

經濟論叢

第150卷 第1号

高寺貞男教授記念號

献 辞	瀬地山 敏	
二つの貨幣価値変動会計	中 居 文 治	1
土地保有利得税の会計学的考察	醍 醐 聰	20
近世会計実務からみた現代会計理論	西 川 登	42
持分法適用政策の財務的背景	小 野 武 美	57
戦略的投資決定の理論について	山 本 昌 弘	72
先物取引の会計現象	澤 邊 紀 生	88
会計観の選択と概念フレームワークの構築	藤 井 秀 樹	114

高寺貞男 教授 略歴・著作目録

平成4年7月

京 都 大 学 経 済 学 會

土地保有利得税の会計学的考察

醍 醐 聰

I 土地保有税の目的，対象，課税標準

1992年1月から施行されることになった地価税は，当初の構想からすれば大幅に後退した内容であるにもかかわらず，その後の地価の反落や景気対策を理由に，早くも負担緩和を求める声が経済界や政府内部から相次いでいる。しかし，三大都市圏の1992年の公示地価はピーク時から40%も下落したとはいえ，1983年比で見ると，なお2.3倍の水準にある。戦後周期的に繰り返されてきた土地税制をめぐる場当たりの愚行がまたもや再現されるであろうか。こうした軽薄な土地税制いじりがまかり通ろうとしているときにこそ，土地税制の意義を，土地利用，土地保有の実態を直視しつつ，長期的視野に立って見極めておかななくてはならない。

今回成立した地価税の目的としては，①土地保有のコストを引き上げることによって土地の有効利用を促すこと，②土地保有への課税を強化することによって土地所有の有無，多寡に起因する資産格差を是正すること，のふたつが挙げられてきた。確かに，わが国で土地の保有コストが極端に低いことが資産としての土地の有利性を高め，土地への仮需を誘発してきたことは否めない。そして，資産価値に着目して土地が保有されるときには，将来の転売コストを最少化するため，青空駐車場など土地の低度利用が促される結果となる。

また，土地という個別資産の価格が他の資産価格と比べて著しく不均等に高騰するときには，個々の経済主体が当の土地をどの時点でどれだけ取得したか，できなかったかによって，各経済主体の資産保有額に決定的な差が生じることも確かである。その意味では，地価税の目的として上記2点が掲げられた

ことに異議はないが、上記のふたつの目的を達成する手段が同じである必然性はない。この点を無視あるいは軽視すると大きな混乱を生むことになりかねない。

また、わが国では、土地税制の見直しのたびごとに、税制は土地問題解決のための主役なのか、補完的誘導的役割にとどまるかということが、恒例のように議論されてきた。この点に関していうと、土地の有効利用という目的のための手段としては税制に補完的誘導的役割を期待するのが適切であり、資産格差是正という再分配政策目的の手段としては税制が主役を演じるのが当然であるというのが筆者の見解である。

というのも、まず土地の有効利用の促進という目的に関していうと、多くの経済学者がこの目的のための標的にしてきたのは市街化区域内の農地と大都市圏内に密集する低層住宅であった。これらの農地や住宅地への保有税を強化することによって高層化＝高度利用を促そうというわけである¹⁾。しかし、大都市圏内の低層住宅を敷地ごとに高層化することが土地の有効利用といえるかどうかは、「有効利用」の定義次第である。それが住環境を度外視したうえでの居住空間の量的拡大、ないしは土地への投資効率の向上を指すのであれば、高層化は確かに敷地の有効利用を意味するであろう。

しかし、道路、交通機関といった社会資本の整備を後回しにした敷地の高層化は日照や通風を妨げ、防災上の危険度を増すという点では「都市環境の低度化」をもたらす²⁾。この意味では、わが国の大都市圏における社会資本整備の現状を前提するかぎり、土地保有税を土地の高度利用への誘導手段として用いようとするのは無謀であろう。むしろ、土地保有税による税収を社会資本整備に充て、その結果、住環境の整備が進んだところから高層化を認める方が理に

1) 例えば、岩田規久男「土地保有税の改革」(岩田規久男・小林重敬・福井秀夫『都市と土地の理論』ぎょうせい、1992年、第8章)、164ページ以下。

2) 田村明「都市における土地の高度利用」『ジュリスト』増刊総合特集、No. 34、1984年3月、163-164ページ。詳細は、小林重敬「日本の都市計画体系と土地問題」(岩田規久男・小林重敬・福井秀夫、前掲書、第6章)を参照せよ。

かなっている³⁾。そのかぎりでは、土地税制は都市計画と相互補完的な関係にあるものといえる。

また、土地の有効利用ということだけが目的なら、事業の用に供されている土地を対象に含める理由はないし、居住空間を拡大する必要に迫られているわけでもない地方の居住用土地にも一律に課税する必要もない。さらに、土地の有効利用ということだけが目的であれば、幾人かの経済学者が提唱している「含み益利子課税」（土地譲渡益税の他に、売却を延期することによって延納された譲渡益税の金利分を土地保有期間中毎年徴収する課税方式⁴⁾、あるいは「売却時中立課税方式」（土地をいつ売却したとしても譲渡益税が同じになるように、譲渡益税の名目税率を保有期間が長くなるほど引き上げる方式⁵⁾）を事業用土地や居住用土地に適用するのも不合理である。なぜなら、もともと、含み益利子課税や売却時中立課税は凍結効果の排除を眼目にして構想された土地保有利得課税の変形であるから、低・未利用地ならともかく、値上がり待ちで売却を手控えているわけではない事業用土地や居住用土地にまで、延納利子税を課したり、保有期間が長くなるほど重課したりする理由はないからである。

このようにいうと、事業用や居住用の土地に対する保有税（とくに保有利得税）について、筆者は否定的な見方をしていると受け取られるかもしれないが、事実はそうではない。ここまでの記述で筆者が言いたいのは、土地の有効利用という目的からいうなら、保有利得（含み益）を課税標準とすべき必然性はないし、事業用や居住用の土地にまで一律に課税する理由はない、ということである。

では、資産格差の是正という、もう一方の目的に照らした場合、土地保有税の課税標準、課税対象はどうなるのか。この点でいうと、保有利得を課税標準とする土地保有税を事業用や居住用の土地にも適用することに対しては、売却

