

住宅市場と消費税

井堀利宏 東京大学大学院経済学研究科教授

矢野 龍 住友林業株式会社代表取締役会長

吉野直行 慶應義塾大学経済学部教授

渡辺智之 一橋大学国際・公共政策大学院教授

吉野 今日は「住宅市場と消費税」について、次の4つのポイントに焦点を当てて議論していきたいと思います。第1は、1997年の教訓から何を学ぶかということについてです。1997年に消費税を3%から5%に上げましたが、その時には、住宅をはじめとする耐久消費財に対する駆け込み需要があり、その反動でその後数年間は需要が大きく減少しました。

第2は、財政が非常に厳しい状況にあるので、増収を増やすために、消費税を現在の5%から上げなければならないとした場合、住宅に対する消費税もアップすべきかどうかという点です。

第3は、消費税を上げるとして、一気に税率を上げると同じことが起こりかねないので、例えば1%ずつ上げるというかたちで段階的に税率を上げていくという方法についてです。

第4は、住宅投資や耐久財に対する望ましい消費税のあり方についてです。消費税率を上げるときに、食料品や住宅などは例外にするという意見もあります。

井堀 確認ですが、消費税アップが必要かどうかという話ではなく、消費税アップを前提に議論するわけですね。

吉野 そうです。いまの財政状況からみて、とにかく何らかのかたちで増収をあげていかなければいけない。そのなかで消費税アップも不可

避だと思しますので、それを前提に住宅市場との関連を議論していただきたいと思います。

1997年の教訓から学ぶこと

●駆け込み需要とその反動

井堀 消費税を今後何らかの形で上げないと財政的に厳しいということを前提にして、住宅にかかる消費税も上げるとすると、住宅は大きな買物なので、住宅の購入意欲にも直接マイナスの影響が出てきます。しかも、耐久消費財ですから駆け込み需要が起きることになります。

1997年の税率アップの時は、その年の3月までは住宅の建設等が進み、4月以降ガタッと落ち込みました。耐久消費財では、住宅だけではなく自動車でも同じような現象が起きました。最近の例でいうと、10月からタバコへの税率が上昇した結果、タバコの値段が値上がりしましたが、同様に駆け込み需要が生じました。タバコのようにある程度在庫がきくものや住宅のような耐久消費財では、税率が大きく変化すれば、その前に早め買っておいたほうが得ですから、駆け込み需要が起きるのは当然で、それは消費者の合理的な選択といえます。



左から、矢野氏、吉野氏、井堀氏、渡辺氏

問題は、それが先の需要を食ってしまうという攪乱効果です。企業の側から見ると、駆け込み需要が起きるときには消費者のニーズに合わせてたくさん販売したり建設したりするために、資源をそこに集中しなければいけない。しかし、駆け込み需要が終わった後、需要が急落するとそれが余ってしまう。在庫にしても、人の管理にしても、極端なインフレと極端なデフレが同時に起きてしまうということです。このように税率の変化という人為的な操作により、民間の経済活動に攪乱的な影響を与えるのは、家計にとっても企業にとっても余計な負担をもたらすので、いいことではありません。

矢野 歴史的に言うと、消費税が導入されたのは1989年4月からで、税率は3%でした。実は、この時に、実業界も経団連も、住宅の消費税については、具体的に反対などのアクションを起こしませんでした。私はこの時たまたま海外に駐在していたのですが、なぜこんなことになったのかまったく不思議でなりません。

1992年には住宅生産団体連合会が設立され、下部組織10団体で構成、現在は全会員メンバーで新築住宅着工の約8割に相当する住宅を提供していますが、そこでも消費税についての議論はまったく行なわれませんでした。

その一つの背景としては、当時のバブル景気があったと思います。1989年の大納会には日経

平均3万8915円という最高値を記録し、ニューヨークのロックフェラー・センタービルを日本企業が買収したり、ゴッホの「ひまわり」が日本人によって高値で落札されたり、まさにバブルの絶頂期だったわけです。そういう状況のなかで、3%の消費税に対して、国民も経済界も、われわれ住宅生産団体も真剣に議論した形跡がないということです。他国では非課税や軽減税率が多いとか、消費税と不動産取得税の矛盾など、導入時点で消費税のあり方が議論されていないという不可解なことが起きていたのです。

そして、1997年に消費税が3%から5%にアップした時にはじめて大きなインパクトがありました。直前に駆け込み需要があり、平成8(1996)年の住宅着工が164万戸と大幅に増えた後、平成9(1997)年はその反動で139万戸に落ち込んだのです。さらにその後は多少のアップ・ダウンはありますが、おおよそ120万プラスマイナス10万戸で推移していたものが、平成19(2007)年には110万戸を割り、平成21(2009)年には45年ぶりに80万戸を割るという状況になっています。

私は住宅生産団体連合会の政策委員長をやっていますが、われわれ企業から見ると、駆け込み需要は歓迎ですが、その後の大きな反動は経営上かなりのアドバース・インパクトを与えています。

渡辺 確かに、1997年に消費税が5%に上がった時の住宅投資の変動が大きかったという研究を見たことはあります。ただ、1989年に消費税が導入された時も同様のショックがあったはずですが、その際の駆け込みやその反動についての分析はあるのでしょうか。

吉野 バブルの時だったので、その影響がわからなかったというか、出ていないのです。それどころかむしろ、住宅着工なり不動産が過剰すぎて、そのバブルをどう止めるかというのが当時の議論の中心でした。

●住宅産業の対応とその他の要因

吉野 矢野さんにお聞きしたいのですが、1997年の駆け込み需要と、その後の反動に対して住宅業界としてはどのように対応されたのですか。

矢野 結果として駆け込み需要があり、直後の大幅な落ち込みが数年続いたわけですが、これを需要サイドつまり消費者サイドから見ると、住宅という高額商品の場合、消費税の数パーセントの引き上げが資金計画に大きな影響を与えます。取得可能領域にある人は駆け込み需要の恩恵を受けることができますが、そうでない人は消費税アップの分だけ自己資金を蓄えるか、借入金を増やさないといけない。つまり、住宅取得計画を延期するとか、断念せざるを得ないという問題があるということです。

