

# 資産課税の見直しこそが急務

豊かな国民生活の実現。  
資産は国民生活に活かしてこそ価値がある。

## 税制論壇

山本 清

(税理士・九州北部会)

### 一、拡大する資産格差

今年の経済白書によれば、日本経済は、目下、絶好調であり、新しい段階に入った日本経済の特色として、「生活や産業の高度化」「グローバル化」と共に、日本経済の「ストック化」を掲げている。

即ち、近年の土地や株の値上りにより、わが国における国民資産残高が著しく増加し、資産の保有や取引が、経済全体に与える影響が高まっていることを指摘している。わが国の国民総資産残高は、六二年末で、五三三八兆円にのぼり、国民総生産の一・五・五倍に相当するという。

一世帯当りでは約一・五億円の資産残高に相当し、平均的なサラリーマンが一生働いて得る生涯賃金の約二億円とほぼ肩を並べるほどの金額である。

国民資産の健全な増大は、経済活動の一つの帰結として、当然喜ぶべきものであるが、近年わが国に見られる資産の増大は、急激な株価や地価の値上りによってもたらされた異常なものと言える。

表1に見るように、六一年以降三年間の株価や地価の上昇によって発生したキャピタルゲインの合計額は、国民が生み出した付加価値の総計であるGNPの合計額を越える。

このような、健全な経済活動の実態とかけはなれたキャピタルゲインの増大は、国民生活に大きな歪みをもたらすこと

になる。

地価の上昇は、良質な住宅の供給や、道路等社会基盤の整備に大きな支障となり、更には、「持てる者」と「持てない者」との間の資産格差の拡大という深刻な問題をもたらす。

例えば東京では、個人の土地所有者の平均土地資産額が五七年には七千八百万円だったものが、六二年には二億六千万円までになったという。

実に、五年間で三・三倍となり、土地所有者はこの五年間で、平均的サラリーマンの生涯賃金にはほぼ匹敵する資産を増やしたことになる。

資産格差が、健全な経済活動の一環として、例えば、地価上昇が区画整備など社会資本を整備され、土地の生産性が上昇し

たための上昇であり、更に地価上昇により生じた開発利益が適切に分配され、公平が維持されるものであれば、問題は少ない。

しかしながら、制度上の不備、欠陥のため、異常な地価や株価の上昇を引きおこしたり、それによって生じた利益の適正な還元が行われないために、資産格差が生じたとなると事は重大である。

表1 キャピタルゲインの推移

	キャピタルゲイン		国民総生産 (GNP)
	土地	株式	
61年	236兆円	121兆円	335兆円
62年	359々	99々	344々
63年	132々	184々	366々
計	727々	404々	1045々

土地に関しては「土地基本法」の制定などを通じ、現在、大幅な見直しが進められているが、その中でも税制の見直しは重要である。

限られた資源の合理的、効率的な利用を促進し、国民に豊かな生活を保障するため、税制はいかにあるべきか、資産に対する課税は適正か、充分論議する必要がある。

### 二、取り残された資産税改革

消費税導入を柱とする今回の税制改革は、「時代の流れを踏まえた公平で簡素な税制、所得・消費・資産などへの税が相補うバランスのとれた税制」を目指したものであった。

このうち、所得及び消費への課税は、「直接税の大幅減税」、「物品税等の廃止、消費税の導入」などにより、大きな改革が実現したが、資産への課税は「相続税の軽減、合理化」が実現したにすぎず、経済白書が指摘するような、近年急激にその重要性を増している「経済のストック化」に充分対応できる改革とは言い難い。

土地、家屋等の資産に対する課税としては、資産の取得、保有、譲渡において課税されるが、特に土地に対する課税においては、様々な特典、優遇があり、それらが土地投資、土地保有の魅力を膨らまし、地価高騰の一因となっていることは衆知の事実である。

