

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究

— 今後の固定資産税のあり方について —

平成19年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、ますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方公共団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の幅広い業務を行って参りました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方公共団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりましたが、本年度は5つの調査研究委員会において固定資産税制度、資産評価制度等に関して、専門的な調査研究を行っております。

このうち、地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会においては、長期的観点から諸外国の制度と比較しつつ、今後の固定資産税のあり方について調査研究を行ってきました。

この度、同委員会の調査研究の成果をとりまとめ、ここに研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成19年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理事長 堤 新二郎

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	金子	宏	東京大学名誉教授
委員	石島	弘	岡山商科大学大学院法学研究科教授
	工藤	裕子	中央大学法学部教授
	佐藤	英明	神戸大学大学院法学研究科教授
	篠原	正博	中央大学経済学部教授
	渋谷	雅弘	東北大学大学院法学研究科教授
	神野	直彦	東京大学大学院経済学研究科教授
	杉原	正純	アルプスカード株式会社取締役社長
	徳住	祥蔵	前新日本製鐵株式会社顧問
	西野	萬里	明治大学商学部教授
	堀場	勇夫	青山学院大学経済学部教授
	前田	高志	名古屋市立大学大学院経済学研究科教授
	水野	忠恒	一橋大学大学院法学研究科教授
	持田	信樹	東京大学大学院経済学研究科教授
	横山	彰	中央大学総合政策学部教授
	吉田	裕計	東京都主税局資産税部長
	深尾	秀和	神戸市行財政局主税部長

(順不同、敬称略)

※平成19年3月現在

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

○第1回〔平成18年7月13日（木）〕

- （議題）（1）固定資産税の現状
（2）平成18年度研究テーマ等
（3）住宅・宅地減税を中心とする政策税制のあり方

○第2回〔平成18年9月11日（月）〕

- （議題）（1）高齢化時代における資産課税のあり方
（2）「リバース・モーゲージの現状と今後の展望」
（株価値総合研究所取締役 村林正次先生プレゼンテーション）

○第3回〔平成18年11月13日（月）〕

- （議題）（1）韓国の地方税と地方財政の変化と課題
（明知大学校法政学部行政学科教授 林承彬先生プレゼンテーション）
（2）その他

○第4回〔平成19年3月15日（木）〕

- （議題）（1）平成19年度税制改正
（2）新築住宅特例のアンケート結果報告
（3）アメリカにおける財産税の調査結果報告
（4）報告書（案）

目 次

1	はじめに	1
2	住宅・宅地減税を中心とする政策税制のあり方	2
	(1) 住宅用地に対する課税標準の特例	2
	①主な論点	2
	②制度の概要	2
	③経緯	3
	④現状	3
	⑤地方団体からの主な意見	4
	⑥委員からの主な意見	5
	(2) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置	6
	①経緯	6
	②現状	7
	③納税者へのアンケート結果	8
	④委員からの主な意見	8
3	高齢化時代における資産課税のあり方	8
	(1) 日本における高齢化の現状	8
	(2) 高齢化時代の主な論点	9
	(3) リバース・モーゲージ制度	9
	(4) アメリカにおける財産税の負担軽減制度	10
4	研究報告	10
	(1) リバース・モーゲージの現状と今後の展望	11
	(株)株式会社価値総合研究所 村林正次取締役・主席研究員	
	(2) 韓国の地方税と地方財政の変化と課題	36
	(明知大学校法政学部行政学科 林承彬教授)	
	(3) アメリカにおける財産税の調査結果報告	45
	(名古屋市立大学大学院 前田高志教授 総務省自治税務局固定資産税課課長補佐 須藤明裕)	

1 はじめに

長年、懸案とされてきた固定資産税における土地の負担調整措置については、平成18年度税制改正において、既に負担水準が高い土地について、商業地等に係る課税標準額の上限（評価額の70%）など現行制度を継続する一方、負担水準が低い土地については、課税の仕組みの簡素化を図りつつ、課税の公平の観点から負担水準の均衡化を一層促進する措置が講じられたことにより、一定の目処が着いた。

現行の土地の負担調整措置の基礎となる仕組みは、平成9年度に導入され、当研究委員会においても幾度か議論・検討を重ねてきたところである。この新しい負担調整措置において、税負担の据置ゾーンは、地価の上昇と下降が混在している状況では、納税者の負担や市町村の税収双方の急激な変化を防ぐ役割を有していると思われることから現行制度を継続することとなったが、より簡素化を目指すのであれば廃止することが望ましく、今後慎重に検討していくことが求められる。また、負担水準が低い土地の下限を20%としている制度についても、今後の負担水準の状況をみながら検討を続けていく必要があるだろう。

本年度の調査研究に当たっては、この負担調整措置により数年後にはある程度土地における負担水準の均衡化が図られることも見据えつつ、住宅・宅地減税を中心とする政策税制のあり方を検討した。また、高齢社会の進展に伴い、年金生活者などフロー所得が少ない者が増加する社会の到来につれて、固定資産税という資産価値に応じて税負担を求める物税についてどのような対応が考えられるか検討を行った。

2 住宅・宅地減税を中心とする政策税制のあり方

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例

① 主な論点

住宅用地に対する課税標準の特例（以下、「住宅用地特例」という。）については、平成12年度政府税制調査会中期答申において、「特に小規模住宅用地については価格の6分の1、一般住宅用地については価格の3分の1を課税標準とする大幅な特例措置が講じられており、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、当該特例措置の拡充前の水準に戻すことについて検討する必要があります。」と指摘がなされている。

また、参考1にあるように、商業地と比較して税負担を抑えすぎではないか、負担調整スキームに違いがあるので納税者が理解しにくい等といった意見も聴かれるところであり、そのあり方について検討を行った。

(参考1)

住宅用地特例の主な論点

1 住宅用地と商業地等の格差是正

住宅用地と商業地等の「地積」の割合は、概ね、1対1であるが、「税負担」の割合をみると、1対3となっており、住宅用地は過大な軽減がなされているのではないかと。

2 住宅用地と商業地等の負担調整スキームの統一

住宅用地と商業地等に係る負担調整措置について、特例率以外でも負担調整措置の違いにより納税者への説明を困難にしているとの意見あり。

※負担調整スキームの統一のメリット

- 制度の簡素化により納税者への説明が簡易
- 課税システムへの負荷が減少

3 住宅用地特例の趣旨をどのように考えるか。

地価下落が続いていることや税額が減少しているなかで、7割評価導入に伴う税負担の急上昇に配慮するため特例率を拡充した趣旨は薄れているのではないかと。

4 土地・家屋とのバランス

家屋に対して住宅用地の税負担が低くなっており、バランスを欠いているのではないかと意見あり。

② 制度の概要

固定資産税の住宅用地特例について

1. 概要

区分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格 × 1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分（家屋の床面積の10倍まで）	価格 × 1/3

2. 併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、住宅用地特例の適用がある。

【例】敷地面積200㎡、家屋の床面積100㎡〔うち、店舗部分50㎡、住宅部分50㎡〕の場合
 → 住宅部分の割合が1/2 → 敷地全体に小規模住宅用地特例（1/6に軽減）の適用あり

③経緯

住宅用地特例は、住宅政策上の見地からその税負担を特に軽減するため、昭和48年度税制改正において導入され、その後、昭和49年度、平成6年度に見直しされてきた。

昭和48年度から一般住宅用地（住宅の延べ床面積の10倍まで）について、課税標準を価格の2分の1とする特例措置が、昭和49年度からは住民の日常生活に最小限必要と認められる小規模住宅用地（上記のうち200平方メートルまで）について、課税標準を価格の4分の1とする特例措置が、平成6年度からは公的土地評価の均衡を図るため、宅地の評価について地価公示価格の7割を目処とする評価替えが行われた際、急激に税負担が上昇しないように配慮する必要があるとの観点から、小規模住宅用地の特例率を4分の1から6分の1に、一般住宅用地の特例率を2分の1から3分の1に拡充し、現在に至っている。

④現状

このように住宅用地特例が講じられていることによって、住宅用地の現状がどうなっているか概観してみる。

納税者一人当たりの住宅用地の税負担の推移をみると、商業地等の全国計で平成5年度33万円、平成12年度39万円、平成17年度32万円となっており、平成17年度は、7割評価導入前の平成5年度と比較して税負担は下がっている。これは、大都市の住宅用地においても同じ傾向となっている。地価の下落が続いている状況下では、この税負担の割合も引き続き下がることが予想される。

次に、商業地等、住宅用地の評価額及び課税標準額の割合をみると、評価額では、商業地等35%、住宅用地65%の割合であるのに対し、課税標準額では、商業地等68%、住宅用地32%と割合が逆転していることから、住宅用地特例の効果によるところが大きいといえる（参考2）。

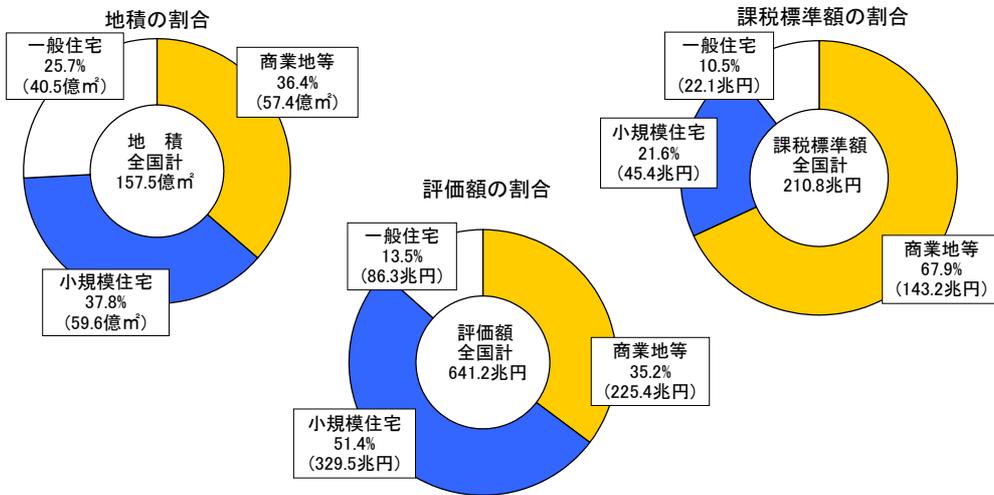
制度面から商業地等と住宅用地の格差をみると、課税標準額の上限は、小規模住宅用地を1とすると、一般住宅用地が2、商業地等が4となっており、これは、平成6年度の住宅用地の特例率を拡充する前の比率と同じである。このため、住宅用地特例のあり方を検討する際、商業地等における課税標準額のあり方も併せて議論する必要がある。

なお、平成17年度における住宅用地特例の減収額をみると、小規模住宅用地で約3兆2千億円、一般住宅用地で約6千億円、合わせて約3兆8千億円と多額にのぼり、この額は土地に係る固定資産税収額（17年度決算額：約3兆4千億円）を上回る額となっている。

(参考2)

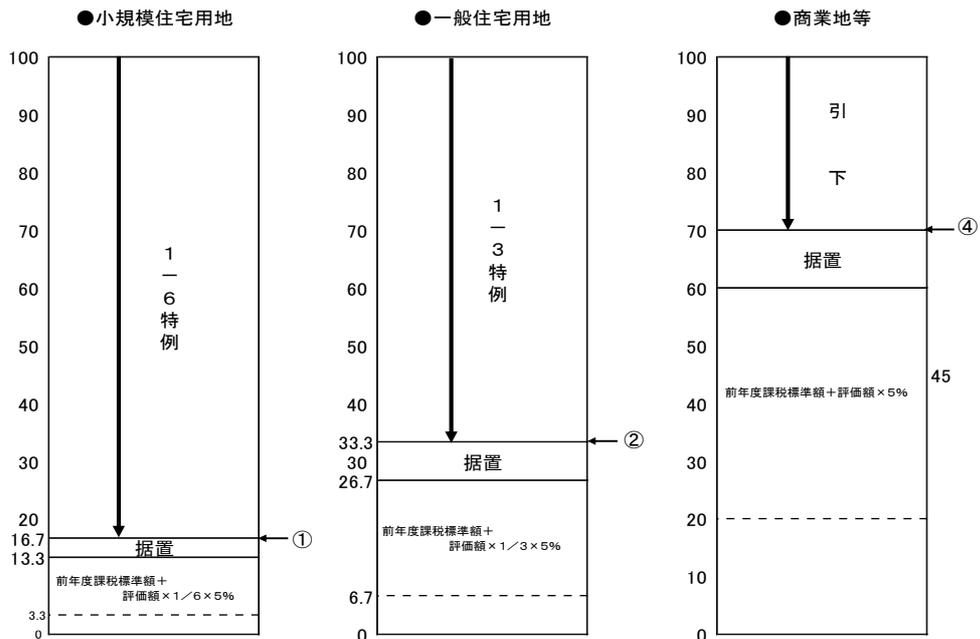
宅地に占める商業地等と住宅用地の割合

1. 税負担の水準からみた商住格差の分析



※ 平成17年度の分布

2. 制度面からの商住格差の分析



⑤地方団体からの主な意見

平成17年度ブロック別意見交換会（都道府縣市町村税担当課、政令市、県庁所在市が参加）に提出された地方団体からの主な意見は次のとおりであった。

- 納税者に定着している制度であり、税負担の増加を招く見直しはすべきでない。
- 住宅用地特例の上限である家屋の床面積の10倍要件は過大であり、倍率の

縮小又は上限を一定面積までとすべきである。

- 住宅用地の税負担は、商業地等に比べ低すぎるため、特例率を平成5年度以前の割合に戻す方策を検討すべきである。
- 住宅用地特例の見直しは、負担水準の格差が是正されてから行わなければ更なる不公平を発生させることになる。
- 住宅用地の特例率の一本化について検討すべきである。
- 所得を生む賃貸住宅や店舗との併用住宅については、住宅用地特例の適用を見直すべきである。
- 小規模住宅用地は商業地等の約4分の1程度の税負担となっており、小規模住宅用地については、これを見直す必要はない。

⑥委員からの主な意見

住宅用地特例に対する課税のあり方全般に関しての主な意見は次のとおりであった。

- 実務的な面で、住宅用地の特例の適用について、住宅として実際に使用されているか否か認定が困難であり、簡便な認定手法が必要でないか。
- 昭和49年に制度が発足し、国民的コンセンサスは得ており、今の時点でこの特例を廃止するというのは非現実的ではないか。
- 特例措置の影響により特に都市部においてミニ戸建てが立ち景観が悪い街並みとなっているのではないか。
- 大都市においては、仮に特例措置を廃止すれば住宅がなくなるおそれがあり、まちづくりの観点からはいかがなものか。
- 現行の特例率6分の1を4分の1に戻す場合、応益説的な理屈付けが必要である。また、商業地等は課税標準額の上限70%についても同時に検討する必要があるのではないか。
- 住宅政策との関係を考慮しつつ6分の1の面積要件である200平方メー

トルを拡充し、特例率についても検討してみる価値はあるのではないか。

今回の委員会では十分な時間がとれず住宅用地特例の方向性を示すところまで至らなかった。今後とも、地価の動向や市町村財政を踏まえつつ住宅用地に対する課税のあり方について引き続き検討していくべきと考える。

(2) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

新築住宅については、その所有者の初期負担の軽減を図るため、一定の要件に当てはまるものについては、固定資産税を一定の期間減額する措置（以下、「新築住宅特例」という。）が講じられている。

この新築住宅特例は、特例措置でありながら期間延長を繰り返し行うことによって今日まで至っている。政策税制としての効果に疑問の声があること、また特例期間の経過後（3年ないし5年）、納税者から税額が増加したと苦情が寄せられるなど、特例の目的や政策効果について現行制度のあり方を検討する必要がある。

【減額内容】

住宅の種別	減額期間	減額割合	対象床面積
①一般の住宅（②以外）	3年度分	1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分		

(注)1 対象住宅…平成20年3月31日までに新築された住宅
2 併用住宅の場合でも、居住部分の割合が1/2以上であれば適用される。

①経緯

我が国の戦後の住宅政策については、日本住宅公団、住宅金融公庫、公営住宅制度を三本柱として、住宅供給に関して実施体制が構築され、昭和30年を初年度とする「住宅建設十箇年計画」など数次の住宅建設計画が策定されてきたが、高度成長期を迎えた昭和30年代は、都市への著しい人口の移動や世帯の細分化が進み、住宅需要の大きな増加要因となった。

このような背景から、新築住宅特例は、昭和28年に、地方財政委員会事務局通達「新築の専用住宅に対して課する固定資産税の軽減について」（昭和28年7月21日地財委税第870号）により、住宅建設の促進を必要とする市町村は条例を定め、一定の要件を充足する専用住宅について固定資産税の軽減措置を講じるよう指導され始まったところである。

この通達による軽減措置は、昭和39年度税制改正において政府税制調査会の臨時答申（昭和38年12月18日）を受けて法制化された。創設当時の特例内容は、一般住宅が新築後3年度分を2分の1に、中高層耐火建築物が、地上階数4以下は新築後5年度分、地上階数5以上は10年度分を2分の1に税額を減額するものとされた。中高層耐火建築物が一般住宅よりも延伸しているのは、住宅不足は大都市及びその周辺における宅地の確保が困難であることに原因があるので、住宅対策としては既存の宅地を立体的に利用することが特に必要であると認められたことによる。

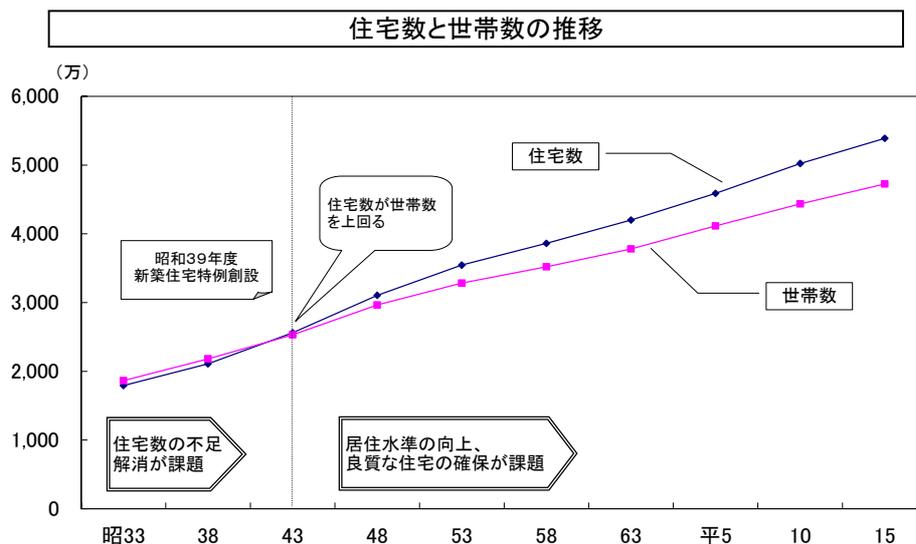
その後、社会情勢の変化に対応して、適用範囲や適用要件の見直し等が行われ今日にまで至っている。

②現状

新築住宅特例は、高度成長期において住宅供給促進の観点から法制化され、40年以上続いている。参考3のとおり、住宅数が世帯数を上回っている状況であり、政策効果は薄れているのではないかと考えられる。

減収見込額については、住宅用地特例を除くと、数ある固定資産税の特例措置の中でも最大の約1,600億円、全体の55%を占めている。

(参考3)



※「住宅・土地統計調査(総務省統計局)」より。調査は5年ごとに実施。昭和33年から43年については、沖縄県を除く。

③納税者へのアンケート結果

先に述べたように、市町村の課税現場では、住民から特例期間経過後に税額が増加したと苦情が寄せられていたこともあり、政令指定都市の協力により、家屋評価を行った際、新築住宅特例が納税者にどれだけ浸透しているのかアンケート調査を実施した。

アンケートは、「聞いたことがあるが、内容までよく知らなかった」、「全く知らなかった」と回答した人は82%、「新築住宅特例が住宅を新築するきっかけとならなかった」と回答した人は80%であり、当該措置のインセンティブ効果には疑問があるのではないかという結果が出ている。

④委員からの主な意見

新築住宅特例に関しての主な意見は次のとおりであった。

- この制度があることによって、住宅の新築や取得がどれだけ促進され、特例がなければ、どれだけ阻害されるのか、因果関係を把握する必要があるのではないか。
- 納税者にとって、住宅の新築・取得は手数料やローン減税などがメインであり、不動産業者も新築住宅特例をあまりPRしていないのが事実ではないか。
- 昭和39年当時の住宅供給を後押しする目的は達成され、今後は、環境対応の住宅や未来に残る優良な住宅を後押しする必要があるのではないか。
- 東京都では独自に新築住宅特例の残りの半分を減免しているが、この政策減税により23区ではマンションが増加したと実感しており効果はあったのではないか。

今後は、アンケート結果にあるように、納税者にあまり浸透されていない事実が判明したことから、PRにも力を入れる必要があるだろう。一方で、住宅促進という政策効果が疑問視されていることにかんがみ、これからの日本社会にあった住宅政策に注視しつつ、本特例措置のあり方を検討していく必要があると考える。

3 高齢化時代における資産課税のあり方

(1) 日本における高齢化の現状

高齢社会白書（平成18年版内閣府作成）によると、日本の総人口は1億2,776万人で、前年に比べて2万人減少し、戦後初めてマイナスに転じたところである。

一方、日本における65歳以上の高齢者数は2,560万人であり、総人口に占める割合は20.04%、5人に1人は高齢者という割合となっている。高齢者の割合が20%を超えたことは過去最高であり、今後、総人口が減少していく中、高齢化率は上昇し続け、2050年には総人口の35%、3人に1人は高齢者という極めて高齢化の進んだ社会の到来が見込まれる。

また、都道府県別の高齢化率をみると、東京、愛知、大阪の三大都市圏で低く、それ以外の地域は高い傾向となっている。平成16年において、ほとんどの県は20%前後であるのに対し、平成37年には、30%を超える県が約6割となると見込まれている。

(2) 高齢化時代の主な論点

固定資産税は、市町村税収の半分を占める基幹税目であり、市町村が住民に身近な行政サービスを提供する上で、税収の安定的な確保という点からも欠かせない税である。今後、更に高齢化が進んでいくと、福祉などの行政サービスも増大する必要がある一方、市町村の基幹税目である個人住民税や固定資産税にどのような影響を及ぼすのか留意する必要がある。

一般的に高齢者の収入は年金等の限られたものであるが、今後は、住宅や土地などの資産を保有している、いわゆるインカム・プア、ストック・リッチが増大すると予想される。固定資産税においては、現在、地方税法第367条に基づく生活困窮者に対する減免措置があるが、その他にリバース・モーゲージの活用による資金調達の可能性などを検討していく必要がある。

(3) リバース・モーゲージ制度

リバース・モーゲージは、住宅・土地を所有する高齢者がそれを担保に資金を借り入れ、生活資金として利用し、死亡時（契約終了時）に担保とされた不動産を売却し負債を清算するものである。これに対して、フォワード・モーゲージは、住宅ローンを組んで新築・購入し、ローン契約期間が終了した時に負債はなくなり、担保提供者の持ち分となる。

日本においてリバース・モーゲージ方式による公的資金を貸し付けている自治体は、東京都武蔵野市が1980年代に始め、全国でいくつかの自治体や民間金融機関が実施している。

しかしながら、リバース・モーゲージには以下の3大リスクがあり活用されていない。

- ・長寿リスク・・・契約者が予想以上に長生きしたことによるもの
- ・金利変動リスク・・・金利が予想以上に上昇したことによるもの
- ・不動産価格変動リスク・・・担保不動産の価格が予想以上に低下したことによるもの

この他に、担保不動産の価格や資金の用途制限などの貸し付け要件がネックになっているものと考えられている。

(4) アメリカにおける財産税の負担軽減制度

アメリカの財産税においては、税負担の観点から、①持ち家非課税制度・持ち家税額控除制度、②サーキット・ブレーカー制度、③延納制度などの軽減措置が講じられている。

①持ち家非課税制度・持ち家税額控除制度は、持ち家の評価額の一定割合を非課税、財産税の一部を控除する制度であり、住宅に対する負担軽減措置としては一般的である（44州が実施（1995年時点））。

②サーキット・ブレーカー制度は、納税者の所得の一定割合を超える財産税額を所得税から税額控除ないし還付する制度であり、低所得者や障害者、高齢者を対象としている（34州（同時点））。

③延納制度は、高齢者（一部の州では障害者も含む）を対象としたリバース・モーゲージによる方式であり、18州において実施されているが、持ち家を担保にして死亡時に処分することへの抵抗感から、あまり活用されていない。

4 研究報告

高齢化時代における資産課税のあり方の参考に資するため、株式会社価値総合研究所の村林正次取締役から「リバース・モーゲージの現状と今後の展望」を公表していただいた。

また、諸外国における資産課税の現状について、韓国^{ミョンジ}の明知大学校法政学部行政学科^{リムスンビン}の林承彬教授から「韓国の地方税と地方財政の変化と課題」を、前田委員から「アメリカにおける財産税の調査結果報告」を公表していただいた。

「第2回 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会」

資料

題名：リバースモーゲージの現状と今後の展望

日時：2006年9月11日（月）16：00～

場所：財団法人資産評価システム研究センター
会議室

（株）価値総合研究所 取締役・主席研究員 村林正次

地方税における資産課税のあり方に関する研究委員会

目次

1 何故、今リバースモーゲージか？	13
1.1 住宅は資産であるか？	13
1.2 リバースモーゲージは単なる金融商品ではない	13
2 リバースモーゲージの基本的な考え方	13
2.1 基本構造	13
2.2 リバースモーゲージの課題・リスク	15
2.3 リバースモーゲージのニーズ	16
3 実績と商品のポジショニング	17
3.1 公的プラン	19
3.2 民間プラン	20
4 新たな商品のスキーム	21
4.1 新たな金融機関	21
4.2 住宅メーカー	23
5 近年の傾向と今後の見通し	24
5.1 福祉から資産活用の最大化	24
5.2 住み替え型商品の多様化	24
5.3 証券化	24
6 今後の展開への課題	25
6.1 住宅資産の真の価値創造	25
6.2 中堅資産層への全国ベースシステム	25
6.3 リバースモーゲージ付住宅及び住宅地開発	25
6.4 全国版のプロトタイプ案	25
7 アメリカのリバースモーゲージ	27
7.1 概観	27
7.2HECM(Home Equity Conversion Mortgage)	28
7.3Home Keeper(ホームキーパー)	30
8 フランス(ピアジェ)	31
<参考資料>	32

はじめに

近年、リバースモーゲージが各種の媒体紙面に登場するようになってきたが、従来に比べて主体も国、金融機関、住宅メーカーであり、対象者や資金用途も多様になってきた。

リバースモーゲージは 1981 年に有償福祉サービスのための融資制度として武蔵野市で最初に導入されたものであり、四半世紀の歴史を有している。その間、何度もリバースモーゲージが話題になった時期があるが、ようやく、本格的な資産ストックのフロー化としてのリバースモーゲージが実現し、多様な活用が実現出来るようになってきたと考えられる。

1 何故、今リバースモーゲージか？

1.1 住宅は資産であるか？

日本は金融資産としては預金過大と言われるが、全体としては住宅が最大の資産である（高齢者の保有資産の過半は住宅）。

そのフロー化が期待されるが、実態は額面どおりの資産価値は無いのが実態である。

長年ローンを払い続けて取得した住宅は売却しようとしても売れない、ローン完済しても担保価値は土地にしかない。

現在の住宅ローンが「モーゲージローン」ではなく「クレジットローン」であることにも表れている。

⇒**本来的**には「リバースモーゲージ」は時期尚早である。

現状では住宅に価値は無いが**土地担保**をベースにリバースモーゲージを導入しつつ、次世代型に向かう。

1.2 リバースモーゲージは単なる金融商品ではない

リバースモーゲージは高齢者等が自ら築いた居住用資産を自らの意思で自らの生活を豊かにするために活用するシステムである。

このシステムのキーワードは「高齢者」「住宅」「金融」「福祉」であり、それぞれが重要な課題である。これらについて個々に、さらには相互連携的に制度や社会システムが整備される必要がある。

それが成就した社会こそ、「**次世代高齢社会**」である。

2 リバースモーゲージの基本的な考え方

2.1 基本構造

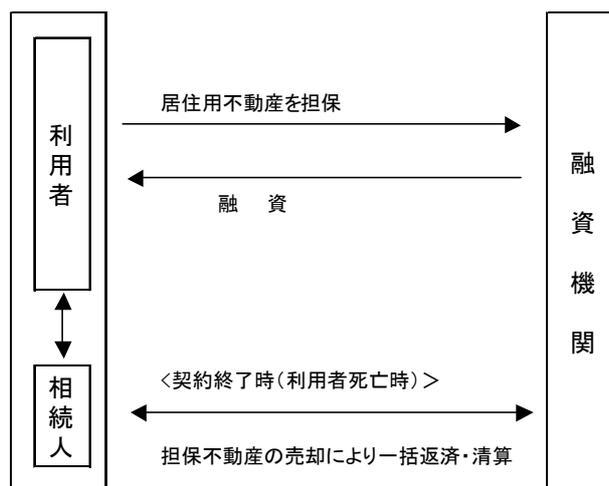
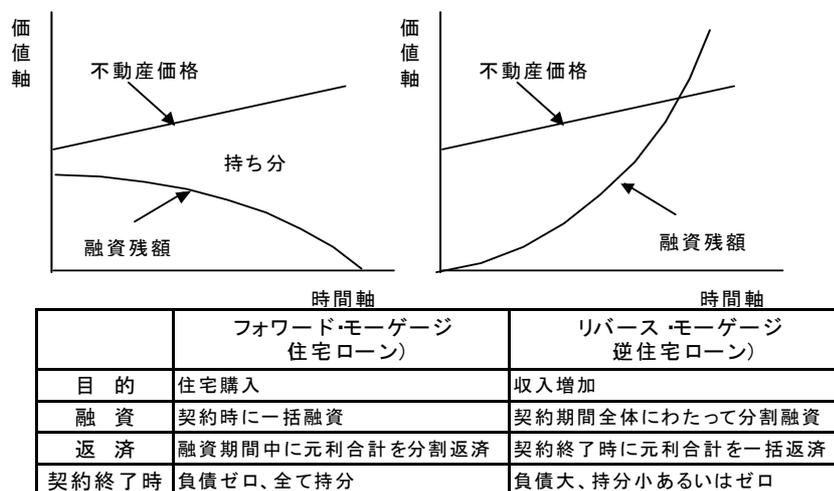
リバースモーゲージの基本構造は、通常の住宅ローンに比較して見ると判りやすい。(図表 1 参照)

住宅ローンが住宅を目的にして、その購入資金をまとめて借り入れて、それを年々返却するのに対して、リバースモーゲージはすでに所有している住宅を担保に生活資金などを適宜借り入れて、死亡時に住宅を処分して一括返済するものである。現在居住している住宅を売却することなく資金を取得することが最大のメリットである。

