台湾の税制改革による不動産市場の影響

－日本を参考として－

経済学研究科・経済学専攻

20M3064・蘇ワンティン

台湾の税制改革による不動産市場の影響－日本を参考として－

経済学研究科・経済学専攻　租税政策研究

20M3064　蘇ワンティン

論文要旨

台湾では2008年リーマンショックの影響で、不動産価格が高騰した。その結果、投資家ではない一般の人々は、不動産を購入することが非常に困難となった。台湾政府は居住正義[1)]を目指し、根本的に不動産価格の高騰問題を解決するため、2016年に不動産譲渡所得税を改正した。旧不動産譲渡所得税は建物、土地を分けて他の所得と合算する総合課税方式であった。改正後、元の建物、土地を分けて課税することから土地と建物を一括して実勢価格課税に変更した。税率も本来の一般の所得税の累進税率から所有期間による4段階税率に変えた。新税制の実施は、税率の引き上げにより不動産の競り上げを抑えることが期待された。劉(2018)は、この改革が政府や国民の予想通り、居住正義を実現しているかについて研究を行い、改革後は、台湾全体の不動産投機行為や価格が抑えられ、政府は目標を達成したと述べている[2)]。税制改革によって一見住宅の価格が安定したように思われる。しかし、新税制の実施は短期間の売却に効果がある一方、長期にわたって効果があるのかは疑問だ。さらに、近年台湾の不動産価格の変化を見ると、再び上昇する傾向が見られる。

本研究の目的は、新制不動産譲渡所得税が長期にわたって不動産価格に対する影響をあきらかにすることである。そのため、以下のような分析を試みる。まずは台湾における不動産譲渡所得税の旧税制と現行税制の差異を分析し、日本における現行不動産譲渡所得税を比較する。次に、台湾の不動産実勢価格登録システムでの売買実例の価格、取引量を取り上げ、改革前後の税制が市場の影響を分析し、劉（2018）等の先行研究者の結論を再検証する。具体的には、先行研究の分析方法に沿って、研究期間を伸ばし、最新の統計データを利用して新税制が不動産価格に与えた影響を見る。

本研究で得た結果は以下のようにまとめることができる。

1）政治大学土地経済学部教授張金鶚によると、居住正義とは、不動産取引市場の情報公開、税制平等、投機行為の抑制、更に都市再開発や都市建設と文化の続きを保つこと。広義では、皆が幸せに住めることと定義されている（The News Lens 關鍵評論　https://www.thenewslens.com/article/49127(2019年6月18日)参照。）

2）劉(2018) p.38参照。

第一に、六つの都市を検証した結果、新税制の実施は不動産価格の高騰を抑制できず、逆に上昇する傾向が見られる。台北市以外の都市は新税制の実施にもかかわらず不動産価格は逆に大きく上昇することがわかった。

第二に、台湾では「土地持ちはお金持ち」という概念は強い。現在新税制の実施は不動産を売却すれば高い税金が課されるため、売却で高い税金に課されるより、子孫に引き継ごうとすることを考える人もいる。

第三に、新税制の実施は高い税負担を課すが、不動産を購入する際には、税負担はコストとなり、売却行動の延期をもたらすことになる。研究結果で分かるように、台北市以外の都市は新税制の実施にもかかわらず不動産価格は大きく上昇する。それは不動産を買いだめするための需要があれば、税金を払っても利益を獲得する可能性が高いため、不動産の転売がこれらの都市に生じたためと考えられよう。

目　次

はじめに 2
第 1 章　不動産市場の動き 3
1.1 台湾不動産市場の動き 3
1.2　台湾の地価変動 5
1.3　日本不動産市場の動き 12
第 2 章　日本と台湾の土地税制の変遷 16
2.1 台湾土地制度の変遷 16
2.1.1　土地制度と所有権利意識の芽生え 16
2.1.2　土地制度が経済に与える影響 17
2.2　日本土地制度の変遷 19
2.2.1　土地制度と所有権利意識の芽生え 19
2.2.2　土地制度が経済市場への影響 20
第 3 章　台湾の土地税制の問題 22
3.1　台湾の土地税制 22
3.1.1　譲渡所得税 23
3.1.2　保有税 26
3.2　日本における土地税制の現状 28
3.2.1　譲渡所得税 28
3.2.2　保有税 29
3.3 台湾土地税制の問題 31
第 4 章　土地税制の計量分析 34
4.1　先行研究のサーベイ 34
4.2　参考データと分析手法 35
おわりに 43
参考文献 45
参考 URL 47

はじめに

不動産価格の高騰は昔から台湾の社会問題になっている。2003 年から 2014 年にかけて不動産投機が盛んになったため、政府は次々と不動産価格を抑える政策を打ち出した。2011 年に実施した奢侈税は、短期間に不動産を売却する場合は、譲渡所得税以外に売却金額の最大 15%の不動産奢侈税を加えて課税されたが、価格を抑制する役割を果たせず、不動産の取引量が著しく減少していた。根本的に不動産価格の高騰問題を解決するため、2016 年の新制不動産譲渡所得税の実施が税率の引き上げにより不動産の競り上げを抑えると期待された。先行研究によると、新税制は実際に不動産価格の高騰を抑制するという結果が提示されている[1)]。研究者と立法者たちは改革の成果を誇示しているものの、不動産業界では不動産の取引量が著しく減少していることを考えると、実際に台湾の経済市場に良い影響を与えたかどうか断言はできないように思う。

金本（1994a）は「凍結効果が存在すると、土地利用の転換が抑制され、その結果、土地の有効利用が阻害される」と述べている[2)]。つまり、凍結効果が存在するなら、新税制の実施は、不動産産業に悪影響を与え、景気の冷え込みを生じる可能性があるわけだ。

そこで、本研究では新税制の実施が本当に、不動産価格の高騰の問題を解決できたのかを検証することにした。本研究では新税制の影響を検証するにあたって、先行研究と違って、不動産取引実勢価格のデータを利用し、対象期間を新税制実施前後の 2 年から 4 年に延長する。さらに、研究範囲を全国から経済発展の前六位の都市を選定し、重回帰分析をおこなうことにした。

本研究の具体的な構成は以下の通りである。第 1 章は不動産市場の動きについて、台湾の住宅価格が高騰しつつある理由を説明する。日本はバブル期に土地への投機が盛んになり、地価の上昇は社会問題になった。土地税制の改正も次々に行われ、その改正内容と研究者の議論は台湾の土地税制を検討する際に参考になると思っている。台湾と日本の不動産市場の変化を歴史的な背景で説明し、日本バブル時期と不動産市場の現状を把握し、台湾の不動産市場と比較する。第 2 章は台湾と日本の土地税制の変遷について、台湾と日本の所有権利

1）劉(2018) p. 38 参照。
2）金本（1994a）p. 12 引用。

意識の芽生えを通じて、土地税制の歴史を遡る。所有権の形成は現代税制が与える影響を明らかにして、税制はどの役割を担うかを述べる。第 3 章は台湾の土地税制の問題点について分析し、日本の不動産税制と比較する。第 4 章は台湾新制不動産譲渡所得税の効果を明らかにする。不動産実勢価格の資料を用いて回帰分析を行い、長期間にわたって税制の効果と不動産の凍結効果で先行研究の研究結果を検証する。最後は本研究で得られた結果をまとめることとした。

第 1 章　不動産市場の動き

台湾政府の長年にわたる目標は国民の「住む」権利を守ること、いわゆる「居住正義[3)]」を実現することである。しかし、「土地持ちはお金持ち」という意識と住宅の保有コストが低いため、資金は不動産に流入し、不動産価格は高騰し続けた。さらに、住宅価格対所得の割合は高すぎたりすることなど、様々な問題が抱えている。本章では、日本の不動産市場と比較する。この章の議論は、新税制の下に、台湾の不動産市場と不動産価格の変化を紹介した上、改革前後の不動産価格を比較する。本章は台湾と日本の不動産市場の変動から台湾の不動産市場の問題点を考察する。不動産市場の動きをみることは、問題の所在をあきらかにすることや、リーマンショックなどの対外的な影響をどのように処理すべきかの判断に役立つだろう。

1.1 台湾不動産市場の動き

台湾の不動産市場では 1968 年から 2018 年にかけて 5 回の景気循環があったと言われている。

(1) 1968 年～1973 年：1968 年から、台湾は農業社会から工業社会に入り、経済成長と共に平均国民所得の増加と家庭構成の変化が生じたため、不動産の需要も増えてきた。1973 年に石油危機はインフレを生じた。物価上昇は現金の価値を失って、貨幣の価値を保つことができる不動産に現金を投入することに伴い不動産価格の高騰を促進した。しかし、政府がこの不動産市場の乱れを抑制

3) 居住正義とは、不動産取引市場の情報公開、税制平等、投機行為の抑制、更に都市再開発や都市建設と文化の続きを保つこと（張金鶚 2016）。

するために、1973 年末に建築制限[4] と金融引き締めの政令を出してから、不動産価格が下がり始めた。

(2)1975 年～1982 年：十大建設[5] が始まり、経済は急速に発展した。不動産も 1980 年代以降需要と供給のバランスが崩れて、価格が再び高騰した。当時の台湾政府は金融引き締め以外、空き地を期間内に建築することと二軒以上の建物を所有する人の資金源を調査するという政策を出した。その結果、不動産市場での供給が増えて、価格が低下した。

(3) 1982 年～1990 年：1982 年に不動産価格が急速に低下すると供に台湾全体の経済は鈍化した。経済を回復させるために不動産に対する融資制限を緩和した。1980 年代後半の経済改革の方針[6] を実施したため、海外直接投資や輸出貿易が繁栄した。この時期の台湾の都市部は人口と産業の集中の下で不動産市場の供給は需要に追い付かなかった。首都の台北市だけではなく、他の県市もインフレに伴い地価が急速に上がった。またこの時期に国民の年収は増えて、市場での金余りが発生した。インフレが生じて不動産価格も上昇し続けた。この時期に政府の政策は闇金融の整頓、金融引き締めを強めることであった。

(4) 1991 年～2001 年：1990 年代に台湾の経済発展は停滞し、中国との政治議題[7] やアジア通貨危機などの原因で、不動産の価格が小幅に動き、著しい上昇や低下傾向は見られなかった。2000 年代の SARS とリーマンショックは不動産価格を下落させたが、全体的には横ばい状態だった。

(5) 2002 年～：2009 年に相続税率を 50%から 10%に引き下げ、更に海外の台湾企業を国内に回帰させるという政策により不動産の需要が急速に増加し、価格も上昇し続けた。2011 年に政府は不動産奢侈税[8] を投入し、価格を抑制しようとした反面、不動産価格は一年内に 9.5%に上昇し、取引量は逆に低下し

---

4) 二回の石油危機で台湾の不動産価格が高止まりしたままのため、政府は「四階以上の建物の建築禁止」と「空き地が一定期間内に建築する」という政策を出した。

5) 1973 年に中華民国の行政院長、蒋経国が提出した大規模インフラ整備計画。これは農業・軽工業主体だった台湾経済を重工業主体へ切替える事を主目的とする 6 ヵ年計画である。

6) 行政院の臨時諮問機関として経済革新委員会の報告中「自由化、国際化、制度化」という内容である。

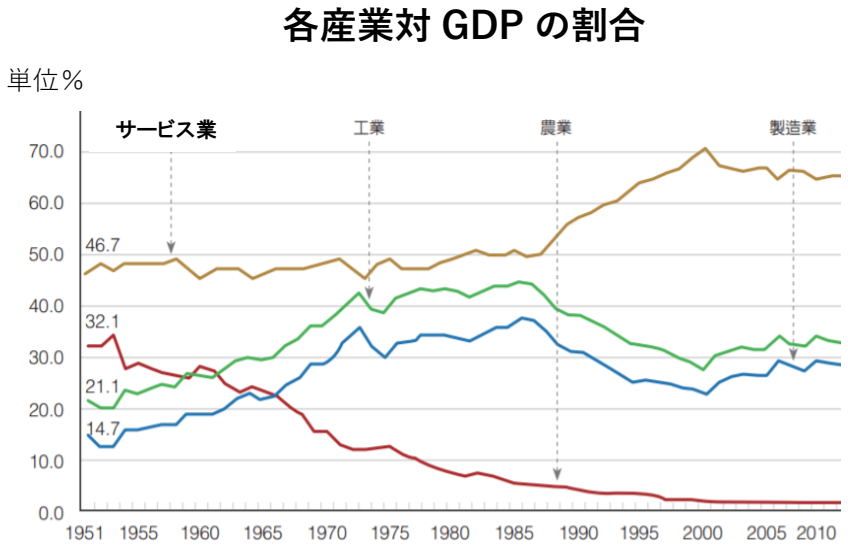
7) 台湾前大統領李登輝が 1996 年に「両国論」である。「中台関係は国家と国家として位置づけられ,少なくとも特殊な国と国との関係である」,「1991 年の憲法改正以来,両岸関係は『1 つの合法政府と 1 つの反乱団体,あるいは, 1 つの中 央政府と 1 つの地方政府』という『1 つの中国』の内部関係ではない」と論じた。三船恵美 (2000) p.16 引用。

8) 短期譲渡を防ぐため、空き家となった不動産などを自宅として使用していない場合、所有 1 年で売却した場合には売却金額の 15%、所有 2 年以内で売却した場合には売却金額の 10%を課税する制度。2016 年 1 月 1 日徴収停止。（国土交通省土地・建設産業局国際課 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/taiwan/page5.html)。

た。2016 年に不動産譲渡所得税の改革は不動産市場に最も影響を与えた。2016 年から新税制の実施により不動産価格が下がり始め、2018 年に下げ止まり、横ばい状態になっている。2018 年から第六回の景気循環に入ったと言われる。

1.2　台湾の地価変動

台湾の地価高騰は経済の構造変化を反映した。特に戦後の土地改革の実施は将来の経済成長の基礎を打ち立てた。台湾の経済成長については図 1-1 で分かる。図 1-1 を見ると、1960 年代前半に土地改革は土地利用を効率的にし、農業生産力の向上も工業社会の進行と結び付けていたことがわかる。1960 年以降、農業社会から工業社会になり、マクロ経済も成長できたので、国民所得も上がった。「土地持ちはお金持ち」という概念は強まり、土地は生産に使う道具から価値保存手段に変化した。経済成長期に入ってから、人口は都市部に集中した。人口密度が最も高い台北市は人口が集まり、住宅の需要の高まりにつれて地価も上昇した。また、政府は 1980 年代後半に経済改革の方針[9] を実施したため、海外資本投資が盛んになった。



