

# 転嫁される控除対象外消費税額の 不合理に関する研究

— マンション賃料に関する租税転嫁の実証研究を中心に —

南竹 一成

(南竹一成税理士事務所  
鹿兒島大学大学院人文社会科学研究所博士前期課程修了)

---

## 目 次

はじめに

第1章 前段階税額控除否定の問題点

第1節 消費型付加価値税の計算哲学と前段階税額控除

第2節 非課税制度の目的と納税額計算上の取り扱い

第3節 部分控除とプロラタ計算の問題点

第4節 転嫁される控除対象外消費税額の不合理

第2章 マンション賃料に関する租税転嫁の実証研究に関する理論的裏付け

第1節 貸家業について

第2節 賃貸マンション賃料の決定プロセス

第3節 実証分析方法

第4節 実証分析の前提条件の確認と結果予測

第3章 マンション賃料が示す前段階税額控除否定の問題点

第1節 賃貸マンションの賃料をめぐる税制の変化と賃料

第2節 賃料の㎡単価分析

第3節 賃料㎡単価の時間変化と分散値に関する分析

第4節 控除対象外消費税額の転嫁

第4章 求められる税の軽減手法

第1節 免税方式による非課税の正しい用法

第2節 免税方式による非課税以外の税負担の軽減方法

第3節 間接税としての合理性と政策的効果の安定化

第4節 間接税としての合理性と課税の中立性確保

おわりに

引用文献等

---

## はじめに

日本の消費税<sup>1</sup>は付加価値税の一類型である消費型付加価値税に分類される。消費型付加価値税は一般的に税の転嫁を利用して最終消費者に税の負担を求める間接税として採用されており、日本における消費税の位置づけもまた間接税として広く認識されている。間接税としての消費型付加価値税は市場のバランスを損ねないようにそれぞれの経済取引について対価に応じて中立的に課税することに主眼を置く税である。この税は財やサービスの取引対価を課税標準とするため、付加価値税単体について見た場合、一般的に消費性向の高いとされる低所得者の税負担が重くなる逆進的傾向にあると言われている。そうした逆進性に対処するため、付加価値税を免除する手法の一つとして非課税（freeing from VAT<sup>2</sup>）という方法が採用される。

非課税の方法は、前段階税額控除を認めない免税方式<sup>3</sup>による非課税（Exemption<sup>4</sup>）と、反対に前段階税額控除を認めるゼロ税率方式による非課税（Zero-rating<sup>5</sup>）の二種類に大別される。日本の消費税においても逆進性への配慮として非課税が採用されているが<sup>6</sup>、これは免税方式による非課税である。

免税方式による非課税においては前段階税額を控除しないことから、事業者間の取引が非課税取引に該当する場合、税の累積が生じる可能性があると言われている。また、非課税であることにより免除される税の金額も流通過程の前段階における取引額や事業者の事業構成などにより変化するため、税の軽減効果が不安定である。前段階税額の部分控除<sup>7</sup>を適切に行うために課税売上割合を用いたプロラタ計算を行うが、こうした按分計算は理論的には不完全であり、場合によっては課税取引として取り扱う場合よりも重たい税負担が生じるケースもある。

したがって、日本の消費税において逆進性への配慮から導入された非課税制度だが、現状においては本来の趣旨とは反対に逆進の結果をもたらすという皮肉な結果になる可能性を否定できない。結果、理想像としての政策目的は単なる虚像となり、実像である経済的実体との間には乖離が生じている。比較的低税率であるこれまでに於いて、この乖離はさほど問題視されなかったが、税率の引き上げに伴いこの乖離はますます大きくなることが予想される。適切な課税を行い、納税者の理解を得るためにも、税の軽減策が実質的税負担の増加へ至るような矛盾点への早急の対応が不可欠である。

過去の研究を見ると、控除対象外となった付加価値税に関しては、流通の中間段階で控除対象外となった付加価値税が前段階税額控除の連環から除外されるがゆえに税収を膨らませる<sup>8</sup>ことを指摘するものや、控除対象外となった税が次段階の財やサービスの原価を構成し最終的に消費者に転嫁され、それゆえに税に税が乗じられる税の累積が生じることを理論的に指摘する例が多かった。例えばShoup（1990）は「中間段階の事業者に付加価値税申告書の作成を免除するのは、税の増加を生み出すのである<sup>9</sup>」と述べており、また三木（1995）は控除対象外となった税を事業者が販売価格に含めることで「前段階の税額が課税標準の中に実質的に含まれてしまい、いわゆる『税に対する税』が生じる」と述べている<sup>10</sup>。

しかし控除対象外となった税の転嫁<sup>11</sup>について、現実の経済取引に関する数値を用いて捉え、その問題点を視覚的にとらえることができた研究は皆無といってよい。その理由としては次のようなことが考えられる。

企業の資本財投資と財やサービスの売値の関係について税制が与える影響を調査するためには、税率を含めた税制の大きな変更を前提として大規模で継続的な調査を要すると考えざるを得ない。税制の変更内容や変更時期は予測困難である。またその調査に時間がかかれば物価の変動なども生じる。さらに、継続的な調査を行ったとしても仕入から販売までのタイム

ラグは財やサービスの品種、あるいは企業によりまちまちで統一的に分析することが困難である。それゆえ労力に見合う研究成果をあげられないと予測する研究者が多くいたものと考えられる。

我が国の税制において控除対象外消費税額<sup>12</sup>とは前段階税額控除の対象から外れた仕入れに係る消費税額を指す。控除対象外消費税額は仕入時に、すなわち企業が資本財投資をした時点で生じる。したがって控除対象外消費税額が財やサービスの売価に与える影響を確認するためには、仕入時と販売時の両方について継続的調査が必要となるため調査が困難となる。一般的な財の販売やサービスの提供では仕入れやサービスの準備から販売までの期間があまりにも短期間で、かつ、投資の効果が一時的であるため税制の変化の影響を捉えづらいからだ。そこで本研究では投資の効果が長期間に及ぶ賃貸マンションの賃料に着目した。居住用家屋の賃貸は消費税法上の非課税取引である。また賃貸マンションの耐用年数は数十年に及ぶため、複数の物件について同時期の賃料を比較したとしても初期投資の時期が異なっている。したがって初期投資額と賃料の間に一定の関係性が認められれば、一時点の賃料のみを調査することにより、控除対象外消費税額が賃料に与える影響の時系列的変化を分析することができると考えられる。

本稿においては理論的に指摘されつつも、これまで誰も着手することのなかった控除対象外消費税額の転嫁に関する実証分析を賃貸マンションの賃料を対象として行う。そして実証分析により免税方式による非課税の問題点を再確認するとともに、これを是正するための方向性を検討することを目的とする。そこで本稿の構成は以下の通りとした。

はじめに第1章において免税方式による非課税により控除対象外となる消費税額がどの様な問題点を有しているかを明らかにする。過去の研究においては理論的な部分控除制度の問題のみに焦点があてられることが多かった。本稿では部分控除制度を実務上において実現可能とするため、日本

の消費税においても採用されるプロラタ計算の問題点にも着目することで、より包括的に免税方式による非課税が抱える問題点を明らかにする。

第2章においては、第1章において指摘された免税方式による非課税の問題点を賃貸マンションの賃料により実証するための準備として、貸家業における初期投資額と賃料の関係を理論的に説明するとともに、本研究における実証分析の手法を解説する。

第3章においては、第2章を受け、賃貸マンションの賃料について、初期投資の際に生じた控除対象外消費税額の影響の分析を行う。

最後に第4章において、免税方式による非課税の存在意義と問題点を再確認し、政策手段としての税負担の軽減策をより合理的なものとするための方法について考察する。

## 第1章 前段階税額控除否定の問題点

### 第1節 消費型付加価値税の計算哲学と前段階税額控除

日本の消費税は付加価値税の一類型に分類される。Shoup (1990) によれば「付加価値税は、企業がその企業活動によって他の民間企業から仕入れた財やサービスに付加する付加価値に係る税である」とされている<sup>13</sup>。

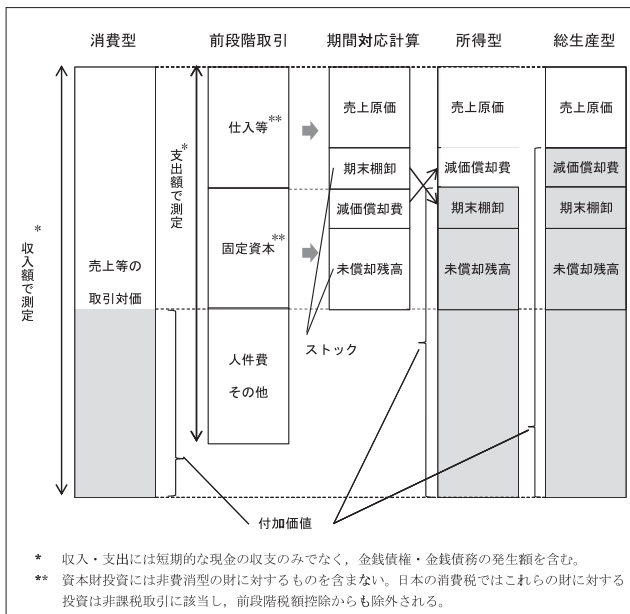
付加価値税はその課税標準とするところの付加価値をどう定義するかによって消費型、所得型および総生産型の大きく三つのタイプに分けられる。消費型付加価値税は国民経済計算でいう最終消費を課税標準としている。これは個々の企業における収益額から中間投入財や固定資本への投資額を控除した金額となる。一方、所得型の付加価値税では図1-1に示すように資本ストックの純増加まで課税対象が広がり、総生産型はさらに資本財の更新費用、すなわち減価償却費を含めて課税標準とするものである。

一つの企業が生み出した付加価値額は、企業の収益額から「付加価値以外のもの」を差し引くことで計算することができる。消費型付加価値税に

おける付加価値の額は、計算対象期間中の売上高等の収益額からストックの増減を考慮せずに中間財や固定資本の購入額を差し引くことにより算出される<sup>14</sup>。すなわち消費型付加価値税における付加価値額計算上の「付加価値以外のもの」とは期間対応計算を行う前の中間投入額や固定資本の投資額である。その金額は流過程の前段階にあたる企業の収益額に相当し、流過程をさかのぼってこの付加価値をみる場合、ある流過程における「付加価値以外のもの」とは、前段階までの各流過程で発生した付加価値の総和に一致する。つまり、流過程における全ての付加価値の総和が取引対価を構成すると言える。

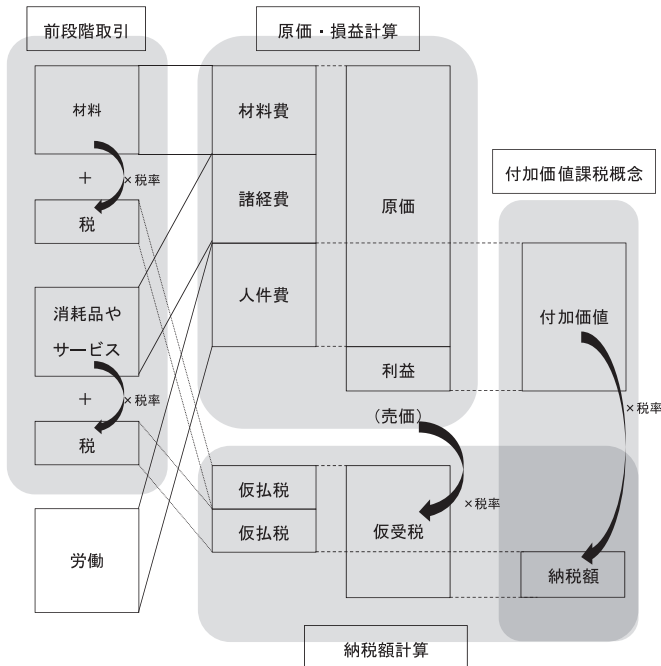
付加価値を課税標準とする場合、大きく分けて二つの納税額計算方法が考えられる。一つは、付加価値額そのものを計算してから税額を計算する納税額の計算方法である。この納税額の計算方式は間接方式と呼ばれる。

図 1-1 消費型・所得型・総生産型付加価値税における付加価値の範囲の違い



もう一つは、対象とする企業の付加価値額を算定することなく直接納税額を算定する方法である。ある流通段階での財やサービスの取引対価がそれ以前の過程で生じた付加価値の総和と考えるならば、その流通段階の取引高に税率を乗じて算出した金額は、それ以前の流過程で生じたすべての付加価値の総和に対する付加価値税額と捉えることができる。そこから流過程の前段階における取引対価に税率を乗じた金額を控除することで、図1-2に示すように結果的にその流通段階で生じた付加価値に対する税額を算定することが可能である。このような納税額の計算方式は直接方式と呼ばれ、日本の消費税はこの計算哲学に立脚している。消費税は法形式上、経済取引の対価の額を課税標準としているが、この場合前段階税額の控除との組み合わせをもってはじめて付加価値税として機能することとな

図1-2 付加価値課税としての消費税の概念図



る<sup>15</sup>。

消費型付加価値税においては、流通過程における前段階事業者に対し事業者が取引対価に応じて算出された付加価値税を支払い、次段階の事業者または消費者から取引対価に応じた付加価値税を受け取って、受け取った税と支払った税の差額を納付する。こうして結果的に、事業者はそれぞれが生み出した付加価値に対応する税を納税することとなる。そして、各流通段階の納付額は次段階の事業者が支払った対価の中から支出され、最終的に消費者が支払った金額から支出されることとなる。このように直接方式では流通の各段階の納付額が積み重なり、最終的に財やサービスを消費するために支出された金額が実質的な課税標準とされ、かつ最終的な消費者がその消費額に基づいて税を負担することとなる。

税額控除の対象となる前段階税額が前段階の事業者に対して支払った対価に係る付加価値税額に該当するならば、前段階税額とは各流通段階の事業者が納税に先立って支払った仮払いの税額と捉えることもできる。次段階の事業者や消費者から預かった付加価値税から、仮払いの税額を差し引いて差額を納税し、仮払いの税額が預かった付加価値税を超過した場合にはその差額について還付を受けることができる仕組みが直接方式による納税額計算である。このような仕組みでは、事業者が税を一時的に預り、あるいは支払うことで経済取引全体に対する課税が完結する。事業者は税を清算するだけで、直接には担税せず税を転嫁できるため、消費型付加価値税が間接税として機能する。

日本の消費税もまた間接税であるとされる。消費型付加価値税では最終消費が課税標準の合計と等しくなることから、経済取引を通して、消費者本人に帰属する消費量という変数に応じて消費者に対し合理的に税を負担させることが可能であり、かつ、消費者が受け取るレシート等に記載された消費税額の合計と企業の納税額の合計が理論的に一致することから間接税としての役回りを果たすことができるのである。



一方で付加価値税は直接税として用いることも可能であり、消費型付加価値税はもちろんのこと、所得型や総生産型の付加価値税もまた企業課税の一形態と捉えることが可能である。

ところが直接方式を用いる場合、所得型付加価値税や総生産型付加価値税が消費型付加価値税のように間接税として合理的に運用されるとは限らない。所得型付加価値税では棚卸資産については売却や費消されるまで、減価償却資産については償却されるまでは事業者が支払った付加価値税は控除されないこととなる。つまり、前段階事業者に対して支払った税金が仮払いのまま残ることとなる。また、総生産型の場合には、減価償却資産を取得する際の付加価値税はそもそも取り戻すことができない。よって所得型付加価値税や総生産型付加価値税を採用する場合、消費型付加価値税のような税の仮払いと仮受けの清算により徴収する仕組みがうまく機能するか疑念が残る。消費型付加価値税の場合、事業者が負担した付加価値税はその納税額計算期間の内に控除または還付の対象となるため短期間で取り戻すことが可能である。つまり長期の仮払いもなければ損失も発生しない。

最終消費者に税を負担させる間接税としての役割を考えた場合、事業者側に納税額計算上の長期間の立て替えや損失が発生しないことは非常に重要である。所得型付加価値税では長期的には事業者が仮に支払った税額を取り戻すことができるものの、短期的な資金繰りや時間の経過による時価の変動等を考え、事業者が支払った仮払いの税額を売値そのものに含めてしまう可能性を否定できない。総生産型付加価値税に至っては、税額計算上取り戻すことができない金額が確実に発生する。そのため合理的な経済的判断として、事業者はこの負担額を商品の売値に含めることが考えられる。この場合、事業者と最終消費者の間の取引で計算される税額が取引対価に税率を乗じるものであったとしても、消費者が実質的に負担する税額がレシート等に記載されるその金額と一致するとは限らない。事業者が仮

払い税額を売値に含めた場合、その仮払いの税の分とそれに税率を乗じた金額も消費者は負担することとなる。すなわち、消費者個人の担税額はその消費者の個人に帰属する消費量などといった指標とは全く無縁の要素に依存する。消費者個人に帰属する指標以外の要素に基づいて担税額が決定されるため、その結果間接税として合理性を欠くこととなる。つまり所得型付加価値税や総生産型の付加価値税は直接税として利用できるが、間接税には適していないといえる。

付加価値税では企業の生み出した付加価値額を算定して税額を算定する間接方式を用いる方法も考えられるが、この場合税額計算の対象となる期間が終了するまでは納税すべき税額を把握することができず、商品の対価に上乗せして転嫁すべき税額を把握できない。取引の都度、取引額に応じて仮払い税額、仮受け税額の授受を行い課税対象期間の終了後に清算させれば、最終消費者に対しその消費額に応じて税を転嫁し、かつ、取引額の差額として産出される付加価値に応じて各事業者に納税を行わせることが可能となる。納税額の計算方法として直接方式を採用することが間接税としての消費型付加価値税に不可欠な要素であるといえる。

したがって、付加価値税を間接税として用いる場合、税の転嫁を担保するため納税額の計算方式は直接方式である必要がある。直接方式に基づく場合、所得型付加価値税や総生産型付加価値税では、最終消費者の担税額が消費者個人に帰属する消費額などの指標とは無関係の要素による影響を受ける可能性が高く、また税の累積などを誘発することから課税標準とすべき付加価値として合理性を欠く。結論として、消費型の付加価値を課税ベースとして直接方式の税額計算方式に基づいて課税を行うことが、付加価値税を間接税として実施する場合の一つの完成された形となる。前段階税額控除はこの仕組みの中核をなし、消費型付加価値税の間接税としての合理性を担保するものである。

直接方式による税額計算を採用する場合、前段階税額控除にはもう一つ

大切な役割がある。取引高に応じて税額を算定する付加価値税では仕入れと販売それぞれのタイミングで税額の算定を行う。しかし、商品の仕入と販売の間には時間差があることが通常であり、したがってこの間に税制が変更されるような場合には、仕入時と販売時でそれぞれ異なる税制のもとに税額を算定することとなる。間接税として機能させることを予定する税の場合、こうした時間差の影響を事業者が受けることは好ましくない。

前段階税額控除はこの問題を解消する。消費型付加価値税における前段階税額控除は仕入時の課税額をその時点における課税額で控除することを認めるものであり、すなわち、前段階税額控除を採用する場合、流通過程の途上における経済取引から仕入時点の課税の影響を取り除くことができる。そして、販売時にはその時点の税制の下で財やサービスに課税がなされることとなる。結局的に一つの財やサービスについての課税は、全て最終的な消費者との間の取引時点の税制に基づいて行われることとなる。

したがって、前段階税額控除が認められる限り、財やサービスへの課税は常に最新の税制の影響下にもみ置かれることとなる。これは同時点の経済取引における課税の中立性を保つ上で重要である。仮に前段階税額が認められない場合、その経済取引は前段階の取引との間の時間差の影響を免れることができないことになるからだ。

## 第2節 非課税制度の目的と納税額計算上の取り扱い

付加価値税は中立性を重視する税であり、すべての取引がその取引対価に応じて平等に課税されることを理想としている。このため一般的に消費性向の高い低所得者の税負担が相対的に重くなり、いわゆる逆進性が生じることが懸念される。消費税をはじめとする付加価値税が真に逆進的か否かについては諸説あるものの、現在付加価値税を導入する多くの国で、課税の中立性に逆行する形で非課税取引や軽減税率の対象となる取引を定めている例が少なくない。

日本の消費税は消費者の消費に対して税負担を求めるものである。従って消費に該当しない取引は基本的に消費税の課税対象とはならない。逆に消費に該当するものは原則として課税の対象となる。しかし学術的には消費税と捉えられる取引であっても社会通念上税負担を求めることが適切でない取引も存在すると考えられている。そこで日本の消費税では逆進性への配慮、あるいは税負担を求める国民感情を考慮する観点から、課税の中立性に反して税を課さないという「非課税取引」をいくつか定めている。

日本の消費税法において、国内取引について消費税が課されないいわゆる「非課税取引」は別表第1に定められた13項目とされている<sup>16</sup>。これらの非課税取引は、その非課税とされる理由から「性格上の理由から課税対象とならないもの」と「特別の政策的配慮に基づいて非課税とされるもの」と分類される。

現在においては、資本移転に関する項目と、行政手数料及び金融・保険取引に関する項目が「性格上の理由から課税対象とならないもの」とされ、その他の項目を「特別の政策的配慮に基づいて非課税とされるもの」として分類される。本稿で特に考察すべきは後者の「特別の政策的配慮に基づいて非課税とされるもの」であるが、「政策的配慮等」とはいったい何を指すのであろうか。

平成2年度の改正を目指して平成元年12月に当時の自由民主党によって作成された『消費税の見直しに関する基本方針』において、非課税項目の拡大について次のような記述がある<sup>17</sup>。

第一に、人の生命に対する国民感情に配慮する見地から、出産費用及び火葬・埋葬料を非課税とした。

第二に、学校教育に係る負担を軽減する見地から、入学金、施設設備費、学籍証明等手数料及び教科用図書の譲渡を非課税とした。

第三に、社会的弱者への配慮を充実する等の見地から身体障害者用

物品の譲渡並びに第2種社会福祉事業及び在宅サービスを非課税とした。

第四に、所得に対する逆進性の緩和の要請と我が国の住環境の現状を踏まえ、個人に対する住宅の貸付を非課税とした。

後にこれらの政策目的は自由民主党の『平成2年度税制改正大綱(抄)』<sup>18</sup>において「逆進性の緩和および社会政策的配慮」という言葉でまとめられ、平成2年12月14日に作成された『専門者会議における協議の状況について(座長中間報告)』<sup>19</sup>や平成3年4月25日に作成された『税制問題等に関する両院合同協議会における協議の結果について』<sup>20</sup>の別紙のなかでは、追加する非課税項目に関することを「逆進性の問題」に対する措置として位置づけており、その政策の目的とするところが不明確になっている。しかしながら、誰もが支払うこととなる火葬料や埋葬料、所得とは関係なく利用することとなり得る身体障害者用物品や介護サービスを非課税とすることが、直ちに低所得者の税負担割合を軽減するとは考えづらい。逆進性に対応するためと銘打っていても、実際のところは前述のように、国民感情への配慮や社会的弱者への支援といった逆進性対策以外の政策目的があったと考える方が妥当であろう。

次に非課税が納税額計算に及ぼす影響を確認する。消費型付加価値税において直接方式を用いる場合、非課税とされる取引をどのように取り扱うかは、納税額計算の方法の違いにより免税方式による非課税とゼロ税率方式による非課税の二つに大別される。ともに共通しているのはその流通段階における取引高には税率が乗じられることがなく、取引高から生じる税額がないということである<sup>21</sup>。

付加価値税の特徴は前段階税額控除による税の累積の排除にあるが、免税方式による非課税とゼロ税率方式による非課税ではまさに、この前段階税額控除の取り扱いが大きく異なる。免税方式による非課税とは、その取

引を付加価値税の埒外に置くことにより非課税とする方式を指す。すなわち非課税取引の対価の額を課税標準に加えないとともに、その非課税取引に対応する前段階税額も控除しないとする方法である。

一方ゼロ税率方式による非課税とは、非課税取引の対価の額から生じる税はないが、免税方式による非課税とは異なりその非課税取引に対応する前段階の税額の控除を認めるとするものである。ゼロ税率方式による非課税においては前段階税額を税額控除の連環の中に取り込むことで非課税とされる取引をあくまで付加価値税の枠内に含めるものとする。なお日本の消費税が採用しているのは免税方式による非課税である。

知念（1995）によると、免税方式による非課税の場合、前段階税額控除の計算方法は次のようにさらに3つに分類される<sup>22</sup>。

第1は、取引高方式（turnover method）と呼ばれる。この方式のもとでは、仕入高に係る控除税額は、総取引高に占める課税取引高の割合に基づいて決定される。

[…略…]

第2は、直接帰属方式（direct attribution method）と呼ばれる。この方式のもとでは、もっぱら課税活動に使用される財・サービスの仕入高については全額の税額控除が認められる。他方、もっぱら免税活動に使用される財・サービスの仕入高については税額控除は一切認められない。課税・免税の双方の活動に使用される財・サービスの仕入高については、取引高方式に基づいて控除税額が決定される。

[…略…]

第3は特例方式（special method）と呼ばれるやり方であり、課税事業者と税務当局との合意に基づいて採用が認められる。この方式のもとでは、取引高などに代わって課税活動に従事する従業員数、就業時間、従業員の報酬、床面積といった基準によって仕入高にかかる税

額控除が決定されている。

日本の消費税法においては仕入税額控除<sup>23</sup>の対象となる前段階の課税取引について原則的に個別対応方式や一括比例配分方式に基づいて選別し控除対象額を計算する。一括比例配分方式とは前段階の税額すなわち課税仕入れに係る消費税額および保税地域からの引き取りに係る消費税額に、課税売上割合<sup>24</sup>を乗じて得た金額を控除する方式であり、これは取引高方式に相当する。また、個別対応方式は課税仕入れのうち「課税資産の譲渡等」のみ要するもの」の全額と「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等<sup>25</sup>に共通して要するもの」に課税売上割合を乗じて得た金額の合計額を控除税額とする方法である。この計算方法を採用する場合、課税取引に対応する前段階税額は全額控除され、非課税とされる取引に対応する前段階税額は控除されない。また両者に共通して要する前段階税額は取引高方式により控除税額を計算する結果となる。すなわち、個別対応方式とは直接帰属方式を指している。

さらに消費税法第30条第3項には課税売上割合に準じる割合を一定の要件のもとに課税売上割合に代えて使用することを認めており、これは特例方式に対応する。つまり日本の消費税法においては取引高方式、直接帰属方式、特例方式の全てが認められている<sup>26</sup>。

