

主要各国の住宅税制の調査と
住宅消費増税の緩和策の検討*

一橋大学大学院 国際・公共政策教育部
公共経済プログラム 修士2年

二之宮 厚志

2012年2月

* 本稿は、一橋大学大学院国際・公共政策教育部、公共経済プログラムにおけるコンサルティング・プロジェクトの最終報告書として、受入機関であるニッセイ基礎研究所に提出したものです。本稿の内容は、すべて筆者の個人的見解であり、受入機関の見解を示すものではありません。

目次

1. はじめに	1
2. ニュージーランドの住宅税制.....	3
2.1. 調査地の概要	3
2.1.1. ニュージーランド.....	4
2.1.2. Auckland (旧 Auckland 地域).....	4
2.1.3. 旧 Auckland 市.....	5
2.1.4. Wellington 地域.....	5
2.1.5. Wellington 市.....	6
2.2. ニュージーランドの住宅市場.....	7
2.2.1. 住宅ストック	7
2.2.2. 持家率.....	8
2.2.3. 住宅建設.....	9
2.2.4. 既存住宅取引.....	10
2.2.5. 新築・既存住宅価格.....	11
2.2.6. 世帯所得.....	12
2.2.7. 住居費負担比率.....	13
2.3. 物品・サービス税 (Goods and Services Tax).....	14
2.3.1. 課税対象.....	14
2.3.2. 課税主体.....	16
2.3.3. 納税義務者.....	17
2.3.4. 課税標準.....	17
2.3.5. 税額・税率.....	17
2.3.6. 制度的背景.....	17
2.4. 流通税.....	19
2.3.1. 印紙税 (Stamp Duty).....	19
2.3.2. 建設認可手数料 (Building Consent Fees).....	19
2.3.3. 土地登記手数料 (Land Title Lodgement Fees).....	20
2.5. 固定資産税 (Rates).....	21
2.5.1. 課税対象.....	21
2.5.2. 課税主体.....	21
2.5.3. 納税義務者.....	21
2.5.4. 課税標準.....	22
2.5.5. 税額・税率.....	23
3. カナダの住宅税制.....	30
3.1. 調査地の概要.....	30
3.1.1. カナダ.....	30
3.1.2. Ontario 州.....	30
3.1.3. Toronto 市.....	31
3.1.4. British Columbia 州.....	32
3.1.5. Metro Vancouver 地域.....	33
3.1.6. Vancouver 市.....	34
3.2. カナダの住宅市場.....	35
3.2.1. 住宅ストック	35
3.2.2. 持家率.....	36
3.2.3. 住宅建設.....	37
3.2.4. 既存住宅取引.....	38
3.2.5. 新築・既存住宅価格.....	39
3.2.6. 世帯所得.....	40
3.2.7. 住居費負担比率.....	41
3.3. 統合売上税 (Harmonized Sales Tax).....	42

3.3.1. 課税対象	42
3.3.2. 課税主体	43
3.3.3. 納税義務者	43
3.3.4. 課税標準	44
3.3.5. 税額・税率	44
3.3.6. 制度的背景	44
3.3.7. 特例措置1 (新築リベート制度)	49
3.3.8. 特例措置1 (Ontario 暫定リベート)	57
3.4. 流通税	59
2.4.1. 土地移転税 (Land Transfer Tax)・不動産移転税 (Property Transfer Tax)	59
2.4.2. 土地登記手数料 (Land Registration Fee)	60
3.5. 財産税 (Property Tax)	62
2.5.1. 課税対象	62
2.5.2. 課税主体	62
2.5.3. 納税義務者	63
2.5.4. 課税標準	63
2.5.5. 税額・税率	63
2.5.6. 特例措置	68
4. アメリカの住宅税制	70
4.1. 調査地の概要	70
4.1.1. アメリカ	70
4.1.2. New York 州	71
4.1.3. New York 市	73
4.1.4. California 州	73
4.1.5. Los Angeles 郡	74
4.1.6. Los Angeles 市	74
4.2. アメリカの住宅市場	75
4.2.1. 住宅ストック	75
4.2.2. 持家率	76
4.2.3. 住宅建設	77
4.2.4. 既存住宅取引	78
4.2.5. 新築・既存住宅価格	79
4.2.6. 世帯所得	80
4.2.7. 住居費負担比率	81
4.3. 売上税 (Sales Tax)	82
4.3.1. 課税対象	82
4.3.2. 課税主体	82
4.3.3. 納税義務者	82
4.3.4. 課税標準	82
4.3.5. 税額・税率	82
4.4. 流通税	84
4.4.1. 不動産譲渡税 (Real Estate/ Property Transfer Tax)・文書譲渡税 (Documentary Transfer Tax)	84
4.4.2. 抵当権設定税 (Mortgage Recording Tax)	85
4.4.3. 不動産登記手数料 (Real Property Recording Fee)	86
4.4. 財産税 (Property Tax)	88
4.4.1. 課税対象	88
4.4.2. 課税主体	88
4.4.3. 納税義務者	88
4.4.4. 課税標準	89
4.4.5. 税額・税率	90
4.4.6. 特例措置	91
5. 各国の制度比較	101
5.1. 付加価値税・売上税	101
5.2. 流通税	108

5.3. 固定資産税・財産税.....	109
6. おわりに.....	115

1. はじめに

日本の財政赤字は深刻な状況にある。オイルショック後に初めて特例公債を発行したことをきっかけに、日本の累積債務残高は一気に増加し始めた。バブル期には一度増加の速度が緩やかになったものの、バブル崩壊後は、景気対策としての公共事業関係費の増加と、高齢化等に伴う社会保障関係費の増加が主要因となって、再び急増した。2010 年度末における累積債務残高は、国と地方を合わせて 862 兆円にも上り、GDP の 181%を占めるまでに至っている。

このような状況においては、消費税の増税は避けられない。野田首相は 2011 年末に、民主党の税制調査会において、2014 年 4 月に 8%、2015 年 10 月に 10%まで引き上げることを提示し、了承をとりつけた。そして、2012 年 1 月にも政府の税制調査会において、この消費増税法案の素案を作成し、野党に協議を呼びかけ、3 月中に法案を提出する予定となっている。

消費税が増税されると、住宅取引にいくつかの影響を与えると考えられる。第 1 に、消費税増税は駆け込み需要と反動の落ち込みを引き起こすことである。景気にマイナスの影響を与えることである。1997 年の 5%への消費税増税時には、住宅着工は大きく落ち込み、その後住宅着工は増税前の水準まで回復していない。住宅着工が落ち込んだのには、不景気や金融危機といった様々な原因が考えられるが、消費増税も大きな原因のひとつと考えられる。民間住宅投資は GDP の約 1/40 を占めるため、消費税増税による住宅着工が再び減少すれば、日本経済全体に対しても少なからぬ影響を与えると考えられる。

第 2 に、消費増税の前に住宅を購入する者と後に購入する者との間に、大きな不平等性を生じさせることである。例えば、4,000 万円の新築住宅を購入する場合、消費税が 5%のときに購入する者は 200 万円だけ支払えばいいにもかかわらず、10%のときに購入する者はその倍の 400 万円を支払わなければならない。増税の前後でこのような大きな不平等が生じることは公平性の観点からみると問題といえる。

第 3 に、住宅にかかる消費税に逆進性がある場合、それを強めることである。住宅購入世帯が世帯所得に比例して高い住宅サービスを享受する場合、新築住宅にかかる消費税は逆進的にはならないが、そうでない場合、それは逆進性をもつことになる。住宅にかかる消費税が逆進的である場合、消費税率が 5%から 10%になると、世帯所得に占める住宅消費税負担の割合は倍増し、低所得世帯と高所得世帯との間の割合の差も倍増する。これは所得が一定のまま、消費税負担のみが倍になるためである。

そこで、本稿では、消費税増税が住宅取引に与える影響を緩和する措置について検討する。緩和策の検討においては、主要各国の住宅取得税制度を参考にした。本稿では、その中でも、カナダのリバート制度に着目し、日本でも同様の制度を導入できないかについて重点的に検討する。

本稿の構成としては、続く第 2 節でニュージーランド、第 3 節でカナダ、第 4 節でアメ

リカの住宅市場・住宅取得税制について調査する。そして、第 5 節で、各国の住宅取得税制の比較を行い、特に、カナダの新築住宅リベート制度を参考に、日本における消費増税の緩和策について検討する。そして、第 6 節で、本稿のまとめ・提言と今後の課題を述べる。

2. ニュージーランドの住宅取得税制

2.1. 調査地の概要

本稿におけるニュージーランドの住宅取得税制の調査では、Auckland と Wellington 地域、Wellington 市を対象とする。

2.1.1. ニュージーランド

ニュージーランドは、太平洋の南西に位置する島国で、2つの大きな島 (North Island、South Island) と多くの小さな島々からなる。人口は約 426 万人、面積は約 268,680km² で、日本の 3/4 ほどの大きさである。人口密度は 16 人/km² で、日本 (339 人/km²) の 1/20 以下である。

政府構造は、国土が小さいため、同じ英連邦に属するカナダやオーストラリアのように連邦・州・地方の三層制ではなく、中央と地方の二層制である。地方政府は、1989 年の行政再編以降、12 の広域自治体 (Regional Council)² と 67 の領域自治体 (Territorial Authority) で構成されている³。領域自治体は広域自治体の下層自治体ではなく、それらと並列関係にある自治体であり、広域自治体とは異なる担当事務を行う⁴。領域自治体は、およそ日本の市町村に相当する基礎的自治体で、広範な事務を担当する一方、広域自治体は、環境保全、海岸・河川管理、大規模災害対策など、国土管理に関する広域的事務を担当する。また、広域自治体と領域自治体の両方の機能を果たす自治体として、6 の統合自治体 (Unitary Authority) がある⁵。

領域自治体は、13 の都市自治体 (City)、53 の地区自治体 (District) と、Chatham 諸島自治体 (Chatham Islands) に区別される。人口が 5 万人以上であることが市になるための要件であるが、市と地区の間に権限の差はない。また、領域自治体の下には、116 のコミュニティ委員会 (Community Board) があり、領域自治体から付託された事項やコミュニテ

図表 2.1. ニュージーランドの 16 地域



² Northland 地域、(Auckland)、Waikato 地域、Bay of Plenty 地域、(Gisborne 地区)、Hawke's Bay 地域、Taranaki 地域、Manawatu-Wanganui Horizons 地域、Wellington 地域、Tasman 地域、(Nelson 市)、(Marlborough 地区)、(West Coast 地区)、Canterbury 地域、Otago 地域、Southland 地域。※かっこ内は統合自治体である。

³ 1989 年の行政改革前には、市 (City)、郡 (County)、区 (Borough)、地区 (District)、町地区 (Town District) などの 205 の領域自治体 (Territorial Authority) に加え、電力、水道、医療、港湾等、単一サービスを提供する約 500 の特別目的自治体 (Special Purpose Local Authority) が分立していた。ところが、1989 年の自治体修正法 (Local Government Amendment Act 1989) により、小規模領域自治体は都市自治体 (City)、地区自治体 (District) に統合、特別目的自治体はほとんどが廃止され、86 の自治体に整理された (2011 年には旧 Auckland 地域とその 7 市・地区が統合したことにより、79 になった)。さらに、地区自治体の上層自治体として広域自治体 (Regional Council) が新設された。

⁴ いくつかの領域自治体では、2 つ以上の地域に属することもあり、Taupo 区では、4 つの地域にまたがっている。

⁵ Auckland、Gisborne 地区、Nelson 市、Marlborough 地区、West Coast 地区、Chatham 諸島。

図表 2.2. 中央政府・広域自治体・領域自治体の担当事務

	中央政府	広域自治体	領域自治体
安全保障	外交 防衛 司法 警察・消防	広域的災害対策	災害対策 保健・安全に関する条例の制定
社会資本	国道 国立公園・保護地区 空港	広域的資源管理 ・海岸・港湾・河川管理 ・水質・土壤保全 ・その他環境保全 広域交通計画 公共交通への助成 広域公園	上下水道・ごみ処理・雨水処理 地域交通計画 地方道路・駐車場 都市計画・地域開発計画 建築規制 空港（貨物専門の小規模なもの）・港湾 公共交通 交通管理
教育	大学・技術専門学校 公的學校 私立学校への助成 国家資格の認定 就学前教育（幼稚園など）の運営・補助		就学前教育の運営・補助
保健福祉	健康保険・医師免許 公的病院 指定伝染病予防 住宅援助・就業支援 身障者・高齢者に対する給付 児童福祉	汚染規制 伝染病予防	住宅整備 公園 飲食店などの営業許可 飼犬の登録
文化	国立美術館/博物館		各種レクリエーション・スポーツ施設 公園 図書館 地方美術館/博物館
経済	通貨 税関/通商規制 郵便 発電・送電 科学・研究開発 貿易振興		産業振興（情報提供、産品普及など） 林野 電気供給

出所: 自治体国際化協会シドニー事務所 (2006) 「ニュージーランドの概況及び地方行政事情」
<http://www.jlgc.org.au/JPN/duties/images/GaiyouNZ/2006NZgaikyo.pdf>

ィに関連する事項について討議する⁶。これは、かつての区 (Borough、都市部では Ward) を基盤にして成立していることが多いが、あらゆる領域自治体にあるわけではなく、ない領域自治体もある。さらに、特別目的自治体としては、保健、医療、障害者支援といった単一サービスを提供する 21 の地区保健委員会 (District Health Boards) がある。

2.1.2. Auckland (旧 Auckland 地域)

Auckland は、North Island の北部に位置している。ニュージーランドで最も大きい地域で、人口のおよそ 1/3 の約 149 万人が集まっている。面積は約 4,894 km² と福岡県ほどの大きさで、人口密度は 303 人/km² で栃木県と同程度となっている。2010 年 11 月 1 日に、Auckland

⁶ コミュニティ委員会のその他の役割としては、(1) コミュニティの利益を代表し、その唱道者として行動すること、(2) 1 年に 1 度歳出報告書を領域自治体に提出すること、(3) コミュニティ内における領域自治体のサービスの概要を報告すること、(4) コミュニティ機関や特別利益団体と交渉し、領域自治体から委任された責任を全うすることがある。
 (参考文献: <http://www.lgnz.co.nz/lg-sector/community-boards/index.html>)

の行政体制は、1つの地域自治体と7つの領域自治体(市・地区)⁷から、1つの統合自治体へと改変された。地域自治体は国土管理に関する権限しか付与されていなかったが、強力な権限の不在は Auckland の発展の妨げとなるとして、Auckland は統合自治体へ移行することが決定され、国土管理に関する権限に加え、インフラ、公共サービス等、領域自治体の有する権限を行使することができるようになった。

図表 2.3. Auckland の旧 7 市・地区



2.1.3. 旧 Auckland 市

旧 Auckland 市は、Auckland の中心に位置し、Auckland 地峡と Hauraki 湾に浮かぶほとんどの島々を含んでいた。人口は約 45 万人で、ニュージーランド最大の人口を抱える都市であり、面積は約 637 km²、人口密度は 706 人/km²であった。また、Auckland 地峡と、旧 Manukau 市、旧 Waitakere 市、旧 North Shore 市の一部を加えた面積 559 km²の地域は、Greater Auckland と呼ばれ、人口 116 万人、人口密度 2076 人/km²と、ニュージーランド最大の大都市圏を形成している。

2.1.4. Wellington 地域

図表 2.4. Wellington 地域の 8 市・地区



Wellington 地域は North Island の南西端に位置している。ニュージーランドの首都 Wellington 市のある地域であり、住民の所得が最も高い地域である。人口はおよそ 49 万人で、Auckland、Canturbury 地域に次ぐ、ニュージーランド第 3 の地域である。面積は

⁷ Auckland 市、Manukau 市、Waitakere 市、North Shore 市、Papakura 地区、Rodney 地区 (一部)、Franklin 地区 (一部)。

8,140 km²で、兵庫県ほどの大きさであり、人口密度は 60 人/km² で北海道よりも少ない。なお、Wellington 地域は Greater Wellington と呼ばれている。

2.1.5. Wellington 市

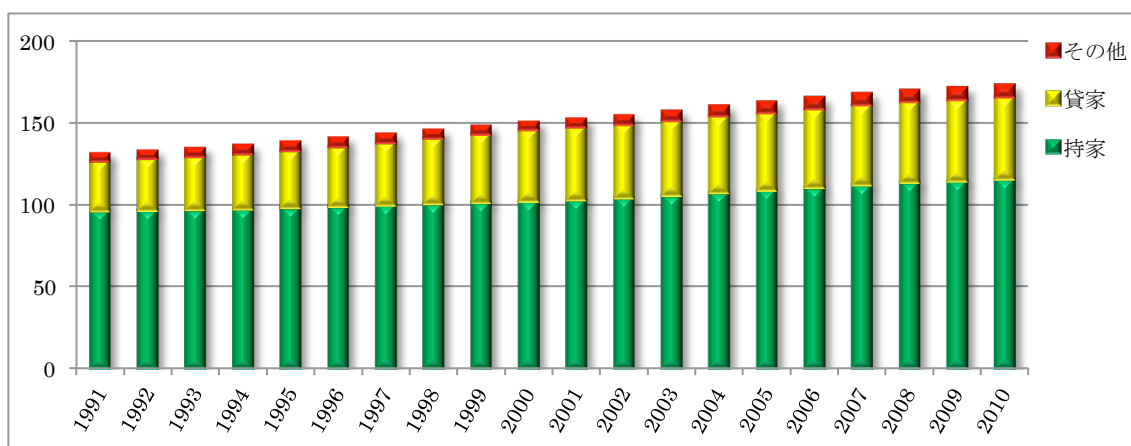
Wellington 市は Wellington 地域の南西端に位置しており、ニュージーランドの首都である。人口は 20 万人で Auckland、Christ Church 市に次ぎ、ニュージーランド第 3 の都市である。面積は 290.11 km²で、人口密度は 690 人/km²である。また、Wellington 市に加え、周辺の Lower Hutt 市、Upper Hutt 市、Porirua 市を含む面積 444km²の地域は、Wellington 都市圏と呼ばれ、人口は約 39 万人と、Greater Auckland の 1/3 ほどであるが、ニュージーランド第 2 の大都市圏 (Wellington Urban Area) を形成している。

2.2. ニュージーランドの住宅市場

2.2.1. 住宅ストック

住宅ストックは1990年代以降常に上昇傾向にあり、2011年には170万戸を超えている。中でも賃貸住宅の伸びが住宅ストックの増加に大きく貢献している。また、地域別にみると、旧 Auckland 市では、ニュージーランド全体の住宅ストックの10%以上を、旧 Auckland 地域では約30%を占めている。また、Wellington 市では全体の約5%を、Wellington 地域では10%以上を占めており、2つの地域をあわせると、ニュージーランドの40%以上に達する。

図表 2.5. 所有者別住宅ストックの推移 (単位: 万戸)



出所: Statistics New Zealand, Dwelling and Household Estimates

http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/population/estimates_and_projections/dwelling-and-household-estimates.aspx

