

新土地譲渡所得税と売却時中立型土地譲渡所得税

青 野 勝 広

0. は じ め に

土地譲渡所得税は、土地が売却された時点で土地の売却益に課せられる税(実現キャピタル・ゲイン税)であるから、土地売却を阻害し、土地取引を減少させる効果を持つ可能性が高い。この効果は、土地譲渡所得税の凍結効果と呼ばれ、多くの論者は、凍結効果を理由に土地譲渡所得税の軽減を主張している。しかし、資産課税のあり方から言えば、土地保有税が土地資産課税であるのに対して、土地譲渡所得税は資産所得への課税であり、凍結効果を排除できるならば、土地譲渡所得税は、公共投資による開発利益の還元という観点からも望ましい税である。凍結効果を持たない売却時中立型の土地譲渡所得税については、すでにいくつかの提案がなされている。また、買換え特例についても提案がなされている。小論は、土地譲渡所得税の凍結効果を考察した上で、岩田規久男氏によって提案された「含み益利子税付き譲渡所得税」、八田達夫氏によって提案され、金本氏によって定式化された売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税、Auerbachによって提案された「売却時中立課税」および筆者が提案した「新土地譲渡所得税」を取り上げ、それぞれの売却時中立型課税の長所と短所を比較・検討することを通じて地価下落が予想される下でも実現可能な売却時中立型の土地譲渡所得税および買換え特例と売却時中立型の土地譲渡所得税の組み合わせを提案することを目的としている。

以上の問題意識にしたがい、まず第1節では、土地譲渡所得税が導入された場合の土地所有者の土地売却時期の決定と土地購入者の土地購入時期の決定に

ついて考察した上で、譲渡所得税の導入がどのような場合に凍結効果を持つか、また、凍結効果を持つ理由は何かについて考察する。第2節では、筆者の提案する「新土地譲渡所得税」と岩田規久男氏によって提案された「含み益利子税付き譲渡所得税」について述べた後に、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の長所を生かし、短所を補う方法として「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の統合を提案している。第3節では、土地保有税（土地固定資産税）とその問題点について述べた後に、土地保有税（土地固定資産税）と「新土地譲渡所得税」、相続税と「新土地譲渡所得税」、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」との関係について述べ、さらに、「含み益利子税付き譲渡所得税」の問題点について述べている。

第4節では、土地譲渡所得税の買換え特例制度と八田達夫氏の提案する土地譲渡所得税の買換え特例の「超全面復活」と死亡時課税の組み合わせ方式について述べた後に、それらの問題点について述べている。第5節では、八田達夫によって提案され、金本「1994」によって定式化された売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税、特に、「通算型」の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税について述べた後に、その問題点について述べている。第6節では、Auerbachによって提案された売却時中立課税方式について述べた後に、その問題点について述べている。

小論の議論を要約すれば、次の通りである。岩田規久男氏によって提案された「含み益利子税付き譲渡所得税」は、未実現の含み益（キャピタル・ゲイン）を評価しなければならず、短期および中期の土地保有について、土地保有税と比較しても評価の困難性と評価の相違によって生じる納税者の不利益の著しい相違という問題点が存在する。特に地価の変動が激しい時期についてこの問題点が指摘できる。このような「含み益利子税付き譲渡所得税」についての問題点は、未実現キャピタル・ゲイン課税一般についての問題点として指摘することができる。

八田達夫氏によって提案された「通算型」の「売却時中立課税」：みなし物納方式の含み益売却時課税は、(帰属)地代についても評価しなければ、(帰属)地代についての評価の困難性という問題が生じる。また、近い将来に地価が大きく上昇すると予想される場合と、遠い将来に地価が大きく上昇すると予想される場合とで税制上の取り扱いが同一になり、本来の「精密型」の「売却時中立課税」にくらべて、税制上の有利・不利が生じる。さらに、土地の課税への税率は、土地保有期間だけでなく、地価上昇率にも依存し、地価上昇率が高いほど税率が高くなる。地価上昇率が高いほど税率が高くなるということは、八田氏の「通算型」の売却時中立課税の問題点が増幅されることを意味する。

Auerbach によって提案された「売却時中立課税」は、地価上昇率の代わりに利子率を用いることによって土地が売却されるまでの地価を評価することの困難性という問題点は回避することができるが、依然として(帰属)地代を評価することの困難性という問題点は残る。(帰属)地代の評価の困難性を回避するために地代に課税しなければ、土地売却に対して中立的な課税ではなくなってしまう。また、Auerbach の課税方式では、土地の保有期間が長期になると、土地の(帰属)地代と売却収入に対する課税への税率は、極めて高率になるという問題点を持っている。Auerbach の課税方式では、土地売却収入に対する税率は地価上昇率に依存しないで土地の保有期間にのみ依存する。すなわち、地価が上昇しなくても、土地売却収入に対する税率は、土地の保有期間が長期化するにしたがって上昇する。この点で八田氏の提案する売却時中立課税や筆者の提案する「新土地譲渡所得税」と異なっている。地価上昇率が高かろうと低かろうと土地売却収入に対する税率が変わらないような土地課税の方式は、土地の値上がり益に課税するという譲渡所得税(実現キャピタル・ゲイン税)の長所を失わせるものであると言える。

筆者の提案する「新土地譲渡所得税」は、評価の困難性と評価の相違によって生じる納税者の不利益の著しい相違という問題点は存在せず、評価が簡単であるという長所を持つが、土地を極めて長期間保有すると税率が100%になる

ことと税額が高くなるという短所を持つ。

これらの問題への現実的な対処の方法として、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」を統合し、「新土地譲渡所得税」の下で限界税率を定める。限界税率を超えるような長期の土地保有に対しては、売却時に、限界税率の「新土地譲渡所得税」を課すと共に、限界税率を超えた時期から売却時まで、毎期、含み益利子税を課することを提案する。なぜならば、含み益利子税付き譲渡所得税の実施上の問題点は、短期及び中期の土地保有について大きく、「新土地譲渡所得税」の実施上の問題点は、長期の土地保有について大きいと言えるからである。

地価下落が予想される場合には、通常の「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の統合では、凍結効果を完全に排除することはできない。地価下落が予想される場合に、凍結効果を排除するためには、地価上昇が予想される場合の「新土地譲渡所得税」や「含み益利子税付き譲渡税」に比して今期の土地譲渡所得税の一定額を減額することが必要である。

「新土地譲渡所得税」に対して、限界税率を設定するとしても、限界税率に達するまでは、保有期間が長期化するにしたがって税率が高くなり、その結果として「新土地譲渡所得税」の税額が大きくなれば、「新土地譲渡所得税」の導入に対する心理的抵抗が大きくなる可能性も考えられる。この問題に対応するためには、土地譲渡所得税額から一定額の控除をする制度を設ければよい。さらに、「新土地譲渡所得税」の持つ重税感を緩和し、土地保有税（土地固定資産税）の持つ公共投資のための安定的な財源の確保という機能を維持するためには、土地保有税（土地固定資産税）の還付制度を創設することが検討されるべきである。すなわち、「新土地譲渡所得税」が導入された下で、土地が売却された時点で「新土地譲渡所得税」の課税対象額＝土地の売却価格－（土地の取得価格＋一定額の控除額）とした上で、「新土地譲渡所得税」の課税額がそれまでに支払われた土地保有税（土地固定資産税）の現在価値を上回るならば、土地保有税（土地固定資産税）の現在価値を還付する制度を創設する。し

たがって、実際の譲渡所得税の支払額＝「新土地譲渡所得税」の税率×{土地の売却価格－(土地の取得価格＋一定額の控除額)}－土地保有税(土地固定資産税)の現在価値となる。

