

經濟論叢

第148卷 第1・2・3号

固有価値の経済学	池上 惇	1
社会統計学の「外敵」と「内敵」(2)	長屋 政勝	22
マレーシアの石油権益における連邦と州の対立(2)	中島 健二	54
自由貿易体制下の英国糖業(2)	大沼 穰	65
世紀転換期英国における地価課税運動(2)	藤原 一哉	76
スコットランド坑夫繋縛制変遷概観(1)	加藤 一弘	89
アメリカ鉄鋼資本の多角的事業展開と 日米合弁企業の位置づけ(1)	石川 康宏	107
オルタナティブ・エコノミーとしての プレビッシュ理論	安原 毅	119
「国民経済」の「自立性」に関する一考察	南 有哲	137
日本における塩化ビニール産業の 勃興とその影響	岡本 利生	155

平成3年7・8・9月

京 都 大 学 経 済 学 會

世紀転換期英国における地価課税運動（2）

藤 原 一 哉

⑫ 敷地の課税評価

かなりの当局は敷地の課税評価に相当費用がかかり，錯誤や混乱の危険を孕むと考えている。しかし，かなりの数の資産が全額地代によって賃貸されており，その場合には現行システムは単純でも自動的でもない。そのような事例としては，ロンドンにおいてもイングランド銀行，チャーリング・クロス駅，クラブに用いられている巨大な建物，保税倉庫等がある。これに比べて敷地の課税評価は過度の労働と費用なしで行われうる。なぜならば，敷地の売買や賃借が専門家の判断の適切な基礎を成し，その評価は全体資産の全額地代から建物の価値，すなわち建物の再生産の正常な費用を控除することによってたいていの場合点検されうるからである。この場合，専門家が常識と地方的知識を保持していることが前提となる。

敷地価値の分離的課税評価はそれ自体で重要な利点を持つ。まずレイト課税当局が敷地自体の課税評価を行うために，その価値の増加を十分に把握し，より独立的になり，占有者は増加した敷地価値に見合う課税をされるという点である。第二に，それは修繕や保険料などの控除を建物部分に対して行う時に便利である点である。

⑬ 敷地価値はどのようにレイト課税されるべきであるのか。

過密人口と都市の地方政府の巨大なサービスゆえに土地価値が大いに増大した都市部に地価課税は限定されるべきである。敷地価値に便益をもたらす改良支出は敷地価値のみに対する特別課税によって支払われるであろう。

地価課税は真にかつ最終的には敷地価値の所有者に帰着する。これに比べて

現行の占有者への課税の欠点は、(i) 負担の移転と拡散があいまいにされ、明白な不公平が人民の不平を生む、(ii) レイツの引き上げによって担税能力を狭めるので、長期にわたる軋轢を生じる、という二点である。

他方、貸家人への直接的なレイト課税は、たいていの場合、貸家人が投票権を持っていないので浪費や略奪につながり、危険である。以上のことを考えると、敷地価値へのレイト課税を地主と占有者の双方に課すべきである。しかし実際には負担は敷地価値の高い都市中心地区において増大するのみで、その他においては減税となるであろうし、レイト納税者であった占有者の大部分は短期賃借者であるので、負担の地主分を地主に引き渡さうであろう。また、新税は増大する補助金による軽減によって相殺されるであろう。以上の提案の効果は1894年ロンドン・レイツ均等化法のそれと多くの点で似ている。

現行制度から地価課税への移行をスムーズにするために少数派報告は占有者が敷地価値レイツを支払い、その半額を地代から控除し、残りを地代として地主に支払い、その結果として地主も敷地価値レイツの半分を負担するという提案をしている。レイツの税率は議会によって厳格に制限されるべきであることも付け加えられている。このような敷地価値レイツの地主と占有者への分割は都市保有地 (Town Holdings) 委員会の提案と一致している。我々 (少数派) の真意は、敷地価値の所有者が公共支出から利益を得ているのであるから、その分だけは正当に負担するのが正しい姿勢であろうというものである。ここで敷地価値の所有者は元来の地主 (the ground landlord) とは異なることに注意すべきである。

⑭ 占有されていない資産と未開発地

他のレイト支払い者と公正を期すために、占有されていない資産と言えども公共支出から便益を受けているのであるから、新しい敷地価値レイツが課せられるべきである。ここで問題となるのは課税評価の困難さである。大部分の土地は何らかの形態で利用され、公衆衛生法と農業レイツ法によって制限税率が定められているし、その課税評価は合理的に期待される地代に基づく。

