

不動産取得税・登録免許税と凍結効果

—— 不動産取得税・登録免許税の税法と経済学 ——

青 野 勝 広

1. は じ め に

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（凍結効果）を持つ。譲渡所得税の凍結効果については多くの理論的・実証的研究があり、凍結効果を持たない売却時中立型の譲渡所得税についてもいくつかの提案がなされている¹⁾。しかし、不動産取得税や登録免許税といった不動産取得（土地取得）に係る税の凍結効果についての理論的研究は、筆者の知る限り、存在しない。税法上、不動産取得税や登録免許税は、印紙税と共に流通税として取り扱われ、金子 [2005] によると、流通税は、「権利の取得・移転をはじめとする各種の経済取引またはその実現たる行為に担保力を認めて課される租税」（P. 578）とされる。ただし、品川 [2002] は、不動産取得税と登録免許税について「他の投資資産にはそのような流通課税（かつての有価証券取引税）は廃止しているのであるから、土地の流通課税のあり方にも依然として問題が残されている」（P. 8）と述べ、流通課税の整合性という観点から、土地の流通課税のあり方に問題を提起している。他方、経済学の立場から、岩田 [2002] は、「不動産の取得のために支出された所得はすでに課税されているから、不動産取得税は二重課税である。したがって、この税は早急に廃止

1) 売却時中立課税の検討については、青野 [2004] および金本 [1994] 参照。

すべきである」と述べている。

不動産取得税や登録免許税は、不動産取得者に対してのみ不動産取得時に課せられる税であり、他の流通税とは、その効果が異なる。小論の目的は、簡単なモデルを用いて、不動産取得税や登録免許税といった不動産取得(土地取得)に係る税の凍結効果を明らかにすると共に、地価上昇が予想される場合に比べて、地価下落が予想される下では、不動産取得(土地取得)に係る税の凍結効果は大きく、その弊害も大きいという分析結果を踏まえて、不動産取得税と登録免許税の改革を提案することにある。

以上の問題意識にしたがい、第2節では、土地取得に係る税(以下では、土地取得税と呼ぶ)と土地譲渡所得税が導入され、かつ、地価下落予想を考慮した場合における土地所有者の土地売却の決定と土地購入者の土地購入の決定についてのモデルを構築する。第3節では、地価上昇が予想される場合と地価下落が予想される場合に分けて、土地譲渡所得税の凍結効果について考察する。第4節では、土地取得税の凍結効果について考察する。第5節では、凍結効果についての第2節から第4節までの議論と不動産取得税や登録免許税についての現状と税法上の議論を踏まえた上で、不動産取得税の廃止と登録免許税の小額の定額課税を提案する。

2. 土地所有者と土地購入者の意思決定

一土地取得税と土地譲渡所得税が導入された場合

(1) 土地所有者の決定

次のような仮定を置く。土地は、土地所有者の土地(農業用土地と呼ぶ)と土地購入者の土地(住宅用土地と呼ぶ)の2種類だけであり、異なる用途に使用される。また、農業用土地から住宅用土地への転用費用はかからないが、賃貸借費用は極めて大きいものとする。したがって、土地の転用は、売却を通じて行われる。さらに、農業用土地と住宅用土地の限界生産性は、それぞれの面積が増加するにしたがって逡減する²⁾

以上の仮定の下で、まず、土地取得税と土地譲渡所得税が導入され、かつ、地価下落予想を考慮した場合における土地所有者の土地売却の決定について考えよう。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。土地所有者が地価上昇を予想する場合には、 $P_1 > P_0 > R$ 、地価下落を予想する場合には、 $P_0 > P_1 > R$ と想定しよう（ $R > P_0 > P_1 >$ の場合には、土地所有者に対しても土地譲渡所得税は課せられないから、 $\theta = 0$ となる）。

土地取得税の導入は、すでに土地を取得している土地所有者には影響を与えないから、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)式を等しくさせる地価が、土地取得税と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。

2) これらの仮定については、金本（1994）、岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康（1993）および山崎（1999）参照。

