

# 「不動産学」とは

石原舜介

明海大学教授

(財団法人日本住宅総合センター理事)

本年4月、明海大学にわが国初の不動産学部が誕生した。私は学部長として、学部の構成や講義科目の編制を行った。昨年よりバブルの崩壊が始まったことと、異色の学部であることもあって、報道関係や雑誌社から数多くのインタビューを受けた。そのとき最初に質問されることが、「不動産学はあるのですか？」という問いかけである。私は、「不動産学は既存の学問体系から見ると学問とはいいい難い面があります。しかし不動産に関する種々の問題が生じています。その問題を解決していくための実学的性格をもった学問分野で、関係する分野が広汎であるだけに学際的であり、そのため統一的理論はありませんが、『不動産の活用』に焦点を当てて、その社会的影響や責務、経済的效果や技術的制約等を探究していくことで、将来は学問として認知されるようになるかも知れません。現段階はそれに向かって努力する時期だと思います」と答えている。

大学は学問の府であり、明確な理論構成をもった学問分野のみが大学に設置されるべきであると考えるのは当然かも知れないが、私の学んだ建築学はやはり学際的で、建物を設計することに多くの学問分野を結集したもので、これらを統一する理論は存在しない。しかし多くの学問の力を借りながらも、建築を通して新しい視点の考えを各分野にフィードバックさせ、研究を深めている。不動産学はまだバラバラの観はあるが、将来は建築と同じようにまとまりのある姿に整えられ、研究が盛んになることを期待している。

---

## 目次●1992年夏季号 No.5

---

「不動産学」とは 石原舜介	1
バブル期における企業の資産運用行動 吉野直行	2
戦略的遺産動機と住宅需要 大竹文雄	10
土地譲渡所得税の凍結効果と転用阻害効果 山崎福寿	17
[時事展望] 容積率と地価 坂下昇	26
[海外論文紹介] 住宅補助政策 白井誠人	28
エディトリアル・ノート	24
センターだより	32
編集後記	32

# バブル期における 企業の資産運用行動

吉野直行

本稿の目的は、いわゆるバブル経済の時期に、法人企業がどのような行動をとったのかを、法人企業の統計データから明らかにすることである<sup>1)</sup>。まず、第1節では、地価の動きと金利の関係を明らかにし、低金利が地価の高騰の1つの要因となっていることを実証的に分析する。第2節では、法人企業の資金調達・資金運用の変化を、法人企業の規模別データで調べる。

ここでの特徴は、資本金規模10億円以上の大企業が、1985年度以降、大口定期・CDなどでの運用を増やし、株式の保有比率も高めたことである。さらに、資本金規模の小さい小企業(資本金200万~500万円、500万~1,000万円)も、1985年度以降、株式での運用比率を極端に伸ばした事実がみられる。また、資本金500万~5,000万円の中小企業が土地保有比率を1987~89年度まで増加させている。これに対して、資本金1億~10億円、10億円以上の大企業は、1984年度以降土地の保有比率を微増させてはいるが、中小企業ほどの急速な変化はみられない。

法人企業の規模別資金調達行動をみると、総資産に占める長期借入比率を減少させているのは、資本金10億円以上の大企業だけであって、資本金規模が1億円以下のすべての中小企業は、長期借入比率を1985年度以降増大させている。これに対して、資本金10億円以上の大企業だけが社債依存度と株式依存度を増やしている。また、短期借入の動きは、規模によって大きく異なる動きをしているが、資本金10億円以上の企業だけは短期借入を1988、89年度と減らしてい

る。

第3節では、業種別に、固定資産の変化を実証的に調べる。衣服その他の繊維製品業などが今回土地保有の伸び率を増大させていることがデータからみられる。

## 地価・株価とコールレートの動き

図1と図2は、地価の上昇率、コールレートと株価の上昇率をグラフにしたものである。地価の上昇率(6大都市)は、1960年代初め、1972~73年と今回の3回にわたって、大きな上昇を示している。また、株価も1972~73年と今回大きな上昇を示している。いずれの場合にも、コールレートの低下局面で、株価・地価は上昇を示している。ちなみに地価と金利の関係を2段階最小2乗法によって実証的に調べると、次のような結果が得られる(1978年3月~1991年3月:半期データ)。

$$\text{地価} = -1.98(\text{貸出金利}) - 0.05(\text{レント}) \\ (-2.57) \quad (-0.09)$$

$$+1.06(\text{地価上昇期待}) \\ (11.21)$$

$$R^2 = 0.98, \text{DW} = 1.13$$

$$\text{貸出金利} = 0.46(\text{コールレート}) - 8.37(\text{資金量}) \\ (10.66) \quad (-2.21)$$

$$R^2 = 0.88, \text{DW} = 0.72$$

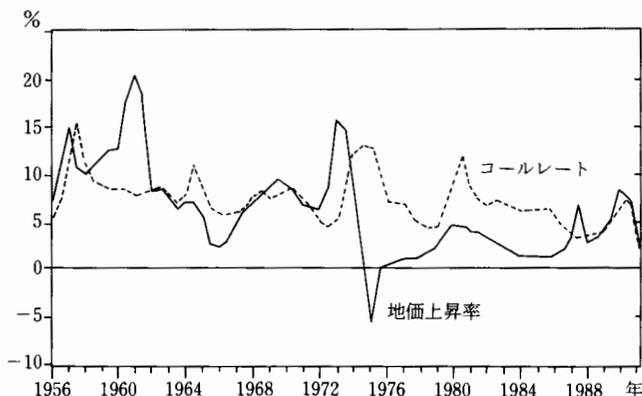
ここでの実証分析から、コールレートの下落は、貸出金利を低下させ、さらに貸出金利の低下によって、不動産向けの借入需要が喚起されるので、地価が上昇することが示される。また、

レントの係数はマイナスであるが、t 値が-0.09であり、この計測ではレントは重要な説明変数とはなっていない。ただし、「レント」の代理変数として実質GNPを用い、「資金量」には全国銀行の「不動産向け」および「ノンバンク向け融資（の50%）」の合計残高を用いた。

### 法人企業の資金運用行動と資金調達行動

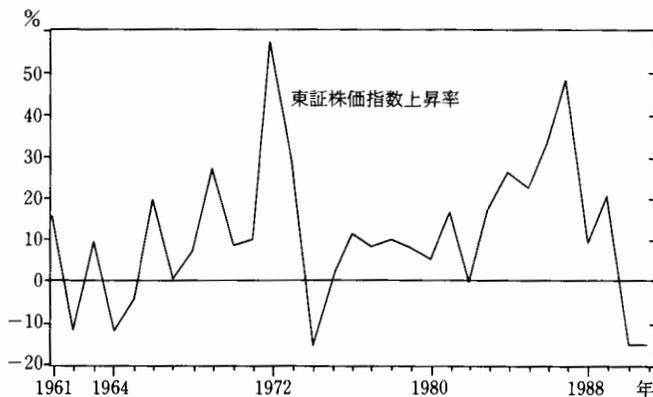
法人企業の資金運用・資金調達行動を資本金の規模別に調べる。表1は、『法人企業統計年報』の資金運用・調達をまとめたものである。以下では、資本金の規模によって、①500万～1,000万円未満、②1,000万～5,000万円未満、③5,000万～1億円未満、④1億～10億円未満、⑤10億円以上の5分類に区分けして、主な項目の動きを調べる。

図1—地価上昇率（6大都市）とコールレート



出所：日本銀行「経済統計年報」より作成。

図2—株価上昇率



出所：日本銀行「経済統計年報」より作成。

(吉野氏写真)

よしの・なおゆき

1950年東京都生まれ。1973年東北大学経済学部卒。ジョンズ・ホプキンス大学 Ph.D.。ニューヨーク州立大学助教授、埼玉大学大学院助教授などを経て、現在、慶応義塾大学経済学部教授。著書：『金融』（共著、東洋経済新報社）、「金融自由化と公的金融」（編著、日本評論社）

### (1)資産運用行動

表1の主な項目の動きを、法人企業の規模別に調べてみると、図3～7に示される次のような特徴がみられる。

①資金運用における現金・預金のシェアをみたのが、図3である。資本金が500万から10億円未満の法人企業の、資産合計（総資産）に占める現金・預金比率は、1970年代は帯状になっ

ており、16～20%程度である。これに対して、資本金10億円以上の法人企業は、1975年度から85年度までの間は、現金・預金比率が11.5～10.1%と低い数字となっている。

しかし、1985年度から資本金10億円以上の企業が、現金・預金比率を大きく伸ばし、1989年度末で14.3%に上昇している。これは、大企業が大口定期やCDなどの預金運用を増やしたためと推測される。

また、資本金1億～10億円の企業は、逆に1986年度以降、現金・預金比率を低下させている。

②図4は、資産合計に占める有価証券のシェアをみたものである。資本金10億円以上の企業は、有価証券保有比率が中小企業と比べて高く、1975年度の2.7%から87年度には4.9%へと上昇させている。資本金1億～10億円の企業も10億円以上の企業と類似した動きを示しているが、1987年度をピークに有価証券保有比率をやや低下させている。

表1—法人企業の資金調達と資金運用

資金運用 (資金)	資金調達 (負債)
[流動資産]	[負債]
現金預金	[流動負債]
受取手形	支払手形
売掛金	買掛金
有価証券	短期借入金
株式	金融機関借入金
公社債	その他の借入金
棚卸資産	引当金
製品	[固定負債]
仕掛品	社債
原材料	長期借入金
[固定資産]	金融機関借入金
有形固定資産	その他の借入金
土地	引当金
建設仮勘定	[資本]
その他有形固定資産	資本金
無形固定資産	資本準備金
投資その他の資産	利益準備金
[繰延資産]	その他の剰余金
[資産合計]	[負債合計]

これに対して、資本金規模の小さい200万～500万円、500万～1,000万円の企業は1988、89年度と有価証券の保有比率を高めている。

③図5は、有価証券の中味である株式の保有比率を調べたものである。資本金規模1億～10億円と10億円以上の大企業は、1985年度以降株式保有比率を増加させている。10億円以上の大企業の株式保有比率は、85年度で1.4%であったが、89年度には2.3%にまで上昇している。

また、85年度以降、急速に株式保有比率を増やしているのは、資本金200万～500万円の小企業であり、85年度の株式保有比率0.12%から89年度には1.55%へと増大させている。同様の傾向は、資本金額500万～1,000万円の企業に関してもみられる。

④図6は、有形固定資産の動きをみたものである。資本金10億円以上の企業だけが、1986年度以降資産合計に占める

有形固定資産の比率を減少させている。図には示されていないが、有形固定資産の中の建設仮勘定が減少しているからである。

また、資本金500万～1,000万円と1,000万～5,000万円の中小企業は図6に示されるように、有形固定資産の比率を1987年度～89年度まで伸ばしている。その理由としては、図7にまとめられている資産残高に占める土地の比率がこれらの企業では増えていることが考えられる。さらに、資本金1億～10億円、10億円以上の大企業は、1985年度以降、微増ではあるが土地の比率を増や

図3—総資産に占める現金・預金比率

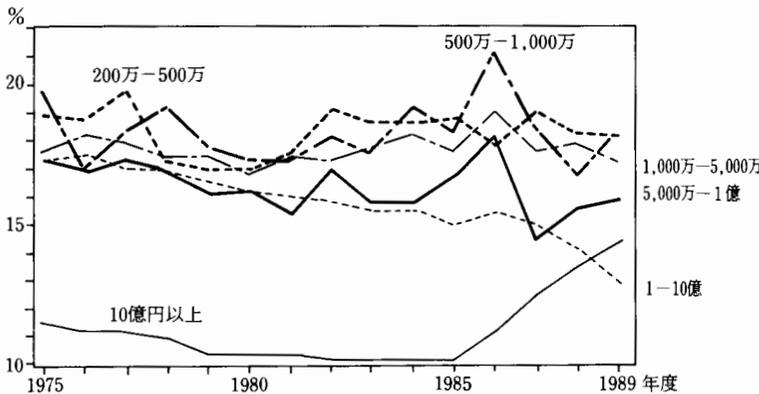


図4—総資産に占める有価証券の比率

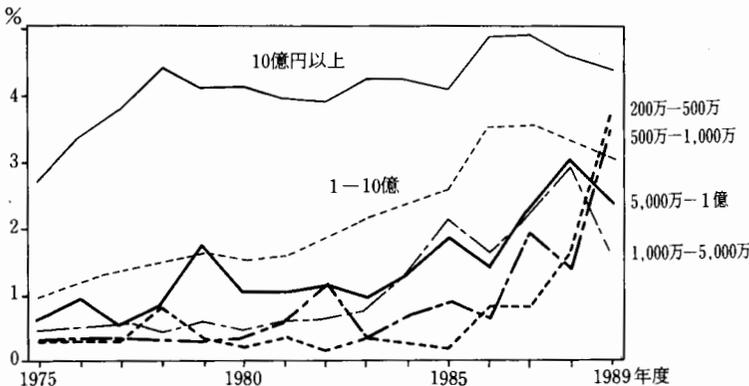


図5—総資産に占める株式の比率

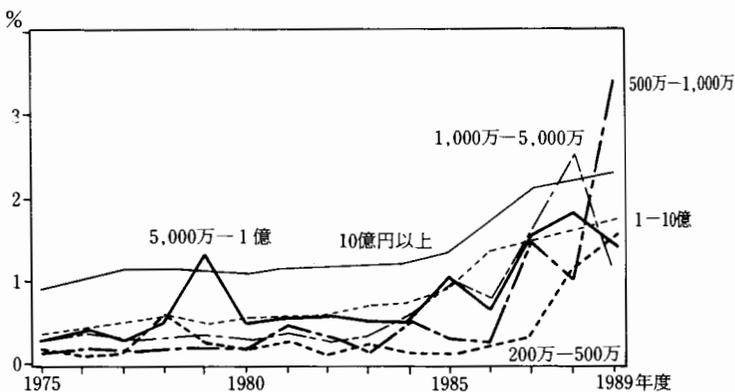


図6—総資産に占める有形固定資産比率

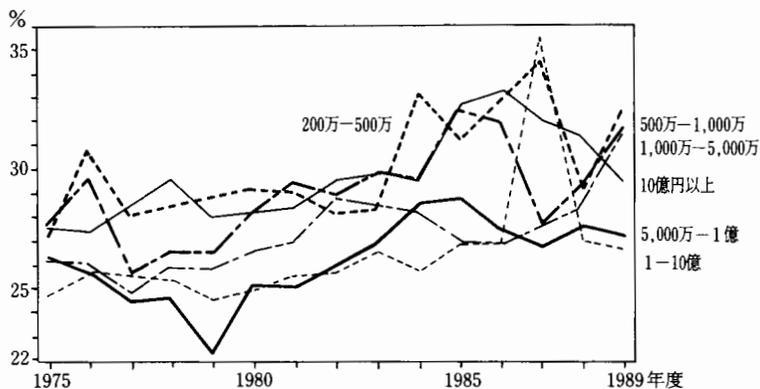
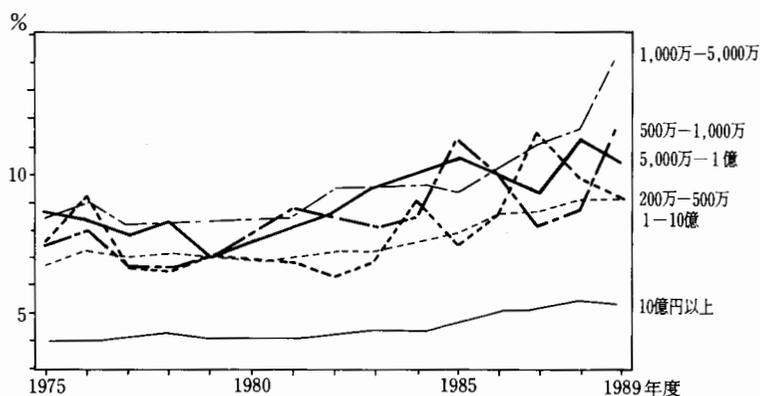


