

01-065

本田財団レポート No.65

「地価インデックス債による土地問題の解決」

一橋大学経済学部教授 野口 悠紀雄

講師略歴

の ぐち ゆ き お
野 口 悠紀雄

1940年12月、東京生まれ

学歴 1959年 東京都立日比谷高等学校卒業
1963年 東京大学工学部応用物理学科卒業
1969年 カリフォルニア大学ロサンゼルス校 経済学修士号(M.A.)取得
1972年 エール大学 経済学博士号(Ph.D) 取得

職歴 1964~74年 大蔵省(主計局他)
1974~78年 埼玉大学助教授
1978~81年 一橋大学助教授
1981~ 一橋大学教授

審議会委員

税制調査会特別委員、経済審議会専門委員

専攻
公共経済学、財政学、日本経済論

著書

情報の経済理論	東洋経済新報社	1974 (日経経済図書文化賞受賞)
財政の知識	日経文庫	1978
予算編成における公共的意思決定過程の研究(共著)	大蔵省印刷局	1979 (毎日新聞エコノミスト賞受賞)
財政危機の構造	東洋経済新報社	1980 (サントリー学芸賞受賞)
公共経済学	日本評論社	1982
試論 行財政改革	PHP研究所	1984
日本財政の長期戦略	日本経済新聞社	1984
公共政策	岩波書店	1984
経済学の散歩道	日本評論社	1985
税制改革の構想	東洋経済新報社	1986
土地の経済学	日本経済新聞社	1989 (東京海上各務財団優秀図書賞受賞)
現代日本の税制	有斐閣	1989

このレポートは平成2年9月27日、パレス・ホテルにおいて行われた第56回本田財団懇談会の講演の要旨をまとめたものです。

目 次

はじめに.....	5
1. 日本の土地問題について.....	6
(1) 資産としての土地.....	6
(2) 土地利用の問題点.....	6
(3) 税制上の問題点.....	7
i) 相続税におけるゆがみ.....	8
ii) 固定資産税におけるひずみ.....	8
2. 地価インデックス債導入の提案.....	9
(1) 土地と同じ価値の金融資産をつくる.....	10
(2) 利用と所有の分離.....	10
(3) 新しい資産の供給.....	12
(4) 土地課税強化との組合せ.....	13
おわりに.....	17



はじめに

今日は、「土地」について、私の考えを述べさせていただきます。

それは、「紙の土地—paper land」を作ったらどうかという提案です。私はこれが日本の土地問題の最も基本的な解決法になるのではないかと考えております。しかしその前になぜ、こういう一見奇妙な考えが出てくるか、ということをお話しなければなりません。日本の土地問題とは、一体いかなる問題なのか。土地の絶対量が少ないのでなく、資産としての土地利用がなされていることが問題であるという点を、第一番目にお話しします。

次に、紙の土地と申しましたけれども、その考え方の具体的な内容について。第三に、現在土地保有税を導入するという問題が出ておりますが、それとの関連において、地価インデックス債がいかなる意味をもち得るかという点。以上三点についてお話をします。

1. 日本の土地問題について

(1) 資産としての土地

土地には二つの側面があります。一つは住宅用地、あるいは、工場その他の業務用地など生産活動のために使うこと。これが土地の本来の使い方ですが、土地は資産として使うこともできます。日本の土地問題を考える場合に、土地が資産として使われていることが、大変重要な意味をもっています。このことは、地価を考えると、はっきり表われています。日本の地価は、生産要素としての価格としては理解できないような水準になっています。日本と国土的な条件が似ているイギリスをとってみると、同じような条件の土地で、日本の地価はイギリスの20倍から50倍という水準です。こういうことを申しても、当り前だとおっしゃると思いますが、しかし、土地利用の費用を比べてみるとどうかということが重要です。

例えば、オフィスの賃貸料を比べますと、確かに日本はイギリスより高いけれども、地価におけるように何十倍というような差はありません。丸の内のオフィスの賃貸料は、ロンドンのシティの倍位の水準であります。このことはロンドンだけではなくて、ニューヨークとの比較でも同じです。

これは非常に面白いことを意味しています。本来、土地の価格はその土地の利用収益を反映しているはずです。従って、もし、日本の土地の利用収益がイギリスの2倍であれば、日本の地価はイギリスの2倍でなくてはならない。それにもかかわらず、実際には、50倍という水準になっているということが問題です。

これは土地が資産として価格付けされていると考えなければ理解できない現象です。つまり、将来土地を売ることを考えるからで、もし将来高く売れるということがはっきりしているとしますと、その間土地をどう利用するかということとは別に、土地を高く買うことができるわけです。つまり、土地の売却益がすでに現在の地価に織込まれてしまっているのです。

もう少し具体的な観察をしてみると、例えば一橋大学がある国立市で、駅の周りの土地利用がどうなっているかを見ますと、駅の南側は整然とした市街地になっておりますが、北側は、駅のすぐ前にゴルフの練習場があり、その隣が雑木林、自転車置場、青空駐車場、このような土地利用です。密集した住宅地が始まるのは、それから更に奥に入ったところになっています。つまり、駅の周りの土地は有効に使っていない。これはなにも国立駅周辺に限ったことではなく、東京の郊外ではごく典型的にみられる現象だと思います。

(2) 土地利用の問題点

日本の土地問題は、決して日本全体で土地が少ないと起因しているではありません。土地を有効に利用していないことから起っている問題であります。このことはいくつかのレベルで見ることができますが、まず、日本