一方、供給サイドの障害は、契約段階においては駆け込み需要に対応することは可能ですが、工事段階では職人の育成には時間がかかることもあって、駆け込み需要の増大とその反動による減少に実際に柔軟的に対応できていませんでした。

また、消費税の引き上げによって住宅価格は上昇し、一部では住宅規模の縮小など一時的な住宅の質の低下も招きました。さらに、駆け込み需要が一巡した後は、消費税相当額の値引き要請の圧力と、仕事量確保のための受注競争があって、大手企業も痛手を被っていますが、特

に中小企業者ほど経営への影響は大きかったと思います。

吉野 住宅の質の低下や職人の質が悪くなるというようなことが起きていたのですね。

矢野 平成8年10月から駆け込み需要が急激に増えはじめ、例えば石膏ボードなどが足りなくなるというような問題や、100の受注に対する100の生産キャパシティがあるなかで、駆け込み需要でさらに10か20アップして、一時的に工期が延びるということもありました。しかし、需要が落ち込んだ時のほうがメーカーは大きな影響を受けました。

さきほど言ったように、昨年の住宅着工が80万戸を割る水準ですから、数年前の3割から4割減になっていて、住宅産業に大きな構造変化が起きていますが、それに近いものが1997年にもあったということです。

井堀 ただし、1997年の経験で、駆け込み需要の後に急激に落ち込んだというのは、確かに反動という面もありましたが、もう一つの原因は、1997年にはアジア通貨危機が起きています。それで消費税の効果とは別に、山一証券の倒産とかいろいろなことが起きました。その結果、将来に対する消費者の不安が大きくなり、将来の所得があまり期待できなくなって、家計の実質的な経済力が低下して、住宅の購買意欲も相当マイナスの影響を受けたと思います。

矢野 確かに、家を建てたいと思っても将来不安でなかなか踏み切れなかった人もたくさんいましたね。

吉野 銀行自身も貸し渋りというか、貸出に対し慎重になり、住宅建設への影響が複合的になり、消費税の導入がどのように住宅投資に影響を与えたかを抽出することは困難ではないかと思います。さらに1989年の時は、バブルの時期でもあり、住宅建設は伸びていましたので、消費税の影響はあったものの、住宅投資は順調に伸びていたと思います。

井堀 住宅購入のような大きな買い物では、い

ろいろな効果がトータルで効きます。1997年は、消費税率の引き上げがマクロ経済の不況を引き起こしたという議論もありますが、消費税率引き上げとは別のマイナス要因が相乗的にマイナスに働いて、特に住宅産業に悪影響が出たということはあると思います。

吉野 住宅は金融とのつながりがきわめて強いのですからね。

井堀 そう、ローン話もありますね。地価が低下して、土地の担保価値が不透明になり、借り手の担保能力を審査する金融機関の体力が落ちたため、本来ローンを借りられる人まで、借りられなかった現象も起きました。そのような影響もあり、駆け込み需要の反動以上の悪影響が出たということに注意する必要があると思います。

フローとストック どちらにかけるのか

●フローにかけるのが筋

吉野 次に、住宅に対する消費税のかけ方の問題ですが、フローに対してかけるのか、それともストックとしての住宅価格にかけるのかという問題があります。

渡辺 消費税ですから、理論的には消費のフローに対してかけるということです。将来、消費税率を上げるという決定は、X年以降の消費に対して5%プラスアルファで課税するということです。ところが、耐久消費財、特に住宅については、住宅のサービスは購入してから何十年間にもわたって受けていくのに、消費税は住宅購入時点に一括で払うという仕組みになっています。税率が全期間にわたって一定であればこのような仕組みでも、辻褄が合いますが、税率が途中で変化した時に困るということです。

X年以降の消費に対する消費税率が上がるとすれば、X年のずっと前から消費税を徐々に上



井堀利宏 (いほり・としひろ) 氏

1952年岡山県生まれ。東京大学経済学部卒。ジョンズ・ホプキンス大学大学院経済学博士課程修了 (Ph.D.)。東京都立大学経済学部助教授、大阪大学経済学部助教授、東京大学経済学部助教授などを経て、現職。著書：『歳出の無駄』の研究 (日本経済新聞出版社) など。

げたほうが本当はいいのかもしれませんが。現行制度のもとでは、消費税が上がる直前に住宅を買った人は、消費税率5%で買い、その直後に消費税率が10%に上がっても、5%分の負担ですむ期間が何十年と続くわけですから、かなり得をしたこととなります。その意味で、駆け込みに対するインセンティブは非常に強くなってしまいます。また、それに対応して、税率引上げ後の住宅需要は、急激に落ち込んでしまいます。

耐久消費財に対する消費税の課税についてはもともとそういう問題があるので、耐久消費財のなかでも特に耐用年数が長い住宅に関して、住宅業界が懸念されるのはごもっともです。一方、消費税の仕組みからいうと、それをダイレクトに直すのはかなり難しいことも確かです。二段階税率にして軽減税率を適用するとか、そもそも住宅には消費税をかけない、というような要求もあり得るかもしれませんが、それでは別の歪みが生じる上に、税率引上げ時の駆け込みの問題自体には必ずしも対応できない。そのような特別措置を求めるということではなく、

住宅のサービスにも一定の国内消費として負担してもらおうという前提で考えるのであれば、抜本的な解決はなかなか難しい。

つまり、住宅に対する消費税の課税方法自体を、ほかの財・サービスに課される消費税と区別して扱うような仕組みを導入すると、消費税をかなり複雑なものにしてしまうことになり、納税者の手間も増大してしまいます。したがって、税率引上げ時の駆け込みとその反動の問題に対処するとすれば、消費税以外のところでいろいろな工夫をするほうがいいと思います。