図7—総資産に占める土地の比率



している。

以上の図の特徴をまとめると、資本金規模10億円以上の大企業は、1985年度以降、大口定期・CDなどでの運用を増やし、株式の保有比率も高めたことがわかる。さらに、資本金規模の小さい小企業(資本金200万~500万円、500万

~1,000万円)も、1985年度以降、株式での運用比率を極端に伸ばしている。また、資本金500万~5,000万円の中小企業が土地保有比率を1987年度~89年度まで増加させていることも判明した。これに対して、資本金1億~10億円と10億円以上の大企業は、1984年度以降土地の保有比率を微増させてはいるが、中小企業ほどの急速な変化ではない。

## (2)資金調達行動

次に、法人企業の資金調達行動のうち、主要な項目の動きを調べると、以下のようにまとめられる。

①図8は、負債合計に占める短期借入の比率をまとめたものである。1982年度以降、資本金10億円以上の企業の負債総額に占める短期借入比率は、最も低くなっており、大企業の短期借入依存度が低いことを物語っている。資本金1億~10億円の企業では、1986年度までは短期借入比率を増加

させていたが、87年度からは減少させている。また、資本金5,000万~1億円の企業は1987年度までは短期借入比率を増やしていたが、88年度からは急速に低下させている。

資本金200万~500万円の小企業は1987、88年度と特に短期借入を増やしているが、金融機関

図8—総負債に占める短期借入の比率

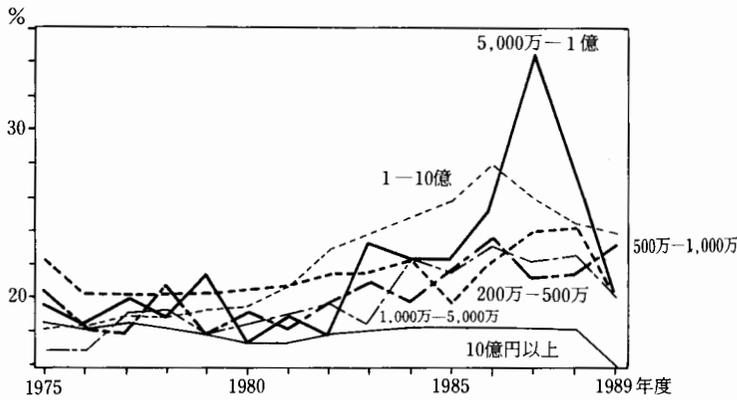


図9—総負債に占める社債の比率

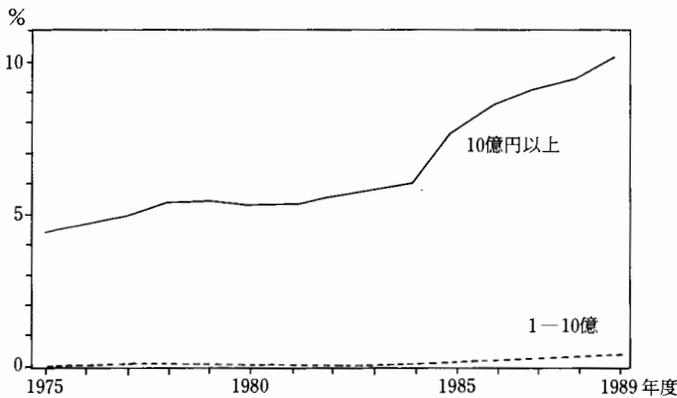
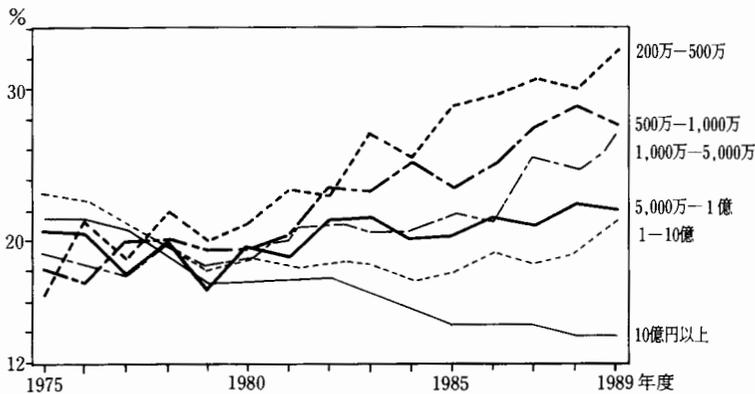


図10—総負債に占める長期借入の比率



借入を増やすと同時に、この時期にはノンバンクその他からの借入も大きく増やしている。

このように、企業の規模の違いによって、短期借入比率の動きは大きく異なっていることがわかる。

②社債発行による資金調達、10億円以上の

大企業のみ主にみられ、図9に示されるように1984年度以降上昇傾向にあり、1989年度では負債総額の10.2%を社債発行によって調達している。これに対して、中小企業の社債依存度はほぼゼロである。

③図10に示されるように、資本金10億円以上の大企業だけは、長期借入を減少させているが、その他の規模の企業は、1984年度以降、長期借入比率を上昇させている。これは、図9(社債比率)、図11(資本金比率)にみられるように、資本金10億円以上の大企業は社債発行や株式による資金調達が可能だからである。

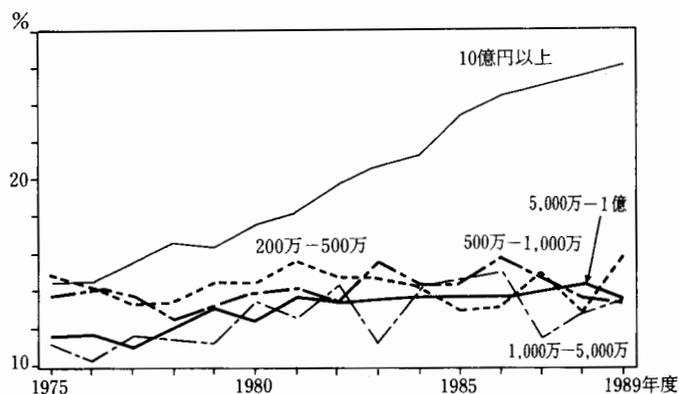
また、図10のように、資本金規模の小さい企業ほど長期借入の比率が高い。特に、規模の小さい企業ほど金融機関以外のノンバンクなどからの借入比率を1984年度以降増やしている。

④図11に示されるように、資本金10億円以上の大企業は、1984年度以降株式発行により資本比率

を増やしている。1975年度では資産総額に占める資本の比率は14.5%であったが、1989年度には26.2%まで上昇を示している。

以上から、法人企業の規模別資金調達行動を見ると、総資産に占める長期借入比率を減少させているのは、資本金10億円以上の大企業だけ

図11—総資産に占める資本の比率



であって、資本金規模が1億円以下のすべての中小企業は、長期借入比率を1985年度以降増大させている。これに対して、資本金10億円以上の大企業だけが社債依存度と株式依存度を増やしている。また、短期借入の動きは、規模によって大きく異なる動きをしているが、資本金10億円以上の企業だけは短期借入を1988、89年度と減らしている。

### 業種別の固定資産の動き

表2は、全産業の固定資産の動きを、土地、有形固定資産、建設仮勘定、無形固定資産、投資その他資産に分け、それぞれの項目が固定資産全体に占める比率を、1983年第4四半期から1991年第1四半期までまとめたものである。また表2には、土地保有の伸び率も示されている。

1983～86年頃は、土地の固定資産に占めるシェアが17～18%であったが、1988年第1四半期からは20%を超えるようになってきている。また、1987年第3四半期、88年第4四半期、90年第2～第4四半期にはそれぞれ土地の前年同期比での伸び率が20%以上となっている。しかし、全産業の土地保有の伸び率は、1973年第2、3四半期には30%以上であったし、1961年第3、4四半期には50%を超える勢いで増えていたので、過去と比べても、全産業に関しては、今回のバブル期に特に土地を買い込んだということはない。

この全産業の数字をベンチマークとして用いながら、産業別の土地への投資行動が、今回のバブル期にどのようなであったのかを調べると、次のような特徴がまとめられる。

①製造業の土地保有の伸び率をみると、1961年から62年第1四半期にかけて50%以上の伸びを示していた。また、建設仮勘定の伸び率も61年、62年は高く、年率の伸び率が70.4%（61年第4四半期）

にも達しており、岩戸景気を反映した製造業の拡大傾向を表している。図1にみられるように、このような製造業の旺盛な実物投資意欲を反映して、1950年代後半から地価は上昇傾向を示し、1962年には地価上昇率が20%にも達している。全産業でも、土地と建設仮勘定の上昇率はこの時期に高く、1961年第3四半期には52.0%（土地上昇率）、49.7%（建設仮勘定の上昇率）にも達し、62年第1四半期まで高水準を続けている。

②地価の上昇率は1972年、73年にも図1のように高くなっている。この時期には、全産業の土地保有の伸び率が30%以上になっている（73年第3四半期30.3%、73年第4四半期30.7%）。これは、1971年12月のスミソニアン会議による1ドル=308円への円切り上げによる国内景気の低迷を避けるために、積極的な財政金融政策がとられたことによる。特に建設業では、公共投資の拡大を反映して、1973年第2、3四半期に、土地保有の伸び率がそれぞれ52.1%と48.7%という高い数字になっている。

③今回のいわゆるバブル時期に土地購入を特に増やしたのは、衣服その他の繊維製品業である（表3）。土地保有の伸び率は1987年第2四半期から急に上昇し、87年第2四半期～88年第1四半期にかけて300%以上にも上っている。また、1989年第2四半期～90年第1四半期にかけても、250%前後の高い土地保有の伸び率がみ

表2-全産業の固定資産内訳

年(四半期)	土地保有の伸び率		固定資産に占める比率(百分率)			
	(%)	土地	有形固定資産	建設仮勘定	無形固定資産	投資その他
1983④		0.171	0.522	0.062	0.015	0.230
1984①		0.173	0.525	0.058	0.015	0.229
②		0.177	0.513	0.058	0.015	0.237
③		0.177	0.515	0.055	0.015	0.238
④	8.7	0.177	0.515	0.058	0.015	0.236
1985①	8.5	0.177	0.514	0.052	0.014	0.242
②	11.6	0.171	0.528	0.056	0.015	0.231
③	12.6	0.173	0.529	0.053	0.015	0.230
④	13.0	0.173	0.531	0.052	0.010	0.231
1986①	14.0	0.176	0.532	0.049	0.014	0.229
②	16.6	0.181	0.517	0.052	0.015	0.234
③	14.5	0.182	0.518	0.053	0.014	0.233
④	16.4	0.183	0.511	0.053	0.015	0.238
1987①	15.9	0.186	0.511	0.048	0.015	0.240
②	17.2	0.194	0.506	0.048	0.016	0.237
③	20.3	0.199	0.506	0.044	0.016	0.235
④	15.1	0.193	0.506	0.046	0.016	0.239
1988①	18.5	0.201	0.504	0.042	0.016	0.238
②	17.4	0.203	0.490	0.047	0.016	0.244
③	18.3	0.206	0.483	0.047	0.016	0.248
④	21.0	0.204	0.480	0.050	0.016	0.250
1989①	16.5	0.204	0.483	0.048	0.016	0.249
②	6.8	0.198	0.483	0.048	0.015	0.256
③	4.2	0.197	0.481	0.048	0.015	0.259
④	8.0	0.196	0.478	0.050	0.015	0.261
1990①	9.5	0.197	0.476	0.048	0.015	0.264
②	20.8	0.211	0.455	0.055	0.016	0.263
③	21.4	0.209	0.456	0.053	0.016	0.265
④	21.3	0.210	0.451	0.056	0.016	0.267
1991①	18.3	0.208	0.456	0.050	0.015	0.272

注：①=第1四半期、②=第2四半期、③=第3四半期、④=第4四半期。「土地保有の伸び率」は前年同期比。

られる。

衣服その他繊維業の固定資産に占める土地の比率をみると、1987年第2四半期～88年第1四半期にかけてそれまでの25%前後の比率から、急に50%前後の高い数字となっている。同様に89年第2四半期～90年第1四半期の間も、土地の比率が40%以上に高まっており、全産業(表2)と比べても異常な土地の動きがみられる。

④木材木製品業も1989年第2四半期～91年第1四半期の間、土地保有の伸びを増やしており、前年同期比で、それぞれ126.7%、87.1%、100.6%、95.2%となっている。木材木製品業の建設仮勘定も1988年第2四半期～89年第1四半期の間、92%～363%と非常に高い伸び率を示

している。

⑤建設業は、1961年第3四半期に土地保有の伸びは110.1%と高い数字を示し、73年第2四半期にも再び52.1%の高い伸びを示しているが、今回はただか30%前後の伸びにすぎない。

ところで、88年第4四半期から90年第1四半期にかけて、建設仮勘定の伸びが高く、123.8% (90年第1四半期)にも達している。しかし、売却用の棚卸資産の伸びも、ピークの1986年度～87年度で前年比ただか25.1%にとどまっている。

