



東京経済大学講師 関根 稔

過剰流動性説

では不十分

首都圏で発生した地価暴騰の原因については二つの考え方があられる。一つは、地価は需要と供給によって決まるので、現実に成立した地価は基本的には正常なものだとする説である。

もう一つは、今回の地価暴騰は過剰流動性(土地)の過剰供給によるものである。地価は需要と供給によって決まるので、供給増加策として、高度利用を可能とするための都市計画の見直し、土地の有効利用を促進するための土地保有税の強化、さらには、東京湾の埋め立てによる住宅地の造成などを提案する。

需要と供給に手をつけずに価格を規制しようとする土地取引の届け出制度や、供給を減少させる土地譲渡課税への重課税は誤った土地政策として批判する。現在の地価を異常だとする者は、逆に、土地取引の届け出制度や転売利益への重課税を提案する。

どちらの説を採用するかによって地価対策は異なるともいえるが、結論を先に言えば、両説とも疑問がある。

現実の地価が正常だとする考え方は、日本の地価総額が、二十五倍の面積を持つ米国の地価総額(四倍)になるとの事実を合理的に説明できない。

では、地価は異常だとする考え方で現状を説明できるかというところ、これも難しい。異常な価格ならいつかは正常な価格に戻るはずである。しかし、地価暴騰が地価の暴落で調整されたこと

①地価高騰の原因をめぐり、需給関係で決まった正常な地価とする説と、過剰流動性と投機による異常な地価とする説があるが、両説とも実感を十分に説明できない。

果ては四千万円でも採算に合う。しかも売却しにくい限り、値上がり益には課税されない。③中心となるべき地価対策は、節税投資を許している現行税制の改正である。土地の値上がり益に対する課税を導入するか、事業用地と個人の住宅地を区別した上で、土地保有税を強化すべきである。

はないし、今回の暴騰地価が元の水準に戻ることも予測されない。暴騰した地価は既成事実となつていくわけである。土地購入の採算は次のように計算される。収益の面で期待されるのは利用収益と値上がり益であり、費用面で覚悟しなければ

回、地価暴騰の原因は、過剰な流動性と過剰な値上がり期待といふこととなる。この例で、値上がり期待が年間二百万円に上昇し、利率が六%に低下すれば、採算価格は二千五百万円から五千万円に上昇する。

ただし、この採算価格についての理解では、現状の地価を説明することができない。この計算では、金利が常識的な水準に戻り、過剰な値上がり期待が消滅すれば地価は適正な水準に戻るはずである。しかし、仮に、日本の地価が半値に下がっても、

土地購入により、百万円の地代と百万円の値上がり益を得て、三百五十万円の利息を支払う。このままでは五百五十万円の損失であるが、節税額五百五十万円を加えると採算は均衡する。節税額は次のように計算する。税法では値上がり益は無視するので、土地の購入によって地代百万円から利息三百五十万円を控除した二百五十万円が税法上の損失になる。この税法上の損失を他の所得と合算する

土地保有税の強化である。また、土地保有税を強化するに当たっては、これを経費に算入できる事業用地と、経費に算入できないマイホーム用地との公平を図るため、事業用地の税率が住宅用地の倍以上になるようにしなければならない。そうでなければ、保有税を経費に算入することによる節税効果を許してしまふことになる。

問題に税制「節税」地価高騰

経済教室

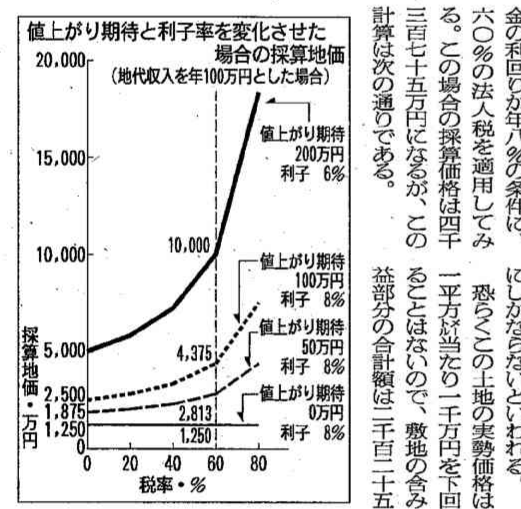
採算価格引き上げ

事業用地の課税強化必要

日本の地価総額は米国土の地価総額の二倍である。これが適正な地価水準だとはいえない。

値上がり益は 実質課税免除 である。この採算の計算に税法を影響させたらどうだろう。前述した、使用収益と値上がり益がそれぞれ年間百万円、購入資金の利回りが年八%の条件に

六〇%の法人税を適用してみよう。この場合の採算価格は四千万円になるが、この三百七十五万円に比べて、この場合の合計額は二千五百



土地購入に要する資金は、地代と値上がり益の合計から、土地保有税を控除した二百五十万円が税法上の損失になる。この税法上の損失を他の所得と合算する

土地保有税の強化である。また、土地保有税を強化するに当たっては、これを経費に算入できる事業用地と、経費に算入できないマイホーム用地との公平を図るため、事業用地の税率が住宅用地の倍以上になるようにしなければならない。そうでなければ、保有税を経費に算入することによる節税効果を許してしまふことになる。