

## 2014年度 國學院大學法科大学院

### 《 Ⅲ 期 》

# 小 論 文

#### ● 注 意 事 項

- 1 試験時間は、10時から12時までです。
- 2 試験開始の合図があるまで、この問題冊子の中を見てはいけません。
- 3 解答用紙への記入は、黒もしくは青インクのボールペンまたは万年筆（ただし、インクがプラスチック製消しゴム等で消せないものに限る。）を使用してください。これ以外のものを使用した場合は、無効となります。
- 4 訂正をする場合は、明確に線で消してください。修正液等は、使用しないでください。
- 5 試験中に問題冊子の印刷不鮮明、ページの落丁・乱丁及び解答用紙の印刷不鮮明等に気づいた場合は、手を挙げて監督者に知らせてください。
- 6 解答用紙は合計4枚あります。解答に際しては、問の番号を必ず記入してください。また、解答欄以外に次の記入欄があるので、監督者の指示に従って、それぞれ正しく記入してください。
  - ① 受験番号
  - ② 氏名
- 7 問題の内容に関わる質問については、お答えできません。
- 8 解答中に解答用紙を汚損した場合、手を挙げて監督者に知らせてください。監督者の確認後、新しい解答用紙と交換します。
- 9 携帯電話等は、時計としての利用も認められていません。必ず電源を切り、鞆等の中にしまっ、身につけないでください。
- 10 試験開始後、終了まで原則として退室は認めません。
- 11 試験終了後、問題冊子は持ち帰ってください。いかなる理由でも解答用紙は、持ち帰ることはできません。
- 12 体調が悪い場合は、手を挙げて必ず監督者に伝えてください。

次の文章を読んで、後の問に答えなさい。この問題は、法的な知識又は法律解釈を問うものではないので、法律論を展開しても評価されない。

また、各問の字数指定は、「～程度」であり、それより若干短くても、また、それを若干超えてもかまわない。なお、解答用紙は、問1、問2、問3、問4につき、それぞれ1枚ずつ使用すること。

I 政府は、2014年4月に消費税が5%から8%になることによる住宅市場の冷え込みを回避するために、住宅ローンを借り入れて住宅を取得する場合に、住宅取得者の負担を緩和する住宅ローン減税の拡充等税制上の措置や給付措置について、次のように決定した(1)。

- ① 年間所得税から控除される額(減税額)の上限を、現行の20万円から40万円に引き上げる。また、所得税では控除しきれなかった分は、住民税から控除する。
- ② 所得税や住民税の納付額の少ない低所得者世帯では、減税だけでは恩恵が少ない。そこで、そのような低所得者世帯には、すまい給付金として、世帯収入に応じて現金を支給する。

II 以下の文章は、いま必要な住宅政策はどのようなものであるべきかについての4者の見解である。

〔Aの見解〕(2)

「戦後日本の政府は『たいていの人たちは、結婚し、所得を安定させ、そして、家を買う』と想定し、持ち家促進の住宅政策を展開した。

しかし、住宅所有の合理性は減った。経済の長い停滞の中で、収入が下がったことから、住宅ローンの頭金を少ししか用意できず、大型借入に踏み切る世帯が増えた。デフレ経済は債務の実質負担を増大させる。雇用の不安定さは長期ローンの完済をより難しくする。住宅・土地の負債を持つ世帯では、住居費の対可処分所得比が1989年の13%から2009年の19%に上がった(平均値)。

持ち家が資産を形成するという筋書きは昔話でしかない。住宅ローンをかかえる世帯では、89年から09年にかけて、住宅・土地関連負債が780万円から1560万円に急増し、住宅・土地資産額は4380万円から2650万円に急減した(平均値)。資産価値が低下する持ち家のために、より重い債務を背負う世帯が増え、債務が資産価値を上回る担保割れが増大した。

政府が持ち家建設を重視するのは、それが景気対策として役立つとみなしているからである。安倍政権は、消費増税に関連して、大型の住宅ローン減税を計画し、減税効果の小さい低収入層については、住宅購入者に現金を配るという前代未聞の手段さえ用意した。『とにかく家を買ってくれ』といわんばかりの焦燥に駆られた政策は、経済が不安定なままであるにもかかわらず、人々に大規模な借金を奨励し、そうまでして景気を支えようとする意図を持つ。

