

資料2-4-1

項目 20 「土地改良」に関する検討

【項目:20】

土地改良

1. 課題の背景

93SNA では、土地改良を総固定資本形成として記録しているが、生産資産としてのストック額を出していない。土地改良分はストックとしては非生産資産である「土地自体」に加算されて、貸借対照表に「有形非生産資産」として計上されている。93SNA.Rev.1 では土地を二分し、非生産資産としての自然状態またはほぼ自然状態にある「自然の土地」と、生産資産(固定資産)として残りの土地改良分を区別する方向で検討し、AEG の提言を経て2008SNAに盛り込まれた。

2. AEG の提言

(1) 今後は、「土地改良」と「自然の土地」に分けて計上する。生産資産の内訳に「土地改良分」を表示し、土地改良には「土地に係わる所有権移転費用」を含む。非生産資産の内訳に「自然の土地」を表示する。

(2) [参考] AEG の提言(暫定訳)

①「今後、土地改良は、総固定資本形成としてだけでなく、自然の土地とは区別した生産資産としても表示する。土地に係わる所有権移転費用は、固定資産として扱い、土地改良と一緒に入れる。土地区画の総価値は、当該区画の土地改良と(あれば)その未改良状態の区画の価値の合計と考える。後者は「自然の土地」として記述する。」

②「土地改良と自然の土地部分で土地の価値を区別できない場合、価値全体を、価値のより大きな部分を占める方に分類する。」

③「建設活動を土地改良とみなす場合と構築物とみなす場合についても明白にする。
(a) 土地開墾、等高線表示、井戸や水溜りの掘削といった、問題の土地に不可欠で、土地所有者が行う活動は、土地改良の一部として扱う。 (b) 護岸、堤防、ダム、大規模灌漑システムの構築など、土地周辺のもので、土地に不可欠のものではなく、複数の所有者に属する土地に係わり、政府により行われることが多い活動は、構築物として分類する。」

(注1) (a)(b)符号と下線はここで記入。

(注2) 土地改良と構築物 の差に関する 2008SNA(暫定版(仮訳))の記述は次のもの。

[10.78] 「土地の改良とは、土地の量・質・生産性の重要な改良やその劣化を防ぐような活動の結果をいう。(a). 当該土地にとって不可欠な、整地や等高線に沿っての整備、障壁や貯水池の建設といった活動は、土地の改良をもたらすものとして扱われるべきである。

(b). 防波堤や堤防、ダム、灌漑設備のような活動であって、その土地の近くにあるものの不可欠でないものは、多くの場合、複数の所有者に属する土地に影響を与え、政府に

よって実行される場合が多いが、それらは構築物として扱われる。」

3. 現行のわが国(JSNA)の土地推計

- (1) 土地造成分を固定資本形成として推計するが、生産資産には計上せず、資本取引を経て非生産資産としての土地資産に加算している。現行の推計では所有権移転費用の一部を含んでいる。
- (2) 他方、非生産資産としての土地の推計は、原則として面積に地価を乗じて求めているので土地造成分を含む額を計算している。期末と期首との残高の差額と(1)の資本取引との差額が調整勘定の調整額となる。(→ 土地改良項目処理の参考)

4. 提言導入への対応について

(1) 概念の明確化

1) 「自然の土地」(AN 211)の概念と範囲の明確化。 図表 20—2 参照。

- ① 「空間(スペース)のみ」概念だけということではなく、地表面を含むが、自然の状態のものを指す。(注)
- ② 「自然の土地」に少しでも手が加えられれば、その分は「土地改良」に相当し、土地改良(生産資産)のストックとして蓄積していく。
- ③ 「自然の土地」と資源との関係。

地表や地下にある資源は、「地下資源及びエネルギー源の埋蔵(AN212)」や「水資源(AN214)として外数表示される。従来と同じ。

(注) 2008SNA[10.168] 「土地は、それに対して所有権が行使され、それを保有または使用することで、その所有者に経済的利益がもたらされる、覆っている土及びあらゆるそれに伴う表面水を含む陸地から成る。その上に位置し、または通り抜けるあらゆる建物または他の建造物;栽培穀物、樹木及び動物;鉱物及びエネルギー備蓄;非栽培生物資源及び地下の水資源;は除外される。伴う表面水は、所有権が行使され、したがって制度単位間の取引に掛かる、あらゆる内陸水(貯水池、湖水、河川等)を含む。」

2) 「土地改良」の概念と範囲の明確化。

- ① 「土地改良」(AN1123)(注)が生産資産の一部となるので、生産資産として蓄積されてストックの一部を構成することとなる。

土地改良として「自然の土地」に手が加えられれば、この改良は新たな固定資産の創出として扱われ「土地改良」項目の資産(ストック)として蓄積していく。

(注 1) 2008SNA[10.44]「自然状態にある土地の改良については別の取扱がなされる。この場合、改良は新たな固定資産の創出として扱われ、自然資源の価値の増加とはみなされない。一度改良された土地がさらに改良された場合には、既存固定資産の改良に関する通常の手扱が適用される。」

