

資産保有課税における課税標準の選択

—固定資産税（日本）とレイト（香港）の比較分析の視点—

石田和之

資産保有課税における課税標準の選択

: 固定資産税（日本）とレイト（香港）の比較分析の視点

石田和之

徳島大学大学院ソシオ・アーツ・アンド・サイエンス研究部

【概要】

本論文は、固定資産税（日本）とレイト（香港）の比較を通じて、資産保有課税における課税標準の選択のあり方を、制度分析と実証分析のアプローチによって考察し、望ましい課税標準を明らかにするものである。

制度分析のアプローチにおいて本論文が得た結論は次のとおりである。課税標準の選択における資本価格と賃貸価格の選択は、当該資産保有課税をどのような趣旨で組み立てるかに依存して適切に行われることが望ましいのであり、一概にどちらが望ましいという評価はふさわしくない。つまり、資産の保有に着目して資産保有税を課す場合には、当該税が財産税としての性格を有することから、資本価格を課税標準として採用することが望ましい。一方で、資産の利用に着目して資産保有税を課す場合には、当該税が収益税としての性格を有することから、その場合には賃貸価格を課税標準として採用することが望ましい。前者は固定資産税に相当し、後者はレイトに相当する。

実証的アプローチにおいて本論文が得た結論は次のとおりである。安定性原則の観点からは、税収が安定していることが望ましい。税収の安定を確保するためには、課税ベースが安定していることが望ましい。したがって、資本価格と賃貸価格のどちらが安定的であるかが問題となる。分析の結果は、日本では賃貸価格よりも資本価格のほうが安定的であり、香港では資本価格よりも賃貸価格のほうが安定的であることがわかった。

結局、固定資産税もレイトも、それぞれに資産保有課税として理論的に整合性をもった仕組みを有しており、また、税収の安定性を確保しているといえる。望ましい資産保有課税のあり方にはただひとつのパターンが存在するわけではなく、それぞれに理論的に整合性をもった仕組みが並立している。固定資産税とレイトは、課税の背後にある考え方が異なるために、同じく資産保有課税であるとはいえ、異なる課税標準を選択している。しかしながら、それぞれに理論的には整合的な仕組みを構築しているのである。また、それらは、それぞれが置かれている不動産市場における価格の動向等の経済環境に適したものとなっているのである。

本論文は、すでに公表した6つの論文を再構成し、「資産保有課税における課税標準の選択」という統一的なテーマとしてまとめたものである。既発表論文と本論文の関係、および本論文の構成は以下のとおりである。

1節は、本論文が掲げるテーマの意義や固定資産税との比較対象として香港のレイトを取り上げることの意味を述べている。

2 節は、レイトの考え方や仕組みを紹介し、固定資産税との異同を明らかにしたものである。本節は、石田和之（2010）「(連載第 37 講) 間接税としてのレイトと物税としての固定資産税」『税』4 月号 252 - 271 ページ、石田和之（2010）「香港レイトの仕組みと考え方」『資産評価情報』2010 年 11 月号（通巻 179 号）2-13 ページ（財）資産評価システム研究センター、をもとにしている。

3 節は、制度分析の視点から資産保有課税における課税標準の選択を論じている。本節は、石田和之（2010）「(連載第 38 講) 資産保有税における課税標準の選択～資本価格と賃貸価格～」『税』5 月号 94-115 ページ、をもとにしている。

4 節は、地方税原則のひとつである安定性原則の観点から課税標準の望ましさを実証的に明らかにしている。本節は、石田和之（2010）「(連載第 34 講) 景気の変化と固定資産税の関係－税収の所得弾力性－」『税』1 月号 108-126 ページ、石田和之（2010）「不動産 P E R からみた香港住宅市場の動向」『土地総合研究』第 18 巻 3 号（2010 年夏）69-80 ページ（財）土地総合研究所、Ishida, Kazuyuki(2011) “The Growth and Stability of the Local Tax Revenue in Japan,” *Journal of Public Budgeting and Finance*, Spring 2011, pp.56-75.をもとにしている。

5 節はまとめである。

資産保有課税における課税標準の選択
：固定資産税（日本）とレイト（香港）の比較分析の視点

石田和之

徳島大学大学院ソシオ・アーツ・アンド・サイエンス研究部

【目次】

1. はじめに
 2. 香港レイトの仕組みと考え方
 3. 課税標準の選択と税の性格：制度分析の視点
 4. 安定性原則からの評価
 5. おわりに
- 参考文献

1. はじめに

本論文の目的は、資産保有課税における課税標準の選択のあり方を制度比較や地方税原則の視点から分析し、課税標準としての資本価格や賃貸価格の妥当性を実証的に明らかにすることである。ここでは、わが国の固定資産税と香港の General Rates (Property Rates、以下レイト) を比較することを通じて、この課題に取り組む。

固定資産税は資本価格を課税標準として採用する資産保有税であり、評価額の算定においても固定資産の資本価値が評定されている。資本価格を課税標準として採用するという現行の固定資産税における資産評価の考え方は、シャープ勧告による提言を受けたものである。

ところで、固定資産税のような資産保有課税の課税標準には、資本価格を用いる以外にもいくつかの方法がある。図1は、資産保有課税の課税標準の種類をまとめたものである¹。本論文は、これらのうちで資本価値によって課税標準を評定するやり方と賃貸価値によって課税標準を評定するやり方を取り上げて、比較分析を行うものである。わが国の固定資産税は前者に、香港のレイトは後者に相当する。

従来の課税標準の選択論のアプローチは、望ましい課税標準のあり方を選択するための基準を設定し、その基準から見てそれぞれの課税標準がどの程度望ましいのかを判断するというやり方で分析が行われるというものであった²。本論文は、これらの先行研究とは異なる考え方に基づいて、次のようなアプローチを採用する。

第1に、課税標準の選択において賃貸価格と資本価値に一概に優劣があるとは考えない。たとえば、公平性の観点から判断して賃貸価格と資本価格のどちらが妥当であるかという

¹ 篠原 (2009) 183 ページ。

² McCluskey et. al. (1988)、篠原 (2009) などがある。

考察を行うことはしない。むしろ、それぞれに課税標準として選択されるにふさわしい理由があると考え。それぞれの課税標準はそれぞれの制度において制度論的な視点からみて整合性を保っているかどうかという視点から考察を行い、課税標準としての妥当性を判断する。

同じく資産保有課税であったとしても、資産の保有に着目して組み立てられた税である場合と資産の利用に着目して組み立てられた税である場合とでは、望ましい課税標準のあり方は異なるはずであると考えからである。理論的に整合性を保ちうる資産課税の仕組みは、ただひとつではない。置かれている経済的な環境、税収の使途、歴史的な経緯などによっていくつもの望ましい課税標準のあり方が存在するはずである。

第 2 に、地方税原則のうちでもとくに安定性原則を重視し、資産保有税の安定性を検証することを通じて、課税標準の望ましさを評価することである。ここでは、賃貸価格と資本価格の変動性を推計し、より安定性の高い課税標準を選択することが望ましいと判断される。

結論を先取りしつつ説明すれば、上記の 2 つのアプローチは、次のように関係するものである。制度論的なアプローチにおいて課税標準の選択が理論的整合性を保つためには、資産の保有に着目して資産保有税を課す場合には、当該税が財産税としての性格を有することから、資本価格を課税標準として採用することが望ましい。一方で、資産の利用に着目して資産保有税を課す場合には、当該税が収益税としての性格を有することから、その場合には賃貸価格を課税標準として採用することが望ましい。固定資産税は前者であり、レイトは后者である。固定資産税もレイトも同じように制度論的には整合性を保っており、制度論的な観点からは、どちらの課税標準が優れているかという評価を行うことが不可能であるというのが本論文の第 1 の結論である。

ところで、固定資産税もレイトも税収の安定性を望んでいることは同じである。課税当局の説明によると、「賃貸価格よりも資本価格のほうが安定性に優れている」という理由で資本価格を課税標準として選択しているのが固定資産税であり、「資本価格よりも賃貸価格のほうが安定性に優れている」という理由で賃貸価格を課税標準として選択しているのがレイトである。