3) 小林重敏「高地価下における土地利用と土地税制」『日本不動産学会誌』第3巻第4号、1988年4月、9ページ参照。

4) 岩田規久男『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社、1988年、240ページ以下。

5) 八田達夫『直接税改革』日本経済新聞社、1988年、135-138ページ。

を予定しないこれらの土地の保有利得は課税適状でないとの通念を盾にして、経済界や個人、あるいは一部の法律学者の間に根強い抵抗があるのは周知のとおりである。含み益税方式が政府税制調査会の審議の段階で選択肢のひとつに挙げられながら採用されるに至らなかった大きな理由は、こうした通念を払拭するに足る明快な議論が保有利得課税論者の側から示されなかったことにあると思われる。

しかし、この議論を明示するには、「資産格差」の指標を格差発生経路に照らして的確に捉えるとともに、事業や居住の用に供される土地の保有利得と、転売目的で保有される土地の保有利得との異同を検討してみなくてはならない。それを踏まえてはじめて、資産格差是正の手段としての土地保有税の課税標準は保有利得でなければならないのかどうか、課税対象に事業用や居住用の土地も含めなくてはならないのかどうか明らかになるであろう。

ただし、こうした論点を扱うに先立って次の節では、主たる対象を家計に絞り、1986年から始まった今回の地価高騰の過程で土地取引、家計による土地・住宅の所有状況、土地の所有関係にもとづく居住水準の差異にどのような変化がみられたかを、関係する政府統計を利用して確かめておきたいと思う。というのも、近年、資産格差（ここでは土地という資産保有の不均等な分布）が話題にされる割には、その実態はローレンツ曲線がジニ係数で概観される程度で、よりきめこまかなデータを用いた実証が欠けているように思えるからである⁶⁾。

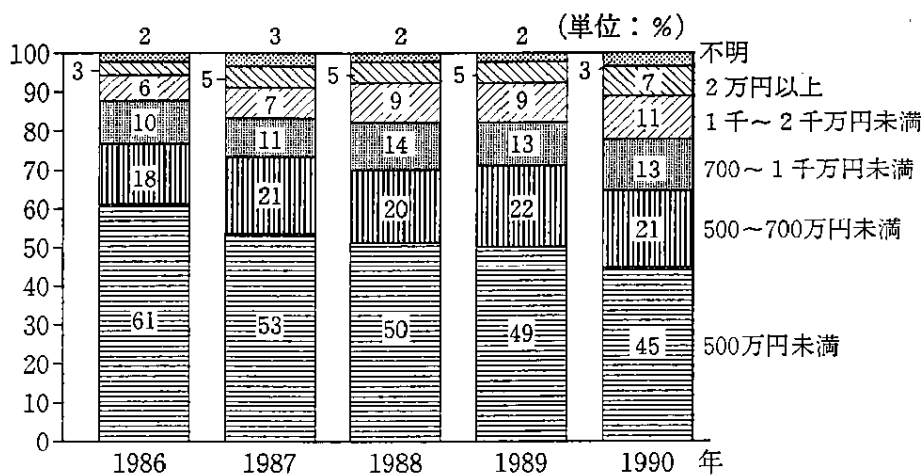
II 土地所有の分布の不平等の実態

土地取引の状況

1986年以降の地価高騰のなかで土地取引にどのような変化があったかを、いくつかの角度から調べてみよう。

6) ライフ・サイクル貯蓄と遺産・贈与を個人資産分布のふたつの決定要因とみなして、所得階級の差異も考慮しながら、わが国における資産格差の実態を分析した文献として、下野恵子『資産格差の経済分析』名古屋大学出版会、1991年、がある。

図1 宅地の個人買主の所得階層 (全国, 件数)



国土庁編『土地白書』1992年版, 77ページ。

図2 宅地の個人買主の所得階層 (三大都市圏, 件数)

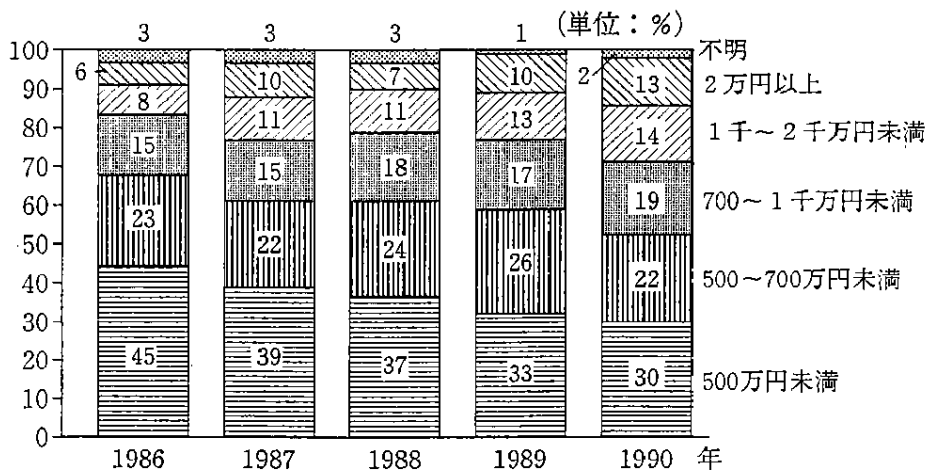


図1と同じ。

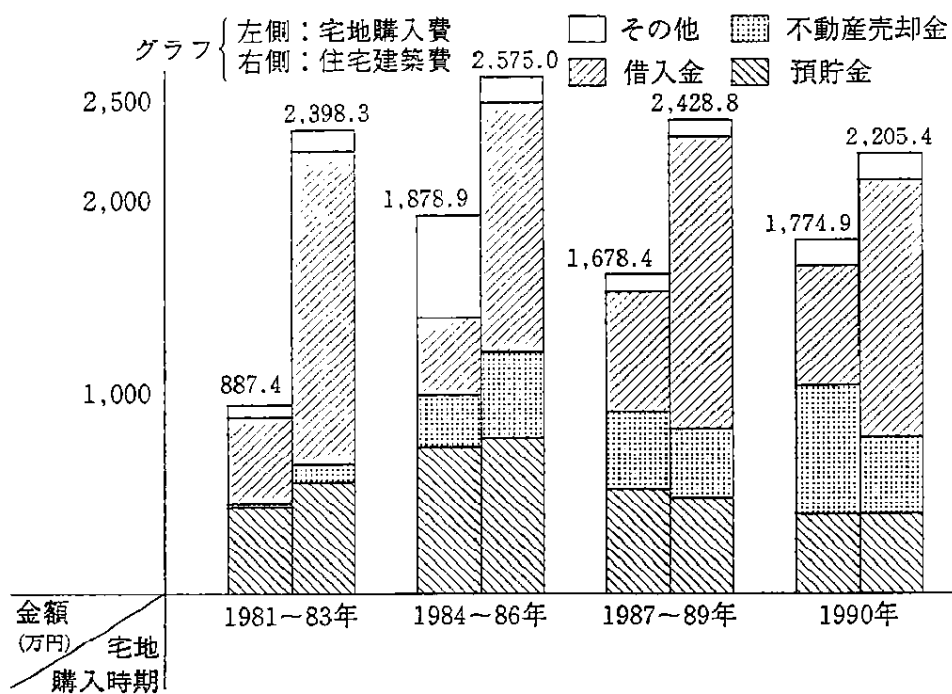
まず、宅地購入者（個人）の所得階級別の分布をみると、図1で示したように、全国規模では年収500万円未満の買主の占める割合が1986年には61%であったのが、その後傾向的に低下し、1990年には45%にまで落ち込んでいる。逆に、年収1,000万円以上の買主が占める割合は1986年には9%であったが、

