

# 法人への「含み益利子税付き譲渡所得税」の検討 —— 5年以内の法人土地保有についての含み益利子税免除の提案 ——

青 野 勝 広

## 1. 「含み益利子税付き譲渡所得税」の問題点と提案の趣旨

### 1.1. 「含み益利子税付き譲渡所得税」の問題点

青野 [2006] で述べたように、岩田・八田 [2003] の提案する個人の不動産（土地）に対する『譲渡所得税の死亡時課税』より、青野 [2006] の提案する「新土地譲渡所得税の死亡時課税」の方が公平性・中立性という観点から優れていると思われる。しかし、法人は個人のように死亡することはないから、法人に対して死亡時課税は採用できない。法人に対しては、含み益利子税付き譲渡所得税を採用すべきである。すでに明らかにされているように、「含み益利子税付き譲渡所得税」は、地価下落が予想されない限り、土地売却に対して中立的であり、凍結効果を生じさせない。しかし、「含み益利子税付き譲渡所得税」を実施する場合の問題点として、次の点が指摘できる。

- ①未実現キャピタル・ゲイン（含み益）を評価することが困難である。
- ②土地固定資産税と比較しても評価の困難性と評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なる結果、土地の時価にくらべて取得価格が低いような長期の土地保有でないと適用が困難である。
- ③土地の保有期間が短く、含み益が多い時期には1期間毎の含み益の増加率が大きい結果、含み益利子税の負担が急増する。また、土地の保有期間が短く、地価の変動が激しい場合には、含み益を評価することの困難性と評価の相違によって納税者のこうむる利害得失の差が一層大きい。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（土地固定資産税）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。

### 1.2. 5年以内の法人土地保有についての含み益利子税免除の提案とその理由

「含み益利子税付き譲渡所得税」を導入する場合に生じる上述の問題点を考慮して、法人に対して「含み益利子税付き譲渡所得税」を課す場合には、現行の固定資産税制における3年ごとの評価換え制度を利用することに加えて、5年以内の土地保有については、含み益利子税を免除することを提案する。その第一の理由は、これによって、事業が軌道に乗るまでの企業の税負担を軽減すると共に、土地の保有期間が短く、地価の変動が激しい場合に、未実現キャピタル・ゲイン（含み益）を評価することの困難性と評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なるという問題点を緩和することができるからである。5年以内という土地保有期間については、現行の長期・短期の譲渡所得の区別に対応している。

5年を超える土地保有について含み益利子税を課すことは、事実上、長期土地譲渡所得についての平準化措置を廃止することを意味する。長期譲渡所得について平準化措置（averaging system）が採用されている理由は、金子〔2006〕によると、「譲渡所得は、長期間にわたって徐々に累積してきたキャピタル・ゲインが資産の譲渡によって一挙に実現するものであるため、高い累積税率の適用を緩和する必要があるとの考慮から」（227頁）であるとされている。しかし、長期譲渡所得についての平準化措置は、凍結効果を生じさせる。土地のキャピタル・ゲイン（値上がり益）は、公共投資等の外的要因に基づくものであり、その意味で不労所得である。公共投資の成果の還元・公共投資のための財源確保という観点からも、凍結効果を見做してまで土地の長期譲渡所得についての平準化措置を採用する根拠はない。

第二の理由は、不動産鑑定評価方法との関連である。今後、法人の所有する事業用土地の鑑定は、DCF法が中心になっていくと考えられる。ある土地の

地価は、その土地からの将来収益の現在価値として求められる。当該土地からの将来収益を求めるとき、現実的には、周辺における類似の土地からの収益実績と共に、当該土地からの収益実績を参考にせざるを得ないであろう。当該土地からの収益実績を参考にするためには、一定期間の事業実績が必要であり、その期間は、最低3年～5年は必要とすると考えられる。

