

望ましい土地税制

青 野 勝 広

1. 「新土地譲渡所得税」と「含み益利子税付き譲渡所得税」の統合

青野〔1〕において、土地譲渡所得税が土地利用および地価に及ぼす効果を考察した後に、「新土地譲渡所得税」が、土地利用、地価および地価上昇率の安定性に及ぼす効果に焦点を当てて考察した。地価上昇が予想されるもとの「新土地譲渡所得税」は、土地所有者の割引率と土地購入者の割引率が等しいという想定のもとでは、土地利用について中立的であり、凍結効果を生じさせない。また、地価水準を引き下げるのみならず、人々が予想地価上昇率に着目して土地資産の投機的取引を行う場合にも、土地資産の投機的保有を排除し、地価上昇率を安定化させる強力な機能をもっている。地価下落が予想されるもとの「新土地譲渡所得税」は、凍結効果を排除できないが、地価上昇が予想される場合の「新土地譲渡所得税」にくらべて土地譲渡所得税率 \times （今期の地価—来期の予想地価）だけ今期の土地譲渡所得税を減額させてやれば、地価下落が予想される場合でも凍結効果を排除することができる。同様に、地価下落が予想されるもとの「含み益利子税付き譲渡所得税」は、凍結効果を排除できないが、地価上昇が予想される場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」にくらべて土地譲渡所得税率 \times （今期の地価—来期の予想地価） \div （1+利子率）だけ今期の土地譲渡所得税を減額させてやれば、地価下落が予想される場合でも凍結効果を排除することができる。

岩田規久雄氏の提唱する「含み益利子税付き譲渡所得税」と「新土地譲渡所

得税」を比較すると、「新土地譲渡所得税」は、次の点で優れている。

第一は、評価の点である。「含み益利子税付き譲渡所得税」では、未実現の含み益（キャピタル・ゲイン）を評価しなければならず、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割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という問題点をもっている。これに対して、「新土地譲渡所得税」は、売却時に課せられるから、評価の困難性という問題点はない。この点について十分には認識されていないので例をあげて示しておこう。今、土地の取得価額が2,000万円の土地を想定しよう。この土地に対して今期首に2,100万円と評価したケース（ケースA）と2,200万円と評価したケース（ケースB）を考えよう。利子率を3%、土地譲渡所得税を40%とすると、含み益利子税率は1.2%である。したがって、「含み益利子税付き譲渡所得税」のもとでの今期末の納税額は、ケースAでは、1万2千円、ケースBでは2万4千円であり、ケースAとケースBとの納税額の差は、1万2千円、比率にして2倍である。これに対して実効税率1%の土地固定資産を課す場合の納税額は、ケースAでは21万円、ケースBでは22万円であり、納税額の差は、1万円、比率にして約1.05倍にすぎない。土地は、異質性、個別性が大きく、時価の正確な評価はほとんど不可能である。「含み益利子税付き譲渡所得税」の他の土地税制と比較しての優劣は、正確な評価が不可能であるという現実認識のもとで論じなければならない。正確な評価が不可能な場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」から納税者が受ける利害・得失は、土地固定資産税と比較しても極めて大きい。不正確な評価によって納税者が受ける利害・得失が著しく大きい場合には、納税者の評価に対する反対や不満が大きくなり、実施が困難である。このことは、「含み益利子税付き譲渡所得税」に限らず、未実現のキャピタル・ゲイン（値上がり益）へ課税する場合には、一般的に言える。

地価下落が予想される場合には、「新土地譲渡所得税」も「含み益利子税付き譲渡所得税」も土地売却中立的ではない。土地売却中立的、すなわち、凍結効

果が生じないようにするためには、今期に税務当局が何らかの方法で来期の予想地価を確定し、地価上昇が予想される場合の「新土地譲渡所得税」からは、 $\text{土地譲渡所得税率} \times (\text{今期の地価} - \text{来期の予想地価})$ だけ今期の土地譲渡所得税を減額させ、地価上昇が予想される場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」からは、 $\text{土地譲渡所得税率} \times (\text{今期の地価} - \text{来期の予想地価}) / (1 + \text{利子率})$ だけ今期の土地譲渡所得税を減額させればよい。税務当局が今期に来期の予想地価を確定するということは、今期の地価を評価する以上に困難であるが、過去数年間の地域別・用途別のデータから来期の予想地価を確定するという簡便法でも政策的には実施可能であると考えられる。なぜならば、地価下落が予想される場合には、このような簡便法でも実施すれば、土地所有者が今期に土地を売却したときに土地譲渡所得税の減税という利益を受けることができるが、実施しなければ受けられないからである。また、このような簡便法を実施することによって土地譲渡所得税の納税額が増加するという不利益を受ける土地所有者は存在しないからである。

