

# 土地经济学

〔日〕野口悠纪雄 著

TUDIJINGJIXUE

商 务 印 书 馆

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学/(日)野口悠纪雄著;汪斌译.-北京:  
商务印书馆,1997

ISBN 7-100-02080-8

I. 土… II. ①野… ②汪… III. 土地经济学  
IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 02347 号

TŭDÌ JĭNGJÌXUÉ  
土地经济学

〔日〕野口悠纪雄 著

汪 斌 译

胡伟白 校

---

商 务 印 书 馆 出 版

(北京王府井大街 36 号 邮政编码 100710)

新华书店总店北京发行所发行

中国科学院印刷厂印刷

ISBN 7-100-02080-8/F·243

---

1997 年 12 月第 1 版

开本 850×1168 1/32

1997 年 12 月北京第 1 次印刷

字数 142 千

印数 2 000 册

印张 6¼

定价: 9.70 元

野口悠紀雄  
土地の経済学  
日本経済新聞社

1989

根据日本经济新闻社 1989 年版译出

## 译者前言

—

本书作者、日本一桥大学经济学教授——野口悠纪雄(1940~)是当今日本经济学界的著名学者。他于1940年(昭和15年)12月20日出生于东京都,1963年3月毕业于东京大学工学部、应用物理学科,随即进入该大学数学物理系研究生院、应用物理学专业攻读,一年后于1964年4月离开东京大学进入大藏省工作,直至1974年。在这期间,获准赴美国留学,1969年获美国加利福尼亚大学经济学硕士学位,1972年获美国耶鲁大学经济学博士学位。回国后,1974年7月担任日本埼玉大学助教授,1978年4月任日本一桥大学助教授,1981年4月(昭和56年)起至今任一桥大学教授。他还是日本理论·计量经济学会会员、日本财政学会会员、日本不动产学会会员。

野口教授在美国留学期间,专攻公共经济学,同时深受当代世界著名计量经济学家马斯夏克的影响。从70年代中期以来,他的研究领域主要以财政和土地问题为中心,并对日本经济的各个方面都有广泛的论述和研究。日本经济学界认为:一方面,野口教授通过致密的数理经济学分析,大幅度地提高了日本经济学界在“信息经济理论”和“公共经济理论”方面的研究水平;另一方面,对有关日本经济的一些关键问题,如财政、社会保障、土地问题、税制改革等,发表了一系列研究成果,提出了许多独创的见解。他的主要著作有:《信息经济理论》(1974)、《财政危机的结构》(1980)、《公共经济学》(1982)、《公共政策》(1984)、《日本财政的长期战略》

(1984)、《税制改革的构想》(1986)、《现代日本的税制》(1989)、《土地经济学》(1989)、《泡沫经济学》(1992)等书。

野口教授对经济科学的贡献是多方面的。其中首推在日本最先提出并分析了泡沫经济,从而产生了极大影响。同时“泡沫经济”一词也被一般化,成为当今日本经济学界用得最为广泛的一个经济学术语。并且,这一术语已越出国界,也为我国经济学界所熟悉。而“泡沫经济”一词及其对“泡沫经济”的分析,正是在本书中分析日本土地问题时首次提出的,以后把这一经济学术语一般化,在《泡沫经济学》一书中用来分析整个日本经济。因此本书和《泡沫经济学》一书自出版以来,已多次重印。特别是后一本书于1993年(平成5年)获得日本新设立的颇有影响的“吉野选作赏”。然后,可以说在本书中提出泡沫经济及其所作的分析,为后书的写作奠定了基础。

## 二

日本是主要发达资本主义国家中人口密度最高的国家之一,而且人口分布很不平衡。在日本的国土总面积中,除去森林、原野、水面、河川、水渠等外,可居住的土地面积很少,因而按国土总面积计算的人口密度和按居住土地面积计算的人口密度之间的差距很大。其主要原因是:森林面积占国土总面积的比重约为67%(1990),比加拿大的23%、美国的30%、法国的27%要大得多。而日本农地(耕地、园地、牧草地)面积只占国土总面积的13%,这个比重又比其它发达国家要小得多。这样,日本不仅人均可居住面积比较少,而且其地貌不易迅速适应城市用地增加的要求。占国土面积很大比重的森林,很少转为城市用地和农业用地,相对来说,农地转为城市用地较多。