ところで、購入後5年以内の法人土地保有について含み益利子税を免除するという提案が、現実的な提案として受け入れられるためには、法人に対して土地購入後一定期間の含み益利子税を免除する措置が土地売却に対してどのような影響を与えるかという問題、すなわち、このような課税方法の中立性の問題が検討されねばならない。

以下の第2節においては、土地所有者と土地購入者が共に法人であり、かつ、土地所有者が長期間（ $m$ 年間を超える期間）にわたって土地を保有をしている結果、土地所有者に対しては、含み益利子税の免除措置が適用されず、土地購入者に対してのみ土地購入の $m+1$ 年後に含み益利子税が課せられる場合と土地所有者が短期間（ $m$ 年以内）の土地保有であり、その結果、土地所有者にも $m+1$ 年後に含み益利子税が課せられる場合とを想定する。その上で、土地所有者と土地購入者の決定について簡単なモデルを用いて考察する。

第3節では、課税が土地売却に及ぼす効果（凍結効果）の分析を行う。まず、地価上昇が予想される下で、土地所有者と土地購入者が共に法人であり、土地所有者が長期間（ $m$ 年間を超える期間）土地を保有をしている結果、土地購入者に対してのみ土地購入の $m+1$ 年後に含み益利子税が課せられる場合と土地所有者は $m$ 年間以内の土地保有であり、その結果、土地所有者に対しても土地購入者に対しても $m+1$ 年後に含み益利子税が課せられる場合とにおいて、「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入が、土地売却に対してどのような効果を持つかを考察する。次に、土地所有者は個人であるが、土地購入者は法人であり、個人の土地所有者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用され、法人の土地購入者には、土地

購入後の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合の凍結効果を分析する。さらに、個人の土地所有者には、 $\theta_T - \alpha$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者には、土地購入の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合の凍結効果を分析する。

## 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、土地所有者の土地と土地購入者の土地の2種類だけであり、異なる用途に使用される。また、土地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、土地全体の面積は、一定であり、土地を異なる2種類の用途に使用する場合におけるそれぞれの土地の限界生産性は、それぞれの土地の面積が増加するにしたがって逓減する<sup>1)</sup>。この仮定で重要なことは、土地は異なる用途に使用され、一方の用途から他方の用途への転用は、売却を通じて行われるということである。したがって、業務用土地から業務用土地への転用であってもそれが異なる用途の業務用土地への転用であれば、ここでの仮定は充たされる。

以上の仮定の下で、まず、「含み益利子税付き譲渡所得税」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。土地所有者は、長期間 ( $m+1$  年以上) 土地を保有しているものとする。したがって、土地所有者には、含み益利子税の免除措置は適用されないものとする。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。また、 $\rho_0^A$  を土地所有者の今期の予想(帰属)地代とする。ただし、 $\rho_0^A$  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  $\theta$  とし、土地所有者の割引率を  $r$  とする。

1) これらの仮定の意味については、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] を参照。

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、

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

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」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、次式を得る。

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

土地所有者が購入後短期間 ( $m$  年以内) に土地を売却する場合には、含み益利子税  $r(P_0 - R)$  は免除されるから、短期間 ( $m$  年以内) の保有で土地を売却する場合の土地の供給価格は、(3)より、

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

となる。

## 2.2. 土地購入者の決定

次に、土地購入の  $m+1$  年後に含み益利子税が課せられる場合における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 ( $T$  年間) 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  $\rho_t^H$  とする。ただし、 $\rho_t^H$  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、

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

を得る。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、

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

を得る。(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、

$$\begin{aligned} \rho_0^H + P_1 - P_0 &= iP_0 + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \frac{r\theta (P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \sum_{t=m+1}^{T-1} \frac{r\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \\ &= iP_0 + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \frac{r\theta (P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^m} \\ &\quad - \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \end{aligned} \quad (6)$$

を得る。(6)式を成立させる  $P_0$  が、土地購入後の  $m+1$  年後に含み益利子税が課せられる場合に、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

