいかがなものか。それより、それらの財産の取得の背後にある担税力に重点を置いて判断すべきではないか。

¹⁵⁸⁾ 取得税を廃止すると、取得税の付加税(sur-tax)として取得税額の 10%に該当する農漁村特別税が減少(0.7 兆ウォン)されるが、農漁村特別税は国税であるため、この部分は考慮しないこととする。

¹⁵⁹⁾ 行政自治部が『2006 年土地所有現況統計』(2007.10. 24)で発表した資料によると、上位 10%世帯が全国の民有土地の 76.3%を所有しており、全国民の 72.1%は土地を所有しないことが分かった。

されている事情を考えれば、元来、資産に対する租税負担を緩和すべきではない。しかし、現実的に取得課税の減税による税収の不足部分の全額を保有課税の増税により補うには、かなり厳しい状態である。つまり、2006年における保有課税の税収は、6.0兆ウォン(財産税 3.1兆ウォン、都市計画税 1.6兆ウォン、総合不動産税 1.3兆ウォン)に過ぎないので、取得税の減税部分の全てを保有課税の増税で当てるとすれば、保有課税を2006年より2.1倍強もの引き上げを行わなければならない。これは、中長期的には可能であるにしても、短期的には、実現可能性がないといってよい水準である。無論、短期的にも、譲渡課税や相続課税といった移転課税の正常化により、総税収に占める資産課税の割合は維持(現在20%)していくべきである。

現在の保有課税のうち、取得課税の減税に対する穴埋めの可能性がある部分は、総合不動産税のみである。総合不動産税は、イギリスのビジネス・レイトのように国にプールされ(国税)、地方に配分する仕組みになっており、実際上も取得課税の緩和による税収減に充てられている¹⁶⁰⁾。代わりに、財産税と都市計画税は、基礎自治団体の税収に帰属され、これら団体は、もとより財政自立度が低い¹⁶¹⁾ので、取得課税の減税を補填する対象とさせることは考えにくいものである。

総合不動産税の税収は、その課税価額である公示価格に対する課税標準適用率の現実化(07年80%、08年90%、09年100%)により、これからも増収が見込まれているので(財政経済部の中長期国税収入見込みによると、07年2.3兆ウォン、08年3.1兆ウォン等)、将来的に、その穴埋めに回される金額がもっと増えていくことが期待される。

因みに、総合不動産税は、その法的性格がきちんとしておらず、住宅と一部の土地のみに課される不動産に対する一種の富裕税のような租税であることなどを考えれば、見直しの是非について検討する必要があると思われる。それゆえ、本稿は次節において、総合不動産税を財産税への一本化を提案するつもりである。しかし、統合するとしても、全体的な財源の増減はそれほど変わらない

¹⁶⁰⁾ 2006年分の場合、徴収された総合不動産税1兆7,179億の21.9%に当たる3,757億ウォンを取引税の緩和による税収減を補填されたのである。参考までに、2006年分総合不動産税1兆7,179億ウォンのうち、2006.12.31まで納付された分が1兆3,275億ウォンである。韓国政府の会計制度は、現金主義を採っており、現金主義会計システムの下では、当年度に徴収された税収額は翌年度に精算して配分されるのが原則であるが、総合不動産税は、他の国税とは異なって、その全額が地方に交付されることになっているので(地方交付税法第9条の3)、2007年に納付された2006年分の税額も2007年中に交付されたと考えられる。

¹⁶¹⁾ 2006年基礎自治団体の財政自立度は、平均的に、市で39.4%、郡で16.1%、自治区で40.5%に留まる。行政自治部『2007行政自治統計年報』第5章5-0-3. 地方自治団体財政自立度(2007. 10. 4)。

いと考えられるので、以上の「総合不動産税」を「財産税」に置き換えて見ても差し支えないであろう。

《住宅資産ジニ係数》

1993 年	2002 年	2006 年
0.489	0.510	0.568

(資料：建設交通部)

* ジニ係数とは、周知のように、国民の階層間の所得分布の不均衡を表すもので、その数値は 0 と 1 の間にある。その数値が 1 に近いほど所得の分配が不平等であり、0.4 を超えれば、不平等の程度がきついといい、0.5 を超えれば、是正が必要であるという。建設交通部が、ジニ係数の原理を国民の住宅資産の保有に適用して数字化したものがこの住宅資産ジニ係数である

次に、所得の分布と所得課税の現状から観察すると、総税収に対する所得課税の比率が幾分低くなっており、なおかつ、以下の表で明らかになっているように、所得階層間の所得分布の不均衡が益々広げられている。のみならず、所得税の最高税率(現在 35%)の引き下げなどにより、所得課税や社会保障給付後の所得再分配の効果がそれほど期待されない状況である。すなわち、次の頁の表で見られるように、2006 年における全国家口基準ジニ係数の改善率は 5.5% に留まっている。これらを考え合わせれば、所得に対する課税の割合をもう少し引き上げることが要求される。

《所得不平等度、全国家口基準(総所得基準)》

	2003	2004	2005	2006
ジニ係数	0.341	0.344	0.348	0.351
所得 5 分位倍率	7.23	7.35	7.56	7.64

(資料：統計庁)

* 所得 5 分位倍率とは、所得水準上位 20%の所得を所得水準下位 20%の所得で割る比率である。当然ながら、その倍率が高いほど所得の配分が不平等であることを現す。2006 年の場合、所得水準上位 20%の所得層の所得が所得水準下位 20%の所得層の所得の 7.64 倍になることが分かる。

《租税・社会保障給付による再分配効果、 全国家口基準(可処分所得基準)》

		2003	2004	2005	2006
ジニ係数	市場所得	0.336	0.338	0.341	0.344
	可処分所得	0.324	0.324	0.325	0.325
	改善率(%)	3.6	4.2	4.7	5.5
所得 5 分位倍率	市場所得(倍)	7.00	7.16	7.19	7.51
	可処分所得(倍)	6.13	6.17	6.19	6.26
	改善率(%)	12.4	13.9	13.9	16.7

(資料： 韓国、保健社会研究院)

* 所得税の累進度の緩和、付加価値税の大衆消費税化、社会保障制度の未整備等の影響で所得税および社会保障給付による階層間の所得配分改善効果が僅かな水準に留まっている。因みに、日本を例にすると、2005 年におけるその改善率は、26.4%にのぼる(税制調査会『抜本的税制改革に向けた基本的考え方』参考資料 13 頁「所得再分配によるジニ係数の変化」、2007.11)。

参考までに、主要国の所得不平等(ジニ係数)の状況を見ると、韓国のそれよりきついものになっている。これは、逆に言えば、経済のストック化の進展、高齢化などにより、韓国の方もこれからその指標がもっと悪化していく可能性が高いことが理解できる。

《主要国のジニ係数、 総所得・全国家口基準、2004 年現在》

	日本	アメリカ	イギリス	カナダ
ジニ係数	0.435	0.466	0.374	0.429

(資料： 財政経済部)

* 日本の数字は、厚生労働省の「平成 17 年所得再分配調査報告書」(16 頁)による。

(2) 減税分は、保有課税で 3.7 兆ウォン、所得課税で 3.0 兆ウォン、と各々振り分けることが望ましいと考えられる。

具体的な方法を保有課税の強化から見ることにする。まず、取得税の廃止、換言すれば、取得課税の緩和は、保有課税の一元化とセットに取り組むこととする。すなわち、次の節で述べるように、総合不動産税を財産税に統合し、保

有課税を一本化することにより、ソウル特別市と京畿道に総合不動産税の83.6%(2006 年実績)に当る財産税が増収されることになる。その増加される財産税を、ソウル特別市とその他の地域に分けて見よう。財政経済部の見込みによると、2008 年の総合不動産税(財産税に転換されるもの)の税収は、3.1 兆ウォンになる。その 62.2%である 2 兆ウォン弱がソウル特別市で徴収される。また、取得税の廃止によるソウル特別市の税収減も大体同じく 2 兆ウォン弱¹⁶²⁾になる。従って、調整が困難であるといわれる、ソウル特別市については、取得税の廃止による税収減を保有課税の一本化による財産税の増収でカバーされるので、その問題がスムーズに解決される。

次に、その他の自治体については、財産税の賦課権を現在の基礎自治団体に加え、広域自治団体にも与える「共同税」にすることにより解決を図る。保有課税における共同税のような仕組みになっている例は、アメリカの **Property Tax**(財産税)における州と地方の共同課税、日本の固定資産税における大規模償却資産に対する都道府県の課税権および東京都のうち特別区(23 区)についての東京都の課税権、等が挙げられる。既述したように、韓国においても、ソウル特別市における財産税については、ソウル特別市とその自治区が共同で賦課徴収することになっている。従って、他の広域地方自治団体においても、現在のソウル特別市のそれと同じようにすればよい。

既に存在する税目を共同税化することは、幾つかの長所がある。第一に、税制体系の簡素化という理念に合致する。第二に、提案は、もとより増税が目的ではなく、税源の再配置が目的であるので、国民の理解を得られやすいと思われるが、それにしても新税を設置して再配分するより抵抗感を低く抑えられる。第三に、地方自治団体の課税権の独立性はそのまま確保されるが、既に存在する租税と同じ課税標準を用いるので、行政管理費用が少なく済む、等である。広域地方自治団体に回される財産税の税収をあげるために必要な具体的な税率は、既にある財産税の課税記録から算出されうる。ただ、登録税への一元化以降、総合不動産税を課税する間は、広域地方自治団体に配分される総合不動産税の税収を考慮して決めればよい。

所得課税の強化については、住民税のうち、所得税割りと法人税割りを引き上げて、充てることとする。例えば、所得税割り住民税率を現在の 10%から広域自治団体分として新たに 5%を別建てて、15%とする。

その理由は、幾つかある。

第 1 に、現在、所得税の最高実効税率は 38.5%(所得税のみ 35%)であり、法人税のそれは 27.5%(法人税のみ 25%)であるので、世界的に低い水準になって

¹⁶²⁾ 行政自治部『2007 年行政自治統計年報』によると、その金額は 1 兆 9,135 億ウォンである。

いる¹⁶³⁾。それゆえ、所得にこれくらいの負担増を求めてもさしたる不都合はないと思われる。すなわち、所得にこれ位の負担を追加的に負わせたとしても、所得課税の割合は 35.7%から 37.1%に増えるに留まる。

第 2 に、地方財政を多様化・安定化するため、広域自治団体の財源に所得税を加えることが必要である。既述のように、広域自治団体の税収は、取得課税による税収に大きく偏っており、所得課税が殆ど行われていない。特に、「道」の場合、所得課税による税収は皆無である¹⁶⁴⁾。所得に課税することにより、地方税制において、税源の普遍性や税収の安定性といって地方税の課税原則を一部満たすことになる。

第 3 に、現在の地方税制システムの下では、不動産、自動車等の資産を持たない者は、居住する自治体に地方税として年間せいぜい 1 万ウォン(約 1,200 円)を限度に均等割り住民税を納付するに過ぎない。一方、彼らも当該地方自治団体から図書館の設置、道路整備等の行政サービスを享受する。彼らは、意図してもしなくても当該地方行政サービスにただ乗り(free-rider)になっている結果である。従って、地方税制においても、当該地域に住む多くの住民に少額であってもその負担を広く分かち合うという負担分任の原則を実現させるシステムの構築が望ましい。

第 4 に、所得税系の新税を新たに設置するとすれば、要求される税収が少ないことに比べ、大きな労力を費やさなければならなくなる、つまり、3 兆ウォン程度の税収を見込んで新たな税目を設けることは非効率的であるといわざるを得ない。

(3) 一連の措置に伴う広域自治団体間の最終的な財政の不均衡は、一般的な地方財政調整措置¹⁶⁵⁾により解決する。

提案は、取得課税を一部減らして、その分、保有課税と所得課税に代えるも

¹⁶³⁾ 主要国の所得税と法人税の実効税率を見ると、所得税は、日本 50%(住民税 10%含む)、アメリカ 41.55%~45.05%(ニューヨーク市の場合、所得税のみ 35%)、イギリス 40%、ドイツ 47.475%(連帯付加税を含む、所得税のみ 45%)などである。また、法人税は、日本 40.69%(地方税を含む、法人税のみ 30%)、アメリカ 40.75%(カリフォルニア州の場合、連邦税のみ 31.91%)、イギリス 28% (08 年以降)、ドイツ 29.83% (08 年以降、法人税のみ 15%)となっている。

¹⁶⁴⁾ 広域自治団体のうちソウル特別市と広域市(6 個)の場合には、域内にある自治区に代わり住民税を課することで所得課税を行う。

¹⁶⁵⁾ 地方財政調整措置は、税源の中央政府への集中や地方間の経済格差などによる地方政府間の財源の不均衡を是正するためのもので、内国税(目的税等一部除外部分あり)の一定部分(38.64%)が強制的に交付される交付税または交付金のほかに国家が特定の事務または事業を助成または財政上の援助する補助金をもって行われることになっている。

のである。それゆえ、取得時の一回のみの課税に終わる取得課税からの税収より、経常的に課される保有課税と所得課税からの税収の方が、より安定的であると考えられる。しかしながら、如何なる制度であれ、変わるものが以前のものとは結果的に同一であるとは限らない。それは、例えば所得課税だと、所得水準が高く、納税者が多い首都圏を中心とした都市部に税源が集中されているからである。この現象は、日本で 2004 年から施行されている、いわゆる三位一体改革でも現れている事実である。つまり、地方自治団体の財政独立性を強化するため、交付税と補助金を減らし(3 兆円)、代わりに住民税の税率を引き上げて充てる(3 兆円)こととしたが、移譲された税収は都市部に集中され、制度変更前より税収が増えたのは 12 都道府県に留まり、残り 35 都道府県は減ったのである¹⁶⁶⁾。特に、その 3 年間で神奈川県の場合、871 億円もの増収となり、北海道は 343 億円の減収となった。提案のようにする場合、ソウル特別市に新設される住民税に当る分およそ 1 兆ウォンが純額として増収されると見込まれる。

その他の提案によりもたらす不均衡の部分は、一般的な地方財政調整措置により調整するしかないと思える。

第 3 節 保有課税

保有課税の適正な水準とは如何なるものであろうか。これは、不動産の保有に対する課税がその保有財産の担税力に相応して課する租税¹⁶⁷⁾であることに鑑み、不動産の保有に伴うコストを負わせることにより、投機的な不動産への需要を縮減しつつ、当該財産を継続的に保有することが可能な水準ではないかと考えられる。つまり、不動産の保有に対する適正な負担を求めることである。この問題をめぐっては、これまで数多く議論されてきた。例えば、日本における多くの学説¹⁶⁸⁾と判例¹⁶⁹⁾、アメリカのカリフォルニア州における州憲法改正の

¹⁶⁶⁾ 財務省『三位一体改革の影響』(2007. 7. 12)。

¹⁶⁷⁾ 韓国の憲法裁判所の決定 2002 憲バ 16(2003. 12. 18)。

¹⁶⁸⁾ 品川芳宣「資産デフレ経済下における土地税制のあり方」税理 2002 月 9 号 13 頁、同「土地税制の現状と課題」税制研究 2001 月 9 号 50 頁、石島弘『課税標準の研究』(租税法研究 第 2 巻)415 頁以下 信山社(2003 年)、同「固定資産税の今日的課題」ZEIKEN・2004 年 3 号 35 頁、一河秀洋・吉牟田勲・田中啓一・米原淳七郎『資産政策と資産課税』18 頁 有斐閣(1998 年)、首藤重幸「固定資産税の税率の法理論」『税率の法理論』107 頁以下 日税研論集 第 49 巻(2002 年)、林宣嗣「応益税としての固定資産税の公平性」『資産課税関係論文集成』109 頁 (財)資産評価システム研究センター(2004 年)、佐藤英明「裁判例にみられる『固定資産税の性格』とその意義」『資産課税関係論文集成』39 頁 (財)資産評価システム研究センター(2004 年)、金

騒動¹⁷⁰⁾、ドイツの連邦憲法裁判所における違憲決定¹⁷¹⁾、等から見られるように、その適正な水準は、保有課税において行政側にも納税義務者側にも、最も大きな関心事の一つであるといつてよい。

韓国においては、保有課税の負担水準を巡って、既述のように納税者の直接的な反発はたまたまあったものの、これまで裁判にまで至った事例はあまりなかった。これは、いままで保有課税の負担が軽かったのが主な背景にあると思われる。ところが、2005 年導入した総合不動産税の負担を巡って、最近下級審ではあるが、初の判決¹⁷²⁾があり、総合不動産税を含めた保有課税負担の引き上げという政策が堅持される限り、納税者側との争いが増加していくであろう。

この負担水準というのは、財産の評価水準と深く結び付かざるを得なくなる。そうすると、その水準の指標は、結局、実効税率をもって判断するしかない。例えば、第3章のアメリカの財産税のところで見たように、Columbia 市の場合、評価水準は時価の 4.0%に過ぎないが、名目税率が 46.10%であるので、実効税率が 1.84%になり、平均的なそれ(1.62%)を上回る。一方、Washington 市の場合、評価水準は時価の 100%であるが、名目税率が 0.96%として低いので、実効税率も 0.96%に留まるものである。財産の評価については、節を改めて述べることとする。

これまで観てきたように、適正な保有課税の負担水準は、不動産の有効活用や負担の公平性の観点からその重要性が強調されることが多い。しかし、それよりもっと大事なことで見逃されている部分がある。それは、主要国において財産に対する保有課税による税収が地方自治を支える基幹税になっていること

子宏「固定資産税制度の改革」—その一「固定資産税の性質と土地評価のあり方」—『政策実現と行政法』343 頁以下 有斐閣(1998 年)、同「固定資産税制度の改革の方向」『第3回固定資産評価研究大会報告書 21 世紀の固定資産税のあり方を考える』13 頁(財)資産評価システム研究センター(2000 年)、渡邊功「基幹税としての固定資産税」地方税 50 号 9 頁(1999 年)等。

¹⁶⁹⁾ 東京地裁判決平成 8 年 9 月 11 日判決 判時 1578 号 25 頁、東京地裁判決平成 10 年 5 月 27 日判決 判時 1657 号 31 頁、最高裁判決平成 15 年 6 月 26 日判決 民集 7 卷 6 号 723 頁など。

¹⁷⁰⁾ California Constitution Article 13A(Tax Limitation)(1978. 6. 6)。

¹⁷¹⁾ BverfG v. 22.6.1995, BStB1 II 1995, 655 und BStB1 II 1995, 671。

¹⁷²⁾ ソウル行政法院判決 2007 クハップ 9082(2007. 8. 14 宣告)。同判決においては、税負担の過重という訴えについて、「総合不動産税は、……一定価額以上の不動産の保有それ自体に担税力を認めて賦課する租税であるため、その性格上元本の侵害が不可避であり、……が、総合不動産税の税率が国民の財産権を比例性の原則に違反して過渡に侵害するものとは断定できない」と、退けた。しかし、但し書きにおいて、「……今後不動産の価格の上昇と共に総合不動産税の賦課に伴い 1 住宅者に対する財産権の侵害の程度が拡大されうるので、……」と、過渡な負担を懸念した。

である。地方自治がその本旨にしたがって、自らの責任で自主的にその事務を処理するためには、必要な財源を自ら調達することができる財政の自立性または独立性が求められる。従って、保有課税の負担水準は、不動産政策としての資産の有効活用、租税原則としての負担の公平性、地方税としての財政収入の安定性、また当該地域の行政サービスとの応益性等を考え合わせて設定されなければならないと思える。

これらの観点に照らし、韓国の保有課税について概観すれば、保有課税の負担が軽く、平均的な財政自立度¹⁷³⁾が市で 39.4%、郡で 16.1%に過ぎないうえ、財産税が市と郡の税収に占める割合が 14%前後の水準¹⁷⁴⁾に留まっている。すなわち、保有課税が不動産政策の面でも、また租税原則の面でも、さらに地方自治を支える面でも有効に働かない水準にあることが分かる。加えて、地方自治の歴史が浅く¹⁷⁵⁾、地方財政の中央政府に対する依存度が高いこともあり、不動産の所有と地方政府の行政サービスとの応益性についての認識が確立されていない。むしろ、韓国における保有課税は、応益課税より応能課税の色彩が強い。つまり、財産税においても総合不動産税においても、課税標準の大きさにより累進税率を適用するようになっていること、また、単一比例税率になっている場合であっても、財産の種類やその用途により重課または軽課されていること、さらに、土地に対する財産税と総合不動産税は所有者ごとまたは世帯ごとに合算累進課税されることになっているからである。これは、財産税に対する判決¹⁷⁶⁾からも、総合不動産税に対する判決¹⁷⁷⁾からも伺われる。

提案	① 地方税と国税に二元化されている財産税と総合不動産税を財産税に一本化する。 ② 財産税負担の適正化を図る。 ③ 総合不動産税を財産税に統合することが難しくなる場合、不動産のみならず金融資産をも対象にする「純資産税(富裕税)」の導入の是非を検討する。
-----------	--

¹⁷³⁾ 行政自治部『2007 年行政自治統計年報』第 5 章 地方財政と均衡発展(2007. 10. 4)。

¹⁷⁴⁾ 行政自治部『2006 年地方財政年鑑』2. 団体別・税目別構成(2007. 2. 26)。

¹⁷⁵⁾ 韓国では、地方自治団体の長とその議会の議員を当該地域の住民が直接選挙で選出するという本来の意味の地方自治制度は 1995 年 7 月から始まったのである。

¹⁷⁶⁾ 大法院判決 99 ツ 110(2001. 4. 24 宣告)。

¹⁷⁷⁾ ソウル行政法院判決 2007 クハップ 9082 (2007. 8. 14 宣告)。

1. 保有課税の一本化

保有課税の二本柱の一つである総合不動産税は、財産税の課税対象のうち、評価額を基準に、一定の金額を超える住宅および土地のみを課税対象とする。それに伴う二重課税を避けるため、総合不動産税の算出税額から納付された財産税額を控除した税額を納付対象とする。従って、総合不動産税もいわゆる財産税に他ならない。また、別の観点からすれば、この租税は、一定の金額を超える住宅と土地を課税対象とし、また、所有者ごとまたは世帯ごとに土地または住宅の価額を合算して累進課税されているという意味では、純資産税(富裕税)としての色彩をも帯びているといえる¹⁷⁸⁾。総合不動産税法の目的(第1条)において、「高額の不動産保有者に対して総合不動産税を賦課することにより、不動産の保有に対する租税負担の公平性を提高し、……」と、規定されていることから、この租税の富裕税性が伺える。無論、負債の控除が認められないこと等を考えれば、必ずしも純資産税の性格を持つ租税とはいえないであろう。

さて、どうして同一課税対象に同一性格の異なる二つの租税を賦課しなければならないのだろうか。また、何のため住宅と土地のみに重課することとしたのだろうか。

これは、保有課税の負担が低いということもあり、マンションを中心に高価で大型の住宅に需要が益々集中され、住宅の価格が高騰したからである¹⁷⁹⁾と、考えられる。

その背景は如何なるものであるにせよ、同一の課税対象に同一性格の異なる税目の租税を課することは、緊急に何らかの措置を取らなければならない、非常時をしのぐためのものであると思われる。このように、市場の動きに対応するために設けられた税制は、強力なものになりがちで、不動産市場が逆の方向に動けば、廃止または廃止に似たような結果になるか、緩和する措置を取らざるを得なくなる。例えば、韓国においては、1980年代後半の地価高騰に対応するため、国税として「土地超過利得税法」(1990.1.1施行)による土地超過利得税