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

(2) 土地購入者の決定

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 、土地取得税率を z とする。ただし、土地取得税については、土地購入者に対して土地を購入したときの期首で評価した値で課せられるものとする（ここでの土地取得とは、売買による土地取得とする）。今期における土地購入者の新規土地需要価格 P_0 は、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、地価上昇を予想する場合には、

$$P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_0)}{(1+i)^T} - zP_0 \quad (4)$$

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、来期における新規土地需要価格 P_1 を求めると、

$$P_1 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^t} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_1)}{(1+i)^{T-1}} - zP_1 \quad (5)$$

をえる。(4)式に $(1+i)$ を掛けたものを(5)式から差し引くと、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + izP_0 - z(P_1 - P_0) \quad (6)$$

をえる。(6)式を成立させる P_0 が、土地取得税と土地譲渡所得税が導入された場合に土地購入者が、地価上昇を予想して土地を購入する場合の新規土地需要価格である。

土地購入者が、土地を売却する際には、購入時点よりも地価が下落していることを予想しているものと想定するならば、 $\theta = 0$ であるから、新規土地需要価格は、

$$\rho_0^H - (P_0 - P_1) = iP_0 + izP_0 + z(P_0 - P_1) \quad (6)'$$

となる。ここで、 $P_T < P_1 < P_0$ を想定している。上式より明らかなように、地価下落が予想される下では、土地取得税は、土地購入者の意思決定に影響を与えるが、土地譲渡所得税は、土地購入者の意思決定に影響を与えない。

3. 土地譲渡所得税の凍結効果

(1) 地価上昇が予想される場合

地価上昇が予想される下で、土地譲渡所得税の導入は、どのような場合に土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つであろうか。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、地価上昇が予想される場合に、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。

$$\rho_0^H - \rho_0^A = (i-r)P_0 + \theta \left\{ r(P_0 - R) + \frac{(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - (P_1 - P_0) \right\} + izP_0 - z(P_1 - P_0) \quad (7)$$

(7)式から次のことがわかる。転用費用は存在しないと仮定しているから、譲渡所得税が課せられない場合には、 $\rho_0^H = \rho_0^A$ の時点で、今期に土地を売却しても来期に売却を延期しても無差別となる。譲渡所得税が導入された場合には、今期に土地を売却しても来期に売却を延期しても無差別となる条件が、 $\rho_0^H > \rho_0^A$ ならば、限界生産性が低く、したがって、(帰属)地代の低い農業用土地が売却されなくて使用されることになるから、譲渡所得税は、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持ち、 $\rho_0^H < \rho_0^A$ ならば、土地の売却時期を早める効果（転用促進効果）を持つ。(7)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、(7)式は、次のように考えることができる。地価上昇が予想される場合に、土地譲渡所得税が導入

されたならば、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、 $r\theta(P_0-R)$ 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を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）を持つ。

(7)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）を持ち、予想地価 (P_1-P_0) が高いことは、土地購入者が多期間の保有を考えて土地を購入するという想定の下で、土地売却時期を早める効果を持つ。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）は小さくなる。

(2) 地価下落が予想される場合

地価下落が予想される場合には、(6)'を(3)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。

$$\rho_0^H - \rho_0^A = (i-r)P_0 + \theta\{r(P_0-R) + (P_0-P_1)\} + izP_0 + z(P_0-P_1) \quad (7)'$$

上式において、 $r=i$ と想定すれば、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、凍結効果を持つ。なぜならば、地価上昇が予想される場合には、今期から来期に土地売却を延期することは、今期から来期への地価上

昇による税負担の増大 $\theta(P_1 - P_0)$ をもたらし、土地所有者が土地売却を促進する要因となるが、地価下落が予想される場合には、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、土地所有者が土地売却を遅らせる要因となるからである。したがって、土地譲渡所得税率が一定である通常の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）を持つ。

4. 土地取得税の凍結効果

(1) 地価上昇が予想される場合

土地取得税の導入は、どのような効果を持つであろうか。まず、地価上昇が予想される下での土地取得税導入の効果を考えよう。(7)式からも明らかなように、土地取得税は、土地の新規取得に対してのみ課せられる税であるから、土地取得税が導入されても、土地所有者は影響を受けない。これに対して土地購入者は、今期から来期に土地購入を延期することによって、 izP_0 の納税額減少の利益を得ることができる。この土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 は、土地購入時期を遅らせる要因である。他方、今期から来期に土地購入を延期することは、今期から来期への地価上昇分への税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ をもたらす。これは、土地購入者の土地購入を促進する要因である。したがって、今期から来期に土地購入を延期することによる土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 が今期から来期への地価上昇分への税負担の増大による納税延期の不利益 $z(P_1 - P_0)$ を上回るならば、土地取得税の導入は、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持ち、下回るならば、土地購入時期を早める効果を持つ。