#### 3.1. 土地所有者と土地購入者が共に法人であり、土地購入者に対して $m+1$ 年後に含み益利子税が課せられる場合

地価上昇が予想される下で、土地所有者に対しては含み益利子税が課せられ、すなわち、土地所有者は、 $m+1$  年以上にわたって土地を保有し、土地購入者に対してのみ土地購入の  $m+1$  年後に含み益利子税が課せられる場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入が、土地売却に対してどのような効果を持つかを考えよう。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、次式で示することができる。

$$\begin{aligned}
 \rho_0^H - \rho_0^A &= r\theta(P_0 - R) - \theta(P_1 - P_0) - r\theta(P_0 - R) + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \\
 &\quad + \frac{r\theta(P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \sum_{t=m+1}^{T-1} \frac{r\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \\
 &= r\theta(P_0 - R) - \theta(P_1 - P_0) - r\theta(P_0 - R) + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \\
 &\quad + \frac{r\theta(P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \\
 &= \frac{r\theta(P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - \theta(P_1 - P_0) \tag{7}
 \end{aligned}$$

(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、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。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、 $T$  期後に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、 $m+1$  期後から毎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、今期から来期への地価上昇  $(P_1 - P_0)$  に対する含み益利子税  $\sum_{t=m+1}^{T-1} r\theta(P_1 - P_0)/(1+i)^t = \theta(P_1 - P_0)/(1+i)^m - \theta(P_1 - P_0)/(1+i)^{T-1}$  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）。さらに、今期に土地を購入していれば、 $m+1$  期後に支払わなければならないと考えられる今期から  $m$  期までの地価上昇分  $(P_m - P_0)$  に対する含み益利子税  $r\theta(P_m - P_0)/(1+i)^m$  の納税額減少の利益を得ることができる。これらは、土地売却時期を遅らせる要因である。他方、土地所有者が土地売却を今期から来期に延期することは、土地所有者に対して今期末に含み益利子税  $r\theta(P_0 - R)$  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。

土地購入者に対して購入の2年後から「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入される場合には、(7)式において、 $m = 1$  とおけば、

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= \frac{r\theta(P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - \theta(P_1 - P_0) \\ &= \frac{r\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)} + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)} - \theta(P_1 - P_0) \\ &= 0 \end{aligned}$$

が成立することから明らかなように、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、「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（ $r = i$  を仮定）。しかし、土地購入の  $m+1$  年後（ $m > 1$ ）に含み益利子税が課せられる場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、必ずしも土地売却に対して中立的ではない。今、土地購入者の割引率  $i$  と予想地価上昇率  $q$  を一定とし、土地購入者の割引率  $i$  が予想地価上昇率  $q$  よりも高い（ $i > q$ ）と想定しよう。このような想定の下では、(7)式より



分かるように、含み益利子税を免除される期間  $m$  が長くなるほど(7)式の値は小さくなる。これは、企業が、今期から来期に土地購入を延期することによって  $m+1$  期後に支払わずに済んだ今期から  $m$  期までの地価上昇分  $(P_m - P_0)$  に対する含み益利子税  $r\theta(P_m - P_0)/(1+i)^m$  と企業が今期から来期に土地購入を延期することによって節約できると考えられる譲渡所得税  $\theta(P_1 - P_0)/(1+i)^m$  の現在価値の和  $\{r\theta(P_m - P_0)/(1+i)^m + \theta(P_1 - P_0)/(1+i)^m\}$  が小さくなり、(7)式がマイナスとなるからである。 $r=i$  と想定すれば、 $m=1$  のとき、(7)式がゼロとなることを考慮すれば、地価上昇が予想され、土地購入者の割引率  $i$  が予想地価上昇率  $q$  よりも高い ( $i > q$ ) という想定下では、 $m > 1$  のときには、土地所有者が、 $m+1$  年以上にわたって土地を保有していると想定する限り、土地購入後の  $m+1$  年後に含み益利子税が課せられる場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、土地売却を促進する効果を持つと言える。

