

固定資産税軽減による経済効果について

森野 祥一

1. はじめに

日本経済は名目 GDP ベースで見ると、97 年/第 I 四半期をピークに 98 年/IV まで 2 年間に名目 $\Delta 4.2\%$ (実質 $\Delta 4.7\%$) の大幅な落込みを辿った後、99 年前半に 1.9% (2.5%) 持直したものの、その後公共投資の息切れ・企業のリストラ強化・雇用不安の強まりなどから、年後半は再び $\Delta 3.3\%$ ($\Delta 2.4\%$) の下落に戻ってしまった。2000 年に入って回復の兆しは見られるものの、99 年/IV の名目 GDP 水準 486 兆円は 8 年前に比べて僅か 3.9% 高いだけに過ぎない。この間累計すれば巨額の景気対策にもかかわらず、政策の出し遅れが響いている。

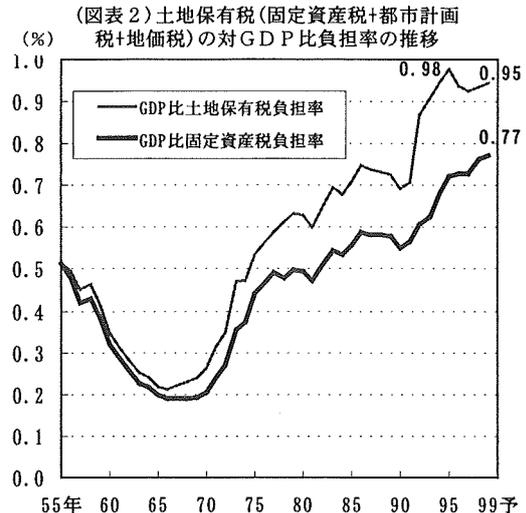
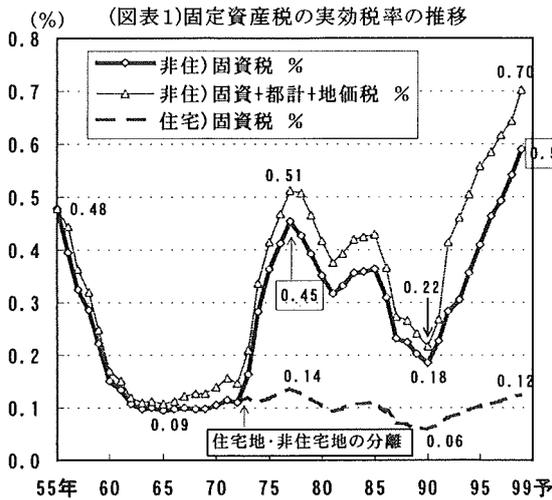
景気対策効果が持続しない背景には、9 年連続の公示地価下落に示されるように、土地資産価格の下落が景気を下押しし、景気の悪化が地価をさらに引下げるという悪循環から抜け出せていないことに原因がある。資産価格形成の健全な環境を整備するためにも、特に土地税制の見直しが急務である。土地資産下落にもかかわらず固定資産税実効税率は上昇を辿り、歴史的にみても非住宅地の税負担は過大な水準に達している。固定資産税の軽減は短期的には財政負担となるものの、中期的には経済や税収にプラス効果を与えるはずである。そこで本稿では固定資産税軽減の経済・税収に与える効果について定量分析を行なった。

2. 固定資産税実効税率は非住宅地で急上昇

地価が 9 年連続の下落を辿る一方、固定資産税の課税標準額は年々増加しているため、税負担感を表わす実効税率は高まる一方となっている。とりわけ非住宅地の実効税率は急上昇を示し、これまでの最高水準を大きく上回る状況となっている。

固定資産税の実効税率 (税支払額/同時点の土地資産時価評価額) の推移を見たのが図表 1 である。非住宅地の実効税率は 90 年の 0.18% を底に上昇に転じ、98 年には 0.54% に、99 年見込みは 0.59% にまで上昇し、前回ピーク 77 年の 0.45% を大きく上回っている。住宅地の実効税率もボトムからは上昇しているものの、その水準が過去平均並の 0.1% 強に留まっているのと対照的である。

このような税負担感の著しい増大は、土地資産価値に対する実効税率だけではなく、保有税総額を総所得 (名目 GDP) と対比した負担率 (図表 2) でも、跳ね上がっている。GDP 比負担率



は65年頃の0.2%から長期的に上昇トレンドを示し、最近では1%近くに達している。

《実効税率の計算方法—負担税額と支払時点での宅地資産時価評価額との対比》

(年度)固定資産税額=自治省「固定資産概要調書」の固定資産税課税標準額×1.4%

都市計画税額=同、都市計画税課税標準額×0.3%(77年まで0.2%)、地価税は税収実額

(年末)宅地資産額=「国民経済計算(ストック編)」の民有地宅地資産額(年末時価)(公示地価ベース評価)

住宅地・非住宅地の金額は「概要調書」の翌年初の評価決定価格により単純比例案分。

(年度)実効税率=(年度)税額/(年末)宅地資産額×100% -----実効税率は年度負担税額とその納税時点(平均すると10月)に近い年末の宅地資産時価を対応させる考え方を採用。

(注)なお実効税率の計算には、年度税額が年初基準で決定されるので宅地資産も年初時価に対比させるという考え方もあるが、税負担感という観点から納税時点対比とした(評価時点共通か、納税負担時点共通かの違い)。

3. 非住宅地固定資産税実効税率と地価・景気の関係

そこで保有税負担の上昇が地価や景気にどの程度の下押し要因となっているかを検証してみた。まず実効税率が商業地地価の決定要因としてどのくらい寄与するかを地価の推計式により分析し、その変化が法人の資産バランスや法人所得を通じて経済成長に及ぼす効果を日債銀総研資産デフレモデルにより計測する。その結果を用いて土地保有税変化とその税収全体への波及効果を試算した。

(1) 商業地地価の決定要因と推計式

まず地価の決定要因として以下の要因を考えてみる。地価は日本不動産研究所調べ市街地価格指数の六大都市商業地地価(90年3月=100, 期間1955~98年)を用いる。

[基本要因] ①名目GDP水準 —— 地価は基本的には土地の収益性・生産性を反映する筈であり、単位面積当たり生産性は国土面積不変とすればGDPの水準で代理される。実際に長期トレンド(1955-98年)で比べると対応関係は強い。

[経済金融要因] ②期待成長と金利水準 —— 土地は生産要素として投資するから収益利回り(経済期待成長率)と調達金利コストの有利性対比となる。3年平均実質成長率(インフレ率2%加算)/全銀貸出金利の比率(%)で代理する。

③通貨供給過不足 —— 投資しやすい金融環境かどうかは通貨供給M2CDがGDP規模に比べ過大か過少かに関わる筈である。マーシャルのKとそのトレンド線からの乖離幅(%)

