

資料3-2

項目別課題の 参考資料

図表1

20「土地改良」と「自然の土地」の扱いに関する意見

<1> 項目・概念・範囲

2008SNAでの扱い		[1]高木ストック専門委員会委員長	[2]井出委員	[3]中村委員	[4]野村委員	[5]宮川委員	[6]竹内統計委員会委員長	第5回SNA部会 [7] 作間委員
[1]「土地改良」と「自然の土地」に分ける。		(1)「土地改良」と「自然の土地」とに分ける必要があるのかどうか、ストック専門委員会で議論している。(第5回SNA部会より) (2)「委員会へのメモ」参照		(1)丘を削って平らにした土地と元々平らだった土地の使用価値は同じものとする。丘を削った土地の「自然の土地」部分の価額は、造成費を資本化した分だけ低くなるが、こういう「自然の土地」という考え方は自然でない。 (2)全く同じ土地であっても改良した土地は減耗し、改良しなかった土地は減耗しないというのも変であろう。	(6)土地改良部分が積み重なった時に現在の時価である土地の価格のうちどの部分が土地改良の価格を反映しているか(不明)という課題がある。(第5回SNA部会より)	(1)土地を生産資産と非生産資産に分けた場合、土地の用途転用はどのようになるか気になる。(メモより)		

①生産資産の内訳として「土地改良」分を表示

(1)土地改良(所有権移転費用を含む)	概念・範囲					(1)住宅の土地保全、土地造成は、生産資産として扱うことに賛成。		(1)生産資産に土地改良を入れることには賛成。	(1)土地改良の積上を始める時期を統一しないと、国際比較ができない。(第5回SNA部会より)
	推計方法								
	1) 土地改良分		(1)必ずしも十分でない工事・例えば土盛りが不適切でトラブルになった場合のような「手抜き工事」はどのように処理するのか。(事務局へのメモより) (2)土地改良によって逆に、基準時点より価格が下がってしまうこともあり得る。(メモより)						
	2) キャピタル・ゲイン/ロス		(3)資料では「基準時点の土地の状態」と「土地改良」にキャピタル・ゲイン/ロスが振り分けられるように書いているが、どのように振り分けるのか。(メモより)						
所有権移転費用	概念・範囲	「所有権移転費用」の償却機関は、取得者の保有期間				(2)保有期間で償却するというのは、「所有権移転費用」についてである。			
	推計方法								

2008SNAでの扱い	[1]高木ストック専門 委員会委員長	[2]井出委員	[3]中村委員	[4]野村委員	[5]宮川委員	[6]竹内統計委員会委員長	第5回SNA部会 [7] 作間委員
-------------	-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------------	----------------------

②非生産資産の内訳として
「自然の土地」分を表示

1) 自然 の土地				(4) 自然の土地という名称がよくない。(メモより) (5) ストックの考え方からいえば、基準時点からの変化を問題にすべき。(メモより)		(3) 自然の土地の実際の推計は、例えば、1955年以降土地改良を推計しようとするとき、1955年の状態を自然の土地と定義しましょうというような、基準時点が必要と考える。 (4) 原始の時代にあつては、自然の土地は全て只であったことを思えば、今の資産の価値は、むしろ土地は非生産資産として扱っているが、本当は、全部生産資産といえるのではないか、ということすらできる。		(2) 日本に自然の土地があるといえるのか疑問。原生林として保護しているから原生林。日本で自然の土地を推計する必要があるのか、という疑問がある。 (3) 今までの蓄積分を更に土地改良のストック分と自然の土地ということに分けてよいのか疑問。 (4) 100年前に作った田んぼの土地改良の償却は全部終わっているはず。そうすると、田んぼの価値は、自然の土地の価値なのか疑問。フロンティアがたくさんある国で作ったシステムを日本に当てはめるのは、賛成しかねる。 (5) 自然の土地はそのまま取引価値としてある額の価値があるという考え方には反対。
	概念・範囲			(6) 土地の場合は、機械設備とは異なり、キャピタルゲインとロスが極めて大きく、キャピタルゲインが減価償却を大きく上回ることも予想される。(メモより)				
2) キャ ピタル・ゲ イン/ ロス	推 計 方 法			(3再掲) 資料では「基準時点の土地の状態」と「土地改良」にキャピタル・ゲイン/ロスが振り分けられるように書いているが、どのように振り分けるのか。(メモより) (7) 土地だから、自然災害の影響を大きく受ける。山を造成した場合が典型だが、土砂崩れなどがおこり、基準時点よりも著しく形態が変化してしまった場合、どうするのか。(メモより)				