極端な場合として、土地所有者にのみ「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入され、土地購入者には従来通りの譲渡所得税が課せられる場合には、 $T > 1$  である限り、(7)式より、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = r\theta(P_0 - R) - \theta(P_1 - P_0) - r\theta(P_0 - R) + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} < 0 \text{ (if } T > 1)$$

が成立する。上式より、土地購入者が多期間の土地保有を考えて土地を購入する限り ( $T > 1$  である限り)、 $\rho_0^H - \rho_0^A < 0$  が成立する。したがって、土地所有者に対する「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入と土地購入者に対する  $\theta$  の税率の譲渡所得税は、土地売却を促進する効果を持つ。

土地所有者が購入後短期間 ( $m$  年以内) に土地を売却する場合には、土地所有者は含み益利子税  $r(P_0 - R)$  を支払わなくてもよいから、(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。

$$\begin{aligned}
 \rho_0^H - \rho_0^A &= r\theta (P_0 - R) - \theta (P_1 - P_0) + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \frac{r\theta (P_m - P_0)}{(1+i)^m} \\
 &\quad + \sum_{t=m+1}^{T-1} \frac{r\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \\
 &= r\theta (P_0 - R) + \frac{r\theta (P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - \theta (P_1 - P_0) \quad (7')
 \end{aligned}$$

(7') 式を(7)式と比較すると、土地所有者が購入後短期間 ( $m$  年以内) に土地を売却する場合には、土地所有者は今期末に含み益利子税  $r(P_0 - R)$  を支払わなくてもよいから、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。したがって、土地所有者に対して含み益利子税が課せられる(7)式の場合に比して(7') 式は、含み益利子税  $r\theta (P_0 - R)$  の納税延期の利益の分だけ土地売却を阻害する効果を持つ。その結果、過去の地価上昇幅 ( $P_0 - R$ ) が大きく、予想地価の上昇 ( $P_1 - P_0$ ) が小さい場合には、(7') 式において  $\rho_0^H - \rho_0^A > 0$  が成立し、土地購入後の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税を適用する制度は、土地売却を阻害する可能性がある。しかし、この場合にも、土地所有者が土地を保有し続ければ、やがて購入後  $m+1$  年を経過し、土地所有者に対して含み益利子税が課せられるから、(7) 式が成立し、土地売却を促進する効果を持つようになる。

以上より、地価上昇が予想され、土地購入者の割引率  $i$  が予想地価上昇率  $q$  よりも高い ( $i > q$ ) という想定下で、土地所有者と土地購入者が共に法人であり、土地購入者に対してのみ  $m$  年間 ( $m > 1$ ) の含み益利子税が免除される場合には、概して言えば、「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、土地売却を促進する効果を持つと言える。そして、土地所有者が  $m+1$  年以上にわたり土地を保有していると想定する限り、土地売却促進効果は、土地購入者が含み益利子税を免除される期間  $m$  が長いほど大きい ((7)式参照)。このような土地売却促進効果は、企業の土地購入に対して  $m$  年間の含み益利子税が免除される場合には、企業の土地購入延期の利益が減少することによって生じるのである。

### 3.2. 個人の土地所有者に「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用され、法人の土地購入者に $m+1$ 年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合

個人の土地所有者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用され、法人の土地購入者には、土地購入後の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合を考えよう。

個人の土地所有者に対して「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用される場合に、個人の土地所有者にとって今期と来期の土地売却が無差別となる条件を示す式は、

$$\rho_0^A + (P_1 - P_0) - \frac{\theta_T (P_1 - P_0)}{(1+r)^{T-1}} = rP_0 \quad (8)$$