土地譲渡所得税が土地の買換えや権利変換を阻害する効果、すなわち、凍結効果は、居住用財産の買換え特例に、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」を統合する制度を導入することによって防止することができる。また、これによって、土地譲渡所得税の買換え特例制度が持つ税の公平性についての問題点も回避することもできる。まず、居住用財産の買換え特例措置そのものは認め、土地譲渡所得税の納期延期を認める。その代わりに、将来、土地譲渡所得税の納期延期を認められた土地を売却するか、夫婦共に死亡した時点で、その時点の「新土地譲渡所得税」の税率で「新土地譲渡所得税」を課す。「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達しているときは、「含み益利子税付き譲渡所得税」を課す。

「新土地譲渡所得税」と相続税の関係については、土地の相続税評価を他の金融資産等の評価と等しくした上で、土地が相続された場合には、配偶者以外の個人に相続された時点でその土地が売却されたものとみなして「新土地譲渡所得税」を課し、このみなし「新土地譲渡所得税」を支払った後の財産に対して相続税を課す。

1. 土地譲渡所得税と凍結効果

本節では、土地譲渡所得税が導入された場合の土地所有者の土地売却時期の決定と土地購入者の土地購入時期の決定について考察した上で、譲渡所得税の導入がどのような場合に凍結効果をもつか、また、凍結効果をもつ理由は何かについて考察する。

土地所有者と土地購入者の意思決定

まず、土地所有者の土地売却の決定について考えよう。今期を0期とし、今

期首の地価を P_0 、来期首の予想地価を P_1 、土地の取得価格を R とする。また、 ρ_0^A を土地所有者の今期の予想帰属地代とする。ただし、 ρ_0^A は、今期末に生じるものとする。土地譲渡所得税率（実現キャピタル・ゲイン税率）を θ とし、土地所有者の割引率を r とする。

以上のように想定すれば、土地所有者が来期首に土地を売却したときの純収益の現在価値は

$$\frac{1}{(1+r)} \{ \rho_0^A + P_1 - \theta (P_1 - R) \} \quad (1)$$

であり、土地所有者が今期首に土地を売却したときの純収益は、

$$\{ P_0 - \theta (P_0 - R) \} \quad (2)$$

である。(1)式が(2)式を下回れば、土地所有者は今期に土地を売却し、(1)式が(2)式を上回れば、今期の土地売却を延期する。(1)式と(2)式が等しければ、今期と来期以降の土地売却は無差別となる。

(1)式と(2)式を等しくさせるような地価が、土地譲渡所得税が導入された場合の留保需要価格となる。留保需要価格は、地価がこの価格を上回れば、土地は売却されるという意味で土地の供給価格でもある。(1)=(2)とおくと、次式をえる。

$$\rho_0^A + (P_1 - P_0) + \theta \{ r(P_0 - R) - (P_1 - P_0) \} = rP_0 \quad (3)$$

次に、土地購入者の土地購入の決定について考えよう。今期の土地購入者は、購入した土地を T 期間保有するものと想定し、 T 期首の予想地価を P_T 、 t 期末における土地購入者の予想帰属地代を ρ_t^H とする。0期（今期）における土地購入者の新規土地需要価格 P_0 は、0期首（今期首）に土地を購入して T 期首にその土地を売却したときの純収益の現在価値に等しいから、

$$P_0 = \sum_{i=0}^{T-1} \frac{\rho_i^H}{(1+i)^{i+1}} + \frac{P_T - \theta (P_T - P_0)}{(1+i)^T} \quad (4)$$

をえる。ただし、 i は、土地購入者の割引率である。同様にして、第1期（来期）における新規土地需要価格 P_1 を求めると、

$$P_1 = \sum_{i=1}^{T-1} \frac{\rho_i^H}{(1+i)^{i+1}} + \frac{P_T - \theta (P_T - P_1)}{(1+i)^{T-1}} \quad (5)$$

をえる。(4)式に $(1+i)$ を掛けたものを(5)式から差し引くと、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \quad (6)$$

をえる。(6)式を成立させる P_0 が、土地購入者が、 T 期首に土地を売却することを考えて土地を購入する場合の新規土地需要価格である。

(6)式において、 $T=1$ とおけば、土地購入者が1期間だけ土地を保有し、来期首に土地を売却することを考えて土地を購入する場合の新規土地需要価格を示す次式がえられる。

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + \theta (P_1 - P_0) \quad (7)$$

土地譲渡所得税の凍結効果

土地譲渡所得税の導入は、どのような場合に凍結効果をもつであろうか。(3)式は、土地譲渡所得税が導入された場合に、土地所有者が今期に土地を売却しても来期以降に土地の売却を延期しても無差別となる条件を示した式である。土地所有者と土地購入者の来期の地価についての予想は一致していると仮定すれば、(6)式を(3)式に代入することにより、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$\rho_0^H - \rho_0^A = (i-r)P_0 + \theta \left[r(P_0 - R) - (P_1 - P_0) \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right\} \right] \quad (8)$$

土地譲渡所得税の凍結効果に注目するために、(8)式において、土地所有者の割引率 r と土地購入者の割引率 i が等しい ($r=i$) と想定すれば、(8)式の経済的意味は、次のように考えることができる。土地譲渡所得税が導入された場合に、土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって、 $r\theta(P_0 - R)$ の納税延期の利益をえることができる。また、土地購入者は、今期から来期に土地購入延期することによって、 $\theta(P_1 - P_0)/(1+i)^{T-1}$ の納税額減少の利益を

えることができる。この土地所有者の納税延期の利益 $r\theta(P_0 - R)$ と土地購入者の納税額減少の利益 $\theta(P_1 - P_0)/(1+i)^{T-1}$ は、土地売却時期を遅らせる要因である。他方、今期から来期以降に土地売却を延期することは、今期から来期への地価上昇分への税負担の増大 $\theta(P_1 - P_0)$ をもたらす。これは、土地所有者の土地売却を促進する要因である。したがって、土地所有者の納税延期の利益 $r\theta(P_0 - R)$ と土地購入者の納税額減少の利益 $\theta(P_1 - P_0)/(1+i)^{T-1}$ が、税負担の増大による土地所有者の納税延期の不利益 $\theta(P_1 - P_0)$ を上回るならば、土地譲渡所得税の導入は、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持ち、下回るならば、土地売却時期を早める効果を持つ。

(8)式からわかるように、過去の含み益（キャピタル・ゲイン） $(P_0 - R)$ が大きいことは、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持つ要因であり、予想地価が高い $(P_1 - P_0)$ ことは、土地売却時期を早める効果を持つ要因である。また、土地購入者が長期保有を考えて土地を購入すればするほど（ T が大きいほど）、土地譲渡所得税の導入が持つ土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を小さくする。

以上は、地価上昇が予想される場合を想定して議論してきた。地価下落が予想される場合には、土地譲渡所得税の導入は、必ず、凍結効果を持つ。これは、次の理由による。地価上昇が予想される場合には、今期から来期へ土地売却を延期することは、今期から来期への地価上昇による税負担の増大 $\theta(P_1 - P_0)$ をもたらし、この税負担の増大 $\theta(P_1 - P_0)$ は、土地所有者が土地売却を促進する要因となる。他方、地価下落が予想される場合には、今期から来期へ土地売却を延期することは、今期から来期への地価下落による税負担の減少 $\theta(P_0 - P_1)$ をもたらし、この税負担の減少 $\theta(P_0 - P_1)$ は、土地所有者が土地売却を遅らせる要因となる。その結果、地価下落が予想される場合には、土地譲渡所得税の導入は、必ず、凍結効果をもたらすのである。

2. 「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の統合

「新土地譲渡所得税」

土地譲渡所得税は、土地の売却益に課せられる税であるから、土地売却を阻害し、土地取引量を減少させる効果を持つと考えられてきた。この効果は、土地譲渡所得税の凍結効果と呼ばれ、多くの論者は、この凍結効果を理由に土地譲渡所得税の軽減を主張している。しかし、土地譲渡所得税の軽減は多くの場合、公共投資による開発利益の還元や公共投資のための財源確保を困難にする。凍結効果をもたらさない土地譲渡所得税として、筆者は「新土地譲渡所得税」を提案した。