以上の議論からわかるように、地価上昇が予想される下で、土地購入者の割引率 i (例えば、税引き後利子率) が、予想地価上昇率 $(P_1 - P_0)/P_0$ を上回るかぎり、今期から来期に土地購入を延期することによる土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 は、今期から来期への地価上昇分への税負担の増大による納税延期の不利益 $z(P_1 - P_0)$ を上回り、土地取得税の導入は、土地購入時期を遅らせ

ることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つ。また、土地取得税が導入された場合に、今期の地価 P_0 が大きい (izP_0 が大きい) ことは、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つ要因であり、予想地価 ($P_1 - P_0$) が高い ($z(P_1 - P_0)$ が大きい) ことは、土地購入時期を早める効果を持つ要因である。

(2) 地価下落が予想される場合

地価下落が予想される場合に、土地取得税の導入はどのような効果を持つであろうか。地価下落が予想される場合には、土地取得税の導入は、必ず、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つだけでなく、地価下落が予想される場合には、土地取得税の導入が、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を拡大させる効果を持つ。そして、その効果は、今期から来期への予想地価下落 ($P_0 - P_1$) 幅が大きいほど大きい。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購入を延期することは、今期から来期への地価上昇による税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ をもたらし、この税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ は、土地購入者の土地購入を促進する要因となる。その結果、この税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ は、今期から来期に土地購入を延期することによって生じる土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 が、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を緩和する働きをする。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購入を延期することは、今期から来期への地価下落による税負担の減少 $z(P_0 - P_1)$ をもたらし、この税負担の減少 $z(P_0 - P_1)$ は、それ自体が、土地購入者の土地購入を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つ。その結果、地価下落が予想される場合には、土地取得税の導入は、必ず、凍結効果をもたらすだけでなく、今期から来期への予想地価下落 ($P_0 - P_1$) 幅が大きいことが、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を拡大するのである。

以上より、土地購入者の割引率 i (例えば、税引き後利子率) が、予想地価

上昇率 $(P_1 - P_0)/P_0$ を上回るかぎり、地価上昇が予想される場合であれ、地価下落が予想される場合であれ、土地取得税の導入は、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つが、土地取引を阻害する効果（凍結効果）が大きいのは、地価下落が予想される場合であるといえる。

5. 土地譲渡所得税と土地取得税の効果の比較

(1) 地価上昇が予想される場合

土地譲渡所得税が導入された場合の効果と土地取得税が導入された場合の効果と比較しよう。まず、地価上昇が予想される場合を考えよう。土地譲渡所得税は、土地所有者と土地購入者双方に影響を与えるから、土地所有者の割引率 r と土地購入者の割引率 i が等しく ($r = i$)、かつ、土地所有者の割引率 r が予想地価上昇率 $(P_1 - P_0)/P_0$ を上回ると想定するかぎり、名目税率が一定 (θ が一定) となるような通常土地譲渡所得税が導入された場合には、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 $\theta(P_1 - P_0)$ が、今期から来期に土地購入延期することによって生じる土地購入者の納税額減少の利益 $\theta(P_1 - P_0)/(1+r)^{T-1}$ によって（部分的に）相殺される結果、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土地所有者の納税延期の利益 $r\theta(P_0 - R)$ が土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持つ。例えば、土地購入者が来期に売却することを予想して今期に土地を購入する ($T = 1$) ならば、税負担の増大による土地所有者の納税延期の不利益 $\theta(P_1 - P_0)$ は、土地購入者の納税額減少の利益 $\theta(P_1 - P_0)$ によって相殺される結果、地価上昇が予想される下では、予想地価 $(P_1 - P_0)$ が高いことは、土地売却時期に影響を与えず、土地所有者の納税延期の利益 $r\theta(P_0 - R)$ のみが土地売却時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つ。土地購入者が長期保有を考えて土地を購入する場合には、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)、土地購入者が今期

