

2 0 1 1

平成 23 年 の 提 言

1. 不動産税制を見直し、民間建築投資を喚起せよ

- ①低迷を続ける中小企業の建築投資
- ②厳格化された銀行の融資姿勢
- ③10億円を返済する前に支払わなければならない6億円の税金
- ④建物の減価償却年数の短縮を計れ
- ⑤建物の固定資産税は撤廃すべし
- ⑥古いビルの建替には補助金を出してよいのでは？

2. チャイナリスクに備えよう

- ①今後とも深刻な世界の不動産バブル崩壊の影響
- ②金の高騰はバブルの最終局面であることを示している
- ③自由と民主主義を求め動き始めた中国
- ④崩壊するビジネスモデルと困難な内需転換
- ⑤過剰投資によるバブルとデフレ
- ⑥転換点に近づく中国



日本石油販売株式会社

エナージエンヂニアリング株式会社

〒104-0033 東京都中央区新川2丁目1番7号

TEL 03-3552-0341 FAX 03-3552-0346

<http://www.nihonsekiyuhanbai.co.jp/>

不動産税制を見直し、民間建築投資を喚起せよ

①低迷を続ける中小企業の建築投資

昨年10月、日銀は4年振りにゼロ金利政策を復活させた。長期プライムレートも1.3%である。こんなに安い金利で資金が調達できるにもかかわらず、民間企業は借り入れを増やすことをせず、設備投資をしようとしている。銀行は企業に融資することが出来ずに預金過多となり、余剰資金運用のために国債を買うしかない。

一方都内では2012年に向けて大規模ビルの建築が進んでおり、その供給面積は「2003年問題」が心配された年を凌ぐ勢いだ。大手不動産会社が市場から調達したJリート向けの資金や、直接金融をベースとした大型物件の建築は、今のように市場に資金があふれ、マーケットから資金調達がしやすい環境下で極めて好調である。

しかし2003年の時も今も、建築されるビルは大手不動産会社が手がける大型物件ばかりであり、民間中小企業が銀行から資金を借り入れて建築するような、延べ床面積1000坪以下の中小ビルの建築はすっかり息を潜めてしまった。そもそも不動産バブル崩壊後の日本では、中小の不動産賃貸業者が淘汰され、2007年のミニバブルでも数多くのデベロッパーの命脈が絶たれた。都内で1フロアー100坪程度の事務所ビルを探してみて、2000年以降に新築されたビルが少ないことに驚かされる。

日本の民間建築投資が低調になった理由は様々あるだろう。そもそも人口が増えず内需が増えない国において、新しい建物を作る必要は無いのかもしれない。然しながら地震国である日本において、耐震ビルへの建替えニーズは決して少なくないはずだし、1981年6月から適用された現在の新耐震設計に準拠していないビルもまだ沢山残っている。省エネルギービルへの建替えや、より快適な空間を目指した建替え需要など幾らもあるはずだ。

②厳格化された銀行の融資姿勢

それにもかかわらず中小ビルの建築投資が停滞している最大の理由は、銀行の融資姿勢の変化と、それに対応していない不動産税制の歪みであると言うことができる。

1997年日本には米国によって2つの原爆が、ひとつは山一證券へ、もうひとつは北海道拓殖銀行へ投下された。日本は対米戦争2回目の敗戦を喫し、グローバルスタンダードと呼ばれる米国の基準が、金融庁を通して施行される事になった。

曰く「設備投資資金の回収は10年以内。不動産建築投資といえども返済に15年以上かかる資金を融資するとすれば、それこそ不良債権を作っていることになる」というものだ。

それまでは不動産担保だけを頼りに、ひたすら貸しまくっていた銀行が掌を返したように、融資姿勢を厳格化した。例えば2002年に差し押さえられ16.5億円で競売された年収2億円足らずの都内のビルには、当時合計55億円の抵当権が登記されていた。借入の詳細は不明ながら、多分ほとんどの融資に定時約束弁済は設定されていなかったはずだ。

ところが1998年以降新たなスタンダードに基づいて、5~10年の定時約束弁済を要求されることになる。この段階で多くの中小不動産デベロッパーが倒産に追いやりられ、ビルは競売に掛けられてしまった。