(図表3)六大都市商業地価の推計式

係数	説明変数	係数の t値	EXP(係数)=地価の変化倍率 (GDPはそのまま)	+1ポイント当りの地価変化率	-1ポイント当りの地価変化率	説明変数 1ポイント当り
LOG(六大都市商業地価指数)						
= 0.0835	(定数)	(0.6)	1.0871			
+1.0034 ×	LOG(名目GDP)	(73.7)	1.0034	1.003%	-1.003%	GDP額の1%
+0.0320 ×	(成長/金利比率)	(4.9)	1.0325	3.25%	-3.15%	成長率or金利の1/100
+0.0514 ×	(通貨過不足)	(9.2)	1.0527	5.27%	-5.01%	M2CDの1%
+0.0868 ×	(宅地過不足)	(4.3)	1.0907	9.07%	-8.31%	宅地面積の1%
+0.0516 ×	(ビル過不足)	(5.1)	1.0530	5.30%	-5.03%	1ポイント(空室率0.5%刻み)
-0.0946 ×	(非住宅地実効税率)	(-3.9)	0.9097	-9.03%	9.92%	1%ポイント(=0.1%ポイント)
決定係数 R ² = 0.9949 標準誤差 = 0.0946			観測数 = 44(55~98年)			
六大都市商業地価指数						
= 1.0871 × (名目GDP) × (1.0034) × (1.0325) × (1.0527) × (1.0907) × (1.0530) × (0.9097)						
(名目GDP) × (1.0034) × (1.0325) × (1.0527) × (1.0907) × (1.0530) × (0.9097)						

を代理変数とする。

[土地需給要因]④宅地需給過不足——土地の需給要因として世帯数増加率(職場・住宅用地需要)と宅地面積供給増加率との差の過不足(%)が関わりと考えられる。

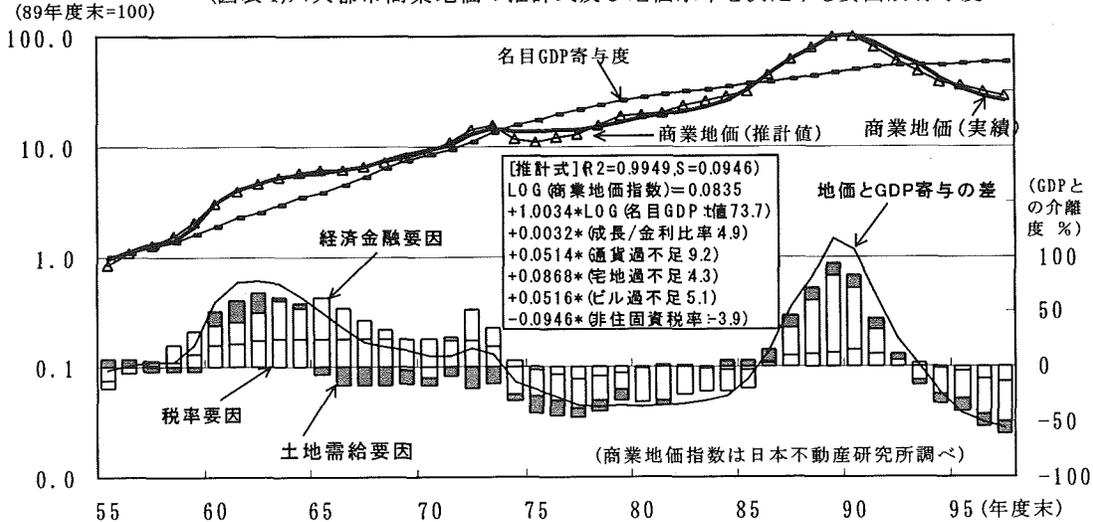
⑤ビル需給過不足——商業地の需給にはビルの空室率の大小が反映される。東京ビルディング協会の空室率を0.5%刻みで区分値(6区分)とする。

[税負担要因]⑥非住宅地固定資産税実効税率(%:パーミル=0.1%)——実効税率はビル・工場投資に占める土地費の比率が高いため、投資採算コストの重要な要素である。

以上の6変数により六大都市商業地地価指数の水準を回帰分析(最小二乗法)すると、図表3のような相関性の高い推計式が得られる。各変数とも十分な有効性が認められ、推計値と実績値の標準誤差は10%の範囲に収まり、細かな地価変動をよく追っていると言える。

図表4の上段グラフは六大都市商業地地価の実績値と名目GDP水準(他の変数を中立に置く)のみにより説明される部分(寄与度)である。実績の地価指数はGDP寄与トレンド線の周辺を上下に交叉しながら追従しており、長期トレンドでは地価水準がGDP水準によって決まることを示している。これは土地の生産性拡大が地価に反映するためと言える。

(図表4)六大都市商業地価の推計式及び地価水準を決定する要因別寄与度



実績とGDP寄与トレンド線との乖離率(実績値/GDP寄与値の比率)を示したのが図表4下段の線グラフである。その乖離をもたらす原因を①経済金融要因 ②土地需給要因 ③保有税率要因に分解したのが棒グラフである。各々が地価をGDP寄与トレンド線から上下に振れさせている要因別寄与度の大きさを示している。

(2) 非住宅地固定資産税実効税率変動の地価への影響度

推計式における実効税率の係数 $\Delta 0.0946$ (税率% $^{\circ}$ -シとして算出)は、税率1%ポイント、即ち+0.1%($\Delta 0.1\%$)の変化により地価を $\Delta 9.0\%$ (+9.9%)変化させる関係を示す(注)。

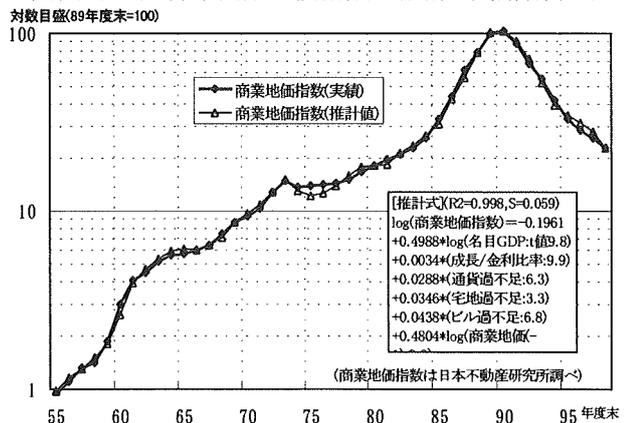
[注: +-で数字が異なるのは対数式の特徴による差異である。(0.9097) $^{+1}=0.910$ 、(0.9097) $^{-1}=1.099$]
 非住宅地の固定資産税実効税率は過去最小0.095%(65年)から最大0.54%(98年)の間で変動してきた。73年以降の税率平均値の約0.34%(都市計画税含めると0.40%)からの開きは $\Delta 0.25\% \sim +0.20\%$ である。この税率要因だけで地価をGDPトレンド線より+27%過大 $\sim \Delta 17\%$ 過小に振れさせてきたことになる。その上に経済金融要因・土地需給要因が加わり、トレンド水準よりバブル期に最大115%もの大きな地価変動をもたらしてきた。