前段階税額のうち、一括比例配分方式を適用する場合には取引高に応じて非課税売上に対応する部分、個別対応方式を適用する場合は非課税売上に直接帰属する部分及び課税売上と非課税売上に共通して要する部分のうち取引高に応じて非課税売上に対応する部分がそれぞれ前段階税額控除の対象から除かれることとなる。これに対しゼロ税率方式においては前段階税額控除が否定されることはないため、控除の対象外となる前段階税額は生じないこととなる。



### 第3節 部分控除とプロラタ計算の問題点

非課税売上に対応する仕入れに係る消費税額のように、税額計算上において控除または還付が認められない前段階の消費税は、控除対象外消費税額とよばれる<sup>27</sup>。これは前節で述べた個別対応方式や一括比例配分方式により控除の対象から除かれる前段階税額を指している。この控除対象外消費税額は、事業者のキャッシュフロー計算上は支出である。また会計上においては、消費税の経理方法により取扱いがやや異なるものの、原則的には原価・費用・損失とされる<sup>28</sup>。

事業主は利益を得るために事業を行っていることから、合理的な経済人の行う事業においては投資額を上回る収益が期待される。換言すると財やサービスの対価はその財やサービスを提供するために要した支出額や原価・費用・損失の合計額を上回る金額として設定される。その意味において控除対象外消費税額は、一般的に財やサービスの対価に含まれて次段階の事業者あるいは消費者に転嫁される<sup>29</sup>。

事業者と消費者間で非課税取引が行われる場合には控除対象外消費税額は消費者が負担することとなる。ところで、この控除対象外消費税額は仕入税額控除の適用を受けられなかった事業者にとっての前段階事業者の課税売上に係る消費税額であり、当該前段階事業者により国に納付されていることになる。そうすると非課税取引として財を取得し、あるいはサービスの提供をうける消費者は控除対象外消費税額を負担し、その消費税は国庫に収納されていることになるのである。つまり、現行の非課税規定においては非課税取引を行う事業者の付加価値相当額のみが課税されないにとどまることとなり、売値に含まれる控除対象外消費税額までは消費者が税を負担することとなる。

控除対象外消費税額は前段階税額控除の計算過程で生じるが、その前段階税額控除の計算はプロラタ計算を要する場合と要しない場合とで計算内

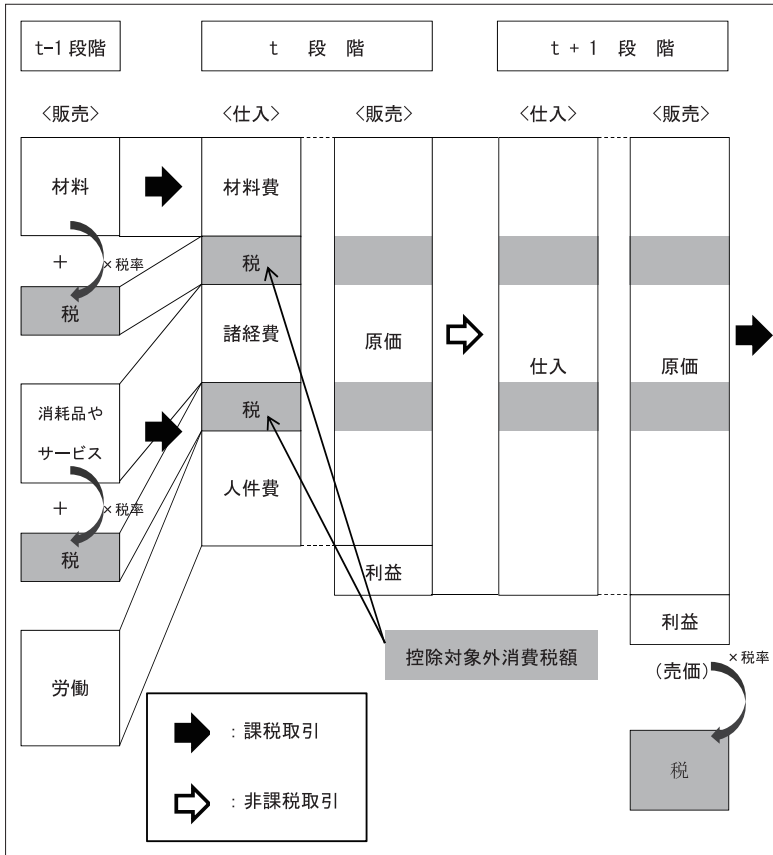


容に差が生じる。まずプロラタ計算を要しない場合を考える。プロラタ計算を要しない場合とは前段階取引のすべてが課税取引対応分と非課税取引対応分に区分される場合を指す。いま前段階取引が全て課税取引に該当すると仮定すると、前段階税額の部分的控除を行う免税方式による非課税の下では、非課税規定のもたらす効果はその非課税取引に係る付加価値相当額に限定される。課税取引である場合と比較して付加価値の分だけ納税額もしくは担税額が低くなるという意味で、非課税規定の効果は軽減措置と同等にとどまり、いわゆるゼロ税率方式に比べてその政策的効果は乏しい<sup>30</sup>。また軽減課税的效果がどの程度になるかは、その事業者の消費税額計算上で控除対象外消費税額がどの程度生じ、また事業者がそれを売値にいくら含めたかによる。すなわち、中間財投入額や固定資本への投資額といった前段階取引の額、その事業者の売値の決定方法等により消費者が負担する控除対象外消費税額が異なることとなり、事業者の事業運営上の要素により軽減課税的效果の程度が変化することになる。

部分控除計算により生じる控除対象外消費税額は、財やサービスの原価として取引高を形成するが、取引高を構成しただけでは控除対象外消費税の分だけ課税がされたことと変わらず、それが直ちに課税としての合理性を失うものではない。しかし、その流通段階の取引対価がさらに次段階の流通段階における取引高を形成し、これに税が課されると、税に税が課されるという税の累積が起こる。

図1-3に示す流通過程の中の $t$ 段階目にある事業者と $t+1$ 段階目にある事業者の取引のように事業者間の取引が非課税取引に該当する場合、その対価に含まれている控除対象外消費税額（これは $t-1$ 段階目にある事業者と $t$ 段階目にある事業者の取引対価にかかる消費税に相当する）は財やサービスを受けた事業者における原価・費用・損失に含まれ、その事業者が他者に提供する財やサービスの売上対価を構成する。そして、さらに次段階（図1-3で示される $t+1$ 段階）の事業者が行う取引が課税取

図1-3 売価を構成する控除対象外消費税額



引に該当するときは控除対象外消費税額に税が課されることとなり、税の累積が発生する。

税の累積は税額控除の連環から外れたものが課税標準を構成することによって由来する。すなわち、部分控除が起こる取引により得た財やサービスを元に、課税対象となる財やサービスが生み出され取引されることで生じる。非課税とされる財やサービスを用いて、非課税とされる財やサービスの取引を生み出しても、税の累積は起こらない。一つの財やサービスの流通過

程を上流から下流に追う中で、非課税取引の対象となる財やサービスを用いて課税対象となる財やサービスを生み出す流過程が存在するとき税の累積が生じている。そして一つの財やサービスが生み出される中で、この非課税取引後の課税取引というサイクルの回数が多ければ多いほど、繰り返し税に税が乗じられることとなる。

したがって一つの財やサービスを最終消費者に提供する流れを考えると、税の累積の程度は財やサービスの元となるものがどのような流過程をたどり、その間に各流通段階の事業者が非課税取引を前段階取引とする課税取引をどれほど行ったかに依存することとなる。

次にプロラタ計算が必要となる場合を考える。すべての前段階取引が課税取引に対応するものと非課税取引に対応するものとに明確に区分できるわけではない。よって部分控除を適切に行うために強制的に一定の基準に従って前段階税額を按分する必要がある。しかし、プロラタ計算はその不完全性ゆえに控除対象外消費税額の発生額を変化させる。そしてプロラタ計算の不完全性もまた非課税制度の政策的効果を不安定にさせる。ここではプロラタ計算の不完全性の影響の一例として、非課税取引が課税取引よりも不利になるケースを取り上げる<sup>31</sup>。

具体的な例を示すために仮に日本の消費税法において特定の取引について課税・非課税を選択できる物的な課税選択が制度として認められていたとする<sup>32</sup>。このときある事業者が、課税取引とされる既存の事業とは別に、課税選択が可能なこの取引に係る事業を開始したものとする。非課税取引として新事業を開始した場合、その事業から生じる取引は非課税とされるため課税売上に係る消費税額は増加しないが、その新事業にのみ要する仕入れに係る消費税は仕入税額控除の対象外とされる。また課税売上割合が低下することから課税売上と非課税売上に共通して要する仕入れに係る消費税額についても仕入税額控除の対象外とされる税額が生じる。つまり、取引相手から消費税を預かる必要はなくなるが、控除対象外消費税額

が生じることとなりその分は売上対価に上乘せしなければ投資額は回収できない。これに対し、新事業について課税取引とすることを選択した場合、新事業の売上は課税売上となるため、取引相手から消費税を預かる必要があるが、仕入税額については全額控除の対象となる。つまり、両者を比較して課税とした方が有利か、非課税とした方が有利かは、課税取引とした場合に取引相手から預かる消費税額と非課税取引とした場合に生じる控除対象外消費税額の大小関係により決定されることとなる。

非課税を選択するほうが不利となるケースを数値例で示すと表1-1のようになる。簡便のため税率を5%として地方税はないものとする。また、1未満の端数処理以外に端数処理計算は行わないものとする。さらに、損益計算上消費税が不課税とされる取引はないものとし、仕入れは全て課税仕入れに該当するものと仮定する。既存の事業の課税売上高を税込みで31,500、非課税売上を1、課税売上対応の仕入れを税込み15,750、共通対応の仕入れを税込み8,400とする。また、新事業に係る売上高を課税とする場合は税込みで10,500、非課税とする場合も10,500とし、新事業に係る売上にも要する仕入れを税込みで8,400、新事業の開始に伴い生じる共通対応の仕入れを税込みで1,050とする。新事業について課税取引とすることで取引相手から預かるべき消費税は $2,000 - 1,500 = 500$ である。一方、新事業について非課税取引とすることで生じる控除対象外消費税額は $1,599 - 1,083 = 516$ である。売値を課税とする場合と非課税とする場合と同額にしたにもかかわらず、表1-1の例においては損益金額の大小から、新事業について非課税とする場合よりも課税取引とする場合の方が有利であることがわかる。非課税を選択し不利となってしまった事業者は、その不利益の分だけ売値を引き上げ、あるいは自らが負担することを選択することとなる。

ではプロラタ計算はなぜこのように不完全なのであろうか。前段階の課

表1-1 非課税が不利となる納税額計算上の数値例

		既存事業のみ	新事業 (課税選択) 開始後合計	新事業 (非課税選択) 開始後合計
売上	課税売上	31,500	42,000	31,500
	非課税売上	1	1	10,501
	小計 (A)	31,501	42,001	42,001
	課税売上割合	99.9966%	99.9975%	74.0722%
仕入	課税売上対応	15,750	24,150	15,750
	非課税売上対応			8,400
	共通対応	8,400	9,450	9,450
	小計 (B)	24,150	33,600	33,600
税額計算	課税売上に係る 消費税額	1,500	2,000	1,500
	仕入控除税額	1,149	1,599	1,083
	納付税額 (C)	351	401	417
損益	(A)-(B)-(C)	7,000	8,000	7,984

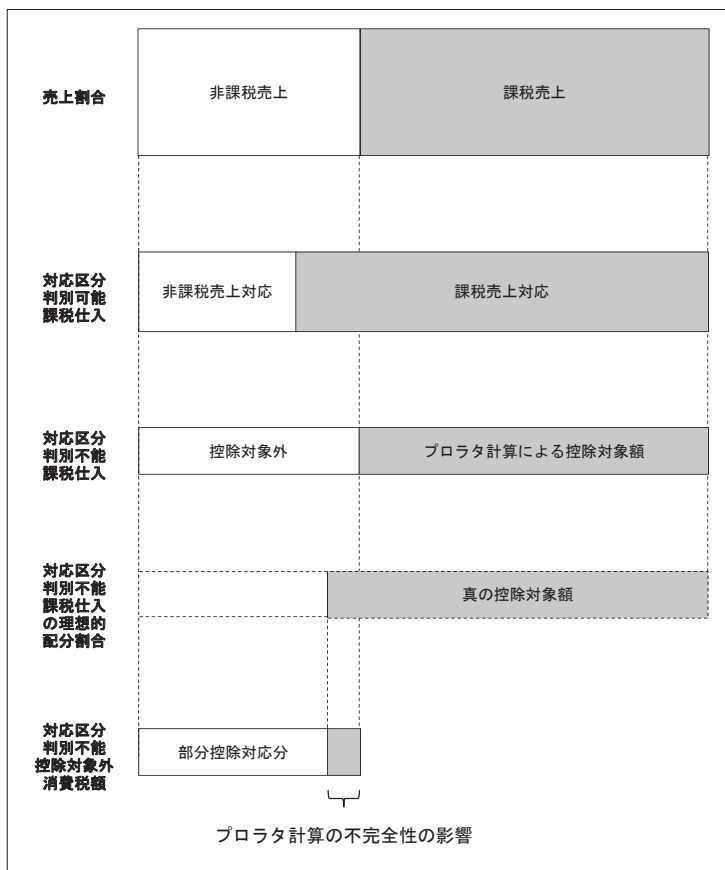
税取引すべてを課税取引に対応するものか非課税取引に対応するものか、明確に区分できれば部分控除は理論通りに行われる。しかし現実には全ての取引をどちらかに区分するのは困難であり、図1-4に示すように課税取引に対応するものか、非課税取引に対応するものか区別することができない取引もある。この対応区分の判別がつかないものについては、何らかの基準に基づいて区分する必要がある。プロラタ計算による控除税額の計算は、理論的に定められた部分控除を適切に実行するための実務上の問題に対処する必要性から生まれた。

明確に区分できないものを一定の基準に従って按分するわけだが、経費を支払うことにより事業が運営されていることを考えれば、その事業者が行う課税取引とされる事業と非課税取引とされる事業の規模の比率を代表

する指標を用いるのが合理的である。課税売上割合とは、まさに売上高の規模を事業規模に見立てて按分する按分基準であり、これを用いることには一定の合理性がある。しかし、売上高の比が常に適切な按分基準になるとは限らない。

複数種類の商品の仕入れと販売を考えた場合でも、一会計期間における各商品の売上高の比率と仕入高の比率が完全に一致することは稀である。これは、仕入れと販売の間には一般的にタイムラグが存在し、なおかつ、

図1-4 プロラタ計算の不完全性の影響の概念図



商品が異なれば原価率が異なるのが一般的であるからだ。すなわち課税取引と非課税取引に共通して要する経費であったとしても、売上高の比率が直ちに理論的な経費の按分比率と一致することが保証されることはない。

こうした不都合を回避するため、日本の消費税においては課税売上割合に代替する按分基準を用いることを認めている。しかし、これもまた限度がある。まず、手続きや合理的な按分基準を探すことに手間がかかるという実務上の問題がある。また、そもそも完全に合理的な按分基準があるのであれば、売上の課税区分ごとに所属を明確に区分できない費用は生じないのであって、そうした基準がないものについてはいかなる基準を用いても理想的な区分には至らないのである。

プロラタ計算はその不完全性ゆえに図1-4に示すように理想的な課税からのズレを生じさせる。このズレはいわば前段階税額控除を認めない非課税の方式を採用することにより生じる必要悪であり、事業者が非課税に該当する取引を行い、かつ、その事業者が課税取引に帰属するか非課税取引に帰属するか明確に区別できない経費を支払った場合に発生する。また、完全に合理的に区分された理想的な部分控除額が明確にならないため、プロラタ計算の不完全性の影響の度合いを正確に測定することは不可能である。そしてプロラタ計算の不完全性により生じた控除対象外消費税額と部分控除により生じるそれとを区分することはできない。ただ、その事業者の事業構成により影響の度合いを変化させるだろうことのみ予測される。

#### 第4節 転嫁される控除対象外消費税額の不合理

以上のように免税方式による非課税は納税額計算上において理論的に問題を抱えている。これを日本の消費税が採用することによる影響を考慮する必要があるだろう。納税額計算に直接的な影響があることから、はじめに非課税を設けたそもそもの政策的目的に対する影響を考えなければなら

ない。政策的配慮に基づいて制定された非課税はそれぞれその目的を異にすると考えられるものの、税負担の軽減という目標においては一致している。したがって結局的には、誰のどのような取引についてどの程度の軽減効果をもたらすかが問題となる。

非課税は対象となる財やサービスの内容に応じて定められており、その定められた対象を目的とする取引がそのまま政策の対象となる。また消費税法に定められる非課税政策の適用対象者は最終消費者であるべきである。したがって、法人などの事業者はその対象となるべきではない。そうすると自ずと対象とすべき取引が自然人を対象とする取引である必要がある。医療や介護あるいは教育といったサービスはその性質から自然人を対象とすることが担保されている。埋葬料や火葬料、助産に係る資産の譲渡等も同様である。住宅の賃貸や障害者用物品も基本的には自然人の使用を前提としているが、例えば企業の社宅の用に供される住宅の賃貸や、備品として備え付けられる車いすなどの場合、財やサービスの買い手が事業者となる。しかしながら、非課税とされる財やサービスの受け手が事業者となる場合でも最終的にそれを利用するのが自然人であることに変わりはない。さらに、非課税の対象となる財を使用する者やサービスを受ける者のその目的は固定されており、他の用途への転用などが想定されづらいものとなっている。

では政策的効果の程度についてはどうであろうか。日本の消費税における非課税は免税方式による非課税であるが、非課税の対象となる取引が根本的に自然人を対象とした取引に絞られていることから、政策的配慮から設けられている非課税規定による税の累積は最小限に抑えられていると言えるだろう。免税方式による非課税の場合、非課税取引の売り手となる事業者の付加価値部分のみが非課税とされ、理論的には税負担が軽くなるとされる。しかし、その税負担の軽減の程度はその事業者が生み出す付加価値額に依存することとなる。控除対象外消費税額を事業者がすべて消費者



に転嫁する場合、税負担軽減の程度はその事業者の経費の構成比や利益率等によることとなる。さらに事業者が非課税とされる財やサービスに係る取引のみではなく、課税取引も行う場合、プロラタ計算の不完全性の影響を受けることとなる。この場合、控除対象外消費税額の発生額が理論的な課税の値からずれることとなり、結果として実質的な税負担が軽くあるいは重くなりうる。しかしいずれに傾くか、あるいはその傾きの程度がどれほどになるかは、その事業者の事業構成などの要素により決定されることとなる。

政策的配慮に基づく非課税の規定は、その政策的効果が非課税の財やサービスを本来の用途で必要とする自然人に帰属することを担保している。しかし、その政策的効果の程度は、非課税とされる財やサービスを提供する事業者の経費構成や事業構成などに依存しており、場合によってはプロラタ計算の不完全性の影響によりその取引を課税とするときよりも税負担を重くしてしまうという極めて不安定なシステムとなっている。

医療など、サービスの対価が法令などで固定されている例もあるが、その売値は転嫁すべき控除対象外消費税額を反映した金額とされている<sup>33</sup>。この場合、直接にサービスを消費する消費者の負担は固定的になるが、仮にサービスの提供者側で負担した控除対象外消費税額が予定された転嫁額を超えた場合には間接税であるはずの消費税を事業者が負担することとなる。あるいは、他の課税取引、例えば医療における自由診療報酬などの対価として吸収され、本来のサービスの受け手とは別のサービスの受け手に税に税を乗じて負担させる可能性も否定できない。また税率が変更された場合、事業者やサービスの直接の受け手以外の負担を増やさないためには、消費税が課されないはずの医療サービスなどが法令等に基づいて値上げせねばならないが、転嫁すべき控除対象外消費税相当額として売値に上乘せした金額が実際の控除対象外消費税額を超える場合、これは実質的意味合いにおいて便乗値上げに相当することとなる。外からでは合理性の判

別のつかない値上げが広く国民の納得を得られるものとするためには、多大の労力を要するものと考えられる。

日本において消費税は間接税であると一般的に認識されていて、消費者にも担税の意識はあると思われる。そしてその負担額は一般的にはレシートなどに記載されている消費税額であると認識されているはずである。消費税の仕組が基本的に前段階税額控除を前提とした多段階累積課税を採用していることから原則的にこの認識と実質的税負担の間にズレはない。しかし、部分控除やプロラタ計算の不完全性はこうした前提を覆す結果となる。控除対象外消費税額は前段階税額控除の連環から外されることから、レシートには記載されず、課税標準である取引対価を構成し、あるいは消費者がこれを負担する。また、レシートに記載された税額以上の税を負担させられるとしたときに、消費者の側に便乗値上げと税の転嫁を見分けるすべはなく、便乗値上げを抑制しづらくなり税制に対する消費者の信頼を損なうこととなる。

以上の問題を事業者側の視点から見ると、課税の中立性に関する問題点となって浮かび上がってくる。免税方式による非課税の特徴は前段階税額の部分的控除であり、控除から除外された部分は課税の対象となっている。しかし、課税のあり方が通常の課税取引に対するものとは異なり税額計算上で取り戻すことはできず事業者の負担となる。そして事業者の消費税負担額は事業構成等の影響により事業者ごとで異なる。すると、同じ事業を行う事業者同士でも消費税の負担額が異なることとなり、結果として課税の中立性が損なわれることとなる。

さらに次のようなケースも生じる。免税方式による非課税では非課税売上に対応する前段階税額控除が認められないことから、非課税とされる取引の前段階取引はその前段階取引時点の課税の影響から免れることができない。次章で取り上げるマンション賃貸業における賃貸用マンションのように投資の効果が長期に及ぶ設備投資などでは、投資時点の税制が物件ご

とで異なる。そのため事業者の投資時点の消費税負担額も当然に異なるが、事業者同士は同時期に同じ市場で競合しなくてはならない。すると、固定資本に対する投資について、いつの時点の税制の影響を受けたかで事業者間の有利不利が生じることとなる。このように前段階税額控除の対象外となる控除対象外消費税額は、投資や消費者選択に対する課税の中立性を損なうこととなる。

## 第2章 マンション賃料に関する租税転嫁の実証研究に関する理論的裏付け

### 第1節 貸家業について

前章では免税方式による非課税の問題点を理論的に指摘した。本章と次章では部分控除により生じる控除対象外消費税額が本当に財やサービスの対価を押し上げるかを賃貸マンションの賃料を例にとり検証する。

合理的な判断に基づいて財やサービスの売値を決定する場合、控除対象外消費税額はその事業者が提供する財やサービスの売値に上乘せられて反映される。そして、控除対象外消費税額が非課税取引から生じることを鑑みれば、それらの金額は非課税取引の対価の額として顕在化することになると予測される。すなわち消費税率の引き上げ時には非課税取引の対価の額が上昇すると考えられる。

消費税法第6条第1項において「国内において行われる資産の譲渡等のうち、別表第1に掲げるものには、消費税を課さない」と規定されている。この別表第1のうちに「住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいう。）の貸付け（当該貸付けに係る契約において人の居住の用に供することが明らかにされているものに限るものとし、一時的に使用させる場合その他の政令で定める場合を除く。）」と定められていることから、一定の場合を除き居住用家屋の貸付けは消費税

の計算上非課税とされる。しかし、居住用家屋の取得時に賃貸事業者は建築業者等に対して家屋の対価を支払っており、その中には建築業者等の売上に係る消費税額が含まれている。仕入税額控除の規定により、この消費税額は賃貸事業者の消費税の計算上は税額控除の対象とされない。控除の対象外となった消費税額は消費税の計算上賃貸事業者の負担とされる。しかしながら、もとより営利を目的とする賃貸事業者がその負担を甘んじて受け入れるとは考えづらい。消費税法に内包される転嫁のシステムとは別に売値すなわち賃料に直接組み込むことで消費者にその負担を求めるのが経済的にも合理的な判断と言えよう。ところで賃貸事業者が居住用家屋の取得のために負担した消費税は、当然のことながらその家屋の建築価格と家屋の引き渡し時の消費税率による。つまり消費税率の変更があった前後で同規模の建物の建築にかかる投資額は増加する消費税の分だけ変動することとなり、これらの建物の賃料を比較することで増減した消費税が居住用家屋の賃料に与える影響を分析できると予想される。

会計上、控除対象外消費税額は収益に対応する費用とされる。またキャッシュフロー計算上もアウトフローとして計算される。事業者はこれら費用、キャッシュのアウトフローを上回る収入、収益をあげることを目標に事業を行うこととなる。不動産賃貸業においては初期投資額を賃料として後々回収する仕組みをとる。したがって当然のことながら事業主が期待する収益は、その収益を得るための建物にいくら投資したかということと無関係ではない。収益と投資額の間にある一定の相関関係があるのならば、増税による投資額の増加は必然的に期待する収益の額に反映される。不動産賃貸業において、それは賃料となって現れることとなる。本章においては第一にこの賃料と投資額の相関関係を明らかにする必要があるだろう。ここではじめにマンション賃貸を行う貸家業について説明する。