出所）国家発展委員会經濟研究第 15 期

https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=43042E472CB353A0(2020 年 10 月 25 日)引用

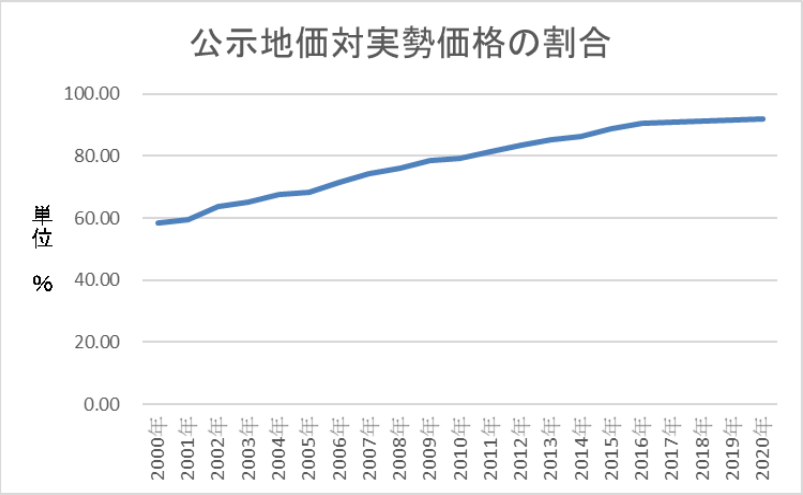
図 1-1　各産業の生産額対 GDP の割合

9）行政院の臨時諮問機関として経済革新委員会の報告中「自由化、国際化、制度化」という内容である。

図 1-2 は台湾の公示地価と実勢価格の割合である。公示地価は各地方政府が昨年土地取り引きの価格を参考として、毎年 1 月 1 日に公表した土地の価格である。公示地価は土地増価税の計算基準であり、平均地権[10] の内容として「漲価帰公[11]」の役割を果たすべきだ。しかし、2010 年以前は公示価格と実勢価格の割合が 80%を下回り、価格競り上げの抑制効果は生じなかった。2012 年から公示価格の調整割合は上がり続け、2020 年に実勢価格との割合は約 90%に達した。公示地価と実勢価格が異なる理由としては、二点を考えている。

(1)公示地価と実勢価格の評価時点が違う。公示地価は 1 年に 1 度公表している土地の基準となる価格である。実勢価格は売買する際に実際の取引価格であり、当事者双方で決めた価格である。一方、公示地価は 1 年に 1 度しか公表していないため、迅速に地価の変動を反映できない。

(2)土地ごとの条件が違う。各土地の形、面積、道路の隣接状況などが異なるため、価格に影響する要素も様々がある。したがって、売買する際に各土地の特徴で取引価格を決める。それに比べて、公示価格を評価する際には、特徴が似ている土地を同じ価格として評価するため、各土地の特徴や価格を反映できない。以上が公示地価と実勢価格が乖離する理由と考えられる。



出所）中華民国内政部地政司

https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1(2021 年 10 月 19 日)より作成

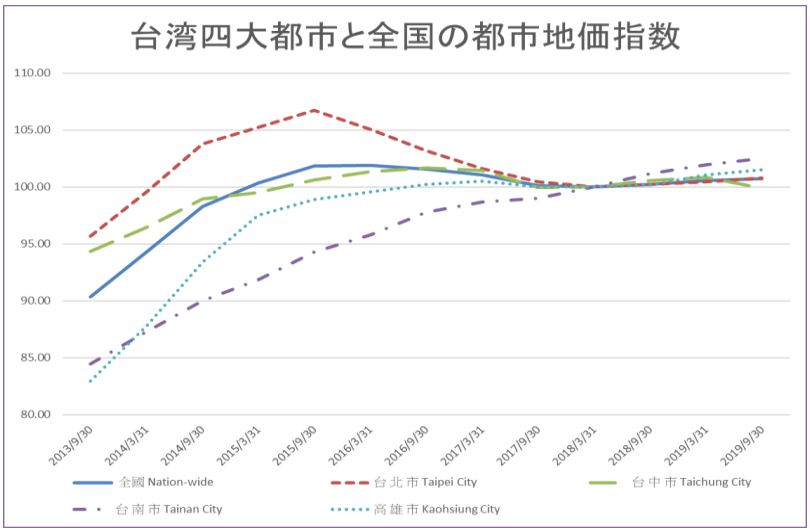
図 1-2　台湾の公示地価と実勢価格の割合

10）孫文が唱えた三民主義のうちの民生主義における政策。地権の平均ともいわれ、土地所有の均等化を目指したもの。

11）地価上昇利益は土地増価税として社会に還元する。

次は都市地価指数で地価の変動を見る。図 1-3 は台湾四大都市と全国都市地価指数の推移を表すものである。都市地価指数は基準年を決めて、一定期間内の土地価格平均的な変動を表すものである。都市地価指数は半年ごとに公表され、性質は物価指数に似ている。

台中市と高雄市の都市地価指数は 2016 年まで徐々に上昇した。台北市の地価指数は 2015 年後半にピークに達してから、少し低下傾向が見られる。台南市の地価指数は 2013 年後半から徐々に上昇して、2019 年後半には最も高くなった。全体から見ると、2017 年に入ってから地価指数は横ばいになる。これは、新制不動産譲渡所得税制の影響だと考えられる。



＊基準年：2018 年 3 月 31 日

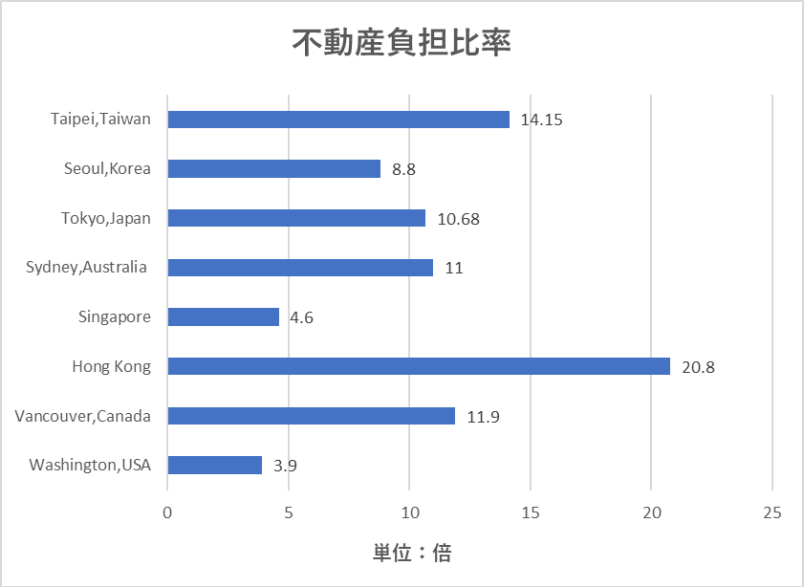
出所）内政部統計処 https://statis.moi.gov.tw/micst/stmain.jsp?sys=100（2020 年 10 月 12 日）より作成

図 1-3　台湾四大都市と全国の都市地価指数

図 1-4 は世界各国の不動産負担比率[12] を表すものである。不動産負担比率は住宅価格の中央値と可処分所得の中央値の比率であり、国際標準は 3 から 5 倍が合理的な範囲だ。不動産を購入するのが一番困難な国は香港であり、台湾の場合は、首都の台北の不動産負担比率は 2019 年第 1 四半期に 14.15 倍だとわかった。香港以外の先進諸国と比べるとかなり高い水準でした。しかし、台湾政府の統計によると、2019 年に一人当たりの平均年収は 64.4 万元であり、不

12）不動産価格と年収の割合だ。数字が大きくなれば不動産を購入する能力が低い。

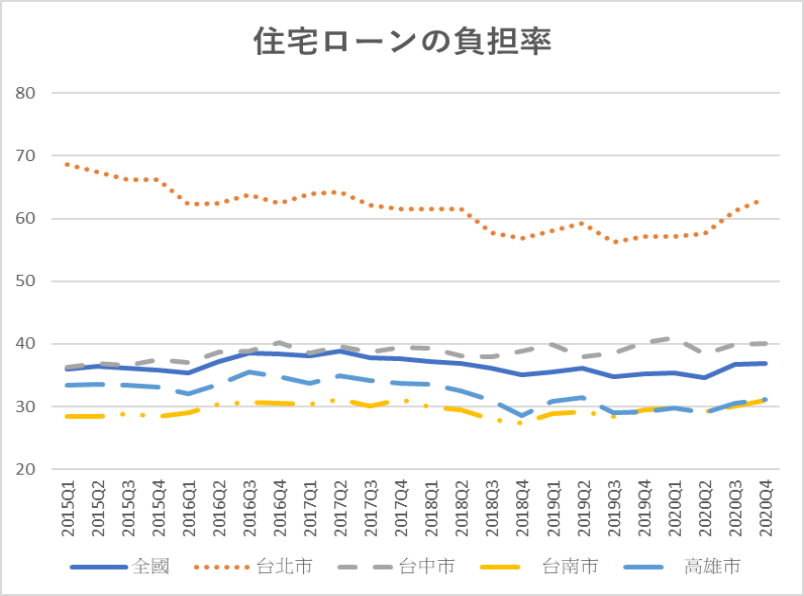
動産価格は所得より 14.15 倍だという事がわかった。



出所）Demographia(International Housing Affordability Survey: 2019)、内政部営建署 https://www.cpami.gov.tw(2021 年 10 月 20 日)より作成

図 1-4　世界各国不動産負担比率

不動産価格の高騰は不動産を購入する時の負担をかける。それについては住宅ローンの負担率で反映できる。住宅ローンの負担率は毎月返済する住宅ローンの中央値と可処分所得の中央値の比率である。内政部の定義によると、住宅ローン負担率が 30%以下は合理的な負担範囲だと考えられる。図 1-5 で分かるように、四つの都市の中に、台南市のみは合理的な負担範囲内が言えるが、徐々に上昇する傾向が見られる。他の三つの都市は 30%超える状態である。特に台北市の場合には、可処分所得の約 6 割は住宅ローンの返済額に使っていることがわかる。



出所）内政部不動産インフォメーションプラットフォーム

https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0201.aspx(2020 年 8 月 17 日）より作成

図 1-5　台湾住宅ローンの負担率

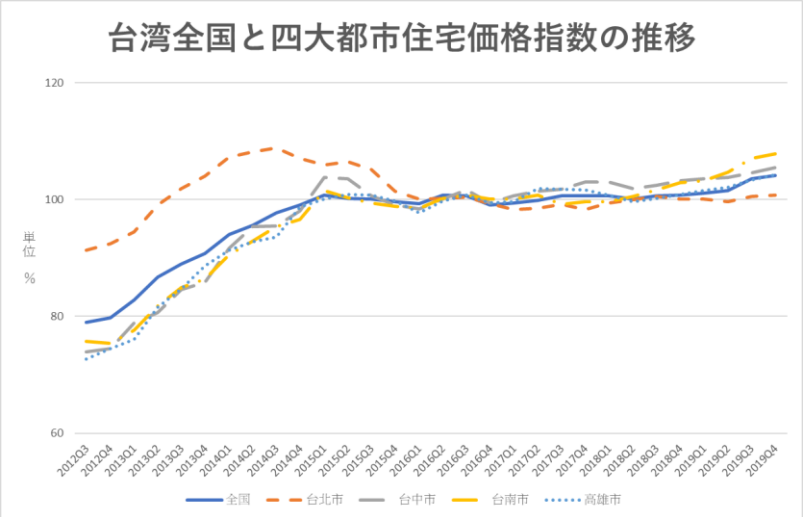
台湾の不動産価格は高騰しているため、不動産を所有する割合は低くなると思われるかもしれない。しかし、統計データで分かるように、台湾では住宅を保有する割合はかなり高い。図 1-6 は台湾の持ち家の割合を示している。1970 年代後半、台湾の経済成長に伴い持ち家率も 1976 年から右肩上がりになっており、2008 年にピークに達してから横ばいになっている。2018 年の持ち家率は 84.7%であり、台湾の社会環境ではマイホームを持つのは自立の表現だと考えられている。また、金、為替、株式などの投資項目より、不動産は長期投資の選択とされている。日本の場合では、総務省平成 30 年住宅・土地統計調査によると、2018 年の日本全国の持ち家率は 52.5%、賃貸率は 30.5%だとわかる。同年と比べると、台湾の持ち家率は 84.5%、賃貸率は 8.01%である。日本でもマイホームを持つのは自立の表現と考えるが、「晩婚化」、「大きな借金を負担したくない」、「近隣との関係」という理由が挙げられる。更に、台湾の賃貸住宅と比較すると、日本の賃貸住宅の外観、内部設備の品質がより向上し日本の持ち家率が高くない原因ではないかと考えている。

出所）労働統計査詢網

https://statdb.mol.gov.tw/statis/jspProxy.aspx?sys=210&kind=21&type=1&funid=q15019&rdm=ijertedo(2021 年 10 月 19 日)より作成

図 1-6　台湾持ち家の割合

図 1-7 の住宅価格指数[13] の推移から見ると、2016 年前に指数が最も高かったのは台北市であり、2014 年の指数は 108.81 に達した。しかし、新制不動産譲渡所得税の実施が発表され、2016 年以降の価格はそれほど変動しなかった。



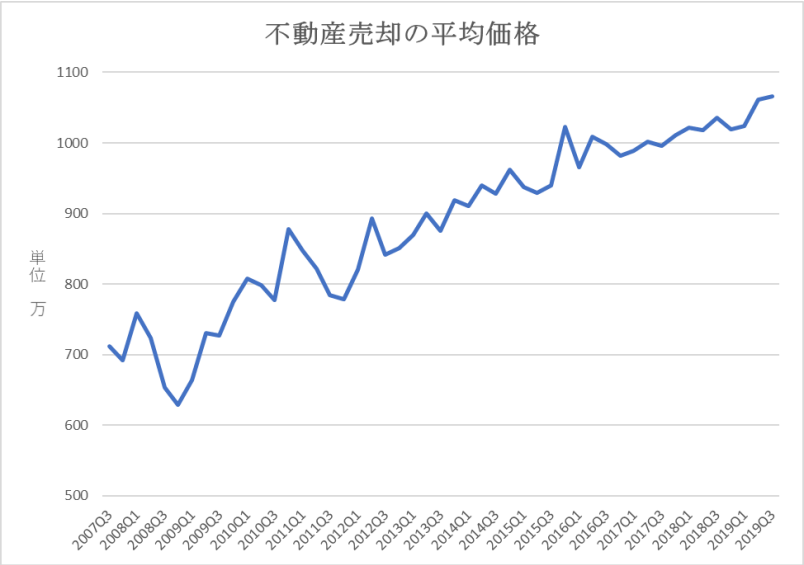
出所）内政部不動産インフォメーションプラットフォーム

https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0201.aspx(2020 年 8 月 17 日)より作成

