

## 【研究ノート 1】

# 流通課税の軽減の影響について

山 邊 俊 明

### 1. はじめに

国土庁及び建設省の土地税制に係る12年度の改正要望の柱の一つは、流通課税の軽減である。これは、不動産取引の拡大・活発化を実現することにより、経済活動を活性化する一助となることを目的としたものと考えられる。

本稿では、流通課税の軽減の影響を明らかにすることを試みる。なお、「地価」、「土地」という用語を用いているが、これらは、不動産一般に当てはまるものであることを付言しておこう。

### 2. 軽減の影響

地価を $P$ 、土地に対する需要、供給をそれぞれ $D(P)$ 、 $S(P)$ （それぞれ、 $P$ の狭義の単調減少、単調増加関数とする）で表わす。流通段階で取引価格に対して税率 $t$ で課税されているとすれば、需要者にとっては、負担額は、 $(1+t)P$ であるから、需要関数 $D_0(P)$ は、

$$D_0(P) \equiv D((1+t)P)$$

と表わすことが出来る。この時、均衡条件は、

$$D_0(P) = D((1+t)P) = S(P)$$

が成り立つことである。均衡価格を $P_0$ とする。

ここで、税率が $\Delta t$ だけ軽減されたとしよう。 $0 < \Delta t \leq t$ である。この時の均衡条件は、需要関数 $D_1(P)$ が

$$D_1(P) \equiv D((1+t-\Delta t)P)$$

と表わせることから、

$$D_1(P) = D((1+t-\Delta t)P) = S(P)$$

である（税率の軽減に伴って、供給者側にも変化が生ずる可能性があるが、本稿ではとりあげていない）。軽減後の均衡価格を $P_1$ としよう。

税率軽減後の価格、取引量等を軽減前と比較すると、以下の通りである。

#### 1) 価格

$P_1 \leq P_0$ であったとしてみよう。この時、

$$\begin{aligned} S(P_1) &\leq S(P_0) \\ &= D_0(P_0) \\ &= D((1+t)P_0) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &< D((1+t-\Delta t)P_1) \\ &= D_1(P_1) \end{aligned}$$

即ち、 $S(P_1) < D_1(P_1)$  となって、 $P_1$  が軽減後の均衡価格であることと矛盾する。よって、 $P_1 > P_0$  であり、価格は、軽減前に比較して上昇する。これは、税率が  $\Delta t$  だけ軽減されたことにより、同じ価格水準に対する需要量が増加すること、即ち需要関数の上方へのシフト

$$D_0(P) \equiv D((1+t)P) < D((1+t-\Delta t)P) \equiv D_1(P)$$

によるものである。

2) 取引量及び取引額

1) より、

$$S(P_1) > S(P_0)$$

即ち、取引量は、増加する。

同様に、

$$P_1 S(P_1) > P_0 S(P_0)$$

であって、税を含まない取引額も増加する (税を含めた場合においては、増加・減少については、一概には言えない)。

3) 軽減後の税を含んだ購入者の負担額

$$\begin{aligned} S(P_1) &= D_1(P_1) \\ &= D((1+t-\Delta t)P_1) \\ &> S(P_0) \\ &= D_0(P_0) \\ &= D((1+t)P_0) \end{aligned}$$

即ち、

$$D((1+t-\Delta t)P_1) > D((1+t)P_0)$$

であるから、

$$(1+t-\Delta t)P_1 < (1+t)P_0$$

従って、軽減により、税を含んだ購入者の負担額は、低下する。

以上により、流通課税の軽減は、

(1) 購入者に対して 税を含んだ負担額の低下  
及び

(2) 供給者に対して 取引量及び取引額の増加  
をもたらす、その所期の目的を達成することが証明された。

[やまべ としあき]

(財) 土地総合研究所 理事調査部長