

# 個人と法人への異なる譲渡所得税課税と中立性

——個人への死亡時課税と法人への含み益利子税——

青野 勝 広

## 目次

- I. はじめに
- II. 個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用
- III. 個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税）と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用
- IV. 個人に対する  $\theta_1 - \alpha$  の税率での「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する  $\theta$  の税率での含み益利子税付き譲渡所得税の併用
- V. 「譲渡所得税の死亡時課税」+含み益利子税と「新譲渡所得税の死亡時課税」+含み益利子税の比較
- VI. 譲渡所得税と未実現キャピタル・ゲインの評価

## I. はじめに

### 岩田・八田 [2003] の提案

岩田・八田 [2003] は、個人の不動産（土地）に対する譲渡所得税として、「譲渡所得税の死亡時課税」を提案し、法人（企業）に対する土地譲渡所得税として、含み益利子税付き譲渡所得税を提案している。個人の不動産（土地）に対する「譲渡所得税の死亡時課税」とは、不動産を売却した時点で譲渡所得税額が買換不動産の額以下である場合にかぎり、譲渡所得税の延納を認め、延納された譲渡所得税については、死亡時（あるいは夫婦の両方が死亡した時点）に納税を義務づける。不動産を生前売却せずに死亡時まで持ち続ける場合には、その不動産に対して、その時点で売却された場合に支払うべき譲渡所得税の納税を義務づける。すなわち、「みなし譲渡所得」課税を行うというものである。

「譲渡所得税の死亡時課税」は、死亡時まで無利子で税を延納できる制度であるから、名目税率が同じならば、実効税率を大きく引き下げる。これは、「譲渡所得税の死亡時課税」自体が、不動産（土地）所有者と不動産（土地）購入者の予想死亡時期が同一でない限り、中立的ではないという問題を生じさせる。また、「譲渡所得税の死亡時課税」と死亡時課税を行わない預貯金等の他の資産所得への税との間において公平性に欠けるという問題を生じさせる。

これらの問題とは別に、毎年含み益利子税を課す企業への土地譲渡所得税との間で中立性や公平性の問題を生じさせる。つまり、個人の不動産（土地）に対しては死亡時まで無利子で税を延納することを認めておきながら、企業に対しては毎年含み益利子税を課すためには、理論的な根

拠が必要である。理論的な根拠がない場合には、税の公平性に欠けるという批判が生じる。また、個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、後述するように、中立的ではなく、譲渡所得税の中立性（凍結効果）について新たな問題を提起する。したがって、企業に対しては毎年含み益利子税を課すのであれば、個人の不動産（土地）に対して「譲渡所得税の死亡時課税」の長所を生かしながら、中立性・公平性を確保できるような新たな譲渡所得税の死亡時課税を検討することが必要である。

### 青野 [2006] の提案

青野 [2006] は、個人の不動産（土地）への譲渡所得税として、「新土地譲渡所得税の死亡時課税」を提案している。「新土地譲渡所得税の死亡時課税」の概略を述べると、次の通りである。まず、「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」を導入し、新税制導入期に基準となる T 期後の税率  $\theta_T$ （例えば、35%）を定める。T 期は、 $\theta_T = \theta(1+r)^T$  を充たす T である。T 期後を基準にして死亡時課税される場合の税率は、T 期以前には每期（税引き後）利子率  $r$  で割り引く。したがって、T 期以前の S 期後に死亡した場合の税率  $\theta_S$  は、 $\theta_S \leq \theta_T(1+r)^{S-T} < \theta_T$  となる（これを「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」という）。新税制導入期より時間が経過し、死亡時期が遅くなるほど S が大きくなるから、名目税率  $\theta_S$  は高くなる。T 期経過後は、T 期の税率  $\theta_T$  で「譲渡所得税の死亡時課税」を行う。「譲渡所得税の死亡時課税」との違いは、預貯金等の他の資産所得への税率との公平性を図るために、T 期まで名目税率  $\theta_S$  を引き上げていき、T 期以降には、 $\theta_T$  になっていることである。ただし、T 期経過後は、不動産所有者が売却時点から、不動産購入者が購入時点から J 年以内に死亡した場合には、 $\theta_T - \alpha$ （例えば、35% - 5%）の税率で死亡時に課税する。不動産所有者が不動産を売却した時点より地域の不動産価格（地価）が下落した場合には、凍結効果を排除するために、不動産価格が下落した死亡時の価格で課税する。不動産所有者が死亡時まで不動産を売却せずに保有し続けた場合は、死亡時に売却したとみなして時価評価し、「みなし譲渡所得」課税を行う。

このような「新土地譲渡所得税の死亡時課税」は、現行の譲渡所得税制度の問題点、すなわち、不動産を売却しないで死亡時まで保有し続けられれば課税の繰延べができ、そのために、現行の譲渡所得税制度は、不動産の売却と取引を阻害する効果（凍結効果）を持つという問題点を回避できる。また、八田 [1994] や岩田・八田 [2003] の提案する「譲渡所得税の死亡時課税」が持つ中立性・公平性についての問題点を改善することができる。

しかし、岩田・八田 [2003] の提案する「譲渡所得税の死亡時課税」であれ、青野 [2006] の提案する「新土地譲渡所得税の死亡時課税」であれ、譲渡所得税の死亡時課税は、個人に対しては適用できるが、法人に対しては適用できない。なぜならば、個人と異なり、法人には、死亡が存在しないからである。また、法人の死亡に相当する倒産の場合には、個人の死亡時のように不動産を評価して、不動産の譲渡所得に相当する税を支払える状況にはない。同様の理由で、八田 [1994] や Auerbach [1991] によって提案された売却時中立型の譲渡所得税は、凍結効果を排除することができるが、法人が経営に行き詰まったり、倒産した場合には、事実上、不動産の譲渡所得税を払えないから、法人に対する譲渡所得税としては、実効性に欠ける<sup>1)</sup>。法人に対して譲渡所得税を課し、かつ、法人に対する譲渡所得税の凍結効果を排除するためには、未実現のキャ

ピタル・ゲイン（値上がり益）に毎年課税する方法が必要である。

### 含み益利子税付き譲渡所得税

未実現のキャピタル・ゲイン（含み益）に毎年課税する方法として、岩田 [1977] によって提案された「含み益利子税付き譲渡所得税」がある。岩田・八田 [2003] は、法人（企業）に対する土地譲渡所得税として、含み益利子税付き譲渡所得税を提案している。岩田・八田 [2003] によると、含み益利子税を企業に適用する場合の具体的内容は、次の通りである。

- ① 企業に対しては、売却時にかかる譲渡益税ではなく、発生時課税にする。すなわち年々のキャピタル・ゲイン（含み益）に課税する。
- ② ただし、このキャピタル・ゲイン税の納税を無期限に延期することを認める。
- ③ そのうえで、延納分が発生させる利子分（＝含み益利子）は毎年納付させる。

ここで「含み益利子税付き譲渡所得税」とは、土地を売却したときに一定の土地譲渡所得税率  $\theta$  で土地譲渡所得税を課すことに加えて、土地を売却する以前においても、含み益利子税、すなわち、利子率  $\times$  土地譲渡所得税率に未実現の土地値上がり益（含み益）を乗じた金額を毎期の期末に徴収するものである。今期の地価を  $P_0$ 、来期の地価を  $P_1$ 、土地の取得価格を  $R$ 、利子率を  $r$  とすれば、今期に「含み益利子税付き譲渡所得税」が導入された場合、 $T$  期首に土地を売却したときに  $\theta(P_T - R)$  の土地譲渡所得税を課すことに加えて、今期末に  $r\theta(P_0 - R)$ 、来期末に  $r\theta(P_1 - R)$ 、 $T-1$  期末に  $r\theta(P_{T-1} - R)$  というように毎期、含み益利子税を課す。

### 個人への譲渡所得税の死亡時課税と企業への含み益利子税付き譲渡所得税の併用

個人の不動産（土地）に対しては「譲渡所得税の死亡時課税」を課し、企業の不動産（土地）に対しては含み益利子税付き譲渡所得税を課すことは、税の中立性について新たな問題を生じさせる。含み益利子税付き譲渡所得税は、土地所有者と土地購入者に同じように適用されるならば、地価上昇が予想される限り、土地売却について中立的である。しかし、岩田・八田 [2003] が提案するように、個人に対しては「譲渡所得税の死亡時課税」を課し、企業に対しては含み益利子税付き譲渡所得税を課す場合には、土地所有者と土地購入者に同じ課税方式が適用されるとは限らない。例えば、土地所有者が個人であり、土地購入者が法人である場合には、土地所有者には、「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、土地購入者には、含み益利子税付き譲渡所得税が適用されることになる。