⑥卸小売業は、1986年に23%前後の土地保有の伸び率を示しているが、1960年代初めの65%程度の土地保有の伸び率と比べると、低くなっ

表3—衣服その他の繊維製品業の固定資産内訳

年(四半期)	土地保有の伸び率 (%)	固定資産に占める比率(百分率)				
		土地	有形固定資産	建設仮勘定	無形固定資産	投資その他
1984④		0.249	0.464	0.009	0.016	0.263
1985①		0.240	0.501	0.013	0.016	0.231
②		0.225	0.441	0.011	0.013	0.310
③		0.261	0.466	0.019	0.009	0.245
④	44.8	0.264	0.460	0.022	0.009	0.245
1986①	53.9	0.266	0.464	0.010	0.009	0.252
②	34.0	0.253	0.465	0.020	0.022	0.239
③	47.2	0.277	0.469	0.017	0.032	0.206
④	45.3	0.267	0.465	0.016	0.021	0.231
1987①	42.0	0.261	0.443	0.022	0.008	0.267
②	308.8	0.487	0.289	0.014	0.011	0.198
③	297.4	0.505	0.284	0.017	0.012	0.182
④	300.7	0.497	0.284	0.018	0.012	0.188
1988①	332.4	0.525	0.279	0.012	0.009	0.175
②	-68.0	0.272	0.382	0.026	0.033	0.287
③	-68.6	0.270	0.374	0.044	0.032	0.281
④	-70.6	0.273	0.363	0.034	0.033	0.297
1989①	-71.0	0.268	0.384	0.018	0.032	0.298
②	240.5	0.461	0.310	0.021	0.012	0.196
③	253.5	0.461	0.302	0.018	0.013	0.207
④	252.7	0.448	0.315	0.015	0.013	0.209
1990①	229.2	0.430	0.311	0.017	0.014	0.229
②	-37.1	0.338	0.338	0.026	0.016	0.282
③	-35.2	0.323	0.371	0.025	0.023	0.258
④	-33.0	0.346	0.339	0.025	0.024	0.265
1991①	-30.6	0.322	0.378	0.025	0.022	0.253

注：①＝第1四半期、②＝第2四半期、③＝第3四半期、④＝第4四半期。「土地保有の伸び率」は前年同期比。

ている。

⑦その他運輸業の土地保有の伸び率は、1985年第3四半期から86年第1四半期にかけて上昇し、100%前後の高い伸びを示している。また、同じ時期に有形固定資産、投資、建設仮勘定がすべて上昇しており、設備投資のために土地の購入を増やしたものと予想される。

⑧陸運業も、1988年第2四半期～89年第1四半期にかけて、土地保有の伸びが79%前後に上っている。同じ時期に、有形固定資産の伸びも100%以上となっている。

⑨不動産業は、土地保有の伸び率をピークの1986年度～87年度で前年比105.4%、棚卸資産(売却用の土地を含む)の伸び率を59.3%と高

めた。

⑩その他の産業である鉄鋼・化学・一般機械・金属・非鉄などの業種では、全産業と比較して、土地保有の伸びが近年特に大きかったという事実は法人企業統計データの分析からはみられない。

以上の実証分析から、a)衣服その他の繊維産業、b)その他運輸業、c)木材木製品業、d)不動産業が他の業種と比較して、今回特に土地保有の伸びを増やしたことがわかる。

注

1) 本稿のデータ(表1～3、図3～11)は、大蔵省「法人企業統計調査」によるものである。

# 戦略的遺産動機と住宅需要

大竹文雄

多くの日本人にとって、相続資産のほとんどは住宅資産である。逆にいえば、遺産を残すために住宅が必要されている可能性がある。本稿では、統計データをもとに、遺産動機が強い者ほど住宅取得意欲が強いことと、買った住宅を遺産として残すことを示す。さらに、資産が多い高齢者のほうが仕送り金の受取額が大きく、子供との同居率も高く、高齢者も遺産を世話になった者に多く分配したいと考えていることを明らかにする。したがって、高齢者は子供に老後の世話をしてもらうために戦略的に住宅を遺産として残している可能性がある<sup>1)</sup>。

## 高齢化社会と住宅資産

地価の高騰により、大都市を中心とした住宅の資産価額は非常に大きなものになっている。この巨大になったストックを有効活用していくことは、今後の高齢化社会を迎えるうえで特に重要である。保有資産のほとんどが住宅資産で占められるにもかかわらず、高齢者が住み慣れた住宅をなかなか手放さないことはよく知られている。実際、相続の大部分が住宅資産で占められているのである。これは、高齢者が住環境を変化させることには大きな心理的・体力的コストがかかることに加えて、借地・借家法のために良質な借家の供給が行われないことや、住宅資産に有利な相続税制、資産税制の影響を受けている。さらに、高齢者の遺産のための資産需要として住宅需要を考えることは重要であろう。高齢者のみの世帯が増加する一方で、3世

代同居のための住宅に対する需要が増加しているといわれている。

本稿では、①遺産のための住宅を中心とした資産蓄積の重要度と、②遺産が子供に対する利他的なものか、子供に老後の世話をしてもらうための戦略的なものかについての分析を行う。特に後者は、高齢化社会での住宅需要がどのようになるかを予測するうえで重要である。

第1の分析については、遺産動機の強さを示す変数として、2つの変数を用いる。1つは、アンケート調査による遺産に対する考え方を示す変数である。もう1つは、子供の有無を遺産動機の代理変数とする。

まず、遺産動機に関する調査から、直接遺産動機の有無が持ち家率にどのような影響を与えるかを調べる。高齢者の資産のほとんどが住宅資産であり、日本の遺産の大部分が住宅であることを考慮すれば、持ち家率を資産の代理変数とみなすことができる。この結果、遺産動機がある者ほど、持ち家率を高いことが示される。次に、子供がいる高齢者といない高齢者で、資産蓄積行動がどのように違ってくるかを検討する。その結果、子供がいる高齢者は子供がいない高齢者に比べて、資産の取り崩しスピードが遅いことが示される。しかも、資産の種類別では、金融資産には両者の差はみられないが、住宅資産では統計的に有意な差がみられる。

遺産動機の資産蓄積における重要性を明らかにした後、利他的な遺産動機と利己的な遺産動機の分析に移る。税制や財政政策の効果を考慮

する際には、この両者を峻別することが必要である。本分析から、子供からの仕送り金額は、親の資産が多いほど多額であり、子供は親の資産が大きいほど同居する確率が高いことが示される。また、資産相続に関する意識調査から、高齢者は「自分の世話をしてくれた者」により多くの資産を相続させたいと考えていることが示される。これらの事実は、利己的な遺産動機の仮説と整合的である。

## 遺産動機と住宅需要

日本の家計における遺産動機についての意識調査が最近、日本銀行によって行われた。1989年と1990年の「貯蓄に関する世論調査」では、遺産についての考え方を質問している。この調査では、遺産動機を2種類に分けている。

第1の遺産動機は、「自分たちの老後の世話をしてくれるならば、子供等になるべく多く財産を残してやりたい」というものである。このタイプの遺産動機を「暗黙的年金契約」型遺産動機と呼ぶことにする。これは、Kotlikoff and Spivak (1981) が家庭内の「暗黙的年金契約」と呼ぶ遺産動機や、Bernheim, Shleifer and Summers (1985) が「戦略的遺産動機」と呼んだ遺産動機に相当するものである。「暗黙的年金契約」とは、親の死亡時期の不確実性に対処するために、親子で年金契約を結ぶという考え方である。この場合には、遺産の額は大きくなっても、子供からの仕送りを貯蓄の取り崩しと考えると、ライフサイクル仮説の含意と一致する。また、「戦略的遺産動機」とは、老後の世話を子供にさせるために親が遺産を戦略的に利用すると考えるものである。

第2の遺産動機は、「自分たちの老後の世話をしてくれるか否かにかかわらず、子供等になるべく多く財産を残してやりたい」というものである。このタイプの遺産動機は、遺産額そのものから効用を得る場合と一部に世代間の利他主義によるものが含まれたものに相当する。これを、「遺産選好」型と呼ぼう。

遺産動機がないものとしては、「自分たちの人生を楽しみたいので、子供等に財産を残すことは考えない」と答えたものと、「自分たちの財産を子供等があてにして働かなくなるといけないので、子供等に財産を残すことは考えない」と答えたものを含めた。これらを一括して、「遺産動機なし」とする。ただし、後者の理由によって遺産を残さないのは、利他主義の結果である点に注意する必要がある。

わが国では、相続税制の影響もあって、遺産のほとんどが土地・家屋の形態をとっている。したがって、住宅保有の有無が遺産の大きさを代理すると考えられる。遺産動機のタイプ別に、持ち家率を示したものが表1である。暗黙的年金契約型の遺産動機をもっている者の持ち家率は1989年において81.2%であり、1990年では76.6%である。遺産選好型遺産動機の持ち家率は1989年で69.1%、1990年で71.0%である。これに対し、遺産動機がない者の持ち家率は1989年で64.8%、1990年で62.3%である。したがって、遺産動機がある者のほうが持ち家率が高くなっている。なかでも暗黙的年金契約ないし戦略的遺産動機をもった者の持ち家率が最も高くなっている。

しかし、年齢によって遺産動機の比率が違っているのも事実である。このために、遺産動機によって持ち家率が違っている可能性がある。そこで、年齢構成の影響を取り除くために、将来持ち家の取得予定がある者も持ち家に含めた持ち家率を表1の第3、4列に示した。この広い概念の持ち家率を用いても、遺産動機がある者のほうが住宅資産の購入に熱心であるという

表1—遺産動機と持ち家率 (%)

遺産動機	持ち家率		取得予定を含む 持ち家率		取得計画保持率 (借家世帯)	
	1989年	1990年	1989年	1990年	1989年	1990年
暗黙的年金契約	81.2	76.6	94.3	92.8	65.8	61.3
遺産選好	69.1	71.0	88.7	89.5	60.8	57.5
遺産動機なし	64.8	62.3	82.1	80.9	47.7	42.1

注：暗黙的年金契約型＝「自分たちの老後の世話をしてくれるならば、子供等になるべく多く財産を残してやりたい」

遺産選好型＝「自分たちの老後の世話をしてくれるか否かにかかわらず、子供等になるべく多く財産を残してやりたい」

遺産動機なし＝「自分たちの人生を楽しみたいので、子供等に財産を残すことは考えない」および「自分たちの財産を子供等があてにして働かなくなるといけないので、子供等に財産を残すことは考えない」

出所：貯蓄行動中央委員会「貯蓄に関する世論調査」(1989年版、p.113、表71、および1990年版、p.91、表59)より算出。

結果が得られる。1989年の数字で比較すると、暗黙的年金契約型遺産動機のある者の94.3%、遺産選好型遺産動機がある家計の88.7%は、現在持ち家か将来持ち家の取得予定がある。一方、遺産動機がない家計のその値は、82.1%にすぎない。

因果関係は遺産動機から住宅保有ではなく、住宅保有から遺産動機であるかもしれない。この影響を取り除くために、表1の5列と6列に借家世帯のうち住宅取得計画のある者の比率を示しているが、定性的な関係は変わらないことがわかる。

### 子供の有無と資産取り崩しスピード

高齢者の対数線形近似した年齢・資産プロファイルの推定を用いて、子供の有無により資産蓄積スピードが違ってくるかどうかを調べよう。使用したデータは1986年の『国民生活基礎調査』であり、60歳以上の高齢者夫婦世帯にサンプルを限っている。高齢者が資産を取り崩しているかどうかを検定するためには、他の条件を等しくした場合に年齢とともに資産が低下するかどうか、を検定すればよい。推定される方程式は次のものである。

$$\ln(\text{資産額}) = a_1 + b_1 \text{年齢} + c_1 \text{世帯属性} \quad (1)$$

ただし、被説明変数は高齢者夫婦が保有する資産の対数値である。したがって、年齢の係数

$b_1$ は、資産の1年当たり蓄積率を示す。もし、高齢者夫婦が60歳以降資産を積み増し(取り崩し)していれば、 $b_1$ はプラス(マイナス)の値をとる。

遺産動機の有無を検定するためには、(1)式では不十分である。高齢者は寿命の不確実性に対処するために、資産を取り崩さないかも知れないからである。遺産動機の資産蓄積に対する影響をみるために、子供の有無を遺産動機の強さの代理変数とする。

遺産動機を検定するために、子供がいない夫婦の場合には1をとり、子供がいる場合には0をとる定数項ダミー変数(子供無ダミー)、および年齢に関する係数ダミー変数(年齢・子供無ダミー)を(1)式に加え、次の(2)式を推定する。

$$\begin{aligned} \ln(\text{資産額}) = & a_2 + b_2 \text{年齢} + c_2 \text{世帯属性} \\ & + d_2 \text{子供無ダミー} \\ & + e_2 \text{年齢} \cdot \text{子供無ダミー} \quad (2) \end{aligned}$$

もし、遺産動機が資産蓄積に影響を与えるならば、年齢・子供無ダミーの係数  $e_2$  は、有意に負の値をとるはずである。なぜなら、 $e_2$  は資産の取り崩し(積み増し)スピードの子供の有無による差を示すからである。

世帯属性の変数としては、年金所得額、勤労所得額、自営業ダミー、都市階級ダミー、地域ダミーを用いた。年金所得額は生涯賃金の代理変数として用いた。

表2は、子供の有無別に資産保有額の年齢別平均値を示している。70歳以下の高齢者では、子供のいない者のほうがより多くの純資産を保有しているが、70歳以上では、この関係は逆転する。この事実は、子供がいない高齢者夫婦はより速く資産を取り崩すことを示唆している。この点を明らかにしているのが、表3にまとめられている(2)式の推計結果である。

遺贈可能な全資産の推計結果によれば、子供のいない高齢者夫婦は、子供がいる者より年率3%ポイント速く資産を取り崩していく。とこ

表2—子供の有無と高齢者夫婦の資産保有

	60-64歳	65-69歳	70-74歳	75-79歳	80-84歳	85歳以上
粗金融資産(万円)						
子供あり	802.1	714.3	658.9	507.2	499.6	176.8
子供なし	897.3	764.6	610.9	335.6	605.7	125.0
純金融資産(万円)						
子供あり	685.7	612.1	588.8	479.8	497.8	176.8
子供なし	717.1	604.3	551.6	304.8	597.2	125.0
住宅資産(万円)						
子供あり	3,157.3	2,550.9	2,696.1	2,183.0	1,901.1	1,754.2
子供なし	3,463.0	2,619.2	2,056.3	2,058.5	1,370.5	532.3
総資産(万円)						
子供あり	3,843.0	3,163.0	3,284.9	2,662.8	2,399.0	1,931.0
子供なし	4,180.1	3,223.4	2,607.8	2,363.3	1,967.7	657.3

出所：Ohtake (1991)