¹⁷⁸⁾ 課税対象を見ても、2007年における住宅分総合不動産税の課税対象世帯は、全世帯の2.0%に過ぎないが、この割合は、ドイツにおいて財産税(富裕税、不動産以外の財産も課税の対象)が課されたときの世帯の割合(2~3%)と概ね類似する。財政経済部・国税庁『総合不動産税の案内』4頁(2007.11.28)、中島茂樹・三木義一「所有権の保障と課税権の限界」(ドイツ連邦憲法裁判所の財産税・相続税違憲決定)法律時報68巻9号48頁(1996年)。

¹⁷⁹⁾ 韓国の国民銀行の住宅売買価格指数によると、ソウル地域のマンションの価格は、2001年19.3%、2002年30.6%、2003年10.2%、2004年-1.0%、2005年9.1%上昇した。

180)が課されたが、その後の地価の沈静化等もあり、憲法裁判所からの違憲決定を受けて廃止されたことがある。また、日本の例だと、地価税と特別土地保有税の設置そして課税停止の例からも伺える。最近、不動産市場が落ち着いた様子を見せるに従い、総合不動産税を緩和させるべきであるという声が高くなりつつある。もっとも、2008年2月末には5年に1度となっている政権が代わる節目を迎えるので、この租税の運命の行方も不安定な状態に置かれているように見える。地方財政に充てる税源がこのように不安定なものになっているのは、民主主義の学校であるともいわれる地方自治の健全な発展に害することになるといわざるを得ない。

(1) 総合不動産税を財産税に統合し、保有課税を一本化することにより、保有課税システムの長期安定的な発展を図る。

既述した通り、総合不動産税は、公示価格を基準に一定の金額を超える住宅と土地をその課税対象とする。住宅の場合、一世帯が複数の住宅を有していればその全ての住宅価額を合算して6億ウォン(2007.12月末日現在の為替レートで約7,200万円)を超えればその対象になり、1.0%から3.0%までの累進税率で課税する。税率3.0%が適用される世帯は僅かで(2005年の場合全体の0.07%)あり、2.0%が適用される世帯でさえ0.8%弱に過ぎない¹⁸¹⁾。また、総合不動産税の対象である住宅の平均実効税率がおおよそ0.58%¹⁸²⁾であるので、重課されているとは言い難い。これは、アメリカにおける主要都市の財産税の平均的な実効税率が1.62%であることを考えれば、より明らかである。

しかし、総合不動産税に対し、その対象になる多くの納税者が税痛感を抱き、見直すべきであると訴えているのは、どういうことであろうか。それは、今まで保有課税の負担が軽すぎたこと、総合不動産税の課税対象になるかどうかで保有課税の負担が一気に2倍以上6倍まで増えること、総合不動産税というと富裕税のように受け止められるが、親と子2人4人家族の標準住宅という国民住宅にまでその課税が及ぶこと、等にあるのではないかと考えられる。

総合不動産税に対する国民(納税者)のこのような違和感、「財産税」との同質性等を踏まえると、「財産税」と別建てにする合理的な根拠が薄くなる。中長期的な観点からしても、むしろ、「財産税」に一本化することが保有課税の正常化

180) この租税は、特定の地域の土地価格が上昇した場合、その土地の基準地価(評価額)を超える部分に対し、50%の比例税率で課税するという未実現利得に対するキャピタル・ゲイン税であった。違憲となった主な理由は、譲渡の段階でこれまで負担した土地超過利得税を控除する仕組みを採らなかったことであった。不動産価格の高騰に慌ててその性格も明確にしないまま新設した結果であろうか。

181) 国税庁『国税統計年報』2006年12月。

182) 財政経済部資料。

への近道になると考えられる。

執行の面においても、両税を別建てにする合理的な理由が見当たらない。もとより、保有課税の根幹になる財産の評価額(個別公示地価または個別住宅価格)は、建設交通部の管轄であり、土地台帳または住宅台帳等基本的な税政インフラは地方自治団体に備え付けられている。それゆえ、まず、地方自治団体が財産税を納税告知して徴収し(7月と9月)、その資料を国税庁(税務署)に渡す。国税庁は、地方自治団体から通知された資料に基づいて総合不動産税を算出し、既に納付された財産税額を差引いて納付すべき総合不動産税を納付告知(例外的に申告納付も可能である)することになっている。要するに、「財産税」に一本化して、地方自治団体が一回に徴収すれば効率的なのに、両税を二元化して余計な行政管理費用がかかり、納税者側にも手間がかかることになる。両税のこのような係わりからすれば、仮に、総合不動産税を存置するとしても、賦課徴収の業務を地方自治団体に委託する等して、徴税費用を最小化すべきある。そのやり方は、日本の消費税における地方に当る部分も国と一緒に徴収して配分する例、イギリスのビジネス・レートにおける自治体(District)が徴収して国にプールされる例等、他所の国で運営している制度で参考になるものは十分ある。

一本化する方法は、それほど労力を要することではないと考えられる。簡単にいえば、現行地方税法上の財産税の課税標準額と税率の部分に総合不動産税法上のそれぞれを移して書き入れること等、総合不動産税法上の必要な部分を地方税法に反映すれば済むことになる。無論、総合不動産税の対象になることで税負担が一気に2倍以上増加する等、現行制度の行きすぎた部分については一部調整が必要であろう。いずれにせよ、両税を一本化することが、国民から保有課税の緩和として受け止められないように細心の政策的配慮が求められる。

(2) 一本化に伴う地方間財政の不均衡の問題は、取得課税の簡素化とセットにして調整する方案を講じる。

一本化することにより生じる問題点は、地方財政の不均衡を如何に調整するかである。財産税とは別建ての国税として総合不動産税を設置したのは、地方自治団体が保有課税の大幅な増税を躊躇い、また豊かな税源を持っている自治団体が減免条例により図りうる負担緩和措置を防止する等が目的であっただろうが、最も大きな理由は、地方間財政の不均衡の問題であった。総合不動産税の地域別の税収を見るとそれが明らかである。すなわち、2006年分の総合不動産税の税収1兆7,179億ウォンのうち、その62.2%である1兆681億ウォンがソウル、その21.4%である3,679億ウォンが首都圏、併せて83.6%がソウルと首都圏で徴収されたわけである。代わりに、これらの地域に配分されたのは、徴収された部分の35%弱に過ぎない5,019億ウォンに留まったのである。中央

政府の立場からすれば、集中されている税源からの税収をプールにして、全国に均衡に配分することが望ましいと考えたに違いないであろう。

しかし、もう少し長期的な観点から見渡せば、このような措置が必ずしも望ましいとは言えない側面がある。というのも、地方自治団体の自立を図り、健全な発展を奨励するためには、地方財政において受益と負担との関係を結び付けて行うべきであるからである。つまり、不動産に対する保有課税の負担が地方自治団体の行政サービスに対する一種の費用であることについて、国民(住民)に対しても、地方自治団体に対しても認識させていかないといけないと思われる。韓国の財産税に類似する日本の固定資産税の導入のきっかけになったシャウプ勧告は、地方自治と地方財政について、地方自治の発展のためには地方の権限の強化が必要であるが、そのために必要な財源は地方税の増税によって賄うべきである¹⁸³⁾と、そのかわりを強調したのである。

所有不動産に対し、地方の田舎に住んでいる住民は、実効税率 0.1%にも満たない保有税を負担するに留まり、都市部の居住している住民がそれより遥かに重く負担する保有課税からの配分額により、必要な行政サービスを享受するような仕組みが正しいのであろうか。アメリカの地方財政における財産税(Property Tax)と行政サービスとの係わり(応益性)のように、将来、韓国においても、当該地域に定着している不動産からの保有課税による税収が当該地方自治団体の財政の根幹になり、当該地方財政において「量出制入」の決め手としての役割を果たせることが要求される。このように、税目ごとにその性格を明確にし、国民にそれを理解させ、この租税は、こういう性格のものであるから払うべきであることを国民が常に認識したうえで負担するようにすべきである。

現在のように、都市に人が集中し、それに伴い税源も都市に偏っている状況の中では、如何なる税制を構築するにせよ、地域間財政の格差が生じることは避けられないであろう。この地域間の財政の不均衡を是正するために、設けられているのが、地方交付税といったものではないか。

もっとも、幾ら地方間財政の格差を調整するに必要であるにせよ、その財源を如何なる税目から当てるかについては守るべき原則があろう。それは、所得税、法人税、付加価値税(消費税)のように、その税源が特定化されなく(非目的性税)、地域的な偏りが少ないものにするのが一般的である。韓国における地方交付税への編入対象に目的税からの税収が算入されず(地方交付税法第 4 条)、日本のそれは所得税・酒税・法人税・消費税・たばこ税の 5 税目が対象になり(地方交付税法第 6 条)、ドイツの共有税の対象に所得税、法人税、付加価値税からなることを見ればその原則が伺える。特定の地域に定着している不動産からの税収をもって、全国的な地域間の財政格差を調整する国があるか見当たらない。

¹⁸³⁾ シャウプ使節団日本税制報告書第 1 巻 21-24 頁、同第 2 巻 190 頁(1949 年)。

幸い、この一般的な調整措置によって解決すべき部分は、少なくて済むと考えられる。というのは、総合不動産税を財産税に吸収することに伴い、税源の偏りによる地方間財政の不均衡は、主にソウル特別市から生ずる問題であるが、前節で観察した通り、ソウル特別市の場合、取得税の廃止による減収が財産税の増収によって概ね相殺されるからである。

結果として、取得税の登録税との統合と、総合不動産税の財産税への一本化により、概ね税収の中立を維持しながらも、税制の簡素化、合理化を図ることができる考える。

2. 保有課税負担の適正化

(1) 負担水準の適正化とは、相対的な公平化と絶対的な水準を合わせて判断するものである。

周知のように、保有課税の負担水準とは、一般に実効税率を用いて判断される。その実効税率は、財産の評価価額またはその評価価額の課税標準適用比率と名目税率により影響される。

保有課税の負担の適正化について、これまで多くの議論や政策的な試みが¹⁸⁴⁾行われてきており、これからも絶えず議論されていくだろう。これは、言い換えれば、その水準を決めること自体が容易ではないものであるからであろう。すなわち、その水準を実効税率で判断すればよいのかと思えば、税率だけでは必ずしも正確に比較することができない事情がある。それは、財産税(保有課税)がその財産の収益から支払われず、實際上經常の所得の中から負担するわけで、その国の全般的な所得水準に対する不動産の価格水準が高いか安いかに大きく影響されがちであるからである。つまり、既に観察したように、アメリカの主要都市における財産税の実効税率は 1.62%として高いほうであるが、それほど重税感を感じないようである。一方、韓国においては、総合不動産税の課税対象である財産でさえその税率は 0.58%(住宅の場合)に過ぎないが、過度な負担であると悲鳴をあげている。その背景には、行政サービスとの関係、過去の負担水準等が絡んでいるだろうが、最も大きな要因は、韓国の所得比住宅価格(PIR; Price Income Ratio)がアメリカのそれより高いからであると考えられる。比較の時点は少々異なるにしても、アメリカの平均的な PIR は 4(倍)以下¹⁸⁵⁾である

¹⁸⁴⁾ 例えば、日本における固定資産税の 7 割評価制度(1994 年)、アメリカのカリフォルニア州における提案 13 号(1978 年)による財産税の実効税率 1%の制限、韓国における不動産公示価格の課税標準適用率の法定化 (2005 年)等から見られる。

¹⁸⁵⁾ 日本の住宅金融公庫の資料だと 3.73 (2006.3)、韓国の建設交通部の資料では 3.4(2004 年)である。

のに対し、韓国においてはアメリカのそれを大きく上回っている¹⁸⁶⁾。

そうすると、負担水準の指標とは、結局、同じ価値を持つ不動産は同じように負担すべきであるという負担水準の均衡化に帰結せざるを得ないように見える。これは、アメリカの財産税における評価および税率決定の仕組みからよく挙げられる例である。つまり、アメリカの財産税のシステムは、地方財政において毎年財産税で賄われる経費の総額があって、その必要税収額を当該地域全体の財産税評価額によって割ることにより算出されるようになっているので、納税者間の公平性が常に注目される。

別の観点からすれば、財産税(保有課税)に税源としての重要性のみならず、税負担という不動産の保有に対するコストを負わせて不要不急の不動産への需要を減らすことにより、不動産市場の安定を図ろうとする、不動産対策用としても用いるとすれば、税負担の絶対的な水準をある程度設定せざるを得なくなる。従って、負担水準の適正化というと、負担の相対的な公平性とその財産の価値に比べて軽いと感じない絶対的な水準を合わせて考慮した概念であると解すべきであろう。

(2) 韓国における保有課税の実効税率は低い。

韓国における財産税の実効税率を決定する税率と評価額を見ると、住宅の場合、(名目)税率は、課税標準の大きさにより 0.15%(4 千万ウォン以下)、0.3%(4 千万ウォン～1 億ウォン)、0.5%(1 億ウォン超)であり、課税標準の適用率(評価額)は、2007 年まで個別住宅価格の 50%、2008 年以降 2007 年のそれに毎年 5%ずつ上乗せ、2017 年に 100%¹⁸⁷⁾にしている。また、土地のうち非業務用¹⁸⁸⁾の場合、(名目)税率は、課税標準の大きさにより 0.2%(5 千万ウォン以下)、0.3%(5 千万ウォン～1 億ウォン)、0.5%(1 億ウォン超)であり、課税標準の適用率は、個別公示地価の 2007 年 60%、2008 年以降 2007 年のそれに毎年 5%ずつ上乗せ、2015 年に 100%になる。これら税率・評価額・時価を合わせ考慮して 2007 年現在の実効税率を計算して見ると、住宅の場合、0.06%(課税標準 4 千万ウォン以下)から 0.2%(同 1 億ウォン超)、土地の場合、0.096%(課税標準 5 千万ウォン以下)から 0.24%(同 1 億ウォン超)に過ぎない。一方、総合不動産税の課税対象になる不動産について見ると、名目税率は、住宅の場合、

¹⁸⁶⁾ 建設交通部の資料の 2004 年基準全国平均は 5.5、国土研究院の 2006 年基準ソウル所在住宅の平均は 7.5、三星金融研究所の 2006 年 9 月基準ソウルマンションの平均は 13 である。

¹⁸⁷⁾ 表面的には 100%であっても、公示価格が時価の 80%を目処に評価されるので、実際上は、時価のおよそ 80%になる。

¹⁸⁸⁾ 土地は、その用途により非業務用、業務用、農地・ゴルフ場等に分けて異なる税率を適用する。

1.0%(6億ウォン超～9億ウォン以下)、1.5%(9億ウォン超～20億ウォン以下)、2.0%(20億ウォン超～100億ウォン以下)、3.0%(100億ウォン超)であり、課税標準適用率は、2007年80%、2008年90%、2009年100%である。また、非業務用の土地の場合、名目税率は、1.0%(3億ウォン超～20億ウォン以下)、2.0%(20億ウォン超～100億ウォン以下)、4.0%(100億ウォン超)であり、課税標準適用率は、住宅と同じく2007年80%、2008年90%、2009年100%となっている。2007年現在における総合不動産税の課税対象になる財産の実効税率を財産税のそれと同じように計算して見ると、住宅の場合、0.64%(9億ウォン以下)～1.92%(100億ウォン超)であり、非業務用土地の場合、0.64%(20億ウォン以下)～2.56%(100億ウォン超)になる。さらに、平均的な実効税率は、財産税の課税対象で約0.1%、総合不動産税の課税対象で約0.8%水準になる。仮に、財産税の課税標準適用率が、計画通り100%になっても、実効税率は、住宅の場合0.12%～0.4%、非業務用土地の場合0.16%～0.4%に留まる。この水準をもって、保有課税の負担が適正であるとはとていえないであろう。

(3) 実効税率を引き上げ、長期的に平均1.0%水準にする。

低い保有課税の負担がもたらした不動産市場の不安定¹⁸⁹⁾、不動産利用の非合理化、保有税負担の不公平から、不動産の価値にふさわしい負担を求めることで、これらの問題の最小化を図る。その水準は、不動産の価格(時価)に対し、平均的に1.0%程度ではないかと考えられる。財産税は、地方自治団体の基幹税的な存在になるべく、地方自治からの公共サービスの費用は住民自らの負担で賄うことが要請される。一方、財産税は、当該財産を売却して支払う租税ではなくて、その収益の一部をもって賄われるものであるもので、財産税を納付するために対象財産を処分しなければならないほど重いものであってもならない。財産税率の具体的な水準は、中央政府や広域自治団体からの補助の如何、他の税収からの補填など、多くの要因によって決められるものであろうが、この実効税率1.0%は、地方財政において負担分任の原則にも、対象財産の継続的な保有への要請にも合う水準ではないか、と考えられる。

実効税率を引き上げるためには、既述したように、名目税率それ自体を引き上げるか、評価額に対する課税標準への適用率を引き上げるかである。無論、当然ながら、両方を共に引き上げると、実効税率はもっと上がることになる。

¹⁸⁹⁾ 渡邊功教授は、不動産対策としての保有課税の強化について、「土地価格の上昇に対抗するために、その管理費用の増大を狙って保有課税の増強を図るという試みは、固定資産税であれ地価税であれ、名称の如何を問わず成功しなかったのみならず、租税の構造に少なからず打撃を与え、後遺症を残した」、と不動産対策としての租税の動員に慎重な態度を取るよう注文しておられる(「基幹税としての固定資産税」地方税50号9頁、1999年)。

引き上げる方法は、2段階に分けて行うことが望ましいと考えられる。まず、総合不動産税と一元化することに伴い、公示価格の課税標準への適用率を総合不動産税のそれと調和させる。つまり、現在の財産税の課税対象である不動産についても、2009年まで公示価格の100%を適用することとする。この措置に伴い、急激な負担増になる場合には、現在の税負担の緩和措置等により調整を図る。つまり、引き上げられる税額を何年かにかけて徐々に実現させる。

また、不動産価格が下落傾向にあるとき、評価基準日(1月1日)と賦課基準日(6月1日)とのタイムラグによるいわば逆転現象を解消するための措置を取るべきである。現在の公示価格は時価の80%水準を目安にして設定されるので、公示価格100%課税による逆転現象をその20%をもって調整されると期待する。しかし、逆転現象の逆の現象もありうるうえ、20%の備えで足りるとは限らないので、不動産価格の大きな変化(例えば20%以上)などにまで備えておく必要があろう。現在の評価は、原則的に1月1日を基準日として行うが、賦課の基準日が6月1日であるということで、1月1日から5月31日までの間に新築、分割等によって変動があった住宅については、6月1日を基準日として追加的な評価の手続きを取っているので、この際、調整すればよい。

次に、税率を引き上げる。

上述のように、課税標準適用率を公示価格の100%まで引き上げても、現行の税率の下では、住宅の実効税率は0.12%~0.4%、非業務用土地のそれは0.16%~0.4%となるに留まる。従って、名目税率それ自体を引き上げないと、適正な負担にならない。税率引き上げの水準は、中期的(5年程度)には、最も低い税率区間(ブラケット)に対しては、0.15%から0.4%程度に、最も高い税率区間については、0.5%から1.0%程度にすべきであると考えられる。長期的には、全課税区間において1%弱まで引き上げる。代わりに、現在3.0%(住宅の場合)と4.0%(非業務用土地の場合)に設定されている課税区間の最高税率を2.0%に制限する。というのも、4%の税率で賦課し続けると、25年以上保有すれば、その不動産の価値が負担する財産税額と同一になり、ソウル行政法院も指摘¹⁹⁰⁾しているように、財産権の過渡な侵害の問題が台頭するからである。もとより、財産税の地方行政サービスとの応益関係という性格からすれば、比例税率を適用するのが筋の通ることであろう。しかしながら、韓国においては、かつてから財産税に人的事情を反映し、累進課税してきた歴史をもち、このような仕組みについて、国民的な同意、あるいはコンセンサスが形成されていると考えられるので、累進税率の維持が適当であろう。累進税率ではないが、イギリスのカウンシル・タックスのように、評価額帯という不動産の価額(評価額)の大きさにより適用率(税率)を異にする例もある。これは、不動産税制がその国固有の歴史的・社会的・

¹⁹⁰⁾ ソウル行政法院判決 2007 クハップ 9082(2007. 8. 14 宣告)。

政治的な産物であることの表れであるといえる。

(4) 居住用財産、低所得者の有する財産などについて負担軽減を図る。

上記で、財産税の納税資金は、その財産の収益の一部をもって賄われることであると述べたが、その課税対象財産が事業用財産でない限り、その収益とは機会費用に対応する(機会)収益を意味するのであろう。そうすると、財産税の納税資金は、結局、経常の所得から賄わざるを得なくなる。それゆえ、資産は持っていて、所得は少ない低所得者や高齢者等は、流動性問題に行き詰まる恐れがある。特に、居住用財産のみを有している場合、納税資金の問題が生じやすくなる。

韓国における保有課税は、財産税であれ総合不動産税であれ、居住用財産に対し、日本の小規模住宅用地に対する評価額 6 分の 1 のみを課税価額へ算入するか、アメリカのサーキットブレーカーのような軽減措置がない。上述したように、むしろ、居住用財産が重課される傾向がある。その背景は、本章第 2 節の「住宅資産ジニ係数」を見ても分かるように、住宅の所有の偏差が是正を要する状況にあり、住宅市場の不安定がたまたま社会問題になったからであろう。

背景は如何なるものであるにせよ、年齢や所得水準にふさわしくない住宅を持っている等の特定な事情がある場合を除き、不動産の保有に伴う租税を納付するために、保有財産を売却せざるを得なく、これまで住み慣れた住宅の手放しを強いられることになってはならないであろう。もっとも、韓国の不動産に対する保有課税においては、所有者ごとまたは世帯ごとにその所有する財産を合算して課税する、人的事情を反映する例が多い。従って、もとより軽減措置が人的事情を考慮した制度であることに鑑みれば、同じく財産税でありながら物税¹⁹¹⁾として捉えている日本の固定資産税などよりも、その軽減措置を設ける環境が整っているといえる。

負担軽減の基準は、高齢者または低所得層が有する財産、長期保有財産¹⁹²⁾等が考慮の対象になりうるが、一定の水準以下の所得層の有する財産に制限したほうがよかろう。というのは、高齢者が弱者とは限らず、また、全ての高齢者を対象にすれば、急激に進む高齢化に対応しきれなくなる。アメリカでは、高齢者に対する財産税の減免措置がもたらす負担の公平性、税制の簡素化などの面での問題点から、徴収猶予措置などに切り替えるべきであるとの主張もあが

¹⁹¹⁾ 税制調査会「わが国の税制の現状と課題—21 世紀に向けた国民の参加と選択—」310 頁(2000. 7)、東京高裁判決平成 14 年 10 月 29 日 判時 1801 号 61 頁等。

¹⁹²⁾ 一部の政治家を中心に、資産を長期保有することは投機目的でないから保有課税の面でも優遇すべきであるとの主張があるが、このような主張は、キャピタル・ゲインに対する課税に適用しうる考え方であろう。

っている。もっとも、高齢者の納税資金問題を緩和とするなら、逆モーゲージローン¹⁹³⁾のような制度の活性化に取り組むこともあると考えられる。

3. 純資産税の導入の是非

本稿は、総合不動産税について、いわゆる財産税であるといいながらも、純資産税(富裕税)としての色彩をも帯びていると述べた。その根拠として、総合不動産税が一定の金額を超える住宅と土地を課税対象とし、また、所有者ごとまたは世帯ごとに土地や住宅等の価額を合算して累進課税されていることを挙げた。そのうえ、総合不動産税を「財産税」と一本化し、財産税としてもっと純化させるべきであることも述べたつもりである。