土地所有者と土地購入者が共に個人、あるいは、共に法人（企業）ではない場合、すなわち、土地所有者と土地購入者に異なる課税方法が適用された場合に、岩田・八田 [2003] の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用と、青野 [2006] の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用を比較すると、中立性という観点から、いずれが優れていると言えるであろうか。また、個人に対して「新譲渡所得税の死亡時課税」を実施し、法人（企業）に対して含み益利子税付き譲渡所得税を実施する場合に、未実現キャピタル・ゲインをどのように評価すべきであろうか。

以下の第Ⅱ節から第Ⅴ節では、土地所有者と土地購入者に異なる課税方法が適用された場合に、

両提案が土地売却についてどのような効果を持つのかを検討し、両提案を中立性という観点から比較する。小論における議論より、土地所有者と土地購入者が共に個人ではなく、個人に対する譲渡所得税の死亡時課税と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税を併用する場合においても、中立性、すなわち、土地売却を阻害する効果（凍結効果）や促進する効果（逆凍結効果）を持つ可能性とその効果の大きさという観点から、青野〔2006〕の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の方が、岩田・八田〔2003〕の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用よりも優れていることが明らかされる。

第Ⅵ節では、個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」を実施する場合の「みなし譲渡所得税」や企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税を実施する場合に生じる未実現キャピタル・ゲインの評価の問題について検討する。その上で、企業に対する含み益利子税については、5年以内の土地保有に対して含み益利子税を免除することを提案する。

## Ⅱ. 個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用

### 1. 土地所有者が個人であり、土地購入者が法人である場合

小論において、土地売却の効果を分析するに際して、次のような仮定をおく。

- ① 土地所有者と土地購入者は、土地を異なる2種類の用途に使用する。
- ② 土地の転用費用はかからないが、賃貸借費用は極めて大きいものとする。したがって、土地の転用は、売却を通じて行なわれる。
- ③ 土地全体の面積は、一定であり、土地を異なる2種類の用途に使用する場合における異なる用途の土地の限界生産性は、それぞれの土地の面積が増大するにしたがって逡減する。<sup>3)</sup>

以上の仮定の下で、土地所有者が個人であり、土地購入者が法人である場合に、岩田・八田〔2003〕の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用が、土地売却についてどのような効果を持つかを考えよう。

まず、土地所有者が個人の場合における土地売却の決定について考えよう。土地所有者が個人の場合には、土地所有者には、「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される。今期を0期とし、今期首の地価を  $P_0$ 、来期首の予想地価を  $P_1$ 、土地の取得価格を  $R$  とする。また、 $\rho_0^A$  を土地所有者の今期の予想（帰属）地代とする。ただし、 $\rho_0^A$  は、今期末に生じるものとする。譲渡所得税は死亡時に課せられるものとし、譲渡所得税率（実現キャピタル・ゲイン税率）を  $\theta$ 、個人の土地所有者の割引率（税引き後の利子率）を  $r$  とする。土地所有者は  $S$  期後に死亡すると予想して土地売却を決定するものとしよう（これは、土地所有者が土地売却を行う場合の決定についての予想であって、現実には土地所有者がいつ死亡するかとは無関係である）。

以上のように想定すれば、土地所有者が来期首に土地を売却したときの純収益の現在価値は、

$$\frac{1}{(1+r)} (\rho_0^A + P_1) - \frac{\theta(P_1 - R)}{(1+r)^S} \quad (1)$$

であり、土地所有者が今期首に土地を売却したときの純収益は、

$$P_0 - \frac{\theta(P_0 - R)}{(1+r)^S} \quad (2k)$$

である。(1)式が(2)式を下回れば、土地所有者は今期に土地を売却し、(1)式が(2)式を上回れば、今期の土地売却を延期する。(1)式と(2)式が等しければ、今期と来期以降の土地売却は無差別となる。したがって、今期と来期の土地売却が無差別となる条件は、(1)=(2)とおくことにより、

$$\rho_0^A + (P_1 - P_0) - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} = rP_0 \quad (3)$$

となる。(3)式を成立させる地価が、「譲渡所得税の死亡時課税」が行われた場合の留保需要価格である。留保需要価格は、地価がこの価格を上回れば、売却されるという意味で土地の供給価格でもある。

次に、土地購入者が法人である場合における土地購入の決定について考えよう。法人の土地購入者には含み益利子税付き譲渡所得税が適用されるものとする。今期の土地購入者は、購入した土地を T 期間保有するものと想定し、T 期首の予想地価を  $P_T$ 、t 期末における土地購入者の予想帰属地代を  $\rho_t^H$  とする。0 期（今期）における土地購入者の新規土地需要価格  $P_0$  は、0 期首（今期首）に土地を購入して T 期首にその土地を売却したときの純収益の現在価値に等しいから、

$$P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H - r\theta(P_t - P_0)}{(1+r)^{t+1}} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_0)}{(1+i)^T} \quad (4)$$

となる。ただし、i は、法人の土地購入者の割引率である。同様に、来期における新規土地需要価格  $P_1$  を求めると、

$$P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H - r\theta(P_t - P_1)}{(1+r)^t} + \frac{P_T - \theta(P_T - P_1)}{(1+i)^{T-1}} \quad (5)$$

となる。(4)式に  $(1+i)$  を掛けたものを(5)式から差し引くと、今期と来期の土地購入が無差別となる条件は、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \sum_{t=1}^{T-1} \frac{r\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^t} \quad (6)$$

となる。(6)式を成立させる  $P_0$  が、含み益利子税付き譲渡所得税が適用された下で、法人の土地購入者が、T 期首に土地を売却することを考えて土地を購入する場合の新規土地需要価格である。

簡単化のために、土地所有者と土地購入者の来期の地価についての予想は一致しており、かつ、土地所有者の割引率  $r$  と土地購入者の割引率  $i$  が等しい ( $r=i$ ) と想定すれば、(6)式を(3)式に代入することにより、地価上昇が予想される場合に、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= (i-r)P_0 + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \theta(P_1 - P_0) - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} \\ &= \theta(P_1 - P_0) \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{S-1}} \right\} \geq 0 \end{aligned} \quad (7)$$

(7)式より、個人の土地所有者には、「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者には、含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合には、個人に対する「譲渡所得税の死亡

時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、個人の土地所有者が来期以降に死亡することを予想している（ $S > 1$ ）限り、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つと言える。土地所有者が来期に死亡することを予想している（ $S = 1$ ）ならば、土地売却について中立的である。 $S > 1$ のときの土地売却を阻害する効果（凍結効果）は、地価上昇期待（ $P_1 - P_0$ ）が大きいほど大きく、土地所有者の予想死亡時期（ $S$ 期）が遅いほど大きい。

(7)式は、次のように解釈することができる。地価上昇が予想される下で、個人の土地所有者に「譲渡所得税の死亡時課税」が導入されたならば、 $S$ 期後に死亡することを予想している土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって  $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$  の地価上昇による納税額の増加という納税延期の不利益を受ける。これは、土地売却時期を早める要因である。後述の(10)式から分かるように、個人の土地所有者に対して含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合には、土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって  $\theta(P_1 - P_0)$  の地価上昇による納税額増加という納税延期の不利益を受ける。すなわち、 $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1} \leq \theta(P_1 - P_0)$  であり、土地所有者の予想死亡時期（ $S$ 期）が遅いほど、個人の土地所有者に「譲渡所得税の死亡時課税」が課せられた場合の譲渡所得税の現在価値は小さくなるから、地価上昇による納税額増加という納税延期の不利益  $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$  は小さくなる。

他方、法人の土地購入者に含み益利子税付き譲渡所得税が導入されたならば、法人の土地購入者は、今期から来期に土地購入を延期することによって  $\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1}$  の地価上昇による納税額減少という納税延期の利益と  $\sum_{t=1}^{T-1} r\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^t = \theta(P_1 - P_0) - \theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1}$  の含み益利子税に対する納税額減少という納税延期の利益を得ることができる。これは、土地購入時期を遅らせる要因である。 $S > 1$  という想定の下では、 $\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1} + \sum_{t=1}^{T-1} r\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^t = \theta(P_1 - P_0)$  という法人の土地購入者の土地購入時期を遅らせる要因が、 $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$  という個人の土地所有者の土地売却時期を早める要因を上回る結果、個人の土地所有者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と土地購入者の企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つのである。換言すれば、個人に対しても、企業に対しても共に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合と比較して、個人の土地所有者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と土地購入者の企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地所有者の予想死亡時期（ $S$ 期）が遅いほど、個人の土地所有者に「譲渡所得税の死亡時課税」が課せられた場合に、地価上昇による納税額増加という納税延期の不利益  $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$  が小さくなる結果、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つのである。