利用者の目的・用途は当初は有償の福祉サービスの対価から始まり、生活資金全般、不慮の入院費用、住宅の改修そして旅行等のより生活を楽しむためへと福祉的な視点から資産活用そして生活の享受へと変化しつつある。さらには、継続居住がメリットであり前提であったが、近年では住み替えのためのスキームが登場し、さらには、老人ホームへの入居のためにも活用されつつあり、高齢者居住施策としても重要なシステムとして考えられるようになってきた。

このように、時代のニーズを反映しつつ徐々に新たな商品が登場し、新たな展開が期待されている。

図表1 リバースモーゲージの基本構造



出所：(株)価値総合研究所 作成

2.2 リバースモーゲージの課題・リスク

リバースモーゲージが潜在ニーズがありながら、普及して来なかったのはリスクがあったからであり、特に三大リスクと呼ばれるものが主要なリスクと考えられてきた。(図表2 参照)。

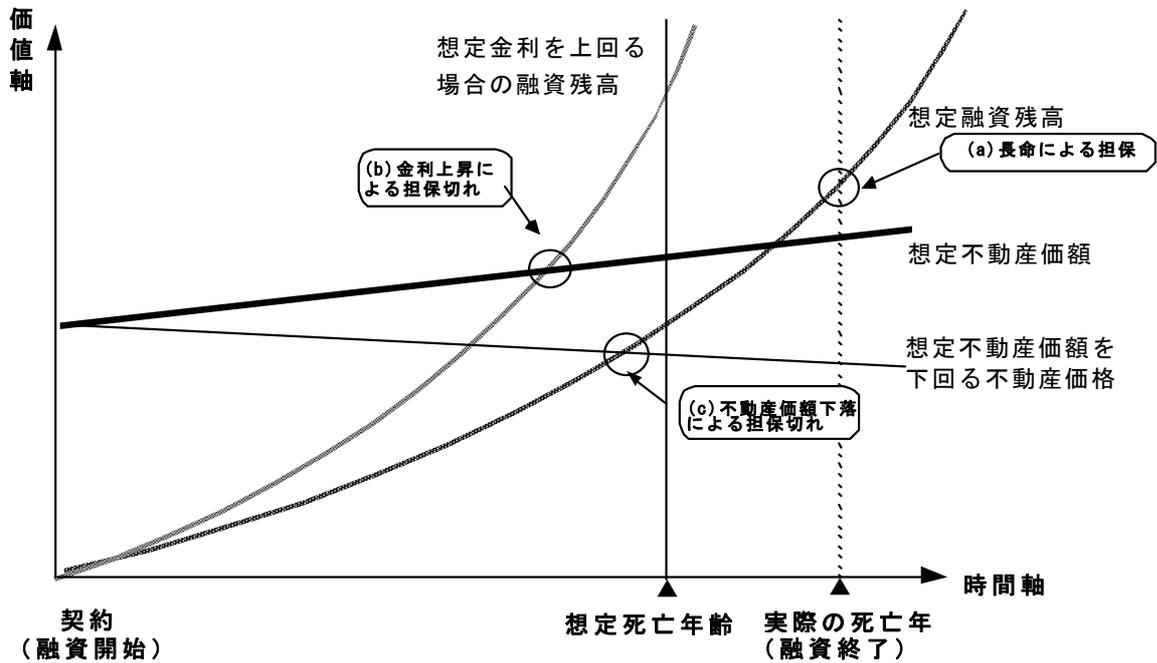
不動産(下落)リスク・金利(上昇)リスク・長寿リスクである。これらの解決は一定の契約数があれば保険や金融技術的な手法により解決可能と思われるが、一定の契約数を短期に確保すること自体が課題となっている。さらに言えば、これらのリスク以前の問題として、住宅(居住用不動産)の担保としての本来の価値が欠如していることが最大の課題として指摘される。すなわち、一般の住宅ローンが実は本来の「モーゲージローン」ではなく「クレジットローン」であることが物語っている。要するに担保価値を住宅本体には見出せず、借り手の支払い能力に依存していることに他ならない。このことが、リバースモーゲージが本格的に普及しない根源的課題である。但し、一方で、今後普及の可能性が無いと言う訳ではなく、現状においても一定の土地の資産価値はあるため、根源的な課題の解決と併せて、多様な制度・商品の登場は期待できる。

図表2 リバースモーゲージの課題と対応

項目	内容	現行の対応
1 担保切れリスク	諸事情により融資総額が融資限度額を超える場合は、融資を打ち切らざるを得ない。	公的プランでは融資打ち切りの後は終身居住継続は可能であるが遅延損害金が課せられる(10%以上の高金利)。但し、事情によってはペナルティ金利免除の規定もある。
(1) 長生きリスク	利用者が当初の想定以上に長生きした場合、担保切れが発生する。	契約数が少ないため顕在化していないが、基本的には通常の民間保険によりカバー可能である。一部の公的プランにおいて、保険会社と連携した保険システムの導入を検討している。
(2) 金利変動リスク	市場金利が上昇した場合に早期に担保切れとなること、また、実質的な融資額が減少する。	変動金利型によりヘッジしている。適切なキャップ、フロアーの設定が必要であるが、異常な変動については別のヘッジが必要である。金利スワップ、デリバティブ等にて対応。
(3) 不動産価格変動リスク	市場価格の値下がりにより資産価値が低下する。	現行制度では、実質的には掛け目を低く設定することにより対処している。一定数プールされていれば、長期的には一定の水準に落ち着くと考えられる。
2 制度変動リスク	税制、会計制度、都市政策・住宅政策等の諸制度の変化による事業への影響。	民間では事前的な対応は出来ない。
3 社会的リスク	制度、契約上では問題はなくとも、担保切れや意思能力喪失時における対処について、必ずしも契約条項通りに処理しにくい面がある。	成年後見制度などの法的措置により対処が可能。
4 資金調達	長期的な事業であり、資金回収が先になるため、安定的な金利における資金調達が必要。	契約数が増大すると大きな問題となり、ローン債権の買取制度が必要とされる。将来的にはローン債権の証券化も必要とされる。
5 普及		
(1) 共同住宅	共同住宅は都市部ではニーズが高いが資産として評価しにくい対象となりにくい。	一部の制度では共同住宅も対象としている(掛け目50%)。
(2) 諸事コスト	当初の不動産評価や契約期間中の管理等のコストが高い。	個別に詳細な不動産鑑定評価を実施するため、高コストにならざるを得ない。
(3) P R	特に高齢者に理解しにくく、一般的な普及が不十分である。	公的プランでは、自治体広報・公社広報に制度紹介並びに民生委員、福祉関係者等に配付するなどに対応。
(4) コンサルティング	大切な居住用不動産の処分を前提にするだけに、利用者にとっては不安も大きい。適切なコンサルティング・カウンセリングが不可欠である。	ビッグバンを控え、金融業界を中心に顧客のライフプランニングのニーズに対応した「リタイアメント・プランニング」をテーマに取り組んでいるファイナンシャル・プランナーや弁護士、会計士などの間でも関心が高まっている。

出典：超高齢社会の常識 リバースモーゲージ (日経BP社)

図表3 リバースモーゲージのリスク（三大リスク）



(a) 長命リスク、(b) 金利上昇リスク、(c) 不動産価額下落リスク

2.3 リバースモーゲージのニーズ

利用者のニーズについては各種調査が行われているが、商品の性格上、アンケート調査により正確に内容を伝えることが難しいこともあり、それぞれ結果が異なる。しかし、全般的には、高い関心があり、必要な際には利用してみたいという評価である。今すぐにも使いたいというニーズは数%程度である。

図表 4-1. 既存調査に見るリバースモーゲージ利用意向

調査名	対象	調査期間	利用意向を示した層		中間層		利用意向が見られない層			わからない	無回答・その他	計	調査機関			
			是非利用したい	利用したい	どちらともいえない	関心はあるが利用するかどうかわからない	関心がない	利用しにくい	絶対利用したくない							
高齢者の経済生活に関する意識調査	全国、60歳以上の高齢者を抽出	H7/11~12	—	4.0	4.0	—	15.0	15.0	60.2	—	—	60.2	20.8	—	100	総務庁高齢社会対策室
都市居住推進方策に関する調査	都心5区、単身世帯、層化二段無作為抽出	H8/3	7.7	13.7	21.4	40.2	—	40.2	—	23.1	12.8	35.9	—	2.6	100	住信基礎研究所
住宅資産活用年金制度平成9年度研究	都内某市調査会社の40歳以上持家世帯に属するモニターを抽出	H9/12	1.0	7.2	8.2	46.3	—	46.3	—	35.3	9.7	45.0	—	0.6	100	住宅資産活用年金制度研究所
高齢者居住移動円滑化方策調査 ^{*1}	全国の45歳? 64歳の男女、層化二段無作為抽出	H11/3	—	6.5	6.5	35.1	—	35.1	—	29.9	—	29.9	22.5	6.1	100	建設省住宅局
都市・住宅に関する市民意識調査	首都圏50km圏内に居住する45~64歳の男女	H12/1	—	40.3	40.3	—	—	—	—	59.7	—	59.7	—	—	100	都市基盤整備公団
高齢期の住まい方に関する意識調査(本調査)	首都圏を中心とした一戸建住宅を所有する50歳以上の世帯主	H13/2	—	1.3 ^{*2}	1.3	—	21.0	21.0	73.1 ^{*3}	—	—	73.1	—	4.6	100	高齢者住宅財団

表中の6調査の結果をもとに住信基礎研究所が作成
^{*1}: 回答数932票から「不動産を所有していない」との回答票80を除いた852票を分母として構成比を算出。
^{*2}: 「既に利用している」0.2%を含む。
^{*3}: 「関心はあるが利用する気はない」20.0%を含む。

出典：(株)住信基礎研究所

3 実績と商品のポジショニング

リバースモーゲージの制度・商品は図表 5、図表 6 に示すように公的制度と民間商品があり、それぞれ、利用者の対象や利用目的等が異なる。

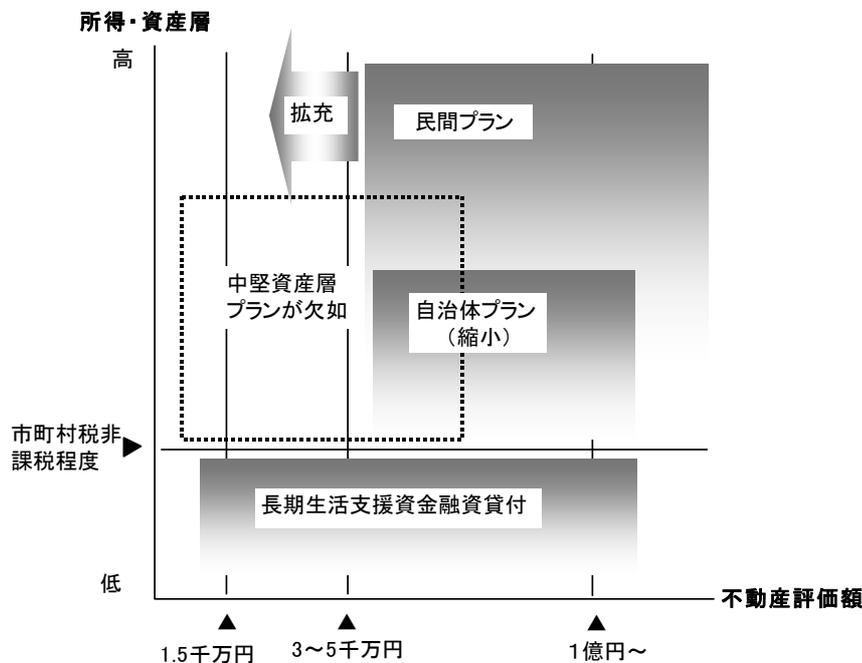
自治体の制度は 1981 年に武蔵野市で始まったが、自治体が直接融資する方式は武蔵野市と中野区のみであり、他は自治体が斡旋し、融資を実施するのは民間の金融機関である。また、窓口は福祉公社が担当してきたが、近年は福祉公社と社会福祉協議会の併合そして従来融資をしてきた都市銀行が融資を行わなくなったことなどにより、斡旋方式の自治体制度は事実なくなってきた。

一方で、国の制度として国土交通省（住宅金融公庫）は高齢者に対してバリアフリー改修やマンションの建替え等のために、厚生労働省は低所得の高齢者に対して全国的な制度を開始した。特に厚生労働省の制度は開始後 3 年ですでに約 400 件に達しており順調に契約数を伸ばしている。これは利用者にとっては使いやすい制度となっており、国が 2/3 を負担し、窓口は自治体の社会福祉協議会が担っており、今後とも増加が期待されている。これは基本的には生活保護の負担の軽減が目的であるため生活を楽しむための資産活用とは一線を画するものである。自治体制度はこれにより事実上国の制度に一本化された形になっている。

民間の商品は 1990 年前後に信託銀行により提供され、ピーク時には数百件の契約数であったが、バブル崩壊後は事実上新規には扱ってきていない（都市銀行は自治体の斡旋方式の融資主体であったが、当時より消極的であった）。しかし、この数年間に新たな民間主体が登場してきた。

アメリカでは国の制度が普及しており、これが今後の我が国のひとつのモデルになると考えられるが、米国では政府の保険制度が確立したモーゲージローンとなっていることや中古マーケットが整備されている等、リバースモーゲージを支える基盤状態が異なっており、それらを抜きにしては普遍的な制度構築は困難である。（参考図 参照）

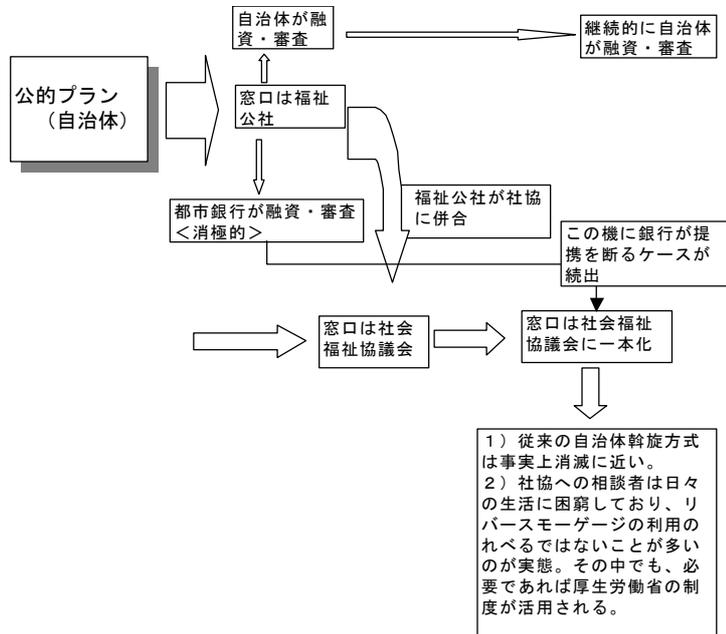
図表 4 ポジショニング概観



図表5 公的プランの概要

タイプ	実施主体	用途	特徴
公的プラン	自治体プラン	武蔵野方式（直接融資）	福祉サービス 生活資金等 自治体が窓口及び融資
		世田谷方式（幹旋融資方式）	福祉サービス 生活資金等 自治体は窓口、民間金融機関が融資 近年は停滞傾向（長期生活支援融資制度への一本化）
	国プラン	高齢者向け返済特例制度 （住宅金融公庫）	マンション建替/改修 高齢者住宅財団がカウンセリング・保証
		長期生活支援融資制度 （厚生労働省）	福祉サービス 生活資金等 生活保護政策の一環、収入制限あり（さらに拡充の方向） 各県の社会福祉協議会が窓口

<近年の公的プラン（自治体）の動き>



図表 6 民間プランの概要

タイプ	実施主体	用途	特徴
民間プラン	民間金融機関	信託銀行各社	用途自由 90年初頭に契約者数を伸ばしたが、現在は大半の既存商品は新規対応をしていない
		殖産銀行 【長寿】	生活費 地方銀行で唯一 (山形県在住者が対象)
		中央三井信託銀行 (三井住友海上火災保険) 【住宅担保型老後資金ローン】	用途自由 老人ホームの終身利用 権費用 80歳までは年一回の融資、その後は定額終身 年金保険に切り替えが可能
		東京スター銀行 【充実人生】	用途自由 ケアハウス入居金費用 住替え型(ケアハウス)へ対応 利子は毎月返済・預金連動型 シニア世代の住替え (沖縄) おきしん保証サービスと提携
	ハウスメーカー	積水ハウス	住宅建替・増改築 りそな銀行と提携
		トヨタホーム	用途自由 自社物件オーナー対象(愛知県在住)
		三井ホームグループ	住宅建替・増改築 東京スター銀行と提携
		旭化成ホームズ	用途自由 住替え 自社物件オーナー対象 住替え型・メーカーが買取保証

3.1 公的プラン

a. 自治体

自治体による制度は武蔵野市が最初に1981年に開始し、現在までに全国で19団体が導入しており、1990年から1994年までの間に大半が制度化している。2001年時点の実績は約90件で、累計では約180件である。

窓口は各自治体の福祉公社等であり、対象者は当該自治体居住者で65歳以上等、担保対象は一戸建て住宅(評価額の70%)が中心(マンションを対象とするのは武蔵野市等)となっている。資金の用途は有償福祉サービス利用料や生活費または住宅改修費等である。

融資方式は、直接融資方式と間接融資方式がある。直接融資とは、自治体が利用者に直接融資する方式であり、武蔵野市と中野区・鯖江市のみが導入している。金利は単利で保証人は不要である。

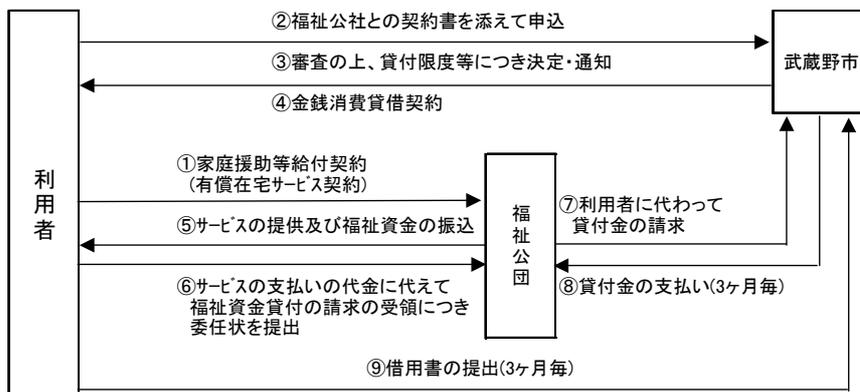
これに対して、間接融資方式は、自治体が融資の斡旋を行い、民間金融機関が複利で利用者に融資する方式であり、自治体は金利分を利用者に無利息で融資するため、利用者にとっては実質的に単利となる。

また、抵当権設定方式と信託方式(信託受益権に質権)があり、後者は信託銀行が融資している。

特殊な例としては、阪神大震災の罹災者のための住宅再建対策として、再建する新たな住宅を担保にした金利先払いタイプが神戸市で時限的に実施されたことがある。

これらの制度においては多くの自治体で資産の評価下限を設定しており、大半が5000万円と高いこと、また、金融機関の融資審査が通りにくいことなどにより、利用者のニーズは高いものの制約件数は停滞している。

図表 7 直接融資方式(武蔵野方式)



b. 国

リバースモーゲージは自治体主導により四半世紀進められてきたが、2001年に入り、従来からの自治体プランに加えて、全国ベースの公的リバースモーゲージが国により制度化された。住宅金融公庫の「高齢者向け返済特例制度（バリアフリーリフォーム/マンション建替え）」（2001年）と、厚生労働省所管で、各都道府県の社会福祉協議会を実施主体とする「**長期生活支援資金貸付制度**」（2003年）である。前者は、財団法人高齢者住宅財団が事前カウンセリング・連帯保証を行なうものであり、融資元本は死亡時一括返済、利息のみ毎月返済する仕組みである。

後者は、一戸建て住宅の持ち家高齢層で低所得層（住民税非課税程度）に対象が限定されているが、すでに全国39都道府県で開始されている。3年間の契約実績は約400件（2006年3月時点）と、福岡、東京、大阪、熊本など都市部を中心に、従来の自治体を実施する公的プラン発足当初の出足を大幅に上回る順調な滑り出しである。

本制度は生活保護制度の改善のためのものでもあり、今後は高齢者以外の世帯も対象とすることも検討されている。

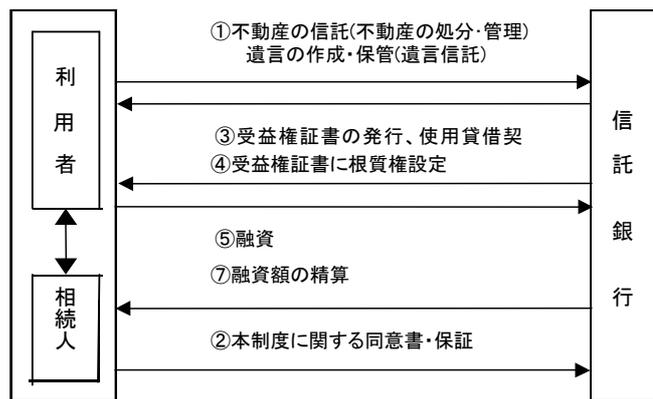
3.2 民間プラン

民間プランは、遺言信託や不動産関連業務に強い信託銀行が1984年から1989年にかけて6社が商品化した。かつては契約件数と融資残高においてわが国のリバースモーゲージの主流を占めていたが、現在では新規契約は事実上停止している。ピーク時には合計約260件を超えたが、現時点では100件程度に留まっている。

民間の融資の仕組みは不動産に抵当権を設定するケースと信託受益権に質権を設定するケースに大別され、信託銀行では後者をベースにし、併せて、遺言信託を行っている。

代表的な民間プランである信託銀行によるプランの特長は遺言信託と不動産の処分管理信託を併わせて契約することである。信託受益権に根質権を設定した当座貸付契約によるプランというのが、最も基本的なプランになっている。また、遺言信託は締結するが、信託受益権に根質権を設定するのではなく、土地に抵当権を設定する通常の融資方式を取っている場合もある。公的プランとの相違は、一つは、資産の下限がおおむね2億円以上ということである。バブル崩壊後に1億円くらいまで下げたようだが、あくまで高額資産者を対象にしている。また、資金の用途に関しては、公的プランの場合は、原則福祉サービスのための費用と医療費とか住宅改良費ということにある程度限定されているが、民間のプランの場合は用途に全く制約が無く、世界旅行をしても何をしても構わない（事業資金は除く）。

図表8 信託方式



4 新たな商品のスキーム

近年はこれまでの異なる動きが見られる。ひとつは全国的な公的制度の拡充であり、もうひとつは民間による商品の登場である。従来のものと比べると異業種の提携や住替えが特徴となっている。

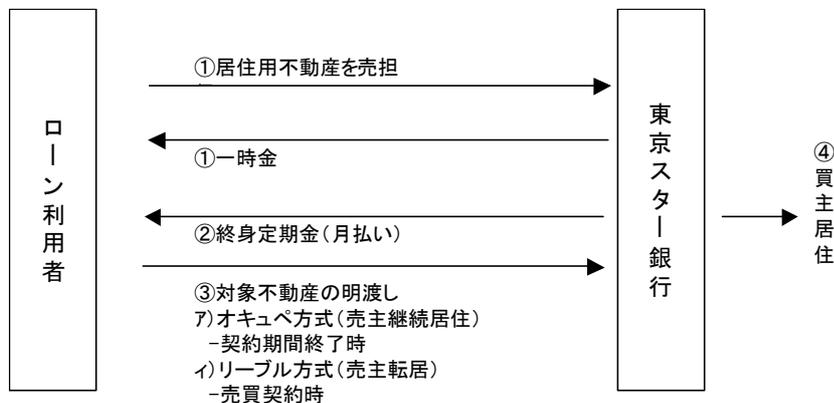
4.1 新たな金融機関

4.1.1 東京スター銀行

2005年9月に開始した「充実人生」は対象地域は首都圏、近畿圏等に限定されているが、60歳以上を対象に保証人を不要とし、不動産評価額に下限は無く、預金連動型でもあり、柔軟な設計になっている。

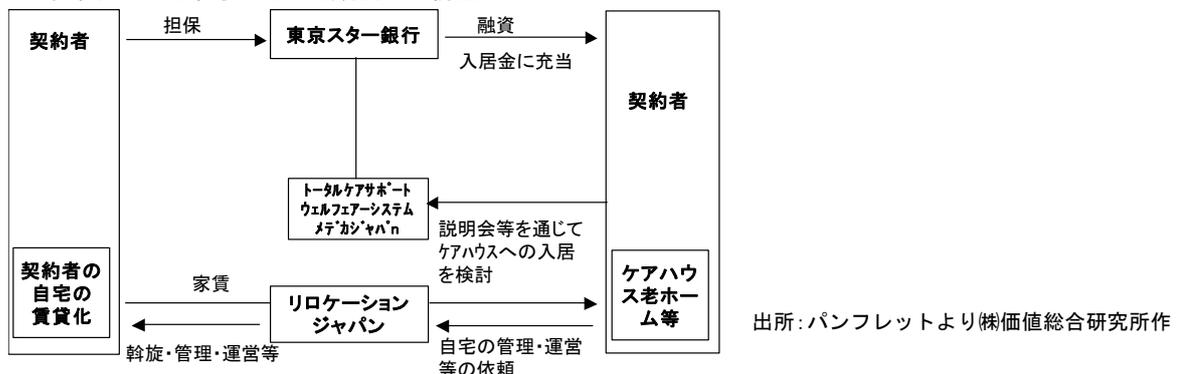
2006年5月には、さらに、シニア世代のケアハウス入居支援のために、介護施設運営企業3社と営業協力を図り、ケアハウス等への円滑な住替えを図っている。極めて短期に商品化され、また、新型サービスの導入への対応も早いため、今後の展開が楽しみである。

図表9 充実人生（東京スター銀行）の基本スキーム



出所：パンフレットより(株)価値総合研究所作

図表10 充実人生（東京スター銀行）の新型バージョンのスキーム

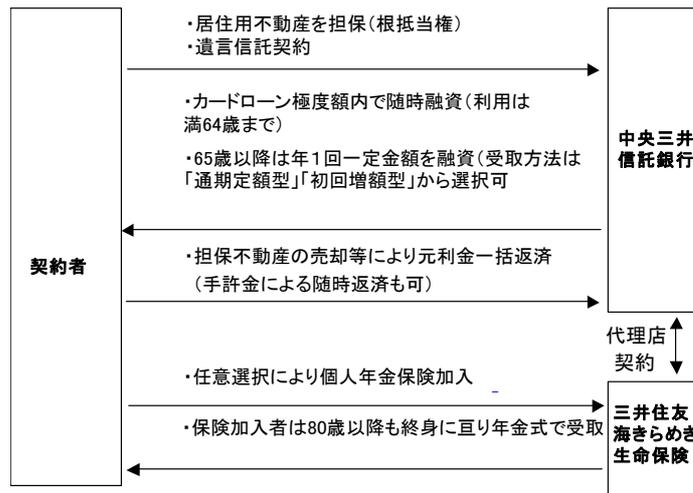


出所：パンフレットより(株)価値総合研究所作

4.1.2 中央三井住友信託銀行/三井住友海上火災保険

2005年3月に商品化されたが、都市銀行として15年ぶりの独自商品である。近年の新たな商品群の嚆矢であり、80歳までを定期的融資により、その後は、保険会社の終身年金に切り替えることにより、各種リスクをなくして終身的に利用可能としている。また、ワタミと提携した終身利用権への活用により、老人ホームへの住替え（自宅は転貸しない）も可能となっている。

図表 11 住宅担保型老後資金ローンのスキーム（中央三井住友信託銀行）



4.2 住宅メーカー

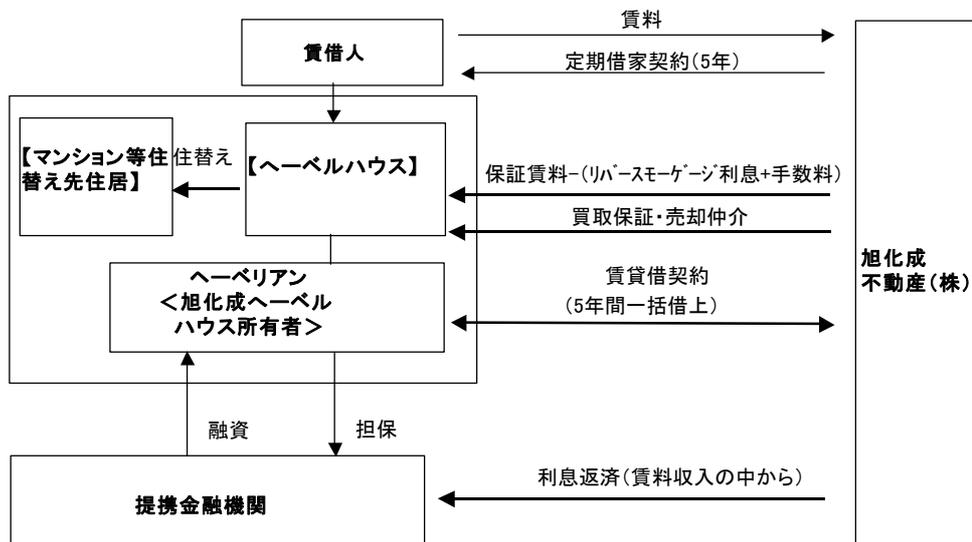
旭化成ホームズやトヨタホームが自社物件のオーナーを対象にした商品、積水ハウスは建替え・修繕を目的にりそな銀行と提携する等多様な動きが見られる。

3.2.1 旭化成ホームズによる住替え型システム（REMOVE）

初めての、住替え型であり、自社物件であるヘーベルハウスのオーナー（ヘーベリアン）を対象にし、旭化成不動産が自宅を賃貸住宅として管理・運営する。自社物件の買取保証（融資額は 3,000 万円か買取保証額のいずれか少ない方）をするなど、自社製品の品質の高さを担保にしつつ、これをアピールしている。

契約者はまだそれほど多くは無いようであるが、ヘーベルハウスの宣伝・営業面では大きな貢献をしていると思われる。もともとヘーベルハウスは品質も高く、高額であるが、それでも将来の価値を保証したことには大きな意味がある。

図表 12 REMOVE（旭化成ホームズ）のスキーム



出所：パンフレットより(株)価値総合研究所作成

5 近年の傾向と今後の見通し

紹介した商品にも現れているが、利用目的の多様化と異業種企業の提携が進展している。

利用者のニーズは単に生活資金の補完ではなく、入院のような緊急時への対応さらには海外旅行等の生活を享受する等のある程度まとまった資金がいつでも取得できることへシフトしている。また、金融機関サイドからも顧客サービスの観点そして営業面から資金手当てと関連サービスの提供とを連携させることが重要となっており、今後とも資金調達と関連サービスとの提携ビジネスは活発化すると考えられる。

5.1 福祉から資産活用の最大化

福祉サービス等の費用負担のための制度からスタートしたが、毎月の生活資金の補填を目的にした年金型融資のニーズは低い。生活保護政策としては現在の厚生労働省の制度が該当するが、これは生活保護の負担を軽減する面でも有効であるため、さらに拡充することが必要であると考えられる。

