

第3章 法人税課税と設備投資

—資本金階級別設備投資関数の推定による平成20年度二次補正予算の経済効果の計測—

真鍋雅史¹

1. はじめに

(法人税制と設備投資)

わが国の法人税制は、依然として高い水準にある。法人税率は段階的に引き下げられてきたものの、06年の段階では、財務省型実効税率で39.54%である。一方、Yoshida(2008)の結果によれば、課税所得額に対して実際に負担している税額の割合である実効負担率は、04年の段階で44.28%である一方、同年の米国の実効負担率は36.03%と報告されており、より現実の負担を表している実効負担率で比較すれば、わが国の負担水準が高いことが明らかにされている。(表1、補論1参照)

この法人税制によって企業行動は大きな影響を受ける。企業行動の中でも特に設備投資活動が受ける効果については、これまでも重要視されてきた。法人税制は、資本保有の限界的な費用である資本コストに影響を与える。その資本コストは、設備投資に影響を与える。つまり、法人税制は資本コストを通じて設備投資に影響を与える。さらに設備投資はGDPの需要の要素として大きな役割を担うと共に、供給の源泉としても大きな役割を担っている。よって、法人税制は経済活動に大きな影響を与えうる。そこで、法人税制が設備投資に与える影響を捉えることは重要である。

(企業規模と設備投資)

わが国の法人企業は、国税庁『税務統計から見た法人企業の実態』によれば、資本金1000万円未満の企業(小企業)の割合は法人数で56%、所得金額では1%を占める。資本金1000万円以上1億円未満の企業(中企業)の割合は法人数で42%、所得金額では18%を占める。法人数では、中小企業(資本金1億円未満)の割合は99%にまで至る。一方、全法人に占める利益法人の割合は33%であるが、大企業における利益法人の割合は57%であるのに対し、小企業における利益法人の割合は27%に留まり、小企業の大多数の実態は欠損法人であるといえる。(表2参照)

¹ 大阪大学大学院医学系研究科特任研究員 (manam0226@ybb.ne.jp)

その企業規模によっても企業行動は大きな影響を受ける。まず、資金調達構成などが異なってくる。資金調達の構成の違いはバランスシートを通じて資本コストに影響を与えることになる。さらに、投資計画や生産計画の規模、期間なども異なってくる。このことは、資本コストと設備投資との関係性に影響を与えることになる。つまり、法人税制が設備投資に与える影響を分析するにあたっては、企業規模に考慮する必要がある。

(平成20年度補正予算と設備投資)

このような中、わが国経済は米国の金融危機に端を発する世界同時不況の影響を受け、極めて厳しい局面にある。これに対して、政府は緊急経済対策を策定し、「中小企業に対する軽減税率の時限的引き下げ」、「省エネ、新エネ設備等の投資促進税制」といった政策を打ち出した。(表3参照) 減税規模としては、「中小企業に対する軽減税率の時限的引き下げ」に対して5000億円程度、「省エネ、新エネ設備等の投資促進税制」に対して1000億円程度が想定されている。

(本稿の主題)

そこで本稿では、企業規模別に法人税制が設備投資に与える影響を分析し、その上で今回の平成20年度二次補正予算の経済効果を計測する。具体的には、以下のように展開していく。前川・真鍋(2008)では、前川(2005)に倣い、産業別に法人税制を組み込んだ資本コストを計測し、設備投資関数を推定している。本稿では、同様の手法を用いて資本金階級別に法人税制を組み込んだ資本コストを計測し、設備投資関数を推定する。この結果にもとづいて、平成20年度二次補正予算における法人税減税の経済効果を計測する。

2. 分析方法

(分析方法)

企業規模別に法人税制が設備投資に与える影響を分析するために、Jorgenson(1963)にもとづき、資本保有の限界的な費用である資本コストが設備投資に与える影響を定式化する。具体的に以下のように進めていく。まず、法人税制を組み込んだ、租税調整済み資本コストを計測する。次に、法人税減税と投資税額控除が租税調整済み資本コストに与える影響を計測する。その上で、租税調整済み資本コストが設備投資に与える影響を推定する。以上から、法人税減税と投資税額控除が、設備投資に与える影響を計測する。

(租税調整済み資本コストの計測)