但是,战后日本经济的发展,要求增加城市用地。特别是在

1955~1973 年的高速经济增长时期,民间设备投资非常旺盛。不仅传统工业从内含和外延上迅速扩大再生产,而且大量兴建新兴产业的工厂,实现以重工业、化学工业为中心的工业化,这就需要大量的工业用地。同时,随着工业生产和城市化的发展,又需要大量的住宅用地、商业用地。此外,日本政府大力兴办公用事业、基础设施,也需要大量公共用地。所有这一切,都要求在短时期内迅速增加城市用地。但如前所述,在日本的自然条件下,要使大量的山地转作城市和道路用地,是很不易的。

这样,日本城市用地不足,造成土地价格特别是大城市中的地价迅速上涨。而且,日本不同地区的地价相差甚远。尤其是三大城市圈——东京圈、大阪圈、名古屋圈是日本政治、经济、文化科学的中心。在这些大城市圈里,土地面积只占全国土地面积的 10%,但集中了 45% 的全国人口、55% 的工业生产、70% 的商品批发额、72% 的大学生。这些地区经济发展快,就业机会多,收入也较高。因而,在 50 年代后期进入高速经济增长阶段,全国其它地区人口平均每年流入三大城市圈达 50 多万人,城市人口的比率也从 1945 年的 28%,迅速上升到 1975 年的 70%。但是,虽然这些地区的城市用地需求激增,而农地转作城市用地为数有限,因而地价很高。相反,北海道等地区人口较少,经济发展相对缓慢,地价也较低。

日本城市地价的上涨,是和日本经济的发展密切相联系的。从战后至 1955 年,批发物价上涨和城市市区地价上涨两者大致持平。从 1955 年后至 1970 年,经济高速增长时期,批发物价大致保持稳定,而市区地价却猛增 10 多倍。1970 年以后,由于游资过多、田中内阁的“日本列岛改造论”的影响,再加上第一次石油危机的冲击等原因,土地投机买卖盛行,地价又一次猛涨,但这时批发物价也同时上涨。70 年代中期,日本经济进入低速发展时期以后,地价、物价在这一时期比较稳定。到 1980 年,市区地价为战前的

9394 倍,批发物价为战前的 826 倍,两者之比为 13.7 : 1。

战后日本地价的迅速上涨,是日本社会、经济中的一个严重问题。首先,地价迅速上涨,由此受益的是不劳而获的大土地所有者,而社会各阶层,特别是劳动人民深受其害。其次,地价高涨对经济建设和日本产业的国际竞争力带来一定影响。民间设备投资和政府公共投资中,有相当部分用作购买土地之用。例如,1970~1973 年期间,民间设备投资中,购买土地费分别占 7.1%、8.3%、10.6%、9.5%。1978 年,东京都的道路建设费中购买土地费用占 70%以上。再次,地价昂贵,对购地造屋和租房影响更大。例如,1955~1980 年期间,住宅地地价上涨约 40 倍,而同一时期各产业现金工资总额仅增加 14 倍。而且大城市中心区,由于区位优势,地价更贵。因此,市中心区人口逐渐减少,离市中心区远的地方则人口增加很快。这样,居民住在远离市中心区的地方,每天上下班工作,要花费很多时间和精力。

针对地价的迅速上涨,日本政府除努力开拓新的城市用地和合理利用国土外,还建设新的工业城市和城区,以促进工业、人口等向中小城市分散,抑制随经济发展工商业及住宅用地在大城市圈的过分集中。例如,1962 年制订“第一次全国综合开发计划”,1969 年又制订“第二次全国综合开发计划”。同时,对 70 年代初期盛行的土地投机买卖,日本政府采取了一系列对策,特别是根据 1974 年制订的《国土利用计划法》,规定了限制土地买卖的措施,同年又设置国土厅,掌管各项事宜。国土厅每年(一般是 1 月 1 日)发表各地土地的所谓“公告价格”,以此作为收购或土地交易的标准牌价。

但是,由于没有真正认识日本土地问题的性质,从而在政策上存在一些错误和偏差等等,上述措施并没有能真正解决土地问题。尤其是进入 80 年代以来,一方面信息化、国际化、服务化等等经济