土地課税に対する優遇の筆頭は、なんとといっても土地保有に対する課税の軽減であろう。

極端に低い固定資産税の評価額のため、土地所有者は、地価は暴騰しても、固定資産税の大幅上昇からは保護されるといふ、大きなメリットを得ることが出来る。

固定資産税の評価額ほど極端ではないが、相続財産としての土地の評価額が実勢価格より低いことが資産家の相続税逃れとして利用される。

又、土地家屋の譲渡所得に対する種々の特例措置もキャピタルゲイン課税逃れに利用される。

固定資産税の取り扱いにせよ、相続税における取り扱いにせよ、それぞれ個別の税目においては、その課税の趣旨から又、政策的な配慮から、個々の優遇措置はやむを得ないものとしても、土地税制全体としての斉合性がないため、各税目毎の課税の軽減が積み重なって、極端なタックスエロージョンを生じ、結果的には、土地所有者に大きなメリットを与え、「持てる者」と「持てない者」との格差を抜け、土地投資、土地保有の魅力を増やすす高めることになる。

毎年、所得税の高額納税者の上位に、不動産譲渡所得者が並び、大都市周辺に土地さえ持つておれば、居ながらにして巨万の富を得ることが出来るという現実を目にして、何とか大都市圏の土地を入手して、一攫千金の恩恵にあづかろうという土地亡者の大群に対し、土地の供給サイドである土地保有者には税制上の手厚い保護があるためだけに土地を手離すものではなく、需給バランスは極端にかたより、やむを得ず放出される旧国鉄用地などは、天文学的な価格で落札されることになる。

資産に対する税制はこれまで、どちらかといえば、無原則とも言える減税措置に終始したため、大きな歪みを生じてしまい、もはや小手先の修正ではどうにもならず、中期的、長期的展望を踏まえた抜本的な改革を必要とする段階にきている。

総合的な土地対策の推進を目的とした、土地基本法は、「土地は、公共の福祉のため、その特性に応じた公共的制約が課せられる」(第二条)とし、土地が国民全体のために利用されるべきであることを強く打ち出している。

税制の面では、「土地の値上がり益に応じて、適切な負担が求められるものとする」(第十四条)、「国及び地方公共団体は、土地についての基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、税負担の公平の確保を図りつつ、土地に関し、適正な税制上の措置を講ずるものとする」(第十五条)などと定められている。

この土地基本法の制定を機に、又、日米構造協議の中でも、土地税制は重要なテーマとして取り上げられていることもあり、土地税制に関する改革案が、国土庁、建設省、大蔵省、自治省など関係各省庁を中心に、広く議論されることを期待したい。

土地供給促進を目的とした税制改革案としては、市街化区域内農地の宅地並み課税、農地の相続税猶予制度の廃止、大都市圏内の工場跡地等の低、未利用地に対する特別土地保有税の強化などが検討されており、又、土地の評価において地価公示・相続税評価・固定資産税評価と三つに分かれてる公

約土地評価制度の一本化などの問題もある。

これらの改革案は昨年の税制改革で取り残された資産課税の改革をはかるもので、いずれも早急な実現が望まれるものであるが、これらの改革案だけで果たして資産課税の抜本的な改革が実現するのであろうか。

### 三、固定資産税の問題点

資産の所得・保有・譲渡に対するそれぞれの課税の中でも、資産の保有に対する課税は最も重要であり資産課税の基本となるものである。

資産の保有に対する税金は、典型的な「受益者負担」を求むる課税として、主として地方税が課せられている。

その代表が、固定資産税であり、その他に自動車税、軽自動車税、都市計画税、特別土地保有税、事業所得税等がある。この中で最も重要でありかつ最も問題の多いのが固定資産税であることは衆知のとおりである。

経済白書によると六二年末のわが国の固定資産の総額は表2の(A)のようになる。

これらの資産が負担すべき税額として(A)の額に固定資産税の標準税率一・四%を乗じた数値を表2に示した。

これに対して六一年度の固定資産税等の徴収額を表3に示した。

表2 固定資産総額と負担すべき税額

資産の種類	(A)資産総額	(A)×1.4%
土地	1637兆円	22.9兆円
住宅	174〆	2.4〆
工場事務所 機械設備等	584〆	8.2〆
計	2395兆円	33.5兆円