古き悪しきスタンダードは、右肩上がりの不動産価格が数分の1に下落した段階で、その根拠を失っており、今の銀行の融資基準を批判することはできない。その後の時代に米国で繰り広げられたサブプライムローン(返済見込みのほとんどない人に不動産の値上がりを前提として融資された住宅ローン)も、昨年中国で融資された年収の15倍の住宅ローンも、バブルを作るための悪魔の甘い囁きでありこそそれ、いつか化けの皮は剥れるものだ。

③10億円を返済する前に支払わなければならない6億円の税金

問題は融資基準の正常化に対応していない日本の不動産税制にある。建物建設投資にかかる税金負担は驚くほど重く、銀行借入で不動産投資をしても、借入を返済する前に支払わなければならない税金が多過ぎるため、中小の民間企業の建築投資はほとんど不可能と言つてもよい状態である。

ここでひとつの試算をしてみよう。次のような鉄筋コンクリートのビル建築プロジェクトを想定してみる。自前の土地に建築費を全額借り入れて事務所ビルを建築し、オフィスとして賃貸する。キャッシュフローを全て銀行への返済に充てたとして、返済に何年かかるかというシミュレーションである。

土地=200坪(自前) 固定資産税等標準額=4億円(坪200万円)

建築延床=1000坪 工事費=10億円(坪100万円) 資産税標準額=6億円(坪60万円)

賃貸条件 賃貸面積=700坪 賃貸単価(共益費込み)=15,000円/坪月

借入金=10億円 金利=3%(固定) ビル管理費=50万円/月

※ 預かり敷金、空室損失、仲介手数料、営繕費、登録免許税、不動産取得税等は無視

現状の不動産税制を前提に計算してみると、借入返済には15.4年かかる結果となった。残念ながら金属資源は高騰して建築費は上がり、一方では空室率の上昇により、賃料は下げ基調である。15.4年の間に空室期間が無いという仮定も非現実的であり、今完成したビルであれば、テナントからはフリーレントと称して、入居から数ヶ月間は賃料請求しないことを求められる可能性も高い。従って実際に銀行借入を申し込む際には、借入返済期間を18~20年とせざるをえず、まず銀行は融資の裏議を下ろしてくれないであろう。

ちなみに10億円の借入を返済するために必要な15.4年間に、このビルに課税される税金は、なんと法人税3.5億円、固定資産税等2.6億円である。つまり10億円の民間設備投資が、6億円という過大な税金負担によって潰されてしまっているのが、今の日本の現実なのである。

④建物の減価償却年数の短縮を計れ

1998年4月以降、建物の減価償却として定率法が使えなくなった。例えば耐用年数50年の建物の場合、定率法であれば前年の簿価に対して5%償却できるが、定額法では取得価格の2%しか償却できない。新築当初に2.5倍の償却が出来れば、このプロジェクトから最初の頃はあまり利益があがらず、法人税負担を軽減することができ、早期に建築費の借入を返済することが出来るのだが、現状は定額法しか使えないため、法人税の負担が大きい。

確かに欧米でも建物の減価償却は定額法が中心である。しかし今のように民間設備投資が低迷している時には、定率法を復活させ借入を返済している期間の法人税負担を減らすことは、需要の活性化に有効な対策と考えられる。当初20年間法人税負担が減る分、減価償却額が逆転する20年以降は法人税負担がむしろ増えることになり、ロングレンジでは国の税収が減ることにはならない。そもそも現状では民間建築投資が行われず、その投資利益に対する法人税収はないのだ。

また減価償却期間は米国で39年、ドイツは33年、韓国は40±10年(納税者が選べる)であり、日本の50年は長すぎる。バランスシート不況に陥り、デフレに喘ぐ今こそ、投資活性化のために、時限的にでも減価償却期間を大幅に短縮してはどうだろうか。