## 2. 土地所有者が法人であり、土地購入者が個人である場合

逆に、土地所有者が法人であり、土地購入者が個人である場合を考えよう。土地所有者が法人の場合には、土地所有者に対して含み益利子税付き譲渡所得税が適用されるから、土地所有者が来期首に土地を売却したときの純収益の現在価値は、

$$\frac{1}{(1+r)} \{ \rho_0^A + P_1 - r\theta(P_0 - R) - \theta(P_1 - R) \} \quad (8)$$

であり、土地所有者が今期首に土地を売却したときの純収益は、

$$\{P_0 - \theta(P_0 - R)\} \quad (9)$$

である。(8)=(9)とおくことにより、今期と来期の土地売却が無差別となる条件は、

$$\rho_0^A + (P_1 - P_0) - \theta(P_1 - P_0) - r\theta(P_0 - R) = rP_0 - r\theta(P_0 - R) \quad (10)$$

となる。ここで、 $r$ は、法人の土地所有者の割引率である。(10)式を成立させる地価  $P_0$  が、法人の土地所有者に対して含み益利子税付き譲渡所得税が導入された場合の留保需要価格（土地供給価格）となる。

土地購入者が個人であり、土地購入者には「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合の土地購入の決定について考えよう。今期の土地購入者は、購入した土地を  $N$  期間保有するものと想定し、 $N$  期首の予想地価を  $P_N$  とする。また、土地購入者と土地所有者の地価についての予想は、一致しているものと想定する。土地購入者は、 $W$  期後に死亡すると予想して土地購入を決定するものとしよう。ここで、 $W \geq N$  である。

今期における土地購入者の新規土地需要価格  $P_0$  は、今期首に土地を購入して  $N$  期首にその土地を売却したときの純収益の現在価値に等しいから、地価の上昇を予想する場合には、

$$P_0 = \sum_{t=1}^{N-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_N}{(1+i)^N} - \frac{\theta(P_N - P_0)}{(1+i)^W} \quad (11)$$

を得る。ただし、 $i$  は、土地購入者の割引率である。同様にして、来期における新規土地需要価格  $P_1$  を求めると、

$$P_1 = \sum_{t=1}^{N-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^t} + \frac{P_N}{(1+i)^{N-1}} - \frac{\theta(P_N - P_1)}{(1+i)^{W-1}} \quad (12)$$

を得る。(11)式に  $(1+i)$  を掛けたものを(12)式から差し引くと、今期と来期の土地購入が無差別となる条件は、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{W-1}} \quad (13)$$

となる。(13)式を成立させる  $P_0$  が、個人の土地購入者に「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合の新規土地需要価格である。

簡単化のために、土地所有者の割引率  $r$  と土地購入者の割引率  $i$  が等しい ( $r=i$ ) と想定すれば、(13)式を(10)式に代入することにより、地価上昇が予想される場合に、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= (i-r)P_0 + \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{W-1}} - \theta(P_1 - P_0) - r\theta(P_0 - R) + r\theta(P_0 - R) \\ &= \theta(P_1 - P_0) \left\{ \frac{1}{(1+i)^{W-1}} - 1 \right\} \leq 0 \end{aligned} \quad (14)$$

となる。(14)式より、法人の土地所有者には、含み益利子税付き譲渡所得税が適用され、個人の土地購入者には「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合には、個人の土地購入者が来期（年）以降に死亡すると予想している ( $W > 1$ ) 限り、個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つと言える。土地購入者が来期（年）に死亡すると予想している ( $W=1$ ) ならば、

土地売却について中立的である。 $W > 1$ のときの土地売却を促進する効果（逆凍結効果）は、地価上昇期待  $(P_1 - P_0)$  が大きいほど大きく、土地購入者の予想死亡時期（ $W$  期）が遅いほど大きい。

(14)式は、次のように解釈することができる。地価上昇が予想される下で、法人の土地所有者に含み益利子税付き譲渡所得税が導入されたならば、法人の土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって  $r\theta(P_0 - R)$  の納税延期の利益を受けるが、含み益利子税  $r\theta(P_0 - R)$  と今期から来期への地価上昇による税負担の増加  $\theta(P_1 - P_0)$  という納税延期の不利益を受ける。その結果、法人の土地所有者は、土地売却を今期から来期に延期することによって今期から来期への地価上昇による税負担の増加  $\theta(P_1 - P_0)$  という納税延期の不利益を受ける。これは、土地売却時期を早める要因である。他方、個人の土地購入者に「譲渡所得税の死亡時課税」が導入されたならば、個人の土地購入者は、今期から来期に土地購入を延期することによって  $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{W-1}$  の地価上昇分の納税額減少という納税延期の利益を得る。これは、土地購入時期を遅らせる要因である。 $W > 1$  と想定すれば、 $\theta(P_1 - P_0)$  という法人の土地所有者の土地売却時期を早める要因が、 $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{W-1}$  という個人の土地購入者の土地購入時期を遅らせる要因を上回る結果、個人の土地購入者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）の土地所有者に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つのである。換言すれば、個人に対しても、企業に対しても共に含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合と比較して、個人の土地購入者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）の土地所有者に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地購入者の予想死亡時期（ $W$  期）が遅いほど、個人の土地購入者に「譲渡所得税の死亡時課税」が課せられた場合に、今期から来期に土地購入を延期することによって得られる地価上昇分の納税額減少という納税延期の利益  $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{W-1}$  が小さくなる結果、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つのである。

以上より、個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地所有者が個人で土地購入者が法人の場合には、凍結効果を持ち、土地所有者が法人で土地購入者が個人の場合には、逆凍結効果を持つが、その効果の大きさは、地価上昇期待  $(P_1 - P_0)$  が大きいほど大きい。また、個人の土地所有者の予想死亡時期や土地購入者の予想死亡時期に依存し、予想死亡時期が遅いほどその効果が大きいと言える。

### Ⅲ. 個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税）と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用

#### 1. 土地所有者が個人であり、土地購入者が法人である場合

次に、青野 [2006] において提案されたように、個人の不動産（土地）に対しては「新譲渡所得税の死亡時課税」（売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税）を課し、法人（企業）に対しては含み益利子税付き譲渡所得税を課す場合を考えよう。

「新譲渡所得税の死亡時課税」の下では、土地を売却した時点での土地の売却価格と取得価格



との差に対して T 期を基準にして死亡時に譲渡所得税が課せられる。したがって、T 期の譲渡所得税率を  $\theta_T$  とすると、S 期の譲渡所得税率は、 $\theta_T(1+r)^{S-T}$  となる。

「新譲渡所得税の死亡時課税」の下で土地所有者が来期首に土地を売却したときの純収益の現在価値は、

$$\frac{1}{(1+r)}(\rho_0^A + P_1) - \frac{\theta_T(1+r)^{S-T}(P_1 - R)}{(1+r)^S} \quad (15)$$

であり、土地産所有者が今期首に土地を売却したときの純収益は、

$$P_0 - \frac{\theta_T(1+r)^{S-T}(P_0 - R)}{(1+r)^S} \quad (16)$$

である。(15)=(16)とおくと、今期と来期の土地売却が無差別となる条件は、

$$\rho_0^A + (P_1 - P_0) - \frac{\theta_T(P_1 - P_0)}{(1+r)^{T-1}} = rP_0 \quad (17)$$

となる。(17)式を充たす  $P_0$  が、「新譲渡所得税の死亡時課税」が導入された場合の留保需要価格（土地供給価格）である。

他方、土地購入者が法人（企業）の場合には、土地購入者には含み益利子税付き譲渡所得税が適用されるから、 $r=i$ と想定すれば、(6)式を(17)式に代入することにより、地価上昇が予想される場合に、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= (i-r)P_0 + \frac{\theta_T(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \theta(P_1 - P_0) - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \frac{\theta_T(P_1 - P_0)}{(1+r)^{T-1}} \\ &= -r\theta(P_1 - P_0) < 0 \end{aligned} \quad (18)$$