99年の非住宅地固定資産税実効税率はさらに0.59%まで上昇見込みであるから、実効税率の負担過大が地価を中立水準から約21%[(0.9097) $^{+2.5}=0.79$]も下押ししていることになる。今後税制が変わらないと実効税率はじりじり上昇するため、地価の下押しは解消されないことになる。土地取引や保有の動機は抑制され続ける結果となり、景気の本格回復に必要な不動産取引活性化という政策目標とは逆行する状況となる。

(3) 前年地価変化の翌年地価への影響度

前述の推計式は地価自身の時差相関を考慮していない。しかし現実には地価水準は経済要因等の条件が重要な決定要素である他に、前年の地価水準に影響される部分も存在する。そこで変数に地価の前年水準を加えたケースを回帰推計してみると図表5の式となる。推計式の商業地価(-1)にかかっている係数0.4804は、前年の地価変化の48%は当年地価にも波及するということである(注: (-1)は前年の意味)。つまりある年に地価が10%下落(上昇)すると、その翌年には環境条件が同一のままでも地価が4.8%下落(上昇)する波及効果が生じることを意味している。それだけに悪循環の遮断が必要となろう。

(図表5) 六大都市商業地価指数の推計式(前期含む)



(4) 地価変動のGDP成長に及ぼす資産デフレ効果

なぜ資産価格の下落が続くと景気低迷が長引くのだろうか。資産価格や資産ストック価値の変化とGDPというフローの価値の変化との間にどのような連動関係があるのかを分析し作

となる。推計式の商業地価(-1)にかかっている係数 0.4804 は、前年の地価変化の 48%は当年地価にも波及するということである(注：(-1)は前年の意味)。つまりある年に地価が 10%下落(上昇)すると、その翌年には環境条件が同一のままでも地価が 4.8%下落(上昇)する波及効果が生じることを意味している。それだけに悪循環の遮断が必要となろう。

(4) 地価変動の GDP 成長に及ぼす資産デフレ効果

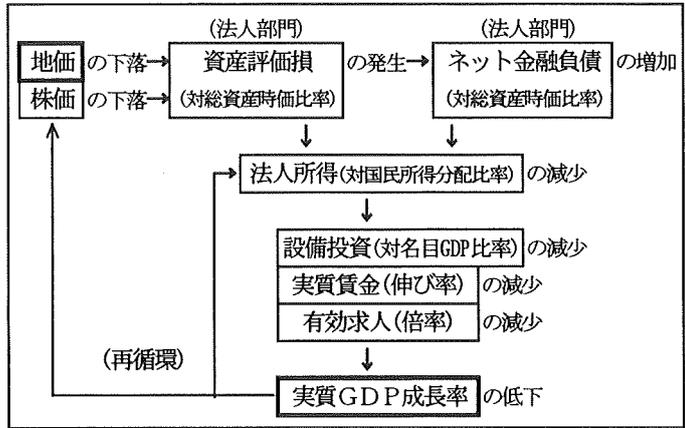
なぜ資産価格の下落が続くと景気低迷が長引くのだろうか。資産価格や資産ストック価値の変化と GDP というフローの価値の変化との間にどのような連動関係があるのかを分析し作成されたのが資産デフレモデル(日債銀総研作成)である。

このモデル体系は図表 6 のような経済循環経路を構造推計式 12 本で説明させた経済変動モデルである。一般経済モデルと比べ、地価・株価・法人の資産ストック(時価)データが内生変数に含まれている点に特徴がある(ただし地価はシミュレーション時には外生扱い)。

簡単に説明すると、

- ①資産価値(地価・株価)が下落すると法人部門に評価損を発生させ、
- ②同時に法人の時価評価総資産の縮小と時価ベースネット金融負債(負債-資産)の増加から法人の負債比率が上昇する。
- ③これは付加価値とは無関係にもかかわらず、評価損や利払い増から現実に法人所得を減少させ、
- ④次の段階で設備投資や求人や賃金を抑制させる。
- ⑤その結果、投資と消費減退から GDP 成長を低下させる。
- ⑥それは再び法人所得に、更に地価・株価に引き下げ圧力を及ぼす悪循環が生じる。

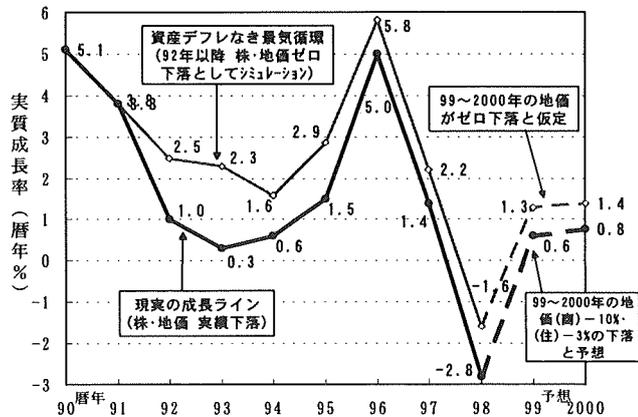
(図表 6) 資産デフレモデルにおける経済循環経路



な経済循環経路を構造推計式 12 本で説明させた経済変動モデルである。一般経済モデルと比べ、

地価・株価・法人の資産ストック(時価)データが内生変数に含まれている点に特徴がある(ただし地価はシミュレーション時には外生扱い)。

(図表 7) 92 年以降の資産デフレによる実質成長低下の影響



悪循環を遮断するには意図的な経済成長の引上げ策や地価・株価の下げ止め・引上げ策が必要である。六大都市商業地・住宅地地価は90年をピークに、91年に△15%・△18%の反落、92年以降も年平均△17%・△7%の下落を続けてきたが、仮に92年以降の地価・株価の下落がなかった、つまり91年反落後価格のまま98年まで地価・株価横這いの推移だったと仮定すると、経済成長の姿は違っていたはずである。

資産デフレモデルによりシミュレーションすると図表7、8のような結果になる。92～98年の7年間成長低下の累積によって、実質GDP額に換算すると98年時点で42兆円ものGDP損失があった計算になる。

4. 資産デフレモデルによる実効税率引下げの経済成長効果シミュレーション

(1) 固定資産税実効税率0.59%を適正水準0.40%まで3年段階引下げケース

現状の実効税率は0.59%(99年)であるが、これを適正水準といわれる0.40%まで3年間で段階的に引下げるとすると毎年0.063%の引下げ幅となる。前述したように実効税率△0.1%(=△1%)の低下は商業地価を9.9%持上げる効果があるから、税率0.063%の引下げは地価を6.3%持上げる。(注:地価の変化率は単純化のため税率に比例案分とした)