先ほどのシミュレーションでこれらの税制変更の効果をチェックすると

定率法の採用 : 借入返済期間=14.3年 その間の税負担 4.9億

25年償却 : 借入返済期間=14.1年 その間の税負担 4.7億

上記の両方 : 借入返済期間=13.0年 その間の税負担 3.6億

となり、税負担の減少によって、なんとか15年で返済する目処が見えてくる。

⑤建物の固定資産税は撤廃すべし

建物の建築費を設計図書から行政が査定し(経年減価分は差し引くが)これに税金を課税するような、“でたらめな”税金がある国は日本だけである。立地が悪く空きビルとなり、売りたくても売れないような建物にまで、つまり担税力がないところにまで、行政が決めた税額を賦課するというような滑稽な税金は、めずらしい。

土地に関する資産税は道路建設や都市計画という行政サービスに対する応益税であり、またその課税基準は時価をベースとしており、リーズナブルな税金である。海外でも当然のことながら土地に対しては資産税が賦課されている。

確かに米国の資産税は土地建物一体で課税されており、建物にも課税されてはいるが、土地建物を一体とした不動産時価をベースに課税標準額が決められており、競売にかけられ建物の価値が減ればその分税金負担も減少する。

欧州では建物の収益に対して地方税が課税されてはいたが、これも収益が無くなれば負担を免れる。フランスではサルコジ大統領がこの地方税(職業税)を2008年以降時限的に新規投資について免税とし、昨年1月には遂に廃止してしまった。サルコジ大統領は以下のように建物に対する資産課税を痛烈に批判している。

「職業税を廃止しなければならない。地方の税収減に対処するために改革を待つことは出来ない。これは何にも譲れない緊急的な課題である。投資へ課税することがフランスの経済競争力を陥れ、フランス国外への工場移転を促し、50万人の雇用を破壊した。職業税の廃止により60億ユーロが継続的に投資、雇用、生産に投じられるであろう」

これほどの怒りを示すリーダーがいる国もあれば、日本の様にバブル潰しのために建物の固定資産評価額を、倍増させたままの国もある。1994年以前は建築費の3割程度の課税標準額が設定されていたが、それ以降に建築されたビルは建築費の6～7割程度の課税標準額が設定されるようになった。土地についても、時価の7割を目処として徐々に課税標準が引き上げられている。結果的に、バブルが崩壊し不動産価格は下がっているというのに固定資産税収入は過去12年間、常に9兆円前後で安定している。地方法人税が2007年の9.2兆円から2009年の4.5兆円へと半減しているとの対照的である。

行政にとって税収額の安定は確かに重要な課題かも知れないが、サルコジ大統領の発言を思い出して欲しい。景気を後退させ雇用を失ってしまっては、本末転倒である。

さて今回も先ほどのシミュレーションでその効果をみてみよう。

建物資産税廃止： 借入返済期間＝14.0年 その間の税負担4.6億

更に25年定率償却： 借入返済期間＝11.9年 その間の税負担2.4億

これなら安心して15年間で完済する約束をして銀行融資を受けることができる。

⑥古いビルの建替には補助金を出してもよいのでは？

日本は残念ながら地震国である。大地震が来る前に建物をそして街を耐震化することは極めて重要だ。地震で街が崩壊してから建て直すより遙かにコストが少なくてすむ。一方では建物の省エネ化もまさに喫緊の課題である。

古い自動車やブラウン管テレビの買い替えに補助金を出すのであれば、それこそ旧耐震のビルの建替に補助金を出しても罰は当たるまい。廃止されたガソリンスタンドの地下タンクの撤去費用を補助していることから考えても、旧耐震設計のビルの解体費用ぐらい補助金の対象としてもよいのではないだろうか？せめて上記の通り不動産にかかる税金を減額し、民間の設備投資を妨害しないでもらいたい。

10億円の建築費借入を苦労しながら返済する企業に、6億円もの税金を課税し、土地を所有している人が、銀行融資を頼りに建築をすることが出来ないような税制が、どれだけ日本の景気を冷やしているか計り知れない。