となる。ここで、 $\theta_T$  は、 $T$  期後を基準にして死亡時に課税される譲渡所得税率である<sup>2)</sup>。

$i=r$  という想定の下で、(8)式を法人の土地購入者にとって今期と来期の土地購入が無差別となる条件を示す(6)式に代入すると、

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \frac{r\theta (P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \\ &\quad - \frac{\theta_T (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \\ &= \frac{r\theta (P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - (1+r)\theta (P_1 - P_0) \end{aligned} \quad (9)$$

を得る。(9)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、個人の土地所有者に「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が導入されたならば、 $\theta_T$  の譲渡所得税は、 $T$  期後を基準にして死亡時に課税されるから、 $S$  期後に死亡すると予想している個人

2) (8)式の導出については、青野 [2006] を参照。

の土地所有者は、今期から来期への売却延期により  $\theta_T(1+r)^{S-T}(P_1-P_0)/(1+r)^{S-1} = \theta_T(P_1-P_0)/(1+r)^{T-1} = (1+r)\theta(P_1-P_0)$  の納税額増加という納税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、法人の土地購入者は、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、 $T$  期後に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を得ることができる。また、 $m+1$  期後から毎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、今期から来期への地価上昇分  $(P_1-P_0)$  に対する含み益利子税  $\sum_{i=m+1}^{T-1} r\theta(P_1-P_0)/(1+i)^i = \theta(P_1-P_0)/(1+i)^m - \theta(P_1-P_0)/(1+i)^{T-1}$  の納税額減少の利益を得ることができる。さらに、今期に土地を購入していれば、 $m+1$  期後に支払わなければならないと考えられる含み益利子税  $r\theta(P_m-P_0)/(1+i)^m$  の納税額減少の利益を得ることができる。これらは、土地売却時期を遅らせる要因である。したがって、土地所有者の納税延期の不利益  $(1+r)\theta(P_1-P_0)$  が土地購入者の納税額減少の利益  $\{r\theta(P_m-P_0)/(1+i)^m + \theta(P_1-P_0)/(1+i)^m\}$  を上回れば、(9)式はマイナスとなって、土地売却時期を促進する効果を持つ。

(9)式から分かるように、地価上昇が予想され、かつ、土地購入者の割引率  $i$  が予想地価上昇率  $q$  よりも高い ( $i > q$ ) と想定すれば、(9)式はマイナスとなるから、個人の土地所有者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」(「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」)が適用され、法人の土地購入者には、土地購入後の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合の法人への「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、土地売却を促進する効果を持つ。そして、その効果は、含み益利子税を免除する期間  $m$  が長いほど大きい。

また、(9)式と(7)式を比較すれば明らかなように、個人の土地所有者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」(「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」)が適用され、法人の土地購入者には、土地購入後の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合の土地売却促進効果は、土地所有者と土地購

入者が共に法人であり，土地購入者に対して  $m+1$  年後に含み益利子税が課せられる場合の土地売却促進効果よりも大きい。

### 3.3. 個人の土地所有者に $\theta_T - \alpha$ の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され，法人の土地購入者に $m+1$ 年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合

「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）の導入から  $T$  期が経過し，土地売却時点から  $J$  年以内に死亡した個人の土地所有者には， $\theta_T - \alpha$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され，法人の土地購入者には，土地購入の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合を考えよう。 $\theta_T - \alpha$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合には，個人の土地所有者が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，

$$\rho_0^A + (P_1 - P_0) - \frac{(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} = rP_0 \quad (10)$$

となる。ここで， $S$  は，土地所有者の予想死亡時期である<sup>3)</sup>

(10)式を(6)式に代入すると，

$$\rho_0^H - \rho_0^A = \frac{r\theta(P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - \frac{(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} \quad (11)$$

を得る。(11)式より，土地売却時点から  $J$  年以内に死亡した個人の土地所有者に対して  $\theta_T - \alpha$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され，法人の土地購入者には，土地購入の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合には，上述のような個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は，土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つ場合もあれば，土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つ場合