结构的变化,对写字楼需求增加,导致商业用地地价高涨;另一方面为抑制急剧的日元升值,采取金融宽松措施。从而,土地投机买卖再次盛行,发生了以东京圈为中心的从未有过的空前的地价高涨(从1983年到1988年5年间,东京都地价上涨了2倍,大阪上涨了38%,名古屋上涨了18%,而其它各地区上涨不到10%)。并且成为进入90年代,日本“泡沫经济”破灭的重要因素之一。

正是在日本经济发展进入一个转折时期和土地问题日趋尖锐化的这种时代背景下,形成了1989年问世的这本“土地经济学”专著的主要内容。

### 三

野口教授在《土地经济学》这本书中,运用一般均衡分析方法和经济计量模型,通过大量的统计资料 and 多种形式的比较研究,考察了日本土地问题的演变过程和地价变动背后的土地供需关系。论述了有关日本经济高速增长的机制和土地问题的关系。作者在书中对土地价格作了经济分析,计算了理论地价,对土地课税问题不仅从理论上而且从税收制度及其改革方向上作了探讨,并考察了税制以外日本的土地政策和土地证券化问题,提出了发行“地价指数债券”的构想。在此基础上,指出土地对未来日本经济所具有的意义,强调解决土地问题,是今后日本经济发展的关键。本书的主要论点(和特点)包括以下几个方面:

第一,地价高涨不会促进土地的高度利用,相反倒会助长土地的低度利用。作者认为,首先必须正确地认识“土地问题”究竟是哪一种意义上的问题。与外国比较,日本的地价“与地租相比异常的高”,从这个意义上说,是包含有很大问题的。作者着重指出:(1)地价上升虽不具有直接带动生活费用和生产成本上升的效应,但给日本社会、经济带来极其严重的问题。一方面,在分配上造成国民



之间“资产保有的二极分化”，产生战后日本经济最严重的分配不公，引起劳动的价值下降，阻碍劳动和储蓄的积极性；另一方面，在资源配置上使资本的生产率下降，造成土地的有效供给减少和土地的低度利用，既妨碍社会资本的配置，也成为经济结构改革、实现扩大内需型增长的障碍；(2)地价高涨的根本原因在于把土地作为“资产”来利用。将来卖掉土地时可以得到的收益影响到现在的价格，即使现实地价上涨这种机制把地价抬高，并不是作为资源配置合理化的信号在发挥其功能。因而，地价高涨并没有带来土地的高度利用，反而造成土地的低度利用。

第二，土地问题与日本式高速增长机制之间具有密切的相关关系，土地作为资产占有重要地位，也与日本经济上、制度上的特殊背景有关。作者认为：(1)日本土地问题的起因，是由于在高速增长时期急剧推进城市化，而城市开发则不够充分，造成城市地区地价普遍上升，土地变成了最安全、收益率最高的资产。把土地作为资产来保有，为确保随时变卖，往往以空地或低度利用形式来保有，造成土地的有效供给减少。同时，在土地政策上，过分保护租地权，税制上既宽松，又存在偏差，从而实际税收有效负担率下降，使土地作为资产来利用得到进一步强化；(2)在这一背景下，企业和一般家庭在租地上存在着非对称性，由于房屋出租法过分保护了租地，地主更愿意选择卖掉的方式，因而家庭一般无法租到土地，只能买地，为此迫使其高储蓄。而企业租借土地比较容易，即使是高租费，也有支付能力。同时，企业可以以土地作为担保，向银行借款。这成为日本投资主导型经济增长和高速增长的最重要因素之一；(3)日本土地问题的特殊性质在于，土地问题是发生在城市中的问题，与国土总面积大小没有直接关系。因此，土地问题不是由于土地数量不足造成，而是由于土地被作为资产来利用，预期价格上涨而保有土地，从而作为生产要素没有得到充分的利用。所以，