注 1) 各年 12 月 31 日時点のデータを用いた。

注 2) その他には、個人・家族・法人・公的機関から無償で提供されている住宅が含まれる。

図表 2.6. 2006 年の地域別住宅ストック (単位: 戸)

	戸建	集合	可動等 ¹	別荘等 ²	合計
旧 Auckland 地域	311,106	98,454	1,737	26,688	437,985 (29.8%)
旧 Auckland 市	83,961	50,793	300	9,960	145,014 (9.9%)
Wellington 地域	121,524	39,783	456	7,083	168,846 (11.5%)
Wellington 市	42,084	23,340	87	3,195	68,706 (4.7%)
New Zealand	1,134,366	252,966	10,083	74,331	1,471,746

出所: Statistics New Zealand, 2006 Census

<http://www.stats.govt.nz/Census/2006CensusHomePage/QuickStats/quickstats-about-a-subject/housing.aspx>

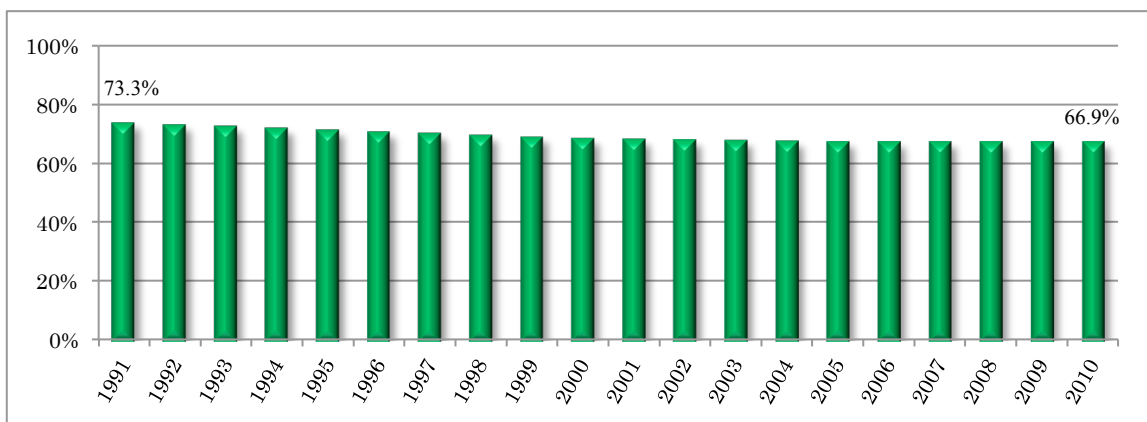
注 1) 可動等には、可動・即席住宅、オートキャンプ場の粗雑な寝台や住居が含まれる。1996 年・2001 年に一時的住居と分類されていた。

注 2) 別荘等には、単身赴任所、週末用の小別荘、その他の別荘や、店等に付随している住居が含まれる。

2.2.2. 持家率

持家率は1990年代以降、年々減少している。しかしながら、1991年には約73.8%と、もともとの持家率が高かったため、2011年においても66.9%といまだ高い持家率を維持している。また、都市部では持家率が低い傾向を示しており、2006年における旧 Auckland 市の持家率は56.1%、Wellington 市も60.5%であった。広域地域単位でみると、旧 Auckland 地域で63.8%、Wellington 地域で66.1%と、New Zealand 平均よりも低いものの、そこまで大きな違いはみられない。

図表 2.7. 持家率の推移 (単位: %)

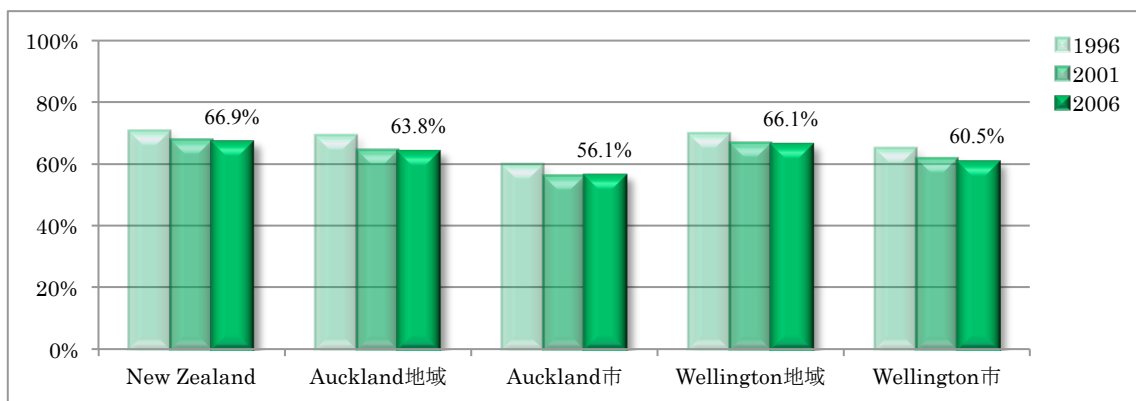


出所: Statistics New Zealand, Dwelling and Household Estimates

http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/population/estimates_and_projections/dwelling-and-household-estimates.aspx

注) 各年 12 月 31 日時点のデータを用いた。

図表 2.8. 地域別持家率の推移 (単位: %)



出所: Statistics New Zealand, Housing Indicators 2008, Indicator 8 Ownership of Dwellings

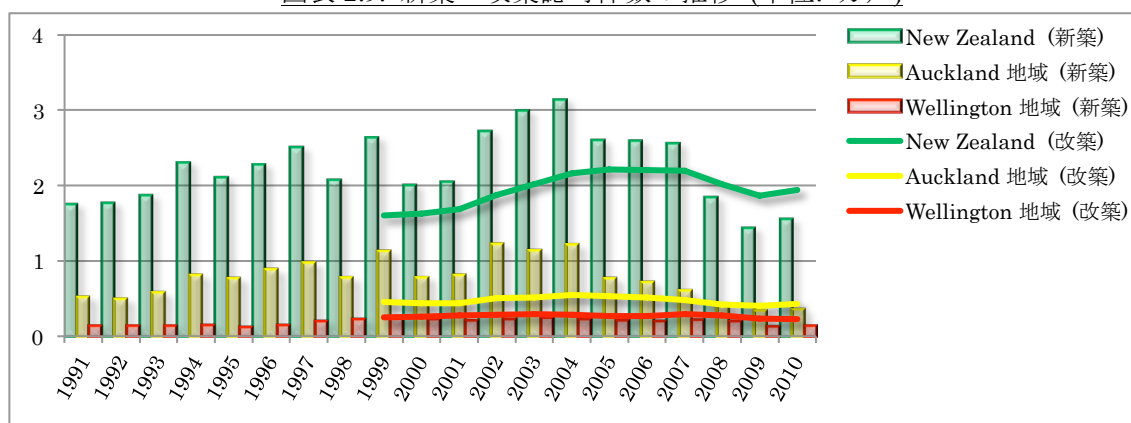
http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/people_and_communities/housing/housing-indicators.aspx

注) 2006年の国勢調査の結果では、持家率が54.5%と一気に低下しているデータもあるが、これは「本人、または、同居人によって所有されている」、「されていない」という分類に加え、「家族によって所有されている (Family Trust)」という分類が新しく加わったため、「本人、または、同居人によって所有されている (54.5%)」と「家族によって所有されている (12.3%)」を足せば、69.9%となる。(参考文献: Statistics New Zealand, Quick Stats about Housing, Dwelling Ownership <http://www.stats.govt.nz/Census/2006CensusHomePage/QuickStats/quickstats-about-a-subject/housing/dwelling-ownership.aspx>)

2.2.3. 住宅建設

住宅の新築認可件数は、1990年代以降、上昇傾向にあり、2000年代前半に3万件を超した。しかし、その後急速に落ち込み、2010年代はその半分の1.5万件前後で推移している。一方、改築認可件数は、2000年代中頃まで上昇傾向が続き、2万件を超した。その後も、新規認可件数ほど大きく落ち込みはせず、新築認可件数を上回る水準で推移している。新築住宅（認可件数）と既存住宅（取引戸数）の比率は、1990年代後半やリーマン・ショック前に何度か10%を上回ったものの、基本的には10%より低い水準で推移しており、新築住宅契約よりも既存住宅取引の方が圧倒的に多いことがわかる。地域別にみると、旧Auckland地域では、比較的新築住宅契約が多い一方、Wellington地域では、改築や既存住宅取引が多い傾向を示している。

図表 2.9. 新築・改築認可件数の推移 (単位: 万戸)

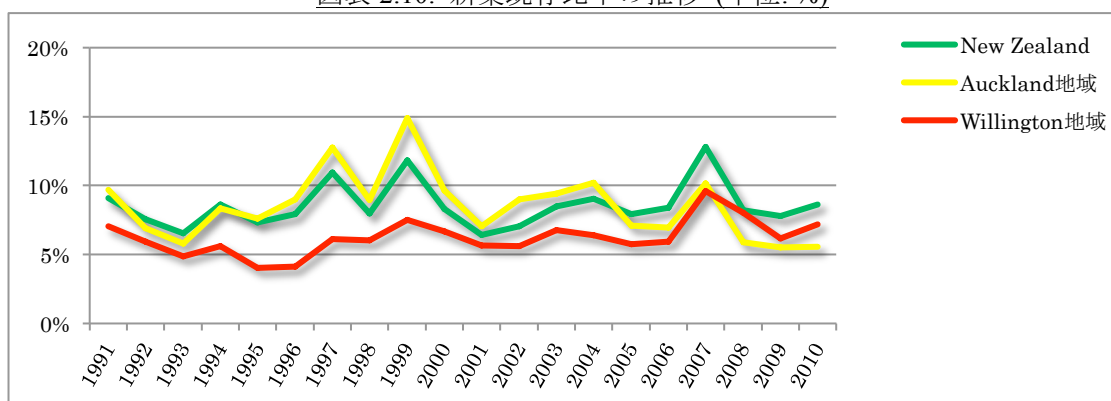


出所: Statistics New Zealand, Infoshare, Industry Sectors, Building Consents

http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/population/estimates_and_projections/dwelling-and-household-estimates.aspx

注) 建築法 (Building Act) により、建築基準が遵守されているかを監視するため、建物の新築・改築・取り壊しには建設認可 (Building Consent) が必要となっている。(参考文献: New Zealand Department Building and Housing <http://www.dbh.govt.nz/officials-building-consents>)

図表 2.10. 新築既存比率の推移 (単位: %)



出所: 新築住宅建設認可件数については、同上。既存住宅取引戸数については、Real Estate Institute of New Zealand (REINZ), Market Facts Graph <https://www.reinz.co.nz/public/reinz-statistics/market-trends-new.cfm>

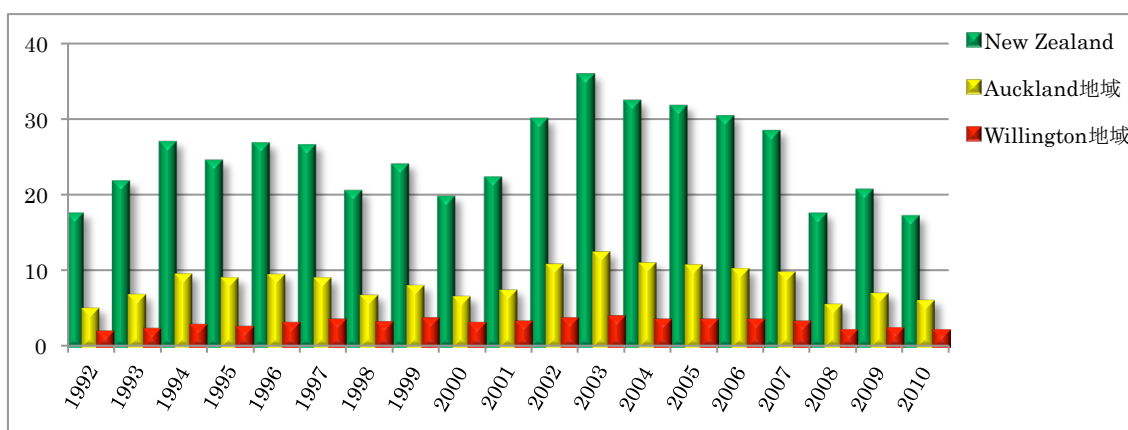
注 1) 新築既存比率は、各年において、新築住宅建設認可件数を既存住宅取引戸数で除したものである。

注 2) 既存住宅取引戸数については、ニュージーランド不動産協会 (Real Estate Institute of New Zealand: REINZ) における住宅 (Dwellings) の取引件数のデータを用いているが、不動産協会に属する企業の中には新築分譲住宅の取引を行う企業も入っている可能性もあり、新築既存比率は上記のグラフよりもやや高い可能性がある。

2.2.4. 既存住宅取引

既存住宅取引戸数は2000年代前半に増加し、2003年に35万戸を超したものの、その後は減少した。特にリーマン・ショックのあった2008年には2003年の半分の17万戸以下に落ち込み、2010年においてもそれ以前の水準まで回復していない。一方、既存住宅売上高については、2000年代の住宅価格上昇を受けて、取引戸数が減少している局面においても上昇しつづけ、2007年には約NZ\$ 1,200億（約10兆円）近くまで達した。しかし、住宅取引量同様、リーマン・ショック後に低下し、2010年には約NZ\$ 710億（約4兆円）となっている。また、住宅取引戸数・売上高ともに、旧 Auckland 地域ではニュージーランド全体の約1/3、Wellington 地域ではその約1/10となっている。

図表 2.11. 既存住宅取引戸数の推移 (単位: 万戸)

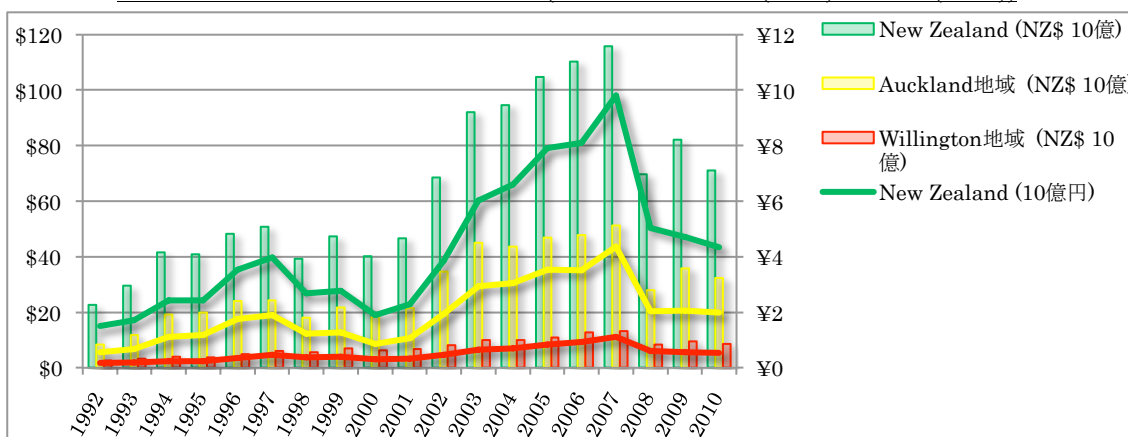


出所: Real Estate Institute of New Zealand (REINZ), Market Facts Graph

<https://www.reinz.co.nz/public/reinz-statistics/market-trends-new.cfm>

注1) 既存住宅取引戸数については、ニュージーランド不動産協会 (Real Estate Institute of New Zealand: REINZ) における住宅 (Dwellings) の取引件数のデータを用いているが、不動産協会に属する企業の中には新築分譲住宅の取引を行う企業も入っている可能性もあり、既存住宅取引件数は上記のグラフよりもやや少ない可能性がある。

図表 2.12. 既存住宅売上高の推移 (単位: NZ\$ 10 億 (左軸)、兆円 (右軸))



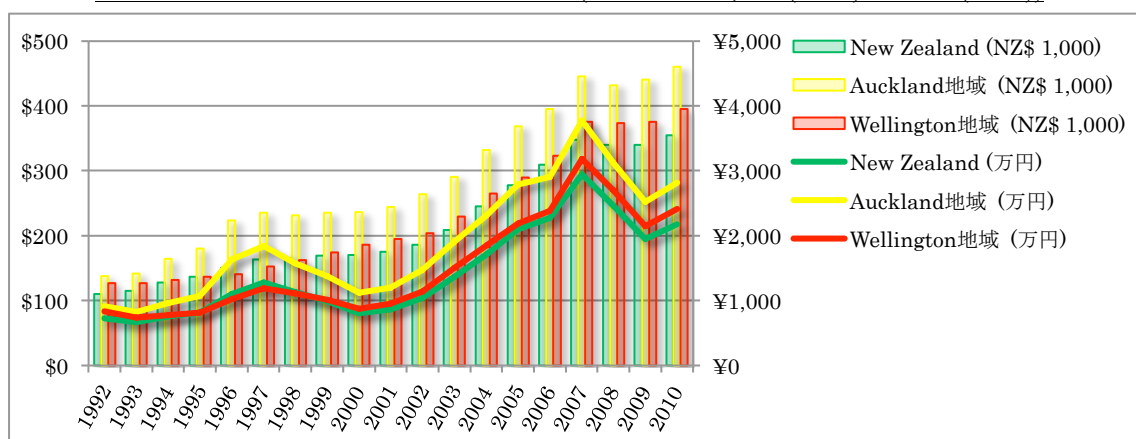
出所: 同上

注) 円換算の際は、年間平均 TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) を用いる (出所: 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング http://www.murc.jp/fx/past_3month.php)

2.2.5. 既存住宅価格・土地価格⁸

既存住宅も土地も価格は、1990年代以降上昇傾向にあったが、リーマン・ショック以降一時下落したあと、上昇速度が鈍化している。2010年における中位値既存住宅価格は約NZ\$ 350,000(約2,150万円)、土地価格は約NZ\$ 175,000(約1,000万円)であった。円に換算すると、2000年代の政府による円安誘導によりどちらも上昇したものの、2007年以後は、実質為替レートが長期均衡に収束したことで下落傾向を示し、2009年以降はNZ\$とほぼ同じ動きをみせている。地域別にみると、Auckland地方の既存住宅・土地価格は最も高く、どちらも全体の中位値よりNZ\$ 100,000近く上回っている。Wellington地域でも、既存住宅価格は全体の中位値より高くなっているが、旧Auckland地域ほどではない。

図表 2.13. 中位値既存住宅価格の推移 (単位: NZ\$ 1,000 (左軸)、万円 (右軸))