図 1-7　台湾全国と四大都市住宅価格指数の推移

13）不動産実勢価格登録制度で登録した物件価格を基に計算された価格変動の目印である。

2008 年、リーマンショックが生じた。アメリカを始め先進国が影響を受け、アジアに波及した。東アジア諸国の中では、台湾とシンガポールの輸出入は特に減少した。台湾は輸出向けの経済体制を持っている。外国からの需要が減り、失業人口が増加すると共に、台湾の経済成長率は 2008 年から下落し、2008 年第 4 四半期には負の成長になった。図 1-8 は台湾不動産売却の平均価格を表すものである。不動産価格は海外金融危機に影響され、2007 年から下がりつづけた。不動産「バブル化」の問題がリーマンショックの際に顕著になった。ところが世界金融緩和政策と中国との貿易の活発化などの傾向の下で、この不景気は長く続かなかった。さらに、台湾政府は不動産の景気を救うため 2009 年に相続税、贈与税の税率を引き下げた。海外の資金を台湾国内に戻し、国内投資を活性化する政策を打ち出し、不動産投資が再び盛んになった。「土地持ちはお金持ち」という概念は強く、また子供に財産を残すのは普通なので、買いだめ心理はさらに不動産の需要を高め、不動産価格の上昇につながっている。



出所）内政部不動産インフォメーションプラットフォーム

https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0201.aspx(2020 年 8 月 17 日)より作成

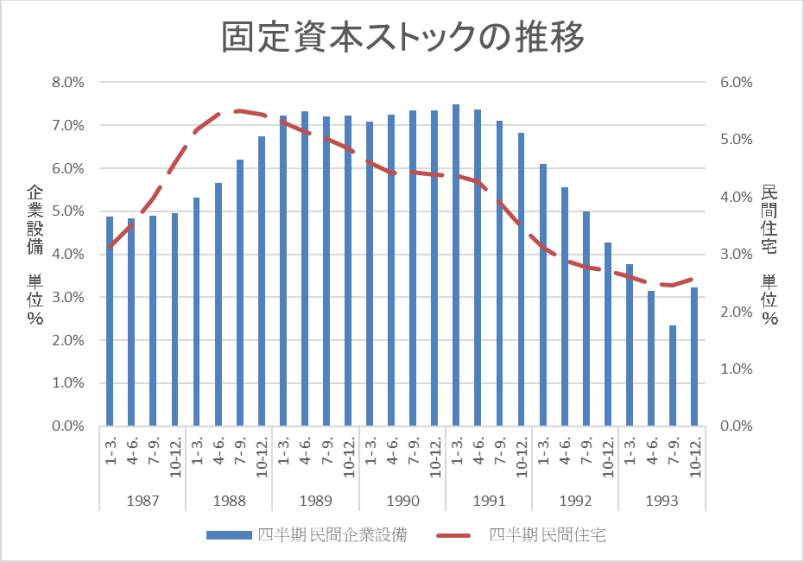
図 1-8　台湾における不動産売却の平均価格

1.3　日本不動産市場の動き

周藤（2017）はバブル期に行われた不動産政策を前、後期とバブル崩壊期の三つに分類した。

（1）地価バブル前期（1985～87 年）：1982 年には「行政改革に関する第三次答申－基本答申」の中では都市計画、建築規制の見直しなどの提案がおこなわれた。1983 年 2 月に都市開発を推進するための規制緩和を行うという大規模都市開発プロジェクトが実施された。また、リゾートブームも生じて、「年間 2,000 戸前後であったリゾートマンションの発売戸数が 1988（昭和 63）年には１万戸を超えるブームが生じた。」とされている[14)]。

（2）バブル後期（1987～90 年）：地価は上昇し続け、資本ストックの割合も高くなった。図 1-9 は 1987 年から 1992 年にかけて固定資本ストックの推移を示している。企業設備では 1987 年後半から急激に上昇し、1991 年に達してから下落し始めた。住宅の部分は 1988 年から下がり始め、1990 年以降下落の幅が大きいとわかった。



出所）内閣府国民経済計算 https://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data.html（2021 年 4 月 20 日）より作成

図 1-9　固定資本ストックの推移

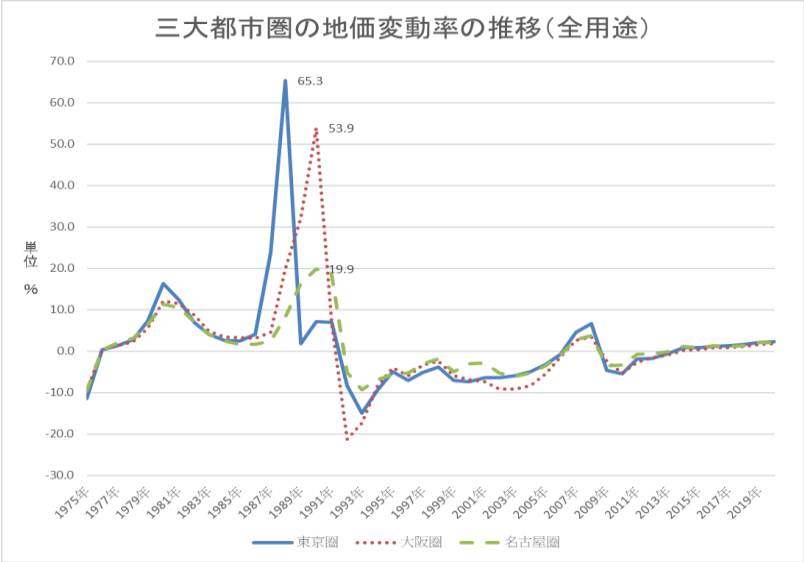
14）周藤（2017）p.13 引用。

（3）バブル崩壊期（1990 年～）：1990 年に日本銀行は低金利政策を止めて、金利を引き上げることにした。更に不動産に対する融資も規制した。これらの政策はバブル崩壊の引き金と思われ、その結果株価も地価も長期間低迷し、「失われた 20 年」に入った。更に 1992 年に、政府は地価税を導入し、不動産市場が不況になった。

1985 年にドル高の是正を目標とする「プラザ合意」が行われ、日本は円高が進んだ。日本政府はこの状況に対応するために低金利政策を実施した。その結果市場ではお金が不動産市場に流入し、資産価値が急激に上昇した。図 1-10 は日本の三大都市圏の地価変動率の推移を示している。バブル時期には三大都市圏の地価水準は異常に高騰したことが明らかだ。特に東京の地価変動率は 1988 年に 65.3%に達し、異常な値上がりを見せた。人々は経済成長に伴い東京が日本の首都としてアジアの金融の中心地になるという期待を持って、土地を買い始めたからだ[15)]。土地を担保にすれば簡単に銀行から融資してくれるので、自己資金がなくても土地を買えるようになった。バブルの時期に「土地ころがし」が盛んになり、低層の建物を高層ビルに建て直すことや土地の転売が不動産価格を一層高騰させた。図 1-11 で示したように、商業地の地価はバブル期に最も高騰した。都市部の商用地だけではなく、東京では不動産売却によって利益を上げるという期待が住宅地にも影響し、価格が顕著に上がった。

このような「資産インフレ」は社会格差を拡大させることになる。小峰（1989）は、資産インフレが①地価、株価の上昇は内需を刺激する効果がある。②企業の円高不況からの乗り切りを助けた。③資産インフレのお陰で財政再建が可能になったという点がある。それは土地のような資産価格の上昇は国民経済の中の資産価値の上昇と一致し、誰にも損失はないので、国民経済にプラスの影響を与えたと考えているからだと述べている[16)]。藤田(2019)も「地価の上昇は担保価値の増加を意味するため、家計や企業が不動産を担保にして借り入れできる金額の増加につながり、消費や設備投資を刺激し、GDP を押し上げる可能性がある。」と述べている[17)]。

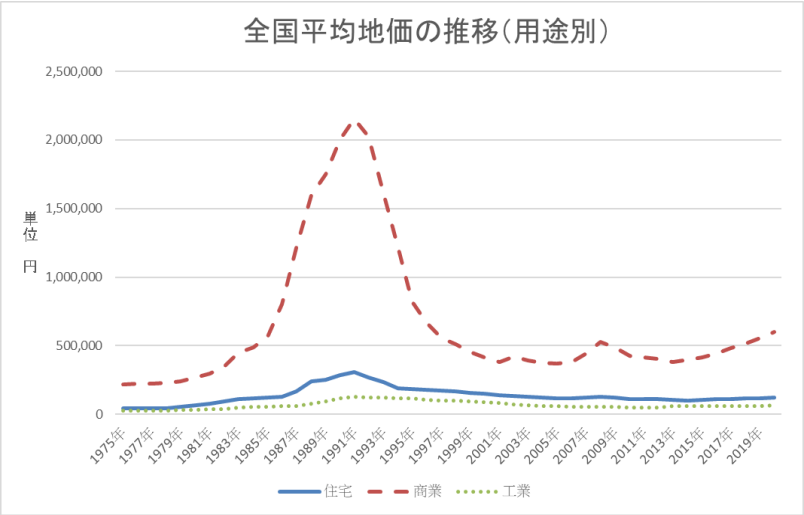
15）野田(2015)p. 210 参照。
16）小峰(1989)pp. 17-18 参照。
17）藤田(2019) p. 8 引用。



出所）国土交通省

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000380.html（2021 年 4 月 20 日）より作成

図 1-10　日本三大都市圏の地価変動率の推移

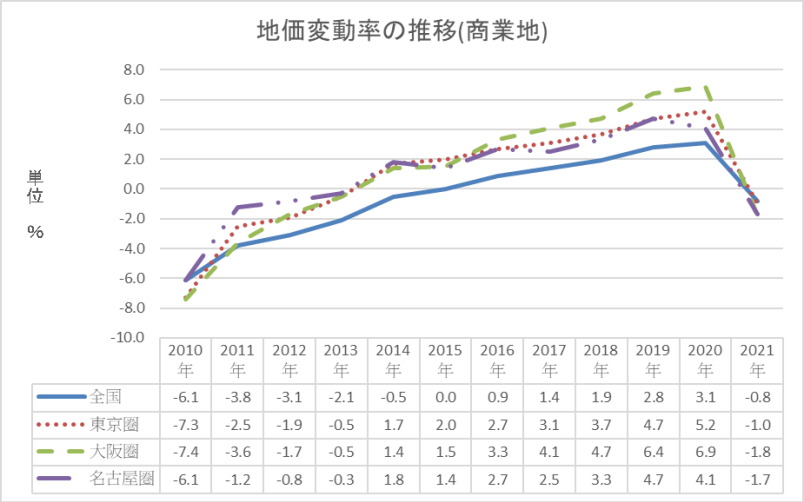


出所）国土交通省

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000380.html（2021 年 4 月 20 日）より作成

図 1-11　全国の平均地価の推移（用途別）

近年日本の経済は回復する傾向が見えるが、1991 年のバブル崩壊の影響が深刻なので、2002 年以降の経済成長率は低成長であった。2008 年のリーマンショックの影響が再び長期的に地価の下落とつながり、不動産価格の回復は一層難しくなった。2014 年にアベノミクスが実施され、金融緩和と超低金利政策などの景気誘導政策の影響で、マネーサプライは増加し、お金を借りても支払う利息は少なくて済むので、不動産市場に活性化した。また、金融緩和政策に伴い円安が進み、インバウンドへの対応のためホテルなど商用施設の需要と共に地価が上がった。更に 2020 年に開催する予定の東京オリンピック（2021 年に延期）は、選手村が置かれている湾岸エリアが急に人気になり、2025 年の大阪万博の開催も外国人観光客の増加が予測され、ホテルや商業施設の需要が高まった。このような建物の需要増加の反面、少子高齢化や地方過疎化のため日本では深刻な空き家問題に直面している。総務省統計局の平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査によると、総住宅数は約 6,241 万戸であり、5 年前に比べると 178 万戸増加した。空き家数は 2018 年には約 849 万戸であり、5 年前に比べると 29 万戸増加した。空き家率は 13.6%に達し、全体的に上昇していることがわかる。



	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
全国	-6.1	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	-0.8
東京圏	-7.3	-2.5	-1.9	-0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	-1.0
大阪圏	-7.4	-3.6	-1.7	-0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	-1.8
名古屋圏	-6.1	-1.2	-0.8	-0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	-1.7

出所）国土交通省

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000380.html(2021 年 4 月 20 日)より作成

図 1-12　商業地地価変動率の推移

2020 年から新型コロナウイルスの影響で、2021 年の公示地価はコロナ前の観光客増加と景気の回復から一変した。商業地は需要が減少したため、下落の幅が最も大きい。商業地の地価変動率は図 1-12 でわかるように、三大都市圏の中では大阪の下落率が最大だった。

日本はバブル期に土地への投機が価格の上昇を招き、転売により利益がもたらすため価格は上昇した。土地価格の上昇を抑制するため、土地関連融資の総量規制などの政策が相次ぐ出されて、土地取得後二年以内に譲渡した場合の譲渡益に対する超短期重課制度が作られた。また近年アベノミクスと東京オリンピックの影響で価格が再び上がった。台湾も 2003 年から 2014 年にかけて不動産投機が盛んになったため、政府は次々と不動産価格を抑える税制を実施したが、これらの税制は根本的に不動産価格を抑制できなかった。近年、各国の金融緩和政策の実施と共に利子率が低くなったため、不動産に投資するのが一般的となり、不動産価格も高騰し続ける可能性がある。日本のような不動産バブルの崩壊になるではないかという懸念もある。

2016 年の新制不動産譲渡所得税は、短期間不動産を売却する投資者から高い税率を課する。新税制は社会格差を取り除き、社会資源を合理的に配分することを目標とする政府の政策だ。次章は台湾と日本の所有権利意識の芽生えを通じて、土地税制が不動産市場に影響する理由を述べる。

