

土地保有税と土地利用

青 野 勝 広

はじめに

「土地保有税は土地利用に対して中立的である」と言われる。確かに、(1)土地が時価で評価され、(2)土地所有者と土地購入者の地価についての予想が等しく、(3)土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しく、かつ、(4)土地所有者への土地保有税率と土地購入者への土地保有税率が等しいと想定した場合には、土地保有税は土地利用に対して中立的であることが証明できる。しかし、現実には、(1)~(4)の条件は常に満たされるとは限らず、したがって、「土地保有税は土地利用に対して中立的である」という主張には、留保が必要である。本稿の目的は、(1)~(4)の条件が満たされないときに、土地保有税が土地利用に対してどのような影響を与えるかを分析することにある。

以上の問題意識に従い、まず、第1節では、取得価格評価の土地保有税が導入された場合の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考察する。第2節では、土地所有者と土地購入者の地価についての予想が等しく、土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しく、かつ、土地所有者への土地保有税率と土地購入者への土地保有税率が等しいと想定した場合には、取得価格評価の土地保有税の導入が土地利用にどのような影響を与えるかを考察する。さらに、取得価格評価の土地保有税が導入された場合、土地購入者の土地保有期間の長さは、土地売却時期にどのような影響を与えるかを考察する。

第3節では、第2節と同一の想定、すなわち、土地所有者と土地購入者の地

価についての予想が等しく、土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しく、かつ、土地所有者への土地保有税率と土地購入者への土地保有税率が等しいという想定のもとで、地価が前期の地価で評価されるような（前期価格評価の）土地保有税の導入が、土地利用にどのような影響を与えるかを明らかにする。さらに、地価は、基本的には、時価で評価されるが、土地を購入してから一定期間は、土地購入者の土地保有税率が軽減されるような土地保有税の導入が、土地利用にどのような影響を与えるかを考察する。

第4節では、まず、土地所有者と土地購入者の予想地価の相違が土地利用にどのような影響を与えるかを考察する。つぎに、土地所有者と土地購入者の割引率の相違が土地利用にどのような影響を与えるかを考察する。最後に、土地所有者と土地購入者への土地保有税率の相違が土地利用にどのような影響を与えるかを考察する。

1. 土地所有者と土地購入者の意志決定

まず、取得価格評価の土地保有税が導入された場合の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 とし、每期 u の税率で土地保有税が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。さらに、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、

$$(1) \frac{1}{(1+r)} \{ \rho_0^A + P_1 - uR \}$$

である。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 であるから、(1)が P_0 を下回れば、土地所有者は今期首に土地を売却し、(1)が P_0 を上回れば、今期の土地売却を延期する。(1)と P_0 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。したがって、今期と来期以降の土地売却が無差別となる条件

は、

$$(2) \quad \rho_0^A + P_1 - P_0 = rP_0 + uR$$

が成立することである。

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、

$$(3) \quad P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_0}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T}$$

をえる。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、

$$(4) \quad P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_1}{(1+i)^t} + \frac{P_T}{(1+i)^{T-1}}$$

をえる。(3)に $(1 \times i)$ を乗じたものを(4)から差し引くと、

$$(5) \quad \rho_0^H + P_1 - P_0 = (i+y)P_0 - \sum_{t=1}^{T-1} \frac{y(P_1 - P_0)}{(1+i)^t}$$

をえる。(5)を成立させる P_0 が、土地購入者が T 期間土地を保有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。

(5)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。

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

2. 取得価格評価の土地保有税の凍結効果

土地保有税が一定期間 (T 期間) 土地を保有することを考えて土地を購入すると想定すれば、取得価格評価の土地保有税の導入は、どのような場合に凍結効果をもつであろうか。今、土地所有者と土地保有税の来期の地価についての予想は一致しているものと想定すれば、(5)を(2)に代入することにより、今期と来期以降の土地売却が、無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$(7) \quad \rho_0^H - \rho_0^A = (i-r)P_0 + yP_0 - uR - \sum_{t=1}^{T-1} \frac{y(P_1 - P_0)}{(1+i)^t}$$

$$= (i-r)P_0 + yP_0 - uR - \frac{y(P_1 - P_0)}{i} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right\}$$