3)  $\alpha$  % と  $J$  年の関係や  $\theta_T$  と  $T$  の設定については，青野 [2006] を参照。

もあると言える。土地所有者の予想死亡時期（ $S$ 期）が遅く、土地所有者が売却時点から $J$ 年を超えて死亡すると予想するときには、 $\theta_T$ の税率で課税されるが、 $J$ 年を超えて予想死亡時期が遅くなるほど、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納税額増加分の現在価値  $\theta_T(P_1 - P_0)/(1+r)^{S-1}$  は小さくなる。他方、法人の土地購入者に対して購入後 $m$ 年間の含み益利子税を免除することは、法人の土地購入者に対して納税額の減少という利益を与えることを意味する。したがって、法人の土地購入者に対して含み益利子税を免除する期間 $m$ に比べて、個人の土地所有者の予想死亡時期（ $S$ 期）が遅いときには、 $r\theta(P_m - P_0)/(1+i)^m + \theta(P_1 - P_0)/(1+i)^m > \theta_T(P_1 - P_0)/(1+r)^{S-1}$  となって凍結効果が生じる可能性がある。土地所有者の予想死亡時期（ $S$ 期）が $J$ 年を越えて $J < S$ となっても、ただちに凍結効果が生じるわけではなく、一定期間内においては、凍結効果が生じない。土地所有者の予想死亡時期（ $S$ 期）が早く、 $J \geq S$ のときには、土地購入者の割引率 $i$ が予想地価上昇率 $q$ よりも高い（ $i > q$ ）という想定の下では、 $\theta_T - \alpha$ の税率で課税されても、 $r\theta(P_m - P_0)/(1+i)^m + \theta(P_1 - P_0)/(1+i)^m < (\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)/(1+r)^{S-1}$  となるから、逆凍結効果が生じる。

(11)式から分かるように、地価上昇が予想され、かつ、土地購入者の割引率 $i$ が予想地価上昇率 $q$ よりも高い（ $i > q$ ）と想定すれば、法人の土地購入者に対して含み益利子税を免除する期間 $m$ が大きいほど、(11)式の値は小さくなるから、個人の土地所有者には、 $\theta_T - \alpha$ の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者には、購入の $m+1$ 年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合の法人への「含み益利子税付き譲渡所得税」の導入は、法人の土地購入者に対して納税額の減少という利益を与え、凍結効果が生じる可能性を小さくする。そして、その効果は、含み益利子税を免除する期間 $m$ が長いほど大きい。

ところで、(11)は、 $i > q > 0$ 、かつ、 $i = r$ という想定の下では、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = P_0 \left[ \frac{r\theta \{(1+q)^m - 1\} + q\theta}{(1+i)^m} - \frac{q(\theta_T - \alpha)}{(1+r)^{S-1}} \right] \quad (11)'$$

となる。上式において、 $(\theta_T - \alpha) = \theta(1+r)^J$  とおけば、 $m = 1$  の場合には、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = q\theta P_0 \left[ 1 - \frac{(1+r)^J}{(1+r)^{S-1}} \right] \quad (11)''$$

となる。上式より、法人の土地購入者に対して購入の2年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合において、 $(1+r)^J > (1+r)^{S-1}$  すなわち、土地所有者が土地を売却した時点で予想する死亡時期（予想死亡時期  $S$ ）が早く、 $J \geq S$  ならば、 $\theta_T - \alpha$  の税率が適用されるが、 $\rho_0^H - \rho_0^A < 0$  となって、土地売却促進効果（逆凍結）効果を持つ。 $J < S$  となると、 $\theta_T$  の税率が適用されるが、 $\theta_T = \theta(1+r)^T$  より、 $T \geq S$  ならば、 $\rho_0^H - \rho_0^A < 0$  となって、土地売却促進効果（逆凍結）効果を持つ。 $T+1 = S$  ならば、 $\rho_0^H - \rho_0^A = 0$  となって、土地売却について中立的、 $T+1 < S$  ならば、 $\rho_0^H - \rho_0^A > 0$  となって、土地売却阻害効果（凍結）効果を持つ。

