

土地課税の経済効果

野口 悠紀雄

1 はじめに

本稿において検討するのは、土地課税が土地利用の時間的配分にかかる影響を及ぼすかという問題である。⁽¹⁾とりわけ、地価上昇期待から空地として保有される土地が課税によっていかに変化するか、検討の重点がおかれる。

右記の問題について通常主張されることがらは、経済理論的には正当化し難い論拠に基づいていることが多い。

例えば、固定資産税を強化すると、税支払い資金を調達する必要から、空地保有が困難となって土地利用が高度化するといわれる。しかし、土地利用の高度化により収益が増大するのであれば、固定資産税強化以前におい

ても、そうした利用がなされていたはずであり、強化以前に空地で保有されていたとすれば、最適化行動がとられていなかったことになって不合理である。

また、譲渡益課税を強化すると、資産としての土地の収益性が他資産に比べて低下するから、空地保有が減少するといわれる。後述するように、課税後の新しい均衡への到達過程でこうしたことが生ずることは事実である。

しかし、通常の議論は、課税によって地価上昇率が変わらないことを前提とし、右のことを均衡において成立する命題として主張している。しかし、仮に土地と他の資産とが完全に代替的であれば、税引後の純収益率が均等化するよう裁定が行なわれるため、市場地価の上昇率は、課税によって上昇し、新しい均衡においては、土地

と他資産の収益性は再び等しくなるのである。

以上のことは、この問題の分析には、地価決定の明示的なモデルが必要であることを意味している。このようなモデルは、わが国においても、いくつか提示されてきた。例えば、小宮・村上(1972)・小宮(1975)・岩田(1977)などをあげることができよう。しかし、これらに共通する問題は、将来地価(の期待値)の決定メカニズムがモデル内で扱われていないことである。例えば、岩田(1977)においては、期待地価上昇率は課税に拘らず一定とされているが、前記のように、この仮定は一般には正当化できない。

課税による将来地価の変化を明示的に扱ったモデルとしては、Skouras(1978)や Benthick(1979)があげられる。これは、都市的利用地(後述の「宅地」)の価格が収益の現在価値として与えられるとし、かつ収益は外生的に所与としたモデルである。したがって、このモデルでは、税引前土地価格が外生的に所与として与えられていることになる。しかし、一般には、地価は需給関係により定まるものであるから、モデルの内生変数として扱われるべきものと考えられる。

以下、本稿においては、需給均衡式により地価が内生変数として決定されるモデルを提示し、これを用いて、土地利用と地価の時間的変化、課税の影響、開発利益吸収の可能性などについて分析を行なうこととする。

2 土地利用の時間配分モデル

土地利用の時間的配分に関して重要なのは、一般に土地利用の転換費用は高いという事実である。なぜなら、Skouras(1978)が正しく指摘しているように、仮に利用転換費用が十分に低ければ、土地は各時点ごとに最適な用途に用いられているはずであり、われわれが冒頭で問題としたような空地保有(あるいは低度利用の土地保有)という現象は生じえないからである。本論文においては、問題の単純化のため、次のような仮定を設ける。

すなわち、土地利用の形態として、農地と都市的利用(住宅、工場、公共施設など)地を区別し、後者を「宅地」とよぶ⁽²⁾。そして、農地から宅地への転用費用はゼロであるが、いったん何らかの用途に宅地化された土地を他の用途に転換する費用は無限大であるものとする。なお、農地に利用した場合の収益は、十分に低いものと仮

定する。

以上の想定の下では、農地をいかなる時点でも宅地化するかが問題となる。仮に将来時点で宅地化した方が十分な収益が期待できるのであれば、現時点で農地を宅地化せず、将来まで農地として留保することが有利となる。こうした需要を、以下では「留保需要」とよぶことにする。これに対して、何らかの都市的用途のために農地を転用する需要は、「宅地需要」とよばれる。