井堀 消費に対する対価として消費税を払うのだということであれば、住宅を購入した後、住むことにより得られる消費的なサービスへの対価として税金を払うというのが自然なことです。購入時に一度に払うよりは、スムーズに毎年フローで消費的な価値に関して払っていくほうが、論理的には筋が通っています。例えば帰属家賃に対する課税とか、固定資産税のような保有税として、保有している限りにおいては何らかの税金をかけるほうが、住宅を取得した段階で消費税を全額まとめて払うよりもいいわけです。

ただ、日本の場合、お金が動くのは住宅を購入する時なので、その時に税金をかけたほうが徴税当局としてはとりやすいということがあります。住宅を買った後、住み続ける人は必ずしもフローの所得があるとは限らない。そこで税金を取るのには、固定資産税もそうですが、保有税というのはなかなか取りにくい。勤労世帯のように毎年収入のある人以外にも、高齢者で必ずしも収入がないけれども、フローのサービスは帰属家賃的に高い場合もあります。それに対してどのような形で税金を取るかというと、なかなか取りにくいという側面があります。

理論的には、吉野さんがおっしゃるように、消費税である以上、消費にかけるのが筋です。しかし、日本の場合、取りやすいところで先にとってしまう。そのバランスをどう考えるかです。

渡辺 エコノミストの立場から言うと、フローにかけるのがきれいだと思います。しかし、それが消費税としていいシステムかどうかというのは、また別問題です。

例えば10年あるいは50年にわたる住宅サービスのフローにかけるのは、一体どういう税金になるのか。現行の消費税は売買価格の中に算入され、取引価格にすでに含まれている税金です。それを、住宅についてだけは、購入後に、家計から直接税のように徴収することが望ましいのかどうかという問題が生じます。

また、仮にそういう仕組みにすると、住宅価格に対しては単一税率の消費税でない他の税率を導入することになります。そうすると複数税率の話につながる。経済学的観点からは、食品にせよ何にせよ、複数税率はあまりよくないのです。消費税自体は単一税率にして、必要な調整は別のところで行なったほうがいい。実務的な側面や税の基本的な設計を考えないならば、消費サービスフロー課税でいいのですが、実際の導入はなかなか難しいということです。

●消費税導入の理論

渡辺 確かに、消費税率の引き上げは住宅産業にとっては大きなマイナスのインパクトがあり、それは大きすぎるのではないかと懸念があるのは当然でしょう。それに対しては、現行の住宅投資に関する税額控除や固定資産税の新築住宅に対する一定の軽減措置、もっと言えば直接の補助金とか、様々な対応のあり方を考えることも可能でしょう。

つまり、消費税は取引価格にかけるという基本的仕組みは維持しながら、悪影響やダメージについては何らかの別の施策を講じていくほうがいいのではないかと思います。

矢野 経済学の世界では、消費税の導入はこのように時にすべきだというセオリーがあるのですか。

井堀 標準的な話では、税収中立の前提で、消

費税引き上げの是非を議論することになります。つまり、消費税を上げると税収が上がるので、その分ほかの税、例えば所得税や法人税を下げ、税収を一定にすることを考えます。税の世界でいちばん大きな問題は、狭い課税ベースに高い税率をかけてしまうと、そこで大きな攪乱効果が生じて民間経済に悪影響が起きることです。消費税は課税ベースが広いので、税率が少しで一定の税収が上がります。広く薄く税金をかけ、どこか集中的に狭いところで税金を取っているものを少し減らすのは経済全体としていいことだというのが、課税理論の基本的な考え方なのです。

しかし、日本の場合は消費税率を上げるのは、他の税を減税するというよりは、財政再建のためなので、差し当たりネットで増税になってしまいます。それは当然、当面のマクロ経済にはマイナスの影響が出てくるので、通常の税制改革のケースよりも状況が厳しいなかで消費税増税の議論をすることになります。消費税を増税すると税収が上がりますから、税収が上がった分、いろいろな形で使えますが、それが過去の借金の返済になるという、今のいろいろな手当てに使いにくい。これが財政事情の極端に悪い日本の問題です。

また、消費税については、通常の消費に対する税という形で議論しているので、消費税はあまり歪みをかけない税だということになっていますが、住宅や耐久消費財はまた別の話です。そこは標準的な消費税の議論ではあまり議論しませんよね。

吉野 まったく議論がありません。それが問題ですね。

矢野 われわれ産業界からいうと、とにかく先生方に基本の税制のあり方を整理していただきたいと思っています。今日の議論は消費税率の引き上げを前提にしていますが、仮に近い将来消費税率が10%になるとしても、その前に消費税のあり方について徹底的に議論してわれわれ



矢野 龍 (やの・りゅう) 氏

1940年旧満州生まれ。北九州大学外国語学部卒。住友林業株式会社入社。海外事業本部第一部長、専務取締役、代表取締役社長などを経て、現職。社団法人日本木造住宅産業協会会長、社団法人住宅生産団体連合会副会長などを兼任、国土交通省社会資本整備審議会委員も歴任。

を納得させてほしいということです。

財政上、消費税を上げなければいけないということについてはもちろん理解しているつもりです。しかし、消費税アップ分によって、いかに家を建てたい人に対してインパクトを与えないようにするか、そういう方法がないか、ということなのです。

消費税率の 段階的アップについて

● 駆け込み需要への影響や効果は小さくなる

吉野 次に、消費税率を段階的にアップしていくということについてはいかがですか。

井堀 安定的に税収を負担するという前提であれば、駆け込み需要はないほうがいいわけです。駆け込み需要というのは耐久消費財にとって、税率変化と付随するものですが、その影響をなるべく小さくしなければいけないということで、段階的なアップとか、いろいろな工夫が必要だという議論が出てくるのだと思います。

税率の段階的アップというのは、例えばトータルで5%上げるのを1%ずつ5回に分けて上げるので、税率の引き上げ幅は少なくなる分だけ、駆け込み需要への影響も小さくなるはずで、5%上がるのだったら、頑張っただけで今のうちに住宅を契約しようかと駆け込み需要を刺激するけれども、1%ぐらいだったら、まあ、いいかということになるわけです。