全体として国土面積が決して狭いとはいえません。もちろん日本はアメリカやオーストラリアに比べると狭いのですが、都市的な用途に使っている土地が日本の場合に狭いということは決してありません。アメリカやオーストラリアは、砂漠や農地が広い。都市的な面積を比べますとそれ程に差はなく、日本の場合も都市的な用途に使っている土地は、国土面積全体の約3%でしかありません。事実我々がアメリカを広いと感じるのは、砂漠や農業地帯を旅行している時であり、ニューヨークのマンハッタン島を歩いているときに、アメリカが広いとお感じになる方は、あまりおられないのではないかと思います。

アメリカが広いのはそういうところであって、都市が広いのではない。つまり自然条件で考える限り、アメリカも日本も基本的には同じ条件下にあります。土地が十分にあるというのは、国土全体のことだけではありませんで、例えば、首都圏をとってみても土地は十分にあります。建設省のデータによると、首都圏の一都三県で、未利用地あるいは低度利用地が約6万ヘクタールあります。これは東京23区と同じ位の面積です。23区内を取ってみても土地利用は非効率的です。都市計画で認められている容積率は、23区平均で約240%ですが、実際に使っている容積率はその半分にも満たない99%程度です。つまり、都市計画で認められている容積率を全部使い切っていないというのが現状であります。先程の国立市の例で申しましたように、便利なところを駐車場やゴルフ練習場にしているような土地利用をしているため、実際の容積率が低くなっているのです。

このように、日本の土地問題は量的には十分ある土地を有効に利用しないことから発生しています。資産として持っている場合、重要なことは売りたいときに売れる形態で持つということですから、高度利用をしないという問題が発生するわけです。

(3) 税制上の問題点

土地というのは元々の物理的な性質から考えますと、資産として便利なものとは言い難い。売ろうと思ってもすぐ売れない時がありますし、地点によって個別差があり価格付けが難しい。このため流動性が低いので、資産としては必ずしも有利なものではありません。事実、土地が資産としてみなされているというのは、多分に日本特有の現象でして、欧米諸国ではこのような現象はありません。土地が資産として使われるには、日本の経済制度によるところが大きいのです。

一つの理由は、申すまでもなく、戦後の日本で地価上昇率が非常に高かつたために、値上がり益という形での経済的な利益が高いということにあります。しかし、それだけではなく実は、制度的なひずみによる部分がかなりあるわけです。

i) 相続税におけるゆがみ

税制のひずみが土地を有利なものにしているということがあります。ここでは二つの点を指摘したいと思います。一つは相続税におけるゆがみです。相続財産の評価で、金融資産などの資産は時価で評価されますが、土地は路線価という価格によって評価されます。路線価は公示地価の7割位をめどにして設定されています。公示地価が時価の7割位ですから、時価の半分位という数字になるわけです。従って、仮に10億円の資産をもっている人がいるとして、それを金融資産で持つとすれば10億円と評価されて相続税がかかりますけれども、土地という形態で持つとすれば、5億円にしか評価されないということになるわけです。相続税がかかる可能性がある場合には、土地を不動産で持たないと不利になるということになります。相続税のこうした評価のゆがみが、土地を人工的に有利な資産にしているわけです。

事実、巷に相続税の節税指南所的なものがたくさんございますけれども、そのほとんどが例外なく指摘しているのは、土地を持ちなさいと、場合によっては借金しても土地を持てというようなことが書いてありますし、このことから見ましても相続税のひずみが、非常に大きな影響を与えていくことがお分かりいただけると思います。

ii) 固定資産税におけるひずみ

税制のひずみとしてもう一つ指摘できることは、固定資産税のひずみであります。固定資産税は標準税率で1.4%の税ということになっておりますけれども、実際は土地の評価にいろいろな特別措置があるために時価に対する負担率で見ると、非常に低い水準になっておりまして、東京都では時価に対して0.06%位です。これは大変に低い数字でございまして、アメリカの固定資産税は市によって差がありますけれども、平均して1%位の水準であります。ですから、日本の固定資産税はアメリカの20分の1位の水準でしかないということになります。数年前にカリフォルニアで納税者の反乱事件「提案13号」という問題があったことをご記憶の方がいらっしゃると思いますが、あの時、カリフォルニアの納税者が反乱をしたのは、所得税や法人税に対してではなく固定資産税であります。その時、カリフォルニアの固定資産税が時価の3%を越えようとしていたわけで、それを3%におさえようというのが、提案13号の内容であります。それから比べますと、日本の固定資産税0.06%というのが非常に低いことがお分かりになると思います。これは戦前の日本の税制と比べても低く、戦前の日本では地租という税がありまして、これは土地にかかる税で大体地価の2%ないし3%の税であったそうですので、非常に重い税がありました。それに比べて戦後の固定資産税は、非常に低くなってしまったわけです。固定資産税が低いと、土地を値上がり期待で資産として持つことに対する経済的な負

担がかからないわけですから、便利な駅前の広大な土地を、ゴルフ練習場で持つというようなことが可能になるわけであります。従って、固定資産税が非常に低いということが、日本の土地問題の大きな原因になっていると言わざるを得ないと思います。