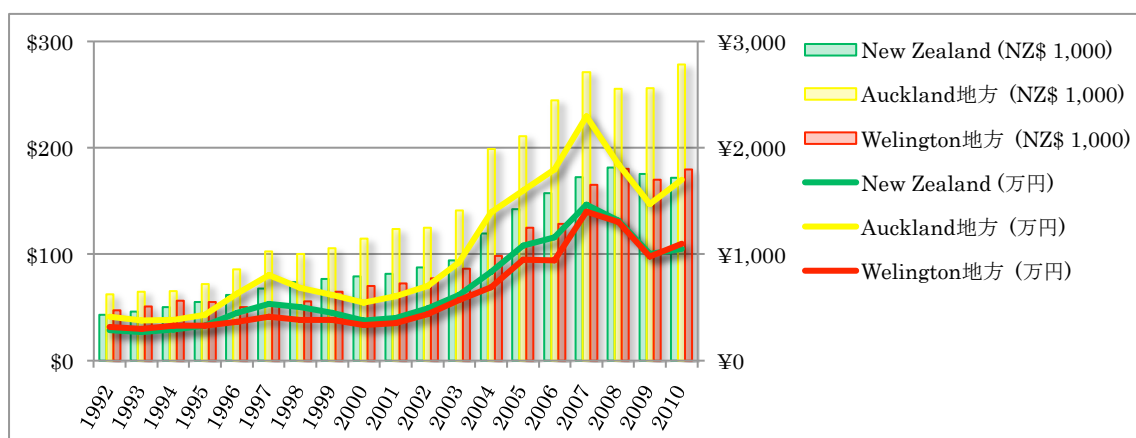


出所: Real Estate Institute of New Zealand (REINZ), Market Facts Graph

<https://www.reinz.co.nz/public/reinz-statistics/market-trends-new.cfm>

注) 円換算の際は、年間平均TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) を用いる (出所: 三菱UFJリサーチ&コンサルティング http://www.murc.jp/fx/past_3month.php)

図表 2.14. 中位値土地価格の推移 (単位: NZ\$ 1,000 (左軸)、万円 (右軸))



出所: 同上

⁸ 中位値新築住宅価格のデータはみつけることができなかった。

2.2.6. 世帯所得

中位値世帯年収は、名目でみると、2000年以降、1990年代後半から2000年代後半にかけて上昇し、リーマン・ショック以降は、同じ水準で推移している。しかし、実質でみると、2000年代後半にいくらか上昇しただけで、リーマン・ショック以降は低下し、2000年代前半の水準に戻りつつある。地域別にみると、旧 Auckland 地域や Wellington 地域では、2011年に NZ\$ 70,000 以上 (約 430 万円) と、New Zealand 全体の約 NZ\$ 65,000 (約 400 万円) よりも多少高くなっている。

図表 2.15. 名目中位値世帯年収の推移 (単位: NZ\$ 1,000 (左軸)、万円 (右軸))

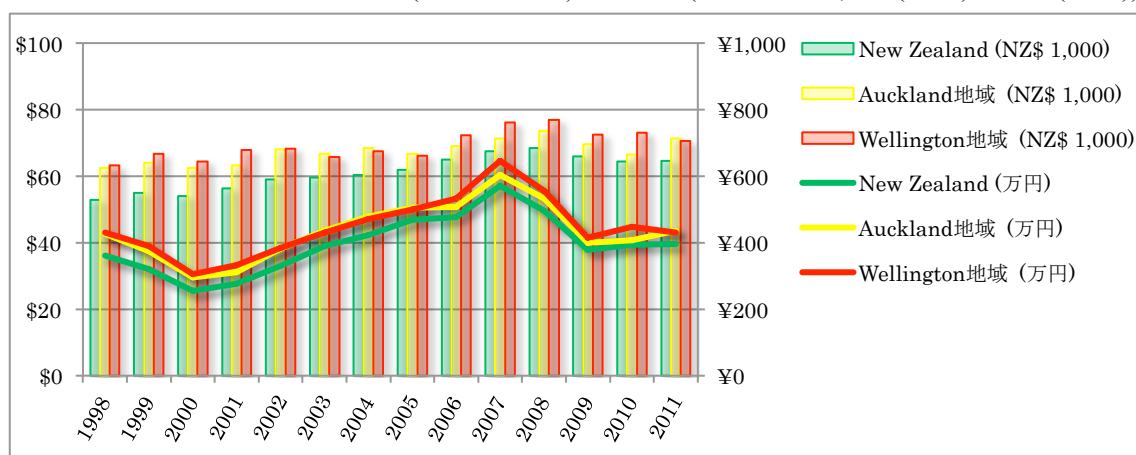


出所: Statistics New Zealand, New Zealand Income Survey, Household Income

http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/population/estimates_and_projections/dwelling-and-household-estimates.aspx

注) 円換算の際は、年間平均 TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) を用いる (出所: 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング http://www.murc.jp/fx/past_3month.php)

図表 2.16. 実質中位値世帯年収 (2010年基準) の推移 (単位: NZ\$ 1,000 (左軸)、万円 (右軸))



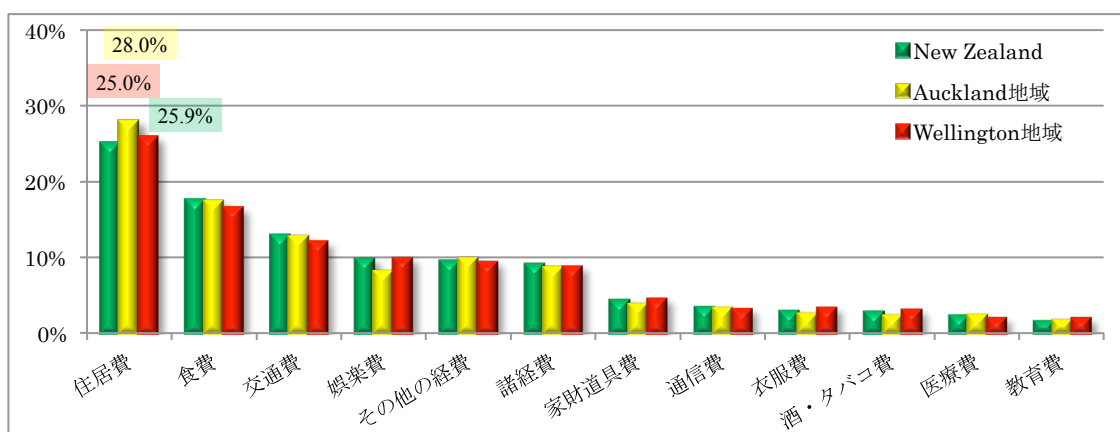
出所: 同上

注) 消費者物価指数を用いて実質化した。(出所: Statistics New Zealand, Infoshare, Economic Indicators, Consumers Price Index http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/population/estimates_and_projections/dwelling-and-household-estimates.aspx)

2.2.7. 住居費負担比率

ニュージーランドの住居費負担比率は25%と、世帯の純支出の1/4を占め、全支出項目の負担比率の中でも最も高い。地域別でみると、旧 Auckland 地域や Wellington 地域で、住居費負担比率がより高くなっており、旧 Auckland 地域では28%、Wellington 地域では25.9%となっている。また、所得分位別住居費負担比率をみると、第1分位で33.6%である一方、第9分位で21.8%と、低所得世帯で高く、高所得世帯で低くなっている。

図表 2.17. 2010 年の純世帯支出に占める各項目の負担比率 (単位: %)



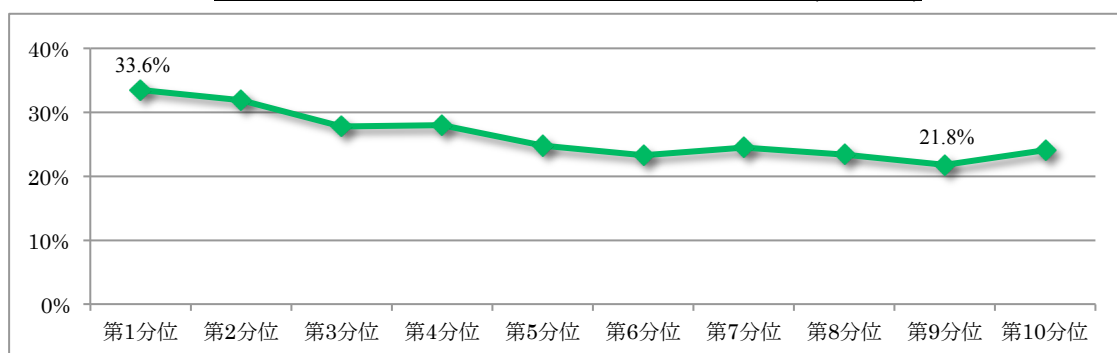
出所: Statistics New Zealand, Household Economic Survey (Income)

http://www.stats.govt.nz/tools_and_services/tools/TableBuilder/household-economic-statistics.aspx

注) 諸経費には、美容サービス・化粧品・生理用品・アクセサリ・時計・旅行用具・各種保険・ローン返済(住宅以外)・職業訓練サービス等に対する出費が含まれる。また、その他の経費には、ローン利子(住宅以外)、貯蓄・贈与・罰金・海外での出費等が含まれる。(出所: Statistics New Zealand, Household Economic Survey Classifications

http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/people_and_communities/Households/household-economic-survey-classifications.aspx)

図表 2.18. 2010 年の所得分位別住居費負担比率 (単位: %)



出所: 同上

注) 所得分位は、調査対象の世帯を世帯所得順に10のグループに分けたもの。第1分位には所得の最も低い世帯10%、第10分位には所得の最も高い世帯10%が含まれる。(出所: Statistics New Zealand, Household Economic Survey, Summary: Income Group <http://wdmzpub01.stats.govt.nz/wds/TableViewer/summary.aspx>)

2.3. 物品・サービス税 (Goods and Services Tax: GST)

物品・サービス税 (Goods and Services Tax: GST) は、ニュージーランドの付加価値税である。ニュージーランドの GST は広い課税ベースと単一税率が特徴である。

2.3.1. 課税対象

課税対象は、ニュージーランドで取引されるほとんどの商品とサービスである。一般的に、課税事業者により課税事業の一環として販売された場合は課税、非課税事業者によって販売された場合、もしくは、課税事業者でも課税事業以外の目的で販売された場合は非課税である。ただし、課税事業者により課税事業の一環として販売されたとしても、家賃・地代や金融サービスなどは非課税であり、輸出品や金融仲介サービスなどはゼロ税率である。

また、土地を含む取引は、課税事業者同士で課税事業の一環として販売されたとしても、買い手やその関係者の主な居住場所として使用するためでなければ、ゼロ税率が適用される。これは、2011年4月1日に、フェニックス詐欺 (Phoenix Fraud) を防ぐために導入された⁹。フェニックス詐欺とは、課税事業者同士が取引を行い、その後、両者が意図的に会社をたたんでしまうことで、売り手が GST を納税しないまま、買い手が仕入税額の還付を受けることである。この詐欺は、GST 額の大きい不動産の取引で問題となることが多かった。そこで、土地を含む商品の取引に、ゼロ税率を適用することによって、売り手は GST を支払う責任を負わなくなる一方、買い手は仕入税額の還付を要求することができなくなった。

図表 2.19. GST 非課税商品・サービス

非課税	住宅	・ 賃貸住宅の家賃 ¹ ・ 借地の地代 ・ Head Lease での居住用施設 ²
	金融	・ 金融サービス ³ ・ 遅延利息 ・ 貴金属 (金、銀、プラチナ) の販売
	非営利	・ 非営利組織へ寄贈された財・サービスの販売

出所: New Zealand Inland Revenue <http://www.ird.govt.nz/gst/additional-calcs/calc-spec-supplies/calc-exempt/>

注 1) もし課税事業の一部として、居住用の住宅が売却されたとしても、当該住宅が5年以上賃貸されていれば、その売却は非課税になる。もしディベロッパーが、主に課税商品を生産するために不動産を取得し、のちにその不動産を賃貸した場合は、使用目的変更の調整が必要になることがある。

注 2) Head Lease (貸し主との直接賃借契約) とは、又借りした借り主 (居住者) も、借り主 (仲介業者) と貸し主との間の契約条件が直接適用される契約ことである。この種の契約は、複数人に賃貸される大きな建築物などによくみられる。ただし、Head Lease での居住用不動産の賃貸は、当該不動産が主に居住用施設として用いられたとしても、以下の条件が全て妥当する場合、非課税とならない。

1. 貸し主と借り主が、免税が適用されないことを同意している。
2. 当該賃貸が2000年5月16日以前に契約された。
3. 過去の賃貸が課税扱いとなっていた。

注 3) 金利支払・徴収、住宅ローン・その他のローン、銀行手数料、有価証券 (株式など)、融資、為替、左記の仲介業務 (住宅ローン仲介業務など)、金融オプション、受渡適格先物取引、非受渡取引等、ほとんどのサービスが非課税の対象となる。ただし、フィナンシャル・プランニング・サービスにおいても、導入費、運営費、変更費は非課税となるが、計画費、監視費、評価費、再計画費は非課税とならない。

⁹ 参考文献: New Zealand Inland Revenue, Policy Advice Division, "New tax bill closes GST "phoenix" fraud schemes" <http://taxpolicy.ird.govt.nz/news/2010-08-05-new-tax-bill-closes-gst-phoenix-fraud-schemes>

図表 2.20. GST ゼロ税率商品・サービス

ゼロ税率	土地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 継続事業体 (going concern) の販売¹ ・ 課税時業者間の土地の取引²
	専門	<ul style="list-style-type: none"> ・ いくつかの金融仲介サービス³ ・ 新しく精製された貴金属 (金、銀、プラチナ) の小売業者への販売
	輸出・輸入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 免税店で海外旅行者が購入した商品 ・ 輸出品 ・ 輸出サービス⁴ ・ 輸出船舶⁵ ・ 海外の娯楽船向けの商品⁶ ・ 海外の商品 ・ 入国者の引越しサービス⁷ ・ いくつかの輸入サービス⁸ ・ 海外へのインターネット販売 ・ 取引制限 ・ 海外でのサービス⁹ ・ 一時的な輸出品に直接関係する商品・サービス¹⁰ ・ ニュージーランド内外への海外旅行者の荷物の輸送 ・ ニュージーランド内外への海外旅行者の輸送

出所: New Zealand Inland Revenue <http://www.ird.govt.nz/gst/additional-calcs/calc-spec-supplies/calc-zero/>

注 1) 継続企業の販売と認められるためには、以下の基準を満たさなければならない。

1. 課税事業者間の、課税事業全て、あるいは、その独立部門の販売である。
2. 事業の継続運営に必要なすべての財・サービスの販売である。
3. 両当事者は、書面で、継続企業の販売であることを同意している。
4. 両当事者は、買い手が当該事業を継続企業として継続することができることを意図している。
5. 当該企業は、販売の時点 (time of supply) で継続企業であり、買い手に移転されるまで継続している。

注 2) 土地を含む商品の販売の場合、以下の条件を満たすときはゼロ税率が適用される。

1. 買い手が、課税事業者である
2. 課税事業をするために獲得された
3. 買い手やその関係者の主な居住場所として使用するために獲得したものではない

*3.の規定は、課税事業者に登録している単独の投機家のような個人が、課税事業者に登録しているという状況を、自身の住宅をゼロ税率で購入することに適用することを防ぐためのものである。

注 3) サービスの受け手が課税事業者で、事業の 75% が課税事業である場合

注 4) 海外におけるビルの設計・車の保険・容疑者の弁護・書物の販売権や、国内における海外の機械の実験・食物の検査など。

注 5) その船舶自体によって海外に輸送されることができるもの

注 6) ニュージーランドに寄港している海外の娯楽船を可動させたり、その安全を担保したりするための商品。燃料や潤滑油などが含まれるが、交換部品や機器は含まれない。また、ゼロ税率が適用される前に、これらの商品が海外の娯楽船向けであり、その船がニュージーランドを出港することを満たしていなければならない。

注 7) 2003 年 11 月 25 日から、移民者の家財道具の引越しサービスがゼロ税率となった。ただし、ゼロ税率が適用されるためには、以下の条件を満たす必要がある。

- ・ 引越しサービス提供時に、サービスの受け手がニュージーランド国外の住民である。
- ・ 家財道具は、住宅で使用するために入国したものである。
- ・ 引越しサービスの契約は、家財道具が入国する前に結ばれたものである。
- ・ 引越しサービスは、家財道具の入国から 28 日以内に完了する。

注 8) ほとんどの輸入サービスは GST の課税であるが、サービスが物理的にニュージーランド国外で行われ、それがその時点のその場で物理的に受け取られた場合は、本来的に無形サービスであるものを除いてゼロ税率となる。

注 9) ニュージーランドの歌手が海外でコンサートをやった場合など。

注 10) ニュージーランドで登録されていて、普段クック諸島で使用されている船が、一時的にニュージーランドで修理した場合など。

図表 2.21. 住宅関連取引にかかる GST

		売り手	
		課税事業者	非課税事業者
買い手	課税事業者	業者間で住宅を売買する場合 → ゼロ税率 ¹ 例: 建設業者から不動産業者への住宅販売	業者が個人から住宅を購入する場合 → 非課税 例: 個人から不動産業者への住宅販売
	非課税事業者	個人が業者から住宅を購入する場合 → 課税 ² 例: 建売住宅、注文住宅、不動産業者による中古住宅販売、改築など。	個人間で住宅を売買する場合 → 非課税 例: 個人間の中古住宅売買

出所: New Zealand Inland Revenue <http://www.ird.govt.nz/resources/7/d/7da283004bbe40539842d8bc87554a30/pu99008.pdf>

注 1) 主な居住場所として使用しない場合に限る。主な居住場所として使用する場合は課税。

注 2) 売り手 (農業従事者等) が課税事業以外の目的で販売する場合は、非課税。ただし、この場合であっても、住宅以外の土地 (農地など) については、課税事業の一環とみなされ、GST が課税される。

また、課税事業者同士の土地を含む取引をゼロ税率とすることで、継続企業の販売 (ゼロ税率) にあたるかが曖昧な場合、買い手にとってメリットになる可能性もある。ある販売が継続企業の販売にあたるかが曖昧な場合、売り手は、脱税を疑われないために保守的な行動をとり、買い手に消費税の支払いを求める傾向がある。買い手は、当該販売が継続企業の販売にあたるならば、仕入税額の還付を求めることができるが、借入によって販売代金をまかなっていたら、消費税額分の借入にかかる利子を余計に負担しなくてはならない。しかし、当該取引が土地を含んでおり、上記の条件を満たしていれば、ゼロ税率になれば、売り手は、継続企業の販売にあたるかを考慮する必要がなくなり、買い手はこの余計な利子を払う必要がなくなる¹⁰。

行政サービスについては、他のサービスの提供と同じく課税の対象となる。したがって、各行政機関も、課税事業者への登録義務を負い、民間企業と同様に、サービスの提供にかかる GST を徴収し、そこから仕入税額を控除した部分を納税する。

2.3.2. 課税主体

課税主体は、中央政府である。部分的に領域自治体に分配されることなく、すべてが中央政府の財源にあてられる。領域自治体は、その財源の大部分を自ら調達する責任があり、日本の中央政府が地域間の財源の均衡を図るために行っている地方交付税 (原資は、所得税の 32%、酒税の 32%、法人税の 32% (当面の間 35.8%)、消費税の 29.5%、たばこ税の 25%) のような制度はない。

