

# 租税法と既得権益<sup>1)</sup>

——カリフォルニア州の Proposition 13 をきっかけに——

浅妻章如

1. 問題意識
2. 公平の量的表現の紹介
3. 公平の量的表現を Proposition 13 等の不動産既得権益擁護税制に应用することを試みる
4. まとめ：理想的な既得権益擁護税制とそのパラメーターを想定することの難しさ

## 1. 問題意識

以前カリフォルニア州の固定資産税について勉強する機会をいただいた<sup>2)</sup>。Proposition 13<sup>3)</sup> (提案 13 号と訳されることが多い) について聞いたことがなかったわけではないが、既得権益擁護の姿勢のあまりの醜さに驚いた<sup>4)</sup>。しかし、既得権益擁護を分析することが浅妻・註 2) における目標ではなかったので、既得権益擁護についての勉強は将来の機会にしたいと考えていた。本稿をその機会としたい。

Proposition 13<sup>5)</sup> とは、カリフォルニア州において住宅に固定資産税を課

---

1) 本稿では人名に職名・敬称を付さない。「 』『 』を引用の為に用い【 』を区切りの明確化の為に用いる。年月日表記として特段の事情なき限り YYYYMMDD を用い DDMMYYYY 及び MMDDYYYY を用いない。

2) 浅妻章如「カリフォルニア州等における（不動産）保有税制」海外住宅・不動産税制研究会編著『主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究～歴史の変遷と現行制度ならびに我が国への示唆～』71-91 頁（日本住宅総合センター、2011）。

す際に、市場価格ではなく取得価額を基に不動産評価額を決めることがある（取得価額に年2%を上限とする値上げをする）というものである。法定上昇率を超える市場価格の上昇がある場合、昔<sup>6)</sup>安価に不動産を購入した人の固定資産税の負担は最近高価な不動産を購入した人の固定資産税の負担より軽くなる。市場価格の上昇が法定上昇率を超えない場合はどちらも市場価格が固定資産税に関する不動産評価額となる。Proposition 13は不動産価格高騰に対応するための激変緩和措置として紹介されることがあるが、日本の固定資産税の様に不動産評価額×税率という計算で固定資産税の負担が決まるのではなく、先に固定資産税歳入総額を決め、納税者の不動産評価額に按分して負担を配分するので、Proposition 13がなかった場合、不動産価格高騰が一樣に生じているならば（そして地方政府が固定資産税歳入総額を増大させる決定をしないならば）不動産価格高騰が固定資産税負担増をもたらす訳ではない。Proposition 13は、（住宅所有者と商用地所有者との比較において住宅所有者の負担を軽減する他に、住宅所有者相互の間で）新参者に重い租税負担を課す方向に作用する。

既得権益擁護は Proposition 13 だけではない<sup>7)</sup>。例えば日本の租税特別措置法 69 条の 4 における相続税に関する宅地等の評価軽減も既得権益擁護である。

- 
- 3) Arthur O'Sullivan, Terri A. Sexton & Steven M. Sheffrin, PROPERTY TAXES & TAX REVOLTS: THE LEGACY OF PROPOSITION 13 (Cambridge University Press, 2007) 参照。州憲法違反ではないとした判例として *Amador Valley Joint Union High School District v. State Board of Equalization*, 22 Cal. 3d 208 (Supreme Court of California, 1978.9.22) 参照。連邦憲法違反ではないとした判例として *Nordlinger v. Hahn*, 505 U.S. 1; 112 S. Ct. 2326 (U.S. Supreme Court, 1992.6.18) 参照。判例の紹介として「米国固定資産税制度概要とプロポジション 13 にかかる連邦最高裁憲法審理」((財)自治体国際化協会 CLAIR REPORT NUMBER 061 (1993.2.26)) 参照。
  - 4) 但し、渋谷雅弘「アメリカの財産税における取得時評価について」東北大学法学 61 巻 1 号 1-31 頁 (1997) においては、そこまで悪し様に Proposition 13 について否定的評価をしている訳ではない。
  - 5) カリフォルニア州憲法 13A 章。
  - 6) 1975 年以前の場合は 1975 年の評価額が基になる。

税の三原則<sup>8)</sup>は、中立(効率性)・公平(分配的正義)・簡素<sup>9)</sup>であるとされる。不動産既得権益擁護税制は、例えば Proposition 13 税制は不動産買換えが不利になるという点で中立的でないし、同程度の市場価格の住宅保有者の間でも新参者に不利であるという点で水平的公平にも合致しない。また、日本の租税特別措置法 69 条の 4 は被相続人又は相続人の住居選択を歪めるという点で中立的でないし、同程度の価格の住宅を相続した人と証券等を相続した人とを比較して水平的公平にも合致しない<sup>10)</sup>。

制度変更と既得権益配慮との関係については既に Ramseyer & Nakazato (中里) (1989)<sup>11)</sup>がある。

---

7) カリフォルニア州に限らず、激変緩和措置のことを、サーキット・ブレイカーと呼ぶことがある。金子宏「固定資産税制度の改革の方向」(第3回固定資産評価研究大会 基調講演[https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/kenkyu\\_giji/3rd/dai3-001.html](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/kenkyu_giji/3rd/dai3-001.html))、前田高志「宅地に係る固定資産税の負担調整措置の意義と課題」資産評価情報 241 号 3-9 頁 (2021) 参照。

8) 「もっと知りたい税のこと」3 頁 (財務省、令和 6 年 6 月) 参照。

9) 簡素は本稿で扱わない。簡素が蔑ろにされがちであることについて増井良啓「簡素」は税制改革の目標か」国家学会雑誌 107 巻 5・6 号 548-570 頁 (1994) 参照。

