

# 地価上昇期待および税制が土地・住宅 賃貸市場に及ぼす効果

——土地・住宅市場の制約がない場合——

青 野 勝 広

日本人の持ち家志向と劣悪なファミリー向け賃貸住宅の原因については、多くの議論がなされている。最近では、地価上昇期待（キャピタル・ゲイン取得期待）ではなく、借地借家法による土地・住宅市場の制約こそが持ち家志向と劣悪なファミリー向け賃貸住宅の原因であるという説が有力になっているように思える。小論は、この問題を考えるための一つの枠組みを提供し、土地・住宅市場の制約が存在しない場合に、地価上昇期待や各種の税制が地代や借地・借家比率にどのような影響を与えるかについて考察することを目的としている。借地借家法などの土地・住宅市場の制約が地代や借地・借家比率に与える影響については、稿を改めて論じる。

以上の問題意識にしたがい、まず第1節では、借地・借家市場を分析するための枠組みとなるモデルを構築する。すなわち、新規土地需要者の土地需要態度と土地供給者（地主）の土地供給態度を考察することを通じて新規土地需要者と土地供給者（地主）にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件を導出する。ここでは、土地市場を想定して議論を進めるが、土地を土地・住宅に置き換えることによって同様の議論が土地・住宅市場についても妥当する。

第2節では、土地賃貸借市場の制約がなく、地主と借地人との間の情報の非対称性や土地賃貸のための取引費用は存在しないという想定のもとで、地価上昇期待（キャピタル・ゲイン取得期待）、土地保有税、新規土地需要者や土地供

給者（地主）の割引率および地代への所得税が土地賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積（均衡借地比率）をどのように変化させるかを考察する。

第3節では、「新土地譲渡所得税」および「含み益利子付き譲渡所得税」の導入が、土地の賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代や均衡借地面積（均衡借地比率）をどのように変化させるかを考察する。ここで「新土地譲渡所得税」というのは、土地供給者（地主）の割引率（本節では、新規土地需要者の割引率に等しいと想定している）と土地譲渡所得税率の毎期の引き上げ率を等しくするように設定された土地譲渡所得税のことであり、「含み益利子付き譲渡所得税」というのは、一定率の土地譲渡所得税に加えて、含み益利子税、すなわち、地主が土地を譲渡した場合の譲渡所得税額に利子率（地主の割引率）を乗じた金額を期末に徴収するものである。

### 1. 土地の賃貸借市場と資産市場の均衡

本節では、借地市場（借家市場）を分析するための枠組みを構築しよう。新規土地需要者の土地需要態度と土地供給者（地主）の土地供給態度を考察することを通じて新規土地需要者と土地供給者（地主）にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件を導出しよう。以下では、土地市場を想定して議論を進めるが、土地を土地・住宅に置き換えることによって同様の議論が土地・住宅市場についても妥当する。

まず、新規土地需要者の土地需要態度について考えよう。新規土地需要者は新たに土地を購入するか（土地資産の需要）、地代を支払って借地するか（土地サービスの需要）のいずれかを選択するものと想定する。土地を購入する場合には、購入した土地を  $T$  期間保有して転売するか、土地を購入する時点では土地の転売を考えず、土地を持ち続けることを予想して土地を購入するものと想定する。今、今期首の地価を  $P_0$ 、来期首の予想地価を  $P_1$ 、 $T$  期首の予想地価を  $P_T$  とし、 $t$  期の予想（帰属）地代を  $\rho_t$  とする。ただし、 $\rho_t$  は、 $t$  期末に生じる

ものとする。(帰属)地代に対しては、每期  $u$  の率で所得税が課せられるものとする。今期の土地譲渡所得税率(実現キャピタル・ゲイン税率)を  $\theta_0$  とし、土地譲渡所得税率は、每期  $\omega$  の率で上昇するものと想定すれば、 $T$  期における土地譲渡所得税率  $\theta_T$  は、 $\theta_T = (1+\omega)^T \theta_0$  となる。さらに、新規土地需要者の割引率を  $i$  とする。土地保有税については、新規土地購入者に対して每期  $y$  の税率で土地保有税が課せられるものとする。ただし、土地保有税は期末に期首で評価した値で課せられるものとする。

以上のように想定すれば、新規土地需要者が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収益の現在価値は、

$$(1) \quad \sum_{t=0}^{T-1} \frac{(1-u)\rho_t - yP_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T - (1+\omega)^T \theta_0 (P_T - P_0)}{(1+i)^T}$$

となる。他方、新規土地需要者が今期の予想地代  $\rho_0$  を支払って借地をし、今期首の土地購入を延期して来期首に土地を購入し、 $T$  期首にその土地を売却する場合には、来期首において、今期首の土地購入資金  $P_0$  を収益率  $i$  の他の代替的資産に投入することによって得られる収益  $iP_0$  が予想できる一方で、今期に土地を購入しておれば来期首に得られる土地の値上がり益(キャピタル・ゲイン)  $(P_1 - P_0)$  を失うことが予想される。新規土地需要者が今期に土地を購入した場合の帰属地代と今期に借地をした場合に支払わなければならない地代とが等しいと想定すれば、以上より、新規土地需要者が今期首の土地購入を延期して来期首に土地を購入し、 $T$  期首にその土地を売却したときの収益の現在価値は、

$$(2) \quad \frac{iP_0 - (P_1 - P_0)}{(1+i)} + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{(1-u)\rho_t - yP_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T - (1+\omega)^T \theta_0 (P_T - P_1)}{(1+i)^T}$$

となる。 $i$  を他の代替的な資産の予想収益率ではなく、新規土地需要者の借り入れ利率とし、今期首に土地を購入したときの土地購入資金  $P_0$  への借り入れ利子額  $iP_0$  は、来期首に支払うものと想定すれば、(2)は、次のようにも解釈できる。新規土地需要者が今期の予想地代  $\rho_0$  を支払って借地をし、今期首の土地購入を

延期して来期首に土地を購入し、 $T$  期首にその土地を売却する場合には、今期首に土地を購入する場合にくらべて、来期首において、今期首に土地を購入したときの土地購入資金  $P_0$  への借り入れ利子額  $iP_0$  が節約できる反面、今期首に土地を購入しておれば来期首に得られる土地の値上がり益  $(P_1 - P_0)$  を失うことが予想される。したがって、(2)が成立する。

(1)が(2)を上回れば、新規土地購入者は今期首に土地を購入して  $T$  期首にその土地を売却し、(1)が(2)を下回れば、新規土地需要者は今期においては借地を選択して来期首に土地を購入し、 $T$  期首にその土地を売却する。(1)と(2)とが等しくないもとでは、今期の予想地代  $\rho_0$  や今期の地価  $P_0$  は変動する。 $\rho_0$  や  $P_0$  が変動せず、新規土地需要者にとって土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡が達成されるためには、(1)と(2)とが等しくなければならない。したがって、新規土地需要者が  $T$  期間土地を保有してその土地を転売することを想定した場合に、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件は、(1) = (2)とおくことにより、

$$(3) \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \left\{ (i+y)P_0 - (P_1 - P_0) + \frac{(1+\omega)^T \theta_0 (P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \right\}$$