表3—子供の有無による資産プロファイルの推計結果

従属変数	Ln(全資産)	Ln(純金融資産)	Ln(住宅資産)
年齢	-0.0207*** (0.00776)	-0.0230*** (0.00612)	-0.00295 (0.00651)
年齢・子供無ダミー	-0.0303* (0.0175)	-0.00857 (0.0147)	-0.0515*** (0.0146)
定数項	7.72*** (0.531)	6.182*** (0.457)	6.94*** (0.453)
子供無ダミー	2.02* (1.17)	0.693 (0.986)	3.41*** (0.974)
R <sup>2</sup>	0.177	0.236	0.194
SDD	1.45	1.19	1.16
Sample	1,437	1,225	1,217

注：表記の説明変数以外にも世帯属性変数が含まれている。

\*は、有意性を示す（\*10%、\*\*5%、\*\*\*1%）。

標準誤差は分散不均一性を補正してある。

出所：Ohtake (1991)

ろが、金融資産についてみると、子供の有無は金融資産の取り崩しスピードに影響を与えない。この金融資産についての結果は、アメリカにおける Hurd (1987) の結果と同じである。

住宅資産についての結果はもっとはっきりしている。子供をもっている高齢者夫婦は、住宅資産を取り崩しているとはいえないが、子供のいない高齢者夫婦は年率5%で住宅資産を取り崩しているのである。住宅資産の取り崩しは、より小さな住宅に移り住むか、住宅の改築を行わないことから生じていると考えられる。

子供がいる高齢者は、住宅資産を遺産として残すという傾向が明らかにされたが、この結果は遺産動機の強い者が住宅取得に熱心であるという先のアンケート結果と一致している。また、相続税制が住宅資産の相続に有利なようになっていることとも整合的である。

## 利己的な遺産動機仮説

遺産動機の強い者は住宅資産の取得に熱心であり、高齢者になってからも資産の取り崩しスピードが遅いことが明らかにされた。しかし、すでに述べたように、遺産動機については、子供の幸福が自らの幸福であると感じることに基づく利他的な遺産動機とならんで、利己的な遺産動機も十分に考えられる。例えば、私的年金の市場が不完全であった場合、それぞれ利己的な親子が寿命の不確実性に対処するために、次のような暗黙的年金契約を結ぶことが考えられる。親が予想以上に長生きした場合には、その生活費（介護サービス）を子供が負担し、逆に親が予想より早く死亡した場合には、遺産を子供が受け取るという暗黙的契約である。

これと関連した考え方として、ホリオカ(1984)は、日本の高齢者は老後資金を子供からの仕送り金として「借り入れ」、死亡時に遺産として子供に返却すると主張している。また、Bernheimほか(1985)は、親は子供の介護サービスの対価として遺産を残すという「戦略的遺産動機」を主張している。マーケットや公的に給付される介護サービスが十分に普及していない日本では、高齢者の介護が家庭内でなされることが多い。実際、高齢者の子供との同居率が高い日本では、この点から同居行動と遺産動機を分析することは重要であろう。

このような利己的な遺産動機と利他的な遺産動機を峻別することは、非常に重要である。というのは、財政政策の効果は大きく異なってくるからである。利他的な遺産動機が成り立てば、政府による社会保障や税を通じた世代間の所得移転は自発的な遺産額の調整によって相殺され

てしまうと考えられるのに対し、利己的な遺産動機のもとではそのような調整は生じないので、政府による所得移転政策は有効になる。また、遺産の手段としての高齢者の住宅需要のあり方にも影響を与えるであろう。戦略的な遺産動機が強ければ、高齢者の資産増加によって3世代同居に対する需要が増加する可能性がある。

以下では、遺産動機の種類を3通りの方法で検定する。最初に、暗黙的年金契約についての分析、次に戦略的遺産動機についての実証分析を行う。戦略的遺産動機の分析は2つのステップで分析される。まず遺贈可能資産の額によって、子供の同居行動が影響を受けているかを統計的に検証する。次に、資産相続に関する意識調査の結果から、高齢者がその資産を戦略的に利用しているか否かについて分析する。

### 暗黙的年金契約仮説の検証

家族内の暗黙的年金契約から、高齢者が遺産動機をもっていたとすれば、遺贈可能な資産額は子供から親に対する仕送り金や介護サービスの額と正の相関があるはずである。一方、親の年金資産や将来の勤労所得のような遺贈不可能な資産は、子供からの所得移転とは関係をもたないはずである。ところが、利他的な遺産動機のもとでは、このような子供からの所得移転と親の資産の間に正の相関は観察されないことになる。

この暗黙的年金契約仮説を検定するために、1986年の『国民生活基礎調査』を用いて、次のような子供から親への仕送り金の決定式を推定する。

$$\text{仕送り金額} = c_0 + c_1 \text{資産額} + c_2 \text{年金額} + c_3 \text{勤労所得} \quad (3)$$

もし、仕送りが暗黙的年金契約によってなされていれば、 $c_1$ は有意に正の値をとり、 $c_2$ と $c_3$ は負の値か有意な値ではなくなる。逆に、子供から親に対する利他的な行動から仕送りがなされていれば、これらの係数はすべて負の値をとることになる。

生涯所得の代理変数を必要としないことと、仕送り金の受給者は単身者に多いことから、(3)式の推定においてサンプルの中には単身者も含まれた。もちろん、子供のいない高齢者はサンプルからはずした。

推定結果は、表4に示されている。仕送りを受け取っている者が限られたサンプルしかないため、サンプル・セレクション・バイアスを取り除く必要がある。ここでは、ヘックマンの2ステップ法を用いた。遺贈可能な資産は、仕送り金額に対し有意に正の値をとっている。一方、年金額は仕送り金額にはマイナスの影響を与える。しかし、その大きさは限られていて、年金額の変化の10%しか仕送り金で相殺されない。また、勤労所得は有意な影響を与えていない。したがって、これらの結果は家族内の暗黙的年金契約仮説と整合的である。

### 戦略的遺産動機仮説の検証

日本の60歳以上の高齢者の60%以上が、子供と同居している日本では、暗黙的年金契約仮説に加えて、戦略的遺産動機仮説も重要かも知れない。同居率は親の年齢が高まるとともに上昇している。年齢が高くなるほど、介護需要が増すとすれば、子供の介護サービスの量と同居行動に大きな相関があると考えられる。介護サービスの代理変数として同居行動を考え、同居が親の資産といかなる関係をもつかによって、戦略的遺産動機を検定してみよう。

親の遺贈可能資産が、潜在的遺産相続者の行

表4—仕送り金の推定結果

	仕送り金額	
定数項	-29.4	(35.2)
純金融資産/1000	7.65***	(2.34)
住宅資産/100000	81.0*	(46.5)
年金/100	-12.1**	(5.39)
勤労所得/100	-11.6	(12.2)
年齢	1.00**	(0.505)
夫婦グミー	6.96	(6.57)
ミルの比率の逆数	-12.7***	(3.70)
F(5, 116)	2.18**	
R <sup>2</sup>	0.109	
サンプル数	122	

出所：Ohtake (1991)

動に影響を与えることができるか否か、そして親がこの子供の行動についての影響力を行使しているか否かが、戦略的遺産動機仮説の検定において重要なポイントである。ここでは、前者について統計的分析を行う。後者については、次節でアンケート調査の結果を用いて分析する。

子供の同居確率が、次の(4)式のような潜在的遺産額によって決定されているとしよう。

$$\text{同居確率} = c_0 + c_1 \text{資産額} + c_2 \text{年金額} + c_4 \text{勤労所得} \quad (4)$$

戦略的遺産動機があるならば、資産額の係数は正であるが、遺贈不可能な年金や勤労所得は有意にはならないはずである。

データは同じく『国民生活基礎調査』である。ただし同居の定義は、同居しているが生計は別というものに限っている。生計を同じにしている場合には、高齢者の資産額が他の世帯員から区別できないためサンプルから除いた。被説明変数が確率であるため、推計はプロビットモデルを用いた。

表5にこの推計結果が示されている。遺贈可能資産は、同居確率にプラスの影響を与える。一方、年金は有意な影響をもたない。勤労所得はプラスの影響をもつ。勤労所得の効果を除くと、戦略的遺産動機と整合的な結果が得られている。特に、親の資産が同居率を高めるという結果は、近年の土地価格の値上がりの効果を考えると興味深い。土地価格高騰による資産額増

大が親の世代のほうにより大きな影響を与えたとすれば、地価の高騰は同居率の上昇をもたらす。最近の3世代同居住宅に対する需要の高まりは、このような高齢世代の資産額が若年世代の資産額に比べて相対的に大きくなったことを反映している可能性がある。また、年金額が同居行動に影響を与えないという結果は、アメリカやドイツにおける実証結果と大きく異なる。岩田(1992)も紹介しているように、ドイツでは高齢者の所得の上昇が同居の減少に大きく影響していると考えられている。

### 資産相続についてのアンケート調査から

総務庁は、1990年に資産相続についての高齢者の意識調査を行っている。表6に資産相続の方法に関する結果を示した。「長男に資産を相続させる」と答えた者が一番多く34.6%である。「家を継ぐ者に相続させる」と答えた者は23.2%に上る。「世話をしてくれた者に多く相続させる」と答えた者は、21.7%となっている。以上の3つの選択肢は、長男が親の面倒を見て、家を継ぐという日本の伝統的な慣習を考えると、ほぼ同じことを意味している。したがって「長男に——」と「家を継ぐ者に——」を「世話をしてくれた者に——」に含めて考えることができよう。この広い意味での定義によれば、80.5%の高齢者が「世話をしてくれた者」に相続させたいと考えている。これは、日本の大多数の高齢者が、暗黙的年金契約に基づく遺産動機や戦略的遺産動機をもっていると解釈できよう。

一方、「経済力の乏しい者により多く継がせる」という利他的な遺産動機をもっている高齢者は、1.5%にすぎない。また、均分相続を考えている者は12.8%である。

この調査では、戦略的遺産動機に関するより直接的な質問をしている。それは「子供等が老後の世話をしてくれない場合、資産を譲らなくてもよいか」という質問である。この結果は表7にまとめてある。この意見に賛成であると答えている高齢者は38.3%と約4割に上る。この

表5—同居行動のプロビット推定

説明変数	子供との同居確率
定数項	-3.56*** (0.456)
総資産/100	0.325** (0.13)
年金額/100	0.012 (0.04)
勤労所得/100	0.020* (0.010)
大都市ダミー	0.340*** (0.113)
中都市ダミー	0.194* (0.107)
小都市ダミー	0.141 (0.122)
年齢	0.0273*** (0.0061)
夫婦ダミー	-0.0253 (0.0984)
持ち家ダミー	0.101 (0.0974)
自営業ダミー	0.0207 (0.103)
-2*対数尤度	1,170.15
尤度比 X <sup>2</sup>	42.36***
サンプル数	2,090
準同居の比率	8.47%

出所：Ohtake (1991)

表6—相続対象者に関する調査 (%)

	全体	大都市	中都市	小都市	郡部
長男に継がせる	34.6	21.2	29.3	44.1	40.3
家を継ぐ者に継がせる	23.2	14.6	20.1	19.3	33.2
経済力の乏しい子等に多く継がせる	1.5	3.7	1.7	1.0	0.4
子供みんなに平等に分ける	12.8	21.4	16.9	9.6	6.6
面倒を見てくれる子に多く継がせる	21.7	30.4	24.5	20.5	15.5

出所：総務庁（1990）、図12。

表7—老後の世話と資産相続

子供等が老後の世話をしてくれない場合、資産を譲らなくてもよいか？ (%)

	全体	大都市	中都市	小都市	郡部
賛成	38.3	36.8	42.4	34.5	37.6
反対	24.6	19.8	18.5	33.1	27.2
どちらともいえない	24.6	29.6	25.2	20.5	24.4
わからない	12.5	13.8	13.9	11.9	10.9

出所：総務庁（1990）、表22。

意見に反対であると答えた者は約25%であるから、高齢者の多くは戦略的遺産動機をもっていると解釈できよう。

また、資産の生前贈与の有無とその理由についての質問も興味深い。表には示していないが、すでに子供に資産を贈与したことがある者は全体の17.8%であり、この比率は都市部よりも郡部で高くなっている。また、子供に贈与した理由として、43.8%の者が「老後の面倒を見てもらうから」と答えている。

以上の結果をまとめると、日本の高齢者が遺産を老後の面倒を見てもらうための対価としてとらえていることがわかる。このような遺産動機は利己的な遺産動機にほかならないのである。

## 結び

本研究では、2つのことが明らかにされた。第1に、資産蓄積行動における遺産動機の重要性が示されたことである。遺産動機に関するアンケート調査からは、遺産動機がある者ほど住宅の取得に熱心である。高齢者の貯蓄の取り崩しスピードは子供がいる場合のほうが遅い。特に住宅資産については、子供のいる高齢者は取り崩しを行っていない。第2に、遺産動機は、子供に対する利他的なものではなく、老後の世

話に対する対価としての利己的な遺産動機である。子供からの仕送り金額は、親の資産が多いほど多額であり、子供は親の資産が大きいほど同居する確率が高い。また、資産相続に関する意識調査から、高齢者は「自分の世話をしてくれた者」により多くの資産を相続させたいと考えている。

これらの事実は、戦略的な遺産動機の仮説と整合的である。親の資産が上昇すると同居率が高まるという結果は、3世代住宅の需要の高まりと一致している。しかし、今後もこの傾向が続くか否かは、政府や市場による介護サービスの充実、若年世代の所得・資産の

伸び率によって異なってくる。家庭外での介護サービスの充実、家庭内における介護サービスに対する対価としての遺産のための住宅需要を減少させ、高齢者夫婦や単身者向けの住宅需要を増大させるであろう。

1) 本稿は、部分的に英語論文 Ohtake (1991) に基づいている。推計方法やデータについての詳細はその論文を参照していただきたい。

## 参考文献

- Bernheim, B. D., A. Shleifer, and L. H. Summers, (1985), "The Strategic Bequest Motive," *Journal of Political Economy* 93, No. 6, 1045-1075.
- Horioka, C. Y., (1984), "The Applicability of the Life-Cycle Hypothesis of Saving to Japan," *The Kyoto University Economic Review*, Vol. 54, No. 11, 31-56.
- Hurd, H. D., (1987), "Savings of the Elderly and Desired Bequests," *American Economic Review*, Vol. 77, No. 3, 298-312.
- 岩田一政 (1992) 「家族制度の崩壊と住宅需要」『住宅土地経済』No. 4、春季号、26-27頁。
- Kotlikoff, L. J. and A. Spivak, (1981), "The Family as an Incomplete Annuities Market," *Journal of Political Economy* 89, 2, 372-391.
- Ohtake, F., (1991), "Bequest Motives of Aged Households in Japan," *Ricerche Economiche*, Vol.45, No.2-3, 283-306.
- 総務庁長官官房老人対策室 (1990) 「老後の資産に関する調査結果の概要」