$T$ 、 $J$  および  $S$  について具体的なイメージを得るために、現行税率  $\theta = 20\%$ 、 $T$  年後の名目税率  $\theta_T = 35(40)\%$ 、 $\alpha = 5\%$ 、 $r = 2.5\%$  に設定すると、 $T \approx 23(28)$  年、 $J \approx 16(23)$  年となる<sup>4)</sup> すなわち、割引率  $2.5\%$  の下で、土地売却時点から  $16(23)$  年以内に死亡した個人の土地所有者には、 $35(40)\% - 5\% = 30(35)\%$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者には、購入2年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合には、個人の土地所有者が売却後  $16(23)$  年以前に死亡すると予想して土地売却を決定するならば、土地売却促進効果（逆凍結効果）を持つ。個人の土地所有者が  $17(24)$  年～ $23(28)$  年に死亡すると予想して土地売却を決定するならば、 $35(40)\%$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用されることを予想するから、個人の土地所有者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人に対する含み益利子税付

4)  $T$  や  $J$  の求め方については、青野 [2006] を参照。

き譲渡所得税の併用は、土地売却促進効果（逆凍結効果）を持つ。23(28)年を超えて死亡すると予想して土地売却を決定するならば、土地売却阻害効果（凍結効果）を持つ。(11)および(11)'式から分かるように、現行税率 $\theta$ に比して $T$ 年後の名目税率 $\theta_T$ が高いほど、含み益利子税を免除する期間 $m$ が長くなるほど個人の土地所有者の予想死亡時期が遅くなっても土地売却阻害効果（凍結効果）を持つ可能性は小さくなる。

表1  $\theta_T - \alpha$  の死亡時課税と購入2年後の含み益利子税の効果

所有者の予想死亡時期 (S年)	適用税率	土地売却への効果
16(23)年以内	$\theta_T - \alpha = 30(35)\%$	売却促進 (逆凍結効果)
17(24)年~23(28)年	$\theta_T = 35(40)\%$	売却促進 (逆凍結効果)
23(28)年以後	$\theta_T = 35(40)\%$	売却阻害 (凍結効果)

注) 現行税率 $\theta = 20\%$ 、 $T$ 年後の名目税率 $\theta_T = 35(40)\%$ 、 $\alpha = 5\%$ 、 $r = 2.5\%$ と設定して、 $T = 23(28)$ 年、 $J = 16(23)$ 年を算出。

岩田・八田 [2003] の提案するように、個人の土地所有者に対しては、 $\theta$ の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用されるが、法人の土地購入者には、土地購入の1年後ではなく、 $m+1$ 年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合を考えよう。この場合には、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、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = \frac{r\theta(P_m - P_0)}{(1+i)^m} + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^m} - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} \quad (12)$$

となる。

(11)式と(12)式において、 $\theta_T - \alpha > \theta$ となるように $\alpha$ を設定しているから、(11)式と(12)式を比較すれば明らかなように、個人の土地所有者に対して $\theta_T - \alpha$ の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者には、土地購入後の $m+1$ 年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合と個人の土地所有者に対して $\theta$ の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者には、土地購入後の $m+1$ 年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合とを比較すると、法人の土地購入者に対して含み益利子税を免除す



る期間  $m$  に比べて、個人の土地所有者の予想死亡時期（ $S$  期）が遅く、凍結効果が生じる場合でも、個人の土地所有者に対して  $\theta_T - \alpha$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合の方が、 $\theta$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合よりも、その凍結効果は小さいと言える。

また、個人の土地所有者に対しては、 $\theta$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用されるが、法人の土地購入者には、土地購入の1年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合に、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、(12)において、 $m = 0$  とおけば明らかなように、土地所有者の売却後の予想死亡時期（ $S$  期）が1年を超えており、地価上昇が予想される限り、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = \theta (P_1 - P_0) - \frac{\theta (P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} > 0 \quad (13)$$

