

台湾における税制改正が不動産市場に与える影響*

一橋大学国際・公共政策大学院
公共経済プログラム修士二年
許 家瑜

*本稿は、一橋大学国際公共政策大学院公共経済プログラムにおけるコンサルティング・プロジェクトの最終報告書として、受入機関である中央研究院に提出したものです。本稿の内容は、すべて筆者の個人的見解であり、受入機関の見解を示すものではありません。

謝辞

コンサルティング・プロジェクトの最終報告書を完成するにあたり、ご指導とご協力して頂いた日本と台湾の方々に感謝の言葉を申し上げます。

日本では、いつもご丁寧にご指導とご助言をいただきました本学の指導教授、渡辺智之教授に心から深謝申し上げます。また、国際公共政策大学院の山重慎二教授にも温かいご指導とご助言を賜りまして、厚く御礼を申し上げます。なお、貴重なコメントをいただいた佐藤主光教授、横山泉准教授にも感謝いたします。

台湾では、コンサルティング・プロジェクトの受け入れ機関として同研究所の研究者楊子靈様にご指導、実証研究にあたり必要なデータの提供、様々なご助言をいただき、心より深謝いたします。また、ヒアリングを行う際にも様々な方にご協力、実務に関するお話をお聞かせいただき、感謝の意を表したいと存じます。有難う御座いました。

また、今まで温かい目で見守り、様々なコメントをして下さった同学の先輩、同期生、友人にも感謝いたします。皆様のお陰様で、2年間の留学生生活を充実し過ぎる事が出来ました。有難う御座いました。

最後になりますが、いつも私のことを温かく応援し、サポートしてくれた家族にも心より深謝いたします。

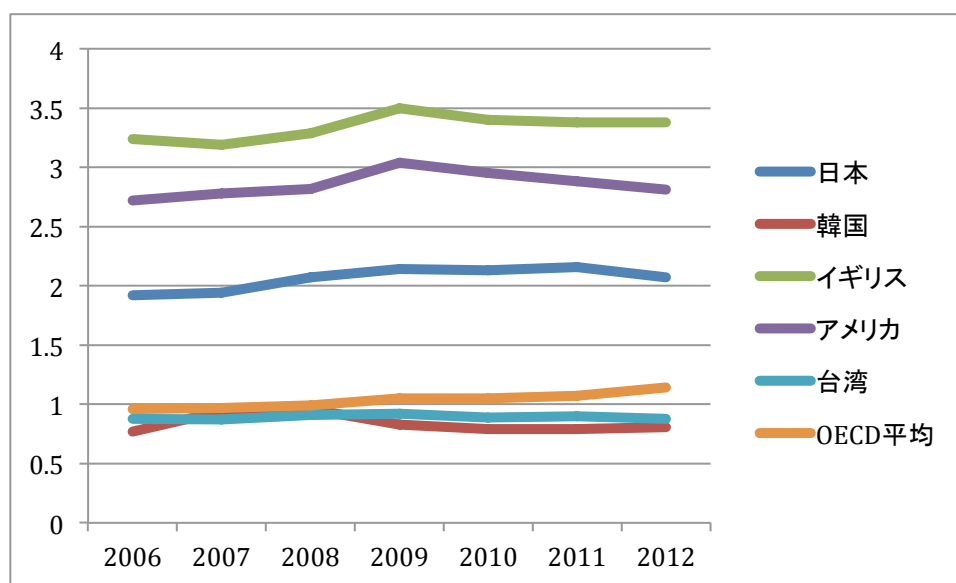
1. はじめに

台湾の中央政府における長年の目標は「もっと多くの人々が自分の住宅を持つ」ことである。しかしながら、不動産市場で住宅価格対所得の比率は過度に高く、住宅の保有コストと住宅売買に関する情報の透明性が低いなど、様々な問題を抱えているため、この目標の実現は非常に困難である。

2015年度 Q1 の台北市の住宅価格と所得の比率は 16.16¹であり、約 16 年間全く消費をしなく、すべての給料を貯金すれば家を買えるということになる。また、他国の数値(サンフランシスコは 9.4²であり、東京は 11.3³である。)と比較しても台北市の数値はかなり高い。つまり、台北市の住宅価格は合理的負担ではないという状況であると考えられる。

住宅価格が常に高騰している原因の一つとして、税制の不健全が考えられる。台湾の不動産に関する保有税と取引税は他国と比べて低いため、投機行為が多く行われてきた。その結果、不動産の価格もますます高くなってしまった。

図表 1 は、日本、韓国、イギリス、アメリカ、台湾および経済協力開発組織 (OECD) の不動産保有税 (台湾の地価税+家屋税) が GDP に占める割合 (%) を、筆者作成したものである。(詳しい OECD 加盟国の不動産保有税が GDP に占める割合については、中央研究院賦税改革政策提言 (2014 年)、62 頁参照。)



(出所) 中央研究院賦税改革政策建議書 (2014 年 6 月) p. 62 の数値をもとに作成

図表 1：不動産保有税が GDP に占める割合 (%)

図表 1 を見れば、台湾の不動産保有税が GDP に占める割合はアメリカ、イギリス、日本などの諸先進国より非常に低く、韓国に近いことが分かる。

¹ 台湾内政部不動産情報プラットフォーム

² 12th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2016

³ 東京カンテイ

住宅価格及び投機行為を抑えることを目標として、2011年6月1日に、奢侈税⁴という税制が出され、購入した住宅を2年未満のうちに売れば、実勢価格により税を課すようになった。しかしながら、奢侈税は政策目標を達成できず、不動産の取引量減みを抑える結果になってしまった。

また、不動産の取引に関する情報を透明化させることを目標として、2012年8月1日に、実勢価格登録（Registering the Actual Selling Price）という制度が実施され、不動産の売買登記を完了した30日以内に、インターネット、あるいは地域のランドオフィスに登録しないといけなくなった。

実勢価格登録制度が実施された後、2016年1月1日、新たに「房地合一実勢価格課税」という不動産の取引所得税制が実施された。この税制は不動産を取引する際、土地及び住宅の実勢価格により課税標準額を計算して課税することで、税制の公平と健全化が期待されている。

研究の目的は、元の税制の不足が改善されたか、投機行為が抑えられたか、新税制が不動産の取引量と価格及び不動産市場にどのような影響を与えたかなど、いわゆる政策効果を検証する。また、不動産取引税のあり方について提言する。