10) 被相続人視点からすると不動産を遺すか証券等を遺すかという投資先選択を歪めるという中立性の問題でもある。資産の形成・円滑な世代間移転と税制の関係に関する研究会編『資産の形成・世代間移転と税制』(公益財団法人 日本証券経済研究所、2021)を参照、とりわけその中の第 2 章(岳野万里夫「相続税評価等が家計の資産選択に与える影響について」35-38 頁)参照。

11) J. Mark Ramseyer & Minoru Nakazato (中里実), *Tax Transitions and The Protection Racket: A Reply to Professors Graetz and Kaplow*, 75 *Virginia Law Review* 1155-1175 (1989)。これは制度変更に伴い不利益を受ける人に補助金のような便宜を図るべきとする主張である。制度変更に伴う不利益は市場に織り込み済みであるという主張に反駁している。その後、Barbara H. Fried, *Ex Ante/Ex Post*, 13 *Journal of Law and Contemporary Issues* 123-160 (2003)、Michael Doran, *Legislative Compromise and Tax Transition Policy*, 74 *University of Chicago Law Review* 545-600 (2007)においても Ramseyer & Nakazato (中里) (1989) が扱われている。

これらの議論は移行措置をめぐるものであり、本稿が扱おうとする既得権益の問題とは少し異なるため、紹介するにとどめる。

本稿では、公平の観点に関する Borden (2013)<sup>12)</sup>を紹介した後、この枠組みを不動産既得権益擁護税制に当てはめるとどうなるかを考察したい。

## 2. 公平の量的表現の紹介

租税法は様々な線引き (line-drawing) をする。線引きと効率性との関係については Weisbach (1999)<sup>13)</sup>が夙に知られている。他方、線引きと公平との関係について、人口に膾炙したモデルは未だないと見受けられる。そういう議論状況の中、Borden・註 12) は、線引きと公平との関係を量的に表現しようとしている。先ほど、人口に膾炙したモデルは未だないと見受けられる、と書いた。Borden・註 12) は、その後の租税法学界においてあまり注目されたものではないように見受けられる。しかし、線引きと公平との関係に関する数少ないモデルではあるので、紹介する価値はあると考え、ここで紹介する。

モデル：土地を 1～200 回の取引で売るとする。0 回なら \$ 0.5、100 回なら \$ 1.5、200 回なら \$ 2.5 というように取引回数に比例して平米あたりの税引前利益が増える (取引回数  $1 \leq n \leq 200$  について  $0.5 + 0.01 \times n$ ) とする (土地本来の価格だけでなく役務の要素も加わるという想定)。現実の裁判では取引回数だけが capital gain (譲渡益) 扱い (税率 15%) か ordinary income (通常所得) 扱い (税率 35%) かの決め手ではないものの、取引回数が少なければ capital gain 扱いとなる可能性が高く、多ければ ordinary income 扱いとなる可能性が高い (取引回数が多ければ、土地が capital asset (資本資産) ではなく inventory (棚卸資産) であるとして扱われるようになるため)。仮に 100 回と 101 回との間で線引するとすれば、100 回の場合の税引後利益は  $(0.5 + 0.01 \times 100) \times 0.85 = \$1.275$ 、101 回の場合の税引後利益は  $(0.5 + 0.01 \times 101) \times 0.65$

---

12) Bradley T. Borden, Quantitative Model for Measuring Line-Drawing Inequity, 98 Iowa Law Review 971-1039 (2013).

13) David A. Weisbach, Line Drawing, Doctrine, and Efficiency in the Tax Law, 84 Cornell Law Review 1627-1681 (1999).

= 0.9815 となる。146 回なら  $(0.5 + 0.01 \times 146) \times 0.65 = 1.274$ 、147 回なら  $(0.5 + 0.01 \times 147) \times 0.65 = 1.2805$  である。147 回で漸く 100 回の税引後利益を超える。取引回数 1 回の場合の不公平度合いは直観的に小さく感じられ、200 回の場合の不公平度合いも直観的に小さく感じられるが、99 回とか 101 回とか、線引に近いほど不公平度合いが大きいように直観的に感じられる。

理想的税率 (normative tax rate) を、取引回数  $1 \leq n \leq 200$  について  $15\% + 0.1\% \times n$  とする ( $n = 200$  のとき、35%の税率がフル適用される。200 <  $n$  のときも 35%) と税負担の増え方が連続的になる。100 回と 101 回との間で線引きすると税負担の増え方が不連続になる。理想的税率下で、75 回なら税率は  $15 + 0.1 \times 75 = 22.5(\%)$  であり、税引前利益は  $0.5 + 0.01 \times 75 = 1.25$  であり、税額は  $(0.5 + 0.01 \times 75) \times (0.15 + 0.001 \times 75) = 0.28125$  である。理想的税率下で取引回数が 125 回なら税額は  $(0.5 + 0.01 \times 125) \times (0.15 + 0.001 \times 125) = 0.48125$  となる。75 回と 125 回の理想的な税負担の差 (normative tax difference) を、 $1/2 \times (\text{取引回数差}) \times (\text{税額差})$  の三角形の面積として表すと、 $1/2 \times 50 \text{ 回} \times (0.48125 - 0.28125) = 25 \times 0.2 = 5$  となる。