一般には、農地は多時点を通じて徐々に宅地化される。しかし、ここでは、問題を単純化するため、宅地転換時点は、「現在」と「将来」という二時点のみしかないとする（これは、転換時点として二時点しか区別しないという意味であり、モデル自体は前後に無限の時間を想定している）。そして、現時点における宅地需要と留保需要を D_0 、 H とし、将来時点における宅地需要を D_1 としよう。すると、各期における需給均衡式は、 L を土地存在量（一定と仮定する）として、

$$(1) \quad D_0 + H = L$$

$$(2) \quad D_1 = H$$

となる。⁽³⁾ 上式は（利用決定時点が二時点しかないという

制約の下で）十分に一般的なものであるが、以下では、分析の便宜のため、いくつかの単純化を行なうこととする。

まず、各期の宅地需要は独立であり、かつその期の農地価格のみの関数であるものとし、

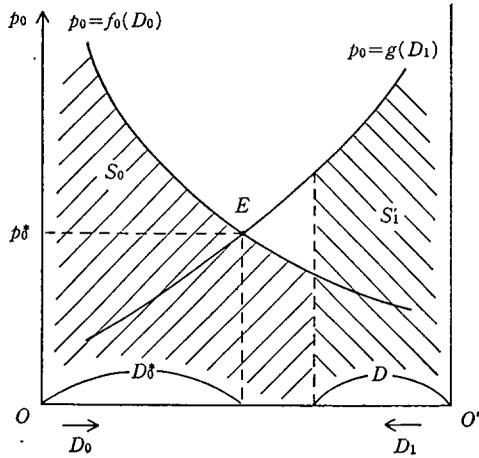
$$(3) \quad D_0 = D_0(p_0)$$

$$(4) \quad D_1 = D_1(p_1)$$

とする。ここで、 p_0 と p_1 は、それぞれ現在と将来時点での農地の価格（しばしば、単に「地価」という）であり、 $D_1(\cdot)$ は減少関数である。

一般には、現在と将来の宅地需要は独立ではない。例えば、現時点で大量の土地が宅地化されれば、将来まで持ち越される宅地ストックは増大しているから、将来時点で新たに宅地化する土地は少なくてすむであろう。⁽⁴⁾ ここでは、対象地域が国土全体（あるいは、都市地域全体）のごく一部であるものとし、このような相互依存関係を捨象しているのである（仮に当該地域で現時点に大量の宅地化がなされても、全体の宅地ストックには影響がないため、将来時点の全体の宅地需要は、これとは独立に、人口増加率等の要因により定まる。そして、当該地域の土地は他地域の土地と完全に代替的であるため、

図1 均衡点の決定と土地利用便益



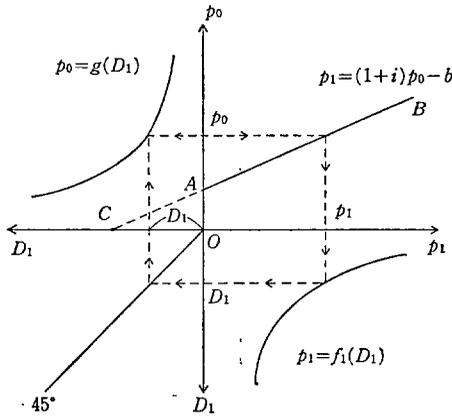
当該地域における宅地需要も全体の宅地需要により定まる。
 農地をいったん何らかの都市的用途に宅地化すると、以降それを変更することはできないと仮定されているので、農地をある用途に用いるか否かは、当該用途から得られる収益の現在価値と、その時点での農地の価格との比較のみによりなされる。そして、前者が後者を上回れ

ば、農地は当該用途のために宅地化されることとなる。農地価格が低ければ、より収益の低い用途に対しても宅地化がなされるため、宅地需要は農地価格の減少関数となる。

次に、留保需要についての定式化を行なおう。農地保有者が農地を保有し続けるか売却して他資産で運用するかは、この両者の収益性により決定される。いま、一単位の農地から得られる農業収入を r とすると、一単位の土地を農地として保有し続けた場合の将来時点における資産額は、 $(S_1 + r)$ により与えられる。他方、現時点で農地を売却して他資産で運用した場合の資産額は、 $(1 + r) \cdot p_0^e$ により与えられる。ここで r は他資産の収益率（市場利子率）であり、外生的に所与とする。 $(S_1 + r)$ 一般には、将来時点の宅地需要は確実には知られていないから、将来時点の地価 p_1 も確実には予測できない。したがって、資産としての農地はリスクのある資産であり、農地保有者の決定は、リスクを含むポートフォリオ選択として定式化されなければならない。しかし、ここでは、こうした事情は捨象し、完全予見の仮定を採用する。すると、モデルは著しく単純化する。すなわち、この場合には、土地と