また、敷地価値への課税は、投機を目的として建築を差し控えている土地所有者にとっての有利さを失わせしめるであろう。1885年に最終報告が出された「労働者階級住宅に関する王立委員会」は「都市近郊の建築利用可能地はその売却価値のたとえば4%の税率で課税されるべきである」と勧告していたが、これはいくつかの理由で実現困難である。なぜならば第一に、レイツのすべてを課すことは過重であり、第二に、他の資産への対応する課税なしに資本価値を課税ベースに空地課税を行うことは異例であり、ゴッシェン氏も認めたように、一時的な建物を作ることによる租税回避を助長するからである。さらに、最も重大な欠陥は、実際に建築に適した土地と建築の準備が整いつつある土地との区別が行われないということである。多くの土地が後者であって、例えば現在完全なる農地であれば誰も実際には建築しようとはしない。しかしその土地は都市地域にあれば農業的地代の資本還元価値よりも大きな売却価値をもっている。なぜならば、いつの日にかその土地に建築が行われるであろうと期待されているからである。このような土地には年価値ではなくその売却価値を課税標準として正しく課税されるべきである。この提案の利点は、課税額が適当であること、資本価値を課税ベースとして農地に課税するという不正義を避け得ること、賃貸予定地代として価値の定義ができることの三点である。

次に、このような敷地価値税がオープン・スペースの保持を妨げるか否かについては、地方当局の政策減税がそのために必要となろう。しかし我々（少数派）の提案を実行に移すにはいくつかの困難を伴う。まず、即座に建築されるために賃貸されうる土地はどの土地かを決定して、その土地の価値を確定するという業務は錯誤の危険を孕む。またそのような土地の法的定義の枠組み作りは不可能であり、専門的かつ地方に密着した知識の光にあてて各事例ごとにしか決定は公平に行えない。

⑤ 要 約

敷地価値は外生的要因によって自動的に高められており、また現在のレイト課税の際に一体とされている敷地と建物は本質的に性質を異にしているので、

それらは別々に課税評価されるべきである。特別敷地価値税の税収は地方税の軽減のために用いられるべきである。この提案の利点は、a. 都市のレイト課税制度をより公平にする、b. 地主 (ground owner) と他の利益享受者が地方税制により多く貢献する、c. 土地の没収という方法に訴えることを阻止する、d. 建物向け修繕のための控除が可能となる、e. 建物の負担が軽減されて、困難かつ緊急を要する住宅問題の解決に役立つ、f. 地域間、地主間の不公平を矯正する、g. 広範な誤解を正し、現行の都市のレイト制度の欠陥を直し、地方の財源となる、h. 国庫補助金付き地方行政サービスの増大は地主への地価課税によっていくらかは賄われるというように、地方税制に快適かつ有利な原則を導入しようという以上の八点である。

(3) 小 括

以上見てきたように、1901年の「地方税に関する王立委員会」最終報告における多数派と少数派の対立点は、第一に、土地と建物の分離的課税評価が可能であり、望ましいかどうかであった。多数派は、それが可能であるという見解に言及しているが、土地所有関係の複雑さや土地の生産的利用の確定、さらには課税評価の費用がかかりすぎることなどを理由としてそれは望ましくないとした。少数派もこの問題の困難性を地方当局の見解を基にして認識していたが、専門家の判断が地方の実情をよくわきまえておこなわれるならば実現可能であると考えていた。さらに分離的課税評価の積極的な利点として、地方の課税当局が敷地価値を把握して、より自立的になることが挙げられていた。

第二の対立点は、地価課税の課税根拠が租税の応益・応能原則に合致しているかどうかである。多数派がこの点について否定的であり、地価課税拒否の理由とするのに対して、少数派はほとんどの論述をこの問題にあてている。その論理展開は、地方当局の支出のうちのかなりの部分が都市改良に当てられ、それによって地価が上昇するので、これを課税ベースとすることは租税原則に合致するというものである¹⁴⁾。

さらに少数派はロンドン県当局をはじめとする種々の地価課税計画を検討して、植民地における実例を指摘しながら、新税によって国庫補助金への依存を軽減する効果についても言及している。また少数派は現行制度からの移行の問題や未開発地の取り扱いに留意しながら具体的提言を行っている。しかし課税ベースを地価に置くとしてもそれを土地の資本価値ではなく、年価値にしている。これは、すぐに建築が開始できる条件にあり、土地の資本価値を課税ベースとすることが妥当であるような未開発地は少数であるためとされている。未利用地の問題は労働者階級の住宅問題と関わり重要であり、少数派も即座の建築可能であれば、資本価値を地価課税の課税ベースとすることに同意しているのである。