上述のように、確かに、不動産の所有が一部の富裕層に集中されており、周期的に繰り返される不動産価格の高騰により社会的・経済的にかかるコストを考えれば、不動産への重課が理解できる。しかしながら、税制は守るべき原則がある。その原則のうち、最も大事なものに公平性と中立性が挙げられる。この二つの原則をここに当てはめれば、不動産という実物資産と株式といった金融資産との間の課税上の公平性であり、実物資産と金融資産との間の資産選択における中立性である。金融資産は、資産選択の側面からすると実物資産との代替関係にある反面、補完関係として、実物資産が円滑に流通するよう潤滑油的な役割を果たす。実物資産に対しては重課し、金融資産に対しては経過するか非課税すると、当然ながら、所得と富が実物資産の所有者から金融資産の所有者へ移転され、結果として、国民経済の健全な発展を害することになる。

韓国においては、株式譲渡益¹⁹⁴⁾について原則非課税となっており、株式を譲渡する際、譲渡価額の0.3%の証券取引税を課するにとどまる。言うまでもなく、株式譲渡益についても、原則的に課税すべきである。そうすることにより、実物資産と課税上全く同一に取り扱わなくても、同じ金融資産である預貯金や配当等との課税上均衡が図られる。

経済のストック化が進み、株価の上昇等により、最近、国民の金融資産の蓄積が急激に増えている¹⁹⁵⁾。もはや金融資産を課税上優遇する時代から離れつつあるといつてよいであろう。

それゆえ、総合不動産税を維持するなら、その課税対象に不動産のみならず、

¹⁹³⁾ 韓国においても、2007年から、夫婦共に65歳以上の高齢者で公示価格6億ウォン以下の住宅を有する者を対象にこの制度を運営している。

¹⁹⁴⁾ 株式に対する課税制度については、次節で述べることとする。

¹⁹⁵⁾ 韓国銀行『資金循環動向』(2007. 3.27)によると、個人の金融資産は03年1,153兆ウォン→04年1,229兆ウォン→05年1,392兆ウォン→06年1,511兆ウォン、と急増している。

金融資産をも組み入れ、資産間の差別なく課税する方向に向けて検討する価値があるのではないかと考えられる。

反面、国際的な状況に目を向けると、経済のグローバル化に伴い、純資産税の導入は、その水準こそ如何にせよ、容易ではないと考えられる。というのも、資本課税に対する世界的な流れは、緩和に向かっているからである。すなわち、スウェーデン等北欧諸国では、金融資産からの所得には軽課する一方、勤労所得には重課する二元的所得税を導入し、既に純資産に対する課税を行われてきた国でも、最近その租税を課税停止するか廃止するのが目立つ。例えば、ドイツでは、1997 から課税停止となっており、ルクセンブルクとスウェーデンは各々 2006 年と 2007 年に廃止したのである。その結果、先進国の中で富裕税を課している国は、フランスぐらいである。

結論的に、経済のグローバル化が進む中、所得と富の集中化という国内的な問題点に対応するための純資産税の導入は、小規模で開放経済を標榜する国の税制としてはふさわしくなく、慎重に接近する必要があると考えられる。

第 4 節 移転課税

不動産の移転段階での課税は、これまで保有してきた当該不動産を何らかの原因で手放すことを契機に課される租税である。資本主義経済システムを採用している国では、この段階において、主に有償による資産の移転に対しては、保有期間中その資産に生じたキャピタル・ゲインを譲渡所得として課し、また、無償による資産の移転に対しては、移転時点におけるその資産の時価(評価額)を課税価額として相続税または贈与税を課するという、二つの形態を採っているのが一般的である。

もとより、如何なる租税であっても財源調達がその本来の目的であるといえる。無論、租税システムには、所得税の累進税率等によって導き出されるように、所得再分配機能や景気の振幅を緩やかにする景気安定機能などが期待されているのも確かであろう。加えて、不動産税制においては、価格の安定、供給の促進、資源の最適配分等の機能をも果たすよう求められる。しかしながら、全ての不動産税制がこれら政策目標を達成するのにふさわしい手段として用いられるとは必ずしもいえない。すなわち、取得課税は、その課税がもたらす不動産の取引を歪めることで、また、保有課税は、不動産の保有それ自体に担税力を見出して課税するため、納税資金等の問題が生じうること、政策手段として用いるのに限りがある。これに対し、移転課税は、不動産政策の一環としても所得および財産の再分配政策としても取り扱われている。まず、譲渡所得に対する課税の場合、譲渡所得の有する外部性、不労性から公平な負担を求め、

また、相続・贈与に対する課税の場合、人生のスタート時点の平等の要請など、政策的な配慮が求められるところである。

本稿は、不動産に対する課税について、取得・保有・移転の各段階における課税のあり方を論じると共に、各段階間におけるあるべきかかわりを見出すことを試みている。その各段階間のかかわりのうち、最も深い関係があるのが、本節で触れることとしている譲渡所得課税と相続・贈与課税とのかかわりであろう。例えば、いわゆるみなし譲渡課税により、相続または贈与の際の財産移転を譲渡の一種と看做して、相続税を通常の譲渡所得課税の仕組みのなかで処理することも十分に可能¹⁹⁶⁾である。実際の例を観察すると、カナダにおいては、相続税が廃止され、相続による資産移転については、所得税の対象として処理される。みなし譲渡課税までは至らなくても、相続または贈与の際、相続人または受贈者が被相続人または贈与者の取得価格を引き継ぐ(carry-over basis)制度を採用することにより、被相続人または贈与者の当該不動産の保有期間中に生じたキャピタル・ゲインをいずれ課税することになる。この例は、日本を始め、幾つかの国が採用しており、アメリカにおいても、2010年、遺産税が廃止されると、現行の相続または贈与の際の時価による取得(step-up basis)からこの制度に変更される予定になっている。

本節では、この段階での課税が不動産政策等の手段として用いることに不可避性を認めつつも、主に負担の公平性に重点を置き、論じていくこととする。

1. 譲渡所得課税

譲渡所得課税とは、主に非業務用の土地や有価証券等の資産の譲渡¹⁹⁷⁾によって生じた所得であるキャピタル・ゲインを対象に行うものである。このキャピタル・ゲインに対する課税は、1920年アメリカ合衆国最高裁判所の判決¹⁹⁸⁾以降、実現されたものに対してのみ課税するいわゆる実現課税主義が確立されている。因みに、各国が原則として未実現のキャピタル・ゲインについて課税していないのは、それが所得でないからではなく、それを捕捉し評価することが困難であるため、それに対して課税するのは实际的でない、という考慮からである¹⁹⁹⁾。

¹⁹⁶⁾ 首藤重幸「日本における相続税の現状」『世界における相続税法の現状』日税研論集 第56号10頁(2004年)。

¹⁹⁷⁾ 金子宏『租税法』第12版193頁(弘文堂、2007年)。

¹⁹⁸⁾ *Eisner vs. Macomber*, 252 U.S. 189(1920)。

¹⁹⁹⁾ 金子宏「所得税とキャピタル・ゲイン」租税法研究28号61頁(2000年)。

キャピタル・ゲインに対する課税は、その所得の外部性²⁰⁰⁾・不労性という担税力の観点から重課が求められる一方、その所得の累積的・名目的な性格からは、軽課の主張も上がってきたわけである。主要国における共通的な例を観察すると、短期譲渡所得については、重課するか普通の所得と同じく課税し、長期譲渡所得については、軽課するか非課税となっている。要するに、その国の状況を認めたとえ、譲渡課税のもたらしうる凍結効果等の影響を回避しつつ、不動産の有効利用と公平な負担を図ろうとしていることが読み取れる。

しかしながら、かつて不動産の譲渡益課税に対して寛大な立場を採ってきたイギリス、ドイツといった国でさえ、課税の強化に転じていくことから分かるように、最近の流れは、負担の公平性に軸足が置かれつつあるように見える。経済のグローバル化、ストック化が進む中、所得および資産の格差が社会問題化されていることにもその背景の一段があろう。

目を韓国の譲渡所得課税に向けると、第2章の第3節で述べたように、譲渡所得の捉え方、居住用資産の原則非課税、一部の譲渡に対し譲渡時には罰金のような税率(50%～70%)を掛ける反面、相続または贈与には当時の時価による引継ぎ、等の問題点を抱えている。

提案	① 譲渡の概念および譲渡所得の範囲を包括的に捉える。 ② 不動産譲渡益を総合所得に合算し、総合所得税として課税する。 ③ 長期保有特別控除制度をなくし、定額控除と(消費者)物価上昇率控除(物価スライド)に転換する。 ④ 居住用住宅に対して、原則非課税制度を原則課税に切り替え、定額控除と所有期間比例控除制度にし、長期間保有(19年超)すれば譲渡課税が及ばないこととする。 ⑤ 相続・贈与等不動産の無償移転の場合、相続人または受贈者が被相続人または贈与者の取得価格を引き継ぐこととする。 ⑥ 純譲渡損失を翌年以降の譲渡益からも繰越控除を認める。 ⑦ 株式譲渡益に対して原則的に課税する。
----	--

²⁰⁰⁾ 例えば、金子宏「総説—譲渡所得の意義と範囲—」『譲渡所得の課税』日税研論集 第50号25頁(2002年)によると、「近隣の開発、市街化等の外部的要因による地価の上昇はキャピタル・ゲインであるが、積極的に造成等の手を加えることによる価値の増加は譲渡所得ではない」、と述べておられる。

1 - 1. 譲渡の概念および譲渡所得の範囲

(1) 譲渡の概念が制限的で、譲渡所得の範囲が狭くなっている。

韓国における租税に関する憲法の規定を見ると、“全ての国民は法律の定めるところにより納税の義務を負う(第8条)”、“租税の種目と税率は法律に決める(第59条)”、となっている。すなわち、憲法上、所得、消費または資産に対する課税において、特にその課税の対象になる所得または行為等の範囲を制限されるべきであるという規定が設けられているわけではない。現に、相続および贈与に対する課税において、その対象になる財産の範囲を、「被相続人(または受贈者)に帰属される財産として金銭に換価されうる経済的価値がある全ての物件及び財産的価値がある法律上または事実上の全ての権利を含む」(相続税・贈与税法第7条、第31条)としており、法人に対する課税においても、その対象になる所得の範囲を特定しないで、“各事業年度の所得”、“清算所得”(法人税法第2条、第3条²⁰¹⁾)として、いわゆる包括主義を採っている。しかしながら、所得税法は、課税所得の範囲を“「この法」に規定する全ての所得(同法第3条)”としたうえ、所得を大きく総合所得・退職所得・譲渡所得(同法第4条)に分類(分離課税)した後、総合所得の対象を利子所得、その他の所得等7種類に分けて(同法第16条～第21条)、この「その他の所得」を賞金・違約金など24種類の所得に限定列挙している。譲渡所得においては、その範囲をさらに制限し、有償による移転のみを対象にしている(所得税法第88条)。これは、相続または贈与等によって、資産が無償で移転される際には相続税や贈与税が課されるので、その課税で足りるという趣旨ではないと思われる。

しかし、譲渡課税と相続課税とは、その課税の根拠を根本的に異にする。すなわち、譲渡課税は、当該資産が所有者の手を離れるのを機会に、その保有期間中の増加益に対する「所得課税」である²⁰²⁾のに対し、相続税は、遺産の取得(無償による財産の取得)に担税力を見出して課税するもので、所得の稼得に対して課される個人所得課税を補完するもので、累進税率を適用することにより、富の再分配を図るという役割、または、経済社会上の各種の要請に基づく税制上の特典や租税回避などによって結果として軽減された被相続人の個人所得課

²⁰¹⁾ 同法第3条第2項は、非営利法人の各事業年度における所得を、“製造業、建設業、卸・小売および消費者用品修理業、不動産・賃貸および事業サービス業等収益が発生する事業として大統領令(政令)に定めるもの”と、制限していることから、営利法人の課税対象になる所得を包括的に捉えることが読み取られる。

²⁰²⁾ 最高裁判決昭和43年10月31日 訟務月報14巻12号1442項、最高裁判決昭和47年12月26日 民集26巻10号2083頁。

税の負担を清算する役割を果たす²⁰³⁾、ことが期待される「資産課税」である。

(2) 譲渡所得に対する課税ベースを広げて、譲渡課税の単純化と公平性を高める。

譲渡所得に対する課税の正当性は、何よりも譲渡所得の持つ担税力である。換言すれば、譲渡所得課税は、公平負担の要請に資するにふさわしいものである。従って、譲渡課税の対象になる「譲渡」に有償無償を問わず、資産を移転させる一切の行為が含まれるように見直すべきである。

現行の譲渡課税の体系は、課税ベースが狭く、税率は高い。譲渡所得の課税ベースを狭く捉えて、税率を高く設定しても実効性は低くなるであろう。むしろ、凍結効果をもたらし、経済への悪影響を与えることが大きく、その資産を相続に回すことにより、キャピタル・ゲインを永久に清算させなくなる。のみならず、所得の転換などをめぐり、納税者の側でも、租税行政の側でも甚だエネルギーを消費させ、納税者の信頼を損なうことになる。

国税庁の資料²⁰⁴⁾からすると、2005 年における譲渡所得税の課税を巡って提起された、異議申立(1,329 件)および審査請求(218 件)ならびに訴訟(261 件)は、1,808 件にのぼり、総合所得税の不服申立率の 6.7 倍になる。無論、両税の間には、納税者一人当たりの納税額の面でおおよそ 2 倍(単純平均)の差があるので、納税者もそれなりに大きな増税感の差を感じられると思われる。しかしながら、仮に、課税ベースを広げ、税率を低くして税制を単純化してもこの租税に対する納税者の反応が同じように見せたのだろうか。因みに、相続・贈与税に対する不服申立率が高いのは、その課税ベースへの算入において推定規定があるうえ、物納など、所得課税とは異なる面が多いからであると思われる。

《主要税目別 2005 年に提起された不服申立の内訳》

税目	納税者 (a)	税収額 (b)	異議申立 (c)	審査請求 (d)	行政訴訟 (e)	提起率 (%)		
単位	千人	兆 ¥	件数	件数	件数	c/a	d/a	e/a
付加価値税	4,122	36.1	2,220	548	312	0.05	0.01	0.08
所得税	4,370	20.6	1,926	300	248	0.04	0.007	0.006
譲渡所得税	485	4.5	1,329	218	261	0.3	0.04	0.05

²⁰³⁾ 税制調査会『わが国税制の現状と課題—21 世紀に向けた国民の参加と選択』(2000 年 7 月)。

²⁰⁴⁾ 国税庁『国税統計年報』(2006 年)。

相続贈与税	65	1.9	528	148	188	0.8	0.2	0.3
-------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

望ましい税制システムというのは、広い課税ベースと低い税率の組み合わせであろう。1986年のアメリカのレーガン税制改革が高く評価されたのも、課税ベースを広げたうえ、税率を思い切って引き下げて(15%と 28%)、税制を簡素化したことであつたのである。当然ながら、課税ベースを広げると、税率を引き下げても累進課税の理念は十分果たせる。それは、課税ベースが拡大されると、高い税率の区間に当たる金額が増えるからである。

1 - 2. 不動産譲渡益を総合所得に合算課税

(1) 不動産譲渡所得を通常の所得と類似に課税する。

現行法は、不動産譲渡益に対し、総合所得とは分離課税しているが、そののみならず、所有期間または取引類型により、別個の税率を適用するなど、複雑極まりない制度となっている。これは、投機的な不動産への取引に対して重い負担を負わせることにより、投機行為を抑制しようという狙いであると思われる。そうだとすれば、不動産譲渡益についても、総合課税の枠内で包摂することで税負担が累進的になり、簡素で納税者に理解しやすい制度になるであろう。当然ながら、合算課税すると、保有期間とか取引類型によって異なる課税方法をとるといったものは、全て廃止され、総合所得税率一本のみの適用に純化される。ただ、無論、この場合、不動産の譲渡益全てをそのまま総合所得に算入するわけではなく、一定金額の定額控除と保有期間中の物価上昇による名目的な所得の部分を控除した後の金額のみを総合所得に算入する。また、不動産を年 2 回以上にわたって譲渡し、そのうち譲渡損が生じたものがあれば、当然ながら、そのキャピタル・ロスを他の譲渡所得から控除して純譲渡益を総合所得に算入の対象にする。これらについては、以下で詳しく論じることとする。

(2) 譲渡所得を総合課税して、譲渡所得を所得税として正常化させる。

譲渡所得を総合所得に合算して課すると、幾つかの長所と短所があると考えられる。

第 1 に、現行の分離課税制度のそれより負担が軽くなる可能性がある。すなわち、当該納税者の所得が不動産の譲渡によるもののみで、他の所得がない場合である。これは、現行制度が不動産譲渡益に対し、2 年以上保有したものであれば、課税区間別に総合所得税の税率より各々1%高く、それ以外には、40%から 70%までの単一税率で課されているからである。しかし、譲渡所得も所得である以上、特別な取り扱いをすることがむしろ異常であり、しかも現行の総合

所得税の最高税率 38.5%(課税標準 8 千 8 万ウォン以上の場合、住民税を含む)もそれほど低くない。

第 2 に、逆に、一般に税負担が増えることになる可能性が高い。それは、アメリカと日本において、短期(アメリカの場合 12 ヶ月以内、日本の場合 5 年以内)譲渡益については、総合課税するが、長期譲渡所得については、分離課税することからも伺える。つまり、例として挙げた両国においては、長期譲渡所得を軽減するために分離課税している。おそらく、物価調整措置など長期譲渡益に対する負担緩和方法を設けるのが簡単ではないうえ、不動産に対する流動化を図るための仕組みであろう。総合課税に伴い、税負担が増えるかそれとも減るかは、他の所得があるかどうか、または、どのような取引で生じたものかによって異なるであろうが、総合課税により、譲渡課税が所得課税として正常化されることは、間違いないと考えられる。また、総合所得に算入して課税しても、以下で見るように、一定規模の定額控除と消費者物価上昇率控除を組み合わせることで、負担増になるのは、短期保有からなるものに限られると考えられる。しかし、短期譲渡益に対しては、重い負担を求めるのが、世界共通の傾向であり、何ら不合理ではない。

第 3 に、譲渡所得を所得課税として正常化させる。既述のように、現行譲渡所得税の前身は、「不動産投機抑制税」であり、これまで、この租税を不動産への需要を抑制するための政策手段として用いてきたことが多かった。それゆえ、譲渡所得税を納付すべきである不動産を取引すると、まるで「投機屋」のような否定的な印象が根強く残っている。だからこそ、不動産譲渡によって生じた所得をも総合所得に算入させ、不動産の譲渡による所得も「総合所得」の一種であることを明らかにしたほうがよいであろう。

第 4 に、総合所得税として課税することになると、譲渡から一定の期間(例えば 3 ヶ月)以内に申告し、予備納付させることが必要になる²⁰⁵⁾。そうしないで総合所得税に対する確定申告(翌年 5 月)のみさせると、経常的な所得がない納税者等には租税債権の確保に問題が生ずる恐れがある。

1 - 3. 物価調整措置等

(1) 譲渡所得の課税対象から名目的な所得を排除する。

²⁰⁵⁾ この予備申告納付制度は、現行所得税法でも運営されている。すなわち、現行法では、不動産を譲渡した者に対して、その譲渡の日が属する月の末日から 2 ヶ月以内に申告納付するようにし、また、翌年 5 月 31 日まで確定申告するようになっている。ただ、予備申告納税をした者に対しては、原則的に確定申告をしないこととなっている(所得税法第 105 条～112 条の 2)。

譲渡所得は、長期間にわたって徐々に累積してきたキャピタル・ゲインが資産の譲渡によって一挙に実現するものであるため、高い累進税率の適用を緩和する必要がある²⁰⁶⁾。言い換えれば、譲渡所得は、資産を長期間保有したものからなる所得であるので、その中には、その資産の価値の上昇分と名目的な貨幣価値の変動分が含まれている。それゆえ、譲渡所得のうち、貨幣価値の変動による名目的な所得に対しては何らかの負担緩和措置を要するのである²⁰⁷⁾。その例は、日本の長期譲渡所得に対する 2 分の 1 課税、イギリスの物価指数調整(indexation)などが挙げられる。

(2) 現行の長期保有特別控除制度は、その性格が不明である。

韓国においても、長期保有特別控除²⁰⁸⁾という制度がある。しかし、その制度は、如何なる目的で設けられているか分かりにくいものである。つまり、制度自体が、論理的でないうえ、その法的性格²⁰⁹⁾が不明であるといわざるを得ない。仮に、物価調整の一環であるとすれば、現行の制度が最大限の控除率として認めている 45%(1 世帯 1 住宅の場合)をその保有期間である 15 年で換算すると、およそ年間 3%程度の控除率になる。この年間平均控除率 3%というのは、偶然ながら最近 5 年間の消費者物価上昇率²¹⁰⁾の平均(2.98%)に接近してはいる。しかし、現行制度は、物価上昇率が 5%以上であっても、逆に経済がデフレスパイラルに陥っても、適用するしかない。すなわち、この制度に従えば、物価上昇率が 3%未満であれば、それだけの譲渡益に課税が及ばず、公平負担の原則に反するし、3%を超えれば、名目的な所得にまで課税され、原資の侵害を禁止する租税法の根本を損なうことになる。経済のグローバル化によって、特定国家の

²⁰⁶⁾ 金子宏『租税法』第 12 版 194 頁(弘文堂、2007 年)。

²⁰⁷⁾ 資産の価値の上昇分と名目的な貨幣価値の変動分に対する課税方法については、木村幹雄「相続課税制度とみなし譲渡」『愛知大学経済論集』166 号 188 頁以下(2004 年)を参照。

²⁰⁸⁾ その資産を投機的な目的で保有しない限り、3 年以上保有したものであれば譲渡益から控除が認められる。その控除率は、3 年以上 10%、4 年以上 12%、5 年以上保有の場合、12%に 1 年経過ごとに 3%ずつ上乗せ、15 年以上保有すれば最大 45%である。ただ、1 世帯 1 住宅以外の資産の譲渡に対しては、30%の控除(10 年以上保有)を限度とする。

²⁰⁹⁾ 大法院は判決(98 づ 18015 2000. 5. 30 宣告)において、この制度の趣旨を、「不動産の長期保有を誘導して不動産への投機を抑制し、国土の効率的な利用を促進するためであることに鑑み……」と述べているが、不動産の長期保有の誘導が、不動産への投機の抑制に繋がるかどうかも疑問であるが、果たして国土の効率的な利用を促進することになるか、甚だ違和感を覚える。

²¹⁰⁾ 財政経済部『2006 年経済白書』(2007 年)によれば、2002 年以降消費者物価指数上昇率は、02 年 2.8%、03 年 3.5%、04 年 3.6%、05 年 2.8%、06 年 2.2%となっている。

経済がグローバル経済に大きく影響されるとはいえ、自国の経済が成熟段階に入ると、潜在成長率が低くなり、それに伴い、金利・物価など個別的な経済の指標も低くなりがちである。仮に、それが長い期間現実になるとすれば、一律的に3年以上保有10%控除といった仕組みの不合理性が目に見え、余るものとなるであろう。

(3) 物価調整措置を整合性の取れたものにする。

租税制度というのは、国を存続させる根幹であり、租税の徴収活動は、国民の財産を強制的に無償で国庫に移転させる行為である。だからこそ、そのシステムは、論理的で整合性が取れるものでなければならないと思える。