不動産賃貸という用役給付には賃貸の目的となる不動産が必要不可欠であり、賃貸事業者は土地や建物を建設、購入または賃借して準備する必要

がある。不動産の取得に際しては不動産取得税が課せられる。また土地や建物の登記に際し、登録免許税や司法書士などに対する手数料等を支払う必要がある。

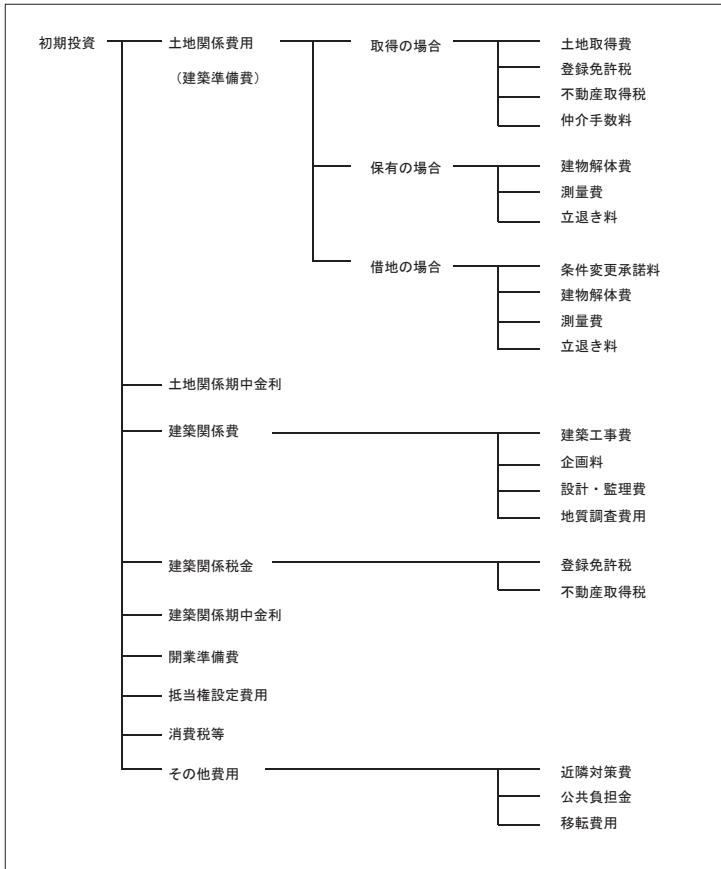
賃借すべき建物が用意された後は、借主と賃貸借契約を交わして不動産を賃借して賃料を受け取り、あるいは契約を解除して新たな契約者を探す必要がある、そうした契約遂行や新規の借主を募集するための事務上の管理が必要となる。建物は時とともに劣化し後々修繕が必要となる。また昇降機や浄化槽などは定期的なメンテナンスを要する。建物施設内を清潔に保つために衛生上の管理も必要である。建物本体は容器として存在するが、建物を住居として利用するためには電気や水、ガス等の設備が必要である。不動産の保有にはこうした物件を維持する上での管理も必要となる。

不動産賃貸業は、不動産そのものを準備し、これを維持するための管理、さらに賃貸契約を行う上での事務上の管理を行えば事業を営むことができる。しかし不動産の取得には多額の資金を必要とすることから巨額の自己資本を有しない場合は、金融機関などからの借りに頼る必要がある。また多額の資金を投じた不動産を災害等により失うリスクを事業主は抱えている。そこで建物などを損害保険の対象物とするのが一般的である。また毎年の所得に対し事業主は所得税または法人税とこれらに係る地方税を納付する義務がある。

不動産賃貸業の業務内容とそのサービスを提供するために必要な取引は上記の通りであるが、本研究においては消費税率の変更という一時点の前後におこる変化に焦点を当てていることから、どのような投資をいつの時点で行い、どのタイミングで課税されるかについて注意を払う必要がある。そこでマンションを賃貸する場合の収支について、それぞれ発生時点と消費税の課税関係を明確にしておく。一般的な不動産賃貸業において事業収支計画を立案する場合、初期投資計画と賃貸開始後の経常収支計画の二段階に分けて立案することになる。

初期投資は賃貸不動産を事業の用に供するまでの間に発生する投資額で図2-1のように分類される。土地関係費用は事業用の土地を準備することに要する投資で、取得する場合、保有していた土地を使用する場合、他から借りる場合の三通りがある。土地を賃借する場合、権利金を支払い借地権を取得する場合と定期的に地代を支払う場合、あるいはそれらを組み合わせた契約形態が考えられる。権利金等の一時金は賃貸物件の事業供用前に発生するが、地代は事業供用後も定期的に発生する。しかし、いずれにしる消費税は非課税とされる。立ち退き料、不動産の取得に課される不動産取得税、保存登記に必要な登録免許税は資産の譲渡等の対価ではないため消費税の課税対象外となる。土地の購入代金は非課税とされるが、不動産業者の仲介手数料や土地の上に既存する建物の解体費、測量費等には消費税が課される。建築関係費については原則的には消費税の課税対象になるが、建築確認申請等の費用は行政費用として非課税とされる。設計や地質調査などは建築業者とは別の事業者が請け負う場合があり、この場合そうした業者への支払いに係る仕入税額の控除を行う時期は、原則的にこれらの事業者から資産の譲渡等を受けた時点とされる。しかし、一つの建物の建築にかかる費用は完成引き渡しの時に仕入税額控除の対象とすることが可能であるため、仕入税額控除の時期を建物の完成引き渡しの時とすることがある<sup>34</sup>。建築関係費の支払いは一般的に建築工事請負契約書において定められ、工事費用が多額である場合や工事期間が長期に及ぶ場合には建築業者側の資金繰りの関係から契約金額の一部を内金として支払う場合があり、完成引渡し後において残額を支払うこともある。建築関係税金のうち登録免許税は建物に関する保存登記の際に生じる。不動産取得税は賦課課税方式の税金であり、事業者が不動産を取得した後に納税額が決定され、通知が事業者へ送付される。土地関係期中金利及び建物関係期中金利は、建物完成までに土地の取得等に係る資金や建物の建築にかかる内金の支払いについて金融機関に資金を融通してもらう場合に発生する。建築

図2-1 初期投資の分類



出所) 日経メディアマーケティング (2007) 『FPテキスト／不動産運用設計』48頁。

する建物を抵当権の設定対象とする場合、建物が完成するまでは抵当物件が存在しないことから、この間の融資は短期のいわゆるつなぎ融資となる。その後、建物が完成し引渡しを受けた時点で抵当権を設定し、長期融資への切り替えが行われる。利子を対価とする金銭の貸付けには消費税は課されない。開業準備費用は、事業を法人で行う場合にはその設立費用、最初の借主を募集する広告費、事務所の開設費用その他事業開始までに要



する諸々の費用である。「その他費用」は必要に応じて支出することになるが、おおむね事業開始時点までに支出する費用を指す。

なお、初期投資額には事業開始の際に支払った金銭だけでなく、当然に事前に有している財を事業の用に供する場合も含む。例えば、事業開始以前から有していた遊休地に賃貸マンションを建てた場合などのその土地も初期投資額として認識されるべきである。

マンションの賃貸を考えると、初期投資額の中でも敷地の取得と建物であるマンションの取得にかかる支出が大半を占めることとなる。中でもマンションの取得は課税取引であるため、本研究においてはマンション取得の際の消費税に特に注目することとなる。

次に事業開始後の経常収支についてまとめておこう。収入項目は主に家賃収入、駐車場収入、共益費などの定期的収入と、礼金や更新料、敷金などのように契約時や契約更新時のみ生じる収入に分けられる。敷金などの保証料は契約終了時に一部が貸主に渡る特約がある場合などは会計上も収益とされるが、それ以外の場合は後々返還すべき負債として帳簿上表示されることとなる。この建物の賃貸が居住用家屋の賃貸として行われる場合、消費税法第6条第1項の規定により、家賃収入、共益費、礼金及び更新料いずれも消費税は非課税とされる<sup>35</sup>。

支出項目については次に掲げるような内容となる。土地や建物を所有していることで毎年固定資産税・都市計画税（構築物部分については償却資産税）が課される。建物については火災保険や地震保険などの損害保険の保険対象物とするのが一般的であり、その保険料を定期的に支払う必要がある。建物の経済的価値を適正に維持していくための維持修繕費も必要となる。維持修繕費は当然にその都度支出する経費であるが、昇降機や浄化槽のメンテナンス費用などのように定期的に発生するものもあれば、故障個所が生じてはじめて支出するものがある。その他建物内の清掃を委託する場合の委託管理費や共用部分の水道光熱費などが定期的に発生する。金



融機関からの融資がある場合にはその返済金額と元本に対する利息の支払いも定期的に発生する<sup>36</sup>。また、借入金の返済元金は会計上負債の減少として取り扱われることから損益には反映されない。土地を借用している場合は地代が定期的に発生することがある<sup>37</sup>。また、事業上所得が生じた場合には、所得税や法人税が課され、これらに係る地方税の納税義務も生じる。その他一般管理費として事務経費が細々と生じる。

## 第2節 賃貸マンション賃料の決定プロセス

前節までにおいてマンション賃貸業では、どのような収入および支出が、いずれの時点で発生するか概観してきた。では次に、事業者がこれらをどのように捉えて事業の収益性を把握し、どのような方法で不動産の賃料が決定されるかを考察する。

一般的には会計上利益が生じる事業は収益性があり、損失が生じる事業は収益性がないと判断される。現代においては発生主義会計が一般的であるが、発生主義会計においては現金の収支と損益の発生の間には時間的なずれが生じることが多い。これとは反対に現金の収支と損益の発生に時間的なずれがない会計を現金主義会計と呼ぶ。例えば、現金主義会計においては建物の取得は取得時の費用とされるが、発生主義会計においては、取得価額の一部が減価償却費として各会計期間に費用として配分され、残額が譲渡の際の原価、あるいは取り壊しの際の損失として計上される。これは発生主義会計が報告期間における期間対応損益を重視するからであり、この期間に得られる収益に対して、相応する原価、費用、損失を正確に捉えようとしているからである。前節までで追ってきた収支はいわば現金主義会計であり、現代において損益の発生時期は実際の収支とはずらして認識する。

では、前節で示した不動産賃貸業に関する現金収支を発生主義会計へ切り替えてみる。まずは収益についてであるが期間対応という視点から一部

の前受収益などが実際の収支と認識時期が異なるが、この差異は当月分を前月末までに預かるなどの契約上あるいは実務上の操作から生じるわずかな相違であり、会計期間をまたいで契約内容に特に大きな変化がない限り会計上の損益に大きな影響を与えない<sup>38</sup>。

次に費用について考察する。現金主義会計と異なり固定資産や繰延資産は一度資産として認識されたのち、経過期間に応じて償却され、その際の減額金額を償却費として費用に計上することとなる。不動産賃貸業においては建物や構築物、権利金などが固定資産として、創業費や開業費などが繰延資産として償却の対象となる<sup>39</sup>。また、借入金の返済については元金部分が負債の減額とされ、利息部分のみが期間対応を考慮したのちに費用とされる。

建物の賃貸業における現金収支と発生主義会計の違いは、賃貸物件等の取得について収支計算上において一時の支出として認識されるが、発生主義会計においてはいったん資産に計上した後、各会計期間にその償却費が配分される。この償却費は非支出性の費用である。また、賃貸物件の取得について金融機関からの融資を受けた場合、収支計算上においては融資を受けた際に収入に計上され、以後返済のたびに返済元金と利息が支出として認識される。一方発生主義会計においては、融資を受けた際に債務の増加を認識し、以後返済のたびに元金部分を負債の減少、金利部分を費用として認識する。つまり利息部分は支出性の費用として認識されるが、元金部分は費用ではない支出として認識される。収支計算と発生主義会計の大きな差は非支出性の費用である償却費と、これとは逆に費用とはされない支出である元金の返済が生じることにある。

発生主義会計において不動産賃貸業の収益性はどのように分析されるだろうか。不動産賃貸業の経費はまず経常的経費と非経常的経費に二分される。経常的経費には施設保守料や事務委託費などの管理費、固定資産税や所得税等の租税公課、損害保険料などの保険料、負債に係る支払利息、賃

貸物件の減価償却費などが含まれる。一方、非経常的経費には、建物等の破損により発生する修繕費や係争事案に係る裁判費用などがあげられるだろう。ただし修繕費等についてはその発生があらかじめ見込まれることから事前に一定の金額を各会計期間に割り当てて引き当て計上しておくことで、その一定額を経常的経費、引当額を超える金額を非経常的経費と分解することもできる。

会計上の収益性分析には、まず会計期間中の収益から経常的経費を差し引くことで経常損益を把握する。事業の規模に変更がない場合、この金額は每期ほぼ同額となることが期待される。建物の賃料はまず、この経常損益が負の値になることがないように設定されるべきであろう。さらに、経常損益（非経常的収益がある場合はこれを加算した金額）から非経常的費用を差し引いて当期利益金額を計算する。事業主及び事業関係者は、この金額の大小により事業が一会計期間において利益をあげることができたかどうかを判断することとなる。

会計上の損益を追うことでも不動産賃貸業の収益性分析は十分に可能であるだろう。しかし事業運営上は十分とは言えない。不動産賃貸業においては、事業を開始する際の初期投資の段階で多額の投資を必要とする。多くの場合これは借入金で賄われる。借り入れた以上は事業主には返済する義務が生じる。借入金の返済の際に支出される利息相当部分は会計上費用として計上されるが、元金部分は負債の減少であり損益項目には反映されない。元本返済はキャッシュフロー計算上の支出項目である。非費用性支出である元金の返済が、非支出性費用である減価償却費と同額であるならば会計上の利益とキャッシュフロー計算上の現金の増減額とは原則的に一致する。しかし、両者はたいていの場合一致しない。アパートやマンションの建築の際のアパートローンの返済期間が通常25～35年であるのに対し、鉄骨鉄筋コンクリート造の居住用の建物の法定耐用年数は47年であり、一般的に借入返済の期間の方が短い。このことは借入金の返済が完了

するまでの間、会計上の利益よりも各会計期間のキャッシュフローは常に少なくなることを意味しており、会計上黒字であったとしても事業が安定的に運営されるとは限らないことを意味する。

事業を安定的に運営し、かつ収益性を確保するためには通常の会計的収益性分析では資金繰りの面で不十分である。これを解消するためには、例えば賃貸物件の減価償却期間を借入金の返済と同程度の期間に設定するなどの方法が考えられるが、税務上は一般的に認められないことから実務的にはそのような方法はとられない。単なるキャッシュフロー計算では収益性は把握できない。そこで会計上の収益性分析とは異なる手法が必要となる。その一つが不動産の投資利回り計算である<sup>40</sup>。

不動産投資利回りは不動産投資の利益を初期投資額に対する割合（年利）で表したものである。初期投資額は、次のように定義される。

$$\text{初期投資額} = \text{物件価格} + \text{手数料や税金など取得費用}$$

また、不動産投資の利益には2種類あるが、その一つは毎年または毎月の「正味営業収入」（Net Operating Incomeを略して、「NOI」と呼ぶ）である。

$$\text{NOI（正味営業収入）} = \text{賃料収入} - \text{営業費用}$$

ここでいう賃料収入には駐車場料金など家賃以外の収入も含まれる。また、営業費用には修繕積立金や大規模修繕費などの資本的支出及び支払利息や所得税や法人税といった税を含まないものを指す。

不動産投資利回りには、正味営業収入のみに着目し将来の正味売却価格を無視した短期的な利回りである「会計上の利回り」がある。

$$\text{会計上の利回り} = \text{正味営業収入} \div \text{初期投資額}$$

今、物件Aの投資に関する情報が表2-1の通り分かっているとす。このとき物件Aの例では、会計上の利回りは次のように計算される。

$$\text{会計上の利回り} = 1,728 \text{千円} \div (24,000 + 1,200) \text{千円} \approx 6.9\%$$

上記の会計的利回りは、会計上の利益とは異なるものの、会計上の金額を出発点においており、資金繰り計算の要素を網羅するように考慮されているわけではない。ところで資金繰り上の問題は、会計上計算される減価償却費が返済元本を下回るから生じるのであった。借入金の返済の形態には主として元利均等返済と元金均等返済がある。元利均等返済は返済元金と支払利息の合計額が常に等しくなるように返済する方法であり、返済初期においては支払利息の占める割合が多くなることから、逆に返済元本が少なくなる。一方元金均等返済は、返済する元本が每期均等額であり、それとは別に支払利息を支払うため、毎期の支払額は利息の額により変動する。返済期間の初期においては元利均等返済よりも支払額が大きくなるが、返済期間の終期においては元利均等返済よりも支払額が少なくなる。不動産賃貸業においては収入も経常経費も一会計期間に発生する金額は、

表2-1 物件Aの投資に関する情報

計算の前提条件	物件A (単位: 千円)
物件価格	24,000
取得費用	1,200
賃料収入	1,920
営業費用	192
年間の正味営業収入 (NOI)	1,728

一般的にさほど変動しない。資金繰りが最も問題になるのは元金均等返済を選択した場合の返済初期であり、この間家賃収入により支出が賄われるならば、以後資金繰りが困難になる可能性は低い。これを利用し上記の利回り計算を応用して資金繰り上の問題が生じない家賃の最低必要額を考察してみる。

上記の会計上の利回り計算は初期投資額に対する単年のリターン、すなわち短期的な採算性を計算している。いま不動産賃貸業を安定的に運営するためには、返済初期の短期的なキャッシュフローが負の数にならないことが必要であった。そこで期待する会計上の利回りを  $\alpha$  とすると、初期投資額と経常収支の関係は次式で表される。

$$\text{初期投資額} \times \alpha = (\text{家賃収入} - \text{営業費用})$$

この算式の右辺は会計上の経常損益から支払利息を除いたものである。上式の右辺に非支出性費用である建物の減価償却費を加算し、非費用的支出である単年の借入金の元本返済額を減じると、借入金に対する支払利息を除く単年のキャッシュフローの金額となる。借入金に対する利率を  $\alpha'$  とし、初期投資額の全額を借入金で賄ったと仮定すると、資金繰り上も十分な家賃収入については次の条件式が成り立つ。

$$\text{初期投資額} \times \alpha' \leq (\text{家賃収入} - \text{営業費用}) + \text{減価償却費} - \text{返済元本}$$

上記の条件を満たす家賃収入は収益性があり、かつ資金繰り上の問題を生じないこととなる。上記の条件式より家賃収入の最低必要額は次式で表される。

$$\text{家賃収入} \geq \text{初期投資額} \times a' + \text{営業費用} - \text{減価償却費} + \text{返済元本}$$

ところで、初期投資額を全額借入金で賄ったと仮定していた。

$$\text{返済元本} = \text{初期投資額} \div \text{返済期間}$$

これを家賃収入の最低必要額の条件式に代入する。

$$\text{家賃収入} \geq \text{初期投資額} \times \left( a' + \frac{1}{\text{返済期間}} \right) + \text{減価償却費}$$

を除く営業費用

ここで、期待利益率を  $\left( a' + \frac{1}{\text{返済期間}} \right)$  以上の率で定めて上記式を用いれば資金繰りも考慮した会計上の利回りの算定式となる。

賃料の決定について、以上のような会計上の数値やキャッシュフロー計算上の数値を用い考察してきた。これらは収益性分析という立場から見た場合の評価方法である。一方、不動産の価値鑑定という収益性分析とは異なる立場から適正賃料を算定する手法として不動産鑑定理論がある。

不動産評価の分野では、新規賃料の評価においては、積算法に基づく積算賃料と賃貸事例比較法に基づく比準賃料を関連付けて求める方法が一般的であるとされている<sup>41</sup>。

$$\text{積算賃料} = \text{基礎価格} \times \text{期待利回り} + \text{必要経費}$$

不動産鑑定評価基準によれば「積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経

費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を積算賃料という。）」とされている<sup>42</sup>。基礎価格とは対象不動産の価格から、賃貸借契約によって最有効利用が制限されている場合の経済価値の減額額を控除した価格をいう<sup>43</sup>。最有効利用が制限される場合とは、建物の場合は飲食店が最有効利用だが飲食店が禁止されている場合などをさしており、最有効利用が制限されない場合の基礎価格は対象不動産の価格となる。また、不動産評価の理論において算出される積算賃料は純賃料を指しており、支払賃料と敷金・保証金等一時金の運用益の合計額を意味している。必要経費としては減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額が例示されており、会計上の必要経費よりも範囲が広く、運営上のリスクをも加味するように定義されている。

また不動産鑑定評価基準によれば「賃貸事例比較法は、まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう。）に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を比準賃料という。）」とされている<sup>44</sup>。

不動産鑑定理論における、積算法はその根拠とする金額が実際の支出額ではなく、あくまで評価額であり、また実際には支出されないリスク相当額を必要経費に含むものとしているが、理念的には収益性分析の考え方を基にしている。これに賃貸事例比較法により算定する物件の外的環境による評価の変動を加味することによって適正賃料を算出することを想定していると言える。

以上に見るように、家賃の収益性を収益性分析や不動産評価の視点から考える上では、収益を得るために支出した金額を初期投資額と経常経費の



二つに分解して適正賃料を算定するのが一般的であることがわかる。

ところで賃貸マンションの家賃は各部屋とも同じというわけではなく、部屋ごとに取り決められる。そこで賃貸マンションの部屋ごとの家賃を考える際に、初期投資額と経常経費それぞれの支出額が各部屋にどのように帰属するかについても考察する必要がある。例えば部屋の規模により帰属する金額が変化するのか、部屋ごとに固定的な支出なのか、建物全体に係る支出として帰属するが個々の部屋の入居者に対するサービスの原価として配分する際には床面積などの規模に応じて配分した方が良いのか、あるいは部屋単位で割り振った方が良い支出なのかということについて検討を要する。

建物の取得費用は各部屋の床面積で按分するのが合理的に思えるかもしれない。しかし、賃貸マンションの構造を考えると部屋ごとに同じ扉、窓、流し台、風呂、トイレなどが設置されている場合、これらに係る支出は面積に応じて配分されるものではなく、各個室で固定的である。また、部屋という空間を支えるために最低限必要な柱部分を形成する壁面の建築費用は面積に依らずやはり部屋ごとで固定的であると言える。浄化水槽や集中検針盤、駐輪場などの取得費用は床面積よりも各部屋の居住人数で按分の方が合理的であろう。この場合、すべての部屋の想定居住人数が等しい場合は、部屋ごとに固定的な支出となりうる。土地の取得費用は敷地の利用割合が床面積に依っていることを鑑みれば床面積按分が合理的である。不動産取得税などの公租公課は規模を基準とすることからこれも面積按分が合理的である。しかし、抵当権設定費用や信用保証料などの財務費用は、財務費用を除く各部屋の初期投資帰属額により按分するのが合理的であるから、正確には床面積とは異なる基準となる。この場合、各部屋の帰属額は面積比例部分と部屋ごとの固定的部分とに分けられる。

経常経費の内容としては、固定資産税などの公租公課、火災保険などの保険料、修繕費や衛生管理・清掃費などの維持管理費、業務委託した場合

の支払管理料，地代，支払利息などの財務費用，部屋の賃貸に付随して行う付加サービス<sup>45</sup>の準備費用，減価償却費などが挙げられる。さらに，将来の費用として積み立てられる修繕引当金などもこれに加味すべきであろう。

業務委託した場合の経費はその委託した業務の内容にもよるが，例えば家賃の回収などの場合家賃規模に応じて課され，あるいは件数に応じて金額が決定される。各部屋の家賃がほぼ均一である場合には，これらの費用は戸別に固定的であると言える。賃貸に付随する付加サービスの利用料などは部屋の戸数で按分するのが望ましいだろう。財務費用は初期投資額のとくと同様に面積比例部分と戸別に固定的な部分に分けられるだろう。その他の費用は大まかに規模により決定されることから各部屋への按分は面積基準によるのが合理的であると思われる。

以上のように各部屋の居住人数が等しい場合は初期投資額や経常経費は，面積による按分や各部屋に固定費的に割り振られると考えることができる。

キャッシュフロー上の収益性も加味するために賃料の最低限を表す下記の算式に着目し，マンション一部屋の賃料を決定する算式を考察する。

$$\text{家賃収入} \geq \text{初期投資額} \times \left( a' + \frac{1}{\text{返済期間}} \right) + \text{減価償却費} \\ \text{除く営業費用}$$

賃貸マンションの各部屋に帰属する初期投資額 $II$ 及び減価償却費を除く経常経費 $OC$ <sup>46</sup>を次のように定義する。

$$II = II_V \times S + II_F \\ OC = OC_V \times S + OC_F$$

なお $S$ ,  $II_V$ ,  $II_F$ ,  $OC_V$ ,  $OC_F$ は次のように定義される。

- $S$  = マンション一部屋の床面積  
 $II_V$  = 初期投資額のうち面積比例部分の面積あたりの単価  
 $II_F$  = 初期投資額のうち面積比例部分以外の固定値  
 $OC_V$  = 減価償却費を除く経常経費のうち面積比例部分の面積あたりの単価  
 $OC_F$  = 減価償却費を除く経常経費のうち面積比例部分以外の固定値

借入金の総額が初期投資額に等しく、返済期間を $n$ と仮定して期待利益率 $a$ とすると賃貸マンションの面積 $S$ である部屋の家賃 $Y$ は次式のように表される。

$$Y = (II_V \times S + II_F) \times \left( a + \frac{1}{n} \right) + (OC_V \times S + OC_F)$$

$$= \left( II_V \times \left( a + \frac{1}{n} \right) + OC_V \right) \times S + \left( II_F \times \left( a + \frac{1}{n} \right) + OC_F \right)$$

このように家賃 $Y$ は賃貸物件の床面積 $S$ の関数で表すことができる。なお不動産賃貸業者が通常想定する空室発生や貸し倒れのリスクに対する評価は、本稿において期待利益率 $a$ に含まれるものとする<sup>47</sup>。

### 第3節 実証分析方法

売買の場合、不動産に対する消費税の課税時期は通常の財と同様、原則的には引渡し日に課税することとされている<sup>48</sup>。また、建築請負契約による場合、不動産のオーナーとなるべきものは最終的に物件の引き渡しを受ける必要がある、オーナーと建築請負業者の間の取引は引渡しを要する請

負契約に該当することから、やはり課税時期は引渡し日となる。

現行の消費税法においては居住用家屋の賃貸は非課税取引であり、これに対応する賃貸用建物の取得は消費税法第30条第2項に定める「課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等」にのみ要する課税仕入れである。したがって、一般的に貸家業のみを営む場合には建物取得に係る消費税は控除または還付されず、貸家に供する建物の取得に係る消費税額は控除対象外消費税額となる。

建物取得時の消費税が控除・還付されないため不動産賃貸業者にとっての初期投資額には建物等を取得するために要した消費税額も含まれることになる<sup>49</sup>。また、事業遂行上生じる経常経費も当然に消費税込の金額となる。しかし、初期投資額と経常経費では課税される時期が異なるため、それぞれに含まれる消費税相当額は、それぞれが課税された当時の消費税の制度によることとなる。

家賃が前節で述べたような初期投資額と経常経費額の組合せで決定されるとすると、それは建物が建てられた当時の過去の支出額である初期投資額と現在の支出額である経常経費で構成される。消費税制の変更前に建てられた物件と、変更後に建てられた物件について現在の家賃を比較する場合、所在地や構造、規模などが似通った物件同士では現在費用である経常経費について差は生じないが、初期投資額に含まれる控除対象外消費税額が異なるため税制の違いが与える影響を観測できるものと考えられる。

しかしながら、賃貸マンション一つとっても構造や床面積が物件ごとに異なる。これらを統一的に比較する方法が必要となる。前節の賃貸マンションにおける賃料を決定する算式から、マンション賃料が賃貸物件の床面積に対して一次関数的ふるまいを示すと予想されている。マンションの賃料がその床面積に対して一次関数的ふるまいを示すとき、この一次関数の傾きは、その関数を床面積で微分した値であり、床面積の単位当たり工事費のようなマンションの賃貸物件そのものと直接的な関係を有するもので