チャイナリスクに備えよう

① 今後とも深刻な世界の不動産バブル崩壊の影響

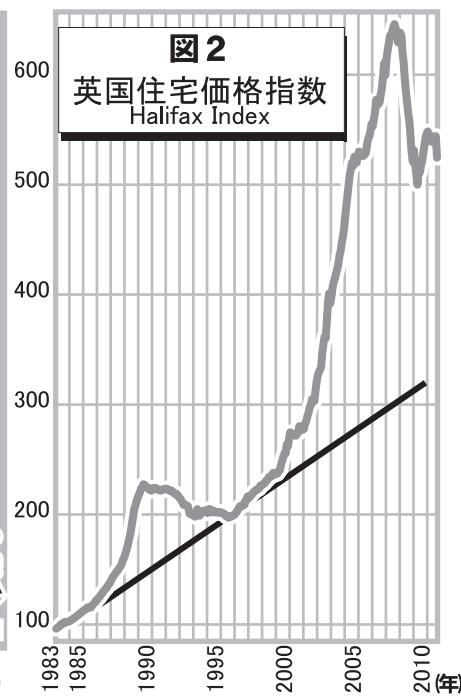
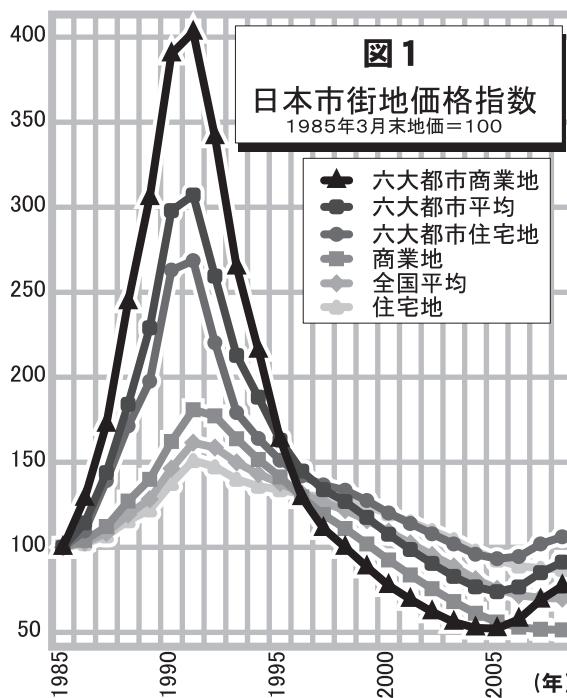
日本は世界の最先進国になった。欧米金融市場では日本化現象(ジャパナイゼーション)が話題となり、ギリシャを初めとする多くの国々が、日本が過去20年間に辿ってきた茨の道を、いま歩み始めている。

不動産バブルが弾けた後、日本では需要が大幅に減退し、供給過剰や債務超過を克服するのに15年ほどの歳月を費やした。2007年に欧米の不動産バブルが弾けてから3年、まだまだ欧米の過剰債務の圧縮はその緒に付いたばかりだ。不動産価格もまだ下がり足りない。日本の不動産はバブル終了時点で、バブル開始前の水準よりも下がっており、よもやそこまでは下がらないとしても、今のような水準で下げ止まるはずがない。**図1**

2008年にリーマンショックという大事故が起きたがゆえに、金融システムが揺らぎ、これを救うために各国が実施した量的金融緩和や、補助金による消費の喚起によって生産も8割方戻り、欧米の不動産価格も20~30%下落したところで下げ止まったかに見えた。確かにリーマンショックが実体経済へ与えた甚大なる被害は過去2年間の政府緊急対応によって、一時的には乗り越えることができたのかもしれない。

しかしリーマンショックの1年前にピークをつけた、世界同時不動産バブルは今もまだその崩壊過程にある。削減が始まったばかりの個人債務と高止まる失業率によって、米国の石油の消費量は未だに2000年以前の水準に留まっている。英国の不動産価格は昨年9月に過去最大の下げ幅を記録しており、不動産バブルが始まる1993年以前の不動産価格のトレンドラインを見れば、まだまだ下がらざるを得ないことは一目瞭然だ。**図2** それにもかかわらず西欧は財政建て直しへ舵を切っており、日本の不動産バブル崩壊後に行われた失政の歴史を忠実に歩んでいる。