IV 1914年の地方税制に関する省内委員会最終報告

前節で検討した1901年の報告書以来、地価課税に関する様々な法案が用意されて引き続きこの問題について議論が行われた。それらを受けた形で1914年に「地方税に関する省内委員会」が最終報告を明らかにしたので、本節ではこれを基に当時の論点を整理する¹²⁾。

(1) 1901年の王立委員会報告後の動き

1914年の多数派報告によれば、1902年にトレヴェリアン氏が都市の敷地価値に対するレイト課税法案を提出した。その内容は、大規模都市当局に対して現行レイトと並行して課税標準価値1£あたり2シリングを越えない限度で特別敷地価値レイト課税の権限を与えるというものであり、地価を土地賃貸によって期待される年額としていたが、法案は第二読会において否決された。

11) A. R. プレストは地価課税を応益原則のもとに提唱していない。彼の立脚点は、地方財政の自立性の回復、土地課税の公平と効率の達成。さらには税務行政上の実行可能性に置かれている。拙稿、A. R. プレストの土地課税論、「財政学研究」第13号、1988年も参照されたい。

12) Departmental Committee on Local Taxation, *Final Report*, Cd. 7315, 1914, pp. 63-74, pp. 112-120.

翌1903年にマクナマラ氏が土地価値の評価とレイト課税に関する法案を提出した。その内容は課税ベースを土地の資本価値、すなわち「自由な売買による価格」として、税率を1£あたり1ペンスに制限したが、同じく第二読会で否決された。

翌1904年に再びトレヴェリアン氏が土地価値修正レイト課税法案を提出したが、第二読会は通過したものの、その後は通過しなかった。

翌1905年にはジョン・ブルーナー卿が前年と同名の法案を提出したが、おなじ運命を辿った。

またスコットランドにおいてもグラスゴウの当局が1899年と1900年に法案を提出して、未利用地に対して期待地代を課税ベースとして課税しようとしたことを皮切りに、1903年と1904年の土地課税評価法案、1904年の土地価値課税（スコットランド）法案（すべての土地に対してその年価値1£あたり2シリングまでの課税を行い、年価値は整地された土地の売却価格の4%増しとするという内容）が提出された。そして1905年に前年の法案が第二読会を通過したことを受けて、翌1906年に同法案は選抜委員会に付託され、同委員会は土地の年価値にレイト課税を行うことと、免税規定に鉄道、運河、ドック、棧橋、港湾を付け加えることを提言した。これを受けて翌1907年に土地価値（スコットランド）法案が、課税ベースを「土地と相続財産が自由市場で売却された場合に期待されうる額」すなわち土地の資本価値（capital land value）として提出され、下院は通過したが、上院では否決された。これを受けて翌1908年に課税ベースを資本売却価値から年間賃貸価値へと修正しようとしたが、結局、政府は法制化を断念した。

(2) 1910年財政（1909—10）法における土地課税

多数派報告によれば、四種類の土地課税が定められた。第一は増価税で、土地の敷地価値の増分を課税ベースとして、土地の売却や14年以上の賃貸、さらに死亡相続時などに税率20%で1回のみ課税するというものである。土地への

支出は控除され、増価分の最初の10%は免除された。第二は土地返還税 (Reversion Duty) であり、税率10%で農地や21年未満のリースは免除された。第三は未開発地税であり、未開発地の土地価値 1 £ あたり半ペニーの税率で課税し、地中の鉱物の価値は除外するとされた。第四は鉱物権税であり、課税ベースを年間賃貸価値、税率を5%として、全ての資本支出が課税控除された。以上の課税を行うために、国税庁によって連合王国のすべての土地が課税評価された。

(3) 多数派報告における地価課税批判

議会下院の土地価値グループ (The Land Values Group of Members of Parliament) が中心となってレイツの課税ベースを現行の年間賃貸価値から資本敷地価値 (capital site value) に変更すべしという提案がおこなわれたが¹³⁾、多数派報告では租税の応益・応能原則を盾に拒絶された。その論拠として19世紀諸法によるレイツ改革が租税原則に適っていたことが示された。つまり、