から来期に土地購入延期することによって生じる土地購入者の納税額減少の利益 $\theta(P_1 - P_0)/(1+r)^{T-1}$ は、小さくなる。これは、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 $\theta(P_1 - P_0)$ が、土地購入者が今期から来期に土地購入延期することによって生じる土地購入者の納税額減少の利益 $\theta(P_1 - P_0)/(1+r)^{T-1}$ によって部分的にしか相殺されないことを意味する。その結果、土地購入者が長期保有を考慮し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土地売却時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果 (凍結効果) は小さくなる。

これに対して土地取得税の導入は、土地購入者に対してのみ影響を与える結果、今期から来期への地価上昇分への税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ は、土地購入者が土地購入を促進する要因であり、その効果は、予想地価 $(P_1 - P_0)$ が高いほど大きい。すなわち、今期から来期に土地購入を延期することによる土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 が、今期から来期への地価上昇分への税負担の増大による納税延期の不利益 $z(P_1 - P_0)$ を上回り、土地取得税の導入が、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果 (凍結効果) を持つ場合でも、予想地価 $(P_1 - P_0)$ が高いことは、その効果を小さくする。今期から来期への地価上昇分への税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ が土地購入者の土地購入を促進する効果は、土地購入者が短期保有を考慮して土地を購入するか、長期保有を考慮して土地を購入するか (T が大きいか、小さいか) には依存しない。この点でも、土地取得税を導入した場合の効果は、土地譲渡所得税を導入した場合の効果と異なっている。

(2) 地価下落が予想される場合

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 $\theta(P_0 - P_1)$ をもたらす、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。他方、地価下落が予想される下では、土地譲渡所得税は、土地購入者の意思決定に影響を与えない。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、土地売却時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）をもたらすのである。

地価下落が予想される場合には、土地取得税の導入は、必ず、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つだけでなく、地価下落が予想される場合には、土地取引を阻害する効果（凍結効果）を拡大させる。そして、その効果は、今期から来期への予想地価下落 $(P_0 - P_1)$ 幅が大きいほど大きい。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購入を延期することは、今期から来期への地価上昇による税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ をもたらす、この税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ は、土地購入者の土地購入を促進する要因となる。その結果、この税負担の増大 $z(P_1 - P_0)$ は、今期から来期に土地購入を延期することによって生じる土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 が、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を緩和する働きをする。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購入を延期することは、今期から来期への地価下落による税負担の減少 $z(P_0 - P_1)$ をもたらす、この税負担の減少 $z(P_0 - P_1)$ は、それ自体が、土地購入者の土地購入を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つ。その結果、地価下落が予想される場合には、土地取得税の導入は、必ず、凍結効果をもたらすだけでなく、今期から来期への予想地価下落 $(P_0 - P_1)$ 幅が大きいことが、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果（凍結効果）を拡大するのである。

6. 土地取得税(不動産取得税・登録免許税)の問題点と改革の方向

(1) 不況期における土地取得税の問題点

前節までの議論から明らかなように、土地取得税の導入は、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果(凍結効果)を持つ。特に、地価下落が予想される場合には、土地取得税の導入が、土地取引を阻害する効果(凍結効果)は大きい。また、地価下落が予想される場合には、土地譲渡所得税も土地取引を阻害する効果(凍結効果)を持つから、土地取引を阻害する効果(凍結効果)は一層大きくなる。

土地取得税の導入が、土地取引を阻害する効果(凍結効果)を排除するためには、不動産取得税、登録免許税という不動産取得(土地取得)に係る税(税法上の流通税)を撤廃すればよい(不動産取得税の対象となる「不動産の取得」とは、売買、交換、贈与、寄附などによる不動産の所有権の取得をいうが、ここでは、特に、売買による不動産の取得を取り上げている)。