第 2 章　日本と台湾の土地税制の変遷

本章では、台湾と日本の土地税制の歴史を遡り、所有権の形成に税制が与える影響を明らかにして、税制はどのような役割を果たしてきたのかを述べる。

2.1 台湾土地制度の変遷

2.1.1　土地制度と所有権利意識の芽生え

オランダ統治時代(1624－62 年)には土地の権利は「王田」制[18]と私有制が併存していた。オランダ統治時代後期には農業が確立し、地権も公有土地制度から個人私有制度に変わって所有権の概念が芽生えた。オランダ統治時代以降

18）オランダが台湾を占領した際に、土地の所有権はオランダ王国に属するため名を付けられた土地制度。

には中国から台湾に移住する人が多くなり、農業の生産力も高まっていくことに伴い佃農[19]制度が崩れた[20]。清治時代（1683－1895）の土地権利の構造は一つの畑に二人の所有者という「一田二主」構造になった。台湾の土地税率は中国より高かったこともあり、脱税が横行していた。また、清治時代に社会の動乱と政権の交代によって土地台帳が紛失したため、公権力で財産権を保障する制度が不完全となった。そこで、1887 年に清政府は土地面積を測ること及び土地の賃貸状況の改善によって台湾の財政自立を目指す「清賦[21]」という土地改革を行った。その際に地主は所有権を証明する方法はいくつかある。地主は政府に開墾免許を申請し、その免許は所有権の証明とされた。土地所有権を移転する際に税が徴収され、新所有者を確認する[22]。

日本統治時代（1895－1945）には土地税収を把握するために 1897 年に土地調査事業を展開した。日本政府は国内で実施された地租改正の経験や制度を活かし、「台湾地籍規則」を制定した[23]。その規則では、土地台帳を作るためには地主が各自の土地を申告しないといけないとされていた。申告しない場合には土地が政府に強制的に徴収される。この時期には台湾にも日本の民法が適用され、土地の申告が法令化された。更に、明治時代に日本の民法は近代西ヨーロッパの権利概念を中心として、個人の自由、経済活動と財産は法律に保障されるべきとされた[24]。所有権の概念は、日本統治時代に一層確立されたわけだ。

1949 年に国民政府は台湾の経済状況を改善するために、土地改革を行った。土地改革は経済的な効果だけではない。耕地の所有状況が改めて確認されたため、現代化の程度が高まり、土地の利用も有効になり、加えて工業化進行の助けになった[25]。

2.1.2　土地制度が経済に与える影響

1945 年に国民政府は台湾に来て、全面的な土地改革を行った。戦後初期の土

19）小作農に当たる農業者。
20）張(2012)p. 6 参照、筆者訳。
21）1887 年清政府が実施した土地改革政策。主な内容は土地面積を測ること及び土地の賃貸状況の改善に分ける。台湾の財政が自給自足を果たすのが目標という。（台湾大百科全書）
22）呉(2015)p. 4 参照、筆者訳。
23）呉(2017)p. 8 参照、筆者訳。
24）陳、王(2017)p. 350 参照、筆者訳。
25）瞿(2015)p. 38 参照。筆者訳。

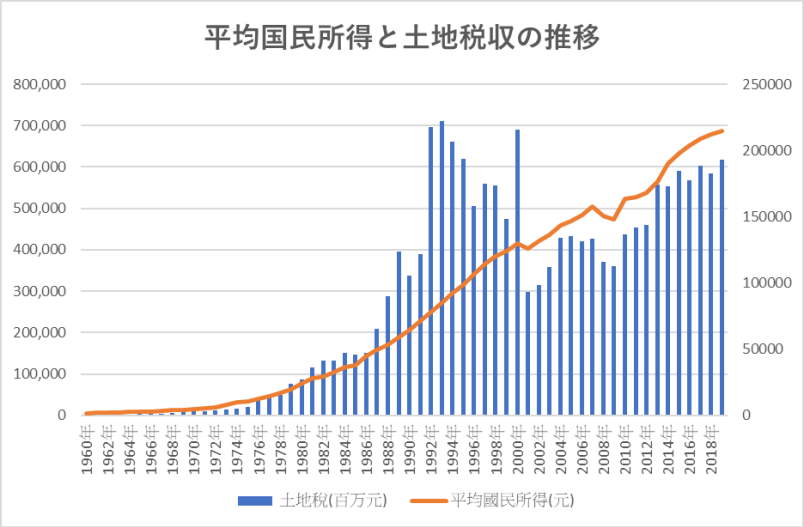
地改革は国家から強制的に実施されたため、当時の台湾の社会構造が一気に変わった。地主は小作農から地租や利子をもらい、社会的な地位と権利を手に入れた[26)]。土地改革は昔から存在する地主制度を終わらせ、地主階級の経済も多大な影響を受けた。また、戦後の台湾は社会や経済が不況になり、インフレや失業が起こった。国民政府は台湾を復旧する案を考えざるをえないため、国民に最も関係ある農業をはじめに再建することになって、土地改革を行った。土地改革は農民の土地所有率、生産量を高めるため、三七五減租[27)]、公地放領[28)]、耕者有其田[29)] 三つの項目を導入した。続いて 1953 年に政府は更に経済建設四年計画を実施し、「農業で工業を培う」というスローガンを打ち出した。その結果、農業社会が発展し、経済を成長させた。土地の生産力が高まるにつれて、就業機会も増加した。更に農業生産を通じて資本蓄積が進み、工業と商業の発展の基礎になった。

農業の機械化は、工業の発展を加速すると共に、社会の構造を変化させていった。第一章の図 1-1 に示すように、1961 年から 1970 年までは台湾の高度経済成長期と言われている。1960 年代までは農業が主に経済発展の中心を占めていたが、1960 年代に入ると産業構造が変わり、工業が中心となった。工業の生産額は 1960 年代初期、製造業の生産額も 1965 年以降に農業の生産額を超えた。1970 から 1980 年代にかけて、輸出向けの工業生産、公共建設投資の拡大または金融、貿易自由化などの政策が打ち出された。その結果、1990 年代以降台湾の経済は成熟化した。

土地政策は経済発展の基盤を固めた。農地を中心とする土地改革は戦後の台湾社会を安定化した。小作農制度の廃止は農民の生産に対するモチベーションを向上させ、収入の増加につれて平穏な生活を送ることができた。また、土地の利用は効率化され、農業資本の蓄積が工業社会への進行を促進した。更に、農業生産の増大は政府の税収の増加につながった。土地改革初期は政府の財政負担を軽減し、産業発展にも十分な資金を与えた。図 2-1 で示したように、土

26）瞿(2015)p. 14 参照、筆者訳。
27）小作料を 1000 分の 375(37.5%)におさえること。(コトバンク)
28）台湾総督府、日本企業、日本人の所有していた土地を接収し、公地として、土地を所有しない農民に配ることをいう。
29）私有耕地を徴収し、耕すが耕地を所有しない農民に売る政策。

地の税収は国民所得の増加に伴い増えた。土地改革の良し悪しに関しては、評価が分かれているが、台湾の今日の経済発展に寄与したことは否めないと思う。



出所）中華民国統計資訊網 https://statdb.dgbas.gov.tw/pxweb/Dialog/NI.asp(2020 年 11 月 23 日)より作成

図 2-1　一人当たり国民所得と土地税収の推移

2.2　日本土地制度の変遷

2.2.1　土地制度と所有権利意識の芽生え

明治時代は日本の土地制度に変化をもたらした。土地所有者の身分階級別を廃止し、1871 年に「廃藩置県」を施行した。廃藩置県は日本の行政を改めて整理することだけではなく、最大の意義は昔の封建社会の土地支配を完全な処分、土地の公法的支配と私法的支配の完全な分離[30] することになった。ところが、政府の財源は主に江戸時代から引き続いた年貢であり、地域によって税率も一定ではなかった。更に、納めた収穫物の価格は変動しやすいため、税収は不安定だった。1873 年に地租改正を実施することとなった。地租改正の目的は全国で同じ基準で現金で税を納めることによって安定的な税収を確保するために行われた。土地売買を自由化し、全国の土地価格の調査により地価を決め

30）松尾(2018)pp. 112-113 参照。

た。その結果、1876 年には近代封建制度での大名、領主の土地支配権は消滅した。地租改正により土地の私有権と商品化が確立された。

政府は私有権を証明する手段として地券を土地所有者に与えた。土地を所有する人に対して、地価の 100 分の 1 を課税することが始まった[31)]。こうして地租の負担者である土地所有者を特定することで明治政府によって安定的な税収を得られるようになった。また、近代の土地所有制度も確定された[32)]。田中(1997)は「租税(地租)の負担・徴収にかかる地租改正事業に先立って地券制度＝土地所有権の確認が行われ、順序としてはまず近代的・私的土地所有権を確立させたのちに第 2 段階として租税制度の改正がなされた」と述べている[33)]。

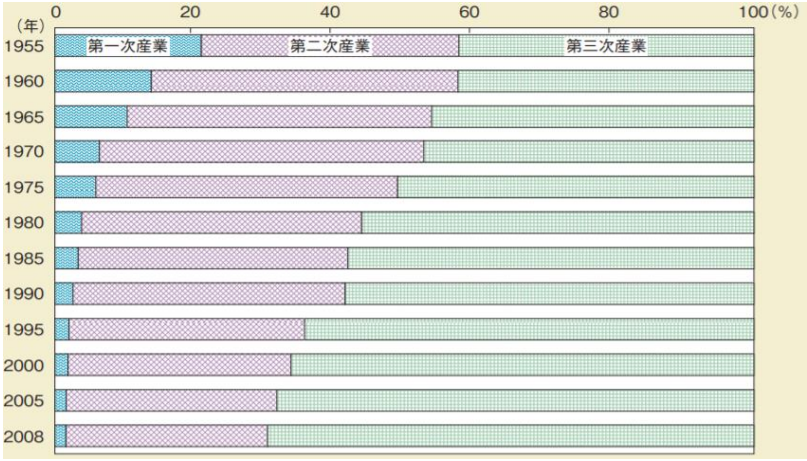
戦後の土地改革は小作制度を解決することを中心に行われた。その改革では日本政府は地主の土地を強制的に買収し、安価で実際に耕作している小作農に売却した。地主には国債で補償する形になったが、戦後のインフレで国債の価値が失われ、間接的に地主制の没落と結び付いた。このような自作農創設方式を通じて昔から存在する地主の土地所有制度が崩れた。戦後の土地改革は小作農が自分の土地を所有することで、生産意欲が高まり、農業の産業としての効率性も高くなった。

2.2.2　土地制度が経済市場への影響

地租改正は日本経済発展の基礎といえる。土地は自由に売買できるものになり、土地を活用することによって収益が高まった。担保として事業資金を借りることや、売却して資金を得ることに結び付ける。国家財政基盤が形成され、公的な地価の算定により取引価格が明確になったという成果があった。地価の評価と所有権の確立を基づいて土地制度が創設され、東京を始めとして市街化が進んでた。農地、宅地への課税に関する法律も次々に定められた。戦後のシャウプ勧告で土地に関する制度は固定資産税制度とキャピタル・ゲインの関係の勧告と譲渡所得との関係があった。1955 年に日本は高度成長期に入り、農業と工業の生産と収入の格差が見えてきた。更に、農業人口は工業に流入し、産業構造が大きく変わってきた。

31）佐藤(2006)p. 1 参照。
32）武本(2014)p. 47 参照。
33）田中(1997)pp. 18-19 引用。

図 2-2 は産業構造の推移を表すものである。1950 年代後半に入ると、高度経済成長期と共に急速に工業化が進展し、第二次産業の割合が大きく上昇した。1975 年以降は、第三次産業の割合が徐々に高くなり、第二次産業の割合は低下したことがわかる。このような背景の下高い地価水準と、他の経済指標を上回る地価上昇率が現し、経済市場に活気を与えた。国民の財産の権利が保障されるようになり、産業革命を通じて市場経済が確立する。市場で取引されるすべての財は需要と供給により成立された価格で取引されれば、効率的な資源配分が実現するとの考え方が成立することになった[34]からと考えている。



出所）厚生労働省「平成 22 年版労働経済の分析－産業社会の変化と雇用・賃金の動向－第二章 産業社会の変化と勤労者生活」

https://www.mhlw.go.jp/wp/hakusyo/roudou/10/dl/02-1.pdf(2021 年 7 月 9 日)引用

図 2-2　産業別割合の推移

経済成長と共に土地価格の高騰は抑えられなかった。1968 年の「土地税制のあり方についての答申」における譲渡所得税は、個人の長期保有土地の譲渡所得については分離比例軽減税率を採用し、長短の区分を 5 年に広げた。かつ短期の譲渡については、普通の所得税の税率ではなく、重課の超過累進税率の採用を行った[35]。80 年代後半の地価高騰をきっかけに高価格での投機的取引を規制することによって、地価の高騰を抑制することが目的とされた[36]。1992 年土

34）武本(2018)p.115 参照。
35）佐藤(2005)p.5 参照。
36）金本(1994b)p.9 参照。

地の資産価値に応じた負担を求めるため地価税が導入された。しかし、地価の上昇は止まらず、バブルが生じた。1991 年にバブルが崩壊し、日本経済は「失われた 10 年」に入り、日本国内の需要が低下するに伴い長期間にわたって低迷した。

明治時代の地租改正における「所有権」の概念は日本の近代化において大きな出来事である。地券の発行と土地評価を通じて、土地取引を可能になり、土地価格を上昇させ、土地を担保とする資金調達を拡大し、投資の増大によって経済成長をもたらす、土地本位制の形成を促進した[37)]。

第 3 章　台湾の土地税制の問題

台湾では譲渡所得税は、保有税と共に議論する場合が多い。特に保有税の負担率の低さが高い不動産価格を導くとする主張も多い。本章では、台湾と日本の譲渡所得税と保有税を紹介した上、台湾の保有税と旧制不動産譲渡所得税の問題点を述べ、不動産税制のあり方について提言する。

3.1　台湾の土地税制

台湾の土地税制は孫文の民生主義[38)]の中にある「平均地権[39)]」理念にもとづくものである。平均地権では四つの手法である「規定地価[40)]」、「照価収税[41)]」、「照価収買[42)]」、「漲價帰公[43)]」を踏まえて保有税である地価税と譲渡所得税である土地増価税が導入された。

