

民間資本による災害復興等における住宅供給手法の検討

～米国アフォードブル賃貸住宅税額控除制度（LIHTC）の可能性を追う～



社会研究部門 上席主任研究員 篠原 二三夫

fshino@nli-research.co.jp

1—はじめに

東日本大震災は、大津波を伴い、家計における最も高価でかけがえのない住宅資産の多くを瞬時に消し去った。都市型の阪神淡路大震災においても、直下型の揺れと火災によって、多数の住宅が倒壊し焼失した。過去の大規模震災は、人的被害に次いで、常に住宅に対し被害を与え、その後の家族とコミュニティの再生に大きな困難を強いてきた^(注1)。

しかし、住宅の被害に対しては、私有財産への支援という限界から、行政としては十分な救済措置がとれないのが実情である^(注2)。人々は失った土地や家屋に対する住宅ローン債務を抱えつつ、新たな居住の場を探し求めることになる。東日本大震災では、阪神淡路とは異なり、住み慣れた土地に住み続けることすら難しく、地域全体での移転も考慮せざるを得ないケースが少なくない。

災害で働き手や職、住宅をも失った被災者は、避難所が閉鎖されれば縁戚や知人を頼るか、仮設住宅等への入居を考える。そこに利便性や地域住民との関係維持、優れた居住環境等^(注3)を望むことは難しい。ましてや終の棲家を得ることは遠い話である。このような状況で、将来を前向きに展望できる人は少ないだろう。

こうした人たちにとって、長期的な居住が保証され一定の質的水準が確保された公的な賃貸住宅の存在は重要である。しかし、財政負担を減らしたい国や地方公共団体は、従来から新たな公営住宅の整備には消極的であった。

しかしもし、十分な耐震・耐火性能と持家並みの質を持った準公共住宅が、民間資本によって市場以下の家賃水準で供給されたらどうだろう。しかも2年以内^(注4)には入居でき、長期入居者には、将来、一定の期間経過後に居住している住宅を、残存簿価程度で持家として取得するオプションもある。準公共住宅のコミュニティには一般の住宅も混在し、サービス付きの高齢者住宅や障害者用施設、児童ケアや保育施設、病院、学校、公共施設、商業施設なども一体的に整備される。このような準公共的な住宅供給やコミュニティづくりのための新たな制度の構築ができれば、東日本大震災や今後懸念される大規模災害にも対応できる。

もちろん、このような準公共的賃貸住宅は、災害対応のためだけではなく、本来は社会的支援を要する住宅困窮者のために設けられるものである。しかし、今回の東日本大地震の被害は甚大かつ広域であるため、公営住宅や準公共的賃貸住宅の供給を短期的に増やすことは必須の課題である。

加えて、世界に前例のないわが国の超高齢社会では、高齢者向けの支援サービス付き賃貸住宅のニーズが急増することから、民間市場を活用した準公共的賃貸住宅の供給が中期的にみて大変重要な課題になるものと考えられる。被災者も含め、あらゆるタイプの住宅困窮者が共に豊かな住生活を享受できること、これこそが現在最も必要とされている住宅・都市政策の要ではなからうか。

こうした問題意識から本論では、豊かな住生活とコミュニティの実現に貢献している制度事例として、米国のアフォーダブル^(注5)賃貸住宅税額控除制度（Low Income Housing Tax Credit：LIHTC—通称ライテック）^(注6)を紹介し、わが国における今後の類似制度導入の可能性を考えてみたい^(注7)。

2—LIHTC制度の経緯と活用状況

1 | 制度創設の経緯と供給実績

米国では、連邦住宅・都市開発省（Department of Housing and Urban Development：HUD）を中心に、州政府や地方自治体の施策も加わり、アフォーダブル賃貸住宅の供給促進のために、補助金の付与や行政機関などによる長期低利融資、税制面では加速減価償却制度（Accelerated Cost Recovery System：ACRS）の適用など、様々な施策が講じられてきた。特に、15年200%の定率法（年13.3%の償却率に相当）を用いたACRSは効果的に供給を後押ししたが、その他の事業用不動産にも使えたため、オフィス等の過剰供給を生み、不動産・金融市場に混乱をもたらした。