委員会へのメモ

高木 新太郎

- ① 「自然の土地」の概念が時間により変動する。時期の基準が必要。
- ② 仮に、原野を自然の土地とする。原野を宅地造成して住宅地にした時（土地改良を含む）、宅地造成後の住宅地（A）と、もともとの住宅地（B）と経年的に時価に差があるのかどうか。（A）は減耗が伴うと想定。
- ③ そもそも償却期間を土地の場合どうするのか。「土地改良」を総固定資本形成とするのは良いが、建物と同一に期間を処理できるのか。
- ④ 68SNAの次の考え方が、課題はあるにせよ、分かり易い（7.83項）。
「土地の開発、改良のための支出は資本形成の一部として計上される。しかし、このような土地改良は、土地の価額に含まれるようになる。それ故、このような土地改良はそれが為された会計期間経過後は土地の概念に含めるのが望ましい。」
- ⑤ 土地改良と構築物の関係。
 - (ア) AEGの提言（10.78項）
「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、・・・・、といった活動は、土地改良をもたらすものとして扱われるべきである。」
 - (イ) 93SNA（10.53項）
「建設のための整地と用地の準備、すなわち、従来生産に使用されていた整地もまた、土地改良としてではなく、建物または他の構築物における総固定資本形成の不可欠部門として取り扱われる。」
 - (ウ) (ア)も(イ)も成立するとすれば、上の構築物によって「土地改良」か否かとなるので、基準が必要となる。
(以上)

図表 2

図表 20-5-c 仮に「土地改良」と「自然の土地」の資産額を推計する場合 (イメージ図(設例・改訂版2))

19曆年初										19曆年末												
期首残高	期首と期末の差額	資本取引	調整額	その他の資産量変動	名目保有利得	中立保有利得		実質保有利得	その他	期末残高	期首残高	期首と期末の差額	資本取引	調整額	その他の資産量変動	名目保有利得	中立保有利得		実質保有利得	その他	期末残高	
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒
	⑩-①	入力	②-③	入力	④-⑤																	
今回の試算										$\left. \begin{array}{l} \text{②-④} \\ \text{⑦.} \end{array} \right\}$ $\left. \begin{array}{l} \text{⑤+⑥+⑨} \\ \text{⑥.} \end{array} \right\}$ $\left. \begin{array}{l} \text{①} \times \alpha \\ \text{④.} \end{array} \right\}$ $\left. \begin{array}{l} \text{⑥} \times \beta \\ \text{⑤.} \end{array} \right\}$ $\left. \begin{array}{l} \text{⑥-⑦} \end{array} \right\}$												
(処理(2-2)) (A、仮)										(B、仮)												
(2)土地改良	69,000	3,000	2,611	389	389	△ 860	1,249			72,000												
(3)自然の土地(残差)	1,174,000	8,000	1,389	6,611	6,611	△ 14,640	21,251		0	1,182,000												
○ (1) 現行の土地 <合計欄>	1,243,000	11,000	4,000	7,000	0	7,000	△ 15,500	22,500	0	1,254,000												
↑ 番号順に	1,243,000 (タテ計)	11,000	4,000	7,000 (タテ計)	0	7,000 (タテ計)	△ 15,500 (タテ計)	22,500 (タテ計)	0	1,254,000 (タテ計)												
										$\left. \begin{array}{l} \alpha \\ 0.00563 \end{array} \right\}$ $\left. \begin{array}{l} \beta \\ \Delta 2.21429 \end{array} \right\}$ (α: 合計欄の⑥/①) (β: 合計欄の⑦/⑥)												

(処理(2-1))
土地改良事業の累積
・資本減耗
所有権移転費用
・資本減耗

← 現行の土地推計
(所有権移転費用要確認)

← 検算行「(2)+(3)」と(1)は一致

累積

		土地造成	有形非生産資産	名目・有形非生産資産の改良	土地造成	有形非生産資産	名目・有形非生産資産の改良
		①	②	③=①+②	①	②	③=①+②
平成2年	1990			3,706,435			3,706,435
平成3年	1991			4,149,665			7,856,100
平成4年	1992			4,338,372			12,194,472
平成5年	1993			4,497,354			16,691,826
平成6年	1994			4,651,104			21,342,930
平成7年	1995			4,597,463			25,940,393
平成8年	1996			4,604,921			30,545,314
平成9年	1997			4,626,676			35,171,990
平成10年	1998			4,313,158			39,485,148
平成11年	1999			4,081,654			43,566,802
平成12年	2000			3,907,306			47,474,108
平成13年	2001			3,769,206			51,243,314
平成14年	2002			3,628,104			54,871,418
平成15年	2003			3,453,267			58,324,685
平成16年	2004			3,487,222			61,811,907
平成17年	2005			3,487,686			65,299,593
平成18年	2006			3,536,743			68,836,336
平成19年	2007			3,571,873			72,408,209
平成20年	2008						

期首
期末

(注) 左側の計数は、投資額である。 右側は、投資額を単純に加算蓄積した計数。 実際は土地改良分の償却があるはずだが、ここでは考慮しない計数である。