ただ、段階的に上げる以上、毎年上げなければいけないので、駆け込み需要の期間を長くすることになります。長い間、駆け込み需要をもたらして、将来の需要を先に食べてしまうわけですから、終わった後の反動は必ず来ます。段階的に上げて、駆け込み需要がある期間で見ると、その時点では少しずつ抑えることはできますが、ゼロにするのは難しいし、トータルに見るとそれなりの駆け込み需要は起きるということです。つまり、税率が上がった後では、ある程度の駆け込み需要の反動は起きざるを得ない。そこは消費税が耐久消費財にかかることの副作用として仕方がないと思います。

逆に言うと、短い期間に集中するから企業としても困るわけです。短時間に住宅をたくさん販売しなければいけないし、終わった後、急に減るから困るということであれば、期間が長いということはその分、ある程度平準化しますから、それなりに対応できるということかもしれません。

期間を長くすることで、駆け込み需要の前と後の凸凹をある程度は少なくする。トータルな凸凹の大きさは同じにしても、凸凹を横になだらかにするという意味では、それなりに経済的なメリットはあると思います。企業にとっては凸凹の大きさ以上に実質的なコストが大きいわけで、短期的に集中すると余計にコストがかかりますから、それをなだらかにしてくれるという意味で、経済学でいうところの超過負担の考えです。また、消費税を段階的に上げれば、駆け込み需要の期間も長くなりますから、その間

に経済活性化の方策を進めて、日本経済が中長期的に良くなっていくと、家計が実感できれば、住宅需要の落ち込みを回避することもできるでしょう。

渡辺 消費税の段階的引上げ案については、良い点と悪い点があると思います。確かに耐久消費財に対する変動を緩和するという意味では、意味があると思います。ただ、税率がたびたび変わることが、実務的な対応として面倒な面もあるかもしれない。

それから、例えば5年、あるいはさらに長期間にわたって少しずつ上げていくとすると、その間、政権が代わるかもしれないので、政治的な面から途中で実施できなくなるというような不安定な面もあるという気もします。したがって、段階的な引き上げがいいかどうかというのは、いろいろな側面を見て考えないと、なかなか難しい問題だと思います。

矢野 住宅産業からみると、消費税率が仮に段階的にせよ10%に上がると、経常利益が限りなくゼロになり、たぶん縮小均衡の中で崩壊するような状況になるかもしれないという危機感があります。

●段階的アップの方法論

吉野 ところで、私が考えている段階的なアップというのは、消費税率を10%とすると、住宅を購入した時に1%分払い、その次の年から、残りの消費税分を徐々に払っていくというやり方です。つまり、購入時の消費税を先延ばしにして払っていくわけです。そうすると、高齢者で所得がない時に、1%ずつをどのように払うのかという問題が出てくるのですが、いかがでしょうか。

井堀 それはフローとしてかけてくるわけですね。

吉野 いや、ストックとしてかける場合です。住宅を買う時点では1%分しか払わないで、2年後から9年間かけて、例えば1%ずつ消費税

分を払っていくということです。

井堀 確かに、そういう段階的なものもあります。ただ、私が考えているのは、買うタイミングによって消費税率が違うというものです。一挙に10%にするのではなく、5%からまず6%に引き上げて、その後6%から毎年、1%ずつ上げて徐々に10%に上げていくわけです。

吉野 1年目に買った人は6%、翌年買った人は7%、最後の年に買った人は10%になるということですね。

井堀 先に買ったほうが得なので、駆け込み需要が出てきますが、1%ですから一挙に上げるよりは駆け込み需要は少ないことになるはずで

渡辺 現行の消費税の仕組みを前提とすれば、段階的アップという時には、おそらく井堀先生の言われるような方法になると思います。つまり、住宅に対する消費税率を5%から10%に一挙に引き上げる場合のインパクトを少なくするために、上がり幅を小さくするという考え方だと思います。

吉野 そうすると今度は、それがいろいろな産業に影響してきます。例えば住宅産業はそれでいいけれども、自動車会社も同じことをたぶん言ってくる。そうすると、どこまでの財に対し段階的なアップを認めるのかということが、政治的に出てくるような気がします。

井堀 私が考えているのは、耐久消費財だけではなく、食料にしても、すべての消費税を1%ずつ上げていくということです。

吉野 とにかく全部、段階的にしていくわけですね。例えばそのように5%、6%上げるとしても、すべて段階的にして、特に耐久消費財の場合はスムーズにしないといけないと思います。

井堀 一度に上げると、駆け込み需要の反動がかなり大きく出てきますからね。住宅がいちばんひどいと思いますが、自動車もそうです。

もちろん、渡辺先生が言われたように、それに対して政策的に対応する形で別の形で対応す



吉野直行（よしの・なおゆき）氏

1950年東京都生まれ。東北大学経済学部卒。ジョンス・ホプキンス大学大学院経済学博士課程修了（Ph.D.）ニューヨーク州立大学経済学部助教授、慶應義塾大学経済学部助教授などを経て現職。金融庁金融研究研修センター長を兼任。著書：『英語で学ぶ日本の経済』（有斐閣）など。

ることも検討に値します。消費税はしょうがないけれども、駆け込み需要があった時に、別の形で政策的に住宅に対する補助金で対応するという手ももちろんあると思います。

吉野 その時に補助金のほうが税率アップよりも大きいと、何のための財政改革かということになります。

井堀 消費税は住宅以外にもかかりますから、トータルではもちろん税収は増えるはずで。ですから、そのうちの一部を使う。いろいろな形で減税のための手当て、例えば低所得の人の食料品への補助とかいろいろなものが出てくると思います。あるいは社会保障歳出が今後増大することも予想されますので、このような様々な歳出需要を全部集めると、消費税の増税だけでは足りないことになるかもしれないというのはありますね。

