

經濟論叢

第 160 卷 第 3 号

-
- 米国の凋落と複數基軸通貨制度の可能性……………本 山 美 彦 1
- 鉄鋼業における硫黄酸化物排出削減への
各種環境政策手段の寄与（2）……………松 野 裕 19
- 台湾中小企業の輸出活力についての一考察……………徐 翠 萍 39
- 中国におけるインフレファイナンスの
可能性に関する検討……………鐘 非 61
- 日本と韓国の投機的土地保有と
土地利用計画（2）……………鄭 炳 潤 81
-

平成 9 年 9 月

京 都 大 學 經 濟 學 會

日本と韓国の投機的土地保有と土地利用計画(2)

鄭 炳 潤

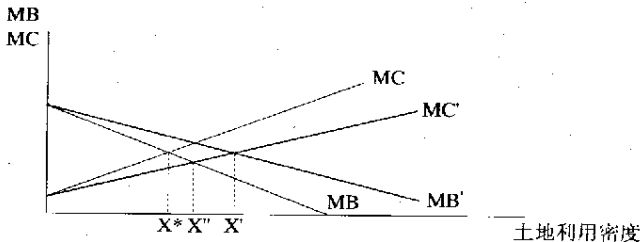
III 規制緩和論と土地保有税重課論の批判的検討

(1) 規制緩和論の検討

まず，規制緩和論の理論的根拠を，田中〔1987〕のモデルを中心にみることにしよう。図3には，追加的土地利用から土地所有者が得られる限界便益曲線MBと，そのために他の人が被る限界費用曲線MCが描かれている。一定の地域に居住する人々の土地利用活動が，相互に独立であるものとする。最適な開発密度水準は X^* となるであろう。

ここでもし大都市での生活様式が，建築物の構造と生活時間の消費パターンの両面で変化して，人々が以前ほどに日照権等の相隣問題に神経質ではなくなっているかもしれない。このことは，MC曲線がMC'に下方シフトすることを意味する。また，消費生活の拡充や家族数の増大によって，土地利用の限界利益が増大した可能性が考えられる。このことはMB曲線がMB'曲線に上

図3



方シフトすることを意味する。この2つの場合には、均衡点が X^* から X' , X'' へと増大するため、規制緩和が支持されることになる。

しかし、この見解は2つの面で問題がある。1つは、この見解は、規制緩和によってもたらされるであろう土地所有の集中やその結果としての経済主体間の資産格差の問題を度外視していることである。前節で分析したように、規制緩和は、土地からの期待収益に対する割引率を低下させ、土地の効率的利用より、財政面で有利な経済主体の土地保有だけを助長する恐れがある。

もう1つは、この見解は、土地利用にはかなりの外部性が存在していることを無視していることである。人々の土地利用活動が独立であると仮定するのは妥当ではない。ある土地利用は隣接している他の土地の価値に肯定的な影響を及ぼす場合（外部経済）もあれば、悪い影響を及ぼす場合（外部不経済）もある。特に、両国のように土地利用計画が緩く、土地開発が自由な場合には、土地利用間の外部性が顕著であろう。

具体的に外部性が存在する次のケースを考えて規制緩和が土地所有者の土地利用活動に及ぼす影響を考察して見よう。まず経済には2人の土地所有者が存在し、各人とも土地を開発するかしないかについて意思決定を行うとする。そして、外部性のため、一方の所有者の土地開発は他の所有者の期待収益に影響を及ぼすと仮定する。そして土地利用からの期待収益のマトリックスが次のように、2人とも完全な情報を持っているとする。

括弧の左側の数字は土地所有者1の期待収益を、右側の数字は土地所有者2の期待収益を示す。もし二人とも土地を開発すると、それぞれ0.6の期待収益が得られる。しかし、一人が土地を開発し、もう一人は開発しない場合、開発した方は回りの未開発による外部不経済や他の用途への利用機会の喪失等によって、期待収益が0.3に下がる反面、開発しなかった方は外部経済や潜在的土地利用の留保等によって期待収益が0.7に上がるようになる。そして、両者とも土地を開発しない場合の期待収益(0.4)が自分だけ土地を開発した場合の期待収益(0.3)より大きいため、どちらも土地を開発しようとしな

このような状況は、土地利用計画が非常に緩く、土地利用の間に外部性が働きやすい場合に起こりうるであろう。このような場合に土地利用の規制を緩和するのはむしろ投機的土地保有だけを招来することになりかねないであろう。