第二は、流動性の点である。「含み益利子税付き譲渡所得税」というのは、土地所有者が土地を譲渡した場合の土地譲渡所得税に利子率を乗じた額、すなわち、 $\text{利子率} \times \text{土地譲渡所得税率} \times (\text{今期首の地価評価額} - \text{土地の取得価額})$ を土地を保有し続けるかぎり、含み益利子税として每期その期末に徴収するというものである。したがって、地代収入や流動性資産残高の低い土地所有者は、毎期の含み益利子税の支払いのために土地を切り売りしなければならないという事態が生じる可能性がある。この点では、「含み益利子税付き譲渡所得税」は、土地固定資産税と同様の問題をもっている。とくに、取得価格にくらべて今期の地価は高いが、地価下落が予想されるもとで、每期含み益利子税を徴収し続けることは、流動性資産残高の低い土地所有者に対して土地の切り売りを強制し、土地利用の効率性を損なう。これに対して、「新土地譲渡所得税」は、土地を売却したときに課せられるから、流動性不足にかかわる問題点は生じない。

「新土地譲渡所得税」の問題点は、土地所有者の割引率に等しい率で每期税率

を引き上げていくように設定された土地譲渡所得税であるために、保有期間が長期化するほど税率が高くなり、極めて長期の土地保有の後に売却を意図する土地保有者に対しては、名目税率が高くなりすぎることである。計算上では、保有期間が極めて長期になれば、名目土地譲渡所得税率が100%に近づくこともあり得る。この点では、「新土地譲渡所得税」は、「含み益利子税付き譲渡所得税」と比較して劣っている。

この問題点への現実的な対処の方法としては、次の方法が考えられる。まず、売却時に名目税率が極めて高率となる保有期間が長期の土地譲渡所得税については、限界税率を定める。例えば、「新土地譲渡所得税」のもとで、当初の税率を30%程度に設定して、限界税率を60%程度に定める。限界税率を超えるような長期の土地保有者に対しては、売却時に限界税率の土地譲渡所得税を徴収すると共に、限界税率を超えた時期から売却時まで、每期、土地所有者の納税延期の利益に相当する部分、すなわち、 $\text{利子率} \times \text{限界土地譲渡所得税率} \times (\text{時価} - \text{取得価格})$ の含み益利子税を課税すればよい。限界土地譲渡所得税率に達するような長期の土地保有の場合には、時価と取得価格の差が大きくなることが多いから、含み益利子税特有の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緩和することができる。すなわち、短期から中期の土地保有者に対しては、「新土地譲渡所得税」を導入して「含み益利子税付き譲渡所得税」の評価の困難性という問題点を回避し、限界税率を超える長期の土地保有者に対しては、「含み益利子税付き譲渡所得税」を導入することによって名目土地譲渡所得税率が高くなりすぎるという「新土地譲渡所得税」の問題点を回避することができる。

2. 時価評価の土地保有税と土地譲渡所得税

本節では、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）と「新土地譲渡所得税」および「含み益利子税付き譲渡所得税」との関係について述べよう。

まず、時価評価の土地保有税（土地固定資産税）について述べよう。時価評

価の土地保有税は、土地所有者と新規土地需要者（土地購入者）の割引率が等しく、かつ、予想地価上昇率（予想地代上昇率）や（帰属）地代が等しいかぎり、土地利用に対して中立的である。また、時価評価の土地保有税は、「新土地譲渡所得税」や「含み益利子税付き譲渡所得税」と比較して、その効果が小さいとはいえ、土地投機を抑制し、地価を引き下げる効果をもっている。時価評価の土地保有税の問題点としては、次の諸点があげられる。

- ① 今、 ρ_0 を今期の（帰属）地代、 r を割引率、 q を予想地代上昇率、 x を時価評価の土地保有税の税率とすれば、今期の地価 P_0 は、

$$P_0 = \frac{\rho_0}{r+x-q}$$

と表せる。このことから分かるように、土地保有税の税率が上昇すれば、税負担の増大は、地価の下落という形で、現時点における土地保有者に全て帰着する。これは、現在の土地保有者が将来の土地保有者の土地保有税の分まで負担するという意味で公平ではない。この点からいえば、土地保有税は、土地譲渡所得税にくらべて劣っている。

- ② 今、今期の地価が同一であるが、今期の地代（土地利用からの収益）は小さく、予想地代上昇率が高い、すなわち、将来高い収益を生み出すような土地（土地A）と今期の地代は大きく、予想地代上昇率は低い、すなわち、将来生み出す収益は低いような土地（土地B）を想定しよう。時価評価の土地保有税の税率が上昇すると、予想地代上昇率が高い土地（土地A）の地価下落の幅の方が予想地代上昇率が低い土地（土地B）の地価下落の幅よりも大きい。土地の用途変更について転用費用が存在する場合には、このことは、土地保有税の重課によって、将来高い収益を生み出すような土地利用が阻害されることを意味する。