研究の地理的な範囲の設定は台湾台北都市圏にする。研究内容は、まず、新しい税制が実施された(2016年)前後の不動産市場における取引量と価格の変化を調査する。また、この税制が不動産の価格と投機行為を有効に抑えることができたかという政策効果を検証する。最後に、日本と台湾の取引所得税を比較する。

研究方法は実勢価格登録制度から集めた情報を提示している不動産取引実勢価格取引システムを用い、同県市の取引に関するデータを収集し、整理する。そして、実証分析を行いたいと考える。さらに、関連業界の人にヒアリングを行い、数字では見られないこと、新税制が不動産市場および関連業界にどのような影響を与えたかを明らかにする。

本稿は7節で構成されている。第1節は序論、第2節は台湾の不動産及び税制に関する問題、第3節は新税制の説明と現状、第4節は関連業界へのヒアリング調査、第5節は実証分析、第6節は日本の不動産に関する問題と税制、最後は結論である。

キーワード：不動産取引所得税、房地合一実勢価格課税、譲渡所得税

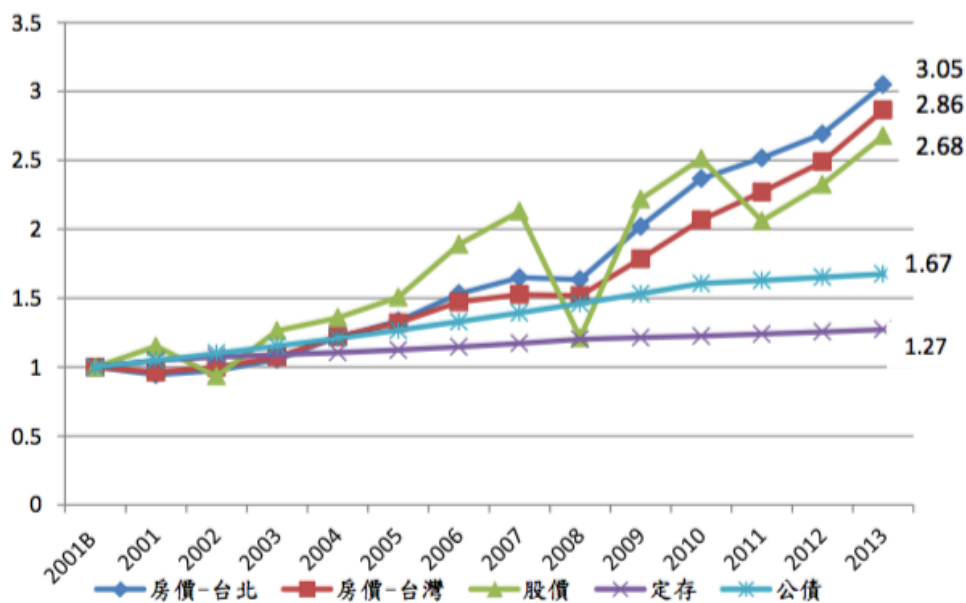
⁴ 奢侈税（特種貨物及労務税という）：自己居住用ではない住宅を取引する時、徴収される税であり、所得税の一つ種類である。課税標準額を実勢売価であり、税率は保有期間により異なる。（保有期間1年未満：15%、保有期間1年以上かつ2年未満：10%）

2. 台湾の不動産及び税制に関する問題

本節では、台湾における住宅価格が高騰しつつある歴史的な背景、税制問題及び既存研究について説明する。

2.1 不動産投資の動機

なぜ台湾では多くの人々が不動産投資をするかという点、① 固着観念であり、住宅あるいは土地があればお金があるという昔からの観念を未だに持っている人が多いからである。② 不動産投資は他の投資より投資収益率が高か高いからである。以上の二つのことが考えられる。図表 2 は 2001 年から 2013 年までの異なる投資の投資収益率のトレンドである。青い線は台北の住宅価格、赤い線は台湾の住宅価格、緑線は株価格、紫線は定期貯蓄、ライトブルー線は公債、いわゆる国債と地方債である。



(出所) 中央研究院賦税改革政策建議書 (2014 年 6 月) p. 63

図表 2：2001-2013 年、異なる投資の投資収益率

図表 2 は 2001 年の年始、それぞれの投資市場に 1 台湾元を入れたと仮定した場合、毎年 of 年末に投資価値がどのように変化してきたかを示したものである⁵。住宅価格は Q4 の価格指数であり、株は年末の終値である。また、定期貯蓄は毎年 1 月に五大銀行の平均年定期貯蓄の利子率であり、毎年 1 月に元金と利子を継続貯蓄とする。

2001 年を基準期として、2013 年の年末までの 12 年間、五つの投資市場の投資収益率を比較すれば、台北の不動産投資の投資収益率が 305% で最も高い。その次は台湾の不動産投資の収益率が 286% である。収益率が最も低いのは定期貯蓄であり、従って、台北の不動産投資が過去の 12 年間、投資収益率が最も高いことがわかる。その一方、資本利得に対して支払うべきである税はとも低く、これが不動産の価格を抑えられない原因の一つである。

⁵ 2001B は 2001 年の年始のことである。その他は年末の数値である。

2.2 不動産市場の問題

本来、物品の価格は買い手と売り手、両方で決められるものである。しかしながら、不動産が多くの人々の投資財になってしまったことにより、市場の歪みが生じたと考える。その結果、実際に住宅を購入して住みたい人は、元の価値より高い価格で住宅を買う、それともお金が足りず結局買えなくなってしまう。

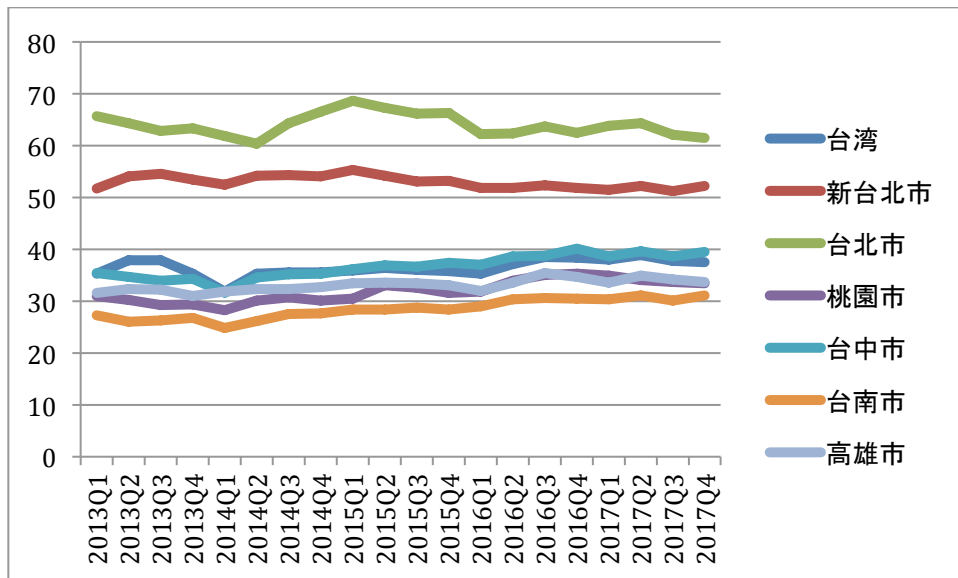
陳（2015）は、経済学の側面から不動産の市場メカニズムと特徴を議論する際、社会公平正義を達成するため、政府が適切に介入し、市場失敗を改善する必要があるという。