筆者が提案した「新土地譲渡所得税」というのは、土地所有者の割引率 r (土地購入者の割引率 i に等しいと仮定している) と土地譲渡所得税率の毎期の引き上げ率 w を等しくするように設定された、すなわち、 $r=i=w$ となるように設定された土地譲渡所得税のことである。ここで、土地所有者の割引率 r は、税引き後の他の代替的資産の収益率とし、簡単化のために税引き後の利子率としよう。税引き前の利子率を \bar{r} 、利子所得への税率を τ とすると、 $r=(1-\tau)\bar{r}$ が成立する。今期から「新土地譲渡所得税」を導入した場合に、土地の取得価格を R 、今期の土地譲渡所得税率を θ_0 、利子率を r 、土地売却時期を T 期首とし、 T 期首における土地の売却価格を P_T とすると、「新土地譲渡所得税」が導入された下では、 $(1+r)^T \theta_0 (P_T - R)$ の土地譲渡所得税を課すことになる。

「新土地譲渡所得税」が土地売却に対して中立的になるのは、次の理由による。今期の地価を P_0 、来期の地価を P_1 とすると、土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって、 $r \theta_0 (P_0 - R)$ の納税延期の利益を得ることが出来る。また、土地購入者は、今期から来期に土地購入を延期することによって、今期に土地を購入していれば、将来、土地を売却するときに支払わなければならないと考えられる土地譲渡所得税のうち $(1+w) \theta_0 (P_1 - P_0)$ の納税額減少の利益を得ることが出来る。これらは、土地売却時期を遅らせる

要因である。他方、土地売却を今期から来期に延期することは、土地譲渡所得税の税率上昇による税負担の増大 $w\theta_0(P_0-R)$ と今期から来期への地価上昇による税負担の増大 $(1+w)\theta_0(P_1-P_0)$ をもたらす。これらは、土地売却時期を早める要因である。 $r=i=w$ の下では、これらの土地売却時期を遅らせる要因と土地売却時期を早める要因が相殺される結果、「新土地譲渡所得税」の導入は、土地売却に対して中立的になる。すなわち、凍結効果を生じさせないのである。

「新土地譲渡所得税」は、土地売却について中立的であるから、今期の（帰属）地代を ρ_0 とし、予想地価上昇率、したがって、予想地代上昇率を q とすると、「新土地譲渡所得税」が導入された下での地価 P_0^N は、

$$P_0^N = \frac{\rho_0}{r - \{1 - (1+w)\theta_0\}q} \quad (9)$$

となる。(9)式から明らかのように、地価上昇が予想される下では、「新土地譲渡所得税」の導入は、地価を $(1+w)\theta_0q$ だけ下落させる。「新土地譲渡所得税」の導入が地価を下落させる効果を持つのは、「新土地譲渡所得税」の導入が、今期から来期への地価上昇による税負担の増大 $(1+w)\theta_0(P_1-P_0)$ をもたらすからである。

上述の議論は、地価が下落しないという想定の下で行われた。地価下落が予想される下では、「新土地譲渡所得税」は、凍結効果を完全には排除できない。地価下落が予想される下では、「新土地譲渡所得税」の導入によって、土地所有者が土地売却を今期から来期に延期することによって生じる $r\theta_0(P_0-R)$ の納税延期の利益という土地売却時期を遅らせる要因と土地売却を今期から来期に延期することによって生じる税率上昇分への税負担の増大 $w\theta_0(P_0-R)$ という土地売却時期を早める要因は相殺されるが、今期から来期への地価下落による税負担の減少 $(1+w)\theta_0(P_0-P_1)$ という納税延期の利益が生じる。その結果、「新土地譲渡所得税」の導入は、土地売却時期を遅らせる効果、すなわち、凍結効果を持つのである。地価下落が予想される下で「新土地譲渡所得

税」が凍結効果を完全に排除する効果を持つためには、地価上昇が予想される場合の「新土地譲渡所得税」に比べて今期の土地譲渡所得税率 \times （今期の地価－来期の予想地価）、すなわち、 $\theta_0(P_0 - P_1)$ だけ今期の土地譲渡所得税を減額すればよい!

「含み益利子税付き譲渡所得税」

ここで「含み益利子税付き譲渡所得税」とは、土地を売却したときに一定の土地譲渡所得税率 θ で土地譲渡所得税を課すことに加えて、土地を売却する以前においても、含み益利子税、すなわち、利子率 \times 土地譲渡所得税率に未実現の土地値上がり益（含み益）を乗じた金額を毎期の期末に徴収するものである。今期に「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入された場合、 T 期首に土地を売却したときに $\theta(P_T - R)$ の土地譲渡所得税を課すことに加えて、今期末に $r\theta(P_0 - R)$ 、来期末に $r\theta(P_1 - R)$ 、 $T-1$ 期末に $r\theta(P_{T-1} - R)$ というように毎期、含み益利子税を課す。

「含み益利子税付き譲渡所得税」が土地売却に対して中立的になるのは、次の理由による。土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって、 $r\theta(P_0 - R)$ の納税延期の利益を得ることが出来る。また、土地購入者は、今期から来期に土地購入を延期することによって、今期に土地を購入していれば、将来、土地を売却するときに支払わなければならなかったと考えられる土地譲渡所得税のうち $\theta(P_1 - P_0)/(1+r)^{T-1}$ の納税額減少の利益と毎期支払わな

ければならなかったと考えられる含み益利子税のうち $\sum_{i=1}^{T-1} r\theta(P_1 - P_0)/(1+r)^i =$

$\theta(P_1 - P_0) - \theta(P_1 - P_0)/(1+r)^{T-1}$ の納税額減少の利益を得ることが出来る（上式は、等比級数の和の公式による）。これらは、土地売却時期を遅らせる要因である。他方、土地売却を今期から来期に延期することは、今期末に含み益税 $r\theta(P_0 - R)$ と今期から来期への地価上昇による土地譲渡所得税負担の

増大 $\theta (P_1 - P_0)$ をもたらす。これらは、土地売却時期を早める要因である。これら両方の要因が相殺される結果、「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、土地売却に対して中立的になる。すなわち、凍結効果を生じさせないのである。

「含み益利子税付き譲渡所得税」は、土地売却について中立的であるから、今期の（帰属）地代を ρ_0 とし、予想地価上昇率、したがって、予想地代上昇率を q とすると、「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入された下での地価 P_0^M は、

$$P_0^M = \frac{\rho_0}{r - (1 - \theta)q} \quad (10)$$

となる。(10)式から明らかなように、地価上昇が予想される下では、「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、地価を θq だけ下落させる。「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入が地価を下落させる効果を持つのは、「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入が、今期から来期への地価上昇による税負担の増大 $\theta (P_1 - P_0)$ をもたらすからである。

上述の議論は、地価が下落しないという想定の下で行われた。地価下落が予想される下では、「含み益利子税付き譲渡所得税」は、凍結効果を完全には排除できない。地価下落が予想される下では、「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入によって、土地所有者が土地売却を今期から来期に延期することによって生じる $r\theta (P_0 - R)$ の納税延期の利益という土地売却時期を遅らせる要因と土地売却を今期から来期に延期することによって支払わなければならない含み益利子税 $r\theta (P_0 - R)$ という土地売却時期を早める要因は相殺されるが、今期から来期への地価下落による税負担の減少 $\theta (P_0 - P_1)$ という納税延期の利益が生じる。その結果、「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、土地売却時期を遅らせる効果、すなわち、凍結効果を持つのである。地価下落が予想される下で「含み益利子税付き譲渡所得税」が凍結効果を完全に排除する効果を持つためには、地価上昇が予想される場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」

に比べて土地譲渡所得税率 \times (今期の地価 $-$ 来期の予想地価) $/(1+$ 利子率), すなわち, $\theta (P_0 - P_1)/(1+r)$ だけ今期の土地譲渡所得税を減額すればよい²⁾