今の日本の様に国内に国債を買う人がいる国はいいが、自国のファイナンスを他国に頼っている国は、デフォルトを宣言せざるを得なくなる可能性が極めて高い。特に单一通貨にしてしまったEUにおいて、ECBもしくはドイツの犠牲なくしてPIGS諸国を助けることはできないだろう。ドバイにしてもまだ債務処理の入り口に到達したにすぎない。

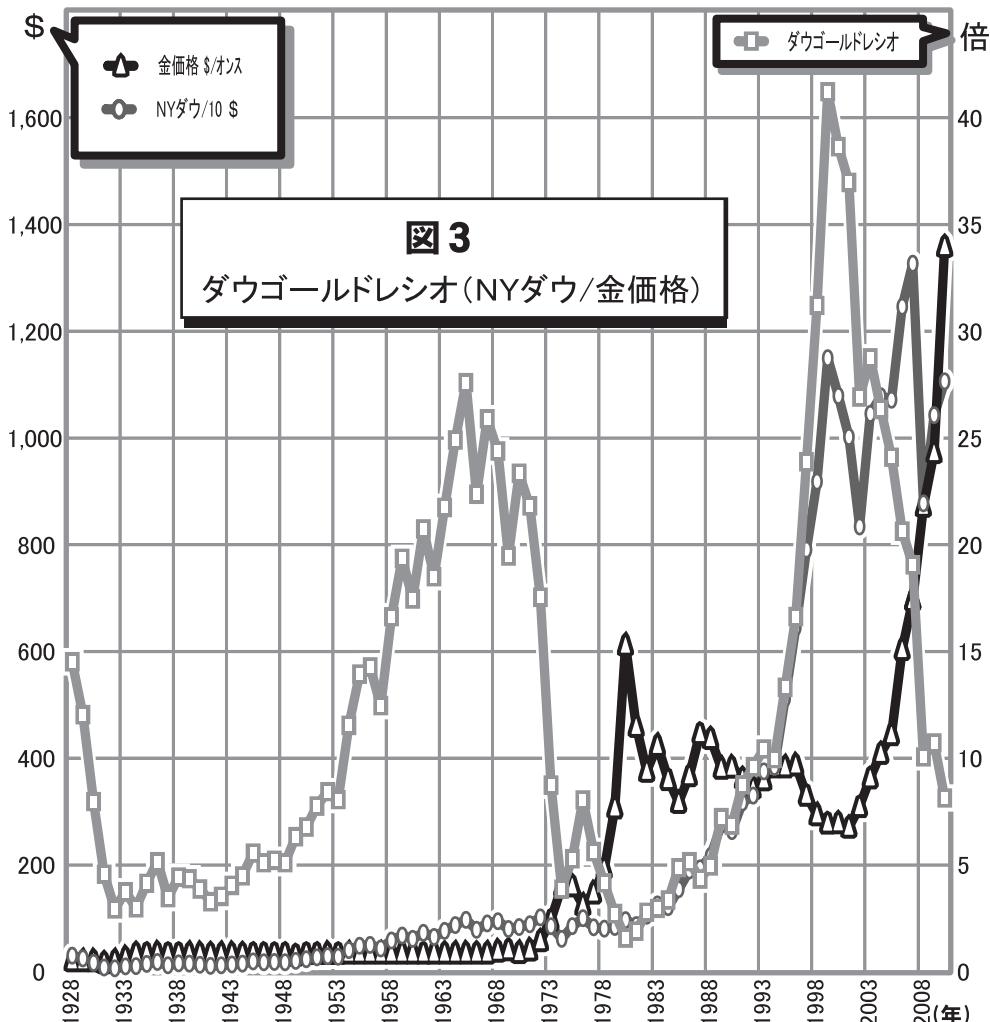


②金の高騰はバブルの最終局面であることを示している

不動産バブル崩壊過程にある世界の個人消費の需要不足は深刻であり、二番底を回避すべく各国中央銀行は必要以上に流動性資金を市場に供給している。金利は0%に限りなく接近しているが、それによって需要や設備投資が増える見込みはなく、景気も雇用も改善しない。むしろ過剰流動性によって再び金融バブルを支援しているのが今の世界経済の実態である。メインストリートは衰弱し、ウォールストリートのみが繁栄している状態は、まだ一連のバブルが終わっていないことを物語っている。