従って、現行の制度は、見直すべきである。その方法としては、日本の長期譲渡所得に適用される2分の1課税、イギリスの物価指数調整制度などが考えられる。しかしながら、日本の制度は単純ではあるが、5年超であっても10年とか15年とかその保有期間に偏差があるのに一律2分の1課税することとし、合理性が見当たらない。また、イギリスの制度は、明確で分かりやすいが、毎年調整するということで、行政に負担がかかり、長期間保有したものであっても同じ控除額が認められるので、完全な物価スライドになるかどうか疑問になる。ただ、この制度は、凍結効果を和らげるのには役立つと考えられる。

(4) 譲渡控除においては、定額控除と実際の物価上昇率の控除を組み合わせる。

本稿では、このように、その性格が明らかでない長期保有特別控除制度を改めるよう提案する。すなわち、1千万ウォンの定額控除と物価上昇率控除制度に組み合わせたものに切り替えることとしたい。定額控除を認めるのは、譲渡所得を総合所得に合算して課税することも提案しているので、中低所得層の急激な負担増を避けるためである。国税庁の資料²¹¹⁾によれば、2005年帰属所得税において、総合所得があると申告した納税者の67.6%と勤労所得の年末精算(調整)を済ませた納税者の55.5%が課税標準1千万ウォン以下の低所得者である。確かに、このような低所得者に不動産譲渡所得が発生する頻度は低いと考えられる。なおかつ、現実を見ても、2005年、譲渡所得1千万以下の納税者からの譲渡所得税額の割合は、2.6%弱に過ぎない。すなわち、1千万ウォンの定額控除をしても、合算課税により、1千万ウォンを超えた譲渡所得を得た納税者に負担増を求めることになるので、全体的に見て、税収は確保されるだろうし、租税負担の公平性の原則にも合致すると考えられる。

また、物価上昇率控除は、1年以上保有したものであれば、認めることとする。

²¹¹⁾ 国税庁『国税統計年報』(2006年)。

というのは、不動産譲渡所得について合算課税することになると、もはや長短の区別はさしたる意味を持たないと思えるからである。もっとも、仮に、デフレにより、一時的に物価が下がると、その分、譲渡益に加算すべきであろう。

もしも、制度の見直しによって、税収が減るとすれば、所得課税の合理化・公平化・正常化に伴うコストであると考えられるべきであろう。

1 - 4. 居住用財産に対する原則課税

(1) 住宅が投資の対象になっている。

韓国の所得税法は、1世帯が1住宅²¹²⁾を3年以上保有²¹³⁾すれば非課税とする。この制度により、国民は、投機的でなければ住宅の譲渡による所得に課税が及ばないと受け止めているようである。一方、韓国においては、住宅に対し、居住用財産というよりも投資の対象としての認識が根強い。その証拠は、以下のような例から伺える。第1に、全住宅の21.2%が2つ以上の住宅を持つ世帯のものである²¹⁴⁾。しかも全住宅の5.1%は5つ以上を持つ世帯のものである。第2に、国税庁が2000年1月から2005年6月までソウルの江南地域で取引された2.7万戸のマンションに対して調べたところ、その59%を3住宅以上保有している世帯が購入したという。言うまでもなく、その間、その地域においての住宅の価格は平均2.8倍も上昇した。第3に、住宅の価格が上がれば、買いに走り、その値段は下がれば買わない²¹⁵⁾。第4に、住宅を買う際、一般に長期住宅ローン(モーゲージ)を組む比率が高くないいうえ、借りた住宅ローンも当該住宅の売却に伴いその大部分が途中で返却される²¹⁶⁾。すなわち、3年の非課税規定を満たせば譲渡する傾向であることが分かるであろう。

²¹²⁾ ただ、居住者が所有している賃貸住宅は、この規定を適用するにおいて、当該居住者の所有住宅でないこととする(租税特例制限法第97条2項)。これは、賃貸事業者が、所有する居住用住宅が1世帯1住宅として非課税対象に該当する場合、賃貸住宅のため、非課税されないことを防止するためである(大法院判決2006づ16182、2007. 5. 10 宣告)。

²¹³⁾ ソウルと6つの地域においては2年以上居住の条件も要し、住宅の価格は6億ウォンを超えれば、その越える部分には課税される。

²¹⁴⁾ 行政自治部の資料(2005. 6. 30 現在)。

²¹⁵⁾ 建設交通部の資料(『未分譲住宅現況』、2007.8月末現在)によると、2001年以来高騰しつつあった住宅価格を安定させるため、2005年以降一連の住宅対策を行い、2007年以降その値動きが弱まっているが、平均的に5万戸前後であった未分譲住宅が07年8月末には9.2万戸まで大幅に増えている。

²¹⁶⁾ 韓国銀行『住宅金融の現況と発展方向』(2007. 7. 16)によると、住宅向け貸付において、約定満期10年超の比率は全体(2007年5月末現在302兆ウォン)の55.2%で、それほど高くないいうえ、これまでのところ、住宅ローンの約72%が途中で償還されるという。

このように、住宅が有力な投資(投機)の対象になっており、その背景は、この1世帯1住宅3年保有非課税の規定があるといわざるを得ないのに、住宅であるから非課税とすべきであるといえるであろうか。

(2) 居住用財産の譲渡益に対しても、基本的には譲渡課税が及ぶこととする。

第3章で観察したように、確か、主要国において居住用財産の譲渡によるキャピタル・ゲインについては、非課税あるいは軽課されている。概略的に見れば、日本の3,000万円の特別控除(保有期間の制限なしに3年に一度利用可能)・買換え等特例・交換特例、アメリカの主たる居住用住宅に対する50万ドルの所得控除(夫婦分離申告の場合25万ドル、5年保有のうち2年以上居住の条件)、イギリス・フランスの主たる居住用住宅に対する非課税、ドイツの1年以上保有非課税、等が挙げられる。つまり、日本とアメリカは所得控除方式であり、イギリス・ドイツ・フランスは非課税方式である。もとより、多くのヨーロッパ諸国は、キャピタル・ゲインに対し、投機目的でなければ課税しないという伝統をもっている。そのような考え方からすれば、居住用住宅の譲渡による所得を課税しないことは、当然といえば当然であり、それに他の理屈を立てることはないといつてよい。次に、日本とアメリカの特例であるが、両国とも色々試みた末²¹⁷⁾、落ち着いた制度であり、非課税という制度ではないので、納税者がその恩恵を受けるためには、その旨の申告が必要である。すなわち、国民に主たる居住用住宅であっても、いくら長く居住した後譲渡したものであっても、譲渡課税は及ぶことを常に認識させたうえ、条件を満たせば所得控除を認めることとなっている。

(3) 居住用財産のうち、主たる居住用住宅の譲渡益のみに定額控除と所有期間比例控除を認め、長期間居住すれば、結果的に非課税になるようにする。

以上のような状況を踏まえ、居住用住宅に対する税制を抜本的に見直す。

第1に、住宅税制において、現に居住しているか、あるいは居住した「主たる居住用住宅」以外のものは、課税上他の建物と全く同一に取り扱う。すなわち、「1世帯1住宅」という用語は、使用しなく、当然ながら、その制度から派

²¹⁷⁾ アメリカの場合、この制度に変えた前(1951年から1997年まで施行)は、買換取得費引継ぎ制度であったが、その理由が家族規模の拡大や職業の移転などで、住宅の非任意的な変更(involuntary conversion)をせざるを得ない納税者の困難を救済するためであった。實際上、非任意的な変更は、理由づけのみで制度利用にそれほど厳しく制限されたわけではなかったようである。日本の場合も、戦後、傍ら住宅不足、傍ら地価高騰の厳しい状況の中、買換取得費引継ぎ制度のもたらす不動産への悪影響等を経験した後、確立されたものである。

生される、引越しのための一時的な 2 住宅・結婚に伴う 2 住宅・相続に伴う 2 住宅・直系尊属扶養のための 2 住宅、等の特例をすべて廃止し、主たる居住用住宅制度に単純化する。つまり、1 世帯が如何なる住宅を所有するにせよ、主たる居住用住宅についてのみ、住宅であるからこそ認められる恩恵が受けられるようにする。二つ以上の住宅を持っている場合、居住期間が長い住宅を主たる居住用住宅とし、その期間が同一である場合、納税者の選択に従う。

第 2 に、主たる居住用住宅の譲渡益につき、定額控除と所有期間比例控除を認め、残りの部分については、総合所得に算入して総合課税する。定額控除額は 5 千万ウォン程度を考える。また、所有期間比例控除は、3 年以内の保有に対しては認めず²¹⁸⁾、まず、3 年超所有すれば 20%を譲渡益から控除し、それ以降は、1 年の経過につれて 5%ずつ控除率を上乗せ、19 年超所有すれば 100%控除し、非課税とされることとする。ただ、この所有期間比例控除は、当該住宅を取得から譲渡までの所有期間のうち、その 2 分の 1 以上を居住する場合にのみ認めることとする。例えば、10 年を超えて保有したものであれば、5 年以上の期間居住が必要にある。

韓国において、1 世帯 1 住宅非課税制度は、1981 年に導入され、国民の間に定着されたものである。大法院は、その判決²¹⁹⁾において、「住宅が国民生活の基礎になるので、……、その譲渡所得に対し所得税を賦課しないことにより国民の居住生活の安定と居住移転の自由を税法で保障するためである」と、その趣旨を述べている。それゆえ、1 世帯が持つ 1 住宅について他の不動産と同じく課税しようとしても、その試みは、実現可能税が非常に低くなると考えられる。しかし、だからといって、住宅であるから原則非課税とするのも、住宅に対するもののみならず、国民の全般的な納税者意識を蝕み、住宅を資産としての有利性を与え、不動産の取引と不動産市場を歪める等、様々な問題点を生じさせることになると考えられる。

従って、住宅の譲渡益に対して定額控除と所有期間比例控除を組み合わせて用いることにより、大半の住宅所有者に実際上は、譲渡課税が及ばないようにしながらも²²⁰⁾、税制の守るべき原則は維持することとする。

負担の公平の面からすれば、定額控除は、認めないほうが望ましいが、居住

²¹⁸⁾ この場合、1 年以上保有したものであれば、物価調整が行われる。

²¹⁹⁾ 大法院判決 2000 づ 10465、2001.9.28 宣告

²²⁰⁾ 国税庁の資料(『国税統計年報』、2006 年)によると、2005 年の譲渡所得における申告者の 80.4%が譲渡所得税課税標準 5 千万ウォン以下である。この中には、株式譲渡益も一部含まれていると思われるが、住宅のみのそれはもっと低であろう。古い資料ではあるが、日本においても、3,000 万円の特別控除により居住用不動産の譲渡者の 8 割強に税金がかからないという(野口悠紀雄「買換え特例の復活論議と現代税制の問題点」税務弘報 40 巻 13 号 6 頁、1992 年)。

用不動産からの譲渡益に対し、そのほぼ全額を課税の対象に入れるとすれば、家族規模の増加などで、より広い住宅を求める国民の希望に水を差すことになり、大法院の判決のように、ひいては、国民の居住移転の自由に反することになりかねない。

1 - 5. 不動産の無償移転に対する課税方法

(1) 譲渡課税における実効性を高めるため、相続または贈与による不動産の無償移転に対しても、譲渡課税の原則に沿った措置を取る。

譲渡課税を正常化しようとするならば、相続または贈与等に伴う資産の無償移転に対する課税方法を設けるべきであろう。その方法としては、一つは、無償移転の際、相続税または贈与税とは別個に、被相続人または贈与者のその資産の保有期間中に生じたキャピタル・ゲインを清算して譲渡益として課税する、いわゆるみなし譲渡課税制度である。いま一つは、同じく無償移転の際、被相続人または贈与者のその資産に対する取得価格を相続人または受贈者に引き継ぐ制度である。この引き継ぐ制度によって、その資産に生じたキャピタル・ゲインをいずれ清算させる狙いである。この制度によると、仮に、相続人が相続税を納付するため、相続財産を売却するとすれば、譲渡課税と相続課税が同時に行われることになる。

これらの問題を巡って、シャウプ使節団は、「譲渡所得および損失に関するわれわれの勧告で重要な一つの部分は、生前中たると死亡によるとを問わず、資産が無償移転された場合、その時までにはその財産につき生じた利得または損失は、その年の所得税申告書に計上しなくてはならないということである。このことは、所得税を何代にもわたってずるずるに後らせることを防止する上において重要である。財産のうちの譲渡利益的要素に対しても贈与税や所得税が課せられるのではないかなどということは全然答えになっていない。贈与税や相続税も財産に対して課されるのであるが、それは、譲渡所得的要素のない 一たとえば現金一 に対してなのである」²²¹⁾、「一体譲渡所得に対する課税によって納税者は、資産の売却または投資の切替を延引する傾向があるが、贈与または死因移転の時に資産増加所得分に対し課税することになれば、この傾向は減退することになろう。贈与または死亡の際にこのように税を課しないとすると、納税者は、この税を無制限に延引して全額免れることもできるかと予想して、既に価値を増加した資産の売却を延引する傾きがある。租税は、何れにせよ早晚収めなければならないということがこの規定によって明らかにされると、資産処分を厭う傾向は大いに減少し、かかる資産の市場が、この税に基づく妨害

²²¹⁾ 大蔵省主税局『シャウプ使節団日本税制報告書』巻 I 92 頁(日本語訳)。

を受けることは減少するであろう」²²²⁾、と述べている。

また、日本の最高裁は、その判決²²³⁾において、「そして代価を伴わない資産の移転においては、その資産につき既に生じている増加益は、その移転当時の右資産の価値に照らして具体的に把握できるものであるから、同じくこの移転の時期において右増加益を課税の対象とするのを相当と認め、資産の贈与、遺贈のあった場合においても、右資産の増加益は実現されたものとみて、これを前記譲渡所得と同様に取り扱うべきものとしたのが同法の 5 条の 2 の規定なのである。右規定は決して所得のないところに課税所得の存在を擬制したのではなく、またいわゆる応能負担の原則を無視したものともいいがたい。のみならず、このような課税は、所有資産を時価で売却してその代金を贈与した場合などとの釣り合いからしても、また無償や低額の代価による譲渡にかこつけて資産の譲渡所得課税を回避しようとする傾向を防止するうえからしても、課税の公平負担を期するため妥当なものというべきであり、このような増加益課税については、納税の資力を生じない場合に課税を強制するものとする非難もまた当たらない」と、判断している。

シャープ勧告に基づいて導入(1950 年)した日本におけるみなし譲渡課税制度は、現在、法人に対する贈与と限定承認にのみ残って²²⁴⁾いるので、現在のところ、上記の判決をそのまま読むことはできない。しかし、日本においては、みなし譲渡課税は採用していないが、法人に対する贈与と限定承認以外の無償による資産の移転においても、取得価格引き継ぐ制度は維持されている。長い判決ではあるが、本稿で紹介したのは、日本が相続税と贈与税を課している国としては例の少なくこの制度を維持しているからである。

もとより、譲渡課税と相続・贈与課税は、その法的性格が異なるので、相続または贈与によって資産が無償に移転される際、まず、被相続人または贈与者のその資産の保有期間中生じたキャピタル・ゲインにつき、それを清算し、残りの部分を相続税の課税額または贈与税の財産額に算入すべきである²²⁵⁾。しか

²²²⁾ 大蔵省主税局『シャープ使節団日本税制報告書』巻ⅢB 13 頁(日本語訳)。

²²³⁾ 最高裁判決昭和 43 年 10 月 31 日訟務月報 14 卷 12 号 1443 頁。

²²⁴⁾ 日本においてみなし譲渡課税制度は、昭和 25 年(1950 年)に導入されたが、その後、昭和 27 年に相続人に対する遺贈、昭和 29 年に包括遺贈、昭和 33 年に相続人に対する死因遺贈が、それぞれみなし譲渡の適用対象から外された。また、昭和 37 年には個人に対する贈与・遺贈および死因贈与並びに低額譲渡について、みなし譲渡課税が選択性とされた。さらに、昭和 40 年には、限定承認に係る相続および遺贈が、再びみなし譲渡課税の対象となり、昭和 48 年以降は、現行法の形をとっている。渋谷雅弘「相続・贈与と譲渡所得課税」『譲渡所得の課税』日税研論集 第 50 号 152 頁(2002 年)。

²²⁵⁾ 大法院は、その判決(98 づ 11830 1999. 9. 21 宣告、2002 づ 12458 2003. 5. 13 宣告)において、「贈与税と譲渡所得税は、納税義務の成立要件とその時期および

しながら、このような課税方法に納税者の理解が必ずしも得られるわけではなく、その資産を相続・贈与時の時価によって課税すれば足りるという考え方に基づき、相続税または贈与税を課することに留まっているのが多くの国における現状である。

この現状は、キャピタル・ゲインに対する課税を軽くするか、原則的に非課税とするならば、釣り合いがとれることになる。それは、イギリス、ドイツ、フランスといったヨーロッパ諸国において観察される例である。しかし、譲渡所得を通常の所得と同様に課するか、それより重く課税しようとするならば、無償移転に対し何らかの措置を取らないと、不公平であり、また筋が通らないことになる。すなわち、強化された譲渡所得課税制度に抜け穴を開けることに等しい結果になりうる。譲渡所得課税を強化してきた日本が、被相続人または贈与者の取得価格の引き継ぐ制度を維持している理屈である。つまり、取得価格の引き継ぐ等の制度を設けないと、強化された譲渡課税を回避するため、資産を相続に回すことによる譲渡所得課税の無力化の企図に有効に対応しきれないからである。それどころか、凍結効果が強く働き、限られた資源の有効利用をも妨げる。

(2) 不動産の無償移転に対し、移転時の時価による取得主義から取得価格引継ぎ制度に切り替える。

キャピタル・ゲインについて日本よりも遥かに重く課税している韓国において、これらいずれの制度も採用することなく、主要ヨーロッパ諸国並みに、相続人または受贈者のその資産の取得価格を移転時の時価によるものとするに理解に苦しむ。無論、仮に、相続または贈与によって移転された財産をまた相続または贈与に回すとすれば、無償によって移転された資産は、相続税または贈与税のみが課される結果になる。しかし、居住用の住宅等限られた財産でなければ、何代にもわたって後らせることは考えにくく、移転された財産をいずれ手放すことになるであろう。因みに、キャピタル・ゲイン課税を回避するため、資産を低未利用のまま保有し続ける行為に対しては、保有課税の適正化により、対応することも考えられる。これは、本稿が目指しているところでもある。

本稿は、みなし譲渡課税に対する納税者側の違和感、制度の実現可能性等を考え合わせ、取得価格引継ぎ制度を提案するところである。いうまでもなく、

納税義務者を相互異にするものであるから、課税官庁が各賦課処分をするにおいて、各々の課税要件により実質に合わせて独立的に判断すべきであり、従うべき規定に全て該当する場合、両者の重複適用を排除する特別な規定がない限り、いずれか片側のみの課税が可能なことではない」と、両税が共に適用可能であることを示している。

相続人または受贈者が、相続または贈与により取得した財産を第 3 者に譲渡した場合には、譲渡所得の計算において、相続人または受贈者の負担した相続税または贈与税を、その取得費に含めることを認めるべきであろう。

1 - 6. 譲渡損失に対する取り扱い

(1) 不動産の譲渡損は、その譲渡益に対応するものである。

譲渡益を課税の対象とするならば、譲渡損失も課税上反映すべきであろう。というのは、投資や企業に係る危険負担に関して課税の中立性を保つためである。つまり、投資して利得(キャピタル・ゲイン)を得ると、そのゲインに対しては課税し、損失が生じた場合には課税上措置をしないと、租税制度が投資や企業における意思決定に中立的でないことになる。それゆえ、建前を言うと、実現された譲渡益を普通の所得と全く同様に扱うとするならば、譲渡損失についても、譲渡益からのみならず、当該年度の通常の所得からのその全額の控除を認めるべきであろう²²⁶⁾。しかし、譲渡損益をもたらす資産は、一般に長期間保有したものから生じるので、納税者は譲渡益はともかくして、譲渡損失を実現させる選択が可能であり、譲渡の時点を自分の都合に合わせて調整する恐れがある。これは、ひいては、自身の相続計画にもつなげ、含み損を抱えている資産は売却し、その損失を実現して通常の所得と相殺し、含み益が予想される資産は相続に回すことも考えられる。シャウプ使節団²²⁷⁾は、これについて、「…アメリカでは、損失の控除を無制限に認めると、どうしても大きな抜け穴ができることになる。控除を認めるとすると、納税者は値下がりした資産を売却し、値上がりした資産をそのまま持ち続けてこれを相続人に残すことができるのである。こうなるとすると、彼らの計算は全体として利益を得ていても、値下がり損失を他の所得から控除することができるのである。この理由もあって、アメリカの法律は資産損失の控除に対しては、むしろ厳重な、かつ恣意的な制限を加えているのである」と述べている。現在のところ、譲渡益を通常の所得と全く同様に課税している国はないようであるが、譲渡損失のその全額を他の所得と通算する国も見当たらない。アメリカを含め、譲渡損失については、課税上もっと制限されているのが現状であるといつてよい。

²²⁶⁾ 水野教授は、この件につき、「損益通算制度」『所得税における損失の研究』(日税研論集 第 47 号 22 頁、2001 年)において、「譲渡所得は期間損益計算になっていないので、所得の課税年度を前提とする損益通算にはなじみにくい性格があるが、譲渡所得についても、総合して、年末に他の所得と合計することを考えると、期間損益計算になっていないことは、所得税全体の基本が、総合課税であることを考えると、問題ではないと思われる」と、述べておられる。

²²⁷⁾ 大蔵省主税局『シャウプ使節団日本税制報告書』巻ⅢB 14 頁(日本語訳)。

(2) 譲渡損失に対する税制上取扱うべき環境が変わりつつある。

韓国においては、不動産の譲渡損失につき、当該年度の不動産の譲渡益のみからの控除を認め、控除しきれない部分は切り捨てられる。これは、やや行き過ぎではないか。というのも、既述したように、譲渡益に対しは重課²²⁸⁾し、譲渡損については軽視することは、投資に伴う危険負担に中立的でなく、公平の面でも望ましくないと思われるからである。かつては、譲渡課税が原則的に評価額によって行われたので、譲渡損失について配慮する必要性がそれほど高くなかった。しかし、現在は、実際取引価格(時価)によって課税されるので、譲渡損失についても変わった制度との均衡が取れるようにすることが求められるであろう。また、これまで不動産の価格が右肩上がりに上昇してきたので、譲渡損失については無視されがちであったが²²⁹⁾、経済のグローバル化・ソフト化に伴い、不動産への需要がかつてのように多くなく、近い将来人口減という、これまで経験したことのない世界を迎えている。そうだとすれば、譲渡損失に対する税制上の取り扱いも時代の流れに合わせる必要があろう。だからといって、譲渡損失について、通常の所得と通算を認めるべきではない。その理由は、うえで見たように、譲渡損失の全額を控除することに伴う問題点が韓国においても現れるだろうと考えられるからである。

(3) 不動産の譲渡損失に対し、不動産の譲渡益からの繰越控除を認める。

従って、不動産の譲渡損失については、当該年度の不動産の譲渡益からも、また、次年度以降の不動産の譲渡益からも控除することとする。つまり、不動産の譲渡損失は、当該年度の不動産の譲渡益から控除し、控除しきれない部分については、無制限に不動産の譲渡益から繰越控除を認める。というのは、不動産という資産は、個別の納税者にとって、年に何回も売買するという性格のものではないので、譲渡損失について当該年度の譲渡益のみで相殺を認めるというのは、譲渡損失の控除としての意味をそれほど持たなくなるからである。不動産の譲渡損失を譲渡益から控除することにより、含み損を抱える不動産が流動化され、当該不動産を最も効率的に使える経済主体に回せる誘引になると