となる。

新規土地需要者が土地の転売を考えず、土地を保有し続けることを予想して土地を購入する場合には、新規土地需要者にとっては土地譲渡所得税は考慮されないから、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件は、(3)において、 $\theta_0 = 0$  とおくことにより、

$$\rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{ (i+y)P_0 - (P_1 - P_0) \}$$

となる。

次に、土地供給者(地主)の土地供給態度を考えよう。土地の取得価格を  $R$ 、土地供給者の割引率を  $r$ 、土地供給者への土地保有税率を  $x$ 、地代への所得税率を  $u$  とすれば、土地供給者が今期に地代  $\rho_0$  で土地を賃貸し、来期首にその土地

を売却したときの収益の現在価値は、

$$(4) \frac{1}{(1+r)} \{ (1-u)\rho_0 + P_1 - (1+\omega)\theta_0(P_1 - R) - xP_0 \}$$

である。他方、土地供給者が今期首に土地を売却したときの収益は、

$$(5) \{ P_0 - \theta_0(P_0 - R) \}$$

である。(4)が(5)を下回れば、土地供給者は今期首に土地を売却し、(4)が(5)を上回れば、今期には土地を賃貸し、来期首にその土地を売却する。

今期の予想地代  $\rho_0$  や今期の地価  $P_0$  の変動が生じず、土地供給者（地主）にとって土地賃貸市場と資産市場の同時均衡が達成されるためには、(4)と(5)が等しくなければならない。したがって、土地供給者にとって土地の賃貸借市場と資産市場との同時均衡が成立する条件は、(4) = (5)とおくことにより、

$$(6) \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{ (r+x)P_0 - (P_1 - P_0) - \theta_0 \{ r(P_0 - R) - (1+\omega)(P_1 - P_0) - \omega(P_0 - R) \} \}$$

となる。

## 2. 地価上昇期待、土地保有税および地代への所得税の効果

### ——土地の賃貸借市場が完全な場合

本節では、次の想定をおく。①土地賃貸借市場の制約がなく、地主と借地人との間の情報の非対称性や土地賃貸のための取引費用は存在しない。②新規土地需要者の割引率  $i$  と土地供給者（地主）の割引率  $r$  は等しい ( $i = r$ )。③新規土地需要者への土地保有税率  $y$  と地主への土地保有税率  $x$  は等しい ( $y = x$ )。④土地購入者の帰属地代への所得税率  $u$  と地主が受け取る地代への所得税率は等しい。⑤土地譲渡所得税は存在しない ( $\theta_0 = 0$ )。

以上の想定のもとで、地価上昇期待（土地キャピタル・ゲイン取得期待）、土地保有税率、割引率および地代への所得税率が土地賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積（均衡借地比率）をどのように

変化させるかを考察しよう。

まず、地価上昇期待 ( $P_1 - P_0 > 0$ ) が均衡地代と均衡借地面積にどのような影響を与えるかを考察しよう。さしあたり、土地保有税と地代への所得税は存在しないものとする ( $y = x = 0$ , かつ,  $u = 0$ )。今、地価上昇期待がゼロ、すなわち、 $P_1 - P_0 = 0$  ならば、(3)および(6)より明らかのように、新規土地需要者と土地供給者 (地主) にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件は等しく、

$$(7) \quad \rho_0^0 = iP_0$$

が成立する。ここで  $\rho_0^0$  は、地価上昇期待がゼロの場合の均衡地代である。

次に、地価上昇が期待される場合 ( $P_1 - P_0 > 0$ ) には、(3)および(6)より、均衡地代  $\rho_0^1$  は、

$$(8) \quad \rho_0^1 = iP_0 - (P_1 - P_0)$$

となる。

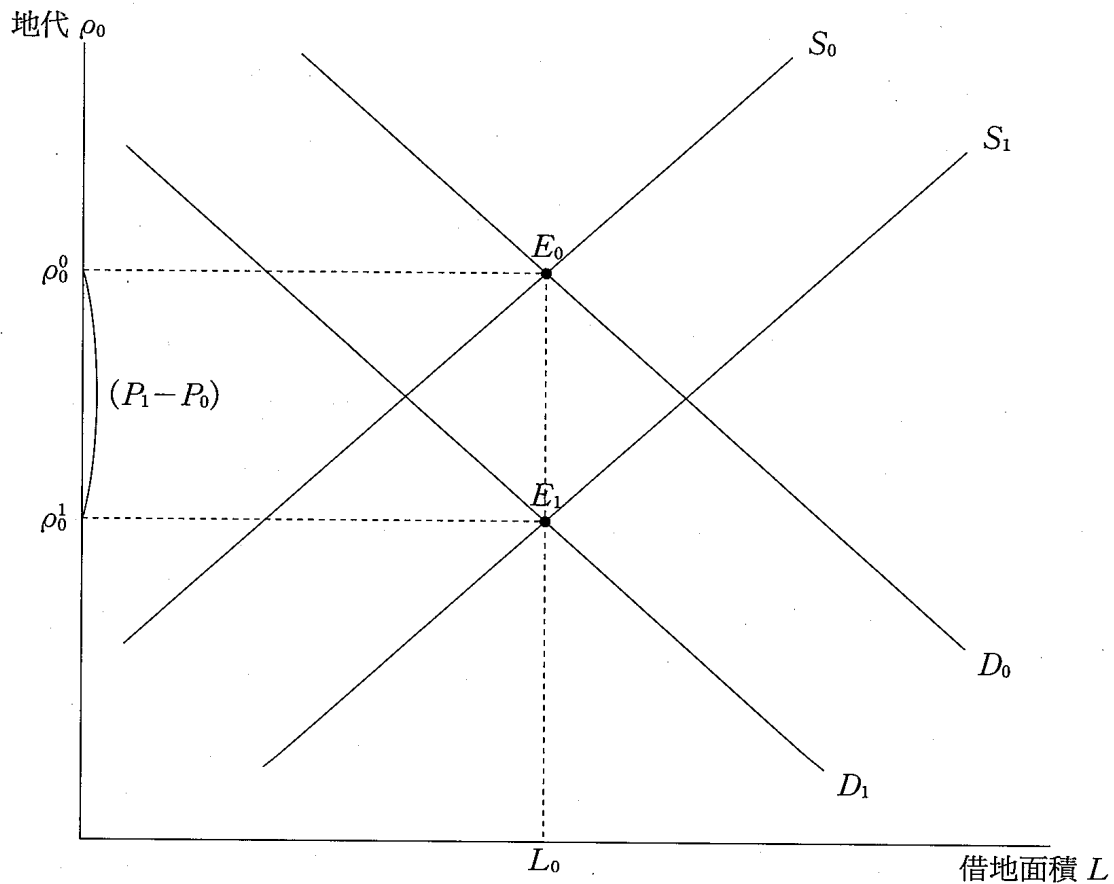
(7)および(8)より明らかのように、土地賃貸市場に制約がなく、地主と借地人との間の情報の非対称性や土地賃貸のための取引費用も存在しないならば、地価上昇期待 ( $P_1 - P_0 > 0$ ) は、その分だけ均衡地代を下落させる。これは、次の理由による。(3)からわかるように、新規土地需要者にとって土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件が成立するためには、新規土地需要者が今期首に土地を購入せずに来期首に土地を購入することによって生じる来期首 (今期末) の土地購入延期の不利益と来期首に土地購入を延期することによって生じる土地購入延期の利益とが等しくなければならない。土地保有税、地代への所得税および土地譲渡所得税が存在しない ( $y = x = 0$ ,  $u = 0$ , かつ,  $\theta_0 = 0$ ) という想定のもとでの新規土地需要者の土地購入延期の不利益は、今期に借地をすることによって今期末に支払わなければならないと予想される地代  $\rho_0$  と今期に土地を購入しておけば、来期首に得られたと予想される土地の値上がり益 (土地キャピタル・ゲイン) ( $P_1 - P_0$ ) である。他方、新規土地需要者の土地購入延期の利益は、今期首の土地購入資金を収益率  $i$  の他の代替的資産に投下したと