安定性原則を確認することは容易である。賃貸価格や資本価格のデータを使って、どちらの変動性が大きいのかを確かめればよいのである。本論文で確認した結果では、固定資産税においては資本価格の安定性が優れており、レイトにおいては賃貸価格の安定性が優れていた。したがって、安定性原則の観点からも、固定資産税においては資本価格を課税標準として選択することが妥当であり、レイトにおいては賃貸価格を課税標準として選択することが妥当であることが示されたといえる。

結局、固定資産税においては資本価格を課税標準として選択することが妥当なのであり、レイトにおいては賃貸価格を課税標準として選択することが妥当なのである。それぞれの地域や国に応じて、望ましい課税標準の選択があるというのが本論文の結論である。

本論文は、すでに公表した 6 つの論文を再構成し、「資産保有課税における課税標準の選択」という統一的なテーマとしてまとめたものである。既発表論文と本論文の関係、および本論文の構成は以下のとおりである。

2 節は、固定資産税との異同、そして課税標準の選択という論点に重点を置きつつ、レイ

トの仕組みを紹介し、その背後にある考え方を考察する。本節は、石田和之（2010）「（連載第 37 講）間接税としてのレイトと物税としての固定資産税」『税』4月号 252 - 271 ページ、石田和之（2010）「香港レイトの仕組みと考え方」『資産評価情報』2010年11月号（通巻 179号）2-13 ページ（財）資産評価システム研究センター、をもとに加筆・修正したものである。レイトが有する固定資産税との相違として特徴的な性格は、間接税として位置づけられていること、賃貸価格を課税標準として選択していること、資産の保有者だけでなく利用者にも納税義務を負わせていることなどがある。ここでは、これらの性格がレイト制度においてどのように機能しているのか、またいかなる理由によってこのような性格を持つに至ったのかを明らかにする。

3 節は、制度分析の視点から資産保有課税における課税標準の選択を論じる。本節は、石田和之（2010）「（連載第 38 講）資産保有税における課税標準の選択～資本価格と賃貸価格～」『税』5月号 94-115 ページ、をもとに加筆・修正したものである。望ましい課税標準の選択基準はひとつではなく、そもそも選択基準そのものに優劣をつけることが不可能であること、そしていくつかの対等な基準をもとにして課税標準の優劣を判断することは困難であることを述べ、本論文の視点としてはそれぞれの制度がいかに整合的に組み立てられているかによって妥当性を判断すべきとの見解を示す。その上で、資産の利用に着目した課税である場合には「収益」を考慮して評定される賃貸価格を課税標準とすることが妥当であり、資産の保有に着目した課税である場合には「保有」の対価として評定される資本価格を課税標準とすることが妥当であることを述べる。前者はレイトであり、後者は固定資産税となる。本論文の結論として、レイトも固定資産税もそれぞれに制度として理論的に整合的であり、課税標準の選択として制度論的に妥当な仕組みを有しているとの結論に至る。

4 節は、地方税原則のひとつである安定性原則の観点から課税標準の望ましさを実証的に明らかにする。本節は、石田和之（2010）「（連載第 34 講）景気の変化と固定資産税の関係—税収の所得弾力性—」『税』1月号 108-126 ページ、石田和之（2010）「不動産 P E R からみた香港住宅市場の動向」『土地総合研究』第 18 巻 3 号（2010 年夏）69-80 ページ（財）土地総合研究所、Ishida, Kazuyuki(2011) “The Growth and Stability of the Local Tax Revenue in Japan”, *Journal of Public Budgeting and Finance*, Spring 2011, pp.56-75.をもとに加筆・修正したものである。ここでは、安定性原則の妥当性を判断する方法として、変化率、変動係数、そして税収の所得弾力性を用いる方法の 3 つを用いている。固定資産税の課税標準の安定性を変化率によって判断し、レイトの課税標準の安定性を変動係数によって判断し、固定資産税の安定性を税収の所得弾力性によって判断した。得られた結論は、レイトも固定資産税もともに安定性に優る課税標準を選択しているというものである。つまり、香港においては資本価格よりも賃貸価格のほうが安定性に優れており、わが国においては賃貸価格よりも資本価格のほうが安定性に優れていることになる。また、固定資産税の安定性は、景気の変化とは関係がないことも示された。

5 節はまとめである。

2. 香港レイトの仕組みと考え方³

2. 1 レイトの概要

香港は、「一国二制度」の考え方に基づいて、高度の自治を認められた特別行政区として行財政制度が構築されている。この一国二制度は、「基本法 (Basic Law)」が法的に担保している。基本法は、中国中央政府と香港政府との関係を定めるものであり、各種の行財政に関わる仕組みの基本を定めるものでもあり、香港の「憲法」である。この基本法によって香港政府は独自の税制を採用する権限を中国本土の中央政府から認められており、香港政府はレイト等の課税を行っている⁴。レイトの仕組みは、条例第 116 章レイト課税条例 (Rating Ordinance) に定められている。

表 1 は、近年の香港の収入の推移を示している。レイトからの収入は近年大きく低下しており、レイトが収入全体に占める割合もまた低下している。2004/05 年度には約 126 億 HK\$であった収入が、2008/09 年度には約 72 億 HK\$になっている。収入全体に占める割合も 4.8%から 2.3%に低下している。

このようなレイトからの収入の低下は、景気後退⁵により賃賃価格が下落したことや、景気低迷への対処として納税者の税負担に配慮するなどの趣旨で政策的に税負担を軽減する措置を講じた結果である。景気の変化などに対応して政策的に税負担を軽減させる措置を講じることは、(わが国の固定資産税とは異なる) レイトの特徴のひとつといえる⁶。

表 2 は、レイトの仕組みの概要である。課税の根拠は条例第 116 章 (レイト課税条例、Rating Ordinance) によって与えられている。基本的な仕組みは、「課税標準額 (rateable value) × 税率 (5%)」である。課税標準額は、1 年間当たりの賃賃価格として評定される。レイトの仕組みを理解する上で、レイトの課税根拠が応益原則に基づくものであり、さらに固定資産の (保有ではなく) 利用に着目して応益性を捉えている税であることを理解しておくことは重要である。以下で、順に、レイトの仕組みを説明する。

³ 本節は、石田和之 (2010) 「(連載第 37 講) 間接税としてのレイトと物税としての固定資産税」『税』4 月号 252 - 271 ページ、石田和之 (2010) 「香港レイトの仕組みと考え方」『資産評価情報』2010 年 11 月号 (通巻 179 号) 2-13 ページ (財) 資産評価システム研究センター、をもとに加筆・修正したものである。

⁴ 香港の財政運営の特徴のひとつに「均衡財政主義」があるが、これも基本法の定めるところである。

⁵ 2007 年の金融危機、2008 年のリーマン・ショックなどである。その他にも、SARS による観光産業へのダメージに対する策としてレイトの税負担軽減措置が講じられた。

⁶ その他にレイトの特徴として、レイト課税やそれに付随した資産評価などが、内国歳入部 (Inland Revenue Department) ではなく、レイト・評価部 (Rating and Valuation Department) においてなされていることを挙げることができるかもしれない。レイト以外のすべての税は内国歳入部の所管であり、徴収も内国歳入部の責任と権限において行われている。レイトは、政府収入の分類上、税として位置づけられている。しかし、レイトのみはレイト・評価部において資産評価から税の徴収に至るまでのすべてが行われている。他の税目とは異なり、資産評価という特別の手続きが必要であるということが理由であるが、税のうちのひとつだけを内国歳入部とは異なる部署で処理するという行政機構の仕組みはユニークである。(かつては、評価のみを担当していたが、徴収も同じ部署で行うほうが効率的であるとの考えから、レイト徴収もこちらで行うように変更された。)

レイトの課税客体はテネメント (tenement) と呼ばれる。テネメントには、土地や建物だけでなく、これらと一体的に利用される工場設備などが含まれるし、エレベーターも含まれる。不動産の利用という観点からは、これらの機械設備を土地や建物と区分することは合理的ではなく、むしろ、機械設備も合わせて一体的に不動産の効用を構成していると考えほうが妥当であるとの考え方によるものである⁷⁸。その他に、広告看板もテネメントとして含まれることになっている。