財源確保の観点から、これらの税を撤廃することが困難な場合において、土地取得税の導入が、土地取引を阻害する効果(凍結効果)を緩和するためには、土地取得税の税率や税額を引き下げればよい。その上で、地価下落が予想されるような不況期においては、税率が一層下がるか、非課税になるような仕組みをつくるべきである。なぜならば、地価下落が予想される場合には、今期から来期に土地購入を延期することによって生じる土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 に加えて、今期から来期への地価下落によって税負担が減少する ($z(P_0 - P_1)$ が正) という予想が、土地購入者の土地購入を遅らせ、その結果、土地取引を阻害する効果(凍結効果)を拡大するからである。例えば、割引率(税引き後利子率)を4%、不動産取得税を4%、今期の地価を1億円、今期から来期への地価上昇額(下落額)を200万円とすると、地価上昇が予想される場合には、不動産取得税が、土地購入時期を遅らせることによって土地取引を阻害する効果(凍結効果)は、土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 と税負

担の増大による納税延期の不利益 $z(P_1 - P_0)$ の差, すなわち, $4\% \times 4\% \times 1$ 億円 $- (4\% \times 200 \text{ 万円}) = 8 \text{ 万円}$ であるが, 地価下落が予想される場合には, 土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 と税負担の減少による納税延期の利益 $z(P_0 - P_1)$ の和, すなわち, $4\% \times 4\% \times 1 \text{ 億円} + (4\% \times 200 \text{ 万円}) = 24 \text{ 万円}$ と3倍になる。また, 地価一定と予想される場合には, 土地購入者の納税額減少の利益 izP_0 だけであるから, $4\% \times 4\% \times 1 \text{ 億円} = 16 \text{ 万円}$ と2倍になる。この例では, 地価下落が予想される場合に, 不動産取得税の土地取引を阻害する効果(凍結効果)を地価上昇が予想される場合とほぼ同一にするためには, 不動産取得税の税率を1.5%にしなければならない($4\% \times 1.5\% \times 1 \text{ 億円} + (1.5\% \times 200 \text{ 万円}) = 9 \text{ 万円}$)。また, 地価一定と予想される場合には, 不動産取得税の税率を2%にしなければならない($4\% \times 2\% \times 1 \text{ 億円} = 8 \text{ 万円}$)。

ところで, 現行の不動産取得税(道府県民税)や登録免許税(国税)の課税標準は, 固定資産税課税標準額に基づいており, 固定資産税課税標準額の基になる固定資産税評価額は, 原則的には, 3年ごとに評価換えされる。固定資産税評価額についていえば, 従来から時価をはるかに下回る価格で評価されてきた。1964年以来, その是正が図られてきたが, 地価上昇過程において, 負担調整措置などを通じて土地に係る固定資産税評価額の上昇が低く抑えられ, その結果, 土地に係る固定資産税評価の時価に占める割合(比率)は, 著しく低く, また, その割合は地域によって大きく異なるという問題点を持っていた。そのような問題点の改善策として, 固定資産税の評価額を実勢価額(地価公示価格)に近づけるという方策が提案され, 1994年度に土地に係る固定資産税評価の地価公示価格(ないしは不動産鑑定士の鑑定評価額)に占める割合を7割にすることを目途に引き上げるという固定資産税評価が導入された(地価公示価格等の7割評価の導入)。同時に, 地価公示価格等の7割評価の導入による急激な税負担の増加を抑えるために, 実際の課税標準額をなだらかに上昇させるための負担調整措置が採用された。他方, 名目標準税率は, 1.4%のまま据え置かれたので90年代を通じて固定資産税の実効税率, 特に, 商業用地の

実効税率は大きく上昇し、地価の下落を加速したと考えられる。

固定資産税評価額が増加し、固定資産税課税標準額が増加すると、不動産取得税や登録免許税の課税標準額も増加し、不動産所得税や登録免許税の実効税率も大きく上昇して、同一の購入価格に対する不動産所得税や登録免許税の税額は増加する。平成不況と呼ばれる不況の真只中に、しかも、不動産の不良債権が累積し、地価の下落が予想されている下で、不動産取得税や登録免許税などの不動産取得に係る税の税額が増加することは、これらの税が土地取引を阻害する効果（凍結効果）を一層拡大したと考えられる。

