

## 第二章 社会の一般（公的）歳入の源泉（五）

### 第二部 租税（四）

#### 第一節 地代への課税（三）

##### 家賃への課税

不動産の賃料は二つに区分され、建物に対応する部分は「家賃」、土地に対応する部分は一般に「地代」と呼ばれる。

家賃は、家屋の建設に投じた資本が生む利子や利潤を指す。建設業の利回りを他産業と均衡させるには、この家賃が適切な水準であることが不可欠だ。第一に、信用度の高い相手に安全に貸し付けた場合に得られる利子と同等の利子を賄う必要があり、第二に、家屋の継続的な修繕費を確保し、言い換えれば、一定年数内に投下資本を回収できる必要がある。このため、家賃、すなわち建設における通常利潤は、一般の金利水準におおむね連動して決まる。市場金利が四％なら、地代とは別に、建設総費用に対して六％または六・五％を生む家賃であれば、建設業者に十分な利潤になりうる。市場金利が五％

なら、七％または七・五％が必要になる場合がある。建設の利潤が金利に照らして過大なら他産業から資本が流入して利潤は適正水準まで下がり、過小なら資本が流出して利潤は再び持ち直す。

家賃のうち、建物の保有に見合う適正な利潤を超える部分は原則として地代とみなされ、土地と建物の所有者が異なる場合は多くの場合その全額が地主に帰属する。この上乘せ分は居住者が立地の現実的な利点やイメージ上の利点に対して支払う対価である。大都市から離れ、用地の選択肢が豊富な田園地帯の住宅では地代はほとんど発生せず、生じても当該地を農地とみなした場合の相場水準にとどまる。一方、大都市近郊の別荘や郊外住宅では、利便性や景観などの立地特性が評価され、地代は相応に高くなる。地代は概して首都で最も高く、そのなかでも住宅需要が強く集中する地区では一段と高い。需要の理由が商業や業務、娯楽や社交、あるいは虚栄や流行であっても、この傾向は変わらない。

各住宅の家賃総額を課税基準とし、賃借人が各戸の家賃に応じて比例的に納める家賃税を導入しても、建物に帰属する家賃収入は当面大きく変わらず、長期的にも決定的な影響は生じにくい。建設業者の適正な利潤が削られて退出が進めば供給が細り、やがて

利潤は他産業と同程度に回復するからである。税負担も地代に全面転嫁されるのではなく、居住者と土地所有者の双方に按分される。

年六十ポンドを家賃の上限と見込む人が、家賃に対し一ポンド当たり四シリング、すなわち五分の一の税を課されると、六十ポンドの住宅は実質七十二ポンドとなり想定を十二ポンド超えるため、その人は五十ポンドの住宅を選び、税十ポンドを加えて総額を六十ポンドに収めることになる。その結果、より高い家賃がもたらす利便性や快適さの一部は手放すものの、税によって六十ポンド帯の競争が後退し、五十ポンド帯を含むほかの価格帯でも競争が弱まるため、無税のときより条件の良い五十ポンドの住宅を得られる場合がある。当面は最下層帯だけ競争が強まる可能性があり、競争が緩んだ価格帯の家賃は下がるものの、短期的には建物部分の賃料は動きにくく、長期的には下落分が地代に転嫁される。結局、最終的な負担は入居者が利便性の一部を手放す形と地主が収入の一部を失う形で分け合うことになり、その配分は状況によって変動して必ずしも均等にはならない。

この種の税が地代水準の異なる土地の所有者に不公平をもたらすのは、評価区分の偶然的なばらつきによるためである。一方、住宅条件の異なる居住者間の不公平はそれだ

けでは説明できず、家賃が生活費に占める割合に階層差があることも影響している。家賃の割合は概して最上位層で最も高く、階層が下がるほど緩やかに低下し、一般に最下層で最も低い。貧困層では生活必需品の支出が家計の大半を占め、収入の多くを食料に回さざるを得ないのに対し、富裕層では支出の中心が贅沢や体面であり、壮麗な住宅はそうした支出を際立たせる。したがって家賃への課税は総じて富裕層に重くなりがちだが、この偏りを直ちに不当とも不合理とも言い切れない。公的費用の負担は収入に単純比例させるだけでなく、富裕層にいくらか上乗せを求めるのが妥当である。