(5) 土地課税の経済効果

図2 将来需要と現在地価の関係



他資産とは完全に代替的となるから、次の裁定条件が成立しなければならぬ。

$$(5) \quad p_1 = (1+i)p_0 - b$$

以上によって、モデルが完結したことになる。すなわち、(3)、(4)を(1)、(2)に代入し、(5)を用いると、

$$(6) \quad D_0(p_0) = L - D_1[(1+i)p_0 - b]$$

となり、これによって現時点の均衡地価 p_0 が決定される。以下の議論のためには、(6)式を図1のように図示して

おくと便利である。まず、図の左側の原点 O' から右向き

に D_0 を目盛り、現時点の宅地需要曲線を描く。この曲線を $p_0 = f_0(D_0)$ とする（ここでは f_0 は(3)の逆関数）。次に

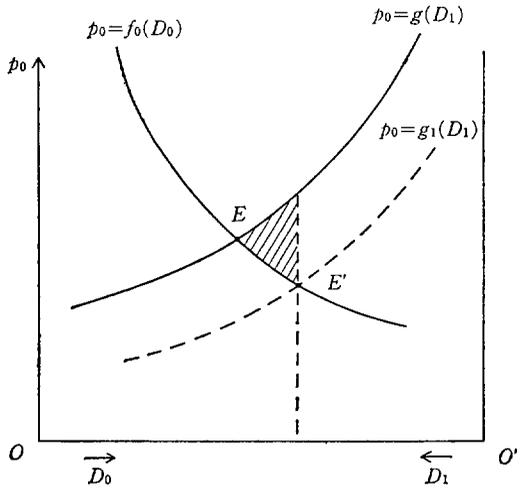
原点 O' から L の距離にいま一つの原点 O'' をとり、ここから左向きに、将来の宅地需要 D_1 を現時点の地価 p_0 の関数として表わした曲線を描く。この曲線を $p_1 = g(D_1)$ とする。均衡点は、この両曲線の交点として表わされる。すなわち、図の O' が均衡点であり、均衡における現時点の地価は p_0^* 、現時点で宅地化される土地の量は D_0^* となる。

なお、図2には、将来需要 D_1 を現在地価 p_0 の関数として表わす手続きが図示してある。まず、第一象限の直線 AB によって、ある p_0 に対する p_1 を求め、次に、第二象限に描かれている将来需要曲線 $p_1 = f_1(D_1)$ （ここで f_1 は(4)の逆関数である）によって対応する D_1 を求めればよい。

図1と図2を用いれば、パラメータの変化等による均衡解の変化を容易に知ることができる。⁽⁸⁾

市場利子率が上昇した場合には、図2の直線 AB が C を中心として時計回りに回転するから、第四象限にある将来需要を示す曲線が下にシフトする。図3では、新しい曲線が $p_0 = g_1(D_1)$ で示されている。新しい均衡点は

図3 利子率上昇などの効果



E' となる。この結果、一般には留保される土地の量が減少し、かつ地価は低下する。
 ただし、価格に対する影響と土地利用パターンに対する影響とがどの程度生ずるかは、需要の価格弾力性に依存する。いま E 点の近傍で現時点の宅地需要が非弾力的であるものとしよう。このときには、利子率の上昇は地価

を低下させるのみで、土地利用パターンには大きな影響を与えない。逆に、宅地需要が弾力的であれば、価格はほとんど変わらずに、土地利用パターンに大きな変化が生ずる。なお、 E 点の近傍で将来時点の宅地需要が非弾力的な場合には、図2から明らかのように、図3における将来需要曲線のシフトが生じない。したがって、地価、土地利用パターンともに変化しないことになる。

農地としての収益率が低下した場合には、図2の直線 AB が右にシフトする。このため将来需要曲線は下にシフトし、利子率上昇の場合と同じ結果が生ずる。

社会資本の整備等によって将来時点での宅地の収益が上昇すると、将来時点の宅地需要曲線は上にシフトする。この結果、そうでない場合に比べて留保される土地の量が増大し、地価は（現在、将来両時点において）上昇する。

以上で導出した市場解を、社会的厚生観点から評価しておこう。宅地需要曲線は宅地利用に対する支払い受容額 (willingness to pay) を表わすものであるから、この曲線の下面積が、土地の宅地利用から得られる金額表示の効用(便益)を当該時点で評価したものとなる。