(7)からわかるように、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 ($r = i$)、取得価格評価の土地保有税が課せられないならば ($u = y = 0$)、土地購入者の帰属地代と土地所有者の帰属地代が等しくなる時点で土地を売却するか売却を延期するかが無差別となる。

以下では、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、取得価格評価の土地所有者への土地保有税率 u と土地購入者への土地保有税率 y が等しい ($u = y$) と想定しよう。この場合には、取得価格表示の土地保有税の導入が、土地の売却時期を遅らせるという凍結効果をもつか、土地の売却時期を早める効果をもつかは、(7)より、次式で示すことができる。

$$(8) \quad \rho_0^H \cong \rho_0^A \Leftrightarrow uP_0 \cong uR + \frac{u(P_1 - P_0)}{i} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right\}$$

(8)の経済的意味は、次のように考えることができる。取得価格評価の土地保有税が導入された場合には、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、 uR の税負担の増大をこうむる。また、土地購入者は、土地購入を今期から来期に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応する税負担の増大 $u(P_1 - P_0) \sum_{t=1}^{T-1} \frac{1}{(1+i)^t} = \frac{u(P_1 - P_0)}{i} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right\}$ をこうむる。この土地所有者の土地売却延期の不利益と土地購入者の土地購入延期の不利益は、土地売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、土地購入を来期から今期に早めることによって、 uP_0 の税負担の増大をこうむる。この土地購入者の土地購入延期の利益は、土地売却時期を遅らせる要因である。したがって、土地所有者の土地売却延期の不利益と土地購入者の土地購入延期の不利益 $uR + u(P_1 - P_0) \sum_{t=1}^{T-1} \frac{1}{(1+i)^t} = uR + \frac{u(P_1 - P_0)}{i} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right\}$ が、土地購

入者の土地購入延期の利益 uP_0 を上回るならば、取得価格評価の土地保有税の導入は、土地売却時期を早める効果をもち、下回るならば、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）をもつ。

土地購入者が1期間だけの土地保有を考えて土地を購入しているならば ($T = 1$)、(8)より、取得価格評価の土地保有税の導入が、土地の売却時期を遅らせるという凍結結果をもつ条件は、

$$(9) \quad uP_0 > uR$$

となる。上式から明らかなように、この場合には、今期の地価 P_0 が取得価格 R を上回る限り ($P_0 > R$)、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）をもつ。

他方、土地購入者が土地を保有し続けることを意図して土地を購入しているならば (T が無限大ならば)、取得価格評価の土地保有税の導入が、土地の売却時期を遅らせるという凍結効果をもつ条件は、(7)より、

$$(10) \quad iu\left(1 - \frac{R}{P_0}\right) > u\frac{P_1 - P_0}{P_0}$$

となる。上式から明らかなように、この場合には土地購入者の割引率 i が大きいほど、今期の地価 P_0 に対する取得価格 R の比率 (R/P_0) が小さいほど、予想地価上昇率 ($P_1 - P_0/P_0$) が低いほど、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）をもつ可能性が高い。

取得価格評価の土地保有税が導入された場合、土地購入者の土地保有期間 T の長さは、土地売却時期にどのような影響を与えるであろうか。(7)を土地保有期間 T で微分して整理すると、

$$(11) \quad \frac{\partial(\rho_0^H - \rho_0^A)}{\partial T} = \frac{-u(P_1 - P_0)(T-1)(1+i)^{T-2}}{\{(1+i)^{T-1}\}^2} < 0$$

をえる。(11)からわかるように、土地購入者が長期保有を考えて土地を購入するほど (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）をもつ可能性を低くする。もしくは、土地売却時期