家屋の賃料は見かけ上は地代に近いが、本質は異なる。地代は生産に用いる土地の対価であり、土地自体が生産によって支払いの原資を生む。他方、家賃は産出を伴わない利用の対価で、家屋も敷地も貨幣収入を生まないため、借り手はその物件の利用とは無関係な所得から支払う必要がある。したがって家賃への課税は、居住者が負担するかぎり、賃金・利潤・地代という三種の所得に広く及び、性格は一般の消費財課税に等しい。一般に支出の規模は家賃に端的に表れ、この費目に比例する税を課せば、欧州では従来水準を上回る税収が見込める。ただし税が過度になれば、多くの世帯は住居を小さくするなどして負担を避け、支出をほかの項目へ振り向ける。

家屋の賃料は、土地の通常的地代を測ると同じ枠組みで十分な精度で評価できる。空き家への課税は、利便も収入も生まない資産に対する負担を所有者だけに強いることになるため、行うべきではない。自ら居住する家屋は建築原価ではなく、公正な鑑定によって賃貸時に妥当と判断される賃料で評価するのが適切だ。建築原価で評価すると、一ポンドにつき三または四シリングの税が他の税と重なって、この国のみならず他の文明国でも、富裕で名望ある家系の多くを窮地に追い込むおそれがある。実際、この国の最も裕福で名望ある家々が有する都市や田園の邸宅を見れば、建築原価に対し年六・五%または七%の利回りを想定するだけで、賃料がその家の所領からの純収入のほぼ全額に匹敵することがわかる。これらは美観と壮麗さを求めて幾世代にわたり積み上げた支出の産物だが、費用に比べると換金価値はきわめて小さい。

地代は家賃よりも課税対象として適切であり、地代への課税によって家賃が上がることはなく、税負担は一貫して地代の受益者である地主が負う。地主は実質的な独占者として土地の使用に対して取り得る地代の上限を設定しようとし、その水準は、互いに競い合う借り手の資力や、特定の立地にどれだけ費用を充てられるかによって決まる。各国では富裕層の需要が最も集まるのは首都であり、最高水準の地代は常にそこに形成さ

れる。課税によって借り手の資力が增えるわけではない以上、借り手が地代の上乗せに応じる誘因はない。税を誰が名目上支払うかは本質ではなく、居住者の負担が重くなるほど地代に充てられる支出は減るため、最終的な税負担は地代を得る地主に帰着する。なお、居住者のいない家屋に係る地代は課税対象から外すべきである。

地代のうち、グラウンド・レントと通常の地代は、所有者はほとんど手間や労力をかけず、ほぼ関与せずに得られる収入である。この収入の一部に国家の歳出を賄う目的で課税しても、産業全般に抑制や萎縮の影響は生じにくい。社会の土地と労働が生み出す年間の産出、すなわち国民全体の実質的な富と所得は、課税の有無にかかわらずおおむね同程度に保たれる。したがって、これらの地代は特別課税の対象として、課税に対する耐性が最も高い収入形態といえる。

この点では、都市の建築用地の地代は通常の地代よりも特別課税の対象に適している。通常の地代の一部は地主の配慮や手入れ、適切な管理や経営努力に支えられており、過度な課税はその意欲や工夫をそぐおそれがある。これに対し、宅地や建築用地の地代が通常水準を超える部分は、全国または特定の都市や地域で産業を守り育ててきた公共政策の成果によるところが大きい。その結果、人びとは家屋や宅地に本来の実質価値を

超える代価を払い、所有者は利用に伴う不利益や想定される損失を補ってもなお余剰や大きな収益を得ている。したがって、このように生じた収益を政府の維持費に充てるにあたっては、他の多くの財源よりも厚く、または特別のかたちで負担を求めるのが合理的で妥当である。

欧州の多くの国では住宅の賃料に課税されているが、地代を独立した課税対象とする例は確認できない。税制の制度設計当局は、賃料のうち地代に当たる部分と建物に帰属する部分をどう見積もるか、つまり賃料を地代と建物に按分する基準づくりに苦慮していると思われる。ただし、両者の区分自体は可能であり、さほど難しくない。