今後は、自ら築いてきた資産の効率的な活用としての側面が強まり、米国でのホームエクイティローンも併せて、生涯の生活設計で有用かつ欠かせなくなってくる時代も間近い。

5.2 住み替え型商品の多様化

住み替え型の商品が出てきたが、住宅の転売による住替えと並行して、リバースモーゲージを活用した住替えは今後さらに拡充すると考えられる。

また、高齢者世帯と子育て世帯との住宅のミスマッチの解消を目的に、国土交通省では高齢者が高齢期に適した住宅に住替える際に一定の基準を満たした従前住宅を子育て世帯等に賃貸するために借り上げる制度（高齢者の住み替え支援制度）を平成 18 年度より開始する。これに既存の国の各種施策を整理統合するが、その際にさらに新たな中堅層向け・住み替え型リバースモーゲージとして発展させることも期待される。

この国の施策と既存の民間事業者が実施している住み替え型のリバースモーゲージ商品と連携させることも考えられる。

現住宅を転貸することは土地を担保にした融資資金と住宅の賃貸料との二重の資金を得ることが可能となり、ある意味では住宅の価値を健在化させていることにもなる。一方で、転貸しない場合は、いつでも自宅にもどれるという安心感があるが、その間のメンテナンスが必要となる。

住替えのパターンも郊外一戸建てから都心マンション、あるいは高齢者住宅等と多様になり、世代の幅も広くなると考えらる。また、介護が必要になった段階で本制度を活用することが基本であろうが、健常な状態で将来に備えた利用もあると想定される。この場合は、高齢者居住の商品・システム自体が問われることになり、一層の異業種間の提携が必要とされる。

5.3 証券化

諸リスクの回避のため、あるいは資金調達のために証券化がひとつの方策である。米国では、基本的に住宅ローンは証券化されているが、リバースモーゲージは FAMA がローン債権は購入しているが証券化はしていない。これはリバースモーゲージローンの規模が大きくないこと及びこれ自体が安定的であり敢えて証券化する必要が無いためと言われている。一方で、リスクは物件の価値と保険で処理されている。我が国では、リスク回避のための証券化が案としてあるが、現状では単に束ねても無理があり、さらには、契約数を増やすにはリスクが回避されていることが条件であるため、証券化に踏み込むことが困難。

6 今後の展開への課題

近年の動きや国民のニーズから見て、リバースモーゲージは多様化しつつ普及する可能性は高いが、本格的に普及するためにはいくつかの課題がある。

6.1 住宅資産の真の価値創造

多様な制度・商品の登場は本制度のニーズの確かさを物語っており、各種リスクを各社の工夫で除去している。しかし、住宅自体に本来の資産（財産）価値がないという最大かつ本質的問題を内在化させたままである。

現状の中古市場では、大きな普及には限界があるものの、我が国の住宅地の土地価値の安定性は他国に比べれば揺るがないため、当面は企業努力によりそれぞれのマーケットに応じた商品はさらに提供されるであろうが、本格的な普及には限界がある。このため、個々の性能向上はもとより、街並み形成や合理的な建築費等の資産形成に資する施策を国とともに業界として取り組む必要がある。

6.2 中堅資産層への全国ベースシステム

住宅を管轄する国土交通省サイドは現時点では金融公庫による建替え支援を提供しているが、最大ボリュームゾーンの中堅資産層への制度が不可欠である。住宅宅地審議会でもその制度の必要性が明記されており、リリースされるのは間近かであると期待される。

このことは中古住宅市場の整備、保険措置等住宅金融を根本的に変えるものであるが、一般の住宅ローンにも必要な対策（「クレジットローン」から「モーゲージローン」へ）であり、これが基本制度となり民間もさらに多様な展開が可能となると期待される。

6.3 リバースモーゲージ付住宅及び住宅地開発

6.3.1 リバースモーゲージ付マンション

すでに住宅メーカーが自社物件の保証をしたスキームが商品化されているが、集合住宅を対象にしたものも有り得る。マンションのリスクは一般的には戸建住宅より大きいですが、管理次第では十分にリバースモーゲージの対象となる資産価値と成り得る。リバースモーゲージ付マンションシリーズは資産価値の信頼の証として購入者に十分訴求できると考えられる。

6.3.2 持続可能なリバースモーゲージ付住宅開発スキーム

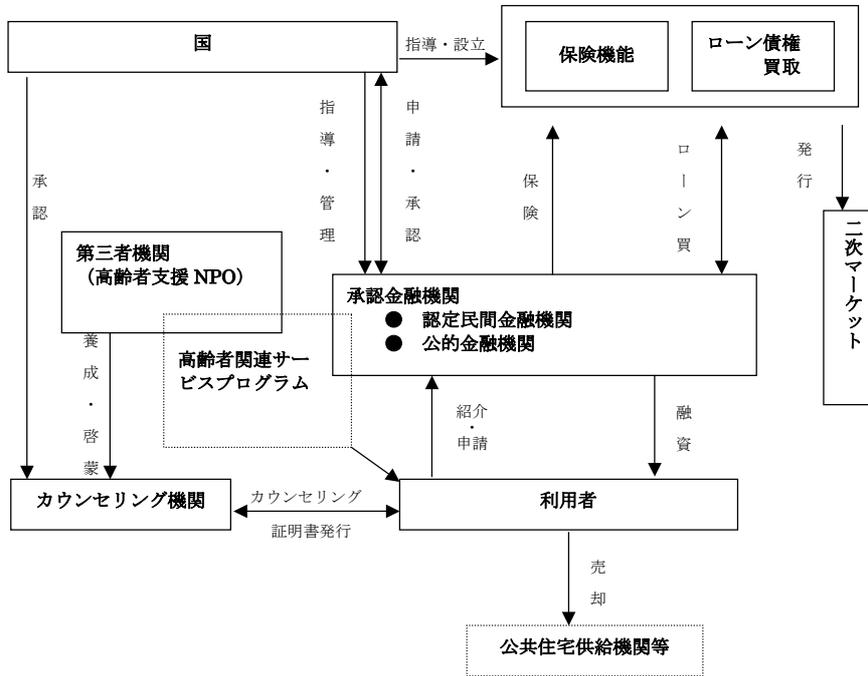
住宅の価値は個々の性能ではなく、街並みであることを考えるとリバースモーゲージ付住宅で構成された一団の住宅地開発スキームが有り得る。併せて、多様な高齢者施設も整備し、地区内での住み替えそして介護施設や介護サービスが享受できる環境（周辺地域へのサービス提供も可能）を整えることにより地区全体の資産価値の向上と地区周辺も含めた高次な高齢者向けサービスの提供が可能となる。全体の管理も所有者が中心となったHOA（ホームオーナーズアソシエーション）により行い、通常管理から高齢者施設あるいは関連サービスまで一括して行うこととする。が若い世代から高齢者までの多様な世代が継続的に居住することも可能である。

6.4 全国版のプロトタイプ案

すでに様々な商品があるが、ボリュームゾーンである中堅資産層等を対象にした誰でもいつでも使える全国版制度としては、米国のHECMのスキームが望ましい。

我が国の住宅金融システムは米国型に移行しつつあり、今後、本格的にモーゲージローンへの移行（保険措置等も含めて）に伴い、このような体系が考えられる。

図表 13 新たな全国型スキーム案



7 アメリカのリバースモーゲージ

7.1 概観

アメリカのリバースモーゲージの特徴としては市場の棲み分けの成立である。

図表 14 アメリカのリバースモーゲージ

出典：「超高齢社会の常識 リバースモーゲージ」（日経 BP 社 村林正次，山田ちづ子／編著）に

A. ローン・プラン(Loan Plans)

(1) 特定目的のためのローン(Special Purpose Loans)

制度・商品名	開発主体	融資主体	保険	販売開始年	契約件数
Deferred Payment Loan (DPL) (延べ払い融資制度)	州・地方自治体	州・地方自治体	なし	1963年	90,000
Property Tax Deferral (PTD) (固定資産税延納制度)	州・地方自治体	州・地方自治体	なし	1963年	80,000

(2) 用途自由のローン(狭義のリバース・モーゲージ)

制度・商品名	開発主体	融資主体	保険	販売開始年	契約件数
HUD-HECM (HUD住宅資産転換M)	HUD(連邦)	民間金融機関 (HUD承認)	FHA保険	1989年	39,000
Lender Insured RM (プレミアム方式民間保険付RM) Lifetime RM 等 Providian (旧Capital Holding) Providential	民間	民間金融機関	民間保険	1988年 (1992年よりProvidianの 新規ローン中止。Providential の新規ローン中止)	5,900
Reverse Shared Appreciation M (IRMA) (シェアード・アプレシエーション方式民間保険付RM) RSAM (IRMA) Transamerica American Homestead Freedom Home Equity	民間	民間金融機関	民間保険	1983年 (1990年よりHomestead新規 ローン中止)	
Home Keeper	FNMA (半官半民)	民間金融機関 (FNMA承認)	民間保険	1996年1月	7,000

制度・商品名	開発主体	融資主体	保険	販売開始年	契約件数
Reverse Annuity M (逆抵当貸付方式)	RAM (SIFD.F) CHFA 州	民間金融機関 (公共的性格)	なし	1981年 1985年	U / K 800
Uninsured RM (民間非保険RM) Financial Freedom Plan	民間	民間金融機関	なし	1980年代半ば 1993年	U / K

B. 売却プラン (Sale Plans)

制度・商品名	開発主体	融資主体	保険	販売開始年	契約件数
Sale Leaseback (SLB) (セールリースバック)	当事者、弁護士	投資家	なし	節税方法として 1960年代から	U / K
Life Estate (ライフエステート)	州・自治体	非営利団体	なし	1981年 (1987年より新規取引中止)	63

注) 契約件数は1994年時点。HECMは1999年10月
株式会社価値総合研究所が加筆・修正。

大きくはローンプランと売却プランに大別され、ローンプランは固定資産税対応等の自治体のプランとここで主に扱っている狭義の用途自由のプランに別けられる。

HUD(連邦住宅都市開発省)のHECM(Home Equity Conversion Mortgage)は不動産資産の評価額の上限が低く、低資産者用を対象にした商品である。

FNMA(連邦抵当公庫/ファニーメイ)が中流層をターゲットにしており、民間の金融機関がもう少し高額資産者を対象にしている。顧客ターゲットに応じた複数の商品が存在。

7.2HECM (Home Equity Conversion Mortgage)

HUD の HECM (Home Equity Conversion Mortgage) は 1989 年に実験プロジェクトとしてスタート。現在では恒久化され、米国リバースモーゲージの中核商品 (全米展開) として制度化。

契約件数は 2004 年の新規契約件数は約 38,000 件、同 2005 年は約 43,000 件で、累計は 10 万件以上。現在では、リバースモーゲージの新規契約件数の 9 割以上が HECM となり、当初の市場の棲み分けから HECM の独り勝ちへ。

1989 年から 1999 年までの間に 10 億ドル、さらに 1999 年から 2002 年までの間に 10 億ドルが融資。今後 2015 年まで年率 20% の伸びを示し、237 億ドルの融資予測。ベビーブーマー世代をも含み、認知度が飛躍的に高まり、融資実績のある HUD 認可の融資機関数も増加。

新たなアセットマネジメント、ポートフォリオの一環として保有不動産の利活用手法への注目度高まる。

【特徴】

①総合的・中立的カウンセリング機能

利用希望者はカウンセリングを受けなければならない。・・・証明書の発行

民間非営利団体である AARP (American Association of Retired Persons : 全米退職者協会) との連携 (カウンセリング機関への指導・人材養成活動、利用者に対する情報提供等)

FNMA による無料テレフォンサービスが利用可能

②融資対象評価額 (ローンサイズ) の地域別上限設定

・・・FHA (Federal Housing Administration : 連邦住宅庁) リミット (毎年改定)

低額資産保有層をターゲットにしており、2006 年は、地域により約 20 万ドル (地方農村部) から約 36 万ドル (高コストの大都市圏地域) の間で設定。

このリミットの範囲で融資対象となることが可能。このリミットの満額は借り入れできない。

<Maximum Claim Amount(最高クレーム金額:地域ごとに設定される FHA リミットか住宅評価額のどちらか低い金額)×Principal Limit Factor (最大融資額決定係数)

=Principal Limit (最大融資額) >

③融資プランの多様性・・・「極度額プラン」が圧倒的人気 (全体の約 70%)

ホームエクイティ・ローン的リバースモーゲージ利用

融資方法 (終身融資、確定期間融資、極度額融資、終身+極度額、確定期間+極度額)

利用者が選択。手数料 20 ドルで融資プランの変更可能

④FNMA によるローン債権の買取り

適格ローン (変動金利) の買取りにより、資金調達が安定化し市場の拡大に大きく寄与。

⑤FHA 保険による完全リスクヘッジ機能

長生きリスク、不動産価格下落リスク、金利上昇リスクという融資主体側の三大リスクと融資機関倒産、融資金不払い、サービサー機能の停止等の利用者側のリスクを 100%カバー

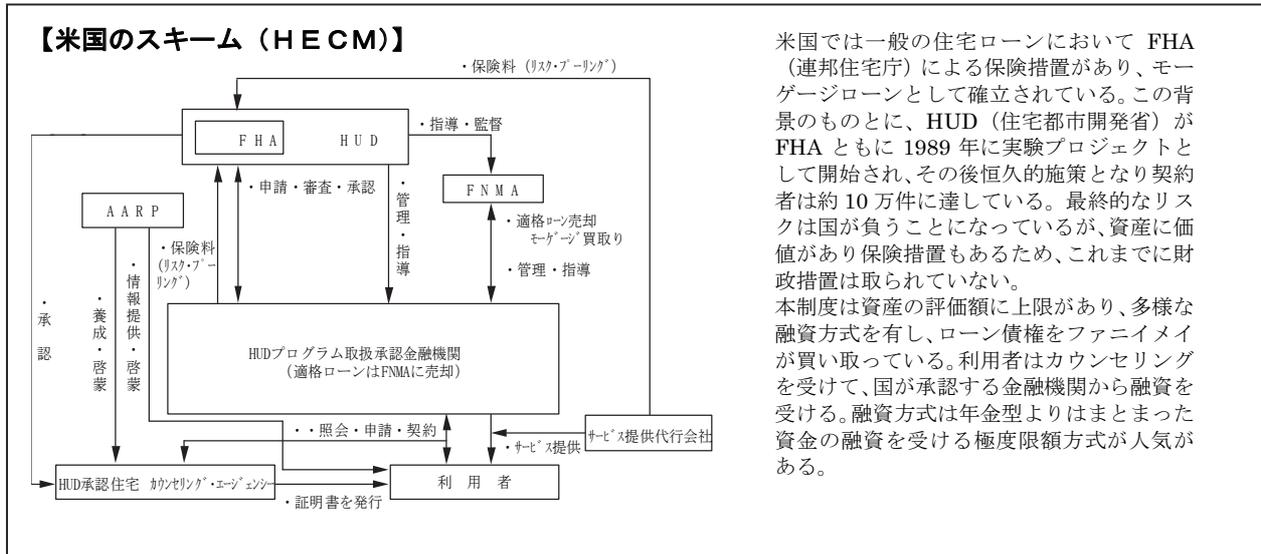
利用者は当該住宅に居住継続する限り、担保割れになっても立ち退きや売却を迫られることなく、融資を受け続けられる。

契約終結、住宅売却に際して融資残高が住宅売却価格を上回った場合は、FHA 保険が差額をカバー (最高クレーム金額まで)。

⑥ノンリコースローン

契約終結時の融資残高が住宅価格を上回った場合でも、利用者には当該住宅の価値以上の返済義務はない。

図表 15 HUD-HECM の仕組み



米国では一般の住宅ローンにおいて FHA (連邦住宅庁) による保険措置があり、モーゲージローンとして確立されている。この背景のものに、HUD (住宅都市開発省) が FHA とともに 1989 年に実験プロジェクトとして開始され、その後恒久的施策となり契約者は約 10 万件に達している。最終的なリスクは国が負うことになっているが、資産に価値があり保険措置もあるため、これまでに財政措置は取られていない。本制度は資産の評価額に上限があり、多様な融資方式を有し、ローン債権をファニイメイが買い取っている。利用者はカウンセリングを受けて、国が承認する金融機関から融資を受ける。融資方式は年金型よりはまとまった資金の融資を受ける極度限額方式が人気がある。

図表 16 HECM 利用者の平均像と融資例

利用者の属性	<ul style="list-style-type: none"> ・年齢 (中央値) 76.0歳 ・年収 (中央値) 10,368ドル ・年間社会保障収入 (Social Security Income) (中央値) 8,126ドル ・子供の数 (平均) 0.59人 ・独居女性 59.5%、独居男性 12.4%、家族同居 28.1% ・白人 92.7%、非白人 7.3%
住宅資産の属性 (中央値)	<ul style="list-style-type: none"> ・資産価値 102,000ドル ・敷地面積 743平方メートル ・居住面積 101平方メートル ・部屋数 8.0室 ・寝室数 3.0室 ・バスルーム数 1.5室 ・築年数 38年 ・立地場所 都市部 35.2% 郊外部 61.0% 地方 3.8%
融資例 (試算)	<ul style="list-style-type: none"> ・前提 75歳、住宅評価額 100,000ドル (「FHA リミット」以下) 起債手数料 1.5%、契約手数料 0.5% 年平均予定利率 10%、前払い保険料 2.0% ・融資月額 終身の場合 352ドル/月 確定期間の場合 5年 801ドル/月 10年 503ドル/月 15年 412ドル/月 20年 372ドル/月 終身+極度額の場合 極度額5,000ドル 305ドル/月 極度額10,000ドル 258ドル/月 極度額15,000ドル 212ドル/月 ・極度額融資のみの場合 37,600ドル (最初)

7.3 Home Keeper (ホームキーパー)

ホームキーパーは FNMA の商品であるが、収入増加のための標準的な商品と住宅購入のための商品の 2 つのタイプがある。

a. 標準タイプのホームキーパー

FNMA はローン債権を購入し証券化する機関であるが、FNMA は HECM の成果を踏まえて 1996 年々にホームキーパー (Home Keeper) と呼ばれる商品を市場に提供した。

基本的には HECM と同様であるが、不動産評価額の上限值が、HECM よりも少し高めに設定されている。HECM の上の層を対象にしており資産額により利用対象者の棲み分けができています。その他の項目については、ほとんど HECM と同様である。

b. 「住宅購入」のためのホームキーパー

さらに、FNMA では標準的な仕組みの他に、高齢者の転居ニーズに応えるために「住宅購入」を目的とした新たなバリエーションを 1997 年に発売した。新しく購入する住宅を担保にして、その住宅購入資金の融資を受けるという仕組みである。契約時に年齢に応じた額の頭金を支払い、月々の返済は新しく購入する住宅を担保にした融資で相殺するものである。いわば、フォワードモーゲージとリバースモーゲージとが一体化した高齢者向け住み替え支援新型住宅ローンである。この新たな商品は好評であり、契約数が増えている。

高齢者は継続的に住みたいという強いニーズがある一方、様々な理由で転居ニーズもかなり高い。転居先は、高齢者施設であったり、あるいは大きな一戸建てからマンションへの住み替え等の様々な転居ニーズが出てくるとされる。従って、ある程度継続的に居住しながら、このような転居ニーズが顕在化した際に、この制度を使うと、従前住宅を売却し、その売却代金の一部を頭金にすれば、毎月返済しなくて、新たなニーズの住宅へ住み替えることが可能である。

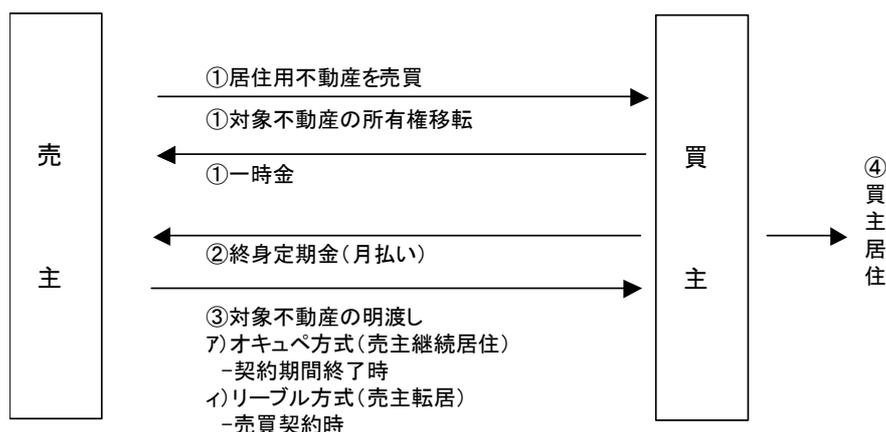
8 フランス（ピアジェ）

各国でリバースモーゲージに類似の制度が見られるがフランスでは旧くから住宅を購入するために所有権を移転する方式である「ピアジェ」が普及している。

この制度は高齢者が個人投資家に自宅を売却（所有権移転）し、購入した投資家は高齢者に頭金と終身年金を給付する仕組みであり、数十年前から 40 万件程度の実績があるが、個人の相対契約であるため取引が不安定で、射倖性が高い制度である。相対取引であるため長生きリスクのプールができないこと、取引の実務は専門機関が行うが、給付の保障は行われていないため投資家の支払不履行リスクがある。

これは、売手が早く死ぬと、買手は早く自分の住宅になるという、早く死ぬのを待つような制度として射倖的であるという批判もあって、フランスでは若干契約件数が減っているが、住宅金融の仕組みがきちんとしていない時代に住宅を購入するための仕組みとしては合理的な面もある。相対取引で、射倖性が高いためわが国では受け入れがたいとの批判もあるが、実は日本の民法でも、終身定期金契約という条項（民法 689～694 条）があり、これを適用すれば同様の制度化は可能であるが、民法制定以降、1 件も適用されていない。

図表 17 ピアジェのスキーム

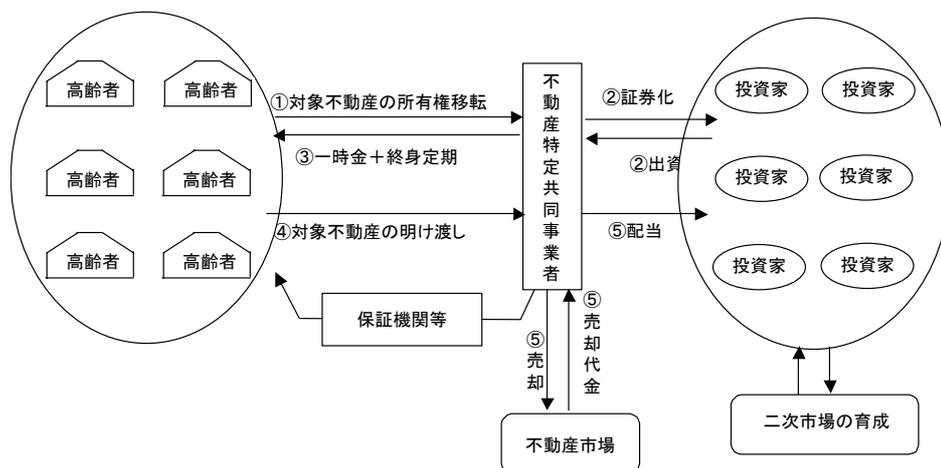


この制度の欠点を改良したのが、フランスのピアジェをベースに多数個人と投資家によるスキームを提案したのが、日本版ピアジェ（終身定期年金を対価とする不動産売買契約方式）である。

本提案の特徴は、売買方式であるため、マーケットリスクがなく、これに伴う大きな制度創設や変更の必要ないことである。不動産の証券化の普及やリバースモーゲージ自体の認識が社会的に高まれば、このようなやり方も十分有効であると考えられる。

図表 18 ビアジェの証券化事業スキーム

- ① 売主(高齢者)は、居住不動産を事業者へ売却する。(所有権移転)
- ② 事業者は、買い取った不動産をプールし、その持分証券を投資家に転売して出資を募る
- ③ 事業者は投資家からの出資金を原資に、売主に一時金+終身定期金を支払う
- ④ 売主死亡後に対象不動産が事業者に明け渡される
- ⑤ 事業者は対象不動産を売却し、その売却代金(事業者経費控除後)を投資家に配当する



出典:ビアジェ制度の導入と証券化の提案(平成10年12月 不動産証券化協会「日本版ビアジェの実現可能性研究会」報告書)

<参考資料>

図表 19 各国のリバースモーゲージの概観

国名	名称	概要	備考
アメリカ [複数の民間商品がある]	HUD-HECM Home Keeper	本文参照	
	セールリースバック	利用者が自宅を投資家に売却し、その家を新たな所有者である投資家から終身借り戻し、自宅の売却代金と買賃料との差額を割賦償還により受け取る。	投資家への税制優遇措置が86年法で解消されたため、以後、普及していない。
イギリス	ホームインカムプラン (Home income plan)	高齢者の自宅に抵当権を設定し、貸付金で終身年金を購入。年金から貸付金の利子を毎年支払う。貸付金元金は死亡時に自宅売却により返済。転居しても年金は受けられる。	生保が販売している住宅担保年金。利息に対する税制優遇措置がある。加入時にファイナンシャルアドバイザーとの相談を推奨。
	ホームリバージョン (Home reversion)	・ノンリコースローン 自宅の所有権を譲渡(一部でも可能)して、購入代金を毎月年金化して支払われる。名目的家賃(1ポンド/月)を支払い、財産保険を付け、建物を良好な状態に維持することを条件に死亡時までの居住権及び法的所有権を保持可能。	ヨーロッパでは、実子のない夫婦が老後の生保のために財産権を譲渡する仕組みがあった。その形態として、死亡後に土地財産を修道院に寄進する条件で生活の面倒を見てもらうという制度があった。
フランス	ヴァンタン・ビアジェ (Vente en Viager)	・高齢者が個人投資家に自宅を売却し、投資家は頭金と終身年金を給付する。両者の仲介や契約書作成等は専門組織が介在するが、年金給付の保証は行わない。 ・数十年前から約40万件の実績があるが、個人間の相対契約で取引が不安定。長生きリスクが回避できず、投資家の支払不履行リスクもある。	契約書は公証人が法的に登録する。高齢者は用益権(居住権・利用権)を終身保有する。 契約時に転居し、所有権を完全に移転して年金方式で代金を受け取るタイプもある。
カナダ	CHIP (Canadian Home Income Plan Corporation)	・全国ベースでのリタイアメントライフ対応商品で、62歳以上が対象のノンリコースローン。 ・住宅評価額のおおよそ10%から40%まで(金額にして1万4,500ドルから50万ドルまで)が借り入れ可能である。 ・契約後36か月以内の解約(死亡以外による)についてはprepayment penaltyが課される。ただし、長期ケア入院による解約の場合は、軽減される。 ・融資金を投資にも転用でき、その返済支払い利子は所得控除可能	・利用希望者は、契約前に弁護士とともに契約関連文書を精読し、詳しい説明を受け、商品内容を完全に理解したことの証明が義務付けられている。弁護士の費用(約250ドル)は利用者が直接支払う。契約にかかわるコストは最大で1,750ドル程度

図表 20 リバースモーゲージを巡る議論の経緯

[1980年代]

- 1970 代の議論を踏まえて 1981 年に武蔵野市で第一号制度化。在宅福祉有償サービスへの対応がスタート時の考え方。
その後、1984 年～1989 年までに信託銀行が参入。
- 1985 年：大蔵省金融制度調査会保険部会報告
- 1986 年：厚生省資金活用検討会「資産活用による充実した老後保障」

[1990年代]

- 約 10 年を経て、武蔵野市以外の自治体が 90 年代に参入。
建設省・厚生省で関連調査が実施。
- 1994 年：長寿社会に対応した住宅政策の充実に向けた調査検討（リバースモーゲージ）（建設省）等
- 1994 年：老後の生活資源としての高齢者の資産活用及び意識の実態に関する調査研究（シルバーサービス振興会）等
- 1995 年：住宅地審議会最終答申
- 1996 年：住生活ビジョン 2 1
高齢社会対策大綱
97～99 年頃に関連テーマの書籍等が発刊（『超高齢社会の常識「リバースモーゲージ」』日経 BP 社、1997 年 12 月 等）され、その後、新聞・TV 等でもリリースされ社会的な認知度が上昇。
- 1998 年：自民党財政部会リバースモーゲージ問題に関する小委員会（坂井隆憲委員長）

[2000年代]

- 90 年代後半の議論に引き続き、自民党・政府等による制度化に向けての検討が進む。
- 2000 年：自民党財政部会・社会部会・建設部会合同会議で「リバースモーゲージ促進法案」の立法化に向けて報告書を了承、政調への報告、関係省庁連絡会議の結成等を検討課題。同年、自民党社会保障制度調査会の社会保障改革検討小委員会「21 世紀の新しい福祉社会の創造」を政調会長に報告・了承（リバースモーゲージ制度の導入を明記）。同年 7 月総選挙の自民党の選挙公約
- 2001 年：高齢者の生活資金確保のための居住資産の活用に関する研究会（NIRA）
- 2002 年：住宅ローン新商品研究会（住宅金融公庫）
- 2003 年：「住みやすさで世界に誇れる国づくりー住宅政策への提言（2003 年 6 月）」（経団連）にてリバースモーゲージの導入も言及
- 2004 年：住宅政策改革要綱（案）（12/6）
～
- 2005 年：「高齢者社会における「すまいと収入」の安心の仕組みー日本型リバースモーゲージの実現への課題（2003 年 9 月）」（内閣府経済社会総合研究所国際フォーラム）
- 2002 年度に国土交通省（住宅金融公庫）、厚生労働省（長期生活支援資金）の制度が導入される
- 2003 年 10 月に旭化成ホームズ、2004 年 4 月にトヨタホームが民間として自社物件を対象に参入。
- 2005 年 1 月に中央三井信託銀行と三井住友海上保険が終身年金保険を組み合わせた商品を発売