台湾の公的な土地価格は、「公告地価」と「公示地価[44)]」である。公告地価は 2 年に 1 回直轄市または県(市)政府が評価替えを行う際に、前期の公告地価、当年の公示地価、地方財政の需要、社会経済状況及び国民の負担能力を参考にして土地鑑定委員会[45)]が評価した価格である。公告地価は保有税である地価税

37) 松尾(2019) https://www.tkfd.or.jp/research/detail.php?id=3069(2021 年 7 月 9 日)参照。
38) 土地集中と独占に反対し民衆の生活の安定を図ること。
39) 孫文が唱えた三民主義のうちの民生主義における政策。地権の平均ともいわれ，土地所有の均等化を目指したもの。
40) 地価を確定すること。
41) 地価に応じて課税すること。
42) 地価に応じて土地を買いあげること。
43) 土地の自然増価を公に帰属すること。
44) 台湾では「公告土地現値」と呼ぶ。日本の「公示地価」の性質に似てるので、理解しやすくためにここでは「公示地価」で現す。
45) 各県市政府の議員、不動産鑑定士、都市計画、法律の専門家及び他不動産に関する行政機関の首長が集成したもの。

と地租[46] の徴収に依拠しており、該当年の１月１日に公表する。公示地価は実勢価格を基づいて土地鑑定委員会が評価した後、毎年の１月１日に公表された価格である。公示地価は土地増価税、相続税と贈与税の課税ベースである。

3.1.1　譲渡所得税

(1)国税-新制不動産譲渡所得税

①立法背景

譲渡所得とは土地、建物、株式などの資産を譲渡することによって生み出す所得である。譲渡所得は、その名の通り譲渡する際にしか課税されない。2016年以前に旧制不動産譲渡所得税は土地と建物を分けて税額を計算して、他の所得と合算する総合課税制度で租税を徴収していた。土地の部分は移転する際に既に土地増価税を納めているので、二重課税を防ぐために土地の部分は譲渡所得税を課さなかった。不動産を売却する際に総額で取引をし、申告納税の際に土地、建物を納税義務者が自分で割合を設定する仕組みであった。不動産譲渡所得税を申告する際には土地部分の金額が高く設定され、建物の方は多くても政府の評価額、つまり実勢価格の２割しかない価格で課税された。その結果、実際には不動産譲渡所得税の税収はあまり徴収されなかった。したがって、不動産投機者は不動産を売却しても課税されないため、転売することで多くの利益を得てきた。

将来不動産の価値を予測して、コストを回収せざるを得ないため、不動産価格は下がりにくい。このように不動産に対する仮需要は価格を高め、実需要がある人は逆に不動産を手に入れることができなかった。税負担の低下に伴い投機者の不動産保有や売買のコストが低下するため、不動産が買い占められ、不動産価格は2014年にピークに達した。仮需要を排除し、不動産市場の安定を図るため、新制不動産譲渡所得税が2016年１月１日に実施された。

新制不動産譲渡所得税の税収は、住宅政策に適用するだけではなく、社会福祉などにも支出し、社会格差の改善や「居住正義」の実現にあてられる。更に、新税制は社会の格差を取り除き、社会資源を合理的に配分し、不動産の有効利用を

46）実務上では国家や政府から賃貸した土地だけで公告地価で地租を徴収する。

目指している。

②仕組み

ⅰ旧制不動産譲渡所得税

旧制不動産譲渡所得税は土地と建物を分離し、建物のみ[47]を計算してから他の所得と合算する総合課税方式を採用していた。また、建物の譲渡については、大多数は建物評価額（実際の価格より低い）により譲渡所得税が課税されていた。したがって、不動産譲渡に関する所得税の課税基準が著しく低くなっており、投機的売買も後を絶たなかった。短期譲渡を防ぐための不動産奢侈税が補助の役割として導入された。不動産奢侈税は所有期間 1 年以内の不動産を売却する場合は、譲渡所得税以外に売却金額の 15%の不動産奢侈税；所有期間 1 年以上 2 年以内の不動産を売却する場合は売却金額の 10%の不動産奢侈税を加えて課されたが、効果がなかった。その結果、不動産の取引量が減って、産業発展の妨げになり、不動産価格は逆に高騰し、一般人は購入できなくなった。

表 3-1　旧制不動産譲渡所得税

項目	内容
課税対象	建物
税率	5%－40%（所得税の累進税率）
計算方式	（譲渡所得－費用）×売却時建物の時価査定額[48]／（売却時建物の時価査定額＋売却時土地の公示地価）
課税方式	総合課税

出所）月旦会計財税網

http://www.angle.com.tw/accounting/current/post.aspx?ipost=2056(2020 年 9 月 18 日)の資料より整理、作成

ⅱ新制不動産譲渡所得税

新制不動産譲渡所得税は、土地、建物の分離課税から土地と建物を一括課税する制度に変わった。新税制は政府の土地評価額で税金を計算するのではなく、実勢価格を課税基準としてより確実に税収を生じるものだ。納税義務者は個人と営利事業者に分けて適用される税率も違う。個人税率では、短期間(1 年以内)譲

47）土地には土地増値税が課されたので、二重課税を防ぐため旧制不動産譲渡所得税は建物だけ課税する。
48）家屋税の課税標準である。各家屋の条件（構造、面積、築年数）を基に計算された。

渡した場合は45%の重い税率を課する。営利事業者は台湾国内なら20%、海外事業者には最高税率45%を課税する。

表 3-2　台湾の新制不動産譲渡所得税課税制度

<table>
<tr><td colspan="3">課税ベース</td><td colspan="2">譲渡所得－費用－土地税法に基づいて計算した土地の値上り総額[49]</td></tr>
<tr><td colspan="3">課税方式</td><td colspan="2">分離課税（登記完了1か月内）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">個人</td><td rowspan="2">税率</td><td>常に台湾に住む個人</td><td colspan="2">1.所有期間1年：45%
2.所有期間1年以上2年以下：35%
3.所有期間2年以上10年以下：20%
4.所有期間10年以上：15%
＊居住用不動産を譲渡する場合：10%（条件あり）</td></tr>
<tr><td>常に海外に住む個人</td><td colspan="2">1.所有期間1年：45%
2.所有期間1年以上：35%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">営利事業者</td><td rowspan="2">税率</td><td>台湾事業者</td><td colspan="2">20%</td></tr>
<tr><td>外国事業者</td><td colspan="2">1.所有期間1年以内：45%
2.所有期間1年以上：35%</td></tr>
</table>

出所）財政部賦税署

https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch_417?cntId=dot_201708040001_417(2020年9月21日)より作成

表 3-3　旧制と新制不動産譲渡税の比較

項目	旧制	新制(房地合一)
課税範囲	建物	土地、建物、建築許可証がもらえる土地
計算方法	譲渡所得－費用	譲渡所得－費用－土地税法に基づいて計算した土地の値上り総額
税率*	総合所得税率5－40%（累進課税） ＊所有期間2年以内に譲渡する場合は不動産奢侈税を加えて課税する	1. 所有期間1年：45% 2. 所有期間1年以上2年以下：35% 3. 所有期間2年以上10年以下：20% 4. 所有期間10年以上：15%
申告方式	総合課税	分離課税（登記完了1か月内）

＊台湾国内に住む個人が適用

出所）財政部税務入口網 https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/(2020年9月21日)より作成

49）土地増値税(付加価値税)の課税ベースである。公示地価、消費者物価指数など土地価格を高める条件を含めて計算したもの。(Inves Taiwan 土地増値税(付加価値税) https://investtaiwan.nat.gov.tw/showPage?lang=jpn&search=68&menuNum=9(2020年9月21日)参照。)

(2)地方税-土地増価税

土地増価税の課税ベースは1年に1回評価替えを行う公示地価である。直轄市または県(市)政府は売買実例や収益実例を参考にし、土地鑑定委員会が評価してから毎年の1月1日に公表するという仕組みである。土地増価税は譲渡所得税の性質を持つため、不動産を移転する際に公示地価の値上がり益に対して課税する。

土地増価税の一般税率は20～40%であるが、保有期間により調整がある。計算方法についてはまず土地の値上がり総額を計算し、保有期間に応じて表3-4で表す税率を適用する。土地の値上がり額の計算式は以下となる。

土地の値上がり総額＝当年公示地価―土地取得時の公示地価×CPI―（土地を改良する費用＋政府の建設によって利益を得るため払った費用＋土地区画整理の負担費用＋公用地として寄付する当地の公示地価の総額）

表3-4　土地増価税の税率表

税率 保有期間	第一級	第二級	第三級
	20%	30%	40%
20年	20%	28%	36%
30年	20%	27%	34%
40年	20%	26%	32%

出所）臺北市税捐稽徴處

https://tpctax.gov.taipei/News_Content.aspx?n=30B34D3A1A5888A6&sms=050F0DE18B9AF944&s=5058F4B44CC97A25(2020年10月15日)より作成

3.1.2　保有税

(1)地価税

地価税の課税ベースは2年に1回直轄市または県(市)政府が評価替えを行い、土地鑑定委員会が評価した公告地価である。評価された土地はすべて課税対象となるが、農業用地は含まれない。農業用地は元々課税対象だが、1987年に徴収停止になったため、現在農業用地は税負担がない状況になった。

地価税は累進税率で課税される。各直轄市および県（市）の土地面積 700 平方メートルの地価を累進起点地価[50] とする。土地所有者は各直轄市および県（市）で所有してる土地の地価総額が当県市の累進起点地価を超えない部分は 10‰の税率で課税する。超えた部分は表 3-5 の示した税率で課される。

表 3-5　地価税税率表

累進起点地価を超過部分の倍率	超過部分の税率
超えない	10‰
5 倍以下	15‰
5～10 倍	25‰
10～15 倍	35‰
15～20 倍	45‰
20 倍以上	55‰

出所）財政部税務入口網 https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/(2020 年 10 月 15 日)より作成

(2)家屋税

①評価の仕組みと税率

家屋税は、台湾の土地の上にある家屋、およびその家屋の使用価値増加にかかわる建築物を対象に税を徴収される。直轄市または県(市)政府所轄機関の不動産評価委員会が建物の建材、立地、面積、築年数、階数、減価償却率により評価した価格を課税標準とする。

家屋税の税率は中央が定めた税率範囲内で、直轄市、県（市）が地方の状況によって税率を決める。

表 3-6　家屋税の税率表

住宅用	住宅用（自己用）	1.2%
	住宅用（非自己用）	1.5～3.6%
非住宅用	営業用	3～5%
	非住宅非営業用	1.5～2.5%

出所）台北市税務局

https://tpctax.gov.taipei/News_Content.aspx?n=428605627B9B4FCE&sms=34DDC2994B075569&s=C2214FBE71F15C1A(2020 年 10 月 15 日)より作成

50）地価税を累進課税を行う際に基本税率を適用する土地の地価である。累進起点地価は各直轄市、県（市）によって違う。

3.2　日本における土地税制の現状

日本では土地税制に関しては不動産保有税、不動産譲渡所得税と不動産取得税の三つに分類される。本節では不動産保有税と不動産譲渡所得税のみを取り上げて紹介する。

3.2.1　譲渡所得税

①立法背景

1949 年にシャウプ勧告は日本税制の改革を行い、所得税の負担の不均衡及び問題点を指摘した。当時の譲渡所得に対する課税は所得の 1/2 のみを課税対象とする、いわゆる 1/2 課税方式を採用した。この制度に対して、神川（2008）は「富裕層は 1/2 課税などをつうじて合法的に多額の所得税を免れている」と述べていた[51]。シャウプ勧告は安定的、永久的な税制を確立するため、「徴税の強化」を打ち出し、関本（2004）は「「総合課税の徹底化、富裕税（純資産税）の創設、地方自治体の自主財源の強化、税務行政の近代化」など評価すべき点を持ってました。」と述べている[52]。税制改革ではシャウプ税制の譲渡所得課税は富裕層向けの課税制度であり、譲渡所得の部分で実現したキャピタル・ゲインは実現時に全額課税である。

しかし、技術的に複雑過ぎ、執行が困難など様々な原因で日本の実情に合わなかったことがあったことからシャウプ税制が解体されていった。1953 年に譲渡所得課税は再び 1/2 課税に復帰し、長期保有の場合には譲渡所得金額の 1/2 をその他の所得と合算して累進税制に基づいて課税された。1964 年に日本の地価上昇率は 20%を超えていた。土地は有利な資産投資と考えられていたため、投機的需要が大きかった。1964 年の改正はこのような投機的な需要を抑制するために短期譲渡の重課措置が導入された[53]。その内容によって、「保有期間 3 年以内の資産の譲渡による所得は、短期譲渡所得として、1/2 課税とせず、全額を課税対象とすることとなり、その後の長・短区分による課税方式のスタートとなった[54]。」1969 年に長期譲渡の緩和と短期譲渡を更に重課する措置が並行

51）神川（2008）p. 96 引用。
52）関本（2004）p. 40 引用。
53）野口（1990）pp. 139-142 参照。
54）佐藤（1987）p. 4 引用。

した。1988 年に 2 年以内に譲渡の場合に最高 96%の税が課される超短期重課措置が導入された。1989 年には超過累進課税[55] に変更し、1999 年以降一率分離課税に改正された。

②仕組み

日本の不動産譲渡所得税は高度成長期に入る前より重視されていた。地価の上昇が持続したこともあり、特に所得税の課税で様々な工夫が必要になった。

譲渡所得税は実現したキャピタル・ゲインで、他の所得と分離して計算することになっている。投機目的による土地の短期売買を抑制する。浅野(2012)は「実現したキャピタル・ゲインについては、それが実現することによって現実の収入に裏付けられた担税力が生じるため、公平性の確保などの観点から課税対象とする」と述べている[56]。

表 3-7　日本の譲渡所得課税制度（土地、建物の場合）

項目	内容
課税範囲	土地や建物
課税ベース	譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除
税率	5 年超長期譲渡所得：15%（住民税 5%）
	5 年以下短期譲渡所得：30%（住民税 9%）
課税方式	分離課税

出所）国税庁 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1440.htm(2020 年 10 月 23 日)より作成