を遅らせる効果(凍結効果)の大きさを小さくする。これは、次の理由による。地価の上昇を想定すると($P_1 > P_0$)、土地保有税は每期支払わなければならないから、土地購入者が長期保有を考えて土地を購入するほど(T が大きいほど)、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こうむる今期から来期への地価上昇分に対応する土地保有税の負担 $\sum_{t=1}^{T-1} \frac{u(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} = \frac{u(P_1 - P_0)}{i} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^{T-1}} \right\}$ は増大する。この保有期間 T の増大による土地購入者の土地購入延期の不利益の増大が、土地売却時期を早める効果を大きくするのである。

3. 地価評価と土地利用

前節では、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)をもつ可能性が高いことを明らかにした。これは主として、今期の土地所有者の土地取得価格 R が今期の土地購入者の土地取得価格 P_0 を下回る結果、土地所有者の土地売却延期の不利益 uR が土地購入者の土地購入延期の利益 uP_0 を下回るために生じるのであって、地価が時価を下回って評価されるために生じるのではない。このことを明らかにするために、本節では、まず、地価が前期の地価で評価されるような(前期価格評価の)土地保有税の導入が、土地利用にどのような影響を与えるかを明らかにしよう。次に、地価は、基本的には、時価で評価されるが、土地を購入してから一定期間(S 期間)は、土地購入者の土地保有税率が軽減されるような土地保有税の導入が、土地利用にどのような影響を与えるかを考察しよう。

每期 x の税率の前期価格評価の土地保有税が導入された場合、土地所有者にとって今期と来期以降の土地売却が無差別となる条件は、

$$(12) \quad \rho_0^A + P_1 - P_0 = rP_0 + xP_{-1}$$

が成立することである。ただし、ここで P_{-1} は、前期の地価である。

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、

$$(13) \quad P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_{t-1}}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T}$$

をえる。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、

$$(14) \quad P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_{t-1}}{(1+i)^t} + \frac{P_T}{(1+i)^{T-1}}$$

をえる。(13)に $(1 \times i)$ を乗じたものを(14)から差し引くと、

$$(15) \quad \rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + yP_{-1}$$

をえる。(15)を成立させる P_0 が、土地購入者が T 期間土地を保有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。

前期価格評価の土地保有税の導入は、土地利用に対してどのような影響を及ぼすであろうか。(15)を(12)に代入することにより、今期と来期以降の土地売却が無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$(16) \quad \rho_0^H - \rho_0^A = (i-r)P_0 + (y-x)P_{-1}$$

以下では、土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しく ($r = i$)、かつ、前期価格評価の土地所有者への土地保有税率 x と土地購入者への土地保有税率 y が等しい ($x = y$) と想定しよう。このように想定すると、(16)の経済的意味は、次のように考えることができる。前期価格評価の土地保有税が導入された場合には、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、 xP_{-1} の税負担の増大をこうむる。この土地所有者の土地売却延期の不利益は、土地売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、土地購入を来期から今期に早めることによって、 yP_{-1} の税負担の増大をこうむる。この土地購入者の土地購入延期の利益は、土地売却時期を遅らせる要因である。この土地所有者の土地売却延期の不利益 xP_{-1} と土地購入者の土地購入延期の不利益 yP_{-1} は等しいから、両者は相殺される。その結果、前期価格評価の土地保有税の導入

は、土地利用に対して中立的となる。

次に、地価は、基本的には、時価で評価されるが、土地を購入してから一定期間 (S 期間) は、土地購入者の土地保有税率が軽減させる場合を考察しよう。

この場合、土地所有者の土地保有税率は軽減されないから、土地所有者にとって今期と来期以降の土地売却が無差別となる条件は、

$$(17) \quad \rho_0^A + P_1 - P_0 = rP_0 + xP_0$$

が成立することである。

他方、土地保有税率が軽減される S 期間の税率を u とすると、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格に等しいから、

$$(18) \quad P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^{t+1}} - \sum_{t=0}^{s-1} \frac{uP_t}{(1+i)^{t+1}} - \sum_{t=0}^{T-1} \frac{yP_{t+s}}{(1+i)^{t+s+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T}$$