図表 21 公的プランの概要

No	実施主体*5	制度名称	開始年次	実績*1	対象者	資金使途	融資方式	担保*2
1	(財) 武蔵野市福祉公社	福祉資金貸付条例	1981.4	19件 <85>	市内一年以上居住 65歳以上の者 公社サービス利用者	サービス利用料他生活費 (8万円/月)、医療費 住宅改修費等(別途)	直接	土地(借地可)*3 売買時価の80%以内 建物(マンション) 評価額の50%以内
2	(財) 世田谷ふれあい公社	世田谷シブバ-資金融資制度	1990.4	15件 <21>	区内一年以上居住 70歳以上の単身、夫婦世帯	同上	回転	土地付戸建て住宅 更地 評価額の70%以内
3	(財) 府中市長福祉公社	府中福祉資金融資制度	1991.10	0件 <0>	区内一年以上居住 70歳以上の者 公社サービス利用者	サービス利用料他生活費 (10万円/月)、医療費 住宅改修費等(別途)	回転	土地付戸建て住宅 更地 評価額の70%以内
4	中野区	資産活用福祉資金貸付制度	1991.7	8件 <22>	区内一年以上居住 65歳以上の者 公社サービス利用者	サービス利用料他生活費 (13万円/月)、医療費 住宅改修費等(別途)	直接	土地付戸建て住宅 評価額の70%以内 マンション 評価額の50%以内
5	(財) 大阪市ホームヘルプ協会	大阪市ホームヘルプ協会高齢者資産活用融資制度「シブバ-ローンやすらぎ」	1991.8	0件 <0>	市内に居住する65歳以上の者	在宅生活に必要な費用 10万円/月を限度、医療費 住宅改修費等(別途)	回転	土地付戸建て住宅又は 更地土地の評価額の50% 以内(1億円以上)
6	(財) 伊丹ふれあい福祉公社	伊丹ふれあい福祉資金あつち融資制度	1991.9	1件 <1>	区内一年以上居住 70歳以上の者 公社サービス利用者	サービス利用料他生活費 等	回転	土地付戸建て住宅 土地の評価額の70% 以内(3000万円以上)
7	(財) 新宿区福祉公社	いきいき資金融資制度	1992.10	4件 <7>	区内一年以上居住 65歳以上の単身、夫婦世帯 公社の利用会員	15万円/月を限度 公社の有料在宅サービス 在宅生活に必要な費用 在宅生活に必要な費用	回転	土地付戸建て住宅 評価額の70%以内
8	(財) 調布ゆうあい福祉公社		1992.10	0件 <0>	70歳以上の者 原則同居人がいない者 公社サービス利用者	在宅生活に必要な費用	回転	土地付戸建て住宅 土地の評価額の70% 以内
9	(財) 大田区福祉公社	在宅福祉資金融資あつちせん制度	1992.10	2件 <4>	同上	10万円/月を限度 公社の有料在宅サービス	回転	土地付戸建て住宅 評価額の70%以内
10	(財) 足立あいあい公社		1993.2	1件 <1>	区内一年以上居住 65歳以上の単身、夫婦世帯 公社サービス利用者	サービス利用料他生活費 (15万円/月)、医療費 住宅改修費等(別途)	回転	土地付戸建て住宅 土地の評価額の70% 以内
11	(財) 台東区おとしより公社	台東区おとしより生活資金貸付事業	1993.4	10件 <10>	区内一年以上居住 70歳以上の単身、夫婦世帯 公社の利用会員	同上	回転	土地付戸建て住宅*3 借地権付戸建て住宅 評価額の70%以内 マンション(40㎡以上) 評価額の50%以内*3
12	(財) 杉並区さんあい公社	在宅福祉資金融資あつちせん制度	1993.4	1件 <2>	区内一年以上居住 65歳以上の者 公社サービス利用者	サービス利用料、生活費 (15万円/月)、医療費 住宅改修費等(別途)	回転	土地付戸建て住宅 評価額の70%以内
13	(財) 藤沢市社会福祉事業協会	藤沢資産活用福祉資金貸付制度	1993.6	1件 <1>	市内一年以上居住 65歳以上の者	サービス利用料他生活費 (13万円/月)、医療費 住宅改修費等(別途)	回転	土地付戸建て住宅 土地の評価額の70% 以内
14	(財) 保谷市福祉公社	ほうやシルバ-資金融資制度	1994.3	4件 <4>	市内一年以上居住 65歳以上の者 公社サービス利用者	サービス利用料他生活費 (10万円/月)、医療費 住宅改修費等(別途)	回転	土地付戸建て住宅 土地の評価額の70% 以内
15	(財) 文京区福祉公社	在宅福祉資金融資あつちせん制度	1994.6	1件 <2>	同上	同上	回転	土地付戸建て住宅 評価額の70%以内 マンション 評価額の50%以内
16	練馬区福祉公社	資産活用福祉資金	1997.12	2件 <3>	区内一年以上居住 65歳以上の単身・夫婦世帯 所得制限あり	在宅生活に必要な費用 15万円/月を限度、医療費 住宅改修費等(別途)	回転	土地付戸建て住宅又は 更地土地の評価額の70% 以内
17	高浜市		2001.4	0			回転	居住住宅の敷地の土地の評価額
18	藤江市	資金活用福祉資金貸付	2001.7	0	市内一年以上居住 神戸市居住者	生活資金 在宅生活の維持に必要な 生活資金	直接	土地評価額1500万円以上 土地評価額2000万円以上 の不動産*4
19	(財) こうべ市民福祉振興協会*6	神戸市被災高齢者向け 終身生活資金貸付事業	1997.12	8件 <5>	神戸市居住者 震災被災の65歳以上の単身者及び 60歳以上の配偶者夫婦世帯	在宅生活に必要な 生活資金	回転	土地評価額2000万円以上 の不動産*4
20	(社) 神戸市社会福祉協議会 神戸市*7	高齢者くらしの充実資 神戸市災害復興住宅 高齢者向け不動産処分 型特別融資	2001.1 1997.2 ~ 2000.3	0 10件 <10>	神戸市居住者 65歳以上	生活費、よりゆとりあるくらしの 震災復興のための住宅取得 費用:175㎡以上で1000~ 1200万円	回転	居住住宅の敷地の土地(マン ション) 土地・区分所有建物の評価 額の70%以内 住宅は175㎡以内

*1: 実績は2001年2月時点。<>は累計契約数

*2: 評価額は特記以外は5,000万円以上。

*3: 評価額の上限金額の指定は無い。

*4: 区分所有建物は持分の評価額。

*5: 熊本市(高齢福祉課、(財)熊本市福祉公社ヒューマニティー)、福井県鯖江市は導入に向けて検討

*6: 金融機関に対して損失補償(99年より)。現在は新規受付を停止

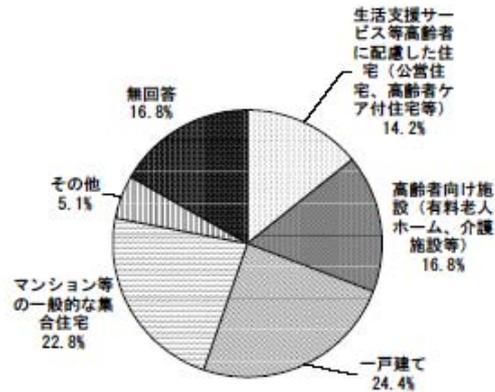
*7: 平成12年度より新規受付を停止

資料:「超高齢社会の常識 リバースモーゲージ(日経BP社)表2-3公的一覧」、「リバースモーゲージ制度の活用ニーズの把握及び制度促進に関する調査研究(財団法人高齢者住宅財団)」を元に(株)価値総合研究所(村林・小沢)が2003年9月時点に更新作成

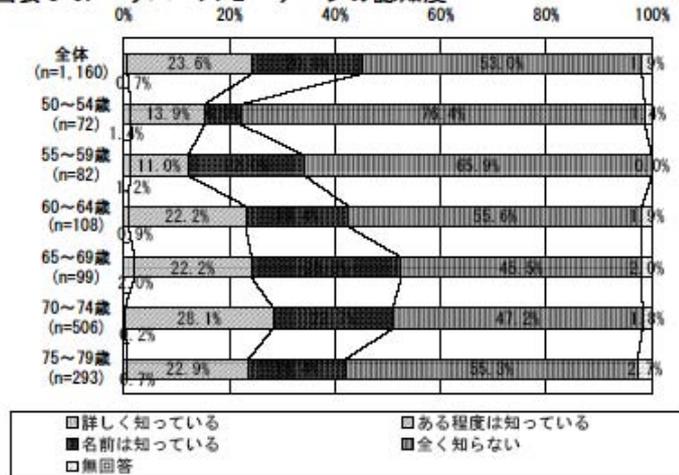
図表 22 リバースモーゲージの認知・ニーズ等

高齢者の住まいに関する調査（財高齢者住宅財団 2005年1月）
 リバースモーゲージ制度の活用ニーズの把握及び制度促進に関する調査研究（H12年度 財高齢者住宅財団）
 から引用

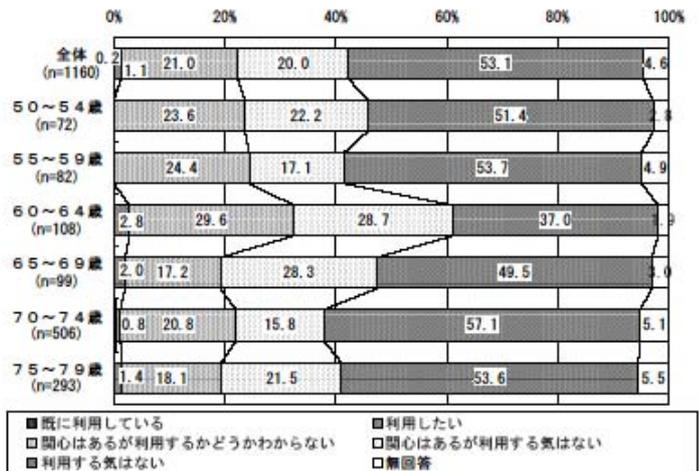
図表 3-6. 住み替え後に望む住宅形態



図表 3-9. リバースモーゲージの認知度



図表 3-10. リバースモーゲージの利用意向



2006.11.3(東京)

韓国の 地方税と 地方財政の 変化と 課題

林承彬(明知大学校 行政学教授)

I. 参与政府 以降(2003年-現在) の変化

1. 社会・経済的な理由

参与政府以前の問題点

- ① 公共部分は膨大な規模に対し、効率性・透明性・衡平性が低かった。
- ② 国民参与と監視機会の不足
- ③ 効率性の不足の税制と信頼度の低い税政
- ④ 地方分権における不十分な財政運営システム
- ⑤ 経済危機 克服過程で財政健全性が 毀損され国家 債務の比率が増加,危険要因が常存しているが債務管理システムの不在

⇒それで社会、経済的に、

- ① 5~10年後を対備した成長動力 培養, 東北アジア中心国家の実現などの経済力提高
- ② 参与・分権時代の流れに応じ、市民団体, 自治体, 企業などの 各界の財政・税制関連の改善要求に対する転向的な 姿勢転向
- ③ 高齢化社会の加速化, 福祉需要増大, 南北関係の増大などの急増する財政需要に対応する財政力の拡充の必要性によって推進されている。
- ④ 先進国から導入した制度(責任運営機関, 成果主義 予算制度)の文化的乖離

2. 経済的な理由

- ① 財政当局の努力にも関わらず, 部処・自治団体 などとの共感滞の形成が不十分
- ② 微視的, 部分的改革を推進 → 財政問題を基本的に解決するのに限界がある。
- ③ 中央と地方の責任性の回避・相互間の問題認識の格差
(中央は地方を不信し、責任を強調する反面, 地方は変化には疎かであるが, 自律と分権を要求する傾向)
- ⑤ 政治的リーダーシップの不足, 政治人の相互理解不足による改革が取り消される事例が頻繁

3. 地域隔差 深化

盧大統領は 首都圏と地方の格差が拡大し、このままだと、嶺・湖南・葛藤以上の葛藤が中央と地方の間に生じると指摘された。したがって均衡発展だけが 全国民が良い暮らしができる唯一な選択だと強調した。

その間の財政分権化は地方自治制度の円滑な定着を支援するため地方の財政余力および自立性を促し、中央と地方政府間の 垂直的財政格差を緩和させることに焦点を当ててきた。 地域間の格差は所得水準の差、生産能力の差、各種経済・社会的基盤の差を始めとする 多様な側面を持っている。

II. 現況

1. 地方財政の規模

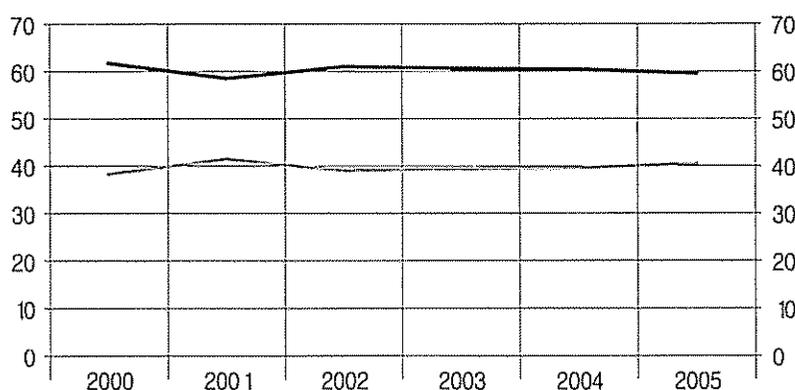
地方財政の規模は1995年 地方自治の実施時点で大きく増加し、その以降持続的に成長した。

地方財政の規模変化

(単位：億ウォン, %)

年度別	GDP ¹⁾		中央財政 ²⁾		地方財政 ³⁾		C/A (%)	C/(B+C) (%)
	(A)	成長率	(B)	成長率	(C)	成長率		
2000	5,786,645	19.9	1,048,963	7.2	650,549	20.5	11.2	38.3
2001	6,221,226	7.5	1,115,353	6.3	791,099	21.6	12.7	41.5
2002	6,842,635	10.0	1,138,114	2.0	728,838	-7.9	10.7	39.0
2003	7,213,459	5.4	1,263,121	11.0	821,860	12.8	11.4	39.4
2004	7,794,019	8.0	1,328,900	5.2	872,840	6.2	11.2	39.6
2005	8,420,951	8.0	1,359,227	2.3	923,673	5.8	11.0	40.5

中央、地方の財政の規模



年度別	中央財政	地方財政
2000	61.7	38.3
2001	58.5	41.5
2002	61.0	39.0
2003	60.6	39.4
2004	60.4	39.6
2005	59.5	40.5

2. 地方税の規模

(1) 地方税の種類

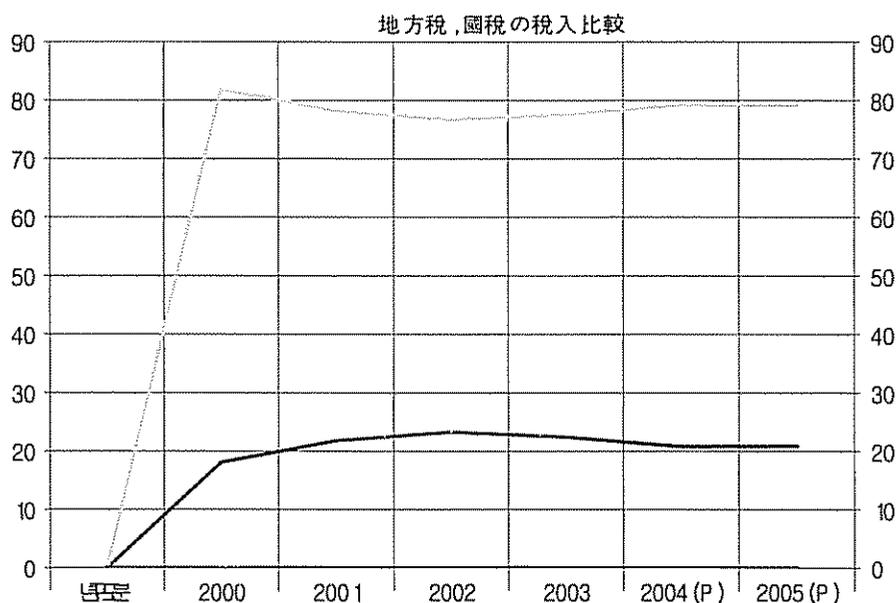


(2) 地方税の規模

国税収入と地方税収入の年度別 変化

(単位 : 億ウオン, %)

区分	規模			比重		租税成長率		
	租税収入	国税収入	地方税収入	国税	地方税	租税	国税	地方税
2000	1,135,353	929,347	206,006	81.9	18.1	20.5	22.8	10.8
2001	1,224,577	957,928	266,649	78.2	21.8	7.9	3.1	29.4
2002	1,354,935	1,039,678	315,257	76.7	23.3	10.6	8.5	18.2
2003	1,477,971	1,146,642	331,329	77.6	22.4	9.1	10.3	5.1
2004	1,540,441	1,220,607	319,834	79.2	20.8	4.2	6.5	-3.5
2005	1,614,228	1,276,528	337,700	79.1	20.9	4.8	4.6	5.6



地方自治の実施以降、地方財政拡充と自主権の促進のための多様な措置をしたにも関わらず、地方自治体制の導入時期の構造が 15年間に渡って変化がなく、または逆に地方自治や地方財源の拡充を望むことはできない方向に進んでいる実情などがある。前者の代表的な例で 中央財政対地方財政の比率が 60% 対 40%の構造、国税対地方税の比率が80% 対 20%の構造¹⁾は 地方自治 15年間に変化がない構造である。

1) 日本、アメリカ、ドイツの場合 地方税収入の比重が 2000年に 40.3%, 39.6%, 49.3% 水準で イギリス、フランス、イタリアの場合 地方税収入の比重が 4.9%, 18.5%, 16.0%である。わが国の地方税の比重は日本、アメリカ、ドイツに比べ、低い方であり、イギリス、フランス、イタリアに比べて高い方であるようだ。(行政自治部, 2005:84(OECD, Revenue Statistics, 2002))

Ⅲ. 参与政府の財政・税制改革

1. 地方財政制度の改革

(1) 地方予算編成の自律化

地方編成予算編成の自律化は 2005年に地方財政法が制定した後の2006年から試行された。予算編成の 指針が廃止される場合 行政自治部長官が自治団体予算編成を指針したもの自治体が自律的に予算を編成することができる。

(2) 地方債 発行の 自律化

<地方債 発行の手続きの改編方案 >

◆地方税発行事業件別に行政自治部の承認が必要である。

before

◆自治団体別の発行限度額の設定
・ 自律発行
◆超過発行または特定の大規模の事業時行政自治部の長官の追加承認

after

(3) 地方調達 自律化

<地方調達の自律化の改編方案>

◆義務調達制度
:
工事及び物品の一定規模以上は調達庁に契約依頼

before

◆自治団体直接調達
◆自治団体が調達庁に自発的に依頼

after

(4) 地方財政の公示制度

2006年から導入、運営される 地方財政公示制度は

- ① 前年度の地方財政の分析結果及び 監査結果と総量的財政運営結果、住民関心事項などを公示すべきであり、
- ② 公示方法は重案 及び該当地域の言論媒体及びホームページを通して行われ、自

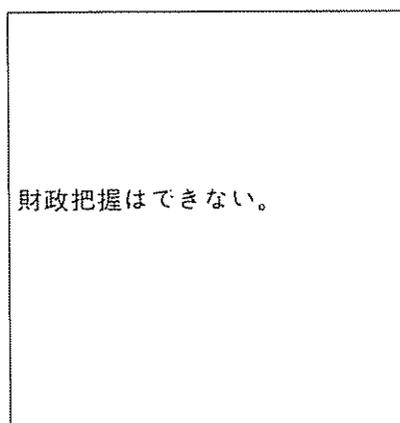
治体別の共通公示項目と特殊公示項目を区別し運営することにした。

③ 公示制度を不誠実に行う自治体に対しては再公示勧告 及び 行政自治体部から直接財政公示を推進し、2007年から地方財政分析指標に含まれ、財政分析時 これを反映することにした。

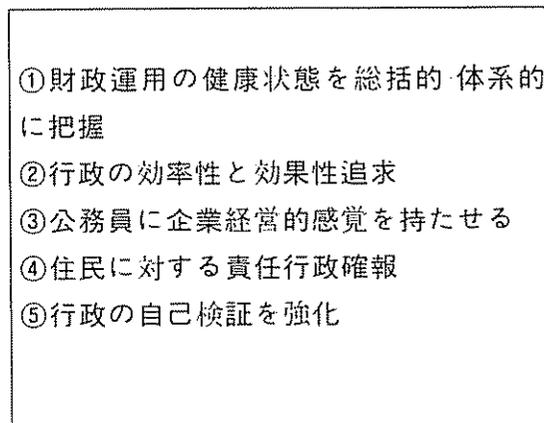
(5)複式簿記会計制度 導入(償却財産)

複式部記会計方式は 各地方自治団体の資産、負債、純資産などの財政状態と収益、費用などの 財政性との測定を明らかにすることができる。

<複式簿記制度 導入>



before



after

これと共に、

一 減価償却(肯定資産の価値減少を算定し、その額を肯定資産の金額から控除すると同時に費用を計算する手続き) 及び 不納欠損の 減価償却費 財政運営報告書反映、市政運営状態定格に把握

一 資産の減価償却及び未収債権(地方税、税外収入)に対する財政運営報告書上に償却で 償却の増減と費用処理の内約による運営差額の変動が発生されることにより合理的な市政運営状況を表せることができる。

予想問題点

① 複式部記会計制度をデジタル予算会計企画団で作業することにあたって地方と中央間の業務特性の差のせいで自治団体の会計科目と中央行政期間の会計科目を一致される問題、② コンピューターシステムをどういふふうに関連させるかに技術的な問題

がある。

2. 地方税制の改革

(1)総合不動産税

地方自治団体が負荷する 総合土地税の他に一定基準を超過する土地と住宅所有者に対して国税庁が別途で累進税率を適用し国税を負荷する制度で2005年から 試行した。

総合不動産税の導入はまず総合土地税の政策機能を国に移管することで不動産景気による弾力的で政策的に利用が可能であると同時に地方税は財源調達及び価額機能を強化するという点から肯定的に評価できる。2006年改正案から既存の個人別の合算 課税方式を世帯別の合算課税に変更し、世帯の範囲と納税義務者、課税標準はつぎのよう

㊦. 世代の範囲 - 本人及び、配偶者と同じ住所で一緒に生計をする直系家族(配偶者も含む)、兄弟・姉妹

㊧. 納税の義務者

-住宅及び、総合合算土地 : 個人は世代別合算額が課税基準金額を超過する世代の中の住宅や、土地別にそれぞれ合算額が一番大きい者及び、合計額が同じ場合には申告したもの。

-別途合算土地: 全国合算土地の公示価額合計額が40億を超過する者。

㊨. 課税標準

-住宅分 = 世代別(法人は人別) 全国合算公示価額 - 6億

-総合合算土地分 = 世代別(法人は人別) 全国合算公示価額 - 3億

-別途合算土地分 = 人別全国合算公示価額 - 40億

<2006年 総合不動産税の税率>

<			住 宅			>		
課税標準	税率	累進控除	課税標準	税率	累進控除	課税標準	税率	累進控除
3億以下	1%	-	17億以下	1%	-	160億以下	0.6%	-
3億~14億	1.5%	150万ウォン	17億~97億	2%	1,700万ウォン	160億~960億ウォン	1%	6,400万ウォン
14億~94億	2%	850万ウォン	97億超過	4%	2億1100万ウォン	960億ウォン超過	1.6%	6億4000万ウォン
94億超過	3%	1億250万ウォン						

<総合合算>

<別途合算>

(2)地方交付税

行政運営に必要な財源を国家から交付し、その財政を調整するにつれ、地方行政の健全な発展を望む目的とする交付金の形態である、地方交付税は普通交付税と特別交付税に分類され、2005年から分権交付税を新しく制度化した。2006年1月には改正法を通じ、総合不動産税の総額を財源とする、不動産交付税も新しく制度化された。

今後、地方分権を推進するに当たって、追加的財政需要（警察、教育、文化、高齢化、環境、災害関連財政需要など）及び、財政不足分に対する調整率を現在85.2%→90%レベルに引き上げる方向で地方交付税の規模を大幅に拡大する必要がある。

これは、地方の自律的な財源活用が容易な一般補助金を増やし、地方の自立性を高める側面から重要だ。すなわち、現行の地方交付税の法定率19.24%（2006年1月改訂）を未来の財政需要を反映し20~25%のレベルまで上昇調整することだ。また、地方交付税の地方収入増大の努力と、財政不均衡の施政機能を強化するため、高齢化、情報化などの新しい需要の反映、インセンティブの強化、後発地域への配慮政策などを強化した。

<地方交付税の法定交付率>

	交付率
普通交付税	分権交付税の財源を除いた交付税の総額の 96/100
特別交付税	分権交付税の財源を除いた交付税の総額の 4/100
分権交付税	国内税の総額の 0.94%
不動産交付税	総合不動産税（国税）の税収全額

2006年 1月 改正基準

※参考 -分権交付税-

地方税の無理な項目拡大を防止し、地方自治団体が企業誘致活動を円滑にさせるために、その利益保障ができる特別交付税が2005年から新しく制度化された。2006年現在、法定交付率は国内税総額の0.94%とする。

(3) 国家均衡発展特別会計制

特定補助金に該当する国家均衡発展特別会計制は2007年予算案から2006年対比6.3%増加した6.7兆ウォン規模に編成された。編成の重点は三つに要約することができる。

IV. 課題

2003年の発足以来、地方分権革新ロードマップを発表し、本格的な地方分権の時代を目指そうとした参与政府も4年目を迎え、もうその結実が要求されている時期である。参与政府は、今までの全ての政権が、できなかった革新的な税制の改編と制度の導入に基づいて、地方財政強化を通じた地方自立に最善の努力を尽くしたが、今まで

の政策の成果に対する評価は肯定的ではないと思われる。これは、財政自立度が継続して下落している地方自治団体の姿から確認できる。

こうした状況の中で、残された期間以内に参与政府の地方分権のための数多い努力が必要だと思われる。地方団体の財政が不足した場合、その運営が窮乏になって、国家行政は外交、防衛などが難しくなるにつれて、国家の施策も停滞になりやすい。公共事業であれ、産業振興施策であれ、国民施策であれ、国家の施策の殆んどが、地方自治団体の予算である地方財政を通じて実施されるため、持続的に地方財政を強化する努力を尽くすべきである。

さらに、総合不動産税の始まりは、よい意味を持っていたが、結果としては充分でなかったため、国民からの不信感は高まっている。

高くなりつつけている不動産の価額を安定させず、立ち後れた政策ばかりを発表している政府の失態は改正されなければならない。長期的に不動産の価額を安定させられるという政府の意見を現在の状況をよく理解している国民には納得し難いと思われる。現実を把握し、国民が肌で感じられる不動産政策が要求されている時である。実際、不動産保有課税と現在の政策が、実勢の不動産価額に及ぼす影響との相関関係を明確にする努力を優先されなければならない。これに従い適切な諸税制度の改正と共に、地方財政の対策を強固に促さなければならない。

さらに、地方予算の自律性を確保するための努力として、地方債発行における自律化制度、地方自治体の調達自律化制度等を持続的に改正すべきであり、地方公社制度と複式簿記会計制度を導入し、地方財政制度の革新として位置づけられなければならないと思われる。

参与政府以降、均衡発展は一番重要な地方のイシューとなり、この中で一番重要な要旨は地方税収の機能強化を通じた自主財源の拡充方法である。外国の地方財政体系から見られるように、各国によって地方税収構造はかなり違う様相を見せ、我が国の事情を考慮した国税との関係及び、地方財政調整制度等を総合的に検討しなければならないと思われる。

アメリカにおける財産税の調査結果報告

平成19年3月15日

名古屋市立大学教授 前田 高志
総務省固定資産税課 須藤 明裕

平成18年10月15日～22日にかけて、アメリカ合衆国の3つの州（コネチカット州、イリノイ州及びオレゴン州）の6機関（それぞれの州で、州政府と地方自治体）を訪問し、財産税（Property Tax）の担当者からヒアリング調査を行った。

この中で、①資産評価の実施体制（民間委託等）、②高齢化社会における固定資産税のあり方（特例制度）、③資産別の税率設定、④償却資産に対する課税、⑤滞納時における私債権との競合（抵当権との関係）、等について調査の対象とした。

なお、時間的制約等により十分調査できていない点も多いが、ヒアリングした内容を中心に入手した資料等により補足しながら紹介することとしたい。

I 調査結果の概要

訪問した6機関における調査内容を概観すると、以下のとおり整理できる（なお、アメリカでは州により財産税の制度が多様であり、この概要はあくまで訪問した機関におけるものであることに留意が必要である）。

1 評価事務の民間委託について

制度上、民間委託が許容できないという整理ではなく、むしろ、民間委託した方がかえってコスト高になるために（民間委託するとしても限定的にしか）実施していない、というのが実情のようであった。

ただし、民間に委託する場合でも、最終的な責任は評価員が負うとのことであった。

2 高齢者に対する課税の特例について

いずれの州においても、高齢者の住宅にかかる財産税については、減免や延納（所得要件あり）の特例が設けられている。

延納制度は、死亡時や資産移転時にまとめて納税するという、リバースモーゲージ的なものであるが、金利が高く、かつ租税先取特権が設定されるため、制度利用の代償は大きい。そのため、制度の利用者はそれほど多くないようである。

また、延納制度と似た制度として、評価額の凍結特例を設けている州もある。凍結された分は死亡時や資産移転時に納税しなければならないため、結局、この制度においても、高い金利を受け入れるか、それとも財産税を毎期ごとに納税するかの選択となる。

3 税率について

基本的には、毎年度の必要予算額の税収分を、課税対象資産の評価額の総計で割り戻して税率を算出する仕組みである。ただし、オレゴン州においては、財産税負担の調整のため、税率は固定して評価額を変動させているという例が見られた。

資産ごとに税率を変えている例は、今回調査を行った州においては、なかった(ただし、イリノイ州において、評価水準を資産ごとに変えている例はあった。)

4 償却資産に対する課税について

州により課税客体や具体的な評価方法に相違があるが、自動車・船・航空機などの移動性償却資産についても財産税の課税客体としている州もある。

また、減価償却の方法については、必ずしも連邦や州の法人税とは連動しておらず、法人税が100%償却であっても、財産税については一定の残価があるようであった。

5 租税債権と抵当権の関係について

アメリカにおいては、財産税債権に先取特権が設定され、抵当権をはじめ、すべての私債権に優先して徴収されるとのことであった。

II それぞれの調査結果の内容

それぞれの機関におけるヒアリング等に基づく調査結果の内容については、以下のとおりである。

1 コネチカット州

コネチカット州は、ニューイングランド地方の南西部に位置する州で、合衆国独立時の13州の一つ。州内には169の自治体(municipalities)があり、州全体の人口は約3,510,000人(2005年)。郡制(county)はとっていない。

州都はハートフォード市(City of Hartford)。1636年にマサチューセッツ州から移住してきた開拓者がオランダとの交易拠点として集落を形成した。後に河港の貿易拠点として発展し、同州の工業、経済の中核として発展してきた。機械工業が早くから発達しジェットエンジン、ヘリコプター、タイプライター、電気製品などを作る工場が数多く立地しているほか、保険産業の発祥の地で、70近い保険会社の本社が集中している全米有数の産業都市である。市街地は築200年以上の歴史的建造物と、近代的な高層ビル群が絶妙なバランスで保たれ、マンハッタンで働くエリートサラリーマンのベットタウンとなっている。現在の人口は約124,600人(2004年)。

(1) コネチカット州政府 政策・管理事務所 政府間政策課 (Intergovernmental Policy Division, Office of Policy and Management)

【総括的事項】

○ コネチカット州では、州は財産税を課税しておらず、地方自治体のみが課税している。

- 財産税の基本的な仕組みは州法で定めている。
- 財産税の課税対象は、不動産及びビジネス用の動産 (personal property)。
- コネチカット州内の自治体の歳入に占める財産税の割合は、65.9% (歳入 88 億 2,623 万ドルのうち、58 億 6,845 万ドル。2002 年度)。他の歳入は、連邦や州からの交付金等。
- 総評価額 3,603 億 678 万ドルに対し、財産税の課税額は 58 億 3,027 万ドルであり、平均税率は、1.62%となっている。なお、特例等による控除額を引いた総評価額は 2,322 億 8,664 万ドルであり、これに対する平均税率は 2.51%となっている。
- 評価額の財産種類別の構成比としては、居住用財産 65.7%、商業・工業・公益事業用財産 17.1%、自動車 8.1%、動産 7.3%、その他 1.8%となっている。