土地问题是一个社会、经济问题,原则上可以依靠政策来解决。

第三,在地价和出租费的关系以及地价的决定机制上,日本的现状和古典理论不同,必须加以重大的修正,目前日本地价的一半左右是“泡沫”。这里,作者强调指出:(1)地价和出租费相比,地价不稳定的原因是由于资产的价格不是实际交易物品的价格,并且土地资产交易的有限性,使被抬高的地价很难恢复到均衡水平,同时资产价格由未来的收益贴现现值所决定,从而收益率和贴现率发生变化,地价就易发生大变化;(2)日本的地价不一定如古典理论所表示的那种价格,因地价直接由土地买卖决定,不是间接地由地租决定,往往在资产市场上决定其价格。特别是日本现在的地价受到预期未来地价的影响,因而预期地价、不确定性和课税等等因素也影响地价;(3)地价的理论值是体现地价长期的均衡值,日本现实的地价远远超过理论地价,是土地利用收益的不合理部分,可称其为“泡沫”,是由投机所造成的,从而正面临新的“土地问题”。

第四,对土地课税的经济效果,不能仅仅用局部均衡分析方法,应扩大到一般均衡分析、并引入时间性要素。作者认为,对于固定资产税,古典理论从局部均衡分析方法得出的基本结论是:对土地(地皮)的课税是中性的,由土地所有者承担当时的课税;而对土地改良和建筑物的课税是非中性的,由土地使用者承担。但如把这种理论扩大到一般均衡分析,特别是引入时间性要素,其结论就不同了。作者分析了固定资产税对土地利用的时间上的变迁所造成的影响,得出的基本结论是:固定资产税可以使“等待开发”的空地减少,由此促进土地利用。并把这一理论扩大运用到因土地利用方式而土地利用收益发生变化、不能完全预测未来,以及可以选择开发时点的场合。以上述理论分析为基础,作者强调指出:土地课税是土地政策中的基本部分,日本的土地问题在某种意义上说,是由于土地课税中的偏差所引起的。为此,作者建议:(1)强化固定资产

税,减轻居民税;(2)废除转让所得税,对过去的资产卖出所得只征收一次性的土地增价税,对将来的部分,则应当依靠强化固定资产税;(3)应该强化继承税,以达到有利城市改造、有利公平、有利维持日本经济活力的目的。

第五,土地政策应区分短期性的应急对策和长期性的结构政策,因两者在政策目标是截然不同的。在这里,作者强调指出:(1)作为抑制地价上升为目标的短期性的应急对策,关键是需搞清楚土地价格中投机性成分占多少,发展到什么程度,是需加以防止,还是需要积极地去摧毁。作为长期性的结构政策,其基点应放在:如何促进土地的有效利用上。为此,可以采纳的是一方面依靠城市、住宅地开发等等,来使土地的有效供给增加,另一方面对土地制度的基本内容作改革,特别是灵活地利用土地税制,重新评价租地权;(2)土地政策也有针对需求一侧采取的对策措施,和针对供给一侧采取的对策措施。因地价由资产市场上土地的需求和供给决定,因此作为地价对策不能只控制价格,而应在供需上做文章,一般由抑制投机性需求、抢购性需求和增加有效供给来构成;(3)为了切断由投机需求造成现实地价上升的恶性循环,不得已而采用地价规制对策这种应急措施。但是,如果不在需求和供给方面采取有效对策,仅仅在价格上规制,则由于基本条件不变,土地问题非但得不到根本解决,甚至反而更加恶化。为此,比交易规制更为重要的是:向国民提供正确的信息、在金融方面采取措施和有效地利用土地信托、土地证券化等手段;(4)土地问题是战后日本存在的最大的社会、经济问题之一。80年代以东京圈为中心发生的地价高涨,使问题变得更加严重了。因而,土地问题在很多方面需要长期性的结构政策。可是,这种政策在短时期内效果往往不明显,甚至会使很多人蒙受负担,从而容易采取表面的短期性对策。但现实的土地问题是极其复杂的,这样做反而会使问题更加恶化。