(7) 土地課税の経済効果

てゐる。いま、留保される土地の量を D とし、曲線 $g_0(D_0)$ の下の面積を S_0 、曲線 $g_1(D_1)$ の下の面積を S_1 としよう。すると、土地利用から得られる金額表示の総便益の現在値は、

$$W = S_0 + \frac{1}{1+\rho} [S_1 + bD]$$

となる。こゝでは、社会的割引率である。ところで、

$$\begin{aligned} S_1 &= \int_0^{D_1} f(D_1) dD_1 \\ &= \int_0^{D_1} [(1+i)g(D_1) - \delta] dD_1 \\ &= (1+i)S_1' - bD_1 \end{aligned}$$

である。ただし、こゝでは、

$$S_1' = \int_0^{D_1} g(D_1) dD_1$$

は、曲線 $g_0(D_1)$ の下の面積である。したがって、

$$(7) \quad W = S_0 + \frac{1+i}{1+\rho} S_1'$$

となる。仮に市場利率が社会的割引率と等しければ、 W は図1の斜線部分の面積と等しくなる。明らかにこれは、市場均衡点において最大となる。したがって、これ

までの諸仮定が満されているなら、市場均衡解は、金額表示された総便益の現在値を最大にするという意味で、土地利用の最適な時間配分を実現することとなる。

いうまでもなく、上記のことは、市場均衡解が常に最適であることを意味するものではない。例えば、人々の時間選好が近視眼的であり、その結果、市場利率が社会的割引率より高いとしよう。このときは、 S_1' を一定倍して評価しなければならぬから、市場均衡解より D_1 を大きくしたものが最適な時間配分となる。いいかえれば、市場均衡では、土地利用が現時点に偏りすぎていることになる。

市場均衡解が最適値と乖離するいま一つの場合は、将来時点の宅地需要が過大に見積られているケースである。例えば、将来時点で社会資本が整備されて土地の利用価値が上昇するものと期待されているにも拘らず、実際にはそうしたことが生じないものとしよう。このときは、将来時点の宅地需要が過大となっており、その結果、過大な量の土地が将来に向って留保されていることになる。見通しの誤りに対して明らかに必要とされることは、政府が正しい将来像を人々に示すことである。市街化区

域と市街化調整区域の設定などは、原理的には、そのよ
うな機能を果しうる政策として評価しうるであろう。し
かし、人々は往々にして政府の計画を信用しない。市街
化調整区域がいずれは市街化区域に編入されることを期
待して調整区域の土地を購入することなどが、これを示
している。こうした場合には、課税によって市場メカニ
ズムに介入し、土地利用の時間配分を最適なものとする
必要がある。これについては、次節で検討することとし
よう。

3 土地課税の効果

本節では、これまで提示したモデルを用いて、土地に
対するさまざまなタイプの課税の効果を分析することと
する。

(1) 農地のみに対する固定資産税

最初に、農地のみに対して税率 t_a の従価税たる固定資
産税が課される場合を考える。課税によって宅地需要は
影響を受けないが、土地と他資産との裁定条件は、

$$(8) \quad p_1 = (1 + t_a) p_0 - b$$

となる。

これは、利子率が $(1 + t_a)$ に上昇した場合と同じ効果
をもたらす。したがって、図3に示すように、将来の宅
地需要を表わす曲線が $p_0 = g(D_1)$ から、 $p_0 = g_1(D_1)$ へ
と下にシフトする。その結果、均衡点はEからE'に移る。
これにより、一般には留保される土地が減少し、かつ、
地価が低下する(ただし、この二つの効果のいずれが強
く生ずるかは、すでに述べたように、需要の価格弾力性
に依存する)。

このプロセスは、つぎのように理解される。税が課さ
れると、土地の持越し費用が増加するため、仮に地価上
昇率に変化がないとすれば、資産としての土地の収益性
(税引後地価上昇率)は他の資産より不利となる。した
がって、留保需要が減少する。これは、現時点での土地
需要をへらし、将来時点での土地供給をへらすから、現
在の地価は(税のないときに比べて)低くなり、将来の
地価は上昇する。かくして地価上昇率は高まる。このプ
ロセスは、税引後の地価上昇率が利子率と等しくなるま
で続く。均衡においては、この両者が均等化し、土地と
他資産の裁定関係が成立する。

