

「含み益利子税と取得価格評価の土地保有税」 の統合について

—— 課税の中立性という観点から ——

青 野 勝 広

1. は じ め に

土地譲渡所得税と土地固定資産税は、日本の土地税制の中で中心的な役割を果たしている。土地譲渡所得税は、土地が売却されたときに土地の売却益（土地売却価額－土地取得価額）に課せられる税（実現キャピタル・ゲイン税）である。金子「2006」によると、「譲渡所得とは、資産の譲渡による所得をいう」[その本質は、キャピタル・ゲイン（capital gains）、すなわち、所有資産の価値の増加益であって、譲渡所得に対する課税は、資産が譲渡によって所有者の手を離れるのを機会に、その所有期間中の増加益を清算して課税しようとするものである]（225頁）。また、水野〔2005〕は、「譲渡所得の課税は、資産の移転により所得の実現する機会に課税するものであるが、理論上は、譲渡益が所得なのではなく、値上がり益そのものが所得なのであり、未実現の増加益に課税することも考えられる」（191頁）と述べている。キャピタル・ゲイン（値上がり益）への課税は、資産課税のあり方からも、また、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性質を持っている。しかし、譲渡所得税は、不動産が売却された時点でそ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、不動産売却を阻害し、不動産取引を減少させる効果（凍結効果）を持つ可能性が高い。したがって、現行の土地譲渡所得税に代えて、凍結効果を排除した売却時中立型の土地譲渡所得税が望ましい¹⁾。

土地固定資産税は、固定資産税評価額を基に課税されており、市町村税として市町村の主要な財源となっている。固定資産税の性質については、税法学者の間で、大別して、これを財産税と見る考え方と収益税と見る考え方の二通りある。金子 [2006] は、「固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課せられることになっているから、それは固定資産の所有の事実に着目して課せられる財産税の性質を有するといえよう」(508頁)と述べ、財産税と見る考え方をとっている。

最近の最高裁の裁判例においても「土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に応税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課すものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される」(最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決(判例時報1830号29頁))として、財産税と見る考え方を支持している。しかし、土地という資産の価格＝地価は、その土地を有効に利用した場合の予想収益の現在価値として求められるのであり、予想収益を無視して財産の価値を測ることはできない。また、適正な時価＝正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格に対して固定資産税を課すべき根拠は、必ずしも明確ではない²⁾

土地譲渡所得税については、岩田規久男氏は、凍結効果を持たない売却時中立型の譲渡所得税として「含み益利子税付き譲渡所得税」を提唱している³⁾。さらに、岩田・小林・福井 [1992] の第10章において、「含み益利子税付き譲渡所得税」の下で、土地含み益利子税と土地固定資産税を統合し、新たな土地保

1) 売却時中立型の土地譲渡所得税については、金本 [1994] 参照。新しい土地譲渡所得税の死亡時課税の提案については、青野 [2006] 参照。

2) 固定資産税についての税法学者の見解や判例については、石島 [2003] および佐藤 [1993] 参照。

3) 「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。

有税を課すことを提案している。ここで含み益利子税と土地固定資産税を統合した新たな土地保有税というのは、「含み益利子税つき譲渡所得税」を課す場合に、土地保有税率×時価評価の土地保有税を課すのではなく、土地保有税率×取得価格評価の土地保有税を課すことである。したがって、この場合の年々の土地保有税は、次のようになる。

新土地保有税＝土地保有税率×取得価格＋含み益利子税率×(時価－取得価格)

岩田氏によると、上式の第1項は、①土地のうち取得価格に対応する部分について、土地所有者が受ける行政サービスに対する課税（すなわち、応益課税部分）に相当し、上式の第2項は、②時価が受ける行政サービスに対する課税部分（応益課税部分）と、③土地譲渡所得税の凍結効果を相殺するための課税部分に相当する。さらに、岩田氏は、土地譲渡所得税の凍結効果を相殺しつつ、土地投機を抑制するためには、含み益利子税率を土地保有税率よりも高く設定することを主張している。

「含み益利子税付き譲渡所得税」は、土地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を持つが、地価の下落を予想しないかぎり、譲渡所得税の凍結効果を相殺し、土地投機を抑制するのみならず、土地売却（利用）に対して中立的である。また、時価評価の土地保有税率（土地固定資産税）は、転用費用が存在しないならば、土地売却（利用）に対して中立的である。岩田氏の提案する「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税を組み合わせた新たな土地保有税と土地譲渡所得税の体系は、土地売却（利用）に対してどのような効果を持つであろうか。もし、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税を組み合わせた新たな土地保有税と土地譲渡所得税の体系が土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つならば、このような土地保有税と土地譲渡所得税の体系は、税の中立性という観点から、「含み益利子税付き譲渡所得税」と時価評価の土地保有税率（土地固定資産税）の長所を失わしめるこ