これに関連して、しばしば日本人は土地に執着するということが言われまして、それは、日本人が農耕民族だからだという説明がなされるわけですが、私は、日本人は、もともと土地に執着しなかった民族だと思います。土地に執着するようになったのは、戦後の特殊事情だと思うわけであります、それを端的に示しておりますのが、「なわのび」という現象でございます。なわのびというのは、農地のように古くから登記されている土地を売ろうとして、土地を実測してみると、登記簿に記載されている面積よりも実際の土地が広いことが普通なんですね。その差をなわのびといふんですけれども、なわのびが発生したのは、明治の初めに政府が地租を導入するときに全国の土地を測量いたしました。その時に早く測量を済ます必要がありましたので、農民に測量を任せて、政府が一部分を抜取り検査をするだけで済ませたわけです。従って農民は、検査の目が行き届きそうもない所は実際よりも狭く申告したということが原因であります。

このように申しますと、課税の基礎になる土地の面積を自己申告制に任せれば、過少申告になるのは当たり前ではないかとおっしゃる方がいらっしゃるかも知れませんが、そうではありません。現在の日本で、土地の境界をめぐる争いがどういう形で行われているかを考えていただければすぐお分かりになることで、土地の境界をめぐる争いは、例外なく自分の土地を広くしようという争いですね。狭くしようとして争う必要はないと思うんですが。しかし、お考えいただきたいのは、登記簿に記載されている面積が広くなれば、その分だけ固定資産税の負担は重くなるはずです。しかし、今の日本人はそのことを全く考えない。将来売るときに広く登記していないと損をするから広く登記しようとします。

昔の日本人は全く逆のことを考えていましたので、広く登記をすると税金が重くなるから、狭く登記したわけです。つまり、昔の日本人はその意味で土地に執着していなかったけれども、今の日本人は執着するようになつたわけです。その差は偏に、税制の差にあると私は思います。日本人が土地に執着するのは、日本人が農耕民族だからということではなく、まさに、税制のもたらした結果ではないかというのが私の考え方であります。

2. 地価インデックス債導入の提案

土地問題に対してどういう解決方法があり得るだろうかということが次の課題であります。

そこで、当然土地に対する税制を強化したらどうかということが出てまいり

ます。しかし、現実には大変難しい問題であります。

(1) 土地と同じ価値の金融資産をつくる

固定資産税の負担率だけをとってみても現在の負担率は0.06%です。もし、これをアメリカ並の1%に引上げようすれば、20倍の引上げが必要になります。20倍の引上げというのは、現実の政治の上では大変難しい課題で、税制上の措置は必要であるけれども、実際には難しいと考えざるを得ません。そこで私は一つの手段として、地価インデックス債というものを考えたいということあります。これは、国が特殊な国債を発行します。この国債は額面が地価にスライドして上昇するというものです。今年例えば、額面が10億円の国債を発行したとしまして、1年間に地価が2割上れば、1年後額面が自動的に12億円になるという国債を発行したらどうかということあります。この国債は額面が地価をインデックスにして上昇しますので、地価インデックス債と名付けましたが、このインデックス債を用いて国が土地を買ったらどうかというのが私の提案であります。例えば、東京の郊外に農地を持っている人がいたとします。この人は土地をいわば資産として持っているわけですね。

従って売ろうとしない。農地のまま持っています。そこで国がその土地をお金で買うのではなくて、インデックス債で買うということを考えたらどうか。農民の立場からしますと土地を持っていても、あるいは、それをインデックス債に替えるも、基本的には同じ経済価値が維持出来、一年後地価が2割上れば土地を持っていても12億でありますし、インデックス債で持っていても12億になる。こう言うことができるのではないかというものであります。もちろん、このインデックス債に関しては、技術的な問題がいろいろございますが、基本的な考え方だけを申しました。

(2) 利用と所有の分離

これによってなにを目的としているかということですが、まず第一番目は、利用と所有を分離したいということです。つまり、土地の所有権から利用権を分離したいということです。

先程の農地を国が買上げた場合について考えますと、農民は依然として所有権を持っているのと同じような経済的な利益、すなわち、10億の土地が12億になると同じような利益を所有しております。他方、土地の利用ということからみると、これは国がそれを買上げて、住宅用地あるいは、公共用地として使いますから、利用権は国に移るということになります。このようなことによって、土地の利用と所有を分離できないか、というのがこの地価インデックス債の一つの目的であります。実は、利用と所有の分離というのは、他の方法によっても可能であります。最も古典的なものは、借地という方法であります。土地を借地に出せば、土地の地主は所有し続けておりますけれども、実際に利用するのはその借地をした人でありますので、借地という

方法を使えば利用と所有が分離できるわけであります。ところが、日本では借地法という法律がございまして、この法律によって借地人の立場が非常に強く保護されています。今更申すまでもなく、実際上土地を借地に出せば、手離したのと同じようなことになってしまいます。従って、土地を所有したい人は借地に出さない、というのが現状であります。先程国立市の例を申しましたけれども、ゴルフの練習場を持っている地主は、借地法の制約がなければ恐らくそれを借地に出してビルを建てたと思うのですが。そういうことができないというのが、残念ながら日本の現状であります。

この借地法の制約のもとで、利用権と所有権を分離するために、実際上はいろいろなことが試みられておりまして、例えば、土地信託というのはその一つの方法でございます。信託銀行に土地を信託させて、信託銀行がその土地にビルを建てるなどして利用する。そして信託の受益権を地主に渡す、という方法であります。これはある意味で利用権と所有権の分離を計っている方法でして、借地法の制約のもとで行おうとしているものですが、これはいろいろな面で制約があります。その一番大きな制約は、その方法によって使える所は、実際の賃貸料収入が入るような利用法しかできません。

地主に収益を渡す必要があるので、公共用地に使うような所ではなかなか難しいということがございます。その他にも制約がありますが、試みられていることは事実であり、このような方法で土地の利用権と所有権の分離を計ることをしばしば土地の証券化と申します。これは実際の土地を今の場合には証券に替えたもので、物理的な土地の所有権をいわば債権に替えたということであります。

