

相続税制が土地・住宅市場に及ぼす影響について



日本大学経済学部教授 山崎 福寿

～要旨～

本稿では、相続税が土地・住宅市場にどのような影響を及ぼしているかについて考察する。土地に対する相続税評価が金融資産に比較して低いために、遺産として土地や住宅を保有することが有利である。この結果、第一に土地需要が増え地価を高めることになる。第二に、住宅に対する需要も増加し、それが賃貸住宅の供給を増やすことになる。これは賃貸住宅の家賃を低下させる結果、法人企業による賃貸住宅の供給を阻害する。こうした相続税制による資源配分の歪みを解消するためには、第一に、土地の評価を市場価格に等しく設定する必要がある。第二に、税率の累進度を低下させることが考えられる。

1 はじめに

日本の土地住宅税制が土地住宅市場にどのような影響を及ぼすかについて考える際に、土地住宅の保有や取引に関する税制を取り上げることが多いが、一見それらと直接関係するとは思われない相続税が実はたいへん重要である。本稿では、相続税がどのような理由から土地住宅の所有や利用に影響を及ぼしているかについて分析したうえで、望ましい相続税評価の在り方について考えてみたい。

2 代表的な土地住宅税制と相続税

土地の税金は、土地の保有に課される税（土地保有税）、土地の譲渡の際に課される税（譲渡所得税）、さらに土地の取得に対して課される税（相続税や不動産取得税など）の3つに分類される。

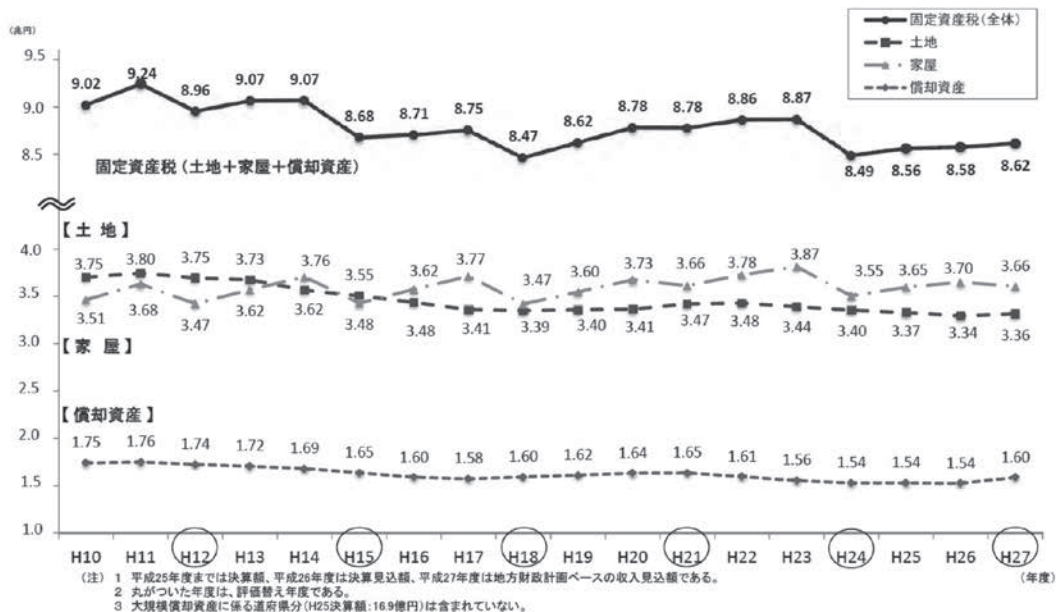
土地の保有にかかる税のうち、代表的なもの

は土地の固定資産税である。土地以外にも家屋と企業が保有する償却資産に対しても課税される。これは市町村税であり、その標準税率は1.4%であるが、その他に税率0.3%の都市計画税もある。標準世帯当りの土地、家屋の固定資産税と都市計画税の合計は、地価の高い東京圏でも10万円～20万円程度である。