- ③ 今、今期の地代は同一であるが、予想地代上昇率だけが異なる二つの土地を比較すると、予想地代上昇率が高い土地のほうが予想地代上昇率の低い土地よりも今期の地価は高い。このことは、今期の地代は同一でも予想

地代上昇率の高い土地のほうが時価評価の土地保有税額が多いことを意味する。土地への課税は、土地保有者が受ける行政サービスへの課税（応益課税）であると考えれば、今期の地代（土地利用からの収益）が同一であるにもかかわらず、予想地代上昇率の高い土地の方が時価評価の土地保有税の負担額が多いのは、公平の原則に反する。この点で時価評価の土地保有税は、地代課税と比較して劣っている。

以上の問題点があるにもかかわらず、現実的な適用可能性という観点からいえば、現状では、時価評価の土地保有税もやむを得ないと考えられる。その理由は、次の通りである。

- ① 土地保有税（土地固定資産税）は公共投資のための安定的な財源として地方税の中で重要な位置を占めている。土地譲渡所得税は、土地を売却したときに課せられる税であるから、土地譲渡所得税がこれにとって代わる事は困難である。
- ② 行政サービスへの課税（応益課税）としては、地代課税（土地収益への課税）の方が時価評価の土地保有税（土地固定資産税）よりも望ましいとしても、未利用地や帰属地代を含む地代評価の実行可能な手法が確立されないかぎり、土地保有税（土地固定資産税）に代わって地代課税を導入することは困難である。地代課税の困難さは、イギリスで永年続いた住宅地へのレイトが廃止されたことからもうかがい知ることができる。

ただ、土地保有税（土地固定資産税）の問題点を考慮すれば、後述するように、長期的には、土地含み益利子税を導入することによって土地保有税（土地固定資産税）の税率を引き下げるのも一つの方策である。

次に、土地保有税（土地固定資産税）と「新土地譲渡所得税」との関係についていえば、「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは全ての土地所有者および新規土地需要者（土地購入者）に対して同一の土地保有税率×時価評価の土地保有税を課す。青野〔1〕の第4章の議論から明らかなように、「新土地譲渡所得税」のもとでは、全ての土地所有者および新規土地需要者に対す

る同一の土地保有税率での土地保有税は、宅地地代が同一である限り、土地利用に対して中立的である。換言すれば、現行の200 m²以下の小規模住宅地への土地固定資産税の大幅な軽減措置は、200 m²以下の小規模住宅地利用へのインセンティブを与え、3大都市圏の特定市以外での市街化区域内農地や長期営農継続農地（生産緑地）への土地固定資産税の農地並み課税は、農地の宅地への転用を阻害する効果をもつ。

「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達した後は、時価評価の土地保有税の税率を引き下げ、「含み益利子税付き譲渡所得税」を課す。たとえば、土地譲渡所得税が限界税率60%に達するまで（土地譲渡所得税率 < 限界税率60%）の時価評価の土地保有税の税率を1%，土地譲渡所得税が限界税率60%に達した後（土地譲渡所得税率 = 限界税率60%）の時価評価の土地保有税の税率を0.5%，利子率を3%としよう。「新土地譲渡所得税」の税率が60%未満の場合には、1%の時価評価の土地保有税を課す。「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率の60%に達した後は、0.5%の時価評価の土地保有税と $3\% \times 0.6 \times (\text{時価} - \text{取得価格})$ の含み益利子税を課す。

3. 含み益利子税と土地保有税

ここで、岩田規久男氏の提唱する「含み益利子税付き譲渡所得税」と土地保有税との関係について述べておこう。岩田他〔8〕は、「含み益利子税付き譲渡所得税」を課す場合には、土地保有税率 \times 時価評価の土地保有税を課すのではなく、土地保有税率 \times 取得価格評価の土地保有税を課すことを提案している。したがって、この場合の年々の土地保有税額は、次のようになる。

$$\begin{aligned} \text{土地保有税額} = & \text{土地保有税率} \times \text{取得価格} + \text{含み益利子税率} \\ & \times (\text{時価} - \text{取得価格}) \end{aligned}$$

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

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。

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の組み合わせの問題点は、それが、土地利用に対して中立的ではなく、土地売却を阻害する効果をもつことである。地価の下落を予想しないかぎり、「含み益利子税付き譲渡所得税」が土地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、土地利用に対して中立的であることはすでに青野〔1〕の第1章および第5章で述べた通りである。したがって、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×取得価格評価の土地保有税との組み合わせが土地利用に対して中立的であるかどうかは分かれまい。以下で示すように、土地保有税×取得価格評価の土地保有税は土地利用に対して中立的ではなく、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）をもつ。