3.2.2　保有税

(一)固定資産税

(1)評価の仕組みと税率

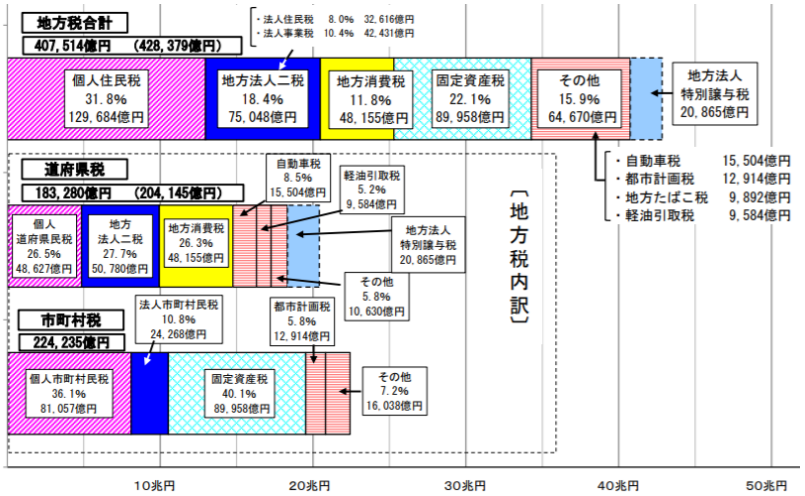
固定資産税は土地、建物及び償却資産に対する税であり、地方(市町村)税である。固定資産税は 1.4%の単一税率を採用する。課税基準は 3 年ごとに一回政府が固定資産評価基準で評価した価格である。評価額は「適切な価格」で決め、現在は主に売買実例価格にもとづいて評価する。土地の場合には、地目別

55）所得が 4000 万以下の場合は税率は 20%で、4000 万以上の場合は 25%で課税する。(土地総合研究所「不動産に係る譲渡所得税の変遷（1950-2016)、住民税率を含まない。」

56）浅野(2012)p.14 引用。

で評価額を決める。宅地の評価額は地価公示価格の 7 割を水準とする。また、固定資産税は免税点[57] が設置されており、市町村内における同一所有者の土地、建物及び償却資産の固定資産税課税標準額の合計が免税点を超えない場合は課税されない。

図 3-1 は平成 30 年度(2018 年)の国税と地方税の税収内訳を示しているものである。地方税の部分を見ると、2018 年地方税収の総額は 407,514 億円で、固定資産税の割合は 22.1%を占めている。更に市町村税の部分は固定資産税の割合が全体の約 4 割を占めている。表 3-8 は主な地方税収の税額と比率の推移を示している。表 3-8 で示したように、地方税源として固定資産税の税収は他の税収より比較的安定している。また、地方（特に市町村）財政の税源は固定資産税に依存していることがわかる。



（注）1 各税目の%は、それぞれの合計を100%とした場合の構成比である。
2 国税は特別会計を含み、地方税には、超過課税及び法定外税等を含む。
3 国税は地方法人特別税を含み、地方税は地方法人特別譲与税を含まない。（）内は、国税は地方法人特別税を除き、地方税は地方法人特別譲与税を含めた金額である。
4 計数はそれぞれ四捨五入によっているので、計とは一致しない場合がある。

出所）総務省・地方税制度

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/ichiran02.html（2020 年 10 月 28 日）引用

図 3-1　日本における地方税の税収内訳（平成 30 年度（2018 年度）決算額）

57）同じ市町村内で同一所有者ごとに所有する資産ごとの固定資産税課税標準額の合計額が土地 30 万円未満、家屋 20 万円未満、償却資産 150 万円未満の場合は課税されないこと。（吹田市役所 HP https://www.city.suita.osaka.j p/home/soshiki/ div-zeimu/shisanzei/_69924.html）

表 3-8　日本の主な地方税収の推移　　単位：百万円、%

区分	2012年度		2013年度		2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度	
	税　額	比率	税　額	比率	税　額	比率	税　額	比率	税　額	比率	税　額	比率	税　額	比率
市町村民税	9,070,771	44.7	9,171,988	44.5	9,559,374	45.3	9,547,965	45.3	9,573,613	45.0	9,694,910	45.1	10,532,436	47.0
固定資産税	8,580,408	42.2	8,652,577	42.0	8,768,572	41.6	8,754,987	41.5	8,893,464	41.8	9,025,405	42.0	9,083,165	40.5
交付金	91,364	0.4	90,176	0.4	93,375	0.4	91,127	0.4	90,252	0.4	88,098	0.4	87,403	0.4
軽自動車税	184,272	0.9	189,193	0.9	195,066	0.9	200,254	1.0	238,411	1.1	248,597	1.2	258,116	1.2
事業所税	349,796		348,399		355,597		361,325		365,941		371,200		378,270	
都市計画税	1,215,485	7.8	1,226,719	7.8	1,243,919	7.7	1,244,437	7.7	1,261,635	7.8	1,276,694	7.8	1,291,420	7.5

出所）総務省・地方税制度

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/czei_shiryo_ichiran.html(2020 年 11 月 17 日)より作成

台湾の家屋税率は中央政府が税率範囲を決めて、地方がその範囲内で選択するという仕組みである。それにおいては住宅用と非住宅用に分けて異なる税率が適用されるため家屋税の仕組みは複雑と思っている。日本の固定資産税は土地、建物を問わず 1.4%の単一税率を採用する。台湾と同様に課税基準は三年ごとに一回政府が評価したが、売買実例価格にもとづいて評価することで、単一税率を採用するが、売買実例価格で評価したため各建物の価値をより確実に把握できると考えている。実勢価格に基づいて評価替えを行えば、より適切な税制に近づくことができ、根本から不動産の投機行為を抑制することができるだろう。

3.3 台湾土地税制の問題

不動産は消費と投資の二つの特徴を持っており、価格は一旦上昇すれば、経済市場では下がりにくい。建築コストとしての地価が上昇すると建物の価格も高まり、全体的に不動産価格が高騰する。また、不動産では地価変動の影響が大きい。野口(1990)によると「地価は土地サービスを産み出す土地ストックの価格である」とされている[58)]。土地は生産要素のひとつであり、更に土地の数量は固定されているので、社会の経済成長につれて土地需要が上昇すれば、地

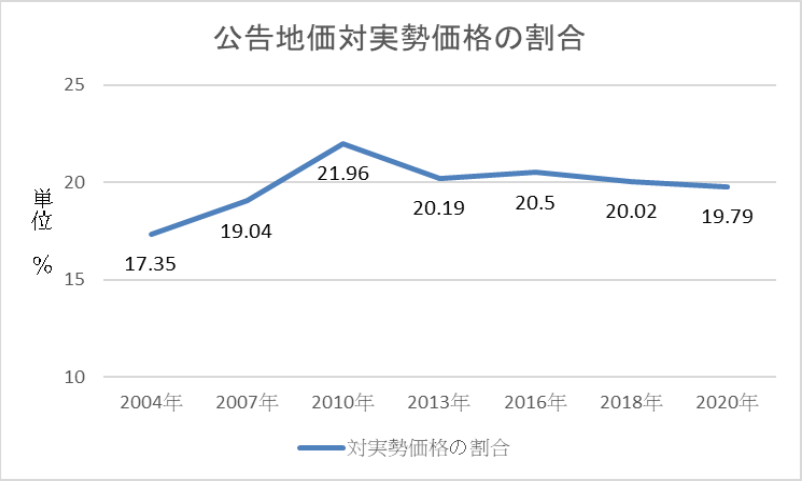
58）野口（1990）p.16 引用。

価も上昇し続けることになる。

台湾の土地税制の問題は以下の二点を中心に考えていく。

(1)地価税の課税ベースである公告地価と、家屋税の評価基準が実勢価格より低い。

台湾の保有税では政府の評価額が実勢価格より低いという問題が存在している。地価税の課税ベースである公告地価が、図 3-2 で示したように実勢価格の 2 割しかない。家屋税については最も大きな問題点は家屋評価基準だと考えている。現在家屋税の評価基準は建築コストで評価したが、建築コストは何を基準で評価するのかはっきりしていない。更に、家屋税の評価基準は 1981 年から現在にかけて経済環境に応じて調整していなかったため、税率をいくら調整しても税収が上がらない。台北市税捐処（日本の国税庁）によると、台北市住宅用家屋税の実効税率は 0.34%である。また、築 40 年のアパートは 2018 年に 1,150 万元（約 3,450 万円）の価格で売却したが、家屋税と地価税の合計はただ 4,700 元（約 14,100 円）であり、実効税率はわずか 0.04%だった。家屋税の評価基準は、経済発展に伴わず変わってないため、また旧制不動産譲渡所得税で建物の部分を課税しても、実際に得られた利益に対して税収を納められなかっただろう。



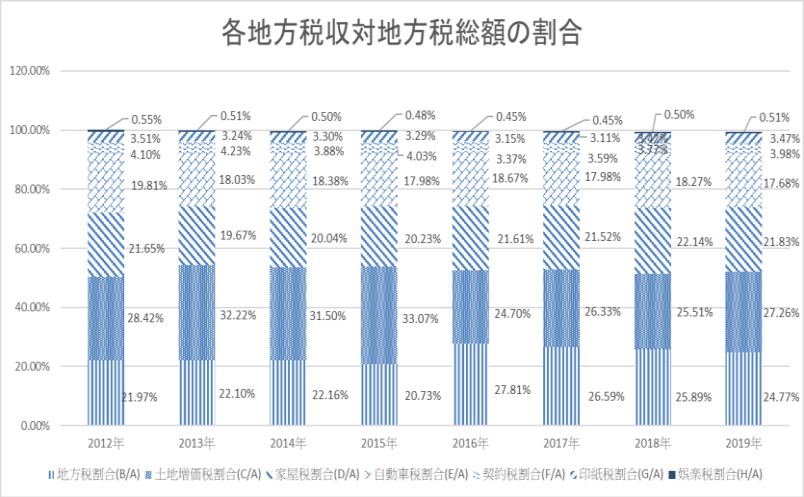
出所）中華民国内政部地政司

https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1 （2021 年 10 月 19 日）より作成

図 3-2　台湾の土地公告地価対実勢価格の割合

(2) 地方税の土地増価税と国税の譲渡所得税の性質が似ているので、土地増価税を廃止するかどうかという問題である。

土地増価税と譲渡所得税の性質は似ていて、同じく譲渡した際しか課税しない。二重課税を防ぐため旧税制では土地部分の課税を免除し、新税制が土地の値上がり額を引くという措置をした。しかし、土地増価税の課税ベースは 1 年に 1 回だけ評価するので、当年度同じ土地を売買する場合ならば税が課されない。このような移転はタックス・ホリデー[59] を生じて、租税の抜け穴が生じる。著者は新税制が実施されたこと、土地増価税は廃止すべきではなかったかと考えている。



出所）中華民国財政部『財政統計年報』各年版より作成

図 3-3　台湾における各地方税収対地方税総額の割合

土地増価税を廃止すれば、土地を売却する際に実勢価格で課税することによって、より適切な税収が納められると思う。また、公示地価の適用もなくし、政府の評価額を公告地価一つに変えることと共に、土地課税制度は簡素化されるだろう。しかし、図 3-3 で示したように、土地増価税は地方税の中で重要な財源だとわかる。土地増価税を廃止すれば、必ず地方財政危機が生じるだろう。更に、新税制では二重課税を避けるために、譲渡所得を計算する際に土地

59)「税の休暇」ともいわれ、一定期間、税を減免する措置である。ここでは公示地価の調整期間中に不動産を移転する場合には土地増価税が課されないこと。

の値上り総額を引く仕組みとなっている。そうすれば、中央と地方の間に税収の争いが生じるかもしれない。公告地価と家屋の評価基準の調整を通じて土地増価税の税収部分を補足すれば、地方財源を充実することになるのではないかと考えている。

新税制の実施は不動産を短期間に売買する投機行為を抑止し、実施された2年間は不動産価格と取引量が減少した。新税制は短期間で効果があるが、長期間にわたって効果があるかどうかは疑問だ。次章では、不動産価格と新税制の関係を明らかにし、先行研究を検証したい。

第4章　土地税制の計量分析

本章では、先行研究を紹介した上で、先行研究の結果を踏まえて新制不動産譲渡所得税の効果を検証する。

4.1　先行研究のサーベイ

新制不動産譲渡所得税が実施される前に不動産市場の変化に着目した研究として、紀（2016)があげられる。紀（2016)は2014年7月を境として、2013年7月から2015年6月まで台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市の六つの都市において新制不動産譲渡所得税が審議された前後の不動産の交渉期間、平均価格、取引量の三つの影響について、時系列データとクロスセクションデータをプールして検証を行った。その結果、「審議期間で全体的に不動産の交渉期間を伸ばして、取引量も下げた。価格については台北市、新北市、桃園市の価格は下落しておらず、予想が外れた。台中市、台南市、高雄市の不動産平均価格は逆に上昇した」と述べている[60)]。

次に、不動産譲渡所得税が改革されたのち、不動産転売の抑制効果に関しては、呉(2017)と劉(2018)が存在している。呉(2017)は2015年から2016年に新税制の実施前後の不動産価格の変化を分析した。台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市の六つの都市を選定し、内政部不動産実勢価格登録システムでの資料を用いて回帰分析で検証を行った。その分析結果によると、新税

60）紀(2016）p.122引用。筆者訳。

制は台北市、新北市、桃園市などの北部には価格を抑制する効果があるが、台中市、台南市、高雄市の不動産価格は新税制が実施された後で、逆に上昇した[61]。劉(2018)は更に研究範囲を広げ、土地、建物に分けて検証を行った。その結果、新税制が実施されたのち、土地、建物の価格を抑制し、取引量も下がることがわかった[62]。

不動産譲渡所得税の改革がもたらす地方団体への影響については、王(2020)があげられる。王(2020)は台中市の中に人口数上位六つの行政区を選択し分析を行った。結果によると、「新税制の実施によって不動産の価格は顕著に下がらなかった」とし[63]、中部の不動産市場は北部に比べ、政府の政策に影響されなかったと述べている。

金本（1994a）と林(1994)は、土地譲渡益課税による凍結効果に関する研究を行った。金本（1994a）は地価高騰に伴う土地増加益課税に対する凍結効果を分析した結果、「譲渡所得税は売却時点を遅らせるという凍結効果をもつことも、逆に早めるという逆凍結効果[64]を持つこともある。どちらのケースが起きるかは、現在の土地所有者が土地を手に入れたときの取得価格に依存する。取得価格が低いときには凍結効果が発生し、高いときには逆凍結効果が発生する。」としている[65]。つまり、取得価格は凍結効果、逆凍結効果を発生させる要因となることを示している。林(1994)は地価、土地譲渡益課税と凍結効果の影響について分析した。林(1994)によれば、土地譲渡益課税は土地を売却しないと課税されないため、過去から蓄積したキャピタル・ゲインが多くと、土地所有者は売却行動を延期する。また、譲渡益課税に対する「フローの土地供給」が少なくなるため、逆に地価が上がる効果を持つと指摘している[66]。