# 土地譲渡所得税の凍結効果と転用阻害効果

山崎福寿

従来、土地譲渡所得税が課せられると、土地の売却が阻害される結果、土地取引量が減少すると考えられてきた。この土地譲渡所得税の土地取引量を減少させる効果は、土地譲渡所得税の凍結効果と呼ばれる。土地譲渡所得税やその税率の引き上げに対しては、この凍結効果の存在を根拠とする反対論が根強く存在する。すなわち、土地譲渡所得税の課税によって土地の売却が阻害されると、土地がそれをより有効に利用する経済主体に移転されなくなり（転用阻害効果）、その有効利用が妨げられるというのである。しかし、凍結効果と転用阻害効果の関係はこれまで十分に理解されてきたとは思われない。したがって、凍結効果と転用阻害効果の関連を明らかにしたうえで、凍結効果が生ずる原因を分析し、それを回避する方法が存在するかどうかを検討することはきわめて重要な分析課題であると考えられる。

以下では、岩田ほか(1992)に基づいて、土地譲渡所得税が地価と土地利用にどのような影響を及ぼすかを理論的に検討する。

ここでの結論を簡単に要約しておこう。まず第1に、もし賃貸借費用が存在しなければ、譲渡所得税によって仮に凍結効果が生じても、それが土地の転用を阻害することはない。したがって、賃貸借費用を著しく高めていると考えられる借地・借家法を契約自由の方向で改正する必要がある。

第2に、賃貸借費用が存在する場合には、譲渡所得税の導入は凍結効果のために土地の転用

を阻害する。しかし、限界的な譲渡所得税の税率の変更は、この転用阻害効果に対して確定的な効果をもたらさない。ある場合には税率の低下がかえって地価を高め、転用阻害効果を大きくする場合もある。

第3に、岩田(1988)によって提案された土地含み益利子税は、賃貸借費用が存在する場合に生じる土地譲渡所得税の転用阻害効果を除去するという機能を果たす。したがって、転用阻害効果をもたらさずに、投機を抑制するためには、土地含み益利子税を導入する必要がある。

## 基本的仮定

ここでは、土地譲渡所得税の一時的効果について分析する。ここで一時的とは次のことを意味する。すなわち、譲渡所得税によって将来の予想地価は変化しないことを前提にする。この前提は、今期の譲渡所得税の変更は一時的なものであり、将来の税率には何らの影響もないと人々が予想していることを意味する。さらに、投資家（新規需要者）たちの土地保有期間は短期であることを前提とする。

それに対して、永続的效果とは投資家（新規需要者）たちの計画保有期間が長期であるという点と、今期の譲渡所得税の変更が将来にわたる税率の変更を人々に予想させるという2つの点で一時的効果とは異なっている<sup>1)</sup>。永続的效果については稿を改めて別の機会に論じることにする。

土地譲渡所得税の土地利用に及ぼす効果を分

析するために、次のような単純化の仮定を前提とする。いま、土地の用途は農地と宅地の2通りだけであるとする。さらに、農地から宅地への転用は、農家が農地を非農家に売却することによってのみ可能になるものと仮定する。つまりここでは農家がみずから農地を転用して、アパートを建設し、経営するといった可能性は排除する。これは、農家が土地を売却せずに住宅地に転用して、その土地を賃貸する場合の費用は無限大であると仮定することに等しい。土地の賃貸借に伴う費用とは、地代の値上げなどの賃貸条件の交渉や、土地の明け渡しの際の立ち退き料や建物の買い取り価格などをめぐる交渉に要する費用と時間をいう。ここでは単純化のために、土地の賃貸借費用は無限大であると仮定するが、この仮定は、日本のように借地・借家法によって土地の賃貸借契約が著しく阻害されている場合には、現実的であると思われる。

また、各土地需要者は、代替的な土地利用についての経営ノウハウや情報を十分に保有していないものとする（代替的土地利用情報の欠如）。この仮定によって、宅地の需要者がみずから宅地を転用して農地を保有するといった事態は無視される。このような仮定も、ここでの例のように農地から宅地への転用を考える場合には、それほど非現実的であるようには思われない。しかし、法人のように多くの土地利用方法についての情報やノウハウをもっている主体を考え、さまざまな用途への転用を考える場合には、この仮定は制約的かもしれない。

さらにここでは、単純化のために、住宅地需要者が農地を購入して、それを住宅地に転用して、みずからそこに居住する（すなわち、他人に住宅地を賃貸しない）ときには、整地したり、取り付け道路を作ったりするといった転用費用はかからないと仮定する。しかし、この仮定は以下の分析にとって本質的ではない。売却を通じて土地が転用される際に、転用費用が生じると仮定しても以下の結論は影響されない。以下の結論にとって本質的なのは賃貸借費用の

存在である。この仮定によって、土地の転用が生じるのは、売却によって所有権が他の主体に移転する場合だけであることが保証される。

以下では、農家は土地を保有している留保需要者であり、非農家は当初において土地を持っておらず、農家から土地を購入し、他人には賃貸せずのみずからそこに居住する新規需要者（課税導入前、あるいは税率変更前には土地を持っていない）であるとする<sup>2)</sup>。

### 資産市場の均衡条件

上で述べた仮定の下で、土地譲渡税が課せられる（あるいは税率が変更される）と、地価や地代、さらに土地利用はどのように変化するであろうか。地価は今期から来期にかけて上昇するものと予想されると仮定しよう。

土地の留保需要者である農家は、今期土地を売却するか、来期売却するかという短期的な問題に直面しているものとしよう。譲渡税率を  $t$  ( $0 < t < 1$ )、現在の地価を  $P$  とし、彼の土地の取得価格を  $P_0$  とする。土地所有者は土地譲渡所得税が導入されると、現在、土地を売って譲渡所得税を支払った後の収入を1期間利子率  $r$  の金融資産で運用するとしよう。このとき、期末には次の投資価値が得られる。これをケース1とする。

$$(1+r)[P-t(P-P_0)] \quad (1)$$

それに対して、期末まで住み続けて期末に土地を売却すると、そのときの投資価値は次のようになる。これをケース2とする。

$$R^A + P_1 - t(P_1 - P_0) \quad (2)$$

ただし、 $R^A$  は今期に得られる農業地代、 $P_1$  は予想される期末の地価の期待値である（ここでは、この税制の導入は一時的と予想されている場合の短期の効果を考えるので、 $P_1$  は課税によって影響されないものとする）。

両式を等しいと置いて、 $P$  について解くと、

$$P = \frac{R^A + (1-t)P_1 - rtP_0}{(1+r)(1-t)} \quad (3)$$

が得られる。この式は農地に対する需要価格

(曲線)を示している。

次に、今期の初めには土地を持っていない新規需要者である非農家の行動を考えてみよう。1期間だけ土地を保有しようとする投資家が今期土地を買うかどうかという選択問題は、今期土地を買う場合の投資の期末価値  $R^H + P_1 - t(P_1 - P)$  と、今期は金融資産に投資する場合の投資の期末価値  $(1+r)P$  を比較して決定される。 $R^H$  は住宅地代である。両式を等しいと置いて、 $P$  について解くと、

$$P = \frac{R^H + (1-t)P_1}{1+r-t} \quad (4)$$

が得られる<sup>3)</sup>。これは宅地に対する需要価格を示している。

すでに述べたように、住宅地の需要者が農地を住宅地に転用する場合の費用は無視できるものと仮定しているので、均衡では(3)と(4)は等しいはずである。つまり、農地の需要価格と宅地の需要価格が等しくなると、市場均衡が達成される。これより、

$$rt(P - P_0) = R^H(L^H) - R^A(L^A) \quad (5)$$

が成立する。農地の取得価格  $P_0$  は  $P$  に比較して十分小さいものと考えられる。以下では  $P > P_0$  と仮定する。

いま、(5)式の左辺の意味を考えるために、(3)式を書きかえると、次の関係が得られる。

$$\begin{aligned} (1+r)P - rt(P - P_0) \\ = R^A + P_1 - t(P_1 - P) \end{aligned} \quad (6)$$

(6)の左辺は、土地譲渡所得税が導入されると、農家にとってケース1を選択するときの利益が、ケース2(右辺)に比較して、土地譲渡所得税  $t(P - P_0)$  に利率  $r$  を乗じた分だけ減少することを示している。すなわち、現在土地を売ると投資元本が  $t(P - P_0)$  だけ減少するが、この元本減少に基づく1期間当たりの損失は元本減少分の利子に相当することを示している。ケース1において、現在土地を売却した場合の投資価値を引き下げる要因である  $rt(P - P_0)$  は、土地を保有し続けることを有利にする。したがって、 $rt(P - P_0)$  はいま問題にしている農家の土

(山崎氏写真)

やまざき・ふくじゅ

1954年埼玉県生まれ。1983年東京大学大学院経済学研究科博士課程修了。上智大学経済学部講師を経て、現在、助教。

論文：「開発利益の還元と Marginal Cost Pricing」(「季刊理論経済学」)ほか

地の留保需要価格を高める要因である。

したがって、 $rt(P - P_0)$  は次のように解釈することができる。土地を現在売っても(ケース1)、期末に売っても(ケース2)、 $t(P - P_0)$  の土地譲渡所得税を支払わなければならない点で両ケースは変わりはない<sup>4)</sup>。しかし、ケース2では、現在支払わずに済む税金、すなわち節税分を1期間利率  $r$  で運用した場合の利益  $rt(P - P_0)$  が確実に得られる。

このように考えると、 $rt(P - P_0)$  は土地の売却を延期することに伴う納税延期の利益と解釈できる。したがって、(5)は、均衡では農家に発生する納税延期の利益の分だけ農業地代が住宅地代を下回ることを意味する。

(3)と(4)を用いると、この結果は次のように書きかえることができる。

$$\begin{aligned} \frac{R^H + (1-t)(P_1 - P)}{P} = \\ \frac{R^A + (1-t)(P_1 - P) + rt(P - P_0)}{P} \end{aligned} \quad (7)$$

(7)の左辺は住宅地を保有するときの期待収益率であり、右辺は農地を保有するときの期待収益率である。資産市場の均衡では、両者は等しくなる。したがって、均衡では農業地代は住宅地代に比較して納税延期の利益分だけ低くなる。

### 凍結効果に基づく転用阻害効果

それでは、土地譲渡所得税から生じる納税延期の利益は土地利用にどのような影響を及ぼすであろうか。この問題を考えるためには、次の土地の需給均衡条件を考慮しなければならない。

$$L^H + L^A = L \quad (8)$$

ここで、 $L$ は土地の総供給量である。(4)、(5)、(8)の3つの均衡条件式から、地価 $P$ 、農地面積 $L^A$ と宅地面積 $L^H$ が決定される。

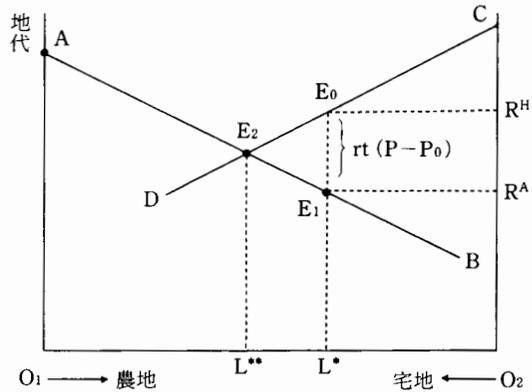
図1は土地市場の需給均衡を描いたものである。 $O_1$ から右に農地の面積、 $O_2$ から左に住宅地面積が、それぞれ測られている。AB曲線は農業地代、CD曲線は住宅地代を示している。 $O_1O_2$ の幅は全体の土地の総量 $L$ に等しい。限界生産性は逓減することから、AB曲線は右下がり、CD曲線は左下がりに描かれている。点 $E_0$ で住宅地代 $R^H$ が決定されると、(4)で地価が決定される。地価 $P$ が決定されると、土地譲渡所得税の納税延期の利益が求められる。 $E_0$ と $E_1$ の距離は(5)、すなわち納税延期の利益に等しくなっている。これらの条件をすべて満たす点が土地の均衡配分 $L^*$ である。土地譲渡所得税が存在する場合、均衡における農地面積は $O_1L^*$ 、宅地面積は $O_2L^*$ である。

いま、ある土地利用配分の下で成立する地価が(5)を満足せず、納税延期の利益のほうが地代の差( $R^H - R^A$ )よりも小さいとしよう。すなわち、 $rt(P - P_0) < R^H - R^A$ である。この場合には、農地に対する需要が減少し、農地が住宅地需要者に売却されて、住宅地への転用が進行する。図1からわかるように、このような土地利用の変更は、 $R^H - R^A$ を低下させる結果、早晚(5)を満たす均衡が達成される。(5)が逆の不等号で成立するときにはまったく逆のことが生じる。

ところで、もし、土地譲渡所得税の納税延期の利益が存在しないならば、(5)から明らかなように、均衡における住宅地代と農業地代は等しくなる。その結果、均衡点は点 $E_2$ に変化し、均衡の農地面積は $O_1L^{**}$ まで減少し、逆に宅地面積は $O_2L^{**}$ まで増加する。また、住宅地代は点 $E_0$ から点 $E_2$ に移る過程で低下することがわかる。

以上の結果を要約すると、土地譲渡所得税の導入によって発生する納税延期の利益のために、農地から宅地への転用は $L^*L^{**}$ だけ減少することがわかる。これが土地譲渡所得税の土地取

図1—土地譲渡所得税の効果



引量減少という凍結効果(ロックイン効果)に基づく土地利用の変化の効果(転用阻害効果)である。その結果、農業地代は低下し、逆に住宅地代は上昇する。このように、土地譲渡所得税の課税によって土地利用が変化するとき、土地譲渡所得税は土地利用に対して非中立的であり、効率性の観点から望ましくないと評価される。

ここでは、土地譲渡所得税導入前の均衡と導入後の均衡とを比較することによって、土地譲渡所得税の効果を検討したが、土地譲渡所得税率の限界的な変化が土地利用や地価に及ぼす効果は現在の税率に依存する。それでは、税率の限界的な変化によって土地利用配分を $L^*$ から最適な $L^{**}$ に近づけることができるだろうか。この点を次に考えることにしよう。

結論から先にいうと、すでに導入されている土地譲渡所得税の税率が変更される場合には、地代・地価に対する効果も土地利用に対する効果も一般的に確定しない。いま税率 $t$ を上昇させる場合を考えてみよう。(4)式をみると、税率 $t$ の上昇は分母、分子をともに小さくする結果、 $P$ の値が大きくなるか小さくなるかを確定することはできない。相対的に $P_1$ が大きいとき(高い地価上昇が予想されているとき)には、地価 $P$ は $t$ の上昇によって低下する可能性が高い。その結果、留保需要者に発生する延納利益 $rt(P - P_0)$ も大きくなるかどうか確定できなくなってしまう。 $t$ が上昇しても $P$ がそれを相殺するほど下落するならば、延納利益が小さくな