住宅の価格は出生率にも影響を与える。Detting and Kearney (2014)は、住宅価格が上昇する場合、住宅を持っていない人の出生率は下がると主張している。

また、陳（2016）は、現在不動産市場の最も深刻な問題は不動産価格の高騰であると主張した。また、不動産価格が高騰し続けることにより、資源の配置と所得分配に影響を与えるという。しかも、不動産業と金融業がバブルに直面する際、相互影響を与えるので、国全体における経済的危機を招く恐れがあるという見解も出している。

2.3 家の価格、空き家率、持ち家率が同時に高い現象

台北市の住宅負担が極めて重いのは住宅価格と所得の比率を見れば分かる。所得と比べ、住宅の価格が非常に高く、高い住宅価格を負担するため、例えばローンを利用して住宅を購入しても毎月大半の給料をローンに返さないといけないということになる。図表3は台湾における六つの都市の毎月住宅ローンの返済額が月収に占める割合を示す「住宅ローンの負担率」である。



(出所) 台湾内政部不動産プラットフォームのデータをもとに作成

図表3：住宅ローンの負担率 (%)

住宅ローンの負担率は住宅価格を負担する能力を表す指標の一つである。30%未満は合理的な負担であると考えられる。他の都市は台北と新北の負担率のように高くなく、また、台南市は合理的な負担であると言える。しか

しながら、人口が多く、仕事の機会に恵まれている台北市、新北市では50%を超え、負担能力が低いと言える。台北市を例えると毎月の給料の約6割を返済額に使っているため、生活品質及び他の財に対する消費は低くなってしまふ。

家の価格が高くて負担できない状態は、住宅数不足であるからではないかと考えたが、住宅保有人数と戸数の統計を見れば、住宅を多数保有する人が少ないので、住宅の価格が高騰している原因は単に住宅数不足だけではないと考える。図表4は台湾の住宅保有人数と住宅戸数の統計である。

図表から見ると、809万戸の住宅を618万人が保有し、その中、約8割の人は1戸の住宅を保有している。そして、2.1%の人、約12万7千人が4戸以上の住宅を保有している。その中、23人が100戸以上の住宅を保有し、平均的に一人は150戸の住宅を保有しているになり、自己居住用でなく、投資の目的で住宅を購入したと考えられる。

また、住宅戸数を見ると、住宅を1戸保有している所有者は約6割を示しているが、4戸以上の住宅を保有している所有者は8.6%であるので、平均的に住宅の約10戸の中、1戸の住宅を持つ所有者は4戸以上の住宅を保有しているということになる。つまり、住宅を多く保有している人は少ないと言える。

住宅保有戸数	保有人数		住宅戸数	
	人数	割合(%)	戸数	割合(%)
1戸	4,929,897	79.7	4,929,897	60.9
2戸	914,481	14.8	1,828,962	22.6
3戸	211,750	3.4	635,250	7.8
4-10戸	121,530	2.0	601,442	7.4
11-100戸	5,632	0.1	93,842	1.2
101戸以上	23	0	3,462	0.0
合計	6,183,313	100.0	8,092,855	100.0

(出所) 楊子江(2016) p.133 により作成

図表4：住宅保有人数（持ち家率）及び住宅戸数の統計(2014年)

家の価格、空き家率、持ち家率がすべて高いということは信じられないと言われているが、なぜ家の価格、空き家率、持ち家率がすべて高くなりつつあるかという、歴史的な原因があげられる。

60年代頃、台湾は農業社会から工業社会へ発展し、政府が様々な基礎的な建設を行った。また、輸入代替から加工輸出に変わり、マクロ経済も成長できたので、国民所得も上がった。農業社会から工業社会へ変わるで、人口は都市に集中した。その時期は、土地と住宅の値段がまだ安かったし、人は自分が住むための住宅だけを購入した。

70年代から、経済が発展したため、人々は余分の金銭ができ、その金銭を住宅の価格がまだ安い不動産市場に入れた（投資した）。その結果、人々は自己居住用以外の住宅を買い始め、不動産価格も大幅上昇してしまった。その後、物価が上がり、不動産投資ブームが起き、投機行為が多く行われるようになり、住宅価格もますます高くなってしまった。

そして、ホットマネーの流入及び当時の軽減税率政策などの原因で、住宅の価格は高止まりの状況に陥った。彭、張（1995）は、空き家率が高い原因の一つはホットマネーが多く、不動産投資市場は相対的に安定であり、価格が常に高まり、かつ保有コストが低く、短期で得られる利得が多いので、投機行為が多いという。いつでも売ることができるように家を賃貸に利用しないので、空き家率が高くなったと主張している。

この三高の現象を和らげる方法の一つは、税制の改正であると考えられる。例えば、空き家に対し高い税率を引き上げることである。空き家に対する税率を引き上げると、住宅を多く持つ所有者はこのようなコストを削減するため、空き家を売却するあるいは賃貸として利用する。そして、空き家の軒数を減少させることができると考える。

2.4 台湾の不動産に関する税制問題

台湾の不動産価格が常に高騰している原因の一つとして、不動産に関する税制に問題があると考えられる。台湾は他国と比べ、税率が低く、かつ課税標準額は公告価格と評定価格を使うので、課税標準額も市場価格より低いと考えられる。

彭、吳、吳（2007, p. 63）は、台湾における住宅価格の高騰について、不動産税制に問題があるので、住宅の保有コストは低いという。そして、過剰需要になり、供給が追いつけないと主張する。