きに得られると予想される収益額（あるいは、今期首に土地を購入しなかったことによって節約できる借り入れ利子額） $iP_0$ である。したがって、地価上昇が期待されるならば（ $P_1 - P_0 > 0$ ）、新規土地需要者が今期の借地に対して支払おうとする地代は、地価上昇期待分（ $P_1 - P_0 > 0$ ）だけ下落する。

同様に(6)からわかるように、土地供給者（地主）にとって土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件が成立するためには、地主が今期首に土地を売却せず、来期首に土地を売却することによって得られる来期首の土地売却延期の利益と来期首に土地売却を延期することによって生じる土地売却延期の不利益とが等しくなければならない。 $y = x = 0$ ,  $u = 0$ , かつ,  $\theta_0 = 0$ という想定のもとでの地主の土地売却延期の利益は、今期に土地を賃貸することによって今期末に得られると予想される地代  $\rho_0$  と今期首の土地売却を延期し、来期首にその土地を売却することによって得られると予想される土地の値上がり益（ $P_1 - P_0$ ）の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$  である。他方、地主の土地売却延期の不利益は、今期首に土地を売却したときに得られる資金  $P_0$  を収益率  $i$  の他の代替的資産に投下したときに得られると予想される収益額  $iP_0$  を失うことによる不利益である。したがって、地価上昇が期待されるならば（ $P_1 - P_0 > 0$ ）、地主が今期の土地賃貸に対して要求する地代  $\rho_0$  は、地価上昇期待分（ $P_1 - P_0 > 0$ ）だけ下落する。その結果、(8)が成立する。

地価上昇期待は、均衡借地面積にどのような影響を与えるであろうか。図1において、 $D_0$  は、地価上昇期待がゼロ（ $P_1 - P_0 = 0$ ）の場合の土地賃貸借市場の需要曲線を示したものであり、 $S_0$  は、供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は  $E_0$ 、均衡地代は  $\rho_0^0$ 、均衡借地面積は  $L_0$  である。今、 $P_1 - P_0 > 0$  の地価上昇期待（土地キャピタル・ゲイン取得期待）が生じたとしよう。このとき、土地賃貸借市場の制約がなく、地主と借地人との間の情報の非対称性や土地賃貸のための取引費用も存在しないならば、需要曲線は  $D_0$  から  $D_1$  へと地価上昇期待分（ $P_1 - P_0 > 0$ ）だけ左下方にシフトし、供給曲線は  $S_0$  から  $S_1$  へと地価上昇期待分だけ右下方へシフトする。その結果、均衡点は  $E_1$  となり、均衡地代は

図1 地価上昇期待の効果（土地賃貸市場の制約がないとき）



$\rho_0^0$  から  $\rho_0^1$  へと地価上昇期待分 ( $P_1 - P_0 > 0$ ) だけ下落するが、均衡借地面積  $L_0$  は不変にとどまる。

新規土地需要者と土地供給者（地主）の割引率が等しく ( $i = r$ )、かつ、土地購入者への土地保有税率  $y$  と地主への土地保有税率  $x$  とが等しい ( $y = x$ ) という想定のもとで、新規土地需要者、したがって、土地供給者（地主）の割引率の変化や土地保有税率の導入が土地賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積をどのように変化させるかを考察しよう。

さしあたり、地代への所得税や土地譲渡所得税は存在しないものと想定すれば ( $u = 0$ , かつ,  $\theta_0 = 0$ )、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡が達成されるための条件は、(3)より、

$$(3) \quad \rho_0 = (i + y)P_0 - (P_1 - P_0)$$



であり、地主にとっての土地賃貸借市場と資産市場の同時均衡が達成されるための条件は、(6)より、

$$(6') \quad \rho_0 = (i+y)P_0 - (P_1 - P_0)$$

である。(3')および(6')からわかるように、 $i = r$ 、かつ、 $y = x$ という想定のもとで新規土地需要者、したがって、土地供給者(地主)の割引率  $i$  の変化が均衡地代や均衡借地面積に及ぼす効果は、税率  $y$  の土地保有税の導入が均衡地代や均衡借地面積に及ぼす効果と同一である。以下では、税率  $y$  の土地保有税の導入の効果を考察しよう。

(3')および(6')より、地代への所得税や土地譲渡所得税が存在しないという想定のもとでの均衡地代は、(3') = (6')とおくことにより、

$$(9) \quad \rho_0^* = (i+y)P_0 - (P_1 - P_0)$$

となる。

(8)および(9)より明らかなように、新規土地需要者と地主への土地保有税率が等しい ( $y = x$ ) という想定のもとでの税率  $y$  の土地保有税の導入は、今期の土地保有税額分  $yP_0$  だけ均衡地代を上昇させる。これは、次の理由による。新規土地需要者と地主への土地保有税が等しいという想定のもとで、新規土地需要者が今期首に土地を購入せずに来期首に土地を購入することによって生じる土地購入延期の不利益は、今期に借地をすることによって今期末に支払わなければならないと予想される地代  $\rho_0$  と今期に土地を購入しておけば来期首に得られた予想される土地の値上がり益 ( $P_1 - P_0$ ) を失うことによる不利益の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$  である。他方、新規土地購入者の土地購入延期の利益は、今期首の土地購入資金  $P_0$  を収益率  $i$  の他の代替的資産に投下したときに得られると予想される収益額  $iP_0$  と今期首に土地を購入していたならば支払わなければならない土地保有税親  $yP_0$  の和、すなわち、 $(iP_0 + yP_0)$  である。(3')よりわかるように、新規土地購入者の土地購入延期の不利益 ( $\rho_0 + P_1 - P_0$ ) と土地購入延期の利益 ( $iP_0 + yP_0$ ) は等しくなければならない。したがって、新規土地需要者に対して税率  $y$  の土地保有税が導入された場合に新規土地需要者が今期