構成されていることがわかる。なぜなら、床面積は賃貸物件固有の要素であり、床面積の値の変化によって賃料への寄与が変化するならば、そうした項目は賃貸物件の構成要素と深く結びついているはずだからである。また床面積は賃貸物件そのものの規模を示す変数である。したがって、この一次関数の傾きは物件の規模により変化する支出の要素で、物件の所在地や周囲の環境とは無関係の、純粋に賃貸物件そのものに関わるものから構成される数値であると理解できる。

家賃 $Y$ の決定式における床面積 $S$ に係る係数は初期投資額の中の面積比例部分の面積当たりの単価 $II_V$ と経常経費の中の面積比例部分の面積当たりの単価 $OC_V$ で構成される。初期投資額は過去費用であり、経常経費は現在費用である。構造が同じで規模が似通っていれば経常経費に差は生じにくい。したがって床面積 $S$ に係る係数を、同規模の異なる物件で比較した場合、過去費用である初期投資額の差が観測できると予測できる。このことから築年数が同じ物件の集合ごとに現在の家賃に対する床面積の単回帰係数を算出し、これを比較すると築年度ごとの初期投資額の差を観測することができる。この差の中には消費税制の初期投資額に対する影響の差が含まれる。この手法を用いれば、床面積が異なる物件を築年度ごとに一括りにして時間変化を観測することとなるため、物件の規模によらず統一的に賃料を分析することができる。また、賃貸物件に直接関連する要素のみを観測することとなるため、自然環境や地理的環境が賃料に与える影響を除外して比較を行うことができる。

しかしながら、次の点に注意しなければならない。商品としての賃貸不動産、特に家屋は非常に個別性の高い商品といえる。例えば全く同じ構造及び形状の建物が二つあったと仮定する、当然のことながら、それらの建物は全く同じ空間を共有することはできない。存在する位置が異なればその所在地により自ずと利便性が異なってくる。形状が全く同一であったとしても、利便性が異なればこの二つの建物はもはや同一の商品ではない。

なぜなら商品としての賃貸不動産は、物理的な構造や形状のみならず、それが所在する空間的位置や環境も含めて消費者から求められるものであるからだ。その建物の敷地となる土地からして同一形状のものを用意するのは困難であることから、土地の形状に起因する間取りの制限や接する路面の方角等の周囲の環境により、物理的形狀が同じ建物を作ることは難しく、またその必要性も乏しい。故に賃貸家屋の賃料は、建物の構造やその環境等様々な要因により決定されるものと推察される。したがって、単回帰係数の算定のもととなる賃料が極端に異なる環境下にある物件や構造が大きく異なる物件のものを含むものである場合、床面積 $S$ に係る係数が正しく算定されないこととなる。比較分析のためには、建物の構造や形状、周囲の環境が類似する建物の比較を行う必要がある。

そこで、本研究においては鹿児島大学周辺の環境が類似する地域の賃貸マンションの賃料と床面積、それぞれのマンションの築年数を比較することにより初期投資額に係る消費税制の差異が賃料に及ぼす影響を分析することとした。なお、調査の概要は表2-2のとおりである。また調査対象物件について床面積、家賃及び階数に関する基本統計データを表2-3に示す。

調査は賃料を分散させる様々な要素をなるべく排除するため<sup>52 53 54</sup>、同じ鉄筋コンクリート造の単身者向け間取りの部屋に絞った。また調査地域を鹿児島大学周辺に絞ったのは同地域が学生をはじめとして単身者の多く住まう地域であり、単身者であるがゆえに住居に求める性能が最小限度に抑えられることが予測されるからである。

表2-2 賃料と床面積の関係に関する調査の概要

項目	内容
調査内容	鹿児島大学周辺の賃貸アパート・マンションの募集賃料（共益費込）、築年及び床面積の関係性の調査
調査期間	平成24年7月～平成25年6月
対象地域	鹿児島市の上荒田町・荒田1丁目～2丁目・下荒田1丁目～4丁目・鴨池1丁目～2丁目・郡元町・郡元1丁目～3丁目・上之園町・真砂町・真砂本町・中央町
対象物件	RC造 <sup>50</sup> のアパート・マンション 1K・1DK・1LDK・1R・2K・2DK 昭和55年1月以降に建築された物件
情報源	有限会社アピア、『住まいの総合情報誌アピア』 2012年8月号～2013年7月号
データ数	調査数2,261件、うち重複や新築物件を除く利用可能データ1,127件

表2-3 調査物件の床面積、家賃及び階数に関する基本統計データ

項目	平均値	分散	標準偏差	最大値	最小値
床面積 (㎡)	26.94	56.34	7.506	60	15
家賃 (円)	43415	$1.1409 \times 10^9$	10681	80000	23000
階数 <sup>51</sup> (階)	5.3	4.1	2.0	12	2

#### 第4節 実証分析の前提条件の確認と結果予測

具体的な分析に入る前に、分析手法の前提となっている「賃料が床面積に対して一次関数的にふるまう」という仮定が事実なのか否かを明確にしておかなければならない。図2-2は平成元年度に完成引渡しを受けた調査対象物件についての床面積と平成24年7月から平成25年6月までの間の募集賃料の関係を示したものである。床面積と賃料の間に強い相関関係が

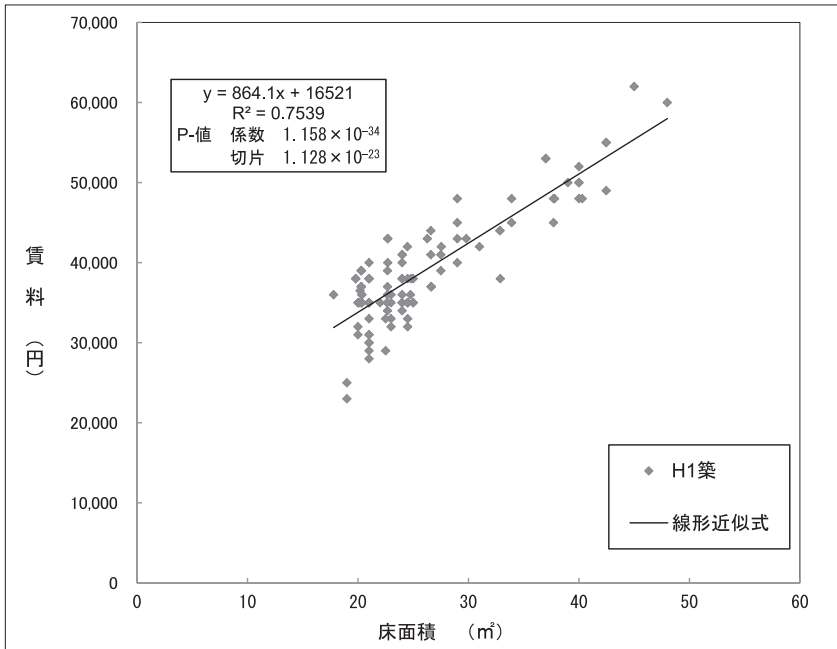


あることが分かる。他の年度についても、次章で示すように単回帰係数や定数項の値にばらつきがあるものの、おおむね賃料が床面積に対して一次関数的にふるまうことを確認した。

前述したように住居という不動産の商品としての価値は、様々なものから構成される。住居という容器としての利便性や、交通機関や商業施設までの距離など地理的環境により決定される物件の利便性、地域の気候や周囲の環境あるいは敷地内での空間的位置関係により変化する。

賃貸マンションなどの場合、間取りや構造が同じ部屋の集合体である物件も少なくない。しかし、間取りや構造が全く同じでも空間的位置が同じものは存在しない。すなわち、すべての条件が全く同一である物件は存在

図2-2 平成元年度築物件の床面積と賃料の関係



出所：有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成

しない。商品としてそれぞれの個別性が非常に強いのが不動産という商品の特徴である。

また、それぞれの価値要素をどのように評価するかも人によって異なる。例えば仕事場までの距離や学校までの距離などといったように、住む目的によって地理的環境に関わる要素の評価は変わるであろうし、住居での活動内容や居住する人数によって住環境に関わる価値や、住居の利便性に関わる要素の評価は変化する。すなわち、同じ物件であっても人によってその価値の評価は変化することとなるはずである。

したがって居住用マンションの賃貸について考えるとき、需要と供給のバランスで価格が決まると考えるなら売り手と買い手の双方の評価が賃料に反映されると考えるのが一般的であると思われる。しかし、売り手である貸し手の立場にたつと、借り手の評価基準は人により異なるため、自らに損が出ない形で値設定を行い、これに合意してくれる借り手を待つほかない。その基準はまさに賃貸を行うための準備費用である初期投資額と経常経費が決定するものである。すなわち、売り手と買い手の間に情報の非対称性があるために、賃料の相場が売り手の投資額だけを反映したようなものとなるのである。

また、借り手の側にとっても同じ用途の物件が複数あることから、最善の物件が最善の値段でなかったとしても、条件が類似する物件の中から適切な値設定のものを探せば良いことになる。個別性の強い商品ではあっても、類似の商品は多いことから代替が効く。そうして結果的に、初期投資額と経常経費から導かれる値設定が需要側と供給側のバランスのとれた賃料となると考えることができる。

結果の分析に入る前に、前節までの議論から予測される控除対象外消費税額が引き起こす賃料への影響をまとめておく。

初期投資額となる支出であっても、経常経費となる支出であっても非課税とされる売上に直接要するものである課税仕入れに該当するならば控除

対象外消費税額が生じる。本研究においては現在の賃料の比較を行うため、類似した構造や同規模の建物であれば現在費用であるところの経常経費による賃料への影響に差は生じないと考える。一方、初期投資額については建物を建てた時点の税制により課税が行われているため、控除対象外消費税額の発生額はその時点の税制による。よって同規模の賃貸マンションであれば建築時期の物価のみでなく消費税制の影響により初期投資額が異なることとなる。消費税導入以後、税率の引き上げなどがあったことから、初期投資額に対する控除対象外消費税額の影響は徐々に大きくなっているものと思われる。したがって、賃料を床面積の一次関数で表す場合  $II_V$ 、 $II_F$  が控除対象外消費税額の増加とともに膨らみ、税制の変化前後の値を比較すると賃料に対する床面積の単回帰係数と定数項が増加すると予測される。

また同じ税制の下で建てられた類似した構造の物件同士であれば初期投資額がほぼ同等であると考えられるが、控除対象外消費税額の発生額は、課税売上が生じる事業と非課税売上が生じる事業を同時に行っている場合などには、事業者の事業構成等により変化することとなる。この場合、前節の家賃  $Y$  の算式に表示されない要素により賃料の決定が攪乱されるため、賃料の課税区分の変更<sup>55</sup>とともに同規模の物件における賃料の分散値が増加するものと予測できる。またマンション賃料が非課税とされた後では税率の上昇によって控除対象外消費税額の発生額が変わるため、やはり同規模の物件における賃料の分散値が上昇する。ただし、物価の変動による分散値の変化も当然に考えられるため、これらを注意深く区分する必要がある。

以上の結果を確認することができ、それが消費税制以外の他の要因で説明されないのであれば、消費税制の変化による控除対象外消費税額の発生額増加がマンション賃料を押し上げた結論付けられ、ゆえに控除対象外消費税額は転嫁されることを実証することができる。

### 第3章 マンション賃料が示す前段階税額控除否定の問題点

#### 第1節 賃貸マンションの賃料をめぐる税制の変化と賃料

マンション賃料に対する床面積の単回帰係数について時間変化を追っていくわけだが、具体的にどの時点の変化を見ていくべきなのか、まずは時系列順に税制の変遷を追って確かめる。

平成元年4月から導入された消費税だが、それより前の取引は当然のことながら消費税の影響は受けていない。導入後と比較するために明記するならば、売上に対する課税は0であり、仕入れ段階における税額も0である。したがって消費税導入以前において建築された物件については控除対象外消費税額も発生せず、それが売値である賃料に反映されることはないと予測される。

現在でこそ、居住用家屋の賃貸は消費税の非課税項目に挙げられているが、消費税の導入当初は課税の対象とされていた<sup>56</sup>。また、導入後に賃貸用マンションの取得にも同様に消費税が課されることとなる。このため、マンション賃料については賃料に3%の消費税が課され、賃貸用の家屋を取得した場合にも消費税が課される。しかし、家屋の取得に要した消費税額は課税売上にのみ要する仕入れに係る消費税額であり、仕入税額控除の対象となった。したがって、現在のように賃貸用家屋を取得しても控除対象外消費税額が発生することはない<sup>57</sup>。

平成3年10月改正消費税法が施行され、以後居住用家屋の賃貸は非課税とされた<sup>58</sup>。したがって賃料に対して税は課されないが、賃貸用の家屋を取得した場合に課される消費税額についてはその他の資産の譲渡等にも必要とする仕入れに係る消費税額として、仕入税額控除の対象外とされる。そのためこれ以後に引渡しを受けた物件については消費税額の仕入税額控除を行うことができなくなり、控除対象外消費税額を構成することとなった。

平成9年4月消費税の税率が変更される。税率は消費税4%と地方消費税1%を合わせて5%とされた<sup>59</sup>。居住用家屋の賃料は非課税のままであるが、これ以後に取得する賃貸用の家屋については5%の消費税が課される。そして、その消費税額はその他の資産の譲渡等にもよる仕入れに係る消費税額として仕入税額控除の対象外とされ、控除対象外消費税額を構成する。

本稿でははじめに昭和55年1月以降の期間を税制の変遷に合わせて①消費税導入以前（昭和55年1月から平成元年4月まで）、②消費税導入後から住宅の賃料が非課税とされるまで（平成元年4月から平成3年9月まで）、③住宅の賃料が非課税とされた後から税率が変更されるまで（平成3年10月から平成9年3月まで）、④税率が変更された後から現在まで（平成9年4月から平成23年6月まで）の4つに分け、それぞれの期間に建築された物件の比較を行う。なお築一年以内のいわゆる新築物件に該当するものは賃料に新築プレミアムが反映されるため比較の対象から除外する。

図3-1から図3-4に上記4つの期間に建築された調査対象物件に係る床面積と賃料の関係を示す<sup>60</sup>。各時期で床面積と賃料の強い相関関係が改めて確認できる。賃料に対する床面積の単回帰係数を見ると住宅の賃料が非課税とされた平成3年10月以降に建築された物件、さらに税率が上昇した平成9年4月以降に建築された物件において大幅な上昇が認められる。一方、消費税導入直後と消費税導入前の期間で賃料に対する床面積の単回帰係数を比較すると多少の数値の上昇は見られるものの他の二つの税制改正前後の変化に比べて、上昇幅が小さいことがわかる。線形近似式の定数項の値は多少の変化はあるもののいずれの期間においても概ね1万6,000円前後を示している。

消費税導入直後の期間においてはマンション取得時の消費税は課税売上にもみ対応する仕入れに係る消費税額に該当するため、仕入税額控除の対

象とされ、控除対象外消費税額になることはなかった。しかし、住宅の賃料が非課税とされた平成3年10月以降はマンションの取得に係る消費税額は「その他の資産の譲渡等にもみ対応する仕入れに係る消費税額」とされ、仕入税額控除の対象とはされずに控除対象外消費税額となった。さらに、税率が3%から5%に引き上げられた後は控除対象外消費税額の発生額が増加することとなった。図3-1から図3-4に示すように分析から得られた結果はこれらの税制の変化と一致する。一方、消費税導入前後の賃料に対する床面積の単回帰係数の変化は、控除対象外消費税額とは無縁であり、それ以外の要素によるものであると推測される。おそらくは経年劣化による差、あるいは賃料の分散がもたらす単回帰係数に関する理論値からの数値計算上の誤差と思われる。

賃料に対する床面積の単回帰係数は平成3年度下期から平成8年度と平成9年度から平成23年度のグラフにおいて増加しており、前章4節での予測の通り、課税区分の変更や税率の上昇といった控除対象外消費税額の発生要因とともに増加したものと考えられる。しかし、一方で線形近似式の定数項部分は大きな変化を見せることはなかった。前章2節で述べた賃料の決定式において初期投資額には面積に依存しない要素 $II_T$ が含まれるとした。これは例えば部屋の中のキッチンやバス・トイレ、柱部分のコストであって部屋の規模とは直接関連しないものが該当した。賃料に反映されるのはこうした投資額のうちの毎月の回収額分である。しかし、これらのコストを貸家業者が正確に把握することは実際のところ困難であるかもしれない。これらの各部屋に固定的なコストを正確に把握しているのはアパートやマンションを建築した建築業者である。無論、賃貸業者に対し工事費用の内訳の開示はあるはずだが、計画段階の概算値で示された場合や他の工事費との合計額で提示された場合、正しい金額を知ることはできず、あるいはこれらの設備と水道管やガス管との接続などの工事費用がある場合には、部屋ごとにこれらの費用が異なる可能性もあり個別帰属額を明確

図3-1 昭和54年度～昭和63年度に建築された物件の床面積と賃料の関係

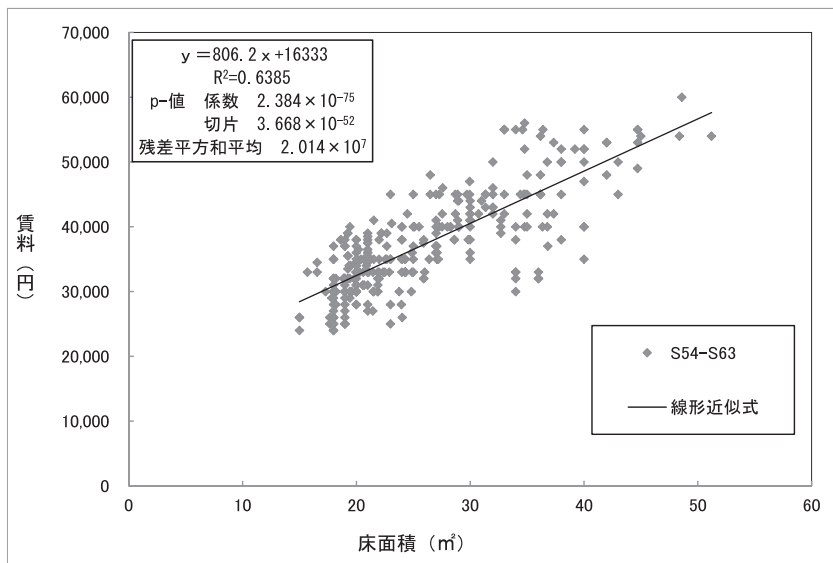


図3-2 平成元年度～平成3年度上期に建築された物件の床面積と賃料の関係

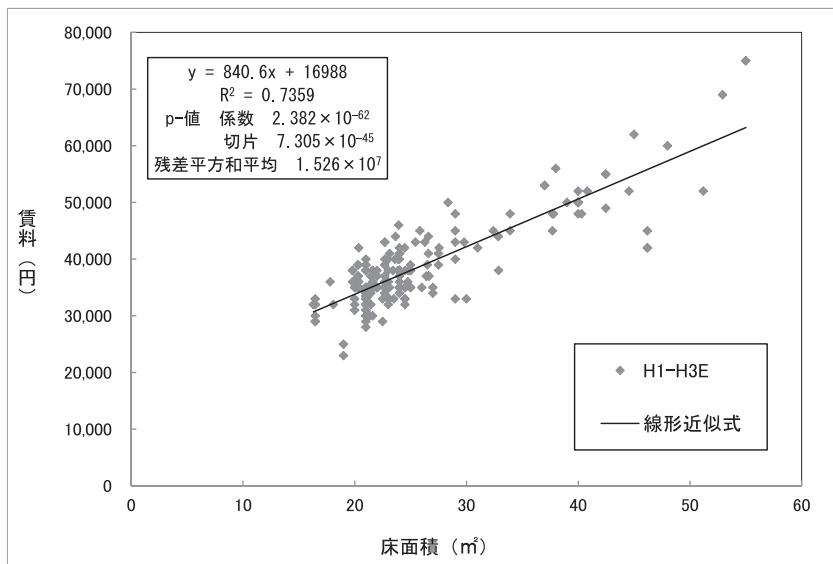




図3-3 平成3年度下期～平成8年度に建築された物件の床面積と賃料の関係

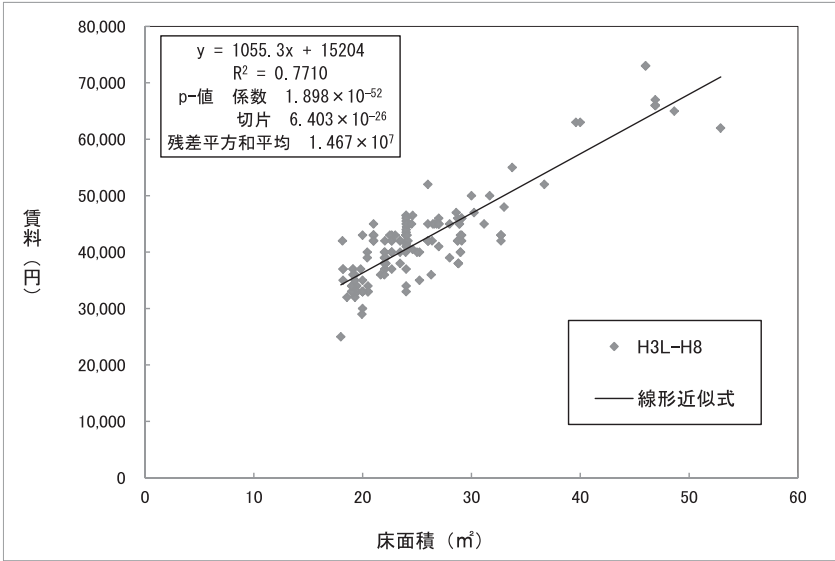
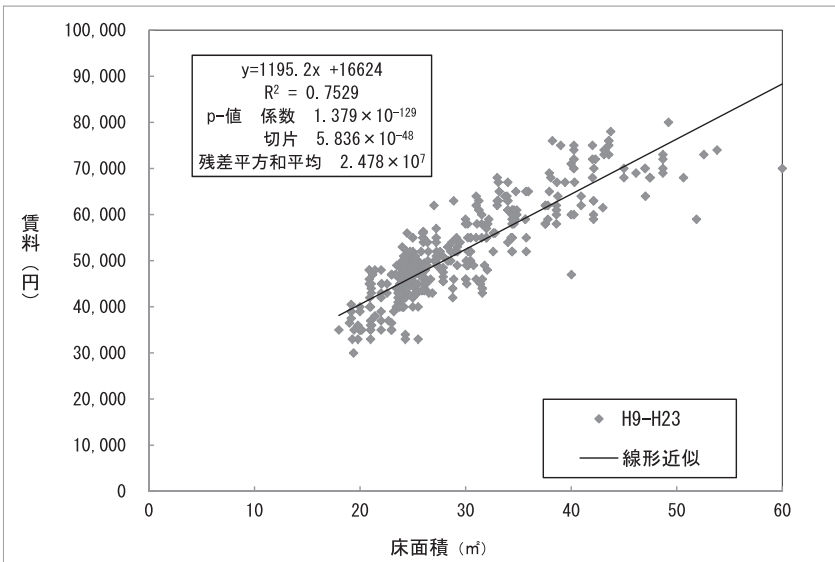


図3-4 平成9年度～平成23年度に建築された物件の床面積と賃料の関係



に把握することが困難である。また部屋ごとに間取りや面積が極端に異なるアパートやマンションは少なく、賃貸物件の床面積に依存しないコストの個別帰属額を正確に把握する必要性に乏しい。そのため貸主は初期投資額についてすべて床面積を基準とする規模に依存するコストとして認識している可能性がある。

賃料に対する床面積の単回帰係数の上昇幅については床面積に係る係数がすべて初期投資額に関する値で構成されるとしても3%や5%といった税率の増加率を超える変化を見せている。これについては後ほど別の形で詳細に検討することとする。

次に線形近似式に対する各データの残差平方和について考察する。床面積と賃料の関係を全てのデータについて残差平方和を最小になるように説明したのが近似直線の意味である。これは、複数の賃貸マンションオーナーによる1以上の物件の評価について、もっとも平均的な評価を表していると言える<sup>61</sup>。また、近似直線からのズレである残差はその平均的评价からのズレである。

平均的评价からのズレと表現したが、これは測定誤差ではなく、有意な差である。その原因には大きく分けて二つの意味合いがある。一つは床面積を含めた他の物件の条件との間に差がない場合に、貸し手の評価が平均的评价からずれているために起こる評価の差異である。もう一つは他の物件との間に床面積以外の要素について明確な差があるために評価が異なる条件の差異である。本研究においてはこれらを区別することはできない。しかしながら、控除対象外消費税額の発生額が事業者によって異なる場合、ズレが生じやすくなることは予測できる。

床面積とは物件の規模の代理変数であるが、投資額そのものではない。控除対象外消費税額により投資額が増加し、その発生額が課税売上割合などに依存して事業主ごとで異なる場合、床面積を基準とするところの個々の物件に対する賃料の評価の差異が、控除対象外消費税額が発生する以前

や税率の引き上げ以前に比べ分散させられる。そのため残差平方和が増加すると予測される。

しかし、図3-1から図3-4においては、平成9年度から平成23年度に建築された調査対象物件のデータで残差平方和の値が最も大きいものの、次いで大きいのが消費税導入以前に建築された調査対象物件、その次に平成元年4月から平成3年上期の間に建築された調査対象物件、最後に平成3年度下期から平成8年度の間には建築された調査対象物件の順となっており、予想と異なる結果が得られた。

さらに、細かい変化を追うために築年度別の賃料に対する床面積の単回帰係数の変化を調べることにする。表3-1は築年度別の調査対象物件に係る賃料に対する床面積の単回帰係数と単回帰係数に関する統計情報である。

単回帰係数の計算は税制の変遷に合わせるため築年度で区切って行った。なお平成3年度は4月から9月までと、10月から3月までの期間で居住用家屋の賃料に対する消費税制度が異なるため、年度を半分に分けて計算を行った。

結果として各年度ともおおむね賃料と床面積の間に強い相関関係が認められる。しかし、単回帰係数の値そのものは安定しているとは言えず、年度間でのバラつきが激しいのが分かる。