る可能性もあるからである。したがって、 $t$ の上昇によって図1の $E_0E_1$ の距離が拡大するか縮小するか、すなわち $L^*$ が $L^{**}$ に近づくのか離れるのかを確定することはできなくなってしまふのである。特に、地価の大幅な上昇が予想されるときには、 $t$ の上昇による地価の低下は相対的に大きくなる結果、 $t$ の上昇にもかかわらず納税延期の利益は減少するかもしれない。このとき、 $L^*$ は左へシフトし、住宅地面積はかえって増加することになる。

もちろん、納税延期の利益が $t$ の変化によって増大するかどうかは取得価格 $P_0$ にも依存する。ここでは、課税導入前あるいは税率変更以前の土地所有者として農家を想定したが、実際の日本における農家の土地取得価格 $P_0$ は無視できるほど小さいと考えられる。したがって、 $t$ の上昇によって宅地面積が増加するためには、きわめて非現実的な高い地価の予想上昇率を仮定しなければならない。例えば、譲渡所得税率を0.3（長期の譲渡所得税率は30%である）、利率を0.05、 $P_0 = 0$ とすると、簡単な計算から予想地価上昇率が250%以上でなければ、宅地面積は増加しない（付録参照）。

このようにきわめて高い予想地価上昇率を想定することは一般的には非現実的であると考えられるから、農地から住宅地への転用を考える場合には、凍結効果による転用阻害効果が生じると考えてよいであろう。つまり、 $P_0$ が十分に小さいときには、土地譲渡税率の上昇は凍結効果を引き起こし、その結果、農地の転用を阻害すると考えることができる。

これに対して、既存の土地がある主体によって1年前に $P_0$ で取得された場合を考えてみよう。今期の予想地価上昇率を $g$ 、前期の地価上昇率を $g_0$ 、短期の譲渡所得税率を0.5、利率を0.05とすると、 $g_1 > 1.1g_0$ のとき、つまり地価の予想上昇率が過去の上昇率の1.1倍以上になるとき、土地譲渡所得税率の上昇は、一般に考えられてきたのとは逆に土地取引量を増大させる効果（転用促進効果）をもつことになる

（付録参照）。

このように考えると、凍結効果を理由に土地譲渡所得税を緩和すべきであるという議論には十分な注意を払う必要がある。もし、上で述べた例のように土地保有者の多くが短期的に土地を取引しており、将来の予想地価上昇率が今期までの地価上昇率よりも高い場合には、土地譲渡所得税率の低下はかえって地価を高め、納税延期の利益を増加させる結果、住宅地への転用や新規需要者への売却を阻害し、土地の有効利用を妨げることになるからである。

したがって、十分な情報がないままに譲渡所得税率を限界的に変化させても、地価を低下させることや効率的な土地利用を実現することはできない。

### 土地含み益利子税の効果

これに対して、納税延期の利益 $rt(P-P_0)$ を何らかの手段を用いて取り除くことによって、凍結効果を防止することができるならば、図1の均衡点 $E_2$ が達成される結果、土地譲渡所得税を廃止することなしに最適な土地利用が実現される。

岩田(1988)によって提案された土地含み益利子税とは、留保需要者に発生する納税延期の利益を課税によって吸収しようとするものである。

これまでの説明から明らかのように、凍結効果の発生を防止するには、土地の保有者が土地を譲渡した場合の土地譲渡所得税額に税引き後金利を乗じた金額 $rt(P-P_0)$ を期末に税金として徴収すればよい。すなわち、(7)の右辺の第3項を課税によって控除してやれば、(5)の地代の差は解消し、効率的な資源配分が達成される。

土地含み益利子税の税額は、(期首の地価－取得価額)、すなわち、含み益＝未実現キャピタル・ゲインに土地譲渡所得税率をかけ、それにさらに税引後金利を乗じたものである。含み益に譲渡所得税率を乗じた金額は、土地の売却を1年間遅らせたことによって納税を延期した譲渡所得税を示す。したがって、ここで示した

土地含み益利子税は、納税を延期した譲渡所得税の金利分を徴収する納税延期利子税にほかならない。納税延期利子税であるために、期首に成立する価格で含み益を計算したうえで納税額を算定し、それを期末に徴収する点が重要である<sup>9)</sup>。

### 賃貸借費用と土地譲渡税の非中立性

土地の賃貸借には無限大の費用がかかるため、土地の賃貸借市場は存在しないと仮定して分析を進めてきた。この仮定の下では、農地の所有者が土地を住宅地に転換して他人に賃貸する可能性は排除される。したがって、農地所有者から住宅地需要者へ土地が売却されないかぎり、農地は住宅地に転用されることはない。そのために、土地譲渡所得税の導入やその税率の上昇によって、農地所有者から住宅地需要者への土地の移動が妨げられると、すなわち凍結効果が生ずると、農地から住宅地への転用が阻害されることになる。つまり、土地譲渡所得税はその凍結効果に基づいて土地利用に関して非中立的になる。

しかし、もしも賃貸借契約に伴う費用が存在しなければ、おのおの土地所有者には、賃貸によってできるだけ高い地代収入を獲得する道が残されている。したがって、土地譲渡所得税がたとえ凍結効果を発揮したとしても、土地の転用を阻害することはない。いいかえれば、土地譲渡所得税がその凍結効果を原因として土地利用に対して非中立的になるのは、賃貸借の費用が存在するからなのである。

日本の借地・借家法と戦後に積み重ねられた借地・借家訴訟の判例は、借地・借家人の既得権益保護に偏り過ぎてきたため、土地・家屋の賃貸借契約に伴う費用を著しく高め、その結果、借地契約が新たに結ばれることはほとんどないという状態を招いた。このような借地契約の状態が改善されないならば、土地譲渡所得税の凍結効果に基づく土地利用に対する非中立的な影響を無視することはできないであろう。

この場合、問題解決の方法には2つある。第1は、土地・家屋の賃貸借契約の費用を、現行の借地・借家法のように人為的に著しく高めているような法制度を契約自由化の方向で改革することである。第2は、土地譲渡所得税の課税に伴って凍結効果が発生することを回避する手段を講ずることである。もしも、第1の借地・借家法の改革が進めば、第2の凍結効果を回避する手段の導入の必要性は低下する。しかし、借地・借家法の改革だけでは、凍結効果から生じる転用阻害効果を完全に回避することはできないと思われる。というのは、貸主と借地(家)人の間には情報の非対称性に伴う問題が発生するからである。借地(家)人が土地や家をどのような状態で使用するかを貸主がチェックするには多くの費用を必要とする。起こりうるすべての状態に対する条項を賃貸借契約に記載するのは一般に不可能である。このとき、モラル・ハザードや逆選択といわれる問題が発生する。このような問題を解決するのは非常に困難である。

この点を考慮すると、凍結効果による転用阻害効果を排除するためには、法制度の改革だけでは不十分である。さらに、人々の経済厚生をより高めるという観点からは、借地・借家を選択するか、それとも持ち家・持ちビルを選択するか、という選択範囲を広げることが望ましい。したがって、上記の2つの改革が同時に採用されることがより望ましいであろう。

### 【付録】

ここでは、本文で説明した土地譲渡所得税の税率の変更が土地利用にどのような影響を及ぼすかについて、数学を用いて厳密に分析しておこう。(8)を用いて(4)、(5)を全微分すると、今期から来期にかけて地価が上昇すると予想する場合の譲渡所得税の税率変更の効果を求めることができる。

$$\begin{bmatrix} rt & -(R^H + R^A) \\ 1+r-t & -R^H \end{bmatrix} \begin{bmatrix} dP \\ dL^H \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} -r(P - P_0) \\ P - P_1 \end{bmatrix} dt \quad (9)$$

これより、

$$\frac{dP}{dt} = \frac{1}{\Delta} [r(P-P_0)R^H - (P_1-P)(R^H+R^A)] \quad (10)$$

$$\frac{dL^H}{dt} = \frac{1}{\Delta} (1+r-t) \left[ r(P-P_0) - \frac{rt(P_1-P)}{(1+r-t)} \right] \quad (11)$$

$$\frac{dR^H}{dt} = R^H \frac{dL^H}{dt} \quad (12)$$

$$\frac{dR^A}{dt} = -R^A \frac{dL^H}{dt} \quad (13)$$

が得られる。ここで  $\Delta = R^A(1+r-t) + (1+r)(1-t)R^H$  である。土地の限界生産性は逡減すると仮定しているから、 $R^H < 0$ 、 $R^A < 0$  である。したがって、 $\Delta < 0$  である。

いま、本文の想定のように、 $P_0 = 0$ 、 $r = 0.05$ 、 $t = 0.3$  とすると、(11)式が正（転用促進効果）の符号をもつためには、

$$\frac{P_1-P}{P} > \frac{1+r-t}{t} = 2.5$$

でなければならない。つまり地価の予想上昇率が250%を上回るとき、(11)式は正の符号をもつことになる。逆に、それが250%を下回るとき、土地譲渡所得税は土地の転用を阻害することになる。

これに対して、留保需要者が1期前に土地を取得した場合には、(11)式は、

$$\frac{dL^H}{dt} = \frac{1}{\Delta} \left[ \frac{1+r-t}{t} g_0 - g_1 \right] rtP$$

と変形することができる。ここで  $g_0$  は前期の地価上昇率、 $g_1$  は今期の予想地価上昇率である。本文のように、 $t = 0.5$ 、 $r = 0.05$  とすると、

$$\frac{dL^H}{dt} \geq 0 \iff g_1 \geq 1.1g_0$$

となる。

※本稿は岩田ほか（1992）の第5章と第6章の一部に加筆して要約したものである。ありうべき誤りの責はすべて筆者（山崎）にあることはいうまでもない。

#### 注

1) 投資家たちがどのような計画期間を想定しているかは難しい問題である。税制の効果を考えるうえで、人々が今期の税率変更のアナウンスに際して、将来の税率をどのように予想するかという問題が重

要である。この予想形成は政府の土地政策に対する人々の信認に大きく依存している。土地問題に対する政府の対応を観察すると、政府の土地政策に対する人々の信頼度はあまり高くはないと判断される。とりわけ土地譲渡所得税のたび重なる税率変更は、政府に対する信認を著しく損なったのではないかと考えられる。したがって、現状では土地譲渡税率の変更があっても、それを恒久的な変更と予想する人々は少ないかもしれない。もしそうであれば、譲渡税率の変更は一時的と予想される可能性が高い。

2) 農家も実際には所有地の一部を住宅地として自己使用するが、この点は本稿の分析の焦点である非農家への住宅地供給の観点からはマイナーな問題である。また、宅地から農地への転用の問題は考慮しない。

3) ここでは、地価は今期から来期にかけて上昇すると予想される場合の市場均衡条件について説明した。

地価が低下すると予想される場合には、土地譲渡所得税によって地価は必ず上昇し、農地面積は増大する。この効果の詳細については、紙幅の都合から省略する。興味のある読者は、岩田ほか（1992）を参照されたい。

4) ケース2の(2)式の第3項は、 $t(P_1-P_0) = t(P_1-P) + t(P-P_0)$  と分解することができる。これからわかるように、(1)式からも(2)式からも  $t(P-P_0)$  が控除されている。

5) 金本（1990）は、土地譲渡所得税と土地含み益利子税の組み合わせは、凍結効果とは逆に土地売却促進効果をもつとしている。その根拠は金本（1988）に示されている。しかしそれは、含み益利子税に対する誤解から生じていると思われる。実際、金本（1988、p.46）では、土地含み益利子税の税額が  $rt(P-P_0)$  ではなく、 $rt(P_1-P_0)$  になっている。その結果、土地売却促進効果をもつという誤った結論が導かれている。しかし、土地含み益利子税の延納利子税という性格を理解するならば、売却を来期まで延期したときに払うべき延納利子税は、今期売却したならば払わなければならない譲渡税額に利率を乗じたものでなければならない。

#### 参考文献

- 岩田規久男（1988）『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社。  
 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康（1992）『土地税制の理論的計量的分析』（仮題）東洋経済新報社（近刊）。  
 金本良嗣（1988）『土地税制等の経済効果に関する調査』国民経済研究協会。  
 金本良嗣（1990）『土地税制の宅地供給阻害効果と地価』西村清彦・三輪芳朗編『日本の株価・地価』東京大学出版会、第6章、135-163頁。

本号の3論文はそれぞれ、

- ・1980年代のいわゆるバブル経済の時期に法人企業が巨額の不動産投資や証券投資を行ったといわれているが、その実態は統計的にはどの程度だったのだろうか。
- ・相続資産のほとんどが住宅資産であるのがわが国の実態であるが、遺産動機は住宅需要にどのような影響を及ぼしているのだろうか。
- ・譲渡所得税が凍結効果を生じさせる原因は何であり、それを回避する方法は存在するのだろうか。

といった土地・住宅市場の重要な問題にメスを入れている力作である。

\* \* \*

吉野論文は、最初に地価（および株価）と金利との関係を調べ、低金利が地価の高騰の重要な要因となっていたことを実証している。

この種の分析でいつも問題になるのは、わが国の金利が政府によって規制されており、統計データ上の金利が（歩積み両建てなどを含んだ）実際の市場金利とは一致していなかったことである。吉野論文では、コールレートという規制を受けていない自由市場金利を用いている点が注目される。

この論文の第2の分析では、法人企業統計を用いて企業の資産運用行動の実態を明らかにしている。まず、企業の土地投資については、1983、84年頃は、土地が固定資産に占めるシェアが17～18%であったのが、1988年からは20%を超え

るようになっている。また、87年第3四半期、88年第4四半期、90年第2～第4四半期にはそれぞれ土地保有の前年同期比での伸び率が20%以上になっている。しかしながら、60年代（50%を超える）と70年代（30%を超える）の地価高騰期と比較すると、この伸びはそう大きいとはいえず、今回のバブル時の法人土地投資は一般に信じられているほどには大規模ではなかった点が興味深い。

企業規模別と業種別の投資行動も丹念に分析されており、資本金規模の小さい企業が、1985年以降株式での運用比率を極端に伸ばしていることや、衣服その他の繊維産業、その他運輸業、木材木製品業、不動産業が、他の業種と比較して特に固定資産の中での土地の比率を増やしていることを指摘している。また、建設業や不動産業では、固定資産としてではなく棚卸資産として計上されている土地投資がかなりの割合に上っていることも指摘されている。

\* \* \*

次に、大竹論文は住宅需要と遺産動機の関係に関する著者の最近の実証研究を紹介している。

高地価を反映してわが国の住宅価格はきわめて高くなっているが、このような場合には高齢者は巨額な資産価値の住宅を所有し続けているよりは、売却して余生を豊かに過ごしたほうがよいはずである。それにもかかわらず、多くの高齢