1990年には18%へと倍化している。

これを三大都市圏でみたのが図2である。それによると、同じ期間中に年収500万円未満の買主が占める割合が45%から30%へ低下する一方、年収1,000万円以上の買主の占める割合は14%から27%へと増加している。これらは件数ベースの構成比であり、面積ベースないしは金額ベースでみれば、所得の上位階級のシェアはさらに増加傾向が顕著であったと思われる。しかし、上のデータを見ただけでも、三大都市圏を中心にした1986年以降の地価急騰の中で、土地購入が可能な所得階級が急上昇した事実は充分読みとれる。

土地購入の主体的条件の変化を知るのに有用な別の資料として、建設省住宅局が毎年公表している『民間住宅建設資金実態調査結果』に掲載されている購入時期別の土地購入資金源のデータがある。図3は、1990年中に住宅を新築し

図3 1990年に新築された一戸建て住宅の宅地購入時期別の宅地・住宅取得の資金源泉の内訳



建設省住宅局『民間住宅建設資金実態調査結果』より作成。

た世帯が要した土地購入費、住宅建設費とその資金源を、土地の購入時期別に示したものである。それによると、1990年に住宅を新築した場合でも、宅地を地価高騰前の1981年～83年に購入していた世帯と、1984年以降の地価高騰期に購入した世帯とでは土地購入費にほぼ2倍の開きが生じている⁷⁾。また、1984年までに宅地を購入していた世帯では、その資金源の大半が預貯金と借入金で賄われているのに対し、1986年以降に宅地を購入した世帯では預貯金と借入金の割合が低下する一方、不動産売却金の割合が20～30%台へと急上昇している。

これを地域別にみると（但し、この場合は土地の購入時期別のデータは不詳）、土地購入費に占める不動産売却金の割合は全国平均で27.8%であったのに対し、南関東圏（埼玉、千葉、神奈川の各県と東京都）では32.7%、近畿臨海圏（大阪府、兵庫県、和歌山県）では55.6%に達している。

こうしたデータは、今回のような一般物価水準とかけ離れた地価高騰の時期には、年々の所得からの貯蓄と借入金だけでは住宅の取得がきわめて難しくなっていたこと、このような時期の宅地購入の主役は、地価高騰で膨らんだ従前の宅地のキャピタル・ゲインを換金して買い替え資金を確保できた世帯であったことを物語っている。

家計による住宅・土地の所有状況

一口に土地といっても、その利用形態は一様ではない。対象を家計に限定するというと、①自己の居住用土地のみを単数所有する世帯、②自己の主たる居住用土地の外に、セカンドハウスあるいは貸家、駐車場など運用資産としての土

7) ただし、正確には購入宅地面積当たりの購入費を比較すべきであるが、上記の資料には購入時期別の購入宅地面積が示されていない。そこで、宅地が購入された時期の分布を度外視して、1985年から1990年までの間に新築された1戸建て住宅の敷地面積の毎年の全国平均を調べてみると、254.4 m²、185.1 m²、188.5 m²、184.1 m²、196.1 m²、278.1 m²となっている。この数値からみると、地価高騰時に建築された1戸建て住宅の平均敷地面積は高騰前よりも総じて縮小傾向にあったといえる。したがって、1 m²当たりの土地購入金額を購入時期別に比較したら、地価高騰前と後との差は図3で示した以上に拡大する可能性が強い。

地を所有する世帯，③借家に居住し，それ以外に運用資産としての土地を所有しない世帯，④借家に居住しつつ，運用資産としての土地を所有する世帯，に区分できる。以下では，これら①～④のタイプに属する世帯数の分布と，各タイプの世帯間の住宅，宅地所有規模の差異を入手できた資料にもとづいて実証してみたいと思う。

5年ごとの調査のため現時点ではかなり古いデータになってしまったが，総務庁統計局『1988年住宅統計調査報告』の全国編には世帯の年収階級別・住宅の種類別に，二次的住宅（別荘用，通勤用等に使用するために所有する住宅）あるいは現住居の他に親族の居住用・貸家用等のために住宅，宅地を所有する世帯数と所有面積が示されている。それを構成比と百分率に直したのが表1である。

これをみると，持家率は全体で62.7%で，年収700万円以上の世帯では80%を超えている。しかし，全世帯の35%が属している年収300万円未満の世帯の持家率は48%にとどまっており，年収階級のいかんで居住形態に大きな差異がみられる。

次に，各区分に属する世帯のうちで上で定義したような二次的住宅を所有している世帯の割合を示したのが表1の太字枠の内側の（ ）内の数値である。それによると，当然のこととはいえ，住宅の種類いかに問わず，年収が増加するにつれ，二次的住宅を使用する世帯の割合が増加する傾向がみられる。例えば，年収1,500万円以上の持家世帯の場合，ほぼ4世帯に1世帯の割合で二次的住宅を所有している。

そして，表1の太字枠の内側に示したデータから前記の①～④のタイプに属する世帯の分布を推計すると，タイプ①に属する世帯は約59%（ $=62.7 \times (1 - 0.06)$ ——以下同じ。），タイプ②に属する世帯約4%，タイプ③に属する世帯約35%，タイプ④に属する世帯約2%となる。

