

時価評価の土地保有税と中立性

—— 転用費用が存在する場合 ——

青 野 勝 広

1. は じ め に

時価評価の土地保有税（土地固定資産税）は、土地利用に対して中立的であるといわれてきた。しかし、岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康[1993]が明らかにしたように、転用費用が存在する場合には、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）は、土地利用に対して中立的ではなく、土地開発を阻害する効果を持つ。小論は、岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康 [1993] とは異なる前提の下で、転用費用が存在する場合には、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）が土地開発を阻害する効果を持つことを示した上で、転用費用の土地開発を阻害する効果を除去する方策を示すことを目的としている。

以上の問題意識にしたがい、第2節では、転用費用が存在する場合に、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）が導入された下で、土地所有者は土地売却に対してどのような決定態度をとるか、また、土地購入者は土地購入に対してどのような決定態度をとるかについてのモデルを構築する。第3節では、市場均衡が達成されている下で、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入が、土地開発にどのような影響を与えるかを転用費用が存在する場合と転用費用が存在しない場合とに分けて考察する。本節の議論より、土地所有者と土地購入者の土地保有税率（土地固定資産税率）が等しく、かつ、土地所有者と土地購入者の割引率が等しいという想定の下では、転用費用が存在しない場合には、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入は、土地の売却時期

(転用時期)に対して中立的であり、土地保有税率(土地固定資産税率)の分だけ均衡地価を下落させることが明らかにされる。他方、転用費用が存在する場合には、時価評価の土地保有税の導入は、土地の売却時期を遅らせる効果(土地転用阻害効果)を持つことが明らかにされる。このような土地転用阻害効果(土地開発阻害効果)が生じるのは、転用費用が存在する場合の時価評価の土地保有税が、土地所有者に対しては今期の素地価格に課せられるが、土地購入者に対しては今期の転用費用を含む市場地価に課せられるからである。

第4節では、転用費用が存在する場合の時価評価の土地保有税(土地固定資産税)の導入が、土地転用阻害効果(土地開発阻害効果)を持たないようにするための方策について考察する。本節の議論より、土地購入者から毎期末に土地保有税率に各期の転用費用を乗じた額を控除し、さらに、土地を購入する場合に、土地を購入する期首にその期の転用費用を控除すれば、転用費用が存在する場合でも時価評価の土地保有税(土地固定資産税)の導入は、土地転用阻害効果(土地開発阻害効果)を持たず、土地の売却時期に対して中立的となることが明らかにされる。

2. 土地所有者と土地購入者の意思決定—転用費用が存在する場合

(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には、転用費用がかかり、かつ、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逓減する¹⁾。

以上の仮定の下で、まず、時価評価の土地保有税(土地固定資産税)が導入

1) 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。

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察しよう。住宅用土地として売却する場合の今期首の地価を P_0 、来期首の予想地価を P_1 とする。また、 ρ_0^A を土地所有者の今期の予想農業（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。さらに、今期の農業用土地から住宅用土地への転用費用を C_0 、来期の予想転用費用を C_1 、土地所有者の割引率を r とする。土地保有税率（土地固定資産税率）を x とし、土地保有税（土地固定資産税）は、期末に期首における農業用土地の素地価格で評価して課せられるものとする。

農業用土地の素地価格と転用費用との関係については、今期の農業用土地の素地価格を P_0^M とし、来期の農業用土地の予想素地価格を P_1^M とすれば、次の関係が成立するものと想定する。

$$P_0^M + C_0 = P_0, P_1^M + C_1 = P_1 \quad (1)$$

上式は、土地の転用については、超過利潤が得られず、その結果、住宅用土地として売却する場合の今期首の地価 P_0 は、今期の農業用土地の素地価格 P_0^M に今期の転用費用 C_0 を加えたものに等しく、来期首の予想地価 P_1 は、来期の農業用土地の予想素地価格 P_1^M に来期の予想転用費用 C_1 を加えたものに等しいことを示している²⁾

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、

$$\frac{1}{(1+r)} \{ \rho_0^A + P_1 - C_1 - x(P_0 - C_0) \} \quad (2)$$

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、

2) 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康 [1993] では、土地造成の長期費用を考えている。したがって、 c を長期平均転用費用とし、 P^M を素地価格、 P_S を住宅地の供給価格、 α を土地の総供給量に占める住宅量の割合とすれば、完全競争の下での長期均衡では、

$$P_S = c(\alpha) + P^M$$

が成立する。

$$(P_0 - C_0) \quad (3)$$

である。(2)式が(3)式を下回れば、土地所有者は今期に土地を売却し、(2)式が(3)式を上回れば、今期の土地売却を延期する。(2)式と(3)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。