図表5は日本における不動産の保有及び譲渡に関する税目であり、図表6は台湾における不動産の保有及び譲渡に関する税目である。（鄭維瑩 2013）

	税目	課税標準額	税率
保有	固定資産税	資本価値	1.4%
	都市計画税	資本価値	0.3%
取引	不動産取得税	土地、家屋評価基準の評価額	標準：4%、住宅：3%
	登録許可税	固定資産評価基準の評価額	20‰
	印紙税	契約金額	税額 200 円~60 万円
	消費税	仲介手数料	5%
	個人所得税	キャピタルゲイン ⁶	保有期間による ⁷
	法人税	キャピタルゲイン	15%~25.5%
	住民税	キャピタルゲイン	個人か法人による ⁸

（出所）鄭維瑩(2013) pp. 32-33[筆者訳]

図表5：日本における不動産の保有及び譲渡に関する税目

⁶ 実際取引価格-取得コスト及び相関費用により計算

⁷ 保有期間 5 年未満：30%、5 年以上：15%、10 年以上 10%か 15%

⁸ 個人：定額課税-都道府県住民税：1000 円/1 人、地町村住民税：3000 円/1 人

総合所得税-都道府県住民税：4%、市町村住民税：6%

法人：定額課税-都道府県：法人の資本額による、2-80 万円、

市町村：雇用数による、5-300 万円

所得比率課税-都道府県：標準 5%（±1.2 倍）、市町村：標準 12.3%（±1.2 倍）

	税目	課税標準額	税率
保有	地価税	公告土地価格	0.1%、1.5%、2.5%、 3.5%、4.5%、5.5%
	家屋税 ⁹	家屋の評定現値	用途による違う ¹⁰
取引	土地増価税	公告土地現値よる値上げを計算	20%、30%、40%
	契約価格税	契約で載せた価格（家屋の価格）	2%、4%、6%
	奢侈税	販売価格	10%、15%
	印紙税	売買或いは移転金額	0.1%
	総合所得税 （財産譲渡所得税）	取引所得或いは家屋現値の一定比率	5%、12%、20%、 30%、40%
	営利事業所得税	収入総額-各コスト、費用、損失	17%
	営業税	実際の販売価格	5%

（出所）鄭維瑩(2013) p. 42[筆者訳]

図表 6：台湾における不動産の保有及び譲渡に関する税目

日本の不動産保有税は資産価値（市場価格の約7割である価格）を標準課税額として計算するが、台湾では市場価格と乖離している公告土地価格と家屋の評定現在価値（市場価格の約2-3割である価格）を標準課税額として計算する。また、公告土地価格は3年ごとに一回改めて評定するので、市場価格が変化する時、公告土地価格に即時的に反映することはできないと考えられる。

房屋税条例11条により、家屋の評定現在価値も3年ごとに一回改めて評定する。家屋の評定現在価値は房屋の標準価格を基礎として計算でき、家屋の構造標準単価表、減価償却率及び耐久年数表、家屋街路等級調整率評定表などにより計算できる¹¹。田（2011, p. 41）は、房屋標準価格を用いて計算した家屋の評定現在価値は市場価格と異なり、高価な房屋は普通の価格の房屋と同じ税率で税を課し、租税公平原則に違反すると主張する。

また、不動産の取引に関する税も日本と比べて比較的到低いと考えられる。その原因の一つとして、土地増価税の問題が考えられる。土地増価税は、取引する際に課す税の一つの種類であり、毎年1月1日に公告土地現値が公表され、取引する際は公告土地現値により課税標準額を計算できる。

しかし、公告土地現値は市場価格より低い（市場価格の約3-5割である）、また、1年間土地公告現値は変更されないため、1年以内の土地取引所得は税を課すことができない。胡（2015）によれば、土地増価税が実勢価格で課税をすれば、公平原則と応能課税原則に当たるのではないかという研究結論を出している。残念ながら、2016年1月の税制改正では土地増価税の部分は改正されなかった。

不動産の取引に関する税は低いため、2011年6月1日に奢侈税が出され、その後、取引の市場価格に係る情報不足の問題を緩和させるため、翌年8月

⁹ 税率について2014年に新たに調整された。新しい税率を2.6に記載

¹⁰ 自己居住用の住宅：1.2%~2%、非自己居住用住宅（営業用）：3%~5%、
非自己居住用の住宅：1.5%~2.5%（2014年以前適用）

¹¹ 台北市房屋標準価格及び房屋現値評定作業要点（2014年）

に実勢価格登録制度が実施された。図表 7 は奢侈税が実施されている間の税収統計である。

	奢侈税額（不動産部分）
2011年6月から	14.14 億
2012年	29.66 億
2013年	36.07 億
2014年	31.82 億
2015年11月まで	13.61 億
合計	125.3 億

（出所） 財政部財政及び税賦の統計資料より作成 *通貨単位：台湾元（≒3.6 円）

図表 7：奢侈税実施された4年間の税収統計

4年間の合計税収は125.3億（約456億円）であるが、実際に住宅の価格を抑えることはできなかった。

奢侈税と実勢価格登録制度という二つの政策が市場に与えた影響について、張（2013）の研究では、奢侈税は竹北市の住宅の単坪価格に対して有意な影響はなく、実施された後、家を購入しようとする人は減少したという。しかし、住宅の価格は下落しなく、逆に上昇したという結論を出している。

また、林（2014）の研究では、回帰モデルの結合仮説検定を用いて、奢侈税と実勢価格登録制度が住宅の価格変化に与える影響について検証した。実証分析の結果は、二つの政策が市場に与えた影響が住宅価格の上昇を緩やかにしただけであるという。

さらに、陳（2015）によると、不動産実勢価格登録制度が不動産の取引に関する情報を透明化させたが、それだけでは住宅の価格を抑えることはできないと結論づけられている。つまり、先行研究は、奢侈税と実勢価格登録制度が住宅の価格を抑えることができないという研究結論を出している。

奢侈税も実勢価格制度も住宅価格の問題を解決することができなかったので、2016年に房地合一実勢価格課税という税制が新たに出され、奢侈税は廃止された。

3. 新税制の概要説明と現状

居住正義¹²を着実にするため、投機行為を抑えるおよび住宅価格を下落させることを目標として、2016年1月1日に、房地合一実勢価格課税 (Integrated Housing and Land Tax)が実施された。この新税制は不動産を譲渡する時に課す税の一つの種類である。不動産を譲渡する際、土地と建物の利得を一括にすることを房地合一という。