しかし，表1の太字枠の内側に示したデータには，別荘用，通勤用以外の目的，例えば貸家用や親族の居住用あるいは空家として所有されている住宅，宅

表1 住宅の種類別・年収階級別の普通世帯数の分布と各世帯の二次的

住宅の種類 年収階級(万円)	住宅の種類					
	持ち家	公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅	
300未満	17.0(4.2)	3.4(1.2)	0.6(2.5)	13.6(3.9)	0.8(4.4)	
300～500	18.7(4.7)	1.9(1.5)	0.9(2.8)	7.6(4.9)	1.6(4.5)	
500～700	13.0(5.3)	0.4(3.4)	0.5(4.3)	2.4(8.6)	1.0(9.6)	
700～1,000	9.1(7.5)	0.1(5.0)	0.2(9.2)	1.0(15.7)	0.5(17.6)	
1,000～1,500	3.6(12.4)	0.0(7.9)	0.0(22.2)	0.3(22.8)	0.2(23.5)	
1,500以上	1.4(24.0)	0.0(0)	0.0(22.7)	0.1(32.5)	0.0(39.8)	
合計(平均)	62.7(6.0)	5.8(1.5)	2.2(3.9)	25.1(5.5)	4.2(8.5)	
現住居以外 の住宅を 所有する 世帯	割合	10.3	0.0	1.1	4.0	11.9
	1世帯当たり 当該住宅の総 延べ面積(m ²)	177.2	109.1	112.4	133.1	122.5
現住宅以外 の宅地を所有 する世帯1世帯 当たりの 当該宅地の総 面積(m ²)		513.2	303.9	282.4	373.0	305.0

地が含まれていない。そこで、前記の『1988年住宅統計調査報告』に「現住居以外の住宅、宅地」として掲載されているこれらの住宅、宅地を、各世帯の現在の住居の種類別、年収階級別に示したのが、表1の太字枠の外側の数値である。

これで見ると、現住居以外の住宅、宅地を所有する世帯の割合と1世帯当たりの所有面積は、現住宅の種類別では持家世帯が借家世帯と比べてかなり大きくなっている。しかし、現住居以外の住宅、宅地の所有をめぐる格差という点では、現在の住宅の種類別よりも年収階級別にみた場合の方がはるかに顕著である。これは年収の上位階級に属する世帯のなかで賃貸用の住宅、宅地や親族の居住用の住宅を所有する世帯が多いためと考えられる。ちなみに、貸家用住宅を所有する世帯の割合は年収1,000～1,500万円の階級で11.5%、1,500万円以上の階級で19.3%となっている。

とはいえ、家計における住宅・宅地の所有の分布状況を検証しようというのであれば、件数ベースや面積ベースのデータにとどまらず、地価の地域間差異

(または住居以外の)住宅・宅地の所有状況(1988年調査・全国)

(単位:%)

合 計	持ち家 率	現住居以外の住宅を所有する世帯		現住居以外の宅地を所有する世帯	
		割合	1世帯当たり当該住宅の 総延べ面積 (m ²)	割合	1世帯当たり当該宅地の 総面積 (m ²)
35.4(3.8)	48.1	4.0	125.3	5.6	376.9
30.7(4.5)	60.6	6.3	142.0	8.9	401.5
17.3(8.9)	75.2	9.6	150.2	13.3	423.2
10.9(8.8)	83.3	15.0	168.2	19.3	481.9
4.1(13.6)	87.6	23.3	206.3	27.6	615.1
1.5(24.9)	89.8	38.8	322.6	43.2	1,068.3
100.0(5.6)	(62.7)	(8.2)		(11.0)	

太線枠内の()外の数値は世帯分布(百分率)、()内の数値は二次的住宅(別荘用、通勤用等に使用する目的で所有する住宅)所有割合。

「現住居以外の住宅・宅地」とは、ふだん住んでいる住居とは別の場所にある、その世帯員名義の住宅又は宅地で、親族居住用、別荘用、貸家用の他、売却のため現在空き家になっている住宅も含む。

総務庁統計局『1988年住宅統計調査報告』全国編、669～681ページより作成。

を反映した金額ベースのデータが必要である。幸い、総務庁統計局『1989年全国消費実態調査報告』には貯蓄、負債現在高に加えて、実物資産である住宅、宅地資産額も収録されている。それを再整理したのが表2である。

その際、住宅、宅地資産をどう評価したかが問題になるが、住宅資産については、住居の延べ面積(m²)×建物の構造別1m²当たり建築単価、で粗資産評価額を算出し、この評価額に建物の構造別、建築別の残価率を乗じた金額を評価額としている。宅地資産については、敷地面積(m²)に国土庁『地価公示』の標準地または都道府県『地価調査』の基準地の1m²当たりの評価額を乗じて算出している。

表2は三大都市圏の全世帯を、A. 現住居、住宅地のみを所有する世帯、B. 現住居、住宅地の他に住宅、宅地を所有する世帯、C. 借家、借間世帯で住宅、宅地を所有しない世帯に区分し、そのうちA、Bに属する世帯をさらに、所有する住宅、宅地資産額に応じて4区分したうえで、各区分に属する世帯1世帯当たりの金融・実物資産、負債、純資産額をそれぞれ示したものである。

表2 住居の所有関係、住宅・宅地資産額階級別1世帯当たり資産・負債現在高
 ——3大都市圏・全世帯——

住居の所有関係 住居・宅地資産額階級(万円) 資産・負債現在高(万円)	持家(1戸建)世帯で現住居、現住宅地の資産のある世帯(A)				持家(1戸建)世帯で現住居、現住宅地以外の資産のある世帯(B)				借家・借間世帯で住宅・宅地資産のない世帯(C)
	3,000未満	3,000?5,000	3,000?10,000	10,000以上	3,000未満	3,000?5,000	5,000?10,000	10,000以上	
貯蓄現在高①	960	1,168	1,529	2,552	2,109	2,253	3,437	3,576	582
住宅・宅地資産額②	2,403	4,569	8,118	28,995	11,085	12,409	17,907	54,019	—
耐久消費財資産額③	169	212	288	512	403	377	477	730	112
負債現在高④	376	514	540	857	568	738	910	1,829	53
純資産現在高 (①+②+③-④)	3,156	5,435	9,395	31,202	14,165	14,301	20,911	56,496	641
正味金融資産現在高 (①-④)	584	654	989	1,695	1,541	1,515	2,527	1,747	529

世帯(B)の住宅・宅地資産額階級区分の欄の金額は、現住居、現住宅地以外の資産の額を表わす。

②の住宅・宅地資産額は、現住居、現住宅地とそれ以外の住居、宅地の合計額である。

総務庁統計局『1989年全国消費実態調査報告』第8巻資料編、その3家計資産(1)、370-371ページ、374-375ページより作成。

これで見ると、A、Bに属する世帯のなかでも住宅、宅地資産所有額のいかんで純資産額に大きな格差があることがわかる。と同時に、持家世帯のなかの最上位階級の世帯と借家世帯との間では住宅、宅地資産額を含めた純資産額で実に107倍の開きがあることが注目される。