理想的税率ではなく 100 回と 101 回とで 15% と 35% というように不連続に税率が変わる線引きがある場合、取引回数が 75 回なら税額は  $(0.5 + 0.01 \times 75) \times 0.15 = 0.1875$  である。取引回数が 125 回なら税額は  $(0.5 + 0.01 \times 125) \times 0.35 = 0.6125$  である。線引きがある税制下における税負担の差 (actual tax difference) は前段落と同様の三角形の面積として表すと  $1/2 \times 50 \text{ 回} \times (0.6125 - 0.1875) = 25 \times 0.425 = 10.625$  である。normative tax difference は 5、actual tax difference は 10.625、その差は 5.625 であり、これを 5 で割ると 112.5% (= 5.625/5) という不公平度合いが算出される。actual tax difference が normative tax difference より 112.5% 大きいという量的表現である。

取引回数 75 回の場合に 15% だけを適用することの不公平度合いを、取引回数 1 ~ 200 回の場合と比較すると、不公平度合いは 0.666217 と算出される。取引回数 125 回の取引について 35% だけを適用することの不公平度合いを、取引回数 1 ~ 200 回の場合と比較すると、不公平度合いは 0.569613

と算出される。取引回数 100 回の場合に 15%だけを適用することの不公平度合いを、取引回数 1～200 回の場合と比較すると、不公平度合いが 2.04 となり、最も高くなる。ただし、無限大ではない（税率が 15%か 35%かで 20%しか違ってないため）。また、1～200 回それぞれの不公平度合いの平均値は 0.53 である。

50 回と 51 回の間で線引された場合、不公平度合いの最高値は 1.81、平均値は 0.43 と算出される。150 回と 151 回の間で線引された場合、最高値は 2.17、平均値は 0.61 と算出される。どこで線引するかで、不公平度合いの最高値も平均値も変わってくる。

100 回と 101 回で線引された場合、合理的納税者は 101 回～146 回の取引をしない。この行動の変化を織り込むと、不公平度合いの最高値は 0.78 へと激減し、平均値も 0.42 に下がる。50 回と 51 回の間で線引された場合、不公平度合いの最高値は 0.82、平均値は 0.42 となる。150 回と 151 回の間で線引された場合、最高値は 0.71、平均値は 0.47 となる。

以上が Borden・註 12) のモデルの紹介である。

### 3. 公平の量的表現を Proposition 13 等の不動産既得権益擁護税制に応用することを試みる

Borden・註 12) のモデルでは、譲渡益課税と事業利得課税との区別に関する理想的な税制（取引回数が増えるごとに税率が漸増することが真に理想的税率設計なのかという疑問はさておくとして）を想定し、現実の税制との差を量的に示そうとしている。

Proposition 13 や租税特別措置法 69 条の 4 のような不動産既得権益擁護税制について、理想的な形態はどのようなものであろうか。理想形を想定する前提として、そもそも不動産既得権益擁護税制がどのような場合に正当化されうるのかを考えねばならない。これを 3.1 で論じる。

次に 3.2 で理想的な不動産既得権益擁護税制についてのパラメーターを考察する。

次に 3.3 ~ 3.5 で理想的な不動産既得権益擁護税制と実際の不動産既得権益擁護税制との差を考察する。

### 3.1. 不動産既得権益擁護税制の正当化の試み

私自身は租税特別措置法 69 条の 4 のような不動産既得権益擁護税制（そこには Proposition 13 も含まれよう）について主に中立性の観点から批判したことがある<sup>14)</sup>。今でも不動産既得権益擁護税制に対し批判的な気持ちは強い。租税政策の基本である中立（効率性）又は公平（分配的正義）の観点（註 8）参照）から不動産既得権益擁護税制を正当化することは困難である（言い方を変えると、いわゆる追い出し課税は中立（効率性）にも公平（分配的正義）にも適うことが多い）と考えている。

しかし、前段落の考えは、私自身が東京などの地価の高い所の不動産を購入しようとする立場であることによるポジション・トークであった可能性もある。そこで、何とかして不動産既得権益擁護税制について中立（効率性）又は公平（分配的正義）の観点から正当化することを試みることはできないであろうか、と考え、書いてみたことがある<sup>15)</sup>。そこでは、税と文化に関わる議論が求められていたので、いわゆる追い出し課税が文化を破壊することが中立（効率性）又は公平（分配的正義）の観点から批判に値するのは、どのような条件を追加した場合であろうか（註 15）を書いた後も、いわゆる追い出し課税は中立（効率性）にも公平（分配的正義）にも適うことが多い、と私は考えている）、ということを考えて。浅妻・註 15）のモデルは人口に膾炙していかないと思われるので、略述しておくことが読者にとって便宜であろう。

浅妻・註 15）のモデルは、Hemel (2022)<sup>16)</sup>の二つの軸の応用を試みたも

14) 浅妻章如「CON (capital ownership neutrality : 資本所有中立性) の応用——事業承継における信託等の活用に向けて——」立教法学 86 号 216-196 頁 (2012)。

15) 浅妻章如「追い出し課税等による文化破壊」『トラスト未来フォーラム研究叢書 金融取引と課税 (6)』179-203 頁 (2024)。

16) Daniel J. Hemel, Regulation and Redistribution with Lives in the Balance, 89 University of Chicago Law Review 649-743 (2022)。



表 1 費用便益分析に関する Hemel (2022) の二つの軸<sup>17)</sup>

	Income-Elastic VSLs 所得弾力的な統計的生命価値	Equal Dollar VSLs 所得非弾力的な統計的生命価値
Unweighted (Distribution Neutral) 重み付けなし (分配に中立)	Unweighted CBA with income-elastic VSLs 所得弾力的な統計的生命価値に重み付けなしの費用便益分析 (textbook CBA: 教科書的な費用便益分析)	Unweighted CBA with equal dollar VSLs 所得非弾力的な統計的生命価値に重み付けなしの費用便益分析 (status quo CBA: 現状の費用便益分析)
Distributional Weights 分配上の重み付けあり	Weighted CBA with income-elastic VSLs 所得弾力的な統計的生命価値に重み付けありの費用便益分析	Weighted CBA with equal dollar VSLs 所得非弾力的な統計的生命価値に重み付けありの費用便益分析