財務省「法人企業統計季報」を用いて、資本金階級別に租税調整済み資本コストを計測

した。具体的には、小企業（資本金 1000 万円未満）、中企業（資本金 1000 万円以上 1 億円未満）、大企業（資本金 1 億円以上）に分けて計測を行った。（補論 2 参照）

（法人税減税と投資税額控除が租税調整済み資本コストに与える影響の計測）

計測された租税調整済み資本コストの結果をもとに、法人税減税と投資税額控除が租税調整済み資本コストに与える影響を計測した。（表 4、補論 3 参照）

（租税調整済み資本コストが設備投資に与える影響の推定）

以上で計測された租税調整済み資本コストを説明変数とする設備投資関数を推定した。推定結果は以下の通りである。大企業（資本金 1 億円以上）、小企業（資本金 1000 万円未満）については有意な結果が得られなかった。これは、大企業については、今回の分析には捉え切れていない海外要因などの要因が大きく影響していると考えられるため、小企業については、外生的な要因に大きく影響を受けるため、そもそも今回の分析モデルで想定しているような最適化行動をとっていないことが考えられるためである。中企業（資本金 1000 万円以上 1 億円未満）については、概ね有意な結果が得られた。全規模についても有意な結果が得られた。（表 5、補論 4 参照）

3. 分析結果

（分析結果）

以上で得られた結果にもとづいて、平成 20 年度二次補正予算における法人税減税の経済効果を計測する。具体的には、まず「中小企業に対する軽減税率の時限的引き下げ」に対応して、中小企業（資本金 1 億円以下）に対して、5000 億円相当の減税（相当額税率引き下げ）の効果を計測する。次に、「省エネ、新エネ設備等の投資促進税制」に対応して、全規模企業に対して、1000 億円相当の税額控除の効果を計測する。

（法人税率引き下げの効果）

中小企業のうち小企業については有意な結果が得られていない。（資本コストが設備投資に何ら影響しないという帰無仮説が 10%水準でも棄却できない。）そこで、有意な結果が得られた中企業についてのみ考察する。

法人税率 1%ポイントの引き下げは、計測可能な最新年度である 05 年では、定義式より資本コストを 0.0011 押し下げる。資本コスト 1 単位の下落に対して、投資率（＝設備投資／前期末の資本ストック）は、5.32 増加する。被説明変数が投資率であるため、誘発される設備投資額を求めるためには資本ストックの総額を乗じる必要があることに注意すれば、

法人税率1%ポイントの引き下げは、4922億円の設備投資を誘発する。(表6参照)

一方、5000億円の減税は、中小企業にとっては2.62%ポイントの減税(財務省型実効税率換算)になる。(表7参照)

1%ポイントの減税は4922億円の設備投資を誘発するので、この関係性を用いれば、5000億円の減税つまり2.62%ポイントの減税は、 $2.62 \times 4922 = 1$ 兆2896億円の設備投資が誘発される。05年のGDPが504兆円であることから、成長率換算では0.256%ポイント押し上げることになる。

(投資税額控除の効果)

今回の二次補正予算での投資促進税制は、資本金階級に特段の制限がなされていない。そこで、全規模の結果を用いて考察する。

税額控除率1%ポイントの引き上げは、計測可能な最新年度である05年では、定義式より資本コストを0.1押し下げる。資本コスト1単位の下落に対して、投資率(=設備投資/前期末の資本ストック)は、2.36増加する。被説明変数が投資率であるため、誘発される設備投資額を求めるためには資本ストックの総額を乗じる必要があることに注意すれば、税額控除率1%ポイントの引き上げは、6528億円の設備投資を誘発する。(表8参照)

一方、1000億円の税額控除は、0.53%ポイントの減税(財務省型実効税率換算)になる。(表9参照)

1%ポイントの引き上げは6528億円の設備投資を誘発するので、この関係性を用いれば、1000億円の税額控除つまり0.53%ポイントの引き上げは、 $0.53 \times 6528 = 3460$ 億円の設備投資が誘発される。05年のGDPが504兆円であることから、成長率換算では0.072%ポイント押し上げることになる。

また、同じ減税規模で比較した場合、1000億円の法人税率引き下げは、2579億円の設備投資を誘発する一方、1000億円の税額控除率引き上げは3460億円の設備投資を誘発するため、税額控除率引き上げの方が効果は高いといえる。