土地の所有関係にもとづく居住水準の階層性

以上みたように、自己の現在の居住用以外の住宅、宅地を所有する世帯も少なくはないが、どの家計にとっても土地所有の有無、多寡が世帯の居住水準を左右する基盤であることに変わりはない。

そこで以下では、土地の所有関係にもとづく居住水準の差異を検討してみようというわけであるが、その際には大半の世帯が属する前記のタイプ①とタイプ③に対象を絞るのが当然である。もっとも、家計の負担力に見合った家賃で世帯用の良質な賃貸住宅が供給されるのであれば、持家か借家かで居住水準に

開きが生じることはない。

しかし、例えば建設省が第5期（1986～90年）住宅建設5ヶ年計画で、計画期間中できる限り早期に、すべての世帯が確保すべき居住水準として定めた「最低居住水準」（親子4人の標準世帯でいうと、3DK、居住室面積32.5m²、住宅専用面積50m²）を基準にして、住宅の種類別に現実の居住水準をみてみると、1988年当時、この最低居住水準以上の住宅数は、持家で91.0%であったのに対し、民営借家では61.5%となっている。東京都の場合でいうと、その率は持家で85.3%、民営借家では50.6%であった⁸⁾。この数値をみるかぎり、持家と借家、とくに民営借家の間では居住水準に大きな開きがあることは否めない。

では、近年の地価高騰の過程で、居住水準改善のための家計の住居移転行動にどのような変化があっただろうか。それを確かめるために、5年ごとの調査のため資料としてはかなり古くなったが、建設省住宅局『住宅需要実態調査結果』を利用して、住宅移転のパターンの二期比較、つまり、1983年調査（1979年1月から1983年12月の間に移転した世帯を対象にした調査）の結果と、1988年調査（1984年1月から1988年12月の間に移転した世帯を対象にした調査）の結果を比較して、移転のパターンにどのような変化があったかを調べてみることにする。

結果は表3に示したとおりである。これをみると、持家→持家というパターンの割合も13.6%から11.3%へと減少しているが、とくに目立つのは借家→持家というパターンが21.3%から14.6%へと大幅に減少している点である。逆に、持家→借家というパターンが6.9%から9.3%へ増加するとともに、借家→借家というパターンが36%台で横ばいの状況にある。

しかるに、表3の（ ）内の数値で示したように、最低居住水準未滿の持家から別の持家へ移転した世帯の場合は、その約77%が移転によって最低居住水

8) 総務庁統計局『1988年住宅統計調査報告』第1巻、全国編、384ページ、第3巻その13、東京都、98ページ。なお、この場合の最低居住水準以上とは、設備等の条件も満たしている住宅を指している。

表3 住宅移転のパターンと移転による居住水準の変化

(単位: %)

移転後の住宅タイプ	移転前の住宅タイプ	合計	持家小計	持家小計			借家小計	借家小計				その他	不明
				一戸建 長屋建	公 公	団 社		民 間	公 営	公 公	団 社		
1988年 調査	合計	100 (8,217)	22.2	19.4	0.7	2.1	54.2	4.2	2.7	37.1	10.3	16.8	6.8
	持家小計	30.9	11.3 (77.3)	9.8	0.3	1.1	14.6 (88.4)	1.9	1.1	8.5	3.1	2.3	2.6
	一戸建・長屋建 公団・公 民	26.1 0.6 4.1	10.0 0.1 1.2	9.2 0.0 0.6	0.2 0.1 0.1	0.6 0.0 0.5	11.8 0.4 2.3	1.7 0.0 0.2	0.7 0.1 0.2	6.9 0.2 1.4	2.5 0.0 0.5	1.9 0.0 0.4	2.4 0.0 0.2
	借家小計	62.7	9.3 (28.0)	8.2	0.3	0.9	36.6 (44.7)	2.1	1.5	26.1	6.8	13.1	3.7
	公団・公 民	5.3 3.3 43.4 10.8	0.6 0.4 6.7 1.7	0.5 0.3 5.9 1.5	0.0 0.0 0.2 0.0	0.0 0.0 0.6 0.2	3.3 2.2 24.2 6.9	0.9 0.1 0.9 0.2	0.1 0.5 0.7 0.2	2.1 1.4 20.9 1.7	0.2 0.1 1.7 4.8	0.2 0.1 9.8 1.8	0.4 0.2 2.7 0.5
	その他 不明	0.7 5.7	0.2 1.3	0.2 1.1	0.0 0.0	0.0 0.1	0.3 2.8	0.0 0.2	0.0 0.1	0.2 2.2	0.0 0.3	0.1 1.2	0.1 0.4
	合計	100 (8,951)	21.0	18.3	0.9	1.8	59.0	5.1	3.0	39.2	11.7	16.9	3.1
	持家小計	40.3	13.6 (65.3)	11.6	0.7	1.3	21.3 (83.0)	2.7	1.6	12.1	4.9	3.7	1.7
	一戸建・長屋建 公団・公 民	33.8 1.5 5.0	12.2 0.2 1.1	11.0 0.1 0.4	0.5 0.1 0.1	0.7 0.0 0.5	17.2 1.1 3.0	2.5 0.1 0.2	1.0 0.3 0.2	9.8 0.4 1.9	4.0 0.2 0.7	2.9 0.1 0.7	1.5 0.0 0.2
	借家小計	58.0	6.9 (7.3)	6.3	0.1	0.5	36.9 (45.3)	2.3	1.4	26.5	6.6	12.9	1.3
公団・公 民	6.4 3.6 37.4 10.6	0.5 0.3 4.5 1.5	0.5 0.3 4.2 1.3	0.0 0.0 0.1 0.0	0.0 0.1 0.3 0.1	4.7 2.6 22.3 7.4	1.0 0.1 1.0 0.2	0.1 0.5 0.6 0.2	3.3 1.8 19.3 2.1	0.2 0.2 1.4 4.8	1.0 0.7 9.5 1.6	0.1 0.1 1.0 0.2	
その他 不明	0.7 0.9	0.2 0.3	0.2 0.2	0.0 0.0	0.0 0.0	0.4 0.4	0.0 0.0	0.0 0.0	0.3 0.3	0.0 0.1	0.1 0.2	0.0 0.0	