前川氏の「新土地譲渡所得税」への批判と「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の統合

前川氏は、前川「2003」において、土地譲渡所得税についての売却時中立型課税の各種提案として、岩田規久男氏によって提案された「含み益利子税付き譲渡所得税」、八田達夫氏によって提案された売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税、Auerbachによって提案された「売却時中立課税」および筆者が提案した「新土地譲渡所得税」を取り上げ、それぞれの売却時中立型課税について検討している。

筆者が提案した「新土地譲渡所得税」について、前川氏は、土地売却に対して中立的ではあるが、保有期間が長期化すると、「新土地譲渡所得税」の税率が異常に高くなり、100%になることを指摘して公平性の観点からも現実的な税とは言えないと批判している。確かに、「新土地譲渡所得税」の下では、今期 θ_0 の土地譲渡所得税率の土地を T 期首に売却したときの土地譲渡所得税率は、 $(1+r)^T \theta_0$ であり、 T が大きくなれば、税率は100%になる可能性がある。

「新土地譲渡所得税」の税率が100%になる可能性については、筆者自身が十分に認識しており、前川氏が参考文献としてあげている青野「2002」において、『新土地譲渡所得税』の問題点は、土地所有者の割引率に等しい率で每期税率を引き上げていくように設定された土地譲渡所得税であるために、保有期間が長期化するほど税率が高くなり、極めて長期の土地保有の後に売却を意図する土地保有者に対しては、名目税率が高くなりすぎることである。計算上では、保有期間が極めて長期になれば、名目土地譲渡所得税率が100%に近づくこともあり得る。この点では、『新土地譲渡所得税』は、『含み益利子税付き譲渡所得税』と比較して劣っている。」(青野「2002」120頁)と述べている。さらに、この問題への現実的な対処の方法として、「新土地譲渡所得税」と「含

「含み益利子税付き譲渡所得税」を統合し、「新土地譲渡所得税」の下で限界税率を定める。限界税率を超えるような長期の土地保有に対しては、売却時に、限界税率の「新土地譲渡所得税」を課すと共に、限界税率を超えた時期から売却時まで、毎期、含み益利子税を課すことを提案している。

「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の統合の数値例として、今期の「新土地譲渡所得税」の税率を20%とし、土地所有者の割引率（利子率）を3%とし、「新土地譲渡所得税」の限界税率を50%とすると、限界税率50%に達するまでの土地保有に対しては、売却時に「新土地譲渡所得税」を課す。限界税率50%を超えるような長期の土地保有に対しては、計算上、限界税率50%に達した時点以降、 $3\% \times 50\% \times (\text{時価} - \text{取得価格})$ の含み益利子税を毎期課すと共に、売却時に限界税率50%の「新土地譲渡所得税」を課す。

「新土地譲渡所得税」は、評価の困難性と評価の相違によって生じる納税者の不利益の著しい相違という問題点が存在せず、評価が簡単であるという長所を持つが、土地を極めて長期間保有すると、税率が100%になることと税額が高くなるという問題点を持っている。「新土地譲渡所得税」の問題点を十分に認識しながら、これを提案したのは、「含み益利子税付き譲渡所得税」の下では、未実現の含み益（キャピタル・ゲイン）を評価しなければならず、短期および中期の土地保有について、土地保有税と比較しても評価の困難性と評価の相違によって生じる納税者の不利益の著しい相違という問題点が存在し、実施することが困難であると考えたからである。このような「含み益利子税付き譲渡所得税」についての問題点は、未実現キャピタル・ゲイン課税一般についての問題点として指摘することができる。

3. 土地保有税，相続税，「新土地譲渡所得税」および「含み益利子税付き譲渡所得税」

本節では、土地保有税（土地固定資産税）や相続税と「新土地譲渡所得税」

および「含み益利子税付き譲渡所得税」との関係について述べよう。

土地保有税（土地固定資産税）

まず、土地保有税（土地固定資産税）について述べよう。土地保有税（土地固定資産税）は、土地売却に対して中立的である。ただし、課税対象に土地開発費用を含めると、土地開発を阻害する効果を持つから、課税対象から土地開発費用を控除するものとする³⁾

土地保有税（土地固定資産税）が土地売却に対して中立的であるのは、次の理由による。土地保有税の税率を x とし、土地保有税（土地固定資産税）は、期末に当該期首の値で評価して課せられるものとするれば、土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって xP_0 の税負担をこうむる。これは、土地売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、今期から来期に土地購入を延期することによって、今期に土地を購入していれば支払わなければならないと考えられる税負担 xP_0 を免れることができる。これは、土地売却時期を遅らせる要因である。これら両方の要因が相殺される結果、土地保有税（土地固定資産税）の導入は、土地売却に対して中立的になる。すなわち、凍結効果を生じさせないのである。

土地保有税（土地固定資産税）は、土地売却に対して中立的であるから、土地保有税（土地固定資産税）が導入された下での地価 P_0^A は、

$$P_0^A = \frac{\rho_0}{r-x-q} \quad (11)$$

となる。(11)式から明らかなように、土地保有税（土地固定資産税）の導入は、地価を x だけ下落させる。土地保有税（土地固定資産税）の導入が、地価を下落させる効果を持つのは、土地保有税（土地固定資産税）の導入が、今期から来期への税負担の増大 xP_0 をもたらすからである。

土地保有税（土地固定資産税）の問題点

土地保有税の問題点としては、次の諸点があげられる⁴⁾

(1) (11)式からも分かるように、土地保有税（土地固定資産税）の税率が上昇すれば、税負担の増大は、地価の下落という形で、現時点における土地保有者に全て帰着する。これは、現在の土地保有者が将来の土地保有者の土地保有税（土地固定資産税）の分まで負担するという意味で公平ではない。この点からいえば、土地保有税は、土地譲渡所得税にくらべて劣っている。

(2) 今、今期の地価が同一であるが、今期の地代（土地利用からの収益）は小さく、予想地代上昇率が高い、すなわち、将来高い収益を生み出すような土地（土地A）と今期の地代は大きく、予想地代上昇率は低い、すなわち、将来生み出す収益は低いような土地（土地B）を想定しよう。土地保有税（土地固定資産税）が上昇すると、予想地代上昇率が高い土地（土地A）の地価下落の幅の方が予想地代上昇率が低い土地（土地B）の地価下落の幅よりも大きい。土地の用途変更について転用費用が存在する場合には、このことは、土地保有税の重課によって、将来高い収益を生み出すような土地利用が阻害されることを意味する。

(3) 今、今期の地代は同一であるが、予想地代上昇率だけが異なる二つの土地を比較すると、予想地代上昇率が高い土地のほうが地価地代上昇率の低い土地よりも今期の地価は高い。このことは、今期の地代は同一でも予想地代上昇率の高い土地のほうが土地保有税額（土地固定資産額）が多いことを意味する。土地への課税は、土地保有者が受ける行政サービスへの課税（応益課税）であると考えれば、今期の地代（土地利用からの収益）が同一であるにもかかわらず、予想地代上昇率の高い土地の方が土地保有税（土地固定資産税）の負担額が多いのは、公平の原則に反する。この点で土地保有税（土地固定資産税）は、地代課税と比較して劣っている。

以上の問題点があるにもかかわらず、現実的な適用可能性という観点からいえば、現状では土地保有税（土地固定資産税）もやむを得ないと考えられる。

その理由は、次の通りである。

(1) 資産課税のあり方として、資産価値（地価）ではなく、資産所得（土地のキャピタル・ゲイン）に課税することが望ましいとしても、土地の資産価値（地価）への課税である土地保有税（土地固定資産税）は、公共投資のための安定的な財源として地方税の中で重要な位置を占めている。土地譲渡所得税は、土地を売却したときに課せられる税であるから、土地譲渡所得税がこれに取って代わる事は困難である。

(2) 行政サービスへの課税（応益課税）としては、地代課税（土地収益への課税）の方が土地保有税（土地固定資産税）よりも望ましいとしても、未利用地や帰属地代を含む地代評価の実行可能な手法が確立されないかぎり、土地保有税（土地固定資産税）に代わって地代課税を導入することは困難である。地代課税の困難さは、イギリスで永年続いた住宅地へのレイトが廃止されたことからもうかがい知ることができる。