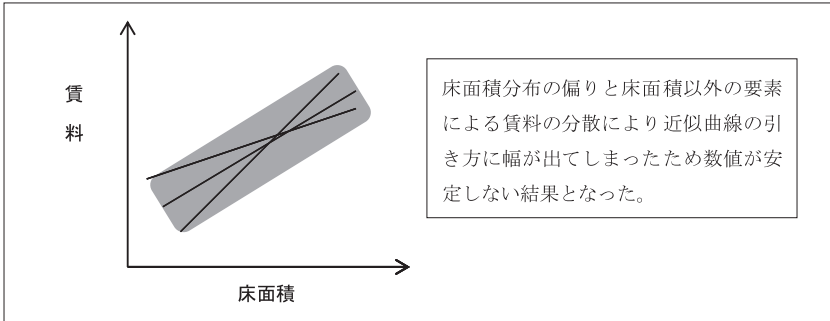
単回帰係数の値が安定しない理由は各年度のデータ数が少なく、築年度ごとに床面積の分布に偏りがあることと床面積以外の要素で生じる賃料評価の差異により図3-5に示すように最小二乗法により描かれる近似直線の線分の傾きが不安定となり、賃料に対する床面積の単回帰係数は安定しない結果となったと推測できる。

表3-1 年度別賃料に対する床面積の単回帰係数

年度	単回帰係数	単回帰係数p-値	データ数	相関係数 $R$	床面積平均値 (㎡)		
昭和	54	993.2	$5.382 \times 10^{-2}$	8	0.6988	27.95	
	55	719.9	$3.994 \times 10^{-4}$	14	0.8137	31.00	
	56	502.3	$7.469 \times 10^{-2}$	10	0.5866	25.14	
	57	1080.0	$1.345 \times 10^{-6}$	24	0.8135	21.27	
	58	619.4	$9.763 \times 10^{-10}$	29	0.8690	26.55	
	59	985.6	$6.755 \times 10^{-19}$	47	0.9107	22.99	
	60	1012.1	$1.256 \times 10^{-14}$	43	0.8770	29.40	
	61	775.7	$1.513 \times 10^{-7}$	23	0.8593	23.48	
	62	807.0	$1.536 \times 10^{-10}$	43	0.7975	26.64	
	63	506.9	$8.262 \times 10^{-11}$	93	0.6104	25.75	
	平成	1	864.1	$1.158 \times 10^{-34}$	110	0.8683	25.99
		2	816.4	$1.007 \times 10^{-26}$	87	0.8613	25.28
		3 上期	968.3	$5.621 \times 10^{-3}$	14	0.6968	26.16
3 下期		849.4	$1.233 \times 10^{-2}$	13	0.6694	22.37	
4		1080.8	$2.049 \times 10^{-11}$	21	0.9543	30.64	
5		1349.0	$3.660 \times 10^{-1}$	4	0.6340	26.58	
6		2226.0	$4.591 \times 10^{-7}$	24	0.8323	22.38	
7		907.2	$1.566 \times 10^{-10}$	48	0.7701	25.29	
8		1206.2	$4.332 \times 10^{-20}$	50	0.9110	25.14	
9		1081.1	$4.122 \times 10^{-10}$	40	0.8041	23.18	
10		1190.2	$5.182 \times 10^{-9}$	25	0.8552	26.59	
11		1070.5	$9.334 \times 10^{-9}$	19	0.9290	33.27	
12		1187.6	$1.853 \times 10^{-10}$	23	0.9279	24.48	
13	961.9	$2.973 \times 10^{-9}$	15	0.9688	27.30		
14	941.0	$1.049 \times 10^{-12}$	27	0.9344	28.30		
15	653.5	$4.067 \times 10^{-8}$	45	0.7123	27.04		
16	1414.1	$2.863 \times 10^{-14}$	34	0.9164	30.97		
17	1003.2	$1.915 \times 10^{-15}$	43	0.8884	31.21		
18	1385.6	$1.231 \times 10^{-25}$	54	0.9383	31.10		
19	979.8	$1.502 \times 10^{-8}$	33	0.8061	33.89		
20	1250.1	$2.583 \times 10^{-11}$	25	0.9276	30.20		
21	1574.3	$4.668 \times 10^{-4}$	15	0.7893	31.58		
22	780.3	$9.334 \times 10^{-4}$	7	0.9522	30.56		
23	1603.4	$5.605 \times 10^{-4}$	17	0.7476	26.95		

出所：有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成

図3-5 賃料に対する床面積の単回帰係数が安定しない理由



## 第2節 賃料の㎡単価分析

賃料に対する床面積の単回帰係数の時間的変化をより細かく理解するためには、築年度ごとの単回帰分析とは異なる手法が必要となる。再び家賃  $Y$  を床面積  $S$  で決定する算式に着目し、この算式について  $A$  を単回帰係数、 $B$  を定数項として単純な式で表現するならば次式で表される。

$$Y = A \times S + B$$

ここで両辺を  $S$  で割ると家賃の㎡単価を計算する算式となる。

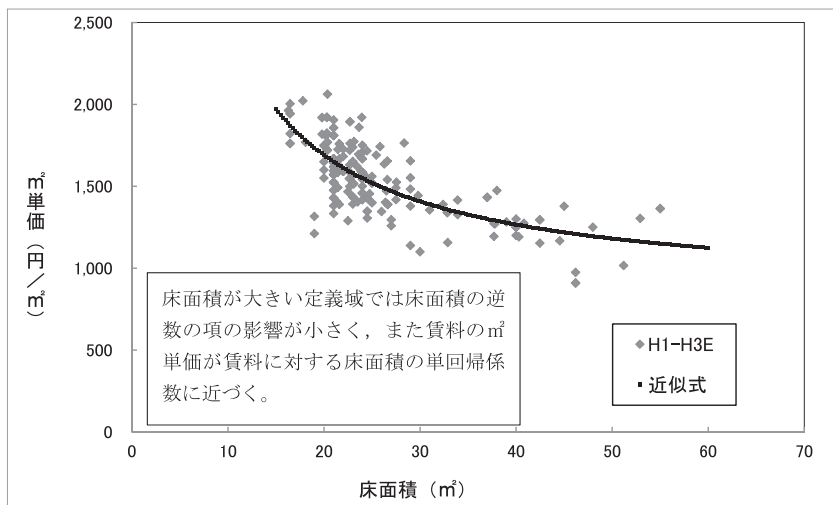
$$Y/S = A + B/S$$

この算式が示しているのは床面積の逆数について変化が少ない範囲で賃料の㎡単価を比較することで賃料に対する床面積の単回帰係数の差を観測できるということである。また、床面積の逆数が小さい、面積の大きい物件どうしの比較では定数項の影響が小さいことから賃料に対する床面積の

単回帰係数そのものを観測できるということを示している。

床面積と賃料の $\text{m}^2$ 単価の関係は図3-6に示すように双曲線グラフを上方に平行移動したグラフとなる。図3-6は平成元年4月から平成3年9月までの間に建築された調査対象物件について床面積と賃料の $\text{m}^2$ 単価の関係を示したものである。図3-6の賃料の $\text{m}^2$ 単価データに着目すると面積が小さい範囲では、分母が小さいため残差が大きくなることが確認できる。これは面積が小さいために一般的に1,000円単位で定められる賃料のわずかな差が大きく反映されるためと思われる。また、近似式が描く曲線は図3-2において線形近似式で表される直線に対応する。近似式が描く曲線に着目すると床面積が大きい定義域では一定の値に収束することが分かる。賃料の $\text{m}^2$ 単価  $Y/S$  の算式を面積で微分した場合、1階微分の値は定数項 $B$ に床面積 $S^{-2}$ を乗じた関数となる。このとき概ね $30\text{m}^2$ を超えたあたりから $S^{-2}$ の値が $10^{-3}$ の桁から $10^{-4}$ の桁と一桁下がり変化の割合が急激に

図3-6 平成元年度～平成3年度上期に建築された物件の床面積と賃料 $\text{m}^2$ 単価の関係



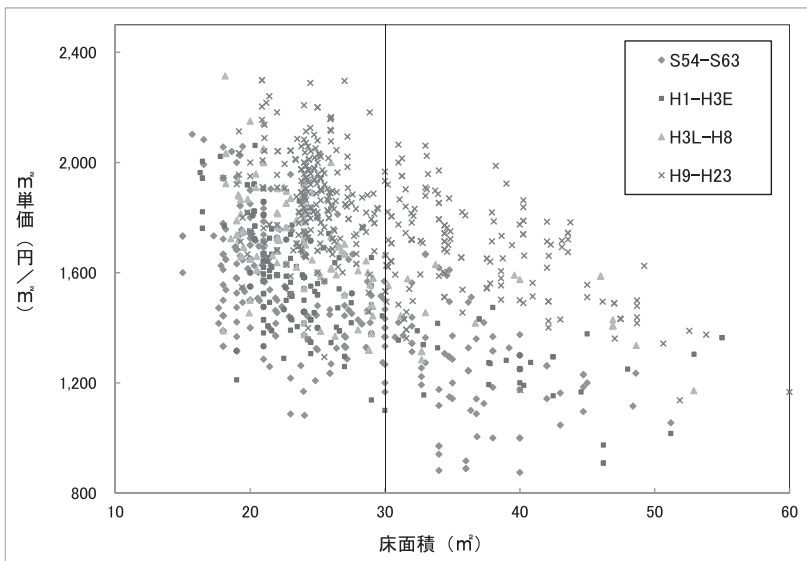
出所：有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成

小さくなって、近似式で表される関数は一定の値に収束する。したがって、 $m^2$ 単価の分析においては特に $30m^2$ 以降の物件の比較を中心に行えば残差や定数項 $B$ の項の影響を極力除外して、単回帰係数 $A$ の差を観測することが可能である。

図3-7は、賃料の $m^2$ 単価と床面積の関係を消費税制の異なる4つの時期について重ねた図である。 $30m^2$ 未満の床面積においては、4つの時期ごとの違いが判然としないが、 $30m^2$ 以降では $m^2$ 単価の値が建築時期ごとで賃料 $m^2$ 単価が明確に異なることが判別できる。

賃料の $m^2$ 単価を建築時期ごとで比較するためには、定数項 $B$ を含む項がデータごとで大きく異なることのないように、比較する物件の床面積を、床面積の逆数の値が0.01以上変動しない範囲で区切って築年月ごとの賃料の $m^2$ 単価の比較を行う。

図3-7 各時期に建築された物件の床面積と賃料 $m^2$ 単価の関係の比較



出所：有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成



図3-8 16.67㎡以上20㎡未満の物件に関する建築時期と賃料㎡単価の関係

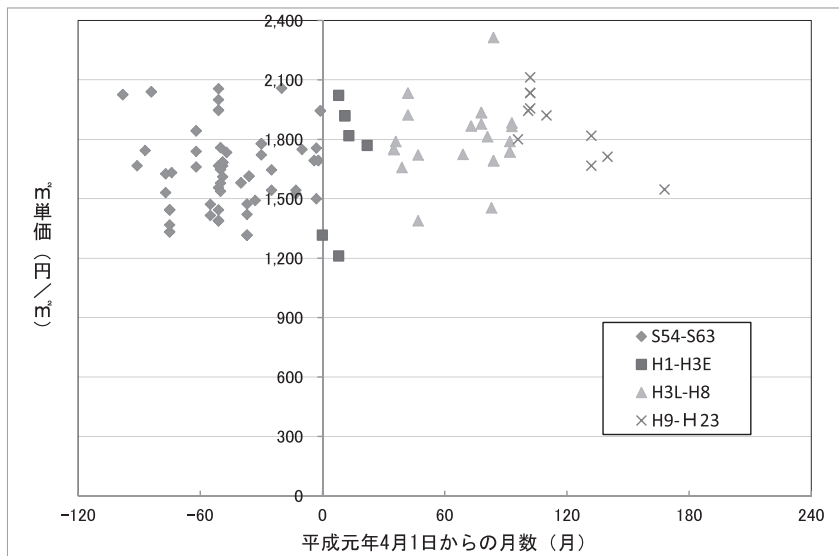


表3-2 図3-8の賃料㎡単価に関する統計データ

建築時期 (年度)	平均	分散	データ数	時間 $R^2$	時間単回帰係数
昭和54-昭和63	1654	$4.075 \times 10^4$	73	0.0009	0.2367
平成1-平成3上期	1711	$8.630 \times 10^4$	7	0.2100	22.02
平成3下期-平成8	1802	$3.111 \times 10^4$	26	0.0097	0.7673
平成9-平成23	1868	$2.785 \times 10^4$	11	0.7160	-6.479

図3-8は床面積が16.67㎡以上20㎡未満の調査対象物件に関して、図3-9は床面積が20㎡以上25㎡未満の調査対象物件に関して、図3-10は床面積が25㎡以上33.33㎡未満の調査対象物件に関して、図3-11は床面積が33.33㎡以上50㎡未満の調査対象物件に関して、図3-12は床面積が30㎡以上の調査対象物件に関して、物件の建築時期と賃料の㎡単価の関係を示している。物件の建築時期は消費税制度の変化と照らし合わせるために平成元年4月を起点として、その時点からの月数で表している<sup>62</sup>。また

図3-9 20㎡以上25㎡未満の物件に関する建築時期と賃料㎡単価の関係

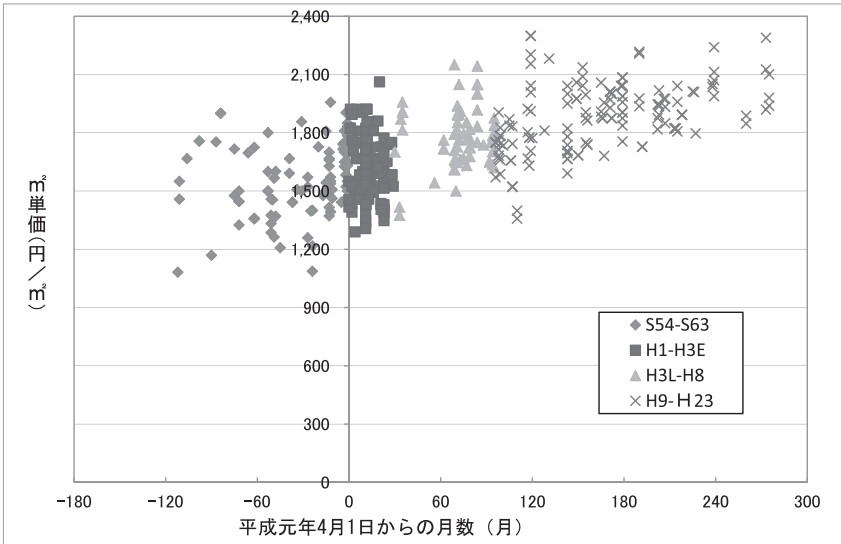


表3-3 図3-9の賃料㎡単価に関する統計データ

建築時期 (年度)	平均	分散	データ数	時間 $R^2$	時間単回帰係数
昭和54-昭和63	1556	$3.158 \times 10^4$	110	0.0544	1.334
平成1-平成3上期	1617	$2.353 \times 10^4$	131	0.0162	-2.716
平成3下期-平成8	1783	$2.316 \times 10^4$	74	0.0215	1.346
平成9-平成23	1882	$3.061 \times 10^4$	144	0.2220	1.708

表3-2は図3-8に関して、表3-3は図3-9に関して、表3-4は図3-10に関して、表3-5は図3-11に関して、表3-6は図3-12に関して、税制の違いに応じて区分した4つの建築時期別の調査対象物件グループに係る賃料㎡単価の平均値、分散値、データ数、賃料㎡単価に対する時間の単回帰係数と両者の重相関係数をそれぞれ表している<sup>63</sup>。

表3-2について、20㎡未満と床面積が小さい物件であることから賃料㎡単価の分散値が大きいことが言える。また分散値が大きいため建築時期

図3-10 25㎡以上33.33㎡未満の物件に関する建築時期と賃料㎡単価の関係

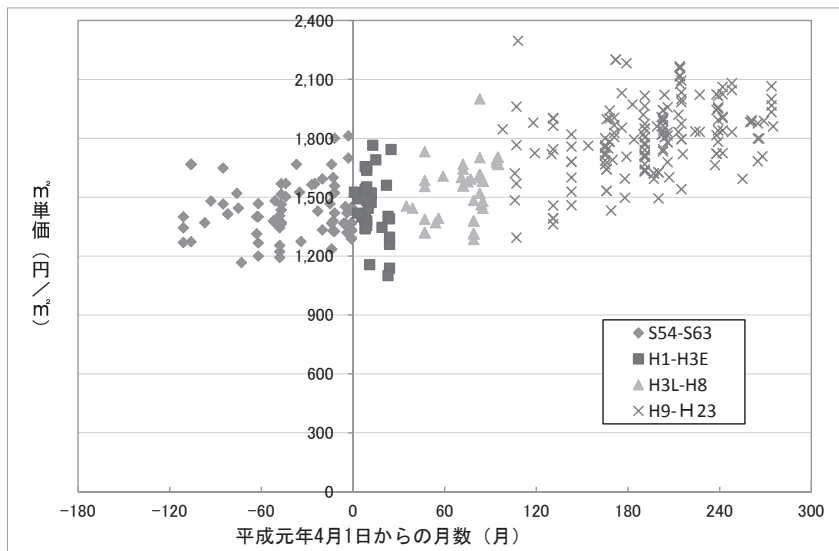


表3-4 図3-10の賃料㎡単価に関する統計データ

建築時期 (年度)	平均	分散	データ数	時間 $R^2$	時間単回帰係数
昭和54-昭和63	1425	$1.849 \times 10^4$	83	0.0006	$-9.913 \times 10^{-2}$
平成1-平成3上期	1447	$2.437 \times 10^4$	35	0.0503	-5.073
平成3下期-平成8	1537	$2.119 \times 10^4$	48	0.1586	3.459
平成9-平成23	1812	$3.271 \times 10^4$	167	0.1269	1.533

ごとにおける平均値の差を捉えづらく、その差が時間の影響によるものなのか税制の影響によるものなのかを判別できない。

時間の影響については賃料㎡単価の分散が大きいため有意水準を満たさない程の低い精度のものであるが、時間に対する単回帰係数の数理計算上の値は3つの時期で10未満の値を示しており、賃料㎡単価の平均に対しては小さいことが分かる<sup>64</sup>。

表3-3について各建築時期の賃料㎡単価の分散値が全体的に表3-2

図3-11 33.33㎡以上50㎡未満の物件に関する建築時期と賃料㎡単価の関係

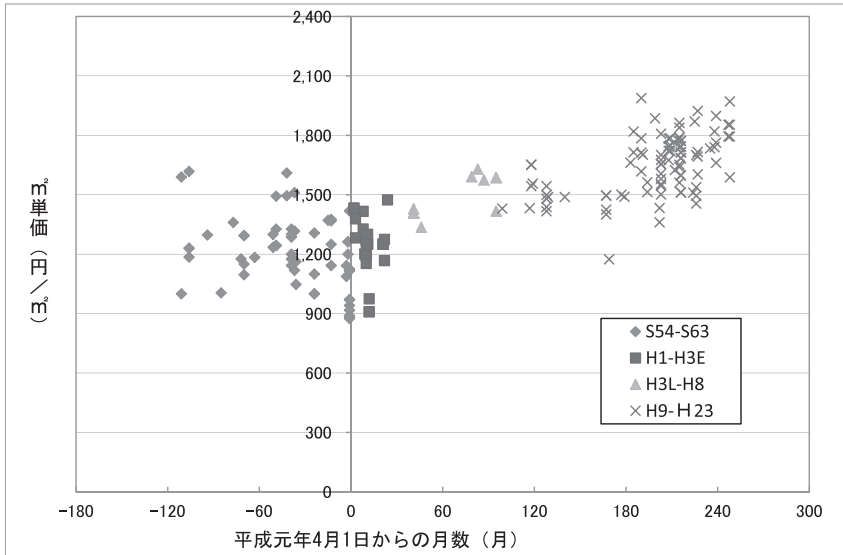


表3-5 図3-11の賃料㎡単価に関する統計データ

建築時期(年度)	平均	分散	データ数	時間 $R^2$	時間単回帰係数
昭和54-昭和63	1208	$3.227 \times 10^4$	61	0.1346	-1.973
平成1-平成3上期	1246	$1.886 \times 10^4$	27	0.0268	-3.651
平成3下期-平成8	1488	$9.931 \times 10^3$	11	0.5729	3.154
平成9-平成23	1651	$2.244 \times 10^4$	95	0.2890	2.258

より小さくなっていることが分かる。表3-3の中で比較すると消費税導入前の物件で大きく、その後いったん小さくなるが平成9年度以降の物件で再び大きくなっている。控除対象外消費税額の影響が強くなると考えられる平成3年度下期から平成8年度の間建築された物件で賃料㎡単価の平均値が前の時期に比べ160円以上増加していることがわかる。平成9年度以降に建築された物件についても同じく平均値に大きな上昇がみられる。

時間の影響については精度が未だ低いものの単回帰係数の絶対値が各時

図3-12 30㎡以上の物件に関する建築時期と賃料㎡単価の関係

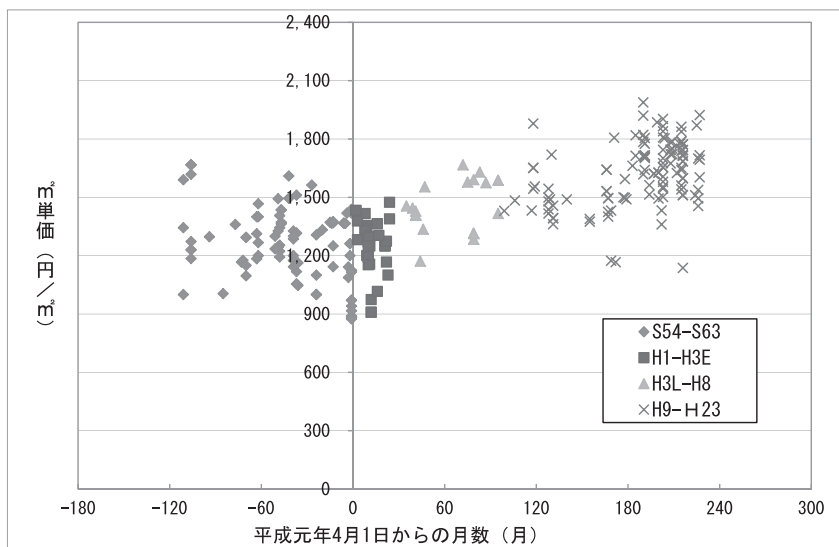


表3-6 図3-12の賃料㎡単価に関する統計データ

建築時期 (年度)	平均	分散	データ数	時間 $R^2$	時間単回帰係数
昭和54-昭和63	1263	$3.398 \times 10^4$	92	0.1214	-1.913
平成1-平成3上期	1253	$1.812 \times 10^4$	37	0.0210	-3.173
平成3下期-平成8	1451	$1.715 \times 10^4$	21	0.1116	2.042
平成9-平成23	1626	$2.599 \times 10^4$	123	0.1623	1.975

期とも1月0～3円の範囲内であり、数理計算上大きくないことが分かる。決定係数も小さく、賃料㎡単価と時間の相関関係は薄いことが分かる。

表3-4について表3-3に比べ各建築時期の分散値が全体的により小さくなっている。表3-4の中で比較すると平成3年度下期から平成8年度までの建築物件で一度下がるものの、税制の改正に伴い上昇傾向にある。建築時期が平成3年度下期から平成8年度までの物件と平成9年度から平成23年度までの物件で、それぞれ前の建築時期に比べそれぞれ90円、

275円と賃料の㎡単価の平均値に大きい差がみられる。消費税導入前と導入後で平均値に差がほとんどないことも鮮明になった。

時間の影響については、25㎡未満のデータと同様に時間に対する単回帰係数が1月数円程度の影響にとどまっている。決定係数も低く、賃料㎡単価と時間の相関関係はやはり薄いことが分かる。

表3-5について、消費税導入前の物件を除き各時期の分散が表3-4に比べ全体的にさらに小さくなっていることが分かる。表3-5の中で比較すると消費税導入前の物件で大きく、その後いったん小さくなるが平成9年度以降に建築時期において再び大きくなっている。データ数が少ないものの、控除対象外消費税額が発生する平成3年度下期から平成8年度までに建築された物件に係る賃料㎡単価の平均値について、それ以前の建築時期における物件に係る平均値と明らかに異なることが図3-11上で視認できるようになった。

時間の影響については平成元年から平成3年度上期までの物件を除き有意水準を満たすなど妥当性の精度が高まり、時間に対する単回帰係数が1月数円程度であることが鮮明になった。

最後に床面積が30㎡以上の物件を使って詳細な分析を行う。賃料の㎡単価は床面積に対する賃料の単回帰係数 $A$ と床面積の逆数の項で構成されると考えられるが、前述したように30㎡以降において床面積の逆数の項の影響が大幅に小さくなる。図3-6に見るように30㎡以降で、各時期の賃料㎡単価が一定の値に急激に収束するよう見えるのはこのためであった。なお、理論的にこれらは賃料に対する床面積の単回帰係数に収束すると考えられ、当初の目的であるところの賃料に対する床面積の単回帰係数の時間変化を観測するのに適しているといえる。

表3-6について賃料㎡単価の平均値については消費税導入前と導入後では、差が見られないのに対し、居住用家屋の賃貸が非課税取引とされた平成3年度下期からの平成8年度までに建築された物件においては、それ

以前の建築時期における物件に比べ200円近くの差が生じている。また、税率が引き上げられた平成9年度以降の物件に関する賃料㎡単価の平均値についても、前の建築時期に比較して170円以上の差が生じている。

図3-10や図3-11、図3-12より賃料の㎡単価の値は建築時期の違いには基本的に変化を示さず、税制の改正時期を境に急激に変化し、データの分布に段差が生じていることを視認することができる。特に図3-10では税率の引き上げ時の変化、図3-11では居住用家屋の賃貸の課税区分の変更時、図3-12ではその両方の変化を確認できる。

消費税制の違いで区分される4つの時期に建築された調査対象物件の各グループについて、各時期の賃料㎡単価の平均値、分散値、データ数を用いて、各グループの平均値に関して、その直前の時期に建築されたグループの平均値との間で、母平均の差の検定を行ったところ、消費税導入前のグループと消費税導入後から平成3年度上期までの期間に建築された物件のグループ間の比較では平均値に有意な差が認められなかったものの、その他の平均値の差の検定についてはそれぞれ有意な差が確認された。よって、平均値の有意な差が観測できた時期が、居住用家屋の賃料が非課税とされ控除対象外消費税額が生じることとなった平成3年度の上期と下期の間と、税率が5%に引き上げられて控除対象外消費税額の発生額が増加することとなった平成9年度の開始前後であり、居住用家屋の賃料に関する消費税制が大きく変化した時期と一致することとなる。