この反省から、第二次レーガン政権は、1986年税制改革法を通じてACRSを廃止し、アフォーダブル賃貸住宅供給の代替策としてLIHTC制度を新たに創設した。当初は時限立法であったが、他の制度を上回る供給実績と様々な住宅サービスへの適用性、州政府の裁量の多さなどから、議会はLIHTC制度を高く評価し、1993年に恒久化した経緯がある。現時点でも、民間投資と市場の規律による透明性の高さという観点から、議会はLIHTC制度の支持を続けている^(注8)。

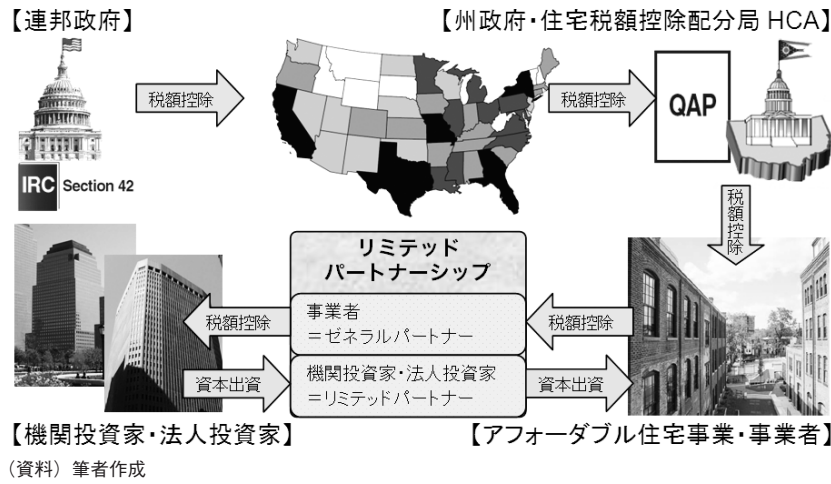
連邦政府がHUDや州政府、地方自治体、行政法人等を通じて供給した全米の公営住宅とアフォーダブル住宅戸数は2008年末で約506万戸となっており、このうちLIHTCによって供給されている賃貸住宅は1987年以來の累積で約167万戸に達している。これは、家賃補助（セクション8バウチャー制度）の受給世帯約221万戸に次ぐ普及規模であり、1937年住宅法に端を発する公営住宅の直接供給戸数の116万戸を大きく上回る規模である。

2 | 制度概要と活用状況

LIHTC制度は、民間事業者がアフォーダブル賃貸住宅を建設し維持する代わりに、一定の条件を満たせば、建設費など適格な新規開発費用の70%相当の税額控除を10年間受けられる制度である。この10年の税額控除は、リミテッドパートナーシップ等のファンド組成により、一定の方法で第三者の法人や機関投資家等に譲渡することが許されている。このため、事業者は将来の税額控除に相当する現価額とクーポンを投資家に譲渡し、当初の開発資金の大半を得ることができる。

一方、税額控除を得た投資家は同時に賃貸物件の減価償却などの損金も得て、長期間の節税による利得を得ることができる。この仕組みにより、L I H T C 事業は多額の民間投資を引き寄せている。

【図表-1】 L I H T C 制度における税額控除の流れ



この税額控除枠として、財務省傘下の内国歳入庁 (IRS) から各州に対し、人口1人当たり2ドルが毎年度配分されている(注9)。

州政府機関である住宅税額控除配分局 (Housing Credit Agency : HCA) が、L I H T C 事業の主体となり、同制度を適用する事業や事業者の選定を行う(図表-1)。

ここで注目すべきは、配分された税額控除が、州政府の運用に委ねられる点である。HCAは州の政策方針に基づき税控除の運用を記した適格配分計画 (Qualified Allocation Plan : QAP) を策定し、アフォーダブル賃貸住宅事業に参加する民間事業者を公募する。州政府が裁量を持ち、事業者は制度を活用し、地域の実情に応じた様々なタイプの事業提案を行う。このようなL I H T C 制度の弾力的な運営によって、低中位所得者向けの住宅のみならず、介護や医療サービス付きあるいは日常的な支援サービス付きの高齢世帯や障害者を有する世帯向けの賃貸住宅、母子家庭の児童ケア施設付き住宅、保育施設付き住宅、ホームレス用のシェルターなどが供給されている。