のである。

Hemel・註 16) は、自動車の後方運転の事故を減らすために後方カメラ (rearview camera) 設置を新車に義務付けるという規制を例に挙げ、費用便益分析 (CBA: cost benefit analysis) について二つの軸を示す。

横軸は、事故が減って命が助かることの価値である。統計的生命価値 (VSL: value of a statistical life) について、所得弾力的な評価をするか (左側) (富者は命が助かる可能性への支払意欲が高い)、貧富に関係なく助かる命を評価するか (右側)、という軸である。

縦軸は、左側又は右側の金銭的评价額について、貧者にとっての 1 ドルが富者にとっての 1 ドルよりも価値が高いという重み付けをしないか (上側)、するか (下側)、という軸である。

左上は、助かる命の支払意思額で効率性は測られる、とする。

右上は、貧富に関係なく助かる命を金銭的に評価する (標準的な意味での効率性ではない)。

17) Hemel・註 16、670 頁の表に私なりの訳を付したもの。



表 2 Hemel (2021) の二つの軸を追い出し課税等による文化破壊に当てはめる

	所得弾力的な金銭の評価	所得非弾力的な金銭の評価
貧富に関し重み付けなし	追い出し一件当たりの損失を支払意思額で評価し重み付けをしない	追い出し一件当たりの損失を同額と評価する
貧者に有利な重み付け	追い出し一件当たりの損失を支払意思額で評価し重み付けをする	なし

左下で、弱者を重視する社会厚生関数 (social-welfare function) を想定する。追加的な効用が所得の逆数に比例すると仮定すると、平均的な人のうちの 1 人 (X 氏とする) に追加的に 1 ドルの価値をもたらす或る規制が平均の 10 万倍の所得を有する人 (Y 氏) に追加的に 9 万ドルの費用を負担させる場合、 $1 - 9 \text{万} / 10 \text{万} > 0$  であるので、その規制は費用便益分析の結果として肯定される規制である。命が助かることについての支払意思額が所得に比例すると仮定すると、Y 氏は自分の命が助かることへの支払意思額が X 氏の 10 万倍であり、費用便益分析において Y 氏の命について 10 万分の 1 の重み付けをすることになるので、X 氏の命と Y 氏の命が等しく評価される。

右下は、前段落の X 氏の命を助ける価値と Y 氏の命を助ける価値を同額で金銭評価し、Y 氏について 10 万分の 1 の重み付けをする、ということになる。あまりに突飛な費用便益分析枠組みであるから右下は無視してよい。

以上が Hemel・註 16) の二つの軸の紹介である。

浅妻・註 15) のモデルは、Hemel・註 16) の二つの軸をヒントに、追い出し課税等<sup>18)</sup>による文化破壊に関する二つの軸を示す。

Proposition 13 や租税特別措置法 69 条の 4 のような不動産既得権益擁護税制がない場合、現状よりも追い出し課税等が増えるであろう。表 2 では、追い出し課税等による文化破壊という損失のみを掲げているが、追い出し課税等は資本所有中立性<sup>19)</sup>に資するのであるから効率性利得 (新参加者が何らかの変化をもたらして新たな価値を創出するであろうという側面と言い換えられよう) をもたらす可能性もある。

追い出しが過少であれば文化破壊が減るといい面よりも新たな価値創出が減るといいう悪い面が勝るであろう。追い出しが過多であれば新たな価値創出が増えるといういい面よりも文化破壊が増えるという悪い面が勝るであろう。追い出しは、少なすぎても多すぎても効率性の観点から損失をもたらす<sup>20)</sup>と予測される。

追い出し課税等による文化破壊による厚生損失と価値創出による厚生利得を計量的に比較できれば最善であるが、比較は難しい。恐らく、文化破壊を重視するか価値創出を重視するか、論者によって意見は分かれるであろう。

---

18) 浅妻・註15)において主に想定していた追い出し課税等はいわゆる Harberger tax (固定資産税や相続税に関する不動産評価を政府ではなく所有者(相続の場合は相続人であろうか)自身が行う。低評価の横行を避けるため、その評価額で第三者が購入を申し込んだ場合は拒否できないとする)であるが、本稿で Harberger tax の説明や導入可能性について深入りしない。Harberger tax については、浅妻・註15)の他、Arnold C. Harberger, Issues of Tax Reform for Latin America, in FISCAL POLICY FOR ECONOMIC GROWTH IN LATIN AMERICA at 110-134 (Johns Hopkins University Press, 1965)、Eric A. Posner & E. Glen Weyl, Property Is Only Another Name for Monopoly, 9 (1) Journal of Legal Analysis 51-123 (2017)、Eric A. Posner and E. Glen Weyl, RADICAL MARKETS: UPROOTING CAPITALISM AND DEMOCRACY FOR A JUST SOCIETY (Princeton, 2018) (安田洋祐監訳、遠藤真美訳『ラディカル・マーケット 脱・私有財産の世紀: 公正な社会への資本主義と民主主義改革』東洋経済新報社、2019)の第1章「Property is Monopoly」(所有は独占である)、浅妻章如「財産評価に法又は司法ができること」租税法研究 52号『「資産」課税の諸相と現代的課題』21-36頁(有斐閣、2024)参照。