吉野 税率の部分と、どこにどういう形で補助するかというのは、もう一つ重要な問題だと思います。

矢野 仕組みそのものは先生方に理論的に議論していただきたいのですが、われわれが政治家

に説明すると、残念ですが、とにかく財政がパンクだし、もうどうしようもないというだけです。

しかし、私が申し上げたいのは、例えば住宅建設が10万戸減った場合、ダイレクトのマイナス分や雇用がどのくらい減るかというのは、全部数字で出てきます。逆に、プラス10万戸の場合、それを全部計算すると何兆円のプラスになり、税収入がいくら増えるという数字をわれわれ産業界としては出していかなければいけないと思います。

住宅への望ましい 消費税のあり方

●住宅サービスの質を考える

吉野 次に、住宅についての望ましい消費税のあり方についてです。これまで議論してきたように、消費税率を上げるにしても段階的に行なうべきだという議論が一つあると思います。

また、住宅サービスは食べ物と同じようなものであり、衣食住は人間にとって最低限の必要ですから、消費税率を例えば12%にしたとしても住宅についてはもう少し低い税率でいいし、食料品はゼロにすべきだという議論もあります。

矢野 私は次の日本を背負う30代あるいは20代のことを考えています。今の住宅購入者の半数以上が30代になっていますが、ご存じのとおり、この10年間でこの世代の年収は約7%、金額にして70万円～80万円減っています。そうなると、住宅ローンの借入年収倍率も5倍から6倍に上がってしまいます。

そういうなかで住宅の消費税率を引き上げることは、住宅取得意欲に水をさすと同時に、良質な住宅取得への大きな障害になると危惧しています。予算が3000万円しかないということになると、安価な住宅しか手に入れることはできません。

いま日本は「チャレンジ25」で、省エネや太陽光発電を取り入れた長期優良住宅をめざしていて、平成18(2006)年6月の「住生活基本法」に基づき、20～30年で倒れるような「ウサギ小屋」(rabbit hutches)ではなく、長持ちする優良住宅を普及させるという政策を進めています。これとまったく相反することになってしまいかねません。家を建てたいという人の6割～7割が一軒家に住みたいと考えているのに、消費税率を上げてしまっただけで、実質的に良質な住宅取得に大きな障害があるということです。

吉野 ところで、消費者は一生に1回あるいは2回くらいしか住宅を買えませんから、質がいかどうかなかなかわからない面があります。そこで矢野さんに教えていただきたいのは、良質かどうかということはどうやって、住宅を初めて購入する20代あるいは30代の人に教えたらいいのかということですが……。

矢野 住宅の質についてはきちんとした基準があります。平成18年に「住生活基本法」ができた時、耐震性や断熱性などの十数項目の目標数値もつくっています。そのような目標値を満たす良質な住宅をつくるためには、当然のことながらコストアップになります。しかし一方で、現在の仕組みでは、例えば柱とかの構造躯体(スケルトン)の耐久性を犠牲にして、ローコスト住宅を建てることもできるわけです。

また、住宅で大切なのはアフターメンテナンスで、大手ハウスメーカーはそれに莫大なお金をかけています。30年、40年、50年、あるいは100年間という長期的視点で無料でカルテをつくって面倒を見るという仕組みをつくっていますが、メンテナンスには当然お金がかかります。一方、「安かろう、悪かろう」という住宅もあって、そういうのはメンテナンスゼロで、いわゆるCOD(Cash on delivery)です。ただ、住宅を一次取得する人は予算もあるので、仕方がないという面もありますが、政府の住宅政策と逆行していることは明らかです。

●軽減税率の効果

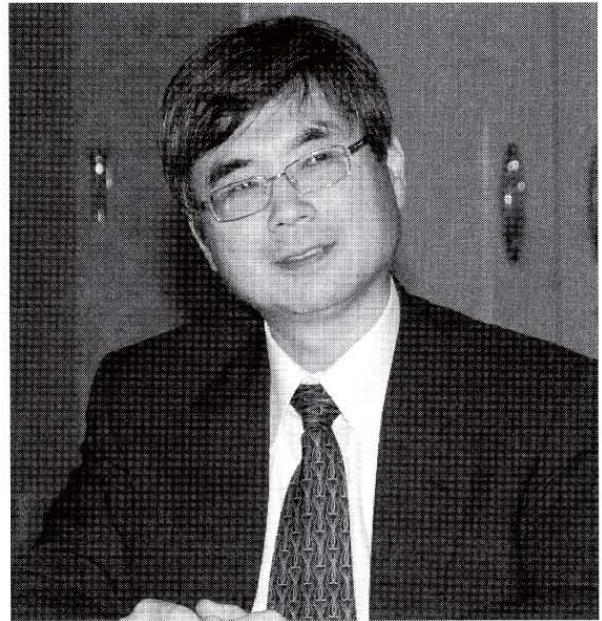
吉野 話をもとに戻して、衣食住の観点から消費税をどう考えるかということですが……。

井堀 確かに多くの国では、特に食料品については軽減税率にしています。税の世界では、「所得再分配」あるいは「公平性」と、資源配分をよりきちんとするために攪乱的な歪みを少なくするという「効率性」という二つの考え方がありますが、軽減税率は基本的に所得再分配的な考え方です。特に食料品の場合、食料を食べないと生きていけませんから、消費税を上げると低所得者の人たちの税負担が重くなるので、それに対し軽減税率で対応するということです。

ただ、軽減税率をかけたからといって、極端に低所得者の人だけが食料品を購入しているわけではないので、再分配効果はあまりないのが現実です。食料品はいま所得にほぼ比例して買われていて、特に日本の場合、グルメな食品は高額消費者がそれなりに多く買っているケースもありますから、食料品に軽減税率をかけても、低所得者に有利な形の再分配効果はさほどないということです。そこで、食料品に軽減税率をかけるのではなく、消費税率を一律にすれば全体としての税収が入りますから、上がった税収を所得の低い人に集中的に還付の形でしたほうが、所得再分配効果があるという議論もあります。