表3 固定資産税等の徴収額

固定資産税(交付金、納付金を含む)		
土地	地	2.0兆円
家	屋	1.8〆
償	却	0.9〆
小	計	4.7兆円
都	市	0.8兆円
自	動	1.1〆

非課税資産を考慮しても、年間二十兆円を大きく超える差額を生じている。

所得税や法人税の税収をはるかに超えるこの巨額な差額は、とりもなおさず、土地等の資産保有者に対する巨大な優遇措置にはかならない。

固定資産税の課税において、固定資産税の評価が実勢価格と著しくはなれている上に、更に、農地や小規模住宅用地に対する軽減措置等が積み重なってこのような資産保有者に対する巨額な優遇となっている。

固定資産の中でも、特に土地に対する優遇が極端である。固定資産税の課税標準は、土地、家屋、償却資産の「価

格」であり、「価格」とは「適正な時価をいう」とされている。(地方税法三四一条、三四九条、三四九条の二)このうち、償却資産の価格は、固定資産の実際の取得価額を基礎に算出されるので問題はないが、特に土地の評価はあまりでありかつ非公開のため、評価額と実勢価格とで極端な乖離が生じて、それが修復されない。六二年度における土地資産額に対する固定資産税の税収は、全国平均で〇・一四％、東京都では〇・〇七％にすぎないという。

即ち、固定資産税の標準税率一・四％に対し、全国平均ではその十分の一、東京都では二十分の一にすぎない。更に東京都における市街化区域内の農地に対する課税は、宅地の七十分の一であるという。

このような土地保有に対する極端な課税の軽減措置があるため、地価の高騰は土地保有者にとってそれほど深刻な負担とならないので、固定資産税等の負担は、土地放出の動機にはならず、無駄な土地利用を放任することになり、土地の流動性を阻害し、地価上昇の大きな要因となっている。

土地の固定資産税評価のもう一つの問題点は、地域格差が大きいことである。

土地に対する固定資産税、都市計画税の課税標準額の算出において、税の負担の急激な増加を緩和するため、負担調整措置がとられているが、この負担調整率が政策的に低くおさえられているため、大都市など地価上昇率の高い所ほど、相対的に税の負担率が低くおさえられ、経済活動の低迷してい

る地方の不況地域など相対的に税負担率が高くなるという逆転現象が生じている。

資産価値に比例して負担すべきという固定資産税の「受益者負担の原則」がくずれ、本来なら担税力の強い地価高騰地域の土地保有者が大きな減税のメリットを享受するという不公平が生じている。

土地の保有に対する課税の問題点として、土地以外の資産に対する課税との不均衡の問題もある。

例えば、十億円土地、十億円建物、十億円の機械設備等を新たに取得した場合において、建物や機械設備等に対する固定資産税に比較して、土地に対してのみ、その固定資産税の負担を著しく軽減することは、資産課税の原則に照らして不当といわざるを得ない。

現在、もつとも問題視されている市街化区域内の農地については、宅地並み課税が検討されている。

市街化区域内の農地の宅地並み課税が実現した場合、地価の相当な下落が予想されるという試算もあるが、市街化区域農地の見直しだけでは、土地保有課税の適正化というには程遠く、地価の大幅な値下りは、あまり期待できない。

現在の日本の地価は異常と思われる。

米国の国土の僅か四％にすぎず、ほぼカリフォルニア州の面積に匹敵する日本の土地が、米国の全国土の四倍の評価額となり、東京だけでも米国全土以上の価値があり、周囲数キロメートルにすぎない皇居の土地がカリフォルニア州の二分の一相当の価値があるという。

表4 関係の土地建物と税負担

関係	(A) 公開価格	(B) 時価	(A)×1.7	(B)×1.7
	万円	万円	万円/年	万円/年
首相	18,854	109,241	321	1857
相相	14,406	140,566	245	2390
蔵郵	7,908	107,794	134	1866
政相	12,657	247,546	215	4208
房長	126,950	240,746	2158	4093
官官	3,750	106,900	64	1817
経企庁長官	2,106	108,317	36	1841
国土庁長官				

農地にしても、生産性の高いカンサスの大農場より、柿の木が数本植わっているにすぎない庭先のちよつとした畑の方が価値があるのだという。

このような異常に高い地価は、土地保有に対する著しく低い税負担率によって維持されている以上、本当に地価の値下り、課税の公平の実現を希うなら、市街化区域農地だけでなく、宅地の税負担率の適正化まで受け入れる覚悟が必要である。