4.2　参考データと分析手法

この節では、先行研究の結果を踏まえて、新制不動産譲渡所得税の実施が長期間にわたる不動産価格と取引量に与える影響を検証する。研究期間は 2013

61）呉(2017）p. 58 参照。
62）劉(2018）p. 38 参照。
63）王(2020）p. 28 引用。筆者訳。
64）土地譲渡所得税は売却行為を延期することではなく、逆に売却時点を早めにする。
65）金本（1994a）p. 12 引用。
66）林(1994)pp. 517-518 参照。

年から 2019 年までの不動産実勢価格を用いて、2016 年に新税制の実施年度を境として分析を行う。本研究と先行研究の違いは、第一に、本研究は台湾全国の実勢取引価格を使うではなく、経済発展上位六つの都市を選択した。第二に、研究期間を税制改革前後 2 年から 4 年に延長した。最後に、新税制と不動産価格の関係を明らかにするため、本研究はマクロデータを使わず、土地、建物の面積、築年数など不動産の個別資料を使用した。

表 4-1　マクロ経済と不動産市場の推移

	2015 年	2016 年	変化率	2017 年	変化率	2018 年	変化率	2019 年	変化率
名目 GDP（百万元）	17,055,080	17,555,268	2.93%	17,983,347	5.44%	18,342,891	7.55%	18,886,878	10.74%
消費者物価指数	98.63	100	1.39%	100.62	2.02%	101.98	3.40%	102.55	3.97%
住宅価格指数[67]	100.15	99.97	-0.18%	100.14	-0.01%	100.53	0.38%	102.6	2.45%
都市地価指数[68]	101.12	101.73	0.60%	100.58	-0.53%	100.11	-1.00%	100.65	-0.46%
土地の取引件数	568,109	445,568	-21.57%	495,557	-12.77%	512,847	-9.73%	552,638	-2.72%
建物の取引件数	243,713	221,539	-9.10%	113,725	-53.34%	218,524	-10.34%	241,258	-1.01%
税収（千元）	18,675,508[69]	877,295	0.00%	1,190,605	35.71%	2,791,112	218.15%	6,049,034	589.51%

出所）中華民國統計資訊網、内政部不動産インフォメーションシステム、内政部地政司、財政部の資料より作成

表 4-1 は、税制改革前後の台湾における経済状況と不動産市場の関係を表したものである。GDP、消費者物価指数の推移を見ると 2015 年から 2019 年にわたって上昇する傾向が見られる。表で示したように、台湾の全体的な経済状況は後退なく成長し続けている。しかし、不動産市場を見ると経済の発展と共に高まることなく、逆に下がる傾向が見られる。取引件数を見れば、2016 年には

67）基準年 2016 年=100。住宅価格指数は標準化されて、代表的な住宅を選択し、各時期の住宅価格を測る基準とする。

68）基準 2018 年 3 月 31 日=100。都市地価指数は都市計画区域内の住宅区、商業区、工業区の土地を選択し、高すぎと低すぎる都市を削除して、区域内固定時期の価格指数を計算する。

69）所得税の中の「財産取引所得」の税収。新税制が実施される前に、不動産譲渡所得税はに分類されています。不動産以外にも、株価、外貨取引などの税収も含む。

新税制が実施されたのち、土地と建物両方とも減少した。2017 年の取引量は最も低くなった。新税制は短期間で不動産を売却する場合に重い税が課され、キャピタル・ゲインを得る投機的取引に対して凍結効果があることが言える。一方、2017 年以降、取引件数は徐々に回復している傾向が見られる。新税制は不動産の投機を抑えたが、実需要がある人にとって短期間に不動産の取引を行わないため、税制の影響は受けなかったと考えられる。

改革直後、高い税率は短期間の譲渡に対して全国の不動産の取引状況には影響があると言える。しかし、表 4-1 で分かるように、2017 年以降不動産市場は回復しつづけたため、長期間にわたって、税制の役割を果たすかどうかを分析する。台湾で最も経済が発展している台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市の六つの都市を選定し、内政部不動産実勢価格登録システムでの資料を用いて回帰分析を行う。サンプル数は、不備な資料を除き[70]、台北市 86,569 件、新北市 312,267 件、桃園市 227,469 件、台中市 56,860 件、台南市 105,513 件、高雄市 176,697 件である。

各都市の不動産価格に影響する要素は以下の式で表す。

(1)台北市　不動産価格 $=\alpha+\beta_1$ 新税制ダミー $+\beta_2$ 都市計画ダミー $+\beta_3$ 土地面積 $+\beta_4$ 建物面積 $+\beta_5$ 築年数　(4-1)

(2)新北市　不動産価格 $=\alpha+\beta_1$ 新税制ダミー $+\beta_2$ 都市計画ダミー $+\beta_3$ 土地面積 $+\beta_4$ 建物面積 $+\beta_5$ 築年数　(4-2)

(3)桃園市　不動産価格 $=\alpha+\beta_1$ 新税制ダミー $+\beta_2$ 都市計画ダミー $+\beta_3$ 土地面積 $+\beta_4$ 建物面積 $+\beta_5$ 築年数　(4-3)

(4)台中市　不動産価格 $=\alpha+\beta_1$ 新税制ダミー $+\beta_2$ 都市計画ダミー $+\beta_3$ 土地面積 $+\beta_4$ 建物面積 $+\beta_5$ 築年数　(4-4)

(5)台南市　不動産価格 $=\alpha+\beta_1$ 新税制ダミー $+\beta_2$ 都市計画ダミー $+\beta_3$ 土地面積 $+\beta_4$ 建物面積 $+\beta_5$ 築年数　(4-5)

(6)高雄市　不動産価格 $=\alpha+\beta_1$ 新税制ダミー $+\beta_2$ 都市計画ダミー $+\beta_3$ 土地面積 $+\beta_4$ 建物面積 $+\beta_5$ 築年数　(4-6)

70）記入漏れ、脱字、相場と大きく離れた条件である。

表 4-2 は説明変数と符合条件の表である。変数の定義は以下で説明する。

１．被説明変数

(1)不動産価格：不動産実勢価格登録システムでの「取引価格」とする。

２．説明変数

説明変数の選定について、本研究は 2016 年を境にして、2013 年から 2019 年にわたって新税制がもたらす不動産価格への影響を見る。説明変数は、築年数と面積を採用し、新税制と都市計画に関してはダミー変数を採用する[71)]。

(1)築年数：建物が完成された時から売却までの期間を築年数とする。築年数は大きければ大きいほど、不動産価格が減少すると考えている。不動産実勢価格登録システムでの「建築完了日付」と「取引日付」を用いて築年数を計算した。

(2)土地、建物面積：土地面積は増やすと共に、不動産価格に正の相関を与えると考えている。建物の面積は建築コストとつながり、したがって面積が大きくなるにつれて価格も上昇すると考えている。

(3) 新税制：不動産の短期転売を抑制するために 2016 年に実施された税制。税率が上がることによって不動産価格にマイナスの影響を与えると予想する。ダミー変数を使用し、新税制実施前は 0、実施後は 1 とする。

(4) 都市計画：商業区の土地は主に立地がよく、利用価値が高いため、不動産価格に正の影響を与えると考えている。ダミー変数を使用し、商業区は 1、非商業区は 0 とする。

表 4-2　説明変数と符合条件

説明変数	データ	符合条件
新税制ダミー	新制不動産譲渡所得税、実施後は 1、実施前は 0	－
都市計画ダミー	土地計画、商業区は 1、非商業区は 0	＋
土地面積	土地の面積	＋
建物面積	建物の面積	＋
築年数	築年数	－

71) 新税制と都市計画について、同様の取り扱いは先行研究の呉(2017)と劉(2018)においても採用されている。

表 4-3 回帰分析表

説明変数 / 都市	新税制	都市計画	土地面積	建物面積	築年数	$\bar{R}^2$
台北市	-375059.0416 (-0.81)	1668339.9003 (3.50**)	-130858.2597 (-39.68***)	214997.1214 (331.45***)	-22842.7933 (-1.57)	0.7648
新北市	271169.3031 (5.47***)	1272759.5224 (24.55***)	10193.4179 (118.30***)	81172.0750 (799.36***)	-44123.5218 (-34.75***)	0.7272
桃園市	717905.8375 (10.09***)	2382470.5415 (20.24***)	12274.9077 (216.73***)	27266.4952 (531.76***)	-105540.1487 (-37.36***)	0.6480
台中市	234441.1618 (1.81*)	734335.9252 (4.62***)	20424.4481 (77.36***)	21251.0749 (549.71***)	-195798.9767 (-45.21***)	0.8514
台南市	958791.1633 (20.83***)	587962.6820 (8.63***)	4202.5108 (108.52***)	22308.8592 (299.77***)	-102232.611 (-61.19***)	0.6192
高雄市	777197.1201 (7.29***)	1780309.3410 (14.59***)	5148.7193 (42.04***)	68478.1077 (299.77***)	-29869.4827 (-7.93***)	0.7306
***1%有意　** 5%有意　* 10%有意						

不動産価格と各説明変数について、結果は表 4-3 で示している。

(1) 台北市：分析結果によると、1%の有意水準の下で土地面積、建物面積は不動産価格に影響がある。5%の有意水準の下で都市計画は不動産価格に影響がある。

①新税制：新税制以外の説明変数の値を変化させない場合に、新税制の実施後の不動産価格は実施前と比べて 0.0000142%だけ減少する。

②都市計画：都市計画以外の説明変数の値を変化させない場合に、商業区にある不動産価格は非商業区の不動産価格より 0.0000631%高く、先験的符合条件に合致する。

③土地面積：土地面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、土地面積は 1 平方メートルを増やせば不動産価格は 0.0000049%だけ減少し、符合条件に合致していない。

④建物面積：建物面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、建物面積は 1 平方メートルを増やせば不動産価格は 0.0000081%だけ増加し、先験的符合条件に合致する。

⑤築年数：築年数以外の説明変数の値を変化させない場合に、築年数は 1 年増やせば不動産価格は 0.0000009%だけ減少し、先験的符合条件に合致する。

(2) 新北市：分析結果によると、1%の有意水準の下ですべての説明変数は不動産価格に影響がある。

①新税制：新税制以外の説明変数の値を変化させない場合に、新税制の実施後の不動産価格は実施前と比べて 0.000006428%だけ増加する。新税制の実施は不動産価格に正の影響を与えることは符合条件に合致しない。

②都市計画：都市計画以外の説明変数の値を変化させない場合に、商業区にある不動産価格は非商業区の不動産価格より 0.000030170%高く、先験的符合条件に合致する。

③土地面積：土地面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、土地面積は 1 平方メートルを増やせば不動産価格は 0.000000242%を増加し、先験的符合条件に合致する。

④建物面積：建物面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、建物面積は 1 平方メートルを増やせば不動産価格は 0.000001924%を増加し、先験的符合条件に合致する。

⑤築年数：築年数以外の説明変数の値を変化させない場合に、築年数は 1 年を増やせば不動産価格は 0.000001046%を減少し、先験的符合条件に合致する。

(3) 桃園市：分析結果によると、1%の有意水準の下ですべての説明変数は不動産価格に影響がある。

①新税制：新税制以外の説明変数の値を変化させない場合に、新税制の実施後の不動産価格は実施前と比べて 0.000033940%を増加する。新税制の実施は不動産価格に正の影響を与えることは符合条件に合致しない。

②都市計画：都市計画以外の説明変数の値を変化させない場合に、商業区にある不動産価格は非商業区の不動産価格より 0.000112636%高く、先験的符合条件に合致する。

③土地面積：土地面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、土地面積は 1 平方メートルを増やせば不動産価格は 0.000000580%を増加し、先験的符合条件に合致する。

④建物面積：建物面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、建物面積は 1 平方メートルを増やせば不動産価格は 0.000001289%を増加し、先験的符合条件に合致する。

⑤築年数：築年数以外の説明変数の値を変化させない場合に、築年数は1年を増やせば不動産価格は0.000004990%を減少し、先験的符合条件に合致する。

(4) 台中市：分析結果によると、1%の有意水準の下で都市計画、土地面積、建物面積、築年数は不動産価格に影響がある。10%の有意水準の下で新税制は不動産価格に影響がある。

①新税制：新税制以外の説明変数の値を変化させない場合に、新税制の実施後の不動産価格は実施前と比べて0.000036549%を増加する。新税制の実施は不動産価格に正の影響を与えることは符合条件に合致しない。

②都市計画：都市計画以外の説明変数の値を変化させない場合に、商業区にある不動産価格は非商業区の不動産価格より0.000114482%高く、先験的符合条件に合致する。

③土地面積：土地面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、土地面積は1平方メートルを増やせば不動産価格は0.000003184%を増加し、先験的符合条件に合致する。

④建物面積：建物面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、建物面積は1平方メートルを増やせば不動産価格は0.000003313%を増加し、先験的符合条件に合致する。

⑤築年数：築年数以外の説明変数の値を変化させない場合に、築年数は1年を増やせば不動産価格は0.000030525%を減少し、先験的符合条件に合致する。

(5) 台南市：分析結果によると、1%の有意水準の下ですべての説明変数は不動産価格に影響がある。

①新税制：新税制以外の説明変数の値を変化させない場合に、新税制の実施後の不動産価格は実施前と比べて0.00012018%を増加する。新税制の実施は不動産価格に正の影響を与えることは符合条件に合致しない。

②都市計画：都市計画以外の説明変数の値を変化させない場合に、商業区にある不動産価格は非商業区の不動産価格より0.00007370%高く、先験的符合条件に合致する。

③土地面積：土地面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、土地面積は1平方メートルを増やせば不動産価格は0.00000053%を増加し、先験的符合

条件に合致する。

④建物面積：建物面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、建物面積は1平方メートルを増やせば不動産価格は0.00000280%を増加し、先験的符合条件に合致する。

⑤築年数：築年数以外の説明変数の値を変化させない場合に、築年数は1年を増やせば不動産価格は0.00001281%を減少し、先験的符合条件に合致する。

(6) 高雄市：分析結果によると、1%の有意水準の下ですべての説明変数は不動産価格に影響がある。

①新税制：新税制以外の説明変数の値を変化させない場合に、新税制の実施後の不動産価格は実施前と比べて0.000051321%を増加する。新税制の実施は不動産価格に正の影響を与えることは符合条件に合致しない。