ヨーロッパでも、付加価値税15%以上で食料品に対して軽減税率や非課税を適用している国は多くありますが、その国でも、それが低所得者の人にとって再分配効果としてそれほど効いているかということ、どうもそうではない。政治的なシンボルとして、軽減税率をかけて低所得者に配慮していますということを、政治家が国民に示すためにかけていて、実質的にはあまり再分配効果がないという実証研究が多くあります。そういう意味で、所得再分配の観点から軽減税率がいいとは私も思いません。

また、住宅の場合は、「所得再分配」ではな



渡辺智之（わたなべ・さとし）氏

1957年京都府生まれ。東京大学経済学部卒。大蔵省入省後、IMF アジア局エコノミスト、一橋大学経済研究所助教授、中央大学大学院国際会計研究科教授などを経て、現職。Ph.D. (プリンストン大学)。著書：『税務戦略入門：タックス・プランニングの基本と事例』（東洋経済新報社）など。

く「資源配分」の観点から軽減税率なり非課税にすることを主張するほうが、より説得力があると思います。住宅の場合、極端に低所得者の人だけが買うわけではなく、良質の住宅は一定以上の所得がないと買えませんから、住宅に軽減税率をかけても「所得再分配」効果はそれほど発揮されるとは思えません。住宅に関しての所得再分配は、消費税でやるより、低所得者の人には別の形の住宅政策、たとえば、低所得者向けの公営住宅、家賃補助など、で対応するほうがいいと思います。

問題は、消費税が本当に耐久消費財としての住宅になじむのかどうかということです。その意味でいえば、耐久消費財は非課税にすることが最適です。しかし、日本の税でどうしても住宅も消費税の課税対象にせざるを得ないと、軽減税率がセカンドベストとなる。

資源配分効率性から見ると、住宅への消費税の税率はなるべく低いほうがいいけれども、いろいろな制約でゼロにするのは難しいとすると、なるべく少なくしたほうが、駆け込み需要の問題も含め、消費税を一度に取ってしまうという

意味でのいろいろな問題点の影響を少なくできる。

つまり、資源配分の効率性をなるべく阻害しないようにするためには、住宅への消費税は少ないほうが良いということです。そして、非課税が現実的に無理だとすれば軽減税率のほうが一律に課税するよりも相対的に良い。このようなロジックのほうが、より説得力があると思います。

●住宅課税の軽減や非課税について

吉野 渡辺さんはいかがですか。

渡辺 基本的に井堀さんのご意見に賛同します。少なくとも所得再分配の観点からの軽減税率については、確かに3000万円ぐらいの住宅であれば、多くの人は納得してくれるかもしれませんが、軽減税率なり非課税にしてしまうと、3億円の住宅を買った人は量的にその10倍の恩恵を受けることになってしまいます。そうすると、それでもいいのではないかとか、むしろそうしないとおかしいとか、一定の金額に制限しようとか、議論がますます混乱し、消費税制がますます複雑なものになってしまう可能性があります。したがって、所得再分配の観点はあまり出されないほうが良いだろうというのは、おっしゃるとおりだと思います。

ただ、資源配分の効率性という観点からの住宅消費税の軽減や非課税が望ましいかどうかという点については、私はまだよくわかりませんが、なかなか難しいと思います。一般的に言うと、消費税に非課税を導入した場合、業者の立場とすると、売上げが非課税になるとインプットのほうの消費税も控除できなくなるので、それほど利益になるかわかりません。いま家賃や社会保険診療報酬は非課税になっていますが、一部の病院で高い資材や器械を買っても、その消費税分が控除できないことから困ってしまうこともあるようですし、貸家業界でも同様の原因で消費税についての問題が発生して

います。一般に、消費税の中に非課税の品目をつくってしまうと、税の歪みがほかのところにも拡散してしまい、厄介な状況が生じてしまいます。軽減税率導入による歪みも同様です。

元来、消費のフローにかけるべき消費税を、便宜的に、耐久消費財も含め販売価格にかけていることから生じる問題は確かに無視できません。それを最小限にする努力は必要だと思います。ただ、住宅に対する軽減税率、非課税の適用という形でそれが達成できるのかどうかについては、私はよくわかりませんが、相当に慎重な検討を要する問題であると思います。

矢野 その辺の議論になると、われわれ住団連では、住宅の消費税は5%が限界であると思っています。それは、先ほど触れたように日本の住宅は、欧米諸国と比べて質の面ではまだまだ遅れていると言わざるを得ません。例えば、世界一の地震国と言われている日本にあって、耐震性に問題がある住宅がいまだ1050万戸も存在していることです。一度大きな地震が起きるたびに、住宅の倒壊により大きな被害が発生しています。一刻も早い耐震化が必要ですが、住宅消費税率の引き上げは、こうした対策にも水を差すこととなります。

住宅の消費税の引き上げは、住生活基本計画の目標達成に対する阻害要因になることと生活の基盤としての住宅に対する消費税の在り方について、もう一度深い議論が必要であると考えています。

これからの日本の住宅産業と税制

●日本の住宅産業の可能性

吉野 ところで、消費税とは少し離れるかもしれませんが、日本の人口が減少期を迎えて住宅需要は減らざるを得ないという気がしますが、一方で、そういうなかで日本の住宅産業が、製



造業と同じように海外で自らの強みを生かし、特にアジアなどではこれから中国でも住宅需要が相当出てくると思いますので、海外で活躍しながら日本の需要を補うことができるのか、あるいは、そのようにするためにはどういうことが必要なのかということについて議論していただきたいと思います。

矢野 住宅のみならず、われわれ企業グループが生き残る方法は、極端に言うと、日本で事業を続けても継続的な成長はまず望めないと経営判断することだと思っています。理由は単純で、人口がピークアウトして縮小均衡に入った国には期待できないからです。いま住宅産業のみならず、ほとんどの企業、いかなる業種でも、成長する国のなかでいかに自らの経営資源を生かしていくかということを真剣に考えています。われわれが狙うのは、グローイング・マーケットである BRICs であり、そしてインドネシア、トルコ、フィリピン、ベトナムなどのネクスト 11 です。

