

学籍番号※1	氏名※1

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

3 日本の土地（都市）問題

レジュメ NO3 では日本の住宅問題を経済学的に検討しました。レジュメ NO4 では土地や都市に関する問題を経済学的に検討します。ここでは、レジュメ NO3 で説明した、①土地課税による市場の失敗、②規模の経済による市場の失敗、③不動産における外部性による市場の失敗に関する検討します。

3-1 土地課税の経済分析

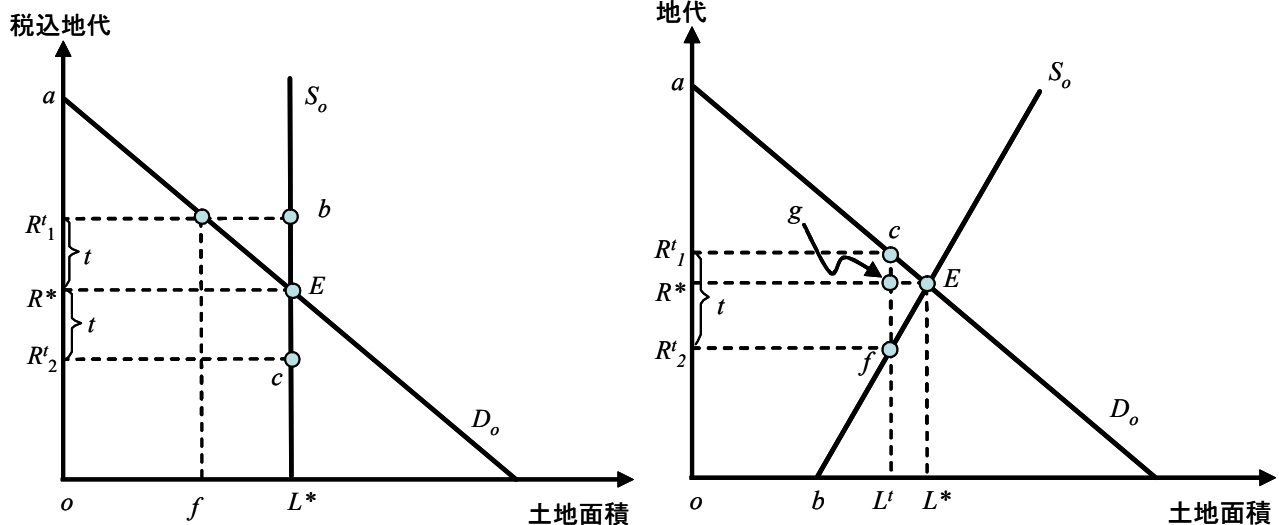
レジュメ NO3 で住宅に関する補助金や税の問題を取り上げましたが、ここでは土地に対する課税が不動産市場にどのような影響を与えるかを経済学的に検討してみます。

土地に課されている税は、(3) で述べるように固定資産税や都市計画税、譲渡所得税など様々有ります。まず、土地保有に課税した場合の資源配分を考えてみましょう。

(1) 税の中立性と土地保有税

最初に、土地供給が価格に応じて変化しない（供給曲線が垂直で表されます）、即ち、完全非弾力的な場合を考えてみます（図3-1 左図）。1 m²あたりの地代（家賃の土地版で、土地を一定期間借りる際のレンタル費用のことです）が低下すると人々が土地をより多く借りようとしますので、土地の需要曲線 D_0 は右下がりになります。一方、土地の面積は一定なので、供給曲線 S_0 は垂直（完全非弾力的）となります。土地保有税がない場合は、均衡地代が R^* 、利用土地面積が L^* となります。ここで、1 m²あたり t の土地保有税の課税を考えます。この時、地主が土地保有税を借地人（土地使用者）に全額転嫁し（支払わせ）ようとして、地代を $R'_1 = R^* + t$ にしようとしたとします。このとき、土地市場では R'_1 では fL^* 分の超過供給が発生しますので、税込地代は低下し、超過供給がない E が均衡点になります。このため、税込地代は R^* となり、税抜き地代（地主の手元に残る地代）が R'_2 に低下してしまい、課税前の均衡値代と比較すると保有税 t だけ地代収入が低下します。その結果、保有税 t は全て土地保有者が支払うこととなります。これを土地保有税の非転嫁命題と言います。この時、課税後も土地利用量は L^* で非課税時と同じで、地主の土地供給に関する限界費用を 0 と仮定すると、総余剰も aEL^* ですから死荷重もありません。このように、課税によって資源配分の効率性が変わらないこと（＝死荷重がない）を資源配分に中立的な税（中立税制）と言います。中立税制は資源配分が変わりませんので効率的です。

図3-1 完全非弾力的な供給曲線の場合の土地保有税の影響（左図） 完全非弾力的ではない供給曲線の場合の土地保有税の影響（右図）



建物の建築のように土地が造成できると考えると、供給曲線は垂直（完全非弾力）にはなりません。以下では、完全非弾力的でない供給曲線を持った土地市場での土地保有税の余剰分析を考えてみます（図3-1 右図）。