証券化という観点から考えた場合に、土地信託というのは一つの進歩ですが、受益権を必ずしも自由に売買できないという制約がありまして、証券化という方法から考えますと必ずしも完全なものではございません。それを少し進めたいというのが、このインデックス債の一つの大きな目的であります。インデックス債の機能を別の面からみると、それはあたかも土地の供給を2倍にしたのと同じような効果が発生します。つまり、前出の農地の場合について言いますと、農地という物理的な土地があって、それを農民が資産として使っています。インデックス債でそれを交換したらどうなるか、資産としての土地は依然として農民の手元にインデックス債という形で残っているわけですね。金融資産には変ったけれども、土地と同じようなものが農民の手元にインデックス債という形で残っています。他方、実際の土地は政府の手元に渡って活用されていますから、それは土地の供給が増えたのと同じような意味があるわけです。先程来、日本の土地問題の本質は、土地が資産として使われていることにあると申したわけですから、それに対する一つの解決は、資産としての土地の供給を増やしてやればいいわけです。インデックス債は、まさにそういう機能を果たすものであります、紙の土地を人々が

資産と信じればよろしいわけです。信じれば土地と同じ機能を果たすということです。

生産要素としての土地は紙ではできません。埋め立てたり、山を削ったりして実際の物理的な土地を増やさなければ生産要素としての土地は増えませんけれども、資産としての土地は紙の土地を作ればそれでよろしいわけです。制度がうまく機能すれば、紙であっても全く土地と同じように機能するということが重要な点です。

このようなことは、なにか荒唐無稽なことを申しあげているようにお感じの方がいらっしゃるかも知れませんが、皆さんが持っているいらっしゃる日銀券というのは、実はそういうものの一つなんですね。これは金の代用物ですけれども、紙の金があります。そのもの自体は紙ですから、例えば、金と同じように工業的な用途に使うことはできません。しかし、資産としての金とは同じような機能を果しているわけとして、それは人々が日本銀行を信用しているからそういう機能が果せるわけです。従って、原理的には土地についても資産としての土地については、全く同じことができるのです。制度がうまくでき、人々がその債券を信用すれば、資産としての土地は要するに印刷機を回すことによって製造できるというのがこの考え方の基本にあることあります。

(3) 新しい資産の供給

インデックス債のもう一つの目的は、国民に新しい資産を供給することです。農民がまず土地と交換してインデックス債を持つわけですけれど、その農民が現金化の必要が生じた時に10億円のインデックス債の一部分を、例えば市場にマーケットを作つてそこに売るということをしますと、それは新しい資産が流通することになります。これをサラリーマンが買う。例えば小口化して100万円づつのインデックス債を買うと、その100万円のインデックス債を買ったサラリーマンは、ちょうど土地を持っているのと同じようなことになるですから、将来土地を買おうとするのであれば、インデックス債を買っていけばそれで土地が買えるということになります。これまでの状況では、サラリーマンが土地を買う時には貯金をするということしかなかったわけですね。ところが実際にはそれが目減りをしてしまう、そして土地が買えなくなる。実はそのためにサラリーマンは住宅を買うという面が多いわけです。なぜサラリーマンは借家をしないで持家を買うのか。それはサラリーマンも土地を資産としてみなっていて、今、土地や持家を買わないと将来買えなくなるからという動機がかなりあると考えざるを得ないのであります。

最初に、土地には二つの用途があって、生産要素としての機能と資産としての機能であると申しましたが、それは、サラリーマンの立場からもそうでありまして、単に住むという目的であれば借家で一向にかまわないわけです。持家を買って、資産価値を保持したいサラリーマンが、借家をしながら将来、

持家にすることを可能にするためには、このような新しい資産が供給される必要があります。地価インデックス債は、そのような機能を果たすことも可能になります。インデックス債そのものについては、いろいろなことを申し上げたいのですが、時間の制約もございますので、基本的な点だけを申しました。

(4) 土地課税強化との組合せ

次に、土地税制の問題と、インデックス債とをどのように噛み合わせられるだろうかという問題であります。日本の土地問題のかなり大きな原因の一つは、土地税制のひずみにあり、特に、固定資産税の負担率が非常に低いために、人々が土地を資産として値上り待ちで持っていることがあります。従って、それを変えるためには、固定資産税の負担を引上げていく必要があります。このことは実は、経済学者はかなり前から主張していたのですけれども、長い間これは机上の空論であります。そして、現実には議論とは反対に固定資産税の負担率はどんどん下っていったのが実情であります。固定資産税の評価は、3年毎に評価換えをすることになっておりますが、ちょうど3年前に評価換えをした時に、東京都が典型的ですけれども、地価はかなり上りましたが評価を押さえたわけです。その結果、固定資産税の負担は、ほとんど増えておりません。東京都の場合、実際には地価は2倍、3倍に上りましたが、固定資産税の実効税率は下ったわけです。先程、0.06%と申しましたがそれは下ったあとでして、4・5年前はもう少し高かったのです。0.1%位だったのですが、それがまた更に下ったのであります。つまり、現実の世の中では土地保有税の負担を引上げるどころか、実効税率でみれば下げていくということが行われていたのであります。従って、保有税の負担を引上げるというのは、単なる学者のたわ言であったわけですが、それが大きく変わっているのであります。政府の税制調査会は、今年の4月から土地問題についての検討を行っておりますが、まず一番大きな考え方の転換は、今年の5月に出ました中間的な取りまとめに出てきております。これは非常に抽象的な言葉ではありますが、土地税制というのは土地政策の重要な手段であるということを言ったわけです。これは考え方の非常に大きな転換でありまして、従来日本の政府は、土地税制というのは、土地政策の中では補助的な位置に止まるべきであるということを主張し続けておりました。土地税制を土地政策に使ってはいけないというのが、政府の基本的なスタンスであったのですけれども、それが180度變ったわけです。