土地保有税（土地固定資産税）の問題点を考慮すれば、後述するように、長期の土地保有に対しては、土地含み益利子税を導入することによって土地保有税（土地固定資産税）に代えるのも一つの方策である。ただし、建物に対する固定資産税の問題は、依然として残る。

土地保有税（土地固定資産税）と「新土地譲渡所得税」

次に、土地保有税（土地固定資産税）と「新土地譲渡所得税」との関係について言えば、「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは、全ての土地保有者および新規土地保有者（土地購入者）に対して同一の土地保有税率で土地保有税（土地固定資産税）を課す。ただし、土地開発を阻害する効果を排除するために、課税対象から開発費用を控除するものとする。同一の土地保有税率での土地保有税（土地固定資産税）は土地利用について中立的であるから、「新土地譲渡所得税」の下での全ての土地保有者および新規土地保有者（土地購入者）に対する同一の土地保有税率での土地保有税（土地固定資産税）は

土地利用について中立的である。換言すれば、現行の200m²以下の小規模住宅地への土地固定資産税の大幅な軽減措置は、200m²以下の小規模住宅地利用へのインセンティブを与え、3大都市圏の特定市以外での市街化区域内農地や長期営農継続農地（生産緑地）への土地固定資産税の農地並み課税は、農地の宅地への転用を阻害する効果を持つ。

「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達した後は、原則として、土地保有税（土地固定資産税）の代わりに含み益利子税を課す。

相続税と「新土地譲渡所得税」

相続税と新土地譲渡所得税との関係について述べよう。日本の土地への相続税評価は、他の金融資産への相続税評価と比べて低い。特に、200m²以下の事業用宅地や小規模居住用宅地、生産緑地などへの相続税評価は著しく低い。これらの低い土地への相続税評価が、土地の保有を有利にしてきた⁹⁾

これらの問題に対処するために、土地の相続税評価を他の金融資産等の評価と等しくした上で、土地が相続された場合には、配偶者以外の個人に相続された時点でその土地が売却されたものとみなして「新土地譲渡所得税」を課し、このみなし「新土地譲渡所得税」を支払った後の財産に対して相続税を課す。1993年の税制改正によって、相続税の支払いのために土地を売却した場合は、譲渡所得金額から相続税の支払い額を控除できるようになっている。相続人は、相続した時点で相続人がその土地を購入したものとみなされ、「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは土地保有税を課す。ただし、相続人が土地を売却するまでは、「新土地譲渡所得税」の延納を認めるものとする。この場合には、相続人は、相続した時点ではなく、被相続人が土地を購入した時点で相続人がその土地を購入したものとみなされ、その時点から計算して「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは、土地保有税を課す。「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達した後は、利子率×限界土地譲渡所得税率×（時価－被相続人の取得価額－相続税）の含み益利子税を課す。

法人所有の土地については、相続はないから、法人が土地を所有し続けるかぎり、「新土地譲渡所得税」の課税から免れることができる。これに対処するためには、法人所有の土地に対しても、「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは、土地保有税（土地固定資産税）を課す。「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達した後は、原則として、土地保有税（土地固定資産税）の代わりに含み益利子税を課す。

「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」

「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」とは、どのような関係があるだろうか。地価を一定とすれば、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の税額は同じとなる。このことを明らかにするために、今期の地価を P_0 、土地の取得価格を R 、今期の土地譲渡所得税率を θ_0 、利率を r とし、 T 期首に土地を売却するものとする、地価が一定であるという仮定より、 $P_T = P_0$ であるから、 T 期後の「新土地譲渡所得税」の現在価値は、

$$\frac{(1+r)^T \theta_0 (P_T - R)}{(1+r)^T} = \theta_0 (P_0 - R) \quad (12)$$

となる。これに対して、 T 期後の「含み益利子税付き譲渡所得税」の現在価値は、等比級数の和の公式を用いると、

$$\frac{r \theta (P_0 - R)}{(1+r)} + \frac{r \theta (P_0 - R)}{(1+r)^2} + \dots + \frac{r \theta (P_0 - R)}{(1+r)^T} + \frac{\theta (P_0 - R)}{(1+r)^T} = \theta (P_0 - R) \quad (13)$$

となる。ここで、 $\theta_0 = \theta$ とおくと、(12)=(13)、すなわち、 T 期後の「新土地譲渡所得税」の現在価値と T 期後の「含み益利子税付き譲渡所得税」の現在価値は等しい。容易に分かるように、地価が上昇するならば、「新土地譲渡所得税」の税額の方が、「含み益利子税付き譲渡所得税」の税額よりも多い。逆に、地価が下落するならば、「新土地譲渡所得税」の税額の方が、「含み益利子税付き譲渡所得税」の税額よりも少ない。 T 期後において地価が同一の場合でも

その過程において地価が上昇するならば、含み益利子税が多くなる結果、「新土地譲渡所得税」の税額の方が、「含み益利子税付き譲渡所得税」の税額よりも少ない。逆に、T期後において地価が同一の場合でもその過程において地価が下落するならば、含み益利子税が少なくなる結果、「新土地譲渡所得税」の税額の方が、「含み益利子税付き譲渡所得税」の税額よりも多くなる。

「新土地譲渡所得税」の下での譲渡所得の控除制度および土地保有税（土地固定資産税）還付制度の創設

「新土地譲渡所得税」に対して、限界税率を設定するとしても、限界税率に達するまでは、保有期間が長期化するにしたがって税率が高くなり、その結果として「新土地譲渡所得税」の税額が大きくなれば、「新土地譲渡所得税」の導入に対する心理的抵抗が大きくなる可能性も考えられる。この問題に対応するためには、土地譲渡所得税額から一定額の控除をする制度を設ければよい。土地譲渡所得税対象額から一定額を控除することは、「新土地譲渡所得税」の課税対象額＝土地の売却価格－（土地の取得価格＋一定額の控除額）とすることであり、これによって、「新土地譲渡所得税」の土地売却に対する中立性が損なわれることはない。譲渡所得税額から一定額の控除をする制度については、現行制度においても（1975年以來）、居住用の土地・建物を売却した場合には、3,000万円の特別控除が認められている⁹⁾

さらに、「新土地譲渡所得税」の持つ重税感を緩和し、土地保有税（土地固定資産税）の持つ公共投資のための安定的な財源の確保という機能を維持するためには、土地保有税（土地固定資産税）の還付制度を創設することが検討されるべきである。すなわち、「新土地譲渡所得税」が導入された下で、土地が売却された時点で「新土地譲渡所得税」の課税対象額＝土地の売却価格－（土地の取得価格＋一定額の控除額）とした上で、「新土地譲渡所得税」の課税額がそれまでに支払われた土地保有税（土地固定資産税）の現在価値を上回るならば、土地保有税（土地固定資産税）の現在価値を還付する。したがって、実

際の譲渡所得税の支払額＝「新土地譲渡所得税」の税率×{土地の売却価格－(土地の取得価格＋一定額の控除額)}－土地保有税(土地固定資産税)の現在価値となる。

「含み益利子税付き譲渡所得税」の問題点と対策

「含み益利子税付き譲渡所得税」の問題点は、未実現キャピタル・ゲイン課税特有の評価の困難性と評価の相違によって生じる納税者の不利益の著しい相違という問題点に加えて、土地の保有期間が短く、含み益が多い時期には一期間毎の含み益の増加率が大きく、その結果、含み益利子税の負担が急増することである。この点は、流動性という点で同様の問題点を持つ土地保有税と比較しても「含み益利子税付き譲渡所得税」への心理的抵抗は大きいであろう。また、取得価格に比べて今期の地価は高いが、地価下落が予想される下で每期含み益利子税を徴収し続けることは、流動性残高の低い土地所有者に対して土地の切り売りを強制し、土地利用の効率性を損なう可能性がある。