1965年、ダウゴールドレシオ(NYダウがその時点の金価格の何倍か)は28倍に達した。株価が頂点をつけた後、株式から商品へ資金がシフトされて金価格が高騰し、ダウゴールドレシオが2倍になるまでに15年の歳月がかかっている。

35年後の2000年にダウゴールドレシオは42倍まで高騰して天井をつけた後、昨年10月の段階で8倍まで下がり、金価格は暴騰を続けている。落ち込んだ経済が少しずつ改善し、企業収益の改善によって株価が上昇し、それがバブルに成長して、その後に究極の投資対象である金に資金が集中し、ゴールドバブルが弾けてやっと一連のバブルが終焉を迎える、という歴史を人類は繰り返しているようだ。図3



③自由と民主主義を求め動き始めた中国

しかしながら、最もバブルで苦しみ、更に古い日本の歴史を辿っている国は、中国に違いない。昨年中国人初のノーベル賞を受賞する理由となった「08憲章」には、その中国の後進性が見事に分析され批判されている。

帝国主義の時代、アジア各国は西欧の殖民地とされる危機を前に、西欧文明を必死に学んだ。西欧の科学技術を学ぶことは、日本人にとっても、中国人にとってもそれほど難しいことではなかった。日本では文明開化、中国大陆では清朝末期に李鴻章の推進した洋務運動により、それぞれ西洋技術が導入された。しかし西欧文明を生みだした西欧の、文化を学ぶことは日本人にとっても簡単なことではなかった。

西洋文化の根底をなす言論の自由や民主主義を手に入れるために日本人でさえ、長い年月と多くの犠牲を強いられることになった。霸権主義を強める中国の今日の姿は、日露戦争後の日本と酷似していないだろうか。明治時代の日本も必死に西欧技術を取り入れ、技術を盗み、西欧人が驚くほど似た製品を作れるようになったが、当時の日本は薩長ないしは薩長人脈を主体とする陸海軍の専制政治であり、国威発揚を強めていた。言論は統制され、コントロールされ、マスコミも大政翼賛しかできなかつた。

しかしその様な国において、ものまねで無く、新しい技術を生み出し、自国の誇れるブランドを築いていくことは出来なかつた。鄧小平の改革開放政策によって、20世紀末に世界にあつた全ての製鉄所とほぼ同じ製鉄能力を僅か10年で作り上げ、日本の新幹線とそつくりな和谐号を走らせ、偽ブランド商品を輸出することはできたが、未だに中国の誇れるブランドはひとつもない。

米国等の移住先の国籍を持つ華人(中国人)ノーベル賞(物理・化学)学者は9人もいるのに、中国人初のノーベル賞は歓迎されず、未だに学術部門では受賞がない。共産党独裁政治による教育は、隋の時代から続く科挙さながらの丸暗記教育であり、イノベーションを生み出す余地がない。

日本が昭和30年代に所得を倍増させることができたのは、まさにその時代に、上下関係のない、おそらく世界で最も民主的かつ自由な雰囲気のなかで組織を活性化させて、西欧になかつた新しい技術を生み出し、ソニーや松下ブランドを生み出すことができるようになったからである。

しかも日本はその後の1960年代には公害問題に苦しみ、70年代には円高問題に苦しんだ。80年代にはオイルショックという資源バブルに苦しみ、90年代には不動産バブル崩壊に苦しみ、それぞれ10年単位の歳月をかけて少しずつこれらを解決してきた。

然るに今の中国は、環境問題、元高問題、資源の高騰、不動産バブル、さらには水資源問題が同時期に一斉にその解決を迫られている。これに加えて、その根本的な課題として「08憲章」に掲げられた、自由と民主主義への転換が避けられなくなっているのだ。