4. おわりに

以上で得られた結果をまとめてみたい。まず、租税調整済み資本コストと設備投資との関係性は中企業で強い関係性が見られた。次に、平成20年度補正予算の経済効果は、「中小企業に対する軽減税率の時限的引き下げ」に対応して、中小企業(資本金1億円以下)に対する5000億円相当の減税(相当額税率引き下げ)については、0.256%ポイント、「省

エネ、新エネ設備等の投資促進税制」に対応して、全規模企業に対する 1000 億円相当の税額控除については 0.072%ポイントの成長率を押し上げる効果が確認された。最後に、同じ減税規模で比較した場合、税額控除率の引き上げの方がより効果的であることも判明した。

しかし、課題も残されている。先に見たように小規模企業にいたっては 63%もの企業が欠損法人であり、これらの企業は基本的に減税の恩恵を受けない。本稿の分析ではこの部分が必ずしも考慮できていない。もちろん、設備投資関数の推定結果に織り込まれているとも解釈できる。ただし、より一層の精緻化が求められよう。

参考文献

- ・前川聡子(2005)『企業の投資行動と法人課税の経済分析』関西大学出版部。
- ・前川聡子・真鍋雅史(2008)「法人課税と設備投資」KISER Discussion Paper Series No. 13。
- ・Jorgenson, Dale, W., (1963) "Capital Theory and Investment Behavior", *American Economic Review*, 53.
- ・Yoshida Yuri (2008) "International Comparison of Corporation Tax Burden: With the Use of Statutory Tax Rate and Effective Tax Rate" *On Corporate Income Taxation Stimulating Capital Formatio* Chapter1, ESRI International Collaboration Projects 2007.

補論1 財務省型実効税率と実効負担率の計測

計測式は以下の通りである。

財務省型実効税率は、前年度の事業税が損金算入されることを考慮したものである。具体的には下式で計測される。

$$\text{財務省型実効税率} \equiv \frac{\tau_t^N \times (1 + \tau_t^P + \tau_t^C) + \tau_t^B}{1 + \tau_t^B} \times 100$$

ただし、 τ_t^N はt年の法人税率（国税）、 τ_t^P はt年の都道府県法人住民税率、 τ_t^C はt年の市町村法人住民税率、 τ_t^B はt年の事業税率である。また、法人住民税率は、法人税割部分のみを考慮している。

一方、実効負担率は加算税や税額控除が考慮される。具体的には下式で計測される。

$$\text{実効負担率} \equiv \frac{T_t^N + T_t^P + T_t^C + T_t^E + T_t^A - T_t^K}{X_t^T + T_{t-1}^E} \times 100$$

ただし、 T_t^N はt年の算出法人税額（国税）、 T_t^P はt年の都道府県法人住民税額、 T_t^C はt年の市町村法人住民税額、 T_t^B はt年の算出事業税額、 T_t^A はt年の加算税額、 T_t^K はt年の税額控除額、 X_t^T はt年の課税所得である。また、法人住民税額は、法人税割部分のみを考慮している。

計測方法については、Yoshida (2008)を参照されたい。

補論2 租税調整済み資本コストの計測

計測式は以下の通りである。

$$(1) \quad C_t \equiv \frac{p_t^K}{p_t} \left[\left\{ r_t^d + \frac{1}{(1 - \tau_t)} (\delta - \pi_t) \right\} d_t + \frac{1}{(1 - \tau_t)} (\rho_t + \delta - \pi_t) (1 - d_t) \right. \\ \left. - \frac{1}{(1 - \tau_t)} (\rho_t + \delta - \pi_t) z - \frac{\tau_t}{(1 - \tau_t)} h_t \rho_t - \frac{1}{(1 - \tau_t)} (\rho_t + \delta - \pi_t) \kappa_t \right]$$

ただし、 C_t はt期の租税調整済み資本コスト、 p_t^K はt期の資本財価格、 p_t はt期の生産財価格、 π_t はt期の資本財価格上昇率、 r_t^d はt期の貸出金利、 ρ_t は株式期待利回り、 δ_t はt期の資本減耗率、 d_t はt期の負債比率、 h_t はt期の引当比率、 z は将来の減価償却に関する割引現在価値である。また、 τ_t はt期の法人税率（実効税率）、 κ_t はt期の設備投資に関する税額控除率である。導出方法については、前川(2005)を参照されたい。