レイトは不動産の占有に対して課税するというのがテネメントの設定の背後にある考え方である。不動産の単なる保有に対して課税を行うのではなく、不動産を便益的に利用しているという事実に着目して課税を行うといえる。したがって、単に不動産を所有しているという事実のみでは、当該不動産はテネメントとしては見なされないことになる。不動産を自らの便益のために独占的・排他的に利用していることが、当該不動産がテネメントと見なされるための条件として必要である。

結局のところ、土地、建物、そして償却資産といった区別はともかくとして、不動産として一体的に効用を構成しているのであればそれらをひとまとめにして負担を求めるのがレイトであると理解することができる。不動産の利用に着目して負担を求めるという趣旨を反映した結果ともいえる。

レイトの納税義務者は、テネメントの所有者 (owner) および占有者 (occupier) である。両者の間で取り決めがある場合にはいずれがレイトを支払ってもよいが、特段の取り決めがない場合には、占有者がレイトを支払う義務を負うことになっている⁹。第一義的には、テネメントの利用者に対して納税義務を課すというのが基本的な考え方である。所有者にも納税義務を負わせているのは、利用者がレイトを支払わなかったときの担保としての意味合いが強い。

レイトの課税根拠は応益負担原則であり、受益者負担の考え方である。レイトでは、行政サービスからの便益を享受するのは、テネメントの所有者ではなく、利用者であると考えている。納税義務をテネメントの利用者に課すことは、レイトを間接税とすることにもつながっている。

課税標準額は、テネメントの市場における 1 年間当たりの賃貸価格を評定することによ

7 機械設備をテネメントに含むようになったきっかけは、建物に対してエレベーターの設置を義務付けたことにある。建物の建設においてエレベーターの設置を義務付けることは、建物とエレベーターとを事実上一体化させることを意味する。もはや機械設備と建物とを区別することが困難であり、実際にも一体的に利用されているとすれば、課税対象として機械設備を取り除くことは不合理であり、また困難であるとの考えから、機械設備をテネメントに含むことになった。

8 一方で、資産評価においてこれらの機械設備を維持管理するために支出した費用は控除される。収益をベースにした課税標準として賃貸価格を算定するとすれば、これらの費用を控除することが妥当であるとの考え方に基づくものである。

9 香港における不動産の賃貸取引においては、あらかじめレイトの支払いについて取り決めておくのが一般的である。その場合、たとえば、賃料のほかにレイトの支払いが必要である旨をあらかじめ明記して賃借人を募集することもしばしばある。賃料に加えてレイトの支払いを求めている場合であっても、実質的には賃料の中にレイトに相当する金額を含んでおり、賃借人に税負担を転嫁している場合も多い。

って与えられる。不動産取引が活発に行われる香港においては、わが国の場合よりも、市場で与えられる賃貸価格に対して比較的高い信頼があるといえるかもしれない¹⁰。通常、不動産市場において、賃貸価格は1ヶ月当たりの価格で表示される。したがって、単純には、市場で示される（不動産屋の店頭で表示されている）1ヶ月当たりの賃貸価格を12倍することによって課税標準額を算定することができる。

しかしながら、市場で示される賃貸価格をそのまま利用するだけで済むわけではなく、資産評価が必要である。資産評価では、いくつかの手法を併用してもよく、できるだけ客観的な賃貸価格を算定することが望ましいと考えられている¹¹。

資産再評価の期間には、とくに定めがあるわけではない。制度上は、香港特別区長官の判断によって、随時、資産再評価を行うことができるようになっている¹²。近年は、経済環境の変化の激しさを踏まえて、資産再評価を毎年実施している¹³。

税率は、2000年以降、5%である¹⁴。近年、景気対策の一環としてレイト税負担の軽減が実施されてきたが、税率は変更されていない。負担額に上限を設けたり、税額控除を行ったりすることによって、税負担を軽減してきたのである。税率の操作によって税負担の大きさを変更するというやり方は用いていない。

レイトの課税は、一般レイト（General Rate）としてすべてのエリアで統一的に賦課されており、その収入はすべて香港政府の一般会計に入ることになっている。

2. 2 間接税としてのレイト

レイトは応益負担原則に課税根拠をもち、資産の利用に着目して税負担を求める税である。資産を利用することは、その資産が所在するエリアで提供される行政サービスを利用していることにつながり、応益税的な観点で行政コストをまかなうためには資産利用者に対して課税を行うことが合理的であるとの考え方に基づいている。行政サービスからの便益を享受する者、つまり受益者を資産の利用者と想定しているのである。

レイトの始まりは、1984年のPolice Rateとされている¹⁵。地域の治安維持に要する費用をまかなうための財源としてレイトを徴収するというレイトの起源は、行政サービスを享

¹⁰ 固定資産税において賃貸価格を課税標準額として採用しないこと理由のひとつとして、信頼に足る賃貸価格の情報を入手することが困難であることはしばしば指摘されるところである。

¹¹ 資産評価においてしばしば用いられるのは、市場における賃貸価格を参照する方法（Rental Comparison Method）、当該テナメントからの収入と支出を推定することによって賃貸価格を算定する方法（Receipts & Expenditure Method）、テナメントの建築費用を基にして賃貸価格を算定する方法（Contractor's Method）である（Property Rates in Hong Kong, pp.42-43.）。

¹² 条例第116章セクション11。

¹³ Property Rates in Hong Kong, p46。

¹⁴ かつてのレイトは、4つに区分されていた。地域が都市部と新界に区分され、さらに都市部で一般レイトと都市カウンスル・レイト、新界で一般レイトと地域カウンスル・レイトが課税された。税率は、1974年以降は、都市においても新界においても合計の税率は等しく、1991年以降は概ね5%程度となっていた。しかし、その内訳はそれぞれ異なっていた。

¹⁵ その後、消防レイトなどの変遷を経て、現在の仕組みに至っている。

受することに対する対価としてのレイト負担として応益負担原則に立脚して資産の利用者に負担を求めるといふ今日のレイトにつながると考えられる。

間接税としてレイトが位置づけられていることは、資産の利用者に対して負担を求めるといふレイトの趣旨を反映したものである。間接税は、税負担の転嫁を想定する税である。レイトにおいて想定する税負担の転嫁は、テナメントの所有者から利用者への転嫁である。テナメントの利用者が税を負担すべきという考え方が正当化されるためには、行政サービスの受益者がテナメントの（所有者ではなく）利用者であることが必要である。

治安の維持、上下水道サービスの供給、道路整備などの恩恵を享受するのは、第一義的にはそれを直接利用する住民であり、そこに居住したりそこで働いたりする住民であろう。その意味では、テナメントの利用者を行政サービスの受益者と想定する考え方は、妥当である。このように考えると、レイトの負担は、テナメントの所有者ではなく、利用者であることが望ましいことになる¹⁶。つまり、レイトは、応益課税を課税根拠として、テナメントの利用者に税負担を求めているのである。したがって、レイトの納税義務者にはテナメントの利用者が予定されることになる。

レイトが間接税であるとするならば、景気の変化に対応して税負担を軽減するという政策的な措置は珍しいかもしれない。通常、景気への配慮としての政策的な減税は、間接税ではなく、直接税で行われることが多い。

2000年以降、レイトでは幾度も税負担の軽減措置が講じられてきた。それらは、SARSやリーマン・ショックに起因する景気後退への対応策などであり、景気後退による所得の低下に配慮したものである。このような配慮は直接税を思わせる。間接税であるにも関わらず、直接的な運用が行われていることは、レイトの特徴のひとつである¹⁷。レイトは、直接的な運用がなされている間接税であるといえる。

2. 3 課税標準額としての賃貸価格

レイトでは、テナメントの評価額として賃貸価格が採用されている。賃貸価格を採用する根拠もまた、レイトの趣旨に遡ることができる。資産の利用に着目して課税するのであるから、資産を利用する対価として算定される評価額を課税ベースに利用することが望ましいのであり、その場合には資本価格よりも賃貸価格が望ましい。資本価格は、資産の利用よりも、資産の保有を反映した価値である。