したがって、標準世帯の土地や住宅の価値を3,000万円から5,000万円とすると、実効税率は0.2%から0.3%程度であろう。日本の固定資産税の実効税率は他の土地税制に比較しても低く、世帯当りの負担も決して大きいとは言えない。このように、固定資産税の実効税率が低いのは、200平米以下の小規模宅地に対して軽減措置が採用されてきたためである。

図1は固定資産税収の推移を示したものであるが、最近の20年間、8兆円から9兆円といっ

図1 固定資産税収の推移



(出所) <https://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/zeicho/2015/icsFiles/afildfile/2015/10/26/27zen25kai7.pdf>

たところである。これに土地と家屋に課される都市計画税の税収（平成28年度で約1兆2,600億円）を加えると、税収の合計は10兆円程度であろう。

土地譲渡所得税については、保有期間5年未満で売却した場合を短期、5年以上保有した土地を売却する場合を長期譲渡所得として、それぞれ異なった税率が適用される。長期の土地譲渡所得税については、2019年現在20%（そのうち地方税5%）の税率が適用され、居住用の住宅を売却して所得を得た場合には、3,000万円の特別控除が認められている。売却価格から取得価格を差し引いて求めた譲渡所得（値上がり益）から、3,000万円を控除した金額に対して、15%の税率が課される。92年以降の地価の推移を見ればわかるように、値上がり益3,000万円が得られる土地や住宅の所有者はそれほど多くない。相当大きな土地や古くから土地を保有する農家のような所有者が土地を売却する以外は、きわめて少ない。したがって、税率は無視できないが、

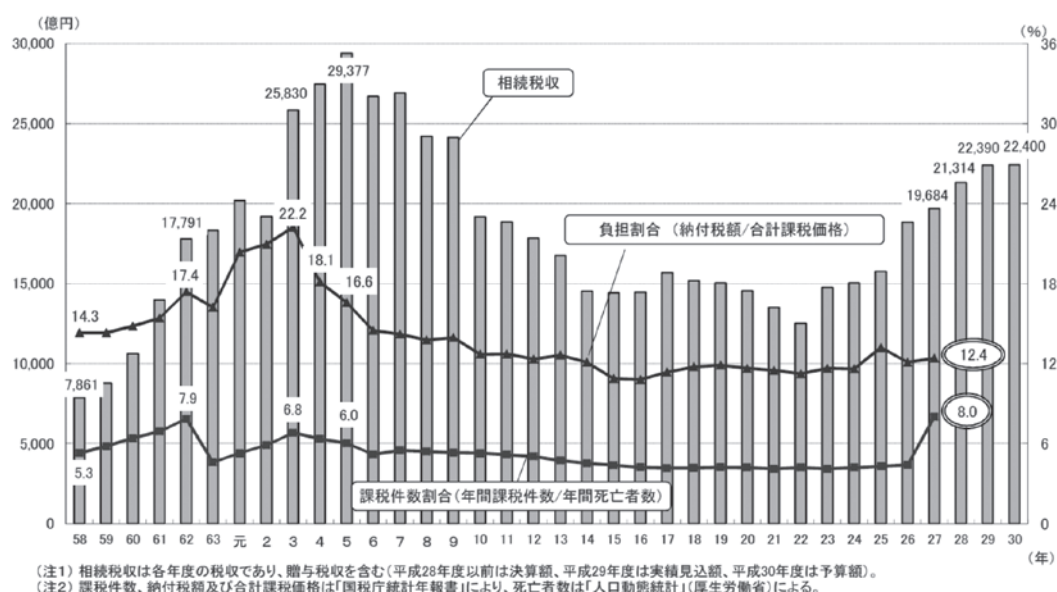
実際には譲渡所得税を支払う人はそれほど多くない。

これに対して、相続税は土地に固有の税制ではないが、土地の保有に無視できない重要な影響を及ぼしている。相続税は実際の納税者は決して多いとはいえないが、それは土地を保有することで、節税が可能だからである。遺産として金融資産よりも土地を保有することで、納税額を少なくすることができる。