19) 浅妻・註14)参照。

20) 先ほど、註15)を書いた後も、いわゆる追い出し課税等では中立(効率性)にも公平(分配的正義)にも適うことが多い、と私は考えている、と述べた。浅妻・註15)では明示的に述べていないが、不動産既得権益擁護税制がないとした場合、市場取引に任せていると追い出し課税等が過多になるのか、という論点が考えられる。そして、追い出し課税等では中立(効率性)に適うことが多いであろうという私の推論は、市場取引に任せていると追い出し課税等が過多になる例は少ないであろう、という推論であることを意味している。残念ながら、推論を計量的に検証する準備は整っていない(他方で、市場取引に任せていると追い出し課税等が過多になるであろう、との推論を基礎付ける計量的検証も十分ではなかろうと思われる)。

表 3 追い出し課税等による文化破壊と価値創出のどちらを重視するかの軸を追加

	所得弾力的な金銭的評価	所得非弾力的な金銭的評価
親疎重視	追い出し一件当たりの損失を支払意思額で評価し文化破壊を重視する	追い出し一件当たりの損失を所得非弾力的に評価し文化破壊を重視する
変化重視	追い出し一件当たりの損失を支払意思額で評価し価値創出を重視する	追い出し一件当たりの損失を所得非弾力的に評価し価値創出を重視する

そこで、表 3 では縦軸として文化破壊を重視するか（上：親疎重視と記した）、価値創出を重視するか（下：変化重視と記した）を設定する。

表 3 の横軸に関し、追い出し課税等による文化破壊の損失の金銭的評価額は、富者が追い出される場合の方が貧者が追い出される場合より高額であろうか（左上）、同額であろうか（右上）。

仮の基数的表現として、富者（A 氏）と貧者（Z 氏）を想定する。追い出し課税等が実現する場合、富者 A 氏の不動産を B 氏が購入し、貧者 Z 氏の不動産を Y 氏が購入する、と想定する。

富者 A 氏の資源の総額が 200 であり、その内訳は、(ア)土地の額が 100（第三者である B 氏が買う額）、(イ)土地以外の取引材料になりやすい資源、(ウ)取引材料になりにくい資源（例えば近隣の C 氏 D 氏 E 氏らとの親交による価値）であるとする。

貧者 Z 氏の資源の総額が 100 であり、その内訳は、(カ)土地の額が 50（第三者である Y 氏が買う額）、(キ)土地以外の取引材料になりやすい資源、(ク)取引材料になりにくい資源（例えば近隣の X 氏 W 氏 V 氏らとの親交による価値）であるとする。

追い出し課税等の可能性があるので、(イ)は(ア)に比して小さく、(キ)は(カ)に比して小さいという状況である。

富者 A 氏	ア 土地 100	イ	ウ
貧者 Z 氏	カ 土地 50	キ	ク

富者 A 氏は貧者 Z 氏と比べ、労働と余暇との選択に関し余暇が少ない傾向にあると推論できる。(ウ)(ク)という取引材料になりにくい資源が余暇と関連すると推論し、追い出し課税等による文化破壊の損失が(ウ)(ク)と関連すると推論すると、文化破壊の所得非弾力的(表3の右上)な評価は、富者 A 氏より貧者 Z 氏の方が大きいと推論しうる。しかし、富者 A 氏は、余暇の時間が短い代わりに金銭で時間当たりの密度を濃くできると推論すると、文化破壊の損失は、富者 A 氏について余暇の短さを金銭の豊かさが相殺的に作用するため貧者 Z 氏についてより小さいとはいえないと推論しうる。

次に、所得弾力的(表3の左上)に文化破壊の損失を推論すると、富者 A 氏の余暇の短さを重視した場合、余暇の短さと所得弾力的評価が相殺的に作用するため、貧者 Z 氏についてより小さいとはいえないと推論しうる。富者 A 氏の余暇の短さと時間当たりの密度の濃さが相殺的に作用すると考えると、富者 A 氏の文化破壊の損失は貧者 Z 氏についてより大きくなりそうである。

表3の左下又は右下を考慮に入れると、追い出し課税等による価値創出は、富者 A 氏が追い出される場合の方が貧者 Z 氏についてより大きい(所得弾力的に評価するなら一層 A 氏が追い出される場合の方が大きい)と言えそうである。

前3段落をまとめると、所得非弾力的に評価すべきか所得弾力的に評価すべきか決着をつけていないものの、富者 A 氏が追い出される場合の方が貧者 Z 氏が追い出される場合より、効率性利得(文化破壊によるマイナスと価値創出によるプラスとの合計)が大きそうである、と推論しうる。

前段落の効率性の分析に加え、公平(分配的正義)の観点も加味すると、一層、富者 A 氏が追い出されることを防ぐより貧者 Z 氏が追い出されることを防ぐ方が、租税政策論として支持されやすいであろう、と推論しうる。つまり、不動産既得権益擁護税制は、安価な不動産についての方が正当化可能性が高そうである。

以上が浅妻・註15)のモデルである。

### 3.2. 理想的な不動産既得権益擁護税制のパラメーター

前節で、安価な不動産については高価な不動産についてより不動産既得権益擁護税制が中立（効率性）又は公平（分配的正義）の観点から正当化される可能性が高そうである、という推論を述べた。Proposition 13 や租税特別措置法 69 条の 4 のような不動産既得権益擁護税制を設計するにしても、安価な不動産に適用範囲を限定し、或る安価な価格から或る少し高価な価格に至るまで税負担軽減の程度を漸減的に小さくするべきであったのではないか、という推論ができる。

追い出し課税等が文化破壊という損失をもたらすという推論を前提とすると、追い出されるかもしれない者の近隣住民との間の従前の文化形成の程度が大きいほど、不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が大きくなるような制度設計が理想であろう、とも推論できる。