図表-2の写真事例は、筆者が米国ニューヨークにてヒアリングを行った際に訪問した、ブロンクスにあるFox Pointという開発費用1,410万ドル、31戸のシェルターを含む48戸の賃貸物件である。賃貸住居の他に図書室や多目的室、コンピュータールームなどがある。入居者の中には住宅の差し押さえや生活の困窮のため家を失ったホームレスもあり、そうした人には職業訓練や児童ケアの専門家による支援サービスが提供されている。ケース・マネージャーが各世帯につき、家計の組み立て方を指導し、きちんと家賃が払えるように指導するなど、きめ細かな対応がとられている。

【図表-2】 ニューヨーク・ブロンクスFox PointのL I H T C 事例
(開発前用地) (現況) (図書室)



(資料) 筆者撮影。

図表-3の写真事例はブルックリンのPalmer's Dockである。ここでは多様な所得者階層をミックスした住宅事業を実施しており、社会的な配慮に基づく豊かなコミュニティ形成が進められている。L I H T C制度は113戸のアフォーダブル住宅棟の開発と運営に使われている（開発費3,040万ドル）。

〔図表-3〕 ニューヨーク・ブルックリンPalmer's DockのL I H T C事例
 (高層部は市場家賃のコンドミニウム) (手前の低層部がアフォーダブル住宅棟) (対岸はマンハッタン)



(資料) 筆者撮影。

連邦住宅・都市開発省（HUD）のデータからL I H T C制度による賃貸住宅の目的別の構成率をみると（図表-4）、全地域では一般家族向け：52.7%、高齢者用：27%、障害者用：11.8%、ホームレス用：4.5%、その他：7.1%と、L I H T C 事業が実際には一般家族向けの賃貸住宅に限らず、その5割近くが、その他の機能のために活用されていることが分かる。特に高齢者用の利用が27%もあることは、L I H T C制度を日本のような超高齢社会に適用することが有効であることを示唆している。

〔図表-4〕 L I H T Cの目的別地域別構成（2003～2007年事業分）

事業目的	中心都市	郊外	非都市圏	全地域
家族用	51.0%	51.6%	57.5%	52.7%
高齢者用	20.8%	34.4%	29.2%	27.0%
障害者用	11.4%	11.2%	13.4%	11.8%
ホームレス用	6.5%	2.7%	3.0%	4.5%
その他	9.6%	4.8%	5.1%	7.1%

(注) 事業目的の重複や不明分を除外したため、各エリアの合計は100%にならない。

(資料) HUD User <http://www.huduser.org/Datasets/lihtc/table9507.pdf>

3 | 連邦政府から州政府への配分

L I H T C制度のために、連邦政府は州政府に対し、過去10年分の累積の税額控除分と当該年度の新規配分額で毎年度50億ドル前後の税費用を見込んでいる。各州政府は、この税額控除によるレバレッジ（槌子の）効果により、最終的には50億ドルを上回る投資資金と経済効果を確保できる。近年は、単年度統計での各州に対する税額控除の年間配分額は5～8億ドル弱で推移している。

一方、HUDは州政府と地方自治体が管理運営している公営住宅ストック115万戸に対し、資本投資費用と運営基金として2009年度は約109億ドル、2010年度は73億ドル、2011年度は69億ドルの予算を計上している。これに各州や地方自治体が負担する費用もある。2009年度はサブプライムによる破綻者対策もあり予算は増加しているが、支援すべき所得階層や公営住宅との家賃水準の違いを考慮しても、地方自治体が公営住宅を直接供給し、管理・運営する場合と比べて、民間事業者によるアフォーダブル住宅の効率性の良さをうかがい知ることができよう。

4 | 災害復興時のLIHTC事業等

ハリケーン・カタリナ及びリタ、ウィルマによる被災からの復興を推進する際には、2005年メキシコ湾岸復興ゾーン法（Gulf Opportunity Zone Act of 2005）に基づいて、人口1人当たりのLIHTC配分額2ドルを18ドルに増やすとともに、テキサス州とフロリダ州には各々350万ドル相当の追加控除枠が付与された。住宅を失った世帯は自動的にLIHTC制度における所得要件を満たすという特例も設けられた。税額控除を用いた類似支援策として、歴史的建造物税額控除制度（Historic Tax Credit）、新興市場税額控除制度（New Markets Tax Credit）が導入されており、同時に、減価償却のボーナスや免税債の追加発行権限の付与等も行われている。