ここで、図2は相続税の税収額の推移である。実際に税収は、図2にあるように、1990年代のピーク時の3兆円弱から、次第に低下したが、2010年代以後は上昇してきている。これは株式や土地といった資産価格の変動が影響していると思われる。2018年度はおよそ2兆2,000億円であり、この金額は固定資産税の1/5程度である。課税対象の割合もしばらく5%程度であったが、近年は8%程度まで上昇してきているのが特徴的である。

相続税は、このように、課税対象割合も8%

図2 相続税の課税件数と税収



(出所) https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/property/141.pdf

と低く、税収額も固定資産税等に比較してかなり低い。しかし、このことは、相続税が土地保有や利用に及ぼす影響が固定資産税等に比較して小さいことを意味しない。むしろ、相続税のほうが土地市場に及ぼす影響は大きいといえる。それは、相続税の課税対象が規模の大きな資産所有者であるという点と、相続税の次のような仕組みにある。

まず、譲渡所得税や固定資産税は、基本的に節税することが不可能であるが、相続税は資産を土地にシフトさせるといった生前の対策で、かなりの節税が可能である。この理由は、土地のほうが金融資産よりも課税上の評価が低いからである。第二に、税率が高く累進度も大きいので、節税のメリットもかなり大きいといえる。それが土地保有や賃貸住宅の供給に重要な影響を及ぼしている。結果的に、これが地価を高め、賃貸住宅市場にも影響を及ぼすことになる。

以下では、土地を相続する際の相続税が、土地・住宅市場にどのような影響を及ぼすかについて

考えてみよう。

3 日本の相続税の仕組みと特徴

(1) 相続税額の計算

相続税額の計算は、他の土地税制に比較するとかなり複雑であるので、相続税額の求め方について、説明しておこう。まず、遺産総額から、相続にかかったさまざまな費用が控除される。葬式の費用も控除される。負債がある場合には、この金額も控除される。そのうえで、一定額(3,000万円)に加えて、法定相続人の数に比例した金額(1人につき600万円)が控除される。これが基礎控除である。ここで注意すべき点は、実際の相続の分配額とは独立に、法定相続人の数によって基礎控除が決まる点である。

税額の計算は、下の各式にしたがって求めることができる。まず(1)式にあるように、このようにして求められた基礎控除を遺産総額から差し引いたうえで、各人の法定相続分を計算する。法定相続分とは、配偶者が遺産総額の半分、そ

して残りの半分を子供たちが均等に配分する額である。法定相続分はあくまで計算上用いるだけで、実際の相続額はそれと異なっているにもかかわらず。

次に、(2) 式に示すように、表1にある各人の法定取得分に適用される相続税率を用いて、各人の税額を計算する。このようにして求められた税額から、さらに各相続人に決められた税額控除（表1）を差し引く。

これらを合計して、相続税の総額が求められる。そのうえで、各人の相続税の負担額については、(4) 式のように、合計された税額に各人の相続割合をかけることによって求めることができる。

- (1) (相続財産－基礎控除額 (3,000 万円＋ 600 万円×法定相続人の数)) ×法定相続比率＝各相続人の法定相続額・課税標準 (A)
- (2) 表1の税率×各相続人の課税標準 (A)－表1の控除額＝各相続人の税額 (B)
- (3) 相続人ごとに求めた税額 (B) をすべての相続人で合計する＝納税額 (C)
- (4) 納税額 (C) ×各人の実際の相続割合＝各人の納税額

つまり、法定相続分どおりに相続した場合の税額を計算したうえで、各相続人はその税額を実際の相続分に比例して負担することになる。したがって、長男が1人で全遺産を相続する場合でも、相続人の兄弟が多いほど、(1) 式の基礎控除が増加し、課税標準も下がるので、税負担は低くなるという構造になっている。