追い出されるかもしれない人が当該場所に長く住み続けていた場合ほど、追い出し課税等による文化破壊の損失は大きくなりそうである。追い出されるかもしれない人の居住期間の長さに相関させて不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が大きくなるような設計が考えられる。

追い出されるかもしれない人の数が多いほど、追い出し課税等による文化破壊の損失は大きくなりそうである。人数に比例して大きくなるかもしれないし人数<sup>0.5</sup>のような操作をした後の数値に比例して大きくなるかもしれない（2人なら 1.41 倍、3人なら 1.73 倍、4人なら 2 倍というように）。不動産既得権益擁護税制を理想的に設計するならば、追い出されるかもしれない人の数に相関させて不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が大きくなるような設計が考えられる。とはいえ、追い出されるかもしれない人の数が多い場合、追い出された後の新参者の数も多い傾向があるとも推論できる。新参者の数が多ければ、追い出し課税等による文化破壊の損失が大きくなりそうであるというだけでなく追い出し課税等による価値創出の利得も大きくなりそうであるとも推論できる。すると、追い出されるかもしれない人の数が多いことの効率性損失又は利得は相殺的に作用しそうであるとも推論できる。安価な不動産については、追い出し課税等による文化破壊という損失の絶対値

が価値創出という利得の絶対値より大きい傾向にあるのではないか、という3.1における推論を基にすると、追い出されるかもしれない人の数が多いことの効率性損失又は利得は相殺的に作用しそうであるといえども、追い出されるかもしれない人の数が多いほど、効率性損失と利得の合計であるところの損失が大きくなりそうであるといえるかもしれないが、不動産価格が安価であるか否かというパラメーターに吸収させてしまっても大過ないかもしれない、言い方を変えると、追い出されるかもしれない人の数を独立したパラメーターとして扱うことの手間暇の社会厚生損失が緻密な制度設計による社会厚生利得と同程度以上になってしまうかもしれない。

追い出されるかもしれない人の近隣住民の数が多いほど、追い出し課税等による文化破壊の損失は大きくなりそうであると推論できる。しかし、近隣住民の数が多いほど、すなわち都会的であるほど、近隣住民との親交は軽度である可能性も高そうであり、文化破壊の損失は大きくならなそうであるとも推論できる。近隣住民の数と親交の深さ浅さは相殺的に作用しそうである。追い出し課税等による価値創出という利得についても近隣住民の数と親交の深さ浅さは相殺的に作用しそうである。追い出されるかもしれない人の近隣住民の数をパラメーターに加えることの意義は、前段落より更に小さそうである。

不動産が安価であるほど、また、追い出されるかもしれない人の居住期間が長いほど、不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が漸増的に大きくなるような設計が理想的である、といえようか。

ところで、不動産が安価、の意味についてはペンディングにしていることがある。坪当たりの不動産価格が安価という意味であるのか、1取引当たりの不動産価格が安価という意味であるのか、浅妻・註15)のモデルでは検討を煮詰めることができなかった。どちらの意味の安さに注目すべきか今でも考えが煮詰まっていないが、差し当たり、坪当たりの不動産価格が安価という意味であるとして、考察を続けたい。

### 3.3. 理想との差(1)：不動産が安価であるかというパラメーター

不動産が安価であるかというパラメーターについて考えてみよう。

不動産が安価であるほど、不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が漸増的に大きくなるような設計が理想的である、との推論に基づき、坪当たりの不動産価格が一定値以下である場合に不動産価格が 0 に近いほど税負担軽減を漸増させる設計（ただし後述のように漸増させるのは難しい）を仮定的に考えてみよう。例えば、標準的な固定資産税率が不動産価格×1%<sup>21)</sup>であるところ、坪当たりの価格  $p$  が 1 単位の値（ドルか円かはさておくとして<sup>22)</sup>）以下である場合、固定資産税額を【不動産価格×1%】ではなく【不動産価格× $p$ ×1%】に減らす（ $1 < p$  の場合は【不動産価格×1%】のまま）とするという不動産既得権益擁護税制が理想的であると想定してみよう。

標準税率のみが適用される場合、坪当たりの価格  $p$  に対して、坪当たりの固定資産税額は  $p \times 1\% = 0.01p$  となるが、前段落のような不動産既得権益擁護税制が適用されると、 $0 \leq p \leq 1$  の場合の固定資産税額は  $p \times p \times 1\% = 0.01p^2$  となる（ $1 < p$  の場合は  $0.01p$  のまま）。例えば  $p = 0.6$  の場合、 $p \times 1\% = 0.006$  に対し、 $p \times p \times 1\% = 0.0036$  であり、税負担が 0.0024 軽減する。税負担軽減額が最も大きくなるのは、 $0.01p - 0.01p^2 = -0.01(p^2 - p) = -0.01\{(p - 0.5)^2 - 0.25\} = -0.01(p - 0.5)^2 + 0.0025$  という計算から、 $p = 0.5$  の時であり、その時の税負担軽減額は 0.0025 であることが分かる。不動産価格が 0 に近いほど税負担軽減を漸増させる設計は難しい。不動産価格が 0 に近いほど、不動産既得権益擁護税制がないとした場合の本来の税負担も軽くなってしまいうためである<sup>23)</sup>。

Proposition 13 では坪当たりの価格が高い不動産について評価軽減割合を

21) 日本の固定資産税率は 1.4% であり都市計画税を足すと 1.7% であるが、住宅に関しては評価が軽いため、実際の負担率（固定資産税額÷不動産価格）は 1% より低いであろう。小規模住宅用地の評価減（地方税法 349 条の 3 の 2）や宅地の 7 割評価について、確井光明『固定資産税評価精義』154-160 頁（信山社、2023）参照。