(2) 土地保有税重課論の検討

次に、土地保有税重課論の理論的根拠を批判的に検討してみよう⁹⁾。まず、経済に開発者と土地投機者が存在すると仮定し、土地保有税が投機的土地保有に及ぼす効果を見てみよう。 R_0 を開発者が得られる純レントとし、 r を割引率、 a をレントの期待成長率とすると、開発者が提示しうるオファー価格は、 $P_0 = R_0/(r-a)$ となる。そして、 R_h を h 時点での純レントとすると、土地投機者の h 時点での土地価格 P_h は $R_h/(r-a)$ となり、従って、その現在価値、つまり土地投機者のオファー価格は $P_h/(1+r)^h$ となる。この両者のオファー曲線を描いたのが図4であり、両曲線が交わる均衡点では $P_0 = P_h/(1+r)^h$ が成立する。

ここで、 $h=1$ とすると、 $(P_1 - P_0)/P_0 = r$ となるが、これは、土地の開発後の土地価値の増加率が利子率と等しくなる点で土地保有量が決まることを意味する。

それでは、土地保有税が土地供給に及ぼす影響について考察して見よう。土地保有税率を τ とすると、

開発者のオファー価格は、 $P_0' = R_0/(r-a+\tau)$ 、

投機者のオファー価格は、 $P_h' = \frac{R_h/(r-a+\tau)}{(1+r+\tau)^h}$

となるから、課税後の均衡式は次のようになる。

$$R_0/(r-a+\tau) = \frac{R_h/(r-a+\tau)}{(1+r+\tau)^h}$$

9) ここでは、Skouras [1978] のモデルに基づいて土地保有税重課論の理論的根拠を検討する。

ここで、 $h=1$ とすると、 $(R1-R0)/R0=r+\tau$ となる。このことは、課税が土地保有の機会費用を増大させ、土地の効率的利用を促進することを意味する¹⁰⁾。

以上が土地保有税重課論の骨子であるが、この見解も3つの面で問題がある。

一つは、このモデルは土地の期待収益に対する割引率が低下することによって、投機的土地保有が増大する可能性を看過していることである。前節で検討したように、その割引率が時間と共に減少する時には、土地保有税の重課だけでは投機的土地保有を完全に防ぐことができない。割引率の減少による期待収益の増加分を α とすると、均衡式は次のように変わるであろう。

$$R0/(r+\tau) = \frac{(Rh+\alpha)/(r+\tau)}{(1+r+\tau)^h}$$

これは、図4の土地投機者のオファー曲線が上にシフトし得ることを意味する。ここで、 $h=1$ として整理すると、 $(R1-R0)/R0=r+\tau-(\alpha/R0)$ となり、もし α が十分大きく、 $\tau < (\alpha/R0)$ となると、土地保有税を重課しても、土地の有効利用に何等の影響も及ぼしえなくなるのである。

もう一つの問題は、土地保有税重課論では、最近の地価上昇の原因を、国際的にも非常に低い両国の土地保有税の実効税率から求め、実効税率の引き上げを主張する。そして、その実効税率の計算においては、最も高い地価である1989年の地価を使用しているが、これは妥当な分析とは思われない。というのは、表10から分かるように、日本と韓国の土地利回りは地価に比べて非常に低く、相対的に地価が過大になっているからである。従って、低い実効税率は地価上昇の原因でなく、むしろその結果としてみるべきであろう。

さらに表11は、各国の土地保有課税の対GDP比率を示しているが、日本がアメリカやイギリスに次いで3番目と高く、韓国は7番目にランクされている。さらに単位面積あたりの負担額では、イギリスの特殊性を考慮すると、日本が最も高いのである（アメリカ：\$14.1、イギリス：\$134.7、日本：\$127.2）。つ

10) Skouras [1978] は、土地保有税によって、投機者のオファー曲線が開発者のオファー曲線より下方にシフトするため、空き地が縮小されることを証明した。