もちろんこの背景にはいろいろなことがあります。例えば、日米構造協議でアメリカが土地税制の問題を指摘したということがあります、一番大きな原因是言うまでもなく地価が異常な上昇をして、土地の問題に対する認識が高まったことがあるのではないかと思います。いずれにせよ、基本的な考え方方が變ったわけでありまして、土地税制を土地政策の手段として使うとい

うことを明言したわけであります。そこから出てくる論理的な帰結というのは、土地の保有税の負担を引上げるということであります。10月の答申の中で、新しい国税として、土地保有税を創設するということになると思われます。この税は国税でありまして相続税の評価に使っている路線価の1%程度の税を個人、法人にかかわりなく一律に、そして、未利用地、低度利用地にかかわらず、すべての土地に課税をするとされております。その経済に対する影響はおそらく消費税の比ではありません。それ故に、政治的には非常に難しいわけですけれども、もしこの税が、税制調査会の提案どおりに実現されたとしますと、日本の経済構造は一変すると思います。それは、日本の土地利用の形態が變るわけであります。日本の土地問題が土地の低度利用にあり、その低度利用は資産として持っていることを前提としますと、土地を資産として持つことが不可能になるわけで、今利用されていない土地が大量に供給されることが予想されます。その大きさは首都圏で一都三県をとっても、約6万ヘクタール、東京23区の面積に匹敵することからお考えいただいても、極めて大きなインパクトが生ずることが予想されるものであります。

この土地保有税がいかに難しいかということですけれども、しかし、それ故に重大なものでありますと、それを見るためには、現在企業がどの程度の土地を時価で持っているかという推計が必要になります。例えば、ある財閥系の有力な不動産会社の保有している土地は、トップの会社がほぼ9兆円程度ではないかと考えられております。その次の会社が5兆円程度で、これは時価ですからこの路線価が仮に半分としまして、9兆円の半分、4兆5千億円、この1%の税となりますと、約400億円の税ということになるわけです。この会社の経常利益が、現在800億円程度でありますので、400億円程度の税というのは大体経常利益の半分位ということになります。会社によってこの経常利益と土地の保有の比率はかなり違いまして、土地を非常にたくさん持っているながら経常利益率が少ない会社もございます。それから逆に土地の評価に比べて経常利益が大変多い会社もございます。恐らくこれは単に土地保有税を課すだけではなく、法人税を減税することになると思われますので、現在法人税を多く払っている会社はむしろ減税になる可能性もありますから、企業に対して過大な負担を強いるものではありません。製造業、特に自動車関係は土地の保有額に対して、経常利益が非常に多いので恐らく減税になるのではないかと思われます。しかしその他の会社では増税になる可能性があります。しかも、日本の法人企業の約半分は赤字企業でありますと、法人税を払っていませんので、そういう所に対しては、まさにそのままの負担増になります。また、日本を代表する大きな企業であっても、法人税の支払いがあまりない会社がありまして、そういう会社に対してはかなり大きな負担増になる可能性もございます。会社によっていろいろ差がありますが、全体としてみればかなり大きなきしみが発生することは事実であります。それから

もう一つの大きなきしみは、個人に課税した場合の農民で、特に市街化区域内に農地を持っている人であります。私の大学の近所で考えてみると、あの辺の農地は低く見積っても、坪100万円位、大体1,000坪位持っていますから、1,000坪で10億円ということになるわけですね。10億円の路線価が半分としますと5億円、5億円の1%ですから500万円の税がかかるということになります。ところで、現在、その人たちがどの位の固定資産税を払っているかと申しますと、10億円の0.06%だとしますと60万円です。ただ、これは宅地並の課税をした場合で、実際は農地に対しては特例措置が講じられておりまして、長期営農制度という制度で農地として評価されますので、実際の課税は宅地並にした場合の50分の1から100分の1位だと言われております。ですから、60万円ではなくて実際は1万円位しか払っていないんです。10億円の土地を持っている人が1万円位です。1万円が500万円になるんですからこれはかなりのものだと言わざるを得ないわけです。そこで、一般の住宅を持っている人は、恐らく課税最低限を作りますので課税にはならないと思いましてし、そうでなくとも所得税を払っていられるわけですから、所得税を減税にしますので、通常の場合は減税になると思います。ところが、農民の場合によく、クロヨンとかトウゴウサンとか言われますけれど、所得税をあまり払っていないわけですね。ですから、この500万円の税というのはそのまま増税になる可能性があります。従ってこれも非常に難しい問題です。そのかわりもしこの税が課されると、極めて大きな宅地価格下が生じます。日本の土地問題が一変するわけですけれども、非常に難しいということが問題であります。

そこで私の提案は、地価インデックス債を使ったらどうかということであります。特に農民に対して使ったらどうか。つまり、その10億円の農地を持っている農民に対して、政府は地価インデックス債と交換させ、農民はインデックス債を持ちます。インデックス債には保有税はかかりません。従って、500万円の負担を免れることができます。