(2) 日本の相続税の特徴

いま述べた日本の相続税制度にはいくつかの特徴があるが、ここではもっとも重要な二つの

点について簡単にまとめておこう。第一の特徴は、その累進度が高い点にある。表1にあるように、基礎控除額を超えると最初から 10% の税率がかけられ、その後の累進度も高いのが特徴的である。

第二の特徴は、金融資産に比較して、土地や建物の課税上の評価が低いことである。金融資産が市場価格に等しく評価されるのに対して、土地や建物の評価はそれに比べると 7～8 割程度であると言われている。さらに、その土地に建物を建てて賃貸する場合には、相続税の評価はさらに低くなる。これらは借地権や借家権を反映していると考えられる¹⁾。

この第二の特徴を利用すると、金融資産を保有するよりも、土地や住宅に投資する方が相続税対策として有利である。さらに土地に建物を建ててアパート経営をすることは、土地の評価

表1 【平成 27 年 1 月 1 日以後の場合】相続税の速算表法定相続分に応ずる取得金額税率控除額

課税標準	税率	控除額
1,000 万円以下	10%	－
3,000 万円以下	15%	50 万円
5,000 万円以下	20%	200 万円
1 億円以下	30%	700 万円
2 億円以下	40%	1,700 万円
3 億円以下	45%	2,700 万円
6 億円以下	50%	4,200 万円
6 億円超	55%	7,200 万円

注：この速算表で計算した各相続人の税額を合計したものが相続税の総額になる。

出所：国税庁のホームページ： <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4155.htm>

がさらに下がるために、相続税の節税対策として重要であることはよく知られている²⁾。この点については、次節以降で詳しく考えてみよう。

(3) 金融資産と土地・住宅で相続した場合の納税額の比較

この点を明らかにするために、次のような例を用いて実際の納税額を計算してみよう。いま金融資産で3億円の遺産を2人の子供で相続するケースと、それと同額の土地・住宅で相続するケースを比較してみよう。相続人は2人の子供だけとする。

3億円の土地・住宅の課税評価額は市場価値の8割とすると、約2億4,000万円になる。ここでの基礎控除は子供二人であるから4,200万円である。これを控除すると、土地で相続する場合の課税標準額は1億9,800万円になる。子供一人当たりの課税標準額は約9,900万円である。

これに対して、金融資産で相続するケースでは、各相続人の課税評価額は3億円－4,200万円＝2億5,800万円である。子供一人当たり、1億2,900万円を相続する。

表1にあるこれに該当する税率を用いて、二つのケースの納税額を求めてみよう。

金融資産で相続するケースの各相続人の納税額
 $= 1 \text{ 億 } 2,900 \text{ 万円} \times 0.4 - 1,700 \text{ 万円} = 3,460 \text{ 万円}$
 土地・住宅で相続するケースの各相続人の納税額
 $= 9,900 \text{ 万円} \times 0.3 - 700 \text{ 万円} = 2,270 \text{ 万円}$

この結果、相続人2人の納税額の合計額は6,920万円と4,540万円である。

実質的な市場価値は同額であるにもかかわらず、納税額には2,380万円の差が生じる。言いかえると、土地・住宅で保有していたケースは2,380万円の節税になる。この金額は相続額の約

7.9% ($= 2,380/30,000$) にもなる。

土地の評価を7割にして税額を計算すると、基礎控除後の金額は1億6,800万円になり、 $8,400 \times 0.3 - 700 = 1,820$ 万円が一人当たりの納税額になる。その結果、納税額の合計は3,640万円で、節税額は3,280万円とさらに大きくなる。したがって、この節税額は遺産の10.9%に拡大する。このように、土地・住宅で遺産を残すことは金融資産に比較して、はるかに有利である。さらに、この土地・住宅を賃貸すると、後述するように大きな節税が可能になる。

4 相続税と住宅の賃貸借市場

それでは、こうした特徴をもった日本の相続税制が、賃貸借市場にどのような影響を及ぼすかについて考えてみよう。都市近郊にけっして良質とはいえないアパートがたくさん建設されている。これらは相続税の節税対策として建てられた可能性が高い。とくに農地を宅地に転用して建てられたアパートが、賃貸借市場に無視できない影響を及ぼしていると考えられる。