レイトにおける資産評価の基本は、このように賃貸価格に置かれているが、さらにいえば資産を利用することから得られる収益を基礎とした評価額の算定を行うことがその趣旨である。この意味では、資産の収益性を踏まえた評価を行うためには賃貸価格を基礎とした評価額が望ましいとの考えに立っているとみえる。

収益性を加味した評価を行うという趣旨を踏まえて、建物や機械設備などの評価においては、資産の所有者が維持管理に要する費用を支出した場合に控除が認められている。資産の利用者ではなく、所有者が支出した費用を控除するという仕組みは、まさに税負担の転嫁を想定しているものである。資産の所有者がテナメントを利用可能な状態にまで管理

¹⁶ また、これらは、土地所有権の仕組みからも影響を受けると考えられる。

¹⁷ 固定資産税が物税として観念されていることに似ている。

した上で、利用者に対して賃貸し、その対価としての賃貸価格を評価額としてレイトが課税されるのである。

レイトにおける資産再評価の理由もまた、課税標準として賃貸価格を採用していることに関連している。つまり、市場の賃貸価格に応じて納税義務者に対して公平な税負担の配分を行うために資産再評価を行うのである¹⁸。テナメントの賃貸価格の変化率は、実際にも、地区によって相違があり、また、テナメントの面積によっても相違が生じている。変化率に相違があるとすれば、それを適切に反映した課税標準の算定を行っておかないと、税負担の配分に歪みが生じることになってしまう。ここでの公平な税負担配分の基準は、市場が与えるテナメントの賃貸価格の分布である。賃貸価格の分布と比例的な関係でレイトの負担を配分することが公平な負担配分とされているのである。税負担の公平のために市場の賃貸価格を適切に反映させることが必要であり、そのために定期的に資産再評価を行わねばならないという考え方は、重要である。

資産評価の仕組みにおいて評価の基礎を（資本価格ではなく）賃貸価格に置くことのメリットのひとつに、評価額そして税収額の安定性を挙げることがある。課税当局の見解によると、資本価格に比べて賃貸価格は価格の変動が少なく、安定性が高いとされている¹⁹。評価額が安定的であることは、納税義務者にとっては税負担額の安定につながるし、政府にとっては、税収の安定性につながる。いずれにせよ、望ましいことである。

賃貸価格を課税標準として採用することは、資産を利用することから得られる収益に着目して負担を課すものであると解釈することが可能である。つまり、レイトは、（財産税というよりも）収益税として理解することができるのである。機械設備などの維持管理に要する費用を評価額から控除するという仕組みは、収益税としてのレイトという観点からも整合的であるといえる。

2. 4 固定資産税との比較

対価としてのレイトという性格は、警察レイトとして始まったレイトの起源に遡ることができるが、現在では間接税としてのレイトとして制度化されている。レイトが有する固定資産税との相違として特徴的な性格は、間接税として位置づけられていること、賃貸価格を課税標準として選択していること、資産の保有者だけではなく利用者にも納税義務を負わせていることなどがある。

行政サービスから受ける恩恵に対する対価としてレイトが位置づけられていることは、課税標準の選択において賃貸価格を採用することにつながっており、また、収益税的な性格の資産保有税としてレイトを制度化させることにつながっている。

レイトと固定資産税の異同をまとめておくと、次のようにいえる。固定資産税とレイトは、課税の趣旨や根拠となる考え方において、似ているものをたくさん持っている。両者はともに、応益負担原則を課税根拠にしており、行政サービスの対価として税負担という性格を持っている。同じ趣旨を持つにもかかわらず、異なる仕組みで構築されているのがレイトと固定資産税の関係であるともいえる。

¹⁸ Property Rates in Hong Kong, p.45。

¹⁹ Property Rates in Hong Kong, p.45。

たとえば、固定資産税は「財産税」であり、レイトは「収益税」といえる。固定資産税が財産税であることの帰結のひとつは、負担調整措置などによる税負担調整の仕組みである。固定資産税では、資産評価において収益性を考慮せずに資本価格として資産の評価額を算定するからこそ、税負担額を決定する段階においては納税者への配慮として負担調整の措置が必要とされているのである。一方、レイトは収益性を考慮して資産評価を行い、賃貸価格として評価額の算定を行う税であり、収益税としての性格が強い。収益税としての性格が強い税であるとすれば、当該資産の収益性の変化に応じて税負担額が変化するのは自然なことである。レイトでは、景気の変化に応じて、しばしば税負担を緩和する措置が講じられる。この税負担の緩和措置は、レイトの収益税としての性格を反映したものであると理解することができる。固定資産税においてもレイトにおいても、いずれの税でも、税負担への配慮として税負担を軽減する措置が講じられている。しかしながら、その趣旨は異なるものであり、趣旨の違いが税負担緩和措置の具体的な内容や方法の違いになって現れているといえる。

固定資産税とレイトの相違に関連して、償却資産の扱いについても触れておくべきであろう。固定資産税において資本価格を算定の基礎とする理由のひとつに、償却資産を課税客体に含むことが挙げられることがある²⁰。償却資産を課税客体として含む場合には、制度全体の整合性の観点から、賃貸価格を基礎として資産評価を行うことは望ましくないとする見解である。しかしながら、レイトの事例を見ることによって、この見解の説得力は低下するかもしれない。レイトでは、償却資産を課税客体に含みつつ、賃貸価格を基礎とした資産評価を行っているのである。

最後に、両者の親和性のひとつとして、固定資産税の物税としての観念について述べる。固定資産税は物税として観念されており、転嫁が想定されている。資産保有課税という固定資産税の性格に起因して、あるいは納税義務者が資産保有者であるという税制の仕組みに起因して、固定資産税は直接税に分類されてはいる。しかし、転嫁が想定される直接税である。直接税において転嫁を想定することは、表現上は、矛盾をはらんでいる。転嫁が想定されるのであれば、その税は間接税のはずである。それを物税という概念で対処しているのである。一方で、税負担の転嫁を想定しているレイトは、資産保有課税であるにも関わらず、もともと間接税として位置づけられているのである。

固定資産税において税負担の転嫁を想定する根拠は、レイトにおける税負担の転嫁と同じ趣旨である。両税は応益的な税負担の配分を実現することを意図して税負担の転嫁を想定するが、一方は物税として直接税に分類され、他方は間接税として分類されている。しかしながら、両税において課税の根拠となる考え方は共通しており、それは応益負担原則である。直接税と間接税という表面上の相違に反して、その趣旨には両税に共通のところが多いためである。

3. 課税標準の選択と税の性格：制度分析の視点²¹

²⁰ シャウブ勧告において述べられている。

²¹ 本節は、石田和之（2010）「(連載第 38 講) 資産保有税における課税標準の選択～資本

本節では、資産保有課税における課税標準の選択のあり方を制度分析の視点から検討する。資産保有課税の課税標準には、図 1 で示すように、いくつかのやり方が想定される。ここでは、これらのうちでとくに賃貸価値と資本価値を取り上げて、資産保有課税の課税標準としての性格や意義、そして優劣について検討する。

資産保有課税における課税標準の選択論は、これまでも多くの研究がなされてきた²²。代表的な文献として、McCluskey et.al. (1988)、IAAO(1997)、篠原 (2009) などを挙げることができる。McCluskey et.al. (1988)は望ましい課税標準の選択においては政治的な信用や税務行政上の実施可能性を重視すべきであるとし、IAAO(1997)は公平性を重視すべきであるとしている。また、篠原 (2009) は「結局、どの課税標準も一長一短である。しかし、あえて選択するとしたら資本価値がもっとも望ましいと考えられる」としている²³。

その他にもさまざまな見解が既存研究において示されているが、その多くは積極的に望ましい課税標準を主張したり、いくつかの課税標準に順位付けを行うというものではない。課税標準を選択する際の基準のあり方として何を重視すべきかを述べたり、あるいは篠原 (2009) のように「消極的」な姿勢でどの課税標準が望ましいかを示すにとどまるものである。