英国では、家屋の賃料も地代と同じ割合で毎年の地租税の課税対象とされている一方、各教区や地区での賦課は固定評価のまま据え置かれており、当初からの大きな不均衡は今も是正されていない。その結果、国内の大半では家屋の負担が土地よりも軽い。他方、当初評価が高く、その後に家屋の賃料が大きく下がったごく一部の地区では、一ポンド当たり三から四シリングの税が実際の賃料に対して土地課税とほぼ同じ比率に達する場合がある。法令上は空き家も課税対象だが、多くの地区では評価官の裁量で免除されるため、地区の名目税率が一定でも個々の家の実効負担率には小さな差が生じる。さらに、

新築や修繕による賃料増分が地区全体の納付額の軽減に充てられる結果、家ごとの負担率のばらつきはいっそう広がっている。

オランダのホラント州では、入居の有無や実際の家賃額にかかわらず、各家屋の評価額に対して一律で二・五パーセントの課税を行っている。収益のない空き家にまで過重な負担を課すのは不公平だとの指摘があり、同州の市場金利は三パーセントを超えないため、家屋の評価額に二・五パーセントを乗じた税額は多くの場合家賃の三分の一を上回り、ときには家賃の全額に達することもある。もともと、課税の基礎となる評価額にはばらつきがある一方で、一般に実勢価格を下回るとされ、建て替えや改修、増築の際には再評価が行われ、その結果に応じて税額が見直される。

英国で時代ごとに設けられてきた家屋税の制度設計や立案に携わった人々は、各家屋の実勢家賃の水準を高い精度で把握して確定することは難しいと判断し、そこで家賃と一定の関係があると見込める外形的で明確かつ把握しやすい指標や条件を基準に課税基準を定め、税制を調整した。

この種の課税の最初の例は、かまど税（暖炉税・炉床税）で、各家庭のかまど一基ごとに二シリングが課された。数を確認するため、税務官は家中のすべての部屋に立ち入



らねばならず、この強引で不快な訪問が税そのものへの強い反感を呼んだ。名誉革命の後まもなく、隷属の象徴と見なされて廃止された。

この税は、居住中の家ごとに一律で二シリングを課した。窓が十か所ある家は四シリング、窓が二十以上ある家は八シリングを追加で納めることとした。その後改定され、窓が二十以上三十未満の家は十シリング、三十以上の家は二十シリングを追加徴収する方式に改められた。窓の数は多くの場合外から数えられ、家の各部屋に立ち入る必要がなかったため、徴税官の訪問への抵抗は暖炉税に比べて小さかった。

この税は後に廃止され、代替措置として窓税が導入されたが、窓税も改正や増税を重ねてきた。現行の窓税（一七七五年一月時点）は、イングランドでは家屋一戸につき三シリング、スコットランドでは家屋一戸につき一シリングの基礎課税に加えて、さらに各窓にも税を課す。イングランドでは、窓数が七つ以下の家屋は最低二ペンス、窓数が二十五以上の家屋は最高二シリングとする累進制である。

この種の税制の最大の問題は不公平さにあり、貧しい層ほど負担が重くなるという著しく望ましくない性質をもつ。たとえば、地方の家賃が十ポンドの住宅のほうがロンドンの家賃が五百ポンドの住宅より窓が多い場合があり、前者の住民の所得や生活水準は

一般に低いにもかかわらず、窓の数を基準に課税すると前者の税負担のほうが重くなる。そのため、この税は先に挙げた四原則の第一に正面から反し、一方で残る三原則には大きくは抵触しないと考えられる。

窓税や住宅にかかる他の税の本来の役割は家賃を抑えることであり、課税額が増えるほど借り手が家賃として支払える額は明らかに減る。それでも窓税の導入後、筆者の知る限りでは英国のほぼすべての町や村で、程度の差はあれ家賃は上昇した。各地では住宅需要の伸びが強く、窓税の下押し効果を上回って家賃を押し上げたためであり、これは同国の顕著な繁栄と住民の所得増の表れの一つだ。もし税がなければ家賃はさらに高くなっていただろう。