そこで資産デフレモデルの標準シナリオにおける商業地価下落率の前提値

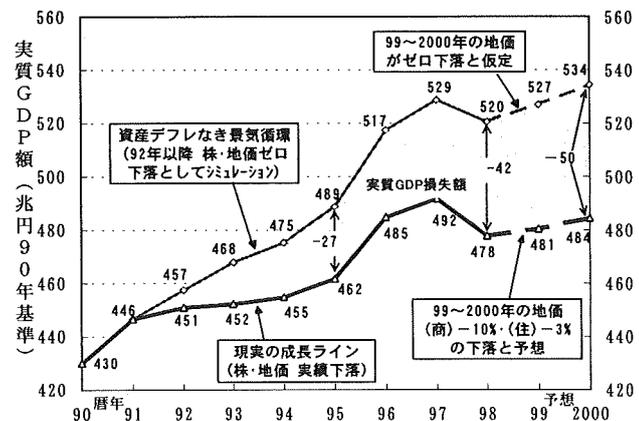
初年度(99年)△10%、2年度(2000年)△10%、3年度△5%、4年度△1% に対し、地価下落幅を各年6.3%引上げ(3年間)、かつ翌年以降は前年引上げ幅の1/2波及上乗せの仮定値 初年度△3.7%、2年度△0.55%、3年度+6.03%、4年度+4.51%

$$[\quad =\Delta 10+(6.3) \quad =\Delta 10+(6.3+6.3/2) \quad =\Delta 5+(6.3+9.45/2) \quad =\Delta 1+(11.02/2)]$$

によるシミュレーションの結果を標準シナリオと比較する。

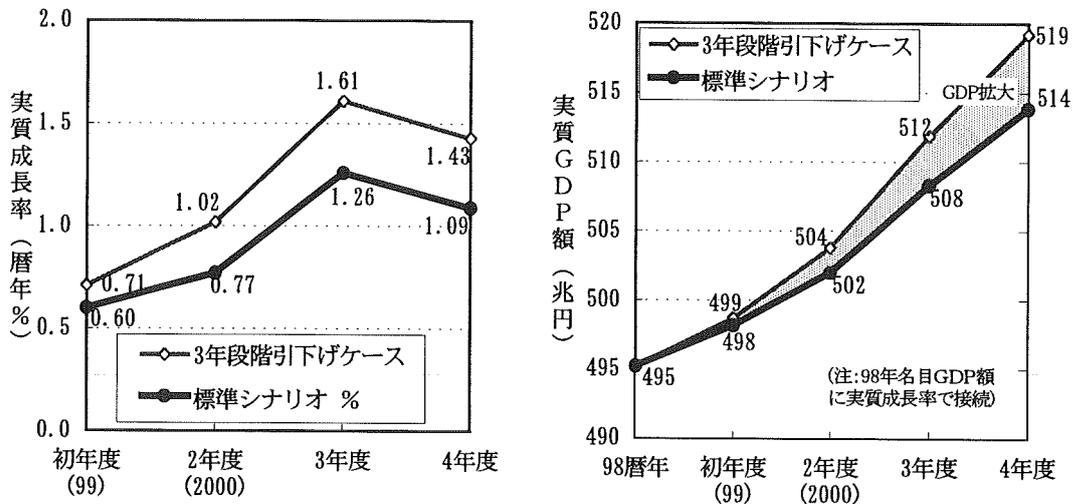
両ケースのGDP実質成長率の格差として

(図表8)92年以降の資産デフレによる実質GDP損失額



初年度 0.11%、2年度 0.25%、3年度 0.35%、4年度 0.33% の引き上げ効果が得られる(図表 9)。成長率が毎年累積されるので、何もしない標準シナリオに比べ、GDP 額の規模は

(図表 10) 実効税率 0.19% 引下げによる経済成長促進効果および実質 GDP 拡大効果



初年度 0.11%、2年度 0.36%、3年度 0.71%、4年度 1.04% 拡大した結果となる。

(注) 非住宅地の固定資産税実効税率の初年 0.063% 引下げは、約 2563 億円の減税(図表 11)、2年度 5125 億円、3年度 7729 億円に相当する。一方、初年の経済成長 0.11% アップは GDP 額約 5400 億円、2年度 0.25% アップは 1 兆 2300 億円、3年度 0.35% アップは 1 兆 7200 億円であるから、乗数効果は 2.1~2.4 倍となる。経済企画庁モデル(98 年「経済分析」)による公共投資追加の乗数効果は名目ベース 1 年経過(第 4 四半期)で 1.5 倍・2 年で 1.8 倍・3 年で 2.1 倍。これに比べると高いが、資産デフレモデルにおいては土地資産価値を高め

(図表 9) 資産デフレモデルによる地価変化のシミュレーション結果 (税率引下げ幅 0.19%)

年次	名目GDP (CY)	住宅地価 (FY末) 変化率%	商業地価 (FY末) 変化率%	設備投資/GDP 比率%	法人分配率	実質GDP (CY) 変化率%	年次	実効税率引下げ・地価アップのシミュレーション条件					
[標準シナリオ] 99, 2000年とも地価(住地)-3, (商地)-10%下落, 2001年は半減 年末株価は18000円で横這い								(注: 長プラ内需プルは [GDP差 × 30%] だけ連動するとしてシミュレーション。)					
96	3.5	-3.7	-14.0	15.2	8.9	5.0	96						
97	1.5	-2.3	-10.0	15.9	8.6	1.4	97						
98	-2.5	-4.5	-11.4	14.3	7.1	-2.8	98						
99(予)	-0.1	-3.0	-10.0	12.9	7.1	0.60	99						
2000	0.6	-3.0	-10.0	12.8	6.9	0.77	00						
2001	1.1	-1.5	-5.0	13.3	7.4	1.26	01						
2002	0.9	0.0	-1.0	13.5	7.6	1.09	02						
[税率引下げケース] 固定資産税実効税率(99年0.59%)を3年で0.40%にまで引下げ →99年から標準ケース対比各年地価(住)1.4%・(商)6.3%改善+前年改善幅の1/2波及と仮定								(標準ケース対比)					
	名目GDP	住宅地価	商業地価	設備投資/GDP	法人分配率	実質GDP	標準比 GDP差%	成長差 累積%	改善分	波及分 前年/2	改善分	波及分 前年/2	
初年度	0.0	-1.60	-3.70	12.9	7.1	0.71	初	0.11	0.11	1.4%	6.3%		
2年度	0.9	-0.90	-0.55	12.9	7.1	1.02	2	0.25	0.36	1.4%	0.70%	6.3%	3.15%
3年度	1.5	0.95	6.03	13.5	7.7	1.61	3	0.35	0.71	1.4%	1.05%	6.3%	4.73%
4年度	1.3	1.23	4.51	13.7	7.9	1.43	4	0.33	1.04		1.23%		5.51%