①評価について

【評価の基本・評価替え】

- 資産の種類 (不動産、機械設備、自動車) に応じて、評価方法が異なる。
- 10月1日が評価基準日 (賦課期日) であり、1月末までには評価が終わる。評価額に特例 (exemptions) を適用したものを、すぐに納税義務者に通知する。
*評価係員 (assessor) が課税台帳 (grand list) にサインした日から 10 日以内。
- 評価基準については、州法上、「適正な市場価値 (fair market value)」に基づいて評価しなければならない、としか規定していない。売買取引事例方式 (sales value) や収益還元方式 (income value) 等、判例を探りながら行っているのが実情。
- 現在のルールでは、評価替えは 5 年ごと。ただし、一度全資産について評価替えを行えば、5 年後の評価替えは部分的な評価替え (partial) + 統計的手法による評価替えでよい。その 5 年後には、また全資産について評価替えを行わなければならない。
- 機械設備等の償却資産については、毎年評価替え。10 月に州が償却後の価格を示し、11 月 1 日までに納税義務者から申告させる。期限までに申告ない場合は、25% のペナルティ (評価額の上積み) が課される。
- 自動車についても、毎年評価替え。NADA (全米自動車販売者協会) 等が発行する評価ガイドに基づいて評価。12 月に州から自治体に対し自動車の登録状況を通知。

【閲覧・縦覧】

- 課税台帳はインターネットで公開。評価員事務所には部屋数などまで載っている詳細版を備え付けている。全てをインターネットで公開することに関しては、批判的な意見もある。

【不服申立て】

- 審査委員会 (Board of Appeal) への不服申立て (appeal) の期限は 2 月末まで。ただし、5 年に一度の評価替えの年だけは 3 月末までとされる。
なお、実態としては、非公式に評価員 (あるいは評価会社) と納税義務者が話し合い、不服申立ての前に折り合いをつけている件数も多い。
- 不服申立ての数が多ければ、評価替えを 1 年先送りにしてもよいこととされている

る。

- 審査委員会の裁決に不満があれば、30日以内に上級裁判所(Superior Court)に上訴できる。なお、50万ドル以上の商業施設は、不服申立てを経ずに直接裁判所に提訴できる。

②評価の実施体制について

- 資産評価は自治体を実施する。
- 評価員の選任方法は自治体によって異なる。評価委員会(Board of Assessor)がある自治体もあれば、1人の評価員を任命するところ、住民の選挙によるところもある。
- 評価員資格の認可は州が行っている。
CCMA 1(初級)とCCMA 2(上級)の2つのレベルがある。
- コネチカット大学が評価員資格のためのコースを開講。5年に1度は50単位のコースを取得する必要がある。
- 自治体の評価のバランスをとるための均衡化委員会(equalization board)は現在なく、今後作る予定もない。歴史的に、ニューイングランド地方の各州では、コロニーごとの独立が強いため。
- 評価の民間委託については、自治体により、やり方は様々。全部民間に任せているところもあれば、一部だけを任せているところもある。予算との兼ね合いが大きい。いずれにせよ、評価の最終責任は評価員が負う。
- 民間が行う評価の中身については、自治体の評価員がチェック(例えば、統計的なテストも盛り込むべき、等)。
- 評価に関して訴訟を起こされた場合には、評価会社の費用負担の下、再評価しなければならない、という契約にしている例もある。

③税率について

- 連邦や州からの交付金(grants)を差し引き、予備費を足し上げた額が、課税すべき財産税額となる。

④非課税等特別措置について

- 高齢者、障害者、退職者に対する特例がある。また、機械装置に対する特例、不況地域・投資促進地区・エンタープライズゾーンにおける施設、慈善・教育用財産等に対する特例もある(75の特例がある)。
- 州有資産については、州から自治体に対し交付金を交付。
- 特例の減収分は州が交付金で埋めているものもあるが、交付金には上限あり。
- 自治体の負担で追加の特例措置(additional local option)を講じることは可能。

⑤償却資産への課税について

- 前述のとおり、自動車や機械装置も財産税の課税客体。
- 減価償却後の残価額は、各自治体で決めている。州法で統一的に決めているわけ

ではないが、資産により 10%～30%の最低限度額を設けている例が多い（10%が多い）。

⑥滞納関係について

- 財産税では、対象財産に先取特権（lien）が設定される。
- 滞納があった場合、①収用、②公売、③租税債権売買（tax sale）の3通りの方法により回収。
租税債権売買の場合、入札・落札（auction）が終わっても1年間は納税して資産を取り戻すチャンスが与えられる。
- 抵当権との関係では、抵当権設定契約の際に、税は銀行が支払うがその分債権額を上乗せする、という条項が入っている例が多い。
- 自動車については、登録の際、税の完納証明の添付が条件。

（2）ハートフォード市財政部 評価・納税課（Assessment and Collection Division, Finance Department）

【総括的事項】

- 特例等による控除額を引いた市の総評価額は、35億4,354万ドル、財産税額（現年度分）は、2億1,950万ドルとなっている（2005年度）。税率は、約0.64%。
財産税額の財産種類別の内訳は、居住用財産が3,715万ドル、コンドミニアムが302万ドル、商業用施設が8,941万ドル、工業用施設が540万ドル、公益事業施設が165万ドル、空地が441万ドル、アパートが1,688万ドル、動産が484万ドル、自動車が160万ドルとなっている。
- 市の歳入総額は、4億9,690万ドルであり、財産税（過年度分含む）の歳入に占める割合は、44.2%。
その他の歳入としては、連邦や州からの交付金が2億3,265万ドルであり、46.8%を占めている。財産税以外の税としては、運送税270万ドルがある。

①評価について

【評価の基本】

- 評価基準日は10月1日。
- 評価方法は売買取引事例方式が基本。アパート等の賃貸不動産では収益還元方式も用いられる。償却資産の評価は取得価格から減価をする方式（一部、鑑定評価の場合もある）。
- IAAO（International Association of Assessing officers. 国際資産評価員協会）の作成した評価基準を使用。
- 評価額は市場価格の70%。ただし住宅は30%。
この4年間で住宅の価値が急上昇したため、課税標準を30%という低い水準に抑えることとしている。今後、徐々に率を上げていって、2011年に70%を目指すとのこと。
- 新築家屋については、市の建築確認部局から情報を得て捕捉している。

- 立入調査できないときは、付近の家屋から類推して評価。(比準評価)
- 家屋と土地、それぞれについて個別に評価を行う。ただし、納税者には家屋と土地一体の評価額しか通知しない。

【評価替え】

- 全ての資産について、5年ごとに評価替えを行っている。ちょうど2006年が評価替えの年にあたる。
評価替えと言っても、必ずしも実地調査を行っているわけではなく、データを基に行っている。これに加えて抽出調査(random inspections)・データ解析プログラム(data quality program)を組み合わせで行っている。

【閲覧・縦覧】

- 課税台帳(Grand List Book)は誰でも閲覧可能。市役所に紙ベースのものが備え付けられているとともに、インターネットでも公開。

②評価の実施体制について

- 評価員(assessor)は市長が任命。自治体によっては住民の選挙によるなど、就任プロセスは様々。
- 評価員資格は州知事が認可。経験と能力審査(certification)による。5年ごとに更新する必要。
- 評価補助員は専門職員が常勤。ハートフォード市ではすべて市職員で評価事務を行っているが、小さい町では民間の評価会社(appraisal company)への委託をしているケースも多い。
* 民間の評価会社はたくさんある。ハートフォード市の評価員も、そのような会社で20年間勤めていた経験がある。評価会社の職員は、個人としてIAAOに加入している人もいる。
また、会社としても州の認可・資格が必要。
- 評価の最終責任は評価員が負う。
- ハートフォード市でも、徴収は民間委託している。
- 州内の評価の均衡化のための特別な組織はない。租税裁判所(tax court)のみ。

③税率について

- 税率は、予算上の必要税収額を、総評価額(the total net taxable Grand List)で除して算出する。
- 税収以外の歳入としては、州の交付金(State grants)、教育補助金(school funding from the state)、登録料(licenses and fees)などがある。
交付金の額は4月にはおおむね分かっており、5月には予算を通して(会計年度は7月1日～)。
- 税率引上げ幅に上限はない。
* 州によっては上限があるところもある。コネチカット州では上限がないが、その代わりに各種料金(fee)が安いとのこと。
- 税率引上げに際し住民投票は不要。

- 過去においては、財産の種類別に税率を異にしていたが、2006年から税率を統一している。

ただし、市場価格に対する評価割合は、非居住用財産 70%、居住用財産約 30%と異なっている。

④非課税等特別措置について

- 市内の家屋の約半数（評価額ベース）が公共物等であり、非課税（ただし、病院や大学、州の土地等分については、一定額を州が交付金を交付）。
- 特例の項目は州法で規定されている。
各自治体で選択できる特例措置(local options)もある。
地域ごとに不均一課税的な取扱いもある（商業地域や老朽化地域）。
- 主要な特例としては、退職者・高齢者及び障害者で住宅を所有しているものに対する減税特例や、住宅以外の資産の所有者に対する延納制度（大規模改築や大規模事業所の新設の場合）が挙げられる。
- 高齢者特例を受けているのは、全高齢者の 8～9%程度。
- ハートフォード市では未導入だが、州内の他の自治体で、高齢化社会への対応として、不動産市価が上昇していても、評価額を一定時点で凍結させ、差額分は猶予しておいて、亡くなったときや引っ越したときに売却額から徴収する、という local option がある（リバースモーゲージ的なもの）。
金利は年 18%と非常に高い。
高級住宅の所有者の場合にはリバースモーゲージを求める場合もあるかもしれないが、現時点では一般的にリバースモーゲージを制度化する状況にはない。

⑤償却資産への課税について

- 自動車等、一定の個人資産も財産税の課税客体。
- 連邦法人税と市財産税とで、減価償却方法が一致しているわけではない。
財産税では残価率はゼロにならないが、連邦法人税ではゼロになることもある。

⑥滞納関係について

- 滞納者は新聞で公表。
- 租税債権には先取特権(tax lien)が自動的に設定されており、全ての債権に優先して回収可能。ただし、連邦税には劣後する。実際にどのように徴収するかは連邦歳入庁(IRS)との交渉。
- 滞納額は、租税債権売買(tax sale)により回収することも可能。
- 滞納に係る資産を移転した場合、租税債務も新所有者に移転。資産と一緒にそれに付随している責任(liability)も買った、という整理。

2 イリノイ州

イリノイ州は、アメリカ合衆国中西部北東地域に位置し、五大湖の一つミシガン湖の南西部にある。州内にはほとんど山がなく、南端部をのぞく州土の 90%が氷河作用

を受けた平坦なプレーリーで、その肥沃な黒土は、中央部地域を中心に肥沃な農業地帯を形成する。全米第3位の都市シカゴと、コーンベルトを中心とする農業地帯という複合構造を持っており、豊かな土地と全米の中心という地理的な好条件、さらには高速交通網の整備で人口も急速に増え、機械・電気・化学・食品等の各種産業も飛躍的に発達し現在に至っている。

州内は 102 の郡 (County) に分かれ、それぞれの郡はさらに複数の自治体 (municipalities) に分かれる。州の総人口は約 12,763,000 人 (2005 年)。

州都はサンガモン郡 (Sangamon County) にあるスプリングフィールド市 (City of Springfield)。第 16 代大統領リンカーンがその生涯のうち 25 年間に過ごし、政治家として大成した地として有名である。イリノイ州の政治・行政の中心であり、人口は約 110,000 人 (2000 年)。

(1) イリノイ州 歳入部 財産税課

(Property Tax Division, Illinois Department of Revenue)

【総括的事項】

- 32 種類の課税区 (taxing district) があり、州全体で 6,035 の課税主体がある。
課税主体としては、郡 (102)、タウンシップ (1,433。タウンシップがない郡もある)、市町村 (1,290) のほかに学校区 (927) や消防・下水道・病院等の特別区 (2,222) がある。
- その境界は州が地図 (taxing district maps) を作成して管理。1993 年からは GIS を導入。
- 州は財産税を課税していない。制度設計や監督業務を行っている。
- 財産税の課税のプロセスとして、1 年目は評価、2 年目は税率の算出、個々人の税額計算、課税というように、2 年を費やす。
- 納税通知書は郡の名前で発出されており、徴収は郡が一括して行っている。
納税通知書には課税区ごとの税率と、その総和が記載されており、請求額の欄には税率の総和を基に算出した税額が記載されている。
- 評価総額 (2003 年度) は、2,597 億 2,700 万ドル (前年度比 7.9% 増)。財産税額は、189 億 9,679 万ドル (前年度比 5.9% 増) となっている。
財産税額における財産種別ごとの構成比は、居住用財産 61.2%、商業用財産 25.4%、工業用財産 10.0%、農業用財産 3.2%、鉄道施設 0.2% 等 (評価額における構成比もほぼ同様)。
- 財産税額の課税団体種類別の構成比は、学校区 58.3%、市町村 16.2%、郡 8.2%、公園区 4.1%、タウンシップ 2.6%、清掃区 2.3%、地域大学区 3.9%、その他の特別区 4.5% となっている。
- 学校区には州から多額の交付金 (grant) を支出。学校区予算の 50% 以上を占める。他の課税主体にはそれほど交付していない。

① 評価について

【評価の基本】

- 評価は基本的にタウンシップの評価員が行う（タウンシップが設置されていない郡は、郡の評価主任（chief assessment officer）が、鉄道用資産と公害防止施設については、州が評価を担当。

また、評価員から依頼があった場合には、複雑な商工業用資産の評価を行うこともある。

- 農地については、均衡化措置適用後の評価額の認定を州が行っている。
- 評価マニュアルの作成も州の仕事。
- 通常の郡では、農業用以外の資産については市場価格の1/3評価。ただし、クック郡(Cook County。シカゴを域内に含む大都市郡)では、資産の種類ごとに評価割合のクラス分け(classification)がされている。たとえば、住宅用資産については適正な市場価格の16%、商業用資産については38%、工業用資産については36%で評価される。
- 評価基準日は1月1日。

【評価替え】

- 評価替えは4年に一度。

【評価の均衡化措置】

- タウンシップ間など郡内の評価の均衡化は、各郡の評価主任や検査委員会 (board of review) が行う。
- 郡間の評価の均衡化は、州歳入部財産税課が担当。

評価／売買割合分析 (ratio study) と呼ばれるプロセスにより、その地域内の価格が市場価格の1/3になっているかを分析し、1/3になっていない場合は、農地を除く全不動産に均衡化係数を乗じて、1/3にする。

*ratio study：評価額と売買価格の割合を統計的に分析するもの。

- 1/3評価に近いレベルの評価がきちんとできている郡には州から報奨金が出る。また、郡の評価主任やタウンシップの評価員にもボーナスが出る。

【閲覧・縦覧】

(後述のキャピトル・タウンシップでの聴取と同内容のため省略)

【不服申立て】

- 不服申立て事項は、評価額についてのみ。税率は不服申立ての対象外。
- 非公式にタウンシップの評価員や郡の評価主任に不服を訴え、修正につながっているケースも多い模様。
- 郡の検査委員会の裁決に不服がある場合、州審査委員会又は裁判所へ訴える。この場合、ひとまず納税は済ませる必要がある。(さもないと滞納として取り扱われる。)

②評価の実施体制について

- 評価員の教育については、プログラムは州歳入部財産税課で作成し、I P A I (イリノイ州資産評価研究所) やコミュニティ・カレッジで授業を行っている。
- 評価員資格を得た後も、2年ごとに研修を受けなければならない。
- 民間委託については、費用が高つくので、あまり広く行われていないのではな

いか（州政府で全体を把握しているわけではないが）。

- 評価システム（ソフトウェア）については、外部ベンダーに発注しているところが多い。
- 民間の評価会社はあるが、財産税の専門ではなく、銀行が担保を設定する際の評価などの業務も行っている。また、民間の評価会社は州の研修や資格の対象ではなく、不動産の許可を受ければよいだけ。
- 民間委託したとしても、評価の最終責任は評価員が負う。
- 評価員の仕事は、郡評価主任がチェックしている。

郡評価主任は通常、郡委員会(county boards)による任命。2年間の関連業務経験と、州の資格試験に合格していること、評価テクニックのコースを取り終え、評価専門家としての登録を受けていることが求められる。

③税率について

- 毎年、課税区ごとに必要予算額を郡に登録。郡においてその必要予算額を確保できる税率を算出。州法で制限税率が定められているが、人口25,000人以上の自治体には適用がなく、また、住民投票により制限税率を超えることも可能。
- なお、郡内において、各自治体の地域が重なるので、その地域ごとに各自治体の税率を足して、その合計の税率で郡が納税者から徴収し、各自治体に分配する。

④非課税等特別措置について

- 居住用財産特例(homestead exemptions)の適用は郡の担当。それ以外の特例（公有資産や教会など）の適用は州の担当。
- 居住用財産特例は、1977年の課税評価額を上回る評価額分について、最大5,000ドル分を評価額から控除する。294万8,729人の適用があり、控除額（評価額ベース）は138億9,761万ドルとなっている（2003年度）。
- 高齢者居住用財産特例もあり、年齢65歳以上が要件で、3,500ドルを評価額から控除する。69万3,105人の適用があり、控除額（評価額ベース）は1億4,608万ドルとなっている。
- 高齢者に関して、評価額を凍結して、評価の上昇分の税額が上昇しないような税増加分特例(tax increment financing)もある。家庭の収入が5万ドル以下の高齢者が対象。31万7,472人の適用があり、控除額（評価額ベース）は32億2,494万ドル（1人当たり10,158ドル）となっている。
- 高齢者のための納税延期制度(deferral)もある（要件：65歳以上、家庭の収入4万ドル以下等）が、利用者はそれほど多くない。代わりに州が自治体に支払い、不動産に先取特権(tax lien)を設定。死亡後1年内あるいは要件を満たさなくなつてから、利子（年6%）を加算して支払う。

⑤償却資産への課税について

- イリノイ州では、自動車、飛行機、船、鉄道などの償却資産は財産税の課税客体ではない（1970年に州憲法を改正し、1980年から廃止）。

ただし、鉄道施設、公害防止施設等については課税客体であり、州が評価している。

- 償却資産課税廃止の代替財源として、企業等の所得及び投資資本に対する州税を課し、それを 1977 年時点の償却資産課税からの収入比で各課税団体に配分している。

⑥滞納関係について

- 財産税には法定先取特権(lien)が付される。
- 延滞金は月 1.5%。
- 回収は租税債権売買(tax sale)による。毎年、10 月頃に定例の租税債権売買(annual tax sale)が行われる。
- 最も低いペナルティ額を提示した購入者が落札者となる。
*このペナルティ分が、租税債権購入者の利益となる。
- 滞納者は、買戻し(redemption)するには、滞納税額、利子、ペナルティ、租税債権購入者が購入後に支払った料金や費用を支払う必要がある。
支払わない場合は、裁判所に滞納処分による売却を申し立てることができる。
- 財産税の先取特権が、他の債権よりも優先。

(2) サンガモン郡 キャピトル・タウンシップ評価員事務所 (Capital Township Assessor' s Office, Sangamon County Clerk' s Office)

※ スプリングフィールド市(=郡都(Capital))を含むタウンシップ。

【総括的事項】

- サンガモン郡には 26 のタウンシップがあり、道路・橋梁・墓地の整備等の事務を所掌している。財産税の課税客体である資産の評価についてもタウンシップの所掌事務であり、各タウンシップに評価員(assessor)がいる。
- 郡の歳入の 20%は財産税の税込、25%は州から消費税(sales tax)や所得税(income tax)の一部を交付税(revenue share)として受け取っている。
- 郡内自治体の財産税額は、2 億 1,306 万ドル。財産種類別の構成比は、居住用財産 65%、商業用財産 29%、工業用財産 0.3%、農業用財産 6%、鉄道施設 0.3%等となっている。
- 郡内の平均税率(郡のほか、郡内にある市町村や学校区、特別区のトータル税率の平均)は、7.6%となっている。
- 財産税額のうち、課税団体種類別の構成比は、学校区 64.8%、市町村 11.9%、郡 10.4%、公園区 3.4%、タウンシップ 4.1%、消防区 1.6%等となっている。

①評価について

【評価の基本】

- 農業用以外の資産については、市場価格(estimated market value)の 1/3 で評価。
農業用資産については、土壌の種類(soil type)と生産性指標(productivity indexes)を用いた複雑な計算式を用いて評価額を算出しており、農業用以外の資産

と比べて非常に低額となっている。

- 1960年代までは、55%評価であったが、1975年以降、1/3評価となった。その代わり税率は上がっているため、実効税率はおおよそ2~2.6%程度で不変。
- 1960年代までは実地調査に基づいて新築・改築の捕捉を行っていたが、それ以降は建築確認申請により捕捉している。

また、郡の登記所の売買データベースに売り手・買い手・売買価格が登録されるため、それを利用して、適切な市場価格かどうかをチェックして評価している。

新築家屋については立入調査も行う（できない場合は推定で評価している）。

- 評価基準はイリノイ州歳入部から提供されたものを用いている。また、IAAOの評価基準及びイリノイ州資産評価研究所(Illinois Property Assessment Institute*)の評価基準を付随的に用いている。

* 資産評価と評価管理に関して教育コースを提供し、評価員資格(Certified Illinois Assessing Officer(CIAO))を認可している非営利組織。

- 家屋は再建築価格方式。民間会社の評価マニュアルを利用している。

【評価替え】

- 4年に一度、評価替え。法律上、実地調査することとなっているが、人的・金銭的コストの問題から、実際には市場データに基づいて更新しているのみ。

【評価の均衡化措置】

- 評価の均衡化のために、イリノイ州歳入部が統計的分析を行い、各カウンティの評価主任(Chief County Assessment Officer)に通知。評価主任は通知を受けて、評価が均衡になるよう、措置をとらなければならない。
- 税額算出にあたり、均衡化のための調整率(multiplier)が乗ぜられている。

【閲覧・縦覧】

- 評価額はインターネットで公開。4年に一度の評価替えの時には新聞にも掲載。資産の価格はプライバシーの問題ではない、という理解。
- そのほか、評価額の見直しが行われた場合や、不服申立ての結果、評価額が修正された場合にも、納税者に通知されるとともに、新聞に掲載される。

【不服申立て】

- 郡検査委員会(County Board of Review. 委員3人。任命制) → 州審査委員会(State Board of Appeal) → 裁判手続きと進む。
直接裁判所へ進む場合もある。
- 90%は郡検査委員会で終了し、裁判まで発展するのは1%程度。
- 申立て件数は、評価替えの年で1.75%程度。それ以外の年では1%程度。

②評価の実施体制について

- 評価員はタウンシップ内の課税区(districts)ごとに選挙によって選出。任期は4年で、再任もあり。このような評価員が20名おり、これに加えて他のタウンシップと共同設置している評価員が6名いる。
- 立候補するには、課税主体ごとに設定されている教育要件を満たしている必要がある。一般的には、認定イリノイ州評価事務所(Certified Illinois Assessing

Officer (CIAO))のクラスに合格し、指定(designation)を受ける必要がある。

- 民間人の評価員(private assessor)も多い。
- 典型的な評価事務所は、評価員、総括評価補助員(a chief deputy assessor)、評価補助員(deputy assessors. 実地調査員(field personnel)含む。)によって構成。評価員は選挙だが、評価補助員については基本的に異動はない。
- 評価補助員になるのに資格要件はないが、評価員は定期的に職員に研修を受けさせる必要。
- 大量評価(mass appraising function (コンピュータによる取引や収益等統計データを活用した評価))については通常、民間委託は行っていない。
ただし、地図作成や売買データ(不動産リストなど)については委託している評価事務所も多い。また、技術の進歩により、実地調査や大量評価にも民間団体が使われるようになってきている。
- 民間委託を行うかどうかは、評価事務所ごとに、マンパワーや資金余力を考慮して決定されるもの。民間委託を行わずに評価事務所職員が自分でやった方が安上がりであれば、自分でやる。
納税者の信頼がどちらの方が高い、という事情はない。
- 大量評価について民間委託した場合でも、イリノイ州歳入部の統計的分析を受け、評価の均衡化措置がとられる。

③税率について

- 一般的に、税率は、各課税区(前述のとおり、郡、タウンシップ、自治体のほかに学区などがある)ごとに、必要な税収額を当該課税区の域内の課税客体の資産価値で除して算出される。
ただし、この他に各課税主体で課税状況によって、独自に税率決定の規則(additional restrictions)を持っているところもある。
- 資産の種類によって税率を変えることは行われていない。

④非課税等特別措置について

- 居住用財産特例(homestead exemption)は、評価額から最大5,000ドルを控除。
- 高齢者である住宅所有者については、さらに3,000ドルの控除。所得制限なし。
- 高齢者である住宅所有者で所得が一定以下のもの*については、評価額の据置措置(assessment freeze)を受けることができる。
* 完全な据置措置を受けるのは年間所得45,000ドルまでの者。一部の据置措置を受けるのは年間所得50,000ドルまでの者。
- 退役軍人で障害のある者についても住宅特例あり。ただしこの特例の利用者は極端に少ない(郡内で7人)。
- 低所得(年間所得45,000ドルまで)の高齢者については、租税先取特権(tax lien)の設定と引き替えに、納税延期(tax deferrals)が受けられる。資産が売却されたり、当該者が死亡した場合には先取特権が行使される。ただしこの特例も利用者は少なく、郡内の高齢者である納税者94,000人中、特例利用者は40~50人程度。財

産税の負担はそれほど重くないため、だいたいの人は納税できる。

- 特例は州法で定められている。

⑤償却資産への課税について

- イリノイ州では、動産(personal property)に対する財産税の課税は1970年代に廃止した。課税客体としての捕捉・評価が困難であるという理由。

⑥滞納関係について

- 納税が全く行われない場合、租税債権売買(tax sale)が行われる。租税債権購入者(tax buyer)が滞納されている税を払い、資産に対する先取特権を取得する。元の納税者は、租税債権購入者に滞納税額+延滞金(interest)1.5%/月+債権売買手数料(104ドル)を支払わなければならない。
- 納期は6月1日と9月1日の2回。9月25日に督促が行われ、滞納者公表も10月に行われる。毎年10月30日には租税債権売買(annual tax sale)が行われるので、滞納額が累積することはない。
- 破産の場合は、租税債権売買を直ちに行うことはできず、2年半は郡の税当局の管理下に置いて凍結される。

3 オレゴン州

オレゴン州は、アメリカ合衆国の西北部の太平洋岸に位置し、東側一帯にはコロンビア台地が広がり、中央部西寄りにはカスケード山脈が縦走している。また、海岸地帯北部の東側には平坦な広い肥沃な農地が広がっており、南部は低い山々とそれが囲む盆地、そしてゆるやかな丘陵が連なっている。コロンビア溪谷、クレーター・レーク国立公園、マウント・フッド山(標高3,424m)など、自然豊かな州である。暖流の影響を受けるため、緯度のわりに気候は温和、四季の変化も豊かで雪も少ない。

州の経済は、主に林業、農業、漁業、観光、そしてハイテク産業によって支えられている。特にハイテク産業は近年林業を抜いて州内最大の産業となっており、最大の都市ポートランド市(City of Portland。人口約54万人(2004年))からワシントン州シアトルに至る一帯をシリコンフォレストと呼び、シリコンバレーを猛追する勢いを見せている。また、豊富な鉱物・エネルギー資源により、アルミニウムをはじめとする金属加工業も盛んである。2005年現在の州の人口は3,641,056人と見込まれている。

州内には36の郡がある。複数の郡にまたがる自治体もある点が特徴的である。州内最大の都市ポートランド市はマルトノマ郡(Multnomah County)に属する。

州都はセーレム市(City of Salem)。

(1) オレゴン州 歳入部 財産税課

(Property Tax Division, Department of Revenue)

【総括的事項】

- 財産税の課税は自治体のみで、州は課税していない。
- 財産税の基本的制度は州が定めている。

- 2005年度の評価額は、市場価格ベースで3,628億1,020万ドル（前年度比9.9%増）、課税評価額ベースで2,436億8,910万ドル（前年度比4.9%増）となっている。
 財産税額の内訳としては、運営分（operating taxes）が31億4,890万ドル（前年度比2.4%増）、公債費分（bond taxes）が5億9,560万ドル（前年度比10.5%増）、計37億4,590万ドル（前年度比3.6%）。この他に、都市再開発機関による（Urban Renewal Agencies）課税分1億5,740万ドルがあり、合計で39億330万ドル（前年度比3.7%増）。
- 課税団体別の構成比としては、学校区が40%、市が22%、郡が19%、地域大学区が4%、都市再開発分が4%、その他の特別区11%となっている。
- 税率区分で言うと、固定税率分が78%、公債費分が13%、自治体による追加分が5%、都市再開発分が4%となっている。
- 市場価格に対する平均税率は1.03%、課税評価額に対する平均税率は1.53%となっている。

①評価について

【評価の基本】

- 評価は基本的に郡が実施。
- 州の仕事をまとめると、評価方法の統一、評価員の教育等、大規模資産についての評価。
- 「市場価格（market value）」により評価するが、その定義は多様。売買取引実例方式（sales method）、収益還元方式（income method）、費用方式（cost method）がある。
- 住宅と商業用資産については、大量評価（mass appraisal）方式。IAAOの基準と同じような基準（それ自体ではない）を用いている。
- 工業用資産のうち、工場については州が評価し、倉庫については郡が評価している。

【負担調整措置】

- 1989年、不況に配慮し、財産税の軽減措置（「Measure5」）を導入。評価額には上限を設けないが、学校区の平均税率を毎年0.25%ずつ落とす（1990年時点で、学校区の平均税率1.5%、郡内のその他の課税区の平均税率1.0%）。
 → これにより、1994年には、学校区の平均税率0.5%、郡内のその他の課税区の平均税率は1.0%となった。
- 1995年に景気が急激に上昇。それに伴って資産価格も上昇。
- 1997年、評価の負担調整措置（「Measure50」）を導入。評価額と市場価格を一致させていた従来の制度から、評価額を1995年価格の90%に切り下げ、市場価格に追いつくまで上昇させる仕組みとした。上昇幅は年3%が上限。税率は固定。
- 新築資産については、既存の類似資産の実際の市場価格（actual market value）／本来の市場価格（real market value）の割合を新築資産の本来の市場価格に乗じて算出。

【評価の均衡化措置】

- Measure50 導入までは、比率分析(ratio study)*を行い、評価額の通知の前に、評価額を調整していた。

* 実際の市場価格(actual market value) ÷ 本来の市場価格(real market value) =100%となるように調整。

【閲覧・縦覧】

- 郡が実施。インターネットで閲覧等を行っているかどうかは郡による。

②評価の実施体制について

- 民間委託は伝統的に行っていない。
- 民間委託では、評価の水準を保つのが難しいし、大量評価(mass appraisal)もできないのではないかと。
- 州は、評価員の教育を担当。教育スタッフの派遣や研修会の実施。