(18)式より、個人の土地所有者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用され、法人の土地購入者には、含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合においては、個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つと言える。この土地売却を促進する効果（逆凍結効果）は、個人の土地所有者の割引率（利率） $r$ が高いほど、地価上昇期待  $(P_1 - P_0)$  が大きいほど大きい。土地所有者の予想死亡時期（S 期）には、依存しない。凍結効果（逆凍結効果）とその効果の大きさだけでなく、予想死亡時期に依存しないという点で、個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の効果は、個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の効果と大きく異なっている（(7)式参照）。

(18)式は、次のように解釈することができる。地価上昇が予想される下で、個人の土地所有者に「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が導入されたならば、 $\theta_T$ の譲渡所得税は、T 期後を基準にして死亡時に課税されるから、S 期後に死亡すると予想している個人の土地所有者は、今期から来期への土地売却延期により  $\theta_T(1+r)^{S-T}(P_1 - P_0)/(1+r)^{S-1} = \theta_T(P_1 - P_0)/(1+r)^{T-1} = (1+r)\theta(P_1 - P_0)$  の納税額増加という納税延期の不利益を受ける。これは、土地売却時期を促進する要因である。他方、法人の土地購入者に含み益利子税付き譲渡

所得税が導入されたならば、法人の土地購入者は、今期から来期に土地購入を延期することによって  $\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1}$  の地価上昇による納税額減少という納税延期の利益と  $\sum_{t=1}^{T-1} r\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^t = \theta(P_1 - P_0) - \theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1}$  の含み益利子税に対する納税額減少という納税延期の利益を得ることができる。これは、土地購入時期を遅らせる要因である。 $\theta_T(P_1 - P_0) / (1+r)^{T-1} = (1+r)\theta(P_1 - P_0)$  という個人の土地所有者の土地売却時期を早める要因が、 $\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1}$  と  $\sum_{t=1}^{T-1} r\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^t = \theta(P_1 - P_0) - \theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1}$  という法人の土地購入者の土地購入時期を遅らせる要因を上回る結果、個人の土地所有者に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）と法人（企業）の土地購入者に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、 $r\theta(P_1 - P_0)$  の土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つのである。

## 2. 土地所有者が法人であり、土地購入者が個人である場合

逆に、土地所有者が法人であり、土地購入者が個人である場合を考えよう。土地所有者が法人である場合には、土地所有者には、含み益利子税付き譲渡所得税が適用され、土地購入者には「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用される。

「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用される場合の今期における土地購入者の新規土地需要価格  $P_0$  は、地価の上昇を予想する場合には、

$$P_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_N}{(1+i)_N} - \frac{\theta_T(1+i)^{W-T}(P_N - P_0)}{(1+i)^W} \quad (19)$$

となる。同様にして、来期における新規土地需要価格  $P_1$  を求めると、

$$P_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{\rho_t^H}{(1+i)^{t+1}} + \frac{P_N}{(1+i)_N^{-1}} - \frac{\theta_T(1+i)^{W-T}(P_N - P_1)}{(1+i)^{W-1}} \quad (20)$$

となる。(19)式に  $(1+i)$  を掛けたものを(20)式から差し引くと、土地購入者にとって今期と来期の土地購入が無差別となる条件は、

$$\rho_0^H + P_1 - P_0 = iP_0 + \frac{\theta_T(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} \quad (21)$$

となる。(21)式を成立させる  $P_0$  が、土地購入者が、地価の上昇を予想して土地を購入する場合の新規土地需要価格である。

土地所有者である法人にとって今期と来期の土地売却が無差別となる条件は、(10)式で示されるから、 $r=i$  と想定すれば、(10)式を(20)式に代入することにより、地価上昇が予想される場合に、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= (i-r)P_0 + \frac{\theta_T(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \theta(P_1 - P_0) - r\theta(P_0 - R) + r\theta(P_0 - R) \\ &= i\theta(P_1 - P_0) > 0 \end{aligned} \quad (22)$$

(22)式より、法人の土地所有者には、含み益利子税付き譲渡所得税が適用され、個人の土地購入

者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が適用される場合には、法人に対する含み益利子税付き譲渡所得税と個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」の併用は、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つと言える。この土地売却を阻害する効果（凍結効果）は、個人の土地購入者の割引率（利子率） $i$ が高いほど、地価上昇期待（ $P_1 - P_0$ ）が大きいほど大きいが、土地購入者の予想死亡時期（ $W$ 期）には、依存しない。

(22)式は、次のように解釈することができる。地価上昇が予想される下で、法人の土地所有者に含み益利子税付き譲渡所得税が導入されたならば、すでに述べたように、法人の土地所有者は、今期から来期への土地売却を延期することによって今期から来期への地価上昇による税負担の増加  $\theta(P_1 - P_0)$  という納税延期の不利益を受ける。これは、土地売却時期を促進する要因である。他方、個人の土地購入者に「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が導入されたならば、予想死亡時期が  $W$  期後の個人の土地購入者は、今期から来期への土地購入を延期することによって  $\theta_T(1+i)^{W-T}(P_1 - P_0) / (1+i)^{W-1} = \theta_T(P_1 - P_0) / (1+i)^{T-1} = (1+i)\theta(P_1 - P_0)$  の納税額減少という納税延期の利益を得る。これは、土地購入時期を遅らせる要因である。 $(1+i)\theta(P_1 - P_0)$  という個人の土地購入者に対する土地購入時期を遅らせる要因が、 $\theta(P_1 - P_0)$  という法人の土地所有者に対する土地売却時期を早める要因を上回る結果、法人の土地所有者に対する含み益利子税付き譲渡所得税と個人の土地購入者に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」の併用は、 $i\theta(P_1 - P_0)$  の土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つのである。

#### IV. 個人に対する $\theta_T - \alpha$ の税率での「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する $\theta$ の税率での含み益利子税付き譲渡所得税の併用

##### 1. 土地所有者が個人であり、土地購入者が法人である場合

青野 [2006] の提案では、「新譲渡所得税の死亡時課税」導入後、 $T$ 期までは、「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」を行うが、 $T$ 期経過後は、 $T$ 期の税率  $\theta_T$  で「譲渡所得税の死亡時課税」を行う。ただし、 $T$ 期経過後は、土地所有者が売却時点から、土地購入者が購入時点から  $J$  年以内に死亡した場合には、 $\theta_T - \alpha$ （例えば、35% - 5%）の税率で死亡時に課税する。

$T$ 期経過後に個人の土地所有者に対して  $\theta_T - \alpha$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用され、法人の土地購入者には、含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合には、 $r = i$  という想定の下で、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、(7)式において、 $\theta(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$  を  $(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$  に置き換えればよい。すなわち、 $r = i$  という想定の下で、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、次式で示すことができる。

$$\begin{aligned} \rho_0^H - \rho_0^A &= (i-r)P_0 \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} + \theta(P_1 - P_0) - \frac{\theta(P_1 - P_0)}{(1+i)^{T-1}} - \frac{(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} \\ &= \theta(P_1 - P_0) - \frac{(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} \end{aligned} \quad (23)$$

(23)式より、個人の土地所有者に対しては、 $\theta_T - \alpha$  の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用

され、法人の土地購入者に対しては、 $\theta$ の税率で含み益利子税付き譲渡所得税が適用される場合には、個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つ場合もあれば、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つ場合もあると言える。土地所有者の予想死亡時期（S期）が早く、 $S \leq J$ のときには、 $\theta_T - \alpha$ の税率で課税されても、 $(\theta_T - \alpha) = (1+r)^J$ より、 $\theta(P_1 - P_0) < (\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$ となるから、逆凍結効果が生じる。土地所有者が売却時点からJ年を超えて死亡すると予想するときには、 $\theta_T$ の税率で課税されるが、 $S \leq T$ である限り、 $\theta_T = (1+r)^T$ より、 $\theta(P_1 - P_0) < \theta_T(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$ となるから、逆凍結効果が生じる。 $S+1=T$ ならば、土地売却について中立的である。土地所有者の予想死亡時期（S期）が遅く、 $S > T$ になると、 $\theta(P_1 - P_0) > \theta_T(P_1 - P_0) / (1+r)^{S-1}$ となるから、凍結効果が生じる。<sup>4)</sup>