2008年緊急経済安定化法（Emergency Economic Stabilization Act of 2008）では、中西部の10州及びルイジアナ州とテキサス州におけるハリケーン・イケの被災対応として、2008～2010年の連邦から州へのLIHTCの配分が、人口1人当たり10ドルに増額されている。ルイジアナとテキサス州では16ドルの追加支援が講じられた地域もある。

これらの例にみるように、米国では、LIHTC制度等の控除枠を一時的に拡大すれば、各地におけるアフォーダブル住宅建設が増え、復興に向けた経済効果をもたらすとともに、住宅を失った被災者を速やかに救済する手立てが整うことになる。

住宅バブル崩壊後に、金融市場が混乱した際は、税額控除への投資が止まったこともあるが、政府は税額控除を一時的に補助金とすることで、LIHTC事業を継続させることができた。

以上のように、LIHTC制度は、各州のアフォーダブル住宅供給を支えるとともに、地域が抱える高齢化を含めた様々な社会的課題や災害に柔軟に対応できる制度なのである。

3—米国LIHTC制度の仕組み

1 | LIHTC制度の仕組み

各州の住宅税額控除配分局（HCA）によって選出された事業者には、新築や既存住宅の用途転換、改修のための建設費等（土地取得費用は除く）の70%相当分、既存住宅を改修して用いる場合はその取得費の30%相当分（改修費に対しては70%相当分）の税額控除が、連邦所得税や法人税に対して10年間続けて認められる。70%相当分の支援は毎年9%^(注10)、30%分は毎年4%の税額控除率で行われる。また、LIHTC制度以外の連邦政府の支援を重複して受ける場合^(注11)には、新築であっても30%相当分の税額控除を限度とするなど、細かな制度構築が行われている。

[図表-5] 4%及び9%税額控除の適用

	LIHTC 制度のみ			LIHTC 制度+その他連邦政府支援		
	新築建物	既存建物		新築建物	既存建物	
		新所有者	現所有者		新所有者	現所有者
新築費用	9%	—	—	4%	—	—
既存住宅購入費用	—	4%	—	—	4%	—
実質的改修改築費用	—	9% (新築)	9% (新築)	—	4%	4%

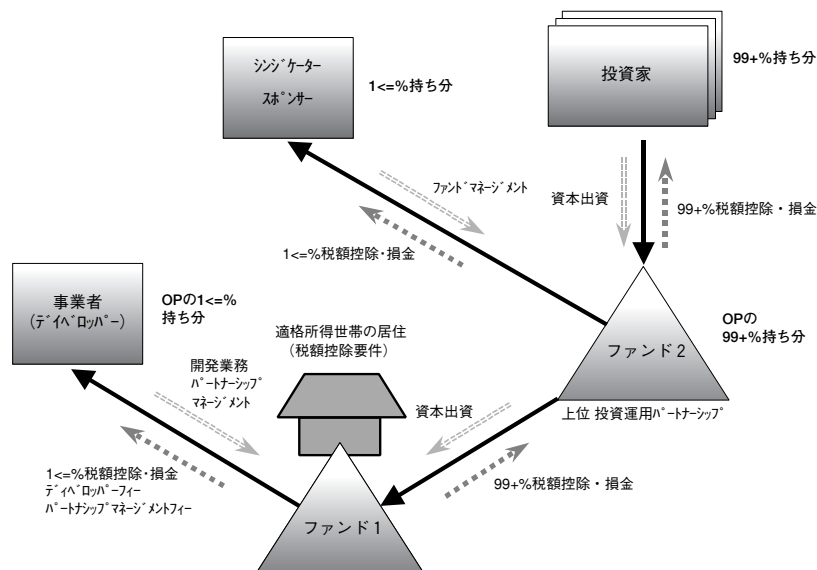
(資料) 米国所得税法第42条に基づき筆者作成

L I H T C事業の事業者は、税額控除を自社の課税所得と相殺し、自ら節税メリットを得て事業を行うわけではない。賃貸住宅の開発費用をまかない、市場以下の家賃水準で長期の賃貸事業を行うためには、初期の建設費用等の負担を借り入れではなく、できるだけ多くの資本を確保して充当する必要がある。

