

## 【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"> <li>土地改良を総固定資本形成として扱う（フロー勘定）。</li> <li>※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></li> <li>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></li> <li><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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地改良を総固定資本形成として扱う（フロー勘定）。</li> <li>※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る。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

#### 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 マニュアルで明確化された基準に沿って設定（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、土地改良を総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、総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<sup>1</sup>、海岸、治山<sup>2</sup>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総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。

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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)

2011 年	2012 年		
期末残高	資本取引	調整額	期末残高
1,157,588.4	2,215.6	-16,671.0	1,143,133.0

↑ 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」の総固定資本形成

↑ 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) >

##### (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、農業土木、治山を「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 (土地造成分) については、フロー勘定では、現行 JSNA と同様、総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) での扱いについては、以下の 2つの考え方について検討を行った。
  - (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。<sup>3</sup>
  - (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<sup>4</sup>、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。
- ・(B)案のように土地改良を固定資産として扱い、耐用年数が超長期でない限りは固定資本減耗も計上することの意義については否定できない。しかしながら、造成によって得られた土地は分譲用地が多数を占めていると考えられるが、造成主体ではなく実際の所有者ベースで制度部門別、経済活動別推計を行うための基礎資料が存在しない。また、2008SNA を導入している諸外国においても土地改良を貸借対照表上で土地と区分していない模様である。
- ・そこで、次回基準改定においては、土地改良に係るストックを現行 JSNA と同様に引き続き非生産資産の「土地」に含まれるものとして扱い、2008SNA 勧告のように固定資産残高に振り替えて計上することを見送る (また土地改良の結果から生じる固定資本減耗も計算しない (耐用年数は超長期と考える) ものとする)。
- ・なお、2008SNA の勧告で「土地改良」という資産分類に計上することが求められている土地に関する所有権移転費用については<sup>5</sup>、次回基準改定において新たに総固定資本形成 (フ

<sup>3</sup> 税法上の取扱いは、「埋立て、地盛り、地ならし、切土、防壁工事その他土地の造成又は改良のために要した費用の額はその土地の取得価額に算入する」こととされている。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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

ロー) 及び固定資産残高(ストック)を計上する方針であるが、上記のとおりストックの資産分類には「土地改良」を設けない方針であることから、関連する他の固定資産の分類(「住宅」)に合算して表章することを検討する。

## 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、農業土木、治山の固定資産残高や固定資本減耗を試算する。
- 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 50 兆円程度(2011 暦年末：固定資産残高比 3.3%程度)
  - この結果発生する固定資本減耗は、計 1.4 兆円程度(2011 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(名目 GDP 比 0.3%程度)となる。

### (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(土地造成)については、ストックでは現行 JSNA と同様に非生産資産の「土地」に含めるという方針により、推計方法の変更や GDP への影響はない<sup>6</sup>。

## 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用を合計して独立した分類で表章。
- 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。
- 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、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。

---

ことを検討している。土地利用区分上の「宅地」は住宅用地のみならず、商業用地、工業用地等も含む概念ではあるが、基礎統計である産業連関表では、その内訳に係る情報は得られないため、ここではすべて住宅用地と整理する。D08 の項も参照。

<sup>6</sup> 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)を総固定資本形成として計上する方針であるため、この分による GDP への影響があるほか、固定資産額も増加する。