図 4

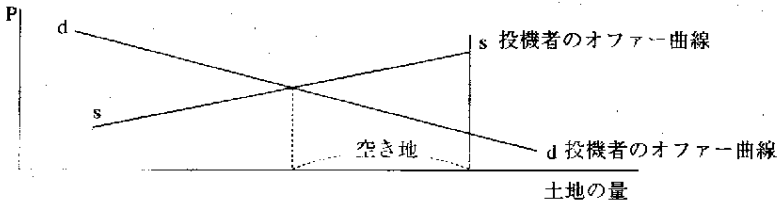


表10 土地利回りの国際比較

東京	大阪	L.A.	ロンドン	パリ	バンクーバー	ソウル	台北	シドニー
1.1	1.6	19.4	2.2	7.4	17.6	3.0	24.9	25.6

出所：(株)日本不動産鑑定協会「昭和63年国際地価調査結果」。

表11 土地保有税の対GDP比率

(1990年基準)

アメリカ	イギリス	日本	豪州	フランス	オランダ	韓国*	スペイン	ドイツ	スイス
2.91	2.48	1.63	1.61	0.98	0.74	0.54	0.47	0.36	0.15

*：筆者が計算。

出所：「OECD加盟国の税収統計」, 1991。

まり、日本の土地保有税の負担水準はかなり高く、韓国のそれも低いとは言えないのである。このような状態で、土地保有税の強化を主張するのは非現実的だと言えよう。

最後の問題は、土地保有税強化論では、土地保有税が土地の実需要者に及ぼし得る否定的効果を軽視していることである¹¹⁾。まず、宿泊設備を建設するある企業の生産要素が、労働力 V 、資本と土地の結合財であるストック x から構成されるとすると、その企業の生産関数は、

$$q = F(V, x_L, x_K) \quad (1)$$

ここで、 x_L と x_K は 1円価値の x を資本ストックと土地ストックに分けたものである。

11) ここでは、DeSalvo [1971] の理論に基づいて、その効果を分析する。

そして、費用関数は、

$$C = wV + r \cdot x_K / (1 - e^{-rT}) + r \cdot x_L \quad (2)$$

w : 賃金

r : 利率

T : 資本の寿命

$r \cdot x_K / (1 - e^{-rT})$: 資本のフロー価値

$r \cdot x_L$: 毎年の土地費用

そうすると、この企業の利潤 π は、(3)式のようになるであろう。

$$\pi = R(F(V, x_L, x_K)) - \{wV + r \cdot x_K / (1 - e^{-rT}) + r \cdot x_L\} \quad (3)$$

π の最大化問題を土地に関して解くと、次のようになる。

$$R'Fx_L - r = 0$$

ところが、税率 τ で土地保有税を課すと、最大化条件は、 $R'Fx_L - r - \tau = 0$ となるが、これは、土地保有税分だけ限界費用が増加し、土地の実需要が減少することを意味する。

以上の分析結果を総合すると、今の状態で土地保有税の重課は現実的に難しく、それが可能であっても土地からの期待収益が十分大きい限り、土地の実需要だけを減らす恐れがある。

IV 土地利用計画の政策的含意

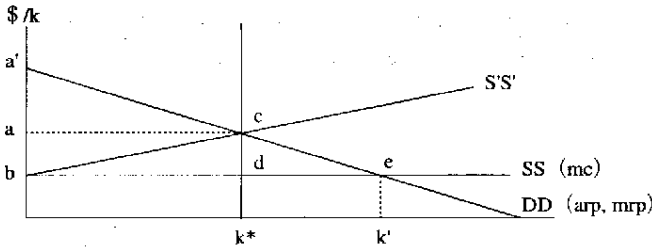
ここでは土地利用計画の政策的含意について、次の3つの項目を中心に考察してみよう。

(1) 市場の構造と土地利用計画の効果

ここでは、市場の構造と土地利用計画が土地の効率的利用と所得再分配に及ぼす効果との関係について検討してみよう¹²⁾。まず、外部性のない完全競争市

12) ここでの分析は、Goetz & Wofford [1979] のモデルに基づいて行う。

図5



場を想定し、未開発土地の最適開発密度を決める問題を考えてみよう。ここで、土地と資本から生産された生産物の関数である収入曲線や費用曲線が存在するとすると、2つの曲線は、第5図のように資本—土地比率 (k) の関数として表すことが出来る¹³⁾。何の土地利用規制もない場合には、土地は k' 点まで効率的に開発され、生産者の利益は0となることになる。

ここで、土地利用規制によって、開発密度が k^* に制限されたとすると、供給曲線は bdc となるため均衡点は c 点に変わり、生産者の利潤は $abdc$ となる。このことは、外部性のない完全競争的市場では、土地利用の規制は、土地利用の効率性だけでなく、所得分配にも悪い影響を及ぼすことを意味する。この結果は、規制緩和論の理論的根拠と一致する。