今後の方策について考えると、長期的な観点からは、固定資産税の評価額と地価公示価格との関係をどのようにするかという問題はあるが、不動産取得税や登録免許税の税負担を軽減するために、不動産取得税や登録免許税の課税標準の基になる固定資産税評価額を引き下げるべきではなく、不動産取得税や登録免許税の制度そのものを改革することが望ましい。

(2) 不動産取得税の問題点と改革の方向

不動産取得税は、不動産の取得を対象として課される都道府県税であり、不動産の取得の事実に着目して課される流通税である。不動産取得税の根拠として、不動産取得の背後にある担税力に着目して課税することが挙げられるが、根拠に乏しい。不動産取得税はシャープ勧告で廃止されたが、昭和29年度の税制改正において、固定資産税の税率が引き下げられたのに対して固定資産税の先取りという根拠で創設された³⁾。土地に対する不動産取得税は、土地固定資産税とくらべて、次のような問題点を持っている。

- ① 土地固定資産税は、転用費用が存在しない場合には、土地取引に対して中立的であるが、不動産取得税は土地取引を阻害する効果（凍結効果）を持つ。
- ② 土地固定資産税は毎年課税されるが、不動産取得税は取得時にのみ課税

3) シャープ勧告とその後の不動産取得税創設の経緯については、佐藤 [2005] 参照。

されるから、土地購入者は、長期の保有を考えて土地を購入するようになる。それと共に、土地の取引費用が増大する。

固定資産税の実効税率、特に、商業用地の実効税率が大きく上昇し、不動産所得税の実効税率も上昇しているような地価下落過程において、土地取引を阻害する不動産所得税の弊害は大きい。弊害が大きく、課税の根拠のない不動産取得税は廃止すべきである。

不動産取得税については、平成15年度の税制改正において、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間に限り、現行4%の標準税率を3%にする特別措置を講じ、かつ、宅地の取得が平成15年1月1日から平成17年12月31日までに行われた場合には、現行措置と同様に、課税標準を価格の2分の1とするとする特別措置を講じることとした（後者の特別措置は、現行措置を3年間継続することと同じである）。

また、平成18年度の税制改正において、4%の標準税率を3%にする特別措置を住宅及び住宅用地と商業地等の住宅以外の土地については、平成21年3月31日まで延長する。しかし、店舗、事務所等の住宅以外の家屋に係る特例を廃止する。ただし、平成18年4月1日から平成20年3月31日までの2年間に限り、標準税率を3.5%にする経過措置を講じることとした。宅地の取得について課税標準を価格の2分の1とする特別措置は、平成21年3月31日まで延長された。

上述の例からもわかるように、地価下落が予想されたり、地価一定と予想される時期、すなわち、地価上昇が予想されない時期において3%の不動産取得税を課すことは、地価上昇が予想される時期に4%の不動産取得税を課すことよりも土地取引を阻害する効果（凍結効果）が大きいと考えられる。不動産取得税の廃止が困難な場合でも、特別土地保有税を凍結し、やがて廃止したように、当面は不動産取得税を凍結すべきであろう。

(3) 登録免許税の問題点と改革の方向

登録免許税は、各種の登記・登録等を受けることを対象として課される税で

ある。登録免許税の根拠について金子 [2005] は、「その課税根拠については争いがあり、登録免許を受けるために国に支払う手数料ないし特権料であるとする考え方もあるが、弁護士・公認会計士・税理士等の職業団体への登録も課税の対象とされていることにかんがみると、それは、登記・登録等に伴う利益に着目したうえで登記・登録等を担税力の間接的表現としてとらえ、それを課税の対象とする租税であると考えらるべきであろう」(P.579)と述べている。しかし、登録免許税は、次の2点で弁護士・公認会計士・税理士等の職業団体への登録に対する課税と大きく異なっている。

- ① 不動産の登録によって私的な取引の法的安全性は確保されるが、弁護士・公認会計士・税理士等の職業団体への登録のように、登録によって利益をえるわけではない。
- ② 弁護士・公認会計士・税理士等の職業団体への登録に課税することが、取引を阻害しないのに対して、不動産への登録免許税は、凍結効果を生じさせ、不動産の取引を阻害する。

登録免許税については、平成15年度の税制改正において、土地に関する登記においては、価額の3分の1に軽減するという課税標準の特例を廃止して、本則税率を引き下げ、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間(暫定期間)の税率をさらに引き下げた。その主なものは、次の通りである。