これらの先行研究を踏まえると、資産保有課税においては唯一の絶対的に望ましい課税標準が存在するわけではないと理解することが妥当であると考えられるのである。そこで、本節では、まずは、資産保有課税における課税標準の選択においてどのような判断基準を用いるべきであるかの議論を整理し、このようなアプローチでは望ましい複数ある課税標準の優劣を判断したり順位付けたりすることが困難であることを述べる。その後、本論文のアプローチとして、課税標準の選択はただ課税標準の有する性格から判断されるのではなく、資産保有課税としての当該税の性格などを踏まえて、税の仕組みの全体と整合的な形になっていることが必要であり、この観点から課税標準としての賃貸価格と資本価格を位置づけることにする。

3. 1 課税標準選択の基準

資産保有課税の課税標準をどのように選択すべきかを論じるためには、課税標準の是非を判断するための基準が必要である。租税原則や地方税原則はその代表的なものである。望ましい税制のあり方を検討する基準としてだけでなく、課税標準の選択基準としてもこれらの原則はしばしば利用される場所である。これらの原則の内容は表 3 のとおりである。ここでは、課税標準としての賃貸価格と資本価格の望ましさをこれらの原則との関係によって判断することを試みる。(結論を先取りしておく、すでに述べているが、優劣をつけることはできないというものである。)

租税原則の観点から賃貸価格と資本価格とを比べると、どちらが優れているだろうか。どちらとも言えないというのが、妥当な判断であろう。どちらの課税標準を用いたとして

価格と賃貸価格～」『税』5月号 94-115 ページをもとに加筆・修正したものである。

²² 篠原 (2009) 180 頁から 181 頁における先行研究のサーベイは有益である。

²³ 篠原 (2009) 250 頁から 251 頁。

も、理論的には、租税原則を同程度に満たしているのである。賃貸価格と資本価格のいずれか一方が公平性に優れているわけではないし、効率性に優れているわけでもない。同じ程度としか判断のしようがないというのが実際のところである。先行研究において明確に優劣がつけられていないことは、まさにこのような意味である。

地方税原則は 7 つの原則から構成されている。このうち固定資産税に期待されている原則は十分・普遍性原則、安定性原則、応益性原則の 3 原則である。賃貸価格と資本価格との選択とにとっては、安定性原則と応益性原則が検討の対象となるであろう。十分・普遍性原則との関連で賃貸価格と資本価格を評価しても、両者には優劣が付け難い。十分・普遍性原則は、課税客体である固定資産が全国津々浦々に存在していることを求めるものである。課税客体が存在している限りは、賃貸価格も資本価格も存在する。賃貸価格は存在するが資本価格は存在しないという土地や家屋があるとは思えない。

つまり、課税標準の選択において考慮すべき地方税原則は安定性原則と応益性原則である。本節では、まず、応益性原則について考える²⁴。賃貸価格を課税標準とするやり方は固定資産の収益に基づいて課税するという考え方の具現であり、この意味において応益性原則と賃貸価格は親和性が高い。先行研究においても、賃貸価格を支持する見解の根拠のひとつとして、しばしば応益原則との関連が指摘されている。賃貸価格を課税標準とする資産保有税が、応益性原則の考え方に沿うものであることには議論の余地はない。

それでは、資本価格を課税標準とすることは応益性原則の趣旨に沿わないことになるであろうか。否である。資本価格を課税標準として用いたとしても、応益原則の趣旨は十分に実現される²⁵。

応益性原則では、行政サービスからの受益との対応関係に基づいて、行政サービスを提供するために必要な費用をまかなうために税負担を求める。一般には、賃貸価格と資本価格には正の相関関係を想定することが可能であろう。賃貸価格の高い（低い）物件は資本価格も高い（低い）のが普通である。したがって、行政サービスからの受益の多寡と賃貸価格の多寡との間に正の相関関係が見出されるのであれば、行政サービスの多寡と資本価格の多寡との間に（賃貸価格の場合と同様に）正の相関関係を見出すことが可能なはずである。この意味において、資本価格を課税標準とする場合にも（賃貸価格を課税標準とする場合と同様に）応益性原則を満たすと評価できる。

そもそも行政が地域に提供する便益は、（土地や家屋という）不動産の価格形成要因として重要な項目のひとつである。価格形成要因のひとつであるからには、行政サービスが資本価格に影響を与えるのは当然である。この意味において、資本価格を課税標準として選択することが応益性原則の考え方に沿わないとは言えないのである。

つまり、賃貸価格であっても資本価格であっても、それぞれ異なる論理や根拠付けではあるが、応益性原則を満たすといえることになる。応益性原則の観点から課税標準としての賃貸価格と資本価格との間に優劣をつけることは不可能なのである。

結局のところ、賃貸価格と資本価格の課税標準としての優劣を判断する基準として公平性原則、応益性原則、そして安定性原則を挙げたが、公平性原則と応益性原則の観点から

²⁴ 安定性原則の検討は、4 節の課題である。

²⁵ 固定資産税はこれに相当する。

は賃貸価格も資本価格も同じように課税標準として望ましいことになる。残された基準は安定性原則であり、安定性原則の観点からの妥当性が課税標準を決定することになる。

3. 2 課税標準の選択とタックス・デザイン

賃貸価格と資本価格の選択の問題は、資産課税を資産の「保有」に対する課税として設計するのか、それとも資産の「利用」に対する課税として設計するのかに依存して決まることが望ましい。保有に着目した場合には資本価格を課税標準とすることが整合的であり、利用に着目した場合には賃貸価格を課税標準とすることが整合的である。

このような見解を前提として述べるとすると、資産課税の根拠として保有と利用のどちらに着目して課税するのが望ましいかは一概にはいえないだろう。両方とも同程度にありうべきものであり、それぞれの国の事情に応じて、あるいは経済状況や歴史的な背景に応じて決められるべきものである。どちらの課税標準を選択したとしても、それぞれにおいて制度としての整合性を保っていることが求められるだけである。とすれば、賃貸価格と資本価格の優劣も一概には決められないのである。重要なのは趣旨と制度設計の整合性である。

資産課税として資産の利用に着目して税負担を求める場合には、資産利用の対価としての税という性格を反映して、収益税として制度を設計することが妥当である。この場合の課税標準は、収益税の課税標準として、賃貸価格であることがふさわしい。また、納税義務者は、資産の利用に着目した課税であるからには、資産の利用者であるのが自然である。資産の利用に着目して賃貸価格を課税標準とする場合には、本来は、税負担への配慮は不要である。収益が低下したときには自ずと税負担も低下しているはずであり、逆に、税負担が上昇するのは収益が増加するときのみである。

一方、資産の保有に着目して税負担を求める場合には、資産保有の対価としての税という性格を反映して、財産税として制度を設計するのが妥当である²⁶。この場合の課税標準は、財産税の課税標準として、資本価格であることがふさわしい。また、納税義務者も、資産の保有に着目した課税であることを踏まえて、資産の保有者であることが自然である。資産の保有に着目して資本価格を課税標準とする場合、資産保有者の税支払い能力と実際の税支払額とは（長期的には）乖離する可能性がある。そのほかにも、居住用資産の場合に資産保有者の税支払い能力と居住用資産の資本価格とが乖離することも想定される。このような場合には、納税義務者に対する配慮として税負担の激変を緩和する措置を講じておくことが望ましいかもしれない。

以上の見解をまとめたのが表 4 である。課税標準の選択の問題は、単にそれぞれの課税標準の性格や特徴から答えが与えられるわけではない。賃貸価格であっても資本価格であっても、課税標準としての優劣には差がない。むしろ、税制の制度設計として全体的に整合的な仕組みであるためにはどの課税標準を選択するのが望ましいのかという観点から答えが与えられるべき問題である。

²⁶ ここでは純資産税としての富裕税などは考慮していない。

4. 安定性原則からの評価²⁷

安定性原則は、「地方団体の経費にはその行政事務の性質上経常的なものが多いし、また、市町村の多くはその財政規模が小さいので、地方税とくに市町村税は、年度ごとにその収入額が急激に増減しない種類のものであり、増減するとしても年度間の調整ができる程度のものであることが必要である」²⁸と理解されている。ここでは、変動係数と税収の所得弾力性の2つの尺度によって安定性原則を検証する²⁹。

税収が安定的であることと課税標準が安定的であることは密接に関連している。そこで、本節では賃貸価格と資本価格のいずれが安定性に優るのかを実証的に分析し、合わせて税収の安定性を分析することとした。