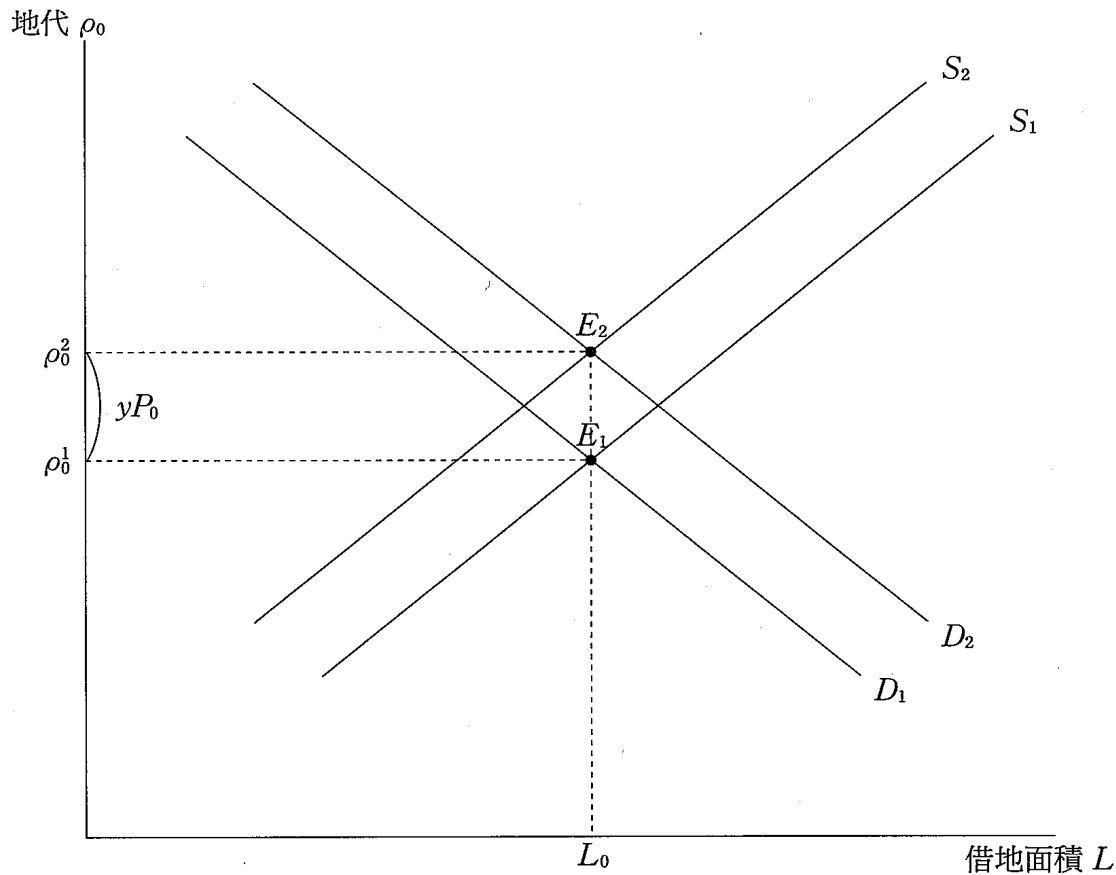
の借地に対して支払おうとする地代  $\rho_0$  は、今期の土地保有税額分  $yP_0$  だけ上昇する。

土地供給者（地主）が今期首に土地を売却せず、来期首に土地を売却することによって得られる土地売却延期の利益は、今期に土地を賃貸することによって今期末に得られると予想される地代  $\rho_0$  と今期首の土地売却を延期し、来期首にその土地を売却することによって得られると予想される土地の値上がり益  $(P_1 - P_0)$  の和、すなわち、 $\rho_0 + P_1 - P_0$  である。他方、地主の土地売却延期の不利益は、今期首に土地を売却したときに得られる資金  $P_0$  を収益率  $i$  の他の代替的資産に投下していたならば、来期首に得られたと予想される収益額  $iP_0$  と今期首に土地を売却していたならば、今期末に支払う必要がなかった今期の土地保有税額  $yP_0$  の和、すなわち、 $(iP_0 + yP_0)$  である。(6)からわかるように、地主の土地売却延期の利益  $(\rho_0 + P_1 - P_0)$  と土地売却延期の不利益  $(iP_0 + yP_0)$  は等しくなければならない。したがって、地主に対して税率  $y$  の土地保有税が導入された場合に地主が今期の土地賃貸に対して要求する地代  $\rho_0$  は、今期の土地保有税額分  $yP_0$  だけ上昇する。その結果、(9)が成立するのである。

土地購入者と地主への土地保有税率が等しいという想定のもとでの税率  $y$  の土地保有税の導入は、均衡借地面積にどのような影響を与えるであろうか。図2において、 $D_1$  は、地価上昇期待  $(P_1 - P_0 > 0)$  は存在するが、土地保有税が存在しない場合  $(y = x = 0)$  の土地の賃貸借市場の需要曲線を示したものであり、 $S_1$  は、供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は  $E_1$ 、均衡地代は  $\rho_0^1$ 、均衡借地面積は  $L_0$  である。今、土地購入者と地主の双方に税率  $y$  の土地保有税が課せられたものとしよう。この場合には、需要曲線は  $D_1$  から  $D_2$  へと今期の土地保有税額分  $yP_0$  だけ右上方にシフトし、供給曲線は  $S_1$  から  $S_2$  へと土地保有税額分  $yP_0$  だけ左上方にシフトする。その結果、均衡点は  $E_2$  となり、均衡地代は  $\rho_0^1$  から  $\rho_0^2$  へと今期の土地保有税額分  $yP_0$  だけ上昇するが、均衡借地面積  $L_0$  は不変にとどまる。

新規土地需要者と土地供給者（地主）の割引率が等しい  $(i = r)$  という想定

図2 土地保有税の効果（土地購入者と地主の税率が同一のとき）



もとで、新規土地需要者、したがって、土地供給者の割引率  $i$  の変化が均衡地代や均衡借地面積に与える影響は、土地保有税の導入と同様の方法で議論できる。すなわち、 $i = r$  という想定のもとで、割引率  $i$  が  $\Delta i$  だけ上昇したとしよう。この場合、均衡地代は  $\Delta i P_0$  分だけ上昇するが、均衡借地面積は変わらない。

新規土地需要者の帰属地代と地主が受け取る地代への所得税率  $u$  が等しいという想定のもとで、地代への所得税の導入が均衡地代や均衡借地面積にどのような影響を与えるかを考察しよう。簡単化のために、土地譲渡所得税は存在しないものと想定すれば ( $\theta_0 = 0$ )、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡が達成されるための条件は、(3)より、

$$(3)'' \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{ (i+y)P_0 - (P_1 - P_0) \}$$

