

【D10】土地改良

1. 勧告の概要

2008SNA マニュアルの勧告概要	1993SNA における取扱の概要
<ul style="list-style-type: none"> 土地改良を総固定資本形成として扱う（フロー勘定）。 ※2008SNA マニュアルにおいて、土地改良は、土地の量、質、生産性を大きく改善させる、もしくはその劣化を避けることにつながる行動の結果であり、整地、水平化工事、井戸の掘削等を含むとしている。<u>土地に不可欠なものではない護岸堤、堤防、ダム等の構築は構築物に分類するとされる。</u> 貸借対照表においては、<u>土地改良は、改良前の土地資産（非生産資産）と区別し、固定資産（生産資産）の内訳項目と扱う。</u> <u>改良前の土地の価値と改良の価値を分離できない場合は、価値の大きい方に当該土地を配分する。</u>土地に係る所有権移転費用は、土地改良に含める。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地改良を総固定資本形成として扱う（フロー勘定）。 ※1993SNA マニュアルにおいて、土地改良は、土地の量、質、生産性を大きく改善させる、もしくは、その劣化を避けるものとし、このための堤防・防潮堤または堰の建設による土地の干拓、堤防・排水溝等の建設による湿地の排水等を含むとされている。 貸借対照表においては、土地改良は、土地そのものから物理的に分離できないものとして、土地(非生産資産)に含める。 土地に係る所有権移転費用は、固定資本形成の分類中の別項目に記録する。

① 2008SNA への対応で求められる事項

- 土地改良の対象範囲を 2008SNA マニュアルに沿って変更（堤防等は構築物に分類し、整地、水平化工事、井戸の掘削等を土地改良に分類）。
- フロー勘定において、引き続き、土地改良を固定資本形成として記録する一方、貸借対照表においては、区分可能であれば、非生産資産である土地とは別に、生産資産の一項目として土地改良の価値を記録する。土地の購入・売却にかかる所有権移転費用は、固定資本形成の土地改良に記録する。

② 主要計数への影響（概念上）

- GDP の増加要因（①土地改良の範囲の変更により構築物に移る部分のうち、非市場生産者分は、新たに発生する固定資本減耗を通じて、政府最終消費支出、GDP の増加要因。②貸借対照表において、土地改良を非生産資産（土地）ではなく、生産資産として扱う場合、非市場生産者分は、新たに発生する固定資本減耗を通じて、政府最終消費支出、GDP の増加要因。）

2. 現行 JSNA での取り扱い

- 現行 JSNA では、土地造成、農業土木¹、海岸、治山²及びこれらの災害復旧を土地改良（項目名「有形非生産資産の改良」）として、フロー勘定において固定資本形成に含めている。貸借対照表においては、土地改良分は土地の価値に体化されているものとして、土地資産額全体を別途推計・記録している。

¹ 農業土木のうち灌漑施設については、現行 JSNA においても「その他の構築物」として固定資産に分類している。

² 治山とは、森林整備等を目的とするものであり、土砂災害の防止を目的とする砂防とは異なる。砂防については現行 JSNA では固定資本形成として扱っている。

(参考) 現行 JSNA の土地資産に関する貸借対照表の記録例

(単位：10 億円)

2009 年	2010 年		
期末残高	資本取引	調整額	期末残高
1,226,513.9	2,188.0	-36,970.8	1,191,731.1

↑ 価格×面積で推計

↑ 土地改良分=フロー編における「有形非生産資産の改良」の固定資本形成

↑ 価格×面積で推計

3. 検討の方向性

① 次回基準改定における対応の考え方 (案)

<○：2008SNA 勧告に沿って対応する (一部検討中)>

(i. 土地改良の範囲の変更)

- 土地改良の範囲について、2008SNA の記述を踏まえて見直すこととし、現行 JSNA で「有形非生産資産」に計上している海岸関連の全体及び農業土木関連の一部等³を「その他の構築物」に振り替える。

(ii. 土地改良の貸借対照表上の扱い)

- 上記の結果残ることになる土地改良分については、フロー勘定では、現行 JSNA と同様、固定資本形成の内訳項目「土地改良」として計上する（「有形非生産資産の改良」から名称変更）一方、ストック勘定 (貸借対照表) の扱いについては、以下の2つの考え方がある。
 - (A) 2008SNA の勧告に従って改良前の土地の価値と土地改良の価値を分離することの意義は必ずしもなく、また耐用年数の設定等の課題も残るため、2008SNA マニュアルに則り、「価値の大きい方」として資産項目「土地」の資産額に一括計上する。
 - (B) 生産資産については、使用に伴う固定資本減耗を正確に生産費用に反映させることが望ましく⁴、土地改良についても生産資産の新規・独立の内訳項目として扱い、恒久棚卸法によって固定資本減耗と固定資産残高を推計する。ただし、土地造成については分譲等に伴う制度部門間での移動の把握が不可能なため、制度部門分割は困難。
- 土地に関する所有権移転費用についても⁵、上記(A)(B)のどちらの方針とするかで対応が分かれる。(A)の場合は、資産項目として土地改良を独立表章しないため、「土地に係る所有権移転費用」を固定資産の独立項目として新設して表章するか、もしくは関連する他の固定資産の項目に合算して表章することを検討する。(B)の場合は、「土地改良」の項目に合算して表章する。