13) 議会の土地価値グループ178名は「土地と税制の改革」と題するメモをアスキス首相に提出した。その内容は「我々下院のメンバーは、首相、蔵相その他の閣僚が1909-1910年予算を法制化したことに感謝します。なぜならばそれは土地の分離的課税評価原則の最初の認識であり、国家負担のより公平な人民への配分と人民の労働成果の確保と土地を最も首尾よく利用しうる者への土地の解放とを目指すさらなる諸改革にとって必要な礎を提供するからです。我々は政府にたいしてこの予算によって新たに開始された政策を継続し、発展させることを要求する。すなわち、(1) 土地価値 (Land Value) を公共のニーズのために用いること、(2) 産業を独占と不公正な税負担から解放すること、(3)(a) 土地利用のためのより大きな機会を提供すること、(b) 人民の食料への課税を廃止すること、この二つによって自由貿易政策を貫くことである。このような政策を遂行すれば次のような効果があがるであろう。すなわち、(1) すべての土地の課税評価の完遂が早まる、(2) 課税評価が公衆の身直なものとなる、(3) 地方当局がその課税評価をもとにレイツを課す権限を得る、(4) 全ての土地価値に課税して、(a) 国家資金を教育、救貧、道路、義護施設、警察等に振り向け、地方レイツを削減し、(b) 紅茶、砂糖、ココアその他食料への課税の代替とする」というものであった(当時の税源については表2を参照のこと)。H. Trustram Eve, *Single Tax and Rating on Site Values*, 1912, p. 41. Eve は議会の土地価値グループに反対して、ある自治体について地価課税の負担の試算を行い、農地や住宅地の税負担が急増することを示している(表3)。Ibid., p. 36. そして結論として、「ある自治体の課税評価を調べてみて、地価課税 (rating on site value) が農地への課税なしでは不可能であることが明らかとなった」と述べている。Ibid., p. 40. A. R. プレストは Eve のこの試算を「過去百年間に地価課税がシステムとして可能であるとして、実際に課税評価を行った唯一の例である」としている。Prest, *op. cit.*, p. 103, n. 38.

表2 国税と地方税の内訳 (1899—1900年)

	国 税		*地方税	
	額(1000£)	割合(%)	額(1000£)	割合(%)
不動産の所有, 占有, 移転に関する税				
(a) レイト課税	17311	17.6	35811	82.8
(b) 非レイト課税	21016	21.4	2656	6.1
不動産の小計	38327	39.0	38467	88.9
不動産関係以外の税				
(a) 消費税(必需品)	52234	53.0	1328	3.1
(b) 消費税(非必需品)	2680	2.7		
(c) 営業免除税	400	0.4	2057	4.7
(d) 他の免許税	20	0	1419	3.3
(e) 個人所得税	4836	4.9		
不動産関係以外の税の小計	60170	61.0	4804	11.1
総 計	98497	100	43271	100

備考) *初等教育は除く。

出所) Royal Commission on Local Taxation, *Final Report*, Cd. 638, 1901, p. 15.

表3 Bedfordshire の Pavenham における地価課税の試算

ブ ロ ック	分 類	広 さ	地価課税 (国税) 1£あたり 3d.	地価課税 (地方税) 1£あたり 3d.	地価課税 の合計 1£あたり 6d.	レ イ ツ 1£あたり 4s.	増	減
1	小住宅 (cottages)	a. r. p 6—3—18	£ 9	£ 9	£ 18	£ 46		£ 28(61%)
2	宅 地	197—2—28	71	71	142	*25	117 (468%)	
3	農民住居	8—1—8	7	7	14	27		13(46%)
4	農 地	976—2—10	169	169	338	*80	258 (322%)	
5	小住宅以 外の住宅	72—1—20	31	31	62	92		30(32%)
6	特別資産	2—1—14	3	3	6	18		12(67%)
7	森 林	37—3—4	5	5	10	1	9 (300%)	
8	そ の 他	10—0—21	3	3	6	8		2(25%)
	計	1312—0—3	298	298	596	297	384	85

備考) *1896年農業レイツ法によって税率が1£あたり 2s.とされている。

出所) H. Trustram Eve, *Single Tax and Rating on Site Values*, 1912, p. 36.