¹² 居住正義 (Housing Justice) の要素は、①居住安心、②居住公平、③居住保障、④居住尊厳が挙げられる。①は不動産市場に関する制度を健全化することにより、不動産市場の消費者を消費および居住する時、安心できることである。②は税務金融制度の改革により、投資者、非自己居住の不動産所有者などの人により多くの税を徴収し、自己居住の不動産所有者に税金を減免できるのであれば、住宅市場の公平性と効率性が高まることである。③は低所得者の居住権利を保障すること。④は居住品質を引き上げること、例えば、環境改善、周辺建設などのこと。参照、張金鶚『居住正義：你我都能實踐的理想』（天下雜誌、2016年）60-62頁。

3.1 房地合一税の概要（課税対象分け）

房地合一税の課税の対象は個人と法人、二つに分けられる。図表8は房地合一税の課税対象として法人と個人を合わせてまとめた概要である。

	個人	法人
	内容	
適用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物、建物及び所在地の土地あるいは建築許可を得た土地の譲渡取引 ・ 2016年以降下掲の建物、土地の譲渡取引 <ul style="list-style-type: none"> -2016年以降取得したもの -2014年1月1日の翌日に取得し、保有期間2年未満 	個人と等しい
課税標準額	譲渡の実勢成約価格-取得コスト-他の費用-土地増価総額	個人と等しい
課税税率	保有期間1年未満：45%、 1年以上2年未満：35%、 2年以上10年未満：20%、 10年以上：15% また、自己居住用の住宅は、 6年以上連続居住し、課税所得は400万元以下の場合には免税であり、400万元以上の税率は10%	国内法人—20% 海外法人—保有期間1年未満：45%、保有期間1年以上：35%
税収用途	住宅政策及び 長期介護サービス支出	個人と等しい

(出所) 財政部賦税署の資料より筆者整理、作成

図表8：房地合一税の概要（課税対象分け）

3.2 実施前後の比較

房地合一実勢価格課税が実施された前（2016年以前）、不動産の取引が行われる際に税を課す対象を土地と建物、二つに分けて税を徴収した。土地に関しては、土地増価税と奢侈税を徴収した。また、建物に関しては、財産の取引(income from property transaction)所得税（建物のみ）と奢侈税を徴収した。土地と建物は分離課税となり、不動産の取引税は総合所得税と合併課税であった。

房地合一実勢価格課税が実施された後（2016年以降）からは、不動産の取引が行われる際に土地と建物という二つの部分の利得を一括に計算して税を徴収するようになった。課税標準額は「住宅と土地の成約価格-取得コスト-土地増価総額」となった。土地に関する土地増価税が分けて徴収するようになり、また、「房地合一」税は所得税と分離課税となった。

図表9は、房地合一税が実施される前後の比較である。

	元の税制（財産譲渡所得税と奢侈税）	現在の税制（房地合一税）
適用	2015年12月31日以前に販売された不動産あるいは2016年1月1日以前取得し、保有期間が2年以上の不動産	2016年1月1日以降に取得した不動産あるいは2016年1月1日以前取得し、保有期間が2年未満の不動産
税目	家屋：財産譲渡所得税と奢侈税 土地：土地増価税と奢侈税	家屋：房地合一税 土地：土地増価税
課税標準額	・財産譲渡所得税の標準課税額は、房屋評定現値により計算 ・房屋の評定現値 X 財政部公表した財産譲渡所得標準 ¹³ = 課税標準額	・房地合一税の標準課税額は、成約価格（実勢価格）より計算 ・譲渡する時の成約価格-所得コスト、土地増価総額、他の費用 = 課税標準額
税率	総合所得税の税率 (5%、12%、20%、30%、40%)	保有期間により異なる 1年未満：45%、1-2年：35%、 2-10年：20%、10年以上：15%
免税額	-	自己居住用であり、6年以上連続居住すれば、課税所得（実質利得）400万台湾元以下：免税、課税所得400万台湾元以上、税率：10%
奢侈税	自己居住用でない住宅を取引する際に税を課す。課税標準額は成約価格であり、税率は保有期間により異なる 保有期間1年未満：15%、1-2年：10%	-
特徴	総合所得税と合併課税、 家屋と土地分離課税	総合所得税と分離課税、 家屋と土地合併課税

(出所) 財政部と財政部台北国税局の資料より整理、作成

図表9：房地合一税、実施前後の比較

新しい税制が実施される前、個人の住宅譲渡総所得は住宅取引所得と土地取引所得の二つに分けられた。前者は財産譲渡所得であり、総合所得税と共に課す。後者は二重課税を回避させるため、土地増価税のみ徴収し、土地の取引所得は所得税に含まない。新しい税制では、土地増価税で課せない土地取引所得に税を徴収することができ、土地公告現値が土地の市場価格と実際の取引価格より低いという問題も解決出来ると説明した。(陳 2017, pp. 88-89, p. 124)

また、奢侈税の税額は実際の成約価格に基づいて徴収するが、保有期間が2年を超える場合、徴収することができなくなる。そのため、房地合一税は課税の期間を長く変更した。

¹³ 各地域により異なる。例えば、台北市における財産譲渡所得標準が、高級住宅：48%、一般住宅：42%である。売価が2000万ニュー台湾ドルの中古住宅があり、房屋評定現値は100万ニュー台湾ドルである場合、標準課税額（財産譲渡所得）は100万 X 42% = 42万になる。(免税額未控除)

3.3 現状

蔡（2016）の主張によると、房地合一税法改正は利得がなければ、税を徴収しない及び欠損は税と相殺ができるという利点があるという。また、房地合一税は、不動産市場における投機行為の取引コストを高め、投機行為を抑えることと市場の需要を減少させ、不動産の価格を抑えることを目的として実施された。ですので、自己居住用の消費者にとっては影響があまり大きくないと考えられるという議論を出している。

財政部の統計資料によると、2016年6月30日までには6,761件の房地合一税が申告され、約3.9億台湾元（約13億円）を徴収した。なぜ徴収の金額が少ないかという点、6,761件の申告の中、4,569件は欠損申告であり、また大半は6年以上の自己居住住宅でありながら、所得額が400万台湾元以下であるからである¹⁴。

また、2016年は、合計16,346件の房地合一税が申告され、約12.4億台湾元（約46億円）を徴収した。その中、10,706件は欠損申告であり、または6年以上の自己居住住宅でありながら、所得額が400万台湾元以下なので、税を徴収しなかった。言い換えると、総申告数の3分の2は税を支払う必要がない件である。この結果は、財政部が目標にした1年の税収、20億台湾元を大きく下回り、目標の約6割を達成した¹⁵。

廖（2016）の研究によると、台中市の南屯區、西屯區、北屯區の三つの地域で房地合一税が実施された後、住宅の取引量と住宅の価格は緩めに下落してきた。房地合一税は住宅の価格を抑えることができたという研究結果を出している。