をえる。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、

$$(19) \quad P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^s \frac{uP_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^{T-1} \frac{yP_{t+s}}{(1+i)^{t+s}} + \frac{P_T}{(1+i)^{T-1}}$$

をえる。(18) に $(1 \times i)$ を乗じたものを (19) から差し引くと、

$$(20) \quad \rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + uP_0 + (y-u) \frac{Ps}{(1+i)^s}$$

をえる。(20) を成立させる P_0 が、土地購入者が T 期間土地を保有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。

土地を購入してから一定期間 (S 期間) は、土地購入者の土地保有率が軽減されるような土地保有税の導入は、土地利用に対してどのような影響を及ぼすであろうか。(20) を (17) に代入することにより、今期と来期以降の土地売却が無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$(21) \quad \rho_0^H - \rho_0^A = (i-r)P_0 + (u-x)P_0 + (y-u) \frac{Ps}{(1+i)^s}$$

以下では、土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しく ($r = i$)、かつ、土地所有者への土地保有税率 x と土地を購入してから一定期間 (S 期間)

以降の土地購入者への土地保有税率 y が等しい ($x = y$) と想定しよう。このように想定すると、(21)の経済的意味は、次のように考えることができる。土地を購入してから一定期間 (S 期間) は、土地購入者の土地保有税率が軽減されるような土地保有税が導入された場合には、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、 xP_0 の税負担の増大をこうむる。この土地所有者の土地売却延期の不利益は、土地売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、土地購入を来期から今期に早めることによって、 uP_0 の税負担の増大と一定期間 (S 期間) の土地保有税率の軽減措置が 1 期間早く終わることによる税負担の増大 (の現在価値) $(y-u)P_s/(1+i)^s$ をこうむる。この土地購入者の土地購入延期の利益は、土地売却時期を遅らせる要因である。地価が一定率 q で上昇すると想定すれば ($P_s = (1+q)^s P_0$)、予想地価上昇率 q が土地購入者の割引率 i を下回る、すなわち、 $P_s < (1+i)^s$ のもとでは、この土地所有者の土地売却延期の不利益 xP_0 は土地購入者の土地購入延期の利益 $uP_0 + (y-u)P_s/(1+i)^s$ を上回る。その結果、土地を購入してから一定期間 (S 期間) は、土地購入者の土地保有税率が軽減されるような土地保有税の導入は、土地売却時期を早める効果をもつ。

ところで、一定期間 (S 期間) の土地保有税率の軽減措置が 1 期間早く終わることによる税負担の増大 (の現在価値) $(y-u)P_s/(1+i)^s$ は、土地購入者の土地保有税率が軽減される期間 (S 期間) が長いほど、予想地価上昇率 q が低いほど、土地購入者の割引率 i が大きいほど小さい。したがって、(21)から容易にわかるように、土地売却時期を早める効果は、土地購入者の土地保有税率が軽減される期間 (S 期間) が長いほど、予想地価上昇率 q が低いほど、土地購入者の割引率 i が大きいほど大きい。

4. 地価予想、割引率および土地保有税率の相違と土地利用

前節では、地価評価の相違にもとづく土地保有税の相違が土地利用に及ぼす効果を明らかにするために、土地所有者と土地購入者の予想地価および土地所

有者の割引率と土地購入者の割引率が等しく ($r = i$), かつ, 前期価格評価の土地所有者への土地保有税率 x と土地購入者への土地保有税率 y が等しい ($x = y$) と想定して分析した。本節では, 土地所有者と土地購入者の予想地価の相違, 割引率の相違および土地所有者と土地購入者への土地保有税率の相違が土地利用にどのような影響を与えるかを明らかにしよう。