¹⁰ 参考文献: New Zealand Inland Revenue, Policy Advice Division, “Zero-rating Transactions Involving Land” <http://taxpolicy.ird.govt.nz/publications/2010-commentary-gstrm/zero-rating>
Simpson Grierson, Tax Update, “Benefits in Proposed GST Changes”
<http://www.simpsongrierson.com/tax-update-sept-2010/>

2.3.3. 納税義務者¹¹

徴税・納税義務があるのは、課税事業者だが、税金の一部は消費者に転嫁される。課税事業とは、営利・非営利を問わず、継続的・定期的に、なんらかの対価（金銭・補償・報酬）のために財やサービスを供給する活動である。課税事業を行っており、以下のいずれかの条件を満たす個人・企業で、課税事業者に登録しなければならない。

- ・直近の12ヶ月間の売上額がNZ\$ 60,000以上だった。
- ・今後12ヶ月間の売上額がNZ\$ 60,000以上だと想定される。
- ・売上額がNZ\$ 60,000以下だったが、価格にGSTを含めている（例えば、料金に消費税を含んでいるタクシー業者など）。

2.3.4. 課税標準

課税標準は、販売価格である。GSTに登録している売り手は販売価格の5%を徴収し、そこから仕入税額を控除した（Input Tax Credit: ITC、商品・サービスを提供するために使用した中間投入物の購入時に支払ったGSTを差し引く、あるいは、返金してもらうこと）純税額を中央政府に納める。

2.3.5. 税率

1986年10月1日のGST導入当時は10%であったが、その後、1989年7月1日に12.5%に、2010年10月1日に15%に引き上げられた。

2.3.6. 制度的背景

GSTは1986年10月1日に、労働党のDavid Lange首相・Roger Douglas財務大臣の下、不足する財源を確保するために導入された。この政権によって導入された一連の市場原理主義的な諸制度は、Douglas財務大臣の名前からRogernomicsと呼ばれる。

大恐慌後の1932年に締結されたオタワ協定により、イギリス連邦内の経済ブロックにおいては特惠関税が設定され、ニュージーランドの農産物はイギリスを中心に多く輸出された。また、第2次世界大戦後は、世界的に食糧不足となったことから、酪農品の輸出が好調に成長した。こうした輸出の拡大に伴い、ニュージーランドは、貿易黒字に恵まれ、世界に先駆けて高福祉国家となった。

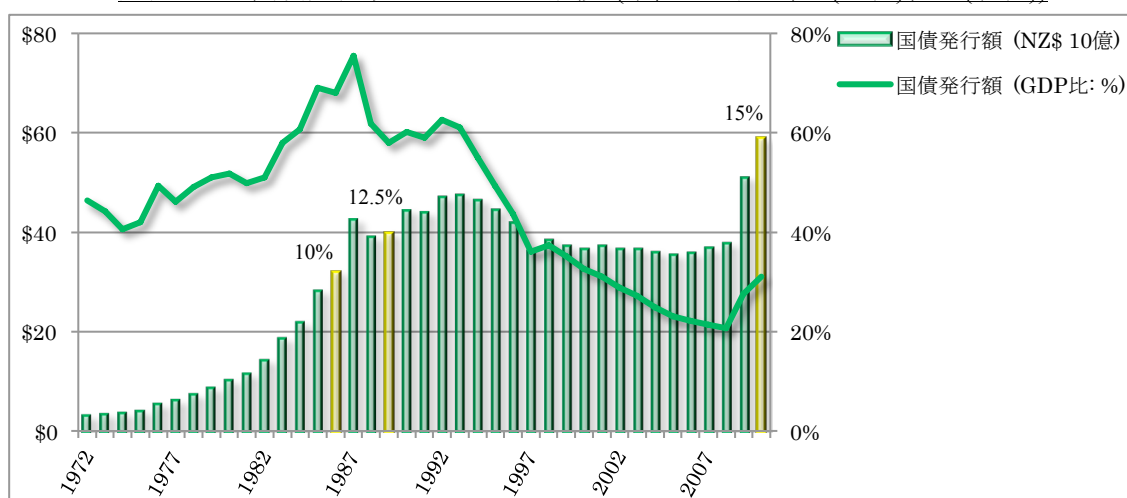
しかし、1973年にイギリスが欧州経済共同体（European Economic Community: ECC）へ加盟すると、オタワ協定による特惠関税の効果が薄れ、イギリス向けの農産物輸出は縮小した。その一方で、オイルショックによって原油価格が上昇し、輸入額は急上昇した。その結果、1970年代、ニュージーランドでは、貿易収支が悪化し、経済は落ち込んで、財政赤字は急増した。

¹¹ 参考文献: New Zealand Inland Revenue <http://www.ird.govt.nz/gst/gst-registering/register-who/>

このような経済状況に対し、国民党の Robert Muldoon 首相は、海外からの借金による公共投資を行い、水力発電所や製鉄所の建設をすることで経済を回復させようと試みた。しかしながら、これらの公共事業は予測した成果を達成できず、逆に、年率 15%を超えるインフレーションを発生させる原因となった。インフレーションにより、ニュージーランドの負債額はさらに悪化し、国民 1 人あたりの負債額は世界最高水準に達した。

1984 年の総選挙で、こうした政策的失敗から Muldoon 政権は敗北する。代わりに、労働党の Longe 首相が政権をとり、困窮した財政と経済の建て直しのため、財務大臣に Douglas を起用した。Douglas 財務大臣は、伝統的な労働党の政策とは対照的に、イギリスの Thatcher 首相やアメリカの Reagan 大統領と同様に、市場原理主義政策をとった。主な改革案として、変動為替相場への移行、規制緩和・撤廃、補助金制度の撤廃、海外投資の自由化、保護貿易の撤廃などの政策を打ち出した。また、社会福祉予算の削減、医療分野への助成金削減など、徹底した歳出削減を行う一方、富裕層による雇用・投資の増加を促すため所得税の減税を行い（最高税率を 66%から 33%へ減税）、不足する財源を確保するため GST を導入した。GST は、その後、1989 年 7 月 1 日に 12.5%へ増税されたまま、20 年以上税率は変わらず、財政も順調に回復していたが、経済状況の悪化により再び財政が悪化し、2010 年に再び税率を 15%に引き上げた。

図表 2.22. 国債発行額と GDP 比の推移 (単位: NZ\$ 10 億 (左軸)、% (右軸))



出所: New Zealand Treasury <http://www.treasury.govt.nz/government/data>

2.4. 流通税

2.4.1. 印紙税 (Stamp Duty)

印紙税には、移転税 (Conveyancing Duty)、賃貸税 (Lease Duty)、小切手税 (Cheque Duty)、クレジット・カード税 (Credit Card Duty) が含まれる。1988 年以降、居住用不動産に対する移転税・賃貸税は廃止され、商業用不動産のみに課されていた。移転税については、商業用不動産の移転に対して、NZ\$ 50,000 以下の部分は 1%、NZ\$ 50,000～NZ\$ 100,000 の部分は 1.5%、NZ\$ 100,000 以上の部分は 2%と NZ\$ 1,250 が課せられていた¹²。また、賃貸税については、商業不動産の賃貸に対して、賃料の 0.4%、保険料の 1%が課せられていた。しかし、移転税と賃貸税は 1999 年 5 月 22 日に、不動産市場を歪めてしまうため廃止された。また、クレジット・カード税は、クレジット・カードによる支払に対して 5%が課せられていたが、1998 年 4 月 1 日に、クレジット・カードを用いる多くのビジネスに対して非効率的な課税であるため廃止された¹³。よって、現在は、小切手 1 枚当たり NZ\$ 0.05 を課す小切手税のみが残っている。

2.4.2. 建設認可手数料 (Building Consent Fees)

地方自治体では、新築住宅の建設認可を出す際に、建設費に対して手数料を課している¹⁴。この手数料には、認可手数料 (Processing Charge)、検査手数料 (Inspection Charge)、ビル・住宅省課税 (Department of Building and Housing Levy)、建設調査庁課税 (Building Research Authority New Zealand (BRANZ) Levy)、認証評価課税 (Accreditation Levy) などが含まれる。上の 2 つについては、地方自治体が課しており、下の 3 つについては、国の代

図表 2.23. 建設認可手数料

	Auckland		Wellington 市	
認可手数料	NZ\$ 100,000～NZ\$ 500,000:	NZ\$ 585	NZ\$ 100,000～NZ\$ 500,000:	NZ\$ 900
	NZ\$ 500,000～:	NZ\$ 1,270	NZ\$ 500,000～:	NZ\$ 2,100
検査手数料	NZ\$ 100,000～NZ\$ 500,000:	NZ\$ 1,035	1 時間当たり:	NZ\$ 150
	NZ\$ 500,000～:	NZ\$ 1,150		
ビル・住宅省課税	建設費 NZ\$ 20,000～:	0.201%	建設費 NZ\$ 20,000～:	0.201%
建設調査庁課税	建設費 NZ\$ 20,000～:	0.1%	建設費 NZ\$ 20,000～:	0.1%
認証評価課税		0.02%		

出所: Auckland Council, Building Consents, Resource Consents and LIM Fees

<http://www.aucklandcouncil.govt.nz/SiteCollectionDocuments/buildingpropertyconsents/FeesBuildingResourceLim.pdf>

Wellington City Council, Building Consent Fees

<http://www.wellington.govt.nz/services/buildserv/pdfs/building-consent-fees.pdf>

¹² 参考文献: Inland Revenue (1999) “Tax Information Bulletin” 11 (5).

<http://www.ird.govt.nz/resources/5/a/5aaed5004bbe41f3aed7febc87554a30/tib11-05.pdf>

¹³ 参考文献: Inland Revenue (1998) “Tax Information Bulletin” 10 (5).

<http://www.ird.govt.nz/resources/6/7/67d0c1804bbe41fdaf91ffbc87554a30/tib10-05.pdf>

¹⁴ 参考文献: Auckland Council, Building Consents, Resource Consents and LIM Fees

<http://www.aucklandcouncil.govt.nz/SiteCollectionDocuments/buildingpropertyconsents/FeesBuildingResourceLim.pdf>

¹⁵ 参考文献: Wellington City Council, Building Consent Fees

<http://www.wellington.govt.nz/services/buildserv/pdfs/building-consent-fees.pdf>

わりに、地方自治体が課している。NZ\$ 250,000 (約 2,000 万円) の家屋を新築する場合、Auckland では約 NZ\$ 2,400、Wellington 市では約 NZ\$ 2,000 の建設認可手数料がかかる。なお、これらの手数料には GST が含まれている。

2.4.3. 土地登記手数料 (Land Title Lodgement Fees)

土地情報庁 (Land Information New Zealand: LINZ) は、Landonline という土地の検索・登記サービスを提供している。このサービスを使用する組織 (弁護士事務所、評価業者、自治体など) には免許費 (License Fee)、個人 (弁護士、評価者、公務員など) にはデジタル認証費 (Digital Certificate Fee) が課せられる。また、土地の登記に対しては土地登記手数料 (Land Title Lodgement Fee)、新しい土地の登録には新権原費 (New Titles Fee)、検索には検索費 (Search Fee) などが課せられる¹⁶。土地の登記は基本的に弁護士 (Conveyancer) が代行するが、これらの手数料は不動産の購入者に多くが転嫁され、登記にかかる手数料は約 NZ\$ 100 程度と考えられる。なお、これらの手数料には GST が含まれている。

図表 2.24. 土地登記関連手数料

手数料名	内容	対象者	手数料
ライセンス費 (組織当たり)	検索	検索業者、弁護士	NZ\$ 511
	検索、景観	検索・不動産・評価業者	NZ\$ 1022
	登記	弁護士	NZ\$ 613
	登記、検索、景観	弁護士	NZ\$ 1022
	地籍、検索、景観	調査業者	NZ\$ 1022
	調査認証、検索、景観	領域自治体	NZ\$ 1022

手数料名	手数料名	書面	オンライン
デジタル認証費 (1 人当たり)	登録・認証費		NZ\$ 94
	年間更新費		NZ\$ 56
	認証交換費		NZ\$ 88
	土地登記費 (1 回当たり)	文書の登録	NZ\$ 176
	再提出費	NZ\$ 88	NZ\$ 13
新権原費 (1 回当たり)		NZ\$ 135	NZ\$ 135
検索費 (1 回当たり)		NZ\$ 15	NZ\$ 15

出所: Land Information New Zealand, “Landonline Survey and Title Service: Fees and Charges Summary”
<http://www.landonline.govt.nz/sites/default/files/Fees%20schedule%202011%20updated%20oct.pdf>

¹⁶ 参考文献: Land Information New Zealand, “Landonline Survey and Title Service: Fees and Charges Summary”
<http://www.landonline.govt.nz/sites/default/files/Fees%20schedule%202011%20updated%20oct.pdf>

2.5. 固定資産税 (Rates)

ニュージーランドでは、地域自治体と領域自治体 (市・地区) がそれぞれ Rates と呼ばれる固定資産税を不動産に課している。Rates という名称は、ひとつは、課税標準額に1つの税率を乗じて算出されるのではなく、それぞれの行政サービスに応じていくつかの税率 (Rates) を乗じて算出されることからきていると考えられる。いまひとつは、Rates は GST が課税されることからわかるように、行政サービスに対するサービス料と考えられているため、Tax という言葉は適さないためであると考えられる。

2.5.1. 課税対象

課税対象は、居住用・非居住用の不動産である。ただし、教会や学校など、2002年の地方政府評価法 (Local Government (Rating) Act 2002) の表1 (Schedule 1) に列挙されている Rates を支払う必要のない (Non-rateable) 不動産は、下水処理などの料金を支払うだけでよい。

2.5.2. 課税主体

地域自治体と領域自治体 (市・地区) の共同税である。地域自治体と領域自治体は、それぞれ税率を設定し、年度の初め (7月) に、明細書を各不動産の所有者に送付する。ただし、徴収の際は、領域自治体が地域自治体の Rates も一緒に徴収する。

2.5.3. 納税義務者

納税義務者は不動産の所有者であり、不動産の占有者ではない。不動産の所有者には毎四半期、領域自治体から、地域自治体と領域自治体の1年間の Rates の合計を4等分した額の請求書が送付される。ただし、Auckland では、最初の四半期に1年間の Rates をまと

図表 2.25. Auckland の Rates の必要ない (Non-rateable) 不動産

公有地	私有地
<ul style="list-style-type: none">・ 公立学校・ 道路・ 飛行場・ 航行可能な大陸棚、湖、川、洪水滞水地帯・ 保護区・野生動物地帯・ 海岸保護区 ・ 国家保健企業 (Crown Health Enterprise)、病院・ 総督の住居	<ul style="list-style-type: none">・ 幼稚園、遊び場、非営利保育施設・ 学校・ 自治体道路・ 飛行場、鉄道、波止場・ 土壌保護、河川制御地<ul style="list-style-type: none">・ 王立ニュージーランド盲目者財団 (Royal NZ Foundation for the Blind)・ 歴史的な土地財団 (Historic Places Trust)・ 墓地、火葬場、土葬場、・ 大学<ul style="list-style-type: none">・ 慈善団体によって行われている・ 高齢者、衰弱者、幼児、精神障害者の保健、福祉・ 医療キャンプ・ 慣習法上、マオリの土地、集会場、宗教遺跡 (marae)・ 宗教的礼拝所

出所: Auckland Council

<http://www.aucklandcouncil.govt.nz/EN/AboutCouncil/Rates/aboutrates/Pages/howwesetrates.aspx#nonrateable>

めて支払う場合、1.5%が割引される。納税義務者は郵便（小切手）、市・区役所（現金・小切手・デビットカード）、インターネット・テレフォン銀行、口座引き落としで支払うことができる。これに加え、Auckland では、郵便局、ニュージーランド銀行で、Wellington 市では、支払い額の 2.1%を手数料として追加的に支払えば、オンライン（クレジットカード）で支払うことができる。期日までに支払わなかった場合、支払い額の 10%が追加的される。また、Auckland では、1月5日と7月5日、Wellington 市では、10月1日と4月1日にも、支払い残高の 10%が追加される。

2.5.4. 課税標準¹⁷

課税標準は、不動産の評価額である。不動産の評価額は、その時点の不動産市場における価値であり、その地域内における同様の不動産の販売価格に基づいて決められる。領域自治体は、Quotable Value (QV) という不動産評価会社と協力（Auckland）、あるいは、契約（Wellington 地域）し、不動産の評価をしている。評価は、各地域で評価額に大きな違いが出ないように、ニュージーランド土地情報省（Land Information New Zealand）の評価者長官（Valuer-General）が設定する基準に基づいて行われる¹⁸。もし、納税義務者が評価額に納得できない場合は、QV に異議を申し立てることができる。QV は、異議を基にその不動産を再調査し、結果を書面で報告する。

居住用不動産の場合、資産価値の評価額には GST も含まれる。Rates は GST が含まれた評価額にいくつかの税率を乗じることで計算されるため、Rates の 15%は GST に課税していることになる。つまり Rates に GST を課税しているのではなく、GST に Rates を課税しているということになる。これは、Rates に占める GST 支払い額の 15/115 が GST となるのではなく、その 15/100 が GST になることを示しており、Rates に占める GST の割合は、その他のサービスの対価よりも多くなる。居住用不動産の評価額に GST が含まれる理由としては、ニュージーランドにおいては、商業用不動産は外税（GST 抜き）で取引されている一方、居住用不動産は内税（GST 込み）で販売されていることが考えられる。不動産は、近隣の同じような不動産の販売価格に基づいて評価されるため、商業用不動産の評価額には GST が含まれず、居住用不動産には GST が含まれることになる。また、GST は国税であるのに対し、Rates は地方税であるのことも起因している。つまり、国と地方は異なる財源をもち、異なるサービスを提供する機関であるため、GST に Rates を課税しても 2 重課税とはみなされないと考えられる。

¹⁷ ニュージーランドの多くの自治体では各不動産の評価額と Rates をインターネットでみられるようにしている。
Auckland Council, GIS Viewer http://www.aucklandcouncil.govt.nz/EN/Services/GIS_maps/Pages/Home.aspx
Wellington City Council, Property Search <http://www.wellington.govt.nz/services/rates/search/search.html>
Lower Hutt City Council, Property Equity System <http://gis2.huttcity.govt.nz/PES/>
Upper Hutt City Council, Maps Xplorer <http://www.upperhuttcity.com/page/387/Xplorer.boss>
Porirua City Council, Rates Search <http://www.pcc.govt.nz/pccrates/frameset.htm>

¹⁸ 参考文献: Land Information New Zealand, Valuation Rules & Guidelines
<http://www.linz.govt.nz/valuation/rules-and-regulations>

Rates 導入直後は、イギリスと同じように年間価値に課税する自治体が多かったが、1896年の非改良価値課税法 (Rating on Unimproved Value Act) 以来、地価に課税することが一般的となった。現在も地価に課税している地域が多いものの、1980年代半ば以降、都市部を中心に、資産価値に課税する自治体が多くなった。首都 Wellington 市ではほぼすべての不動産が資産価値に課税されており、最大の都市 Auckland でも 2012 年度から地価や年間価値ではなく、資産価値に課税することが決定された¹⁹。また、資産価値ではなく、不動産あたりに一定額を課すものもある (Uniform Rate)。