とになる。小論の目的は、岩田氏の提案する「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税を組み合わせた新たな土地保有税と土地譲渡所得税の体系を土地売却（土地利用）に対する中立性という観点から検討することである。

以上の問題意識にしたがい、第2節では、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税を組み合わせた新たな土地保有税と土地譲渡所得税の体系が導入される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、このような土地保有税と土地譲渡所得税の体系が土地売却（土地利用）に及ぼす効果を分析する。第3節における分析より、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税を組み合わせた新たな土地保有税と土地譲渡所得税の体系が、土地売却を阻害するか、促進するかは、土地保有税率×取得価格評価の土地保有税が土地売却（土地利用）に及ぼす効果に依存することが明らかになる。そして、土地保有税率×取得価格評価の土地保有税は、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つ可能性が高いことが明らかになる。

2. 土地所有者と土地購入者の意思決定

2.1. 土地所有者の決定

次のような仮定をおく。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⁴⁾。

4) 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。

以上の仮定の下で、まず、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税の組み合わせが導入され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 、土地所有者の土地の取得価格を R とする。土地保有税率を x とし、土地の取得価格 R に対して期末に課せられるものとする。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、

$$\frac{1}{(1+r)} \{ \rho_0^A + P_1 - xR - r\theta(P_0 - R) - \theta(P_1 - R) \} \quad (1)$$

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、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税の組み合わせ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。

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

2.2. 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 とする。ただし、 ρ_t^H は、 t 期末に生じるものとする。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、

$$P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H - r\theta(P_t - P_0) - xP_0}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_0)}{(1+i)^T} \quad (4)$$

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

$$P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - r\theta(P_t - P_1) - xP_1}{(1+i)^t} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_1)}{(1+i)^{T-1}} \quad (5)$$

をえる。(4)式において、今期における土地購入者の土地の取得価格は、土地所有者の土地の取得価格 R ではなく、今期の地価 P_0 であり、(5)式において、来期における土地購入者の土地の取得価格は、来期の地価 P_1 であることに注意することが必要である。(4)式に $(1+i)$ を掛けたものを(5)式から差し引くと、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{r\theta(P_1 - P_0) - x(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} + xP_0 \quad (6)$$

をえる。(6)式を成立させる P_0 が、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率 \times 取得価格評価の土地保有税の組み合わせ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。

3. 凍結効果の分析

地価上昇が予想される下で、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率 \times 取得価格評価の土地保有税の組み合わせの導入は、土地売却に対してどのような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おり、かつ、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、(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。

$$\begin{aligned}
 \rho_0^H - \rho_0^A &= \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \theta(P_1 - P_0) + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{r\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \\
 &\quad + xP_0 - xR - \sum_{t=1}^{T-1} \frac{x(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \\
 &= \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \theta(P_1 - P_0) + \theta(P_1 - P_0) - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \\
 &\quad + xP_0 - xR - x(P_1 - P_0) \left(1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right) \\
 &= xP_0 - xR - x(P_1 - P_0) \left(1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right) \tag{7}
 \end{aligned}$$

(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下では、「含み益利子税付き譲渡所得税」は、土地売却に対して中立的である。すなわち、等比級数の和の公式を用いると、

$$\begin{aligned}
 &\frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \theta(P_1 - P_0) + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{r\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \\
 &= \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \theta(P_1 - P_0) + \theta(P_1 - P_0) - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \\
 &= 0
 \end{aligned}$$

となる。地価上昇が予想される下で、「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、今期に土地を購入していれば、 T 期後、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 $\theta(P_1 - P_0)/(1+i)^{T-1}$ の納税額減少の利益と每期支払わなければならないと考えられる含み益利子税のうち $\sum_{t=1}^{T-1} r\theta(P_1 - P_0)/(1+i)^t = \theta(P_1 - P_0) - \theta(P_1 - P_0)/(1+i)^{T-1}$ の納税額

減少の利益を得ることができる（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。

「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であるから、地価上昇が予想される下で、「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格評価の土地保有税の組み合わせを導入することが、土地売却にどのような影響を与えるかは、土地保有税率×取得価格評価の土地保有税が土地売却にどのような影響を与えるかを検討すればよい。