次に、外部性(外部不経済)及び独占が存在する場合を考察しよう。この場合、図5の収入曲線は限界収入曲線となり、費用曲線は外部性だけ上にシフトする($S'S'$)。土地利用規制が全くない場合は、生産者は k' まで土地を開発し、 $a'be$ だけの利潤を得る。

ここで、政策当局が土地利用規制を導入して、最大開発許容値を k^* とすると、新しい均衡点は c 点で成立し、生産者の利益は $a'bdc$ に減ることになる。このことは、外部性と独占が存在する時には、土地利用規制によって資源配分の効率性と所得分配の公平性を同時に達成することが出来ることを意味する。

13) 生産関数は、 $Q=Q(k)$ 形態の一次同次関数関数を仮定している。

(2) 地価と土地利用計画¹⁴⁾

以下では、日韓両国のように土地利用計画の緩さによって、地価上昇が発生している時、土地利用計画が地価にどのような影響を与えるかを分析する。モデル化のために、次のような仮定をする。1) 都市は円形であり、商業地は都市の中心に、住居地は商業地の周辺に位置しているとする。2) 商業地から近い住宅地 (R_e) は、土地利用計画が緩いため、土地の開発程度が商業地のそれと差が大きいいため、土地の価格も商業用地のそれと差異がないが、外郭の住宅地 (R_n) は土地利用計画によって土地の用途が明確に区分されているため、住宅地としての価格を持つとする。3) 商業地に対する需要は完全非弾力的であり、住居地に行くにつれて土地の需要弾力性は大きくなるとする。2と3の仮定での状況は、土地利用計画の緩さにより土地からの期待収益が大きくなったため、土地が投機的に保有され、土地価格の変化に土地の需要が大きく変化しない場合に起こり得るであろう。4) 通勤費用は人々の効用に影響しないと仮定する。5) すべての家計は同一の所得を得、同じ効用関数を最大化するとする。各家計は、土地と土地以外の財の消費から効用を得るが、両住宅地からの効用においては一定の比例関係があると仮定する。つまり、ある家計の R_n 地域の土地消費量を L_n 、 R_e 地域の土地消費量を L_e とすると、 L_e の価格 P_e は L_n の価格 P_n より g 倍が高く、従って、 10 m^2 の L_n は $10 \text{ m}^2/g$ の L_e と同じと仮定する¹⁵⁾。

全体住居用地の面積を R とすると、 $R = R_n + R_e$ の関係が成立する。そして、全体家計の数を K とし、 R_n に住む人口を N 、 R_e に住む人口を E 、 N の土地需要関数を $P_n = P_n(L_n)$ とすると、この経済の均衡式は、次の関係式からなる。

$$P_n = P_n(L_n)$$

14) ここでの分析は基本的に Ohls et al. (1974) のモデルに基づいている。

15) 商業地に隣接している R_e 地域の地価は、商業地の土地利用から悪い影響 (外部不経済) も良い影響 (外部経済) も受けることができるが、ここでは土地利用計画の緩さによる地価上昇効果が公害等の地価下落効果を相殺するほど十分大きいと仮定している。

$$Pe = g \cdot Pn(Ln)$$

$$N \cdot Ln = Rn$$

$$E \cdot Le = (K - N) \cdot Le = Re$$

$$Le = Ln/g$$

$$Re = R - Rn \quad (1)$$

R, Re, N, g は外生変数であるから、6つの方程式から6つの内生変数 Pn, Pe, Ln, Le, E, Re の均衡値を決定することができる。

ここで、この都市の総土地価値 V を考えて見ると、

$$V = Pn \cdot Rn + Pe \cdot Re + Pe \cdot B \quad (B \text{ は商業地域}) \quad (2)$$

(1)式を利用して整理すると、

$$V = K \cdot Ln(Rn) \cdot Pn[Ln(Rn)] + g \cdot Pn[Ln(Rn)] \cdot B \quad (2-1)$$

ここで、その都市の政府が V が高すぎると判断し、それを下げるために土地利用計画によって Re の面積を減らし、 Rn の面積を増やしたとしよう。

土地利用計画の変化による総地価の変化を調べるために、(2-1)式を Rn で微分すると、(3)式になる。

$$\frac{dV}{dRn} = K \frac{dLn}{dRn} \left[Pn \left(1 + \frac{1}{\eta} \right) + gB \frac{dPn}{dLn} \right] \quad (3)$$