結論を先に述べておけば、固定資産税においては資本価格のほうが安定性に優れており、レイトにおいては賃貸価格のほうが安定性に優れていた。固定資産税もレイトともに望ましい課税標準を選択しているのである。

4. 1 変化率による安定性分析

まず、変化率の尺度を用いて固定資産税の課税標準としての賃貸価格と資本価格の安定性を分析する。賃貸価格は『家計調査』における「家賃地代」、資本価格は『固定資産の価格等の概要調書』における「平均価格」によって推計することにした。

賃貸価格のデータを提供している政府統計の代表的なものには、『全国消費実態調査』や『家計調査』がある。『全国消費実態調査』は5年に1度の調査であることから、本稿では『家計調査』を用いることにした³⁰。

土地の資本価格は『固定資産の価格等の概要調書』に掲載されている宅地の単位当たり平均価格、家屋の資本価格は『固定資産の価格等の概要調書』に掲載されている木造（専用住宅）と非木造（住宅・アパート）の単位当たり平均価格を用いている³¹。

これらの資料を用いて賃貸価格と資本価格の変化率を計算した結果をまとめたのが表5である。ここでは平成20年度における変化を示している³²。

²⁷ 本節は、石田和之（2010）「（連載第34講）景気の変化と固定資産税の関係—税収の所得弾力性—」『税』1月号108—126ページ、石田和之（2010）「不動産PERからみた香港住宅市場の動向」『土地総合研究』第18巻3号（2010年夏）69-80ページ（財）土地総合研究所、Ishida, Kazuyuki(2011) “The Growth and Stability of the Local Tax Revenue in Japan”, *Journal of Public Budgeting and Finance*, Spring 2011, pp.56-75.をもとに加筆・修正したものである。

²⁸ 『地方税制の現状とその運営の実態』3頁から4頁。

²⁹ 固定資産税における安定性原則については、石田（2007）も参照されたい。

³⁰ 先行研究などで賃貸価格を分析に利用する際には、しばしば、リクルート社のデータベースなどを利用することがある（沓澤隆司・水谷徳子・山鹿久木・大竹文雄（2007）、清水千弘・西村清彦・渡辺努（2009）などがある）。住宅情報誌が提供する賃貸価格を利用するという方法は、首都圏や関西圏などの都市部を対象とした分析においては有効である。しかしながら、全国的な賃貸価格の動向を把握するための利用には限界があると考えられる。

³¹ 本稿では、償却資産は省略した。

³² 表では参考として、持ち家の帰属家賃についても示している。

特徴的なのは、全国で比べた場合には賃貸価格の変化のほうが資本価格の変化よりも小さいが、都道府県別に見た場合には賃貸価格が大きく変化していることである。全国平均として計算された賃貸価格の変化の小ささは、都道府県別の賃貸価格の大きな変化が相殺された結果であると解釈することができる。ここでは、資本価格のほうが安定的であると判断することにしたい。この場合には、安定性原則から判断すると、資本価格を課税標準として採用することが望ましいことになる。

4. 2 変動係数による安定性分析

次に、変動係数の尺度を用いてレイトの課税標準としての賃貸価格と資本価格の安定性を分析する。

賃貸価格と資本価格のデータは、Hong Kong Property Review-Monthly Supplement (July 2010) を用いることにし、さらに、住宅を面積によって5つに区分し (A : 40 m²未満、B : 40 m²以上 70 m²未満、C : 70 m²以上 100 m²未満、D : 100 m²以上 160 m²未満、E : 160 m²以上)、さらに3つの地区 (香港地区、九龍地区、新界地区) ごとに変動係数を推計した³³。ここでは、レイトの課税対象となるすべての不動産を対象にするのではなく、住宅のみを分析していることに留意されたい。この結果は、表6にまとめている。

変動係数の尺度では、数値が低いほど安定的であると判断される。表6によると、すべての住宅面積区分において、そしてすべての地区区分において、資本価格の変動係数よりも賃貸価格の変動係数のほうが小さくなっていることを確認できる。香港の住宅市場では、資本価格よりも賃貸価格の方が安定性に優れていると判断することができるのである。したがって、この場合には、安定性原則からの判断として、賃貸価格を課税標準として採用することが望ましいことになるのである。

4. 3 税収の所得弾力性による安定性分析

最後に、税収の所得弾力性による安定性の分析を行う。安定性の尺度としての短期の所得弾力性は、次の式によって推計される。

$$\Delta \ln R_t = \alpha + \beta \Delta \ln Y_t + \varepsilon_t$$

ここで、 R_t は t 年度の税収 (実質) であり、 Y_t は t 年度の実質 GDP である。このとき、税収の所得弾力性は β で表される。 β が 1 よりも大きい場合には安定性がないと判断され、 β が 1 よりも小さい場合には安定性があると判断される。 β が 1 の場合には、中立的である³⁴。

推計に用いたデータおよび推計の手順は次のとおりである。税収データは、『地方税に関する参考係数資料』(総務省)により、1980年度から2007年度の決算額を用いた。同書で与えられる決算額は名目額であるため、消費者物価指数を用いてこれを実質化した。また、GDP は『平成21年度国民経済計算』(内閣府)による実質 GDP を用いた。推計の結果は、

³³ 同様のやり方で価格の安定性を分析した文献に Quigley (1999) がある。

³⁴ この方法は Sobel and Holcombe (1996) にならったものである。

表 7 に示されている³⁵。

表 7 で、Regular Change Model Equation(2)の結果として示されているのが、本論文で関心をもっている安定性である。固定資産税の所得弾力性は、0.465 と推計されている。推計結果の数値は 1 を下回っており、安定性を有していると判断することが可能である。しかしながら、GDP の変化との関係において統計的な有意性を確認できなかったことに注目すべきである。つまり、固定資産税の変化は景気の動向（つまり、GDP の変化）と有意な関係を持っていないのである。固定資産税は安定性原則を満たしているといえるかもしれないが、それは景気の変化とは関係ないのである。

このような解釈は、固定資産税の趣旨に立ち返ると納得のできるものといえる。現在の固定資産税で税負担の大きさを決めるのは実質的には負担調整措置である。負担調整措置によって税収が決まるのであれば、税収の安定性が確保される一方で、景気の動向との関係は弱くなってしまうのである。

4. 4 小括

本節では、変化率、変動係数、税収の所得弾力性という 3 つの尺度を使って、資本価格と賃貸価格の安定性や税そのものの安定性を確認してきた。その結果、レイトにおいては賃貸価格が安定性に優れており、固定資産税においては資本価格が安定性に優れていることが明らかになった。また、固定資産税における安定性は、景気の動向とは有意な関係を持たないものであり、税収（税負担）として安定していることも明らかになった。

5. おわりに

本稿で検討してきた「課税標準の選択」という問題は、当該資産保有税が収益税であるのかそれとも財産税であるのかといった税の性格をめぐる議論と密接なかわりをもつ。また、税の性格は、あらかじめ決まっているのではなく、課税の趣旨としてどちらに立脚して制度を設計するのかによって決まるのであり、収益税としての資産保有課税も財産税としての資産保有課税もどちらも理論的にはありうるのである。

固定資産税は資産の保有に着目した財産税としての資産課税である³⁶。保有に着目した財産税であるからには、課税標準として資本価格を採用することが制度論的には整合的である。

ところで、制度論的に整合的であるとしても、経済や社会の環境に沿うものでなければ、その仕組みは絵に描いた餅に終わってしまう。つまり、賃貸価格よりも資本価格のほうが安定的であるという現実によって保有に着目した課税である固定資産税の正当性を安定性原則の観点から担保することが必要なのである。本論文の推計結果からは、資本価格の安

³⁵ 表 7 には、固定資産税以外の税目の所得弾力性も示されているが、ここでは固定資産税についてのみ着目する。

³⁶ 実務的には財産税であることに異論はないと思われるが、学術的には決着が付いておらず、とくに支配的な見解があるとはいえないかもしれない。財政学の見解では、「収益税的財産税」として折衷的に表現する場合がしばしばある。

定性が示唆された。固定資産税が保有に着目して資本価格を課税標準として選択したことは、制度論的にも整合的であり、かつわが国の不動産市場の環境にも適したものであると評価できるのである。

