

一言

貸家需給の適正化に課税の活用を

貸家着工戸数は2014年後半から17年半ばまで急ピッチで増加した。その後、

高い若年単身世帯数が少子化で減り続けているためだ。

やや「弱含み」だが、14年の消費増税前

供給過剰でも、貸家建設が活発な背景

の駆け込み期と同水準を維持している。

には、15年1月の相続税改正に伴い、貸

牽引役は床面積が30平方メートル以下の狭小貸

家建設による節税効果が高まったことが

家で、いわゆる単身者向けの賃貸ワンル

大きい。このまま放置すれば、空室率の上

ームだ。賃貸ワンルームの建設は、潜在

上昇に伴う採算悪化で貸家オーナーの損

需要に見合ったものであれば望ましい

失リスクが高まるほか、空き室が目立つ

が、17年には潜在需要を4万戸程度上振

エリアでは防犯上の懸念が増したり、貸

れている可能性がある。潜在需要が大き

家以外の有効な土地利用が阻害されると

く増えないのは、狭小貸家に住む割合が

いった問題も起こり得る。

実需にそぐわない貸家建設の抑制に

は、節税効果を相殺するような税の導入が有効であろう。例えば、東京都豊島区では狭小貸家1戸につき50万円を課税するワンルームマンション税を導入し、一定の成果を挙げている。もっとも、課税による住宅政策には反対意見もある。建設を制限することで賃料が上がり、割安な賃貸物件を望む人のニーズにこたえられなくなるからだ。しかし、既に相続税の節税をねらって潜在需要を上回る貸家供給が行われている以上、中長期的な観点から、新たな税制によってその歪みを少しでも正す方がよいのではなからうか。

研究所
主任研究員

安井 洋輔