$$\eta : Ln \text{ の価格弾力性} = (dLn/dPn)/(Pn/Ln)$$

ここで、 $(dLn/dRn) > 0$ 、 $(dPn/dLn) < 0$ であるから、 dV/dRn の符号は Ln の価格弾力性 η の大きさによって決まる。ところで、 Rn 地域には投機的土地保有がないと仮定したため、その地域の土地の需要弾力性は大きいであろう。そうすると、土地利用計画による Rn 面積の増大は都市の総地価を下げるようになる可能性が大きい。この分析結果は、日韓両国のように土地利用計画の緩さによって異常な地価上昇が発生した場合には、地価安定の政策手段としての土地利用計画の有用性が大きいことを示唆している。

(3) 都市基盤施設拡充財源と土地利用計画

最後に、土地利用計画と都市基盤施設の整備との関係を考察してみよう。というのは、都市の住環境は、道路、公園等の都市基盤施設の整備によって確保されるのであり、土地の効率的利用もこのような都市基盤施設の整備によって可能になるからである。ところで、現在両国では、都市基盤施設の拡充財源の確保手段として、土地の開発による地価上昇分に対して、開発負担金を賦課している。しかし、両国の多くの経済学者は、開発負担金は土地の効率的利用を妨げるため廃止すべきであると主張している¹⁶⁾。従って、ここでは、この主張の理論的根拠とその妥当性を検討することにする¹⁷⁾。

まず、開発事業後に地価上昇分の一部を都市基盤施設の整備費用として吸収する場合を検討してみよう。その時の土地の現在価値は、次のようになるであろう。

$$P_{(0)} = \int_0^D f(t) e^{-rt} dt + \int_D^{\infty} h(t, D) e^{-rt} dt - \sigma \left[\int_D^{\infty} h(t, D) e^{-rt} dt - \phi \right] \quad (1)$$

$\int_0^D f(t) e^{-rt} dt$: 開発前の土地収益 (例: 農業)

$\int_D^{\infty} h(t, D) e^{-rt} dt$: 開発後の土地収益 (例: 住宅)

$\sigma \left[\int_D^{\infty} h(t, D) e^{-rt} dt - \phi \right]$: 開発負担金額

(σ と ϕ はそれぞれ負担率と最初土地購入額)

この式を簡単にすると、

$$P_{(0)} = F(D) + H(D) e^{-rD} - \sigma [H(D) - \phi] e^{-rD} \quad (1-1)$$

但し、 $F(D) \equiv \int_0^D f(t) e^{-rt} dt$,

16) ここでは Rose [1973] の理論を批判的に検討する。

17) 例えば、岩田 [1992]、滑川 [1990]、孫 [1993] を参照。

$$H(D) = \int_0^{\infty} h(t, D) e^{-r(t-D)} dt$$

最適開発時点を求めるための一次条件は、

$$\partial P_{(0)}/\partial D = (f(D) + (1-\sigma)[-rH(D) + H'(D)] - \sigma r\phi) e^{-rD} = 0 \quad (2)$$

ここで、 $\partial D/\partial \sigma$ を求めると、

$$\partial D/\partial \sigma = \frac{r\phi - rH(D) + H'(D)}{f'(D) + (1-\sigma)[-rH'(D) + H''(D)]} \quad (3)$$

となるが、この式の符号を特定するのは不可能である。つまり、負担金によって、土地の開発が促進される場合もあれば、阻害される場合もある。

次に、日本の開発負担金のように事業許可の時に課せられる場合を検討しよう。この場合の土地の現在価値は次のようになる。

$$P_{(0)} = \int_0^D f(t) e^{-rt} dt + \int_D^{\infty} h(t, D) e^{-rt} dt \quad (4)$$

この場合は、開発時点の選択が負担金を納付した後の問題になってしまうから、開発事業許可時の負担金は土地の利用に何の影響も及ぼさないことになる。しかし、開発事業の許可の有無とその時期が、許可官庁と開発業者との交渉によって決まり、そしてその交渉に費用がかかるとすると、開発負担金は開発時点に影響を及ぼすようになる。

ここで、早い許可を得る確率に対する開発業者の価値を R とすると、 R は次のように書けるであろう。

$$R = P \cdot (1-\sigma)v \quad (5)$$

P : 早い許可を得る確率

σ : 開発負担金の負担比率

v : 負担金がない時の地価上昇利益

従って、 $\partial R/\partial P > 0$ 、 $\partial^2 R/\partial P^2 = 0$ 、 $\partial(\partial R/\partial P)/\partial \sigma < 0$ の関係が成立する。