2.5.5. 税額・税率

2002 年の地方政府評価法により、領域自治体には Rates の課税手法において大きな裁量権が与えられた。税目については、すべての納税義務者が支払う一般税 (General Rates) と、特定の納税義務者が支払う目的税 (Targeted Rates) がある。2010 年の居住用不動産にかかる一般税は、旧 Auckland 地域では資産価値のおよそ 0.024%、Wellington 地域では資産価値のおよそ 0.031%、旧 Auckland 市では、年間価値の 3.422% (資産価値の 0.171%) と NZ\$ 268.44、Wellington 市では資産価値のおよそ 0.218%であった。

図表 2.26. 2010 年における各自治体の居住用不動産の Rates

自治体	税目	税率 (Rates)
旧 Auckland 地域	一般税 (General Rate)	資産価値の 0.023749%
	交通税 (Transport Rate)	資産価値の 0.023442%
	公園敷地購入税 (Parkland Purchase Rate)	資産価値の 0.001363%
	生物保護税 (Biosecurity Rate)	地価の 0.002735%
旧 Auckland 市	一般税 (General Rate)	年間価値の 3.422000%
	統一年間一般税 (Uniform Annual General Cost)	NZ\$ 268.44
	ごみ収集 (Refusal Collection)	NZ\$ 164.44
Wellington 地域	一般税 (General Rate)	資産価値の 0.030813%
	交通税 (Transport Rate)	資産価値の 0.031631%
	スタジアム税 (Stadium Rate)	資産価値の 0.003420%
	河川税 (River Rate)	資産価値の 0.000251%
	経済発展税 (Economic Development Rate)	NZ\$ 16.10
旧 Wellington 市	一般税 (General Rate)	資産価値の 0.218487%
	資産価値水道税 (Capital Value Water Rate)	資産価値の 0.052652%
	統一水道税 (Uniform Water Rate)	NZ\$ 137.71
	資産価値下水処理税 (Capital Value Sewerage Rate)	資産価値の 0.038177%
	統一下水処理税 (Sewerage Rate)	NZ\$ 115.00
	豪雨水税 (Stormwater Rate)	資産価値の 0.043439%
	目的税 (Targeted Rate)	資産価値の 0.019912%

出所: Unconditional Blog (CEO of Realestate.c.nz) <http://unconditional.co.nz/ariel-listens/files/2011/05/rates.pdf>
Wellington City Council, Property Search <http://www.wellington.govt.nz/services/rates/search/search.html>

¹⁹ 参考文献: Auckland Council, Long Term Plan,

http://www.aucklandcouncil.govt.nz/EN/AboutCouncil/PlansPoliciesPublications/Long_term_plan/Pages/Home.aspx

目的税については、不動産の場所や使っている行政サービスにより税目が異なるが、Auckland では、一般的に、ごみ収集税、Wellington 市では、水道税、下水処理税、豪雨水税などを課している。なお、Auckland では、水道料については、Watercare Services Limited という Auckland 自治体の機関が、下水処理料については、Watercare Services Limited (旧 Auckland 市、旧 Manukau 市)、United (Veolia) Water という水道企業 (旧 Papakura 地区)、各自治体 (その他の市・地区) が、Rates とは別に徴収している。地域自治体は、国土管理に関する事務を担当しているため、Auckland 地域では、旧交通税や公園敷地購入税、生物保護税、Wellington 地域では、交通税に加え、スタジアム税、河川税、経済発展税といった国土管理に関する税を課している。

Auckland では、2010 年 11 月 1 日に、統一自治体となったため、2011 年 8 月 1 日から、地域自治体と領域自治体が別々に課していた Rates がひとつに統一された。2011 年には、暫定 Rates (Transition Rates) として、2010 年度に各世帯が支払った Rates に 3.94%追加された額が課されている。また、下水処理料については、2010 年度の料率から 4.5%値上げされた。2012 年 7 月 1 日からは、NZ\$ 350 の共通年間一般税 (Universal Annual General Charge)、一般税 (General rates)、不動産によっては、差額 (Differentials)、目的税 (Targeted Rate) が課せられることになる。

図表 2.27. 2010 年度の Auckland 市の Rates



Auckland Council
Private Bag
Auckland, 1142
09 301 0101
www.aucklandcouncil.govt.nz

RATES INFORMATION

Location of Rating Unit	3 164 Main Highway Ellerslie
Auckland Region Account:	5646781
For period	1 July 2010 to 30 June 2011
Auckland City Account	ACC:416873
Valuation Number	19800-00000041900-A
Valuation Date	1 July 2008
Rateable Land Value	\$ 180,000
Rateable Capital Value	\$ 395,000
Rateable Annual Value	\$ 19,750
Description of Rating Unit	FLAT 3 GRGE 3 DP 80698 ON LOT 1 DP 65894 15/40 SH 1398 M2



AUCKLAND REGION RATES					
Description of Rates	Category	Factors/Units	Value of Factor	Rate/Charge	Total for Year
Biosecurity Rate	Rating Unit inside Auckland City and Other Use	Land Value	180000.00	0.00002735	\$ 4.92
General Rate	Rating Unit inside Auckland City and Other Use	Capital Value	395000.00	0.00023749	\$ 93.81
Parkland Purchase Rate	Rating Unit inside Auckland City and Other Use	Capital Value	395000.00	0.00001363	\$ 5.38
Transport Rate	Rating Unit inside Auckland City Inner Urban Area and Other Use	Capital Value	395000.00	0.00023442	\$ 92.60
Total Auckland Region Rates for Year (GST exclusive)					\$ 196.71

AUCKLAND CITY RATES					
Description of Rates	Category	Factors/Units	Value of Factor	Rate/Charge	Total for Year
Refuse Collection	Fully rateable	Per service provided	1.00	164.44	\$ 164.44
UAGC (Uniform Annual General C	Fully rateable	Number of separate parts	1.00	268.44	\$ 268.44
General Rate: Residential	RESIDENTIAL FR AV	Annual value	19750.00	0.03422000	\$ 675.85
Total Auckland City Rates for Year (GST exclusive)					\$ 1,108.73

図表 2.28. Auckland 都心部 (旧 Auckland 市) の NZ\$ 750,000 (GST 込み) の住宅の Rates



RATES INFORMATION

Location of rating Unit	
For period	1 July 2011 to 30 June 2012
Assessment Number	
Valuation Number	
Valuation Date	1 July 2011
Capital Value	\$ 750,000
Land Value	\$ 430,000
Annual Value	\$ 37,500
Description of Rating Unit	



Description of Rates	Rateable Unit/Factor	Total (GST inclusive)
Transition Rate	2010/2011 rates charges plus 3.94% increase	\$ 2,500.65
Total Rates for 2011/2012 (GST inclusive)		\$ 2,500.65

出所: Auckland Council, GIS Viewer http://www.aucklandcouncil.govt.nz/EN/Services/GIS_maps/Pages/Home.aspx

図表 2.29. Auckland 郊外 (旧 Manukau 市) の NZ\$ 560,000 (GST 込み) の住宅の Rates



www.aucklandcouncil.govt.nz

RATES INFORMATION

Location of rating Unit	
For period	1 July 2011 to 30 June 2012
Assessment Number	
Valuation Number	
Valuation Date	1 July 2011
Capital Value	\$ 560,000
Land Value	\$ 360,000
Annual Value	\$ 28,000
Description of Rating Unit	



Description of Rates	Rateable Unit/Factor	Total (GST inclusive)
Transition Rate	2010/2011 rates charges plus 3.94% increase	\$ 2,080.03
Total Rates for 2011/2012 (GST inclusive)		\$ 2,080.03

出所: Auckland Council, GIS Viewer http://www.aucklandcouncil.govt.nz/EN/Services/GIS_maps/Pages/Home.aspx

図表 2.30. Wellington 地域都心部 (Wellington 市) の NZ\$ 750,000 (GST 込み) の住宅の Rates

Valuation and Rates Summary

Address:

Account:

Valuation Details	2010 - 2011 Previous	2011 - 2012 Current	2012 - 2013 Next
Effective Date	01 Jul 2010	01 Jul 2011	01 Jul 2012
Land Value	\$510,000	\$510,000	\$510,000
Capital Value	\$750,000	\$750,000	\$750,000
Annual Rate Details			
Annual Rates	\$3,420.30	\$3,559.12	\$0.00

Current Date of Valuation is as at 1 September 2009

Wellington City Council (WCC)	Method	Factor	Rates
Base General Rate - Full	Capital Value		\$1,638.65
Uniform Sewerage Rate	Per Rating Unit		\$115.00
Base Capital Value Sewerage Rate	Capital Value		\$285.58
Base Sector Targeted Rate - Full	Capital Value		\$149.34
Base Stormwater Rate - Full	Capital Value		\$325.79
Uniform Water Rate	Per Rating Unit		\$137.71
Base Capital Value Water Rate	Capital Value		\$394.89
Wellington City Council Sub Total			\$3,046.96
Greater Wellington Regional Council (GWRC)			
GWRC Base Economic Development Rate - Full	Per Rating Unit		\$16.10
GWRC General Rate - Full	Capital Value		\$231.30
GWRC Rivers Rate - Full	Capital Value		\$1.88
GWRC Base Stadium Rate - Full	Capital Value		\$25.65
GWRC Base Transport Rate - Full	Capital Value		\$237.23
Greater Wellington Regional Council Sub Total			\$512.16
Grand Total			\$3,559.12



Wellington.govt.nz

図表 2.31. Wellington 地域郊外 (Lower Hutt 市) の NZ\$ 560,000 (GST 込み) の住宅の Rates



Hutt City Council - Property Enquiry Report

Note: If you can't see the whole page, scroll down to view the entire report



Legend

- Water Supply Network
- Sewer Fixtures
- ⊕ Railway
- Sewer Network
- Properties/Parcels
- Stormwater Network
- Stormwater Fixtures
- Schools
- Contours (5m)
- Isolation Strip

PROPERTY DETAILS

Property Address	
Legal Description	
Certificate of Title	
Total Property Area (sq.mts.)	558
Property Improvements	DWG OBS OI
Valuation Number	
Property Rating Status	Current
Refuse Collection Day	Week Day

RATING YEAR

	Current	Effect 1 Jul 2012
ANNUAL RATES		
Rates - City Council	\$2,350.20	Not available
Rates - Regional Council	\$602.14	Not available
Total Rates Charge	\$2,952.34	Not available
RATING FACTORS		
Differential Rating Category	Residential	Not available
Capital Value	\$560,000.00	Not available
Land Value	\$340,000.00	Not available
Water units	1.00	Not available
Wastewater Units(Full)	1.00	Not available
Wastewater Units(Half)	0.00	Not available
Separately occupied parts	1.0	Not available
Bovine TB Area (Hectares)	0.0000	Not available
Private Drains(Cost of Works)	\$0.00	Not available
GWRC Insulation Rate	\$0.00	Not available

IMPORTANT NOTICE: Ratesbook information is provided under Section 28 of the Local Government (Rating) Act 2002 as an online representation of a Public Register. Although the graphical information displayed in the Property Enquiry System application has been prepared with care and in good faith, the Property Enquiry System is an information service and is designed to be illustrative only. The Council cannot guarantee the accuracy or completeness of the graphical information and accepts no liability for any loss suffered as a result of reliance on the information. Cadastral information sourced from LINZ. CROWN COPYRIGHT RESERVED. Aerial photography copyright 2008 Hutt City Council and New Zealand Aerial Mapping Limited

出所: Wellington City Council, Property Search <http://www.wellington.govt.nz/services/rates/search/search.html>

3. カナダの住宅取得税制

3.1. 調査地の概要

本稿におけるカナダの住宅取得税制の調査では、Ontario 州 Toronto 市と British Columbia 州 Vancouver 市を対象とする。

3.1.1. カナダ

カナダは北アメリカ大陸の北部に位置している。面積は約 998 万 km² と、日本のおよそ 26 倍の大きさで、ロシアに次いで世界第 2 位である。人口は約 3,500 万人と、面積に比して少ないため、人口密度は 3 人/ km² と日本の 1/100 ほどとなっている。連邦国家であり、10 の州 (Province)²⁰ と 3 の準州 (Territory)²¹ で構成されている。州と準州の違いは、連邦政府との関係にある。州政府と連邦政府は対等の関係にあり、その権限の配分は憲法で定められている。一方、準州は連邦直轄領とされ、連邦議会が定めた連邦法に基づき、連邦政府のコントロールの下で自治権が認められている。

3.1.2. Ontario 州

Ontario 州は、カナダ中東部に位置している。カナダの州の中では最も人口が多く、国全体の人口の約 3 分の 1、1,200 万人以上がこの州に集まっている。カナダの政治経済の中心となっており、連邦政府の首都 Ottawa やカナダ最大の都市 Toronto も Ontario 州に属する。

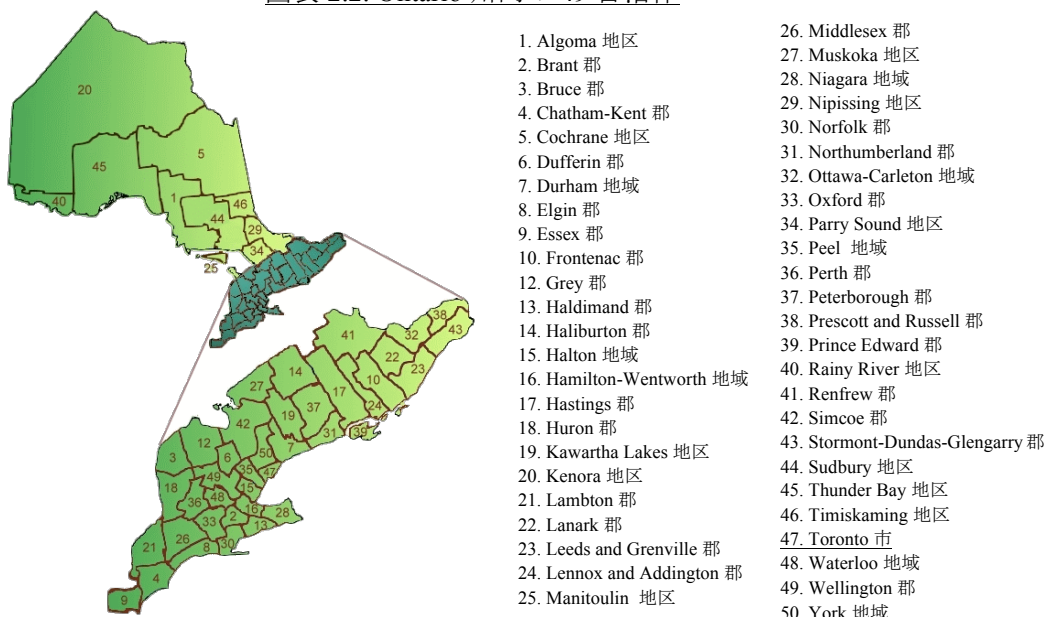
図表 3.1. カナダの 10 州・3 準州



²⁰ Ontario 州、Quebec 州、Nova Scotia 州、New Brunswick 州、Manitoba 州、British Columbia 州、Prince Edward Island 州、Saskatchewan 州、Alberta 州、Newfoundland and Labrador 州

²¹ Northwest 準州、Yukon 準州、Nunavut 準州

図表 2.2. Ontario 州内の 49 自治体



面積は 1,076,395 km²で、日本の約 3 倍の大きさである。

Ontario 州の自治体には、二層性の上層自治体 (Upper-Tier Municipalities) と下層自治体 (Lower-Tier Municipalities) 、および、一層性の単一層自治体 (Single-Tier Municipalities) がある。南部の上層自治体は通常、地域 (Region) 、郡 (County) 、北部の単一層自治体は、地区 (District) と呼ばれている。また、下層自治体は、通常市 (City) ・町 (Town) ・タウンシップ (Township) ・村 (Village) と呼ばれている。ただし、南部においても、他の下層自治体とは異なり、上層自治体の郡からは分離した行政を行っている自治体 (Separated Municipalities) は単一層自治体になる²²。

なお、北部を中心とした地区には行政組織があるわけではなく、地区内で自治体がない地域の住民に対しては、一般的には地方サービス委員会 (Local Service Board) を通じて基本的サービスが供給される。また、特別目的地方政府としては、地方道路委員会 (Local Roads Board) 、地方警察委員会 (Local Police Services Board) 、および州内に 83 ある教育委員会 (School Board) などがある。

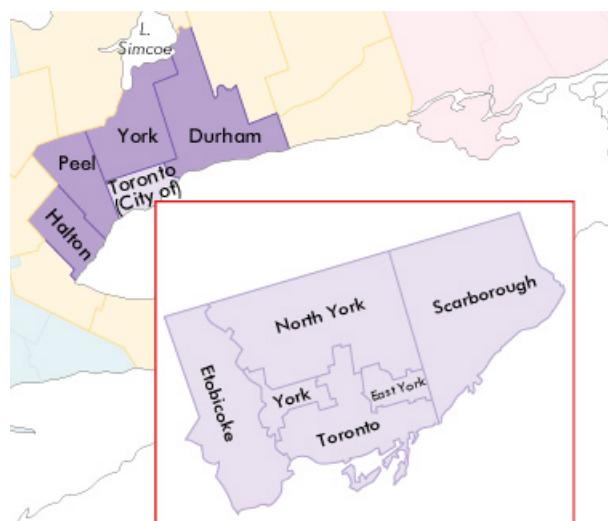
3.1.3. Toronto 市

Toronto 市は、Ontario 州南部に位置し、Ontario 湖に面している。Ontario 州の州都であり、人口約 250 万人と、カナダ国内で最大の都市である。面積は約 630 km²で、東京 23 区の大きさに匹敵する。現在の Toronto 市 (City of Toronto) は、1998 年に、上層自治体である Metropolitan Toronto 地域²³ 内の 6 下層自治体 (Toronto、East York、Etobicoke、North York、

²² 参考文献: 小野島真 (2009) 「オンタリオ州、ブリティッシュ・コロンビア州における地方政府と近年の地方行政改革 -90 年代以降の州-地方政府間関係の変化を中心に-」 http://www.clair.or.jp/j/forum/series/pdf/h21_01.pdf

²³ Metropolitan Toronto 地域は、Toronto 市が成立する以前、同地域の広域調整を行っていた。この地域は、1954 年に、市制の Toronto、タウンシップ制の East York、Etobicoke、North York、Scarborough、York、町制の Weston、New Toronto、Mimico、Leaside、村制の Swansea、Forest Hill、Long Branch の 13 の市町村の上層自治体として成立した。1967 年には、

図表 2.3. Greater Toronto 圏内の 5 自治体と Toronto 市内の 6 都市



Scarborough、York) を合併し、単一層自治体として成立した。また、Toronto 市とその周辺の、York、Peel、Halton、Durham 地域は Greater Toronto 圏 (GTA: Greater Toronto Area)²⁴ と呼ばれ、人口は約 510 万人とカナダ国内で最大の人口規模の都市圏を形成している。