る資産効果が働くためと考えられる。なお地価モデル・資産モデルとも長期構造モデルのため、超低インフレ構造の最近時点においては多少大きな結果が出ている可能性がある。

5. 非住宅地実効税率 0.19%引下げに伴う税収増減効果

実効税率 0.19%を3年段階引下げの効果として、GDP規模を累積的に押し上げることが計測されたが、GDP拡大は税収にどのような変化をもたらすかを試算してみよう。

(1) 固定資産税減税の直接効果

99年見込の非住宅地の固定資産税は2兆4000億円、実効税率は0.59%であるから、初年度減税額はその0.063%相当額の2563億円、2年度は2倍の5125億円、3年度からは0.19%相当額の7729億円となる(図表11)。

非住宅地のうち65%は法人所有だから、その固定資産税減税分の65%は法人損金の減額、従って同額の法人所得増に振り替る。その額は初年度1666億円・2年目3331億円・3年目からは5024億円である。法人所得増に対しては、法人税実効税率40.9%分の法人諸税が課税されるので、初年681億円・2年1362億円・3年以降2055億円が税収増として還流する。

結局、初年度2563億円の固定資産税減税は図表11の下段<直接効果>のとおりネットでは1881億円の減収、同様に2年目3763億円・3年目以降5674億円の減収にとどまる。

(2) 固定資産税減税による地価・成長を通じた税収増の間接効果

一方、経済成長が高まるということは所得額や財サービスの取引額が拡大したということである。前述試算の成長累積アップ率の初年度0.11%、2年度0.36%、3年度0.71%、4年度1.04%を個人・法人所得や財サービス取引の増加に当てはめ、次に所得増分に対する限界税率(注)を乗ずると、前表上段<間接効果>のように税収増加額が算出される。

(注) 所得税・住民税の給与所得階級別税額(国税庁資料)より平均限界税率を推定。

(図表 11) 非住宅地の固定資産税実効税率を 0.19% 引下げ時の税收効果の試算

	初年基準(98年並と仮定)			初年度	初年度	2年度	3年度	4年度
	98年度 税収額 実績	98年度 所得額 実績	(所得税・ 法人税) 限界実 効税率	成長up分の 増加所得 (成長up率 0.11%)	所得・取引 upの税収増 (成長up率 0.11%)	成長累積に よる税収増 (累積up率 0.36%)	成長累積に よる税収増 (累積up率 0.71%)	成長累積に よる税収増 (累積up率 1.04%)
	兆円	兆円	%	億円	億円	億円	億円	億円
<間接効果>								
個人所得税・住民税	26.6	①305	③18.3%	D=B*up率 3355	E=D×C 614	F=B*up率×C 2009	G=B*up率×C 3963	G=B*up率×C 5805
法人税(+住民税・事業税)	18.3	② 29	④40.9%	319	130	427	842	1234
間接税	29.3			(A*up率)→	322	1055	2080	3047
相続税	1.9							
固定資産税	10.5							
成長upの税収増合計	86.6				1067	3491	6885	10086
<直接効果>								
固定資産税減収額					⑤ -2563	⑤ -5125	⑤ -7729	⑤ -7729
法人税増収(コスト減効果)			40.9%	⑥ 1666	681	1363	2055	2055
ネット減収額					-1881	-3763	-5674	-5674
総税収の増減収額					-815	-272	1211	4411

注① 雇用者所得284兆+個人営業所得21兆円(国民経済計算98年分速報および97年分確報より推定)
 注② 法人営業所得(配当前)29兆(国民経済計算97年分確報および企業収益98年減益より推定)
 注③ 所得・住民税限界実効税率は97年「民間給与実態統計調査」の給与階級別給与所得者分布から推定
 注④ 99年度改正法人税実効税率(「財政金融統計月報(租税特集)」より)
 注⑤ 非住宅地固定資産税実効税率を0.19%引下げた時の減収額(99年0.59%現状 →99年0.53% →2000年0.47% →2001年0.40%)
 (99年度非住宅地固定資産税推定税額)= 24000 億円
 同上減収額:(税額/0.59)×0.063, ×0.126, ×0.19 = -2563 -5125 -7729 -7729 億円
 注⑥ 固定資産税減収による法人所得増分=固定資産税減収額×同法人比率65%(非住宅地課税標準の法人構成比)

個人は雇用者所得・営業所得 98 年計 305 兆円×初年 0.11%×限界税率 18.3%=614 億円

法人は法人所得 98 年実績 29 兆円×初年 0.11%×法人諸税実効税率 40.9% =130 億円

その他間接税は 98 年税収額 29.3 兆円 ×取引量増加比例 0.11%=322 億円

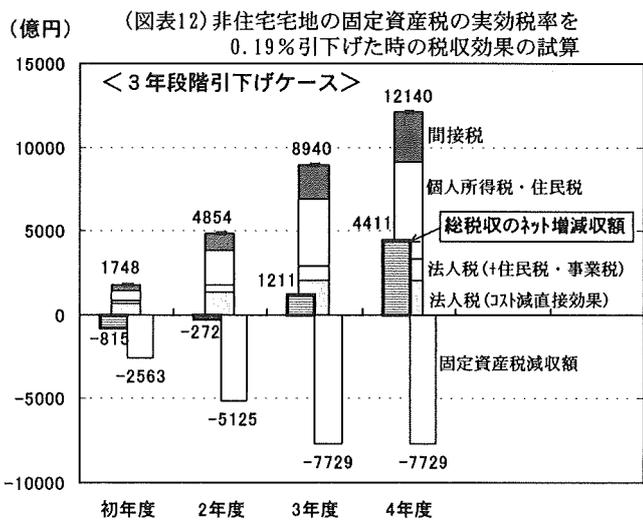
以上合計で経済拡大に伴う間接的税収増効果は 1067 億円となる。同様に 2 年度の税収増は 3491 億円、3 年度 6885 億円、4 年度 10086 億円と計算される。

(3) 総合税収効果の評価

固定資産税実効税率 3 年で 0.19% 引下げの税効果として、以上の減収と増収を総合すると、ネット税収は初年度は△815 億円と赤字になる。2 年度は△272 億円の赤字に縮小し、3 年度には 1211 億円の黒字に転じ(累計でも黒字)、4 年度は 4411 億円に黒字拡大という結果になる。

実効税率 0.19%の引下げは 3 年目でネット減収 5674 億円(直接効果)となるが、不動産取引・地価・経済活動を

活性化し、初年度・2 年度こそ効果は小さいものの 3 年度には GDP 規模の押し上げ効果が勝ることを示している。ただし税収は地方税が減収負担となるのに対し、成長加速による増収効果は



国税により大きく寄与するので、国税から地方財政への税再配分を考慮する必要がある。

6. まとめ

以上のように、非住宅地の固定資産税実効税率の引下げは、地価を持ち上げて資産デフレを打ち止めることによる投資・消費マインドの好転と、減税による所得拡大効果の両面を通じて経済成長を促進する効果がある。