(1) 農家の節税対策

都市近郊の市街化区域内にある農地を大規模に所有している農家にとって、土地を遺産として残していくときに、どのように節税をするかという点はきわめて重要である。農家に潤沢な流動性があり、生活資金が容易に調達できる場合には、農家は何もしないのが良い。とくに都市近郊の農家であれば、生産緑地の指定を受けることによって、相続税は実質的に免除される³⁾。生産緑地に指定されると、長期間にわたって営農することが義務づけられるが、その認定は形式的なものにすぎず、宅地に転用しなければよいという程度である。

実際、生産緑地には、手入れの簡単な桑の木

が植えられているケースが多い。東京や大阪・名古屋といった大都市圏にも、こうした生産緑地が依然として、存在する。これらの農地は相続税だけでなく、固定資産税の減免も受けているので、できるだけ転用や売却は遅らせた方が、農家にとっては有利である⁴⁾。

しかし、そうした農業では十分な収入を得られない農家にとっては、所得を得るために、生産緑地の一部を売却することによって、収入を得る必要がある。郊外に農地を転用して開発された30坪足らずの宅地分譲地や小規模のアパートが数多く見られるのは、こうした理由である。

その際にも、農地を売却して金融資産で相続する場合と、相続時点を考慮して、農地を宅地に転用してアパート経営をする場合には、納税額は決定的に異なる。農地を売却譲渡すると、その際にまず譲渡所得税がかかる。譲渡所得税は農地を売却した価格から農地の取得価格を引いた値上がり益、すなわちキャピタルゲインについて課税される。一般に農地の取得時点は古いので、譲渡所得税の控除額3,000万円を上回るケースが多い。さらに、売却資金を預金で相続する場合には、そのまま相続税がかかるという意味で、こうした農家は譲渡所得税と相続税のかなり高い税率に直面することになる。もちろん、相続時点までの間にその売却資金を使って消費してしまえば、相続税負担は増えない。

したがって、農地を売却して小規模宅地で分譲するような農家は、小規模に宅地を分譲して、売却益を小額にして、譲渡所得税や相続税負担をできるだけ減らそうとする。

(2) アパート経営が有利な理由

これに対して、農地を宅地に転用して、そこにアパートを建設する場合はどうだろうか。まず、農家は土地を売却しないで済むので、この

場合には土地譲渡所得税を負担する必要はない。また、その農地の上に資金を借りてアパートを建築・管理をする場合には、資金の負債額は相続税の資産から金額控除される。

仮に1億円を借りて(負債)1億円のアパート(資産)を建てても、たしかに純資産(資産-負債)は増加も減少もしていないが、相続財産の課税評価額を減らすことができる。それは1億円の借金をして建物を建てることによって、まず土地の評価が下がるからである。更地にしておくよりも、そこに建物を建てることによって土地の課税上の価値(課税標準)を減らすことができる。

さらに、そこにアパートを建設、賃貸すれば借家権の割合だけ、土地だけでなく建物の評価も下がる。およそ建物の価値の3割程度が借家権の価値として減額されると言われている。すると1億円の貸家であれば課税上は7,000万円くらいの価値しか無い。すでに述べたように、土地の評価も下がることになるので、1億円の負債で課税の対象となる遺産評価額を減らすことができる。

さきほどの課税評価額2億1,000万円の土地・住宅に、さらに1億円の借入れでその土地上にアパートを建設すると、相続税評価額は1億5,000万円以下になる可能性もある。そのときの相続人の課税評価額は7,500万円以下になるので、1人当たりの納税額は $7,500 \text{ 万円} \times 0.3 = 2,250 \text{ 万円}$ となる。二人の納税額の合計は3,100万円となるので、金融資産での納税6,920万円と比較すると、この差は3,820万円になることがわかる。土地だけで、借金をしてアパートを建てない場合に比較して、さらに1,480万円(= $3,820 - 2,380$)節税額は増加する。

