

海外主要都市における財産税の実態調査(概要)

資料2

	イギリス 非居住用不動産 (国税)	イギリス 居住用不動産 (地方税)	中国	韓国	フランス 建物付き土地	フランス 住宅用不動産
課税対象資産	土地・家屋・償却資産(一体評価)	土地・家屋(一体評価)	土地・家屋・償却資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋(一体評価)	土地・家屋(一体評価)
納税義務者	資産の使用者	資産の使用者	家屋:資産の所有者 土地:資産の使用者	資産の所有者	資産の所有者	資産の使用者(住宅の占有者)
評価方式 (家屋)	賃貸価格方式 賃貸価格の把握が難しい場合には、収入を元に年間の賃貸価格を推計する方法や資産の架空再構築コストを元に年間の賃貸価格を推計する方法などが採用されている。 ※ 複合用途家屋の場合、事業用部分と非事業用部分それぞれ別の方法で評価する。	売買価格方式 資産の評価額は1991年4月1日時点であり、評価替えは実施されていない。 ※ 複合用途家屋の場合、事業用部分と非事業用部分それぞれ別の方法で評価する。	賃貸価格方式(賃貸収入のある建物) 取得価格方式(賃貸用でない建物) 取得価格は、家屋の取得時に実際に支払った金額から、租税公課等を除いた額(増値税(日本の消費税に相当)を控除した額)であり、納税者からの申告により把握する。 課税標準額は、把握した取得価格に定率(一般的には0.70)を乗じて算出する。 ※ 複合用途家屋の場合、事業用部分と非事業用部分それぞれ別の方法で評価する。	一般的には売買価格方式であるが、複合用途家屋(例:1階が店舗、2階が住宅)の場合、1階店舗の建築物に対しては建築物分財産税、建築物に付属する土地に対しては土地分財産税が課税される。また、2階の住宅部分については、住宅分財産税が課税される(土地分、住宅分では税率が異なる)。即ち、財産税は建築物分、建築物付属土地分、住宅分という3つの類型により課税される。 評価方法もそれぞれ異なり、例えば、住宅分として課税される2階部分は、付属する土地を含めて、市場価値を反映した評価が行われるが、建築物分として課税される1階部分は、原価法により評価が行われる。	賃貸価格方式 1970年の不動産の賃貸価値に対し、予算法で定められた調整係数を乗じて当該年度の評価額を算出	賃貸価格方式 1970年の不動産の賃貸価値に対し、予算法で定められた調整係数を乗じて当該年度の評価額を算出
固定資産の 情報公開の有無	公開している	公開している	公開していない	公開している	公開している	公開している
公開対象となる 固定資産	全ての固定資産	全ての固定資産	-	全ての固定資産	全ての固定資産	全ての固定資産
公開されている 情報	所在地、建物の面積、過去の評価額の推移、現在の評価額、建物の用途	現在の評価額、事業所としての用途も兼ねているかどうか	-	所在地、土地の面積、建物の面積、現在の評価額	所在地、所有者氏名、所有者の現住所、土地の面積、建物の面積、現在の評価額、評価額の算出根拠	所在地、所有者氏名、所有者の現住所、土地の面積、建物の面積、現在の評価額、評価額の算出根拠

	オランダ(アムステルダム)	ベルギー	アメリカ(カリフォルニア州)	アメリカ(バージニア州)	アメリカ(オレゴン州)	カナダ(オンタリオ州)
課税対象資産	土地・家屋(一体評価)	土地・家屋(一体評価)・償却資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋(一体評価)
納税義務者	資産の所有者 (事業用家屋の場合、資産の賃借人にも別途課税が発生)	資産の所有者	資産の所有者	資産の所有者	資産の所有者	資産の所有者
評価方式 (家屋)	売買価格方式(非事業用家屋) 再建築価格方式(病院や学校などの通常市場に出回らない家屋) ※ 事業用家屋については、基準日周辺での賃貸価格に、空室リスクなどを踏まえた収益還元率を乗じて現在の価値を算出する「収益還元法」により最終的な評価額が計算される。 ※ 複合用途家屋の場合、事業用部分と非事業用部分それぞれ別の方法で評価する。	賃貸価格方式	評価対象家屋に比較可能な物件の売買価格に関するデータが十分に存在する場合 ⇒ 売買価格方式 データが不十分である場合 ⇒ 賃貸価格方式又は再建築価格方式	評価対象家屋に比較可能な物件の売買価格に関するデータが十分に存在する場合 ⇒ 売買価格方式 データが不十分である場合 ⇒ 賃貸価格方式又は再建築価格方式 商業用資産、工業用資産、戸建て住宅及び集合住宅 ⇒ 3方式を併用 公益事業用資産 ⇒ 売買価格方式及びその他の方法	評価対象家屋に比較可能な物件の売買価格に関するデータが十分に存在する場合 ⇒ 売買価格方式 データが不十分である場合 ⇒ 賃貸価格方式又は再建築価格方式 商業用資産、工業用資産及び集合住宅 ⇒ 3方式を併用 公益事業用資産 ⇒ 賃貸価格方式及び売買価格方式 上記の方法により十分な評価を行うことができない場合 ⇒ 統計的手法であるトレンドリング法	居住用資産、トロント市内の小規模商業資産や商業用 condominium ⇒ 売買価格方式 ショッピングセンターやオフィスビル等の商業用資産 ⇒ 賃貸価格方式 産業用資産や独立店舗のレストラン、カーディーラー、小売店舗 ⇒ 再建築価格方式
固定資産の 情報公開の有無	公開している	公開している	公開している	公開している	公開している	公開している
公開対象となる 固定資産	自己の所有する固定資産	全ての固定資産	(今回の調査においては確認できなかった)	(今回の調査においては確認できなかった)	(今回の調査においては確認できなかった)	自己の所有する固定資産の評価に関する情報のほか、近隣において他者が保有する資産との比較も可能
公開されている 情報	所在地、所有者氏名、所有者の現住所、建物の面積、現在の評価額、評価額の内訳(土地、家屋それぞれの評価額)、(可能な場合は)物件の写真	所在地、所有者氏名、所有者の現住所、土地の面積、現在の評価額、評価額の算出根拠	所在地、現在の評価額、評価額の内訳(土地、家屋、償却資産ごとの評価額) 上記の情報は州政府のウェブサイト上に公開されているものであり、所有者の氏名等の情報は伏せられている。課税庁に設置する台帳等の閲覧その他の方法によってはこれ以上の情報にアクセスできる可能性がある。	所在地、所有者氏名、所有者の現住所、土地の面積、建物の面積、建物の内装・外装、設備等、過去の評価額の推移、現在の評価額、評価額の内訳(土地、家屋ごとの評価額) なお、これはアレクサンドリア市のウェブサイト上に公開されているものであり、他の課税庁においては取り扱いが異なる可能性がある。また、課税庁に設置する台帳の閲覧その他の方法によってはウェブサイトによって得られる以上の情報にアクセスできる可能性がある。	所在地、所有者氏名、所有者の現住所、土地の面積、建物の面積、建物の内装・外装、設備等、過去の評価額の推移、現在の評価額、評価額の算出根拠、評価額の内訳(土地、家屋ごとの評価額) なお、これはジャクソンカウンティのウェブサイト上に公開されているものであり、他の課税庁においては取り扱いが異なる可能性がある。また、課税庁に設置する台帳の閲覧その他の方法によってはウェブサイトによって得られる以上の情報にアクセスできる可能性がある。	(今回の調査においては確認できなかった)