### 第3節 賃料㎡単価の時間変化と分散値に関する分析

税制の変化に合わせて賃料の㎡単価が変化しているがこれが真に税制の影響によるものなのか検証する必要がある。時間の経過や建築時期の違いにより生じる賃料への影響の要因としては税制以外にも、経年劣化や建築時期ごとの物価の変動が考えられる。まずは経年劣化による影響について考察する。



前述したようにキャッシュフロー計算をもとに借入金の利息返済額から賃料の必要最低額を求めることができる。そして時の経過により元金の返済額が累積し、結果利息額が減少することとなる。このとき理論的な賃料の必要最低額は減少する。しかし、建物の品質がさほど変化しなければ、事業者は先に入居した者との契約の整合性を考えて、後に入居した者の家賃と先に入居した者の家賃との間に大きな差を設けるようなことはしないだろうと考えられる。また借入金の返済期間が建物の一般的な耐用年数に比して短いことを考えれば、経年劣化による賃料の減少額は、家賃の最低必要額の変化よりも建物の品質劣化に合わせて評価するものと思われる。

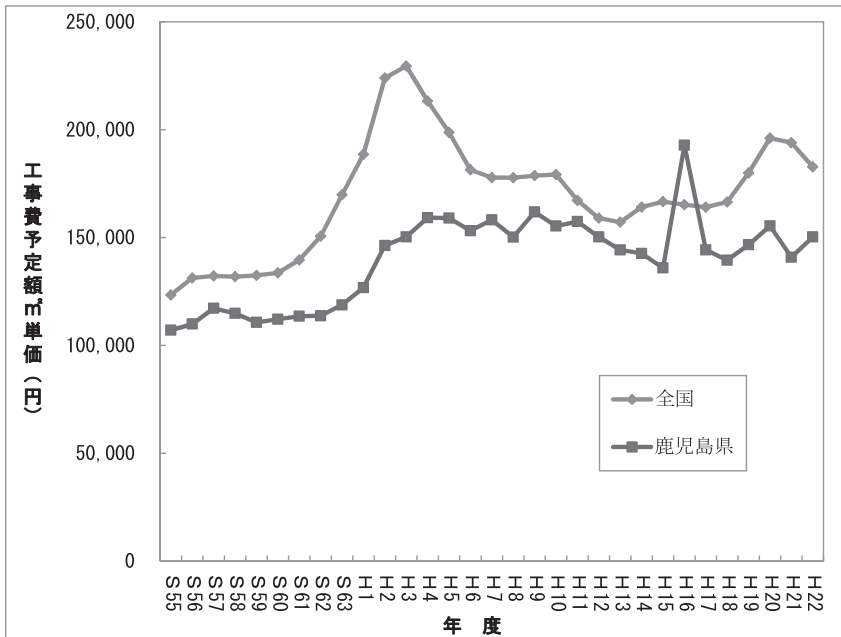
以上のような理由から、賃貸事業開始後の賃料の減少額は資金繰り計算から求められる必要最低額ではなく、建物の品質の変化に依存すると考えられる。表3-6より時間に対する賃料 $m$ 単価の単回帰係数は1月数円程度と小さい。しかし時間に対する賃料 $m$ 単価の単回帰係数の計算は精度が不確かである。一方、建物の耐用年数を50年とし、建築当初の賃料の $m$ 単価が1,800円前後であった場合の減価償却計算により一月あたりの時間の $m$ 単価への影響額を計算すると、 $1,800 \div (50年 \times 12ヶ月) = 3円$ と計算できる。現実には耐用限界の建物でさえ賃料を有することから、一カ月当たりの影響額は3円よりも小さくなるはずである。

したがって減価償却理論上も時間に対する賃料 $m$ 単価の単回帰係数の実測上も時間の影響は短期的には無視ができる、あるいは緩やかな変化しか示さないだろうことが分かる。無論、数十年のスパンで比較した場合にはその影響度は無視できるものでないだろうが、経年劣化による影響では税制の改正時期の前後に生じる賃料の $m$ 単価の平均値の急激な変化を説明できないこととなる。特に表3-6における消費税導入後の時期から居住用家屋の賃貸が非課税とされた時期にかけた賃料 $m$ 単価の平均値の増加200円は、集計期間の月数から、時間に対する賃料 $m$ 単価の単回帰係数を約3円程度としても説明できない<sup>65</sup>。なによりなだらかな変化を示す経年劣化

では図3-12にみるような、税制改正時の段差を説明できない。

次に建築費用に関する物価の変動による影響を考察する。図3-13は『建築統計年報』（昭和56年度版～平成23年度版）より作成した各年度の工事費予定額の㎡単価の推計値である。推計値の計算は『建築統計年報』に記載されている各年度の「構造別、用途別－建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表に記載されている鉄筋コンクリート造の居住専用住宅および居住専用準住宅に関して工事費予定額の合計額を床面積の合計で除して計算した値である。この数値は各年度の鉄筋コンクリート造の居住用住宅の㎡あたりの工事費用予定額の平均値であり、工事費に関する一種の相場である。この工事費予定額の㎡単価の平均値を日本全国と鹿児島県について計算した。

図3-13 年度別RC造物件の工事費予定額の変遷



出所：国土交通省『建築統計年報』を基に筆者作成

全国平均の値は年度ごとの変化が激しいものの、鹿児島県の工事費用㎡単価の推計値は平成元年度と平成2年度の間を境に110,000円前後から150,000円前後に変化したのみで、その後は一部の年度を除き150,000円前後で安定している<sup>66</sup>。

鹿児島県の平成2年度前後における工事費用予定額㎡単価の変化は、時期的に平成2年度以降の家賃に影響していると予測できるが、どの程度影響したかまでは本研究の範囲内では推計できない。平成3年度下期から平成8年度までの間に建築された物件の賃料㎡単価に関する平均値に影響を与えた可能性は否定できない。しかし、税率引き上げの前後に生じた賃料㎡単価に関する平均値の変化を説明はできないため、賃料の㎡単価の変化は工事費用予定額㎡単価の変化のみで説明はできないと考えられる。

以上のことから、消費税制の改正時期前後で生じる賃料の㎡単価の変動は、経年劣化や建築費用に関する物価の変動のみでは説明できない。また、これらのほかに賃料の㎡単価に関するこの変化をうまく説明できる要素は見当たらない。したがって、これらの変化は税制の変化によるものと理解するのが妥当であると言える。

しかしながら、平成3年度下期から平成8年度の間には建築された物件と、平成9年度から平成23年度までの間に建築された物件に関する賃料㎡単価の平均値は、それぞれ直前の期間における賃料㎡単価の平均値を基準として、それぞれ19.4%、10.9%増加しており、明らかに税率以上の変化を示しているようにも思える。ここで、家賃 $Y$ の決定式に着目する。式中の期待利回りは実際の収入金額を見込むのはもちろんのこと、空室発生などによるリスクなども勘案して設定するものである。税制の変更により、初期投資額が変更前に比べてかさんでしまい、㎡単価を税制改正前に建築された物件よりも高く設定する物件では特に収入の逸失リスクの評価が高くなると考えられる。また、賃料の㎡単価が税制改正以前に建築された物件に比して高くなることに対する入居者への代替のサービスに係る費用な

どにより経常経費部分が高くなることも考えられる。こうした要因が税率以外の賃料の単価上昇の要因となっていると推測できる。

賃料は初期投資額と経常経費から構成される。会計上の利回り計算では賃料から経常経費を差し引いた収益部分は初期投資額に期待利益率を乗じたものである。このとき期待利益率には、この収益部分が初期投資額の何%を回収するものであるかという自己金融的效果を測定する意味と、初期投資額に対して何%の収益を上げたかという収益の効率性を測定する意味の二つの意味合いがある。おそらくはこれら二つの意味を合わせたものとして実務上は利用されていると考えうが、自己金融効果とはすなわち減価償却の目的そのものである。したがって、初期投資額を建物部分と土地部分に分解するならば建物部分に対する期待利益率の一部は建物の減価償却率で構成されることを意味する。

控除対象外消費税額の発生によりマンションの賃料が増加することが明確になったが、これは控除対象外消費税額により初期投資額が増加し、結果として減価償却額が増加したとも捉えられる。減価償却費は一定期間マンションやアパートの一室の使用収益権を他人に与えることにより費やした建物の取得価額の一部であり、賃貸サービスの原価である。つまりは控除対象外消費税額がこの原価を膨らましたと言える。したがって控除対象外消費税額は、財やサービスの取引の原価を構成し、これらの取引価格を上昇させるといえる。これはマンション賃貸業に限らず広く一般的な財やサービスの取引について当てはまるものと考えられる。

最後に賃料の㎡単価に関して分散値について前章で行った予測との差異を検証する。表3-6より、30㎡以上の物件に関する分散値については消費税導入前の物件で大きく、その後いったん小さくなるが平成9年度以降の物件で再び大きくなっていて、分散値については予測とは異なる変化を示した。

表3-2、表3-3、表3-4及び表3-5より消費税導入前の調査対

象物件に関する賃料の㎡単価については分散値が一般的に高い傾向があるといえる。これについては次のような解釈ができる。消費税導入前に建築された物件はすでに築後25年以上が経っている。建物自体が老朽化してきているほか、マンション等を建築する際の借入金の返済が完了する頃合いでもある。そのため、改装工事を行い商品としての品質を高めるための投資を行う物件が多いと考えられる。その際、改装工事費などの投資額を反映した賃料設定がなされるため、こうした物件の賃料が上昇する。しかし、すべての物件が改装工事を行うわけではないので、同時期に建築された物件の賃料の幅が広がり、分散値が上昇すると思われる。図3-9、図3-10、図3-11で消費税導入前の物件の賃料㎡単価について消費税導入後の物件の賃料㎡単価を明らかに上回る物件が散見されることが上記の説明を裏付けるものと言える。

また、賃料の㎡単価について平成3年度下期から平成8年度の間には建築された調査対象物件に関する分散値を見ると、いずれの面積区分においても平成元年度から平成3年度上期の間に建築された調査対象物件に関する分散値よりも小さいことがわかる。しかし、消費税導入後から平成3年度上期の間に建築された調査対象物件と税率が5%に引き上げられた平成9年度以降に建築された調査対象物件のみで比較を行うと表3-2、表3-3、表3-4及び表3-5より床面積が20㎡以上の区分においては、いずれも平成9年度以降の物件の方が、分散値が高い。

表3-2、表3-3、表3-4及び表3-5において床面積 $S$ は固定的であることから賃料の㎡単価の分散は次式で近似できる。

$$V(Y/S) = V(A) + \frac{1}{S^2} V(B)$$

定数項 $B$ は初期投資額と経常経費のうち賃貸物件の床面積に比例しないコスト $I_F$ 、 $OC_F$ で構成されている。図3-1から図3-4の分析で触れ

たようにマンションオーナーが $II_F$ を把握していないとすると定数項 $B$ は初期投資額を含まず、現在費用である経常経費だけで構成される。したがって調査対象物件のうち建築時期の異なるグループに関して賃料 $m^2$ 単価の分散値を比較しても差が生じない。また、表3-3と表3-6を比較すると面積の変化により表3-6における $V(B)$ の寄与は表3-3の半分以下になっているはずであるが、賃料 $m^2$ 単価の分散値の大きさに現れた変化は上から2桁目の数字である。したがって $30m^2$ 以上の床面積の物件では、 $V(Y/S)$ に対する $V(B)$ の寄与は $V(A)$ に比して小さいものと予測できる。

一方、単回帰係数 $A$ は初期投資額と経常経費のうち賃貸物件の床面積に比例するコストの面積当たりの単価 $II_V$ 、 $OC_V$ で構成されている。 $II_V$ は工事費用の $m^2$ 単価と同意義であり、現在費用である $OC_V$ とはその金額の決定が互いに独立な事象に起因すると考えられる。したがって分散値の増減が税率や工事費用相場の変動のみからもたらされ、すべてのマンション賃貸事業者が免税事業者に該当してプロラタ計算を用いていないものと仮定した場合、現在費用であるところの経常経費の額が建築時期によらず同規模の物件で一定であるならば、建築時期の異なる物件グループに関する賃料 $m^2$ 単価の分散の差は税率の増加割合 $r$ 、工事費用の $m^2$ 単価の増加割合 $R$ を用いて、次式で表すことができる。

$$\Delta V(Y/S) = (1+r)^2 (1+R)^2 V \left( II_V \times \left( a + \frac{1}{n} \right) \right) - V \left( II_V \times \left( a + \frac{1}{n} \right) \right) \quad 67$$

消費税導入直後は家屋の賃貸が課税取引に該当したため控除対象外消費税額が生じなかったが、家屋の賃貸が非課税とされた後は控除対象外消費税額が生じた。消費税導入後から平成3年度上期までに建築されたグループと税率5%に引き上げられた後に建築されたグループを比較すると、税率5%分の控除対象外消費税額が初期投資額に含まれているはずなので

$(1+r)^2=1.1025$ となり、 $V(B)=0$ かつ $V(OC_V)=0$ と仮定しても税率の変化による分散の増加割合は10%強であるはずである<sup>68</sup>。ところが分散値の増加割合は20㎡以上25㎡未満の調査対象物件では30%、25㎡以上33.33㎡未満の調査対象物件では34%、33.33㎡以上50㎡未満の調査対象物件では19%である。よって、税率の変化だけでは分散値の上昇を説明できない。

では、前述したように工事費用の㎡単価の変化が影響しているのだろうか。図3-13によると平成元年度から平成2年度にかけて工事費用の㎡単価が急激に増加している。この工事費用の増加が分散値の増加に結び付いた可能性がある。平成元年度から平成3年度上期は工事費用の単価が急激に変化していた時期でもあり、この急激な変化は当然にこの期間に建築された調査対象物件に関する賃料㎡単価の分散値を上昇させると予見させる。工事費用単価変動の影響を除外するために平成元年度築の物件の分散値と平成3年度下期から平成8年度の間には建築された物件及び平成9年度から平成15年度の間には建築された物件の分散値を用いて比較することにする。

工事費用の㎡単価が平成元年度に120,000円で、平成3年度から平成15年度まで150,000円であったとする。このとき、工事費用の相場の増加割合は25%であることから、 $(1+3\%)^2(1+25\%)^2=165\%$ 、 $(1+5\%)^2(1+25\%)^2=172\%$ であり、平成元年度に建築された物件の賃料㎡単価に関する分散値と比較した場合に、平成3年度下期から平成8年度の間には建築された物件、及び平成9年度から平成15年度の間には築物件の賃料の㎡単価に関する分散値の増加割合は、税率や工事費用相場の変動のみでは最大でそれぞれ65%、72%の変化までしか説明できない。

また、平成3年度下期から平成8年度の間には建築された物件と平成9年度から平成15年度の間には建築された物件の比較では工事費用の相場の影響はほとんどないと考えられるため、税制の影響のみを考えると最大で(1



$+5\%)^2 / (1+3\%)^2 = 3.9\%$ しか説明できない。

表3-7は床面積が30㎡以上の物件の賃料㎡単価に関する分散値を、平成元年度築の物件、平成3年度下期から平成8年度の間には建築された物件及び平成9年度から平成15年度の間には建築された物件の3つのグループに分けて集計したものである。増加割合は左がそれぞれ平成元年度築物件と平成3年度下期から平成8年度の間には建築された物件の比較、平成3年度下期から平成8年度の間には建築された物件と平成9年度から平成15年度の間には建築された物件の比較で分散値がどれほど増加したかを表すものである。また、右が平成元年度築物件と平成9年度から平成15年度の間には建築された物件のグループの比較で分散値がどれほど増加したかを表すものである。表3-7を見ると、賃料㎡単価の分散値は前章で予測したように税制の変更とともに増加していることが分かる。

分散値の増加割合について着目すると、それぞれ税率や工事費用の相場の変化のみで説明できるものではないことがわかる。特に税制の変化により控除対象外消費税額が生じることとなる平成3年度下期以降の物件における分散値の増加は、税率や工事費用の相場の変化の影響を100%ポイント前後も上回る変化を見せている。したがって、分散値の増加には税率の上昇や工事費用の単価の上昇以外の理由が存在することとなる。しかし、築年度が異なるだけの物件同士の比較では、現在費用であるところの経常経費に関する項目の分散値が影響しているとは考えづらい。あくまで、築年度の違いで生じる要素の影響であると考えられる。例えば事業者ごとの経年劣化の評価の違い、あるいは税制や相場の変化により工事費用の単価が変化したことに伴いリスクの評価が変われば期待利益率 $\alpha$ の分散が変化することも考えられる。また事業者ごとの事業構成の違いによりプロラタ計算の不完全性を受け、控除対象外消費税額の発生金額が分散し、 $II_V$ の値が分散したとも考えられる。

経年劣化の影響の場合、賃料の評価が分散すべきは古い物件の方であ



り、表3-7の分散値の変化は説明できない。

プロラタ計算の不完全性の影響により分散値が上昇する場合、これは物件により消費者が負担することとなる控除対象外消費税額の家賃に占める割合が変化することを意味するため1章で示したように免税方式による非課税の政策的効果が事業者の事業構成により変化することを意味する。

一方、税制がリスクの評価に影響を与える場合、これは厳密には事業者の売値の決定方法に由来して分散値が上昇することを意味する。すなわち、値設定の一過程であるリスクの評価が事業者によって異なることによる影響である。しかし、控除対象外消費税額の発生等による投資額の増加額が事業者においてほぼ均等であるならば、図3-1から図3-4で見たように床面積に対して固定的な相場を有する貸家マンションの賃料においてかくも分散値が上昇するであろうかとの疑問が残る。むしろ、投資額の増加額が事業者ごとで異なるがゆえにリスクの評価が分散すると考えるほうが自然である。控除対象外消費税額の発生額が事業者によって異なることに由来してリスクの評価が異なるのならば、これもやはり部分控除やプロラタ計算の不完全性の影響であると言える。

表3-7 建築時期と分散値の関係

集計対象となる物件の建築時期	30㎡以上の物件の賃料㎡単価分散値	分散値の増加割合
平成元年度築物件	$6.540 \times 10^3$	162%
平成3年度下期～平成8年度築物件	$1.715 \times 10^4$	189%
平成9年度～平成15年度築物件	$1.892 \times 10^4$	10%

出所：有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成

#### 第4節 控除対象外消費税額の転嫁

本章における実証分析により調査対象物件の賃料㎡単価が税制改正の前後で急激に変化していることを確認した。また、これらが経年劣化による賃料の引き下げや建築時期ごとの工事費用の変動の影響でも説明できないことが分かった。そして、前章において行った結果予測と一致する形で賃料の㎡単価に関する分散値が変化した。以上のことから、控除対象外消費税額が転嫁されるものとする仮説は事実をうまく説明し、論理的矛盾も存在せず、そして反証となる要素も見当たらない。よって、マンションの賃貸業者が負担した控除対象外消費税額は消費者に転嫁されているものと結論付けられる。

消費者の立場から見た場合、転嫁される控除対象外消費税額は実質的な税負担である。そして、図3-12などを見ると、この税負担は消費者がどの事業者のどの物件を選ぶかによって異なることが分かる。したがって消費者にとっての税負担はその消費行為に応じた消費額とは無関係の要素により決定される。これは消費税の間接税としての合理性が損なわれていることを意味している。また、住宅の賃貸を課税とした場合よりも税負担が軽い場合でも、その税負担軽減の度合いは消費者の取引先と賃貸物件に応じて変化するため、政策的効果が不明瞭かつ不安定で、消費者間においても不平等である。賃料の㎡単価に関する分散値の異常な上昇が示すようにプロラタ計算の不完全性の影響は、税率の上昇に伴い大きくなる。これにより消費者間の不平等はより拡大する。最悪のケースとしては居住用家屋の賃貸を課税とする場合よりも実質的税負担が重くなることとなる。

反対に事業者側の立場に立つと、控除対象外消費税額はあくまでコストであり、投資額を回収するためにはこれを消費者に転嫁せざるを得ないという立場が、実証分析により一層鮮明になった。また図3-12からは、建築時期により控除対象外消費税額という事業者の税負担額が異なり、同じ

事業でありながら事業者ごと、あるいは物件ごとに賃料の有利不利が生じていることが読み取れる。したがって、消費者選択の面から捉えると同一規模のマンションの賃貸において課税の中立性が確保されていないことが分かる。さらに、投資額の上昇はリスク評価などの事業運営上の判断にも影響を与え、賃貸マンション事業者に不要かつ多大なる負担をもたらし、資源配分に関して課税の中立性が確保されていないと言える。

賃貸マンションの取得価額は、マンションの賃貸というサービスの原価である。これに係る控除対象外消費税額が転嫁されるのならば、住宅用家屋の賃貸以外の非課税取引に係る控除対象外消費税額もまた次段階以降の事業者や消費者へ転嫁されることを予見させ、税の累積や政策としての非課税の失敗に帰結するものと考えられる。

## 第4章 求められる税の軽減手法

### 第1節 免税方式による非課税の正しい用法

前章までの検証にみるように、免税方式による非課税により生じる控除対象外消費税額は商品やサービスの原価を構成し、売値を吊り上げることが分かる。賃貸住宅の場合、税制改正後に建築された物件が税制改正前に建築された物件と競合関係にあるので、原価の差を埋める努力を事業者側に強いることになる。また、発生する控除対象外消費税額は前段階の取引までの流通経路や事業者の事業構成により変化する。したがって、課税取引とする場合に比べて税負担が軽くなる場合でもその軽減効果は安定しない。条件次第ではプロラタ計算の不完全性の影響により、消費者の実質的税負担が重くなるケースも起こりえる。このように免税方式による非課税には問題点が多い。しかしながら制度として正当な合理性が全くないというわけではない。

免税方式による非課税の特徴は、取引対価に課税しない代わりに、非課

税売上に対応する前段階税額の控除を認めない部分控除にある。前段階税額控除は、前段階までの付加価値に対する課税を納税額の計算上において取り除くことを意味している。すなわち、ある取引を免税方式による非課税の対象とするということは、その流通段階で生じた付加価値には課税しないが、課税対象となった前段階取引は課税されたまま保留されるということの意味する。

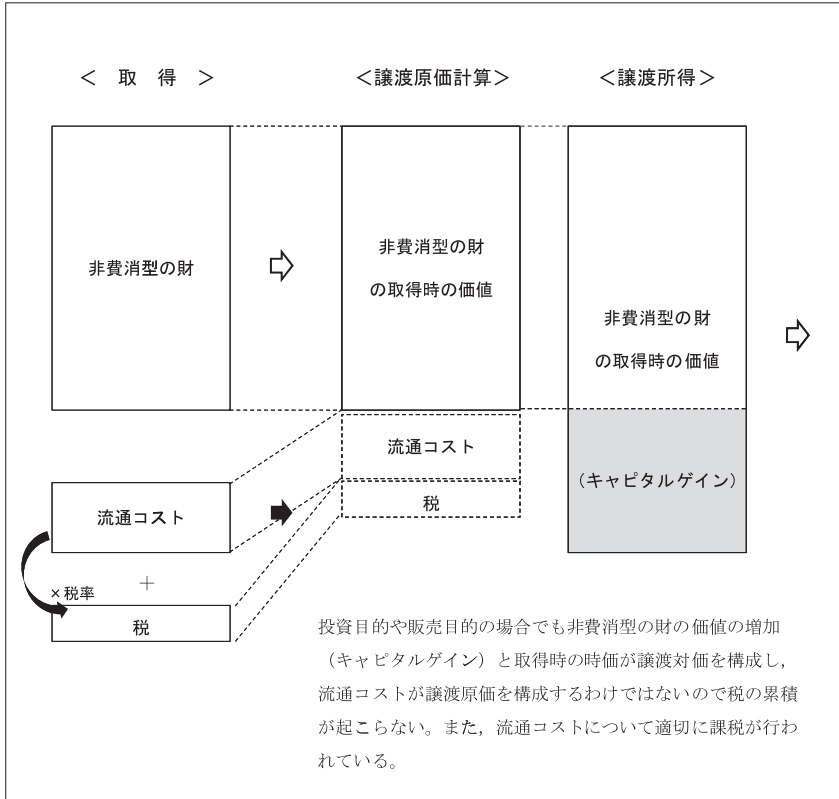
土地のような非費消型の財が流通する場合の例を考えてみる。費消されその価値を減じるものは消費の対象であるが、費消されないものは消費の対象ではない。その意味で費消されることのない財は消費課税の対象外とされる。非費消型の財の売買を非課税とする場合、図4-1に示すように土地の取引について、その取引対価そのものに課税することはないが、前段階までの流通コスト<sup>69</sup>に対する消費税額は控除されず、結果前段階までの課税対象となる流通コストには課税されたままとなることが分かる。このように免税方式による非課税は、非費消型の財そのものが構成する取引対価とその流通コストを明確に区別し、流通コストに係る部分のみに課税を行うことを可能とする<sup>70</sup>。非費消型の財を非課税とする理由が消費とされないものを課税の対象から外すことにあることを鑑みれば、消費である流通コストにのみ課税を行う「流通コスト課税効果」は合理的なものであると言える。また、前段階までの付加価値も含めて課税しないゼロ税率方式による非課税では流通コスト課税効果は生まれない。

流通コストに係る税額が前段階税額控除の連環から外れることを考えると、この控除対象外消費税額が税の累積を引き起こす可能性を検証しなければならない。

上記の例において前段階の流通コストとは、財の売り手の側が仕入れの際に負担するコストということになるが、流通コストを売り手が負担するか、買い手が負担するかは契約内容によることとなる。

買い手が購入の際に負担した場合は財の取得のためのコストであり、土

図4-1 免税方式による非課税の流通コスト課税の概念図



地のような財をどのように用いるかにより、あるいは課税売上割合により仕入税額控除の取扱いが異なる。原則的な個別対応方式を用いる取扱いの例を考えると、財の取得目的がその転売など他への移転である場合、仕入税額は控除対象外となる。土地を販売や投資目的のために保有していた場合、売却の際に取引対価そのものに税率が乗じられることはないが、流通コストに係る消費税額については税額控除が認められないため、結果として流通コスト分は課税されていることとなる。投資対象となった土地が売却などにより流通する場合、基本的にその売却時点での時価により取引される。したがって前段階で流通のためのコストをかけていたとしても、そ