²²⁸⁾ 譲渡所得については、分離課税しているが、それは、高い単一比例税率の適用することなどからも分かるように、譲渡所得を重課するための措置である。

²²⁹⁾ 渋谷教授は、かつて日本において所得税法上譲渡損失に対する控除が不十分であったと指摘した後、その理由について、「戦後日本がインフレ経済成長の下にあったこと、地価がほぼ一貫して上昇してきたこと、もっとも譲渡損失を発生させやすい有価証券について譲渡益が非課税、譲渡損失が非控除とされてきたこと等によるものと思われる」と、述べておられる(「譲渡損失」『所得税における損失の研究』(日税研論集 第47号 157頁、2001年)。

期待される。ひいては、不動産市場の安定化にも繋がることになるのではないかとと思われる。

1 - 7. 株式譲渡益に対する原則課税

(1) 株式譲渡益に対する原則非課税制度は、資産選択の中立性を害し、資産格差の一因にもなる。

韓国における株式譲渡益については、原則非課税となっている。すなわち、当該企業の発行済み株式の3%以上（ベンチャー企業等の場合は5%）またはその時価総額100億ウォン以上（KOSDAQ市場に登録された企業等の場合は50億ウォン以上）を所有する大株主のみに対し、その保有期間等により10~30%の税率で課税し、それ以外については、株式を譲渡する際に譲渡価額の0.3%の証券取引税を課するにとどまる。無論、非上場企業の株式の譲渡については、課されるが、その企業の株式が普通に売買されることは考えにくい。株式譲渡益に対する課税対象およびその税率を詳しく見ると、以下の通りである。

まず、課税対象は、①有価証券市場に上場されている企業の株式については、直前事業年度の終了日現在、当該企業の発行済み株式の3%以上またはその時価総額100億ウォン以上を保有している大株主が譲渡する株式または同市場に上場されている企業の株式のうち同市場を通じなく(場外取引)譲渡する株式、②KOSDAQ市場(Free Board市場をも含む)に登録されている企業の株式については、直前事業年度の終了日現在、当該企業の発行済み株式の5%以上またはその時価総額50億ウォン以上を保有している大株主が譲渡する株式または同市場に上場されている企業の株式のうち場外取引によって譲渡する株式、③非上場および非登録の企業の株式、④発行済み株式の50%以上を所有している過占株主が譲渡する株式、⑤当該法人の資産のうち土地・建物・不動産に関する権利の合計額が50%を超える法人の株式、などである。

次に、税率は、大企業(資本金、従業員数などにより分類)の株式として1年未満保有の場合30%、中小企業の株式10%、場外取引・非上場および非登録株式等それ以外20%である。

不動産に対しては重課するのに、それと代替性が最も強い資産である株式については、原則非課税とすることを如何に考えればよいか。確かに、不動産に比べて株式は、取引単位の規模が小さい場合が多く、誰もが手軽にその取引市場に参加することが可能で、株式譲渡益が持てるものに集中されとは限らない側面がある(資本市場の本質上、株式市場で儲ける層は、結果的に持てる者に違いないであろう)。また、その取引のリスクが不動産のそれに比較されるものではないことも配慮すべきであるかもしれない。さらに、不動産市場に集中

されがちな資金を証券市場に振り向けることで、企業の資金調達に役立て、繰り返し悩ませる不動産価格の不安定を和らげたい思惑もあるのではないかと思われる。

しかし、株式譲渡益に対し、非課税の原則はこれ以上維持すべきではないと考えられる。その理由は、第 1 に、株式譲渡益に課税することにより、資本市場の 2 本柱である証券市場と不動産市場とに均衡の取れた同時発展を図ることが求められる。証券市場にバブルが生じると、いずれ実物市場に打撃を与えるしかなく、その両市場が循環的に不安定になりかねない。

第 2 に、租税制度は、金融資産と実物資産との選択における中立性のみならず、金融資産同士の選択への中立性をも求められる。同様の金融資産である、配当所得と利子所得に対しては課税²³⁰⁾し、株式譲渡益に対しては課税しないことは望ましくない。

第 3 に、経済のストック化が進み、かつてのような証券市場の需要基盤の弱さは、昔話になって久しく²³¹⁾、日本・アメリカ等主要国において株式譲渡益に対する課税が株式市場に大きな影響を与えたと証明された報告はいまだ見当たらない。

第 4 に、最近広がりつつある資産格差に歯止めをかけることが必要なところに来ている。一体、代表的なキャピタル・ゲインである株式譲渡益に課税しないで、資産格差の拡大に歯止めが掛けられるか。

第 5 に、株式の譲渡益に対し原則的に課税しても、その譲渡損の取り扱い等仕組み次第で、有価証券取引税を課するよりも税負担が増えるとは、必ずしもいえない。つまり、株式譲渡益課税の仕組みにその譲渡損失を相殺するよう設けること等により、個人または法人は、国と株式への共同投資家になり、むしろ、株式市場の安定的な発展が図られることも考えられる。

(2) 韓国の実情に合う課税方法を設け、課税に踏み切ることとする。

従って、株式の譲渡益に対し、課税に踏み切るべきである。韓国の株式市場の状況に合わせる具体的な課税の仕組みは、いくらでも工夫されうると思える。例えば、税率を高く設定したうえ、譲渡益と譲渡損とを課税上同様に扱うことが考えられる。あるいは、それとは逆に、税率を低くし、譲渡損失については、

²³⁰⁾ 利子所得または配当所得については、原則的に 14%(住民税を含むと 15.4%)の税率で源泉分離課税される。しかし、利子所得と配当所得の合計額が年 4 千万ウォンを超えれば、その越える部分については、総合所得として合算課税される。

²³¹⁾ 国民の金融資産は 6,933 兆ウォンであり(韓国銀行『2006 年中資金循環動向』2007. 3.27、2006 年末現在)、株式市場の時価総額は 952 兆ウォン(財政経済部『主要金融統計』2007. 12 月末現在)にものぼり、最近株式への間接投資のためのファンドへの資金流入が急速に増えていること等から伺える。

当該年度の譲渡益からのみの控除を認めることも一つの方法である。というのも、株式は、不動産と違って一日でも何回も取引されうるので、譲渡損失の控除を当該年度の譲渡益のみから控除を認めても、さほど不合理ではないと思えるからである。または、利子など他の金融資産と均衡の取れる課税方法を講じ、一定の譲渡益までは、低い税率で分離課税し、それを越える部分のみを総合課税する方法等も考えられる。あるいは、もっと進んで、個人投資家の投資リスクを軽減し、リスク資産への投資を促進するため、利子・配当等の金融所得と株式譲渡損失を相殺する、つまり、金融所得間の損益通算を認めることにより、金融所得課税を一体化²³²⁾する方法もありうる。

2. 相続・贈与課税

韓国における相続・贈与課税は、課税財産の範囲を包括的に捉えることにより、それだけ負担の適正化を求める環境は整備されているといえる。しかし、死亡者比課税対象者の割合 1%未満、相続課税価額比相続税額の割合 6%以下、等から分かるように、実際上の負担は、不十分であるといわざるを得ない水準に留まっている。その原因は、相続控除額の過多、金融資産の相当の部分を課税価額への未算入等、結果的に課税価額を包括的に捉えていないからであると考えられる。言い換えれば、現行の相続・贈与課税においては、うえで観察した譲渡課税等に比べて根本的な問題点を抱えていることはないと思われる。

従って、本稿においては、現行制度の根幹を認めつつ、相続控除額の引き下げ等により、負担水準を高めるための方法を中心に記述することとする。

一方、贈与税については、見直しの提案をしないこととする。本来、贈与税は、相続税の補完税であるはずで、相続税よりも、その税率を高くするか、あるいは、課税標準の適用区間を低く設定して、相続税より重く課するのが一般的である。しかしながら、現行制度は、両税の課税標準も税率もまったく同じになっており、それだけの問題点²³³⁾がないわけではないが、このようにして、被相続人(親世代)の持つ相続財産を次世代等に移転を促進させ、より有効に活用させるためには、それなりの価値があると考えられる。それ以外に、10年間、直系尊属および直系卑属から3千万ウォン(未成年者の場合は1千5百万ウォン)の贈与について非課税とされるが、その非課税枠が不合理的に多額であるとは

²³²⁾ 税制調査会『抜本的な税制改革に向けた基本的な考え方』(2007年11月)。

²³³⁾ 最近の資料(国税庁)を見ると、相続税と贈与税の税収が、2004年、0.6兆ウォン対1.1兆ウォン、2005年、0.7兆ウォン対1.2兆ウォン、と贈与税からの税収が相続税のそれより2倍位多い。その原因は、いうまでもなく、両税の課税標準とそれに適用される税率が同一であるので、資産を小切りして贈与に回したことに大いに影響されていると考えられる。

思われない。ただ、2007年12月の改正(2008.1.1から施行)された内容のうち、不合理と考えられる2つの点だけ、指摘して置きたい。一つは、10年間、配偶者からの非課税贈与額を3億ウォンから6億ウォンに引き上げたものである。現行法は、相続税の配偶者控除額を5億ウォンか、または法定相続持分内実際相続価額(30億ウォン限度)のいずれか多い金額とする。如何なる理屈で配偶者からの非課税贈与額を2倍に引き上げたか、理解に苦しみ、論理的な説明が難しい。うえて見た直系尊属から直系卑属への非課税贈与額3千万ウォン(10年間)と、相続税の子女控除額の3千万ウォンのように、制度間に整合性が取れるような措置が必要であろう。いま一つは、非上場株式をもって物納することを原則的に禁止した部分である。非上場株式の贈与について課税した後、物納を認めなく、滞納すれば、当該非上場株式の一部を差し押さえて処分し、その贈与税に当てることとすると、納税者(国民)に如何に評価されるか。物納された非上場株式に対する現金化の困難という行政側の不都合については、十分理解される。しかしながら、不動産または株式に対して物納を認める制度の本旨に戻り、また、中小企業に対する経営を円滑に次世代に引き継がれることを促進させる制度との矛盾が生じないように、見直すべきであろう。

提案	① 相続課税を包括主義に純化し、被相続人が相続開始日2年以内に処分した財産も全て課税価額に算入させる。 ② 相続控除額を5億ウォンに半減する。 ③ 金融機関が取り扱っている金融財産に対する控除を認めない。 ⇒ 結果的に、死亡者比課税対象者の割合を5%以上、相続課税価額比相続税額の割合を15%以上、を目処とする。
----	--

2 - 1. 相続課税を包括主義に純化

(1) 現行相続課税制度には抜け穴が開いている。

租税法における包括主義というのは、当該租税の課税価額の範囲にあるべき対象を全て収めることであろう。そのうえ、その範囲に入った所得なり財産等を例外なく課することであると考えられる。換言すれば、課税対象の範囲を広げただけで、その税制が包括的なものになるわけではない。それは、本来、課税対象を包括的に構成しようとする狙いが、公平を維持するための原理²³⁴⁾であ

²³⁴⁾ 金子宏「租税法における所得概念の構成」『所得概念の研究』(所得課税の基礎理論上巻)29頁 有斐閣(1995年、初出1996年)。租税法における包括主義というと、所得

るからに他ならない。

現行法は、相続税と贈与税の課税財産の範囲を包括的に捉えているものの、二つの例外措置を設け、相続税の公平な負担を蝕んでいる。

その一つは、被相続人が現金・預金・有価証券(金融資産)及び不動産・不動産に関する権利(実物資産)並びにその他の財産の三つの財産ごとに、相続開始日1年以内に2億ウォン、2年以内に5億ウォンの金額を処分し、またはそれと同額の債務を負担することを認める。さらに、それを超える金額であっても、それが生前贈与に回したのではないと納税義務者がその用途を立証すれば、相続税の課税価額に算入されない。つまり、死が2年後に迫っている人は、相続計画を立て、2年間に渡って預金を引き出し、または、不動産や有価証券を売却して現金化し、予め相続人に相続すれば、各々5億ウォンずつ、合計15億ウォンについては、相続税の負担から逃れることが可能である。極端に言えば、25億ウォンほどの財産(この15億ウォンと一括控除5億ウォンおよび配偶者控除5億ウォンとの合計額)をもっている被相続人であれば、洗練された者は、事前相続によって相続課税から逃れ、相続税法が無知な人かあるいは突然死亡した運が悪い人のみが相続税を負担する結果になる。憲法裁判所²³⁵⁾は、これについて、これくらいの財産であれば、被相続人が財産の処分代金を課税資料の捕捉が容易でない現金の状態にして相続人に贈与または相続することを認めても良いと受け止められるような判断をしている。同意することができない。

いま一つは、相続財産のうち金融機関が取り扱っている預金・保険金・債券・有価証券等純金融財産(金融財産から金融負債を差し引いたもの)がある場合、その金融財産が2千万ウォン(約240万円)以下であればその全額を、2千万ウォンを超えれば、全額の20%に該当する金額で2億ウォンまで控除が認められる(同法第22条)。この制度は、所詮、金融財産を引き出して現金化すれば捕捉し難く、また、實際上現金化してその分相続課税を逃れる者との公平性を考慮したものであると思われる。しかし、それにしても、その懸念を制度化していいのか、疑問であり、また、その行為への懸念に対しては、別の措置で補完すべきであると考えられる。

(2) 韓国の整備された税政のインフラから財産の動きがチェックされる。

この2つの特例を見ると、韓国において、相続税の対象者の割合が低い原因が理解される。韓国においては、税政のインフラが世界の如何なる国とも肩を並べる程度に整備されている。すなわち、人が生まれる(出生届け)と、生涯にわ

課税と結びつけることが一般的であるが、本稿では、課税価額の捉え方という意味として用い、資産課税である相続税にも適用しようとしている。

²³⁵⁾ 憲法裁判所決定 93 憲バ 9 (1994. 6. 30)。

たってカバーされる住民登録番号という特定の番号が与えられる。その番号は、進学や就職はもとより、金融や不動産の取引など全ての法律行為に必ず明記しなければならないことになっている。さらに、この住民番号に基づいて、個人の所得の内容、預金の入出金、不動産の取得と処分などの資料が個人を特定して全て電算化され、国税庁は、課税の目的なら何時でも見られる。それどころか、「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」(第3条、1993年8月施行)および「不動産実権利者名義登記に関する法律」(第3条、1995年7月施行)により、金融と不動産に対する取引が実名でしかできない。もともと、「特定金融取引情報の報告及び利用等に関する法律」(第4条および同法施行令第6条、2001年11月施行)により、金融機関に1万米ドル以上または2千万ウォン以上の取引があった場合、また、取引金額がそれに満たない場合であっても当該金融取引が、不法取引または取引規模を数回に分けることなどの資金洗濯行為であると疑わしい場合、政府(財政経済部)に報告するものとされている。

(3) 2つの特例を廃止し、相続課税を包括主義に純化する。

このくらいの税政インフラが整備されているのに、上の2つの特例を維持していることはどういうことか。この2つの制度は、何時導入したものか明確ではないが、いずれにせよ、これほどの税政基盤が整っているので、速やかに廃止しなければならないであろう。

いうまでもなく、死亡前に処分した財産に対しては、単に、その2年以内のもののみならず、もっと長期間にわたる相続計画に対応しうる措置を講じるべきであろう²³⁶⁾。

2 - 2. 相続控除額を引き下げ

(1) 所得に比べて相続控除額が多すぎる。

相続控除額は、人的控除と配偶者控除からなる。まず、人的控除は、基礎控除2億ウォン等項目控除額と一括控除5億ウォンの選択制になっているが、特別な事情がない限り、5億ウォンの一括控除を選択することが一般的であろう。次に、配偶者控除は、5億ウォンの定額かあるいは法定相続持分内実際相続価額(30億ウォンを限度)かである。すなわち、既述した相続時点から遡って2年以内に処分した三つの資産種類ごとの5億ウォンおよび預貯金額で最大2億ウォンを除いて、基本的に相続財産10億ウォンまでは相続課税が及ばない。この10

²³⁶⁾ 憲法裁判所は、その決定(94 憲バ 23 1995.9.28、2002 憲バ 99 2003.12.18)において、死亡前に処分した財産のうち、「用途が客観的に明確でないもの」に対し、それが見做し規定ではなくて推定規定であれば、憲法違反にならないと判断する。

億ウォンの控除額は、どれくらいの大きさであろうか。一人当たりの GNI(総国民所得)を基に主要国のそれと比較してみよう。

国名	韓国	アメリカ	ドイツ	日本	イギリス	フランス
控除額(a)	₩10 億	\$200 万	€92 万	¥9 千万	£ 30 万	€23 万
GNI(b)	\$17,690	\$44,970	\$36,620	\$38,410	\$40,180	\$36,550
年分(a/b)	61.5	44.5	36.4	21.2	15.2	8.9
対韓国	100.0	184.0	83.9	74.9	56.4	30.0

(資料：①GNI は、外務省『主要経済指標(日本及び海外)』(2007. 11.1)によるもので、②為替レートは、2007.11. 15 日現在の基準レートによる)。

* 控除額は、配偶者＋子 3 人を基準とする。ただし、イギリスの場合、配偶者に対する相続分は非課税とし、フランスの場合、結婚後有償取得した共同財産について相続時点で 2 分の 1 が清算されるが、それらについては考慮しないものである。

表を見て分かるように、韓国における相続税の控除額は、一人当たり平均所得の 61.5 年分にのぼり、しかも絶対額から見ても、アメリカを除いて、所得水準が 2 倍以上である、ドイツ、日本等の国より多い。

(2) 相続控除額を現在の半分程度に引き下げる。

相続控除額を現在の半分程度に引き下げて、相続税の負担を適正化すべきである。その方法は、人的控除と配偶者控除を減らせればよいではないかと思える。特に、一括控除制度は、現行制度とそぐわないものである。すなわち、相続税において遺産取得課税方式を採りながら、一括控除を認めるのは矛盾である。のみならず、この一括控除制度は、未成年者控除(500 万ウォン×20 歳まで残存年数)および障害者控除(500 万ウォン×70 歳まで残存年数)ならびに年老者(60 歳)控除といった政策控除制度と衝突する。というのも、相続人に 10 歳未満の子女が 3 人以上いる等、極例外的な場合を除けば、相続の際、これらの控除に当てはまる場合とそうでない場合とが、まったく同じく取扱われるからである。ただし、配偶者控除に対しては、優遇しても差支えないであろう。それは、配偶者への相続が共同財産の清算という意味もあるうえ、世帯内での相続であるので、いずれ世帯間の相続が行われる際、その段階で正式に課税すればよいからである²³⁷⁾。しかし、当然ながら、この相続財産に対しては、10 年以内に再

²³⁷⁾ 大法院判決(99 づ 3027 2000.3. 10 宣告)は、配偶者控除の趣旨について、「……財

度相続が行われるとしても、短期相続免除制度は適用すべきではないであろう。

(3) 結果的に、死亡者比課税対象者の割合を 5%以上、相続課税価額比相続税額の割合を 15%以上になるようにする。

これらの課税ベースの拡大、つまり、相続開始 2 年以内に処分した財産や相続財産のうち金融財産について認めている控除枠の廃止と、相続控除額の引き下げにより、概ね死亡者比課税対象者の割合を 5%以上、相続課税価額比相続税額の割合を 15%以上、維持することとする。相続課税の強化については、最近日本で議論されているその強化の方向性が大いに参考になるだろう。既述したように、日本における相続課税は、韓国のそれより強化されている。控除(基礎)額の絶対的な規模それ自体が韓国より低く、さらに、一人当たりの GNI 比控除額が韓国の 3 分の 1 強に過ぎないこともあり、2005 年の実績で見れば、死亡者比課税対象者の割合で 5.3 倍、相続課税価格比相続税額の割合で 2.3 倍にのぼる。このような現状にあるにもかかわらず、日本では、相続税の増税論（いわゆる相続税の大衆課税化）が多く、税制調査会は、①今日では公的な社会保障制度が充実し、老後の扶養を社会的に支えていること、②被相続人が生涯にわたり社会から受けた給付に対応する負担を死亡時に清算する形でその遺産の一部を還元すべきであること、③相続税の有する資産再分配機能等の回復を図ること、等を背景に、控除額を引き下げる等で増税が必要であると正式に提言²³⁸⁾したのである。

(4) 相続税は、高齢者の福祉費用の財源に充てる有力な租税である。

ある租税による収入を特定の目的のため、活用することは必ずしも好ましくないが、相続税による税収は、急速に進んでいる高齢化に伴う福祉費用の財源としてふさわしいものであろう。というのは、相続に対する課税の強化が、富の再分配や機会の平等を図るものとして活用²³⁹⁾される有力な手段であろうし、さらに、社会保障制度の進展により、今後、老後扶養における公的な負担の役割が高まっていくことが確かであり、被相続人の残した財産が相続人に受け継がれる当為性が低くなりつつあるからである²⁴⁰⁾。

産形成における配偶者の寄与度等を勘案し、配偶者がその持分を受ける一定の財産に関しては、生存配偶者の死亡時まで課税を留保することにより、生存配偶者の生活の安定を図るための人的控除として配偶者控除を認めているので、……」、と述べている

²³⁸⁾ 税制調査会『抜本的な税制改革に向けた基本的な考え方』(2007 年 11 月)。

²³⁹⁾ 吉田和男『21 世紀日本のための税制改正《所得税の改革》』70 頁 (大蔵財務協会、2000 年)。

²⁴⁰⁾ 税制調査会『あるべき税制の構築に向けた基本方針』(2002 年 6 月)。

もつとも、経済的な観点から見ても、相続税はその性格上、所得税等とは異なつて勤労意欲に直接影響を及ぼさない、経済に与える歪みが少ない税²⁴¹⁾であることも考え合わせれば、相続される財産に負担増を求められるのではないか。

今後も経済のストック化が深まるにつれ、資産格差の拡大も益々進行されると予想される。アメリカでは、資産の殆どが相続によって引き継がれたものであり、労働所得からの貯蓄によって形成された資産は、全資産の 19%に過ぎないという推計²⁴²⁾がある。資産格差の拡大という流れは、やむをえないとしても、不合理的な税制でその流れを促進させてはならないであろう。

2 - 3. 遺産課税方式への転換の是非

本稿は、現行相続税法上の大きな歪みである、相続開始 2 年以内に財産を処分し、現金等の形態で実際上の相続等に回した財産に対して認めている非課税枠を廃止すべきであると提案した。この場合、現行の遺産取得課税方式の下では、処分された財産に対し、事前に相続を受けたと名乗りを上げる相続人がいないか、相続人の間に合意に至らないと、実際の問題として相続の主体が明らかでないという問題が生じうる。言い換えれば、その財産に対する相続税は、如何なる者が負担すべきであるかという問題であろう。

この懸念を払拭するための方法として、相続税を「遺産取得課税方式」から「遺産課税方式」に切り替えることも考えられる。もとより、遺産課税方式が遺産取得課税方式より相続課税の趣旨にもっとふさわしいものであるといわれる。すなわち、死亡時遺産として残っている財産は、それまで所得課税などが精密に行われていなかった、つまり、課税漏れ²⁴³⁾があったことでもあるので、その漏れなどにかかわった当該本人が死亡する際に、これまでの課税関係を清算²⁴⁴⁾することにしても、価値があると判断されるからである。

遺産課税方式に転換し、生前に処分(贈与)した財産と死亡時に残した(相続)財産を累積課税すれば、遺産取得課税方式から生じうる問題は解決されるであろう。

²⁴¹⁾ 税制調査会『わが国税制の現状と課題—21 世紀に向けた国民の参加と選択』299 頁(2000 年)。

²⁴²⁾ 梅原英治「経済格差の拡大と相続税改革の課題」『相続税制の再検討』2 頁以下 日本租税学会編(2003 年)、Laurence Kotlikoff and Lawrence H. Summers 『The Role of Intergenerational Transfer in Aggregate』Journal of Political Economy No.89(1981)。