だが、持ち家促進が経済回復を刺激するというシナリオは、もはや成り立たない。人口減によって、住宅需要は減る。住宅数は世帯数を大幅に上回り、空き家率が上がった。日本では、家を

買うのは、既婚者にほぼ限られる。未婚が増えたために、住宅購入は減った。住宅着工は、1973年に190万戸強というピークを記録したのに比べ、2010年代では年間80万戸強と半分以下ではない。20世紀後半、住宅を購入した人たちは、それに併せて、耐久消費財（出題者注1）をたくさん買い込み、景気回復に貢献した。今世紀の人たちが組んだ住宅ローンは、家以外に何も買えなくなるほど重い。

成長の時代を終え、成熟の段階に入った日本社会を維持するには、持ち家促進ばかりに傾くのではなく、賃貸住宅の改善をも重視し、新規建設だけではなく、むしろ中古住宅の市場形成に力点を置く、バランスのとれた政策を持つことが必要かつ必然になる。

新しい世代の人たちは、郊外の一戸建て住宅を買い、住宅ローンを長年にわたって返し続け、といった前世紀のライフスタイルを支持し、実践するだろうか。大都市では、より軽く動くために、適切な賃貸住宅を必要とする人たちが増えるのではないか。高額の新築住宅ではなく、安価な中古マンションを積極的に選び、その改修を楽しもうとする世帯が増加するのではないか。増えている単身者の多くは、持ち家支援ではなく、良質の賃貸住宅を求めている。

借家居住の条件が改善すれば、無理をして家を買う世帯は減る。消費増税前の『駆け込み』による住宅購入がみられたが、市場の短期変動に一喜一憂するのではなく、社会変化の長期展望に基づいた政策構想が望まれる。」

#### 〔Bの見解〕(3)

「1980年代、バブルが盛り上がりそうとするころ、新人類という言葉がもてはやされた。団塊の世代、しらせ世代に続く新たな消費文化の担い手として注目されたのだ。それまでの日本人が経験しなかった価値観と行動様式を持つので『新』というレッテル貼りがなされた。その後、団塊ジュニアやロスジェネといった言葉が登場したが、身の回りをよくみると、こうした紋切り型の特定世代へのネーミングだけでは認識できない、新たな新人類とも呼ぶべき人々が続々と誕生している。

例えば高齢者。予想通り超高齢社会にはなったが、そこでどのような居住環境が望まれるのかについては本格的な議論はなされていないようだ。離婚率が3割程度の日本で『バツイチ子持ち』という人々の存在はかなり身近であるが、彼・彼女らはどのような居住環境を望んでいるのか。

数の上では最大派閥である1人世帯に属する、おひとり様、ニート、単身高齢者と呼ばれる人々にはワンルームの部屋さえあればいいわけではなかろう。増えゆく定住外国人は互助のために固まって住むケースが多いが、彼らと地域で共生するための居住環境とは何なのか。

このように、それぞれの命名は済んではいるものの、実はその居住実態なり居留意向なりがきちんと把握されているわけではない人々、いわば身近で新たな新人類たちの暮らしを底支えする住宅政策を忘れてはならないと思う。

一方で、郊外庭付き一戸建てや分譲マンションの獲得が人生の目標だった高度成長時代の住宅地は超高齢団地となり、空き家が続出している。このような住宅ストックと、多様で新たな新人類という固有の条件下で、シェアハウス、自宅の一部を解放する住み開き、リノベーション（価値を高める大規模な改修）という、住まいをめぐる新たな状況がここ5年ほど自然発生的にかつ

多様に模索されつつある。

既存の住宅ストックを二酸化炭素と産業廃棄物を大量に排出しながら新築に置き換えていくのではなく、それが持つ地球環境的価値や地域文化的価値を生かしながら、新たな新人類たちのためにどのような居住空間が地域の中で創出できるのかが、重要なポイントである。