③税率について

- Measure50 による固定税率(permanent rate)に、自治体による追加課税(local option levies)と公債費分課税(bond levies)を加えたものが、最終的な税率。自治体による追加課税には住民投票が必要。

④非課税等特別措置について

- 高齢者、障害者のための納税延期制度がある。高齢者の場合、62 歳以上、家庭の収入が 36,500 ドル以下が要件。適用初年度以後の年度において収入額が 36,500 ドルを超える場合には、延納額が減じられる一定の調整措置がある。
- 減収分は、州から郡への交付金がある(ただし、予算上の制約あり)。対象となる財産には州により先取特権が設定される。
- 死亡したりすると、その時点で年利 6 %の利息や先取特権の設定料を付して支払わなければならない。
- 適用件数はそれほど多くない。財産税には上限があるため、払えない人は多くない。
- 非課税特例については、高齢者は対象とされていない。定年退職者、慈善団体、工業地区など、120 項目の特例が州法で定められている。自治体独自の特例はない。また、減収分については、州からの補填はない。

⑤償却資産への課税について

- 機械設備等の償却資産は財産税の課税客体。航空機等も課税客体。
- 評価基準は州が定めている。評価は郡が行う。
ただし、航空機や鉄道、船などの交通事業者、電気事業者、ガス事業者、テレコム事業者等については、評価は州が行う(unitary appraisal)。
全国的な事業を行っている会社の事業用資産については、個々の資産ではなく、会社全体の価値を評価し、そのうちオレゴン州への帰属分がどれだけあるか、という評価方法をとっている。西部 14 州で共通の評価ガイドラインを作成している。

- 連邦所得税と財産税とで償却方法は異なる（所得税は cost に基づく償却、財産税は market value に基づく償却）。納税者には違う税だからということで納得してもらっているのではないか。

（２） マルトノマ郡 管理部 評価・課税課 (Assessment and Taxation Division, Department of County Management)

【総括的事項】

- 郡の所掌事務は、結婚・出産の届出、刑務所・裁判所の運営、病院、選挙、警察、図書館等、多岐にわたる。
- 財産税については、評価、税額計算、賦課徴収、課税区 (taxing district)*への分配、記録保存を郡が所掌。
 - * 自治体の他に、学校区、水道区 (water district) 等。マルトノマ郡の中には全部で 68 の課税区がある。
- 郡内の自治体の歳入 51 億 2,600 万ドルのうち、財産税額は 9 億 4,194 万ドルであり、その構成比は約 18% である（2005 年度）。

他の歳入としては、連邦からの交付金が 14%、州からの交付金が 13%、起債 13%、他の自治体からの収入が 7%、料金収入が 16%、他の税（郡による所得税等）が 8% などとなっている。

なお、課税団体種類別に歳入に占める財産税の割合を見ると、消防区においては 92% を占めているが、学校区においては 27%、郡においては 28%、市においては 19% 等となっている。
- 財産税の課税団体種類別の構成比は、市が 37.7%、学校区が 27.7%、郡が 24.3% 等となっている。
- 財産税の税率区分別の内訳としては、固定税率分が 79.8%、ローカルオプション分が 5.7%、公債費分が 7.4% となっている。
- 郡内自治体における財産税の評価額の財産種類別の構成比は、居住用財産 59%、商業用財産 20%、工業用財産 5%、公益事業用財産 5%、動産 5% 等となっている。

① 評価について

【評価の基本】

- 住宅については、売買データや市場価値データに基づいて算出。売買データはすべて郡に届け出られる（州法に定めがある）。

届け出された売買データは公開されている。
- 新築・改築の時には実地調査も行う。それによって評価額が変わる場合もある。

実地調査しないときは、近傍地から比準する。
- 評価基準日は 1 月 1 日。
- 売買取引実例方式の他に、商業用資産については、収益還元方式 (income method) も用いている。資産の所有者からのヒアリングや、インターネット、商業鑑定士 (commercial appraiser) からのヒアリング等に基づき、収益がどれくらいあるかを入手。

- 工場は、土地・家屋・償却資産を一体として州が評価した後、郡に分配している。
- 1997年から「Measure50」という評価方法を導入。日本の負担調整措置のように、評価額を毎年3%ずつ上げている（これと、市場価格との低い方を評価額とする）。

【評価替え】

- 評価替えは毎年行う。ただし、統計データで再計算するのみ。

【不服申立て】

- 評価額の通知は春、納税通知書の送付は10月。10月25日から12月31日までの間が不服申立て期間。
- 郡の審査委員会(Board of Appeal) → (30日以内に) 州租税裁判所(Oregon Tax Court) → (60日以内に) 通常租税裁判所(Regular Tax Court)と進む。
- 昨年の申立件数は650件。評価件数は全部で約300,000件。9年前に制度を変更し、評価額が安くなっているため、不服申立ては減っている。

このうち、約8割は郡の審査委員会で結審（手数料無料）。州租税裁判所は手数料25ドルだが、この段階では弁護士はいない。通常租税裁判所まで進むと弁護士が付くが、手続きに要する費用が高すぎるので、ここまで訴えが進むものはほとんどない。

②評価の実施体制について

- 評価部門だけで65人の職員。人事異動は少ない。
- 評価員は州の資格制。資格取得後も2年ごとに30時間のクラスを受ける必要。
- 民間からも評価員に登用している。
- 民間委託は行っていない。評価ソフトのみ民間のものを使用。

③税率について

- 税率は、課税区ごとに異なるが、固定税率は年ごとの変動はない。
(ただし、前述のように、固定税率の他に自治体独自税率などがある。)

④非課税等特別措置について

- 公益団体、宗教団体、NPOについては、市場価格以外の評価方法。
- 中心市街地に家屋を新築した場合は、10年間、評価額の上昇分を非課税とする特例がある。
- 高齢者には納税延期制度がある。減収分は、州から郡に交付金を支出する。
- 農地・山林にも特例あり。

⑤償却資産への課税について

- 自動車は財産税の課税対象外。免許料(license fee)の対象。
- 複数の郡にまたがる資産（航空機、テレコム設備等）については、州が評価して郡に分配。
- 連邦法人税と、財産税とで償却方法は異なる。
前者は、投資データや会社の収支を基にしているが、後者は市場価格を基にして

いる。

同一の資産について償却方法が異なることについて、特に批判はない。2つの税は別のもの、という認識。

⑥滞納関係について

- 償却資産への課税では、物と人に先取特権(lien)がかかっている。
土地及び家屋については、物に先取特権がかかっている。
いずれにせよ、財産税の先取特権が抵当権よりも優先。
- 民間の抵当権がある場合、滞納税額は、抵当会社(mortgage company)が払う。
滞納のデータがその会社にも行っている。
- 連邦所得税と財産税の先後関係については、連邦所得税で滞納分を不動産から徴収しようとするケースは稀なため、あまり意識していない。

資 料 編

資 料 目 次

[住宅用地特例関係]

○固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）	69
○商業地等の宅地と住宅用地の課税の仕組み	70
○昭和 50 年以降の地価変動率の推移	71
○納税義務者 1 人当たりの住宅用地に係る税負担の推移（全国）	72
○宅地における納税者 1 人当たり税負担の推移	73
○住宅用地に対する課税標準の特例による減収額の推移（粗い試算）	74
○宅地の実質負担水準の格差	75
○商業地等と小規模住宅用地の納税者 1 人当たり税負担（平成 17 年度）	76
○商業地等と小規模住宅用地の税負担／評価額（平成 17 年度）	77
○住宅用地に対する課税標準額の特例措置による減収額	78
○国民所得に対する税込総額及び不動産税の割合の国際比較	79
○国民所得に対する不動産税（対個人）の割合の国際比較	80
○住宅用地特例に対する有識者からの意見	81
○政府税制調査会答申（抜粋）	82

[新築住宅特例関係]

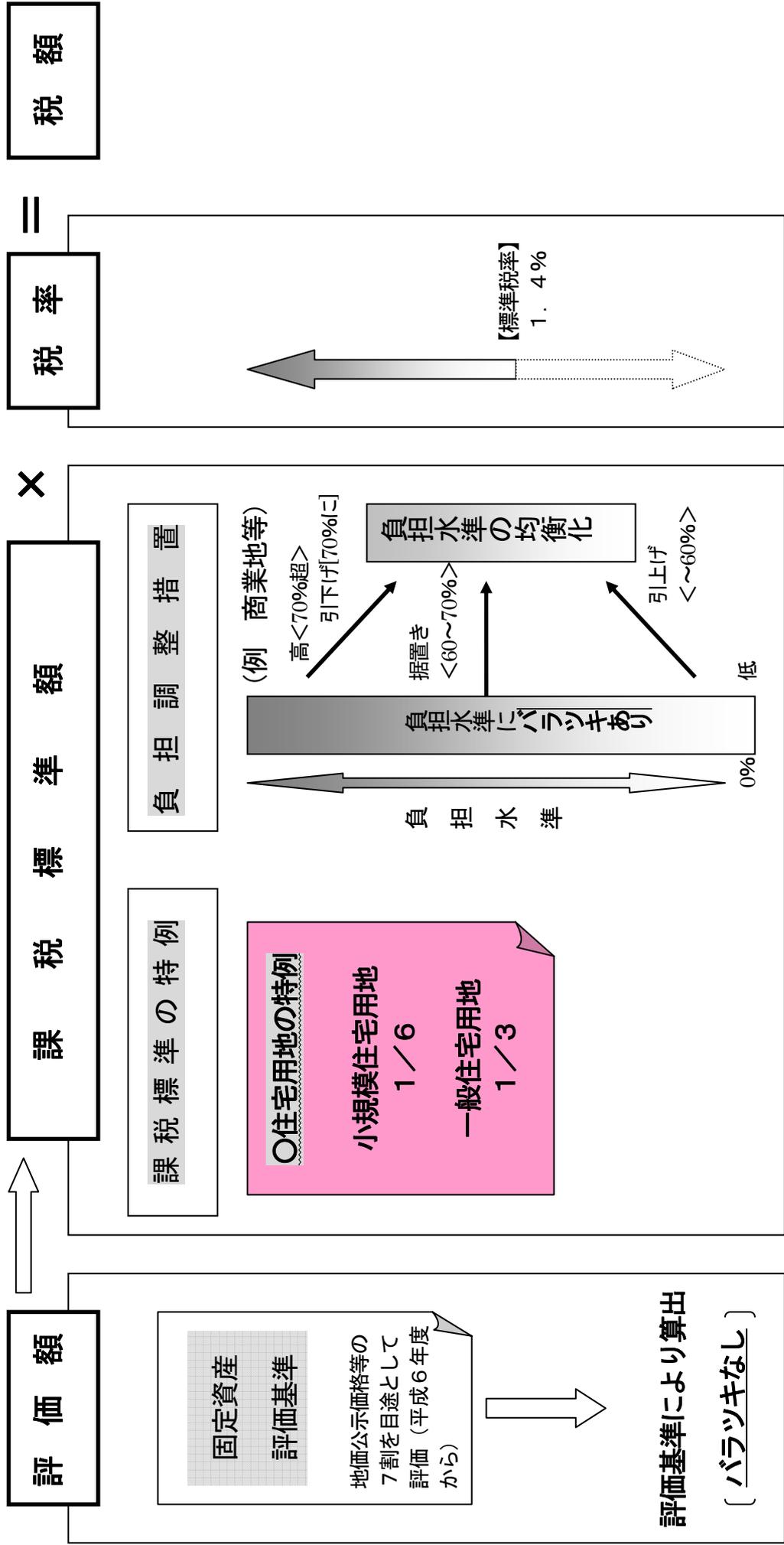
○新築住宅に係る税額の減額措置の経緯	84
○新築住宅に係る軽減税額等の推移	85
○固定資産税における課税標準の特例措置及び税額の減額措置による 減収額の内訳<未定稿>	86
○固定資産税における非課税等特別措置の項目分類	87
○新築住宅に対する固定資産税のアンケート（集計結果）	88

[高齢化の現状等]

○高齢化の現状	89
○高齢化の推移と将来推計	90

○高齢者世帯における生活意識	91
○高齢者世帯の所得	92
○高齢者の生活費不足分の対応方法	93
○世帯主の年齢が65歳以上の世帯の貯蓄の分布	94
○高齢者の住宅の所有関係	95
○高齢者夫婦世帯等の住宅・宅地資産の分布	96
○資産に関する考え方	97
○アメリカにおける財産税の負担減免施策	98

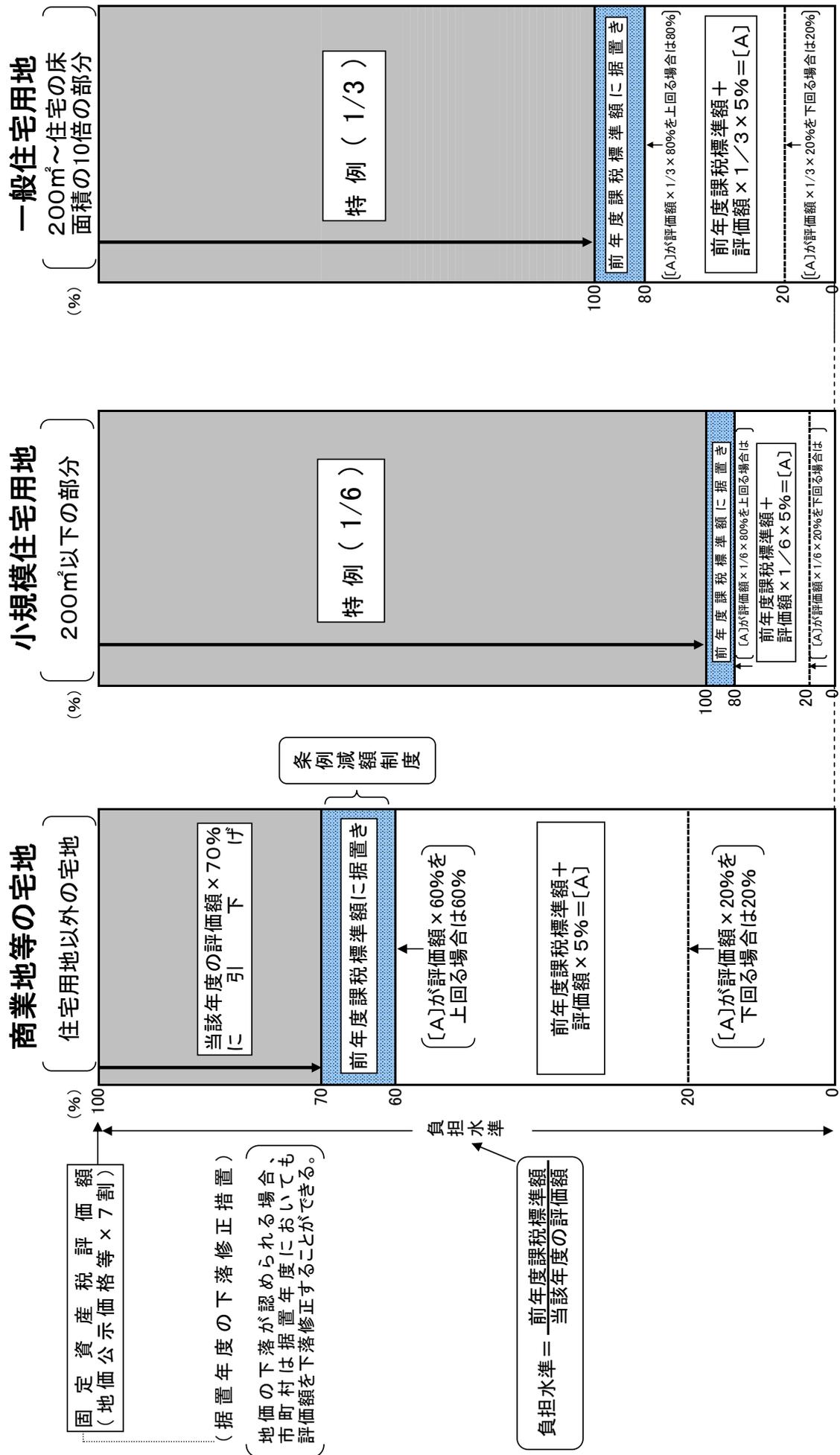
固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（イメージ）



$$\left[\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} = \frac{\text{評価額}}{\text{前年度の課税標準額}} \right]$$

どの程度の水準にあるかを示す指標

商業地等の宅地と住宅地の課税のしくみ(平成18年度～平成20年度)



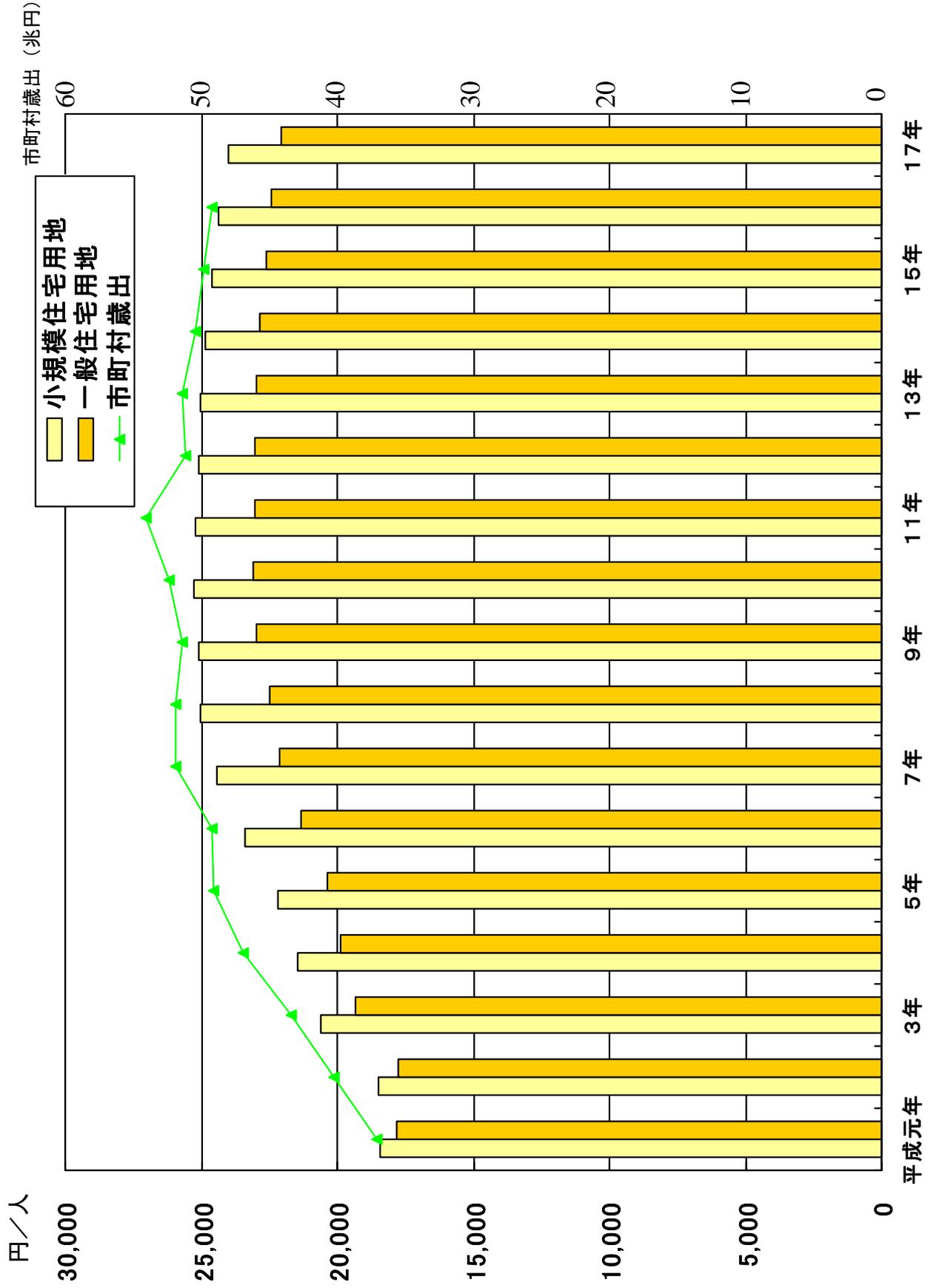
昭和50年以降の地価変動率の推移

(単位:%)

年	全国		三大都市圏		東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地
昭和50	△ 8.9	△ 9.3	△ 10.4	△ 9.9	△ 11.5	△ 10.0	△ 9.3	△ 9.4	△ 8.8	△ 10.3	△ 7.5	△ 8.9
51	0.8	0.1	0.6	0.1	0.6	0.1	0.5	0.1	0.7	0.2	0.9	0.2
52	1.9	0.8	1.8	0.7	1.7	0.5	1.6	1.0	2.6	0.8	2.1	0.8
53	3.3	1.3	3.4	1.3	3.5	1.1	2.8	1.5	4.1	1.6	3.2	1.3
54	6.5	3.1	8.1	4.1	8.8	4.3	6.8	3.8	8.2	3.7	5.1	2.5
55	12.3	6.7	16.3	9.6	18.3	10.8	13.5	8.7	14.2	7.1	9.0	4.9
56	11.4	6.7	13.4	8.0	14.1	8.3	12.6	8.5	12.3	6.6	9.8	5.9
57	8.3	5.8	8.0	6.0	7.4	5.7	9.3	7.1	7.9	5.4	8.5	5.7
58	5.1	4.0	4.5	4.0	4.1	4.2	5.3	4.1	4.5	3.5	5.6	4.0
59	3.0	3.5	2.6	4.5	2.2	5.5	3.6	3.9	2.4	2.7	3.5	2.8
60	2.2	3.8	2.0	5.8	1.7	7.2	3.0	5.0	1.6	2.7	2.4	2.6
61	2.2	5.1	2.7	9.2	3.0	12.5	2.6	7.0	1.4	3.3	1.7	2.5
62	7.6	13.4	13.7	30.1	21.5	48.2	3.4	13.2	1.6	6.4	1.2	2.9
63	25.0	21.9	46.6	46.6	68.6	61.1	18.6	37.2	7.3	16.8	1.9	5.4
平成元	7.9	10.3	11.0	14.1	0.4	3.0	32.7	35.6	16.4	21.0	4.4	7.6
2	17.0	16.7	22.0	18.6	6.6	4.8	56.1	46.3	20.2	22.4	11.4	15.4
3	10.7	12.9	8.0	8.1	6.6	4.1	6.5	8.1	18.8	19.1	13.6	16.3
4	△ 5.6	△ 4.0	△ 12.5	△ 10.3	△ 9.1	△ 6.9	△ 22.9	△ 19.5	△ 5.2	△ 7.6	2.3	0.4
5	△ 8.7	△ 11.4	△ 14.5	△ 19.2	△ 14.6	△ 19.0	△ 17.1	△ 24.2	△ 8.6	△ 13.7	△ 1.7	△ 5.6
6	△ 4.7	△ 11.3	△ 7.3	△ 17.2	△ 7.8	△ 18.3	△ 6.8	△ 19.1	△ 6.1	△ 11.5	△ 1.2	△ 5.9
7	△ 1.6	△ 10.0	△ 2.8	△ 14.8	△ 2.9	△ 15.4	△ 1.9	△ 15.3	△ 4.0	△ 12.7	△ 0.3	△ 5.5
8	△ 2.6	△ 9.8	△ 4.6	△ 16.0	△ 5.0	△ 17.2	△ 4.3	△ 15.8	△ 3.6	△ 12.6	△ 0.6	△ 5.8
9	△ 1.6	△ 7.8	△ 2.8	△ 11.5	△ 3.4	△ 13.2	△ 2.2	△ 9.9	△ 1.7	△ 8.5	△ 0.4	△ 5.4
10	△ 1.4	△ 6.1	△ 2.2	△ 7.5	△ 3.0	△ 8.2	△ 1.5	△ 6.8	△ 0.8	△ 6.2	△ 0.6	△ 5.1
11	△ 3.8	△ 8.1	△ 5.7	△ 10.2	△ 6.4	△ 10.1	△ 5.2	△ 9.6	△ 3.3	△ 11.2	△ 1.9	△ 6.8
12	△ 4.1	△ 8.0	△ 5.9	△ 9.6	△ 6.8	△ 9.6	△ 6.1	△ 11.3	△ 1.8	△ 7.3	△ 2.3	△ 7.0
13	△ 4.2	△ 7.5	△ 5.6	△ 8.3	△ 5.8	△ 8.0	△ 6.7	△ 11.0	△ 1.9	△ 5.6	△ 2.8	△ 7.0
14	△ 5.2	△ 8.3	△ 6.5	△ 8.5	△ 5.9	△ 7.4	△ 8.6	△ 11.3	△ 4.4	△ 8.1	△ 4.0	△ 8.1
15	△ 5.8	△ 8.0	△ 6.5	△ 7.1	△ 5.6	△ 5.8	△ 8.8	△ 10.2	△ 5.6	△ 8.0	△ 5.1	△ 8.7
16	△ 5.7	△ 7.4	△ 5.7	△ 5.8	△ 4.7	△ 4.5	△ 8.0	△ 8.8	△ 4.9	△ 6.0	△ 5.7	△ 8.7
17	△ 4.6	△ 5.6	△ 3.7	△ 3.2	△ 3.2	△ 2.5	△ 5.2	△ 5.0	△ 3.3	△ 3.3	△ 5.4	△ 7.5
18	△ 2.7	△ 2.7	△ 1.2	1.0	△ 0.9	1.0	△ 1.6	0.8	△ 1.3	0.9	△ 4.2	△ 5.5

出所：国土交通省「地価公示」

納税義務者1人当たりの住宅用地に係る税負担の推移(全国)



宅地における納税者1人当たり税負担の推移

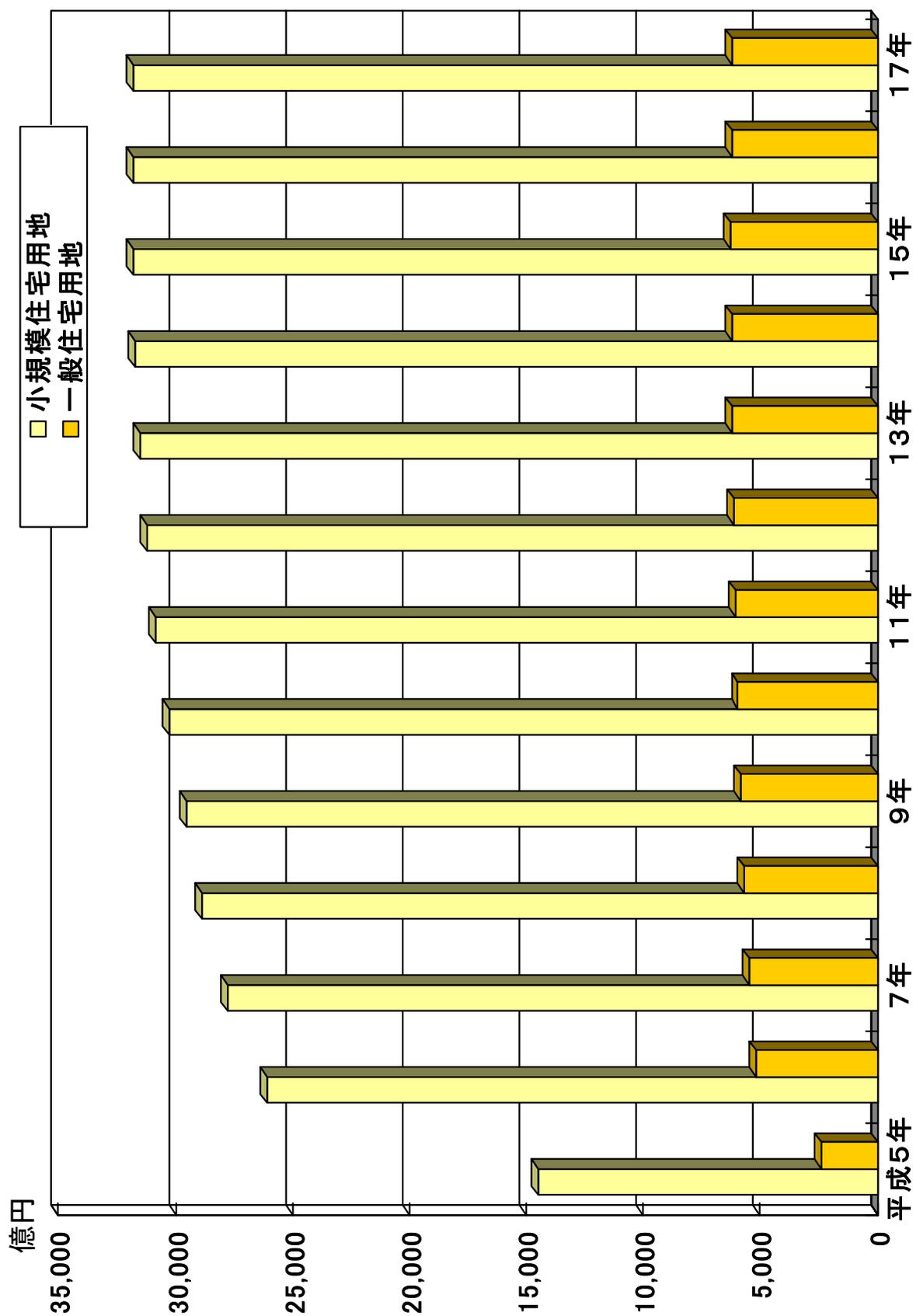
(単位:円/人、%)

区分	平成5年度 (A)	平成12年度 (B)	平成17年度 (C)	C/A
商業地等				
大都市	1,153,810	1,144,016	963,870	83.5
都市	285,756	366,962	305,478	106.9
町村	85,588	114,675	93,149	108.8
全国計	327,403	388,959	316,667	96.7
小規模住宅用地				
大都市	55,975	59,438	53,888	96.3
都市	18,996	22,447	20,848	109.8
町村	6,339	7,726	8,074	127.4
全国計	22,185	25,110	23,990	108.1
一般住宅用地				
大都市	48,267	49,305	44,997	93.2
都市	21,680	24,934	22,875	105.5
町村	12,748	14,974	15,254	119.7
全国計	20,348	23,022	22,052	108.4

※1 固定資産の価格等の概要調査を基に作成

2 平成5年度の大都市には、さいたま市、静岡市、堺市を含まない。

住宅用地に対する課税標準の特例による減収額の推移(粗い試算)



宅地の実質負担水準の格差

平成5年度	価格	課税標準額	実質負担水準
商業地等	135,708,579,226 千円	135,089,523,730 千円	99.5% (A)
住宅用地	180,008,822,120 千円	51,810,335,156 千円	28.8% (B)

A : B ≒ 3.46 : 1

平成6年度	価格	課税標準額	実質負担水準
商業地等	541,847,314,654 千円	149,705,099,601 千円	27.6% (A)
住宅用地	708,475,153,092 千円	55,760,041,380 千円	7.9% (B)

A : B ≒ 3.51 : 1

平成9年度	価格	課税標準額	実質負担水準
商業地等	365,214,069,203 千円	168,456,592,228 千円	46.1% (A)
住宅用地	574,148,800,830 千円	62,879,585,784 千円	11.0% (B)