「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」を統合した場合にも土地の保有期間が長期化すれば、土地の時価と取得価格との差が大きくなり、含み益利子税の負担が土地保有税と比較して高くなり過ぎる可能性は否定できない。利子率3%、「新土地譲渡所得税」の限界税率50%とすれば、土地の保有期間が極めて長期になれば、含み益利子税の税率は1.5%に近づくであろう。これは、現在の土地についての固定資産税の実効税率と比べてかなり高いであろう。この点については、次のように対処することが考えられる。

まず第一に、建物についての固定資産税を大きく引き下げる。固定資産税の標準税率は1.4%ではあるが、土地についてはさまざまな優遇措置が取られている結果、土地についての固定資産税の実効税率は、極めて低い。これに対して、建物についての固定資産税の評価は、新築の場合、鉄筋コンクリートで時価の80%程度、木造で60%程度と言われている。建物についての固定資産税はそれ自体が建設投資を阻害する効果を持つから、建物についての固定資産税

を大きく引き下げることが望ましい。

第二に、一定の所得水準に達しない低所得の居住用土地保有者に対しては、含み益利子税の延納を認める。これによって含み益利子税の支払いのために土地の切り売りをしなければならないという流動性の問題をある程度回避することができる。

「含み益利子税付き譲渡所得税」を土地保有税と比較した場合、評価の困難性と評価の相違によって生じる納税者の不利益の著しい相違という問題点は、土地の保有期間が長期化すれば、ある程度緩和されるであろう。すなわち、地価上昇率が高いときには、土地の保有期間が長期化すれば、土地の時価と取得価格との差が大きくなり、含み益利子税の負担のあり方は、土地保有税と同様の性質を持つであろう。地価上昇率が低いときには、土地の保有期間が長期化しても、土地の時価と取得価格との差は大きくなりませんが、その差はあまり変化せず、含み益利子税の負担の増加のあり方は、やはり、土地保有税と同様の性質を持つであろう。

以上より、「含み益利子税付き譲渡所得税」の実施上の問題点は、短期及び中期の土地保有について大きいと言える。それに対して「新土地譲渡所得税」の実施上の問題点は、長期の土地保有について大きいと言える。「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」を統合した上で、譲渡所得の特別控除や土地保有税（土地固定資産税）の還付制度を創設すれば、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の長所を生かし、短所を補完することができると思われる。

4. 買換え特例と「新土地譲渡所得税」

居住用や事業用の土地を買い換えたり、任意の再開発事業で土地や建物の権利を変換する場合を考えよう。土地の買換えや権利変換をしようとする場合に、その値上がり益に対して土地譲渡所得税が課せられると、土地の買換えや権利変換を阻害する効果、すなわち、凍結効果が生じる可能性がある。このよ

うな凍結効果を回避するために土地譲渡所得税の買換え特例制度が設けられたが、居住用財産については、1988年度に廃止された。その後、特定の居住用財産の買換えについては、長期譲渡所得の課税の特例が認められた。土地譲渡所得税の買換え特例制度というのは、売却した土地の価額以上の土地を同じ時期に購入する場合には、土地譲渡所得税の延納を次の売却時点まで認める制度である。

八田達夫氏はさらに一歩進んで、土地譲渡所得税の買換え特例の「超全面復活」と死亡時課税の組み合わせ方式を提案している⁷⁾。これは、土地譲渡所得税の買換え特例を全面復活するだけでなく、購入した土地の価額が、売却した土地の価額よりも低くても土地譲渡所得税の延納を認め、夫婦共に死亡した時点で土地譲渡所得税を課す方式である。ただし、土地譲渡所得税の無条件の延期を認めると、納税者が死亡時まで資産を使い切ってしまう危険性があるので「土地売却によって発生した譲渡益に対する税の延期分の二倍以上の額の土地を買い換えること」を義務づけるものとする。八田氏は、これを土地譲渡所得税の「担保付延納制度」と呼び、土地譲渡所得税の凍結効果を完全に除去するためには、「担保付延納制度」に併せて、後述する「売却時中立課税」を採用しなければならないとしている。

土地譲渡所得税の買換え特例制度の問題点は、土地譲渡所得税の買換え特例制度が次の売却時点、あるいは、死亡時まで無利子で土地譲渡所得税の延納を認める制度であるため、次の売却時期、あるいは、死亡時期が早い、遅いによって土地譲渡所得税の現在価値が異なってくることである。次の売却時期、あるいは、死亡時期が遅いほど土地譲渡所得税の現在価値が小さくなる結果、保有期間の長い土地保有者に有利となる。また、土地譲渡所得税の買換え特例制度は、土地譲渡所得の全てを買換え資産につぎ込んで土地譲渡所得税を延納しようとする節税対策を有利にする。これは、税の公平性という観点から好ましくない。

土地譲渡所得税が土地の買換えや権利変換を阻害する効果、すなわち、凍結

効果は、居住用財産の買換え特例に、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」を統合する制度を導入することによって防止することができる。また、これによって、土地譲渡所得税の買換え特例制度が持つ税の公平性についての問題点も回避することもできる。まず、居住用財産の買換え特例措置そのものは認め、土地譲渡所得税の納期延期を認める。その代わりに、将来、土地譲渡所得税の納期延期を認められた土地を売却するか、夫婦共に死亡した時点で、その時点の「新土地譲渡所得税」の税率で「新土地譲渡所得税」を課す。「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達しているときは、「含み益利子税付き譲渡所得税」を課す。

今、土地の取得価格を R 、今期の土地売却価格を P_0 、今期の土地譲渡所得税率を θ_0 、利子率を r 、次の土地売却時期を T 期とし、 T 期首における土地の売却価格を P_T とすると、土地譲渡所得税の買換え特例制度の下では、今期に土地を売却した時点では、 $\theta_0(P_0 - R)$ の土地譲渡所得税を課さず、 T 期首に土地を売却した時点（夫婦共に死亡した時点）で、 $\theta_0(P_0 - R)$ の土地譲渡所得税を課すことになる（したがって、この土地譲渡所得税の現在価値は、 $\theta_0(P_0 - R)/(1+r)^T$ である）。これに対して、土地譲渡所得税の買換え特例を認めた上で「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」を統合する制度の下では、 T 期首に土地を売却した時点（夫婦共に死亡した時点）で、 $(1+r)^T \theta_0(P_T - R)$ の「新土地譲渡所得税」を課すことになる。 T 期以前の S 期に「新土地譲渡所得税」の税率が、限界税率に達していれば、 $(1+r)^S \theta_0(P_T - R)$ の「新土地譲渡所得税」を課すと共に S 期以降、 $T-1$ 期まで每期、含み益利子税を課す。

ところで、日本の居住用財産は、欧米に比べて住宅規模そのものは見劣りしない水準に達したが、宅地面積については、狭いと言われている。また、スプロール的な都市の拡大による無駄な公共投資を回避し、コンパクトで効率的な都市づくりのために都心居住の重要性が指摘されている。良質の居住環境を整備すると言う観点からも、居住用財産を買い換える場合に、一定額の土地譲渡

所得を課税対象から控除することが正当化されるであろう。

5. 八田氏の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税

八田氏の売却時中立課税の提案は、未実現のキャピタル・ゲインを売却時まで繰り延べることによって土地売却に中立的な土地譲渡所得税を提案したものである⁸⁾。八田氏の売却時中立課税については、いくつかの解釈が可能であるが、ここでは、金本「1994」によって定式化された売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税について述べる。