にもかかわらず、確信犯としか言いようのない『脱法ハウス』(出題者注2)に過剰反応し、新たな住宅ストック活用の模索の息の根を止めようとする動きがあるが、むしろリノベーション特区などの創出も必要なのではないか。そこでは既存住宅の柔軟なリノベーションと多様な居住ニーズのマッチング、60年以上も前に成立し制度疲労の著しい建築基準法の革新的運用、性能のよい新築住宅ばかりではなく、中古住宅を複数使って住みこなす地域居住のあり方など、今取り組まねばならないテーマはごまんとある。当然、責任逃れのための書類ばかりのコンプライアンス(法令順守)ではなく、自己責任に基づく自立した地域運営のための制度の模索も同時に必要となる。

持ち家取得促進という前世紀型の景気刺激策をもって住宅政策だという立場もよからうが、今この日本で模索されなければならないことは、多様性を増す日本人の暮らしに沿った、多次元の価値を内包する地域社会の構築である。それこそ本当の意味でのレジリエント(強靱)な社会の構築だろう。」

#### 〔Cの見解〕(4)

「消費増税後の住宅購入の負担増を緩和するため、住宅ローン減税が拡充されるほか、所得制限付きで住宅購入者に現金を支給する『すまい給付金』が導入される。住宅ローン減税の拡充はローン利用額や所得税納税額が多い高所得者層に恩恵が偏るため、すまい給付金により低所得者層にも配慮したようだ。消費税率8%時にはおよそ4割、10%時には8割程度の世帯がすまい給付金の対象になるとみられ、影響は小さくない。

増税前後で住宅購入者の負担はどう変化するか。住宅金融支援機構の『フラット35利用者調査』による住宅購入世帯の平均像を用いて試算してみた。住宅購入価格は年収の6倍、そのうち6分の5を住宅ローン利用と仮定した。年収400万円、500万円、600万円、800万円、1000万円の5ケースでみてみると、多くのケースで増税後の方が負担が減少する。

具体的には、消費税率8%時は年収400万円と800万円以上の世帯で、増税額より補助額(『住宅ローン減税拡充分』プラス『すまい給付金』)が大きくなるため、増税後に購入する方が有利になる。一方、年収500万円及び600万円世帯では増税後の方が負担は増加する。また消費税率10%時には、年収1000万円世帯を除いてすべて負担増(消費税率5%時と比較)となる。

この試算結果だけをみると、中所得層への配慮不足という印象を受ける。しかし、制度拡充前の現行(2013年1月改定)の減税分も含めた住宅ローン減税総額と、すまい給付金を合わせた補助総額を計算すると、消費税率8%時も10%時も、どの年収層でも、消費税負担総額より、補助総額が上回っている。つまり、ローンを組む平均的なケースにおいて、住宅は年収に関わらず実質的には非課税扱いに等しい。

実質非課税となるほどの手厚い補助は、家計にとって朗報であるだけでなく、増税に伴う駆け

込み需要とその反動をならすことで、景気への悪影響を抑える効果も期待される。もっとも、住宅投資が実質GDP（国内総生産）に占める比率は約3%と小さく、住宅購入補助の導入による成長率への影響はほぼゼロとみなせる。

ただ、すまい給付金の告知タイミングが遅かったこともあり、実質非課税となるほどの手厚い補助が来年度以降受けられることが、国民に十分に伝わっているかは疑問である。

同じ財源を使うのであれば、住宅を消費税非課税にした方が分かりやすい。実際、ドイツやデンマーク、フィンランドなどでは住宅に付加価値税（VAT）がかからない。

そもそも、住宅ローンを利用しない世帯には恩恵がほぼないことも問題だ。12年度の注文住宅購入者の約2割は、既存住宅の売却収入など現金のみで購入資金を賄っている。ローンを組むと非課税に等しいために、実質的に現金購入者のみに消費税が課される形となっていることは、税負担の公平性という観点からは問題ないとは言えない。

住宅購入補助はこれまで景気悪化時の対策として拡充されてきた。今後は少子高齢化社会の住宅政策がどうあるべきか、その中で住宅購入補助策をどう位置づけるか、といった長期的視点から制度を検討していく必要があるだろう。」