繰り返すことになるが、負債額は1億円増えるので、この部分について相続資産は1億円だ

け減少する。他方、資産評価額はそれと同額だけ増加しないために、相続資産の課税評価額は減少するので、節税になる。都市近郊の農家がアパート経営に積極的に乗り出すのは、こうした相続税の節税メリットがあるおかげである。

(3) ワンルームマンション投資の有利な理由

こうした農家以外にも、多額の資産を所有している人にとって、相続税対策は重要な問題である。多額の資産をもっている人々の有効な方法は、マンションを購入し、それを賃貸することである。バブルといわれた時代には、借金をして、ワンルーム・タイプのマンションを購入する人々が数多く出現した。1980年代の後半から生じた地価の上昇を受けて、多くの人々が相続税の累進的な税率に直面した。地価の上昇により遺産の額が高まったために、以前より高い税率のもとで相続税を支払わなければならないという事態になった。

その当時、典型的な相続対策として考えられたのは、銀行から資金を借りてワンルームマンションを購入することであった。ワンルームマンションを購入して、それを賃貸すれば、資産の評価を大幅に下げることができたのである。こうした節税のメリットは、税率の累進度が高いので、無視できないものとなる。

課税上の資産の額を圧縮することによって、例えば、1億円以上の資産を相続する人にとっては、表1からわかるように、こうした節税対策によって課税評価を1億円以下にすることによって、税率を40%から30%に大幅に下げることができる。これは遺産の額の大きい人にとっては、きわめて重要である。その結果、相続が発生する前に銀行から資金を借り入れて、ワンルームマンション投資をすることによって、かなりの額の節税を達成できたのである。

こうしたことが、相続対策として重要であるという指摘が、税理士によって雑誌や新聞等でも紹介されている。これから述べるように、相続税が原因となって、賃貸住宅市場ではあまり良質とは言えない住宅が供給されることになる。とくに、農家やサラリーマンのような素人がアパートやマンション経営をすることは、賃貸住宅市場を歪める原因になっていると考えられる。

5 賃貸住宅市場への影響

農家にとってみると、なるべく安いコストで節税したために、アパートの建築に十分な費用をかけたくないという事情がある。もともとこうした節税目的の農家が、アパート経営のノウハウやリスクを十分に理解しているとは言えないうえに、土地や住宅についての相続税を節税することが目的であるので、質のいいアパートを建設し、健全なアパート管理をするインセンティブに乏しい。なるべく安い資金で建設費を賄うことができれば、それでいいのだ。

その結果、賃貸住宅市場では、質の必ずしもよくないアパートや賃貸住宅がたくさん供給される結果になる。ワンルームマンションについても相続税対策として購入されるために、ワンルームタイプのマンション価格は上昇し、それに対してワンルームマンションの家賃は低下する傾向にある。

ワンルームタイプの賃貸マンションは借家法の制約が小さいので、貸す側にとって有利であるのも利点である。これに対して、規模の大きな賃貸マンション、すなわち、ファミリータイプの借家は居住権が保護されやすいので、投資家には有利ではない。したがって、相続税の節税対策として、ワンルームタイプのマンションが購入され、賃貸されるのである。

投資家に有利かどうかは一定の期間で生じる

収益率でわかる。アパート経営の期待収益率で考えてみよう。アパートを建設し、それを運用するときに得られる期待収益は、家賃と予想値上り益（キャピタルゲイン）の合計から、税金や管理のために必要な諸費用を差し引いたものである。したがって、期待収益率は、その値をアパート価格（建設費＋土地価格）で割ったものになる。

つまり、相続対策としてのワンルーム・マンション投資や農家のアパート経営の期待収益率は、(5) 式で示される。

$$\frac{\text{家賃} + \text{値上り益} - \text{税金} \cdot \text{管理費} + \text{節税額}}{\text{アパート価格（建設費} + \text{土地価格）}} \quad (5)$$