22) 1 坪当たり幾らと想定すべきか煮詰めていないが、差し当たり 1 単位 = 100 万円ほどを想定してみよう。



小さくするといった制度設計にはなっていない。 $1 < p$  の場合の固定資産税負担軽減額は  $p$  に比例して大きくなる。いつ購入したかが Proposition 13 下における税負担軽減割合に影響するので税負担軽減割合を一定の数値で指定することは難しいが、仮に  $0 \leq q \leq 1$  の割合で税負担が Proposition 13 下において軽減されると想定すると、本来の固定資産税額 ( $p \times 1\% = 0.01p$ ) に対し、Proposition 13 下において固定資産税額が  $p \times (1 - q) \times 1\% = 0.01(1 - q)p$  で済むならば、 $0.01pq$  という固定資産税負担軽減額は当然に  $p$  に比例して大きくなる。安価であるほど負担を軽くするという発想と逆向きである。垂直的公平を加味して考えると、Proposition 13 下において固定資産税負担軽減額が  $p$  に比例して大きくなることの不公平は深刻であるといえよう。

### 3.4. 理想との差(2)：居住期間の長さというパラメーター

一旦、不動産が安価であるかというパラメーターを忘れ、居住期間の長さというパラメーターについて考えてみよう。

追い出されるかもしれない人の居住期間が長いほど、不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が漸増的に大きくなるような設計が理想的である、との推論に基づく理想的な制度設計を考えてみよう。標準税率のみが適用される場合、坪当たりの価格  $p$  に対して ( $p \leq 1$  といった限定は 3.4. では考えない)、固定資産税額は  $p \times 1\% = 0.01p$  となるが、居住期間を考慮する不動産既得権益擁護税制が適用されると、居住期間  $L$  について、 $0 \leq L \leq 1$ <sup>24)</sup> の場合の固定資産税額は  $p \times 1\% \times (1 - 0.5 \times L) = 0.01p - 0.005pL$  となる ( $1 < L$  の場合は

---

23)  $p \leq 0.5$  の場合に固定資産税軽減額 0.0025 を維持するという設計を考えることは可能である。とはいえ、 $p < 0.25$  の場合は本来の固定資産税額が 0.0025 を下回ってしまうため固定資産税軽減額 0.0025 を維持することは  $p < 0.25$  の場合は難しい。還付付き税額控除という設計も考えられないではないが、固定資産税で導入される可能性は低いと思われる。

24) 居住期間  $L$  の 1 単位が何年程度であると想定すれば現実味があるか、煮詰めていない。1 単位 = 100 年であると長すぎると感じられる一方、1 単位 = 100 月であると短すぎると感じられる。1 単位 = 30 年ほどであろうか。

0.005 $p$ )、という調整 (居住期間  $L$  が長いほど、追い出し課税等による文化破壊の損失が比例的に大きくなると想定しているが、居住期間  $L$  が 1 単位を超えると追い出し課税等による損失が一定割合で頭打ちとなり、固定資産税の最大の軽減割合は 50% であるという想定) が理想的であると想定してみよう。

例えば、坪当たり価格  $p=0.6$  である場合、本来の固定資産税額は坪当たり  $p \times 1\% = 0.006$  であるところ、居住期間  $L=0.4$  であると想定した上で、居住期間を加味した負担軽減が適用される場合の固定資産税額は坪当たり  $p \times 1\% \times (1 - 0.5 \times L) = 0.006(1 - 0.5 \times 0.4) = 0.0048$  となる。税負担軽減額は坪当たり  $0.006 - 0.0048 = 0.0012$  となる。

Proposition 13 では課税標準額について課税する年の時価ではなく取得価額に年 2% を上限とする値上げをするという設計になっている。不動産の時価が年 2% を上回る勢いで上昇し続けている場合、例えば、不動産の時価が毎年 5% 上昇し続けている場合、居住期間が長いほど、固定資産税額の軽減割合は増え続ける<sup>25)</sup>。例えば不動産購入の 10 年後、不動産の時価は購入額の約 1.6289 倍 ( $=1.05^{10}$ ) となっているのに対して課税標準額は購入額の約 1.2190 倍 ( $=1.02^{10}$ ) となるにとどまるから、 $(1.6289 - 1.2190) / 1.6289 \div 25\%$  が固定資産税の負担軽減割合となる。不動産購入の 20 年後であれば、不動産の時価は購入額の約 2.6533 倍 ( $=1.05^{20}$ ) となっているのに対して課税標準額は購入額の約 1.4859 倍 ( $=1.02^{20}$ ) となるにとどまるから、 $(2.6533 - 1.4859) / 2.6533 \div 44\%$  が固定資産税の負担軽減割合となる。

Proposition 13 が課税標準額の年間上昇率に上限を設けたことは、居住期間が長いほど追い出し課税等による損失が大きくなるとの想定に基づいたものではないと思われるが、結果的に、居住期間が長いほど不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が漸増的に大きくなる設計に近いものとなっていると評せる (時価が毎年 2% を超えて上昇し続けるならば) かもしれない。

---

25) 但し Proposition 13 下では、1975 年以前に購入した場合は 1975 年の評価額が基になる。このため、固定資産税額の軽減割合は増え続けるといっても限度はある。

### 3.5. 理想との差(3)：不動産が安価であるかというパラメーターと居住期間の長さというパラメーターを掛け合わせる

不動産が安価であるほど、また、追い出されるかもしれない人の居住期間が長いほど、不動産既得権益擁護税制による税負担軽減が漸増的に大きくなるような設計が理想的である、との推論を基にすると、前々節と前節の負担軽減策を掛け合わせることが考えられる。