²⁴³⁾ 木村幹雄「相続課税制度とみなし譲渡」『愛知大学経済論集』166 号 178 頁(2004 年)。

²⁴⁴⁾ 水野忠恒「所得税と相続税の交錯—非課税もしくは課税繰り延べとされる所得」ジュリスト 1020 号 154 頁(1993 年)。

う。理論的に言えば、相続税と贈与税は、富の無償移転に課するという共有の課税目的を有しているので、財産を相続の形態で移転するか、あるいは贈与の形態で移転するかによって税負担が変わることは望ましくない²⁴⁵⁾。そのやり方は、相続や贈与があるたびに、これまで移転された財産の累積額から統一控除額を控除し、それを超える部分に対して累進税率を適用し、算出された税額から過去に支払った税額を控除して当時の納税額を決定することとする。遺産課税方式は、それ以外にも、遺産取得課税方式の下で行いうる遺産の仮装分割等による不当な租税負担の軽減を回避することが期待される。

逆の方面からすれば、遺産課税方式は、富の集中を抑制するという政策目的に叶いにくく、株式の所有が多く株主に広く分散されていない家業型の中小企業や農業用財産の相続における税負担が重くなり、その事業自体が成り立たない恐れもあるといわれている。しかし、家業の相続については、控除額を多めに設定するなど、税負担の緩和を講じる方法があるはずである。また、それは、単に遺産課税方式のみに限られる問題でもないであろう。

第5節 財産評価

保有課税や相続・贈与課税のように、当該財産が正常的な取引によって形成される価格でないものに課される租税においては、その財産の評価という厄介な問題が付きまとう²⁴⁶⁾。また、取得課税や譲渡課税のように、たとえ、当事者の間に自由な取引が行われた場合であっても、納税者がその取引価格を誠実に申告する納税者意識が期待されない場合には、客観的に評価されたか評価する価格がその課税において基準価額になる。これは、第2章の韓国における取得税および登録税ならびに譲渡所得税のところで観察した通りであり、日本における不動産取得税の場合、原則的に固定資産税評価額をその課税標準とすることからも確認可能なものである。ただ、当事者の間に自由な取引が行われたのに、評価額によって課するのは、あくまで例外的であり、実際取引価額による課税を補完するに留まるべきであろう。

本稿は、その目的を財産の評価について記述することとするものではなく、不動産税制のあり方を論じるものである。財産の評価については、不動産税制における適正かつ公平負担の観点からかいつまんで触れることとする。

²⁴⁵⁾ 林宜嗣「動き始めた相続・贈与税の改正をめぐる議論とその行方」税理 43 巻 9 号 6 頁(2000 年)。

²⁴⁶⁾ 大法院判決 2002 づ 240(2003. 9. 26 宣告) は、無償による資産の取得に対する取得税または登録税を賦課するにおいて、その課税標準は帳簿価格ではなくて時価標準額、つまり、評価額によるべきであると、判断する。

財産を如何に評価するか。それは、当該租税に対し、負担水準を如何に均衡化するか、また、適正化するか、という課題に他ならない。その課題を解くために用いられている方法は、幾つかアプローチされている。すなわち、評価額を時価として求めるかどうか(評価水準の問題)、財産ごとに評価方式を異にするかどうか(評価方法の問題)、同一の財産に対し行政目的ごとに評価するかどうかまたは評価事務と課税事務を分離するかどうか(評価機関の問題)、等がそれである。

韓国における財産評価システムを概略すると、次のようになっている。まず、評価水準は、土地であっても建物であっても、適正価格とするが、それは、時価の 80%を目処にする。次に、評価方法は、住宅を含めて建物とその敷地を一体的に評価し、また土地であっても建物であっても、主に売買事例比較法による。さらに、評価機関は、土地と住宅については、その政策を携わる建設交通部が、居住用以外の建物については、国税庁が担当する。最後に、評価された額については、国税または地方税の賦課における課税目的に用いるのみならず、公共収用など各種国策においても併用される。

提案	① 評価水準は時価に求める。 ② 財産ごとに異なる評価方法を採用。 ③ 評価機関を統一化し、全ての財産に対して一括的に評価する。
----	---

1. 時価評価主義

(1) 財産の評価は、実勢価格より固めの時価をもって行うこととする。

アメリカの ACIR(Advisory Commission on Intergovernmental Relations、政府間関係における諮問委員会)は、時価評価の効用性について、以下のように記述したことがある²⁴⁷⁾。

- ①評価に対する安易な姿勢を排し公正な評価を促進することができる。
- ②地方政府間における評価の均衡だけでなく、資産間の評価の均衡及び納税者間の負担の均衡の維持が可能である。
- ③評価に関する市場情報を十分に利用することが可能になるから徴税費を軽減することができる。
- ④評価額と決定額が一致し、税目の違いごとに評価をする必要がなくなるから

²⁴⁷⁾ ACIR 『A Commission Report: *The Role of the States in Strengthening the Property Tax*』 Vol.1 pp.7-25(1963)。

行政効率が良くなる。

⑤納税者が自己の財産の市場価格に関心を持つから、行政は納税者の協力を得ることが比較的容易になる。

⑥訴訟手続きを通して納税者の権利保護を求めることが容易になる。

周知のように、時価とは、公開の市場で取引により形成される資産の客観的価値であると一般に解される。その時価を現す言葉は、‘適正価格’、‘時価’、‘fair market value’、‘fair value’、‘full value’、‘open market valuation’等、多様に使われている。また、その時価を求める方法としては、取引事例比較法(Comparable Sales Approach)、取得原価法(Cost Approach)、収益還元法(Income Approach)の三つの内いずれかまたはその組み合わせが用いられている。

時価評価の目的は、均衡のとれた公正な評価により、税負担の均衡を図ることであろう。つまり、財産の評価水準を時価に合わせることでそれが、資産間の評価の均衡が図られ、ひいては納税者間の税負担の均衡が維持されることになる。しかしながら、取引されてない財産に対し、何をもって時価であるといえるか、財産の時価を客観的に評価することは容易ではない。また、たとえ評価額が実際取引額であるはずの価格の100%を反映することが可能であっても、実際の問題として、評価の基準時点と租税賦課の基準時点とのタイムラグにより、評価額が時価を上回るいわゆる逆転現象になりかねない²⁴⁸⁾。それゆえ、時価であるとしても、一般に評価当時の実勢価格を相当低い水準(例えば時価の80%)をもって時価として捉えることが現状のようである。

(2) 時価を求めるにおいては、経常的に課される租税と非経常的に課される租税とに差をつける。

本稿も、原則的に評価額が実勢価格を下回るという意味での時価概念に従うこととする。ただ、税目によって、受け入れられない場合もあることを指摘して置きたい。というのは、固めの評価の仕組みのみに従うと、当該租税の課税対象が、不動産に対する財産税のように、評価額によって行うもののみであれば、さしたる問題点を生じないが、相続税のように、評価額によらないものもある場合、公平負担の原則に反し、資産選択の中立性を損なうことになる恐れがあるからである。これに対する代表的な例が、1995年ドイツ連邦憲法裁判所の決定²⁴⁹⁾である。当時同じく統一評価額によって課税が行われた財産税(富

²⁴⁸⁾ 最高裁判決(平成15年6月26日判時1830号29頁)は、「……客観的な交換価値と認められる価値を上回る部分には、賦課期日における適正な時価を超える違法があり、同部分を取り消すべきである」と、逆転現象の部分は違法であることを判断する。

²⁴⁹⁾ BverfG-Beschluß v. 9.7.1969—2 BvL 20/65—, BverfGE 26, S. 302=BstBI 1970 II S. 156。

裕税)、相続・贈与税、不動産税のうち、課税対象が不動産とそれ以外の財産にまたがっている財産税と相続・贈与税は、違憲と言われた反面、不動産関連資産にしか課税されていない不動産税は、それを免れたのである。

結論的に言えば、財産の評価は、時価を求める価額を原則とする。そのうえ、課税標準に算入する比率は、税目ごとに、また、その税率と組み合わせて決める²⁵⁰⁾こととする。例えば、経常的に課される財産税のような租税においては、負担能力が高くないので、その比率をやや緩めにする²⁵¹⁾。しかし、不規則的に発生する相続税等の租税の課税においては、できるだけ実勢価格に近接させることとする。仮に、評価替え以降の値動きが一定範囲を超え(例えば 10%)、その比率の調整のみでカバーされない場合であれば、再評価するように予め必要な措置を講ずるべきであろう。

2. 評価方法

(1) 原則的に財産ごとに異なる評価方法を採用。

上で不動産の評価における時価を求める評価方法として、取引事例比較法、取得原価法、収益還元法が存在することに触れた。

三つの方法を概略すると、まず、取引事例比較法は、評価すべき不動産と条件の近い物件の取引事例を比較して評価する方法である。多数の取引事例を収集して、適切な事例を選択し、必要に応じて事情補正および時点修正を行い、かつ、売り急ぎ買い進み等の個別的要因を排除した価格を評価額とする。その手法が簡単であり、市場性のある不動産の場合に有効であるが、不況期には、市場で取引が欠如するため、その有用性が大きく減じ、また、評価額の水準を巡って訴訟が提起された場合、説得力ある対応ができないという問題点を抱えている。この方法は、主に既存住宅等建物の評価に用いられる。

また、取得原価法は、対象不動産を再調達した場合に掛かる原価を基に評価する方法である。再調達原価から新築からの経過した分の価値の低下を織り込

²⁵⁰⁾ 金子名誉教授は、固定資産税における評価額と税率の組み合わせについて、「評価額それ自体を課税標準として、それに対して適切な税率、つまり現在の標準的な負担率に見合った税負担と結果的には同じになるような税率を採用するというやり方も考えられる」、と述べておられる(「固定資産税制度の改革の方向」『第3回固定資産評価研究大会報告書 21世紀の固定資産税のあり方を考える』13頁、(財)資産評価システム研究センター、2000年)。

²⁵¹⁾ 日本の固定資産税のいわゆる7割評価について、大阪高裁平成13年2月2日判決(判タ1081号81頁)は、地価公示価格における地価の上昇等の不正常要素が3割であることが推測されること、地価が下落傾向にあるとき、調査基準日と賦課基準日とのタイムラグによる地価の下落を調整する機能を果たしていること、等を挙げ、その合理性を認めている。

んだ価値をもって評価額とする。この方法は、主に新築の住宅等に適用される。

さらに、収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろう純収益の現在価値の総和を当該不動産の価格とする方式である。その価格は、当該不動産の純収益を適正な還元利回りで還元することによって求められる。この方法を適用するためには、基本的に不動産の取引がキャッシュフローおよび収益性に基づいて行い、取引データ等不動産に対するデータが豊富で信頼性を有するものであることが欠かせない。それゆえ、収益性のある資産に適用されやすい。

(2) 現在のところ、評価する側に精密な評価が期待しにくい。

では、これから韓国における不動産の評価は、如何にすべきであろうか。無論、その財産の評価に最もふさわしい方法を適用すればよいであろう。しかし、そうするためには、不動産の価格と国民所得との関係、信頼性の高いデータの存在、評価額を導き出すために用いられる適正な物差し(例えば、還元利回り)等の整備が必要である。

現状を見ると、まず、これまでの不動産の取引は、収益価値を遥かに超える交換価値²⁵²⁾によりなされており、不動産の保有において、収益性よりキャピタル・ゲインを見込めることに傾いている。このような状況の下では、不動産の評価において、売買事例比較法以外には時価の評価が容易ではない。これは、日本の相続税における財産評価の歩みを見ても理解できる。すなわち、日本では、かつて相続税の課税価額の評価において、賃貸価格を基礎として行われてきたが、それは、土地の売買価格とその収益性とは密接な関連性を持っていた時代のことであった。ところが、経済の発展に伴い、都市への人口の集中により、都市における地価の急騰で、土地の交換価値と収益価値との間のギャップが大きくなったため、賃貸価格としては耐え切れず、売買実例価格を中心とする路線価方式を導入したのである²⁵³⁾。

次に、不動産取引内容の申告制度の導入(2006年1月)およびそれに基づく取引価格の公開(2007年1月取引分から、建設交通部)、不動産取引価額の登記制度の導入(2006年6月)等、不動産の取引に関するデータが整備されつつあるものの、その蓄積に時間がかかる。また、不動産の収益を算出する基準になる指

²⁵²⁾ 例えば、ソウルのある地域(スシヨ洞)の専用面積 97.63 m²のマンションの価格は 8 億 3,500 万ウォンで、国債 3 年物の利回りに換算した賃貸料は年 1,567 万ウォンである。この換算賃貸料を価格に適用すれば、理論的な収益率は、年間 1.9%に留まり、市場金利のおよそ 35%に過ぎない(還元利回りは、結局、長期的な利子率に収斂することを考えよう)。言い方を変えれば、年間この収益率で投資資金を還収するのに 53 年以上がかかることになり、これだけ、交換価値が収益価値から離れていることを現われている(資料：国民銀行)。

²⁵³⁾ 高津吉忠「相続税における土地評価のあゆみ」租税法研究 12 号 84 頁(1984 年)。

標設定の困難等で、現在のところ、その精密な評価が期待されにくい。特に、土地と住宅の評価は、建設交通部が担当しているとはいえ、実際の評価は、鑑定評価業者に依頼して行い、評価機関に不動産の評価における専門性を求めにくくなっている。それゆえ、不動産の評価に最も簡単な方法である取引事例比較法が主に用いられている。

(3) 時価を求めるのに最も適する評価方法を開発していく。

しかし、これからは、不動産市場を取り巻く環境が大きく変わろうとしており、不動産の評価においても、根本的な変化に迫られている。というのも、これまでは、不動産の取引が活発であり、取引の事例が多かったので、取引事例比較法によってもそれほど不都合はなかったが、高齢化社会への進展に伴い、不動産市場の停滞が予想されるからである。そうなると、不動産への需要も従来の資産性の重視から収益性の重視に移行するしかないので、不動産の種類ごとに精密な評価方法の開発が余儀なくされる。本稿では、具体的な評価方法まで立ち入ることは割愛するが、参考までに、アメリカのカリフォルニア州の場合、新築の住宅等は取得原価法、既存住宅は取引事例比較法、収益用資産は収益還元法により評価されており、イギリスにおいても、居住用財産をその課税の対象とするカウンシル・タックスは取引事例比較法を、非居住用財産を対象にするビジネス・レイトは賃貸価格(一種の収益還元法)を、基準にして評価する。

(4) 評価替えは、経常的に課される租税については隔年、非経常的に賦課する租税についてはその都度行う。

また、評価替えは、原則的に隔年ごとに行うこととする。ただ、期間中価格の変化が 20%以上であるかまたは新築・改築等の場合は、その都度実施し、当該年度の課税価額とする。これは、不動産の取引に対して申告を義務化している制度の下では、前回の評価額と取引当時の時価との開きが確認されるのに、全ての不動産について毎年再評価する必要性がそれほど高くなく、全ての財産に対し毎年評価替えを行うためには少なからぬコストがかかるからである。もっとも、高齢化や潜在経済成長率の低下等で今後、不動産の値動きも小幅な水準に留まると予想されることも考える必要があるだろう。しかしながら、相続税・贈与税のように、非経常的に賦課される租税については、その租税の課税基準日に再評価する。というのも、相続税の正当性は、税収源としての重要性よりも、富の再分配機能を通して経済的平等を実現するとともに、租税制度全体を通じて税負担の累進性を補完し公平負担の機能を図る点にあるので²⁵⁴⁾、賦課期

²⁵⁴⁾ 石島弘「資産税の時価以下評価による課税と租税法率主義」租税法研究 第 11 号 79 頁(1983 年)。

日における時価(実勢価格)に最も近い評価をすべきである。

因みに、建物と土地を一体的に評価するシステムは、維持すべきであろう。民法上建物とその土地(敷地)とは、別個のものではあるが、建物とその敷地は補完性が強く、實際上同一物であるという認識が定着されている。それゆえ、アメリカやドイツのように、土地の上の建物は、同じ人が所有する場合には、一つの不動産として評価・課税することが合理的であると思える。

3. 評価機関の統一化および評価価額の一元化

同一の不動産について異なった価格を付けるのは、混乱を招き、評価制度に対する信頼性の低下に繋がることになりかねないであろう。それは、評価機関を統一化するかどうかとのかかわりでもある。その例をみると、大きく二つに分けられる。すなわち、日本のように、評価制度をそれぞれの行政目的に応じて運営するシステムの下では、それぞれの評価機関が評価し、当然ながら、評価価額も多様化されている。一方、イギリスのように、行政目的の如何を問わず、一つの評価機関が評価を行うシステムであれば、評価価額も一元化される。

評価機関を統一化することのメリットは、評価方法および水準が全国的に統一されるので地域間のバラツキが最小化され、評価がより公平かつ透明になり²⁵⁵⁾、評価業務における効率性が高まる。他方、そのデメリットは、評価における地域の実情を認めにくく、地方分権に合致しないということになる。評価機関を統一化するかどうかは、制度それ自体の長短所に加え、その国の政治システムや行政文化にもかかわる問題であると考えられる。すなわち、中央集権的な政治と行政の歴史を持ち、全国統一的な行政を求める国においては、財産の評価業務も統一的に行われるのが一般的である。そうすると、韓国においては、統一的な評価を行う要素を多くもっていると思われる。

評価機関の一元化とは別に、評価事務と課税事務を分離するか一体化するかの問題もある。日本は一体化されており、韓国は分離されている。イギリスはカウンシル・タックスからすれば分離され、相続・贈与税からすれば一体化されている。両方は、それぞれ長所もあればそれなりの短所もある。分離主義の長所としては、課税目的のために評価過程で課税当局の恣意的な裁量が入り込む余地がなくなり、客観性が維持できること、評価事務の技術的かつ専門的な性格からその業務の広域化・外部化など多様な形態が採られること、評価の均衡化・評価事務の効率化が図られること、等が考えられる²⁵⁷⁾。反面、その短所

²⁵⁵⁾ 三木義一「新土地税制における土地評価適正化の方向と問題点」税理 34 巻 3 号 15 頁(1991 年)。

²⁵⁷⁾ 山崎一樹「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会報告について」地方税 1999

としては、納税者に対する説明責任(アカウンタビリティ)を果たしにくいこと、課税事務を行うのに評価事務における問題に巻き込まれる恐れがある²⁵⁸⁾こと、等が懸念される。

4. 評価機関の独立化の是非

(1) 財産の評価は専門技術的な業務である。

資産の評価業務を行う機関を統一化すると、次にその機関を行政の母体から分離して独立化させるかどうかは課題になりうる。というのは、資産の評価業務は、その政策業務とは違って、専門的で技術的であるので、別個の機関にして専任させることが効率的で客観的・公正的な評価が期待されるからに他ならない。

この手本になるのがイギリスの制度である。イギリスでは、歳入関税庁(Her Majesty's Revenue and Customs)の下(部局)に執行機関(executive agency)として「評価局(Valuation Office Agency)」という機関を設け、資産の評価業務を専任させている。評価局は、全国に 22 個グループ(Group)、85 個事務所(Office)、4,300 人の職員で構成されている。歳入関税庁の部局であるとはいえ、實際上独立している²⁵⁹⁾。対象とする業務は、国税であるキャピタル・ゲイン税と相続税の土地と財産の評価はもとより、地方税であるカウンシル・タックスの評価額の決定とビジネス・レイトの賃貸価格の評価 (rating assessment)、さらに、他の政府機関や地方自治団体のための財産の評価に関する業務をも携わっている。つまり、イギリスの資産評価システムは、評価機関が統一化および独立化され、評価額は一元化されている。

これに対し、韓国の資産評価制度を見ると、制度の面でも、執行の面でも、

年 7 月号 169 頁以下。

²⁵⁸⁾ 大法院判決 98 づ 5583(2001. 3. 23 宣告)は、「行政庁が土地等級を不当に設定または修正した(評価替えした)ことが起因で租税が過多に賦課されたとしても、土地等級の設定または修正処分と課税処分とは独立別個の処分であるため、土地等級の設定または修正処分に異議がある場合、関連法令に基づいて審査請求等により救済を受けるもので、等級の設定または修正処分が間違っていることをもって課税処分を争うことはできない」と、判断する。また、大法院判決 98 づ 1468(2001. 1. 19 宣告)も似たような結論を出している。

²⁵⁹⁾ 評価局は、その組織と業務について、「The Valuation Office Agency (VOA) is an executive agency of HM Revenue & Customs (HMRC) with 85 offices spread throughout England, Wales and Scotland employing around 4,300 people. Our main functions are to compile and maintain the business rating and council tax valuation, value property, provide statutory and non-statutory property valuation services, and give policy advice to Ministers on property valuation matters」と、紹介している(VOA のホームページによる)。

不完全なものになっている。まず、制度の面では、土地と居住用財産については建設交通部が、居住用以外の建物については国税庁が、各々担当しており、その区分が明確でない。次に、執行の面では、建設交通部が担当する財産に対する評価は、鑑定評価業者に依頼して行われる。

資産の評価は、専門技術的で、その評価に携わる組織と職員がその経験を積み重ねていくことによって上達する。資産の評価をその都度依頼して行うやり方により、専門性が育てられるだろうか。

(2) 現行の評価制度は、非効率的で非合理的である。

現行のシステムは、効率性から見ても問題点を抱えている。居住用以外の建物の評価については、国税庁が直接行うので、その業務にどれほどのコストがかかるか確認し難いが、土地と住宅のみの評価に年間 1,400 億ウォン余りの費用を費やしているという。この 1,400 億ウォンの中に地方自治団体で土地に対する個別公示地価と戸建て住宅に対する個別住宅価格の評価にかかる費用は含まれていない。確認されないが、それだけでも相当な金額になると考えられる。この 1,400 億ウォン強だけの金額がどれほどであるか比較したところ、1,700 人強の職員で国の大半の統計を調査・分析して発表している「統計庁」の年間予算並みである。住宅と土地のみの評価において、しかも、評価方法のうち最も簡単であるといわれる売買事例比較法を主に用いるのに、年間これほどの費用を費やす必要があるのか、理解に苦しむ。

(3) 評価業務に対する専門性・客観性・透明性を高めるため、評価機関を独立させる必要がある。

資産の評価業務は、永久に続けられる仕事であり、外部に依頼してそのつど済ませる臨時的なものではない。それであるこそ、それにかかる費用を最小限に抑え、その業務における専門性を蓄積していかなければいけない。このような方向に進むためには、資産評価を専担させる機関の設置に向けて真剣に検討すべきであろう。

独立機関を設けて、全ての資産の評価業務を与えることとする。その業務の中には、当然ながら、有価証券の評価に関する業務も含める。その機関は、政府の組織の一部であつても構わないし、政府の組織でなくても良い。政府と国策銀行等が出資して設立されている鑑定法人である「韓国鑑定院」を転換させることも検討に値すると思われる。ただ、この場合、不動産の市場価格の推定をその仕事とする不動産鑑定士の集団に収益還元価格の評価等、これからの求められる資産評価における環境の変化で、この組織が評価業務をリードしていくのにふさわしいかどうか検討したうえで行うべきである。

第5章 結び

現代社会は、二つの流れに直面している。その一つは、経済のグローバル化による国際的な競争の激化であり、もう一つは、人口の高齢化に伴う社会構造の変化である。この2つの結果として現れているのが所得格差・資産格差の問題であると考えられる。経済のグローバル化に伴い、産業構造と賃金構造の変化は、所得獲得において格差を広げる。他方、所得支出においても所得税率のフラット化、一般消費税の税率の引き上げ等に伴い、税制による再分配機能が低下しつつある。その結果、格差は益々拡大されている。つまり、所得・消費・資産という三つの税源のうち、二つの税源が格差を縮める方向とは反対の方向に働いている。資産に対する適正・公平な負担が求められるゆえんである。