また、紀（2016）は、房地合一税が実施された後、住宅市場の需要は減り、住宅の価格を下落させることができるという効果があったという実証分析と深度インタビューを用いて分析した結論を出している。

さらに、邱（2017）は、房地合一税が実施された後、竹北市の住宅価格が穏やかに下落するトレンドがあり、房地合一税は住宅価格を抑えることができたという研究結果を出している。陳（2017）も、房地合一実勢価格課税が実施された後、贈与申告件数と不動産取引譲渡件数または平均単価が減少しているので、房地合一税は確かに不動産市場の過熱を抑えられる効果があると結論を出している。

¹⁴ Now News（2016）

¹⁵ Now News（2017）

4. ヒアリング調査

本節はヒアリング調査の結果のまとめたものである。今回の調査対象は不動産業者と建築業者である。後日また競売業者にヒアリングを行う予定である。ヒアリングの実施により、数字では見られないこと、新税制が不動産市場および関連業界二度のような影響を与えたかを明らかにすることができた。

4.1 ヒアリング概要

不動産業者に下掲の質問を伺った。

- (a) 新税制の実施により、不動産市場へどのような影響を与えたか。
- (b) 新税制により、住宅を売りたい人は価格を下げたか。
- (c) 新税制により投機行為は減少したか。
- (d) 新税制は不動産業界の業績に影響を与えたか。
- (e) 新税制により、賃貸物件の成約率は成長したか。
- (f) 賃貸物件は増加したか。賃金は高くなったか。
- (g) 不動産業者の立場で考える新税制のメリットはあるか。

また、建築業者に下掲の質問を伺った。

- (a) 新税制の実施により、建築業者へどのような影響を与えたか。
- (b) 新税制の実施が建築材料の優劣選択に影響を与えたか。
- (c) 建築業者はどのような対策を行うか。
- (d) 建築業者は新税制について、どのような期待を持っているか。
- (e) 建築業者の立場で新税制のメリットはあるか。

4.2 ヒアリング結果

本項は不動産業者と建築業者の質問に対する答えをまとめる。

4.2.1 不動産業者

不動産業者は、新税制による影響で不動産市場の投資者が多く減少したという。なぜならば、投機者は購入した物件を出来れば早く高い価格で売り、お金を回収したがっているが、新税制により、保有期間が短いほど、税率が高くなるので、元々の投機仕組みは使えなくなったからである。

従って、新税制が影響を与える対象は投機を目的とする投資者だけであり、投機行為が多く減少した。以前、不動産投資者を職業としてする人が多かったが、現在はほぼいなくなったという。しかし、自己居住用の住宅を売りたい人に対しては影響があまりなく、そのまま理想的な価格で売りたいと考え、価格を下げたことはないという。

また、不動産業界への影響もある。近年、景気が悪くなり、新税制も出されたことにより、不動産屋は一年の間、業績が悪くなってしまい、約4-500社の企業が倒産してしまったという。

さらに、新税制により、住宅の取引量が減少した一方、賃貸物件の成約率は伸びなかったが、賃貸物件の数は増加したという。それが新税制は住宅を取引する際に生じる税であり、住宅を長期間保有するほど、税率は低くなるため、賃貸として活用することが多い。

最後に、不動産業者の立場で考える新税制のメリットは、投機行為を行う投資者が減少したため、不動産市場は以前より健康になったという。現在、

家を買いたい人は安心して購入できるし、市場は健康で熱くなっていると考えるという。

4.22 建築業者

建築業者の話によると、新税制は建築業に影響を与えているという。台湾の不動産市場の中、投資者はリーダー的な存在であり、新税制により、投資行為は抑制されたという。そして、新築建物の売却率は消費者の消費意欲に強く影響を与えている。従って、リーダーのような投資者が住宅を購入しないと、新築建物の売却率が低くなるため、他の消費者も買わなくなってしまう。また、建築業者が建物を建てる時には銀行に融資を申請するので、住宅を売る時間が長くなればなるほど、利子も高くなってしまおうという。

また、新税制により、建築材料の優劣選択にも影響を与えるという。簡単に言うと、消費者の購買欲が低い時期には、質の低い建築材料を使えば、競争力はなくなる。従って、市場の温度が低下すればするほど、良い建築材料を使用するという。

房地合一税は建築業者に課す税ではないが、一部の建築業者は投資者のため、実勢価格登録システムに実勢価格を高く「作る」場合もある。近年、投資者の約半分は中国人であり、全額を現金で支払うことが多いので、お金の流れを調査することが非常に困難であったので、実際にいくらで価格で住宅を買ったのか把握できなくなる。

例えば、1000 万円で買った住宅を、実勢価格登録システムには 1500 万円で買ったと記録し、1 年以内に 1300 万円で転売したとする。税を課される 300 万円の部分はなくなり、実際に利得があっても税を課することができない。

新税制は建築業者にとって、間接的な影響が直接的な影響よりも大きいと考えるが、廃止した方がいいと考えるという。また、建築業者の立場で、新税制のメリットはないという。建築使用許可証を申請する時、銀行融資をすべて返済する。しかし、住宅の売却率が低い時、資金のやり繰りがつかなくなるので、規模が小さい建築会社は倒産されてしまう恐れがある。実際に倒産された建築会社の数も少なくないという。

4.23 ヒアリングのまとめ

新税制は不動産の取引量を抑えることができたが、住宅の価格を下落させることはまだできていない状況である。不動産の価格を下落させるためには、政策一本だけでは難しく、他の措置を出す必要があると考える。また、実勢価格登録システムに実勢価格を虚偽で作れるという穴を政策で見直す必要があると考える。

5. 計量分析

本節では台湾の最も大きな都市圏である台北都市圏の取引データに基づいて実証分析した結果を示す。台北都市圏の人口は台湾の人口の約 30%を占める。また、台北都市圏は台北市(Taipei City)¹⁶、新北市(New Taipei City)¹⁷、基隆市(Keelung City)の三つに分けられる。

研究の期間設定としては、実勢価格登録政策の実施年月¹⁸を考慮に入れ、2013年1月から2017年12月までの取引データを使用する。

5.1 回帰モデル、変数紹介

回帰モデルは次の式となり、図表 10 は変数の説明である。

$$y = \beta_0 + \beta_1 MS + \beta_2 C + \beta_3 YR2 + \beta_4 YR3 + \beta_5 YR4 + \beta_6 YR5 + \beta_7 TS + \beta_8 S + \varepsilon_{it}$$