## 2. 土地所有者が法人であり、土地購入者が個人である場合

法人の土地所有者には、 $\theta$ の税率で含み益利子税付き譲渡所得税が適用され、個人の土地購入者には $\theta_T - \alpha$ の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合を考えよう。この場合に、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、(14)式において、 $\theta(P_1 - P_0) / (1+i)^{W-1} = (\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0) / (1+i)^{W-1}$ に置き換えればよい。すなわち、今期に土地を売却しても来期以降に土地売却を延期しても無差別となる条件は、

$$\rho_0^H - \rho_0^A = (i-r)P_0 + \frac{(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)}{(1+i)^{W-1}} - \theta(P_1 - P_0) \quad (24)$$

となる。 $r=i$ と想定すれば、(24)式より、法人の土地所有者には、 $\theta$ の税率で含み益利子税付き譲渡所得税が適用され、個人の土地購入者には $\theta_T - \alpha$ の税率で「譲渡所得税の死亡時課税」が適用される場合には、個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つ場合もあれば、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つ場合もあると言える。土地購入者の予想死亡時期が早く、 $W \leq J$ のときには、 $\theta_T - \alpha$ の税率で課税されても、 $\theta(P_1 - P_0) < (\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0) / (1+i)^{W-1}$ となるから、凍結効果が生じる。土地購入者が土地購入時点からJ年を超えて死亡すると予想するときには、 $\theta_T$ の税率で課税されるが、 $W \leq T$ である限り、 $\theta(P_1 - P_0) < \theta_T(P_1 - P_0) / (1+i)^{W-1}$ となるから、凍結効果が生じる。 $W+1=T$ ならば、土地売却について中立的である。土地購入者の予想死亡時期が遅く、 $W > T$ になると、 $\theta(P_1 - P_0) > \theta_T(P_1 - P_0) / (1+i)^{W-1}$ となるから、逆凍結効果が生じる。

## V. 「譲渡所得税の死亡時課税」+含み益利子税と「新譲渡所得税の死亡時課税」+含み益利子税の比較

岩田・八田[2003]の提案するように、個人の不動産（土地）に対しては「譲渡所得税の死亡時課税」を課し、法人（企業）に対しては含み益利子税付き譲渡所得税を課す場合と、青野

[2006] が提案するように、個人の不動産（土地）に対しては「新譲渡所得税の死亡時課税」を課し、法人（企業）に対しては含み益利子税付き譲渡所得税を課す場合とを比較すると、次のことが言える。

### 1. 凍結効果（逆凍結効果）の比較

岩田・八田 [2003] の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人（企業）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地所有者が個人で土地購入者が法人の場合には、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持ち、土地所有者が法人で土地購入者が個人の場合には、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つ。他方、青野 [2006] の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、土地所有者が個人で土地購入者が法人の場合には、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持ち、土地所有者が法人で土地購入者が個人の場合は、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つ。土地所有者が法人で土地購入者が個人の場合よりは、土地所有者が個人で土地購入者が法人の場合の方が多ければ、土地所有者と土地購入者が共に個人、あるいは、共に法人でない場合には、岩田・八田 [2003] の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」は、土地売却を阻害する効果（凍結効果）を持つ可能性が高く、青野 [2006] の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）は、土地売却を促進する効果（逆凍結効果）を持つ可能性が高いと考えられる。

青野 [2006] の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」では、新税制導入から T 期経過後は、T 期の税率  $\theta_T$  で「譲渡所得税の死亡時課税」を行う。ただし、T 期経過後は、土地所有者が売却時点から、土地購入者が購入時点から J 年以内に死亡した場合には、 $\theta_T - \alpha$ （例えば、35% - 5%）の税率で死亡時に課税する。したがって、土地所有者が個人で、売却時点からの予想死亡時期が遅く（S 期）、 $S > T$  のときには、 $\theta_T$  の税率で課税され、土地購入者が法人で  $\theta$  の税率で含み益利子税付き譲渡所得税が課せられる場合には、個人に対する  $\theta_T$  の税率での「譲渡所得税の死亡時課税」と法人に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は、凍結効果を持つ（売却時点からの予想死亡時期が、 $S \leq T$  のときには、逆凍結効果を持つ）。土地所有者が法人で  $\theta$  の税率で含み益利子税付き譲渡所得税が課せられ、土地購入者が個人で、購入時点からの予想死亡時期が遅く（W 期）、 $W > T$  のときには、 $\theta_T$  の税率で課税され、個人に対する  $\theta_T$  の税率での「譲渡所得税の死亡時課税」は、逆凍結効果を持つ（個人の土地購入者の購入時点からの予想死亡時期が  $W \leq T$  のときには、凍結効果を持つ）。

### 2. 凍結効果（逆凍結効果）の大きさの比較

個人の土地所有者には、「譲渡所得税の死亡時課税」、法人の土地購入者には、含み益利子税付き譲渡所得税が課せられる場合に、今期と来期の土地売却が無差別となる条件を示す(7)式と個人の土地所有者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）、法人の土地購入者には、含み益利子税付き譲渡所得税が課せられる場合に、今期と来期の土地売却が無差別となる条件を示す(8)式とを比較すると、個人の土地所有者の予想死亡時期が 3 期（年）以上である（ $S \geq 3$ ）限り、

$$\left| \theta(P_1 - P_0) \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{S-1}} \right\} \right| > |-r\theta(P_1 - P_0)| \quad (25)$$

が成立する。

さらに、法人の土地所有者には、含み益利子税付き譲渡所得税、個人の土地購入者には、「譲渡所得税の死亡時課税」が課せられる場合に今期と来期の土地売却が無差別となる条件を示す(14式と法人の土地所有者には、含み益利子税付き譲渡所得税、個人の土地購入者には、「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）が課せられる場合に、今期と来期の土地売却が無差別となる条件を示す(22式を比較すると、個人の土地購入者の予想死亡時期が3期（年）以上である（ $W \geq 3$ ）限り、

$$\left| \theta(P_1 - P_0) \left\{ \frac{1}{(1+i)^{W-1}} - 1 \right\} \right| > |i\theta(P_1 - P_0)| \quad (26)$$

が成立する。

土地の売却や購入に影響を与えるのは、予想死亡時期であって実際の死亡時期ではない。2期（年）以内に死亡すると予想して土地の売却や購入を行う個人は例外的であろう。(25式および26式から分かるように、 $S \leq 2$  や  $W \leq 2$  という例外的な場合を除いて、凍結効果を持つ場合であれ、逆凍結効果を持つ場合であれ、その効果の大きさは、青野 [2006] の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の方が、岩田・八田 [2003] の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用よりも小さい。すなわち、「新譲渡所得税の死亡時課税」（「売却時中立型新譲渡所得税の死亡時課税」）と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の方が、土地売却について中立性が高いと言える。

また、 $\theta_T - \alpha > \theta$  であるから、(7)式と(23)式、(14)式と(24)式を比較すると、

$$\theta(P_1 - P_0) \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{S-1}} \right\} > \theta(P_1 - P_0) - \frac{(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)}{(1+r)^{S-1}} \quad (27)$$

$$\theta(P_1 - P_0) \left\{ \frac{1}{(1+i)^{W-1}} - 1 \right\} < \frac{(\theta_T - \alpha)(P_1 - P_0)}{(1+i)^{W-1}} - \theta(P_1 - P_0)$$

が成立する。

(27)式より分かるように、新税制導入からT期経過後は、T期の税率  $\theta_T$  で「譲渡所得税の死亡時課税」を行い、土地所有者が土地売却時点から、土地購入者が土地購入時点からJ年以内に死亡した場合に限って、 $\theta_T - \alpha$ （例えば、35% - 5%）の税率で死亡時に課税する場合には、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持つ場合も、土地売却時期を早める効果（逆凍結効果）を持つ場合もある。土地所有者が個人であり、土地購入者が法人である場合には、岩田・八田 [2003] の提案する個人の土地所有者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の場合には、必ず凍結効果が生じ、その凍結効果は、土地所有者の予想死亡時期（S期）が遅くなるほど大きくなる。

これに対して、青野 [2006] の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の場合には、土地所有者の予想死亡時期（S期）が早く、 $S \leq J$  のときには、 $\theta_T - \alpha$  の税率で課税され、逆凍結効果が生じるが、その逆凍結効果は、

土地所有者の予想死亡時期（S期）がJ年に近づくと小さくなる。土地所有者が売却時点からJ年を超えて死亡すると予想するときには、 $\theta_T$ の税率で課税されるが、 $S \leq T$ である限り、逆凍結効果が生じ、その逆凍結効果は、SがTに近づくと小さくなる。 $S = T + 1$ ならば、土地売却について中立的である。 $S > T + 1$ になると、凍結効果が生じる。ただし、土地所有者の予想死亡時期が遅く、凍結効果が生じる場合でも、 $\theta_T > \theta$ であるから、その凍結効果は、岩田・八田 [2003] の提案する個人の土地所有者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の場合に生じる凍結効果よりは小さい。