このような状況を踏まえ、本稿は、不動産の取得および保有ならびに移転に対し、負担の公平を確保しつつ、不動産の有効利用を図り、不動産市場の安定化に資する税制について論じたものである。すなわち、不動産税制のあり方について、負担の公平の面に軸足を置き、簡素で効率的なシステムを構築しようとした試みである。このために、不動産の取得・保有・移転の各段階において、各々の段階に課される租税の望ましい姿と、各々の段階に課される租税が他の段階に課される租税と如何に繋がるべきであるかについても究明しようとしたつもりである。というのは、国民は各自の目的に沿って不動産を買い、その目的に従って利用し、いずれ手放すが、その各々の過程において税制が国民の意思決定を大きく歪めてはならず、一方、負担能力に適する税負担を負わせるべきであるところ、課税において、段階ごとにその適正化を図ることは無論のこと、その租税システムが、段階と段階においてその繋がりを強化しあうことが大事であると思うからである。

本稿は、その答えを引き出す方法として、比較法的アプローチを行い、比較の対象を韓国、日本、アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスの6つの国にし、各々の国の現在の所得・消費・資産に対する課税の割合を観察した後、不動産税制について、取得・保有・移転の各段階において如何に課税し、各段階の課税において実効性を高める措置が設けられているかどうかについても分析しようとしたものである。

その結果、本稿の進み方に役立てる大きなインプリケーションを受けた反面、不動産税制が、その国の歴史的・政治的・社会的固有の結晶であり、そのあり方において多様性を帯びるしかないことも改めて実感したのである。幾つかの例を挙げると、まず、連邦制の政治システムを持ち、地方分権の歴史が深いアメリカのような国では、各課税主体の課税権が明確であることもあり、各段階の課税における繋がりがそれほどしつかりしていない反面、財産税(Property

Tax)に見られるように税負担においてその租税の理念がきちんと具現されている。また、資産に対する課税に寛大な社会である欧州諸国においては、緩和されたキャピタル・ゲイン税制を維持している。次に、行政の中央集権度が強い
うえ、人口に比べて国土面積が狭く、不動産問題が長期間の国策の重要課題の一つであった日本と韓国のような国においては、不動産税制が不動産政策の一環として用いられ、制度そのものが複雑であり、一部の不動産税制においては、その法的性格が明確でないところも見られる。

このような各国における不動産税制の特性を認識しつつ、本稿は、韓国の不動産税制をモデルにしてそのあり方を論じた。しかしながら、本稿で論じられたものが韓国に限って適用されうるものではなく、概ね如何なる国の不動産税制のデザインするにおいても用いられると、考えられる。

不動産税制の今後の方向についてかいつまんで見せると、以下の通りである。

第 1 に、不動産に限るものではないが、所得・消費・資産に対する負担の割合を見直すこととした。まず、所得については、現在(2005 年)の負担水準(35.7%)が幾分低いので、これより多くの負担を求める。その仕組みは所得税割住民税を強化することで対応する。次に、資産については、現在の負担水準(20.0%)も主要国に比べて低い方ではないが、所得課税割合の現状と広がりつつある資産格差等を考慮し、負担の公平を求めたうえ、取得課税の緩和など効率性をも図る。さらに、消費課税は、現在の水準(44.3%)を当分維持することとする。というのは、消費課税の割合は現在もやや高いこともあるが、高齢化が進むにつれ、いずれ強化せざるを得ないと思われるからである。本稿は、所得：消費：資産に対する税源配分の理想的な割合について、40%：40%：20%を考える。国際的な租税競争等により、仮に、所得課税の割合が減る場合であれば、その分、資産課税の割合を増やして、所得または資産の格差に歯止めを掛け、消費課税とのバランスを維持すべきであろう。

第 2 に、取得税と登録税とに二元化されている取得課税は、登録税への一つの税目に単純化したうえ、税率を思い切って引き下げ、不動産の取引におけるコストを軽くし、登録の手続きを簡素化することにより、不動産の有効利用を図ることとした。その税率は、有償取得の場合、現行の半分に当る 2.0%が適正な水準であると考えられる。

第 3 に、保有課税は、取得課税とセットにして見直しを図った。財産税と総合不動産税とに 2 本建てである保有課税の税目を財産税に一本化したうえ、負担の公平を求める。現在、0.5%にも満たない保有課税の実効税率を中長期的に 1.0%水準にする方向で進むこととする。

取得課税と保有課税は、見直しの幅が広いので、現実の問題として、財源補充の是非が問われると考えられ、取得課税の緩和から生じる税収減については、

保有課税と所得課税の強化によって補うこととした。

第 4 に、譲渡課税は、簡素化・効率化・公平化に向けて抜本的に見直すこととした。①譲渡の概念と譲渡所得の範囲を包括的に捉え、有償による譲渡のみならず無償などによる利得をも課税ベースに含めたうえ、通常の所得と合算して総合課税する。②長期間所有した資産から生じるという譲渡所得の性格から、物価上昇による名目的な所得に譲渡課税が及ばないよう、譲渡所得の計算において所有期間中の物価上昇分を控除し、合算課税することに伴い急激な負担増を防ぐため、定額控除(1 千万ウォン)を認める。③原則非課税とされている居住用財産に対しては、原則的に課税するよう切り替え、定額控除(5 千万ウォン)と所有期間比例控除を組み合わせて負担緩和を講じる。すなわち、居住用財産という特別な性格を認定して、相当大規模な定額控除額を認めたうえ、3 年以上所有した場合、まず 20%を控除し、その後の 1 年が過ぎるたびに 5%ずつ上乗せ控除して 19 年超所有し、かつ、その所有期間の半分以上居住すれば結果的に非課税になるようにする。④相続・贈与等によって不動産が無償で移転される場合、相続人または受贈人が被相続人または贈与者の取得価格を引き継ぐこととし、その資産の含み益であるキャピタル・ゲインをいずれ清算させることとする。⑤不動産からの譲渡損失は、当該年度の不動産の譲渡益から控除し、控除しきれない部分は翌年以降の不動産の譲渡益から制限なしに繰越控除を認める。⑥株式譲渡益についても、原則的に課税するように転換し、実物資産と金融資産の間、また、金融資産同士の資産選択に対する中立性を図る。

第 5 に、相続・贈与課税は、制度そのものの根幹を維持しつつ、相続開始日 2 年以内に処分する財産と相続財産のうち金融財産について特別に認めている控除枠を廃止し、また、過多に認めている相続控除額(基礎控除額)を半減して、相続課税における公平性を高めることとした。このようにして、死亡者比課税対象者の割合 1%未満、相続課税価額比相続税額の割合 6%以下である相続課税を、それぞれ 5%以上、15%以上になると期待する。

第 6 に、不動産の評価が、その不動産に対する負担水準の均衡化と適正化における根幹であることに鑑み、透明性と客観性を高める方向を示した。評価の方向としては、①評価水準は時価(実勢価格の 80%等)を求めることとし、②評価方法は財産ごとに異なる評価法(例えば、既存住宅は売買事例比較法、新築住宅は取得原価法、収益用資産は収益還元法)を採り、③評価機関を統一化したうえ、評価価額を一元化する。また、現在の評価業務が、非効率的・非合理的に行われていると思い、独立した評価機関の設立も提言した。このようにして、不動産評価を巡り納税者の信頼を確保し、評価業務における専門性を高めるとともに、コストを節約する。

以上は、本稿で論じられたものであるが、以下では、本稿では触れなかった

ものの、不動産市場に影響させる残された課題について、その方向性を示すことにより結びに代えたい。

その一つは、「規律ある金融政策」である。1980 年代日本における不動産バブル、最近のグローバル金融市場をパニック状態に陥らせているアメリカのサブプライムローン問題等の背景には緩んだ金融政策があったに違いない。まず、日本の例から見ると、プラザ合意(1985 年 9 月)以降、円高による景気後退の懸念から、日本銀行は低金利政策を実施した。翌 1986 年 1 月から 1987 年 2 月にかけて連続 5 回にわたった公定歩合の引下げにより、当時としては「歴史的」低水準となる 2.5%という低金利政策が長期間(27 ヶ月)にわたって実施された。この低金利政策に伴い、実体経済(国内総支出)の成長率を大きく上回るマネーサプライの増加(86 年の場合 4.4%対 9.2%で 2.1 倍、87 年の場合 4.1%対 10.8%の 2.6 倍)が発生し、一方、企業は収益増および直接金融による資金調達に伴い、銀行からの資金調達(間接金融)の必要性が減りつつあった。このように潤沢なマネーサプライ環境下でありながら融資対象が縮小したことで余剰マネーに悩んでいた銀行が、融資先確保のため、直接的に、または子会社を通じて間接的に、不動産向け貸出を大幅に拡大した。当時の銀行業界による不動産向け貸出残高の推移を見ると、1984 年に 43.7 兆円だったものが、1985 年 55.2 兆円(前年比 26.3%↑)、1986 年 70.8 兆円(同 28.3%↑)、1987 年 82.9 兆円(同 17.1%↑)、1988 年 93.6 兆円(同 12.9%↑)、1989 年 110.8 兆円(同 18.4%↑)と、急速に増えた。この金融緩和が、1980 年代後半に日本で発生した、3 度目の不動産バブルの主な背景であったと言われる。また、バブルが崩壊したのも、地価税の新設(1992 年 1 月 1 日施行)といった税制面での政策対応もあったものの、主に、金融機関に対し不動産向け貸出増加額を総貸出増加額以内に抑制させた「不動産融資総量規制」の実施(1990 年 4 月 1 日施行)や日本銀行による公定歩合引上げ(1987. 2 2.5%→1990.8 6.0%)に大きく影響されたと分析されている。

次に、アメリカの例を見ても、2000 年 IT バブルの崩壊以降、景気を刺激するため、2001 年から金融緩和に踏み切った。すなわち、FRB(Federal Reserve Board、連邦準備制度理事会)は、当時 5.65%であったが、政策金利であるフェデラルファンドレート(FFR)の目標を 2003 年 6 月には 1.0%まで引き下げ、その後 1 年間も維持した。この低金利政策は、モーゲージローン金利の低下をもたらし、金融機関はモーゲージローンを大幅に供給し、その残高は 1990 年の 3.6 兆ドルから 2005 年 3 月には 10.5 兆ドル(2.9 倍強)まで増加した。しかも、アメリカの金融機関は、そのモーゲージローン債権を証券化して投資銀行等の投資家に売却し、モーゲージローン債権は全世界的に流れ込んだ。その間、局地的なものではあったものの、アメリカにおける不動産の価格は、大幅に上昇した。

FRB が 2004 年 6 月から金融引締めへと政策を転換し、2006 年 6 月には FFR 目標を 5.25%にまで、2 年間で 4.25 倍(4.25%)引き上げた。モーゲージローンのうち、この金利上げに耐えない低所得者向けローン(サブプライムローン)の焦げ付け増から端を発したアメリカにおける金融市場の混乱は、グローバル金融市場に広がり、ひいては、実体経済に影響させつつある。

実体経済から離れた金融政策は、いずれバブルを引き起こすなどで実体経済に跳ね上がるという教訓を肝に銘じるべきであろう。

いま一つは、「適正かつ合理的な土地利用を図る土地政策」である。土地政策は、時代の流れや国民または産業のニーズに合わせて柔軟に運営すべきであろう。最近、土地に対する環境は、大幅に変わりつつある。つまり、グローバル化に伴い、企業の海外進出等で土地の不変性が低くなり、経済のソフト化と少子高齢化の進展により、企業や個人の土地需要が以前より減少する等の現象が見られている。また、食生活の多様化で主食である米の需要が減る一方、政府は、余った米の貯蔵・管理に頭を悩ませている。今後、米に対する耕作面積のあり方を含め、限られた土地を如何に有効に活用するかについて、もっと工夫すべきである。

最後は、「居住の安定を確保する住宅政策」である。上述のように、土地需要の減少等で、現在不動産問題の多くの部分は住宅の問題であるといつてよい。特に、過去数年間、韓国に見られた騒動は住宅市場の不安定であった。持ち家を希望する国民に良質の住宅を供給するため、地道な取り組みが求められる。その方向からすれば、韓国において、国が住宅の供給市場に直接的に深くかかわっていることは、長期的に見渡せば望ましくないであろう。というのは、住宅の供給は、民が担う代表的な役割であると考えからに他ならない。住宅市場において国がやるべき役割は、耐久性の強化など住宅に対する安全性の強化と住宅の円滑な供給を図る制度の整備またはその執行などではないか。税制面においても、1 世帯 1 住宅非課税のように、既に住宅を持っている者のための制度の維持に奔るよりも、既存住宅の譲渡によるキャピタル・ゲインに対し、適正な税負担を求める一方で、住宅ローン利子を大胆に所得から控除する税制(現在は、小規模住宅等一部の住宅ローンの利子のみの控除を認めるに留まっている)を導入する等、無住宅者が容易に住宅を取得するよう配慮すべきでないかと考える。

これら三つの政策課題については、機会を改めて論じて見たいと思う。

参考文献

【日本文献】

- 青野 勝広「土地譲渡所得税の死亡時課税」創立 80 周年記念論文集 松山大学 (2004 年)。
- 浅井 光政「租税法上の時価を巡る諸問題」—法人税法、所得税法及び相続税法における時価の総合的検討—税務大学校論叢 36 号(2001 年)。
- 荒井 一博『ファンダメンタルミクロ経済学』中央経済社(2007 年)。
- 石島 弘「アメリカにおける財産税の問題について」『日本税法学会創立 30 周年記念祝賀)税法学論文集—税法学の基本問題—』日本税法学会(1981 年)。
- 石島 弘「アメリカの財産税における財産の用途別分類課税について」税研 1987 年 9 月号。
- 石島 弘『課税標準の研究』(租税法研究 第 2 巻) 信山社 (2003 年)。
- 石島 弘「固定資産税の今日的課題」ZEIKEN-2004 年 3 月号。
- 石島 弘「資産税の時価以下評価による課税と租税法率主義」租税法研究 第 11 号(1983 年)。
- 石島 弘「相続税の土地評価の引き上げと負担軽減」—相続税の負担水準— 税理 34 巻 11 号(1991 年)。
- 石島 弘「土地政策・土地税制について」ZEIKEITSUSHIN 58 巻 1 号 (2003 年)。
- 石橋 勲「バブル崩壊後の地価下落と固定資産評価」『資産課税関係論文集成』(財)資産評価システム研究センター(2004 年)。
- 石 弘光(いま、なぜ地価税か)『土地税制改革』 東洋経済新聞社 (1991 年)。
- 井掘 利宏「土地税制の経済分析」総合税制研究 9 号(1997 年)。
- 井掘 利宏・奥野正寛『平成バブルの研究(下)』東洋経済新聞社(2002 年)。
- 一河 秀洋・吉牟 田勲・田中 啓一・米原 淳七郎『資産政策と資産課税』有斐閣(1998 年)。
- 岩下 忠吾「最新相続・贈与に伴う税務処理」(暦年贈与・精算課税制度の比較検討) ZEIKEITSUSHIN 2004 年 5 月号。
- 岩下 忠吾「相続税改革の検証」ZEIKEN 2002 年 3 月号。
- 岩下 忠吾「相続税を検討する」『相続税制の再検討』法律文化社 (2003 年)。
- 岩田 規久男「相続税の役割とあり方」ZEIKEN1999 年 9 月号。
- 岩崎 政明「英国地方税改革後の地方財政均衡化制度」『政策実現と行政法』有斐閣(1998 年)。
- 碓井 光明「課税要件法と租税手続法との交錯」(租税法の基礎理論)租税法研究 11 号(1983 年)。
- 碓井 光明「相続財産評価方法と租税法率主義」ZEIKEITSUSHIN(1990 年)。
- 碓井 光明「相続税・贈与税における資産評価」『資産評価〔1〕』日本税務研究センター(1988 年)。

- 碓井 光明「地方税の法律検討」『地方税の諸問題』租税法研究 第7巻 (1979年)。
- 内藤 尚志「アメリカの財産税の現状」租税法研究 1977年7月号。
- 内藤 尚志「アメリカの財産税の概況について」地方税 2000年5月号。
- 占部 裕典「遺産分割における相続税と所得税の課税関係」税法学 541号 (1999年)。
- 梅原 英治「経済格差の拡大と相続税改革の課題」『相続税制の再検討』法律文化社 (2003年)。
- 遠藤 みち「夫婦財産制の現状と課題」ZEIKEN 2005年9月号。
- 大蔵省主税局『シャープ使節団日本税制報告書』第1巻・第2巻・第3巻 (日本語訳)(1949年)。
- 大矢 良典「遺産取得税方式における連帯納税義務の虚構性」法学研究年報 第30号(2001年)。
- 岡田 正則「税条例と地方税法」『地方税の法的課題』日税研論集 第46号 (2001年)。
- 岡村 忠生「キャピタルゲイン・ロス課税の創設」ZEIKEITSUSHIN 1998年8月号。
- 尾崎 護『G7の税制』(第2版)ダイヤモンド社(1994年)。
- 尾崎 護「地価税の遺したもの」『公法学の法と政策(上)』有斐閣(2000年)。
- 貝塚 啓明『財政学』(第3版) 東京大学出版会(2003年)。
- 貝塚 啓明「税制改革をめぐる争点」フィナンシャル・レビュー第65号 (2002年)。
- 神野 直彦『財政学』(改訂版) 有斐閣 (2007年)。
- 金子 宏「キャピタル・ゲイン課税の改革」『課税単位及び譲渡所得の研究』(所得課税基礎研究中巻) 有斐閣(1996年、初出 1986年)
- 金子 宏「固定資産税制の改革—その一『固定資産の性質と土地評価のあり方』『政策実現と行政法』 有斐閣(1998年)。
- 金子 宏「固定資産税制の改革」—手続きの整備と透明化に向けて—ZEIKEN 1999年3月号。
- 金子 宏「固定資産税制度の改革の方向」『第3回固定資産評価研究大会報告書 21世紀の固定資産税のあり方を考える』(財) 資産評価システム研究センター (2000年)。
- 金子 宏「シャープ勧告の歴史的意義」—二一世紀に向けて—租税法研究 28号 (2000年)。
- 金子 宏「シャープ勧告と所得税」『所得課税の法と政策』(所得課税の基礎理論 下巻) 有斐閣(1996年、初出 1983年)
- 金子 宏「総説—譲渡所得の意義と範囲—」『譲渡所得の課税』日税研論集 第50号(2002年)。
- 金子 宏「序説・所得税における損失の取扱い」『所得税における損失の研究』日税研論集 第47号 (2001年)。
- 金子 宏「所得課税のあり方」租税法研究 627号 (2002年)。

- 金子 宏「譲渡所得における『取得費』の意義」－若干の裁判例を素材として－日本税法学会創立 30 周年記念祝賀『税法学論文集』－税法学の基本問題－(1981 年)。
- 金子 宏「譲渡所得の意義と範囲」－二重利得法の提案を含めて－『課税単位及び譲渡所得の研究』(所得課税の基礎理論中巻)有斐閣(1996 年、初出 1978～1980 年)。
- 金子 宏『租税法』(第 12 版)弘文堂(2007 年)。
- 金子 宏「租税法における所得概念の構成」『所得概念の研究』(所得課税の基礎理論上巻)有斐閣(1995 年、初出 1966 年)。
- 金子 宏「所得税とキャピタル・ゲイン」租税法研究 28 号(2000 年)。
- 金子 宏「所得税の課税ベース」－所得概念の再検討を中心に－『所得概念の研究』(所得課税の基礎理論上巻) 有斐閣(1995 年、初出 1989 年)。
- 金子 宏「税制と公平負担の原則」－所得税を中心に－『所得課税の法と政策』(所得課税の基礎理論下巻) 有斐閣(1996 年、初出 1972 年)。
- 金子 宏『21 世紀の固定資産税のあり方を考える』(財)資産評価システム研究センター (2000 年)。
- 金子 宏「ボリス・ビトカーの『包括的課税ベース』の批判論の検討」『所得概念の研究』(所得課税の基礎理論上巻) 有斐閣(1995 年、初出 1990 年)。
- 川上 俊宏「固定資産税における“価格”はいかにあるべきか」～収益還元価格説は本当に納税者を救済するか 税 2001 年 9 月号。
- 株丹 達也「固定資産税における最近の問題点について」租税研究 631 号(2002 年)。
- 川瀬 光義「地方分権と固定資産税」『地方自治と税財政制度』法律文化社(2006 年)。
- 川端 康之「アメリカ合衆国における相続税・贈与税の現状」『世界における相続税法の現状』日税研論集 56 巻(2004 年)。
- 北野 弘久『税法問題事例研究』勁草書房(2005 年)。
- 北野 弘久「バブル崩壊と税制」『土地バブル経済と法・都市混迷』有斐閣(2004 年)。
- 木村 幹雄「相続課税制度とみなし譲渡」『愛知大学経済論集』166 号(2004 年)。
- 金 今男『不動産譲渡益課税に関する考察』－韓国における居住用家屋等の譲渡益課税のあり方を中心に－東北大学大学院法学研究科(2000 年)。
- 北村 裕明『現代イギリス地方税改革論』日本経済評論社 (1999 年)。
- 国枝 繁樹「相続税・贈与税の理論」フィナンシャル・レビュー第 65 号(2002 年)。
- 久保田 治郎「オーストラリアにおける資産課税制度とその動向」－ニューサウスウェール州およびヴィクトリア州を中心として－地方税 2001 年 6 月号。
- 小池 正明「土地等の譲渡損失の損益通算規制」ZEIKEN 2004 年 5 月号。
- 厚生労働省『平成 17 年所得再分配調査報告書』(2007 年)。
- 小山 廣和「イギリス所得税の成立と源泉課税制度の導入」税法学 546 号(2001 年)。

国土交通省「今後の土地税制のあり方について(中間とりまとめ骨子)」税務経理 2002 年 7 月号。

近藤 雅人「土地の譲渡に係る譲渡費用の範囲」税法学 550 号(2003 年)。

佐々木 潤子「固定資産税における『適正な時価』—土地評価に関する判例を中心に—税法学 550 号 (2003 年)。

佐々木 潤子「固定資産税の七割評価」租税法研究 29 号 (2001 年)。

佐藤 英明「裁判例にみられる『固定資産税の性格』とその意義」『資産課税関係論文集成』(財)資産評価システム研究センター(2004 年)。

佐藤 英明「信託をめぐる相続税・贈与税の若干の問題点」—受益権の評価を中心として ZEIKEN1999 年 9 月号。

佐藤 英明「相続税率の法理論—若干の論点整理」『税率の法理論』日税研論集 第 49 号(2002 年)。

佐藤 主光「地方税の諸問題と分権的財政制度のあり方」フィナンシャル・レビュー第 65 号 (2002 年)。

佐藤 和男「土地税制の歴史的変遷と今日的課題」租税研究 671 号(2005 年)。(財)資産評価システム研究センター『イギリス、イタリア、オランダにおける資産課税の概要』(1999 年)。

