

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※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

2章では日本の住宅問題を経済学的に検討しましたが、3章では土地や都市に関する問題を経済学的に検討します。2章でも述べたように、市場の失敗の例として、①土地課税による市場の失敗、③規模の経済による市場の失敗、を学び、最後に不動産における外部性による市場の失敗に関する検討を行います。

3-1 土地課税の経済分析

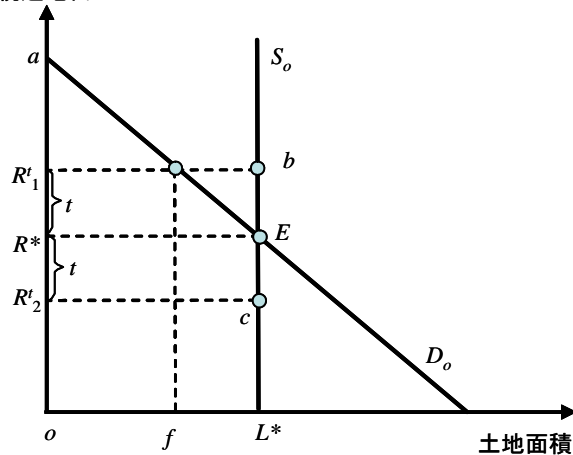
レジュメ NO3 で住宅に関する補助金や税の問題を取り上げましたが、ここでは土地に対する課税が不動産市場にどのような影響を与えるかを経済学的に検討してみましょう。

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

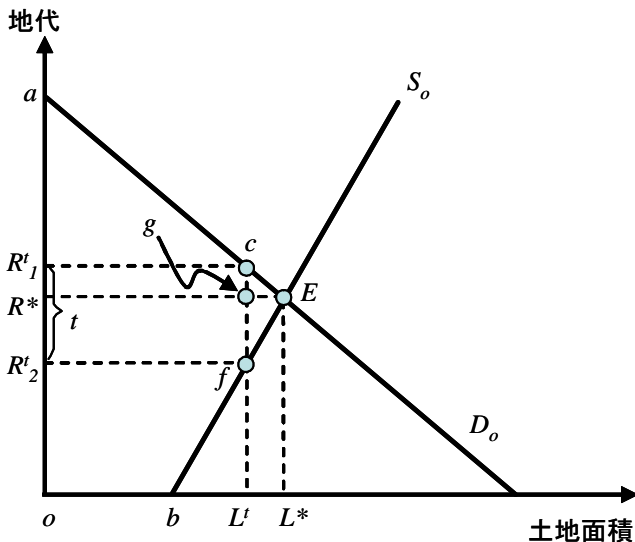
土地の需要曲線 D_0 は右下がり（1㎡あたりの地価が低下すると人々が土地を購入しようとするので、一般的な財と同じく右下がり）で、供給曲線は S_0 土地が一定のため垂直（非弾力的）となります。土地保有税がない場合は、地代が R^* 、利用土地面積が L^* となります。ここで、1㎡あたり t 円の土地保有税を課税してみましょう。この土地保有税を地主が借地人（土地使用者）に全額転嫁（支払わせる）して地代を $R'_1 = R^* + t$ にしようとしたとします。土地市場では R'_1 では fL^* 分の超過供給が発生しますので、税込地代は低下し、超過供給がない E が均衡点になります。このため、税込地代は R^* となり、税抜き地代（利用者が支払う地代）が R'_2 に低下してしまいます。その結果、保有税 t 円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、社会的総余剰も aEL^* ですから**死荷重**もありません。このように、資源配分が課税しても変わらないこと（＝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。中立税制は資源に配分が変わりませんので**効率的**であるといえます。

図 完全非弾力的な供給曲線の場合の土地保有税の影響
税込地代



実際には、建物のように土地は造成できますので、供給曲線は非弾力的ですが垂直ではありません。では、以下の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やってみましょう。

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



	非課税	課税後
税込地代		
税抜き地代	R^*	
土地取引量	L^*	
消費者余剰	aER^*	
生産者余剰	R^*EL^*	
税金		
うち消費者負担額		
うち生産者負担額		
社会的総余剰	$aEbo$	
死荷重	0	

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※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。

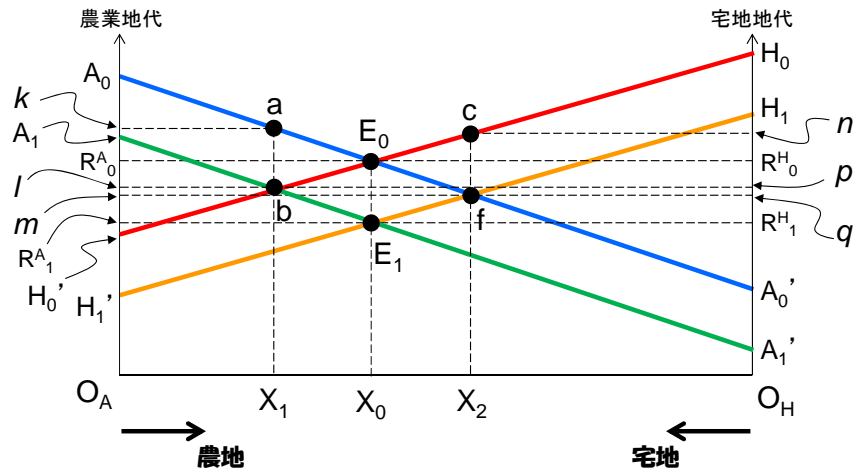
(2) 低減税率による中立性の阻害

(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。弾力的な場合は、課税の一部が消費者に転嫁されますので、宅地への課税は宅地への支払許容額を課税額（線分 $E_0 E_1$ ）だけ低下させて、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。このため、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、宅地地代は q （税込みは n ）、宅地使用量は $X_2 O_H$ になり、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。弾力的な場合は、課税の一部が消費者に転嫁されますので、課税されると農地へ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金があるため、社会的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 (3)で述べるようにほとんど課税されていない状態、中立的ではありません。

図 3-1 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	$E_0 H_0 O_H X_0$		
税金			
うち農地税金			
うち宅地税金			
社会的総余剰	$A_0 E_0 H_0 O_H O_A$		
死荷重	0		

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※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（税額は適正な時価）×標準税率で算出され、標準税率は1.4%となっています。なお、税率の上限は2.1%です。

●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用途による課税率の違い

- ・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、住宅地は商業地の1/2ですが、200㎡以下になると商業地の1/4になります。これ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と**長期営農継続農地制度**

市街化区域は都市計画法によると市街化すべき区域とされていますが、その中の農地は特別に軽減されて、農地の課税標準額＝（宅地の課税標準額－土地造成費）と計算するため、実効税率は宅地の5/100～10/100となっています。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。1991年に**生産緑地法**が改正され、三大都市圏の特定市の「宅地化する農地」（特定市街化区域農地）には固定資産税・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。

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。

(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。大規模な土地にだけしかかからない保有税です。

(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？：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り、財務省試算では全国で6%へ上昇します。
- 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くなっているため、相続税対策で土地を持つ人が多くなっています。