このように、土地課税は、一般に土地利用に関して中

立的でない。土地課税が中立的であるとするとリカードウの結論は、土地の供給関数が非弾力的であることを前提にしたものであるが、ここでは土地の時間的配分を問題としており、各時点で見ると土地供給は必ずしも非弾力的ではないため、右のような結論となる(ただし、E点においていずれかの時点での需要が非弾力的であれば、この場合においても土地課税は中立的となる)。

さて、均衡点の動きに関する限り、課税の効果は利子率の上昇と同じであるが、利子率上昇の場合と異なるのは、土地利用の時間配分の最適性である。すでにみたように、宅地利用から得られる金額表示の便益は、宅地需要曲線の下の面積により表わされる。課税がなされた場合、個々の農地保有者の立場からは持ち越し費用が増大するが、税は何らかの形で社会に還元されることを考えれば、土地利用から得られる社会的総便益は、依然として税引前の宅地需要曲線を用いて(7)式により表わされる。したがって、市場利子率と社会的割引率が等しく、かつ将来の見通しに誤りがないものとすれば、課税によって図3の斜線部分で表わされる死荷重が発生することとなる。いうまでもなく、この効果の大きさも弾力性に依存

している。仮に需要が完全に非弾力的であれば、死荷重はゼロとなり、課税による資源配分の攪乱は生じない。

逆に、何らかの原因で市場均衡解が社会的最適解と乖離している場合には、課税によって最適な資源配分を実現することができる。例えば、将来の宅地需要が過大に見積られている場合には、課税によって留保される土地の量を最適な水準まで減少させることが可能である。

(2) 宅地のみに対する固定資産税

次に、宅地のみに対して税率 t_h の従価税が課されるものとしよう。これは、農地および空地を免税する固定資産税である。課税によって資産たる農地と他の資産との裁定条件は影響を受けないが、宅地需要は影響を受ける。いったん土地を農地から宅地に転用すると以降用途が変更できないと仮定されているので、宅地の価値は、農地の価格とは独立に、収益の現在価値により与えられる。いま、課税前の価値を V 、課税後の価値を V' としよう。

この差は税額の現在値に等しいから、

$$V - V' = \frac{t_h V}{1 + r}$$

となる。これから、

$$\frac{V'}{V} = \frac{1}{1 + r} (1 + r - t_h)$$

となる。すなわち、宅地の価値（支払い受容額）は、課税により一律に $\frac{1}{(1+t)^2}$ 倍になる。したがって、宅地需要曲線が、あらゆる点で $\frac{1}{(1+t)^2}$ 倍になる。これは、現時点と将来時点に等しく生ずる。したがって、均衡点は垂直に下方に移動する。すなわち、均衡価格は低下するが、土地利用の時間的配分は不変にとどまる。

(3) 一般的固定資産税

すべての土地に対して均一の税率が適用される一般的固定資産税は、右記の二つの税を組合わせたものと等しい。この税により、一般には留保需要の減少と地価の低下が生ずるが、前者は農地に対する課税の効果である。

(4) キャピタル・ゲイン課税

次に、キャピタル・ゲインに対する課税を考えよう。まず、実現、未実現にかかわらず課税される場合を考える。税率を t_0 とすると、裁定条件は、

$$(6) \quad p_0 = \frac{1}{1-t_0} [q - \frac{1}{1-t_0} q]$$

となる。したがって、図3に示された空地課税の場合と同様に、将来の宅地需要を示す曲線が下にシフトし、一般には留保需要の減少と地価の低下が生ずる。税率を適

切に定めれば、既述の農地に対する固定資産税と全く同一の結果を得ることができる。

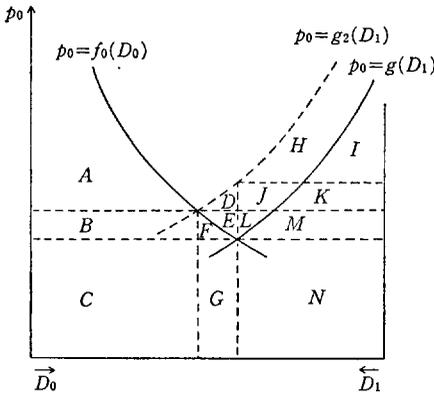
現実のキャピタル・ゲイン課税は、実現したキャピタル・ゲインのみを対象とする譲渡益課税となっている。これは、完全なキャピタル・ゲイン課税体系において、売却されない土地に補助金を支出するのと同じの効果をもたらす。したがって、しばしば指摘される凍結効果が生ずることとなる。