なぜなら、単に市街化区域内農地の課税強化だけでは、その実効には限度があり、例えば、市街化区域内農地の一部が一般

の宅地として放出されたとしても、我れ先きに大ぜいが群がるだけであろう。

しかしながら諸外国並みに、固定資産税として宅地においても地価の1％程度の負担を覚悟すれば状況は一変する。

一例を表4に示す。

表4は七月五日、毎日新聞紙上に報道された前内閣の閣僚の土地建物の固定資産税の課税標準額にもとづく公開価格と時価とを掲げている。

又、これらのそれぞれの価格に対し、固定資産税の標準税率一・四％と都市計画税の税率〇・三％とを加えた一・七％を土地建物に対する税負担率とみなして、単純に乘じた結果を示した。

算出結果を見るように、その差額は驚くほど巨額である。

土地建物に対する課税が、時価により適正に課税された場合、現在のような地価の高水準がそのまま維持されるとすれば、土地建物の保有に対する負担は重圧となり、閣僚クラスといえども、土地建物の維持が困難になることは容易に推察できる。

ましてや一般人においては、東京の個人の土地保有者の平均土地保有額が二・六億円という現在の水準が維持されたまま、毎年この一・七％に当る四四二万円の土地保有税の負担に耐えられるとは考えられない。

土地保有のメリットよりも、土地保有による税負担感が大きくなれば当然地価は下落しその結果、土地保有に対する税負担は軽減される。

従って、土地に対する課税が「適正な時価」により課税され、諸外国並みの課税負担率となれば、土地の保有に対する負担感が妥当と思われる水準にまで地価が下がり、国際的に見ても異常に高騰した地価は是正されよう。

土地保有に対する極端な優遇措置の改革こそが、資産課税

改革の第一の課題である。

#### 四、キャピタルゲイン課税の問題点

所得税の高額納税者の中には連年の土地長者に混じって、最近では株式譲渡所得者が見られるようになった。

日本経済のストック化は、地価や株価の上昇による巨額なキャピタルゲインをもたらすことになったが、高額所得者として表面に現われるのは、キャピタルゲイン取得者のほんの一部にすぎない。

キャピタルゲインの大部分は未実現利益、含み資産として課税されないままになっている。

この含み資産の額は、六〇年以降急速に増大し、法人部門に限定しても六三年末には、土地で三四一兆円、株式で一七〇兆円、合わせて五〇〇兆円に達するという。

一方、五一年より六〇年までの十年間における赤字法人を除く全法人の所得金額の合計額は二三兆円で、これに対する法人税の負担が七四兆円、その他の社外流出を差し引いた社外留保金の合計額は七八兆円である。

企業活動による利益や内部留保に比べて、近年のキャピタルゲインや含み資産の蓄積が如何に異常であるかがわかる。

五〇兆円の含み利益は、企業のフローによる所得の過去十年間の合計額の二倍以上に相当し、仮に五〇兆円の利益に法人税が課せられるとすれば約二〇兆円の税額となる。

しかるにキャピタルゲインの含み利益に対しては、「未実現

の利益には担税力がない」との理由により課税が免れている。フローに対し、ストックが比較的小さい時代ならともかく、「日本経済のストック化」が進展した現況においては、キャピタルゲインに対する課税は抜本的に見直す必要がある。

個人における株式等の譲渡所得に対しては、従来、課税技術上問題があるとの理由で、原則非課税、野放しとなっていたものを、この四月より、原則課税に変更されたことは、キャピタルゲイン課税の適正化への一歩前進として評価できる。土地等のキャピタルゲインに対しては、

(イ)資産の長期保有の代償として、一時に実現する利益であるという観点からの長期譲渡所得に対する軽課、及び

(ロ)譲渡所得に対する課税の負担感が土地等の売り惜しみを招くとの観点からの政策的な軽課が行われている一方

(ハ)土地等を投機対象とするような需要を抑制する必要があるとの観点から、短期譲渡に対する重課が行われている。

(ニ)このような考え方は、それ自体は納得できるものの、他の労働所得等に対する課税と比較した場合、単に土地保有者に対する優遇といった面が強く、問題がある。

土地等のキャピタルゲインは、土地長者の例を引くまでもなく、一般にその金額は勤労所得等に比較して巨額であり、かつ努力に応じた成果というよりも不労所得の正確が強く大きな担税力を持つと考えられるにも拘らず、勤労所得等より税負担率が軽くなるという大きな矛盾がある。