②都市計画：都市計画以外の説明変数の値を変化させない場合に、商業区にある不動産価格は非商業区の不動産価格より0.000117561%高く、先験的符合条件に合致する。

③土地面積：土地面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、土地面積は1平方メートルを増やせば不動産価格は0.000000340%を増加し、先験的符合条件に合致する。

④建物面積：建物面積以外の説明変数の値を変化させない場合に、建物面積は1平方メートルを増やせば不動産価格は0.000004522%を増加し、先験的符合条件に合致する。

⑤築年数：築年数以外の説明変数の値を変化させない場合に、築年数は1年を増やせば不動産価格は0.000001972%を減少し、先験的符合条件に合致する。

表4-3によると、分析対象の期間を延長した結果、新税制の効果は台北市にしか影響を与えていないことがわかった。新税制の実施は台北市のみ不動産価格に負の影響を与えることから符合条件に合致するが、有意ではない。築年数は、台北市のみ有意ではない。台北市は台湾の首都として経済がもっとも発展し、不動産を保有すれば将来売却することと考える人もいる。立地がよければ、築年数の長い建物を購入し、建て直しによって利潤を獲得するのも可能である。したがって、築年数の長さとは関係なく不動産価格を左右する場合も多く、投機的な原因があると考えられる。

六つの都市を検証した結果、新税制の実施は不動産価格の高騰を抑制できず、逆に上昇する傾向が見られ、先行研究の研究結果と外れる。新税制の価格抑制効果がない理由は二つが考えている。

(1)子孫に残す動機。不動産価格の高騰は将来子供が不動産を購入できないと思われる。現在新税制の実施は不動産を売却すれば高い税が課されるため、売却で高い税金に課されるより、子孫に引き継ごうとする動機と考えている人は少なくない。

(2)不動産を購入する際のコストと保有税、譲渡所得税を加えて、利潤がなければ、売却行動を延期する。不動産を買いだめするための需要があれば、長期間に新税制は不動産価格に影響を及ぼさないと考えられる。分析結果で分かるように、台北市以外の都市は新税制の実施にもかかわらず不動産価格は大きく上昇しており、税金を払っても利益を獲得する可能性が高い。これにより不動産の転売がこれらの都市に生じると考えている。

おわりに

本研究では、台湾の不動産所得税改革前後の不動産市場の違いを明らかにして、先行研究の結果を踏まえ検証を行った。

分析対象の期間を延長した結果、新税制は不動産価格の上昇を抑制することができず、逆に価格が上がっていることがわかった。先行研究は 2015 年と 2016 年の短期間の資料を用いて分析した結果、新税制実施後、台北市、新北市、桃園市などの北部の不動産価格に抑制効果があるとしていた。しかし、本研究の研究結果によると、新税制は短期間に不動産を売却すれば高い税率が課されるため、不動産所有者は売却行動を延期することがわかった。そのため市場におけるフローの土地、建物の供給量が減少し、不動産価格は逆に上がることと結びつく。第一章で明らかにしたように、2016 年の新税制実施により、都市地価指数と住宅価格指数は一時期的に下がっている。ところが、都市地価指数は 2018 年以降再び上昇し、住宅価格指数も 2017 年から上がり続ける。このように、新税制は一時的に不動産価格を抑制する効果があるが、長期的には価格は逆に上昇することがわかった。

今後の課題については以下の三つが挙げられる。

第一に、本研究は不動産の「個別的要因」[72]を価格に影響しやすい変数のみで回帰分析を行った。しかし、不動産価格に影響する要因は様々なので、「個別的要因」以外にマクロ市場の要因も加えることで、結果の正確性が上がると考えられる。

第二に、本研究が用いたデータは県市別のデータである。しかし、各県市における地方自治体ごとの経済環境の違いを考慮できていないため、税制が不動産価格への影響を詳しく説明できない。

第三に、本研究は主に個人の不動産売買の状況を考えて分析した。新税制は個人と営利事業者に分けて、所有期間の認定と適用税率も異なるが、本研究で利用したデータは個人の取引なのか営利事業者のデータなのかを判別できない[73]。個人と営利事業者を分けて分析を行えば、両方課税の異なることが明らかにし、より正確に不動産市場を分析することができると考えている。

新制不動産譲渡所得税は、課税ベースを実勢価格で課税することによって、不動産課税の進捗だと考えられる。保有税にせよ譲渡所得税にせよ、実勢価格で課税を考えることを導いた。特に台湾の保有税は、実勢価格をもとにして評価すべきと考えている。実勢価格課税に変更することとで、政府も不動産市場の状況を把握でき、台湾の経済環境により適切な税制が実施できるであろう。

72）土地の間口、奥行き、面積、高低差などの土地の形状や建物のスペック、収益性などによって不動産価格が影響を受けるという事である。

73）個人売買の場合は、所有期間 1 年は 45%、1 年以上 2 年以下は 35%、2 年以上 10 年以下は 20%、10 年以上は 15%の税率を適用される。営利事業者売買の場合は、所有期間は 1 年を境として、1 年以内は 45%、1 年以上は 35%となる。

参考文献

浅野祐二(2012)「譲渡所得に対する二重利得課税方式の採用」『租税資料館賞受賞論文集』, 上巻第 21 期, pp. 527-586

伊川正樹 (2017)「大塚正民著『キャピタル･ゲイン課税制度』 ―アメリカ連邦所得税制の歴史的展開―」『立命館法学』第 311 号, pp. 236-241

石井良助(1983)「江戸時代土地法の体系」『日本學士院紀要』第 38 巻第 3 号, pp. 137-159

神川和久(2008)「シャウプ勧告の再考」『税大ジャーナル』第 9 号, pp. 91-110

金本良嗣(1994a)「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『住宅土地経済』第 13 巻夏季号, pp. 12-23

金本良嗣(1994b)「土地取引規制の経済学的側面」『日本不動産学会誌』第 9 巻第 2 号 , pp. 9-20

北波道子 (2013)「台湾における行政院直轄市の変換について」『都市の経済活動の構造』第 156 冊, pp. 141-172

小峰隆夫(1989) 『株価・地価変動と日本経済』東洋経済新報社

佐藤和男(2006)「土地税制の歴史的変遷と今日的課題　講演録」『土地総合研究』第 14 巻第 1 号

周藤利一(2017)「地価バブル期の不動産政策」『RETIO 不動産政策研究』第 105 号, pp. 5-28

関本秀治 (2004)「納税者の権利救済制度確立のたたかい(3)ドッジ・ラインとシャウプ税制」『月刊民商』第 46 巻第 3 号, pp. 40-43

高野聖子 (2015)「譲渡所得におけるキャピタル・ゲイン課税の適正化」『研究年報社会科学研究』第 35 号, pp. 213-258

田中学 (1991)「日本における農地改革と農地法の成立―いわゆる自作農主義について―」『東アジアの土地制度と農業変化』, pp. 37-57

武本俊彦(2014)「土地所有権の絶対性から土地利用優先の原則への転換：農地制度と都市計画制度の史的展開を通じた考察」『土地と農業』第 44 号, pp. 45-67

武本俊彦(2018)「日本における土地の所有・利用の制度のあり方―日本社会の拡張期から収縮期における歴史的展開過程の一考察―」『土地と農業』第 48

号, pp. 114-131
野口悠紀雄（1990）『土地の経済学』日本経済新聞社
林宜嗣（1994）「土地問題と財政」、本間正明編『ゼミナール現代財政入門』第12章所収，pp. 492-538
林英彦(2003)「平均地權土地政策之檢討」『立法院院聞』第31巻第9期, pp. 43-55（城野好樹(訳)「平均地権土地政策の検討」『土地総合研究』第11巻第4号）
藤原良一（2015）「回想 バブル期の土地対策と国土利用計画法及び土地基本法」『土地総合研究』冬号, pp. 13-23
藤田隼平（2019）「最近の地価の動向と今後の見通し～足元上昇も先行きに懸念、中期的には人口減少が重しに～」三菱UFJリサーチ＆コンサルティング
松尾弘(2018)「日本における土地所有権の成立」『慶応法学』第41号, pp. 93-145
三船恵美(2000)「台湾総統選挙と米中関係」『国際関係学部紀要』第25号, pp. 13-28
宮尾尊弘(1990)『「ストック経済」の時代』日本経済新聞社
宮本憲一、植田和弘(編)(1990)『東アジアの土地問題と土地税制―台湾・韓国・日本』, 勁草書房

(中文)
張金鶚、朱芳妮（2007）「大陸と台湾房地産市場の経験と借鏡－政府介入VS.市場機制」『中国房地産研究』第三巻，pp.78-87
陳宛妤、王泰升(2017)「台灣日治時期資本主義財產法制的確立（1898－1905）」『経済論文叢刊』第48巻第3期,pp. 343-380
陳明燦(2015)「我國房地合一課徵交易所得稅之法制分析-兼論所得稅法修正內容」『財稅研究』第44巻第6期,pp. 69-95
鄭曉雯(2011)「臺北市稅捐處長黃素津：稅基30年沒調整房屋稅偏低」『稅務旬刊』第2152期,pp.25-31
張怡敏(2012)「荷蘭至清代的土地制度」『台灣學通訊』第61期,pp.6-7
行政院建設委員會(2013)『台灣經濟發展歷程與發展』

黃耀輝、陳清秀、羅時萬(2018)「我國不動產持有稅負擔之研究」『財稅研究』第47卷第5期,pp.62-104
紀美鳳(2016) 「房地合一課徵所得稅研議修法前後對六都房市之影響 」『財金論文叢刊』第24期,pp.106-123
劉芸霊（2018)「探討房地合一稅制實施前後對房地交易價格之影響』台中科技大学会計資訊系碩士班学位論文
王愉惠（2020)「房地合一課徵所得稅制實施前後對臺中市房地產之影響」『財金論文叢刊』第32期,pp.17-29
吳聰敏(2015)「臺灣土地產權制度之演變：從清丈到土地調查事業」『Journal of History and Culture』第53期,pp.101-128
吳密察(2017)「臺灣總督府「土地調查事業（1898-1905）」的展開及其意義」『師大台灣史學報』第10期,pp.5-35
吳宜潔（2017)「實施房地合一課徵所得稅制度後對房價之影響ー以六都為例」国立成功大学財務金融研究所碩士論文

参考URL

一般財団法人土地総合研究所「不動産に係る譲渡所得税の変遷(1950-2016)」
http://www.lij.jp/info/landpolicy_history/taxrevision_jyouto.pdf
(2020年10月22日参照)
JACCS 「バブル経済って一体何だったの？
https://www.jaccs.co.jp/lesson/moneyplan/0085/(2020年10月23日参照)
三菱UFJ不動産販売「バブル崩壊、リーマンショック…歴史が教えるポスト・コロナにおける不動産市場のシナリオ」
https://www.sumai1.com/useful/plus/market/plus_0140.html(2020年10月23日参照)
松尾弘(2019)「日本における土地所有権制度の成立プロセスの特色―所有者不明土地問題の淵源」
https://www.tkfd.or.jp/research/detail.php?id=3069(2021年7月9日参照)
世界の歴史まっぷ「地租改正」

https://sekainorekisi.com/japanese_history/%E5%9C%B0%E7%A7%9F%E6%94%B9%E6%AD%A3/(2020 年 11 月 26 日参照)
毛呂山町役場「地租改正」
http://www.town.moroyama.saitama.jp/www/contents/1290669902285/index.html (2020 年 11 月 26 日参照)

(中文)
鉅亨(2018)「房價所得比 幾倍才合理」
https://news.cnyes.com/news/id/4188354(2020 年 5 月 10 日参照)
橘報 Buzz Orange(2015)「拆穿六年前遺贈稅率降為 10% 的七大荒謬」
https://buzzorange.com/2015/06/11/tax-ten-percent/(2020 年 5 月 10 日参照)
聯合新聞網(2020)「財長鬆口 將檢討房地合一稅」
https://udn.com/news/story/7243/5101125(2020 年 12 月 18 日参照)
理財周刊「日本房市 泡沫破碎前 vs.今日比一比」
https://www.moneyweekly.com.tw/Magazine/Info/%E7%90%86%E8%B2%A1%E5%91%A8%E5%88%8A/32170/(2020 年 10 月 22 日参照)
理財周刊(2019)2018 台灣房市全面止跌 正式結束第五循環(上)
https://www.moneyweekly.com.tw/Magazine/Info/%E7%90%86%E8%B2%A1%E5%91%A8%E5%88%8A/32621/(2020 年 10 月 15 日参照)
内政部不動産インフォメーションプラットフォーム
https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0201.aspx(2020 年 8 月 17 日参照)
行政院農業委員會「日本與法國農地制度改革經驗之啟示」
https://www.coa.gov.tw/ws.php?id=24090(2020 年 11 月 24 日参照)
財政部稅務入口網
https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW118W/CON/407/5971159321110076482?tagCode=LtaxManual2 (2020 年 11 月 26 日参照)
新竹縣政府「公告地價與公告現值有何不同?」
https://www.hsinchu.gov.tw/News_Content.aspx?n=141&s=90770(2020 年 10 月 25 日参照)

中華民國總統府「政府組織」https://www.president.gov.tw/Page/106(2020 年 10 月 25 日參照)

中華民国内政部地政司 https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1(2020 年 8 月 7 日參照)

月旦会計財税網 http://www.angle.com.tw/accounting/current/post.aspx?ipost=2056(2020 年 9 月 18 日參照)

財政部税務入口網 https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/5903500342315058616?tagCode= (2020 年 10 月 28 日參照)

財政部賦稅署 https://www.dot.gov.tw/ch/home.jsp?id=420&parentpath=0,390,394&mcustomize=taxnews_view.jsp&dataserno=201708040013&t=TaxNews&mserno=201707120004（2020 年 10 月 25 日參照）

宜蘭縣政府「房屋移轉當年度房屋税由雙方分別依持有月份繳納」https://www.e-land.gov.tw/News_Content.aspx?n=770C4B84956BD13B&s=547EE28845FC251F(2020 年 10 月 26 日參照)

羅煊（2019）「高喊完「居住正義」，然後呢？」 https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/445/article/8635(2021 年 10 月 8 日參照)

臺北市稅捐稽徵處 https://tpctax.gov.taipei/cp.aspx?n=D976CA2815738F57(2020 年 10 月 25 日參照)