

バブル潰しに一役買った地価税の評価は毀誉褒貶（きよほうへん）がある。しかし、地価抑制と土地問題の是正は待ったなしの課題だった。

◇

東京都大田区のJR蒲田駅前。大理石張りの区役所本庁舎は訪問者の違和感を誘う。1987年、桃源社は国鉄用地を世間が驚く657億円で落札したが、5年後の工事完成間際に資金繰りに行き詰まる。建築費込みで1千億円弱の商業ビルは銀行が398億円で自己競落、後に区が173億円で購入した。狂乱地価の夢の跡の記念碑である。

支持された新税

91年に成立（施行は92年）した地価税法は利上げや総量規制と並ぶ地価抑制策だが、立法を伴う税は国の意思の重みがある。大蔵省主税局長として新税創設に関わった尾崎護（現矢崎総業顧問）は「新税は嫌われて当然なのに、反対が少なかったのは国民的支持があったから」と言う。地価の高騰は勤労者のマイ

経済史を歩く

26

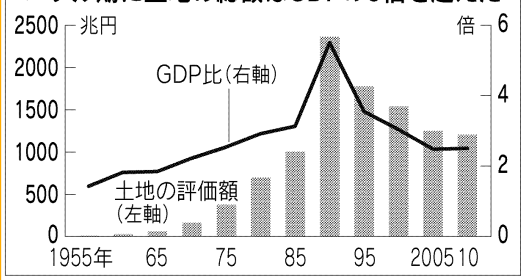
■98年から凍結 地価税の税収は6年間で2・4兆円（意外だが、評価額が引き上げられた固定資産税の税収は同期間に4・3兆円増えた）。納税者は法人中心の大地

主に限られ、税率は0・2、0・3、0・15%と変わった。国税庁は課税ベースの路線価の全国的な整備を進め、バラバラだった公的土価評価の統一にも役立った。

657億円で落札されたJR蒲田駅前の国鉄用地（写真上、87年）は後に大田区が建物を含め173億円で購入、区役所となった（同下）



バブル期に土地の総額はGDPの5倍を超えた



の笠信太郎は著書「花見酒の経済」で、土地担保の信用創造で底上げされた経済成長の不健全性を指摘。自治省は納税者の負担増に配慮し、急騰する地価に対し地方税の固定資産税評価を抑えるよう指導した。いずれも、高度成長期の60年代に遡る話である。こうして、都市部などでは「適切な時価」の1・4%と定められた固定資産税の実効税率が10分の1以下の例まで現れた。保有に有利な税制が

国民の声、土地政策動かす

ホームの夢を打ち砕き、持てる者と持たざる者、法人と個人の格差を極大化して所得と資源の配分をゆがめ、日本社会を大混乱に陥れていた。

89年度の「経済白書」は、1年間の土地の値上がりや企業保有の土地の含み益が国内総生産（GDP）に匹敵する

異常さに言及している。ピーク時の日本の国土の評価額2500兆円は名目GDPの5

倍強、GDPが2倍の米国の国土4つ分に相当した。土地の信用で膨張する日本経済は世界経済のかく乱要因になっ

ており、土地問題は日米構造協議でも取り上げられた。プラザ合意（85年）後の円

高不況を恐れた政府・日銀の経済・金融政策が土地・株バブルをあおった格好だが、土地問題の歴史は古い。評論家

土地の財産価値を高め、適正な利用を阻害していた。リクルート社長だった江副浩正は

政府税調に提出した意見書で「東京・銀座のビル取引の税負担は、売り手に掛かる譲渡益課税が取引価格の56%。買

い手の保有コスト（固定資産税）は同0・08%」と土地税制のゆがみを指摘した。

地価税導入の経緯は石弘光著「土地税制改革 いま、なぜ地価税か」に詳しいが、89年に制定された土地基本法が

背中を押した。保有税の強化は、基本法の理念に基づき、公共の福祉を優先し、適正な

計画に従った利用と地価抑制を目指す土地政策への大転換の一環に位置づけられた。

尾崎局長の下で地価税担当の審議官に就いた小川是（現横浜銀行会長）は「大変な仕事になる」と思い、（理論武装のために）法令制以来の土地

制度と評価の歴史を調べた」と言う。政府部内の抵抗はなかった。公共事業の予算が土地

代に食われた建設省は積極的、地方税に触れられたくない自治省は消極的に、国税の

土地保有税を受け入れた。地価抑制は国民的なコンセンサスになっていたのだ。

目的達成し凍結 即効性は金融政策ほどではなくても、税制は地価抑制に

効果があった。新税に刺激された自治省は固定資産税評価の引き上げに動いたので、実勢価格と固定資産税評価額が逆転した地域では混乱も生じた。保有税強化の目的を達して、地価税は6年で凍結された。

バブル崩壊後、日本経済は金融危機を経てデフレに陥った。しかし、政策対応を失敗と言っつのは公平を欠く。バブルはいずれ自壊したろうし、土地本位制経済を放置することは許されなかった。バブルの温床になった過去の土地無策こそ最大の失敗だった。

土地の財産としての有利性は縮減したが、利用の適正化が進んだとは言えない。東日本大震災からの復興も土地の壁に阻まれている。私権優位の土地利用はまだ、克服されていない。

（特別編集委員 末村篤）

いま起きている出来事には出発点がある。源流をたどると忘れていた断面が見える。経済史を歩く。次回は「経済覇権をかけた攻防」日米自動車摩擦」。

◇

（特別編集委員 末村篤）