(2)式と(3)式を等しくさせる地価が、転用費用が存在する下で土地保有税（土地固定資産税）が導入された場合の土地の供給価格である。(2)=(3)とおくと、次式をえる。

$$\rho_0^A + (P_1 - C_1) - x(P_0 - C_0) = (1+r)(P_0 - C_0) \quad (4)$$

(1)式を用いて(4)式を書き換えると、

$$\rho_0^A + P_1^M - P_0^M - xP_0^M = rP_0^M \quad (5)$$

をえる。

(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 、土地保有税率（土地固定資産税率）を y とする。ただし、土地保有税（土地固定資産税）については、期末に期首で評価した値（期首における時価評価）で課せられるものとする。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、

$$P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T} \quad (6)$$

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、

$$P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_t}{(1+i)^t} + \frac{P_T}{(1+i)^{T-1}} \quad (7)$$

をえる。(6)式に $(1+i)$ を掛けたものを(7)式から差し引くと、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 - yP_0 = iP_0 \quad (8)$$

をえる。(8)式を成立させる P_0 が⁸⁾、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）が導入された場合における土地購入者の新規土地需要価格である。

3. 土地保有税の中立性と転用阻害効果

(1) 中立的な土地保有税—転用費用が存在しない場合

市場均衡が達成されている下で、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入は、農業用土地から住宅用土地への転用に対してどのような効果を持つであろうか。市場均衡が達成されている下では、住宅用土地への土地購入者の新規土地需要価格と土地所有者の土地供給価格は等しくなる（需給均衡条件が成立する）。ここで、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る。

以上のように仮定すれば、(8)式を(5)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。

$$\rho_0^H - \rho_0^A = yP_0 - xP_0^M + iP_0 - rP_0^M - (P_1 - P_1^M) + (P_0 - P_0^M) \quad (9)$$

(9)式において、土地所有者への土地保有税率（土地固定資産税率） x と土地購入者への土地保有税率 y が等しく ($x=y$)、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 ($r=i$) と想定し、(1)式を考慮すれば、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = (x+r)C_0 - (C_1 - C_0) \quad (10)$$

をえる。(9)および(10)式から次のことが分かる。 $x=y$ 、かつ、 $r=i$ という想定のを

下で土地保有税が導入された場合に、転用費用が存在しないならば、 $\rho_0^H = \rho_0^A$ の時点で今期に土地を売却しても来期に土地売却を延期しても無差別となる。転用費用が存在するならば、限界生産性逓減という仮定の下で、今期に土地を売却しても来期に土地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、土地保有税が課せられない場合に比べて、限界生産性が低く、(帰属)地代の低い農業用土地が売却されないで使用されることになるから、土地保有税の導入は、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。

以上の理由は、次のように考えることができる。転用費用が存在しない場合に、土地保有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今期末に xP_0 の土地保有税額増加という納税延期の不利益を受ける。これは、売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、今期から来期に購入を延期することによって yP_0 の土地保有税額減少という納税延期の利益を得る。これは、購入時期を遅らせる要因である。したがって、 $x=y$ ならば、土地所有者の納税延期の不利益 xP_0 と土地購入者の納税延期の利益 yP_0 が相殺される結果、土地保有税の導入は、土地の売却時期に対して中立的となる。

$x=y$, かつ、 $r=i$ という想定の下で転用費用が存在しない場合の土地保有税の導入は、均衡地価にどのような影響を与えるであろうか。(8)において、 $\rho_0^H = \rho_0^A = \rho_0$ と置き、今期の(帰属)地代を ρ_0 、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、転用費用が存在しない場合に土地保有税が導入された下での均衡地価 P_0^E は、

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

となる。上式より、転用費用が存在しない場合の土地保有税の導入は、均衡地価を土地保有税率 x だけ下落させる。転用費用が存在しない場合の土地保有税の導入が、均衡地価を下落させる効果を持つのは、次の理由による。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今期末に xP_0 の土地保有税額増加という納税延期の不利益を受ける。これは、土地所有者が土地売却時期を早める要因であり、 xP_0 だけ今期の土地供給価格を下落させる。他方、土地購入者は、今期から来期に購入を延期することによって yP_0 の土地保有税額減少という納税延期の利益を得る。これは、土地購入者が土地購入時期を遅らせる要因であり、 yP_0 だけ今期の土地の新規需要価格を下落させる。したがって、 $x=y$ ならば、土地の供給価格の下落幅と土地の新規需要価格の下落幅が等しくなり、土地保有税率 x だけ均衡地価を下落させるのである。