第六,土地证券化意味着创造了一种带来与土地同样经济利益的金融资产,可以寄希望于它在解决土地问题时发挥重要作用。在这里,作者针对日本城市中土地问题的症结,即把土地作为资产来保有,从而得不到有效利用,以及过分保护租地权,提出了发行“地价指数债券”的构想[即:预定偿还额规定为(发行额) $\times$ (期间的地价上升率),面额随地价上升而上升]。围绕这一构想,作者着重指出:(1)地价指数债券的发行方法,一方面可用于旧国铁用地和政府机关迁移处理旧址时筹集迁移费用,另一方面可用于公共主体对公共用地的获取方面。具体可用理论地价来规定其发行价格,以便形成市场流通,同时设立“地价指数债券特别会计”,来担当发行、偿还债券;(2)地价指数债券具有的功能,包括:推进土地利用与所有的相互分离,保证有效利用,以增加有效供给,抑制地价上升率;对于将来购买不动产,可把那种维持资产价值的手段,给与小规模投资者,以消除由于抢购不动产形成的价格上涨;推进所有房向出租房的转换,吸收相当部分面向不动产的投资资金,由此促进住宅流动化和城市开发;可以改善使固定资产税合理化的环境;(3)发行地价指数债券可能存在的若干问题,需正确地加以解决。如需要正确地确立地价上升率,为此可根据土地市场价格,计算出地价上升率的“地价”,客观地算出上升率指标。又如地价指数债券由民间主体开发,国家需附加一定条件,使其符合公共目的;(4)地价指数债券可以克服土地信托的若干局限性,但它与土地信托又不是相互排斥的。可以根据情况把两者分开使用,也可考虑开发其中间形态来解决两者存在的某些问题。

综上所述,本书是一部颇具特色的有关土地经济学方面的文献,作者对创建和完善日本土地经济学这门学科和对土地问题的研究,是做出了重要贡献的。书中运用的经济分析和比较研究的方法,书中提出的地价高涨不会带来土地的高度利用,反而会减少土

地的有效供给,造成土地的低度利用和得出日本的现实地价远远超过理论地价,是土地利用收益的不合理部分,是由投机所造成的“泡沫”的思想,书中对土地问题与日本经济高速增长的关系以及给社会、经济发展所带来的问题的剖析,以及对土地价格、土地课税、土地政策和土地证券化所作的论述,无疑将对我国从事这一领域的经济理论工作者和有关实际部门工作者产生重要的启发,也将为我国制定正确的土地政策和土地税制提供可供借鉴的有益的历史经验和参考文献。当然,这不等于是说该书对土地问题研究的理论和方法已尽善尽美,还需我们根据中国的实情加以借鉴和吸收。

我国自实行改革开放以来,伴随着土地使用制度的改革与住宅商品化的推进,房地产业得以建立并已有了很大发展,房地产市场也正在逐步成长与发育。不仅城市国有土地使用权有偿出让迅速发展,而且土地使用权转让市场也日益活跃,同时房地产开发投资高速增长,以及商品房交易也在大幅度增长,这些都说明我国房地产业已经有了很大发展,并具备了相当规模。但是,在实行社会主义市场经济的过程中,对土地的合理利用日益成为一个十分突出的问题。就房地产业而言,也出现了一些不容忽视的问题,表现在(1)“炒楼房、炒地皮”之风盛行,既助长了人们的投机心理,也推动了房地产价格高涨;(2)大量越权、多头批地,盲目圈划开发区、既使土地供给总量失控,也使国有土地资产收益严重流失;(3)土地资源浪费严重,用地计划被大大突破,从而城市建设与经济发展受到制约,等等。解决这些问题,提出有效措施和对策,我们不仅要总结我国这方面的历史和实践经验,而且也要参考、借鉴和吸收外国对这方面的研究成果和文献资料,进行比较分析。因此,这本中译本的问世,可能会对此起一定的作用。