(イ)の長期保有に対する軽課にしても、土地等の値上がり益が、物価上昇に見合う程度のものであれば配慮の必要もある

が、物価上昇率とかけ離れた、特に短期間の急激な値上り益部分までも軽課の対象とする必要はない。

(ロ)の土地等を手離さないからという理由による政策的な軽課は、果してどれだけ土地供給に、又、地価安定に貢献できるか疑問である。買い替えの特例など、かえって土地需要を刺激し、地価高騰に拍車をかける場合もある。

土地供給の促進、地価の安定という目的に対しては、キャピタルゲイン減税の効果は乏しい。土地保有に対する負担感が少なく、将来値上がりが見込める状況が続くかぎりキャピタルゲイン減税を理由に土地を手離すことは期待できない。土地供給の促進は、土地保有税の適正化でカバーするのが正しい。

前述したように、土地保有に対する課税を適正に行えば、地価は安定し、無用な売り惜しみはなくなり、土地の供給が促進される。

キャピタルゲイン課税は、安易な「資産保有者に対する優遇」ではなく、努力に応じた成果配分という観点に立ち、「個人又は法人の努力以上に得た富の社会への還元」という原則を重視し、「値上り益に応じた適切な負担」を求めるべきである。

#### 五、相続税の問題点

相続税の課税の理念は、

「生前に受けた社会的、或は経済上の各種の要請に基づく税制上の特典、その他による負担の軽減などにより蓄積した財

産を相続開始の時点で把握し清算すべきである」とする、いわば所得税の補完税としての機能と、

「相続開始により得た偶然的富の増加に対し、一部を税として徴収し、そのことを通じて、富の過度の集中を抑制する」社会政策的な機能をねらっているといわれている。

最近の土地や株の値上りにより、国民資産が急激に増加する中で、大都市を中心とする「持てる者」は、含み利益には課税されないとこの課税の特典を受け、過度の富を蓄積したにも拘らず、この相続税の課税の理念を忘れ、更なる課税逃れを求め、相続税対策に躍起となっている。

相続税対策のポイントの一つは、相続税上の資産の評価と実勢価格との乖離を活用する点にあるという。

相続税の評価が時価よりある程度低い水準にあるのは理解できるが、土地の場合、地域によっては、その評価に大きな開きがあるのは問題である。

この相続税評価と時価との大きなギャップを利用して資産の評価減を目的とした土地取得を誘発し、地価上昇の一因になったと言われている。

一方、地価高騰地域では、相続税評価額が時価より著しく低いに対し、地方の不況地域では、時価よりも評価額が高いという逆転現象も見られている。

地価上昇率の高いところに土地を保有するほど、相続税対策として、ますます有利ということになる。

土地の相続税評価額と時価との開きが相続税逃れに悪用されることを防ぐため、先の税制改正で、相続開始まえ三年以



内に取得した土地建物については、取得価格により課税される措置が講じられるようになったが、土地の評価については、引きつづき適正化をはかっていく必要がある。

相続税における農地の納税猶予制度、特に市街化区域内の農地について、納税猶予制度の見直しを求める声が強い。

農地法という制約があることや、農地の細分化、小作化を防ぎ安定した農業経営のために納税猶予制度が必要といわれているが、今や農業を取りまく環境は大きく変わり、この制度の意義を見直す必要がある。

現在の農家が所有する農地の大半は、戦後の占領下における農地改革によって不在地主より小作人に対し解放されたものである。

しかるに米の過剰生産のため水田の三分の一は休耕田となり、耕作地の相当部分が農地保有者の高齢化、不在地主化等によって小作に出されるなど、農業経営資源としての農地の利用度は大きく低下している。

このように農地としての利用度が低下しているにも拘わらず農地保有に対する税負担が軽いため農地の流動性は低く、高い地価が維持されていることが、本格的に農業経営を目指す者にとって大きな障害となっている。