3.1.4. British Columbia 州

British Columbia 州は、カナダ最西部に位置している。約 420 万人の人口を有し、カナダ国内では Ontario 州、Quebec 州に次いで、3 番目に人口規模の大きい州である。面積は約 944,735 km² で、日本のおよそ 3 倍の大きさである。

British Columbia 州には 160 の自治体があり、市 (City)、地区 (District)、町 (Town)、村 (Village) などに分かれている²⁵。自治体は、地方道路の建設・維持、および 5,000 人以上の住民がいる自治体については、警察サービスの提供が義務付けられているだけで、残りの幅広いサービスは自治体が任意で供給している。社会福祉などについては、そのほとんどを British Columbia 州が行うことになっている。

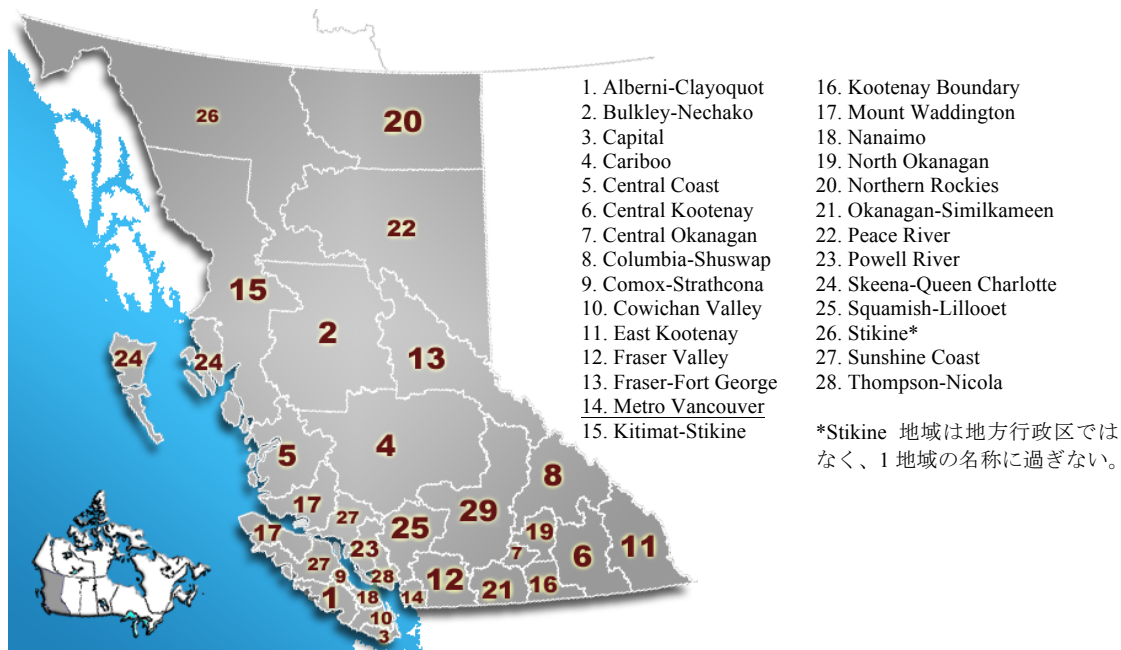
一般目的政府としては、各自治体の他に、広域行政区である 28 の地域区 (Regional District) がある。これは 1965 年に誕生した制度で、複数の自治体と協力して公共サービスを提供することや、州の大部分 (約 94.5 万 km² の 98.6%) を占める自治体未設立地域に

Metropolitan Toronto 地域を再編成することが決められ、5 つのタウンシップ (East York、Etobicoke、North York、Scarborough、York) は市制 (Borough) として再編成され、Long Branch、New Toronto、Mimico は Etobicoke に、Weston は York に、Leaside は East York に、Swansea、Forest Hill は Toronto にそれぞれ吸収合併された。しかしながら、1998 年、新制 Toronto 市が設立したことで、Metropolitan Toronto 地域は解体されることとなった。

²⁴ Greater Toronto 圏という語は、1900 年代から、当時の Toronto 市 (現 Old Toronto) と隣接する町村を指していたが、1980 年代になると、隣接する 4 地域 (York、Peel、Halton、Durham 地域) を含む語として使用されるようになった。1997 年、Ontario 州政府は、経済・社会政策の一体性、国際競争力の強化等のため、GTA 内の自治体の首長・議員で構成される協議組織である GTA サービス委員会を設置したが、GTA 内の上層自治体と協議が整わず、2001 年に GTA サービス委員会は廃止された。現在、GTA 内の広域調整は州政府が担当している。

²⁵ 一般に住民が 2,500 人以下の場合には村、2,501~5,000 人以下の場合には町、5,000 人を超える場合には市、面積が 800km² 以上で、1 km² あたりの人口密度が 5 人以下の場合には地区と呼ばれる。

図表 2.4. Metro Vancouver 内の 21 の自治体



行政サービスを提供することを意図している。また、域内で自治体が存在していないところを選挙区 (Electoral Area) と呼ばれる区域に分けている。歳入は、住民から直接徴税するのではなく、地域の場合は各自治体が選挙区の場合は州が徴税する。

特定目的地方政府としては、学校区 (School District)²⁶、地域病院区 (Regional Hospital District)²⁷、改良区 (Improvement District)²⁸、アイランズ・トラスト (Islands Trust)²⁹、トランスリンク (TransLink: South Coast British Columbia Transportation Authority: SCBCTA)³⁰ などがある。

3.1.5. Metro Vancouver 地域区

Metro Vancouver 地域区は British Columbia 州の南西部に位置し、太平洋に面している。人口は約 220 万人で、British Columbia 州内で最も人口が多い地域であり、Toronto 市

²⁶ 学校地区 (教育委員会) は、幼稚園から高校までの教育を担っている地方政府であり、3 年おきに理事 (Trustee) が選出されている。それぞれの学校区で財産税を課すこともできるが、基本的には British Columbia 州が教育財産税を課し、教育委員会に補助金を出す形で運営されている。

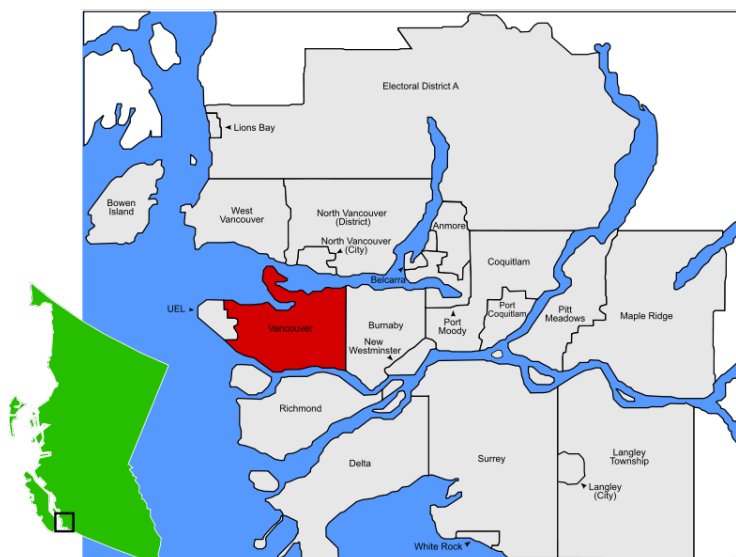
²⁷ 地域病院区は、病院を運営しているわけではなく、主に病院の建設に関わる債務の元利償還や準備基金を担っている。病院の運営は British Columbia 州内に 6 つある、地域病院局 (Regional Health Authority) が行っている。British Columbia 州には 23 の地域病院区があるが、ほぼ地域と重なる形になっており、理事も地域の理事が兼ねる形になっている。

²⁸ 改良区は、1920 年代に、水道サービスの提供のみを目的として設立された。その後、消防、街灯、ごみ処理など、その他多くの目的を担うようになり、現在では複数目的の改良区が創設されている。改良区は理事会 (Trustees) により運営されており、一般的には土地保有者によって毎年選出されている。

²⁹ アイランズ・トラストは Vancouver 島と British Columbia 州本土との間の海域にある、約 450 にのぼる島嶼で、主に土地利用規制や地域計画を行っている地方政府である。この地域にはそもそも自治体が Bowen 島市 (Bowen Island Municipality) しかない状況であり、島嶼という環境に即した地域計画や環境規制の必要性から設立された。3 年に 1 度選出される理事 (trustee) によるアイランズ・トラスト議会 (Islands Trust Council) によって統治されている。

³⁰ トランスリンクは、Metro Vancouver 内の交通 (バス・鉄道・ハイウェイなど) を担っている。Metro Vancouver 内の 21 の市長による市長会 (Mayor's Council)、市長会によって指名される理事による理事会 (Board of Director) ・委員 (Commissioner) によって統治されている。

図表 2.5. British Columbia 州内の 28 地域区



(Ontario 州)、Montreal (Quebec 州) に次いで 3 番目に人口規模の大きな都市である³¹。面積は約 2,877 km²で、およそ神奈川県と同じ大きさである。1967 年に、Greater Vancouver 地域区 (Greater Vancouver Regional District: GVRD) として成立し、2007 年に地域議会において名称を Metro Vancouver 地域にすることが決定された³²。Metro Vancouver 地域は 21 の自治体³³ と 1 つの選挙区³⁴ によって構成されている。

3.1.6. Vancouver 市

Vancouver 市は Metro Vancouver 地域区の西に位置し、太平洋に面している。人口は約 60 万人で、British Columbia 州では最大、カナダ国内では 8 番目に大きい都市である³⁵。面積は約 114 km²でおよそ山手線内の面積に匹敵する。

³¹ ただし、British Columbia 州の行政府は Burnaby にある。

³² Metro Vancouver 地域議会では満場一致で名称の変更が決定されたが、British Columbia 州では名称の変更を認証しなかったため、地理的な地域の名称は Greater Vancouver 地域のままである。

³³ Vancouver 市 (City)、Surrey 市、Burnaby 市、Richmond 市、Coquitlam 市、New Westminster 市、Port Coquitlam 市、North Vancouver 市、Port Moody 市、Langley 市、White Rock 市、Pitt Meadows 市、Delta 地区 (District Municipality)、Langley 地区、North Vancouver 地区、Maple Ridge 地区、West Vancouver 地区、Bowen Island 島 (Island Municipality)、Anmore 村 (Village)、Lions Bay 村、Belcarra 村

³⁴ Greater Vancouver A 選挙区。自治体のない地域はすべてこの選挙区に含まれ、British Columbia 大学 (University of British Columbia: UBC) もこの選挙区に含まれる。

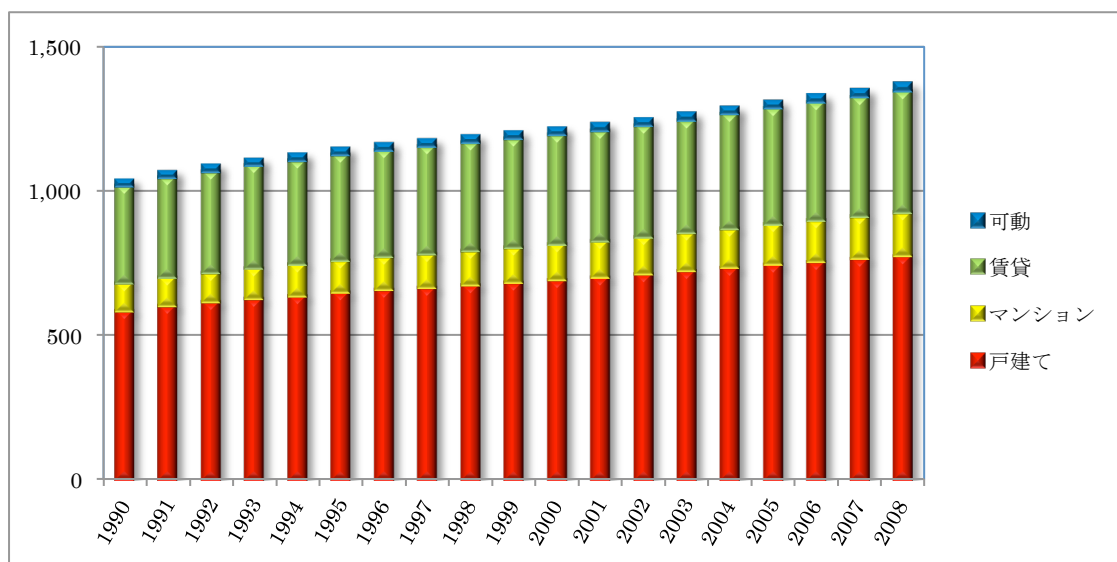
³⁵ 2006 年の国勢調査によると、Toronto 市 (Ontario 州、約 250 万人)、Montreal 市 (Quebec 州、約 162 万人)、Calgary (Alberta 州、約 99 万人)、Ottawa (Ontario 州、約 81 万人)、Edmonton (Alberta 州、約 73 万人)、Mississauga (Ontario 州、67 万人)、Winnipeg (Manitoba 州、約 63 万人) に次ぐ。

3.2. カナダの住宅市場

3.2.1. 住宅ストック

住宅ストックはすべての種類で増加傾向にあり、2008年時点で、戸建ては約800万戸、マンションは約150万戸、賃貸は約400万戸、合計で約1,400万戸である。また、地域別にみると、Ontario州には約500万戸と、カナダ国内の1/3以上の住宅ストックが集中していることがわかる。

図表 3.6. 種類別住宅ストックの推移 (単位: 万戸)



出所: カナダ自然資源省エネルギー効率局 (Natural Resources Canada, Office of Energy Efficiency)
http://oee.nrcan.gc.ca/corporate/statistics/neud/dpa/tablestrends2/res_ca_21_e_2.cfm?attr=0

図表 3.7. 2006年の地域別住宅ストック (単位: 万戸)

	持ち家	貸し家	居留地住宅	空き家	合計
Ontario 州	324	131	1	36	492 (36.8%)
Toronto 市	122	58	0	8	188 (14.1%)
British Columbia 州	115	49	0	12	176 (13.2%)
Vancouver 市	53	29	0	4	85 (6.4%)
Canada	851	388	5	94	1,337

出所: 空き家以外: カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)

http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_007.cfm

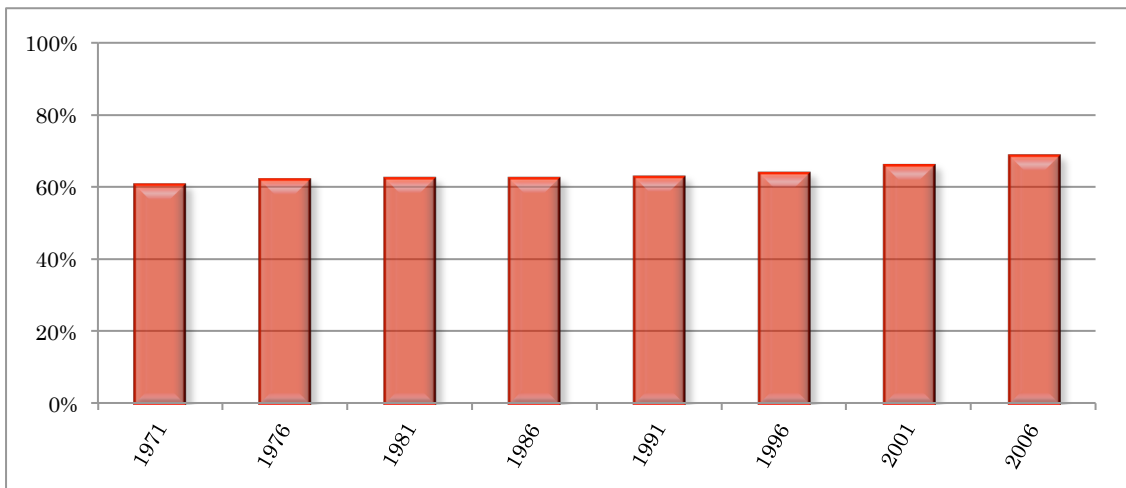
空き家: カナダ統計局 (Statistics Canada)

http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/ref/rp-guides/rp/coverage-couverture/tbl/tbl-06_3_1_2-eng.cfm

3.2.2. 持家率

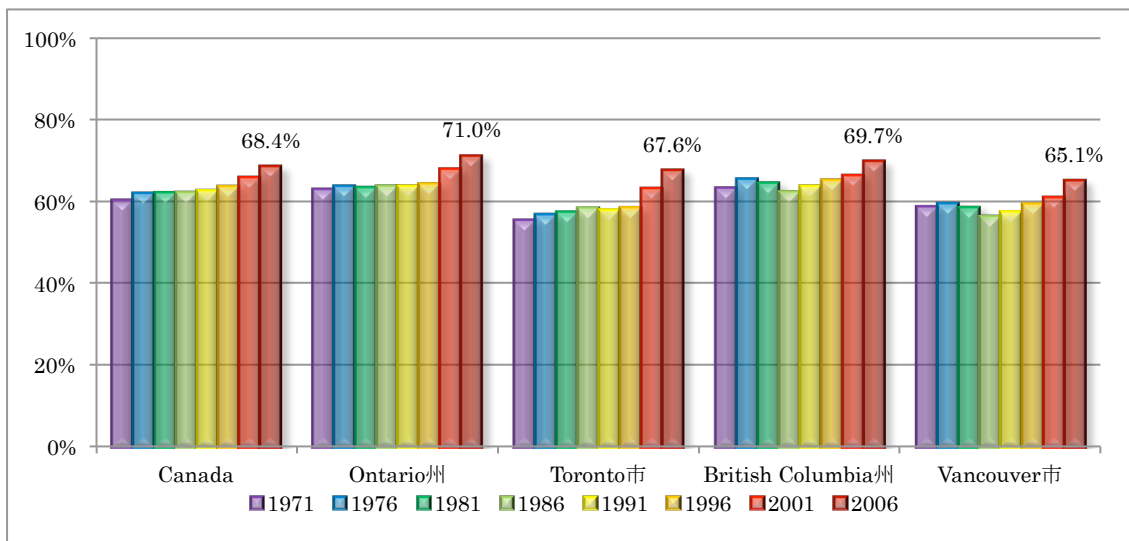
カナダの持ち家率は 1970 年代以降 60%を超える水準で推移している。近年はさらに上昇傾向にあり、70%に迫りつつある。地域別にみると、Vancouver 市では 65.1%、Toronto 市では 67.6%と都市部では低くなっているものの、州全体でみると、British Columbia 州では 69.7%、Ontario 州では 71.0%と、国全体の 68.4%よりも高くなっている

図表 3.8. 持ち家率の推移 (単位: %)



出所: カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)
http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_003.cfm

図表 3.9. 地域別持ち家率の推移 (単位: %)