以上より、 $x=y$ かつ、 $r=i$ という想定の下で、転用費用が存在しない場合の土地保有税の導入は、土地の売却時期（転用時期）に対して中立的であり、土地保有税率（土地固定資産税率） x だけ均衡地価を下落させることが分かった。

(2) 土地所有者と土地購入者の土地保有税率や割引率が異なる場合の非中立性

以上の議論は、土地所有者への土地保有税率（土地固定資産税率） x と土地購入者への土地保有税率 y が等しく ($x=y$)、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 ($r=i$) という想定の下で行われた。しかし、転用費用が存在しない場合でも、農業用土地への土地保有税率 x と住宅用土地への土地保有税率 y が異なる場合や土地所有者の割引率 r と土地購入者の割引率 i が異なる場合には、時価評価の土地保有税の導入は、土地の売却時期に対して中立的ではない。

まず、農業用土地への土地保有税率 x と住宅用土地への土地保有税率 y が異なる場合を考えよう。農業用土地への土地保有税率 x が住宅用土地への土地保有税率 y よりも低い場合には ($x < y$)、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 xP_0 の土地保有税額増加という納税延期の不利益を受ける。これは、売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、今期から来期に購入を延期することによって yP_0 の土地保有税額減少という納

税延期の利益を得る。これは、購入時期を遅らせる要因である。したがって、 $x < y$ ならば、土地所有者の納税延期の不利益 xP_0 が土地購入者の納税延期の利益 yP_0 を $(y-x)P_0$ だけ下回る結果、土地保有税の導入は、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つ。逆に、 $x > y$ ならば、土地所有者の納税延期の不利益 xP_0 が土地購入者の納税延期の利益 yP_0 を $(y-x)P_0$ だけ上回る結果、土地保有税の導入は、土地の売却時期を早める効果（転用促進効果）を持つ。

同様に、転用費用が存在しない場合でも、土地所有者の割引率 r と土地購入者の割引率が異なる場合には、時価評価の土地保有税の導入は、土地の売却時期に対して中立的ではない。土地所有者の割引率 r は、他の代替的資産の予想収益率（例えば、預け入れ利子率）であるが、土地購入者に自己資金がなく、土地購入資金を借入れなければならぬときには、土地購入者の割引率 i は、借入れ利子率となる。また、借入れ制約があるときには、土地購入者の割引率 i は、借入れ利子率よりも高くなる。土地所有者の割引率 r が土地購入者の割引率 i よりも低い場合には ($r < i$)、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 rP_0 だけの他の代替的資産の予想収益（利子収入）減少という土地売却延期の不利益を受ける。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末に iP_0 の借入れ利子の減少という土地購入延期の利益を得る。これは、土地購入時期を遅らせる要因である。したがって、 $r < i$ ならば、土地所有者の納税延期の不利益 rP_0 が土地購入者の土地購入延期の利益 iP_0 を下回る結果、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つ。逆に、 $r > i$ ならば、土地所有者の納税延期の不利益 rP_0 が土地購入者の土地購入延期の利益 iP_0 を上回る結果、土地の売却時期を早める効果（転用促進効果）を持つ。

(3) 転用費用が存在する場合の土地保有税や利子率の転用阻害効果

転用費用が存在する場合に、時価評価の土地保有税の導入は、土地の転用

(開発) にどのような影響を与えるであろうか。時価評価の土地保有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今期末に $xP_0^M = x(P_0 - C_0)$ の土地保有税額増加という納税延期の不利益を受ける。これは、売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、今期から来期に購入を延期することによって yP_0 の土地保有税額減少という納税延期の利益を得る。これは、購入時期を遅らせる要因である。したがって、 $x=y$ ならば、土地所有者の納税延期の不利益 $xP_0^M = x(P_0 - C_0)$ が土地購入者の納税延期の利益 yP_0 を xC_0 だけ下回る結果、土地保有税の導入は、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つ。このように、転用費用が存在する場合に、時価評価の土地保有税の導入が土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つのは、土地保有税は、土地所有者に対しては今期の農業用土地の素地価格 P_0^M に課せられるが、土地購入者に対しては、今期の転用費用を含む市場地価 P_0 に課せられるからである。