八田氏の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税は、各時点の土地譲渡所得税は土地を物納することによって支払われるものとみなし、物納によって減少したはずの部分を売却時の税額とするものである。今、未実現キャピタル・ゲイン税の税率を θ とすると、今期 P_0 の価格で購入した土地に対する来期の未実現キャピタル・ゲイン税の税額は $\theta(P_1 - P_0)$ である。この税額を土地の一部を物納することによって支払うと、物納する土地は、 $\theta(P_1 - P_0)/P_1$ の割合になる。したがって、次の期には、購入した土地が $\theta(P_1 - P_0)/P_1$ の割合だけ減少し、土地は、購入した土地の $1 - \theta(P_1 - P_0)/P_1$ の割合になっているはずである。さらに、次の期にも未実現キャピタル・ゲイン税の税額 $\theta(P_2 - P_1)$ 税額を土地の一部を物納することによって支払うと $1 - \theta(P_1 - P_0)/P_1$ の割合になっている土地がさらに $\theta(P_2 - P_1)/P_2$ の割合だけ減少し、土地は、購入した土地の $\{1 - \theta(P_1 - P_0)/P_1\} \times \{1 - \theta(P_2 - P_1)/P_2\}$ の割合になっているはずである。これを T 期まで繰り返すと、売却時期の T 期の土地は、今期に購入した土地の

$$\left[1 - \theta \frac{P_1 - P_0}{P_1} \right] \times \dots \times \left[1 - \theta \frac{P_T - P_{T-1}}{P_T} \right]$$

の割合になっているはずである。したがって、売却時の税額は、

$$\left\{ 1 - \left[1 - \theta \frac{P_1 - P_0}{P_1} \right] \times \dots \times \left[1 - \theta \frac{P_T - P_{T-1}}{P_T} \right] \right\} P_T \quad (14)$$

となる。

ところで、土地を物納することによって土地が減少するならば、各期の地代も減少しているはずである。八田氏の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税は、各時点の土地譲渡所得税は土地を物納することによって支払われるものとみなし、物納によって減少したはずの部分を売却時の税額とするものであるから、地代に対する課税も必要になる。 t 期の地代に対する課税額は、

$$\left\{ 1 - \left[1 - \theta \frac{P_1 - P_0}{P_1} \right] \times \dots \times \left[1 - \theta \frac{P_t - P_{t-1}}{P_t} \right] \right\} \rho_t \quad (15)$$

となる。

八田氏の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税は、土地が売却された時点で課せられるという点では実現キャピタル課税であるが、土地が売却されるまでの地価や地代を評価しなければならないという点では、未実現キャピタル課税である。未実現の地価や（帰属）地代の評価の困難性という点では、「含み益利子税付き譲渡所得税」と同様の問題点を持つ。

八田氏も売却時中立課税を土地に対して実施することが困難であることは十分に認識しており、個々の土地を保有期間に対応して評価した売却時中立課税を「精密形」の売却時中立課税方式と呼び、土地に対しては、現実的な方策として「通算型」の売却時中立課税方式を提案している。ここで「通算型」の売却時中立課税方式とは、土地の保有されている期間を通じて地価の上昇率が一定であるという単純化の仮定の下で行われる売却時中立課税方式である。

今、地価および地代の上昇率 q を一定と想定しているから、「通算型」の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税では、 t 期間保有している土地の（帰属）地代と売却収入への税率は、

$$1 - \left[1 - \theta \frac{q}{1+q} \right]^t \quad (16)$$

である。したがって、 M 期前に購入した土地を今期に売却すると、税引き後

の土地売却収入は、 $[1 - \theta \{q/(1+q)\}]^M P_0$ となる。税引き後の土地売却収入で収益率 r の他の代替的資産を購入すると、来期の資産額は、

$$(1+r) \left[1 - \theta \frac{q}{1+q} \right]^M P_0 \quad (17)$$

となる。これに対して、来期まで土地売却を延期すると、今期末に地代 ρ_0 が得られるが、この地代にも課税されるので、来期の資産額は、

$$\left[1 - \theta \frac{q}{1+q} \right]^M \rho_0 + \left[1 - \theta \frac{q}{1+q} \right]^{M+1} P_1 \quad (18)$$

となる。(17)=(18)とおくと、今期と来期の土地売却が無差別となる条件は、

$$\rho_0 + \left[1 - \theta \frac{q}{1+q} \right] P_1 = (1+r) P_0 \quad (19)$$

となる。八田氏の「通算型」の売却時中立課税は、土地売却について中立的であるから、上式より、八田氏の「通算型」の売却時中立課税が導入された下での地価 P_0^B は、

$$P_0^B = \frac{\rho_0}{r - (1-\theta)q} \quad (20)$$

となる。

(20)式から明らかなように、地価上昇が予想されるもとでは、八田氏の「通算型」の売却時中立課税の導入は、地価を θq だけ下落させる。

$P_1 = (1+q)P_0$ であることを考慮すれば、(20)式より、八田氏の「通算型」の売却時中立課税の導入が地価を下落させる効果を持つのは、八田氏の「通算型」の売却時中立課税の導入が、今期から来期への地価上昇による税負担の増大 $\theta (P_1 - P_0)$ をもたらすからである。(19)式と(20)式を比較すれば明らかなように、八田氏の「通算型」の売却時中立課税の導入が地価を下落させる効果は、「含み益利子税付き譲渡所得税」のそれと同じである。

八田氏の「通算型」の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税の問題点

八田氏の「通算型」の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税については、次のような問題点を指摘することができる。

(1) 八田氏の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税方式が、土地売却に対して中立的であるためには、売却時の地価に対してだけでなく、(帰属)地代に対しても課税されなければならない。なぜならば、(帰属)地代に対しても課税されなければ、売却時中立課税の中立性は損なわれるからである。(帰属)地代に課税するためには、(帰属)地代を評価しなければならず、評価の困難性という問題が生じる。

(2) 「通算型」の売却時中立課税の下では、近い将来に地価が大きく上昇すると予想される場合と、遠い将来に地価が大きく上昇すると予想される場合とでは税制上の取り扱いが同一であり、「精密型」の売却時中立課税とは、税制上の取り扱いが異なっている。例えば、初年度に地価が大きく上昇し、その後は地価が一定の場合を考えよう。この場合には、地価上昇が実際より後でより多く発生したとみなす「通算型」の売却時中立課税の方が、「精密型」の売却時中立課税よりも税制上有利になる。その結果、「通算型」の売却時中立課税は、「精密型」の売却時中立課税に比べて土地売却を遅らせる効果を持つ。逆に、長期間一定であった地価が前年度に急騰したとしよう。この場合、地価上昇が実際より前により多く発生したとみなす「通算型」の売却時中立課税の方が、「精密型」の売却時中立課税よりも税制上不利になる。株の場合には、八田「1994」が指摘するように、長期に低迷していた株価が上昇すると予想されるときには、「通算型」の売却時中立課税の下では、株主は、株を一度売却し、直後に買い戻すであろう。そうすれば、実質的に「精密型」の売却時中立課税と同等の税制上の取り扱いを受けることが出来る。しかし、土地の場合は、株と違って異質性、個別性が強く、一度売却した土地を時価で直後に買い戻すことはほとんど不可能である。

(3) (16)式から分かるように、「通算型」の売却時中立課税の下では、 t 期間保有している土地の課税への税率は、土地保有期間 t だけでなく、地価上昇率 q にも依存し、地価上昇率 q が高いほど税率が高くなる。地価上昇率 q が高いほど税率が高くなるということは、(1)および(2)で述べた八田氏の「通算型」の売却時中立課税の問題点が増幅されることを意味する。

6. Auerbach の売却時中立課税

Auerbach の売却時中立課税について検討しよう⁹⁾。Auerbach の売却時中立課税は、八田氏の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税方式の地価上昇率の代わりに利子率 r を用いる。Auerbach の課税方式によれば、 t 期間保有している土地の（帰属）地代と売却収入に対する課税への税率は、

$$1 - \left[1 - \theta \frac{r}{1+r} \right]^t \quad (21)$$

となる。また、八田氏の「通算型」の売却時中立課税と同様の方法で Auerbach の売却時中立課税が導入された下での地価 P_0^c を求めると、

$$P_0^c = \frac{P_0}{r - q + r \theta (1+q)/(1+r)} \quad (22)$$

となる。(22)式から明らかなように、Auerbach の売却時中立課税の導入は、地価を $r \theta (1+q)/(1+r)$ だけ下落させる。

Auerbach の売却時中立課税の導入が地価を下落させる効果を持つのは、Auerbach の売却時中立課税の導入が、今期から来期への税負担の増大 $r \theta (1+q) P_0/(1+r)$ をもたらずからである。(20)式と(22)式を比較すれば明らかなように、 $r > q$ である限り、Auerbach の売却時中立課税の導入が地価を下落させる効果は、八田氏の「通算型」の売却時中立課税のそれより大きい。