#### 〔Dの見解〕

所得が少ない人々でも、また1人世帯でも住宅は必要であり、その住宅が賃貸でよいとは必ずしもいえないだろう。現状の賃貸住宅には様々な問題があるからである。「賃貸住宅は、住宅ストックの4分の1以上（約1,340万戸）を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託し…契約の更新などの管理業務に係るトラブルは増加して」（5）いる。居住空間の広さや性能は賃料に連動するから、低賃料で良質な住宅環境を期待することは難しい。また、賃貸借にあたっては、連帯保証人の存在が前提とされ、年代が高くなるほど連帯保証人を頼むことが困難になり、入居や転居がしにくくなる。さらに、賃借人が、高齢や小さい子供のいる家庭の場合には、入居が敬遠されがちである。他方で、費用の面をみると、入居時に手数料や敷金等まとまった費用を要する上に、1年または2年毎の更新料や明渡時の費用等、賃料以外の費用負担の問題もある。

住宅の賃貸が利益追求の一環として行なわれる以上、これらの問題の改善を経営者である賃貸人側に期待することは難しいだろう。対応策として、高齢者向け優良賃貸住宅制度や自治体による公営住宅等が存するものの、一部の人々が享受しうるにすぎないし、多数の賃貸住宅の環境改善のための税投入に、国民の支持を得られるかは疑問である。

持ち家を推進した場合、どのような効果が生じるだろうか。所得が少なくとも持ち家を持つことは、転職が当たり前のときこそ安定した生活の基盤となり有用である。高齢になり資金を要するときに、その持ち家を担保にして融資を得ることもできる。また、地方自治体からすると、生活保護の支援を要する場合に、住宅費支給分が軽減されるという利点もある。さらに、多様化する暮らしに沿った持ち家取得は、多様な人々の住む地域の構築に貢献し、また、長期居住により、コミュニティとしての地域社会も維持しうるだろう。むしろ、経済が不安定で価値観が多様化するときこそ、新規住宅購入者を支援し、持ち家取得を推進すべきである。

注

- (1) 国土交通省URL「すまい給付金」 <http://sumai-kyufu.jp> 参照
- (2) 平山洋介『『中古』『賃貸』市場に力点を』『論点〔いま必要な住宅政策は〕』毎日新聞 2013年11月22日朝刊11面
- (3) 大月敏雄「多次元の価値持つ空間に」『論点〔いま必要な住宅政策は〕』毎日新聞 2013年11月22日朝刊11面
- (4) 大和香織「手厚い購入補助は公平か」『論点〔いま必要な住宅政策は〕』毎日新聞 2013年11月22日朝刊11面
- (5) 国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度の創設について（追い出し屋等悪質業者の排除）」2012年9月30日

(出題者注1) 耐久消費財とは、「長期間の使用に耐える消費財。家具・乗用車など」（広辞苑〔岩波書店，2008年〕）をいう。

(出題者注2) オフィス、倉庫等の用途に供していると称しながら多人数の居住実態がある建築物や、マンションの住戸又は戸建住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物がある。このように、多数の人が寝泊りなどをし実質的に居住していながら、各部屋の仕切りが燃えやすい材料でできている、窓がないなど建築基準法に違反している疑いのある建築物は、違法貸しルームといわれている（国土交通省「建築基準法違反のある『違法貸しルーム』に係る関係団体への情報提供等の依頼について」2013年7月19日参照）。このような建築物が、脱法ハウスと呼ばれることもある。

### 問 1

AとBは、新築の持ち家促進という政府の住宅政策に批判的であるが、AとBの批判は、それぞれどのような理由によるものか。また、AとBはそれぞれどのような提案をしているか、説明しなさい。(300字)

### 問 2

Cも、政府の住宅購入補助策のあり方に批判的である。Cの批判は、どのようなものであり、C自身はどのような提案を主張しているか。また、Cの見解と、AとBの見解には、前提を異にしている点があるが、それはどのような点か、説明しなさい。(200字)

### 問 3

政府の住宅購入支援策が景気対策として効果的であるか、という点について、AとCは、それぞれどのように考えているか。また、両者の見解は、いかなる点で一致するか、説明しなさい。(200字)

### 問 4

(1) Dの立場から、Aの見解に反論しなさい。その際、まず、反論の対象となるAの見解を簡潔に示した上で、Dの反論について述べること。(150字)

(2) Dの立場から、Cの見解に反論しなさい。その際、まず、反論の対象となるCの見解を簡潔に示した上で、Dの反論について述べること。(150字)