(注 2) 2008SNA[10.43](既存資産の改良)「総固定資本形成は、建物やコンピュータ・ソフトウェアのような既存固定資産、あるいは土地のような有形非生産資産に対する改良という形態をとることがあり、この改良は、既存資産の生産能力を増加させたり、耐用年数を延長したり、または両者を実現するものである。定義により、そのような総固定資本形成は、個別に識別され、評価されうるような新規資産の創出をもたらすものではなく、改良された資産の価値を増加させるものである。したがって、それ以降は、体系で扱われる資産は改良後のものであり、その後の固定資本減耗もそれに基づき計算されなければならない。」

② 土地改良の範囲と構築物 (再掲、2-(2)-③参照)

- a. 土地開墾、等高線表示、井戸や水溜りの掘削といった、問題の土地に不可欠の、土地所有者が行う活動は、土地改良の一部として扱う。
- b. しかし、護岸、堤防、ダム、大規模灌漑システムの構築など、土地の周辺であり、そこに不可欠のものではなく、複数の所有者に属する土地に係わり、政府により行われることが多い活動は、構築物として分類する。

③ 所有権移転費用

「土地改良」には、所有権の移転費用を含む。

(注) 2008SNA(暫定訳)[10.97]「非生産資産の所有権移転費用は生産資産となるが、その価値は、他の生産資産の価値と統合することはできず、総固定資本形成の中で独立したカテゴリーとして表章しなければならない。ただし、土地の場合は、慣行によって所有権移転費用は、土地の改良として扱われる。土地の移転費用は、パラグラフ 10.48 及び 52 において定義されている。」

(2) 現行の有形非生産資産としての「土地」は、2008SNAでは、土地改良分を固定資産(生産資産)とし、残りの自然土地分を非生産資産として計上することを以下、検討する。

(3) 土地改良分

(3-1) 土地改良分の固定資本形成額の推計

① フローで推計される固定資本形成の「有形非生産資金の改良」分を精査し、新

項目「土地改良」で必要とする分を抽出する。

(注)現行の土地改良推計の一部「有形非生産資産の改良(土地改良)」に対応する品目としては、海岸(41310211) や、農業土木(41310310)では灌漑分を除いた農業関係事業分(土地改良、林道、治山、災害復旧)、土地造成(41320990)がある。

- ② 各種資料から収集している土地造成の内容を精査。
- ③ 土地改良分の直接の把握が難しい時は、コスト積み上げ推計になる。
- ④ 「所有権の移転費用」分について
 - a. 2008SNA での生産資産の「土地改良」には、土地改良本体分だけではなく、土地に係わる所有権移転費用を含むので、所有権移転費用を推計し加算する必要がある。なお、加算した分、フローだけでなくストック額にも加算されるものとする。
 - 既に所有権移転費用分を「土地造成」分に含めている部分と、そうでない部分(不動産(土地・建物))があり、対応が異なる。
 - b. [新たな推計が必要でないが精査が必要な分野(既に含んでいる)]

現行の推計で、既に所有権移転費用分を「土地改良」分に含めている部分(フロー(コモ推計、有形非生産資産の改良(土地改良)))については、「土地改良」分を精査の上、独立させることで対応可能と考える。[課題 1]
 - c. [推計が必要な分野]

不動産(土地・建物)における「所有権の移転費用」の扱い。

93SNA でも譲渡経費は、総固定資本形成として扱うこととなっている。しかし、従来わが国においては、「不動産取引に関する所有権の移転費用である不動産仲介等手数料はサービスの消費(で資産額への反映はない)という観点から中間消費として扱い、総固定資本形成にも、資産にも計上しない」こととしている。

しかし、「所有権の移転費用」の内容は、「不動産仲介等手数料」以外にも、多くの種類の費用がある(注) ことから、これまでの経緯とあわせて2008SNA への対応を検討する必要がある。

(注) 所有権移転費用には以下の経費が対応する(2008SNA.[10.51])。

- a. 新しい所有者により負担された全ての専門職料金または手数料——弁護士、建築設計士、測量者、技師、鑑定人等に支払われた報酬及び、不動産業者、競売人等に対し支払われた手数料。
- b. 購入者に別に課される全ての取引運搬費用。

- c. 資産の所有権移転に関して、新しい所有者により支払われる全ての税。
- d. 資産の処分に関して支払われる全ての税、
- e. 取得ないし処分される資産の価格に含まれていない全ての運搬、取り付け
ないし取り外し費用。
- f. 資産の寿命の最後に課される構築物を安全にしたり、それが置かれていた
環境を元に戻すために必要となるような最終費用。

(3-2) 土地改良等分のストック額の推計

① まず、上述したフローについて過去に遡って「土地改良」分を分離あるいは推計する。なお、土地改良分に(b)部分を含んでいれば、これを取り除き、フローの「土地改良」分を求める。(土地改良額が直接に把握できればよいが、難しい時は、コスト積み上げ推計になる。)