であり、地主にとっての土地賃貸借市場と資産市場の同時均衡が達成されるための条件は、(6)より、

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

である。

(3)''および(6)''より、土地購入者の帰属地代と地主の受け取る地代への所得税率  $u$  が等しいという想定のもとでの均衡地代  $\rho_0^3$  は、(3)'' = (6)'' とおくことにより、

$$(10) \quad \rho_0^3 = \frac{1}{(1-u)} \{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$$

となる。(9)および(10)より、

$$(11) \quad \rho_0^3 - \rho_0^2 = \frac{u}{(1-u)} \{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$$

をえる。(11)より明らかのように、土地購入者の帰属地代と地主の地代への所得税率  $u$  が等しいという想定のもとでの地代への所得税の導入は、今期の地代への所得税額分  $u\rho_0^3 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$  だけ均衡地代を上昇させる。これは、次の理由による。土地譲渡所得税が存在しないという想定のもとで、新規土地需要者が今期首に土地を購入せずに来期首に土地を購入することによって生じる土地購入延期の不利益は、今期に借地をすることによって今期末に支払われなければならないと予想される地代  $\rho_0$  と今期首に土地を購入しておけば来期首には得られたと予想される土地の値上がり益  $(P_1 - P_0)$  を失うことによる不利益の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$  である。他方、新規土地需要者の土地購入延期の利益は、今期首の土地購入資金  $P_0$  を収益率  $i$  の代替的資産に投下したときに来期首に得られると予想される収益額  $iP_0$ 、今期首に土地を購入していたならば、今期末に支払わなければならない今期の土地保有税額  $yP_0$  および今期の帰属地代への所得税額  $u\rho_0$  の和、すなわち、 $(iP_0 + yP_0 + u\rho_0)$  である。(3)''よりわかるように、新規土地購入者の土地購入延期の不利益  $(\rho_0 + P_1 - P_0)$  と土地購入延期の利益  $(iP_0 + yP_0 + u\rho_0)$  は等しくなければならない。した

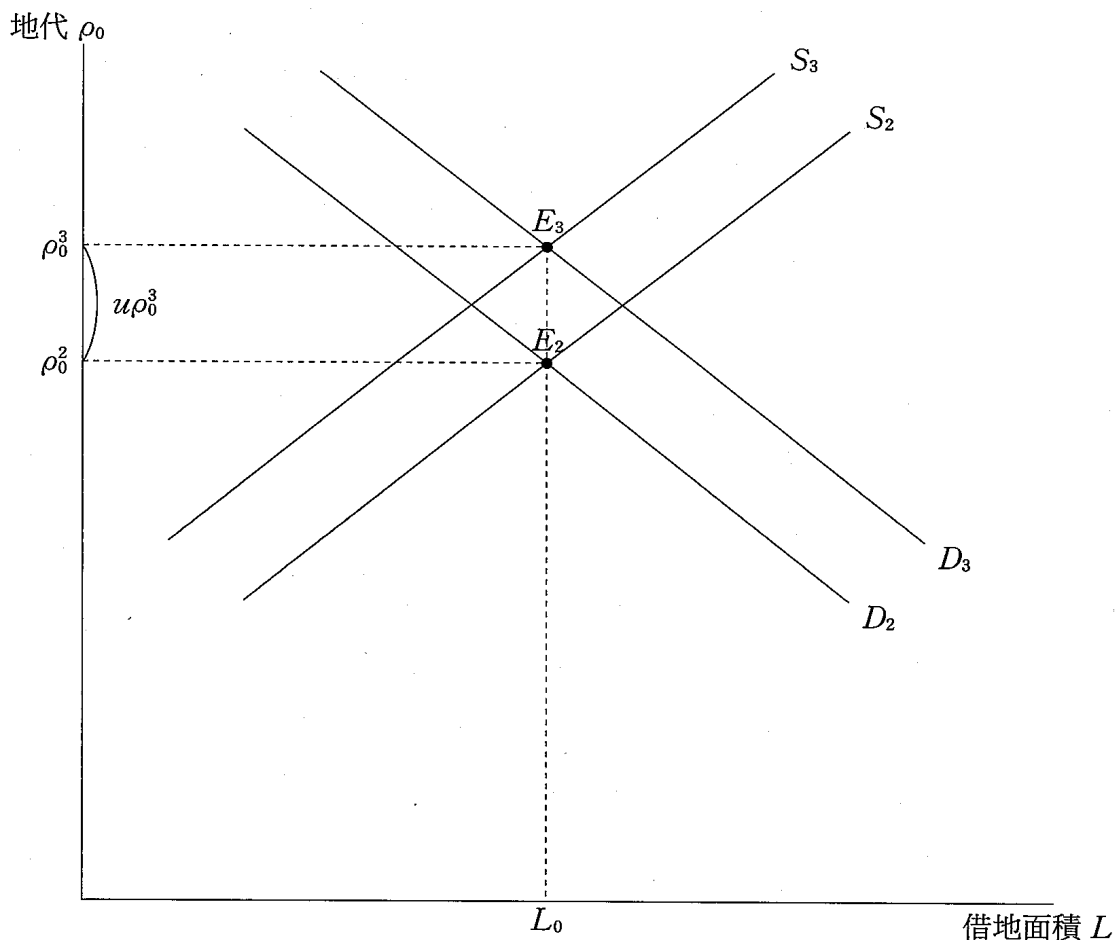
がって、新規土地需要者の帰属地代に税率  $u$  の所得額が導入された場合に新規土地需要者が今期の借地に対して支払おうとする地代は、今期の地代への所得税額分  $u\rho_0^3 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$  だけ上昇する。

土地供給者（地主）が今期首に土地を売却せず、来期首に土地を売却することによって得られる土地売却延期の利益は、今期に土地を賃貸することによって今期末に得られると予想される地代  $\rho_0$  と今期首の土地売却を延期し、来期首にその土地を売却することによって得られると予想される土地の値上がり益  $(P_1 - P_0)$  の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$  である。他方、地主の土地売却延期の不利益は、今期首に土地を売却したときに得られる資金  $P_0$  を収益率  $i$  の他の代替的資産に投下していたならば来期首に得られたと予想される収益額  $iP_0$ 、今期首に土地を売却していたならば、今期末に支払う必要がなかった今期の土地保有税額  $yP_0$  および今期の地代への所得税額  $u\rho_0$  の和、すなわち、 $(iP_0 + yP_0 + u\rho_0)$  である。(6)'よりわかるように、地主の土地売却延期の利益  $(\rho_0 + P_1 - P_0)$  と土地売却延期の不利益  $(iP_0 + yP_0 + u\rho_0)$  は等しくなければならない。したがって、地代に対して税率  $u$  の所得税が導入された場合に地主が今期の土地賃貸に対して要求する地代  $\rho_0$  は、今期の地代への所得税額分  $u\rho_0^3 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$  だけ上昇する。その結果、(10)が成立するのである。