今や大部分の農地保有者にとって、農地は生産手段としての資産価値は殆んどなく、キャピタルゲインを生み出す貴重な資産として位置づけられている。

このように生産手段として殆んど無意味になってしまった農地まで、農地という理由だけで特別の取り扱いをする必要

はない。

農地の納税猶予制度に関連して、中小企業者が保有する事業用資産や、中小企業の株式の評価の優遇を求める声も多い。中小企業といえども、日本経済のストック化の時流にのり、その経営活動とは無関係に大きなキャピタルゲインを得て、含み資産がその評価額をふくらませている企業も多い。

未公開株式の相続対策として喧伝されている持株会社や不動産管理会社の設立などの手法は、全て相続税の評価方法の仕組みを利用した企業の含み利益の課税逃れを目的とするものと言ってもよい。

個人が不動産や株式を直接取得するよりも同族会社など法人を通じて資産を取得した方が相続税の評価上有利になるという場合もある。

日本航空等の大株主で資産数兆円といわれていた故小佐野賢治氏の場合、日本航空等の株式の大部分は実は小佐野氏個人の所有ではなく法人の所有であると認められたため、当人の相続税評価による遺産総額は驚くほど少ないものとなった。このような同族会社等、公開会社を活用した節税法に対しては、課税上、問題を生じないか、常にその見直しを進めていくべきである。

中小企業の存続のためには、事業承継に対する課税の優遇が必要との主張もある。

中小企業の場合、たしかにその企業の発展には、同族関係者、特に創業者の貢献に負う場合が多い。

しかし、企業が大きく発展し、企業の資産が蓄積したのは、

創業者や同族関係者の努力だけではなく、多くの従業員の貢献やキャピタルゲイン等、経営努力以外の要因もある。これらの資産の蓄積を同族関係者の相続人が独占することに對し、特例を求めるのは、他人から見ればあまりにも虫の良い要求としか見られない。

企業の発展と共に、創業当初、同族関係者が独占的に保有していた株式は、従業員へ分配するなど、富の集中の排除に努めることが、真の事業承継対策となるものであって、同族関係者に対する近視眼的な同情論は、相続税の課税の理念に反するものと言わざるを得ない。

## 六、むすび

いまや日本は世界一の経済大国、資産大国を実現した。それにもかかわらず、国民の実生活においては、豊さの実感に乏しいと言われている。

近年急速にストックを増やしたといってもその大部分は土地と金融資産の増加によるものであり、これらを除いた、住宅、工場、機械や、道路等、公共施設などの純固定資産でみればかぎり殆んど横這いの状態である。

このことは、土地や金融資産等の増加が、生活の場で活用されていないことを意味する。

地価の上昇は、全体としての資産増には貢献しても、住宅の供給や道路の整備等、社会資本の充実にっては大きな阻害要因となっている。

地方では、大規模な都市計画事業や土地区画整理事業が行われ、新しい住宅や道路が着実に建設されているのに対して、最も富が集中している大都市では都市計画はなかなか進まない。例えば三十年前の学生時代に下宿していた東京の正門付近など昔と殆んど変わっていない。

消防車も入れないほど道路が狭いため新築許可が得られないのであろう。もはや地方ではめったに見られない老朽家屋そのままに残され、震災や火災でも発生したらどうなるのかと昼間通っても、うすら寒い思いがする。

それぞれの住まいは時価数億円の資産価値であろうが、数億円の資産と共に粗末な生活環境に住む都会人とは、預金通帳をしっかりと握りしめて粗末な生活をしている守銭奴が相続税の心配ばかりしているのと相似ている。

資産は生活に活かしてこそ価値がある。国土基本法の理念に従って、土地は公共の福祉のために利用されることを優先し、これまでの土地保有者に対する過度の優遇制度は全面的に見直す必要がある。

税制においては、受益者負担の原則による土地の保有に対する税負担の適正化が最大の課題である。土地保有税の適正化の度合い如何が、土地の価格を左右するといっても過言ではない。更に土地の再開発などにより得られる開発利益等、キャピタルゲインに対しては、適正な負担を求め資産格差の縮小を目指す必要がある。

今こそ豊かな国民生活の実現のため、資産課税の見直しが急務とされる所以である。