以上の分析から、次の諸点が明らかとなった。第一に、キャピタル・ゲイン課税は（凍結効果が完全に働かない限り）確かに留保需要を減少させる。第二に、上記と同一の結果は、空地に対する固定資産税（または一般的な固定資産税）によっても実現できる。凍結効果が生じないことを考えれば、この方が確実な効果が期待できるといえよう。

4 公共投資による開発利益と課税

土地価値の増加のかなりの部分は一般財源によって賄われる公共投資による「開発利益」であるから、これが地主のみに帰属するのは社会的に望ましくなく、譲渡益

図4 開発利益の帰着



課税によって公共主体に吸収されるべきであるとする主張が、しばしばなされる。以下では、この主張について、これまでの分析を用いて検討を加えることとした。

図4において、 $p_0 = f_0(D_0)$ と $p_0 = g(D_1)$ とは、公共投資も課税もない場合の現在と将来の宅地需要曲線を示す。ここで、将来時点で公共投資がなされることが決定されたものとしよう。公共投資は、将来の宅地の利用価値を上昇させるものとする、将来の宅地需要曲線は上

にシフトし、 $p_0 = g_2(D_1)$ となる。

これによって、一般に、均衡地価は上昇し、また留保需要は増大する。これは、つぎのようなメカニズムによる。すなわち、将来時点での需要が増大するため、まず、将来価格が上昇する。これを見越して現在から将来へ留保される土地が増大する。これによって、現在の地価も上昇するのである。こうしてメカニズムを通じて、将来における利用価値の上昇が現在地価にも反映されることになる。地価の評価に関して、しばしば「収益還元法」が用いられる。これは、将来にわたる収益（地代）の現在価値によって地価を評価しようとするものである。公共事業等によって将来時点での収益が増加すると予測される場合には、右のように、その増加分も評価に含めなければならぬ。つまり、現在の収益のみによって還元地価を求めると過少評価になる。

ここで、将来時点における地価の上昇額は、一般に、土地価値の増加額より低いことに注意する必要がある。これは、前述のように、将来に向かって留保される土地の量が増加するため、将来時点での土地供給量が増加するからである。ただし、現時点での宅地需要が完全に非

表1 開発利益の帰着

	農地所有者の収入		宅地使用者の余剰	
	現在売却分	将来売却分の現在値	現在購入分	将来購入分の現在値
(1) 公共投資がないとき	$C+G$	N	$A+B+F$	$I+K+M$
(2) 公共投資があるとき	$B+C$	$E+F+G+L+M+N$	A	$D+H+I+J+K$
(3) 公共投資があり、課税もされるとき	$C+G$	N	$A+B+F$	$H+I$
(2)-(1) 公共投資の効果	$B-G$	$E+F+G+L+M$	$-(B+F)$	$D+H+J-M$
(3)-(2) 課税の効果	$G-B$	$-(E+F+G+L+M)$	$B+F$	$-(D+J+K)$

弾力的である場合には、このメカニズムは働かない。したがって、将来時点における地価上昇額は、利用価値の上昇額に等しくなる。そして、現在時点の地価は、その現在値だけ上昇することになる。

さて、つぎに、公共事業の利益の分配について考察しよう。農地所有者の収入および宅地使用者の余剰は、表1の(1)から(2)に変化する(A 、 B 等は、図4の対応部分の面積によって示される収入額および消費者余剰の大きさを表わす)。収入および余剰の総和(将来の分については現在価値)は、公共投資により、 $(D+E+H+J+L)$ だけ増加する。これが公共投資による「開発利益」である。農地所有者の収入(将来の分については現在値)は、公共投資により $(B+E+H+L+M)$ だけ増加する。これは、土地の総量に地価上昇額の現在値を乗じたものとなっている。しかし、これは一般には右の「開発利益」と一致しないことに注意しなければならない。他方、宅地使用者の余剰(現在の使用者の余剰と将来の使用者の余剰の現在値の和)は、公共投資により、 $(D+H+J)-(B+F+M)$ だけ増加する。これが正になるか負になるかは、一般には分らない。仮に正になれば、公共投資