計測に用いたデータは以下通りである。

資本財価格、生産財価格については『国民経済計算』、株式期待利回りは貸出金利と等しいと仮定し、貸出金利、負債比率、引当比率などは『法人企業統計季報』ベースで作成した。(付表 1 参照)

補論 3 法人税制が資本コストに与える影響の計測

まず、法人税率減税が資本コストに与える影響については、(1)式を法人税率で偏微分することで得られる。

$$(2) \quad \frac{\partial C_t}{\partial \tau_t} = \frac{1}{1-\tau_t} C_t + \frac{p_t^K}{p_t} \cdot \frac{1}{1-\tau_t} (-r_t^d d_t - h_t \rho_t)$$

つぎに、設備投資に関する税額控除が資本コストに与える影響については、(1)式を税額控除率で偏微分することで得られる。

$$(3) \quad \frac{\partial C_t}{\partial \kappa_t} = -\frac{p_t^K}{p_t} \frac{1}{(1-\tau_t)} (\rho_t + \delta - \pi_t)$$

補論 4 設備投資関数の推定

推定式は以下の通りである。

85年から05年を推定期間としたが、その間の構造変化を考慮し、また特にバブル期の土地担保の借入を考慮して、(4)式のような設備投資関数を推定した。

$$(4) \quad \frac{I_t}{K_{t-1}} = \alpha + \beta_1 * d8591 * C_t + \beta_2 * d9297 * C_t + \beta_3 * d9805 * C_t + \gamma P_t^L + u_t$$

ただし、 K_t はt期の資本ストック、 I_t はt期の設備投資、 $d8591$ は85年から91年を1とするダミー変数、 $d9297$ は92年から97年を1とするダミー変数、 $d9805$ は98年から05年を1とするダミー変数、 P_t^L は地価、 u_t は誤差項である。これを、全規模、規模別で推定する。

推定に用いたデータは以下の通りである。

設備投資額及び資本ストックについては、資本コスト計測の際に用いたデータと同様に、財務省『法人企業統計季報』を用いて計測している。(付表 2 参照)

(表1) 財務省型実効税率と実効負担率の推移

	国税		軽減税率		事業税	都道府県 住民税	市町村 住民税	財務省型 実効税率	Yoshida(2008) 実効負担率	Yoshida(2008) 米国実効負担率	
	(留保分)	(配当分)	(留保分)	(配当分)							
1981					12.00	5.00	12.30	51.56	53.40	37.84	
1982	42.00	30.00	30.00	24.00					54.66	37.80	
1983									54.17	37.60	
1984	43.30	33.30	31.00	25.00					56.39	37.89	
1985									56.04	38.28	
1986									55.26	39.93	
1987	42.00	32.00	30.00	24.00					51.56	56.82	39.77
1988									56.41	36.61	
1989	40.00	35.00	29.00	26.00					51.04	55.79	37.51
1990	37.50								49.99	52.37	37.82
1991										50.79	37.75
1992										49.42	37.54
1993										49.84	37.59
1994										50.31	37.01
1995										51.22	37.14
1996										52.18	36.61
1997					51.46	36.64					
1998	34.50		25.00		46.37	46.44	36.65				
1999	30.00				40.87	46.49	37.80				
2000						44.38	37.73				
2001						42.60	37.75				
2002						42.95	37.78				
2003						43.71	37.71				
2004						43.56	36.03				
2005						44.28					
2006					39.54						

(出所) 財務省『財政金融統計月報』、Yoshida(2008)より作成。

(表2) 資本金階級別の法人数と合計所得金額

	法人数	(構成比)	利益法人の割合	合計所得金額	(構成比)
				(100万円)	
1000万円未満	1,452,387	56.1%	27.3%	-216,634	-0.6%
うち利益法人	396,023	15.3%	-	1,915,928	5.7%
うち欠損法人	1,056,364	40.8%	-	-2,132,562	-6.3%
1000万以上1億円未満	1,097,614	42.4%	39.6%	5,938,396	17.7%
うち利益法人	435,085	16.8%	-	13,129,500	39.1%
うち欠損法人	662,529	25.6%	-	-7,191,104	-21.4%
1億円以上	37,398	1.4%	56.7%	27,887,929	83.0%
うち利益法人	21,211	0.8%	-	33,080,899	98.4%
うち欠損法人	16,187	0.6%	-	-5,192,970	-15.5%
合計	2,587,399	100.0%	32.9%	33,609,691	100.0%