次に、許可を得るのにかかる費用 C を考えると、それは許可確率 P と正の関数であり、 P が1に近づくほど無限に近づくであろう。つまり、

$$\partial C / \partial P > 0$$

$$\partial^2 C / \partial P^2 > 0$$

$$\partial C / \partial P \rightarrow \infty ; P \rightarrow 1。$$

ここで、開発者の開発事業からの純価値を π とすると、

$$\pi = R(P) - C(P) \quad (6)$$

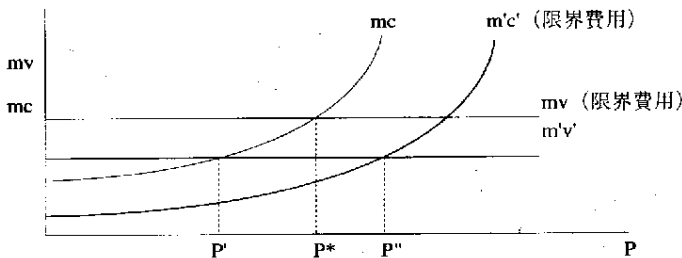
となり、最大化の1次条件は、

$$(1 - \sigma)v = \partial C / \partial P \quad (7)$$

図6に、この限界価値 MV と限界費用 MC が描かれている。ここで、負担金を賦課すると、開発からの開発業者の限界価値を減らし ($mv \rightarrow m'v'$)、土地の開発が阻害されることになる (許可の確率が P^* から P' へ減少)。以上の結果は、負担金が土地の開発を阻害するという負担金廃止論者の主張と一致するものである。

しかし、この分析は土地利用計画と開発負担金が限界費用を減らす可能性を看過している問題点を持つ。というのは、土地利用計画によって土地の開発用途が明確に定められていると、限界費用がゼロとなる可能性があり、また、開発負担金が当該地方政府の重要な財源となる場合は、開発負担金の納付によって、限界費用が減る可能性があるからである。その可能性を考慮するために、

図6



まず、土地利用計画による開発用途の明確さの程度を G とし、 G がある水準 G^* になると追加的限界費用、 $\partial MC/\partial P$ がゼロに近いと仮定しよう。そうすると、 G と $\partial MC/\partial P$ との間には次の関係が成立するであろう。

$$G < G^* \text{ の場合は } \partial MC/\partial P > 0$$

$$G \geq G^* \text{ の場合は } \partial MC/\partial P = 0 \quad (8)$$

さて、開発負担金により限界費用が減る可能性を考慮すると、前の最大化の1次条件は次のように変わるであろう。

$$[1-\sigma]v = \partial C/\partial P(P, \sigma v) \quad (9)$$

(9)式を σ に関して微分すると、

$$-V = \frac{\partial MC}{\partial P} \frac{dP}{d\sigma} + v \frac{\partial MC}{\partial(\sigma v)} \quad (10)$$

ここで、 $G < G^*$ の場合を想定すると、(7)は次のように変形できる。

$$\frac{dP}{d\sigma} = \frac{-v(1 + \partial MC/\partial(\sigma v))}{\partial MC/\partial P} \quad (10-1)$$

この結果によると、開発負担金の土地の開発に及ぼす影響は、 $\partial MC/\partial(\sigma v)$ と -1 の大小関係によって決まるのである。もし、 $\partial MC/\partial(\sigma v) < -1$ ならば、開発負担金により、むしろ土地の開発が促進されるようになる。この場合、図6の均衡点は P' ではなく P'' となる。

次に $G \geq G^*$ の場合を仮定すると、 $\partial MC/\partial(\sigma v) = -1$ が成立し、開発負担金と土地の開発は中立的になる。

以上の分析から、開発負担金は土地の開発を阻害すると一概に言えなく、むしろ、土地利用計画制度とのリンクによっては、土地の効率的利用と都市基盤施設の整備を促進させ得る制度であると言える。

V おわりに

以上の分析結果は次のように要約できよう。第1に、日本と韓国の最近の地価上昇が両国の土地利用計画の緩さを背景とした投機的土地需要によってもた

らされたことである。つまり、両国の土地利用計画の緩さのため土地からの期待収入に対しての割引率が低下し、投機的土地保有が発生・維持されたのである。第2に、このような状況では規制緩和と土地保有税の重課は適切な政策手段ではないことである。第3に、土地利用計画が緩いため外部性と投機的土地保有が存在する時には、土地利用計画が土地投機の抑制と効率的土地利用の促進に有用な土地政策手段になり得ることである。