非住宅地の現状実効税率 0.59%を、適正水準といわれる 0.40%まで 3 年間でその差 0.19%引下げると、商業地価は標準シナリオ 3 年累計で 2 割以上の下落となることを、下げ止まりほぼ横這いととどめられる。この税率引下げ・地価改善条件を資産デフレモデル(地価・株価を取り込んだマクロ経済モデル)上でシミュレーションすると、経済成長を標準シナリオに比べ年 0.1~0.3%程度引上げる。

この結果、固定資産税減税額にそのコスト減に伴う法人税増収分を加えた直接効果、および成長累積による所得増加や取引額増加に伴う一般税収拡大の間接効果を合算すると、何もしない標準シナリオに比べ 初年・2 年目こそ赤字になるが、3 年目には黒字転化、累計税収も黒字化するという試算結果が得られる。

2000 年度税制改正において、商業地(非住宅地)固定資産税課税標準の算出に当たって負担水準の上限を従前の 80%から 75%へ、2002 年度には 70%へと 2 段階引下げが決定された。しかしこれを実効税率ベースに換算すると、

従前-----公示地価×固定資産評価率 70%×負担水準 80%×税率 1.4%=0.784%

2000 年度--公示地価×固定資産評価率 70%×負担水準 75%×税率 1.4%=0.735%

2002 年度--公示地価×固定資産評価率 70%×負担水準 70%×税率 1.4%=0.686%

と低下するものの、恩恵を受けるのは大都市の地価下落の激しいごく一部地域に過ぎない。対象地を 1 割としても全国ベースでせいぜい 0.01%下げるだけの改正にとどまっている。他の地域は据置か上昇になるのに加え、土地時価総額が下落しているので、2000 年度の非住宅地実効税率は 99 年の 0.59%からさらに上昇する可能性がある。全国非住宅地実効税率を望ましい 0.4%まで下げるには、負担水準を 40%とする必要がある。

90 年代の長期不況は資産デフレが主因であり、資産価格下落と景気低迷の悪循環を早急に遮断することは日本経済再生の基本といえる。そのためにも上昇を続けている固定資産税実効税率を適正水準に戻すことが急がれる。経済活性化と長期的視点に立った税制改正を期待したい。

[もりの しょういち]

[㈱日債銀総合研究所 調査部 主任研究員]

(参考資料 1) 非住宅地(商業地等)・住宅地 土地保有税基礎データ

時点 (年初)	固定資産税				都市計画税				宅地資産額			固定税決定価格			非住宅地実効税率			住宅地実効税率			
	非住宅地 地課税 標準	算出税額 (課税× 1.4%)	住宅地 課税標準	算出税額	非住宅地 地課税 標準	算出税額 (×0.2% 78→0.3%)	住宅地 課税標準	算出税額	時点 (年末)	(全宅 地)非住 宅地	住宅地	時点 (翌年 初)	(全宅 地)非住 宅地	住宅地	時点 (年度)	非住宅 地 固 資 税	非住宅 地 固 資 + 都 計 税	非住宅 地 固 資 + 都 計 + 地 価 税	住宅 地 固 資 税	住宅 地 固 資 + 都 計 税	
																					兆円
全宅地																					
55	1.53	0.021						55	4.5			55	1.6		55	0.48		0.48	0.48		
56	1.58	0.022			(1.36)	0.003		56	5.6			56	1.6		56	0.39		0.44	0.44		
57	1.60	0.022			(1.37)	0.003		57	6.9			57	1.8		57	0.32		0.36	0.36		
58	1.77	0.025			(1.52)	0.003		58	8.7			58	1.8		58	0.29		0.32	0.32		
59	1.79	0.025			(1.54)	0.003		59	11.4			59	1.8		59	0.22		0.25	0.25		
60	1.81	0.025			(1.56)	0.003		60	16.7			60	2.1		60	0.15		0.17	0.17		
61	2.11	0.030			(1.82)	0.004		61	22.1			61	2.2		61	0.13		0.15	0.15		
62	2.15	0.030			(1.85)	0.004		62	28.2			62	2.2		62	0.11		0.12	0.12		
63	2.19	0.031			(1.88)	0.004		63	31.7			63	14.5		63	0.10		0.11	0.11		
64	2.71	0.038			(2.35)	0.005		64	37.7			64	14.8		64	0.10		0.11	0.11		
65	2.77	0.039			(2.59)	0.005		65	40.9			65	15.1		65	0.09		0.11	0.11		
66	3.31	0.046			(3.62)	0.007		66	47.8			66	15.4		66	0.10		0.11	0.11		
67	4.12	0.058			(6.34)	0.013		67	58.1			67	15.8		67	0.10		0.12	0.12		
68	5.18	0.073			(10.7)	0.021		68	74.0			68	16.1		68	0.10		0.13	0.13		
69	6.44	0.090			(13.7)	0.027		69	93.5			69	38.9		69	0.10		0.13	0.13		
70	8.59	0.120			(20.9)	0.042		70	116			70	39.9		70	0.10		0.14	0.14		
71	11.4	0.160			(30.1)	0.060		71	140			71	41.0		71	0.11		0.16	0.16		
72	15.2	0.213			(35.4)	0.071		72	193			72	76.5		72	0.11		0.15	0.15	0.11	0.15
非住宅地・住宅地別																					
73	11.9	0.166	12.8	0.180	23.6	0.047	40.2	0.080	73	102	151	73	31.5	46.7	73	0.16		0.21	0.21	0.12	0.17
74	20.4	0.286	11.4	0.160	27.1	0.054	38.3	0.077	74	101	147	74	32.4	47.1	74	0.28		0.34	0.34	0.11	0.16
75	28.7	0.401	12.8	0.179	28.0	0.056	38.5	0.077	75	110	153	75	43.0	59.9	75	0.36		0.42	0.42	0.12	0.17
76	34.6	0.484	14.9	0.209	32.5	0.065	43.8	0.088	76	118	163	76	43.9	60.8	76	0.41		0.47	0.47	0.13	0.18
77	40.6	0.568	17.2	0.241	37.0	0.074	49.6	0.099	77	125	176	77	44.3	61.9	77	0.45		0.51	0.51	0.14	0.19
78	43.7	0.612	18.4	0.257	38.5	0.116	51.6	0.155	78	143	203	78	52.9	75.1	78	0.43		0.51	0.51	0.13	0.20
79	48.7	0.682	20.7	0.289	42.2	0.127	57.9	0.174	79	174	249	79	53.3	76.3	79	0.39		0.47	0.47	0.12	0.19
80	52.4	0.733	22.5	0.315	45.2	0.136	62.7	0.188	80	208	299	80	53.7	77.2	80	0.35		0.42	0.42	0.11	0.17
81	53.5	0.749	23.1	0.323	46.1	0.138	64.2	0.193	81	236	346	81	69.4	102	81	0.32		0.38	0.38	0.09	0.15
82	60.3	0.844	26.1	0.366	51.8	0.155	72.5	0.218	82	254	372	82	70.0	103	82	0.33		0.39	0.39	0.10	0.16
83	67.2	0.940	29.4	0.412	57.3	0.172	81.4	0.244	83	264	387	83	70.5	103	83	0.36		0.42	0.42	0.11	0.17
84	70.3	0.984	31.0	0.434	60.0	0.180	85.7	0.257	84	275	406	84	86.9	128	84	0.36		0.42	0.42	0.11	0.17
85	78.3	1.096	34.6	0.484	66.6	0.200	95.3	0.286	85	302	442	85	88.4	129	85	0.36		0.43	0.43	0.11	0.17
86	86.4	1.209	38.0	0.533	73.3	0.220	104.3	0.313	86	390	569	86	89.1	130	86	0.31		0.37	0.37	0.09	0.15
87	88.9	1.245	39.2	0.549	75.2	0.226	107.1	0.321	87	539	767	87	102	145	87	0.23		0.27	0.27	0.07	0.11
88	95.6	1.338	41.7	0.583	81.0	0.243	113.8	0.341	88	597	845	88	103	146	88	0.22		0.26	0.26	0.07	0.11
89	101.4	1.419	43.6	0.610	86.0	0.258	119.0	0.357	89	698	984	89	104	147	89	0.20		0.24	0.24	0.06	0.10
90	104.1	1.457	44.2	0.619	88.4	0.265	120.6	0.362	90	791	1,069	90	133	180	90	0.18		0.22	0.22	0.06	0.09
91	117.2	1.641	46.6	0.653	99.7	0.299	128.0	0.384	91	722	972	91	134	181	91	0.23		0.27	0.27	0.07	0.11
92	129.8	1.817	49.3	0.690	111.1	0.333	135.8	0.407	92	643	860	92	136	182	92	0.28		0.33	0.42	0.08	0.13
93	135.1	1.891	51.8	0.725	115.8	0.347	143.2	0.430	93	619	815	93	542	714	93	0.31		0.36	0.46	0.09	0.14
94	149.7	2.096	55.8	0.781	128.6	0.386	146.5	0.440	94	588	813	94	544	719	94	0.36		0.42	0.51	0.10	0.15
95	160.5	2.247	59.2	0.829	137.7	0.413	153.6	0.461	95	543	806	95	545	724	95	0.41		0.48	0.56	0.10	0.16
96	167.4	2.343	61.4	0.860	143.7	0.431	157.7	0.473	96	505	800	96	365	578	96	0.46		0.55	0.58	0.11	0.17
97	168.5	2.358	62.9	0.880	148.0	0.444	143.8	0.431	97	479	783	97	348	569	97	0.49		0.58	0.62	0.11	0.17
98	169.9	2.379	64.4	0.902	151.3	0.454	143.8	0.431	98見込	440	753	98見込	348	569	98見込	0.54		0.64	0.64	0.12	0.18
99予想	171.5	2.400	64.5	0.902	152.8	0.458	145.2	0.436	99予想	407	730	99予想	311	538	99予想	0.59		0.70	0.70	0.12	0.18
																平均	(0.34)	(0.40)	(0.42)	(0.10)	(0.15)