A : B ≒ 4.21 : 1

平成17年度	価格	課税標準額	実質負担水準
商業地等	225,399,885,599 千円	143,205,065,666 千円	63.5% (A)
住宅用地	415,797,007,470 千円	67,560,556,570 千円	16.2% (B)

A : B ≒ 3.91 : 1

- ※1 「固定資産の価格等の概要調書」による。
 2 住宅用地は、小規模住宅用地及び一般住宅用地の計。

商業地等と小規模住宅用地の納税者1人当たり税負担(平成17年度)

(単位:円、%)

区分	土地 (A)	家屋 (B)	B/A
商業地等	大都市	1,182,092	122.6
	都市	420,489	137.6
	町村	256,276	275.1
	計	560,878	177.1
小規模住宅用地	大都市	39,017	72.4
	都市	38,534	184.8
	町村	39,085	484.1
	計	38,733	161.5

※1 固定資産の価格等の概要調書を基に作成

2 土地については、「課税標準額×1.4%/納税義務者数」により算出。

3 家屋については、「決定価格×1.4%/棟数」により算出。

なお、商業地等の欄は非木造の事務所・店舗・百貨店・銀行のデータ、小規模住宅用地の欄は木造の専用住宅のデータとした。

商業地等と小規模住宅用地の税負担／評価額(平成17年度)

(単位:%)

区分	土地 (A)	家屋 (B)	B/A
商業地等	大都市	1.40	150.3
	都市	1.40	160.1
	町村	1.40	171.0
	計	1.40	157.4
小規模住宅用地	大都市	1.40	672.5
	都市	1.40	753.6
	町村	1.40	804.3
	計	1.40	725.0

※1 固定資産の価格等の概要調書を基に作成

2 土地については、「課税標準額×1.4%／決定価格」により算出。

3 家屋については、「決定価格×1.4%／決定価格」により算出。

なお、商業地等の欄は非木造の事務所・店舗・百貨店・銀行のデータ、小規模住宅用地の欄は木造の専用住宅のデータとした。

住宅用地に対する課税標準額の特例措置による減収額

- 1 住宅用地に対する特例措置を見直した場合の減収見込額(17年度ベース)

	(現行 1/6)	(1/4)
・小規模住宅用地	31,810億円 ⇨	28,629億円
・一般住宅用地	(現行 1/3) ⇨	(1/2) 4,645億円

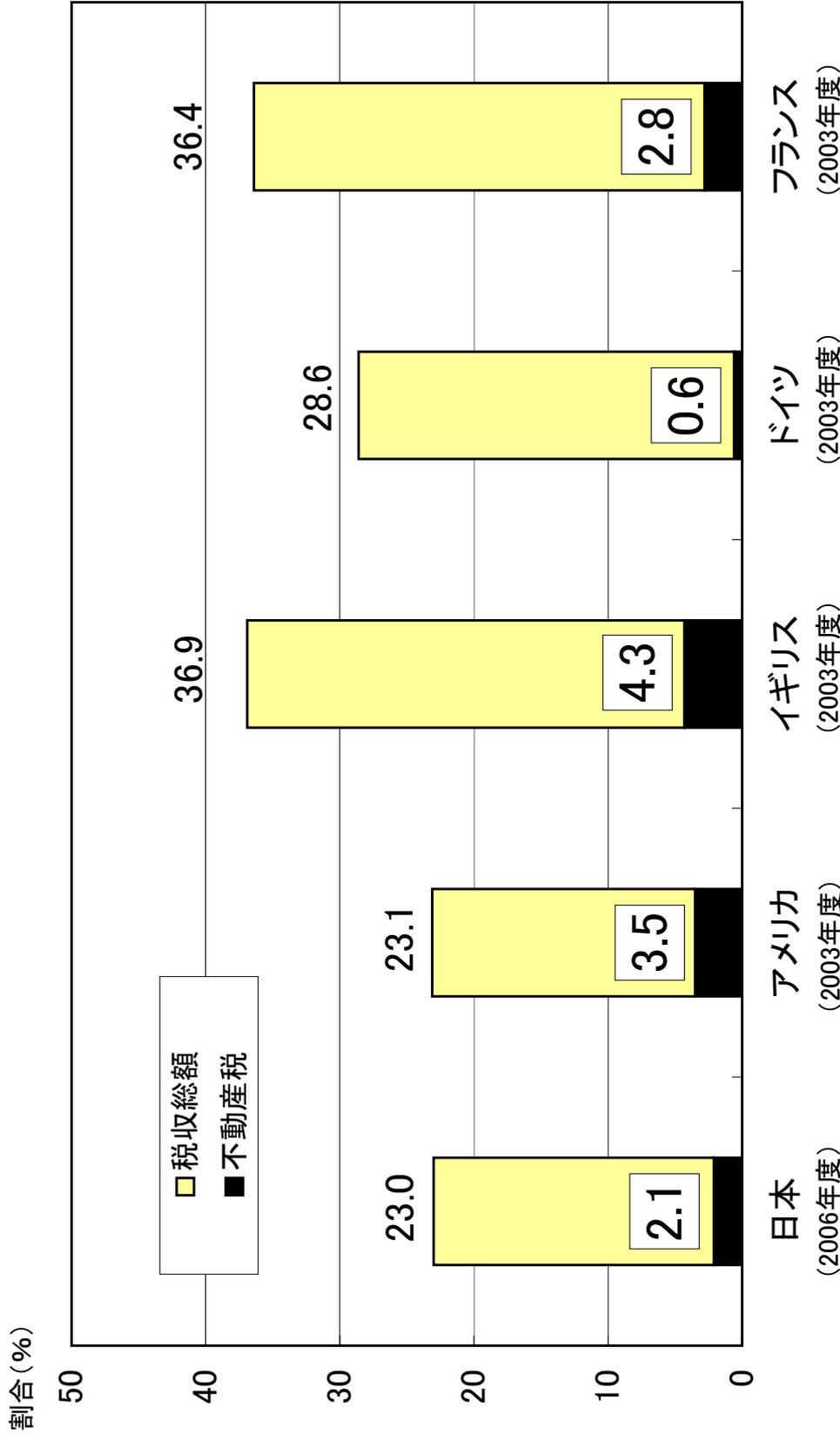
- 2 平均的な小規模住宅用地の税負担(17年度ベース) 2. 4万円

⇨ 特例措置を1/6から1/4に縮減した場合 3. 6万円 (+1. 2万円)

- 3 平均的な一般住宅用地の税負担(17年度ベース) 2. 2万円

⇨ 特例措置を1/3から1/2に縮減した場合 3. 3万円 (+1. 1万円)

国民所得に対する税収総額及び不動産税の割合の国際比較



(注) 1 不動産税(財産税)の種類

日本…… 固定資産税(土地・家屋のみであり、償却資産は除く。)、都市計画税

アメリカ…… 財産税(Property Tax)

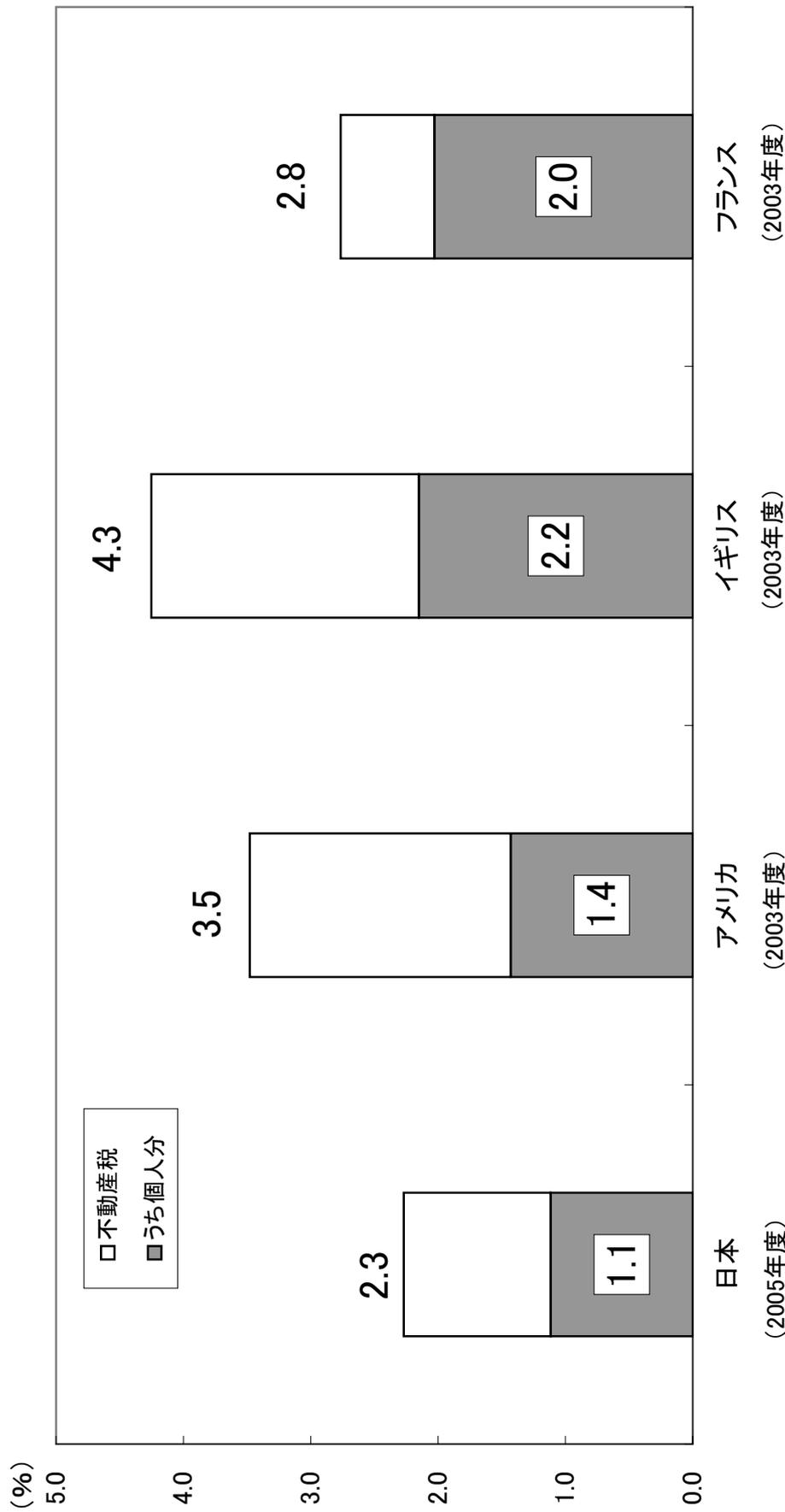
イギリス…… カウンシル・タックス(Council Tax)及び非居住用資産レイト

ドイツ…… 不動産税(Grundsteuer)

フランス…… 既建築地税(Contributions foncières bati)、未建築地税(Imposition foncier non bati)及び住居税(Taxe d'habitation)等
 なお、諸外国においては一部、償却資産等が含まれる場合がある。

2 日本は、平成18年度(2006年度)収入見込額ベース、諸外国は、"OECD Revenue Statistics 1965-2004"、"OECD National Accounts"他による。

国民所得に対する不動産税(対個人)の割合の国際比較



※1 日本は、平成17年度(2005年度)、諸外国は平成15年度(2002年度)における国民所得、税額で比較している。

※2 アメリカ、イギリス、フランス・・・”OECD Revenue Statistics”のRecurrent taxes on immovable property(行番号4110)のうち、Households(行番号4110)を個人、Others(行番号4120)を企業に係る税額とした。

日本・・・”OECD Revenue Statistics”では、HouseholdsとOthersが区分されていないため、次のとおり推計

固定資産税については、課税客体ごと(土地、家屋)の固定資産税収を「固定資産の価格等の概要調査」の事業用の資産に係る課税標準額のシェアにより按分した。都市計画税についても同様。

住宅用地特例に対する有識者からの意見

6 非課税、免除、減免措置等

(2) 宅地・住宅に対する減免措置：日本には、軽減措置が設けられているが、韓国にはなく、むしろ重課措置が設けられている。
日本：住宅用地及び小規模住宅用地には、課税標準の計算特例措置によって課税標準の50%を軽減し、200㎡以下の小規模住宅用地には、課税標準の3/4を軽減している。したがって、宅地には、他の土地に比べて相当な優遇策が採られている。

出典「土地税制と土地政策―日・韓の比較―（1993年）砂川良和 広島大学教授」

II 日本の土地税制―その歴史的性格と問題点―

1 固定資産税

(中略) 日本の場合には、200㎡以下の宅地は免税となることによって、実質的に市民の個人的土地所有を優遇している。このため、大阪市についてみると、土地家屋の固定資産税について、1987年度で個人57万人の納税額683億円に対し、法人4.8万件の納税額は1,016億円となっている。土地の保有価格で言えば、法人と個人はほぼ同額だが、納税額では個人は法人の60%となっている。この点で見れば、実質的に法人と個人との間で不均一課税になっているといえぬこともないが、それでもニューヨーク市や台湾・韓国に比べると法人や大土地所有者の負担は軽いのではなからうか。

出典「日本の土地問題と土地税制（1994年）宮本憲一 立命館大学教授」

6 住宅用地の特例の問題点

(1) 特例の一般化

家屋全体のうち46%が小規模住宅用地、11%が一般住宅用地で、合わせれば、全体の57%になる（平成6年度全国の全宅地評価額累計ベース）。むしろ非住宅用地の方が少数派になっている。これは、地価高騰に見合う事実上の税率の引下げになっている。本来は特例とは言えない本則の課税制度そのものであるという見方もできる。

この方式は、不透明は評価から目を遠ざけ、地方税収を確保するための戦略になっている。原則課税を異常な高負担にしており、その後で特例によって恩恵を与えることによって、税に対する不満を最小限に押さえ込もうとする措置でもある。

出典「日本の土地税制（1998年）桜井良治 静岡大学教授」

政府税制調査会答申（抜粋）

昭和48年度税制改正答申（住宅用地特例創設時）

2 固定資産税の適正合理化

(1) 土地に係る固定資産税については、現行の負担調整措置に伴って生じている税負担の不均衡を是正し、保有課税の適正化を図るため、次のような措置をとることが適当。

- ① 住宅用地については、評価額の2分の1の額を課税標準とする特例を設けるほか、昭和48年度及び昭和49年度に限り、現行の負担調整措置を継続する。

昭和49年度税制改正答申（小規模住宅特例創設時）

三 固定資産税の軽減合理化

(1) (中略)昭和48年度の税制改正により土地相互間の税負担の不均衡をできるだけ縮小する趣旨から評価額に対する課税標準額の最低限度を定めることとしたため、大都市周辺等に所在する土地で評価額が著しく上昇したものについては、税負担がかなり上昇する状況となった。これらの事情にかんがみ、住民の日常生活に最小限必要と認められる小規模の住宅用地の税負担をさらに軽減するとともに、個人の所有する非住宅用地の税負担を緩和する必要があると認められるので、当面、次の措置を講ずることが適当である。

- ①(イ)200平方メートル以下の住宅用地については、一般住宅地の2分の1(評価額の4分の1)の額を課税標準とする特例を設ける。

※200平方メートルの基準は、住宅統計調査による全国の都市の住宅の一戸当たりの平均敷地面積が200平方メートルであること等を考慮して決められた。

平成4年度税制改正答申

- (1) 固定資産税の土地評価の均衡化・適正化
(中略) また、地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度評価替えは、基本的に評価の均衡化、適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、評価替えの状況を勘案しつつ、前年度の税額を基礎とした新たな負担調整措置、住宅用地(特に小規模な住宅用地)に係る課税標準の特例措置、住宅用建物に係る経年減価、住宅用地に係る都市計画税の負担のあり方等の見直しを行い、税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講じるべきである。

平成5年度税制改正答申(特例率拡充時) ※H6施行

- 1 固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整
- (1) 固定資産税及び都市計画税の税負担の調整の基本的考え方
(中略) 地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度評価替えは、当調査会が「平成4年度の税制改正に関する答申」において指摘したとおり、基本的に評価の均衡化、適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講じるべきである。
- (2) 固定資産税及び都市計画税の税負担の調整措置
税負担の具体的な調整措置については、以下のように考える。
- ① 住宅用地に対する税負担については、特に配慮すべきであり、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の拡充を図るとともに、都市計画税についても住宅用地に係る課税標準の特例措置を導入すべきである。

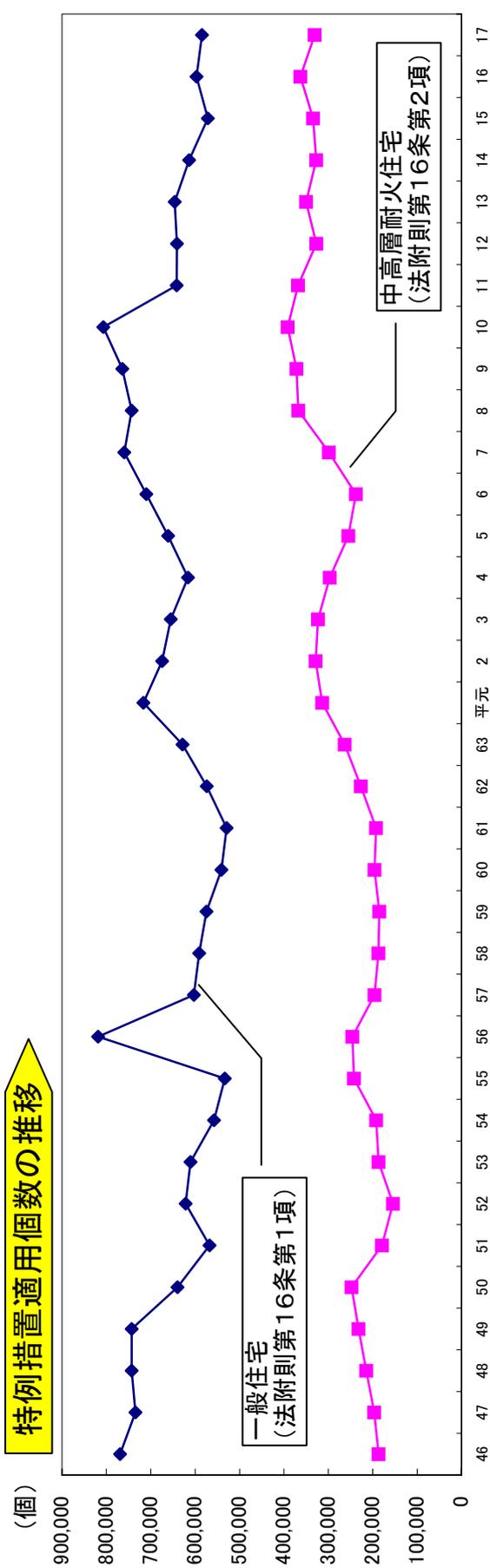
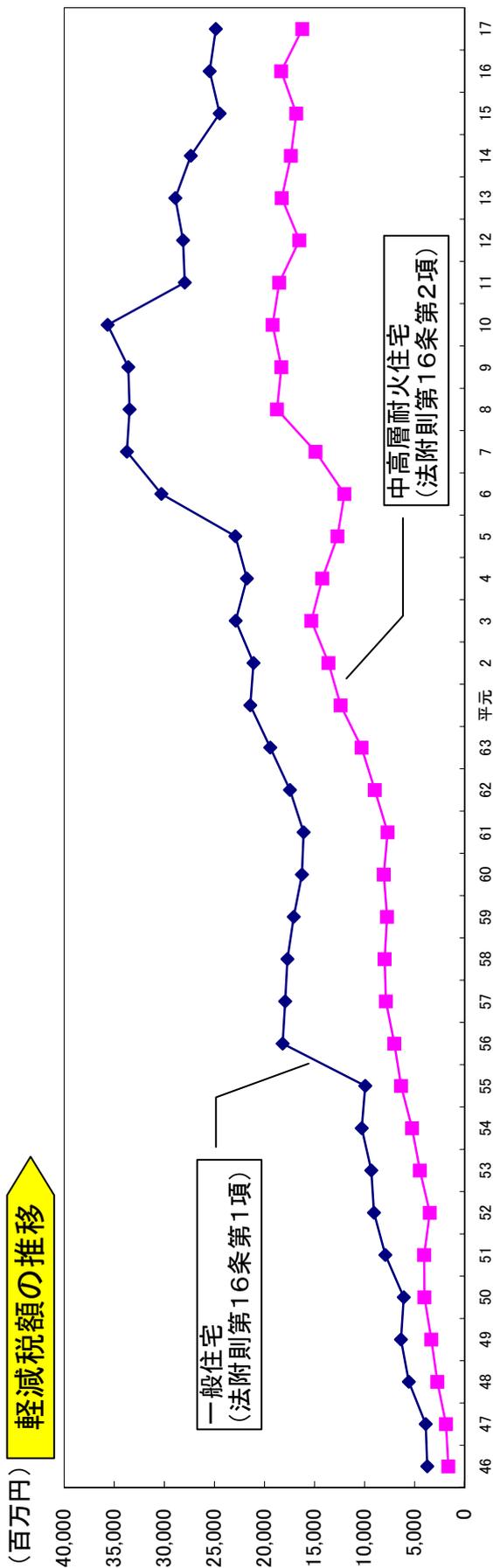
わが国税制の現状と課題(平成12年7月)

特に、小規模住宅用地について価格の6分の1、一般住宅用地については、価格の3分の1を課税標準とする大幅な特例措置が講じられており、地価の状況の変化や住民が応益的に負担すべき適正な水準を考えた場合、当該特例措置の拡充前の水準(小規模住宅用地は4分の1、一般住宅用地は2分の1)に戻すことについて検討する必要があります。

新築住宅に係る税額の減額措置の経緯

改正年度	S27 (通達)	S30	S39 (法定化)	S44	S48	S51	S52	S54	S56	S57	S60	S62	S63	H3	H5	H6	H10	H11	H12	H14	H16	H19
	3年間 1/2 を限度 に軽減 (不均 一課税)		新築住宅 3年間1/2																			
内容			中 高 層 耐 火 住 宅			5年間 1/2																
			5階建 10年間1/2		7年間 1/2																	
軽減 対象の 上限		15坪	なし					100㎡							120㎡							
床面積 要件	15坪 以下	20坪 以下	85㎡以下	100㎡ 以下					40㎡ (共同 貸家 30㎡) 以上 165㎡ 以下	81千円	40㎡ (共同 貸家 35㎡) 以上 165㎡ 以下	40㎡ (共同 貸家 35㎡) 以上 200㎡ 以下	85千円	97千円		40㎡ (共同 貸家 35㎡) 以上 240㎡ 以下	40㎡ (共同 貸家 35㎡) 以上 280㎡ 以下	40㎡ (共同 貸家 35㎡) 以上 280㎡ 以下	50㎡ (共同 貸家 35㎡) 以上 280㎡ 以下	50㎡ (共同 貸家 40㎡) 以上 280㎡ 以下		
価格 要件			木造24千円	36千円	54千円	65千円	65千円	65千円	81千円	84千円	84千円	85千円	85千円	97千円								
			簡易耐火30千円	45千円	65千円	71千円	89千円	96千円	96千円	89千円	96千円	117千円	125千円	125千円	153千円							
			耐火36千円	55千円	77千円	87千円	87千円	109千円	109千円	117千円	117千円	153千円	153千円	153千円								
																					16改正 17.1.2	
																					12改正 13.1.2	
																						廃止

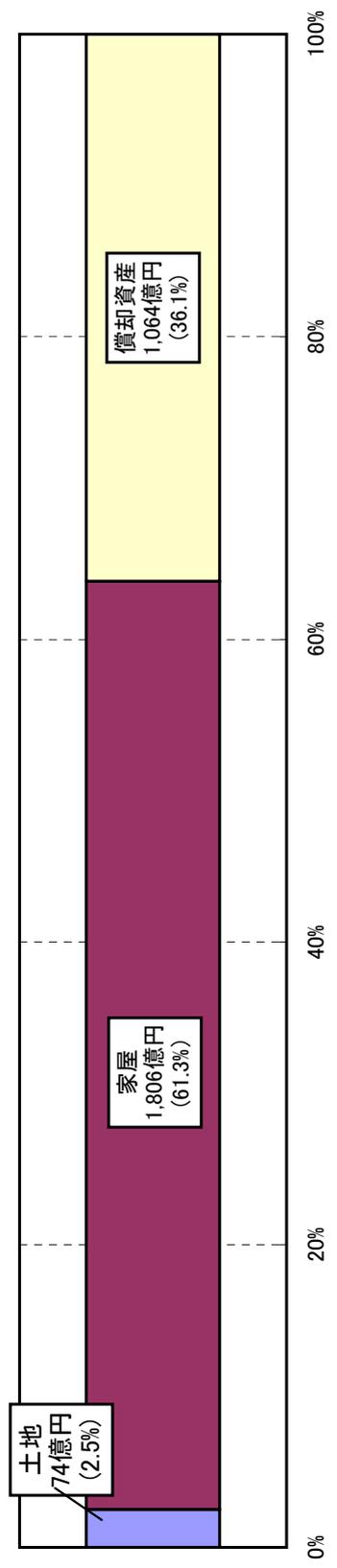
新築住宅に係る軽減税額等の推移



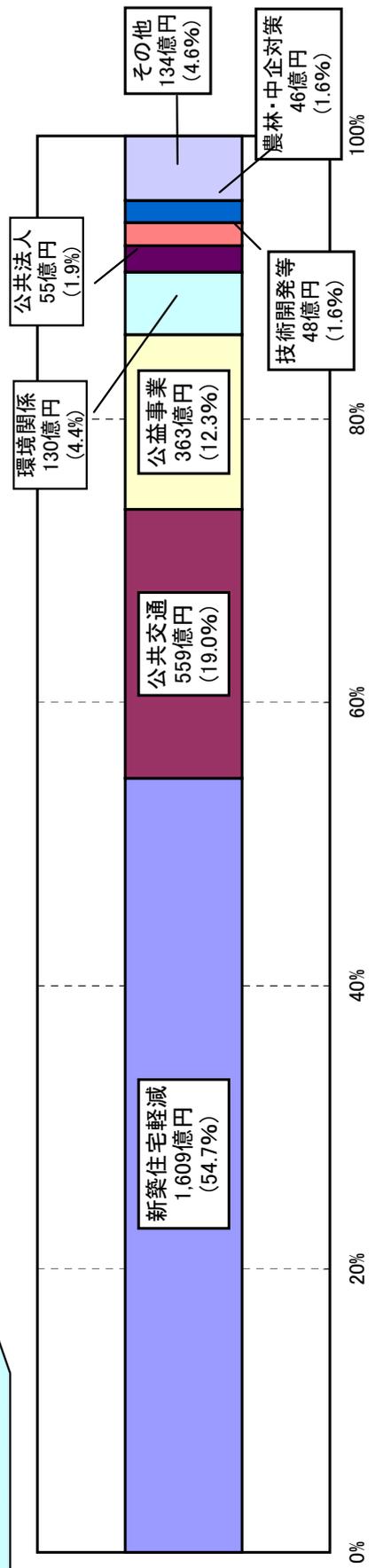
固定資産税における課税標準の特例措置及び税額の減額措置による減収額の内訳<未定稿>

1 資産別割合

平成17年度



2 項目別割合



3 減収額の推移

(単位: 億円)

年度	9	10	11	12	13	14	15	16	17
減収額	3,559	3,656	3,618	3,360	3,380	3,358	3,027	3,032	2,944

※1 住宅用地特例による減収額は含まれていない。
 ※2 平成17年度概要調書等を基に作成した。

固定資産税における非課税等特別措置の項目分類 (平成17年度税制改正後)

A	公共・公益法人関係 (52)	
	非課税措置	34 (本則32、附則2)
	課税標準の特例措置	18 (すべて本則)
B	公共の危害防止・安全対策・災害復旧 (7)	
	非課税措置	1
	課税標準の特例措置	5 (すべて附則)
	税額の減額措置	1 (附則)
C	自然保護・文化財保護等 (6)	
	非課税措置	4
	課税標準の特例措置	2 (本則1、附則1)
D	教育・福祉・医療 (15)	
	非課税措置	12
	課税標準の特例措置	3 (附則)
E	公共交通 (37)	
	① JR関係	
	非課税措置	1
	課税標準の特例措置	8 (本則2、附則6)
	② その他鉄道関係	
	非課税措置	4 (本則3、附則1)
	課税標準の特例措置	14 (本則5、附則9)
	③ その他の交通事業 (航空・海上交通)	
	課税標準の特例措置	10 (本則6、附則4)
F	公益事業 (6)	
	課税標準の特例措置	6 (本則4、附則2)
G	省エネ・省資源対策、公害・衛生・産業廃棄物対策 (11)	
	課税標準の特例措置	11 (すべて附則)
H	農林水産業・中小企業対策 (8)	
	非課税措置	3 (本則2、附則1)
	課税標準の特例措置	5 (本則3、附則2)
I	技術開発・産業振興 (17)	
	課税標準の特例措置	17 (すべて附則)
J	住宅・市街化区域農地関係 (10)	
	税額の減額措置	9 (すべて附則)
	課税標準の特例措置	1 (附則)
K	公用・公共用施設等 (10)	
	非課税措置	8 (本則7、附則1)
	課税標準の特例措置	2 (すべて附則)
L	住宅用地特例 (2)	
	課税標準の特例措置	2 (すべて附則)
計	181	非課税 : 71 (本則66、附則5) 課税標準 : 100 (本則39、附則61) 減額措置 : 10 (すべて附則)

新築住宅に対する固定資産税のアンケート（集計結果）

Q 1 家屋を所有すると固定資産税が課税されることをご存じでしたか。

イ	新築する前から知っていた	2,369	88.3%
ロ	知らなかった	313	11.7%

Q 2 Q 1で「知っていた」を選択された方にお伺いします。
家屋を新築（購入）するにあたり固定資産税は考慮されましたか。

イ	ある程度の固定資産税額を知ったうえで新築（購入）した。	626	26.4%
ロ	「固定資産税がかかるんだな。」と考えた程度。	1,362	57.5%
ハ	気にしなかった。	381	16.1%

Q 3 家屋については、新築（購入）された翌年から3年間、固定資産税が半分となる制度をご存じでしたか。

イ	内容（3年間、税額が半分）まで知っていた。	425	17.9%
ロ	聞いたことはあるが、内容まではよく知らなかった。	815	34.4%
ハ	全く知らなかった。	1,129	47.7%

Q 4 Q 3で「イ 内容（3年間、税額が半分）まで知っていた」または「ロ 聞いたことはあるが、内容まではよく知らなかった」を選択された方にお伺いします。

この新築住宅に対する固定資産税が3年間、半分となる制度は、どのような方法でお知りになりましたか。（複数回答）

イ	住宅販売業者、住宅施工会社からの説明。	459	33.0%
ロ	住宅雑誌に掲載されていた。	185	13.3%
ハ	市町村職員から聞いた。	165	11.9%
ニ	市町村の広報誌に掲載されていた。	58	4.2%
ホ	その他（インターネット、知人、親族、前回の新築時など）	522	37.6%