④崩壊するビジネスモデルと困難な内需転換

そもそも独裁国家は支配者と被支配者に分かれる。支配者はその一方を奴隸の如く搾取して巨万の富を築き上げる。欧米においても貴族と農奴の時代は長く続いた。日本を訪れる中国の金持ちは一般の日本人の想像を絶するほど金持ちであるはずだ。

オリンピック、万博が終了し、その高揚感から醒めた中国国民は、極限に達した貧富の差を目の前にして、共産党への不満を強めている。専制政治のもたらした貧富の差は、これ以上拡大することを許さないほど膨張しており、中国政府も格差の是正に躍起になっている。結果的にブルーカラーの賃金が大幅に上昇し、中国からベトナム、パキスタンへ工場が逃げ出し、今までの「世界の工場」としてのビジネスモデルは崩壊し始めている。

一方では、これまで輸出に依存して高成長してきた中国経済も米国からの元安・貿易不均衡批判にさらされ、内需依存への急転換が求められている。しかし共産主義の時代に無償であった住居や教育、そして医療年金等の手厚い社会保障制度が、改革開放政策により失われ、将来の不安に貯蓄で対応せざるを得なくなった中国国民の貯蓄率は30%と言われている。共産党に搾取される一般庶民は、既に住宅購入を諦め、補助金を頼りに車やテレビを買ったとしても、ガソリンを含めた消費財にはなかなかお金を回せないのである。

⑤過剰投資によるバブルとデフレ

2009年に中国で投資された巨額のインフラ投資は、確かにいち早くリーマンショックの痛手から中国経済を回復させたかもしれない。しかしオリンピックを目指して高い水準の固定資産投資を続けてきた地方政府は、銀行借入を頼りに固定資産投資を行っており、これが不良債権となり中国経済を蝕みつつある。

こうした融資の膨張や為替介入による過剰な流動性資金は不動産市場に流れ込み、住宅価格は平均年収の50倍に上昇した。住宅は大多数の被支配層の人々には手が届かず、支配層の投資対象となり、その結果今の中国には6450万戸もの灯の灯らない住宅がある。数年前に中国内各地に開発されたニュータウンは「鬼城」と呼ばれ、ゴーストタウンと化している。

中国の誇る生産設備も、製鉄、セメント、ガラス、太陽電池等の素材製造設備は既に極端な供給過剰となり、政府による強制的な工場閉鎖まで始まっている。需要も増大しているとは言え、21世紀に入って10年という短期間に行われた生産設備投資は余りにピッチが速すぎた。

2008年にバフェットが200億円を出資して急成長した電気自動車メーカーBYDも、加盟ディーラーの相次ぐ脱退により失速し、昨年の自動車販売台数が当初の予想を25%も下回ることとなった。補助金によって年間1700万台の自動車が売れる国とはいえ、供給過剰によって値下げ競争が激化し、補助金を止めた途端に100万台単位の在庫が積み上がる。

石油産業も既に需給が逆転し、900万B/Dの需要に対し精製能力は1000万B/Dに達した。今後5年間に500万B/Dの製油所が建設される予定であり、5年後の需要予想1100万B/Dに対し、400万B/Dの能力過剰が懸念されている。つまり日本の内需を上回る精製能力が余剰となってくるのだ。

素材産業の生産能力過剰は資源価格を高騰させる一方で、製品価格を崩壊させる。在庫にならず売れたとしても利益は上がらず、国営製造業が不動産投資で利益を稼いでいるありさまだ。しかも極めて残念なことに、このデフレは輸出され、世界の製造業にボディーブローを与え始めている。

⑥転換点に近づく中国

2012年の政権交代を前に、いま中国が大きな転換点に近づきつつあることは間違いない。少なくともこれまでと同じペースで固定資産投資を続けることは出来ないし、世界の工場としての輸出依存のビジネスモデルも変化してきた。中国の成長を担ってきた輸出と固定資産投資という2つのエンジンが弱り、期待の内需が拡大しない中で、環境問題、バブル対策も待ったなしだ。国内矛盾を対外矛盾に転化し、国民の不満を紛らわせる共産党の常套手段が、いつまでも通用する保証はない。我々は中国の激変に備えなければならない。