青野〔1〕における第1章および第4章第1節の議論から類推できるように、土地保有税率 x × 取得価格 R の土地保有税が課せられた場合に、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、

$$(1) \quad \rho_0^A + P_1 - P_0 = rP_0 + xR$$

が成立することである。ここで、 P_0 は、今期首の地価、 P_1 は、来期首の地価、 ρ_0 は、土地所有者の今期の予想（帰属）地代、 r は、土地所有者の割引率である。

今、土地の保有期間を T 期間、 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 、土地購入者の割引率を i 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、

$$(2) \quad P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \rho_t^H - \frac{\rho_A^H - xP_t}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_T}{(1+i)^T}$$

であり、第1期（来期）における土地購入者の新規土地需要価格 P_1 は、

$$(3) \quad P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - xP_t}{(1+i)^t} + \frac{P_T}{(1+i)^{T-1}}$$

である。(2)に $(1+i)$ を乗じたものを(3)から差し引くと、

$$(4) \quad \rho_0^H + P_1 - P_0 = (i+x)P_0$$

をえる。(4)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来期についての予想が一致しているものと想定すれば、(4)を(1)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。

$$(5) \quad \begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= (i+x)P_0 - rP_0 - xR \\ &= (i-r)P_0 - u(P_0 - R) \end{aligned}$$

(5)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、土地保有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって xR 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 xP_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 xR が土地購入者の土地購入延期の利益 xP_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。

(5)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 が等しいと仮定した場合 ($r = i$)、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）をもつための条件は、

$$(6) \quad \rho_0^H - \rho_0^A = xP_0 - xR > 0, \quad \text{if } P_0 > R$$

となる。上式から明らかなように、土地所有者の土地取得価格 R が土地購入者の土地取得価格 P_0 を下回るかぎり、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)をもつ。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 \times 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をもつことが分かった。

4. 相続税, 土地譲渡所得税および土地保有税

本節では、相続税と土地譲渡所得税との関係について述べよう。日本の土地への相続税評価は、他の金融資産への相続税評価と比べて低い。また、低度利用地や生産緑地などへの相続税評価は著しく低い。これらは、土地資産への過大な需要を生み出すと共に、土地の高度利用を阻害している。このような弊害をなくすためには、基本的には、土地の相続評価を時価評価にすることが望ましい。

土地の相続税評価を時価評価にした上で、土地が相続された場合には、配偶者以外の個人に相続された時点でその土地が売却されたものとみなして「新土地譲渡所得税」を課し、このみなし「新土地譲渡所得税」を支払った後の財産に対して相続税を課す。相続人は、相続した時点で相続人がその土地を購入したものとみなされ、「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは土地保有税率 \times 時価評価の土地保有税を課す。ただし、相続人が土地を売却するまでは、「新土地譲渡所得税」の延納を認めるものとする。この場合には、相続人は、相続した時点ではなく、被相続人が土地を購入した時点で相続人がその土地を購入したものとみなされ、その時点から計算して「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは、土地保有税率 \times 時価評価の土地保有税を課す。

「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達した後は、土地保有税率を引き下げ、引き下げられた土地保有税率 \times 時価評価の土地保有税と共に、利子率 \times 限界土地譲渡所得税率 \times (時価-被相続人の取得価額-相続税)の含み益利子税を課す。

法人所有の土地については、相続は存在しないから、法人が土地を保有し続

けるかぎり、土地を取得した時点から計算して「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達するまでは土地保有税率 \times 時価評価の土地保有税を課す。「新土地譲渡所得税」の税率が限界税率に達した後は、引き下げられた土地保有税率 \times 時価評価の土地保有税と共に、利子率 \times 限界土地譲渡所得税率 \times （時価 $-$ 取得価格）の含み益利子税を課す。

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] 青野勝広 (1991) 『土地税制の経済分析』勁草書房
- [3] 青野勝広 (1995) 「新土地譲渡所得税の提案—凍結効果の防止と地価安定のために—」『資産課税の理論と課題』（水野正一編）第5章，税務経理協会
- [4] Auerbach, Alan J. (1991) “Retrospective Capital Gains Taxation” *American Economic Review*, Vol. 81 No. 1 pp. 167-178
- [5] 八田達夫 (1988) 『直接税改革』，日本経済新聞社
- [6] 八田達夫 (1994) 『消費税はやはりいらない』，東洋経済新報社
- [7] 岩田規久男 (1988) 『土地改革の基本戦略』
- [8] 岩田規久男・小林重敬・福井秀夫 (1992) 『都市と土地の理論』
- [9] 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
- [10] 岩田規久男 (1995) 『日本型平等社会は減ぶのか』，東洋経済新報社
- [11] 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