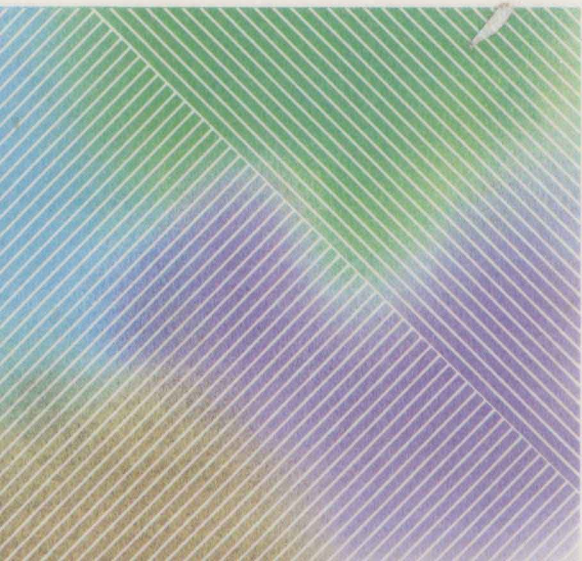




土地問題は 解決できる

宮尾尊弘 著



東洋経済新報社



土地問題は 解決できる

宮尾尊弘 著

東洋経済新報社

著者紹介

- 1943年 東京都に生まれる。
1966年 慶応義塾大学経済学部卒業。
1974年 マサチューセッツ工科大学より経済学博士号
(Ph. D) 取得。
トロント大学助教授、カリフォルニア大学助教授、
南カリフォルニア大学教授を経て、
現在 筑波大学社会工学系教授。
著書 *Dynamic Analysis of the Urban Economy*,
Academic Press, 1981。
『現代都市経済学』日本評論社, 1985年。
『東京問題の解決策』(共著), HBJ 出版局, 1987
年。
『都市と経済のニュートレンド』日本評論社,
1988年。
『「ストック経済」の時代』日本経済新聞社, 1989
年。

土地問題は解決できる

1991年1月31日 発行

著者 みやのおたかひろ 宮尾尊弘

発行者 中島資皓

発行所 〒103 東京都中央区日本橋本石町1-2-1 東洋経済新報社

電話 編集03(3246)5661・販売03(3246)5467 振替 東京3-6518

印刷・製本 東洋経済印刷

本書の全部または一部の複写・複製・転載および磁気または光記録媒体への入力等を
禁じます。これらの許諾については小社までご照会ください。

©1991 (検印省略) 落丁・乱丁本はお取替えいたします。

Printed in Japan ISBN 4-492-39146-0

はじめに

本書は、土地政策とはどうあるべきか、正しい土地税制とはなにかを、都市経済学者として問い続けた記録である。とくに、このところ盛んになった土地税制の見直しの議論が誤った方向に行つてしまわないように、及ばずながら最大限の努力をした結果を収録したものといえる。

その努力の過程で学んだことは、一部の人が持つ土地にたいする誤った見方、とりわけ「地価を引き下げるために土地から利益を得た者をたたく必要がある」という見方を正すことがいかにむずかしいかということである。しかも、そのような見方が多数の人々の意見を左右するようになってきている。それはたんに正しい考え方が理解されていないというだけでなく、むしろ背後に誤った見方を意識的に流布し、助長している勢力があるのではないかと疑わせるほどの根強さを持つている。

しかし、現実がどんな状況にあらうとも、正しい経済学の見方を身につけた者は自信を持って主張することができる。それは、かぎられた資源を有効に活用することによって全体の「パイ」を大きくすれば、だれもが現状より多くのメリットを享受することができるという主張である。この「プラス

サム」の発想が理解されれば、利益を得た者をたたく必要もなければ、有利な活動を抑制する必要もなくなる。だれにとっても、現状より有利になる選択が可能なのである。それを実際のプログラムにすることが、正しい政策にはかならない。土地政策も、その例外ではないのである。

このような信念にもとづき、土地政策について『週刊東洋経済』に書いた拙稿をいくつか収録し、それに特別企画の対談をいくつか加えたのが本書である。拙文のなかには、書かれたときには意味を持っていたが、現時点ではそれが薄れてしまったものもある。また、それぞれ別の機会に書いたものだけに、かなり内容的な重複があることも避けられない。しかし、今回の土地政策の議論に参加した記録として、あえてそれはそのままにしておいた。

これまで、土地税制については、政府税制調査会の答申と自民党の土地税制改革大綱がまとめられ、土地税制の見直しが当初の路線に沿って進みつつある。それが真に正しい土地税制改革の方向なのかどうかこれから国民的な議論を通じて明らかにしていかなければならない。そのような議論の際に指針となる考え方をしめすことが、ここでの主要な目的である。

本書が出版の運びとなったのも、多くの方々のご協力のおかげである。とりわけ、ご多忙にもかかわらず対談に応じていただいた坪井東会長、細川護熙知事、グレゴリー・クラーク教授に心よりお礼を申し上げたい。いつも「アービット・グループ」の活動などを通じて交流を続けている目良浩一教授、坂下昇教授、田中一行教授、またフリーな立場で意見交換をさせていただいている賀来龍三郎会

長、小栗幸夫氏、松野晃氏、中井詔太郎氏、さらに「政策構想フォーラム」において貴重なアドバイスをいただいた廣田一氏、速水佑次郎教授、蠟山昌一教授をはじめとするメンバーの皆様にも、ここに感謝の意を表わすものである。

東洋経済新報社の星加泰氏と黒野幸春氏には、本書の企画段階からインタビューも含めて最後までいろいろとお世話になった。お二人の支援がなかったならば、本書の出版はまったく不可能であったらう。