土地所有者が法人であり、土地購入者が個人である場合には、岩田・八田 [2003] の提案する個人の土地所有者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の場合には、必ず逆凍結効果が生じ、その逆凍結効果は、土地購入者の予想死亡時期（W期）が遅くなるほど大きくなる。これに対して、青野 [2006] の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の場合には、土地購入者の予想死亡時期が早く、 $W \leq J$ のときには、 $\theta_T - \alpha$ の税率で課税されても、凍結効果が生じるが、その凍結効果は、土地購入者の予想死亡時期（W期）がJ年に近づくと小さくなる。土地購入者が土地購入時点からJ年を超えて死亡すると予想するときには、 $\theta_T$ の税率で課税されるが、 $W \leq T$ である限り、凍結効果が生じ、その凍結効果は、WがTに近づくと小さくなる。 $W = T + 1$ ならば、土地売却について中立的である。 $W > T + 1$ になると、逆凍結効果が生じる。ただし、土地購入者の予想死亡時期が遅く、逆凍結効果が生じる場合でも、 $\theta_T > \theta$ であるから、その逆凍結効果は、岩田・八田 [2003] の提案する法人の土地所有者に対する含み益利子税付き譲渡所得税と個人の土地購入者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」の併用の場合に生じる逆凍結効果よりは小さい。

具体的なイメージを得るために、 $\theta = 20\%$ 、 $\theta_T = 35\%$ 、 $\alpha = 5\%$ 、 $r = 2.5\%$ とすると、 $T \doteq 23$ 年、 $J \doteq 16$ 年となる。<sup>5)</sup>土地所有者（土地購入者）が個人であり、土地購入者（土地所有者）が法人である場合には、土地所有者（土地購入者）の予想死亡時期が17年以前であれば、逆凍結効果（凍結効果）が生じる。逆凍結効果（凍結効果）が生じるときでも、土地所有者（土地購入者）の予想死亡時期が11年～16年以内であれば、その逆凍結効果（凍結効果）の大きさは、岩田・八田 [2003] の提案する個人の土地所有者（土地購入者）に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者（土地所有者）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の場合に生じる凍結効果（逆凍結効果）の大きさよりも小さい。土地所有者（土地購入者）の予想死亡時期が16年以後であっても24年以前であれば、逆凍結効果（凍結効果）が生じ、24年以後であれば、凍結効果（逆凍結効果）が生じる。土地所有者（土地購入者）の予想死亡時期が17～23年以内の場合に生じる逆凍結効果（凍結効果）や24年以後に生じる凍結効果（逆凍結効果）の大きさは、岩田・八田 [2003] の提案する個人の土地所有者（土地購入者）に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者（土地所有者）に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用の場合に生じる凍結効果や逆凍結効果の大きさよりも小さい。

上述のケースを表示すると、表1のようになる。

概して言えば、土地購入者は、土地売却を考えている個人の土地所有者よりも若年齢であり、

表1  $\theta_T - \alpha$ の譲渡所得税の死亡時課税と含み益利子税付き譲渡所得税の併用の効果  
 ——土地所有者（土地購入者）が個人で土地購入者（土地所有者）が法人の場合——

予想死亡時期 S(W)	適用税率	土地売却への効果	効果の大きさ <sup>注3</sup>
11年以前	$\theta_T - \alpha = 30\%$	売却促進効果(売却阻害効果)	売却促進効果が大(売却阻害効果が大)
11年～16年	$\theta_T - \alpha = 30\%$	売却促進(売却阻害)	売却促進効果が小(売却阻害効果が小)
17年～23年	$\theta_T = 35\%$	売却促進(売却阻害)	売却促進効果が小(売却阻害効果が小)
24年以後	$\theta_T = 35\%$	売却阻害(売却促進)	売却阻害効果が小(売却促進効果が小)

注1)  $\theta = 20\%$ ,  $\theta_T = 35\%$ ,  $\alpha = 5\%$ ,  $r = 2.5\%$ ,  $T = 23$ 年,  $J = 16$ 年と設定

注2) ( )内は, 土地購入者が個人で土地所有者が法人の場合

注3) 個人の土地所有者(土地購入者)に対する $\theta$ の税率での「譲渡所得税の死亡時課税」と法人の土地購入者(土地所有者)に対する含み益利子税付き譲渡所得税を併用した場合との比較

表2 譲渡所得税が土地売却に与える効果とその効果の大きさ

土地所有者	土地購入者	土地売却への効果	効果の大きさ
個人への $\theta$ の死亡時課税	法人への含み益利子税	売却阻害効果	売却阻害効果が大
法人への含み益利子税	個人への $\theta$ の死亡時課税	売却促進効果	売却促進効果が大
個人への $\theta_T$ の中立的死亡時課税	法人への含み益利子税	売却促進効果	売却促進効果が小
法人への含み益利子税	個人への $\theta_T$ の中立的死亡時課税	売却阻害効果	売却阻害効果が小
個人への $\theta_T - \alpha$ の死亡時課税	法人への含み益利子税	売却促進効果あるいは売却阻害効果	売却阻害効果が小
法人への含み益利子税	個人への $\theta_T - \alpha$ の死亡時課税	売却促進効果あるいは売却阻害効果	売却促進効果が小

その結果, 土地購入者の予想死亡時期は遅く, 逆凍結効果が生じるか可能性が高いか, 凍結効果が生じて, その効果は小さい可能性が高い。また, 土地所有者も土地購入者も(特に, 土地購入者は), 極めて早い時期(上述の例では, 10年以内)に死亡することを予想して土地を売却したり, 購入したりすることは少ないであろう。その結果, 多くの場合, 凍結効果や逆凍結効果の大きさは, 岩田・八田[2003]の提案する法人の土地所有者に対する含み益利子税付き譲渡所得税と個人の土地購入者に対する「譲渡所得税の死亡時課税」の併用の場合に生じる凍結効果や逆凍結効果の大きさよりも小さいであろう。

個人に対する譲渡所得税の死亡時課税と法人に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用が, 土地売却に与える効果とその効果の大きさを表示すると, 表2のようになる。

(25式, (26式および(27式と表1および表2より分かるように, 個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用は, 凍結効果を持つ場合も, 逆凍結効果を持つ場合もあるが, 個人の土地所有者の予想死亡時期が極めて早いとき(このときには, 土地売却促進効果が生じる)や個人の土地購入者の予想死亡時期が極めて早いとき(このときには, 土地売却阻害効果が生じる)を除いて, 概して言えば, その効果の大きさは, 青野[2006]の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所



得税の併用の方が、岩田・八田〔2003〕の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」と企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税の併用よりも小さいと言える。

以上より、土地所有者と土地購入者が共に個人でない場合においても、中立性、すなわち、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）や土地売却時期を早める効果（逆凍結効果）を持つ可能性とその効果の大きさという観点から、概して言えば、青野〔2006〕の提案する個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」の方が、岩田・八田〔2003〕の提案する個人に対する「譲渡所得税の死亡時課税」よりも優れていると言える。

## VI. 譲渡所得税と未実現キャピタル・ゲインの評価

### 1. 個人への「新譲渡所得税の死亡時課税」と未実現キャピタル・ゲインの評価

本節では、個人に対する「新譲渡所得税の死亡時課税」や企業に対する含み益利子税付き譲渡所得税を実施する場合に生じる未実現キャピタル・ゲインの評価の問題について検討する。

未実現キャピタル・ゲイン課税は、租税法上、可能か。

現行の譲渡所得税制度の下では、個人が土地（不動産）を売却しないで死亡時まで保有し続ければ譲渡所得税は課税されない。そして、相続において単純承認をする限り（限定承認をしない限り）、譲渡所得税の無限の繰延べが可能である。そのために、現行の譲渡所得税制度は、相続においても土地（不動産）の売却と取引を阻害するという凍結効果を持っている。凍結効果を排除し、「新譲渡所得税の死亡時課税」が機能するためには、相続に際して、土地（不動産）が売却されなくても、土地（不動産）が被相続人から相続人に譲渡されたとみなして未実現キャピタル・ゲインを評価し、いわゆる「みなし譲渡所得税」が課すことが不可欠である。