合計欄の()内の数値は世帯数(単位:千世帯)
 1988年調査の()内の数値は、移転前に最低居住水準未満の状態にあった世帯のうち、移転によって最低居住水準以上になった世帯の割合。
 1983年調査の()内の数値は、移転前と比べて世帯数が増加した世帯の割合。
 建設省住宅局『昭和58年住宅需要実態調査結果』1984年、概要編、45ページ、同『住宅需要の動向—昭和63年住宅需要実態調査の結果—』1989年、63-64ページより作成。

準以上へと住生活の改善をはたしている。また、最低居住水準未満の借家から持家に移転した世帯の約88%も移転によって最低居住水準から脱している。これに対し、最低居住水準未満の借家から別の借家に移転した世帯のうちで移転によって最低居住水準から脱したのは44.7%にとどまり、約40%の世帯は移転後もなお、最低居住水準未満の居住状態にとどまっている。

もっとも、こうした指摘に対しては、世帯主の年齢の上昇とともに持家率も上昇するという事実、あるいは相続によって持家の取得が可能な潜在的持家世帯が少なくないことを根拠にして、土地の所有関係にもとづく現在の居住形態は世帯間の居住水準の固定的な格差を意味せず、ライフ・ステージの差異にもとづく居住形態の経過的な差異にすぎないとみる指摘もある⁹⁾。しかし、こうしたライフ・サイクル説には次のような重要な限定が付くことを忘れてはならない。

ひとつは、かりに相続によって持家の取得が可能とはいっても、高齢化が進めば、被相続人が相続までの間、持家以外で居住する期間も長くなる。この意味では、高齢化社会においては、相続による持家取得の意義を過大評価するのは禁物であり、相続以前の時期の居住水準により大きな関心を向けることが必要になっていると考えられる。

また、世帯主の高齢化とともに持家率が上昇していくのは事実で、『貯蓄動向調査報告』の1991年版によると、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の持家率は87.4%となっている。しかし、高齢者世帯と一口にいっても、そのなかには様々な属性の世帯が含まれており、持家率87.4%といっても、そうした多様な世帯の平均値でしかない。1990年の国勢調査によると、65歳以上の親族がいる一般世帯は全国で10,729,464世帯で、1985年の調査のときと比べて15.6%の増加となっている。そのうち、増加率がとくに大きかったのは高齢夫婦世帯（いずれかが65歳以上の夫婦1組だけの世帯）と高齢単身世帯であり、増加率はそれぞれ34.5%、37.5%であった。その結果、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯が65歳

9) 田中一行「土地税制と土地政策」『法律時報』第63巻第2号、1991年2月、30ページ。

以上の親族がいる一般世帯総数に占める割合は、それぞれ19.8%、15.1%となっている。

では、このように増加傾向にある高齢者世帯の居住形態はどうなっているのか。上記の国勢調査によると、高齢単身世帯の持家率は62.7%で、65歳以上の親族がいる一般世帯の持家率85.4%よりもかなり低い。さらに、高齢者世帯の居住形態を年収階級別にまとめた『1988年住宅統計調査報告』のなかのデータをみると、図4で示したように、どの年収階級でみても、高齢単身世帯の持家率は65歳以上の親族がいる一般世帯の持家率よりもかなり低い。とくに目につくのは、高齢単身世帯総数の約54%が属している年収100万円未満の世帯の持家率が37.2%、民営借家率が43.7%となっている事実である。高齢夫婦世帯の場合は単身世帯よりも総じて持家率は高いが、それでも、この世帯総数の約45%が属している年収200万円未満の世帯の持家率は51%にとどまっている。

しかも、これら高齢者世帯は火事や病気の際の対応の煩わしさ等を理由に民営借家への入居を拒否されたり、契約の期限切れを理由に立ち退きを迫られる場合が多いため、住生活の不安定さが著しい。だからこそ、彼らにとって、「現在住んでいる住宅が自分の家なのか、借家なのか、あるいは借家でも居住の安定性が比較的高い公的住宅か否か」¹⁰⁾が重要な問題なのである。

III 土地保有利得税の会計学的考察

一口に土地保有税といっても、課税標準が異なる固定資産税、未利用地税、保有利得税(含み益税)等がある。では、IIで明らかにしたようなわが国における世帯間の土地保有の格差とそれにもとづく居住水準の格差を是正する手段として土地税制を用いる場合、採用されるべき土地保有税は上のうちのどれになるのだろうか。この点を判断するには、資産格差の指標を、それが生じた経路に立ち返って明らかにし、是正しようとする実態に適合した課税標準を見

10) 小柳長明「高齢単独世帯の居住状況とその政策課題」『国民生活研究』第30巻第2号、1990年9月、1ページ。なお、高齢世帯の居住問題を扱った最近の文献として、社会保障研究所編『住宅政策と社会保障』東京大学出版会、1990年、とくにその第III部、がある。

極める必要がある。

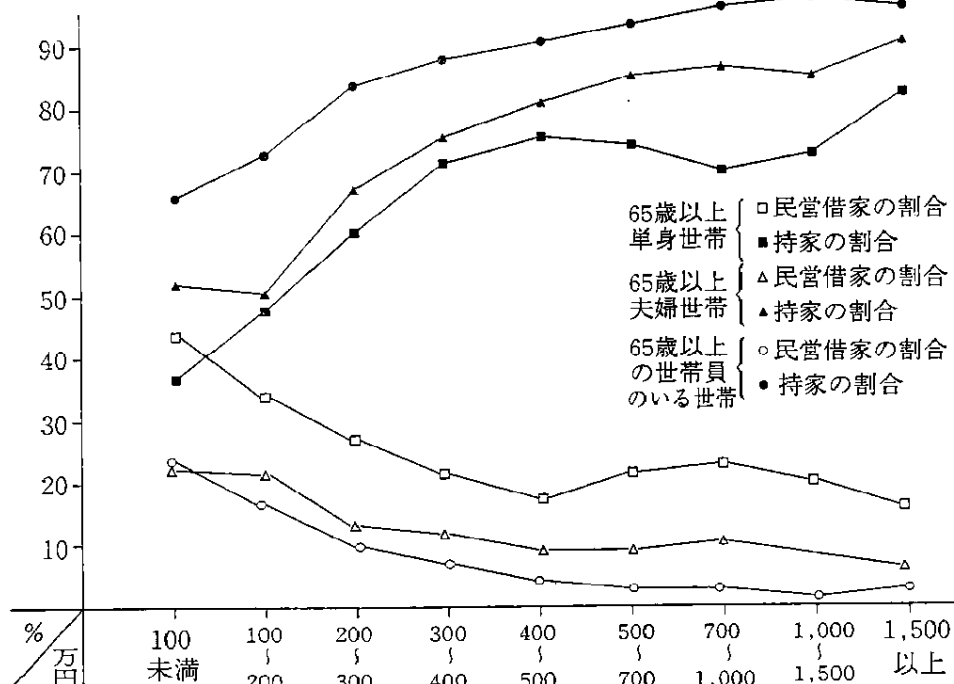
近年わが国でいわれる「資産格差」という語には、発生経路を異にする二様の意味が含まれている。ひとつは、過去のある時点での資産選択の相違から生じる保有資産現在高の格差のことである。例えば、個人A、Bが1955年に現金を300万円ずつ保有していたとする。Aはそのすべてを年利7%の銀行預金として運用し、Bはそのすべてを土地の購入に充てたとすると、30年後のAの預金残高は複利計算でも約2,000万円（Bが購入した土地が住宅地であったとしたら、それとの対応上、Aのこの金額から家賃分を控除しなければならないが。）であるのに対し、Bの保有する土地の資産価値は、この間の全国市街地宅地価格の上昇率を適用して見積もると約1億7,550万円となる。つまり、過去のある時点でのA、Bの資産選択の相違が30年後には、ふたりの資産残高に約8.8倍の格差を生み出すのである¹¹⁾。この格差はいうまでもなく、AとBが選択した資産に生じたインカム・ゲインとキャピタル・ゲインの累計の差である。