(出所) 国税庁『税務統計から見た法人企業の実態』より作成。

(表3) 平成20年度二次補正予算の内容

5. 中小・小規模企業等支援対策

(略)

◇税制措置や人材確保・育成等により中小・小規模企業等の活性化を図る。

<具体的施策>

○中小企業対策税制、人材確保・研究開発支援

- ・中小企業に対する軽減税率の時限的引き下げ
- ・中小企業の欠損金の繰戻し還付の復活

(略)

- ・中小企業等に対する研究開発支援の強化

6. 成長力強化対策

◇中長期的な観点からの内需拡大、成長力強化に向け、企業活力を高める「成長力強化税制」の導入、(略)、世界最先端の研究開発促進、企業成長の源泉たる従業員の勤労意欲向上により、日本経済の「底力」を飛躍的に結びつける取組みを進める。

<具体的施策>

○「成長力強化税制」の導入

- ・省エネ、新エネ設備等の投資促進税制

(略)

(出所)「生活対策 平成20年10月30日 新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議」(抜粋)

(表4) 資本コストに与える影響

	税率引き下げ	控除率引き上げ
全企業	-0.0008	-0.0010
大企業	-0.0013	-0.0012
中企業	-0.0011	-0.0013
小企業	-0.0011	-0.0014

(付注) それぞれ1%あたりの変化量である。

(表5) 設備投資関数の推定結果

		全産業計	大企業	中企業	小企業
被説明変数		投資率	投資率	移動平均投資率	移動平均投資率
サンプル数		21	21	20	20
推定方法		OLS	OLS	OLS	OLS
定数項	係数	0.199 **	0.387	0.468 ***	-0.057
	t 値	2.161	0.221	5.601	-0.331
	p 値	0.045	0.097	0.000	0.745
資本コスト (85~91年)	係数	-0.472	-2.128	-4.100 ***	1.390
	t 値	-0.588	1.908	-4.991	0.776
	p 値	0.564	0.280	0.000	0.449
資本コスト (92~97年)	係数	-1.638	-3.447		
	t 値	-1.321	2.468		
	p 値	0.204	0.181		
資本コスト (98~05年) (※)	係数	-2.364 *	-3.846		
	t 値	-1.772	2.528		
	p 値	0.094	0.147		
資本コスト (92~05年)	係数			-5.324 ***	0.714
	t 値			-5.181	0.330
	p 値			0.000	0.746
地価	係数			0.019 ***	-0.006
	t 値			3.505	-0.530
	p 値			0.003	0.604
自由度調整済 決定係数		0.667	0.609	0.795	0.119
DW検定量		2.758	1.945	1.572	0.788213

(※) 被説明変数が移動平均投資率の場合は、05年のサンプルが欠けるため、04年までの係数である。
***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で、それぞれ有意であることを示す。

(表6) 法人税率1%ポイント引き下げの効果(2005年)

	全企業	大企業	中企業	小企業
資本コスト変化量 (A) 単位 ー	-0.0008	-0.0013	-0.0011	-0.0011
設備投資関数係数 (B) 単位 ー	-2.3637 [0.094]	-3.8461 [0.147]	-5.3242 [0.000]	0.7137 [0.746]
資本ストック (C) 単位 百万円	283566552	174296861	84086801	25182890
設備投資誘発額 (D)=(A)*(B)*(C) 単位 百万円	542894	859986	492193	-20072

(付注) ここでは、資本ストック額は内閣府『国民経済計算』から得ている。このため、設備投資誘発額は内閣府『国民経済計算』国民総生産その他の統計と比較可能となる。

(表7) 中小企業に対する減税額の税率換算(2005年)

減税額	(A)	億円	5000
法人税額	(B)	億円	213951
うち中小企業割合	(C)		0.35
中小企業法人税額	(D)=(B)*(C)	億円	75567
財務省型実効税率	(E)	%	39.54
減税率	(F)=(A)/(D)*100	%	6.62
減税率(財務省型実効税率換算)	(G)=(E)*(F)/100	%ポイント	2.62