今までの土地利用計画に対する経済分析は、土地利用計画を完全競争市場均衡に対しての制約条件として取り扱い、土地の供給を減らす要因として認識して来たが、これは土地投機と外部性等の現実的要因を考慮しなかった議論であり、妥当とは言えない。

本論文では、こういう問題意識の下で、日本と韓国の現実分析に基づいて、規制緩和論と土地保有税重課論の限界を明らかにした同時に、土地利用計画の土地政策手段としての有用性を明らかにしようとしたものである。しかし、採用したモデルが実証分析に適合しないこと、土地利用計画の長期的かつ多様な経済効果を十分検討しなかったこと、そして実際にどのような土地利用計画を採用すべきかについては検討しなかったこと等の限界がある。これらの問題に対しては今後の課題にしたい。

参考文献

- 岩田規久男 [1992], 『土地改革の基本戦略』, 日本経済新聞社。
岩田規久男・小林重敬・福井秀夫 [1994], 『都市と土地の理論』, ぎょうせい。
大谷幸夫編 [1993], 『都市にとって土地とは何か』, 筑摩書房。
野口悠紀雄 [1992], 『土地の経済学』, 日本経済新聞社。
宮尾尊弘 [1987], 「地価の新局面を迎えて何をなすべきか」, 『週刊東洋経済』, 1987年11月26日号。
宮尾尊弘 [1991], 『土地問題は解決できる』, 東洋経済新聞社。
田中一行 [1987], 「土地「私権制限」は果たして必要か」, 『週刊東洋経済』, 1987年11月26日号。
滑川雅士編 [1990], 『地価・土地問題の経済学』, 東洋経済新報社。

- 植田和弘 [1994], 「宅地開発に伴う公共施設整備と費用負担」, 宮本憲一・植田和弘編, 『日本の土地問題と土地税制』, 勁草書房。
- 李 鎮淳 [1994], 「税制改革の構想」, 韓国租税研究院, 政策セミナー資料。
- 金正浩 [1993], 「韓国の土地利用規制」, 韓国経済研究院。
- 孫 在英 [1993], 「開発利益還収の諸問題と政策方向」, 孫在英編, 『土地市場の分析と政策課題』, 韓国開発研究院。
- 権 源庸 [1993], 「土地利用規制体系の改善方向」, 孫在英編, 『土地市場の分析と政策課題』, 韓国開発研究院。
- R. H. Bahl [1968], "A Land Speculation Model: The Role of the Property Tax as a Constraint to Urban Sprawl", *Journal of Regional Science* 8.
- B. L. Bentick [1972], "Improving the Allocation of Land between Speculation & Users: Taxation and Paper Land", *The Economic Record*, March.
- M. Clawson [1962], "Urban Sprawl & Land Speculation", *Land Economics*, Vol. 38.
- O. A. Davis [1963], "Economic Element in Municipal Zoning Decision", *Land Economics*, Vol. 39(Nov, 1963).
- J. S. DeSalvo [1973], "Effects of the Property Tax on Operating and Investment Decision of Rental Property Owners", *National Tax Journal*, Vol. 26, No. 1.
- W. A. Fischel [1978], "A Property Rights Approach to Municipal Zoning", *Land Economics*, Vol. 54(Feb. 1978).
- M. Gaffney [1961], "The Unwieldy Time Dimension of Space", *The American Journal of Economics & Sociology*, Vol. 20.
- M. L. Goets & L. E. Wofford [1979], "The Motivation for Zoning; Efficiency or Wealth Redistribution", *Land Economics*, Vol. 55, No. 4(Nov. 1979).
- M. Neutze [1970], "The Price of Land for Urban Development", *Economic Record* Vol. 46(Sep. 1970).
- J. C. Ohls, R. C. Weisberg, and M. J. White [1974], "The Effect of Zoning on Land Value", *Journal of Urban Economics* 1.
- L. A. Rose [1973], "The Development Value Tax", *Urban Studies*(Oct. 1973).
- A. Skouras [1978], "The Non-Neutrality of Land Taxation", *Public Finance*, Vol. 33, No. 1-2(1978).

3
FR