300年以上の歴史がある住友林業は最大の森林資産を持っていますが、そういう森林資産などで経営は成り立ちません。そこでわれわれはもうすでに、特に環太平洋諸国の中でわれわれの本業である総合住生活関連事業をやるということを始めました。

現にわれわれは北米に進出しています。中国や韓国でも家づくり、施工を行なっています。オーストラリアでは住宅分野でおそらくナンバ

ー4の位置を占めるに至っています。

いま中国で住友林業が期待されているのは、環境対応、省エネです。グローイング・カンントリーでわれわれの経営資源が大いに生かされる時期が来たということであり、それをしないと生存はないということでもあります。海外の経常利益が占める割合はわずか2割弱ですが、5年以内に3割、10年以内には5割ぐらいになっていると考えています。各社がほとんどそうなっています。

吉野 ただ、中国はカンントリーリスクが大きいですね。ある製造業の人に聞いた話ですが、工業団地があるからといって進出したら、水や電気を引くコストまで負担させられたということです。

矢野 そういう所へは出ていってはいけないのです。水や電気などのインフラが整備されているところへ出ていくのですが、それにしても最近の日中関係を考えると、中国のカントリーリスクは決して小さいとはいえませんから、中国投資はトータルロスでもいいと考えないといけないかもしれません。

吉野 どの国にどういう形で出ていけるかということは課題ですが、可能性としては日本の住宅産業の力は相当あると思います。

矢野 あります。それと、ベトナムでの原発受注競争の第一ラウンドでロシアに負けましたが、やはり政官民が共同で出ていかないといけませんね。私たちは政と官には今のところあまり期

待できないので、自分の力で出て行く以外に選択肢はないのです。

井堀 韓国は政官民が一体となって積極的に海外進出していますね。

吉野 政官民に学者まで加わっていますからね。そういう現状を考えると、日本も海外に出る時には、政官民の連携は必要だと思います。日本は癒着がひどいという議論がアメリカから出たことがありますが、それに対してフランスなどは猛反対しています。

なぜアメリカは「官」なしで「民」が出ていけるかという、英語が母国語だからです。民間企業の人たちは、そのまま相手の政府と交渉できる。さらに文書も法律も読めてしまいますから、自分たちの弁護士を連れていけば交渉ができます。ところが、フランスや日本はそういうわけにはいきません。

矢野 フランスの主張が正論ですね。

吉野 アジアを見てみれば、韓国と中国は当たり前のように「民」と「官」が一緒にやっています。為替にも介入しています。したがって、日本の産業が外に出ていく時、「官」と「政」のあり方をもう一度問い直さなければいけないと思います。

矢野 それは先生方にぜひ言ってほしいと思います。われわれが言うと業界意見になります。

日本が非常にユニークなのです。先進国の中でも10年以上デフレに悩まされています。ニュージーランドやオーストラリアでも、何かあると政治家と高級官僚が出てくる。国益のため、国民のためというターゲットを知っているから、当たり前です。日本の政治家や官僚の皆様にも、国益や国民のため、命を掛けて取り組んでいただきたいと思います。

●政策的な対応も必要

井堀 いまアジア進出の話が出ましたが、外国でももちろんグローバル化を推進していくことは、住宅に限らず日本の企業や産業が生き延びるた

めの大きな道です。この点をより強化することは重要です。

ただし、同時に、住宅に関して言えば、日本の中でもまだニーズは十分にあると思います。特に日本の、たとえば、東京でも住環境の悪いところ、しかも震災リスクがあるところでは、地震が起きた時、本当に大変なことになりますから、そういうところの区画整理を大胆に実施して、もう少し耐震性の高い住宅を供給することが重要な課題になっています。これは単に住宅だけではなく、いろいろな法制度の問題、土地の利用とかいろいろ入ってきますが、まさに喫緊の課題だと思います。

衣食住の中でも、日本の住宅は質の面でもいろいろな問題を抱えていますから、そこをきちんと行なっていくとそれなりの需要はそこそこ出ると思います。だから、人口は減少しても住宅に対する需要はそれほど急激に減少することはないと思うのですが、いかがですか。

矢野 さきほどは極論を言いましたが、おっしゃるとおりです。日本はまさに住宅の新しい価値を生んでいく時期になってきていると思います。

井堀 環境にしても、クオリティ対応にしろ、耐震にしろ、いろいろな面でまだまだやるべきことは多いと思います。そういう面と、もちろん外国へ出て行って新たにという両方の面があると思います。

矢野 そうですね。

井堀 それにはもちろん政策的な対応も必要ですし、法律の面も必要です。例えば借地借家法については、定借権などが盛り込まれましたが、日本の内需の面での、住宅をより住みやすくするためのいろいろな政策が必要だと思います。とくに、中古の住宅市場をより整備して、住み替えがより円滑に行なわれると、住宅だけでなく人生設計にもより柔軟に対応できるようになって、より豊かな生活を享受できると思います。なかでも、少子高齢化で同居率が減少傾向を示

している状況では、ライフスタイルで住宅に対するニーズは大きく変化します。それに住宅供給を合わせるには、リフォームと並んで、眠っている住宅資産を活用する方策が重要になるでしょう。税制もこうした視点で見直す必要があります。

●消費税の外での対応が望ましい

井堀 もう一つ、渡辺さんにお聞きしたいのですが、先ほど住宅を非課税にするといろいろな問題が出てくるとおっしゃいましたが、確かにそういう面もありますが、ヨーロッパでは住宅非課税の国もあります。ほかの面でも食料品非課税でやっているところがあります。