ところで、(11)から明らかなように、新規土地需要者の帰属地代と地主が受け取る地代への所得税率  $u$  が等しいという想定のもとでの地代への所得税の導入は、均衡地代を上昇させるが、上昇の程度は、地代への所得税率  $u$  だけでなく、他の代替的資産からの予想収益額  $iP_0$ 、今期の土地保有税額  $yP_0$  および地価上昇期待  $(P_1 - P_0)$  に依存する。容易にわかるように、他の代替的資産からの予想収益額  $iP_0$  や今期の土地保有税額  $yP_0$  が大きいほど地代への所得税を導入した場合の均衡地代の上昇幅は大きく、地価上昇期待  $(P_1 - P_0)$  が大きいほど均衡地代の上昇幅は小さい。これは、課税対象となる地代の水準が、他の代替的資産からの収益額や今期の土地保有税額、さらには、地価上昇期待に依存しているからである。

土地購入者の帰属地代と地主の地代への所得税率  $u$  の導入は、均衡借地面積にどのような影響を与えるであろうか。図3において、 $D_2$  は、地価上昇期待と土地保有税は存在するが ( $P_1 - P_0 > 0$  かつ、 $y = x > 0$ )、地代への所得税は存在しない場合 ( $u = 0$ ) の土地賃貸借市場の需要曲線を示したものであり、 $S_2$  は、供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は  $E_2$ 、均衡地代は  $\rho_0^2$ 、均衡借地面積は  $L_0$  である。今、土地購入者の帰属地代と地主の地代の両方の税率  $u$  の所得税が課せられたとしよう。この場合には、需要曲線は、 $D_2$  から  $D_3$  へと今期の地代への所得税額分、すなわち、 $u\rho_0^3 = \{u/(1-u)\}\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$  だけ右上方にシフトし、供給曲線は  $S_2$  から  $S_3$  へと今期の地代への所得税額分だけ左上方にシフトする。その結果、均衡点は  $E_3$  となり、均衡地代は  $\rho_0^3$  となって、

図3 地代への所得税の効果 (土地購入者と地主への税率が同一のとき)



$\rho_0^2$ とくらべて今期の地代への所得税額分  $u\rho_0^3 = u/(1-u)\{(i+y)P_0 - (P_1 - P_0)\}$  だけ上昇するが、均衡借地面積  $L_0$  は不変にとどまる。

### 3. 「新土地譲渡所得税」および「含み益利子税付き譲渡所得税」の効果

本節では、「新土地譲渡所得税」や「含み益利子付き譲渡所得税」の導入が、土地の賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積（均衡借地比率）をどのように変化させるかを考察しよう。ここで「新土地譲渡所得税」というのは、土地供給者（地主）の割引率  $r$ （本節では、新規土地需要者の割引率  $i$  に等しいと想定している）と土地譲渡所得税率の毎期の引き上げ率  $w$  を等しくするように設定された、すなわち、 $r = i = w$  となるような土地譲渡所得税のことである。

「新土地譲渡所得税」が導入されたもとの、新規土地需要者が  $T$  期間土地を保有した後に転売することを考えて土地を購入していると想定すると、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件は、(3)において、 $i = w$  とおくことにより、

$$(3)''' \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{ (i+y)P_0 - \{1 - (1+i)\theta_0\}(P_1 - P_0) \}$$

となる。

他方、「新土地譲渡所得税」が導入されたもとの、土地供給者（地主）にとって土地の賃貸借市場と資産市場との同時均衡が成立する条件は、(6)において、 $r = w$  とおくことにより、

$$(6)''' \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{ (r+x)P_0 - \{1 - (1+r)\theta_0\}(P_1 - P_0) \}$$

となる。

ここで「新土地譲渡所得税」導入の効果进行分析するために、新規土地需要者と地主の割引率や土地保有税率は等しく ( $i = r$ , かつ,  $y = x$ ), 地代への所得税は存在しない ( $u = 0$ ) と想定しよう。このような想定のもとで、「新土地譲渡

所得税」が導入された場合の均衡地代は、(3)''' = (6)''' とおくことにより、

$$(12) \quad \rho_0^d = [(i+y)P_0 - \{1 - (1+i)\theta_0\}(P_1 - P_0)]$$

となる。

(12)と前節の(10)とを比較すれば明らかなように、 $i = r$ ,  $y = x$ , かつ、 $u = 0$  という想定のもとでの「新土地譲渡所得税」の導入は、来期首の譲渡所得税額分  $(1+i)\theta_0(P_1 - P_0)$  だけ今期の均衡地代  $\rho_0^d$  を上昇させる。これは、次の理由による。地代への所得税が存在しないという想定のもとで、新規土地需要者が今期首に土地を購入せずに来期首に土地を購入することによって生じる来期首（今期末）の土地購入延期の不利益は、今期に借地をすることによって今期末に支払わなければならないと予想される地代  $\rho_0$  と今期首に土地を購入しておけば来期首には得られたと予想される土地の値上がり益  $(P_1 - P_0)$  を失うことによる不利益の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$  である。他方、新規土地需要者の土地購入延期の利益は、今期首の土地購入資金を収益率  $i$  の他の代替的資産に投下したときに来期首に得られると予想される収益額  $iP_0$ 、今期首に土地を購入していたならば今期末に支払わなければならない今期の土地保有税額  $yP_0$  および地価上昇による「新土地譲渡所得税」の今期負担額相当分  $(1+i)\theta_0(P_1 - P_0)$  の和、すなわち、 $\{iP_0 + yP_0 + (1+i)\theta_0(P_1 - P_0)\}$  である。(3)''' よりわかるように、新規土地需要者の土地購入延期の不利益  $(\rho_0 + P_1 - P_0)$  と土地購入延期の利益  $\{iP_0 + yP_0 + (1+i)\theta_0(P_1 - P_0)\}$  は等しくなければならない。したがって、「新土地譲渡所得税」が導入された場合に新規土地需要者が今期の借地に対して支払おうとする地代  $\rho_0$  は、「新土地譲渡所得税」の今期負担額相当分  $(1+i)\theta_0(P_1 - P_0)$  だけ上昇する。

土地供給者（地主）が今期首に土地を売却せず、来期首に土地を売却することによって得られる土地売却延期の利益は、今期に土地を賃貸することによって今期末に得られると予想される地代  $\rho_0$  と今期首の土地売却を延期し、来期首にその土地を売却することによって得られると予想される土地の値上がり益  $(P_1 - P_0)$  の和、すなわち、 $\rho_0 + (P_1 - P_0)$  である。他方、地主の土地売却延期の不