Auerbach の売却時中立課税の問題点

Auerbach の売却時中立課税方式に対しては、次のような問題点が指摘で

きる。

(1) 地価上昇率 q の代わりに利子率 r を用いることによって土地が売却されるまでの地価を評価することの困難性という問題点は回避することができるが、依然として(帰属)地代を評価することの困難性という問題点は残る。(帰属)地代の評価の困難性を回避するために地代に課税しなければ、土地売却に対して中立的な課税ではなくなってしまう。

(2) (2)式から分かるように、Auerbach の課税方式では、土地の保有期間が長期になると、土地の(帰属)地代と売却収入に対する課税への税率は、極めて高率になる。(16)式から分かるように、八田氏の売却時中立課税も土地の保有期間が長期になると、土地の(帰属)地代と売却収入に対する課税への税率は高率になるが、Auerbach の課税方式では、八田氏の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税方式の地価上昇率 q の代わりに利子率 r を用いており、利子率 r は、地価上昇率 q より高いから($r > q$)、保有期間が長期化するにしたがって税率が上昇する度合いは、Auerbach の課税方式の方が大きい。

(3) Auerbach の課税方式では、 t 期間保有している土地の(帰属)地代と売却収入に対する課税への税率が、 $1 - [1 - \theta \{r/(1+r)\}]^t$ となることから分かるように、土地売却収入に対する税率は地価上昇率に依存しないで土地の保有期間にのみ依存する。すなわち、地価が上昇しなくても、土地売却収入に対する税率は、土地の保有期間が長期化するにしたがって上昇する。この点で八田氏の提案する売却時中立課税や筆者の提案する「新土地譲渡所得税」と異なっている。地価上昇率が高かろうと低かろうと土地売却収入に対する税率が変わらないような土地課税の方式は、土地の値上がり益に課税するというキャピタル・ゲイン税の長所を失わせるものであると言える。Auerbach の課税方式では、地価上昇率 q の代わりに利子率 r を用いることによって土地が売却されるまでの地価を評価することの困難性という問題点は回避することができるが、逆に、それによって譲渡所得税(実現キャピタル・ゲイン税)の性質を失わしめていると言える。

(4) Auerbach の課税方式による税負担は、八田氏の提案する売却時中立課税方式と比較して重い。(21)式と(23)式を比較すれば明らかなように、八田氏の提案する売却時中立課税の今期から来期への地価上昇による税負担の増大が $\theta (P_1 - P_0)$ であるのに対して、Auerbach の課税方式では、 $r \theta (1+q) P_0 / (1+r)$ である。容易に分かるように、利子率 r が地価上昇率 q より高い限り、Auerbach の課税方式による税負担の方が重い。また、Auerbach の課税方式では、地価が上昇しなくても今期から来期へ1期間土地保有すれば、 $r \theta P_0 / (1+r)$ の税負担が生じる。

以上より、八田氏の「通算型」の売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税と Auerbach の売却時中立課税は、実施上およびその制度固有の問題点を持っており、「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の統合の方が問題点が少ないように思われる。

(2004年4月28日脱稿)

注

- 1) 「新土地譲渡所得税」の詳細については、青野 [2002] 参照。
- 2) 「含み益利子税付き譲渡所得税」の詳細については、岩田他 [1993] および青野 [2002] 参照。
- 3) 土地開発費用が土地保有税に与える効果については、岩田他 [1993] 参照。
- 4) 土地保有税の問題点については、青野 [2002] および山崎 [1995] 参照。
- 5) 相続税の制度については、浅田他 [2002] および山崎 [1999] 参照。
- 6) 土地譲渡所得税の制度については、浅田他 [2002] および山崎 [1999] 参照。居住用の土地・建物の譲渡に対する3,000万円の控除に加えて、土地収用法等に基づく事業のための譲渡には、5,000万円の控除、国・地方公共団体・公団等による土地区画整理事業のための譲渡には、2,000万円の控除、良好な大規模宅地造成事業のための譲渡には、1,500万円の控除、農地保有合理化等のための農地等の譲渡には、800万円の控除が認められている。このような特別控除によって、土地譲渡所得のかなりの部分が減免されている。
- 7) 土地譲渡所得税の買換え特例の「超全面復活」と死亡時課税の組み合わせ方式の提案については、八田 [1994] 参照。
- 8) 八田氏の売却時中立課税の提案については、八田 [1994] および金本 [1994] 参照。
- 9) Auerbach [1991] および金本 [1994] 参照。

参 考 文 献

- 青野勝広 [1984] 『土地の経済分析—経済成長と地価』 日本経済評論社
- 青野勝広 [1991] 『土地税制の経済分析』 勁草書房
- 青野勝広 [1994] 「新土地譲渡所得税の提案—凍結効果回避のために—」 『松山大学論集 70周年記念論文集』, pp. 3-16
- 青野勝広 [1995] 「新土地譲渡所得税の提案—凍結効果の防止と地価安定のために—」 『資産課税の理論と課題』 (水野正一編) 第5章, 税務経理協会, pp. 83-100
- 青野勝広 [2002] 『土地と住宅の経済分析』 清文社
- 青野勝広 [2004] 「新土地譲渡所得税の提案—新土地譲渡所得税と含み益利子税付き譲渡所得税の統合」 『Evaluation』 第13号 (掲載予定)
- 浅田義久・西村清彦・山崎福寿 [2002] 「税制変化の影響：地価を不安定化した相続税と土地譲渡所得税」 『不動産市場の経済分析』 (西村清彦編) 第4章, 日本経済新聞社, pp. 99-128
- 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康 [1993] 『土地税制の理論と実証』 東洋経済新報社
- 岩田規久男・小林重敬・福井秀夫 [1992] 『都市と土地の理論』 ぎょうせい
- 岩田規久男・八田達夫編 [1997] 『住宅の経済学』 日本経済新聞社
- 金本良嗣 [1994] 「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」 『住宅土地経済』 No. 13, pp. 12-23
- 西村清彦編 [2002] 『不動産市場の経済分析』 日本経済新聞社
- 野口悠紀雄 [1989] 『土地の経済学』 日本経済新聞社
- 八田達夫 [1988] 『直接税改革』 日本経済新聞社
- 八田達夫 [1994] 『消費税はやはりいらない』 東洋経済新報社
- 前川俊一 [1996] 『土地市場論—土地市場と土地政策の経済分析』 清文社
- 前川俊一 [2003] 『不動産経済学』 プロGRESS
- 山崎福寿 [1995] 「土地税制の比較分析」 『住宅土地経済』 No. 16, Spring, pp. 28-35
- 山崎福寿 [1999] 『土地と住宅市場の経済分析』 東京大学出版会
- Auerbach, A. J. [1991] “Retrospective Capital Gains Taxation” *American Economic Review*, VOL. 81, NO. 1, pp. 167-178
- Iwata, K [1976] “On the Lock-in Effect of the Capital Gains Tax”, *The Economic Studies Quarterly* (『季刊理論経済学』) 27(3), pp. 171-78
- Kanemoto, Y. [1995] “On the ‘Lock-In’ Effect of Capital Gains Taxation”, *Journal of Urban Economics* 40(3), pp. 303-315
- Marksen, J. R. and D. T. Scheffman [1977] *Speculation and Monopoly in Urban Development: Analytical Foundations with Evidence for Toronto*, University of Toronto Press
- Marksen, J. R. and D. T. Scheffman [1978] “The Timing of Residential Land Development: A

General Equilibrium Approach”, *Journal of Urban Economics* 5(4), pp. 411-24

Yamazaki, F. [1996] “The Lock-In Effect of Capital Gains Taxation on Land Use”, *Journal of Urban Economics* 39(2), pp. 216-228