転用費用が存在する場合に、利子率は、土地の転用にどのような影響をあたえるであろうか。土地所有者は、今期首に P_0^M で土地を売却し、他の金融資産を購入すれば、今期末には、 $rP_0^M = r(P_0 - C_0)$ の利子収入が得られる。換言すれば、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 $rP_0^M = r(P_0 - C_0)$ の利子収入減少という土地売却延期の不利益を受ける。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、今期首に P_0 の土地を購入する代わりにその資金で他の金融資産を購入すれば、今期末には、 rP_0 の利子収入が得られる。換言すれば、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 rP_0 の利子収入増加という土地購入延期の利益を得る。これは、土地購入時期を遅らせる要因である。したがって、 $r=i$ ならば、土地所有者の納税延期の不利益 $rP_0^M = r(P_0 - C_0)$ が土地購入者の土地購入延期の利益 rP_0 を rC_0 だけ下回る結果、転用費用が存在する場合には、利子率は、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つ。

今期の転用費用 C_0 や来期の予想転用費用 C_1 は、土地の転用にどのような

影響を与えるであろうか。土地所有者が今期首に土地を売却すれば、転用費用 C_0 がかかるということは、土地売却を今期から来期に延期することによって転用費用 C_0 を節約できるという土地売却延期の利益を受けることを意味する。これは、土地売却時期を遅らせる要因である。他方、土地所有者が土地売却を今期から来期に延期し、来期首に土地を売却すれば、来期首に転用費用 C_1 がかかることが予想される。これは、土地売却延期の不利益であり、土地売却時期を早める要因である。したがって、今期の転用費用 C_0 が来期の予想転用費用 C_1 を上回るならば ($C_0 > C_1$)、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持ち、今期の転用費用 C_0 が来期の予想転用費用 C_1 を下回るならば ($C_0 < C_1$)、土地の売却時期を早める効果（転用促進効果）を持つ。今期の転用費用 C_0 と来期の予想転用費用 C_1 が等しいならば ($C_0 = C_1$)、土地の売却時期に対して中立的となる。

4. 転用阻害効果を排除する方策

前節の議論より、転用費用が存在する場合には、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）や利子率は、土地の売却を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つことが明らかになった。土地保有税や利子率の転用阻害効果を排除するためには、土地購入者から毎期末に土地保有税率に各期の転用費用を乗じた額 yC_t ($t = 0 \cdots t-1$) を控除し、さらに、今期首に土地を購入する場合には、今期首に今期の転用費用 C_0 、来期首に土地を購入する場合には、来期首に来期の転用費用 C_1 を控除すればよい。

これは、以下のように示すことができる。このような控除措置を取れば、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、

$$P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_t + yC_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T} + C_0 \quad (12)$$

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、

$$P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_t + yC_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^{T-1}} + C_1 \quad (13)$$

をえる。(12式に $(1+i)$ を掛けたものを(13式から差し引くと、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 - y(P_0 - C_0) = iP_0 + C_1 - (1+i)C_0 \quad (14)$$

をえる。(8式を成立させる P_0 が、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）から転用費用を控除した場合における土地購入者の新規土地需要価格である。

転用費用が存在する下で時価評価の土地保有税（土地固定資産税）が導入された場合の土地の供給価格は、次式で示される。

$$\rho_0^A + P_1^M - P_0^M - xP_0^M = rP_0^M \quad (5)$$

(14式を(5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。

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A = y(P_0 - C_0) - xP_0^M + iP_0 - rP_0^M \\ - (P_1 - P_1^M) + (P_0 - P_0^M) + C_1 - (1+i)C_0 \end{aligned} \quad (15)$$

(15式において、土地所有者への土地保有税率（土地固定資産税率） x と土地購入者への土地保有税率 y が等しく ($x = y$)、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 ($r = i$) と想定し、(1)式を考慮すれば、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = rC_0 - C_1 + C_0 + C_1 - C_0 - rC_0 = 0 \quad (16)$$

をえる。

(16式)からわかるように、土地購入者から毎期末に土地保有税率に各期の転用費用を乗じた額 yC_t ($t = 0 \cdots t-1$) を控除し、さらに、土地を購入する場合には、土地を購入する各期首にそれぞれの期の転用費用を控除すれば、転用費用が存在する場合でも時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入は、土地