変数	説明
y	該当市の住宅の平米単価
MS	マネーサプライ
C	消費者物価指数
YR	1= 2013 年(baseline)、2= 2014 年、3=2015 年、 4=2016 年(政策開始年)、5= 2017 年
S	各市の平均給料
T	取引が行われる月 ① 各年の月に順番次番号をつける。 2012 年 1 月= 1、2012 年 2 月= 2.....2017 年 12 月= 60 ② 新税制の実施開始年(2016)に当たる数字(37)を基準 ①に付けた番号引く 37=T T の数値= マイナス：政策実行前、T の数値=0：政策 実行年度、T の数値= プラス：政策実行後
TS	T の数値の二乗

(出所) 筆者作成

図表 10：変数の説明

¹⁶ 台湾の首都

¹⁷ 台湾において人口が一番多い地域

¹⁸ 2012 年 8 月に実施

5.2 記述統計と計量分析

本項は台北市、新北市、基隆市の記述統計と計量分析の結果を示す。価格単位は台湾元であり、2018年11月の為替レートにより、1台湾元≒3.63日本円である。また、すべての結果は四捨五入されたものである。

5.2.1 台北市

図表11は台北市の総価格、平米単価、平均平米単価、交易量などの記述統計である。図表12は台北市の計量分析した結果である。

総価格

標本数	中位数	平均値	最小値	最大値	標準偏差
100,436	162,000,000	263,000,000	2,609	270,000,000	113,000,000

平米単価

標本数	中位数	平均値	最小値	最大値	標準偏差
100,436	171,468	185,468	104	5,801,874	98349

年ごと平均平米単価と交易量

年	平均平米単価	交易量
2013	184,926	29,182
2014	192,183	22,441
2015	186,180	17,944
2016	181,076	15,092
2017	180,311	15,777
	合計	100,436

(出所) 筆者作成

図表11：台北市の記述統計

y	住宅平米単価	係数	標準誤差	p 値
x	給料	-2.843272	1.662918	0.087*
	消費者物価指数	-1399.665	510.6346	0.006***
	マネーサプライ	-.3050728	.116239	0.009***
	year1	-	-	-
	year2	10938.67	1746.354	0.000***
	year3	11157.83	3514.427	0.001***
	year4	15048.2	4785.014	0.002**
	year5	24577.2	6401.024	0.000***
	TS	-10.87816	2.934078	0.000***
	定数項	552559	64076.72	0.000***

***は 1%有意、**は 5%有意、*は 10%有意

(出所) 筆者作成

図表 12 : 台北市の計量分析結果

図表 12 により、政策が実施された後、住宅の平米単価は減少せず、増加したという結果が見られた。

5.22 新北市

図表 13 は新北市の総価格、平米単価、平均平米単価、交易量などの記述統計である。図表 14 は新北市の計量分析した結果である。

総価格

標本数	中位数	平均値	最小値	最大値	標準偏差
218,143	101,000,000	132,000,000	5,483	267,000,000	161,000,000

平米単価

標本数	中位数	平均値	最小値	最大値	標準偏差
218,143	91,131	96,456	192	2,748,996	41892

年ごと平均平米単価と交易量

年	平均平米単価	交易量
2013	184,926	65,404
2014	192,183	46,710
2015	186,180	36,742
2016	181,076	33,320
2017	180,311	35,967
		合計 218,143

(出所) 筆者作成

図表 13：新北市の記述統計

y	住宅平米単価	係数	標準誤差	p 値
x	給料	-4.094875	1.082047	0.000***
	消費者物価指数	1306.646	180.2055	0.000***
	マネーサプライ	-.0363003	.0472696	0.443
	year 1	-	-	-
	year2	852.5668	544.2362	0.117
	year3	254.6241	1084.855	0.814
	year4	12.88902	1453.838	0.993
	year5	5635.638	1942.56	0.004***
	TS	-9.345842	.8519371	0.000***
	定数項	122188.8	19137.8	0.000***

***は 1%有意、**は 5%有意、*は 10%有意

(出所) 筆者作成

図表 14：新北市の計量分析結果

図表 14 によれば、政策が実施された当年度、住宅価格の値上がりは緩和されたという効果が見られる。

5.23 基隆市

図表 15 は基隆市の総価格、平米価格、平均平米価格、交易量などの記述統計である。図表 16 は分析の結果を示したものである。

総価格

標本数	中位数	平均値	最小値	最大値	標準偏差
25,342	400,000	5,601,498	50,000	179,000,000	5298364

平米単価

標本数	中位数	平均値	最小値	最大値	標準偏差
25,342	38,257	42,526	2,383	817,226	22994

年ごと平均平米単価と交易量

年	平均平米単価	交易量
2013	37,447	6,402
2014	40,066	5,061
2015	41,930	4,238
2016	48,519	5,562
2017	46,000	4,079
	合計	25,342

(出所) 筆者作成

図表 15 : 基隆市の記述統計

y	住宅平米単価	係数	標準誤差	p 値
x	給料	0.8525595	0.9305073	0.360
	消費者物価指数	367.4534	246.8881	0.137
	マネーサプライ	-.1197277	0.524877	0.023**
	year 1	-	-	-
	year2	-2814.089	869.4743	0.001***
	year3	-2266.406	1844.841	0.219
	year4	5244.969	2450.555	0.032**
	year5	7492.011	3309.193	0.024**
	TS	-12.7626	1.406366	0.000***
	定数項	26601.92	32202.36	0.409

***は 1%有意、**は 5%有意、*は 10%有意

(出所) 筆者作成

図表 16：基隆市の計量分析結果

図表 16 により、政策実施された後にもかかわらず、住宅の平米単価は上昇したことが見られる。

5.3 計量分析結果のまとめ

新しい政策の実施により、台北都市圏の三つの地域における住宅の平米単価を抑えることは出来なかった。

6. 日本の不動産に関する問題と税制

本節では、日本における不動産に関する問題と投機行為を抑えるための税制を取りまとめる。

6.1 不動産に関する問題

① 総務省統計局の調査によると、2013年における空き家の数は約820万戸であり、空き家率は13.5%である。約820万戸の空き家に賃貸用の住宅(429万戸)、売却用の住宅(31万戸)、二次的住宅¹⁹(41万戸)を除き、319万戸の空き家は全く使われていなく、放置されている。

そのため、2015年に空き家対策特別措置法が施行された。もしも、勧告を無視すると、固定資産税の住宅用地に関する課税標準の特例が適用されないかもしれないかもしれなくなり、税金が高くなってしまう。また、空き家管理という新たなサービスができた。