まず、課税が無い場合の市場均衡を検討します。右下がりの土地需要曲線 D_0 と右上がりの土地供給曲線 S_0 の交点を見ると分かるように、均衡地代が R^* で均衡取引量が L^* となります。したがって、消費者余剰が三角形 aER^* 、生産者余剰が四角形 R^*Ebo 、総余剰が四角形 $aEbo$ の面積にそれぞれ相当します。

続いて、1 m²あたり t の土地保有税がかかる場合について検討します。課税後は、地主の実質収入（税抜き地代）は消費者が支払う地代（税込み地代）よりも課税額 t だけ小さくなります。そのため、市場均衡は、地代（税込み地代） R'_1 のときの需要量 oL' と、実質収入（税抜き地代） R'_2 のときの供給量 oL' が一致する状態となります。このとき、消費者余剰は三角形 acR'_1 、生産者余剰は四角形 R'_2fbo 、税収が四角形 $R'_1cR'_2$ の面積にそれぞれ相当し、総余剰が五角形 $acfbo$ の面積に等しくなります。非課税の場合の総余剰（四角形 $aEbo$ の面積）と比べると、三角形 cEf の面積に相当する死荷重が生じており、完全非弾力的でない供給曲線の場合の土地保有税は効率的でないことを確認できます。

学籍番号 ^{※1}	氏名 ^{※1}

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

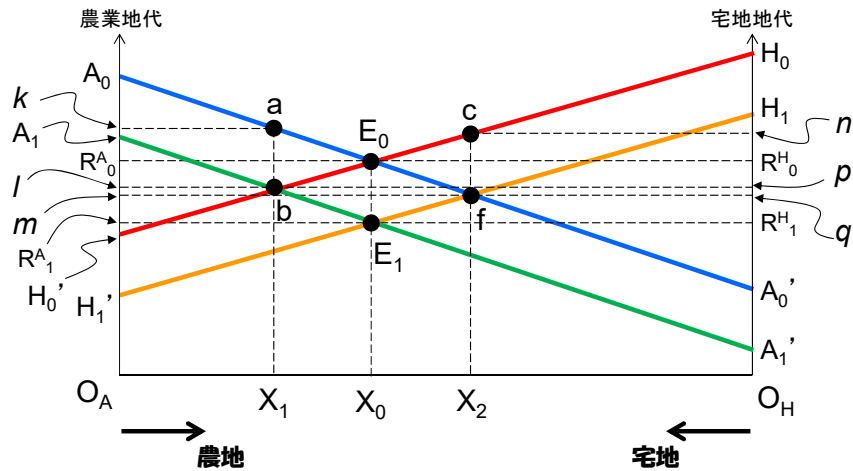
(2) 低減税率による中立性の阻害

(3)で述べるように、実際の固定資産税は土地の用途によって実効税率が異なっています。このような低減税率の土地市場への影響を下図で検討しましょう。土地市場全体の面積を下図横幅 $O_A O_H$ で表し、左から見たものが農地としての利用面積、右から見たものが宅地としての利用面積です。左から見て、農業地代が高ければ、農地の需要は減少するので課税していない場合の農地の需要曲線は $A_0 A'_0$ となります。同様に、右から見て宅地の需要曲線は $H_0 H'_0$ となります。土地保有税がかかっていない土地市場では均衡点は E_0 となります。 E_0 より右であれば宅地に対する支払許容額が農地のそれより高いので宅地に変換され X_0 に向かい、 E_0 より左であれば、農地に対する支払許容額が宅地のそれより高いので農地に用途転用されて X_0 に向かいます。非課税の場合の余剰分析は下表の通りとなります。

農地は非課税で、宅地にだけ課税（課税額は線分 $E_0 E_1$ ）した場合を考えてみます。宅地への課税は宅地への（税抜の）支払許容額を課税額（線分 $E_0 E_1$ ）だけ低下させるので、宅地の需要曲線が課税額だけ下にシフトして $H_1 H'_1$ となります。したがって、新しい均衡点は f に変化し、農地地代は m 、農地使用量は $O_A X_2$ となります。一方、宅地地代は q （税込みは n ）、宅地使用量は $X_2 O_H$ となります。低減税率は農地の宅地転用を阻害します。

次に、農地にも宅地にも課税（課税額は線分 $E_0 E_1$ ）した場合を考えてみます。農地に課税されると農地への（税抜の）支払許容額が課税額（線分 $E_0 E_1$ ）だけ低下するので、農地の需要曲線は課税額だけ下にシフトして $A_1 A'_1$ となります。同様に宅地の需要曲線も $H_1 H'_1$ へ下にシフトします。同額だけ下にシフトしているので新しい均衡点は E_0 の真下にある E_1 となり、農地使用量も宅地使用量も変化しません。この時、農地の余剰と宅地の余剰は減少しますが、その分と同額だけ土地保有税の税収があるため、総余剰は非課税の場合と同じ（中立的）になります。しかし、実際には農地への課税は宅地への課税と比べると非常に軽いので、中立的ではありません。