一方で、香港レイトでは、まったく対称的である。レイトは資産の利用に着目した収益税としての資産課税であり、この場合には、課税標準として賃貸価格を採用することが制度論的には妥当である。この場合には不動産市場の動向としても賃貸価格のほうが安定的であることが必要となる。実証分析の結果は、香港では賃貸価格の安定性が示されるものであった。

資産保有課税の制度設計の実際は、それぞれの国や地域における歴史的な経緯や経済環境に大きく影響を受けている。本論文は、わが国の固定資産税も香港のレイトもそれぞれのおかれた状況に即して制度論的に妥当な課税標準を選択していることを明らかにしたい。

参考文献

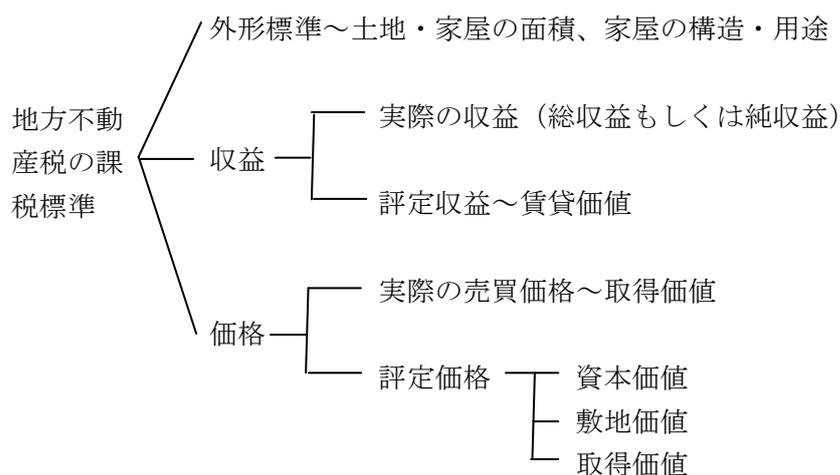
- [1] 石田和之 (2010) 「(連載第 34 講) 景気の変化と固定資産税の関係ー税収の所得弾力性ー」『税』1月号 108-126 ページ
- [2] 石田和之 (2010) 「(連載第 37 講) 間接税としてのレイトと物税としての固定資産税」『税』4月号 252 - 271 ページ
- [3] 石田和之 (2010) 「(連載第 38 講) 資産保有税における課税標準の選択～資本価格と賃貸価格～」『税』5月号 94-115 ページ
- [4] 石田和之 (2010) 「不動産 P E R からみた香港住宅市場の動向」『土地総合研究』第 18 巻 3 号 (2010 年夏) 69-80 ページ (財) 土地総合研究所
- [5] 石田和之 (2010) 「香港レイトの仕組みと考え方」『資産評価情報』2010 年 11 月号 (通巻 179 号) 2-13 ページ、(財) 資産評価システム研究センター
- [6] Ishida, Kazuyuki (2011) “The Growth and Stability of the Local Tax Revenue in Japan”, *Journal of Public Budgeting and Finance*, Spring 2011, pp.56-75.
- [7] 石田和之 (2007) 「(第 7 講) 固定資産税の安定性」『税』80-92 頁ぎょうせい
- [8] 沓澤隆司・水谷徳子・山鹿久木・大竹文雄 (2007) 「犯罪と地価・家賃」『住宅土地経済』No.66、12-21 頁、財団法人日本住宅総合センター
- [9] 財団法人地方財務協会 (2008) 『地方税制の現状とその運営の実態』
- [10] 清水千弘・西村清彦・渡辺努 (2009) 「住宅市場のマクロ変動と住宅賃料の粘着性」『住宅土地経済』No.72、10-17 頁、財団法人日本住宅総合センター
- [11] 篠原正博 (2009) 『住宅税制論』中央大学出版部
- [12] シャープ税制調査団 『シャープ勧告』
- [13] 総務省 『固定資産の価格等の概要調書』(各年度版)
- [14] 総務省 『平成 21 年度地方税の参考係数資料』
- [15] 総務省統計局 『家計調査年報』
- [16] 内閣府 『国民経済計算年報』
- [17] 香港政府統計所ホームページ <http://www.censtatd.gov.hk/home/index.jsp>

- [18] International Association of Assessing Offices,(1997) “Standard on Property Tax Policy,” *Assessment Journal*, September/October, pp.24-51.
- [19] McCluskey, W.J., Plimmer, F. and O. Connellan, (1988) “Ad Valorem Property Tax: Issues of Fairness and Equity,” *Assessment Journal*, May/June, pp.47-55.
- [20] Quigley, John M. (1999) “Real Estate Prices and Economic Cycles,” *International Real Estate Review*, 2(1), pp.1-20.
- [21] Sobel, Russell S. and Randall G. Holcombe, (1996) “Measuring the growth and variability of tax bases over the business cycle,” *National Tax Journal*, 49, pp.535-552.
- [22] Rating and Valuation Department, Hong Kong Property Review Monthly Supplement July 2010, <http://www.rvd.gov.hk/en/publications/pro-review.htm>
- [23] Rating and Valuation Department, (2006) *Property Rates in Hong Kong*.

謝辞

本論文は、参考文献[1]から[6]をまとめて再構成し、加筆修正を加えたものである。これらの文献は、いずれも、公益財団法人租税資料館からの資金援助を受けて、平成 21 年 9 月から平成 22 年 3 月までに香港城市大学 APEC 研究センターにおいて客員研究員として実施した香港レイトの研究の成果である。ここに同財団からの資金援助に対して改めて感謝の意を記しておきたい。

図 1 地方不動産税の課税標準



(出所) 篠原 (2009) 図 5-1。

表1 香港政府の収入

	04/05		05/06		06/07		07/08		08/09	
	HK\$m	%								
経営収入	188,004	71.3	204,548	82.8	234,420	81.4	276,314	77.1	281,485	88.9
直接税	96,709	36.6	111,752	45.3	115,318	40.0	133,729	37.3	146,143	46.2
所得税及び利得税	96,709	36.6	111,752	45.3	115,318	40.0	133,729	37.3	146,143	46.2
利得税	58,640	22.2	69,797	28.3	71,919	25.0	91,423	25.5	104,151	32.9
個人所得税	2,963	1.1	3,194	1.3	3,566	1.2	3,586	1.0	2,151	0.7
財産税	1,116	0.4	1,267	0.5	1,247	0.4	1,241	0.3	833	0.3
給与税	33,990	12.9	37,494	15.2	38,586	13.4	37,479	10.5	39,008	12.3
間接税	91,295	34.7	92,796	37.4	119,102	41.3	142,585	39.7	135,342	42.9
ゲーム及び宝くじ税	12,057	4.6	11,938	4.8	12,047	4.2	13,048	3.6	12,620	4.0
ホテル税	248	0.1	310	0.1	384	0.1	450	0.1	223	0.1
印刷税	15,851	6.0	17,867	7.2	25,077	8.7	51,549	14.4	32,162	10.2
飛行機乗客出発税	1,350	0.5	1,440	0.6	1,531	0.5	1,671	0.5	1,626	0.5
物品税	6,603	2.5	6,424	2.6	7,023	2.4	7,059	2.0	6,047	1.9
レイト	12,640	4.8	14,146	5.7	15,467	5.4	9,495	2.6	7,175	2.3
車両税	3,417	1.3	3,895	1.6	4,335	1.5	5,553	1.5	4,981	1.6
免許税	775	0.3	616	0.2	610	0.2	863	0.2	2,389	0.8
各種手数料・料金	5,184	2.0	5,525	2.2	5,751	2.0	6,274	1.8	4,870	1.5
その他収入	33,170	12.6	30,635	12.4	46,877	16.3	46,623	13.0	63,249	20.0
非経営収入	75,587	28.7	42,487	17.2	53,594	18.6	82,151	22.9	35,077	11.1
間接税	1,469	0.6	1,676	0.7	778	0.3	354	0.1	176	0.1
遺産税	1,469	0.6	1,676	0.7	778	0.3	354	0.1	176	0.1
その他	2,224	0.8	2,983	1.2	3,658	1.3	8,088	2.3	3,959	1.3
基金	71,894	27.3	37,828	15.3	49,158	17.1	73,709	20.6	30,942	9.8
政府収入合計	263,591	100.0	247,035	100.0	288,014	100.0	358,465	100.0	316,562	100.0