Q 5 Q 3で「イ 内容（3年間、税額が半分）まで知っていた」または「ロ 聞いたことはあるが、内容まではよく知らなかった」を選択された方にお伺いします。

この新築住宅に対する固定資産税が3年間、半分となる制度は、住宅を新築（購入）するきっかけとなりましたか。

イ	なった。	236	19.9%
ロ	ならなかった。	949	80.1%

※ 調査対象：19年度から新築住宅特例の適用を受けることとなる納税者（2,682名）に対して家屋評価時にアンケートを実施（15政令市に依頼）。

高齢化の現状

単位：万人（人口）、％（増加率、構成比）

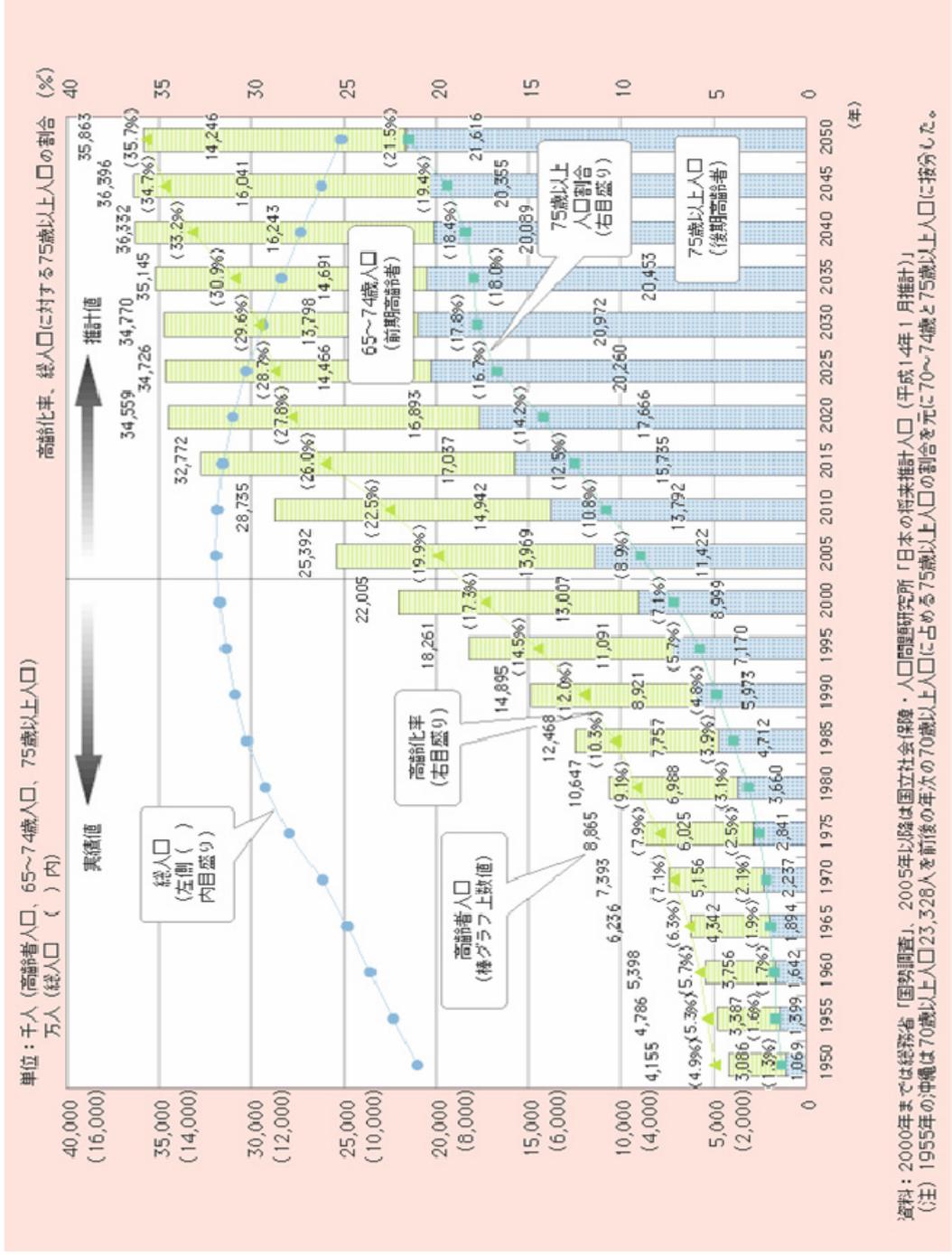
	平成17年10月1日			平成16年10月1日		
	総数	男	女	総数	男	女
総人口	12,776	6,234 (性比) 95.3	6,542	12,769 (12,778)*	6,230 (性比) 95.3	6,539
高齢者人口 (65歳以上)	2,560	1,084 (性比) 73.4	1,477	2,488 (性比) 73.1	1,051 (性比) 73.1	1,437
前期高齢者 (65～74歳)	1,403	655 (性比) 87.6	748	1,381 (性比) 87.4	644 (性比) 87.4	737
後期高齢者 (75歳以上)	1,157	429 (性比) 58.9	728	1,107 (性比) 58.1	407 (性比) 58.1	700
生産年齢人口 (15～64歳)	8,459	4,250 (性比) 101.0	4,210	8,508 (性比) 100.8	4,270 (性比) 100.8	4,238
年少人口 (0～14歳)	1,756	901 (性比) 105.4	855	1,773 (性比) 105.1	909 (性比) 105.1	865
総人口	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
高齢者人口 (高齢化率)	20.0	17.4	22.6	19.5	16.9	22.0
前期高齢者	11.0	10.5	11.4	10.8	10.3	11.3
後期高齢者	9.1	6.9	11.1	8.7	6.5	10.7
生産年齢人口	66.2	68.2	64.4	66.6	68.5	64.8
年少人口	13.7	14.4	13.1	13.9	14.6	13.2

資料：総務省統計局「推計人口」（各年10月1日現在）

(注1) ※は、平成17年国勢調査人口（要計表による人口）を基に逆及的に補正した暫定値

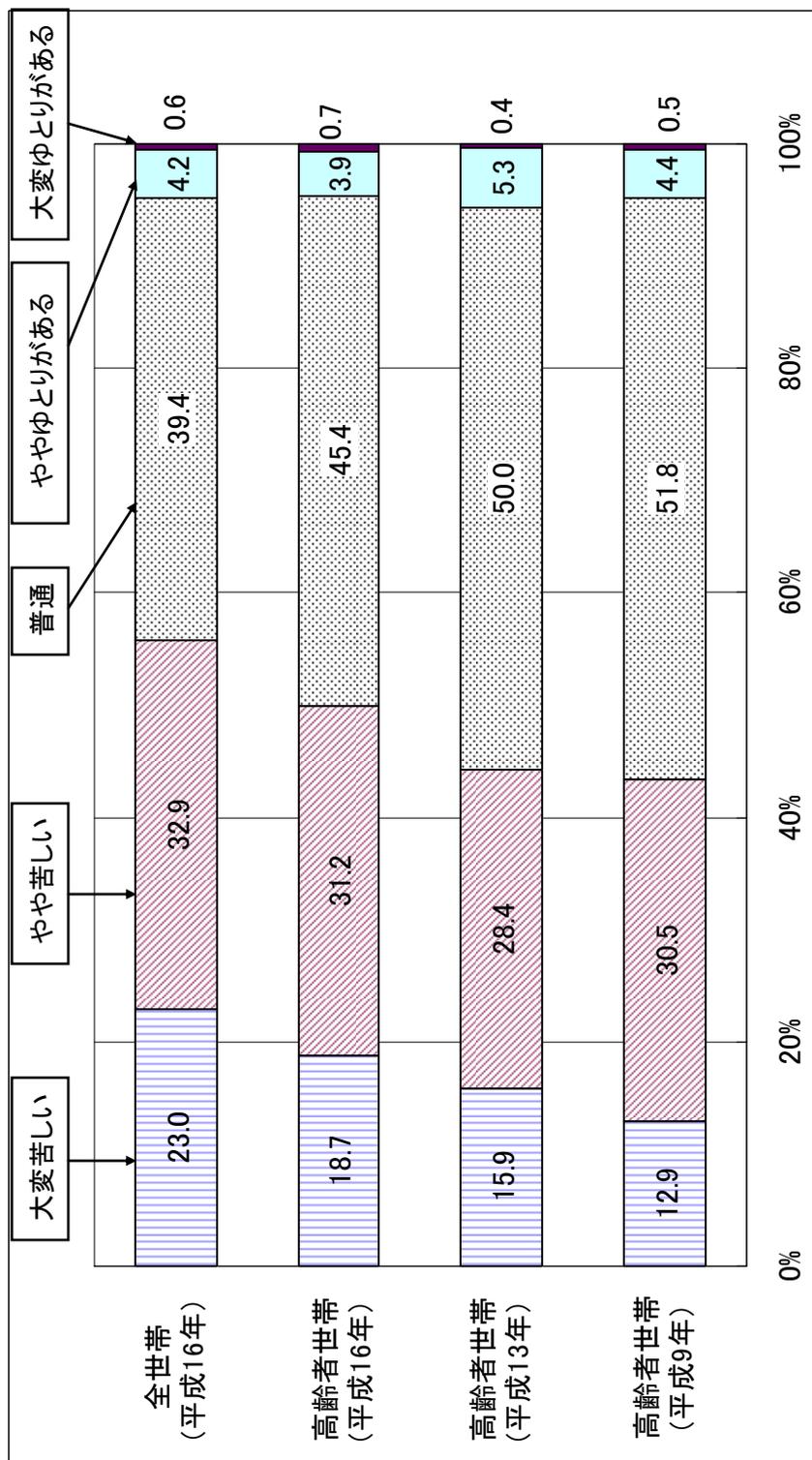
(注2) 「性比」は、女性人口100人に対する男性人口の割合

高齢化の推移と将来推計



資料：2000年までは総務省「国勢調査」、2005年以降は国立社会保険・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成14年1月推計）」
 (注) 1955年の沖縄は70歳以上人口23,328人を前年の70歳以上人口に占める75歳以上人口の割合を元に70～74歳と75歳以上人口に按分した。

高齢者世帯における生活意識



資料：厚生労働省（国民生活基礎調査）

（注）高齢者世帯とは65歳以上の者のみで構成するか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯をいう。

高齢者世帯の所得

区分	平均所得金額	
	一世帯当たり	世帯人員一人当たり(平均世帯人員)
高齢者世帯	総所得	290.9 万円 184.6万円(1.58人)
	稼働所得	51.2 万円 (17.6%)
	公的年金・恩給	209.3 万円 (71.9%)
	財産所得	15.7 万円 (5.4%)
	年金以外の社会保障給付金	3.4 万円 (1.2%)
	仕送り・その他の所得	11.4 万円 (3.9%)
	総所得	579.7 万円
全世帯	203.4万円(2.85人)	

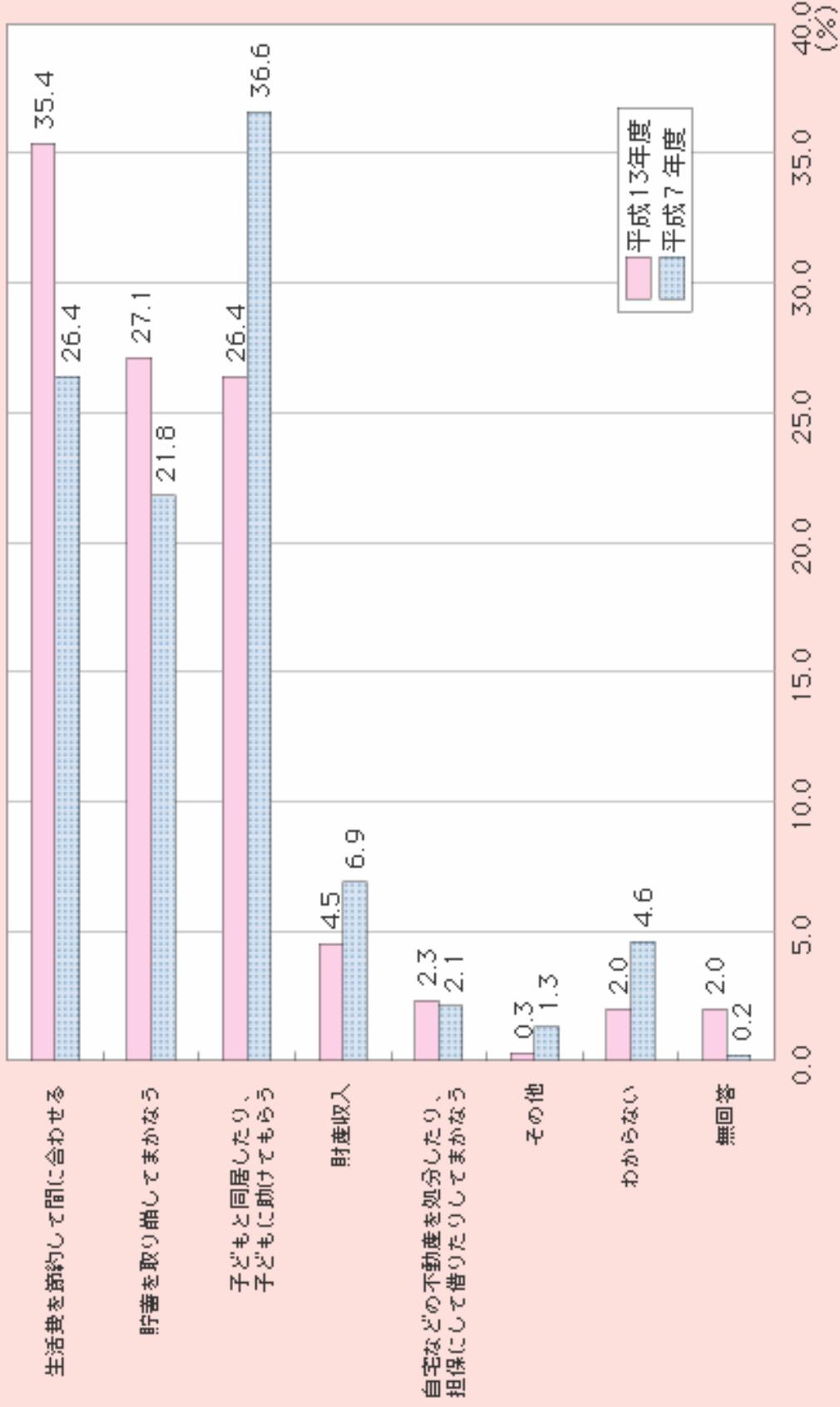
資料：厚生労働省「国民生活基礎調査(平成16年)(同調査における平成15年1年間の所得)

(注1) 高齢者世帯とは、65歳以上の者のみで構成するか、又はそれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯をいう。

(注2) 財産所得とは以下のものをいう。

- ア 家賃・地代の所得
- イ 世帯員の所有する土地・家屋を貸すことによって生じた収入(現物給付を含む)から必要経費を差し引いた金額
- イ 利子・配当金
- イ 世帯員の所有する預貯金、公社債、株式などによって生じた利子・配当金から必要経費を差し引いた金額(源泉分離課税分を含む。)

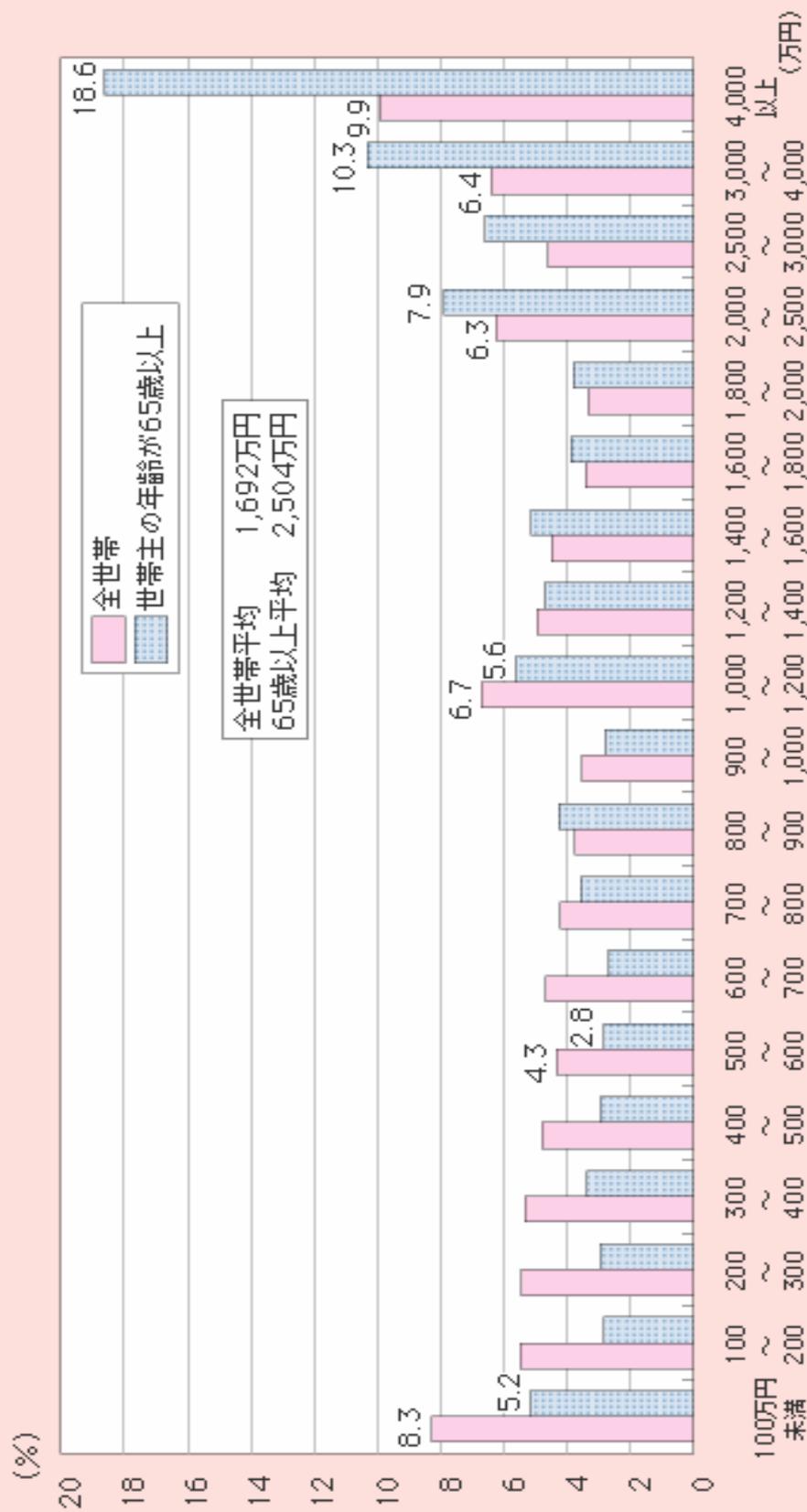
高齢者の生活費不足分の対応方法



資料：内閣府「高齢者の経済生活に関する意識調査」（平成14年）

（注）調査対象は、全国60歳以上の男女

世帯主の年齢が65歳以上の世帯の貯蓄の分布

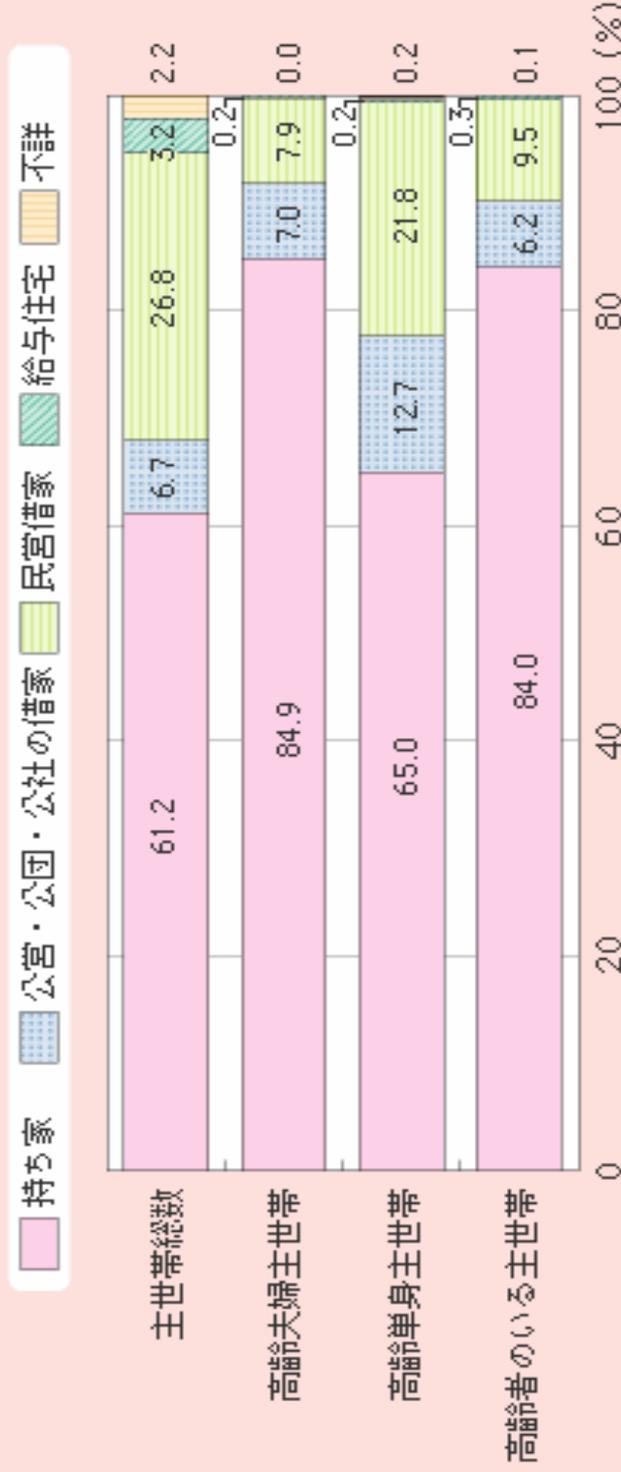


資料：総務省「家計調査」(平成16年)

(注1) 単身世帯は対象外

(注2) 郵便局・銀行・その他の金融機関への預貯金、生命保険の掛金、株式・債券・投資信託・金銭信託などの有価証券と社内預金などの金融機関外への貯蓄の合計

高齢者の住宅の所有関係

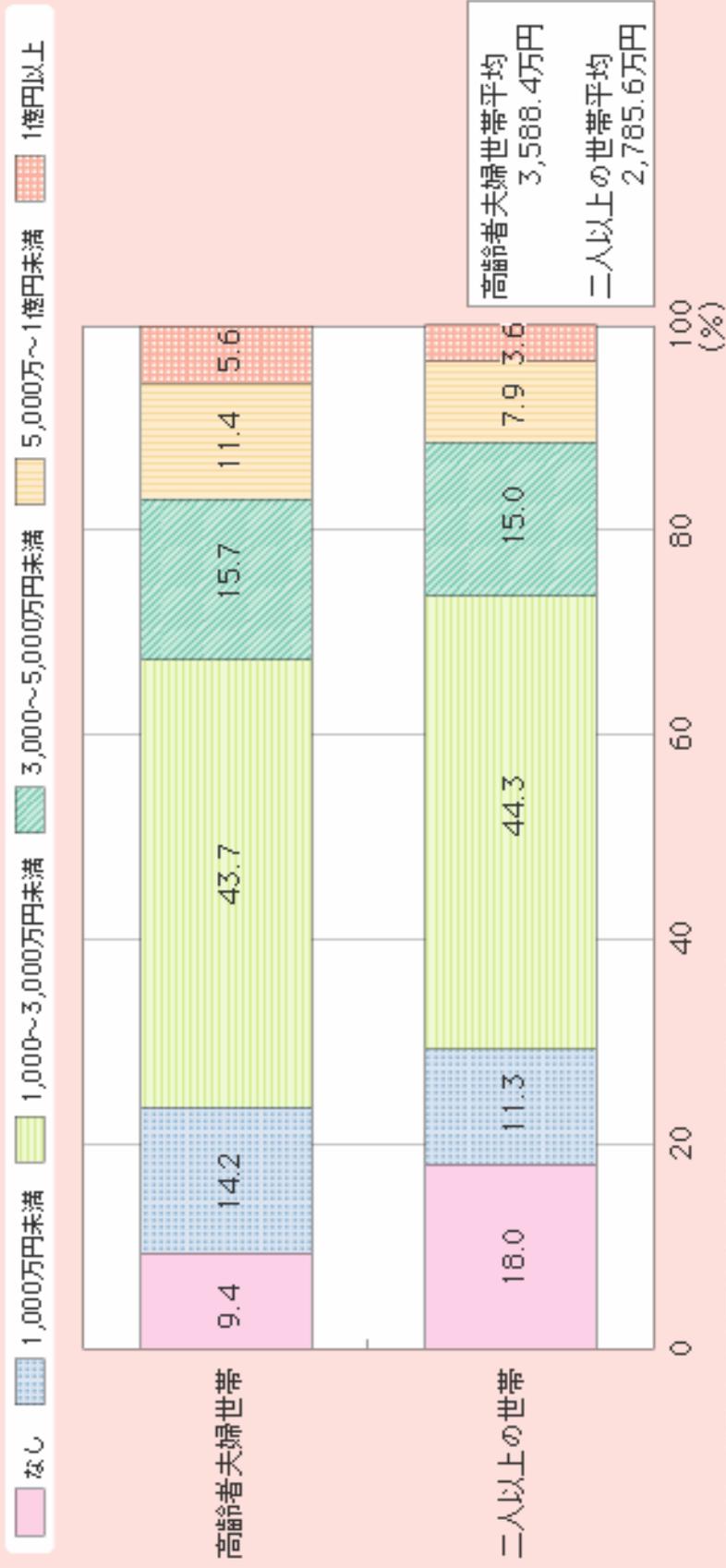


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成15年）

（注1）1世帯に1世帯が住んでいる場合は、その世帯を「主世帯」とし、1世帯に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を主世帯とした。

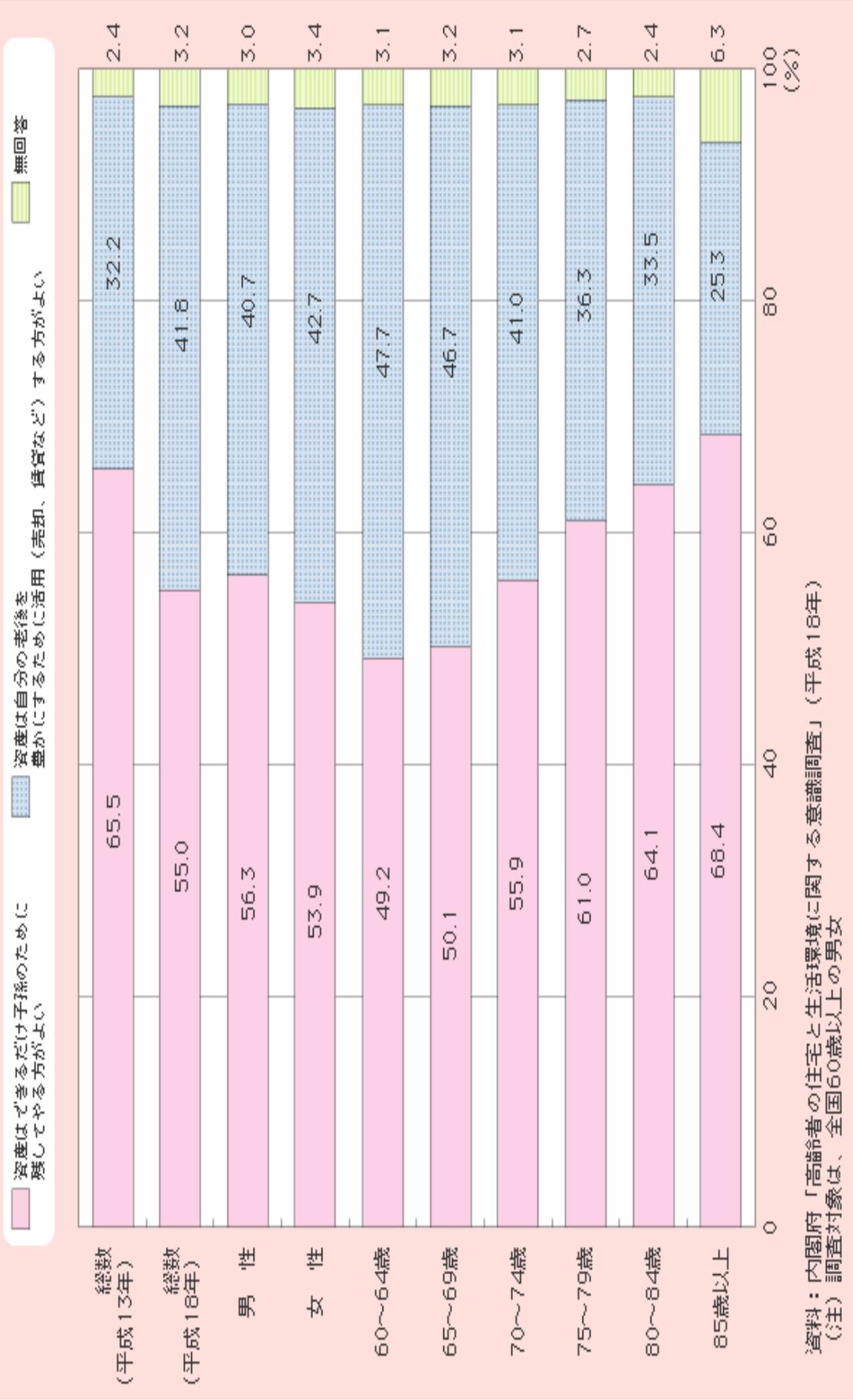
（注2）「高齢単身主世帯」とは、同調査における「65歳以上の単身主世帯」を、「高齢夫婦主世帯」とは、「65歳以上の夫婦主世帯」を、「高齢者のいる主世帯」とは、「65歳以上の世帯員のいる主世帯」を、それぞれ指す。

高齢者夫婦世帯等の住宅・宅地資産の分布



資料：総務省「全国消費実態調査」（平成16年）
 （注）高齢者夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯を指す。

資産に関する考え方



アメリカにおける財産税の負担減免施策

持ち家非課税制度・持ち家税額控除制度

- 持ち家の評価額の一定割合を非課税、財産税額の一部を控除する制度。
- 1995年時点、44州が実施、うち18州は所得水準や年齢は関係なし。

財産税の税額控除・還付(サーキット・ブレイカー制度)

- 納税者の所得の一定割合を超える財産税額を所得税から税額控除ないし還付する制度。
- 34州で実施。
- 持ち家非課税制度よりもさらに低所得者や障害者、高齢者に対象を限定。
- 退職した高齢者が住み慣れた住居を手放さなければならなくなる事態を防ぐのに一定の効果。

延納制度

- 高齢者を対象とした一種のリバース・モーゲージ制度方式で実施。
- 18州で実施。

※ 少子・高齢社会にふさわしい地方税制のあり方に関する調査研究報告書（平成12年）、前田高志委員報告資料から抜粋

地方税における資産課税のあり方に関する調査研究
－今後の固定資産税のあり方について－

平成19年3月

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発 行 者 堤 新 二 郎

発 行 所 財団法人 資産評価システム研究センター

〒105-0001

東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)