(概要調書)

(概要調書)

(国民経済計算)

(概要調書)

(73~98年平均)

注1) N年度の非住宅地実効税率=N年度税額(非住課税標準×1.4%) / N年末宅地資産額(翌年初決定価格の非住宅地構成比で案分)

ただし94・95年は93・96年構成比を2:1or1:2で案分

注2) 55~72年は住宅地・非住宅地の区分がないので、宅地全体で試算

注3) 98年の宅地資産額は99年公示地価変動率で商業地(△8.1%)住宅地(△3.8%)別に推定

注4) 99年の固定税は前年比0.9%増、都計税は1%増見込、99年の宅地資産額は99年中の公示地価変動率見込(商業地△7.5%)と推定

(参考資料2) 地価・株価を反映した資産デフレモデル体系

(日債銀総研作成・99年9月改定)

[推計式]

① (株式) 評価調整損益/総資産比率	(t 値)
$\begin{matrix} P=1976-98 & = & -0.3390 & \text{[定数項]} & (-2.21) \\ R2=0.925 & + & 0.1106 & \times \text{株価年末上昇率} & (9.67) \\ S=0.676 & + & 0.0081 & \times \text{株価年平均上昇率} & (0.62) \\ DW=1.992 & & & & \end{matrix}$	
② (株+土地) 評価調整損益/総資産比率	(0.47)
$\begin{matrix} P=1976-98 & = & +0.123 & \text{[定数項]} & (4.40) \\ R2=0.949 & + & 0.178 & \times \text{住宅地価上昇率} & (0.74) \\ S=1.088 & + & 0.020 & \times \text{商業地価上昇率} & (4.15) \\ DW=1.923 & + & 0.078 & \times \text{株価年末上昇率} & (0.91) \\ & & +0.024 & \times \text{株価年平均上昇率} & \end{matrix}$	
③ 純金融負債/総資産比率	(11.70)
$\begin{matrix} P=1976-98 & = & +30.249 & \text{[定数項]} & (5.62) \\ R2=0.965 & - & 0.154 & \times \text{住宅地相対地価指数} & (-1.90) \\ S=1.190 & - & 0.032 & \times \text{相対株価指数} & (-1.85) \\ DW=1.948 & - & 0.353 & \times \text{実質長アレート} & (-5.92) \\ & & -0.705 & \times \text{(株式) 評価調整損益比率} & (1.57) \\ & & +0.269 & \times \text{通貨過不足率} & \end{matrix}$	
④ 法人所得分配比率	(14.14)
$\begin{matrix} P=1970-98 & = & +8.318 & \text{[定数項]} & (1.80) \\ R2=0.887 & - & 0.087 & \times \text{(株+土地) 評価調整損益比率} & (-1.59) \\ S=0.847 & - & 0.064 & \times \text{純金融負債比率} & (-3.37) \\ DW=1.381 & + & 0.334 & \times \text{長アレート・CB} & (10.44) \\ & & +0.886 & \times \text{実質成長率(3年平均)} & (-3.12) \\ & & -0.159 & \times \text{GDPデフレ上昇率} & \end{matrix}$	
⑤ 設備投資/GDP比率	(15.48)
$\begin{matrix} P=1970-98 & = & +11.506 & \text{[定数項]} & (8.29) \\ R2=0.846 & + & 0.680 & \times \text{法人分配比率(2年平均)} & (-5.23) \\ S=0.815 & - & 0.275 & \times \text{実質長アレート(〃)} & (5.64) \\ DW=1.043 & + & 0.273 & \times \text{通貨過不足率(〃)} & (2.28) \\ & & +0.042 & \times \text{円/\$相場変化率(〃)} & (3.03) \\ & & +0.865 & \times \text{外需成長寄与度(〃)} & \end{matrix}$	
⑥ 有効求人倍率	(4.29)
$\begin{matrix} P=1970-98 & = & +0.480 & \text{[定数項]} & (2.34) \\ R2=0.867 & + & 0.034 & \times \text{法人分配比率(前年)} & (-3.62) \\ S=0.133 & - & 0.030 & \times \text{実質長アレート(2年平均)} & (4.44) \\ DW=0.922 & + & 0.061 & \times \text{実質成長率(〃)} & (6.68) \\ & & +0.050 & \times \text{通貨過不足率(〃)} & \end{matrix}$	
⑦ 完全失業率	(14.24)
$\begin{matrix} P=1970-98 & = & +4.190 & \text{[定数項]} & (-7.43) \\ R2=0.947 & - & 0.112 & \times \text{実質成長率(2年平均)} & (-7.62) \\ S=0.172 & - & 0.068 & \times \text{GDPデフレ上昇率(〃)} & (-4.05) \\ DW=0.678 & + & 0.076 & \times \text{設備投資比率(前年)} & (6.53) \\ & & +0.323 & \times \text{構造グミ(95~98)} & \end{matrix}$	
⑧ 実質賃金上昇率	(7.57)