図 3-2 低減税率が土地市場に及ぼす影響



	(a)非課税	(b)農地だけ非課税	(c)中立課税
税込農地地代			
税込宅地地代			
税抜き農地地代	$R^A O$		
税抜き宅地地代	$R^H O$		
農地使用量	$O_A X_0$		
宅地使用量	$X_0 O_H$		
農地余剰	$A_0 E_0 X_0 O_A$		
宅地余剰	$E_0 H_0 O_H X_0$		
税収			
うち農地税収			
うち宅地税収			
総余剰	$A_0 E_0 H_0 O_H O_A$		
死荷重	0		

学籍番号※1	氏名※1

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(3) 土地保有税

土地保有税には、固定資産税や都市計画税などがあります。これらの税の概要と問題点について以下に整理します。

(ア) 固定資産税

固定資産税は、土地や家屋、償却資産に課税される市町村税で、課税標準額（適正な時価）×標準税率で算出され、標準税率は1.4%となっています。

●問題点

①不透明な課税標準

- ・負担調整措置：課税標準額（適正な時価）を**3年ごとに評価替え**をしますので地価高騰期は実効税率を軽減する効果が働き、地価の一層の上昇を招き、逆に地価下落時には一層の下落を招く結果になります。

	実勢価格	課税標準額	標準税率	課税額	実効税率
上 地 昇 価 期	5000	5000	1.4%	70	1.40%
	5500	5000	1.4%	70	1.27%
	6000	5000	1.4%	70	1.17%
下 地 落 価 期	5000	5000	1.4%	70	1.40%
	4500	5000	1.4%	70	1.56%
	4000	5000	1.4%	70	1.75%

②用途による実効税率の違い

- ・小規模宅地の軽減措置：1973年の地価高騰期から小規模宅地に軽減措置が取られています。現在は、住宅地の課税標準額が評価額の1/3で、200㎡以下の部分（小規模住宅地）については評価額の1/6になります。これは、税額が「課税標準額×標準税率」で算出されるため、実効税率が軽減されていることを意味します。そのため、固定資産税は中立課税ではなく、小規模住宅を多く造ろうとして、資源配分を歪めます。
- ・市街化区域内農地の固定資産税軽減

市街化区域は都市計画法によると市街化（宅地化）すべき区域とされていますが、その中の農地は特別に課税が軽減されています。1991年に**生産緑地法**が改正され、市街化区域内で保全する農地である「**生産緑地**」と、宅地化を進める農地である「**宅地化農地**」（特定市街化区域農地）に分けられました。生産緑地が30年間の営農義務が課せられる代わりに税制面で一般農地と同様に優遇される一方、宅地化農地は固定資産税・都市計画税の宅地並み課税が適用されるようになりました。なお、2022年には1992年に認められた生産緑地の営農義務がなくなります。生産緑地の課税標準額は宅地化されるはずの農地が農地評価され（一般農地のh28全国平均67.83円/㎡）、また宅地化農地の課税標準額は、「宅地の課税標準額－土地造成費」（宅地並み評価）と計算されて更に課税標準を1/3にする特例があるため、農地の実効税率が軽減されています。その結果、(2)で検討したように**中立課税ではなく、資源配分を歪めています。**

③建物の固定資産税

建物の供給曲線は明らかに右上がりです。中立的ではなく、これに課税すると最適な供給量は達成されません。

(イ)都市計画税：都市計画税は土地家屋に課税する市町村目的税です。上限は0.3%で、固定資産税と同様な課税体系ですので問題点も同じです。

(ウ)特別土地保有税：1973年設定され一定以上の土地の「保有」と「取得」に課税する市町村税です。2003年度から新規課税が停止されています。

(エ)地価税：1991年に、1980年代の過剰な土地投機取引による異常な地価高騰を抑制する目的で導入された国税です。その後、バブル経済の崩壊により、1998年度より「当分の間」課されないこととされています。

(4) 土地の売買譲渡に関わる課税

(ア)土地譲渡所得税：土地の売却時に、値上がり益（売却価格－取得価格）に課税する国税です。

●問題点

- ①土地保有に対する譲渡所得税は、金融資産に比較して非常に重く、短期保有は長期保有より重課されますので、中立性を阻害しています。
- ②税率は頻繁に変更されています。地価の抑制に使うため、頻繁に制度を変えており、譲渡時期が合理的に設定できません。
- ③1973-92年には、大都市圏近郊農地で特例により税率が引き下げられ、土地保有税と同様、中立性を阻害しています。
- ④売却時に課税しますので凍結効果（売り惜しみ）が発生する可能性があります。

(イ)相続税：路線価を基準に各宅地の事情を加味して課税しています。1992年までは公示価格の7割程度と言われていましたが、それ以降は8割程度になっています。

●問題点

- ①公平なのかな？：基礎控除が大きくほとんどの人は相続税を払っていません。税金を払っているのは全国で4%程度ですが、払っている人の税率は世界的に見て高税率です。2015年からは基礎控除が大きく削減されたため、多くの人が課税対象者になると考えられます。
- ②農家の資産の優遇：相続税でも農地が優遇され中立性を損なっています。
- ③金融資産の評価との歪み：土地の評価は他の金融資産と比べて低いため、相続税対策で土地を持つ人が多くなっています。