② 推計方法、GDP への影響等試算値

(i. 土地改良の範囲の変更)

- ここでは、現行 JSNA で採用している恒久棚卸法により、土地改良から「その他の構築物」に移る海岸と農業土木の固定資産残高や固定資本減耗を試算する。ただし、農業土木については、現時点では投資額の内訳が得られず、「その他構築物」に移管する分が把握できな

³ 具体的には、農道や農村集落排水などを想定。また治山についても性質上「その他の構築物」に含めることが望ましいものが存在する可能性がある。

⁴ 例えば、一般政府の実施する土地改良の場合、現行 JSNA での扱いでは、公的固定資本形成として土地資産に投入されながら固定資本減耗が一切発生しないため、コスト積み上げで計算される政府サービス産出には将来に渡って全く貢献しないことになる。

⁵ 土地に関する所有権移転費用として、宅地の仲介手数料の扱いを従来の中間消費から固定資本形成に変更することを検討している。詳細については D08 の項 を参照。

いことから、ここでは全額を移管するという仮定を置く。

- この場合、
 - －「その他の構築物」に振り替えられる分の固定資産残高は、計 45 兆円程度（2010 暦年末：固定資産残高比 3.0%程度）
 - －この結果発生する固定資本減耗は、計 1.3 兆円程度（2010 暦年）
- なお、こうした固定資本減耗のうち一般政府部門に発生する分は、政府最終消費支出を通じて GDP 増加要因（最大で名目 GDP 比 0.2%程度）となる。

※今後の検討課題

農業土木について、ここでは全額を「土地改良」でなく「その他の構築物」に移すことと仮定しているが、より正確に振替分の計数が得られるかどうか検討する必要。逆にここでは「土地改良」としている治山についても、「その他の構築物」に振替える部分があるか検討する必要。

（ii．土地改良の貸借対照表上の扱い）

- 引き続き「土地改良」に分類される部分（治山、土地造成及び農業土木の一部）については、上記方針(A)、(B)のどちらを採用するかにより、推計方法や GDP への影響が異なってくる。
- (A)の場合、土地改良分は、現行 JSNA と同様に土地資産に体化されるものと扱われるため、推計方法の変更や GDP への影響はない⁶。
- (B)の場合、土地改良分について、過去からの固定資本形成のフローから、恒久棚卸法により固定資産残高と固定資本減耗が推計される。固定資産額残高は、貸借対照表において「土地改良」として記録されるとともに、土地（自然資源）の資産額については、土地改良に係る資産額分が控除された形で記録される（その結果、土地資産額がマイナスになる可能性もある）⁷。暫定的な試算としては、
 - －土地改良の固定資産残高（ここでは治山と土地造成）は、計 48 兆円程度（2010 暦年末：固定資産残高比 3.1%程度）
 - この結果、非生産資産である土地資産額（2010 暦年末）は、土地改良残高分が控除されることにより、4.0%程度減少。
 - －土地改良に係る固定資本減耗（治山と土地造成分）は、計 1.2 兆円程度（2010 暦年）
 - －なお、こうした固定資本減耗のうち一般政府部門に発生する分は政府最終消費支出を通じて GDP に影響するが、その影響分は僅か（名目 GDP 比 0.0%）

4. その他の留意事項

<基礎統計における扱い>

- 土地改良に係る固定資本形成額に関しては、建設総合統計などで種別ごとに把握可能。

<諸外国における対応状況>

- オーストラリア

土地改良については土地と分離不能であるため、土地に含まれるという扱いで表章している模様。一方で所有権移転費用については、土地に限らず全ての資産に係る所有権移転費

⁶ なお、D08 の項で述べたように、新たに土地に関する所有権移転費用（不動産仲介手数料）を固定資本形成として計上する方針であるため、GDP への影響があるほか、固定資産額も増加する。

⁷ このほか、脚注 4 と同様、土地に係る所有権移転費用の扱いの変更により、GDP や固定資産額への影響がある。詳細については D08 の項を参照。

用を合計して独立した分類で表章。

- OECD と EUROSTAT により設置されている「土地及びその他の非金融資産の課題に係るタスクフォース」における調査結果によれば、OECD 加盟国のうち、フィンランド、ドイツ、イタリア、オランダ、ノルウェー、メキシコといった国では土地改良を固定資産として推計している模様。
- 米国、カナダ
土地改良については、固定資産額には計上されていない模様。