



リレートーク #184



不動産流通税の撤廃を!

青木 巖

キャピタル・アドバイザー
 取締役社長

流通税の撤廃を基に、モノ・情報・サービスの国際的流動性を高め経済的な国境をなくすTPPが近年大いに歓迎される中、わが国の不動産流通における高額な流通税の撤廃を求めたい。

わが国の不動産の取得に伴う課税には、建物に掛かる消費税(価格の5%)、土地・建物の双方に掛かる不動産取得税(評価額の3~4%)、登録免許税(評価額の2%)、銀行借入の抵当権設定に掛かる登録免許税(借入額の0.4%)などと実に多くの流通税が掛かってくるのだ。

居住用不動産の取得に掛かる流通税率はその一部が軽減されるが、土地建物代金が100億円を超える大型案件も多々取引があり、そのような場合だと本体価格以外に約9%(何と9億円!!)相当の初期コストが発生する。当然ながらそのような流通税以外に3%の不動産仲介手数料も発生するが(その約9%に含む)、この仲介手数料は民間不動産業者への支払いであるため、経済の活性化には直接寄与するものである。

個人、企業、投資ファンドなど不動産投資をされる方々の目的はさまざまであるが、その一つに安定的な賃料収入を求める不動産投資形態も多く存在する。その分かりやすい例が不動産投資信託(REIT)や大家業である。現在だと家賃収入ベースでのNET投資リターンは6%前後が基準となっているが、取得に掛かる初期流通税コストだけで6%も掛かるのであるから、その消化には家賃収入に置き換えたNETキャッシュベースで考えても12カ月間を要する。まさに納税のための投資と言っても過言ではない。

不動産業界が年間に扱う額は非常に大きく、その裾野に広がる業界も多岐にわたるため、不動産が積極的に流通されることは日本経済に大きく寄与する「商品」だと私自身自負している。この世界一高額な不動産流通税の撤廃を実現することにより、より多くの取引を促進させ、株・債権などと同様な流動性を確保し、海外投資資金がより積極的に日本の不動産へ投資しやすくなるよう環境の整備を求めたい。日本経済の早期の活性化を大きく促す意味でも。