#### 四

本书全文由汪斌译出,在定稿前对译文作了多次修改和加工。

但译者对日本土地经济问题的知识有限,译文中如存在缺点和错误,由译者负责,并请读者不吝指正。

为了便于读者查找方便,在书末附有日文原书的参考文献。

胡伟白同志在百忙之中抽出时间认真地校对了译稿。吴衡康、王湧泉等同志十分关心本书的翻译工作,并为本书的出版做了大量工作。谨在此向他们表示由衷的感谢。

汪 斌

# 目 录

|                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 序 言.....                                                                                                                                     | 1  |
| 第一章 什么是土地问题.....                                                                                                                             | 5  |
| 和土地服务的价格相比较,日本的地价异常高昂    地<br>价高涨将会抬高土地利用的成本吗    地价高涨造成<br>土地的低度利用    资产保有的二极分化    对劳动<br>和储蓄的积极性产生不良影响    土地问题会妨碍社<br>会资本的配置    土地的绝对量并不是不足 |    |
| 第二章 土地问题的演变 .....                                                                                                                            | 15 |
| 1. 地价和土地供需的变化 .....                                                                                                                          | 15 |
| 高速增长的前期(50 年代)    高速增长的后期(60 年代)<br>石油危机前后(70 年代)                                                                                            |    |
| 2. 高速增长的机制与土地问题 .....                                                                                                                        | 29 |
| 被忽视了的的城市开发    为何土地会成为有利可图的资产<br>地价高涨压迫家庭生活    地价高涨给企业带来了恩惠                                                                                   |    |
| 3. 80 年代的地价高涨 .....                                                                                                                          | 35 |
| 地价高涨的发展过程    大城市市中心、商业用地主导<br>了地价上升    地价高涨的原因    〈补充论述 1〉需<br>求因素和供给因素的区别    〈补充论述 2〉边际地地<br>价和基准地地价                                        |    |
| 第三章 地价的经济分析 .....                                                                                                                            | 44 |
| 1. 地价和出租费 .....                                                                                                                              | 44 |

地价为先还是出租费为先      不稳定的地价和稳定的  
出租费

2. 地价理论 ..... 48

古典理论:以地租的现值作为地价      作为资产价格的地  
价      由预期价格上涨而造成膨胀了的日本地价      地  
价的虚构性

3. 日本和英国的比较 ..... 53

写字楼出租费的比较      地价的比较      高地价的原因是  
什么

4. 因泡沫而膨胀了的地价 ..... 59

理论地价的计算      现在的地价一半是泡沫      政策性含  
义:必需有使地价下跌的政策

第四章 土地课税的经济效果:理论性研讨..... 66

土地课税为什么是重要的..... 66

1. 由谁承担固定资产税? 传统的见解 ..... 67

土地的固定资产税(在出租的场合)      土地的固定资产税  
(在卖掉的场合)      针对建筑物的土地改良的固定资产税  
(在出租的场合)      针对建筑物的土地改良的固定资产税  
(在卖掉的场合)

2. 固定资产税的归属:一般均衡分析 ..... 78

在均等划一的固定资产税的场合      在不均等划一的固定  
资产税的场合

3. 对土地利用征收固定资产税的效果:基本模型 ..... 83

引入时间性要素      由固定资产税而引起的地价变化  
征收固定资产税对土地利用的影响      固定资产税不是中  
性的

4. 对土地利用征收固定资产税的效果:一般模型 ..... 90

利用方法上的差异造成收益的变化      预测未来的可



能性 开发时点的选择

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| 第五章 土地税制的改革 .....                                              | 97  |
| 1. 土地税制的现状 .....                                               | 97  |
| 保有税 转让所得税 继承税                                                  |     |
| 2. 土地税制的沿革及其评价 .....                                           | 105 |
| 土地税制的变迁 60年代改革的评价 70年代改革<br>的评价                                |     |
| 3. 固定资产税的改革 .....                                              | 108 |
| 现实的动向:放宽税负担的措施 激烈反对强化固定资<br>产税 固定资产税是不合理的税收吗 减轻居民税,<br>强化固定资产税 |     |
| 4. 转让所得税的改革 .....                                              | 116 |
| 现实的动向 延期纳税的效果评价                                                |     |
| 5. 继承税的改革 .....                                                | 119 |
| 现实的动向:大幅度减税 应有的改革方向                                            |     |
| 6. 征收自有地地租、自有房屋房租的建议 .....                                     | 121 |
| 和住宅课税的关联 因土地利用而不同的减税效果<br>促进土地利用的高度化                           |     |
| 第六章 土地政策及其评价 .....                                             | 133 |
| 1. 土地政策的分类 .....                                               | 133 |
| 短期性的应急对策 长期性的结构政策 需求方面和<br>供给方面                                |     |
| 2. 交易规制对策及其评价 .....                                            | 135 |
| 交易规制的制度 交易规制的效果 市场机制和规制                                        |     |
| 3. 必要的短期性对策 .....                                              | 138 |
| 提供信息 金融方面的措施 灵活地利用旧国铁用地<br>的国有公有土地                             |     |