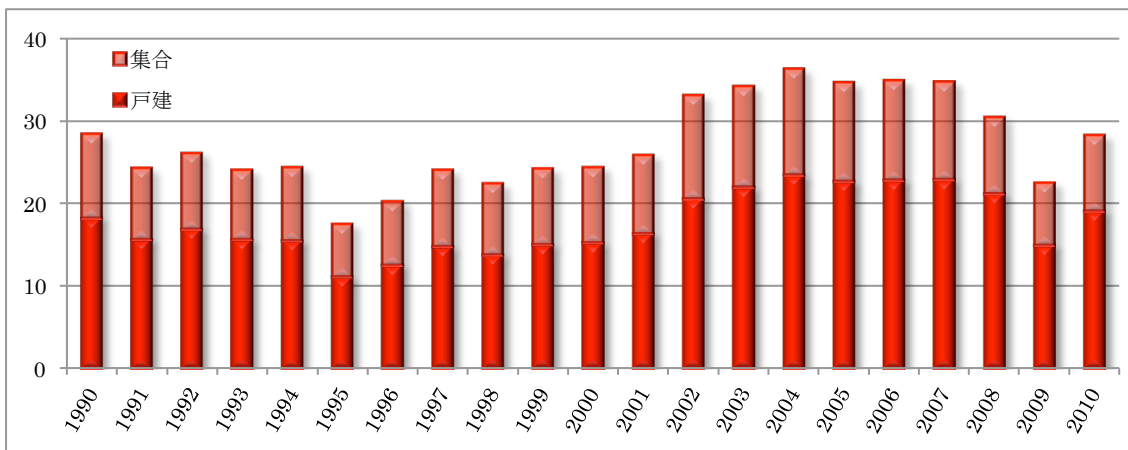


出所: 同上

3.2.3. 住宅建設

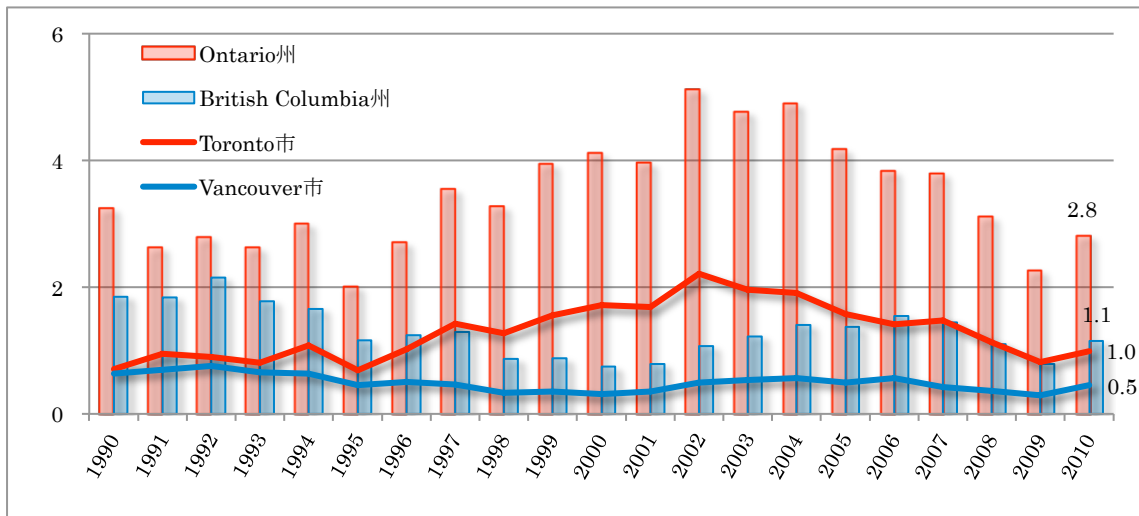
戸建て住宅の着工戸数は、1990年代前半に減少傾向にあったが、1990年代後半には再び増加傾向に転じ、2000年代中頃には22万戸前後で安定的に推移していた。リーマン・ショック後の2009年には約15万戸と大幅に落ち込んだが、2010年には約20万戸となっている。

図表 3.10. 住宅着工戸数の推移 (単位: 万戸)



出所: カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)
http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_002.cfm

図表 3.11. 地域別戸建て住宅着工戸数の推移 (単位: 万戸)

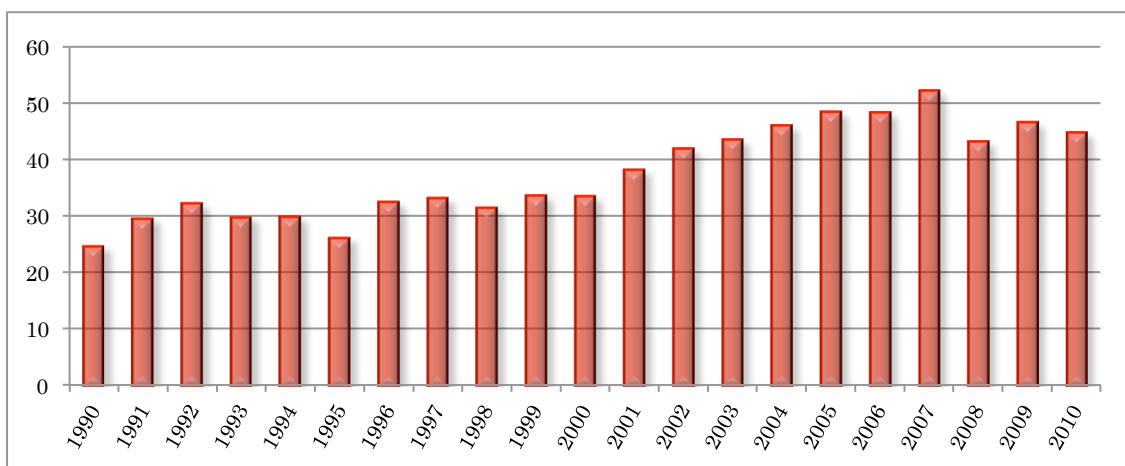


出所: 同上

3.2.4. 既存住宅取引

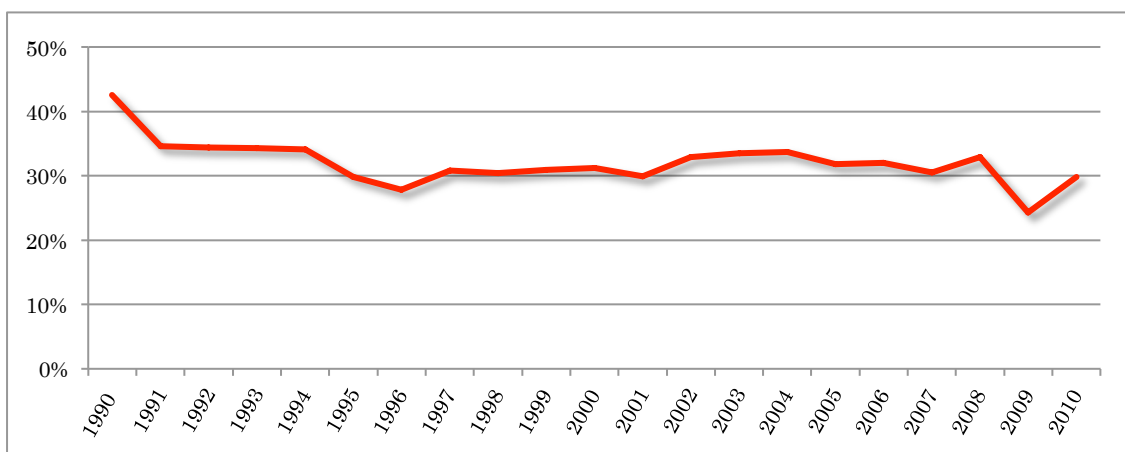
中古住宅取引戸数は、住宅着工戸数同様、1990年代後半以降増加傾向に転じ、2007年には約50万戸に達した。リーマン・ショック後は45万戸前後で推移している。新築既存比率は、1990年代前半に減少傾向を示していたものの、その後は30%前後で推移していた。リーマン・ショック後の2009年に25%に落ち込んだものの、2010年には再び30%程度に回復している。

図表 3.12. 中古住宅取引戸数の推移 (単位: 万戸)



出所: カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)
http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_001.cfm

図表 3.13. 新築既存比率の推移 (単位: 戸)



出所: 新築住宅については、カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)

http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_002.cfm、既存住宅については、同上。

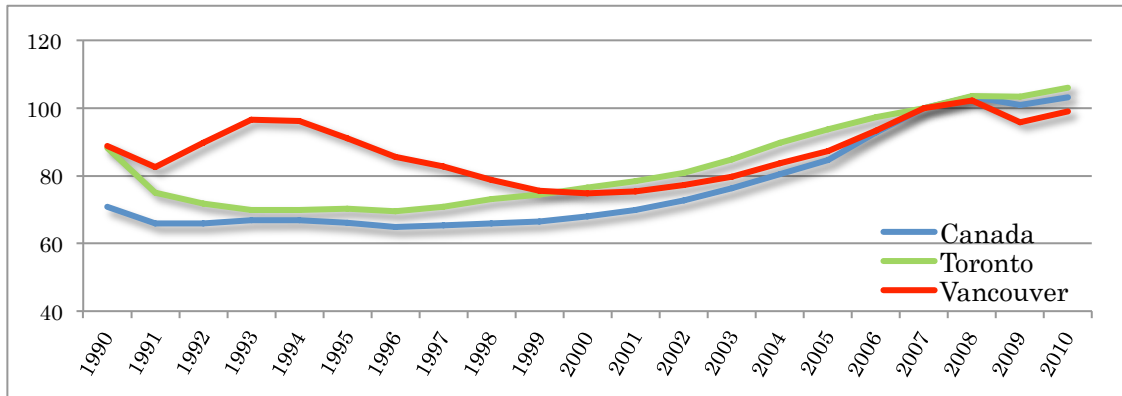
注 1) 新築既存比率とは、各年において、新築住宅着工戸数数を既存住宅取引戸数で除したものである。

注 2) 新築住宅着工戸数については、戸建て住宅と集合住宅の合計のデータを用いた。

3.2.5. 新築・既存住宅価格

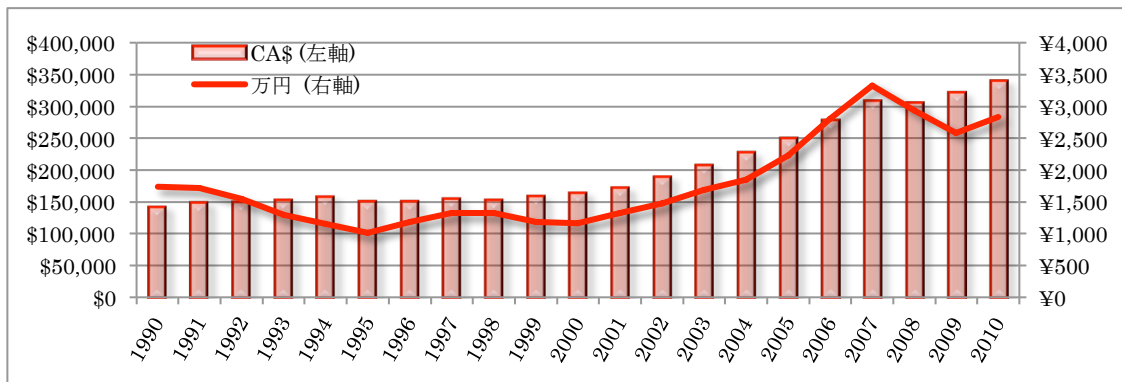
新築住宅価格指数³⁶は、1991年に7%のGSTが導入されたことにより、大きく下落したが、それ以降、カナダ全体で見ると1990年代は安定的に推移した。しかし、Vancouver市では、GST導入後の2年間で価格は急上昇したあと、1990年代後半にかけて徐々に下落していった。2000年代になるとどの地域においても価格は上昇に転じたが、2007年以降は再び安定的に推移している。中古住宅の平均価格³⁷は、CA\$で見ると、1990年代は、CA\$ 150,000で安定的に推移していたが、2000年代から上昇に転じた。リーマン・ショック後も上昇し、2010年には約CA\$ 35,000となった。

図表 3.12. 新築住宅価格指数の推移 (2007年基準)



出所: カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)
http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_001.cfm

図 3.13. MLS 平均価格の推移 (単位: CA\$, 万円)



出所: カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)
http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_001.cfm

注) 円換算の際は、年間平均 TTb (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) を用いる (出所: 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング http://www.murc.jp/fx/past_3month.php)

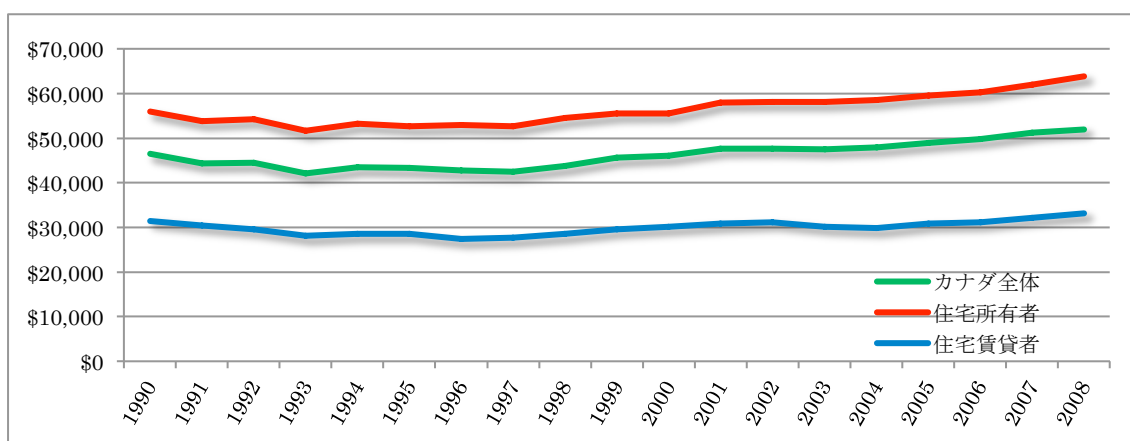
³⁶ 新築住宅価格指数は、カナダ統計局 (Statistics Canada) が 21 の都市の建築業者に対する調査を行い、新築住宅の販売価格の変化を毎月計測している指標である。それぞれの住宅に付随する特徴は 2 期連続する期間で同一となっている。

³⁷ MLS (Multiple Listing Service®) とは、不動産協会に所属する不動産業者間で、物件の基本情報を共有するサービスのことで、図 3.12.はそのサービスを利用して販売された物件の平均金額の推移を表したものである。

3.2.6. 世帯所得 (中位値)

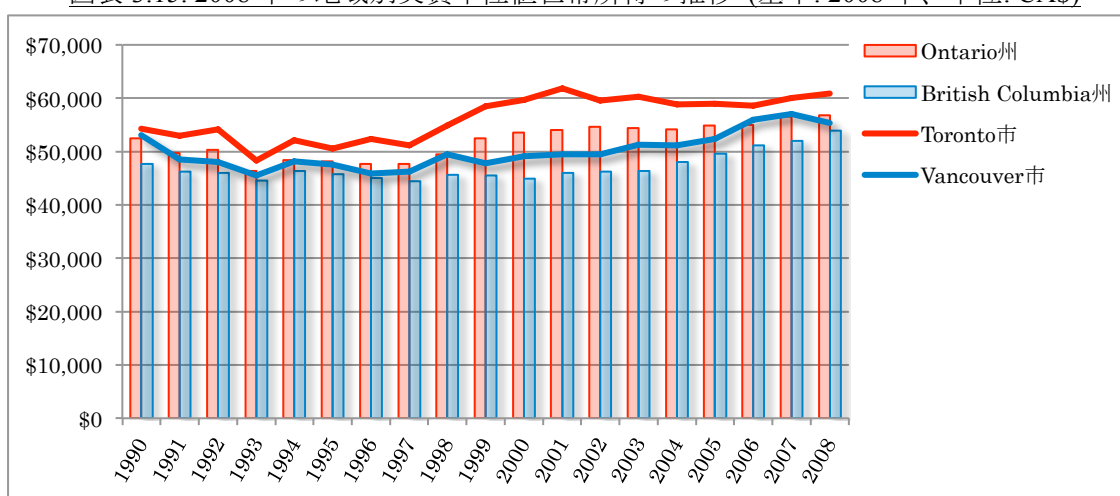
カナダの実質中位値世帯所得は、1990年代には CA\$ 40,000 水準で推移していたが、2000年代には上昇傾向を示し、2008年時点においては、CA\$ 52,000 (約 501 万円³⁸) であった。また、住宅所有者の方が賃貸者よりも、Toronto 市や Vancouver 市の方がカナダ全体よりも高い傾向を示している。なお、Toronto 市の方が Vancouver 市よりも多少高くなっている。

図表 3.14. 2008 年の実質中位値世帯所得の推移 (基準: 2008 年、単位: CA\$)



出所: カナダ抵当・住宅公社 (Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)
http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/cahoob/data/data_012.cfm

図表 3.15. 2008 年の地域別実質中位値世帯所得の推移 (基準: 2008 年、単位: CA\$)



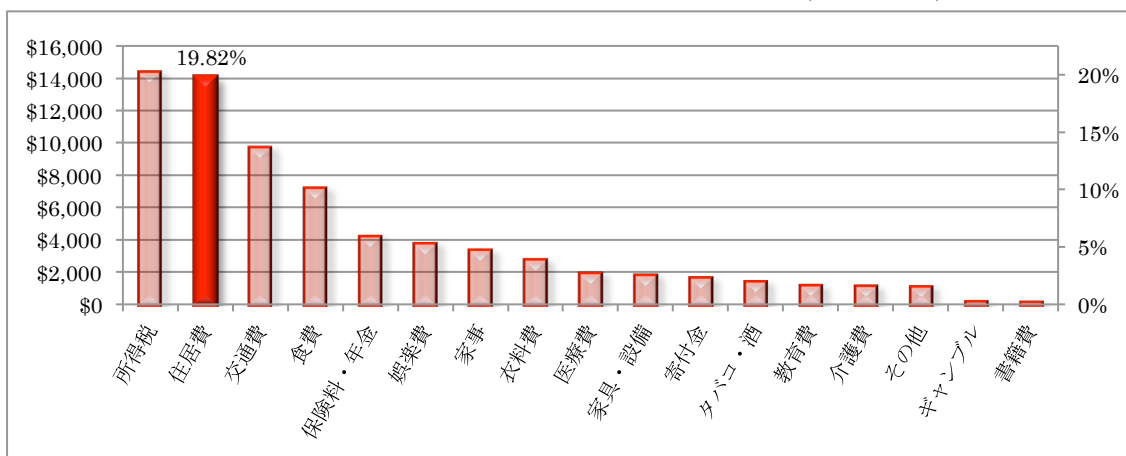
出所: 同上

³⁸ 円換算の際は、2008年の年間平均 TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) を用いる (出所: 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング <http://www.murc.jp/fx/yearend/index.php?id=2008>)。