このような「みなし譲渡所得税」は、租税法上、可能であろうか。金子〔2006〕によると、譲渡所得の本質は、キャピタル・ゲイン、すなわち、所有資産の価値の増加益であり、「未実現のキャピタル・ゲインも理論上は、所得であるから、それに対する課税は、所得税の性質を失うものではない」（231頁）

判例により定義された、「資産の譲渡」とは、「有償無償を問わない」（最高裁判例昭和50年5月27日民集29巻第5号641頁）とされている。したがって、対価を受け取らなくても資産の譲渡になる。相続に際して、土地（不動産）が被相続人から相続人に譲渡されたとみなし、いわゆる「みなし譲渡所得税」が課すことは、立法論的には、可能であると考えられる。

水野〔2005〕は、シャープ勧告以降における日本の譲渡所得税制度の変遷について、次のように述べている。シャープ勧告では、「譲渡所得の本質を重視し、相続や贈与という無償譲渡を「みなし譲渡」として課税することを勧告したのである。これが立法化され、無償による譲渡の場合には、時価による譲渡があったものとみなすという（現行所税59条）がおかれた。しかし、実際には、相続人や受贈者には相続税もしくは贈与税がかかり、被相続人ないし贈与者には譲渡所得に対する課税がなされることになり、負担が過重であるという批判があった。そこで、まず①みなし譲渡課税の対象から、限定承認に係る相続（もしくは遺贈）以外の相続の場合を除外し（昭和40年度改正）、さらに、②個人の受ける贈与も、「みなし譲渡」から除外し、法人に対する

贈与にたいしてのみ課税することにしたのである（昭和48年度改正）。法人については相続税がないためである。」（206頁）「限定承認に係る相続（もしくは遺贈）以外の相続または遺贈，もしくは個人への贈与の場合には，譲渡がなかったものとされ，被相続人や贈与者における取得価額がそのまま引き継がれる」（carry-over basis（所税60条。）」（207頁）

シャープ勧告のように，死亡時に「みなし譲渡」として課税することについて，「負担が過重であるという批判」は妥当性であるかどうかを考えよう。1993年の税制改正によって相続税の支払いのために土地を売却した場合には，譲渡所得金額から相続税の支払い金額を控除できるようになった。現行の譲渡所得税制度の下でも，死亡時に「みなし譲渡」として課税する場合には，相続税から「みなし譲渡」課税する額を控除すれば，過重な負担は避けることはできる。しかし，現行の譲渡所得税制度の下では，公平性を確保しつつ，「負担が過重であるという批判」に対応することには，技術的な困難性がある。なぜならば，被相続人が不動産を売却したときに課税される譲渡所得税と被相続人の死亡時に課せられる「みなし譲渡所得税」や相続人に課税される相続税とは，課税の時期が異なっており，いつ不動産を売却したかによって両者の現在価値が異なっている。その結果，「負担が過重であるという批判」に対処するために，譲渡所得税を支払った後の資産に対して相続税をかける場合には，異なる時期に支払った譲渡所得税の現在価値をどのようにして求めるかという問題が残るからである。

「新譲渡所得税の死亡時課税」の下では，譲渡所得税と相続税の課税時期が同じであるから，このような問題は生じず，譲渡所得税を支払った後の資産に対して相続税をかければよい。「新譲渡所得税の死亡時課税」は，土地（不動産）を売却したときの現行の譲渡所得税制度の凍結効果を排除するだけでなく，死亡時に未実現キャピタル・ゲインに課税することによって土地（不動産）を売却しないときの譲渡所得税の凍結効果を排除し，不動産取引を活発化すると共に安定的な税収を確保することを可能にするのである。

#### 「みなし譲渡所得税」と評価の問題

死亡時に資産の増加益が実現したとみなし，「みなし譲渡所得税」を課す場合，評価はどのように行うべきであろうか。現行の譲渡所得税制度の下でも，一定の無償の譲渡または著しく低い対価による法人への譲渡があった場合には，時価による譲渡があったものとみなし（「みなし譲渡」），未実現キャピタル・ゲインに対して課税される。「ここに時価とは，相続税評価額ではなく，通常取引価格を意味すると解すべきである（東京地判平成2年2月27日月報36巻8号1532頁。公示価格が取引価格より低い場合には公示価格でよい）」（金子〔2006〕231頁）。

「みなし譲渡所得税」の問題点は，①未実現キャピタル・ゲイン（含み益）を評価することが困難であることと，②土地固定資産税と比較しても評価の困難性と評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なる結果，土地の時価にくらべて取得価格が十分に低いような長期の土地保有でないと適用が困難であることである。評価の困難性については，未実現キャピタル・ゲイン（含み益）固有の問題ではなく，土地固定資産税の場合にも存在するから，土地の時価にくらべて取得価格があまり低くないような短期の土地保有の場合に，評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なるという問題点をどのように克服するかが大きな課題となる。

居住用財産の譲渡所得には，3000万円の特別控除があるから，死亡時に「みなし譲渡所得税」

が課せられるのは、不動産の時価にくらべて取得価格が低いような保有期間の長い不動産所有者に対してであろう。この場合は、時価を評価することの困難性はあるが、評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なるという未実現キャピタル・ゲイン課税特有の問題は少ない。また、新譲渡所得税の死亡時課税の下では、保有期間の短い不動産所有者に対して死亡時に課せられる「みなし譲渡所得」の名目税率は、通常の税率より低く設定される。すなわち、不動産購入者が購入時点から $J$ 年以内（例えば、16年以内）に死亡した場合には、譲渡所得税率 $\theta_T$ （例えば、35%）を基準にして $\alpha\%$ （例えば、5%）の減税を行い、 $\theta_T - \alpha$ （35% - 5% = 30%）の税率で死亡時に課税する。この修正によって「譲渡所得税の死亡時課税」の公平性・非中立性の問題点を緩和できると共に、評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なるという問題点を緩和することができる。

「新譲渡所得税の死亡時課税」を実施するためには、死亡時の不動産価格をどう評価するかという問題が残る。不動産の鑑定評価は、取引事例比較法、収益還元法および原価法の3手法により求められる価格を勘案して行なわれるものとされている（法第4条）。2003年1月の新不動産鑑定評価基準の施行で収益還元法の手法として直接還元法にDCF法が加わった。不動産の鑑定評価基準としてのDCF法の活用は、今後増加すると考えられるが、現在のところ、特に、住宅地の鑑定評価は、取引事例比較法が中心となって行なわれているのが実態である。取引事例比較法やDCF法が有効に活用されるためにも、取引価格を登記簿に記載したり、賃料収入を公開するなど、不動産価格に関する情報を可能な限り、公開することが必要である。取引価格を登記簿に記載することは、取得価格を明確にするためにも必要である。譲渡所得税の死亡時課税によって不動産の取引が活発になれば、取引事例も増加する。

日本において、中古住宅の取引が不活発であり、特に、良質な中古住宅が出回るのが少ない理由は、売り手と買い手の情報の非対象性が大きく、良質な中古住宅に対して正当な価格が付けられず、そのことが一層良質な中古住宅の供給を阻害し、質の悪い中古住宅のみが供給されるというメカニズムが働く結果であると言われている（Akerlof [1970] の「レモンの理論」参照）。それに加えて、日本のように不動産のキャピタル・ゲインや不動産価格の高い国において、譲渡所得税や相続税の制度が、不動産を売却しないで保有し続けることを有利にする制度になっていることが中古住宅の取引を減少させている原因である。「新譲渡所得税の死亡時課税制度」の導入は、高齢者が老後の生活資金を得ることが可能になると同時に、日本の中古住宅市場において、優良な中古住宅の取引を増加させる効果を持つ。

## 2. 法人への「含み益利子税付き譲渡所得税」と未実現キャピタル・ゲインの評価

### —— 5年以内の土地保有についての含み益利子税免除の提案 ——

#### 「含み益利子税付き譲渡所得税」を実施する場合の問題点

すでに述べたように、法人は個人のように死亡することはないから、法人に対して譲渡所得税の死亡時課税を採用することはできない。法人に対しては、含み益利子税付き譲渡所得税を採用すべきである。「含み益利子税付き譲渡所得税」自体は、地価下落が予想されない限り、土地売却に対して中立的であり、凍結効果を生じさせない。しかし、「含み益利子税付き譲渡所得税」を実施する場合の問題点として、すでに「みなし譲渡所得税」の問題点として述べたように、次