② 土地改良等の固定資本減耗の推計。

土地改良の内容によって耐用年数が異なる。このため内容細品目別の耐用年数を求め(財務省令等)、減耗額をPIMで求める。

a. 「所有権移転費用」の固定資本減耗の推計。

(ア) 93SNA では所有権移転費用の耐用年数は対象となる改良品目本体と同じとしていた。

(注)(93SNA[10.57])「…最初の所有者によって負担された所有権移転費用は、その時点で記録される総固定資本形成の価値の不可欠な一部として含まれる。したがって、それは、その耐用年数にわたって、資産の使用に対して計上する固定資本減耗の一部として徐々に償却する。……」

(イ) しかし、93SNA-Rev.1-No.14(所有権移転費用)に関する AEG の提言では、「…資産取得に係わる所有権移転費用は、当該資産の生涯寿命についてではなく、当該資産を購入者が保有すると思われる期間について償却する。…」となっている。→ 2008 SNA

(ウ) 所有権移転費用の固定資本減耗を推計するとき、(イ)の方法で個々の事例ごとに状況が異なる「保有年数」を把握することは難しいと考える。

③ 上記、①と②から土地改良等のストック額をPIMで求める。

「自然の土地」のストック額とは独立でよいか。

④ 他勘定との調整を行う。

(3-3) 資本取引額

新項目「土地改良」のフローの額を計上

(3-4) 調整勘定

- ① 新項目「土地改良」に関してストック額を計算する。名目保有利得、中立保有利得等の各項目は、他の固定資産と同様の方法で推計する。「土地改良」項目も、キャピタルゲインやロスが発生する。ただし、自然土地と同様の動きをすとは限らない。自然土地ではキャピタル・ロスが発生していても、土地改良ではキャピタルゲインが発生することもある。

(4) 自然土地分

(4-1)「自然土地」について

- ① 2008SNA [10.171] 「体系は自然の土地の分解に関しては特定していないが、分解を要求される場合は、SEEA(参考)に使用されているそれに従うことが望ましい、特に：
建物及び建造物及び、伴う表面水の下の自然の土地
耕作地及び、伴う表面水の下の自然の土地
他の自然の土地及び、表面水の下の自然の土地
森林地
非森林地
これらの分類はSEEAに解説及び定義されている。」
- ② 現行の表章は、「1 非金融資産」-「(2)有形非生産資産」-「a.土地」の項目の内訳として(a)宅地、(b)耕地、(c)その他の土地(林地を含む)となっている。
- ③ 現行の土地資産額には、土地改良を含むが、推計の過程では「土地」分を独立して推計している。元計数に土地改良分を含んでいれば、これらを剥ぎ取り、「自然土地」分の内訳(a)宅地、(b)耕地、(c)その他の土地(林地を含む)を推計する。
- ④ 個々の項目ごとに次のように推計する。

(4-2)「自然土地」残高の推計

- ① 残高の現行推計では、各種統計より地目別制度部門別の面積に土地単価を乗じて推計している。
- ② 時価による土地額を推計するので、期末残高には土地改良本体もその影響による価額変化分も入りこんでいると考えられる。
- ③ このため、①で推計した、地目別制度部門別の土地額から、上述している(3)の土地改良分の土地額を控除して「自然の土地」分の期末土地残高を求め

る。

(4-3) 「自然土地」の調整額の推計 (参考 20-4 参照)

- ① 国全体としては、「自然土地」に関しては、特別の場合以外は、「資本取引」はないと考えられるので、期末と期首の残高の差額は調整額に一致する。
- ② 調整額のうち、「その他の資産量変動」としては、「自然の土地」の量的変化分があれば記入する。例えば、昭和 47 年の沖縄返還による面積拡大に伴う土地額が記入される。
- ③ 調整額のうち、名目保有利得は通常は②の変化がないので、残高の差額として求める。
- ④ 更に、中立保有利得を控除することにより実質保有利得が求まるが、これは、「自然の土地」に変化がない中での額ということで、土地改良による効果、土地に対する需給の変化をより直接に把握できる。

(5) 表章(案)

- ① 国民経済計算年報のストック編で、資産項目に関して最も詳細に表章されている表は、付表 1、2 となる。
- ② 仮に、現行の表に関して、今回の変更分を表示するとこれらの表の表側項目を次のように変更される。
- ③ 生産資産としては「1 非金融資産」-「(1)生産資産」-「b 有形固定資産」の「(f)育成資産」の下に「(g)土地改良等」を挿入する。現行の「(g)(控除)総資本形成に係る消費税」の符号を「(h)(控除)総資本形成に係る消費税」と繰り下げる。項目 27 の分類表(案)参照。
- ④ 非生産資産としては、「1 非金融資産」-「(2)有形非生産資産」-「a 自然の土地」とする。(注)従来項目「a 土地」の代わりに「a 自然の土地」とする。項目 27 の分類表(案)参照。
- ⑤ 「自然の土地」(非生産資産)とは区別して表示する。項目 27 の分類表(案)参照。
- ⑥ 土地区画の総価値は、当該区画の土地改良とその未改良状態の区画の価値の合計と考える。
- ⑦ 後者は(2)有形非生産資産の内訳項目として従来の「a. 土地」項目を「a. 自然の土地」項目に変更する。

(以上)*