このために事業者はL I H T C事業の受け皿となるファンド1（下位オペレーティング・パートナーシップ：OP）を組成し、1%以下の持ち分のゼネラルパートナーとなる。残りの99%以上の持ち分は、シンジケーターやスポンサーが1%以下の持ち分をもつファンド2（上位投資運用パートナーシップ）を通じて、銀行や保険会社などの機関投資家や大手の法人投資家に売却する。事業者は1%以下だけの配当（損失）を得るが、別途10~15%のディベロッパーフィーやマネジメントフィーを得ることによってゼネラルパートナーの役割を果たす（図表-6）。

この10年にわたり付与される税額控除権の割引現在価値は、流通市場^(注12)において変動するが、現状は税額控除枠1ドル当たりの価格にして、0.75~0.8ドル位である。

〔図表-6〕 典型的なファンドストラクチャー



(資料) Novogradac & Company “Special Report, Low Income Housing Tax Credit, Assessment of Program Performance & Comparison to Other Federal Affordable Rental Housing Subsidies”

L I H T C事業ファンドに投資した機関投資家等は、リミテッドパートナーになることによって、①毎年度発生する減価償却費および②施設を管理するプロパティマネージャーに支払う管理運営費、③借入金利一などからなる消極的経営によるパッシブ・アクティビティ・ロス (passive activity loss)、さらに④10年間にわたり税額控除の99%を、自らの所得と相殺し、節税を通じて内部収益率を高めることができる。

参考までに2000年時点におけるワシントンDCにおける新築ベースの事業事例（総開発費用399万ドル、総供給戸数48戸、L I H T Cによる出資額226万ドル）で試算したところ、15年目までの総利得に基づく出資額に対する内部収益率は約12%という水準になった。

投資家として、特に銀行はコミュニティ再投資法 (Community Reinvestment Act : CRA) において、政府傘下の再生・投資主体が目標とする低・中位所得者層や地域に対する投資を「適格投資」とすることが規定されており、事実上、一定のコミュニティ投資が義務付けられている。そのためL I

H T C事業に対する最大の投資家は銀行であったが、金融危機以降、体力を失った銀行による投資は縮小し、グーグルなどの新進法人投資家の参入が増えつつある。

2 | L I H T C 事業における市場規律の活用

規定では入居者が居住を開始してから15年間は遵守期間（compliance period）とし、さらに15年間以上の追加管理運営期間がH C Aにより要求されることが多く、L I H T C事業は通常居住開始から30年という長期の管理運営を伴う事業となっている。最初の15年間においては、供給された住宅が適格か、入居者資格は適格かなどのH C Aの査定が随時行われる。査定の結果、業務内容に不適切な状況があれば、事業者は速やかに是正しなければならない。もし是正できない場合には、連邦所得税法第42条にしたがって、投資家に対し税額控除の返還がI R Sから請求されることになる。

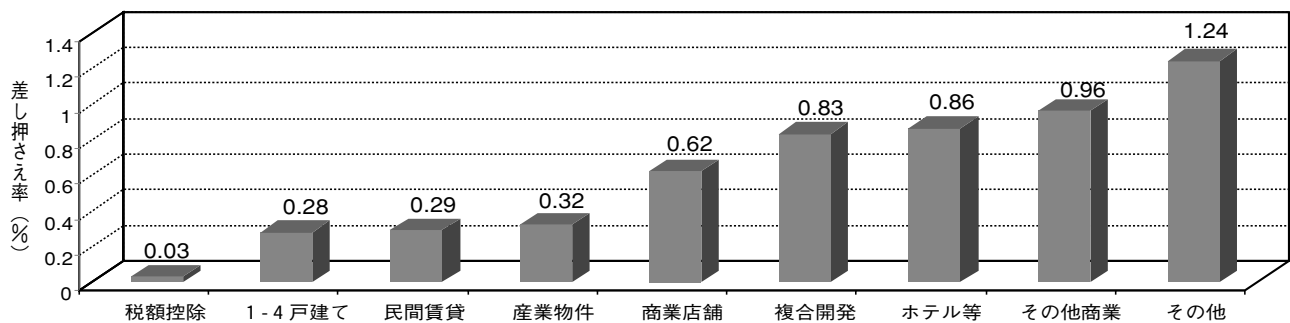
この場合、税額控除額だけでなく、返還までにI R Sが負担した利子に加え追徴や重加算税を受ける場合もある。そのため投資家は、返還請求を受けるような事態を回避するために、常に事業者の契約履行状況をモニターし、必要に応じてあらゆる権限を行使する。