の利益は宅地使用者にも及ぶこととなる。

ただし、宅地使用者については、現在時点での購入者と将来時点での購入者を区別して考える必要がある。なぜなら、この二種類の購入者は、一般には別の人々だからである。表1から直ちに分るように、現在時点での購入者の余剰は必ず減少する。これは、現時点での地価が上昇することの効果(B)と、現時点での利用量が減少することの効果(F)の和となっている。これに対して、将来時点での使用者の余剰は正となる可能性が強い。事実、公共投資によって将来の需要曲線が平行移動している場合には、 $U+J+H \equiv U+J+K+M$ であるから、 $D+H+J-M \equiv D+J+K > 0$ となる。つまり、この場合には、公共投資による開発利益の一部は、将来時点の宅地需要者に帰属している。これは、前に述べたように、将来時点の地価上昇額が価値増加額を下回るからである。これに対して、現在時点の宅地需要者は、地価上昇の影響だけを受けるために、余剰が減じるのである。

以上をまとめれば、公共投資の影響は、つぎのようになる。

(1) 開発利益 $(D+E+H+J+L)$ のうち、 $(D+J+H)$

は将来の宅地需要者に帰属し、 $(E+L)$ は農地所有者に帰属する。

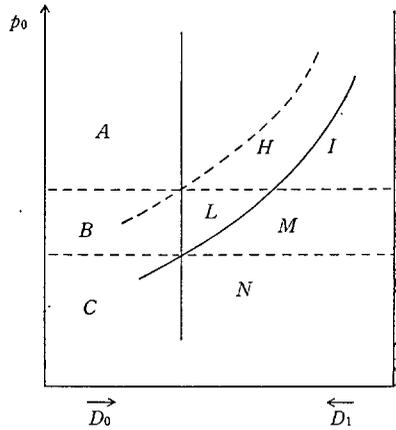
(2) 現在の宅地需要者から農地所有者に、 $(B+F)$ のトランスファーが生ずる。

(3) 将来の宅地需要者から農地所有者にMだけのトランスファーが生ずる。

次に、課税によってこれがいかに変化するかを検討しよう。以下では、単純化のため、公共投資によって将来の需要曲線が平行移動する場合を考える。前節でみたように、空地に対する固定資産税あるいは未実現利益も課税するキャピタル・ゲイン課税により、地価上昇を抑制し、公共投資のない場合と同一の均衡点を実現することができる。こうした課税がなされた場合の農地保有者の収入と宅地使用者の余剰は、表1の(3)に示すとおりとなる。これを、課税のない場合(2)と比較してみよう。

まず、収入と余剰の総和は、 $(J+K+L+M)+(D+E)$ だけ減少する。ここで第一項は $(H+J+L)$ に等しいから、上式は開発利益に等しい。ところで、このうち税収は第一項分であるから、結局、収入と余剰の総和は開発利益分だけ減少するが、税収としてはその一部分しか回

図5 開発利益の帰属
(完全に非弾力的な需要の場合)



収できず、 $(D+H)$ だけの死荷重が発生することになる。すなわち、課税によって開発利益を完全に回収することはできない。これは、課税が最適資源配分を攪乱するという前節の結論から、当然の結果である。

これを主体別にみると、まず農地保有者の収入は、課税により $(H+L)+(H+J+M)$ だけ減少する。この第一項は開発利益であり、第二項はトランスファーである。次に、宅地保有者の余剰は、 $(D+H+J)-(B+F+M)+(M+K-H)$ だけ減少する。ここで $M+K+J+L=$

$H+L+J$ に注意すれば、第三項はゼロとなる。第一項は開発利益であり、第二項はトランスファーに対応している。したがって、課税により、各主体に帰属していた開発利益が吸収され(ただし、上述のように全額を税金として回収することはできない)、かつ、トランスファ1分も公共投資のないときの状態に戻る。

以上みたように、一般には開発利益は宅地使用者にも帰着しており、また、課税によって開発利益を完全に回収することはできない。本節の冒頭で述べた通常の見解は、この二点で誤っている。

通常の見解が正しいのは、均衡点の近傍で現時点の需要が完全に非弾力的になっている場合である。このときには図および表1において、 D, E, F, G, J, K がゼロとなる(図5参照)。公共投資によって、農地所有者の収入は $(B+L+M)$ だけ増加し、宅地使用者の余剰は B だけ減少する(ここで、 $H=M$ に注意)。したがって、開発利益 $(H+L)$ の全額が農地保有者に帰着し、その上に B だけのトランスファーが生じていることになる。後者の生ずる原因は、将来時点で生ずる土地利用価値の上昇を、現在の地価が完全に先取りしてしまうことにある。