- ① 売買による所有権の移転登記(本則税率は5%から2%に、暫定期間の税率は1%)
- ② 遺贈、贈与等による所有権移転(本則税率は2.5%から2%に、暫定期間の税率は1%)
- ③ 相続又は合併による所有権移転、所有権の保存登記(本則税率は0.6%から0.4%に、暫定期間の税率は0.2%)

なお、平成18年度の税制改正において、土地売買による所有権の移転の登記については、暫定期間の税率を1%とし、土地所有権の信託の登記については、暫定期間の税率を0.2%(本則税率は0.4%)として、暫定期間を平成20

年3月31日まで延長した。

平成15年度の税制改正によって、売買等による所有権移転の場合、土地については、価額の3分の1に軽減するという特例により1.67%の税率が暫定期間は1%に低下するが、その後は、2%に上昇することになる⁴⁾

不動産への登録免許税は、不動産の登録制度を維持するために必要な税収の確保という観点から課税されるべきであり、現行制度のような高率の税率を課す根拠は乏しい。むしろ、登録免許税は、不動産の登録制度の維持に必要な程度に低くし、低い税額で定額課税することが望ましい。なぜならば、定率課税から定額課税にすることによって、登録免許税が土地取引を阻害する効果（凍結効果）は、地価上昇が予想される時期には、大きくなり、地価下落が予想される時期には、小さくなる。いずれの時期にも凍結効果を小さくするためには、低い税額で定額課税することが必要となるからである⁵⁾

（本稿は、2005年度松山大学特別研究助成金による研究成果の一部である。）

参 考 文 献

青野勝広（1991）、『土地税制の経済分析』勁草書房

青野勝広（2002）、『土地と住宅の経済分析』清文社

青野勝広（2004）、「新土地譲渡所得税と売却時中立型土地譲渡所得税」『松山大学論集』第15巻第5号、PP.1-32

青野勝広（2005）、「地価下落を考慮した新土地譲渡所得税の提案」『改訂版資産課税の理論

4) 平成15年度の不動産取得税および登録免許税の改正については品川 [2003] 参照。

5) 税法上、不動産取得税・登録免許税と共に流通税として分類される税に印紙税がある。印紙税は、各種契約書その他の文書の作成を対象として課せられる税であり、納税義務者は、課税文書の作成者である。印紙税の課税根拠として、「それらの文書が各種の経済取引の表現であり、したがって担税力の間接的表現であることにある」（金子 [2005] P.583）と説明されるが、最近、経済取引のうち電子商取引が大きな割合を占めるようになっており、その経済的・法的効果は、文書によるものと変わらない。したがって、文書による経済取引にのみ担税力に着目して課税するのは根拠に乏しい。印紙税は、少額とはいえ相当の負担になり、不動産の取引を阻害する。根拠の乏しい税は、廃止を検討すべきである。

- と課題』(水野正一編著)第5章, 税務経理協会, PP.83-109
- 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(1977),『土地と住宅の経済学』日本経済新聞
- 岩田規久男(2002),「経済を見る目-資産デフレと土地税制」『週刊東洋経済』2002年8月10-17日号 東洋経済新報社
- 岩田規久男・八田達夫(2003),『日本再生に「痛み」はいらない』東洋経済新報社
- 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・八田達夫編(1997),『住宅の経済学』日本経済新聞社
- 岩田規久男・八田達夫(2003),『日本再生に「痛み」はいらない』東洋経済新報社
- 金子宏(2005)『租税法 第十版』弘文堂
- 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』No13, 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
- 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(2003)『不動産経済学』プログレス
- 佐藤和男(2005)『土地と課税』日本評論社
- 品川芳宣(2003)「土地税制-土地流動化と税制の役割」『不動産研究』第45巻第2号, PP.1-8
- 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, 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), 171-78
- Kanemoto, Y. (1995), "On the 'Lock-In' Effect of Capital Gains Taxation", *Journal of Urban Economics* 40(3), 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
- Yamazaki, F. (1996), "The Lock-In Effect of Capital Gains Taxation on Land Use", *Journal of Urban Economics* 39(2), 216-228