以下では、土地保有税率×取得価格評価の土地保有税が土地売却に与える効果を考察しよう。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、今期末に xP_0 の土地保有税を節約できるという納税延期の利益を受ける。この土地購入者の納税延期の利益 xP_0 は、土地売却時期を遅らせる要因である。他方、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、今期末に xR の土地保有税を支払わなければならない。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、今期から来期への地価上昇分に対する税負担の増大 $x(P_1 - P_0)\{1 - 1/(1+i)^{T-1}\}$ をこうむる。土地売却を今期から来期に延期することによる土地所有者の税負担の増大という納税額増加の不利益 xR と土地購入を今期から来期に延期することによる土地購入者の税負担の増大という納税額増加の不利益 $x(P_1 - P_0)\{1 - 1/(1+i)^{T-1}\}$ は、土地売却時期を早める要因である。したがって、土地購入者の納税延期の利益 xP_0 が、土地所有者の税負担の増大という納税額増加の不利益 xR と土地購入者の税負担の増大という納税額増加の不利益 $x(P_1 - P_0)\{1 - 1/(1+i)^{T-1}\}$ を上回るならば、すなわち、

$$xP_0 > xR + x(P_1 - P_0)\{1 - 1/(1+i)^{T-1}\}$$

ならば、取得価格評価の土地保有税の導入は、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。

今期の土地購入者の取得価格（今期の地価） P_0 が、土地所有者の取得価格 R を上回る限り、すなわち、 $P_0 > R$ という想定の下では、土地購入者が1期間という短期の土地保有を考えて土地を購入しているならば、 $T=1$ であるから、(7)式より、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = xP_0 - xR = x(P_0 - R) > 0 \quad (7)'$$

となる。(7)'式より、土地購入者が1期間の土地保有を考えて土地を購入しているならば、取得価格評価の土地保有税の導入は、必ず、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持つことがわかる。取得価格評価の土地保有税の導入が土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持つのは、土地所有者の土地保有税負担は xR であるのに対して、土地購入者の土地保有税負担は xP_0 となるから、過去に地価が上昇し、キャピタル・ゲイン $(P_0 - R)$ が正である限り、 $\rho_0^H > \rho_0^A$ となるからである。

土地購入者が極めて長期の土地保有を考えて土地を購入している（土地を保有し続けることを考えて土地を購入している）ならば、 T は、無限大となるから、(7)式より、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = xP_0 - xR - x(P_1 - P_0) = x\{(P_0 - R) - (P_1 - P_0)\} \quad (7)''$$

となる。(7)''式より、土地購入者が極めて長期の土地保有を考えて土地を購入している（土地を保有し続けることを考えて土地を購入している）場合でも、過去のキャピタル・ゲイン $(P_0 - R)$ が今期から来期への予想地価上昇 $(P_1 - P_0)$ を上回る限り、すなわち、 $(P_0 - R) > (P_1 - P_0)$ である限り、取得価格評価の土地保有税の導入は、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持つ

ことがわかる。

(7)式, (7)'式および(7)''式からわかるように, 過去のキャピタル・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, 今期から来期への予想地価上昇 ($P_1 - P_0$) が高いことは, 土地売却時期を早める効果を持つ。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), 取得価格評価の土地保有税の導入が土地売却時期を遅らせる効果 (凍結効果) は小さくなる。

以上より, 岩田氏の提案する「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格の土地保有税との組み合わせは, 地価上昇を想定するかぎり, 土地売却を阻害する効果 (凍結効果) を持つ可能性が高いことがわかった。「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税率×取得価格の土地保有税との組み合わせが, 土地売却を阻害する効果 (凍結効果) は, 過去のキャピタル・ゲイン ($P_0 - R$) が大きいほど大きく, 今期から来期への予想地価上昇 ($P_1 - P_0$) が高いほど, 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) 小さい。

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 [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 [2002], 『土地と住宅の経済分析』清文社
 青野勝広 [2006], 「新土地譲渡所得税の死亡時課税」『都市住宅学』第54号, pp. 56-65
 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
 石島弘 [2003], 『課税標準の研究』信山社
 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・小林重敬・井福秀夫 [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
- 金子宏 [2006], 『租税法 第11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』No. 13, pp. 12-23
- 水野忠恒 [2005], 『租税法 第2版』有斐閣
- 佐藤和男 [2005], 『土地と課税』日本評論社
- 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ぬ』東洋経済新報社
- 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. 171-178
- 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. 411-424
- Yamazaki, F. [1996] “The Lock-In Effect of Capital Gains Taxation on Land Use”, *Journal of Urban Economics* 39(2), pp. 216-228