実はこうした投資家による事業あるいは事業者に対する自律的なモニタリングが、監督機関であるH C Aの審査以上に、L I H T C事業の透明性を確保し事業の達成率を高める要因となっている。この民間投資市場による規律を活用する点が、他の連邦政府による補助金の事業よりも、議会がL I H T C制度による事業展開を信頼する所以である。

投資家にとっては、税法上の責務は15年間で満了するため、15年経過後にファンドの持ち分を精算して確実に退出（exit）できることは魅力である。このため、投資家は通常、L I H T C事業への参画を、不動産事業への出資というより15年ほどの債券投資とみなしているという^(注13)。

一方、事業者は、15年が経過した時点で追加管理運営期間に入り、物件の大修繕等を行うため、再度L I H T C制度による4%や9%の税額控除を得て、新たに機関投資家を募る手続きを踏む場合が40%強である。15年を経過すれば、州政府の了承を得て、追加管理期間15年の満了前に、非営利組織に事業を譲渡するなどして退出することも可能であるが、実際には15%程度と少ない。

〔図表-7〕 不動産の種類別年間差し押さえ率の比較



(資料) Ernst & Young Tax Credit Investment Advisory Service “Understanding the Dynamics of Housing Tax Credit Investment Performance,” June 2007

こうしたL I H T C事業の特性に加え、アフォーダブル住宅に対する需要が非常に高く空家リスクがほとんどないことを反映し、L I H T C事業はその他の不動産事業よりも、破綻による差し押さえ率が著しく低い。商業店舗の差し押さえ率が0.62%、民間賃貸が0.29%、戸建融資が0.28%（サブプライム破綻前の2007年水準）という水準に対し、L I H T C事業は0.03%と圧倒的に低い（図表-7）。

4—むすび～LIHTC類似制度の導入可能性

最後に、LIHTC制度の長所と短所を検討し、類似制度の導入可能性について考察する。

1 | LIHTC制度の長所

(1) 民間事業者・民間投資家によるPPP及びPFI事業

LIHTC制度は、官公民（連邦政府と州政府、民間事業者・投資家）によるパブリック・プライベート・パートナーシップ（PPP）事業であると同時に、開発資金の多くは、民間投資家が10年にわたる税額控除を流動化して拠出していることから、PFI事業として位置づけることができる。管理運営コストを考慮すると民間経営による場合の方が中長期的には効率的である。

(2) 単年度会計の補助ではなく恒久税制による10年の税額控除

長期にわたるアフォードブル住宅の管理運営を含む事業は、恒久税制による10年の税額控除が保証されているからこそ実現可能であり、単年度予算の枠で財政事情に左右される直接補助金では、超長期の事業を請け負うことは難しい。恒久税制の長所を反映した制度となっている。

(3) 将来の税額控除を活用し、現時点における財政的な負担を軽減

アフォードブル住宅を建設するためには、通常1～2年の間にまとまった建設資金を支出しなければならない。このため、本来は多くの予算を期初に設定する必要がある。しかし、LIHTC制度における民間事業者は、投資家に10年分の税額控除を譲渡することによって、必要な資金を一括もしくは支出に応じて分割して調達できるため、建設費等の支払いに苦慮することはない。行政側は、建設期間中であっても、税費用負担は1～2年度分に抑えられるため、足下の財政には優しい制度といえよう。

(4) 成功報酬ベースの支援措置

税額控除は、実際に賃貸住宅が完成し検査を通り入居が始まることによって初めて得られることから、補助金とは異なり、事業者の安易な参画を促すことはない。事業の成功を前提とした支援であるため、納税者側からみれば結果が確実に得られる公共投資と位置づけられる。

(5) 汎用性の高い事業支援制度

米国における事業実績が示すように、アフォードブル住宅のみならず、高齢や障害者、児童などのケア施設、ホームレス対策、災害復興、一定規模のまちづくりなど、様々な事業に応用可能である。これはIRSが主管庁であり、制度利用について省庁間の垣根がないことや、将来の税額控除までを含めると、補助金以上に柔軟に資金需要に対応できるためである。