利益は、今期首に土地を売却したときに得られる資金  $P_0$  を収益率  $i$  の他の代替的資産に投下していたならば来期首に得られたと予想される収益額  $iP_0$ 、今期に土地を売却していたならば今期末に支払う必要がなかった今期の土地保有税額  $yP_0$  および「新土地譲渡所得税」の今期負担額相当分  $(1+i)\theta_0(P_1-P_0)$  の和、すなわち、 $\{iP_0+yP_0+(1+i)\theta_0(P_1-P_0)\}$  である。(6)''' よりわかるように、地主の土地売却延期の利益  $(\rho_0+P_1-P_0)$  と土地売却延期の不利益  $\{iP_0+yP_0+(1+i)\theta_0(P_1-P_0)\}$  は等しくなければならない。したがって、「新土地譲渡所得税」が導入された場合に地主が今期の土地賃貸に対して要求する地代  $\rho_0$  は、「新土地譲渡所得税」の今期負担額相当分  $(1+i)\theta_0(P_1-P_0)$  だけ上昇する。その結果、(12)が成立するのである。

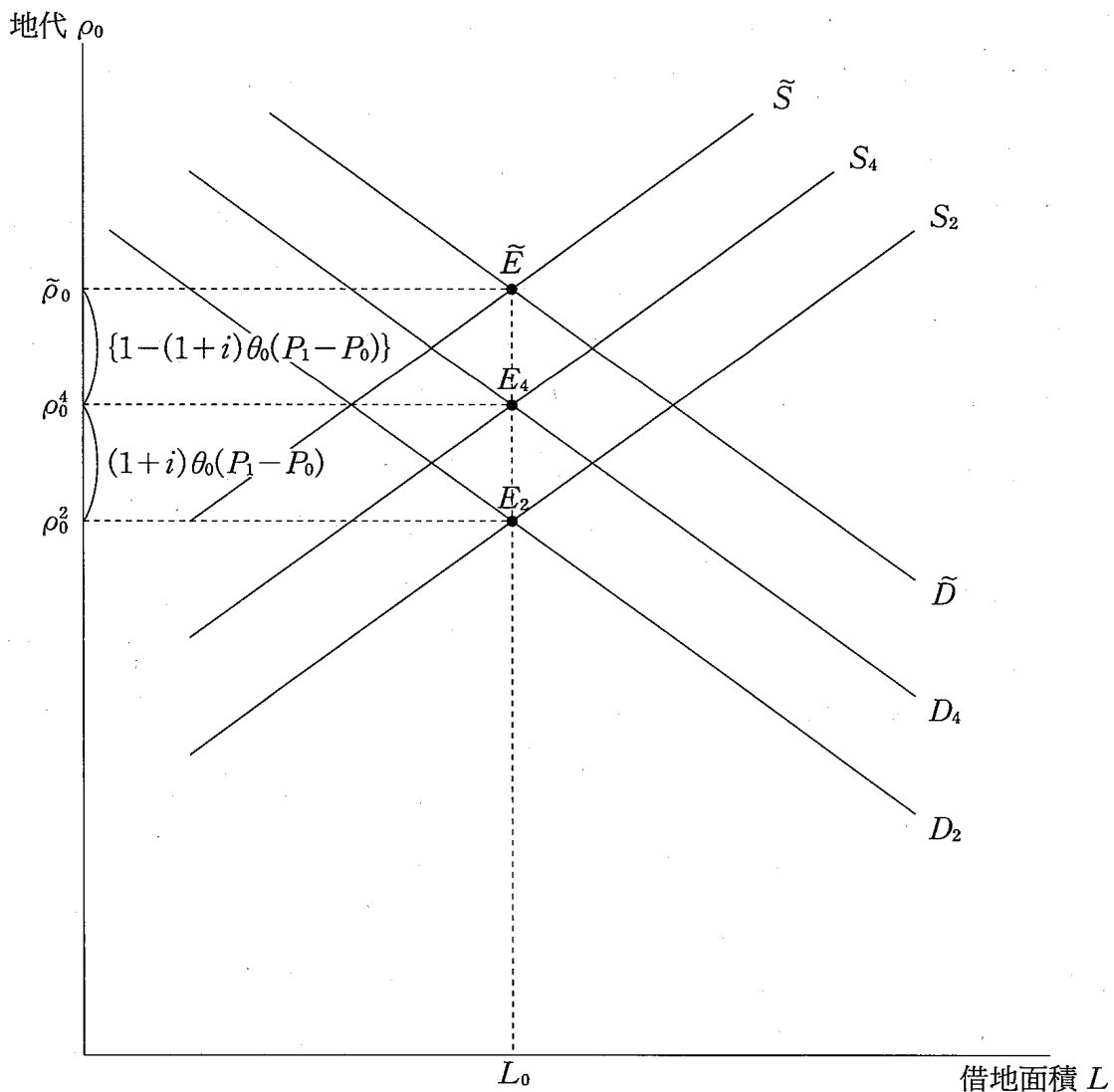
(12)から容易にわかるように、「新土地譲渡所得税」の導入は、地価上昇期待 ( $P_1-P_0>0$ ) が存在する場合にのみ均衡地代を上昇させる効果をもつ。地価上昇期待は、地価上昇期待分 ( $P_1-P_0>0$ ) だけ均衡地代を下落させる効果をもつから、「新土地譲渡所得税」の導入は、地価上昇期待が均衡地代を下落させる効果を部分的に相殺することによって、地価上昇期待が存在しない場合に比べて、 $\{1-(1+i)\theta_0(P_1-P_0)\}$  だけ均衡地代を下落させる効果をもつ。

「新土地譲渡所得税」の導入は、均衡借地面積にどのような影響を与えるであろうか。図4において、 $D_2$  は、地価上昇期待が存在するもとの土地保有税は存在するが、地代への所得税と土地譲渡所得税は存在しない場合 ( $P_1-P_0>0$ ,  $y=x>0$ ,  $u=0$ , かつ、 $\theta_0=0$ ) の土地賃貸借市場の需要曲線を示したものであり、 $S_2$  は、供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は  $E_2$ 、均衡地代は  $\rho_0^2$ 、均衡借地面積は  $L_0$  である。今、今期首の土地譲渡所得税率  $\theta_0$ 、土地譲渡所得税率の毎期の引き上げ率  $i$  となるような「新土地譲渡所得税」が導入されたとしよう。この場合には、需要曲線は  $D_2$  から  $D_4$  へと来期首の譲渡所得税額分  $(1+i)\theta_0(P_1-P_0)$  だけ右上方にシフトし、供給曲線は  $S_2$  から  $S_4$  へと来期首の土地譲渡所得税額分だけ左上方にシフトする。その結果、均衡点は  $E_4$  となり、均衡地代は  $\rho_0^4$  となって、 $\rho_0^2$  とくらべて来期首の土地譲渡所得税額分 (1

