

坂部達夫の 税制ざっくばらん

第21回 耐震偽装問題について

坂部 達夫 坂部達夫税理士事務所所長、株式会社アサヒ・ビジネスセンター代表取締役。
法人に対する税理士業務に加え、マネジメントコンサルティング業務、創業支援業務、相続設計・不動産有効活用などの資産税FP業務を行っている。

まず、「住宅ローン控除」の要件のひとつに、「その年12月31日まで居住していること」というものがあります。実は、このマンションは、12月1日

いまマスコミを賑わしているのは、なんといっても「ホリエモン」こと、堀江貴文ライブドア社長の逮捕(1月24日)劇でしょう。なんといっても、あの手この手の株価操作という錬金術を操り、時代の寵児にのし上がっていった堀江氏の凋落です。彼を羨望視していた若い起業家あるいは、拝金思想を思わせる彼の言動に眉をひそめていた人たちの思いが、ニュースを報じるTVの視聴率をぐっと押し上げているようです。

この証券取引法違反を引き起こした、ライブドアの役員の名の操作人といわれているのが税理士資格を有する宮内氏(確かに東京税理士会の名簿にありました。)です。いずれ、この株価操作のカラクリを解析してみたいと思いますが、今日はちょっと違う話をいたします(前置きが長くなってしまいました)。

● 耐震強度偽造問題

この話は、平成17年12月17日に、都内のあるマンションの集合ポストに、区役所から一通の手紙が投函されたところから始まります。その手紙には、次のような内容が記載されていたそうです。「このマンションは、姉歯設計士という建築士が設計したのですが、その構造計算書が偽造されていた疑いがあります。今後、区役所としては国と連携をとり、適宜住民の皆様にご報告いたします」。

私が話を聞いた住民の一人は、最初は手紙の意味がよくわからなかったそうですが、テレビで「耐震強度が通常のマンションの50%未満で、震度6で倒壊すること」、つまり、そのマンションの鉄筋が著しく少なく、退去が余儀なくされ、2重ローンを抱えるおそれがあることなどの事実が大々的に報道されていることを知り、愕然としたそうです。

その後、そのマンションについては、姉歯設計士が構造設計し、木村建設

が施工、確認検査を(株)イーホームズが、販売を(株)ヒューザーが行ったことが具体的に判明しています。その後、住民の皆さんが一致団結し、自らの生活防衛に奔走されていることは報道の通りです。まったく、「おじゃもんこと(株)ヒューザー社長、小嶋進その他関係者」には困ったものです。

● 国交省の救済スキーム

それでは、国交省の提示した救済スキームがどのようなものなのか、簡単に説明しましょう。まず、住民の生命の安全が第一。とはいえ、現在の住宅ローンと退去先の家賃の二重の負担を抱えるおそれのある住民は、簡単には動けません。そこで、国交省は、転居先の家賃の2/3を補助し、さらに引越費用について25万円を負担することを表明しました。

それと同時に、耐震強度が50%未満のマンションについては、取り壊しは国の負担で行い、特定行政庁である区が土地を住民から買い取る。さらに、区がマンションの立て直しをして、完成後住民がそのマンションを再購入する。その建築資金を区と国で折半して助成するという全体的なスキームが示されたのです。1月半ばには、概ね6割の住民が退去を決意し、そして実行しました。ただし、その後、区から示された立て替え案は、「面積は20%削減され、さらに平均2,000万円の各個別負担を強いる」というお寒い内容。住民は、国会へあるいは建築主・売り主に対する訴訟へと慌ただし日々と送っているとのこと。

● 税制上の救済措置

さて、建物の価値がなくなったので、固定資産税や不動産取得税の減免は当然です。ですが、その減税による救済効果としては、やはり、国税の「住宅ローン控除」と「雑損控除」が大きい。住民は、この適用に期待したのですが、実は大きな制約がありました。

に退去勧告が出て、12月20日に使用禁止命令(建築基準法第9条による)が出ていたのです。それで、住民の中には12月中に退去した人もかなりいました。そこで、急遽、国税庁は「災害特別立法」を適用して「12月末に住んでいなくても、退去日を12月31日とみなす」という取扱いにしました。ただし、この措置には表面化していない大きな問題があります。つまり、年を越して1月以降に退去した人は、その日をもって退去日とみなされ、2年続けてこの規定が受けられ、12月中に退去した人とは、大きな不公平が生じることになってしまうのです(これは、未解決です)。

あと「雑損控除」ですが、ここにも大きな問題がありました。「雑損控除」の要件は、「生活に通常必要な資産に『災害、盗難、横領』により損失が生じた場合」となっていますが、この災害とは、通常自然災害を指し、今回のような偽造事件は対象にならないことになっていました。住民たちは、必死に陳情しました。その結果、国税庁は、この事件による災害を「人為による異常な災害」と認定して、雑損控除の対象としてくれることになりました。

ところが、この「雑損控除」の適用についても、まだ不透明な部分が多い。「損失の金額」の算定では「保険金や損害賠償金あるいは見舞金は控除する」ことになっています。国交省が負担する助成金はこの「見舞金」に該当するかどうか。さらに、損失の発生時期がいつなのかはまだ明らかになっていません。人により、「私は、17年の方がいっぱい稼いでいたから、17年度で受けられると助かる」いや「私は、17年に特例を受けて税金が0だから18年に受けられた方が助かる」……税の基本理念は公平なのですが……。