の売却時期に対して中立的となる。

(15)および(16)式の意味について考えよう。まず、土地購入者から毎期末に yC_t ($t = 0 \cdots t-1$) を控除することの効果について考えよう。転用費用が存在する場合に、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入が土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つのは、土地保有税は、土地所有者に対しては今期の農業用土地の素地価格 P_0^M に課せられるが、土地購入者に対しては、今期の転用費用を含む市場地価 P_0 に課せられる結果、土地購入者の納税延期の利益 yP_0 が、土地所有者の納税延期の不利益 xP_0^M を yC_0 だけ上回るからである。したがって、土地購入者から毎期末に土地保有税率に各期の転用費用を乗じた額 yC_t ($t = 0 \cdots t-1$) を控除すれば、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延期の利益は、 $yP_0 - yC_0 = yP_0^M$ となり、今期から来期に土地売却を延期することによる土地所有者の納税延期の不利益 xP_0^M に等しくなる。その結果、転用費用が存在する場合に、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入が土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を排除することができる。

次に、土地購入者に対して土地を購入する各期首にそれぞれの期の転用費用を控除することの効果と利子率 r が土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）への影響と今期の転用費用 C_0 と来期の予想転用費用 C_1 の相異が土地の売却時期に及ぼす影響とに分けて考えよう。転用費用が存在する場合に、利子率 r が土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つのは、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 $rP_0^M = r(P_0 - C_0)$ の利子収入減少という土地売却延期の不利益を受けるのに対して、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今期末に rP_0 の利子収入増加という土地購入延期の利益を得る結果、土地購入者の土地購入延期の利益が土地所有者の土地売却延期の不利益を rC_0 だけ上回るからである。したがって、土地購入者に対して土地を購入する各期首にそれぞれの期の転用費用を控除すれば、転用費用が存在する場合に、利子率 r が土地の売

却時期に及ぼす効果については、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土地購入延期の利益は、 $rP_0 - rC_0 = rP_0^M$ となり、今期から来期に土地売却を延期することによる土地所有者の土地売却延期の不利益 rP_0^M に等しくなる。その結果、転用費用が存在する場合に、利子率 r が土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を排除することができる。

今期の転用費用 C_0 と来期の予想転用費用 C_1 の相違が土地の売却時期に及ぼす効果については、今期の転用費用 C_0 が来期の予想転用費用 C_1 を上回るならば ($C_0 > C_1$)、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持ち、今期の転用費用 C_0 が来期の予想転用費用 C_1 を下回るならば ($C_0 < C_1$)、土地の売却時期を早める効果（転用促進効果）を持つのは、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転用費用 C_0 を節約できるという土地売却延期の利益を受けるのに対して、土地売却を今期から来期に延期し、来期首に土地を売却すれば、来期首に転用費用 C_1 がかかるという土地売却延期の不利益をこうむることが予想されるからである。土地購入者に対して土地を購入する期首にその期の転用費用を控除すれば、土地購入者が土地購入を今期から来期に延期することによって転用費用 C_0 の控除を失うという土地購入延期の不利益（機会費用）をこうむるのに対して、土地購入を今期から来期に延期し、来期首に土地を購入すれば、来期首に転用費用 C_1 の控除が受けられるという土地購入延期の利益が得られることが予想される。したがって、今期の転用費用 C_0 が来期の予想転用費用 C_1 を上回るならば ($C_0 > C_1$)、土地の売却時期を早める効果（転用促進効果）を持ち、今期の転用費用 C_0 が来期の予想転用費用 C_1 を下回るならば ($C_0 < C_1$)、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つ。その結果、土地購入者に対する各期首における転用費用の控除は、転用費用の控除がない場合に各期首における転用費用の相違が土地の売却時期に及ぼす効果を相殺するのである。

以上より、転用費用が存在する場合には、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入は、土地の売却時期を遅らせる効果（転用阻害効果）を持つが、

土地購入者から毎期末に土地保有税率に各期の転用費用を乗じた額を控除し、さらに、土地を購入する場合に、土地を購入する期首にその期の転用費用を控除すれば、転用費用が存在する場合でも時価評価の土地保有税（土地固定資産税）の導入は、転用阻害効果を排除し、土地の売却時期に対して中立的となることが分かった。

（本稿は、平成18年度松山大学総合研究所特別研究助成の成果の一部である。）

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・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
 金子宏 [2006]『租税法 第十一版』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