(6) 事業実施者のセルフガバナンスと市場規律に基づく支援制度

経験ある事業者と機関投資家や法人投資家がパートナーシップを組むことによって、相互に事業達成に向けたセルフガバナンスが働くことに加え、州政府による契約上、法律上の査定やモニタリングを受ける。事業者や投資家は融資資金や投資資金を扱うため、市場における原則や規律にも縛られるので、全体として2重、3重のチェック機能が働き、納税者である国民に対し、透明性が確保された支援制度である。

2 | LIHTC制度の短所

(1) 制度の仕組みが複雑

ファンドの組成には、証券化事業を行うのと同等のデューデリジェンスが要求され、しかも開発型の証券化・小口化事業とも言えることから、契約関係の実務への対処を含め、非常に複雑な業務をこなせる人材が、行政側と事業者側の双方に必要となる。加えて、様々な分野の専門業種の参画が必要となり、それらをまとめたシステム全体のコストやファンド組成のためのストラクチャリングコストの負担が増える。

(2) 景気低迷の影響を受けやすい

金融市場が不安定になると、根幹となる税額控除の価格が決められなくなり、事業推進が遅れる可能性がある。補助金により代替は可能とはいえ、10年が経過しすべての税額控除を使い切るまで、税額控除を用いるメリットが一時的に失われるリスクがつきまとう。

3 | 類似制度の導入可能性について

日本へのLIHTC制度の適用を考えた場合、税制の違いなどによる様々な壁がある。減価償却などの損金はリミテッドパートナーシップと近似したわが国の匿名組合を用いて出資者に配分できるかもしれないが、税額控除を得た当事者がその税額控除を自分の勘定で用いるのではなく、第三者に事実上譲渡できるのかという点については未だ議論されていない。

減価償却などのペーパーによる損金処理が長期で多額となる場合には、それ自体についても過剰な節税行為として、取り扱いが制約される懸念もある。また、米国の法人税率には累進構造が採用されており、投資家の限界税率レベルでの節税額が大きいのが、法人税率が一律の日本では同等の効果を得られない可能性がある。

さらにわが国では米国と異なり、現状においても用地費用が割高のため、税額控除の対象となる建設費等の総開発費に占めるウェイトは低くなり、税額控除率や支援期間などで調整しなければ十分な支援制度にはならない可能性もある。

米国では建設融資やパーマレントローン (Take-out Loan) など、多様な融資商品があり、資金調達手段に様々な選択肢が確保されているため、税額控除を資本化した場合に、不足する資金を複数のチャンネルを駆使して調達することが可能である。しかし、日本には不動産担保による融資商品程度しかなく、米国のように連邦政府、州政府、地方自治体による様々な支援制度をミックスして資金不足を補うという方策は採りにくいことから、事業ストラクチャーを組むにあたっては制約が大きいことも課題である。

米国のコミュニティ再投資法 (CRA) のように、銀行等の機関投資家が、LIHTCのような投資機会に参画するような制度的枠組も日本にはない。そのため、仮に税額控除を投資家に移転することが認められたとしても、LIHTC事業という不動産事業に対し、出資者として積極的に参画する機関投資家は少ないという可能性がある。わが国の現状では、こうした事業に対するリスクテカーが不在であることに加えて、リスクをとるインセンティブも限定的である。

しかしながら、こうした様々な壁は、米国から不動産証券化手法を導入した際にもあったもので、着実に対応すれば、LIHTC制度の整備は不可能とは言えない。

税額控除を活用した L I H T C 制度は非常に複雑ではあるが、細部にわたって合理的に構築された制度である。これは、制度創設以来20数年にわたり、連邦政府や州議会、学識経験者、投資家、事業者、国民などによる様々な議論を経て見直され、制度の改善が行われてきたためである。わが国において類似制度の導入を考えると、米国同様に、幾多の試行錯誤と事業事例の積み上げ、見直しが必要になるだろう。

最大のポイントは、直接事業者が受けても扱いにくい将来にわたる税額控除や損金を流動化して開発資金に充当可能とすることであり、そこに投資家が参入できる制度整備を民間投資市場の規律を利用して行うことである。これによって、現状では低利でしか運用できない機関投資家や法人投資家の資金を、高齢者賃貸住宅など、様々なサービス機能をもった準公共住宅事業やコンパクトなまちづくり事業に誘導することができる。