者が住宅を手放さないのは、相続税制や資産税制が住宅にきわめて有利になっているからである。特に相続税については、宅地の評価額が一般に実勢価格の約半分程度にすぎないことに加えて、200㎡未満の居住用宅地に関しては50%（平成4年度改正案ではさらに60%に拡大）の減額がなされている。このような税制上の恩恵が、わが国の住宅価格を高くする原因になっていることは否定できない。

大竹論文では、住宅需要のなかでの遺産動機の重要性を実証的に検討している。その結論として、遺産動機がある者ほど持ち家率が高く、しかも子供がいる高齢者は子供がいない高齢者に比べて資産（特に住宅資産）の取り崩しスピードが遅いことが示されている。これらの結果は、遺産動機が住宅需要の重要な要因になっており、相続税制が住宅需要に大きな歪みをもたらしていることを示唆している。

また、子供からの仕送り金額は親の資産が多いほど多額であり、子供は親の資産が大きいほど同居する確率が高くなっていることも示されている。このことから、遺産を残す動機は、単に子供のためを思うという利他的なものではなく、老後の世話をしてくれた者により多くの資産を相続させるといった利己的なものであると解釈できる。したがって、家庭外の介護サービスの充実が住宅需要の構造に大きな影響を及ぼす可能性がある

る。

\* \* \*

第3の山崎論文は、土地譲渡所得税の効果を理論的に検討している。譲渡所得税の効果については前号の金本論文でも分析されているが、金本論文では譲渡所得税の恒久的な変化の効果を扱っていたのに対して、山崎論文ではその短期的な変化の効果を分析している。例えば、山崎論文では今年だけ税率を10%上げて来年には元に戻すといった一時的な税率の変化を考えているのに対して、金本論文では未来永劫にわたって税率を10%上げるといった恒久的な変化を考えている。

容易に推測できるように、譲渡所得税のロック・イン（凍結）効果は、一時的な税率変化のケースのほうが恒久的な変化のケースより大きい。今年だけ税率が上げられた場合には、税率が元に戻る来年まで売却を遅らせようとする強いインセンティブが生まれるからである。これに対して、恒久的な変化の場合には来年以降も税率が上がるので、売却を遅らせるかどうかはもっと微妙な判断になる。前号の金本論文で示されているように、ロック・イン効果が発生するのは十分に大きな「予期していなかった」キャピタル・ゲインが存在しているときだけである。

山崎論文で示されている面白い結果は、短期的な譲渡所得税の変化の場合でも、すでに導入されて

いる譲渡所得税の税率を上げる場合には、税率の上昇が売却を促進する効果をもつことがあることである。つまり、税率をゼロから10%に上げるときには、売却を遅らせるというロック・イン効果が存在しても、すでに20%になっている税率を30%に上げるときには逆の効果が発生する可能性がある。

山崎論文が分析しているもう1つの問題は、岩田規久男氏が提唱している「含み益利子税付き譲渡所得税」が中立的であるかどうかということである。含み益利子税は、土地の含み益（つまり、未実現のキャピタル・ゲイン）に譲渡所得税率をかけ、それにさらに金利をかけたものをすべての土地所有者に毎年課税するというものである。売却時だけに課税する通常の譲渡所得税にこの種の含み益税を加えると、短期的な税率の上昇についても、土地売却を阻害する凍結効果が発生しないことが示されている<sup>1)</sup>。

また、岩田氏によって指摘されているように、含み益税は適当な金利を徴収すれば、繰り延べを認めても差し支えない。したがって、売却時点が相続時点にそれまでの含み益税（の現在価値）をまとめて支払うようにすることができる。

\* \* \*

実は、この種の譲渡所得税制は1939年に William Vickrey によって提唱されたもの (*Journal of Political Economy*, June, 1939)

と基本的に同じである。この種の税制の弱点は、地価の評価が正確でなければならないことである。地価の評価が実勢価格と乖離していると、乖離の方向に依存して凍結効果や逆凍結効果が生じることになる。

最近、Alan J. Auerbach (*American Economic Review*, March, 1991) は含み益の評価をしなくても、中立的な譲渡所得税を構成することができることを示している。この方式は、保有期間の長さや期間中の金利の水準に応じて税率を上げていくというものであり、八田達夫氏の提唱している「売却時中立課税方式」に対応していると考えられる。この方式の弱点は金利の水準を正しく評価しなければならないことと、税率の計算が素人には難しいことである。

これらの2方式の譲渡所得税課税方式について、それらの実務的な実現可能性とそれらがもたらすであろう社会的純便益の計量的分析が今後の課題である。

1) 金本 (1988) で含み益税が逆ロック・イン効果をもったのは、その課税のタイミングが各期の初めであり、売却したときもその期の初めに含み益税が課税され、その後売却が行われるという定式化を行っていたからである。山崎論文のように、含み益税がその期の終わり(あるいは、次の期の初め)に課税されるとすると含み益税は中立的になる。

(Y. K.)

# 容積率と地価

## 坂下 昇

1990年代初めまでの地価高騰に対して、経済政策の側からは土地関連融資の総量規制とか地価税とかの対策がともかくもとられた。次はいよいよ都市計画の出番である、といった雰囲気生まれているように思われる。用途地域制度の詳細化はその一例であるし、『都市計画』No.174に掲載されている「都市計画と地価」という座談会においてもそのような熱気が感じられる。

この座談会ではいろいろなことが論じられているが、ひとつ気になるのは、容積率を下げれば地価は必ず下がる（逆にいえば、容積率を上げれば地価は必ず上がる）ということが、1人を除いてすべての論者の共通の理解となっている点である。

もっとも、これは一般においてもほとんど常識とされていることであるのかも知れない。そしてこのことを理由にして、容積率アップは好ましくない政策であるとされているようである。しかし、これはそれほど自明のことであろうか。以下、簡単なモデルを用いて吟味してみよう。

### モデル

一定の面積をもつ都心地区において、オフィス空間が供給される状況を考える。オフィス空間は、

資本と土地を投入とする規模に対して収益不変の生産関数（それも話を明確にするために対数線形のコブ=ダグラス関数とする）によって生産されるとする。多数あるオフィス空間供給企業にとって、地代と資本のレンタルは所与であるとすれば、各企業の費用最小化行動によってオフィス空間の平均供給費用が地代とレンタルの1次同次関数として得られる。かつオフィス空間供給企業間の競争によって、均衡においてこの平均供給費用は、オフィス空間の単位価格に等しくなる。

他方、オフィス空間に対する需要は単位価格の減少関数（これも対数線形形）であるとすれば、均衡においてはオフィス空間の需給均衡量と地代に間に1つの方程式が導かれる。一方、土地に対する派生需要はこの場合、オフィス空間供給量のみの関数となる。この関数から解かれるオフィス空間供給量を、先に求めた方程式に代入すれば、土地の使用量の関数としての地代が得られる。この地代関数の逆関数をもって、土地に対する誘導された需要関数とみることもできる。

この地代関数に都心地区に存在する土地面積を代入すれば、均衡地代水準が得られる。それは、存在土地面積およびレンタルの見や

すい関数になっており、いずれの変数についても弾力性一定の減少関数である。

以上は、容積率についての規制が存在しない場合のモデルであり、そこから均衡容積率（資本・土地比率）が、やはり存在土地面積とレンタルの弾力性一定の減少関数として導かれる。

次に、容積率についての規制があり、かつ規制容積率が上記の均衡容積率よりも小さい場合を考えよう。オフィス空間供給企業が合理的であるならば、それは規制容積率に等しい資本・土地比率を選択するはずであり、そのことから、地代、レンタル、および規制容積率の関数としての平均供給費用が導かれる。

均衡において、この平均費用はオフィス空間の需要価格と等しくなり、後者は土地利用面積と規制容積率の関数となるから、結局この場合の均衡地代は、規制容積率、レンタル、および存在土地面積の関数として導かれる。

### 地代関数の定性

ここで導かれた容積率規制がある場合の地代関数は、どのような形状をしているであろうか。それはオフィス空間生産関数とオフィス空間需要関数のパラメータに依存して決まるのであるが、特に重

(坂下氏写真)

さかした・のぼる

1933年全羅南道生まれ。1955年東京大学経済学部卒業。東京大学経済学博士。大阪大学社会経済研究所教授等を経て、1979年より筑波大学教授。

著書：『計量経済学』（東洋経済新報社）、「都市成長分析」（経済企画庁）ほか

要なのは需要関数の価格弾力性パラメータである。それが（絶対値において）1より大きければ、規制容積率が比較的に小さい場合、地代は規制容積率の増加関数であるという、一般常識に合致する状況が得られる。このとき、地代は規制容積率の水準とともに上昇し、後者が容積率規制の存在しない場合の均衡容積率に等しくなったとき最大となる。

この場合、確かに容積率ダウンは地代を押し下げるけれども、上の考察からもわかるように、社会的余剰はそれに伴って失われるといわなければならない。

逆に需要の価格弾力性が1より小さければ、地代は規制容積率の減少関数となる。そして後者が均衡容積率に等しくなったとき地代が最小になるという、まったく異なる状況が出現する。この場合、容積率ダウンによるオフィス空間供給の減少はオフィス空間の均衡価格を高騰させ、その結果地代はかえって上昇してしまうのである。このときも容積率規制によって、規制のない市場では得られるはずの社会的余剰が大幅に失われるであろう。

#### ダウンゾーニングは必要か

前記の座談会の中でも、ダウンゾーニングはもっぱら地価を引き

下げ、都心地区に住居活動を復活させるための政策手段としてとらえられているようであるが、以上で考察したように、常に地価が下がるかどうかは疑問である。同じ座談会の中に、東京圏の地価は用途地域ではなく容積率によって説明されるという実証研究が紹介されているが、これはクロスセクション的な分析であって、規制容積率がいっせいに変更される場合の比較静学的効果とは別のものである。

さらにいえば、長期均衡的に決定される地価水準を政策目標とすることは妥当とはいえない。土地利用政策の目標は、最適な都市形態の実現にあるのであって、地価はその際の副次的指標であるにすぎない。

それでは、いかなる場合にダウンゾーニングは必要とされるのであろうか。それは明らかに、市場で自由に決定される容積率、すなわち資本・土地比率によって、外部不経済が発生する場合である。日照問題はその一例であり、そのほかにも、オフィスの都心集中によるインフラ・サービス使用における混雑現象の発生が考えられる<sup>2)</sup>。

もっとも混雑現象に対しては、個別に混雑料金の賦課を考えればよいのであるが（そうすれば、オ

フィス空間需要関数が必要なだけ下方シフトする）、現実には混雑料金の賦課は最も不人気で、社会的反発の強い政策であり、実行がきわめて難しい。

いずれにせよ、ダウンゾーニングの実施を是とするためには、まず高容積率による外部不経済の発生が具体的に証明されなければならない。外部不経済の発生が証明されたとしても、次にそれが他のより適切な手段によって解消できないかどうかを検討されなければならない。

それらの手段を探して、いわば万策尽きたところで考慮されるべき政策がダウンゾーニングであるべきである。なぜなら、それは最適資本・土地比率の選択という、本来最も重要な技術的合理性を妨げる介入政策であるからである。

#### 注

- 1) 「都市計画と地価」『都市計画』No.174、1992年3月、(社)日本都市計画学会、7-19頁。
- 2) 大都市への集中に伴って発生する外部不経済については、宇沢弘文・堀内行蔵編『最適都市を考える』（東京大学出版会、1992年）の中の、金本、八田、坂下論文を参照していただきたい。また近刊予定の拙稿、“Optimal Utilization of the Central Business District with Economy and Diseconomy of Agglomeration” (mimeo) も参考になるかも知れない。

# 住宅補助政策

Harvey S. Rosen, **Housing Subsidies**, in Alan J. Auerbach, et. al., ed., *Handbook of Public Economics* (ch. 7).

現在、世界各国で、住宅に対する各種の補助が政府により実施されている。しかし、補助に関しては次のような問題が指摘されていることも事実である。なぜ市場メカニズムに任せず、補助政策を実行しているのか。補助の対象としては、持ち家・借家別にすべきか、あるいは各家計別にすべきなのか。補助の方法としては、公共住宅供給・家賃政策以外に、住宅金融助成、租税政策などの政策手段をどのように用いるのが望ましいのか。

こうした補助に関し、各国の政府は効率性・平等性の観点からみて、適切な政策を実施しているといえるだろうか。

米国の経済学者 Rosen は、自国の所得税法上の控除制度について、優れた実証分析論文 (Rosen, 1979) を発表しており、多くの研究書に引用されている。また、住宅補助政策全般について、米・英国の研究成果をまとめた展望論文 “Housing Subsidies,” (*Handbook of Public Economics*, ch. 7, 1985) を発表している。

本稿では、この展望論文から、米・英国と日本の住宅政策を比較・検討するうえで重要と考えられる以下の3点について簡単に紹介したい。

第1に、補助政策の経済理論上の正当性とその問題点。

第2に、帰属家賃や抵当利子など所得税上の控除制度について、日本に比べ逆進性が大きいとされる米国の実証分析、および持ち家のほかに、家賃住宅について政府補助が実施されている場合とされていない場合があるイギリスについての実証分析である。

第3に、これらを踏まえたうえでの改革案・問題点である。

## 1 政策介入の正当性

通常、市場が競争的ならば効率的な資源配分が達成されるはずである。しかし、住宅市場は競争的と

推定されるにもかかわらず、効率性の観点から政府の行動が理論上必要とされる場合がある。

### 効率性の問題点

まず外部性が存在しているケースである。理論的には正の外部効果が存在する場合、私的投資は社会的にみて過小になり、この場合、政策介入が必要となる。しかし、現実には正の外部性はそのメカニズムが十分解明されておらず、その影響はあまり重要ではないと推定されている。

また、負の外部効果として「スラムの社会的費用」、つまりスラムの存在が近隣の不動産価値を低下させるだけでなく、犯罪や火災、疾病などの温床となっているとの指摘がある。これに対しては、現実にはスラムに関連した貧困こそが原因との反対意見がある。

さらに、こうした外部性の議論とは別に、中央政府の住宅補助は、固定資産税 (local property tax) による住宅消費の偏りを相殺しているとする見解がある。しかし、これについても問題点は多い。

### 平等性の問題点

平等性の視点からは、通常のマクロ理論からの結論と異なり、なぜ所得に対してではなく住宅という財によって補助がなされるのかが疑問である。この正当化については、財平等主義 (commodity egalitarianism) や、本来公的補助を受ける資格のない中所得層が偽って補助金を受け取ることを阻止するために、中所得層にとって必要でない公共住宅を提供している可能性が主張されている。これらの現実的妥当性はどの程度かわからないが、一方ではこうした公共政策の背後にある温情主義と人種差別との関連性も指摘されている。