最後に、多忙な筆者を側面からサポートしてくれた妻とその母、また二人の息子、および両親と兄夫妻にも、この機会に感謝しておきたい。

一九九〇年二月、つくば市にて

宮尾 尊弘

土地問題は解決できる ● 目次 ●

はじめに

序章 土地政策の正しい視点 1

土地基本法の問題 3

基本的視点の誤り 4

なにをなすべきか 7

I 土地税制見直し論議の展開

第1章 土地問題と土地政策のあり方 13

土地問題と地価問題との混同 15

規制緩和と税制改正を 16

構造協議での米国政府提案 18

不動産証券化の導入を	20
予想される証券化の効果	22

第2章 新しい時代における土地税制の課題……………25

一九九〇年代の課題と合意の形成	27
プラスサムの発想で税制改正を	29
優遇される農家と持ち家	32
規制緩和と証券化も必要不可欠	35

第3章 法人たたきは魔女狩りだ……………37

法人所有の未利用地への誤解	39
法人所有地拡大の意味	44
真の住宅問題は何か	47
株式にたいする適正な課税を	51
土地税制見直しの課題	54

第4章 持てる者よ目覚めるときがきた……………57

固定資産税はなぜ問題になるのか 60

なぜ固定資産税があるのか 63

ジレンマをどう解くか 65

ストック活用の方法 68

地方自治体も創造力を豊かに 70

第5章 資産格差症候群からの脱却を……………75

「土地神話打破」の誤り 77

「初めに税ありき」の問題 80

譲渡税強化は公約違反 82

資産格差症候群を治せ 84

税制・金融両面の政策を 88

II 土地問題解決への新提案

第6章 国税を導入しない土地税制見直し代案……………93

第7章 不動産証券化のすすめ

反対勢力結集のために	96
代案の具体的な内容説明	98
国税案よりすぐれた代案	100
新しい地方のリーダーに期待	102
国際的な常識に戻ろう	105
資金の流れを変えるのが重要	109
土地の非効率利用がガン	111
誤っている土地対策	112
「プロジェクト」金融が本命	114
デット型とエクイティ型	116
地価インデックス債は疑問	120
ジェネラル・パートナーが核	121
サラリーマンも利用できる	125
参考になる米国の実績	127

第8章 社会資本整備も証券化できる……………131

公共投資の問題点 132

地方債の起債制限 134

レベニュー債について 136

収益参加型の債券 138

不動産の証券化 140

土地政策のあり方 142

第9章 正しい土地政策の議論を

——坪井東・三井不動産会長との対談……………145

最近の地価動向 146

政府税調案批判 149

譲渡益税強化の問題点 154

低未利用地課税について 158

総合的な土地政策が必要 162

第10章 地方主導による土地問題の解決

——細川護熙熊本県知事との対談……………167

土地税制を考える……………168

中央に対抗する地域連合……………172

地方分権への諸方策……………175

レベニュー債の可能性……………179

土地収用と事業推進……………183

第11章 国際的常識に反する日本の土地制度

——グレゴリー・クラーク教授との対談……………189

日本と外国との違い……………190

固定資産税改革の具体案……………193

国税導入は正しいか……………196

譲渡益税と買い換え特例……………200

取引規制は誤り……………203

おわりに 税制、規制、金融の総合的見直しを……………207

土地税制のあり方 208

土地利用計画のあり方 210

不動産金融のあり方 212

真の土地政策のあり方 214

付録1 構造協議における米国の対日土地改革提案（要旨） 217

付録2 日米構造問題協議最終報告 222

序章 土地政策の正しい視点

いま日本の土地政策が大きく変わりつつある。それは、はたして望ましい方向に進んでいるのだろうか、それとも悪い方向に行っているのだろうか。今回導入されようとしている土地税制をみるかぎり、必ずしも望ましい方向に進んでいるとはいえない。

土地政策の目的は、一部で信じられているように、地価を引き下げることでもなければ、土地を資産として不利なものにすることでもない。いかに土地を有効に利用して、全体の「パイ」を大きくし、それを皆で分けて「プラスチック」の解決を見いだすが、本来の土地政策のあり方である。

今回の土地税制見直しにおける最大の問題点は、このような正しい土地政策の視点が失われてしまったことである。いかにサラリーマンが良い住宅に住めるようになるか、またすでに土地や家を持つ者も、いかにより豊かな生活を実現することができるか。そのために「プラスチック」の政策を見いだそうと国民的な努力がなされたはずである。「前川レポート」で提案された土地・住宅政策がそうであり、「日米構造協議」で合意された土地利用政策がそうである。それがどこで視点が狂ってしまったのだろうか。

土地基本法の問題

わが国において政治的混迷が深まった一九八九年後半に議論が煮詰まり、その年の一月に成立した「土地基本法」が、今日までの土地政策の展開をもたらす出発点であった。なぜなら、政治的に与野党が合意できる最大公約数として、「土地は公共的に利用すべきであつて、もうけるために取引すべきでないこと」、および「土地でもうけた者には応分の負担をさせること」という立場が打ち出されたからである。

ここから、土地がもうかりすぎていることが最大の土地問題であり、土地がもうからないように税負担を増すことが土地税制見直しの方向であるという流れが出てきたといえる。一九九〇年が明けるとともに、そのような方向への動きが、政治的にも行政的にも活発なものになり、具体的に土地税制見直しへとつながっていった。その年の四月には、政府税制調査会が土地税制にかんする小委員会を設け、一九九一年度に向けて土地税制の抜本的な改革を検討しはじめた。また、折しも日米構造協会で、日本の土地利用問題を解決するために土地税制の見直しが要求された。それに応えるためという名目もあつて、政府税調小委員会でも議論が急速に進んだのである。

しかし、そのころから土地税制見直しの視点が狂つていくことがはつきりしてくる。だれにもプラ