これに対して、機関投資家にとってのアパートの期待収益率は、(6) 式で示される⁵⁾。いうまでもなく、機関投資家のような法人には、相続税が課税されないので、節税額は発生しない。節税額が含まれる分だけ (5) 式の方が (6) 式より大きい。

$$\frac{\text{家賃} + \text{値上り益} - \text{税金} \cdot \text{管理費}}{\text{アパートの価格}} \quad (6)$$

その結果、相続税対策として、アパート経営やワンルーム・マンション投資の収益率は高くなり、かなりの資金がこれらに投入される結果、地価やワンルーム・マンション価格は上昇する。他方、ワンルームの賃貸市場でのアパート供給が増加するため、家賃は低下する。いま述べたように、相続税節税のメリットの分だけワンルームマンションの家賃は下がり、他方ワンルームマンションの価格が上昇するために、その収益率 ((6) 式) はけっして高いものとは言えない。

それに対して、収益率に節税のメリットを加えた (5) 式の値は、リーズナブルな、あるいは

それ以上の収益率をもたらすと考えられる。したがって、節税のメリットがない機関投資家にとってみると、こうしたワンルームマンションへの投資はけっして割に合うものではないことがわかる。これが専門的な投資家にとっては大きな障害となっている。この意味で相続税は、リーズナブルな家賃で良質なアパートを供給しようとする法人のインセンティブを阻害しているといえる。

6 空き家と相続税

相続税との関連で注意すべきことは、とくに地方や郊外に多く見られる空き家の存在である。空き家の存在は、治安上の観点だけでなく、防災上の観点からも、問題視されている。どのような理由から空き家が生じるのかについて、ここで簡単にふれておこう。

空き家は相続時点で空き家になる可能性が高い。これは相続税制によるものと思われる。すでに明らかなように、相続税があるために、結局住宅や土地を利用せずとも保有しておくことが有利だ。そのために、土地を売却せずに、そのまま保有し続けるといったことが起こる。もし、人口の減少等によって賃貸住宅の需要が減少している場合には、賃貸もできず、空き家のまま放置される結果、治安の悪化が問題とされる。

十分に価格が低下すれば売却先も見つかるであろうし、それによってより有効な土地や住宅の利用方法が促進すると思われる。それにもかかわらず、こうした空き家が郊外にたくさん存在するのは、古い住宅を解体して、土地を売却するインセンティブが生じないからである。

問題なのは、住宅を解体すると、土地の相続税評価や固定資産税評価が上昇する点である。そのため、相続税や固定資産税が高くなるので、

空き家の土地所有者は、古い家屋を撤去して土地を売り易くしようとしないのである。空き家の存在は、こうした税制が原因になっている。

7 おわりに

本稿では、相続税が土地・住宅市場にどのような影響を及ぼしているかについて考察した。土地に対する相続税評価が金融資産に比較して低いために、遺産として土地や住宅を保有することが有利である。金融資産で多額の遺産を相続するよりも、土地や住宅で相続したほうがかなりの節税になる。このため、多額の資産保有者は、生前から相続税の節税対策として、土地や住宅に資産をシフトさせている。金融資産を減らして（あるいは負債を増やして）、土地や住宅を購入することで相続税の納税額を減らそうとしている。

この結果、第一に土地需要が増え地価を高めることになる。第二に、住宅に対する需要も増加し、それが賃貸住宅の供給を増やすことになる。これは賃貸住宅の家賃を低下させる結果、法人企業による賃貸住宅の供給を阻害することになると考えられる。法人企業の土地住宅所有に対しては、本来相続税が影響を及ぼす余地はないので、法人企業には土地住宅所有へのインセンティブは生じない。これが、個人の賃貸住宅経営を有利化し、法人企業のそれを不利化する。そのため、日本では、他の先進国のような法人による賃貸住宅経営が少なくなっていると思われる。