実は、もう一つ進めたいのは、相続税の問題です。農地に対しては相続税についても現在優遇措置がとられておりまして、实际上農地として相続しますと相続税がかからないですね。市街化区域内に農地を持っていても、10億円の資産を相続税なしで子供に渡せるわけです。

それについても宅地と同じように評価しようということが提案されていまして、これが相続税における農地の宅地並課税ですが、これも非常に反対が強いわけです。どの位相続税がかかるかは子供の数等によって変りますけれども、10億円の土地であれば恐らく1億円か2億円の相続税がかかります。かなり重い負担なんですね。

そこで、これについてもインデックス債を渡して、インデックス債を相続する場合には相続税はかけないようにしたらどうかというのが私の提案であ

ります。これを市街化区域内の農地について全部認めてもいいのですが、例えば半分についてだけ認め、今後5年間だけについて認めるということにしたらどうかというのが私の提案であります。そうしますとこれは早いもの勝ちになりますから早く申請しないと、この税上の優遇は受けられなくなります。

私はこの制度を政府がとれば、翌日税務署の玄関には農民の列ができるのではないかと思います。そして、市街化区域内の農地の半分は確実に宅地化すると思うわけです。その量は、一都三県で6万ヘクタールあるうちの36,000ヘクタールが農地であります。この多くはすぐにでも宅地化できるような駅の近くとか非常に便利な所にあります。36,000ヘクタールの半分を5年間だけ認めるということにすれば、年間の宅地供給量が3,600ヘクタール増えることになるわけですね。

現在首都圏での年間の宅地供給量が約2,700ヘクタールであります。従ってそれに対して、3,600ヘクタールになるということは、5年間ですけれども、大体宅地供給料が倍になるわけです。これは、土地の需給関係に非常に大きなショックを与えることになりますし、土地の価格は確実に下がります。では、どの位下がるか。まず第一番目の効果は資産としての土地価格付けが崩れるわけです。これは現在のオフィスやマンションの賃貸料から、正当な地価を計算してみると、仮定如何によりますが大体半分です。つまり現在のオフィスの賃貸料から正当化できる地価は、現実の地価の半分位であります。半分は資産としてのキャピタルゲイン見込みでありますし、これをしばしば投機の泡、バブルといいますが、現在の地価の半分位はバブルではないかと想定されます。宅地の自給関係が大きく変れば、バブルは確実に崩れますから地価は半分になるということが考えられます。地価を半分にするというのは大変なことではありますけれども、必要なことです。

しばしば、土地政策の目的はなにかと聞かれてほとんどの人がサラリーマンにとって土地が買えるような、住宅が買えるようなところまで地価を下げる事だと答えます。それは、大体年収の5倍位が限度だと言われております。ですから多くの人は、土地政策の目的としてサラリーマンが普通買える住宅の価格を、年収の5倍以内にするということを目的として言っているわけです。ところが実体は、東京の場合に都心から20キロ圏位の75m²のマンションで、年収の10倍を越えております。

従って、サラリーマンが買える住宅を造るために、半分にしなくてはいけないわけですね。ですからこれは大変難しいことですけれども必要なことがあります。そして、この必要なことは可能であることを強調したいと思います。

おわりに

土地課税の強化を行うことは大変重要なことであります、政治的には非常に難しいと考えざるを得ません。そこで、実際に導入できる方法としてインデックス債というものを導入したらどうか、そして、これを新しく提案されている土地保有税あるいは、農地の宅地並課税と組合せて使ったらどうかというのが私の提案であります。

土地課税の強化というのは理論的には間違いなく正しい方向ではありますが、それだけでは恐らく腰くだけになるだろうと思わざるを得ないのであります。大変残念なことではありますけれども、税制調査会で提案をしても、恐らくそれからあとの政治的な折衝の過程で、骨抜きになるであろうと予想されるからです。今の日本の意思決定システムでは、税制調査会が言ったことはそのまま通らないのでありますし、その次に自民党の税調という難関が待ちうけているのです。自民党の税調はその提案を受けて総べての土地に対する課税ではなく、低度利用地、未利用地の課税に限定せよと言うことは目に見えているわけです。低利用地、未利用地の課税というのは、実際には全く機能しません。これはいろいろな例から明らかでありますし、現在の日本でもすでに特別土地保有税というのがあり、これはかなり重い税ですが、実際には課税対象を低度利用地、未利用地に限定しているために、ほとんど機能していないのが現状であります。それから、お隣の韓国でも、今年かなり抜本的な課税強化をやりました。けれども、実際には機能しないだろうと言われております。韓国の学者が口を揃えてそう言つてますが、その理由はやはり、低度利用地、未利用地に限定されるということにあります。ここがポイントで、そのような限定を行つたらまず機能しないわけです。ですから、今までいけばほぼ確実にそうなります。そのように税制を後退させないためには、課税の強化ということを現実の世界で実行できるような手段を考える必要があると私は思います。その方法は、いろいろあるかも知れませんけれども、この紙の土地を作るということが、実際に実行できる一つの有力な手段になるのではないかというのが私の考え方でございます。

時間になりましたので、私の話は以上にさせていただきたいと思います。

あと、またいろいろ皆様のご意見ご質問等お伺いしたいと思います。どうもご清聴ありがとうございます。

質 疑 応 答

—— 本日聽講させていただきました者を代表いたしまして厚くお礼を申し上げます。

本田財団の講演会はどちらかというと聽講者は、技術系の人が多いんでございますけれども、私のような法科系の人間にも非常に分かりやすくて、また多くの方が都会に生活しておられるんで、切実な問題もあるわけでございます。