非課税にするとすべて取引がだめになるということは必ずしもなくて、それは工夫次第だと思います。いろいろな歪みはあるのですが、実務上も住宅を非課税にして別な形で対応するのも一つのオプションとしてありうると思います。ハードルはあると思いますが、オプションとしては、住宅を消費税からは非課税として外しておいて別な形で、固定資産税のようなものと一緒にして、保有税の形で行なうということです。そのほうがすっきりするという気がするのです。そのほうがすっきりするという気がするのです。税制、調整の実務面などの点も含めてもう少しきっちりと研究する必要があると思います。いずれにしても、消費税と住宅など耐久消費財との関係は、理論面でも実務面でも、より深い検討が必要だと思います。

渡辺 ヨーロッパの付加価値税には長い歴史があり、古い形の売上税からだんだん進化とか、改良してきたものです。昔の売上税はもともと複数税率でしたし、どちらかというと、そのような旧売上税の名残がいまだにヨーロッパの付加価値税に残っているという面もあると思います。これに対して、最近の理論的・経済的な観点から消費税制を設計した、ニュージーランド等の新しいタイプの消費税は、複数税率は導入せず、極力広い課税ベースに対して単一税

率を適用することを志向しています。

消費税は大変重要な税金ですが、ある意味、不器用な税というか、一部分を動かすと全体としていろいろなところに弊害が出てくる面があります。そういう意味で、複数税率や非課税というのは、消費税に関しては、なるべく少ないほうがいいと思います。問題に対しては、もっと広い観点から、消費税制の外で、所得税なり、井堀さんの言及された固定資産税なり、あるいは補助金なりという手段で対応したほうがいいのではないかと考えています

今後、国際的な観点から、法人税率を引き下げていくということは、とても大事な課題だと思います。現在は5%引き下げ案が検討されているようですが、おそらく5%ぐらい下げても不十分であり、最低10%から15%下げないと効果がないのではないのでしょうか。その場合に、法人税率を下げっ放しで放置し続けることはできないのですから、何らかの財源が必要になります。その際、所得税の控除縮小・最低税率の引き上げか、消費税の引き上げか、少なくともどちらかを実施するしかないでしょう。また、社会保障との関連で、将来的には、消費税の大幅引き上げ問題に対応せざるを得ないわけです。税率がさらに高くなっていく過程での消費税の設計を考えると、それが可能な間はなるべく簡単な仕組みを維持したほうがよろしいのではないかと趣旨です。

ヨーロッパの付加価値税に非課税や軽減税率の規定があるというのはおっしゃるとおりですが、ヨーロッパ人も必ずしもそれがよいことだと思っているわけではありません。ただ、いったんそれらを導入してしまうと、なかなか解消できないということだと思います。

最後に感想ですが、1997年の教訓の話を聞いてつくづく思いましたが、97年に消費税を3%から5%に上げた時も歪みが大きかったのに、今度はもっと大幅な税率引き上げということになると、駆け込みの問題だけでなく、住宅の質

や大工さんの労働市場も含め、非常に大きな問題が起きることが予測されます。消費税率の引き上げがいつになるのかわかりませんが、住宅に関して生じうる問題について、事前に多くの人にきちんと理解してもらうことが大事です。耐久消費財の中でも最大の問題は住宅なので、そこはきちっとまじめに考えないといけないということを強く思いました。

ただ、残念ながら、消費税率引き上げによる住宅関連問題を消費税の枠内だけで対応するのは極めて難しいというのも、もう一つの事実だと思います。これは、決して何も対策をとらなくてもいいと言っているのではなく、むしろ、深刻な問題なので政策としてきちっと対応せねばならないということを、本日はあらためて学ばせていただきました。

●耐久消費財への税制研究が必要

吉野 最後に私からいくつか申し上げさせていただきます。

毎年の政府の歳出が90兆円ぐらいで、歳入が40兆に届かないわけです。これがいつまで続くか。危険な状況にあることは事実だと思います。

数字で申し上げますと、日本の金融資産残高は1500兆あるとよく言われていましたが、住宅ローンや自動車ローンを除くと、家計の金融資産は1050兆円しかないのです。今の日本の政府の債務は1000兆円ぐらいになろうとしていますから、あと2～3年しかないわけです。

なぜ今まで日本の債務は大丈夫だったかという、需要があったからです。つまり、銀行が国債を買い、生命保険会社が国債を買った。日本の企業に需要がなかったので、預金が入ってくるところで国債を買うことができたのです。しかし、あと50兆円しかその余地がないわけです。

怖いのは、海外の人たちがいよいよ日本は危なくなったなと思った時で、その資金が急に逃げ出します。さらに怖いのは、日本の人たちが、

いま預金しているカネが日本の円だと怖いからというので海外に出ていった時です。そうすると、もう日本の国債が消化できなくなる。そういう意味で私はこの1050兆円というのが一つの数字だと思いますが、それ以上は増やせないというところがあるので、この消費税の議論が出てきていると思います。

衣食住に関しての住宅について言えば、普通のサラリーマンが住宅を買えない国などというのはやはりおかしいと思います。みんなが普通にまじめに働いていれば買えるものでないと、その国の政策としてはいけない。その意味では消費税が増えることにより環境や省エネのいい住宅ができ、消費税の増えた分でエネルギー効率がよくなり、それで消費税の分だけ補填ができています。そのような住宅ができれば、いちばん理想です。

今は少し高いけれども、将来的にはエネルギーの消費効率が上がり、電気代もガス代も少なくて済むというような住宅ができれば、日本にとってまさに普通のサラリーマンでも大丈夫な住宅になると思います。それから、維持・補修費が少なくて済む。こういうことができれば素晴らしいことだと思うので、住宅メーカーの方々にはぜひそういうことも目指していただきたいと思います。

税に関して今日いろいろ話がありましたが、耐久消費財に関してはいろいろな研究をもっと日本でしないといけないと思います。外国ではこういう研究はないわけですが、日本の中で、ぜひお二人の先生、そして私も含めて、耐久消費財に対する税のあり方について研究したいと思います。

最後に、政・官・民が一緒になり、国内もそうですが、海外で売れる住宅をつくり、日本の産業がそういうところで収益を上げていただくことが重要ではないかと思います。

ありがとうございました。

(2010年10月18日収録)