(出所) 香港政府統計所ホームページ (<http://www.censtatd.gov.hk/home/index.jsp>)

表2 レイトの概要

根拠法	レイト課税条例 (条例第 116 章)
課税客体	テネメント (tenement) (土地、建物、一部の償却資産)
納税義務者	テネメントの占有者もしくは所有者
税率	5%
課税標準	賃貸価格 (rateable value)
資産評価	土地、建物等を一体的に評価
評価替え	随時 (近年は毎年)
税収 (総収入に占める割合)	HK\$m\$9,375 (2010/11) (4%)
税収使途	一般財源
減免・非課税	有り (水道設備の有無 (減免) や農地 (非課税) など)

表 3 租税原則と地方税原則

	原則	対応する税目
租税原則	公平	すべての税目
	中立	
	簡素	
地方税原則	十分・普遍性	道府県民税、市町村民税、固定資産税、たばこ税
	安定性	固定資産税、たばこ税、自動車税
	伸張性	道府県民税、事業税、不動産取得税、軽油引取税、市町村民税
	伸縮性	法定外税、標準税率の定め
	負担分任性	道府県民税、市町村民税
	応益性	物税（事業税、固定資産税）
	自主税	法定外普通税、法定外目的税

（出所）『地方税制の現状とその運営の実態』3頁から4頁による。

表 4 課税標準の選択と資産に対する課税のあり方の関係

①課税標準	賃貸価格	資本価格
②税の性格	収益税	財産税
③課税の対象	資産の利用	資産の保有
④納税義務者	資産利用者	資産保有者
⑤所得の変化と税負担への配慮の関係	収益の変化に応じて税負担額が変化するので税負担への配慮は基本的には不要。しかし、経済危機などの特別な事情がある場合には税負担を軽減するのが望ましい。	収益の変化と税負担額の変化に強い関係がないので、税負担の急激な変化に対する配慮を行うことが望ましい。

表5 資本価格と賃貸価格の変化率（平成20年度）

	資本価格			賃貸価格	(参考) 持ち家の 帰属家賃
	土地	家屋			
		木造	非木造		
北海道	-1.4	2.1	2.3	6.1	1.7
青森	-3.9	2.1	2.0	-21.4	1.1
岩手	-3.3	2.1	2.6	-1.6	-0.4
宮城	-2.5	2.4	2.0	-26.8	1.3
秋田	-4.3	2.2	2.9	-9.5	-0.4
山形	-3.6	2.0	2.1	-13.3	-0.1
福島	-2.6	2.4	1.9	-22.3	-0.4
茨城	-2.1	2.7	3.1	17.2	1.3
栃木	-1.9	3.0	2.4	-12.1	1.3
群馬	-1.9	3.0	2.1	-15.4	0.9
埼玉	-0.3	3.3	2.2	18.8	-0.6
千葉	-0.2	3.0	2.5	-17.7	-1.0
東京	0.1	3.6	2.6	-1.2	2.3
神奈川	-0.1	3.3	2.1	-20.5	-1.9
新潟	8.7	2.8	2.3	9.1	-0.5
富山	-1.8	2.7	1.6	-0.5	0.9
石川	-1.7	3.2	1.9	-17.4	1.0
福井	-4.4	3.1	1.2	4.7	0.0
山梨	-2.6	2.5	1.7	-35.3	-1.8
長野	-3.3	2.6	2.6	28.0	-0.7
岐阜	-2.2	3.1	1.9	-2.1	1.7
静岡	-1.0	3.1	2.1	16.7	0.2
愛知	-0.3	3.6	2.2	-40.3	3.2
三重	-2.4	2.9	3.1	5.8	-0.5
滋賀	0.2	2.8	3.2	-42.1	0.6
京都	-0.4	2.8	1.6	-17.6	0.4
大阪	-0.1	3.4	2.1	17.8	-1.1
兵庫	-0.9	2.9	1.4	39.6	0.1
奈良	-0.4	2.9	1.8	-9.3	-0.6
和歌山	-3.1	3.3	1.8	-32.3	2.0
鳥取	-3.4	2.1	2.8	40.7	1.5
島根	-1.6	2.3	2.1	83.3	0.3
岡山	-1.1	2.8	2.8	58.7	0.8
広島	-1.7	2.6	1.6	-10.2	2.2
山口	-2.7	2.3	2.1	28.9	0.7
徳島	-4.5	2.7	1.4	-27.8	0.2
香川	-5.7	2.9	1.8	16.9	3.1
愛媛	-1.3	3.0	2.2	-11.9	0.3
高知	-3.3	2.4	2.0	19.7	2.1
福岡	-2.5	2.6	2.4	14.7	4.2
佐賀	-1.5	2.7	2.5	39.1	1.8
長崎	-2.9	2.2	2.7	-29.7	-2.5
熊本	-3.0	2.5	2.5	27.1	1.4
大分	-3.0	2.5	1.7	23.4	-0.6
宮崎	-0.4	2.6	1.7	20.2	0.1
鹿児島	-0.5	2.7	2.1	8.5	0.9
沖縄	-1.5	6.6	2.3	37.1	-0.1
全国	-1.1	2.9	2.2	-0.1	0.5

(注) 1. 土地は『固定資産の価格等の概要調書』における宅地の単位当たり平均価格を用いた。2. 家屋は『固定資産の価格等の概要調書』における木造（専用住宅）と非木造（住宅・アパート）の単位当たり平均価格を用いた。3. 賃貸価格は『家計調査年報』における都道府県庁所在市の家賃地代（総世帯）を用いた。4. 持ち家の帰属家賃は『全国消費実態調査』を用い、平成11年から平成19年の5年間の単純平均である。

表 6 資本価格と賃貸価格の変動係数

	A			B			C		
	香港地区	九龍地区	新界地区	香港地区	九龍地区	新界地区	香港地区	九龍地区	新界地区
賃貸価格	0.190246	0.159537	0.150807	0.184506	0.162363	0.142237	0.156093	0.184773	0.148232
資本価格	0.315323	0.259957	0.195892	0.293213	0.312895	0.185577	0.312148	0.406347	0.19738
	D			E					
	香港地区	九龍地区	新界地区	香港地区	九龍地区	新界地区			
賃貸価格	0.173246	0.185414	0.170098	0.175805	0.264724	0.212125			
資本価格	0.350098	0.41281	0.227596	0.394419	0.422516	0.298262			

(注) Hong Kong Property Review-Monthly Supplement (July 2010) により推計した。

表 7 固定資産税等の税収の所得弾力性

Estimates of Income Elasticity of Municipal Taxes

	Long-run (Growth)		Short-run (Stability)				
	Revenue Level Model Equation (1)		Regular Change Model Equation (2)		Error Correction Model Equation (3)		
	β	R^2	β	R^2	β	μ	R^2
Municipal Residents Tax	0.590*** (0.123)	0.471	1.738** (0.485)	0.339	1.860*** (0.459)	-0.158* (0.076)	0.443
Individual Municipal Residents Tax	0.677*** (0.107)	0.605	1.205 (0.586)	0.145	1.210* (0.557)	-0.201 (0.105)	0.258
Corporate Municipal Residents Tax	0.372 (0.191)	0.127	3.069*** (0.784)	0.380	3.630*** (0.701)	-0.230 (0.074)	0.556
Fixed Asset Tax	1.548*** (0.065)	0.956	0.465 (0.340)	0.070	0.396 (0.332)	-0.184 (0.113)	0.163
Others	0.235*** (0.060)	0.366	-0.163 (0.436)	0.006	0.028 (0.415)	-0.304* (0.138)	0.173
Total	0.895*** (0.055)	0.910	0.973** (0.270)	0.343	1.034*** (0.256)	-0.190 (0.094)	0.662

Note: Standard errors of the elasticity coefficients are given in parentheses. For significance levels:
*** $P < 0.001$; ** $P < 0.01$; * $P < 0.05$.

(出所) Ishida(2011)Table3。