こうした相続税の課税上の歪みを減じ土地住宅市場を効率的にするためには、土地や住宅を市場価格で評価する必要があるが、土地や住宅は取引回数が少ないために、評価を市場価格に等しくすることは現状では難しいかもしれない。米国のように、ウェブサイトで、近隣の土地や

住宅価格を簡単に検索できるシステムがあれば問題は無いが、日本では、この可能性は現状では低い。情報開示システムの整備を早急に進める必要がある。

もう一つの税制改正は累進度を低下させることである。税率をフラットに近いものにすることで、土地保有による節税額をかなり抑えることができる。さらに抜本的な改正として、相続税を廃止するということも検討すべきであるように思われる。

しかし、こうした改正に対しては、富裕層の負担を低下させるという人々の直感のために、資産の分配をより不公平にするという反論が常に引き起こされる。このような反論が誤解であることをていねいに解く必要がある。現状でも、大きな節税額のおかげで、富裕層は相続税を逃れている可能性が高いのである。

この点に関連して、最後に外国の相続税についてみておこう。まずアメリカの遺産税の特徴は、贈与税とセットになっており、生前の贈与と遺産の合計に対して、課税される。また、総遺産額に課税されるので、相続人の多寡は税額に影響を及ぼさない。しかし、現在は遺産税廃止の方向も含めて議論されており、今後も改正があると考えられる。2019年時点では、多額の基礎控除(1,000万ドル)が認められており、その額を超えた遺産額についてのみ、40%の税率で課税される。

また、イギリスは一定の税率を採用しているため、節税の効果は小さい。カナダやオーストラリア等の国は、すでに相続税を廃止している。この点は、消費税の増税を考えるうえで、注目に値すると思われる。消費をする時点で課税ができれば、相続税の存在意義は乏しいものになる。相続は将来の子孫の消費を支えるためのものである。したがって、子孫が消費する時点

で課税されるとすると、相続時点での課税は不必要となるかも知れない。

【注】

- 1) これとは別に、農地の場合には特別の税額控除がある。1975年に導入されて、長期営農（生産緑地）制度によって農地に対する相続税は実質的に免除されている。しかし、この制度は2022年度に廃止されることが決まっている。
- 2) 2019年現在では、税額控除としては、表1にはないが、配偶者の税額控除がもっとも大きい。配偶者が実際に相続した正味遺産総額が1億6千万円以下、あるいは1億6千万円を超えても正味遺産総額に対する配偶者の法定相続分までは税額が控除される。したがって、実質的な意味で配偶者は法定相続分を相続する限りにおいて税額はゼロとなる。
- 3) 長期の営農を促進するために、この指定を受けると相続税と固定資産税が実質的に免除される。
- 4) 金本（1994）や浅田（2002）ほかを参照。
- 5) 通常、新聞広告等で紹介されている家賃利回りは家賃／物件価格で、そこには値上り益や税金等の費用は含まれていない。

【参考文献】

金本良嗣（1994）「土地課税」野口悠紀雄編『税制改革の新設計』日本経済新聞社

浅田義久・山崎福寿・西村清彦（2002）「税制の変化の影響：地価を不安定化した相続税と土地譲渡所得税」西村清彦編『不動産市場の経済分析－情報・税制都市計画と地価』日本経済新聞社、pp.99-128.

やまざき ふくじゅ

1983年3月、東京大学大学院経済学科研究科博士課程修了（単位取得退学）。

1983年4月、上智大学経済学部講師、助教授、教授を経て、2012年4月、日本大学経済学部教授。

【著書・論文】

『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会、1999年、（2000年度第43回日経経済図書文化賞受賞）

『経済学で読み解く土地・住宅問題』東洋経済新報社、2001年（不動産協会著作賞受賞）

『都市再生の経済分析』（共編著）東洋経済新報社、2003年
『権利対立の法と経済学』（共著）東京大学出版会、2007年
『日本の都市の何が問題か』NTT出版、2014年 ほか。