の点が指摘できる。

① 未実現キャピタル・ゲイン（含み益）を評価することが困難である。

② 土地固定資産税と比較しても評価の困難性と評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なる結果、土地の時価に比べて取得価格が低いような長期の土地保有でないと適用が困難である。この点について十分には認識されていないので例をあげて示しておこう。今、土地の取得価額が2,000万円の土地を想定しよう。この土地に対して今期首に2,100万円と評価したケース（ケース A）と2,200万円と評価したケース（ケース B）を考えよう。利子率を3%，土地譲渡所得税を40%とすると、含み益利子税率は1.2%である。したがって、「含み益利子税付き譲渡所得税」の下での今期末の納税額は、ケース Aでは、1万2千円、ケース Bでは2万4千円であり、ケース Aとケース Bとの納税額の差は、1万2千円、比率にして2倍である。これに対して実効税率1%の土地固定資産を課す場合の納税額は、ケース Aでは21万円、ケース Bでは22万円であり、納税額の差は、1万円、比率にして約1.05倍にすぎない。土地は、異質性、個別性が大きく、時価の正確な評価はほとんど不可能である。「含み益利子税付き譲渡所得税」の他の土地税制と比較しての優劣は、正確な評価が不可能であるという現実認識のもとで論じなければならない。正確な評価が不可能な場合の「含み益利子税付き譲渡所得税」から納税者が受ける利害・得失は、土地固定資産税と比較しても極めて大きい。不正確な評価によって納税者が受ける利害・得失が著しく大きい場合には、納税者の評価に対する反対や不満が大きくなり、実施が困難である。このことは、「含み益利子税付き譲渡所得税」に限らず、未実現のキャピタル・ゲイン（値上がり益）への課税する場合には、一般的に言える。

③ 土地の保有期間が短く、含み益が多い時期には一期間毎の含み益の増加率が大きい結果、含み益利子税の負担が急増することである。また、土地の保有期間が短く、地価の変動が激しい場合には、含み益を評価することの困難性と評価の相違によって納税者のこうむる利害得失の差が一層大きい。この点は、流動性という点で同様の問題点を持つ土地保有税と比較しても「含み益利子税付き譲渡所得税」への心理的抵抗は大きいであろう。

法人に対して、「含み益利子税付き譲渡所得税」を導入するためには、上述の3つの問題点を緩和する方策が求められる。

含み益の評価に際しては、岩田〔1988〕の述べているように現行の固定資産税制における3年ごとの評価換え制度を利用するのが現実的であろう。ただし、DCF法の定着や取引情報の提供を通じて評価の精度を大幅に向上させなければならない。

#### 5年以内の土地保有についての含み益利子税免除の提案

含み益利子税付き譲渡所得税を導入する場合に生じる上述の問題点を考慮して、法人に対して「含み益利子税付き譲渡所得税」を課す場合には、現行の固定資産税制における3年ごとの評価換え制度を利用することに加えて、5年以内の土地保有については、含み益利子税を免除することを提案する。その第一の理由は、これによって、事業が軌道に乗るまでの企業の税負担を軽減すると共に、土地の保有期間が短く、地価の変動が激しい場合に、未実現キャピタル・ゲイン（含み益）を評価することの困難性と評価の相違によって納税者のこうむる利害得失が著しく異なるという問題点を緩和することができるからである。5年以内という土地保有については、現行の長期・短期の譲渡所得の区別に対応している。

5年を超える土地保有について含み益利子税を課すことは、事実上、長期土地譲渡所得についての平準化措置を廃止することを意味する。長期譲渡所得について平準化措置（averaging system）が採用されている理由は、金子〔2006〕によると、「譲渡所得は、長期間にわたって徐々に累積してきたキャピタル・ゲインが資産の譲渡によって一挙に実現するものであるため、高い累積税率の適用を緩和する必要があるとの考慮から」（227頁）であるとされている。しかし、長期譲渡所得についての平準化措置は、凍結効果を生じさせる。土地のキャピタル・ゲイン（値上がり益）は、公共投資等の外的要因に基づくものであり、その意味で不労所得である。公共投資の成果の還元・公共投資のための財源確保という観点からも、凍結効果を無視してまで土地の長期譲渡所得についての平準化措置を採用する根拠はない。

第二の理由は、不動産鑑定評価方法との関連である。今後、法人の所有する事業用土地の鑑定は、DCF法が中心になっていくと考えられる。ある土地の地価は、その土地からの将来収益の現在価値として求められる。当該土地からの将来収益を求めるとき、現実的には、周辺における類似の土地からの収益実績と共に、当該土地からの収益実績を参考にせざるを得ないであろう。当該土地からの収益実績を参考にするためには、一定期間の事業実績が必要であり、その期間は、最低3年～5年は必要とすると考えられる。

#### 注

- 1) 八田〔1994〕やAuerbach〔1991〕によって提案された売却時中立型の土地譲渡所得税の分析については、金本〔1994〕参照。新しい土地譲渡所得税の死亡時課税の提案については、青野〔2006〕参照。
- 2) 「含み益利子税付き譲渡所得税」の詳細については、岩田他〔1993〕および青野〔2002〕参照。
- 3) これらの仮定については、金本〔1994〕、岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康〔1993〕および山崎〔1999〕参照。
- 4)  $T$ 、 $\alpha$ および $J$ の関係については、青野〔2006〕参照。
- 5) 今期の税率 $\theta$ を所与とし、 $T$ 期の名目税率 $\theta_T$ を決めると、 $\theta_T = \theta(1+r)^T$ を成立させる $T$ が決まる。減税率 $\alpha$ を決めると、 $J$ が決まる。 $\alpha$ が大きいほど、 $J$ は小さい。この点については、青野〔2006〕参照。

#### 参考文献

- 青野勝広〔1984〕『土地の経済分析—経済成長と地価』日本経済評論社  
 青野勝広〔1991〕『土地税制の経済分析』勁草書房  
 青野勝広〔2004〕「新土地譲渡所得税と売却時中立型土地譲渡所得税」『松山大学論集』第15巻第5号、pp.1-32  
 青野勝広〔2002〕『土地と住宅の経済分析』清文社  
 青野勝広〔2006〕「新土地譲渡所得税の死亡時課税」『都市住宅学』第54号、pp.56-65  
 浅田義久・西村清彦・山崎福寿〔2002〕「税制変化の影響：地価を不安定化した相続税と土地譲渡所得税」『不動産市場の経済分析』（西村清彦編）第4章、日本経済新聞社、pp.99-128  
 岩田規久男〔1977〕『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社  
 岩田規久男〔1988〕『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社  
 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康〔1993〕『土地税制の理論と実証』東洋経済新報社  
 岩田規久男・小林重敬・福井秀夫〔1992〕『都市と土地の理論』ぎょうせい  
 岩田規久男・八田達夫編〔1997〕『住宅の経済学』日本経済新聞社

- 岩田規久男・八田達夫 [2003] 『日本再生に「痛み」はいらない』東洋経済新報社
- 金子宏 [2006] 『租税法 第十一版』弘文堂
- 金本良嗣 [1994] 「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『住宅土地経済』No13, pp.12-23
- 水野忠恒 [2005] 『租税法 第2版』有斐閣
- 佐藤和男 [2005] 『土地と課税』日本評論社
- 西村清彦編 [2002] 『不動産市場の経済分析』日本経済新聞社
- 八田達夫 [1988] 『直接税改革』日本経済新聞社
- 八田達夫 [1994] 『消費税はやはりいらない』東洋経済新報社
- 前川俊一 [2003] 『不動産経済学』プロGRESS
- 山崎福寿 [1995] 「土地税制の比較分析」『住宅土地経済』No.16, Spring, pp.28-35
- 山崎福寿 [1999] 『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会
- Akerlof, G. [1970] “The Market for Lemons: Qualitative Uncertainty and the Market Mechanism, Quarterly Journal of Economics 84, 488-500.
- Auerbach, A. J. [1991] “Retrospective Capital Gains Taxation”, American Economic Review, VOL.81, NO.1, 167-178
- Iwata, K [1976] “On the Lock-in GEffect of the Capitalains Tax”, The Studies Quarterly (『季刊理論経済学』) 27(3), 171-78
- Kanemoto, Y, [1995] “On the ‘Lock-In’ Effect of Capital Gains Taxation”, Journal of Urban Economics 40(3), 303-315
- Marksen, J. R. and D. T. Scheffman [1977] Speculation and Monopoly in Urban Development: Analytical Foundations with Evidence for Toronto, University of Toronto Press
- Yamazaki, F. [1996] “The Lock-In Effect of Capital Gains Taxation on Land Use”, Journal of Urban Economics 39(2), 216-228