折しも、東日本大震災復興対策本部による「復興特別区域法案（仮称）の基本的な考え方」（10月7日）や財務省による「東日本大震災への税制上の対応について（詳細版）」（10月11日）が提示され、様々な租税特別措置の導入が議論されつつある。

その中に、「被災者向けの優良賃貸住宅の特別償却等」として、指定を受けた法人が、被災者向け優良賃貸住宅を新築で取得するか新築して賃貸の用に供した場合には、その取得価額の25%の特別償却又は8%の税額控除ができる制度を創設するとある。制度の詳細は本論の執筆段階では不詳であるが、税額控除を活用した賃貸住宅供給策として、L I H T C 類似制度導入の先駆けになることを期待したい。

冒頭に記したように、L I H T C 制度のコンセプトをもった制度構築ができれば、民間投資家の資金を誘導し、大規模災害への効率的な対応を含め、様々なサービス機能をもった住宅やコミュニティにおける準公共的な要請に応じることができる。わが国には未だにない制度として、L I H T C 制度を参考にした類似制度の整備こそが、今後の住宅・都市政策にとって必要ではないか。

-
- (注1) 池上洋通・中村八郎「大震災復興へのみちすじ～防災政策の新段階と地方自治体の政策活動」自治体研究社、2011年7月p.44-45
- (注2) 被災者生活再建支援法による住宅再建補償は最大300万円（内訳は、基礎支援金全壊等100万円、加算支援金として住宅建設・購入に200万円）。税制特例もあるが非常に分かりにくい。有利な融資制度もあるが、新たな借入れの負担は厳しい。
- (注3) 地元の労力や資源を活用して建設された木造の仮設住宅は、暖かく住みやすいという評価を受けている。
- (注4) 災害救助法に基づく応急仮設住宅の入居期間は2年間である。
- (注5) 米国のアフォーダブル住宅は、地域における中位世帯所得の30%程度内に収まるように家賃水準を設定した住宅と定義されている（H U D ヒアリングに基づく）。
- (注6) 東京大学公共政策大学院が10月21日に開催したE R E S 公開フォーラム2011「医療介護と連携した住まいの整備と資金調達～高齢者向けサービスの生産性向上と優良な社会資本ストック～」でも本制度を紹介し、特に高齢者住宅への応用を提言している。
- (注7) 本報告は、三井不動産（株）と（財）日本住宅総合センターからの委託により実施した「米国アフォーダブル住宅開発における税額控除システムの活用に関する調査研究」（2010年12月）及び2011年5月初旬に実施した米国実地調査（L I H T C 関係機関へのヒアリング調査）に基づいている。本報告は、ご両社のご理解とご了承に基づいて執筆させていただいた。心から感謝申し上げます。
- (注8) ワシントンD C における議員事務所での筆者ヒアリングによる。
- (注9) 内国歳入法（Internal Revenue Code）第42条の規定により、総人口を基準に、各州に対し1人当たり2ドル（2011年度はインフレ調整後2.15ドル/人）の税額控除枠が配分されている。人口が少ない州には、200万ドル強の最低枠が配分される。
- (注10) 税額控除率は、財務省が連邦長期複利レートと中期複利レートとによる平均複利レートに基づき試算しI R S が公表していたが、現在は、9%と4%に固定されている。この控除率は将来の税額控除を現時点の適格開発費用の70%もしくは40%に現価するための割引率のことである。
- (注11) 多くの場合、その他の連邦政府からの支援措置とは、州政府が発行する免税債を裏付けとした低利固定融資である。免税債の発行は、利子に対する連邦課税が免じられるため、連邦の支援措置となる。
- (注12) シンジケーターあるいはスポンサーと呼ばれる業者が私募ファンドの組成を担っている。非営利の独立系では最大手とされるシンジケーターEnterprise Communityへのヒアリングによると、同社の場合、年間100件ほどの案件をまとめており、大凡業界の10～15%を占めているという。今年の事例で最も小規模なものは400万ドル、大きなものは2,500万ドル位という。
- (注13) Enterprise Communityへのヒアリングによる。