$+i)\theta_0(P_1 - P_0)$  だけ上昇するが、均衡借地面積  $L_0$  は不変にとどまる。ただし、地価上昇期待が存在しない ( $P_1 - P_0 = 0$ ) 場合の需要曲線を  $\tilde{D}$ 、供給曲線を  $\tilde{S}$  とし、均衡点を  $\tilde{E}$ 、均衡地代を  $\tilde{\rho}_0$  とすると、地価上昇期待が存在するもとで「新土地譲渡所得税」が導入された場合の均衡地代  $\rho_0^4$  は、地価上昇期待が存在しない場合の均衡地代  $\tilde{\rho}_0$  にくらべると、 $\{1 - (1+i)\theta_0\}(P_1 - P_0)$  だけ下落する。

次に、岩田規久男によって提唱された「含み益利子税付き譲渡所得税」の導

図4 「新土地譲渡所得税」の効果



入が、土地賃貸借市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積をどのように変化させるかを考察しよう。ここで、「含み益利子税付き譲

渡所得税」というのは、一定率の土地譲渡所得税に加えて、含み益利子税、すなわち、地主が土地を譲渡した場合の譲渡所得税額に利子率（地主の割引率）を乗じた金額  $r\theta(P_0 - R)$  を期末に徴収するものである。

「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入されたもとの、新規土地需要者が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収益の現在価値は、

$$(13) \quad \sum_{t=0}^{T-1} \frac{(1-u)\rho_t - yP_t - r\theta(P_t - P_0)}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_0)}{(1+i)^T}$$

となる。

他方、新規土地需要者が、今期首の土地購入を延期して来期首に土地を購入し、 $T$  期首にその土地を売却したときの収益の現在価値は、

$$(14) \quad \frac{iP_0 - (P_1 - P_0)}{(1+i)} + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{(1-u)\rho_t - yP_t - r\theta(P_t - P_0)}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_1)}{(1+i)^T}$$

となる。

(13)が(14)を上回れば、新規土地需要者は今期首に土地を購入して  $T$  期首にその土地を売却し、(13)が(14)を下回れば、新規土地需要者は今期においては借地を選択して来期首に土地を購入し、 $T$  期首にその土地を売却する。したがって、「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入されたもとの、新規土地需要者が  $T$  期間土地を保有してその土地を転売することを想定した場合に、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件は、(13) = (14)とおくことにより、

$$(15) \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \left\{ (i+y)P_0 - (P_1 - P_0) + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{r\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \right\}$$

となる。ここで地主の割引率  $r$  と新規土地需要者の割引率  $i$  は等しい、すなわち、 $i = r$  と想定すると、等比級数の和の公式より、(15)の右辺の第4項は、

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

となる。上式を(15)に代入して整理すれば、

$$(16) \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{(i+y)P_0 - (1-\theta)(P_1 - P_0)\}$$

となる。(16)が、 $i = r$ と想定した場合に、新規土地需要者にとっての土地の賃貸借市場と資産市場の同時均衡の条件を示す式である。

「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入されたもとの、土地供給者（地主）が今期に地代  $\rho_0$  で土地を賃貸し、来期首にその土地を売却したときの収益の現在価値は、

$$(17) \quad \frac{1}{(1+r)} \{(i-u)\rho_0 + P_1 - \theta(P_1 - R) - r\theta(P_0 - R) - xP_0\}$$

である。他方、土地供給者（地主）が今期首に土地を売却したときの収益は、

$$(18) \quad P_0 - \theta(P_0 - R)$$

である。(17)が(18)を下回れば、地主は今期首に土地を売却し、(17)が(18)を上回れば、今期には土地を賃貸し、来期首にその土地を売却する。したがって、土地供給者にとって土地の賃貸借市場と資産市場との同時均衡が成立する条件は、(17) = (18)とおくことにより、

$$(19) \quad \rho_0 = \frac{1}{(1-u)} \{(r+x)P_0 - (1-\theta)(P_1 - P_0)\}$$

となる。

ここで、「含み益利子付き譲渡所得税」導入の効果を分析するために、新規土地需要者と土地供給者（地主）の割引率と土地保有税率は等しく、かつ、地代への所得税は存在しない ( $i = r$ ,  $y = x$ , かつ  $u = 0$ ) と想定しよう。このような想定のもとで「含み益利子付き譲渡所得税」が導入された場合の均衡地代  $\rho_0^5$  は、(16) = (19)とおくことにより、

$$(20) \quad \rho_0^5 = \{(1+y)P_0 - (1-\theta)(P_1 - P_0)\}$$

となる。

(20)より明らかなように、「含み益利子付き譲渡所得税」の導入は、来期首の譲渡所得税額  $\theta(P_1 - P_0)$  だけ今期の均衡地代  $\rho_0^5$  を上昇させる。「含み益利子付き

譲渡所得税」の導入が今期の均衡地代  $\rho_0^5$  を上昇させる理由は、すでに述べた「新土地譲渡所得税」の導入が今期の均衡地代  $\rho_0^4$  を上昇させる理由と同様である。容易にわかるように、「含み益利子付き譲渡所得税」の導入は、土地保有税の導入とは異なり、地価上昇期待 ( $P_1 - P_0 > 0$ ) が存在する場合にのみ均衡地代を上昇させる効果をもつが、地価上昇期待が存在しない場合とくらべると、 $(1 - \theta)(P_1 - P_0)$  だけ均衡地代を下落させる効果をもつ。

新規土地需要者と地主の割引率や土地保有税率が等しく ( $i = r$ , かつ,  $y = x$ ), 地代への所得税が存在しない ( $u = 0$ ) という想定のもとで、「含み益利子付き譲渡所得税」の導入が均衡借地面積に与える影響は、「新土地譲渡所得税」の導入が均衡借地面積に与える影響と同一である。すなわち、「含み益利子付き譲渡所得税」が導入されると、需要曲線は来期首の譲渡所得税額分  $\theta(P_1 - P_0)$  だけ右上方にシフトし、供給曲線は来期首の土地譲渡所得税分だけ左上方にシフトする。その結果、均衡借地面積は不変にとどまる。

#### 参 考 文 献

- 1) 青野 勝広 (1984) 『土地の経済分析—経済成長過程と土地』日本評論社
- 2) 青野 勝広 (1991) 『土地税制の経済分析』勁草書房
- 3) 青野 勝広 (1996) 『土地税制の研究—新土地譲渡所得税の提案—』松山大学総合研究所報第20号
- 4) 福井 秀夫 (1995) 「住宅政策の法システム」『住宅土地経済』第17巻, p. 23~31
- 5) 岩田規久夫 (1974) 『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
- 6) 岩田規久夫 (1994) 「都市住宅に対する経済学的アプローチとは何か」『都市住宅学』第8号 (冬号), p. 48~59
- 7) 金本 良嗣 (1993) 「住宅補助政策の経済学」『都市住宅学』第4号 (冬号), p. 12~19
- 8) 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. 12~13
- 9) 山崎 福寿「土地・住宅賃貸市場の不完全性について」『都市住宅学』第10号, p. 113~122
- 10) 山崎 福寿「借地借家法の経済分析」(1997) 岩田規久夫・八田達夫編『住宅の経済学』日本経済新聞社