$\begin{matrix} P=1970-97 & = & +10.077 & \text{[定数項]} & (3.70) \\ R2=0.928 & + & 0.357 & \times \text{法人分配比率(2年平均)} & (-13.39) \\ S=0.927 & - & 5.532 & \times \text{完全失業率(前年の〃)} & (-5.71) \\ DW=1.862 & - & 0.086 & \times \text{輸入デフレ上昇率(2年平均)} & (5.42) \\ & & +0.320 & \times \text{調整損益比率(2年平均)} & (7.51) \\ & & +3.182 & \times \text{構造グミ(95年以降)} & \end{matrix}$	
⑨ 実質GDP成長率	(7.20)
$\begin{matrix} P=1966-98 & = & +2.937 & \text{[定数項]} & (7.29) \\ R2=0.949 & + & 1.888 & \times \text{設備投資比率(前年差)} & (2.49) \\ S=0.925 & + & 3.595 & \times \text{有効求人倍率(〃)} & (6.38) \\ DW=1.566 & + & 0.464 & \times \text{実質賃金上昇率} & (-2.69) \\ & & -0.204 & \times \text{実質長アレート(前年)} & (-2.33) \\ & & -0.033 & \times \text{輸入デフレ上昇率} & (4.37) \\ & & +1.175 & \times \text{外需成長寄与度} & (6.25) \\ & & +2.418 & \times \text{公的資本投資成長寄与度} & \end{matrix}$	

P=推計期間、
R2=決定係数、
S=標準偏差、
DW=ダウニントン比

[定義式]

1. 住宅地価(年度末前年比上昇率)
= 相対地/住相対地(-1)*(100+名GDP成長)-100
2. 商業地価(年度末前年比上昇率)
= 商相対地/商相対地(-1)*(100+名GDP成長)-100
3. 日経株価(年平均前年比上昇率)
= 相対株/相対株(-1)*(100+名GDP成長)-100
4. 実質長アレート
= 長期アレート-GDPデフレ上昇率
5. 名目GDP成長率
= 実質GDP成長率+GDPデフレ上昇率

(注記)

株価：日経平均株価前年比変動率、
地価：六大都市市街地価格指数
(日本不動産研究所)
相対株価：日経株価年平均/名目GDP
の64年=100基準
相対地価：地価指数/名目GDP
の69年度末(70/3)=100基準
評価調整損益比率：国民経済計算ストック統計に
よる非金融法人部門の株・土地の
評価調整額の対総資産比率
純金融負債比率：非金融法人の
(金融負債-金融資産)/総資産の比率
通貨過不足率：マシのK-Kのトレンド値、
(マシのK=M2CD/名GDP*100、
Kのトレンド値=1.655*暦年-47.1)
長アレート・CB：長アレートとCB発行レートとの平均
輸入デフレ：GDPデフレの輸入デフレ
前年比上昇率
宅地過不足率：世帯数増加率-宅地面積増加率、
住宅ローン比率：住宅ローン年間新規貸付額
/名GDP*100
ドル過不足値：東京ドル協のドル空室率0.5%刻み
による区分値(2, 1, 0, -1, -2, -2.5)
外需成長寄与度：純輸出増分/実質GDP(-1)*100
公的投資成長寄与度：公的固定資本増加額
/実質GDP(-1)*100

⑩商業地相対地価指数	= + 46.313	[定数項]	(4.91)				
(年度末)	+ 3.521	× 実質成長率(2年平均)	(5.47)				
<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>P=1960-97</td></tr><tr><td>R2 =0.954</td></tr><tr><td>S =9.05</td></tr><tr><td>DW =1.215</td></tr></table>	P=1960-97	R2 =0.954	S =9.05	DW =1.215	- 2.859	× 実質長テCBV-ト(")	(-2.08)
P=1960-97							
R2 =0.954							
S =9.05							
DW =1.215							
	+ 3.229	× 通貨過不足率	(4.31)				
	+ 7.451	× ビル過不足値	(6.33)				
	+ 11.232	× 宅地過不足率	(3.98)				
	+ 0.464	× 商業相対地価(前年)	(5.86)				
⑪住宅地相対地価指数	= + 44.679	[定数項]	(2.74)				
(年度末)	+ 3.222	× 実質成長率(2年平均)	(4.27)				
<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>P=1960-97</td></tr><tr><td>R2 =0.919</td></tr><tr><td>S =7.87</td></tr><tr><td>DW =1.628</td></tr></table>	P=1960-97	R2 =0.919	S =7.87	DW =1.628	- 0.974	× 実質長テビルト(")	(-1.81)
P=1960-97							
R2 =0.919							
S =7.87							
DW =1.628							
	+ 3.111	× 通貨過不足率	(3.74)				
	+ 5.525	× ビル過不足値	(3.96)				
	+ 8.931	× 住宅ロ-ン/GDP比率	(4.38)				
	+ 0.134	× 住宅相対地価(前年)	(1.19)				
⑫ 相対株価指数	= + 72.831	[定数項]	(4.28)				
<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>P=1976-98</td></tr><tr><td>R2 =0.936</td></tr><tr><td>S =10.79</td></tr><tr><td>DW =1.817</td></tr></table>	P=1976-98	R2 =0.936	S =10.79	DW =1.817	+ 3.364	× 名目成長率	(3.08)
P=1976-98							
R2 =0.936							
S =10.79							
DW =1.817							
	- 7.926	× 長テビルトCB	(-4.58)				
	+ 5.881	× 通貨過不足率	(8.73)				
	+ 6.678	× 法人分配比率	(4.15)				