る。

課税を行なうと、農地所有者の収入は $(B_1 + L_1 + M)$ だけ減少し、宅地使用者の余剰は B だけ増大する。また、このときの税収は、 $(L_1 + M)$ である。したがって、農地所有者に帰着していた開発利益は税収入として完全に回収され、かつ、トランスファー相当部分も宅地使用者に戻されることとなる。

上記の場合には、課税は死荷重をもたらすことなく開発利益の回収（およびトランスファーの返還）に成功する。しかし、これまでの分析から明らかのように、課税の効果は需要の弾力性に依存しており、常にこうした結果がもたらされるわけではない。特に、需要の弾力性が大きいときには、課税は大きな死荷重をもたらす反面で、「開発利益」の回収機能は殆んど有しないことに注意が必要である。

(1) いうまでもなく、土地問題には、この他にもさまざまな側面がある。本稿で考察するのは資源配分上の問題であるが、これとは別に、所得配分上の諸問題も重要であろう。また、本稿では資源配分上の問題のうち時間的配分を扱っているが、この他に、静態的体系内での空間的配分の問題も重要である。

(2) ここでいう「農地」には、全くの空地あるいは青空駐車場などの低度利用者が含まれるものとする。

(3) 土地の先行取得（将来時点の宅地利用者が現時点で土地を購入すること）は、留保需要に含まれている。また、農地保有者が将来時点で自ら宅地化する場合には、(2)式の両辺に同一人物が登場するものと考えられる。

(4) また、将来時点で大量の宅地需要が発生すると予測されているときは、それによる地価上昇をめぐって現時点での留保需要が増大する。こうした意味での将来と現在の依存関係は、このモデルに描写されている。

(5) 農地保有者にとつてのいま一つの選択は現時点で自ら宅地化することであるが、これは D_0 に含まれている。

(6) この意味においても、本モデルは部分均衡モデルとなくって、

(7) リスクが存在する場合の問題は、野口 (1981) において扱われている。

(8) ここで「均衡解の変化」とは、比較動学の意味で用いられている。

(9) 公共投資が予測されず、土地資源の時間的配分が不変であれば、地価は将来時点のみにおいて土地価値の増加分だけ上昇するから、通常の見解のとおり、開発利益は地主のみに帰属する。また、課税はこれを完全に吸収できる。しかし、こうした想定は非現実的であろう。なお、開発利益を地主に帰属せしめないために開発計画を事前にオーブ

んに入らざるなりとする議論があるが、こうしたことにはかえって疑義を生くべきことが分る。

参考文献

- Benthick, B. L., "The Impact of Taxation and Valuation Practices on the Timing and Efficiency of Land Use", *Journal of Political Economy*, Vol. 87, No. 4, (August 1979), pp. 859—74.
- Iwata, K., "On the Lock-in Effect of the Capital Gains Tax", *The Economic Studies Quarterly* (『経済学雑誌』) Vol. 27, No. 3, (December 1976), pp. 171—8.
- 岩田規久男『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社一九七七年。
- Klenperer, W. D., "Forests and the Property Tax—A Re-examination", *National Tax Journal*, Vol. 27, No. 4, (December 1974), pp. 645—51.
- 小宮隆太郎・村上泰亮「地価対策の基本問題」佐伯尚美・小宮隆太郎編『日本の土地問題』東大出版会、一九七二年。
- 小宮隆太郎『現代日本経済学研究』(第八章「土地の価格」)東大出版会、一九七五年。
- Mieszkowski, P., "The Property Tax: An Excise Tax or a Profit Tax?", *Journal of Public Economics*, Vol. 1, No. 1, (April 1972), pp. 73—96.
- 樋口泰児『土地課税の経済効果』『経済学雑誌』一九八一年十二月。
- Noguchi, Y., "On the Neutrality of the Property Tax", *Land Economics*, August 1982.
- Skouras, A., "The Non-Neutrality of Land Taxation", *Public Finance*, Vol. XXXIII, No. 1-2, (1978).
- Stiglitz, J. E., "The Effects of Income, Wealth, and Capital Gains Taxation on Risk-Taking", *Quarterly Journal of Economics*, Vol. 81, (1969).
- Trostail, R., "Forests and the Property Tax—Unsound Accepted Theory", *National Tax Journal*, Vol. 22, No. 3, (November 1969), pp. 347-56.

(一橋大学教授)