1833年の Lighting and Watching 法では、住宅や建物の所有者と占有者は土地のそれらの3倍のレイツを負担すること、1848年と1875年の公衆衛生法では農地、運河、鉄道等は四分の一のレイツ負担とすること、1896年の農業レイツ法では農地は建物の二分の一のレイツ負担とすること、1899年には十分の一税の所有者である聖職者のレイツを半減したことなどである。

また、地価課税推進者がアダム・スミスの租税原則に従って資産の利害に応じた負担を主張しているのに対して、多数派は「共同体の存在は土地に貨幣価値を与えるが、同時にそれは商工業者の財にも価値を与える」と反論している。

さらに、地価課税の負担が他に転嫁されないという根拠は薄弱であり、実際には土地価値の所有者が誰で、それをどのような割合で所持しているかを明示しておらず、地価課税自体が納税者数を減少させ、代表と課税 (representation and taxation) をさらに分離させ、政治的混乱を招くとしている。

課税ベースの資本敷地価値への移行に対する根本的な批判としては、税収は年々の支出に対応する、税は年々の所得から納められる、資本価値は現在では実現する機会を持たないという三点が挙げられている。

(4) 少数派報告における地価課税擁護論

敷地への負担を軽減して土地改良を促進することは住宅供給に関して特に重要であるとされている。つまり、労働者階級の地域では初等教育費や救貧費（当時の地方歳出については表4を参照のこと）が高むのでレイツが重課となり、住宅が最も必要とされる地域において住宅供給が妨害され、家賃高騰、狭小住宅、過密居住を招いているのである。多数派報告では地価課税が過密建築をもたらすと批判されているが、実際にはそれは建築利用地域の拡張をもたらす。なぜならば、第一に、それは未利用地を活用させるか、あるいは市場に放出させる。第二に、建物への課税の軽減は建築業者の現在の金融的リスクを削減して事業に着手しやすくする。第三に、労働者は集合住宅よりも一戸建住宅を選好するので、より多くの空間や庭園が確保され、過密建築とはならないの

表4 地方当局の純支出 (1899—90年から1911—12年まで)

年	救貧 その他	精神病院	警察	道路	公衆衛 生官の 人件費	小計	教育	総計
1889-90	8379	474	3749	1056	75	13733	4280	18013
1891-92	8785	585	4259	1551	154	15334	5181	20515
1893-94	9438	548	4555	1885	185	16611	6890	23501
1895-96	9986	586	4584	1780	221	17157	8043	25200
1897-98	10421	635	4774	1898	245	17973	9034	27007
1899-1900	11185	853	4939	2029	259	19265	10078	29443
1901-02	12539	927	5321	2268	282	21337	11590	32927
1903-04	13539	1055	5685	2415	325	23019	16862	39881
1905-06	14131	1118	5872	2537	325	23983	23041	47024
1907-08	14308	1257	6078	2624	342	24609	25182	49791
1909-10	14746	1228	6339	2834	358	25505	26910	52415
1911-12	14422	1245	6882	3333	372	26254	28615	54869

備考) 単位は1000£。

出所) Departmental Committee on Local Taxation, *Final Report*, Cd. 7315, 1914, p. 9.

である。

また、多数派が1910年財政(1909—10)法の成立を理由にして地方税としての地価課税の根拠が消滅したとしているのに対して、1910年法のうち増価税は増価時のみに課税され、しかも増価が10%未満であれば非課税となり、財産返還税は敷地と建物の価値の合計に課税され、未開発地税には過去20年間に1エーカーあたり100£の道路・下水道費を投下していれば免税になるという規定があるなどのために、地価課税の根拠を崩すことにはならないと少数派は主張している。

さらに少数派報告は1901年の少数派報告における地価課税原則適応の限定について批判している。すなわち、1901年報告では地価課税を、a. 都市地域に限定、b. 地方選択(local option)原則の適応、c. 土地価値を増大させる傾向のある支出に地価課税の税収の用途を限定という条件で推奨していたが、1914年報告はaについて、地価課税実施地域と非実施地域を区別することは困難であるし、その必要もないとする。なぜならば、都市地域にも農地が存在し、