それで一言ご質問を。私共江戸っ子は明治時代から東京に住んでおりますけれどもですね、そういうサラリーマンは、皆もう恐慌を来しておるんですね。友人などは「俺んとこはこの間の基準価格でいうと、10億円あるいは20億円と評価されておる」と。保有税が1%とすると20億円の土地に住んでいる人は2,000万円税に取られちゃうんですね。サラリーマンの全収入を出しても、それだけの税金払えないわけですね。そういう、つまり資産として金もうけのためにもっている人でなくて、先祖代々ただ生きていくために住んでいるサラリーマンをですね。たまたま、今の経済現象で変則的な値上がりをしたために住んでいられなくなるような税制、これは、資産として持つんではなくて、その保有する土地に家族もろ共住んでいる人を、例外として扱わないと非常な問題が起ると思います。江戸っ子は三代もたないと。息子は相続税を払えても、孫の代になったら到底相続税は払えないのではないか、都会の住人の住居はもう三代限りで田舎に逃げる。そこへもってきて今度は土地保有税で、全収入をもってしても税金が払えないというような状態は、私はこれは土地の利用をもっと各国並にしなくちゃいかん。これは非人道的な税制になるんではないかと、私と同じ境遇の方は考えておられるんだろうと思うんですが。そういうことに対する配慮はどういうことになるんでございましょうか。

「只今、理事長がお出しになられた問題は、大変難しい問題でございますけれども、現実には居住用の財産については、ある程度の所までを非課税にするという措置は、恐らくとられると思います。問題はそのある程度というのが、どの程度かということにして、今、おっしゃった20億というのは、かなり例外的なものではないかと考えるわけですが……。」

—— 23区で10億20億はすぐです。

「実は私共のグループで、首都圏に住む55才以上の人たちの住宅がどうなっているかという調査をしたんですが、相続をした人としない人でかなり差がございますけれども、三代江戸っ子というお話で相続をした人ですね、首都圏での平均では土地面積が280平米で公示地価で評価しますと2億円でございます。東京の都心部、都心部とは、千代田、港、中央区ですが、面積が187平米で資産額は3億円でございます。これが平均的です。55才以上ですから、全体に比べるとかなり高いわけで、しかも、相続をした人ですからずっと前から住んでいる人です。

ですから、それも全体ではかなり高いですが、それで約3億でございます。これが平均的な価でございますから、それをどこの水準まで平均的なものと考えるかということが、恐らく政策上大変難しい問題になるのではないかと考えますが、実態はこのようなことになっております。」

——個人ではなく、企業の評価が時価でなくて簿価で評価しているのは日本だけなんですね。そういう説がありますが、これはどうなんでしょうか。もし、簿価で評価しているとすれば非常な過小評価になると。

「日本だけかということに関して正確なお答えができないんですけれども、諸外国では、例えばドイツなどでもある時点で資産の再評価をやっている、ということがございますので、日本の場合はかなり例外的だと思います。ただご指摘のように、時価に比べて非常に低くなっているのは事実でありまして、一般的には大体簿価の25倍位だろうといわれているんです。例えば日本で土地に関する簿価が一番大きい企業は、NTTなんですが、NTTの簿価は4,500億あります。時価がどの位かというのは、いろいろな推計があってよく分からないのですけれども、低い推計で11兆、多い推計で30兆と考えられています。ですからこの場合NTTは、25倍よりも高いんです。NTTは割合と都心部の所に電話局がありますので、多めになっております。二番目が三井不動産、三番目が東京電力となっております。非常に大きな乖離があるということは事実です。」