となる。

(13)式より、個人の土地所有者に対しては、「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者に対しては、購入の1年後に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合には、地価上昇が予想される限り、必ず、凍結効果が生じる。しかし、(13)式と(12)式を比較すれば明らかなように、法人の土地購入者に対して、購入の  $m+1$  年後に含み益利子税付き譲渡所得税を適用する措置をとれば、 $m > 1$  である限り、このような措置は、凍結効果を小さくし、凍結効果が生じる可能性を小さくする。そして、その効果は、含み益利子税を免除する期間  $m$  が長いほど大きい。

#### 4. 結びに代えて

小論で分析した土地譲渡所得税が土地売却時期に与える効果を表示すると、表2のように示せる。

小論の分析結果より、概して言えば、法人の土地購入者に対して購入の  $m+1$  年後 ( $m > 1$ ) から含み益利子税付き譲渡所得税を課す課税方法は、購入

表2 譲渡所得税の効果

土地所有者への税	土地購入者への税	土地売却への効果
法人への1年後の含み益利子税	法人への $m+1$ 年後の含み益利子税	売却促進（逆凍結効果）
個人への $\theta_T$ の売却時中立的死亡時課税	法人への $m+1$ 年後の含み益利子税	売却促進（逆凍結効果）
個人への $\theta_T - \alpha$ の死亡時課税	法人への $m+1$ 年後の含み益利子税	売却促進（逆凍結効果） または売却阻害（凍結効果）
個人への $\theta$ の死亡時課税	法人への1年後の含み益利子税	売却阻害（凍結効果）

の1年後から含み益利子税付き譲渡所得税を課す課税方法に比べて、法人の土地購入者に対して有利に作用し、法人の土地購入を促進する効果を持つ。その結果、法人・個人の土地所有者の土地売却行動と法人の土地購入者の土地購入行動を通じて土地売却を促進する効果を持つと言える。第3節（Ⅲ）で述べたように、岩田・八田〔2003〕の提案するような個人の土地所有者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、必ず土地売却阻害（凍結効果）を生じさせるが、個人の土地所有者に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者に対する購入 $m+1$ 年後からの含み益利子税付き譲渡所得税を併用し、 $T$ 期の譲渡所得税率 $\theta_T$ と売却後 $J$ 年以内に死亡した土地所有者に対する減税率 $\alpha$ を適切にとれば、凍結効果が生じる可能性を小さくすることができる。ただし、このような課税の中立性の問題とは別に、法人の土地購入者に対してのみ長期間にわたって含み益利子税を免除することは、含み益利子税の免除措置を受けない個人の土地所有者や土地購入者および法人の土地所有者との間における公平性の問題を生じさせる。したがって、これらを考慮すれば、法人の土地購入者に対して極めて長期間にわたる含み益利子税の免除措置を設けることは、望ましくないと考える。

他方、含み益利子税付き譲渡所得税を実施する場合の評価の困難性や実施可

能性、個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」に比べて、法人への含み益利子税を購入の1年後から毎年徴収することによって生じる流動性の問題を考慮すれば、法人の土地購入者に対して購入の1年後から含み益利子税付き譲渡所得税を課す課税方法は、現実的ではないとも言える。

以上より、一つの現実的な提案として、企業が軌道に乗るまでの期間や現行の長期・短期の譲渡所得の区別を考慮して、法人の土地購入者に対して土地購入後5年を超える土地保有 ( $m = 5$ ) に含み益利子税付き譲渡所得税を課し、個人の土地所有者に対して「新譲渡所得税の死亡時課税」を課すような課税方法を提案する。

(本稿は、2007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 [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
- 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
- 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 [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』 No13, 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ない』 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

Akerlof, G. [1970] "The Market for Lemons : Qualitative Uncertainty and the Market Mechanism, Quarterly Journal of Economics 84, 488-500.

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 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.