(出所) 法人税額については財務省『財政金融統計月報』(租税特集)より、うち中小企業割合については、国税庁『税務統計から見た法人企業の実態』より算出。

(表8) 税額控除1%ポイント引き上げ効果 (2005年)

	全企業	大企業	中企業	小企業
資本コスト変化量 (A) 単位 ー	-0.0010	-0.0012	-0.0013	-0.0014
設備投資関数係数 (B) 単位 ー	-2.3637 [0.094]	-3.8461 [0.147]	-5.3242 [0.000]	0.7137 [0.746]
資本ストック (C) 単位 百万円	283566552	174296861	84086801	25182890
設備投資誘発額 (D)=(A)*(B)*(C) 単位 百万円	652829	816783	559969	-24516

(付注) ここでは、資本ストック額は内閣府『国民経済計算』から得ている。このため、設備投資誘発額は内閣府『国民経済計算』国民総生産その他の統計と比較可能となる。

(表9) 税額控除額の控除率換算 (2005年)

税額控除額	(A)	億円	1000
設備投資額	(B)	億円	190326
税額控除率	(D) = { (A) / (B) } * 100	%ポイント	0.53

(出所) 設備投資額については、内閣府『国民経済計算』から得ている。

(付表1) 資本コスト計測に用いたデータ

変数	出所と作成方法
τ 法人実効税率	財務省型実効税率 ※法人税法などを元に計測。
κ 設備投資に関する税額控除率	0とした。
p 生産財価格	産出デフレーター（連鎖方式）平成12年基準、暦年 ※95年以前は68SNAしか入手できないため、93SNAとの比率をもとに加工し、接続。
pK 資本財価格	資本財価格デフレーター（連鎖方式）平成12年基準、暦年 ※95年以前は68SNAしか入手できないため、93SNAとの比率をもとに加工し、接続。
π 資本財価格上昇率	$\pi(t)=pk(t)/pk(t-1)-1$ の5年間移動平均値
δ 経済的減耗率	$\delta=\{Km(t-1)+Im(t)-Km(t)\}/Km(t-1)$ の期間移動平均
Km 資本ストック	内閣府『民間企業資本ストック年報』産業別資本ストック取付ベース、年度末値
Im 設備投資	内閣府『民間企業資本ストック年報』産業別新設投資額取付ベース、年度末値
r 貸出金利	財務省『法人企業統計季報』
ρ 株式期待利回り	同上
z 減価償却に関する割引現在価値	前川(2005)の結果を利用
d 負債比率	$d=D/(D+E)$
h 引当比率	$h=H/(D+E)$
D 負債（市場価格）	$D=Dr/rd$
Dr 支払利息等	財務省『法人企業統計季報』、年度末値
rd 負債加重平均金利	$rd=rds*(Ds+Db)/(Ds+Da+Dl+Db)+rdl*(Da+Dl)/(Ds+Da+Dl+Db)$
rds 負債短期金利	日本銀行『金融経済統計月報』貸出約定平均金利ストック短期国内銀行小計12ヶ月末値平 ※02年4月以降は、国内銀行の値を加工し上記に接続。
Ds 短期借入金	財務省『法人企業統計季報』、年度末値
Db 受取手形割引高	財務省『法人企業統計季報』、年度末値
Da 社債	財務省『法人企業統計季報』、年度末値
Dl 長期借入金	財務省『法人企業統計季報』、年度末値
rdl 負債長期金利	日本銀行『金融経済統計月報』貸出約定平均金利ストック長期国内銀行小計12ヶ月末値平 ※02年4月以降は、国内銀行の値を加工し上記に接続。
E 株式（市場価格）	$E=(Ea+Eb)/re$
Ea 配当金	財務省『法人企業統計季報』、年度末値
Eb 中間配当	財務省『法人企業統計季報』、年度末値
re 株式利回り	東京証券取引所『東証統計月報』
H 引当金	財務省『法人企業統計季報』、年度末値

(付表2) 設備投資関数の推定に用いたデータ

変数	出所と作成方法
K 資本ストック	財務省『法人企業統計季報』「その他の有形固定資産」
I 設備投資	$I(t)=K(t)-\{1-\delta\}\{1+\pi(t)\}K(t-1)$
I/K 投資率	$I(t)/K(t)=I(t)/\{1+\pi(t)\}K(t-1)$
pL 地価	日本不動産研究所『市街地価格指数』「6大都市商業地価格」