——それが含み資産という格好になっちゃうんですね、企業の——。そこら辺があるもんですから、猛烈な反対があるのでしょうね。

「そうです。それが大きいと思います。ただ、先程触れた点ですが、恐らく自動車会社は、法人税の減税の方が大きくなると思います。経常利益が非常に大きいですから。」

本田財団レポート

No. 1 「ディスカバリー国際シンポジウム ローマ1977」の報告 電気通信大学教授 合田周平	昭53.5	No.34 「ディスカバリー国際シンポジウム コロンバスオハイオ1982」報告 電気通信大学教授 合田周平	昭58.2
No. 2 異文化間のコミュニケーションの問題をめぐって 東京大学教授 公文俊平	昭53.6	No.35 「エネルギーと環境」 横浜国立大学環境科学研究所教授 田川博章	昭58.4
No. 3 生産の時代から交流の時代へ 東京大学教授 木村尚三郎	昭53.8	No.36 「第3世代の建築」 (株)菊竹清訓建築設計事務所主宰 菊竹清訓	昭58.7
No. 4 語り言葉としての日本語 劇団四季主宰 清利慶太	昭53.10	No.37 「日本における技術教育の実態と計画」 東京工業大学名誉教授 斎藤進六	昭58.8
No. 5 コミュニケーション技術の未来 電気通信科学財团理事長 白根禮吉	昭54.3	No.38 「大規模時代の終り—産業社会の地殻変動」 専修大学経済学部教授 中村秀一郎	昭58.8
No. 6 「ディスカバリー国際シンポジウム パリ1978」の報告 電気通信大学教授 合田周平	昭54.4	No.39 「ディスカバリー国際シンポジウム ロンドン1983」の報告 電気通信大学教授 合田周平	昭58.9
No. 7 科学は進歩するのか変化するのか 東京大学助教授 村上陽一郎	昭54.4	No.40 「日本人と木の文化」 千葉工業大学名誉教授・千葉工業大学教授 小原二郎	昭58.10
No. 8 ヨーロッパから見た日本 NHK解説委員室主幹 山室英男	昭54.5	No.41 「人間と自然との新しい対話」 ラッセル自由大学教授 イリヤ・ブリゴン	昭59.2
No. 9 最近の国際政治における問題について 京都大学教授 高坂正堯	昭54.6	No.42 「変化する日本社会」 大阪大学教授 山崎正和	昭59.3
No.10 分散型システムについて 東京大学教授 石井威望	昭54.9	No.43 「ベルギー「フランドル行政産業使節団」講演会」 電気通信大学教授 小菅敏夫	昭59.7
No.11 「ディスカバリー国際シンポジウム ストックホルム1979」の報告 電気通信大学教授 合田周平	昭54.11	No.44 「新しい情報秩序を求めて」 電気通信大学教授 小菅敏夫	昭59.7
No.12 公共政策形成の問題点 埼玉大学教授 吉村 融	昭55.1	No.45 「アラブの行動原理」 国立民族学博物館教授 片倉ともこ	昭59.10
No.13 医学と工学の対話 東京大学教授 渥美和彦	昭55.1	No.46 「21世紀のエネルギーを考える」 イタリア国立エネルギー研究機関総裁 ウンベルト・コロンボ	昭60.1
No.14 心の問題と工学 東京工業大学教授 寺野寿郎	昭55.2	No.47 「光のデザイン」 石井デザイン事務所 石井幹子	昭60.7
No.15 最近の国際情勢から NHK解説委員室主幹 山室英男	昭55.4	No.48 「21世紀技術社会の展望」 第43回日経ハイテクセミナー	昭61.1
No.16 コミュニケーション技術とその技術の進歩 MIT大学教授 イシェル デ ソラ プール	昭55.5	No.49 「星をつぶす法」 文部省宇宙科学研究所所長 小田 稔	昭61.5
No.17 寿命 東京大学教授 吉川俊之	昭55.5	No.50 「ひまわりVA太陽光は人間の生活にどう役立つか」 慶應義塾大学教授 森 敬	昭61.5
No.18 日本に対する肯定と否定 東京大学教授 辻村 明	昭55.7	No.51 「エコ・テクノロジーの宇宙的観察」 コーネル大学天文学および宇宙科学教授 カール・セーガン	昭62.2
No.19 自動車事故回避のノウハウ 成蹊大学教授 江守一郎	昭55.10	No.52 「人間はどこまで機械か」 東京大学教授 古川俊之	昭62.2
No.20 '80年代一国際経済の課題 日本短波放送専務取締役 小島章伸	昭55.11	No.53 「中国人とどのようにおつきあいすべきか」 東京外国语大学教授 中嶋嶺雄	昭62.2
No.21 技術と文化 IVA事務長 グナー・ハンベリュース	昭55.12	No.54 「舞台の奥のヨーロッパと日本」 演出家 寺崎裕則	昭62.5
No.22 明治におけるエコ・テクノロジー 山本書店主 山本七平	昭56.5	No.55 「日米関係の現状と展望」 経団連特別顧問 大河原良雄	昭62.5
No.23 西ドイツから見た日本 電気通信大学教授 西尾幹二	昭56.6	No.56 「私の半導体研究」 東北大学教授 西澤潤一	昭63.1
No.24 中国の現状と将来 東京外国语大学教授 中嶋嶺雄	昭56.9	No.57 「生物学者の科学的責任」 コレージュ・ド・フランス名誉教授 ジャン・ドーセ	昭63.4
No.25 アメリカ人から見た日本及び日本式ビジネス オハイオ州立大学教授 ブラッドレイ・リチャードソン	昭56.10	No.58 「最近の宇宙論をめぐって」 上智大学教授 柳瀬睦男	昭63.3
No.26 人々のニーズに効果的に応える技術 GE研究開発センター・コンサルタント ハロイド チェスナット	昭57.1	No.59 「科学・技術研究の国際的規模：その展望と考察」 ローマ大学教授 パオロ・マリア・ファゼラ	平1.7
No.27 ライフサイエンス (株)三菱化成生命科学研究所人間自然研究部長 中村桂子	昭57.3	No.60 「温室効果による地球環境の変動と対策」 中央大学理工学部教授 安藤淳平	平1.9
No.28 「鍊金術 昔と今」 理化学研究所地球化学研究室 島 誠	昭57.4	No.61 「組織の進化論」—企業及び軍事組織における進化— 一橋大学商学部教授 野中郁次郎	平2.3
No.29 「産業用ロボットに対する意見」 東京工业大学教授 森 政弘	昭57.7	No.62 「ファジー理論の誕生と進化」 カリフォルニア大学バークレー校教授 ロトトイ・アスカ・ザード	平2.9
No.30 「腕に技能をもった人材育成」 労働省職業訓練局海外技術協力室長 木全ミツ	昭57.7	No.63 「遷都問題について」 通産省工業技術院 国際研究協力課長 八幡和郎	平2.12
No.31 「日本の研究開発」 総合研究開発機構(NIRA)理事長 下河辺 淳	昭57.10	No.64 「クリーンエネルギーとしての水素利用」 東海大学工学部 応用物理学教授 内田裕久	平2.12
No.32 「自由経済下での技術者の役割」 ケンブリッジ大学名誉教授 ジョン F. コールズ	昭57.12	No.65 「地価インデックス債による土地問題の解決」 一橋大学経済学部教授 野口愁紀雄	平3.1
No.33 「日本人と西洋人」 東京大学文学部教授 高階秀爾	昭58.1		