② 少子超高齢社会になり、在宅医療の需要が増え、年配者に優しい住宅の整備が必要となり、政策の対応と支援が欠かせないと考える。

6.2 投機行為を抑えるための税制

① 地価税は、土地価格の急上に対応するため、1992年から実行された国税である。土地の保有に対してコストを引き上げることにより、土地資産の有利性を削減させる税制である。

バブル崩壊後、景気が悪くなり、経済成長も低く、不動産に対する買気もなくなったため、地価税は1998年に停止された。

② 特別土地保有税は1973年に、土地の投機行為を抑える及び土地供給を促進させるため実行された税制である。この税は、土地を持つことに対する保有税と土地を取得する際の取得税という二つの面がある。土地保有税は2003年に凍結された。

7. 終わりに

世界各国は国民の居住権利を重視し、様々な政策が出されている。例えば、イギリスのRight to buyあるいは香港のHome Ownership Schemeなどが挙げられる。しかし、このような低所得者の居住権利を保障するだけではまだ不足であると考え。すべての国民の居住権を守るため、住宅の価格は若者も負担できるレベルに下落させるべきであると考え。

住宅の負担が軽減されると、生活品質の向上かつ安定的な生活ができるようになり、また、出生率の問題にも少し役立てると考える。そのため、開発よりも更新が重要であると考え、台北市の古くて低層マンションを再建する必要があると考える。再建することにより、安全性も高めることができ、また、より多くの人々が現有土地に住むことができる。

台湾のような空き家率が高く、住宅価格も高い状態では、公営住宅の数を増やさないといいと考える。なぜかという、不動産市場の問題が解決できなければ、公営住宅の数を増やすことは空き家の問題をより激しくさせる可能性があるからである。そのため、空き家を賃貸市場の利用に誘導させることが望ましい。

¹⁹ 別荘及びその他（たまに泊まる人がいる住宅）

また、健全的な不動産賃貸市場をつくることで、負担能力が低い小家族は住宅を必ず購入する必要がなくなり、住宅の価格は自然に下がっていくのではないかと考える。政府は負担を重く負って自宅を保有することより生活品質がより重要であることを国民に伝えるべきであり、固着概念を覆す必要がある。

実勢価格登録制度が実施された後、不動産売買に関する情報は透明化され、消費者は参考できる情報を手に入れることができるようになった。従って、今後はその情報の真実性が高まることが期待されている。

今後の研究計画は、実証分析のモデルを改善し、そして台湾の他地域にも実証分析を行いたいと考える。

参考文献

- 中央研究院 (2014) 「賦稅改革政策建議書」
- 田瑞麟 (2011) 「對房屋稅評定課稅現值公平性之探討」
- 林玉婷 (2014) 「實施奢侈稅與實價登錄制後總體經濟因素對房價之影響」
- 邱宇真 (2017) 「房地合一稅政策對房地產市場之影響-以竹北市為例」
- 荒 秀、小高 剛 編 (1997) 『不動產法概說(2) 行政法規 篇 [第 4 版]』有斐閣雙書
- 胡凱惠 (2015) 「台灣土地增值稅政策之研究」
- 紀榮村 (2016) 「房地合一稅課徵對台灣房地產價格之影響」
- 張世欣 (2013) 「奢侈稅政策對房地產市場的影響-以竹北地區為例」
- 陳怡如 (2017) 「我國實施房地合一實價課稅對不動產市場之衝擊」
- 陳嫻伊 (2017) 「從所得概念論我國個人房地交易所得課稅制度—以房地合一平等課稅為中心」
- 陳舒捷 (2016) 「房地交易所得稅制之研究」
- 陳顥百 (2015) 「實施不動產實價登錄制度對台灣房地產市場之影響」
- 陳瓊惠 (2015) 「市場機制與政府干預對房地產價格之影響-以臺灣房地產稅制探討」
- 張金鶚 (2016) 『居住正義：你我都能實踐的理想』天下雜誌
- 彭建文、張金鶚 (1995) 「臺灣地區空屋現象與原因分析」 *Journal of Housing Studies*, Vol. 3, (1995) Research, pp. 45-71.
- 彭建文、吳森田、吳祥華 (2011) 「不動產有效稅率對房價影響分析-以台北市大同區與內湖區為例」 『台灣土地研究』 10(2), 49-66 頁
- 楊子江 (2016) 「我國住宅房屋持有及交易簡析」 *Journal of the Chinese Statistical Association*, Vol. 54, (2016) pp. 129-153.
- 楊麒勝 (2014) 「課徵豪宅稅對不動產價格影響之研究：以台北市為例」
- 蔡孟彥 (2015) 「日本土地稅制簡介」 『財稅研究』 44(3), 135-152 頁
- 蔡欣萍 (2016) 「房地合一實價課稅政策定案前後對不動產市場之衝擊影響分析—以臺南市為例」
- 廖清輝 (2016) 「房地合一稅對未來房價之影響—以臺中市南屯區、西屯區及北屯區為例」
- 鄭維瑩 (2013) 「不動產價格影響分析—論不動產稅制改革」
- Detting, Lisa and Melisa S. Kearney (2014) "House Prices and Birth Rates: The Impact of the Real Estate Market on the Decision to Have a Baby," *Journal of Public Economics* 110, February 2014: 1-166.

Resources

台湾内政部不動産情報プラットフォーム

(<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>)

台北市房屋標準價格及び房屋現値評定作業要点 (2014 年)

(<http://www.yaoxing.com.tw/upload/2017/03/20170305191901.pdf>)

台湾財政部稅務サイト

(<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/?orgId=FDC>)

財政部賦稅署全球資訊網

(<https://www.dot.gov.tw/ch/index.jsp>)

台湾財政部台北国税局

(<https://www.ntbt.gov.tw/etwmain/?orgId=A05>)

台湾財政部

(<https://www.mof.gov.tw/>)

総務省調統計局

(<http://www.stat.go.jp/index.htm>)

東京都主税局

(<http://www.tax.metro.tokyo.jp/>)

Now News (2016) 房地合一稅半年還課不到 4 億 2/3 申報虧損免繳稅

(<https://www.nownews.com/news/20160728/2184117>)

Now News (2017) 房地合一上路第 1 年 稅收 12.4 億 僅達目標 6 成

(<https://www.nownews.com/news/20170222/2416476>)

Taipei City Revenue Service

(<https://tpctax.gov.taipei/Default.aspx>)

New Taipei City Revenue Service

(<http://www.tax.ntpc.gov.tw/core/main/index.php>)