農村地域にも資産の巨大な凝集物が存在するからである。未開発地については、資本価値に等しい所得をすぐに引き出す手段を持たないので、低率課税とする。しかし、地方当局の支出や人口・産業の増加などによって土地価値が高くなれば地主は負担すべきである。つまり地価課税はより企業家的な農業者に有利に作用するので健全な公共政策に合致するというわけである。

bについては、それは法律で定めるべきであって地方当局の選択にまかせられるべきではないとしている。

cについては、実際には区別が困難であって、納税者にとっての関心事は全体としてのレイツ負担であると述べられている。

(5) 少数派報告における地価課税提案

イングランドとウェールズについて次のように提案されている。

- ① 敷地価値を建物価値や他の改良価値と分離して把握し、評価リストに記録すべし。
- ② 建物や土地改良に対しては減税し、特別地価課税収入で埋め合わせる。
- ③ 敷地価値を自由な土地市場で任意の売り手が得られると合理的に期待される価格であると想定するべきである。それゆえ、建物、固定された機械、樹木、生け垣、生育しつつある農産物は除く。
- ④ 公道、公園、公的なオープン・スペースには地価課税を行わない。
- ⑤ a. 各地方当局の必要とするレイツ収入の十分の一については敷地価値を課税ベースとして課税し、残りの十分の九については現行の課税評価を課税ベースとして課す。
 - b. 次年度に必要な税収がその前年のそれを上回るならば、その超過分の半分については敷地価値を課税ベースとし、残りの分については現行の課税ベースとする。
- ⑥ 地価課税は現行レイツ支払い義務者と同一人物から、空き家と空き地についてはその所有者から徴収すべきである。

- ⑦ 前項で支払われた税は次年度の地代支払い時に控除されるべきである。
- ⑧ 地価の一部が実現されず、享受できない場合は税の払い戻しを受けられるべきである。
- ⑨ 地方も都市同様に地価課税を行う。
- ⑩ 税率に格差を設ける。すなわち、a. 農業用地並の価格を有する土地では敷地価値の四分の一に課税、b. 農地以上の価値を持つが、建築する状況にない土地については同じく二分の一に課税、c. その他の土地については敷地価値全てに課税。

少数派報告では最後に、敷地価値が地域の富と貧困のよりよい尺度であるとして、半国家的サービス向け（例えば初等教育）の国庫補助金は敷地価値に反比例して配分されるべきであるとしている。1901年少数派報告が「地価課税か国税 (tax) か」という問題設定であったのに対して、1914年少数派報告は、「地価課税か国税・レイツ・地価高騰か」というように問題をより広く把握していた。

(6) 小 括

多数派報告が地価課税に否定的で少数派報告が肯定的であるという構図は、前節で検討した1901年報告と同様である。数多くの法案と1910年財政法という現実を踏まえて1901年少数派報告の批判がおこなわれていることに注目したい。その根底には労働者階級の住宅問題の深刻化があり、国庫補助金に頼らず地方の独自性や自主性を守りながらその解決にあたるための地価課税提案という意図が認められる。また実現可能性に細心の注意を払い、現行制度からの移行が円滑に行われるように様々な規定を提案していたのである。

お わ り に

本論文では土地課税をめぐる議論のうち、その源流とされているアルフレッド・マーシャルと20世紀初頭の二つの委員会報告を取り上げた。この作業によ

って判明したことは、第一に、地方税レイズ負担をめぐって敷地価値に課税ベースを移すか否かを軸として激しい論争が行われたことである。第二に、経済学者マーシャルは地価課税を土地の「公共的価値」への課税として推奨したが、一般的には税務行政上、際限のない訴訟を招くとして否定的にとらえられていた。第三に、租税の応益、応能原則を互いに根拠にして地価課税の賛否を論じ、賛成派は地方当局の都市改良費をこれで賄うとしている。実際にロンドンではそのように計画された。第四に、地価課税は労働者階級の住宅問題の解決に資すると想定されていた。地価課税の収入によって住宅対策費を賄い、土地課税によって地価下落・借家供給増が実現すれば、第一次大戦後の国庫補助金付き地方公営住宅とは異なる住宅政策が実現していたであろう。第五に、地方自治の発展のために、敷地価値の課税評価を地方当局が自ら行うことの重要性である。この点は都市農村計画による建築規制とともに、地価課税が過密建築を招くという議論に対する反批判となろう。さらに地価課税が安易な土地没収という形態での土地公有化に対する歯止めとなっているという議論にも注目したい。このように英国における地価課税運動は19世紀と20世紀の転換期において地方財政改革の中心的テーマであったとともに、土地住宅問題と密接に絡んで展開されていたのである。当時の政治経済状況はその実現を許さなかったが、数多くの個人や団体が法制化を軸に運動していた。英国土地住宅政策研究はこれらの視点からさらに深める必要がある。