資産格差が生じるもうひとつの経路は、購入市価が急上昇した土地を購入した時点の差である。例えば、前節の図3で示したデータを用いておおまかにいうと、かりに1990年に同じ面積の敷地に持家を新築した世帯C、Dがあったとし、Cは1982年に宅地を取得していたが、Dが宅地を取得したのは1990年であったとすると、宅地購入のためのコストにおいてC、Dの間には、（その間の一般物価水準の変動を無視できるとしたら）ほぼ2倍の差が生じたことになる。つまり、地価急騰のとき、まだ「土地を持っていない人が土地を手に入れるために払う金額に比べて、地価急上昇前に土地を購入した人は少ない金額ですんだということ自体、〔世帯の純資産に〕大変な違い¹²⁾をもたらしたことになるのである。この開差は一般物価水準の変動を無視していうと、当該土地の現在時価マイナスCが要した購入原価と、当該土地の現在時価マイナスDが要した

11) 土地問題研究会・日本不動産研究所編『土地問題事典』東洋経済新報社、1989年、62-63ページ参照。経済企画庁編『国民生活白書』1990年、27-30ページでも同種の試算が示されている。

12) 『経済白書』1990年、401ページ。なお、石弘光『土地税制改革』東洋経済新報社、1992年、22ページにも同様の指摘がある。

図4 高齢者世帯の年収階級別居住形態



総務庁統計局『1988年住宅統計調査報告』より作成

購入原価の差として把握される。つまり、C、Dの保有する土地の保有利得の差が両者の要したコストの差、すなわち、資産格差の指標といえるのである。

このうち、過去のある時点での資産選択の相違に起因する資産格差は、そこでの土地が居住用なのか、それとも処分可能な運用資産なのかで評価が違ってくる。というのも、上の例でいうと、Aが保有する預貯金は随時消費できる金融資産であるのに対して、Bの保有する土地は、それが居住用であるとしたら、流動化は考えられないか、いったん流動化されても同じ用途に再投下されるはずである。このように流動性の点でまったく異質な資産残高を比較してA、B間の資産保有の格差を論じても意味は乏しい。

では、居住用という同じ用途に充てられる土地を購入する時点の差に起因する資産格差はどうであろうか。この場合も、居住用の土地という点では流動資

産（キャッシュ・イン・フロー）への転換可能性がないことに変わりない。しかし、ここで比較すべきはキャッシュ・イン・フローではなく、キャッシュ・アウト・フローである。一見して明らかなように、同じ効用をもつ土地を購入するためにCはDに比べて約半額のキャッシュ・アウト・フローですませることができたのである。

エドワーズ＝ベルは、こうした使用財購入の時点差に起因するキャッシュ・アウト・フローの節約のことを「(実現可能) 原価節約」(realizable cost saving) とよび、それを企業会計上の利益項目とみなした¹³⁾。筆者なりに解釈し直すと、CはDと比べて同じ効用をもつ土地を安価な時期に購入することにより、土地という特定の財の購入に充てる購買力（不特定の財を支配する力という意味での一般購買力と区別される個別購買力）を1/2だけ節約できたことになる。この意味で、インフレーションをつうじて貨幣債務の弁済に充てる貨幣が節約された場合、それを一般購買力利得と称するのに準じて、この場合のCに生じるキャッシュ・アウト・フローの節約を「個別購買力利得」とよぶことができるであろう¹⁴⁾。

とすると、財の価格上昇からは次のようなふたつのカテゴリーの保有利益が生じることになる。ひとつは、売却市場価格の上昇による期待キャッシュ・イン・フローの増加である。この種の保有利益はその語義からして販売（可能）財に適合する。もうひとつは、購入市場価格の時点差として捉えられるキャッシュ・アウト・フローの節約という意味での個別購買力利得である。この種の購買力利得はその語義からして使用財に適合する。両者は直接か間接かの差はあるが、正味キャッシュ・フローの増加要因という点では同じである。

従来、一部のエコノミストが土地増価税ないしは土地含み益税を提唱しながら

13) Edgar, O. Edwards and Philip W. Bell, *The Theory and Measurement of Business Income*, University of California Press, 1961, p.93. ただし、彼らのいう原価節約とは、ある企業が、購入市場価格が変動する資産を安価な時期に購入したことにより生じる一種の機会利益を指して用いられており、経済主体間でのコスト比較を想定したものではない。

14) 詳しくは、醍醐聰「購買力概念による保有利益の一元的説明」『会計』第142巻第3号、1992年9月、を参照せよ。

ら、売却を予定しない事業用や居住用の土地の増価は未実現キャピタル・ゲインであり、課税適状でないとの通念を打破する明快な論理を提示できなかった最大の理由は、彼らがかつて宅地の供給促進、凍結効果の排除という見地から土地保有税のあり方を論じたため、焦点が無意識のうちに販売可能な土地にのみ適合する、キャッシュ・イン・フローと結び付いた保有利得に限定されてしまい、事業用、居住用の土地に生じる保有利得はそれとは異質な、キャッシュ・アウト・フローの節約を意味することが認識されなかったためと考えられる。