の土地の対価そのものに流通コストが組み込まれることは考えづらい。したがって土地の転売価格に前段階の流通コストが直接反映されることはなく、税の累積が生じるとは考えづらい。仮に土地の対価に流通コストを反映させたとしても土地の取引自体は非課税取引であるため税の累積は生じない。

財の取得目的が保有し使用収益することであれば、その財を保有する目的が課税取引のためか否かにより取扱いが分かれる。課税取引のために保有する場合仕入税額は控除対象となり、非課税取引のために使用収益される場合は控除対象外となる。

非費消型の財を取得する場合、保有する目的が課税売上のためであれば取得経費に係る消費税額は控除の対象税額となり、それ以外の場合には控除対象外消費税額が生じる。ところで土地のような非費消型の財は消費財などとは異なり費消されることはない。時の経過によりその価値が増減することはあるが、費消されて消失し、または減耗することはない。しかしながら、流通サービスに係るコストは現実に費消されたものであり、その意味でその事業者が提供する財やサービスの売値に転嫁されなければならない。実務的にいつの時点で費用化されるかという問題は残るものの、買い手が支払った流通コストは結果的に売値に反映される。よって前段階税額控除の連環の中に取り入れることに何の問題もない。また、非課税取引のために非費消型の財を取得した場合に生じる控除対象外消費税額については、税の累積が生じる危険性があるが、これは非費消型の財の取引が原因ではなく、その事業者の事業が非課税取引に該当することにより生じる問題であると言える。

したがって、非費消型の財に係る取引により税の累積が問題となるのは売り手側が売却の際に流通コストを負担し、それを非費消型の財の取引価格に含めた場合である。この場合、買い手にとって土地の流通コストはその取得価格と時価との差額として認識される。そこで、合理的な判断とし

ではこの流通コスト分を財やサービスの売値に上乘せすることが考えられ、その結果として税に税を乗じる税の累積が生じうる。しかしながら、事業者間の取引ではそのような結論が見えているため流通コストを買い手が負担するインセンティブが働く。であるならば、税の累積が起こるケースは少数となるであろう。

よって非費消型の財の流通について免税方式による非課税を用いることは、部分控除が理想的に行われる状況においては税の累積を考慮しても合理的である。しかしながら、土地の売却などは非課税売上高を引き上げ、課税売上割合を低下させる。この場合、プロラタ計算の不完全性による影響が問題となる。按分割合が適切な値からずれるとプロラタ計算は前段階税額の控除額を理想的な部分控除額から乖離させる。土地の売却による非課税売上は非経常的で巨額である。土地を売却したがゆえに課税売上割合がその合理性を大きく損なう可能性が生じる。

土地のような財はその取得の際も、他への移転の際も消費税の課税標準からも仕入税額控除の連環からも、その埒外に置かれる。したがって税の累積などの問題の影響は受けづらい。しかし、プロラタ計算の不完全性は事業者の事業構成や取引内容により変化するものであり、この問題から逃れることは困難である。そして、プロラタ計算の不完全性を受けけるのは非課税売上との直接的対応のつく経費ではない。土地のような非費消型の財の流通コスト等以外のもの、例えば政策的非課税と課税売上に共通するコストなどがその影響を受けることとなる。

プロラタ計算の不完全性の影響により発生する控除対象外消費税額は、前段階の取引を課税売上に対応するものと非課税売上に対応するものとに切り分ける按分基準が理想値からずれることにより生じる。しかし真に合理的に両者を分かち基準が存在するのならば、そもそも按分すべき対象は存在しないという論理矛盾から、完全に合理的な按分基準は存在しないことになる。つまり、部分控除という制度を前提にする以上必ず生じる必要



悪がプロラタ計算の不完全性の影響なのである。

そうであるがゆえに、いわゆる95%ルール<sup>71</sup>や、課税売上割合の計算上において有価証券等に係る資産の譲渡等の対価を5%に圧縮する規定には、こうしたプロラタ計算の不完全性の影響を緩和する意義があった。むしろ、95%や5%といった数的基準に根拠など存在せず、仕組みとしては完全とは言えない。しかし、こうした規定の存在意義を否定することはプロラタ計算の不完全性の影響を肯定することになるといえる。

消費型付加価値税では付加価値の累積額が理論的に最終消費額と一致する。故に、消費者個人の担税額はその個人の消費量に依存するという意味で間接税としての合理性を保っている。ここに税の累積やプロラタ計算の不完全性は本来不要のものである。無理に税の累積やプロラタ計算の不完全性を持ち込むことは付加価値の累積額に流過程で生じた控除対象外消費税額が紛れ込むこととなり、最終消費者の担税額はその個人の消費額のみ依存しなくなる。すなわち財やサービスの流過程や各流通段階の事業者の事業構成などの影響を受けるのである。

したがって免税方式による非課税については非消費型の財などの移転については合理性があるものの、政策的配慮の手法としては効果が不安定で、政策として失敗に陥る可能性を含み、なおかつ消費税の間接税としての合理性を破壊しかねない。

では、なぜ消費税が現在のような形になったのであろうか。消費税が成立する以前、今の消費税のような大型間接税として法案が提出された売上税でも非課税に関して同様の問題があり、その法案の作成に携わった尾崎(1987)は次のように述べている<sup>72</sup>。

非課税事業者は制度の枠外に置かれるという意味でやや最終消費者に似た面を持つこととなります。もちろん最終消費者と違って非課税業者は他に商品を買りますから転嫁のチャンスはありますが、課税業



者のように自ら税額票を発行して転嫁を容易にしたり、また、仕入税額控除によって仕入れた商品にかかっていた税負担を解消してしまったりすることはできません。売上税のような多段階課税では、納税者である事業者にとって非課税取引が必ずしも課税取引より有利でないということが言われるのはこのような点を指してのことであり、ヨーロッパでは常識となっていることなのでしょうが、何分にも多段階課税の経験が無きに等しいわが国では誤解を招いてしまいました。多段階課税の特質が理解されないままに、売上税非課税というからにはきれいさっぱり売上税とは縁が切れたと思っていたら、確かに売上税の納税義務はないけれども、仕入れに売上げ税負担が残っていたというので、何か騙されたような気持がしたのではないかと思います。

現行のような制度設計になった理由は、結局のところ消費税が成立する時点に至っても免税方式による非課税制度が正しく理解されなかったということに尽きるであろう。すなわち問題は消費税の仕組そのものにあるのではなく、立法プロセスという政治的な要因にあるといえる。

## 第2節 免税方式による非課税以外の税負担の軽減方法

免税方式による非課税が政策的配慮の手法として適切でないとするならば、どのような手段を用いれば政策的目的が達成できるであろうか。ここでは最初にゼロ税率方式による非課税と軽減税率を含めた複数税率について考察し、次に付加価値税の枠外で対応する方法について触れ、それぞれの制度の特徴と実行上の問題点を整理する。

軽減税率やゼロ税率方式による非課税は、免税方式による非課税と異なり前段階税額の控除を認めている。前段階税額を控除するとは、前段階の取引高に係る税額を控除することであり、前段階の取引高とはすなわち前段階までに累積された付加価値の総和であった。つまり前段階税額を控除

するとは前段階までの付加価値税の課税を取り消すことを意味する。その上で、現段階の取引高に通常と異なる税率を乗じることとなる。結果、前段階までの課税も軽減された税率あるいはゼロ税率でやり直されることとなる。

前段階までの課税がキャンセルされることから軽減税率やゼロ税率では、その取引を理由に部分控除や税の累積は起こらない。また、プロラタ計算を必要としないのでプロラタ計算の不完全性の影響を受けることもない。そして、前段階までの課税もすべて軽減税率やゼロ税率によりやり直ことから、税の軽減効果が単純に取引額にのみ依存することになる。

最終消費者の立場に立つと軽減税率やゼロ税率では、その対象となる取引に関する消費額の総和に応じて税の軽減が得られるため、部分控除や税の累積、プロラタ計算の不完全性の影響を受ける免税方式による非課税に比べて、その政策的効果が定量的である。また、税の軽減効果は対象となる財やサービスの取引が行われた時点で生じる。それは日本の所得税における医療費控除のように確定申告を待ってはじめてその効果が生じるものではない。担税者にとっては手続きを要することなく恩恵を享受できる。事業者においても対象取引を区分して管理するのみで、納税額計算が複雑化することはない。すなわち政策的効果が即時的かつ定量的で、制度としても簡素性を備えた税制といえるだろう。

しかし次の点に注意しなくてはならない。消費型付加価値では付加価値の累積額が財やサービスの取引高と一致することから、事業者から転嫁されて最終消費者が負担する付加価値税額はその最終消費者の消費額に対する税額と一致する。したがって軽減税率やゼロ税率による政策的減税効果は、特定の取引に関する最終消費者の消費額に応じて与えられる。一般的に消費の総量と所得の間に相関はあるといわれるが、あくまで定性的なものに過ぎない。また、軽減税率やゼロ税率の対象となる取引に係る消費額と最終消費者の所得の間に相関があるとは限らない。軽減税率やゼロ税率

を用いて、消費者の所得に応じた政策的効果を与えるためには、その対象となる取引に関する消費額と個人の所得額の間政策的効果を与えるのに合理的な相関関係があることが証明される必要がある。

次に、政策目的を所得課税<sup>73</sup>において達成する方法について考察する。本稿の主眼はあくまで消費税制にあるが、政策目的を的確に実現する方法が消費税制の外にあるのであれば、その手段を選択することが最も合理的であり、この場合、所得課税において政策的対応が可能であることを根拠として、消費税において政策的配慮を行わないという選択肢を合理的なものとして結論づけることができる。

外国の税制においては消費型付加価値税における逆進性に配慮する方法を所得課税の税制の中に求めるものがある<sup>74</sup>。逆進性とは消費者個人個人の所得と税負担に関する問題であり、所得課税はまさに個人の所得に応じて担税額を決定する税制である。そのため消費課税で生じた重い税負担を所得課税において解消するという考え方には合理性がある。しかし、消費税制と所得課税は全く異なる税制であり、両者を関連付けるには様々な困難がある。そこで両方の税の違いに着目していくこととする。

消費税における税の軽減額は個々の取引額に応じて事業者により計算される。しかしながら、所得課税のなかで特定の財やサービスに関する個々の取引額に応じて税の軽減額を計算する場合、各人の消費実額を申告してもらうなどの手続きが必要となる。この手続きには消費者個人個人の協力が必要であるうえ、その申告を受け付け、申告された数値を検証するためのコストがかかる。

また政策的効果付与のタイミングに着目すると次のように説明できる。間接税型の付加価値税において担税額の算定は、個人が行う取引ごとに行われる。一方、所得課税においてはある一定の期間における個人の所得額を算定する必要があることから、課税対象となる期間が終了したのちに担税額を計算することとなる。したがって、税制の中で特別の配慮を施す必

要がある場合、消費税においては取引単位でその取引が行われた時に政策的効果を付与する必要があるが、所得課税においては原則的に課税対象期間が終了した後に政策的効果を付与することとなる。

また政策的効果が帰属する対象については次のように説明できるだろう。上記のように所得課税における配慮を特定の取引の実額に応じて行うのであれば、その政策は特定の取引を行う全ての人に対して実施されたことになるといえる。しかし特定の取引とは無関係に、例えば個人の所得額に応じて一定の割合により、あるいは定額により実施するのであれば、特定の条件を満たす納税者個人に対応して実施されることとなる。所得課税では特定の取引を行う人にも、あるいは特定の条件を満たす納税者個人に政策的効果を帰属させることもできる。これに対し、消費税においては政策的効果の帰属先は特定の取引を行う人に限られる。

消費税の中で免税方式による非課税や複数税率を用いて政策的配慮を行ったとしても、それはあくまで特定の取引の消費額に応じてのみ実施されるものであり、原則的には担税者個人の所得額との相関はない。担税者の所得額に応じて政策的配慮を実施するためには、特定の取引に関する担税者の消費額が、その担税者の所得額と明白な相関があることを前提にしなければならない。現実には1円の狂いもなく所得額と消費額が1対1で対応することはない。したがって消費税において担税者個人の所得額に応じた政策的配慮を実施することは不可能である。しかし、所得課税においては、担税者個々人の所得額を算定することが納税額計算の前提となることから、担税者の所得額に応じた政策的配慮が可能となる。

税制を考える上では税務行政コストにも注意を払わなければならない。消費税において税負担の軽減措置を実施した場合、事業者の事業構成によっては売上に係る税額が仕入れに係る税額を下回り、税の還付を受ける事業者が増えることが予想される。これに伴い税務調査等の行政コストが増えはするが、消費者一人一人について税務調査を行うよりも、事業者単位

で調査を実施する方がはるかに効率的である。

一方、所得課税で消費税の逆進性に配慮しようとする、消費者一人一人が手続きを行う必要が生じる。また、取引相手が特定可能で、大量に一括の取引を行う傾向のある事業者間同士の取引に比べ、事業者と消費者間の少量で分割的な取引の個別的な帰属の識別は困難であると言える。そのため、特定の取引が真にその消費者に帰属するものなのか否かを保証する仕組みが必要になるだろう。所得課税の場合、事業者の側においては申告等の手続きを要することはないが、取引の個別帰属を明らかにする仕組みを準備するために事業者の負担が増加することも考える。保険料控除に関して保険会社が発行する保険料控除証明書がまさにその典型例である。さらに、行政の立場では所得控除や税額控除の内容について消費者一人一人について確認を行う必要が生じることから、消費税において軽減措置を行う場合に比べ、税務行政に関するコストを要することとなる。

総じてみると個別の取引について政策的効果を付与することを考える場合、社会全体の税務行政コストとしては消費税で経過措置を行う方が低くなる。しかし個々人の所得額に応じた政策的配慮は困難となるため、逆進性への配慮といった政策よりも、特定の産業を支援するための政策や、医療や介護サービスの利用者あるいは障害者用物品を購入する消費者など特定の取引を行う消費者を援助するための政策に向いているといえる。これとは逆に政策的効果をあくまで個人に帰属させ、低所得者に対し所得額に応じた一定額の控除を行うような政策的減税を行うことは所得課税において実現が可能であるが、消費税においては困難と言わざるを得ない。

### 第3節 間接税としての合理性と政策的効果の安定化

消費型付加価値税は消費に対して薄く広く課税することを基本理念としている。しかし、それゆえに一般的に消費性向が高い低所得者の税負担の重さが懸念された。このため諸外国をはじめ、日本においても税負担の軽

減が考慮された。

しかしながら、消費額と所得額はその相関関係が認められたとしても、そもそも全く異なるものである。消費者への転嫁を前提とした間接税としての消費型付加価値税では、課税は個別の取引ごとに行われる。したがって担税額は、消費者個人の消費額とは連動するものの、その消費者の所得額と連動するものではない。よって、消費者個人の所得額に応じた政策的配慮は消費税の中では理論的に実施できないこととなる。

したがって、仮に消費者個人の所得額に応じた税負担の軽減政策を実施するのであれば消費税のなかで対応するのではなく、所得税制の中で対応すべきものである。政策の目的が単に税負担の軽減であるのならば、消費税の範囲内でのみ対応するのではなく、税制全体の中で対応することについて何の不合理もないであろう。ただし、消費税制で一度課税したものを後々所得課税において取り戻させるという手続きそのものが煩雑なものであることは事実である。また消費税においては徴税側の管理が事業者単位であったものが所得税制では消費者単位となる。管理すべき対象の数が跳ね上がることから、政策的効果とその実施コストが釣り合わないことも想定される。したがって、政策の効果を個人の所得額に応じて与える必要がない限りは消費税の範疇で対処した方が良いこととなる。

現在の日本では、消費税の軽減の手法として免税方式による非課税を採用している。しかし、免税方式による非課税では非課税であっても経済的実質において消費税が消費者に転嫁される。税負担の軽減についても事業者の事業構成や財やサービスについて前段階までの取引がどういった流通経路をたどって消費者に提供されたかによってその効果は変化し、場合によっては、特定の取引を非課税としてしまったがゆえに消費者の実質的担税額が逆に重くなるという政策的失敗に陥る危険性を有している。さらに消費者の実質的な消費税負担額が、消費者個人の消費量とは無関係に決定されることから間接税としての合理性を損なうことにもなる。これに対し



複数税率では前段階税額控除の連環が途切れないことから、消費者の消費額に応じて定量的な税負担の軽減が可能となる。また控除対象外消費税額の転嫁や税の累積が生じないことから間接税としての合理性を損なうこともない。

ただし、非費消型の財の流通コストのように前段階取引の特定の部分のみを課税されたままの状態に保留したいケースも考えられる。そのような場合には免税方式による非課税の部分控除効果、換言すると部分課税の性質を利用するのも一つの方法であろう。この場合、非費消型の財をその対象とするときには事業者間の取引も非課税の対象にすべきだが、それ以外の財やサービスについて政策的見地から免税方式による非課税を実施する際には税の累積を回避するためにも、対象とする取引を専ら消費者と事業者間の取引にのみ限定すべきである。また、プロラタ計算の不完全性の影響を緩和するために按分割合の計算上において特別の配慮を検討することも必要である。

前章で示したように、居住用家屋の賃貸の場合には、いずれの事業者と取引を行うかにより消費者の実質的税負担が異なることから、税負担の軽減方法として免税方式による非課税を採用すべきではない。

居住用家屋の賃貸を非課税とする政策が考案された当初に立ち返ると、その政策目的は消費税の逆進性対策であると謳われている。当初の目的の通り消費税の逆進性対策をとるとするなら、消費税において居住用家屋の賃貸を課税取引とするとともに、所得課税上において消費税の逆進性に配慮する税額控除などを実施すれば良いこととなる。住宅家賃の実額に応じた税額控除などが一案として考慮されるべきだろう。居住用家屋の賃貸に関しては、契約書の作成が一般的な商慣習として定着している。また、居住スペースの提供という継続的なサービスであることから、取引実態の確認が容易であり、事業者や消費者にも負担をかけることなく、あるいは税務行政コストも最小限に抑えられるものと考えられる。

あるいは逆進性対策とは異なる政策目的、例えば住宅供給の促進などの目的に基づいて税制上の特別の配慮を設けるならば、消費税において軽減税率やゼロ税率を選択すべきであるといえる。

#### 第4節 間接税としての合理性と課税の中立性確保

免税方式による非課税は前段階税額の部分控除を前提とした制度であった。部分控除により発生する控除対象外消費税額は税額控除の連環から除外され、それを支払った事業者や消費者が負担することとなる。前段階税額控除から除外されたということは、除外された前段階取引部分については課税されたままであるということである。免税方式による非課税は、その事業者の生み出す付加価値部分への「非課税」でもあるが、同時に前段階までに発生した付加価値に対する課税でもある。課税といっても、その他の課税取引と同等に課税されるわけではない。通常の課税と免税方式による非課税では付加価値部分の分だけ課税額が異なる。さらにプロラタ計算の不完全性の影響を受けることも考えられる。企業が生み出す付加価値額は企業の事業運営等により変化し、按分計算も事業者の事業構成の影響を受ける。したがって事業者ごとの税負担額が異なることとなるため、財やサービスの取引のうちの一部が免税方式による非課税の対象となると競合する事業者間で税負担の不均衡が生じて、当然に課税の中立性が損なわれることとなる。

また前段階税額控除は仕入れと売上げのタイムラグを埋めて同時期の取引に対する課税の中立性を保つ効果があった。しかし、免税方式による非課税では前段階税額控除が否定されるため、前段階税額の課税時期は投資の時期のままである。したがって3章で示したように賃貸マンションなどの投資の効果が長期に及ぶケースでは、事業者の投資の時期によって全く同じ財やサービスでも課税の中立性が崩れることとなる。このような問題は賃貸マンションの他に非課税取引の対象となる財を製造する設備に係る



控除対象外消費税額について起こりえる。

平成22年度以降、事業者間の税負担の不公平を根拠として、いわゆる「自動販売機による消費税の還付スキーム<sup>75)</sup>」を封じる措置<sup>76)</sup>や95%ルールの一部適用除外を設けるなどの措置がとられている。しかし、こうした改正は控除対象外消費税額の発生を止める方向とは真逆の方向を向いている。確かに、事業者間の納税額計算において統一的な計算が確保された。しかしながら、控除対象外消費税額の発生を是認することとなるこれらの改正は、同時に消費税の間接税としての合理性を破壊するものである点に注意しなくてはならない。また、貸家業などの住宅を供給する事業者にとっては、税率の変更の度に賃貸物件取得時に生じる控除対象外消費税額の発生割合が変わり、税負担額の異なる事業者同士で同じ市場において競争することとなるのである。はたして計算の均一性だけで事業者間の負担が公平になるのかについても疑問が残ることとなる。

そもそも課税の公平を担保するのは納税額計算の均一性ではない。消費税では事業者の税負担をゼロとし、消費者に対してその消費量に応じて税を負担させることで間接税としての合理性が保たれる。事業者にとっての消費税における課税の公平とは事業者が税を負担しないことである。計算方法が統一されても事業者に控除対象外の税として消費税を負担させた時点で課税の公平性は実現できない。また事業者の税負担を無理強いした結果、3章で見たように同じサービスに関する市場で、課税が投資や消費者選択の中立性を損なうこととなる。

免税方式による非課税は非費消型の財の取引に付随して発生する取引で、その対価が次段階以降の財の取引価格を構成しないようなものに対する課税を考慮した特例的な措置であって、それ以外の経済取引にむやみに用いるべきものではない。

## おわりに

控除対象外消費税額は、それぞれものが流通の次段階以降へと転嫁され、あるいは税の累積を誘発するものであり、理論的に問題を有しているという指摘はかねてよりあった。しかし、これを実証するためには大規模で継続的な調査が必要であると予見されるため、これまで控除対象外消費税額の転嫁を実証する研究は行われなかった。本研究においてはマンション賃貸業における初期投資額と賃料の関係性に着目することで、短期間の調査であるにもかかわらず賃貸マンションの建築・購入時に発生する控除対象外消費税額が後々の賃料を構成することを示すことができた。また、同じマンション賃貸という市場であるにもかかわらずマンションを建築した時期の消費税制の違いの影響が事業者が受けており、課税の中立性が損なわれている実態が浮き彫りになった。本稿においては賃料を決定する様々な要因を除外するため一地方都市の限定的な地域における調査と分析を行ったが、マンション賃料を構成する要素に関するより詳細な研究とともに、本研究は他の地域でも広く、かつ発展的に執り行うことができるだろう。そして賃貸マンションの建築・購入時に発生する控除対象外消費税額が賃料に転嫁されるという事実が一般性を有する事実であることを示すことができるものと思われる。

消費税の納税額計算上、控除対象外消費税額は事業者の負担となる。しかし、本来利益を得ることを目的としている事業者は、その負担を上回る収入を期待して財やサービスの売値を決める。それゆえ、控除対象外消費税額は付加価値税の転嫁のシステムの外側で次段階へと転嫁される。結果、控除対象外消費税額は最終消費者にも転嫁され、あるいはこれに税率が乗じられることで税の累積が生じる。また、部分控除制度を実務上において適切に行うためにはプロラタ計算を行う必要があるが、理論的には不

完全であり、控除対象外消費税額の発生額に影響を与える。もっともひどいケースでは非課税取引であるがゆえに課税取引とした場合よりも消費者の税負担が重くなる。こうした欠点は免税方式による非課税を政策的目的のために利用することの困難さを示している。

いわゆる自動販売機による消費税還付スキームに端を発する調整対象固定資産に係る仕入税額の調整規定の強制適用化や95%ルールの一部廃止といった昨今の消費税法改正は、事業者間の納税額計算の不均一性を是正する措置として有効ではあるが、一方で免税方式による非課税の問題を拡張し、非課税制度の失敗をもたらしている。これは納税額計算の均一性と非課税制度の成功がトレードオフの関係にあるというわけではなく、政策の性格に応じた適切な税の軽減措置が行われていないが故にもたらされた歪みにより増えた税収分だけ非課税制度の成功が妨げられただけである。それはプロラタ計算の不完全性に見るように、適切な計算方法が用いられなければ、非課税ではなく課税とした方が良いということが起こることと同値である。また、納税額計算の均一性が確保されても、住宅の貸付の例に見るように、内容が異なる消費税制のもとで建築された物件同士が同じ市場で競合する場合、消費税の実質的な担税の公平性や市場における課税の中立性が確保されるわけでないことはあきらかである。住宅の貸付について、当初より複数税率を用いていたならば、あるいは消費税制上で住宅の貸付を通常の課税取引とするのと引き換えに所得課税上で税負担の軽減策を実施していたならば、租税回避とまで批判された自動販売機による消費税還付スキームが誕生することもなく、建築された時期により初期投資額として認識される控除対象外消費税額に差が生じることもなかったのである。

間接税としての消費型付加価値税は取引高に税率を乗じることで担税額が算出される一見シンプルな税制ではあるものの、各流通段階における事業者に負担を求めずに多段階課税を行い、かつ、消費者にはその消費額に

応じた担税を求めることを志向する複雑な計算哲学に基づく税制である。その計算哲学、すなわちアルゴリズムの理解なしに、その仕組みの上で他のプログラムを実行しようとしても税制を歪めることとなり失敗するだけである。

非課税とすることの意義とその効果の範囲や程度を適切に定め、これに応じて適切な税負担の軽減策を選択することで、その歪みを小さくしていくことが可能である。すなわち課税の中立性を必要以上に損なうことなく非課税制度を成功させるために適切な税負担の軽減策を考える意義があるのである。

#### 【脚 注】

- 1 特に断りのない場合、本稿において「消費税」には「地方消費税」を、「消費税額」には「地方消費税額」を含むものとする。
- 2 Shoup (1990), 原書, 11頁。
- 3 消費税において「免税」には「納税義務を免除する場合」と「税率を乗じることを免除する場合」の二通りの意味がある。ここでいう免税は前者の免税である。消費税法における前段階税額控除はしばしば納税の「義務」に対する「権利」として説明され、その理由から納税義務を有しないものは前段階税額控除も認められないと説明され、非課税売上に対応する前段階税額を控除しない理由も同様に説明される。本稿ではこれに倣い前段階税額控除が認められない非課税の意で「免税方式による非課税」と表記する。「税率を乗じることを免除する場合」の免税は、輸出取引に適用され一般に納税義務に関する「免税」と区別して「輸出免税」と表記される。輸出免税では国外の消費者に税を負担させないために輸出取引について前段階税額控除を認めている。この場合、納税額計算上はゼロ税率方式による非課税と同じ取り扱いとなる。
- 4 Shoup (1990), 原書, 11頁。
- 5 Shoup (1990), 原書, 11頁。
- 6 金子 (2013, 634頁) は、「食料品等の生活必需品も課税の対象とされているため、これに伴う税負担の逆進性の問題をどのように解決すべきかが、問題とされてきた (その解決のためには、非課税や軽減税率のほか、所得税の課税最低限の引上げや、社会保険給付の増額等の方法がありうる)」と述べている。
- 7 部分控除とは、仕入れに係る税額 (input tax) のうち課税売上に対応する部分のみを