土地所有者と土地購入者の予想地価, 割引率および土地所有者と土地購入者への土地保有税率が異なる場合には, 土地所有者にとって今期と来期以降の土地売却が無差別となる条件は,

$$(22) \quad \rho_0^A + P_1^S - P_0 = rP_0 + xP_0$$

が成立することである。ただし, ここで, P_1^S は, 土地所有者の来期についての予想地価である。

他方, 0期(今期)における土地購入者の新規土地需要価格 P_0^D 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,

$$(23) \quad P_0^D = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T}$$

をえる。同様にして, 第1期(来期)における新規土地需要価格 P_1^D を求めると,

$$(24) \quad P_1^D = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - yP_t}{(1+i)^t} + \frac{P_T}{(1+i)^{T-1}}$$

をえる。(23)に $(1 \times i)$ を乗じたものを(24)から差し引くと,

$$(25) \quad \rho_0^H + P_1^D - P_0^D = iP_0^D + yP_0$$

をえる。(25)を成立させる P_0^D が, 土地購入者が T 期間土地を保有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。

土地所有者と土地購入者の予想地価の相違, 割引率の相違および土地所有者と土地購入者への土地保有税率の相違は, 土地利用に対してどのような影響を及ぼすであろうか。(25)を(22)に代入することにより, 今期と来期以降の土地売却が無差別となる条件は, 次式で示すことができる。

$$(26) \quad \rho_0^H - \rho_0^A = (P_1^S - P_0) - (P_1^D - P_0^D) + iP_0^D + yP_0 - rP_0 - xP_0$$

以下では、まず、土地所有者と土地購入者の予想地価の相違が土地利用に及ぼす効果を明らかにするために、土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しく ($r = i$)、かつ、土地所有者への土地保有税率 x と土地購入者への土地保有税率 y が等しい ($x = y$) と想定しよう。また、簡単化のために、今期の地価 P_0 と今期の新規土地需要価格 P_0^D は等しい ($P_0 = P_0^D$) と想定しよう。このように想定すると、(26)の経済的意味は、次のように考えることができる。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、 $(P_1^S - P_0)$ のキャピタル・ゲインをえる。この土地所有者の土地売却延期の利益は、土地売却時期を遅らせる要因である。他方、土地購入者は、土地購入を来期から今期に早めることによって、 $(P_1^D - P_0^D)$ のキャピタル・ゲインをえる。この土地購入者の土地購入延期の不利益は、土地売却時期を早める要因である。土地所有者の来期の予想地価が土地購入者の来期の予想地価を上回り、その結果、土地所有者のキャピタル・ゲイン $(P_1^S - P_0)$ への期待が土地購入者のキャピタル・ゲイン $(P_1^D - P_0^D)$ への期待を上回るならば $(P_1^S - P_0 > P_1^D - P_0^D)$ 、土地所有者の土地売却延期の利益が土地購入者の土地購入延期の不利益を上回り、土地売却時期を遅らせる効果をもつ。逆に、土地所有者の来期の予想地価が土地購入者の来期の予想地価を下回り、その結果、土地所有者のキャピタル・ゲイン $(P_1^S - P_0)$ への期待が土地購入者のキャピタル・ゲイン $(P_1^D - P_0^D)$ への期待を下回るならば $(P_1^S - P_0 < P_1^D - P_0^D)$ 、土地所有者の土地売却延期の利益が土地購入者の土地購入延期の不利益を下回り、土地売却時期を早める効果をもつ。土地所有者のキャピタル・ゲイン $(P_1^S - P_0)$ への期待と土地購入者のキャピタル・ゲイン $(P_1^D - P_0^D)$ への期待が等しいならば $(P_1^S - P_0 = P_1^D - P_0^D)$ 、土地所有者の土地売却延期の利益と土地購入者の土地購入延期の不利益は等しいから、両者は相殺される。その結果、土地利用に対して中立的となる。