また別の視点として、政治的要因も示唆されている。つまり住宅需要を増大させる政策は、建設業者にも便益をもたらすのである。また、官僚行動の理

論からの説明も可能と考えられる。

## 2 住宅行動と所得税

本節では、住宅に関する米国の所得税法における控除制度を検討した後、住宅費用に与える影響をモデル化し、実証分析が行われる。そして、その結果から控除の意義が検討される。さらに、イギリスについての同様の研究が紹介される。

### 住宅関連の所得税法

米国の所得税法上の住宅についての控除制度を以下に示す。

①純帰属家賃の控除：米国の連邦税制では持ち家の場合、自宅からのサービスの純価値は所得に算定されない。

②抵当利子の控除：自宅担保融資を含むすべての利子支払いを課税対象所得から控除できる。

③地方資産税の控除：自宅所有者は、不動産に対する地方税支払いを控除できる。

④自宅売却によるキャピタル・ゲインの据え置き：住宅を売却した際のキャピタル・ゲインは、売却から2年以内に同程度の住宅を購入した場合、課税対象所得から除外される。

⑤55歳以上の納税者については、自宅売却の際、12万5,000ドルのキャピタル・ゲインを一度のみ除外することができる。

⑥免税抵当債券による控除：1978年に政府は免税債券を個人の抵当資金として市場利子率以下で売却し始めたが、1980年には発行が制約され、1983年に一戸建て家族住宅への融資発行は禁止されている。

### モデル化

次に上記の控除制度が住宅費用に与える影響をモデル化する。

簡単のため個人の所得税率を $ty$ 、抵当利子と個人の資本機会費用が同率で $i$ 、資産税 $tp$ と保全+償却費用 $d$ は住宅価値 $V$ に比例するとすれば、自宅所

有者は $(i+tp+d)V$ だけ住宅サービスに支出するとき、控除制度から $ty(i+tp)V$ の節税が可能になる。よって税引き後の帰属家賃は、

$$(i+tp+d)V - ty(i+tp)V \\ = \{(1-ty)i + (1-ty)tp + d\} V \quad (1)$$

となる。

Hendershott and Shilling (1982) では、新古典派投資理論の“user cost of capital”の概念を用いて(1)式を導出するための厳密な条件を考察している。彼らの論文では、 $N$ 期間住宅を所有した後、売却する定式化が行われており、 $N$ 期間、抵当利子などの変数が一定で、 $N$ が十分大きく、抵当利子と他の投資からの収益率が等しく、家賃と住宅価格の期待上昇率が等しいなどの条件が成立すれば、(1)式と同様な式が導出できることが示されている。

### 実証分析

Rosen (1979) では、1970年からのクロスセクション・データを用いて持ち家についての住宅サービス需要量と保有選択についての推定を行っている。持ち家についての住宅サービス需要は、持ち家所有価格と恒常所得の相対価格を変数にもつトランスログ関数、賃貸と所有の選択にはプロビットモデルが用いられている。

その結果、持ち家所有価格と恒常所得の相対価格の増大は持ち家の住宅サービス需要量を増加させ、所得上昇とともに価格弾力性は減少、所得の増大は持ち家所有を喚起するが、持ち家所有の実効価格が増大すると持ち家の保有は減少することが推定されている。また得られた推定値から純帰属家賃に課税することは、持ち家の住宅サービス需要を減少させることが予測されている。

所得税の控除により、市場で達成されるはずの効率的な需給量以上に需要が喚起され、社会全体では補助による便益よりも、税金などにより賄われている補助に必要な費用が上回り、超過負担が発生していると考えられる。Rosen は、適当な簡略化の後、この超過負担を推計し、1970年の全サンプルの平均

年間超過負担は107ドルとの値を得ている。この値は1980年の水準では約192ドルにあたる。

さらに Rosen では帰属家賃課税の分配効果を推定するため、住宅行動がモデルで予測されるごとく変化すると仮定したうえで、各家計の可処分所得がどのように変化するかを計測している。その結果、純帰属家賃への課税を、税収を維持するため限界所得税率を変化させたとうえで実施すると、低所得層の可処分所得を多少減少させるものの、中所得層のそれを増加させ、高所得層についてはその可処分所得は減少することが試算されている。

King (1980) では同様の研究をイギリスについて行っているが、Rosenと異なり効用関数を明示的に仮定し、そこから保有選択と需要量を導出している。Kingのモデルでは保有形式の選択に割当制約があることが大きな特徴である。

イギリスには、④持ち家、⑤政府補助付き賃貸住宅、⑥補助なし家具付き賃貸住宅の3種類の住宅があるが、⑥を選択した家計は他の2種類の住宅から除外された家計であることがモデルにおいて仮定されている。こうした仮定のもとで家計の選好は間接効用関数によって与えられている。適当な特定化の後、Kingは最尤法を用いて推定を行い、1973-74年までのクロスセクション・データから、④、⑤、⑥それぞれについての価格弾力性推定値：-0.532, -0.498, -0.645を得ている。

King (1981) では、税収入の増大が各家庭に一定の割合で分配されると仮定したうえで、純帰属家賃への課税が与える影響を推計したところ、長期的住宅サービス消費を13.7%減少させるとの結論を得ている。これは Rosen のアメリカについての推計と大きな差異はない。また、供給の価格弾力性が2.0であったとしても課税による減少分は12.2%であり、供給の弾力性は結論にとって重要ではないことがわかる。

King のモデルでは、効用関数を明示的に仮定しているため、直接的に帰属家賃への課税が所得に与える効果を計測できる。所得階層を10段階に分け、

表1-イギリスにおける課税による過当たりの純便益 (1973年水準)

所得段階	所得平均	平均純便益
1	10.77	0.76
2	17.13	0.67
3	24.34	0.58
4	31.39	0.48
5	37.64	0.36
6	43.65	0.24
7	49.43	0.14
8	57.07	-0.09
9	67.64	-0.32
10	103.20	-1.15
全体	44.23	0.17

注：表中の平均純便益は、本文中では平均EGに相当する。  
出所：king, 1981, p41.

過当たりの純便益を算出したところ (表1)、社会全体での純帰属家賃課税後の純便益は増大することが導出されている。

また各所得階層ごとでは、所得が低下すればするほど、純帰属家賃課税による純便益は大きくなり、逆に上位所得層では負となっている。つまり、高所得層から中低所得層への所得再分配が、所得が少なくなればなるほど多く実行されるのである (Rosenの場合、限界所得税率を変化させることで、Kingでは一定割合の分配によって、税収を維持していることに注意)。

ここで得られた結果については注意すべき点がある。第1に、モデルでは長期均衡を問題にしているため、調整過程で生じる短期的なキャピタルゲイン・ロスが分配上重要な結果をもたらす可能性。第2に、住宅サービスの供給サイドが考慮されていないことである。

### 3 税制度の改革案

1節で示した外部性の効果を割り引いて考えると、持ち家への補助は非効率を発生させていると推定される。さらに2節での実証研究から、平等性実現のため効率を犠牲にしているとは考えがたい。

ただし、超過負担の計算は一括税を用いた比較の

上に成立している。もし一括税を利用できないなら、最適課税率は弾力性に依存し複雑になる。しかしこの場合でも、帰属家賃所得への課税率が0%になることはほとんどあり得ないのである。よって適正な水準についてはなお議論の余地があるが、源泉に関係なく総所得に基づいて税を支払うべきという Haig-Simon の有名な税制設計原理に沿って、帰属家賃に課税すべきであろう。しかしこの際に、帰属家賃の計算を含む行政上の諸問題が障害になる可能性がある。

多くの改革案では、現状を維持したまま不平等な所得分配を改善することを模索している。こうした案では、外部効果が重要な場合は有効だが、補助が高所得層に偏りやすい。また、外部性が重要でなく行政の諸問題が障害と考えられる場合には、改革案は高所得層への抵当利子と固定資産税の控除額を減少させることに焦点を当てることになる。このとき可能な方法として、控除やキャピタル・ゲインの除外に上限を設定することや、課税所得からでなく納税額からの控除に変更する、つまり納税額から利子と固定資産税の一部分を差し引くことがある。

ところが、実際すべての利子控除に上限を設けなければ、利子控除上限政策を実施しても抜け道ができ、有効に機能しなくなるであろう。そもそも効率性が問題なら、なぜ適当な率で帰属家賃に課税しないのか、また平等性が問題なら、なぜ高所得層の税率を上げないのか疑問である。結局、政策の目的とほかにどのような手段が利用可能かが明確でないと、こうした改革案について適切な評価が下せないのである。

以上では、高・低所得層間の分配について議論してきた。しかし、また多くの研究において、現状では、同等なものを同等に扱う、つまり水平的平等が達成されていないため改革が必要であるとの主張もなされている。つまり、持ち家所有者に比べ、賃借人は税制上の優遇を受けていないとの指摘である。こうした不平等に対する現実的対応は、賃借人に税額控除か家賃支払いの控除を認めることであろう。

しかしまた、水平的平等についての見解の相違が、この提案への評価を複雑にしているのである。例えば Feldstein (1976) は、各個人の嗜好は同一で、持ち家と賃貸を自由に選択できると仮定したうえで、水平的平等な税体系とは効用水準の順序が税引き前後で変化しない体系と定義している。この定義によれば、持ち家所有者は帰属家賃について非課税でも水平的不平等はない。つまり嗜好が同一だから、市場の裁定により、持ち家所有者と何らかの有利な条件をもつために賃貸を選択した者との効用水準が等しくなるまで調整が進み、両者は「同等なもの」になっているためである。さらに持ち家を所有するなどの、賃貸選択を事実上不可能にする明確な拘束がすでに実施されていれば、現状からのいかなる変化も水平的平等を破壊することになる。また、高所得層が持ち家をより入手しやすといった事実も水平的平等を乱すものではない。

以上の分析は各個人が同じ嗜好をもつ仮定に大きく依存している。もしこの仮定が成立せず各自の嗜好が異なれば、住宅に関するあらゆる税制も水平的不平等となるのである。したがって先験的に賃借人への控除を認めることが、水平的不平等を減少させるとは断定できないのである。

#### 関連論文

- Feldstein, Martin, S., (1976), "On the theory of tax reform," *J. Pub. E.* 6, 77-104.
- Hendershott, Patric H. and James D. Shilling, (1982), "The economics of tenure choice, 1955-79," in : C. Sirmans, ed., *Research in Real Estate*, Vol.1 (Jai Press) 105-133.
- King, Mervyn A., (1980), "An econometric model of tenure choice and demand for housing as a joint decision," *J. Pub. E.*, 137-160.
- King, Mervyn A., (1981), The distribution of gains and losses from changes in the tax treatment of housing, Social Science Research Council Prog.20.
- Rosen, Harvey S., (1979), "Housing decisions and the U.S. income tax : An econometric analysis," *J. Pub. E.* 11, 1-23.

(白井誠人/東京大学大学院)

## ◎新刊のご案内

### 『住居費の国際比較』

定価2,500円

わが国の住居費に関する状況の的確にとらえるために、日本、アメリカ、フランス、ドイツ、イギリスにおける住居費について、「国際機関の統計」によって分析を行うとともに、各国の国内統計を利用した比較分析に踏み込んでいます。執筆者は、高木新太郎（成蹊大学）、森泉陽子（神奈川大学）、磯部啓三（成蹊大学）、今村肇（東洋大学）。

### 『住宅・土地問題研究論文集／第19集』 定価3,600円

当センターが毎年実施している助成研究の成果をまとめた論文集です。今回は、平成2年度分の研究論文を中心に15編を収めました。おもなテーマは次のとおり。「都市の公共施設整備財源として

の開発負担金制度—フランスの場合」磯部力（東京都立大学）

「東京『山の手』住宅地における階層分化と地域分化」杉浦章介（慶応義塾大学）

「相続にともなう敷地利用変化とそのコントロールに関する基礎的研究」阪本一郎（東京工業大学）

「リゾート開発と環境保全に関する研究」山村順次（千葉大学）

「選好意識調査の都市交通計画への適用性に関する研究」杉恵頼寧（広島大学）

ほか

## ◎研究プロジェクトの動き

### 『居住水準の改善状況に関する調査』

住宅政策の目標の1つに、最低居住水準未満の住宅の解消があります。本調査は、その目標がどの程度達成され、改善されたかを探るものです。また、居住者の住まいに対する評価から、居住水準と

居住者の意識との関係も明らかにします。

### 『住宅需要の超長期推計手法に関する調査研究』

本調査研究は、超長期（20年程度）の住宅需要の推計方法を検討し、それらを用いて実際に予測を行い、住宅および住宅政策の立案、住宅産業の今後のあり方の検討に資することを目的としています。特にセカンドハウスや建て替え等の予測方法など、多岐にわたって新たな方法を試みています。

### 『不動産流通と住み替えに関する調査』

中古住宅ストックの蓄積に伴い、中古住宅流通が重要な役割を果たしています。本調査は、住み替え経験者を対象に、住み替えの状況や資金調達の方法、住み替えに対する意識などを把握し、今後の中古住宅流通に関する諸施策の参考となる資料を提供するものです。

## 編集後記

当センター理事として借地法・借家法改正問題をはじめ住宅宅地に関する法律分野の諸問題を中心にご指導いただいた川島武宜先生が、5月21日逝去されました。謹んでご冥福をお祈りします。先生には4月初め、本誌の巻頭言をお願いしたのですが、玉稿をいただくことは、かなえられませんでした。

\*

本誌もおかげ様で満一歳になりました。表紙の色を変え、新しい気持ちで取り組んでまいります。

地価鎮静化とともに土地問題に対する関心も弱まりがちですが、こういう時こそしっかり腰を据えて住宅土地問題に対する認識を深めることが大切だと思います。とりわけ資源環境の制約が強まる時代においては、社会的なスペース・シェアリングやアセット・シェアリングのあり方が一段と重要な意味をもつようになるでしょう。今後とも住宅土地経済分野の研究誌として着実に歩み続けられるよう、ご支援のほどよろしくお祈りします。(M)

## 編集委員

委員長—金本良嗣

委員—高木新太郎・岩田一政

吉野直行

## 住宅土地経済 1992年夏季号(通巻第5号)

1992年7月1日 発行

定価500円(本体価格485円・送料175円)

年間購読料2,000円(税・送料共)

編集発行人—森 正臣

発行所—(財)日本住宅総合センター

東京都千代田区麴町5-7

紀尾井町TBR1107 〒102

電話：03-3264-5901

編集協力—堀岡編集事務所

デザイン—鈴木堯(タウハウス)

印刷—精文堂印刷(株)