(財)資産評価システム研究センター『California Property Tax An Overview』(2001 年)。

(財)資産評価システム研究センター『Business Rates A guide』(2001 年)。

(財)日本住宅総合センター研究部編『フランスの住宅・不動産税制』(2006 年)。

財務省『主要国の個人所得課税(国税)の税収』(2007 年)。

塩崎 潤「相続税制改革の方向」税理 43 巻 1 号 (2000 年)。

品川 芳宣「固定資産税(土地・家屋)の評価」—評価の仕組みと問題点—ZEIKEN 2006 年 5 月号。

品川 芳宣「資産デフレ経済下における土地税制のあり方」税理 2002 年 9 月号。

品川 芳宣「資産デフレ下の時価の考え方」ZEIKEITSUSHIN 1998 年 11 月号。

品川 芳宣「資産評価(時価)をめぐる企業会計と税法の交錯」『第 53 回租税研究大会記録』日本租税研究協会(2002 年)。

品川 芳宣「デフレ対策としての土地税制のあり方」『第 54 回租税研究大会記録』日本租税研究協会(2002 年)。

品川 芳宣「土地税制の現状と課題」税制研究 2001 年 9 号。

品川 芳宣「土地評価における相続税と固定資産税の相違」租税研究 571 号 (1997 年)。

篠原 正博「資本所得と資産保有課税」—租税思想史からのアプローチ—『資本所得課税の総合的検討』法律文化社(2005 年)。

室田哲男「ドイツの市町村の独自課税について」地方税 2000 年 11 月(51)号。

柴 由花「相続税と所得税の統合」—課税ベースからの考察—横浜国際社会科学 研究 第 8 巻 1 号(2003 年)。

渋谷 雅弘「アメリカの財産税における取得時評価について」法学'97。
 渋谷 雅弘「家屋の評価に関する研究ノート」ジュリスト 1282 号 (2005 年)。
 渋谷 雅弘「固定資産税における家屋をめぐる課税と評価の問題」租税研究 669 号 (2005 年)。
 渋谷 雅弘「事業承継税制の現状」法学 2005。
 渋谷 雅弘「シャープ勧告における所得税」－譲渡所得を中心として－租税法研究 28 号(2000 年)。
 渋谷 雅弘「相続税制の動向－アメリカとドイツ」ZEIKEN 2002 年 3 月号。
 渋谷 雅弘「相続税における財産評価の法的問題」『公法学の法と政策(上)』有斐閣(2000 年)。
 渋谷 雅弘「相続・贈与と譲渡所得課税」『譲渡所得の課税』日税研論集 第 50 号(2002 年)。
 渋谷 雅弘「相続税・贈与税の税額をめぐる諸問題」税務事例研究 第 62 号 (2001 年)。
 渋谷 雅弘「譲渡損失」『所得税における損失の研究』日税研論集 第 47 号 (2001 年)。
 渋谷 雅弘「財産評価の課題」－アメリカとドイツ－ZEIKEN18 - 5 号(2003.3)。
 渋谷 雅弘「ドイツにおける相続税・贈与税の現状」『世界における相続税法の現状』日税研論集 第 56 卷(2004 年)。
 首藤 重幸「固定資産税の税率の法理論」『税率の法理論』日税研論集 第 49 卷 (2002 年)。
 首藤 重幸「日本における相続税の現状」『世界における相続税法の現状』日税研論集 第 56 卷(2004 年)。
 首藤 重幸「相続税改革の視点」ZEIKEN1999 年 9 月号。
 首藤 重幸「租税における公平の法理」・「租税における簡素の法理」・「租税における公正の法理」『公平・中立・簡素・公正の法理』日税研論集 第 54 卷 (2004 年)。
 首藤 重幸「日本における相続税の現状」『世界における相続税法の現状』日税研論集 第 56 号(2004 年)。
 首藤 重幸「補章－フランスにおける相続税・贈与税の現状」『世界における相続税法の現状』日税研論集 第 56 卷(2004 年)。
 関 啓一郎「固定資産税の現状と課題」租税研究 685 号(2006 年)。
 関根 稔「遺産相続に与える影響」税務弘報 51 卷 7 号 (2003 年)。
 関野 満夫『現代ドイツ地方税改革論』日本経済評論社 (2005 年)。
 関野 満夫「ドイツ市町村税の歴史と地方税改革構想」『地方自治と税財政制度』法律文化社(2006 年)。
 税制調査会『相続税制度改正に関する税制調査会答申』(1957 年)。
 税制調査会『土地税制のあり方についての答申』(1968 年)。
 税制調査会『今後の土地税制のあり方についての答申』(1973 年)。
 税制調査会『税制の抜本的見直しについての答申』(1986 年)。

税制調査会『昭和 63 年度の税制改正に関する答申』(1987 年)。
 税制調査会『土地税制のあり方についての基本答申』(1990 年)。
 税制調査会『今後の土地税制のあり方についての答申』(1993 年)。
 税制調査会『わが国税制の現状と課題—21 世紀に向けた国民の参加と選択』
 (2000 年)。
 税制調査会『あるべき税制の構築に向けた基本方針』(2002 年 6 月)。
 税制調査会『抜本的な税制改革に向けた基本的な考え方』(2007 年)。
 総務省『平成 19 年版地方財政白書』(2007 年)。
 高田 治樹「時相続財産を譲渡した場合の相続税とキャピタル・ゲイン課税の
 調整について」税務大学校論叢 34 号(1999 年)。
 高津 吉忠「相続税における土地評価のあゆみ」租税法研究 12 号(1984 年)。
 谷 史郎「ドイツにおける市町村の課税自主権を巡る状況について」地方税 52
 号(2001 年)。
 谷口 勢津夫「固定資産税の法的課題」『地方税の法的課題』日税研論集 第 46
 号(2001 年)。
 高野 幸大「イギリスにおける相続税・贈与税の現状」『世界における相続税法
 の現状』日税研論集 第 56 巻(2004 年)。
 高野 幸大「相続財産の評価と納税」租税法研究 23 号(1995 年)。
 高橋 靖「固定資産税における資産評価」『資産評価〔1〕』日本税務研究セン
 ター(1988 年)。
 高橋 靖「相続税改革の論点とあるべき方向性」税務弘報 第 53 巻 13 号
 (2005 年)。
 高橋 靖「非上場株式評価の理論的検討」ZEIKEN 2002 年 3 月号。
 武田 昌輔「資産税における時価の概念」ZEIKEITSUSHIN 1989 年 11 月号。
 武田 昌輔「事業承継と税制」税理 34 巻 3 号(1991 年)。
 武田 昌輔「バブルの崩壊と相続税問題」ジュリスト 1030 号(1993 年)。
 武田 文男「固定資産税の現代的意義と課題」地方税 49 号(1998 年)。
 田近 栄治「資本所得課税の展開と日本の選択」フィナンシャル・レビュー 第
 65 号(2002 年)。
 田中 泉「ドイツ税制改革の動向(新連立政権の税制方針)」国際税制研究 16
 号(2006 年)。
 田中 啓一(相続税のあり方)「相続税の課税対象の拡大を中心して」税経通信
 55 巻 12 号(2000 年)。
 田中 啓一「都市再生と土地関連税制改革の視点」税務弘報 50 巻 5 号
 (2002 年)。
 田中 啓一「土地政策と地方財政の間で相克する特別土地保有税」税 2000 年 8
 月号。
 田中 啓一・田中 正秀「資産デフレからの回復策と土地税制改革による地方
 財政の改善～スウェーデンの教訓をベースに」税 2002 年 11 月号。
 田中 啓一・田中 正秀「相続税・贈与税に関する中期答申の論評」

ZEIKEITSUSHIN 2003 年 9 月号。

田中 治「相続税制の再検討」－相続財産の評価をめぐる法的諸問題『相続税制の再検討』法律文化社(2003 年)。

田中 治「相続税・贈与税一体化による資産移転」ZEIKEITSUSHIN 2003 年 1 月号。

田中 治「所得税の税率の法理論」『税率の法理論』日税研論集 第 49 卷(2002 年)。

田中 治「租税における中立の法理」『公平・中立・簡素・公正の法理』日税研論集 第 54 卷(2004 年)。

富永 浩吉「アメリカ合衆国財産税における各種軽減措置等の概要(上)(中)(下)」税 2005 年 9 月号・2005 年 10 月号・2006 年 3 月号。

富永 浩吉「アメリカ合衆国における財産税について」地方税 2004 年 11 月(55)号。

富永 浩吉「固定資産税における家屋評価の理論」地方税 52 号(2001 年)。

中里 実「アメリカ租税法の研究動向と日本における最新の課税問題」租税研究 673 号 (2005 年)。

中里 実「償却資産に対する固定資産税」租税研究 634 号(2002 年)。

中里 実「投資活動における損失」『所得税における損失の研究』日税研論集 第 47 号 (2001 年)。

中里 実「みなし譲渡と時価主義」『譲渡所得の課税』日税研論集 第 50 号 (2002 年)。

中里 実「レポ取引の課税について」ZEIKEN 2002 年 3 月号。

中島 康典「公平な税負担実現のために求められる適正な評価のあり方」～土地の固定資産評価を中心に 税 2002 年 11 月号。

中島 茂樹「ドイツ憲法研究(七一)」ドイツ憲法判例研究会第 74 巻第 12 号 (1996 年)。

中島 茂樹・三木 義一「所有権の保障と課税権の限界」(ドイツ連邦憲法裁判所の財産税・相続税違憲決定)法律時報 68 巻 9 号(1996 年)。

中島 茂幸「地方財政の問題点と健全化への取り組み」『地方自治と税財政制度』法律文化社(2006 年)。

中西 良彦「累進税率による総合所得課税再考」『資本所得課税の総合的検討』法律文化社(2005 年)。

中野 英夫「都心居住と固定資産課税改革」『資産課税関係論文集成』(財)資産評価システム研究センター(2004 年)。

中村 和之『地域間租税競争下にある政府間の政策協調による厚生改善の可能性について』富山大学 (2006 年)。

中橋 敬次郎編『付加価値税・土地税制等をめぐる欧米税制の動向と背景』－欧米税制調査報告書集－大蔵省印刷局 (1971 年)。

中平 真・天野 史子「ドイツの税制改正の動向と不動産税(1)(2)(3)」地方税 2004 年 3 月号・2004 年 4 月号・2004 年 5 月号。

中岡 和範「米国の連邦個人所得税・遺産税と 2001 年減税法」ZEIKEITSUSHIN

- 56 卷 13 号(2001 年)。
- 西村 和雄『ミクロ経済入門』東洋経済新聞社 (2006 年)。
- 野口 悠紀雄「買換え特例の復活論議と現代税制の問題点」税務弘報 40 卷 13 号(1992 年)。
- 野口 悠紀雄「相続税の果たすべき役割」ZEIKEN 2002 年 3 月号。
- 野村 容康「アメリカにおける連邦遺産税と改革の論点」『租税論研究－課税の公平と税制改革－』有限会社五絃舎(2006 年)。
- 半谷 俊彦「ドイツにおける不動産税改革の潮流」－地価税を中心とした改革案の整理・検討－和光経済 第 34 卷 第 2・3 号(2002 年)。
- 畠山 武道「フラット税率論争」ジュリスト 964 号 (1990 年)。
- 林 宜嗣「動き始めた相続・贈与税の改正をめぐる議論とその行方」税理 43 卷 9 号(2000 年)。
- 林 宏昭「カリフォルニアの税制事情」国際税制研究 第 16 号(2006 年)。
- 林 宜嗣「応益税としての固定資産税の公平性」『資産課税関係論文集成』(財)資産評価システム研究センター(2004 年)。
- 林 宜嗣「土地税制の現状と課題」租税研究 623 号 (2001 年)。
- 一高 龍司「カナダ及びオーストラリアにおける遺産・相続税の廃止と死亡時譲渡所得課税制度」『世界における相続税法の現状』日税研論集 第 56 卷(2004 年)。
- 番場 哲晴「地価税について(上)(下)」自治研究 第 77 卷 1 号・8 号(2001 年)。
- 福井 康子「アメリカにおける固定資産評価士の資格制度」地方税 2002 年 6 月号。
- 福井 康子「土地保有課税見直しの時機」～土地評価方式を中心に 税 2002 年 11 月号。
- 福井 康子「土地税制における資産評価のあり方」～収益還元法の可能性と課題～税 1999 年 6 月号。
- 保坂 直達『バブル経済の構造分析』日本評論社(1994 年)。
- 前田 高志「アメリカの地方財産税について」オイコイミカ 第 41 卷第 3・4 号 (2005 年)。
- 前田 高志「アメリカの地方財産税における多様性について」総合租税研究 第 5 号(1997 年)。
- 前田 高志「固定資産税における負担均衡化問題について」総合租税研究 第 7 号(1999 年)。
- 前田 高志「固定資産税のあり方」－平成 12 年度評価替えを踏まえて 第 52 回租税研究大会記録 日本租税研究協会(2001 年)。
- 増井 良啓「資産所得課税を存続させるための方策」ZEIKEN 1999 年 1 月号。
- 増井 良啓「租税法における水平的公平の意義」『公法学の法と政策(上)』有斐閣(2000 年)。
- 増井 良啓「所得税法上の純損失に関する一考察」『所得税における損失の研究』日税研論集 第 47 号 (2001 年)。
- 増井 良啓「譲渡所得課税における納税協力」『譲渡所得の課税』日税研論集 第

- 50号(2002年)。
- 松沢 智「相続税に関する『税政策学』—新しい学問体系への構築—租税法研究 23号(1995年)。
- 室津欣哉「資産評価・税制が不動産市場と経済に与える影響」『第3回固定資産評価研究大会報告書 21世紀の固定資産税のあり方を考える』(財)資産評価システム研究センター(2000年)。
- 三木 義一「相続・贈与税改革の論点」ZEIKEN 2002年3月号。
- 三木 義一「相続税の基本原理の法的再検討」租税法研究 23号(1995年)。
- 三木 義一「相続税の抜本的改革への一視点」ZEIKEITSUSHIN 54巻10号(1997年)。
- 三木 義一「新土地税制における土地評価適正化の方向と問題点」税理 34巻3号(1991年)。
- 右山 昌一郎「事業承継税制の現状と課題」ZEIKEN 1999年9月号。
- 水野 忠恒「税制簡素化の方向」ジュリスト 715号(1980年)。
- 水野 忠恒「相続人の変更」—相続の放棄と相続分の譲渡—税務事例研究 68号(2002年)。
- 水野 忠恒「『相続させる』旨の遺言の効力と課税関係」税務事例研究 第63号(2001年)。
- 水野 忠恒「相続税法における公益を目的とする法人に対するみなし贈与の認定ならびに租税特別措置法40条のみなし譲渡に対する非課税承認制度」税務事例研究 第89号(2006年)。
- 水野 忠恒「相続税・贈与税の国際的側面」税務事例研究 第82号(2004年)。
- 水野 忠恒『租税法』(第3版)有斐閣(2007年)。
- 水野 忠恒「所得税と相続税の交錯—非課税もしくは課税繰り延べとされる所得」ジュリスト 1020号(1993年)。
- 水野 忠恒「譲渡所得の取得価額」『譲渡所得の課税』日税研論集 第50号(2002年)。
- 水野 忠恒「損益通算制度」『所得税における損失の研究』日税研論集 第47号(2001年)。
- 持田 信樹「これからの固定資産税」地方税 53号(2002年)。
- 宮本 憲一「現代的な地方自治と地方税制改革」『地方自治と税財政制度』法律文化社(2006年)。
- 宮本 吉生「相続財産にかかる譲渡所得の税法的検討」法学研究年報 第31号(2002年)。
- 森信茂樹「譲渡所得課税の経済効果と政策問題」『譲渡所得の課税』日税研論集 第50号(2002年)。
- 森信茂樹『日本の税制』グローバル時代の「公平」と「活力」PHP新書(2001年)。
- 八田 達夫「都市再生と税制」フィナンシャル・レビュー第65号(2002年)。
- 安田 武臣「土地政策税制の生成と展開(一)(二)」レファレンス 581号・93号(1999年、2000年)。

- 山口 祥義「固定資産税収の動向と負担水準の均衡化・適正化」『資産課税関係論文集成』(財)資産評価システム研究センター(2004年)。
- 山崎 一樹「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会報告について」地方税 1999年7月号。
- 山崎 一樹「カナダにおける固定資産税の評価について(一)(二)(三)」地方税 1999年5月号・1999年10月号・2000年10月号。
- 山田 俊一「夫婦の財産と贈与税・相続税の関わり」ZEIKEN 2005年9月号。
- 山田 二郎「固定資産税の評価をめぐる最高裁判決とその影響」税理 46巻14号(2003年)。
- 吉井 一洋・横山 淳・斉藤 純「米国の大型減税法の概要」ZEIKEITSUSHIN 56巻12号(2001年)。
- 吉田 孝敏「相続税、その現状と問題点」税制研究 50号(再刊第10号)(2006年)。
- 吉田 和男『21世紀 日本のための税制改正《所得税の改革》』大蔵財務協会(2000年)。
- 米原 純七郎「固定資産税を考える」～その歴史的背景と今後の方向 税 2004年3月号。
- 米原 純七郎『土地と税制』(土地保有税重課論批判) 有斐閣(1995年)。
- 米原 純七郎「問われる固定資産税“七割評価”のあり方」税 2000年2月号。
- 米原 純七郎 (資産課税のあり方)「土地関連税制のあり方」税経通信 55巻12号(2000年)。
- ロナルド・パールマン「米国レーガン政権下における税制改革の経験」租税研究 631号(2002年)。
- 渡辺 智之「所得・消費・資産」ジュリスト 1289号(2005年)。
- 渡邊 功「基幹税としての固定資産税」地方税 50号(1999年)。

【韓国文献】

- 建設交通部『参与政府の不動産政策の方向および推進課題』(2005.5)。
- 国税庁『国税統計年報』(2006.12)。
- 国土研究院『参与政府不動産政策の評価』(2005.5)。
- 金 裕燦「ドイツの相続贈与税の制度と政策的示唆点」財政フォーラム 2003 年 4 月号 韓国租税研究院。
- 金 裕燦『主要国の租税制度』ードイツ編 韓国租税研究院 (2004 年)。
- 金 正勲『国税と地方税の調整方案』韓国租税研究院 (2002 年)。
- 金 正勲「不動産税制の現況と改善方向」財政フォーラム 2001 年 4 月号 韓国租税研究院。
- 金 正勲「主要国の租税制度ー米国の地方税ー」財政フォーラム 2000 年 4 月号 韓国租税研究院。
- 金 ジン「相続・贈与税の現況および経済的効果：世帯間資産移転模型を中心に」財政フォーラム 2005 年 9 月号 韓国租税研究院。
- 金 hyuna『地方財政改革のイシュー争点』韓国租税研究院(2005.1)。
- 金 hyuna「主要国の不動産保有税制の改編と示唆点」財政フォーラム 2004 年 10 月号 韓国租税研究院。
- 大韓民国国会 建設交通委員会『公認仲介士の業務及び不動産去来申告に 関する法律 一部改正法律案審査報告書』(2005.11)。
- 大韓民国国会 財政経済委員会『総合不動産税法案検討報告』(2004.11)。
- 大韓民国国会 財政経済委員会『総合不動産税法 一部改正法律案審査報告書』(2005.12)。
- 大韓民国国会 財政経済委員会『所得税法一部改正法律案審査報告書』(2005.6)。
- 大韓民国国会 財政経済委員会『所得税法一部改正法律案審査報告書』(2005.12)。
- 大韓民国国会 法制司法委員会『不動産登記法一部改正法律案審査報告書』(2005.12)。
- Park ジョンス『主要国の租税制度』ーイギリス編 韓国租税研究院 (2004 年)。
- 安 ジョンソク「米国カリフォルニアの州ー地方間の財政関係の変化と政策示唆点」財政フォーラム 2003 年 6 月号 韓国租税研究院。
- Chang クンホ『主要国の租税制度』ーアメリカ編 韓国租税研究院 (2004 年)。
- Ro 英勲「不動産去来税の実価課税の実行方案」財政フォーラム 2003 年 9 月号 韓国租税研究院。
- Ro 英勲『資本利得に対する課税体系の比較研究』韓国租税研究院(2002 年)。
- Ro 英勲「総合不動産税の争点事項と向後の政策課題」財政フォーラム 2005 年 2 月号 韓国租税研究院。
- Ro 英勲『住宅に対する譲渡所得税制の改編研究』韓国租税研究院(2006.12)。
- Ahn チャンナム『主要国の租税制度』ーフランス編 韓国租税研究院(2004 年)。
- 李 哲印「包括主義所得課税制度の主要イシュー」財政フォーラム 2001 年 1 月号

韓国租税研究院。

李 昌熙『租税法講義』法文社(2005 年)。

李 泰魯外『租税法講義』(新訂 4 版) 博英社(2002 年)。

財政經濟部『2006 年経済白書』(2007 年)。

財政經濟部『不動産保有税の改編方案』(2004.8)。

財政經濟部外『不動産市場の安定化方案』(2006.11.15)。

財政經濟部外『不動産制度の改革方案』(2005.9.1)。

財政經濟部『租税概要』(2006 年)。

Choi みょンクン『米国の遺産税の廃止と政策的示唆点』韓国租税研究院
(2002 年)。

韓国銀行『資金循環動向』(2007.3.27)。

韓国銀行『住宅金融の現況と発展方向』(2007.7.16)。

韓国租税研究院『土地税強化政策の経済的効果:総合土地税を中心に』(2004 年)。

韓国租税研究院『(中央政府および地方自治団体の機能と保有税の税源の連繋の
ための)不動産保有税制の改編方案』(2004 年)。

行政自治部『2006 年地方税政年鑑』(2007.2.26)。

行政自治部『2006 年地方財政年鑑』(2007.2.26)。

行政自治部『2006 年土地所有現況統計』(2007.10.24)。

行政自治部『2007 年行政自治統計年報』(2007 年)。

【外国文献】

- ACIR 『A Commission Report: *The Role of the States in Strengthening the Property Tax*』 Vol.1 (1963)。
- C. Eugene Steuerle 『And Equal (tax) Justice for all?』 Tax Policy Center Urban Institute and Brookings Institute(2002)。
- Department of the Treasury • Internal Revenue Service 「Capital Gains and Losses」 (2005)。
- Dennis Botman and Stephan Danninger 『Tax Reform and Debt Sustainability in Germany: An Assessment Using the Global Fiscal Model』 International Monetary Fund(2007)。
- Jerome R. Hellerstein Walter Hellerstein 『State and Local Taxation』 (Cases and Materials) Fifth Edition American Casebook Series (1988)。
- Henry C. Simons 『Personal Income Taxation: The Definition of Income as a Problem of Fiscal Policy』 (The University of Chicago Press, 1938, Midway Reprint 1980)。
- Her Majesty's Revenue and Customs 『Capital Gains Tax – Avoidance through the creation and use of capital losses』 (2007)。
- Her Majesty's Revenue and Customs 『Stamp Duty Land Tax enquiries』 (2007)。
- Her Majesty's Revenue and Customs 『Non Domestic Rating in England and Wales』 (2007)。
- Internal Revenue Service of United States Department of the Treasury 『Taxable Estate Returns as a Percentage of Adult Deaths, Selected Years of Death, 1934-2002』 (2006)。
- Joint Economic Committee United States Congress 『The Economics of the Estate Tax: An Update』 (2003) 。
- Laurence Kotlikoff and Lawrence H. Summers 『The Role of Intergenerational Transfer in Aggregate』 Journal of Political Economy No.89(1981)。
- OECD 『Revenue Statistics 1995-2005』 (2006)。
- President's Advisory Panel on Federal Tax Reform 『Simple, Fair, and Pro-Growth: Proposals to Fix America's Tax System』 (2005)。
- Robert Murray Haig 『The Concept of Income-Economic and Legal Aspects, in The Federal Income Tax, Haig, ed.』(New York: Columbia University Press, 1921)。
- S. Mansoob Murshed 『Tax Competition, Globalization and Declining Social Protection』 (2001)。
- U.S. Census Bureau, The 2007 Statistical Abstract, Table 437. Residential Property Tax Rates for Largest City in Each State : 2004。