標準税率のみが適用される場合、坪当たりの価格  $p$  に対して、固定資産税額は  $p \times 1\% = 0.01p$  となる、と想定する。

次に、坪当たりの価格  $p$  が  $0 \leq p \leq 1$  の場合の固定資産税額は  $p \times p \times 1\% = 0.01p^2$  となる ( $1 < p$  の場合は  $0.01p$  のまま)<sup>26)</sup> と想定する。

次に、坪当たりの価格  $p$  が  $0 \leq p \leq 1$  の場合で、居住期間  $L$  が  $0 \leq L \leq 1$  の場合、固定資産税額は  $p \times p \times 1\% \times (1 - 0.5 \times L) = 0.01p^2 - 0.005p^2L$  となる ( $1 < L$  の場合は  $0.005p^2$ ) と想定する。

前述の通り、Proposition 13 は  $p$  の高低について無頓着な不動産既得権益擁護税制となっており高価値不動産保有者への優遇が強すぎる懸念が高い一方で、Proposition 13 が居住期間というパラメーターを用いている訳でないものの結果的に居住期間が長ければ固定資産税負担軽減額が大きくなりがちな制度設計になってはいる。<sup>27)</sup>

## 4. まとめ：理想的な既得権益擁護税制とそのパラメーターを想定することの難しさ

Borden・註12)のモデルは人口に膾炙している訳ではないらしいと2で述べた。アメリカの所得税制特有の capital gain と ordinary income との税

---

26) 註23)で考察したように  $0.25 \leq p \leq 0.5$  の範囲では固定資産税負担軽減額を  $0.0025$  と固定的にしてしまうのもよいかもしれない。

27) 日本の租税特別措置法69条の4と理想的な不動産既得権益擁護税制との比較はしてきていないが、坪当たり価格  $p$  についても居住期間  $L$  についても殆ど考慮されていない制度設計となっている。

率差に関し、理想的な税制についての説得力が低いのが、人口に膾炙していない理由の一つであるかもしれない。

しかし、Borden・註 12) のモデルに関し、capital gain と ordinary income との税率差をどう設計すれば理想的な税制らしくなるのかについて、代替案を示すことも難しい。取引回数が多いほど capital gain 扱いから ordinary income 扱いの税率へ漸近するという理想的な税制設計が理想的であろうかという疑問を読者に抱かせるのみならず、代替案を示すことの難しさの方こそ、Borden・註 12) のモデルが人口に膾炙していない理由として強いかもしれない。

本稿は、かねてより正当性について疑問を抱いてきた Proposition 13 のような不動産既得権益擁護税制に関し、何とかして無理やりにも正当化理由をひねり出そうとした経験(浅妻・註 15))も援用しつつ、不動産既得権益擁護税制が正当化されるための条件は何であろうかを考察し、その条件を測るために税制設計に取り込みうるパラメーターとしてどのようなものが候補に挙げられるかを考察した。元々、不動産既得権益擁護税制をけがらわしいものと考えてきた自分にとって、あまり愉快な作業ではない上に、仮に不動産既得権益擁護税制に対して従前正当性に疑問を抱いていなかったとしても、理想的な不動産既得権益擁護税制を提示することは、容易ではなかったであろうと思われる。

私なりに無理やりひねり出した不動産既得権益擁護税制の正当化理由が、追い出し課税等による文化破壊という損失と価値創出という利得との比較であり、まず、この正当化理由に関してすら仮説に仮説を重ねた上でのものであるから、この正当化理由が読者の納得を得られる見込みは薄いと思われる。

そして、次に、理想的な不動産既得権益擁護税制に取り込みうるパラメーターとして、坪当たりの不動産価格  $p$  と、追い出されるかもしれない人の居住期間  $L$  を想定した。この想定に関しても仮説に仮説を重ねた上でのものであるから、やはり、このパラメーターの候補について読者の納得を得られる見込みは薄いと思われる。

そのような次第であるから、理想的な不動産既得権益擁護税制と理想的で

はない制度（本稿は Proposition 13 を主に念頭に置いていたが、不動産既得権益擁護税制は幾つもあるので、候補には困らないであろう）との差を考察すること、読者に対する説得力は、やはり弱いと思われる。

また、Borden・註 12) のモデルでは理想的税制と現実の税制との比較による不公平度合いが無限にはならないのに対し、本稿で構想した坪当たりの不動産価格  $p$  というパラメーターに関しては、Proposition 13 下において税負担軽減額が  $1 < p$  の場合に  $p$  に比例して大きくなってしまおうという限界があった。

他方で、もしも理想的な税制やパラメーターを説得的に示せる例があるならば、理想的な税制と現実の税制との差を計量的に表現することを試みること自体には、応用可能性がある<sup>28)</sup>。

何らかの既得権益擁護税制を設計したり検証したりしようとする際に、(1) その既得権益を擁護する正当化理由は何か、(2) その正当化理由に沿った理想的な税制設計はどのようなものが考えられるか、そこで使いうるパラメーターの候補は何か、(3) 理想的な税制とパラメーターを示すことができたならば現実の税制との差を量的に表現できるか、という段階があることが見えてきた。Borden・註 12) のモデルのうち(3)については初の試みといってよいと思われるし、その可能性は直ちには棄却したくない。本稿では（浅妻・註 15) における(1)の段階の作業を前提に）主に(2)の段階に取り組んだが、思っていた以上に難事であったことに、心が挫けかけているというのが率直な気持ちである。とはいえ、(2)を軽視してよいとする論拠も思い浮かばないので、引き続き取り組んでまいりたい。

---

28) 三角形の面積で表現しようとすることの妥当性の有無・程度については殆ど検討できなかった。比の計算なので三角形にする意味はなく税額差だけで足りる。