売上に係る税額 (output tax) から控除する納税額計算上の計算手続きを意味し、このような計算上の制度を部分控除制度 (partial exemption) と呼ぶ。納税額計算の実務上、仕入れに係る税額について、それが課税売上に対応するものかどうか判別できないものが生じることがあることから、その判別ができないものについては適切な按分基準を用いて控除額を按分計算する方法がとられる。

- 8 「取り戻し効果」と呼ばれる。朴 (2005, 190頁) は控除対象外の税が売値に影響を与えない (課税の場合と非課税の場合で売値が変わらない) 条件下での数値例を示している。
- 9 Shoup (1990), 訳書, 19頁。
- 10 三木 (1995), 201頁。
- 11 本稿における税の転嫁とは、税が財やサービスの原価と認識され、流通過程の次段階における売値を構成する場合を指すものとする。
- 12 法人税法施行令等に定める「控除対象外消費税額等」は、税抜経理を採用する場合において消費税法第30条第1項の規定による控除の対象外とされる消費税額とそれに対応する地方消費税額に限られる。しかし本研究は税額計算上において控除対象から除かれる消費税額及びそれに対応する地方消費税額を研究の対象とすることから、本稿において「控除対象外消費税額」は経理方法によらず前段階税額控除から除外されるものを指すものとし、他の税目等を含むかのような誤解を避けるために「等」を用いずとも控除の対象外となる地方消費税を含むものとする。
- 13 Shoup (1990), 訳書, 3頁。
- 14 山上 (1981, 34頁) は純付加価値と粗付加価値について次のように定義している。
 

いわゆる付加価値は、文字どおり、新たに国民経済に付加された価値のことであり、マクロ的には純国民生産 (= 分配国民所得) をいう。すなわち、総国民生産から中間生産物・減価償却を控除したものが純国民生産であるが、いわゆる社会会計においては、生産勘定を設けて貸方の売上高 (生産高) と棚卸資産形成から、借方の中間生産物・資本減耗引当 (減価償却) を控除したものが付加価値であり、それは賃金・給料・地代・利潤などの要素所得からなる。すなわち、「生産勘定の貸方合計額である売上高 (生産高) から、借方の中間生産物および資本減耗引当を控除して算定される付加価値を純付加価値」といい、「中間生産物のみを控除して算定される付加価値 (資本減耗引当プラス純付加価値) を粗付加価値」という。

ここでいう純付加価値は図1-1の所得型付加価値であり、粗付加価値は総生産型付加価値を指す。所得型付加価値から資本ストックの純増加を除いた消費型付加価値では、純付加価値からさらに棚卸資産形成分と集計期間中の資本財投資のうちの未償却残高を差し引くこととなる。これは結局のところ売上高から材料や商品など中間財の購入対価及び固定資本の購入対価を差し引くことに等しい。
- 15 消費税法第28条第1項において国内取引について「課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、課税資産の譲渡等の対価の額 (対価として收受し、又は收受すべき一切の金銭又は金銭以外の物若しくは権利その他経済的な利益の額とし、課税資産の譲渡等につき課

されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する額を含まないもの〔…略…〕とする。」と定めており、国内取引については法律上の直接の課税標準は経済取引の対価の額であることがわかる。前段階税額を控除する税額控除規定は別段において定められている。

- 16 平成元年4月に消費税法が施行された時点においては、非課税項目は現在のような13項目ではなく8項目であった。そのうち土地の譲渡及び貸付け、有価証券の譲渡、郵便切手類などの資本移転に関するものが3項目、利子や保険料を対価とする役務の提供、郵便為替や外国為替及び行政手数料などの行政手数料及び金融・保険取引関係が2項目を占めていた。そして残りの3項目が医療・福祉・教育に関する取引の一部を規定しており、これが政策的配慮に基づく非課税とされた。

その後平成三年に消費税法が改正され、非課税とされる項目に、第2種社会福祉事業として行われる資産の譲渡等、助産、埋葬料及び火葬料、身体障害者用物品の譲渡等、学校教育に係る入学金等、教科用図書等の譲渡ならびに住宅貸付が加えられ、13項目にまとめられた。

- 17 森信（2000），315-325頁掲載資料3-2-3を参照した。
- 18 森信（2000），325-329頁掲載資料3-2-4を参照した。
- 19 森信（2000），367-368頁掲載資料3-2-14を参照した。
- 20 森信（2000），368-373頁掲載資料3-2-15を参照した。
- 21 消費税法では課税標準を「課税資産の譲渡等の対価の額」と定め、「課税資産の譲渡等」を「資産の譲渡等而非課税の規定により消費税を課さないこととされるもの以外のもの」としている。これにより、非課税取引とされるものの対価には税率が乗じられることはない。
- 22 知念（1995），137-138頁。
- 22 消費税法における前段階税額を控除する規定は仕入税額控除規定と呼ばれ、前段階の税額を前段階の取引対価の額から再計算することにより算出する帳簿方式を採用している。付加価値税における前段階税額控除には通常インボイスが用いられるが、単一税率を用いる日本の消費税においては帳簿方式により計算した控除額も原則的には前段階の税額と一致する。
- 24 消費税法第30条第6項において「課税売上割合とは、当該事業者が当該課税期間中に国内において行った資産の譲渡等の対価の額の合計額のうちに当該事業者が当該課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等の対価の額の合計額の占める割合として政令で定めるところにより計算した割合をいう」と定義される。
- 25 消費税法第30条第2項において、「課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等」を「その他の資産の譲渡等」と表記する旨の記述がある。また、「課税資産の譲渡等」とは「資産の譲渡等而非課税の規定により消費税を課さないこととされるもの以外のもの」である。
- 26 消費税法においては他に一定の条件のもと前段階税額的全額控除が認められる。また、原則的な仕入税額控除に代えて、課税売上高のみから納付税額を計算する簡易課税の利用も認められている。



- 27 結果的に控除または還付されないという意味では調整対象固定資産に関する仕入れに係る消費税額の調整規定等により控除されないこととなる消費税額もまた控除対象外消費税額に該当する。
- 28 事業者が税込経理を採用する場合、固定資産に係るものは一時的に固定資産の取得価格を構成するが、将来において譲渡や減価償却あるいは災害等による滅失などにより、原価・費用・損失となる。また、税抜き経理を採用する場合には会計上は一時の費用として扱われることとなる。ただし税務上、繰り延べ控除対象外消費税額等については約5年で必要経費もしくは損金に算入する旨の規定が存在する。
- 29 仮に控除対象外消費税額が転嫁されないとする場合でもその控除対象外消費税額は事業者が負担し国庫に収納される。さらに事業者が負担したその税額は前段階税額控除の連環から除外されることから、流通過程の中間段階のみが非課税取引に該当する場合には、税収の総額が控除対象外消費税額のみで膨らむこととなる。これを「取り戻し効果」といい、非課税取引を行う事業者が不利な立場に置かれるという問題点とともに、税負担の軽減策が税収の増加を招くという矛盾点を表している。
- 30 三木（1995, 200頁）はゼロ税率方式、免税方式による非課税、軽減税率の三つの制度について比較を行っている。
- 31 プロラタ計算を必要としない場合、すなわちすべての前段階取引が課税取引に対応するものと非課税取引に対応するものと明確に区分できる場合には、いわゆる原価割れの状態となるような場合等に限り非課税取引が課税取引よりも不利となる。
- 32 前段階税額の控除を認めない場合、事業者によっては不利となる場合があるが、付加価値税を採用する多くの国では、前段階税額の控除は納税義務がある場合にのみ限られている。そこで、納税義務のない事業者にも選択的に課税事業者となることを認める制度がとられることが多い。また、一般的ではないが特定の取引についてのみ課税と非課税を選択することが認められる例もある。
- 33 医療機関の非課税売上に対応する課税仕入れから生じる控除対象外消費税額について、2010年9月兵庫県内で病院を運営する四つの医療法人が国に消費税負担分の一部返還を求めて神戸地裁に提訴したことに対し、厚生労働省医政局は「診療報酬の改定で負担分を盛り込んでおり、現時点で問題はない。訴状を見ておらずコメントは差し控える」と応じたことを共同通信（2010）は報じている（「兵庫の4医療法人が提訴、全国初「消費税負担は違憲」」47NEWS, 2010/09/28 19:39 <<http://www.47news.jp/CN/201009/CN2010092801000951.html>>2013年10月20日アクセス）。
- 34 消費税法基本通達11-3-6において「事業者が、建設工事等に係る目的物の完成前に行った当該建設工事等のための課税仕入れ等の金額について建設仮勘定として経理した場合においても、当該課税仕入れ等については、その課税仕入れ等をした日の属する課税期間において消費税法第30条《仕入れに係る消費税額の控除》の規定が適用されるのであるが、当該建設仮勘定として経理した課税仕入れ等につき、当該目的物の完成した日の属する課税期間における課税仕入れ等としているときは、これを認める」とあることから設計費用や地質調査費用が建築業者とは異なる別事業者に対する支払であったとしても、実

- 務上においては建物の完成引渡し時点において仕入税額控除の対象とすることがある。
- 35 駐車場収入については、消費税法基本通達6-13-3に「駐車場付き住宅としてその全体が住宅の貸付けとされる駐車場には、一戸建住宅に係る駐車場のほか、集合住宅に係る駐車場で入居者について1戸当たり1台分以上の駐車スペースが確保されており、かつ、自動車の保有の有無にかかわらず割り当てられる等の場合で、住宅の貸付けの対価とは別に駐車場使用料等を収受していないものが該当する」と記されていることから、契約形態によって課税区分が異なることとされている。
- 36 支払保険料は保険料を対価とする役務の提供、支払利息は利子を対価とする貸付金に該当することから、消費税は非課税とされる。
- 37 地代は土地の貸付けの対価であり消費税は非課税とされる。
- 38 消費税法基本通達9-1-20には「資産の賃貸借契約に基づいて支払を受ける使用料等の額（前受けに係る額を除く。）を対価とする資産の譲渡等の時期は、当該契約又は慣習によりその支払を受けるべき日とする」と記されていることから、債権が回収された時期を原則としながらも、未給付のサービスに対するものは除外するものとしており、原則的に発生主義会計に課税のタイミングを合わせることとなっている。
- 39 これらの資産に係る消費税については資産の取得時に仕入税額控除の対象とすべきこととされており、償却費の計上時は単なる内部取引として税額計算の対象外とされる。
- 40 以下当節において「不動産投資利回り」の説明は日経メディアマーケティング(2007)、51-54頁を参考にした。
- 41 森島(2002)、162頁。
- 42 国土交通省(2009)。
- 43 森島(2002)、163頁。
- 44 国土交通省(2009)。
- 45 本研究の調査対象とした物件については、インターネットの無制限使用やBS・CS放送などの受信サービスなどがあげられる。
- 46 支払利息を除き、修繕引当金等将来の費用の適正な見積額に係る各会計期間の積立額を含むものとする。
- 47 これは空室発生や貸し倒れに関するリスクが事業者の経営方法により変化することや、事業者自身の事業に対するリスク評価という主観性の強い要因に基づくものであることから、統計的なデータにより客観的な見積が可能な修繕引当金等と区別するためである。
- 48 消費税法基本通達9-1-13には「固定資産の譲渡の時期は、別に定めるものを除き、その引渡しがあった日とする。ただし、その固定資産が土地、建物その他これらに類する資産である場合において、事業者が当該固定資産の譲渡に関する契約の効力発生の日を資産の譲渡の時期としているときは、これを認める」と記されている。特例として売買契約の成立日とすることがあるが、通例引渡し日と売買契約の成立日が大きく異なることはない。
- 49 事業者が税抜経理を選択する場合、法人税や所得税の計算上約5年でこの控除対象外消費税額は各期に配分されることとなるが、賃貸用マンションなどの居住用家屋の賃貸を専



- らとする不動産賃貸業者は、恒常的に非課税売上のみが発生するため通例免税事業者に該当し、消費税の納税義務がない。このことから一般的には税抜経理を採用すべき理由が特段存在せず、建物の取得価額は税込の金額として処理することがほとんどと考えられる。
- 50 鉄筋コンクリート構造の意。
- 51 調査対象物件（賃貸の対象として広告に掲載されたマンションの一室）が所在する階数ではなく、調査対象物件が所在する建物の建築階数（最上階）に関するデータである。なお、基礎統計データの算出に関しては、収集したデータ全体の特性を把握するため、建物の同一性を区別することなく、各データに記載された最上階の値を用いてデータの総数を基準に算定を行っている。
- 52 一般的に賃貸マンションにおける賃料の決定に対し、賃貸物件の所在する階数は影響を与えるものと考えられる。しかし、今回の調査で調査対象となった物件は4～6階建てのマンションが多く、低層のものが多いため階差による賃料の差を設けていないケースが多い。また差を設けている場合でもその差は少額であり、かつ、階数と面積の間に相関関係はないことから本稿における実証分析では階数による賃料の差は、床面積と賃料の関係を表す近似曲線からの単なる残差を構成するものとして、「建物そのものに属し賃料に影響を与える要素」から除外して分析を行った。
- 53 賃貸マンションの居住者に対する付加サービスとしてインターネットの無制限使用やBS・CSの無制限視聴サービスなどがある。賃貸人はこれらのサービスの提供に対しては直接的な原価の支出を行うため、それが賃料を構成することとなる。しかしながら、床面積とこれらサービスの提供の有無との間には相関関係がない。ゆえに本稿における実証分析では、これら経常経費は床面積と賃料の関係を表す近似曲線からの単なる残差を構成するものとして、考慮の対象外に置くものとした。具体的な支出を伴わない賃貸人から賃借人に対するその他の付加サービスについても同様である。
- 54 調査対象地域は路線価評価の対象地域であるが、これらの路線価が調査対象地域で大きく異なるものではなかったことから地域ごとの地価の差による分析への影響もないものと思われる。調査対象地域のうち中央町の一部は繁華街を構成し路線価も高騰しているが、賃貸マンションなどが建てられている区画の路線価は他の地域と同程度である。なお土地の取得価額などは初期投資額を構成するものの、投資額は土地の価値として保存される。その意味で厳密にはマンション賃料の原価を構成するわけではない。したがって賃料の決定に際し、土地の取得価額は初期投資額に算入しないものとも考えることもできる。土地の取得価額を初期投資額に算入するものと考えた場合には、建築階数により同規模の物件について賃料が分散させられると考えられるが、調査対象物件ではそれぞれ建築階数が異なるものの次節や次章に示すように床面積と賃料はきれいな相関関係を示す。これはマンションの建築階数により一部の賃料に対する土地の取得価額の寄与が希釈されることや、床面積と建築階数の間に相関関係がないことから、土地の取得価額による寄与がマンションの賃料と床面積の関係に関する分析を妨げるほどには影響を与えていないものと考えられる。
- 55 消費税において居住用家屋の賃貸が非課税とされたのは平成3年10月以降であり、消費

- 税導入後から平成3年9月までは課税取引であった。
- 56 消費税の導入に伴う経過措置として消費税の施行日（昭和63年12月30日）前に締結された工事の請負等で、適用日（平成元年4月1日）以後に完成引渡しを受けるものについては消費税の課税対象外とされた。このため平成元年度当初に建築された物件には消費税が課されていないものと思われる。
- 57 消費税導入初期の段階では事業者の納税義務が免除される基準となる売上高、いわゆる免税点が3,000万円と現行の基準よりも高かった。したがって賃貸マンションを1棟持つ程度では賃料が免税点を超えず納税義務者になるに至らなかったケースも考える。このような場合、その事業者が家屋の取得に係った消費税額の控除または還付を受けるために選択的に課税事業者になることも考えられるが、法律の導入当初ということもあり、知識がなくそうした手続きを取らなかった事業者がいたことも考えられる。このような事業者は賃貸用の家屋を取得したとしてもそもそも納税義務がないことから、家屋の取得に要した消費税額の控除または還付を受けることができず、控除対象外消費税額を負担していた可能性がある。
- 58 なお、このときの改正においては消費税導入時のような仕入れ段階に係る消費税額について経過措置は設けられなかった。
- 59 このときは消費税導入時と同様に改正前の指定日（平成8年10月1日）以前の契約に基づく請負契約により建築された家屋については従前の3%の税率が適用された。
- 60 有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成
- 61 実数の集合  $A = \{x_1, x_2, x_3, \dots, x_j\}$  について  $f(x) = (x_1 - x)^2 + (x_2 - x)^2 + (x_3 - x)^2 + \dots + (x_j - x)^2$  を最小にする  $x$  は集合  $A$  の相加平均である。
- 62 有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成。
- 63 有限会社アピア『住まいの総合情報誌アピア』2012年8月号～2013年7月号を基に筆者作成。
- 64 以下特に断りのない場合有意水準5%を用いる。後に示すように経年劣化による賃料の減少は小さく、分散値が大きいデータでは時間に対する単回帰係数の精度の高い計算は難しい。本稿では賃料の  $m$  単価と時間の相関関係について数理計算上の数値が小さいことを確認することが重要であると考え、具体的な  $p$ -値を掲載していない。
- 65 時間に対する賃料  $m$  単価の単回帰係数を最大で3円程度に仮定した場合には、税率が3%から5%に引き上げられた前後の平均値の変化が単なる経年劣化として説明できてしまう数値の範囲となるが、経年劣化による賃料の減少割合がこんなにも高額である場合には、逆に消費税導入前後の賃料  $m$  単価の平均値の差が小さすぎるため説明できなくなる。よって時間に対する賃料  $m$  単価の単回帰係数は3円を下回る値でなくてはならないが、そうすると税制の変化に合わせた平均値の変化はやはり経年劣化では説明できないこととなる。
- 66 鹿児島県における平成16年度の工事費予定額  $m$  単価の異常な変化の原因については詳細

が不明である。しかし、30㎡以上の平成16年度築物件は17件と少数で、またこれらの物件の賃料が特に高い数値を示しているわけではない。全国における㎡単価には大きな変動は表れておらず、おそらくは鹿児島県内の特定の建築物件により相場が引き上げられたことによるもので、調査対象物件については他の年度と同様の建築価格にて取引されたものと推察される。図3-8から図3-12を見る限り、平成16年度築物件が平成9年度以降に建築された物件の賃料の㎡単価を引き上げているとは考えづらい。したがって調査結果に影響はない（影響があるとしても本稿における分析の結論を大きく変え得るものではない）ものとして、取り扱うものとする。

67 この算式において $II_v$ は比較対象の基準となる税制改正前に建築された調査対象物件グループに係る初期投資額のうち面積比例部分に関する面積当たりの単価を意味する。

68  $V(B) \geq 0$ 、 $V(OC_v) \geq 0$ であり、 $V(B) \neq 0$ かつ $V(OC_v) \neq 0$ であるなら、分散値の増加割合は $V(B) = 0$ かつ $V(OC_v) = 0$ の場合よりも小さくなる。以下分散値の増加割合に関する分析については $V(B) = 0$ かつ $V(OC_v) = 0$ を仮定し、分散値の増加を税率と工事費用相場の変動のみから算定した場合の増加割合の最大値と実際の増加割合を比較する。

69 例えば土地の場合は登記のための司法書士に対する手数料や不動産業者に対する仲介手数料など。

70 以下これを「流通コスト課税効果」とよぶこととする。

71 非課税売上割合が少ない場合（課税売上割合が95%以上の場合）には、課税仕入れ等の税額を全額控除できる仕入控除税額の計算に関する規定を指している。

72 尾崎（1987）、61頁。

73 以下、本稿においては法人課税を除き個人課税に関する税目のみを含むものとする。

74 森信（2012）は給付付き税額控除を4つの類型に分類し、その一つを「消費税逆進性対策税額控除」と定義し、カナダにおける例を挙げている。

75 「その他の資産の譲渡等」にのみ要する課税仕入れに該当する賃貸マンションの取得に係る消費税は、控除対象外消費税額となるが、マンションを取得した課税期間において自動販売機の販売手数料等を課税売上とし、95%ルールや一括比例配分法により控除対象の税額として控除または還付の対象とできる。この場合でも、賃料の取受とともに次の課税期間より課税売上割合が激減することから課税売上割合が著しく変動した場合の調整対象固定資産に関する仕入れに係る消費税額の調整規定の適用を受けてしまうため、控除または還付を受けた消費税額について、再び国庫に戻す必要が生じる。しかし平成22年度の税制改正以前は、課税事業者選択不適用の届出等により調整対象固定資産に関する仕入れに係る消費税額の調整規定の適用から逃れることができたため、実質的に賃貸マンションの取得に係る消費税額について控除又は還付を受けることができた。こうしたスキームは一部で租税回避と批判されることとなる。

76 会計検査院（2009）は『平成20年度決算検査報告』において、自動販売機による消費税還付スキームを「賃貸マンション等の取得に係る消費税額を仕入税額控除していない事業者や消費税額の調整を行っている事業者との間で公平性が著しく損なわれていると認められる」と評し、「賃貸マンション等の取得に係る消費税額のうち非課税売上である家賃

収入に対応する部分の額が、国に適切に納付されることとなるための措置を講ずるよう」意見を表示した。これに端を発して、平成22年度の税制改正において、課税事業者選択届出書を提出することで控除または還付を受けた調整対象固定資産に関する仕入れに係る消費税額について、取得後3年を経過する課税期間において調整対象固定資産に関する仕入れに係る消費税額の調整規定の適用を回避することが不可能となった。

## 【引用文献】

- 尾崎護（1987）、「売上税独り語り（中）」『ファイナンス』、大蔵財務協会、23、7、55-65頁。
- 金子宏（2013）、『租税法』（第十八版）、弘文堂。
- 自由民主党（1989）、『消費税の見直しに関する基本方針』。
- 知念裕（1995）、『付加価値税の理論と実際』、税務経理協会。
- 日経メディアマーケティング株式会社（2007）、『FPテキスト／不動産運用設計』川口有一郎監修、日本ファイナンシャル・プランナーズ協会。
- 朴源（2005）、「消費税課税の変革—付加価値税の普及と今後の課題—」伊東弘文編『現代財政の変革』第10章、ミネルヴァ書房、180-193頁。
- 三木義一（1995）、「非課税取引とゼロ税率」『日税研論集』日本税務研究センター、30、197-226頁。
- 森島義博（2002）、『不動産評価入門』、東洋経済新報社。
- 森信茂樹（2000）、『日本の消費税—導入・改正の経緯と重要資料—』、納税協会連合会。
- 森信茂樹（2012）、「給付付き税額控除の検討」『税理』、ぎょうせい、55、11、36-44頁。
- 山上達人（1981）、「現代企業と付加価値会計」青木脩・小川洌・山上達人編『企業付加価値会計』第I部第1章、有斐閣双書、2-18頁。
- Shoup, C.S. (1990), "Choosing among Types of VATs," In Malcolm Gillis, Carl S. Shoup, and Gerardo P. Sicat, eds. *Value Added Taxation in Developing Countries*, Washington, DC: The World Bank, pp. 3-16. 「付加価値税の類型についての選択基準」『間接税で何が起こるか—付加価値税導入の教訓—』下条進一郎（抄訳）、日本経済新聞社、1988年。

## 【引用サイト】

- 会計検査院（2009）、「賃貸マンション等の取得に係る消費税額のうち非課税売上である家賃収入に対応する部分の額が、国に適切に納付されることとなるための措置を講ずるよう意

見を表示したもの』『平成20年度決算検査報告』<<http://report.jbaudit.go.jp/org/h20/2008-h20-0126-0.htm>>2013年10月20日アクセス。  
 国土交通省 (2009). 「不動産鑑定評価基準」<<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/08/0028a991690ca2d7463b9a0ff1e4f4671.pdf>> 2013年10月20日アクセス。

## 【分析データ収集源】

有限会社アピア、『住まいの総合情報誌アピア』, 2012年8月号～2013年7月号。  
 建設省計画局調査統計課 (1981), 『建築統計年報 (昭和56年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省計画局調査統計課 (1982), 『建築統計年報 (昭和57年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省計画局調査統計課 (1983), 『建築統計年報 (昭和58年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1984), 『建築統計年報 (昭和59年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1985), 『建築統計年報 (昭和60年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1986), 『建築統計年報 (昭和61年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1987), 『建築統計年報 (昭和62年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1988), 『建築統計年報 (昭和63年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1989), 『建築統計年報 (平成元年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1990), 『建築統計年報 (平成2年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1991), 『建築統計年報 (平成3年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1992), 『建築統計年報 (平成4年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1993), 『建築統計年報 (平成5年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1994), 『建築統計年報 (平成6年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1995), 『建築統計年報 (平成7年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1996), 『建築統計年報 (平成8年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1997), 『建築統計年報 (平成9年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1998), 『建築統計年報 (平成10年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (1999), 『建築統計年報 (平成11年度版)』, 建設物価調査会。  
 建設省建設経済局調査情報課 (2000), 『建築統計年報 (平成12年度版)』, 建設物価調査会。  
 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課 (2001), 『建築統計年報 (平成13年度版)』, 建設物価調査会。  
 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課 (2002), 『建築統計年報 (平成14年度版)』, 建設物価調査会。  
 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課 (2003), 『建築統計年報 (平成15年度版)』, 建設物価調査会。  
 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課 (2004), 『建築統計年報 (平成16年度版)』, 建設物価調査会。

- 版)』, 建設物価調査会。
- 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課 (2005), 『建築統計年報 (平成17年度版)』, 建設物価調査会。
- 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課 (2006), 『建築統計年報 (平成18年度版)』, 建設物価調査会。
- 国土交通省総合政策局情報管理部情報安全・調査課建設統計室 (2007), 『建築統計年報 (平成19年度版)』, 建設物価調査会。
- 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室 (2008), 『建築統計年報 (平成20年度版)』, 建設物価調査会。
- 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室 (2009), 『建築統計年報 (平成21年度版)』, 建設物価調査会。
- 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室 (2010), 『建築統計年報 (平成22年度版)』, 建設物価調査会。
- 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室 (2011), 『建築統計年報 (平成23年度版)』, 建設物価調査会。