しかし、それなら、会計学界では保有する使用財の価格上昇を原価節約として認識し、利益とみなすことが通説になっているのかということ、そうではない。むしろ、異論が大勢で¹⁵⁾、エドワーズ＝ベルのエピゴーネンは皆無といってもよい状況である。そして、この異論の源流を探っていくと、ドイツ会計学説における「中和化」(Neutralisierung) 思考にたどりつく。

例えば、シュマーレンバッハは『動的貸借対照表』のいわゆる中版、第7章「価格変動と利益計算」において、期間の変わり目に保有する財の価格変動を顧慮するかどうかは、経営におけるその財の拘束の程度に依存しているとみなしたうえで、投機目的で保有中の手持品や有価証券はいつでも市場に飛び出す用意のある財であるから、時価評価によって每期、その価格変動損益(投機損益)を明らかにする十分な理由があるとみなした。

しかし、拘束手持品や事業用の土地はいつでも市場に飛び出せる財ではない。そこで彼は、こうした経営拘束財は期末評価にあたって、期首にその同量が帳簿上で付されたのと同じ価格で評価して、これらの財の価格変動損益を損益計算から遠避けるよう主張したのである¹⁶⁾。

また、シュマーレンバッハにもまして会計測定上で「投機」(Haussespekulation)の要素を重視し、「財のあらゆる購入は経済概念的には価格騰貴への投

15) 日・米における異論については、醍醐、同上論文を見よ。

16) F. Schmalenbach, *Dynamische Bilanz*, 4 Auflage, 1926, S. 216.

機」¹⁷⁾を意味するとみなしたマールベルクも、拘束手持品や事業用の土地は通常は企業の解散のときまで処分されることはなく、これらの財の購入に関わる投機は継続企業においては完了することはないとして、シュマーレンバッハと同様、同じ評価額で当期から次期へと通過させる処理、すなわち、中和化こそが正当であると主張した¹⁸⁾。

しかし、シュマーレンバッハが時価ベースの減価償却費累計と原価ベースの減価償却費累計の差額を収容する勘定として用いた設備財の「時価償却調整勘定」(Ausgleichskonto für Zeitwertabshreibungen)を引いていうと、彼はこの勘定の残高が貸借どちらにあらわれるかで過去の設備調達が有利であったか、不利であったかが示されると理解した¹⁹⁾。シュマーレンバッハのそうした理解は、市場価格が変動している設備財をいつ購入したかで原価に差が生じるという事実が彼が着目していたことを含意している。だとすれば、使用財の価格変動損益とは、売却市場価格の変動による期待キャッシュ・イン・フローの変動を指すのではなく、やはり、ある企業が過去に経験した購入原価と、その財をいま購入するとしたら要する購入原価(購入時価)の差額として捉えられるキャッシュ・アウト・フローの節約を意味することになるのである。

にもかかわらず、使用財の価格変動損益(保有損益)の認識の可否を、販売財の場合と同様に、当の財が市場に飛び出す用意があるかどうかという見地から判断しようとしたシュマーレンバッハの見解は、使用財の価格変動損益の本質に関する彼自身の理解と論理一貫しないものであったといわなくてはならない。同様に、事業用土地に関わる投機は解散または処分のときまでは完了しないとして、この種の財の価格変動を損益計算上で殺菌する(abtöten)ことを主張したマールベルクの見解も、使用財の保有利得が購入市場価格の変動のみを基礎とし、売却・処分という将来事象と無縁である点を的確に認識しない謬見といえる。

17) W. Marberg, *Der Tageswert in der Bilanz*, 1925, S. 30.

18) *Ebenda*, S. 31.

19) Schmalenbach, *a.a.O.*, S. 186.

表4 持家世帯1世帯当たりの住宅建築時期別
——勤労者世帯——

建築時期	1981年 以前	1982年	1983年	1984年	1985年
貯蓄現在高	14,542	11,128	10,273	11,130	12,321
負債現在高	2,433	6,026	8,558	11,092	7,326
うち住宅・土地の ための負債	2,123	5,631	7,958	10,892	7,114
純資産現在高	12,110	5,102	1,716	38	4,995
貯蓄／年収	1.80	1.39	1.16	1.21	1.42
負債／年収	0.30	0.75	0.97	1.20	0.85

総務庁統計局『平成3年貯蓄動向調査報告』121ページより作成。

ただ、このように事業用あるいは居住用の土地の保有利得自体は過去のキャッシュ・アウト・フローの節約を意味し、将来のキャッシュ・イン・フローと結び付くものではないとしても、当の保有利得に課税するとなれば、納税にあたって当然キャッシュ・アウト・フローが問題になる。しかし、かりにこの意味で事業用あるいは居住用の土地の保有利得の課税適状性が問われるとしても、これらの財の保有利得をもつ家計は表4で示したデータからも窺えるように、節約されたキャッシュ・アウト・フローのうちの相当部分を金融資産として保有しているのが通例である。したがって、納税面でのキャッシュ・フロー問題を過大視する必要はない。ただ、例えば、大都市圏で多額の含み益のある土地に居住はするが年収はわずかな高齢世帯もある。これらの世帯で保有利得税の納税資金が不足する場合は、相続時まで延納を認めてよいであろう。

なお、これまでは居住用土地の保有の分布の不平等、ならびに取得の時期の差異に起因する資産保有の格差に着目し、その格差の指標といえる保有利得を課税標準にした土地保有税の意義を再分配政策の見地から論じてきた。しかし、IIで示した多くのデータによれば、居住用以外の土地の保有のほうが、所得水準とより高い相関性をもって、一層不平等に分布している。そこで、これら運用資産としての土地の含み益を累進税率構造の所得税の課税ベースに算入し、

貯蓄, 負債, 純資産現在高

単位: 千円

1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年
8,678	10,922	9,140	10,736	6,662	8,578
6,484	8,797	10,714	14,901	13,610	15,801
6,401	8,416	10,508	13,673	13,366	15,780
2,194	2,125	-1,574	-4,165	-6,948	-7,223
1.26	1.43	1.21	1.29	0.85	1.09
0.94	1.15	1.41	1.79	1.74	2.01

その税収を良質な賃貸住宅建設への低利融資, 民間賃貸住宅の買い上げ, 劣悪な民営借家に滞留しがちな低所得世帯への家賃補助に充てる再分配政策を採用することが考えられる。そうした再分配政策は, ストック保有の格差拡大が懸念される現代社会において垂直的公平を復元させるうえで, きわめて意義深いものといえるのであろう。

本稿で利用した資料の調査, 入手にあたっては, 東京大学経済学部資料掛の日森美佐代様と下村恵美子様多大な協力を得た。厚くお礼を申し上げる。