次に、土地所有者と土地購入者の割引率の相違が土地利用に及ぼす効果を明らかにするために、土地所有者の予想地価と土地購入者の予想地価が等しく

$(P_1^S - P_0 = P_1^D - P_0^D)$, かつ, 土地所有者への土地保有税率 x と土地購入者への土地保有税率 y が等しい ($x = y$) と想定しよう。このように想定すると, (26)の経済的意味は, 次のように考えることができる。 rP_0 は, 土地所有者が今期首に土地を売却して他の代替的な資産を購入した場合の来期首の収益をあらわす。したがって, 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, rP_0 の土地売却延期の不利益をこうむる。この土地所有者の土地売却延期の不利益は, 土地売却時期を早める要因である。他方, iP_0 は, 土地購入者が今期の土地購入を延期して他の代替的な資産を購入した場合の来期首の収益 (i を借り入れ利率と想定した場合には, 今期の土地購入を延期したことによって節約できる借り入れ利率) をあらわす。したがって, 土地購入者は, 土地購入を今期から来期に延期することによって, iP_0 の土地購入延期の利益をえる。この土地購入者の土地購入延期の利益は, 土地売却時期を遅らせる要因である。土地所有者の割引率が土地購入者の割引率を上回る ($r > i$) ならば, 土地所有者の土地売却延期の不利益 rP_0 が土地購入者の土地購入延期の利益 iP_0 を上回り, 土地売却時期を早める効果をもつ。逆に, 土地所有者の割引率が土地購入者の割引率を下回る ($r < i$) ならば, 土地所有者の土地売却延期の不利益 rP_0 が土地購入者の土地購入延期の利益 iP_0 を下回り, 土地売却時期を遅らせる効果をもつ。土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しい ($r = i$) ならば, 土地所有者の土地売却延期の利益 rP_0 と土地購入者の土地購入延期の不利益 iP_0 は等しいから, 両者は相殺される。その結果, 土地利用に対して中立的となる。

最後に, 土地所有者への土地保有税率 x と土地購入者への土地保有税率 y の相違が土地利用に及ぼす効果を明らかにするために, 土地所有者の予想地価と土地購入者の予想地価が等しく ($P_1^S - P_0 = P_1^D - P_0^D$), かつ, 土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しい ($r = i$) と想定しよう。このように想定すると, (26)の経済的意味は, 次のように考えることができる。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, xP_0 の税負担の増大をこうむる。

この土地所有者の土地売却延期の不利益は、土地売却時期を早める要因である。他方、土地購入者は、土地購入を来期から今期に早めることによって、 yP_0 の税負担の増大をこうむる。この土地購入者の土地購入延期の利益は、土地売却時期を遅らせる要因である。土地所有者への土地保有税率が土地購入者への土地保有税率を上回る($x > y$)ならば、土地所有者の土地売却延期の不利益が土地購入者の土地購入延期の利益を上回り、土地売却時期を早める効果をもつ。逆に、土地所有者への土地保有税率が土地購入者への土地保有税率を下回る($x < y$)ならば、土地所有者の土地売却延期の不利益が土地購入者の土地購入延期の利益を下回り、土地売却時期を遅らせる効果をもつ。土地所有者への土地保有税率と土地購入者への土地保有税率が等しい($x = y$)ならば、土地所有者の土地売却延期の不利益と土地購入者の土地購入延期の利益は等しいから、両者は相殺される。その結果、土地利用に対して中立的となる。

参 考 文 献

- [1] 青野勝広(1996)『土地譲渡所得税の研究——新土地譲渡所得税の提案』, 松山大学総合研究所
- [2] 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
- [3] 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, p. 12-23.

*小論は、1997年度松山大学総合研究所研究助成による成果の一部である。