3.2.7.住居費負担比率

カナダの平均世帯住居費負担額は CA\$ 14,095 (約 114 万円) であり、全体の世帯支出のうちの 19.82%を占めている。これは、カナダ統計局が区分するすべての出費項目のうち、所得税に次いで 2 番目に大きい。また、Ontario 州の平均世帯住居費負担額は CA\$ 15,560 (約 125 万円)、British Columbia 州は CA\$ 16,336 (約 132 万円) と、カナダ全体のそれよりも高くなっているが、これらの州では中位値所得もカナダ全体より高いため、全体の世帯支出に占める割合はそれぞれ 20.32%、22.20%と、カナダ全体のそれとそれほど変わらない。

図表 3.16. 2009 年の世帯の平均用途別出費額 (単位: CA\$)



出所:カナダ統計局 (Statistics Canada) <http://www40.statcan.ca/l01/cst01/famil16a-eng.htm>

図表 3.17. 2009 年の住居費負担額・比率

	住居費負担額 (CA\$)	(万円)	住居費負担比率
Ontario 州	15,560	125	20.3%
British Colombia 州	16,336	132	22.0%
Canada	14,095	114	19.8%

出所:カナダ統計局 (Statistics Canada) <http://www40.statcan.ca/l01/cst01/famil16f-eng.htm>

注) 円換算の際は、2009 年の年間平均 TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) を用いる (出所: 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング <http://www.murc.jp/tx/yearend/index.php?id=2009>)。

3.3.統合売上税 (Harmonized Sales Tax: HST)

統合売上税 (Harmonized Sales Tax: HST) とは、物品サービス税 (Goods and Services Tax: GST、連邦税) と、州売上税 (Provincial Sales Tax: PST、州税) を統合した付加価値税である。新築住宅の購入には HST が課税されるが、一定価格以下の場合、リベート制度が適用されている。HST の連邦分 5%のうち CA\$ 350,000 以下の住宅には 1.8%がリベートされる。同様に、Ontario 州では HST の州分 8%のうち CA\$ 400,000 以下の住宅には 6%、British Columbia 州では州分 7%のうち CA\$ 525,000 以下の住宅には 5%がリベートされる。

3.3.1. 課税対象

課税対象は、カナダで取引されるほとんどの商品とサービス (約 80%) の付加価値である。一般に、医療・教育・金融・法律・既存住宅・長期賃貸料・地代などは非課税、輸出品・医薬品・農水産物などはゼロ税率が適用されている。

図表 3.18. HST 非課税商品・サービス

非課税	住宅	・中古住宅 ¹ ・長期の居住用施設 (アパート・コンドミニウム等) の家賃、借地の地代 ・一部の空き地・農地
	専門	・大部分の保健・医療・歯科サービス ・法律サービス ・大部分の金融機関のサービス(ローン手続き等) ・保険契約の手配・発行
	教育	・育児サービス ・一部の教育サービス(専門学校の授業、学校の個人指導等) ・音楽レッスン ・小中学校の食堂で販売されている大部分の飲食料 大学で提供されている食事サービス
	公共	・橋・道路・フェリー通行料 ・慈善団体により提供されている大部分の商品・サービス ・NPO、政府、その他の公的組織により提供されている一部の商品・サービス (市営交通機関、水道等)

出所: Canada Revenue Agency <http://www.cra-arc.gc.ca/tx/bsnss/tpcs/gst-tps/gnrl/txbl/xmptgds-eng.html>

注 1) 中古住宅は、不動産業者によって販売された場合も、多くの場合非課税となるが、
(1) 不動産業者が改修を行うために仕入れ税額控除を申請し、取引が単に所有者の移転とならない場合
(2) その住宅が短期的な居住場所として使われる場合
非課税とならない。

図表 3.19. HST ゼロ税率商品・サービス

ゼロ税率	輸出品	・輸出品
	医薬品	・処方薬・調剤費 ・医療機器 (補聴器、人口歯など)
	農水産物	・基礎的な食料品 (牛乳、パン、野菜など) ・農産物 (穀物、羊毛、タバコの葉など) ・大部分の家畜 ・大部分の水産物 (食用の魚など)
	交通	・出発地や到着地がカナダ外の大部分の交通サービス

出所: Canada Revenue Agency <http://www.cra-arc.gc.ca/tx/bsnss/tpcs/gst-tps/gnrl/txbl/zrrtd-eng.html>

図表 3.20. HST 導入後の住宅関連商品の税率の変化 (Ontario 州)

	HST 導入前		HST 導入後	
	GST	PST	HST	変化
CAS 400,000 以下の新築住宅	3.2% ¹	非課税	5.2% ²	なし (3.2% → 5.2%) ³
CAS 400,000 以上の新築住宅	5%	非課税	13%	あり (5% → 13%)
中古住宅	非課税	非課税	非課税	なし (非課税)
改築	5%	非課税	13%	あり (5% → 13%)
不動産仲介料	5%	非課税	13%	あり (5% → 13%)
建築資材	5%	8%	13%	なし (13%)
共益費	非課税	非課税	非課税	なし (非課税) ⁴
家賃	非課税	非課税	非課税	なし (非課税)
住宅ローン利子	非課税	非課税	非課税	なし (非課税)

出所: Ontario Province Ministry of Finance http://www.rev.gov.on.ca/en/taxchange/taxable.html#Footnote_6_6

- 注 1. カナダでは、CAS 350,000 以下の新築住宅に対し HST の連邦分 5% の 36% (1.8%) をリベートしている。また、CAS 350,000 ~ CAS 450,000 の住宅にも 0% ~ 1.8% を価格に応じてリベートしている。したがって、CAS 350,000 以下の新築住宅の場合、HST の連邦分の実質税負担は 3.2% となる。
2. Ontario 州では、CAS 400,000 以下の新築住宅に対し、HST の Ontario 州分 8% の 75% (6%) をリベートしている。したがって、CAS 400,000 以下の新築住宅の場合、HST の Ontario 州分の実質税負担は 2% となる。
3. このリベートは CAS 400,000 以下の住宅の平均的な購入者が、PST のときよりも多くの税金を払うことがないようにするものである。にもかかわらず、8%ではなく 6%しかリベートされないのは、課税累積型の PST の下では、新築住宅は非課税であっても、建築資材に課せられる税金が住宅購入価格に上乗せされており、その上乗せされた税額はおよそ住宅購入価格の 2%程度であると想定しているためである。
4. ただし、不動産業者によってマンションが購入された場合には、共益費にも HST が課せられる。

図表 3.21. HST 導入後の住宅関連商品の税率の変化 (British Columbia 州)

	HST 導入前		HST 導入後	
	GST	PST	HST	変化
CAS 525,000 以下の新築住宅	3.2%	非課税	5.2%	なし (3.2% → 5.2%) ¹
CAS 525,000 以上の新築住宅	5%	非課税	12%	あり
中古住宅	非課税	非課税	非課税	なし (非課税)
改築	5%	非課税	12%	あり (5% → 12%)
不動産仲介料	5%	非課税	12%	あり (5% → 12%)
建築資材	5%	8%	12%	なし (12%)
共益費	非課税	非課税	非課税	なし (非課税) ²
家賃	非課税	非課税	非課税	なし (非課税)
住宅ローン利子	非課税	非課税	非課税	なし (非課税)

出所: British Columbia HST Information Office “What’s Taxable under the HST and What’s Not?”

http://www.rev.gov.on.ca/en/taxchange/taxable.html#Footnote_6_6

3.3.2. 課税主体

連邦が一括に課税し、その後、州に州分を返還する。

3.3.3. 納税義務者

HST に登録している売り手が源泉徴収の上、申告・納付する義務がある。ただし、税額の一部は買い手に転嫁される。売り手は、課税事業の年間売上額が小企業に分類される上限の CAS 30,000 以上に達し、小企業に分類されない場合、HST に登録しなければならない。また、タクシーやリムジンサービスの提供者は、料金が連邦や州の法律で規制されて

いる場合、CA\$ 30,000 に達しなくても HST に登録しなくてはならない³⁹。

3.3.4. 課税標準

課税標準は、取引価格である。HST に登録している売り手は、Ontario 州では、取引価格の 13%、British Columbia 州では 12% を買い手から徴収し、それから仕入れ税額を控除した純税額を連邦に納める⁴⁰。

3.3.5. 税額・税率

税率は、Ontario 州では 13% (連邦分 5%、州分 8%)、British Columbia 州では 12% (連邦分 5%、州分 7%) である。ただし、British Columbia 州では、もし HST についての国民投票の結果 HST が継続することになっていたら、2012 年に British Columbia 州分が 7% から 6% に減税され、HST は 11% になる予定であった。また、2014 年には、州分がさらに 1% 減税され 5% に、HST は 10% になる予定であった⁴¹。

3.3.6. 制度的背景

I. 連邦: GST 導入の経緯

連邦分の売上税は、1920 年に取引高税 (Turnover Tax) として導入され、小売段階を除くすべての売上に対し 1% の税率が課せられた。この取引高税は、主に第 1 次世界大戦の負債を償還するために導入された。しかし、これは主に卸売業などの (垂直的に) 統合されていない企業に対する影響が大きかったことから人気がなく、1924 年に、製造業者の販売に対してのみ 6% を課税する製造業者売上税 (Manufacturers' Sales Tax: MST) に取って替えられた。しかし、これも人気がなかったことから 1930 年までに 1% に引き下げられ、翌年には廃止される予定となっていた。しかし、大恐慌の影響で財政赤字が膨らんだため、1936 年には 8% に引き上げられた。経年とともに課税ベースが縮小したことや、1980 年代までに累積債務残高が膨らんでいたことから (GDP の約 9%)、税率は、1984 年に 9% から 10% に、1986 年 1 月に 11% に、1986 年 4 月に 12% に、1989 年に最終的に 13.5% にさらに引き上げられた。また、このとき、建築資材に対する特別税率も 5% から 9% に引き上げられた。

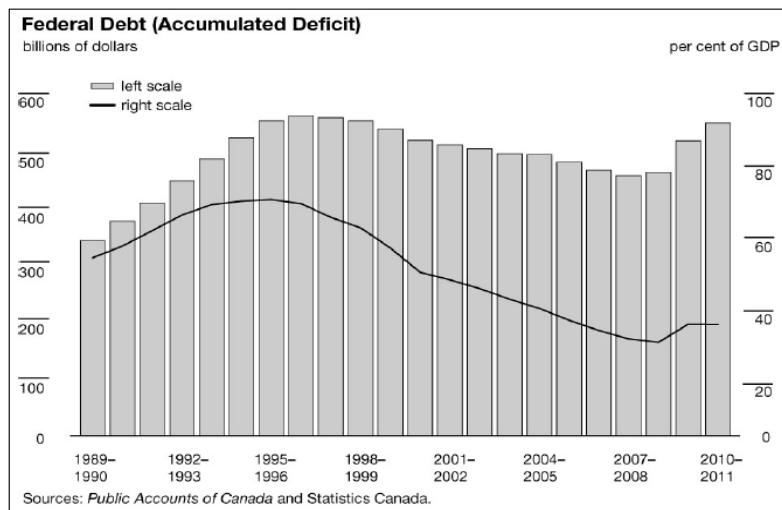
GST は MST の下の累積課税を排除するために導入された。MST のもとでは、製造業者が商品の生産に使う中間財にも課税されており、中間財にかかる税金は商品の価格に上乗せされていた (カナダでは当時、MST からの税収の半分近くが、この中間財にかかる税で占められていた)。この累積課税を排除するため、1991 年 1 月に 7% の GST が導入された。

³⁹ 参考文献: Canada Revenue Agency <http://www.cra-arc.gc.ca/tx/bsnss/tpcs/gst-tps/rgstrng/mndtry-eng.html>

⁴⁰ 参考文献: Canada Revenue Agency <http://www.cra-arc.gc.ca/tx/bsnss/tpcs/gst-tps/gnrl/hw-eng.html>

⁴¹ 参考文献: British Columbia HST Information Office
http://www.hstinbc.ca/moving-forward/faqs/hst-rate-and-base/hst_rate_and_base

図表 3.22. カナダ連邦政府の累積債務残高の推移 (CAS 10 億、%)



出所: Annual Financial Report of the Government of Canada Fiscal Year 2010 – 2011
<http://www.fin.gc.ca/afr-rfa/2011/afr-eng.pdf>

その後、財政が順調に推移したため、2006年7月に6%、2008年1月に5%に減税された⁴²。

II. Ontario 州: HST 導入の経緯

Ontario 州では、1930~50 年代に、他の州が続々と州売上税を導入する中⁴³、他の財源からの税収が豊富であったため、州売上税は導入せずに済んでいた。ところが、病院サービス費が増加したこと、教育費は維持しなければならなかったことなどから、1961年9月1日に、3%の小売売上税 (Retail Sales Tax) を導入した⁴⁴。その後、増減税が繰り返され、1988年5月2日に8%に設定された。

RST は、商品の小売に課税するものであったが、実際は、製造・卸売・小売などのすべての流通段階で課税されていた。そのため、RST は流通段階が多くなるほど販売価格が高くなるという問題を抱えており、州内のビジネスに不利益をもたらしていた。

Ontario 州では、RST に内在していたこの高価格化構造を解消するため、2010年7月1日に、5%の GST と 8%の RST を、13%の HST (連邦分 5%、州分 8%) に統合した⁴⁵。カナダ国内では、1997年4月1日に導入された、Nova Scotia 州 (15%)、New Brunswick 州 (13%)、Newfoundland and Labrador 州 (13%) に次ぎ、British Columbia 州 (12%) と同時に Ontario 州で HST が導入されることとなった。

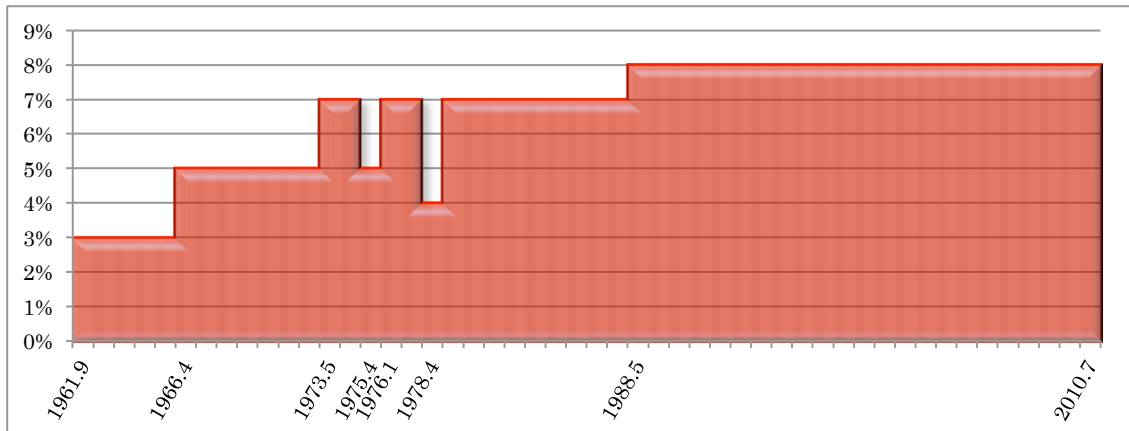
⁴² 参考文献: Bird, M. Richard, Pierre-Pascal Gendron. (2009) “Sales Taxes in Canada: The GST-HST-QST-RST “System””
<http://www.americantaxpolicyinstitute.org/pdf/VAT/Bird-Gendron.pdf>

⁴³ 他の州で州売上税が導入された年は以下の通りである。Alberta 州: 1936年5月1日、Saskatchewan 州: 1937年8月2日、Quebec 州: 1937年7月1日、British Columbia 州: 1948年7月1日、New Brunswick 州: 1950年6月1日、Newfoundland and Labrador 州: 1950年11月15日、Nova Scotia 州: 1959年1月1日、Prince Edward Island 州: 1960年7月1日、(Manitoba 州: 1964年12月1日)。ただし、Manitoba 州は、当初「歳入税 (Revenue Tax)」とよばれる個別売上税を課しており、一般小売税である州売上税を課したのは 1967年2月6日である。また、Alberta 州では、PST も HST も課していない。

⁴⁴ 参考文献: The Ontario Committee on Taxation (1967) “History of Sakes Taxes in Canada.” *Public Finance in Canada*. ed. A.J. Robinson, James Cutt. (Toronto: Methuen Publications, 1969). pp.228-229

⁴⁵ 参考文献: Ontario Ministry of Finance <http://www.rev.gov.on.ca/en/taxchange/hst.html>

図表 3.23. Ontario 州の州売上税率の推移



出所: Ontario Ministry of Finance <http://www.rev.gov.on.ca/en/tax/rst/rates.html>

図表 3.24. Ontario 州で HST 導入後 5%から 13%へ増税された商品・サービス

日用品	<ul style="list-style-type: none"> 購読雑誌 サプリメント 	娯楽	<ul style="list-style-type: none"> (スポーツ観戦: 15%→13%) ジム・トレーナー費 	
生活インフラ	<ul style="list-style-type: none"> 電気・ガス インターネット 		<ul style="list-style-type: none"> ホッケー場レンタル料 ゴルフ場 キャンプ場 各種レッスン (映画: 15%→13%) 3,200 席以下の劇場 	
宿泊・交通	<ul style="list-style-type: none"> ホテル (10%→13%) 非課税事業者からの自動車(8%→13%)² ガソリン タクシー Ontario 州発国内旅行公共交通 		サービス	<ul style="list-style-type: none"> クリーニング 美容室・理容室 マッサージ・エステ 弁護士料 葬儀
住宅関連	<ul style="list-style-type: none"> CAS 400,000 以上の新築³ 不動産仲介 不動産の維持・修繕・改修 造園・除雪 		酒・たばこ	<ul style="list-style-type: none"> (酒: 15-17%→13%) タバコ 禁煙グッズ

出所: Ontario Ministry of Finance http://www.uwo.ca/finance/HST/PDF/What_Is_Taxable_Under_HST.pdf

注 1) かつこ内は HST 導入後、減税されたものである。

注 2) 非課税事業者からの自動車の購入は、HST は非課税であるが、Ontario 州はディーラーと非課税事業者の間で同一の販売環境を担保するために、12%の税金を課している。

注 3) Ontario 州では、CAS 400,000 以下の新築住宅に、一律 6%をリベートしている。これは、HST 導入後に、RST の下よりも新築住宅の購入者が多くの税負担をしないようにするためである。HST 導入前、新築住宅は RST が非課税であったが、購入価格に内在する RST がおよそ 2%近くあった。そのため、HST 導入後、HST の州分 8%のうち、6%がリベートされれば、購入者の州分の税負担は 2%となり、HST 導入前と変わらなくなる。しかしながら、CAS 400,000 以上の新築住宅には、一律 CAS 24,000 しかリベートされないため、購入者の州分の税負担は 2%よりも大きくなる。

HST が導入されたことによって、RST に内在していた高価格構造は解消された。しかし、HST の導入に伴い、RST の課税対象となっていなかった商品・サービスも課税対象となった。これらの商品・サービスは、GST のみが 5%課せられていたが、HST が 13%課せられるようになり、実質 8%の増税になった。このため、Ontario 州と同じ時期に HST が導入された British Columbia 州では、HST 反対する者が多く、導入後早々に住民投票で HST の廃止が決まった。

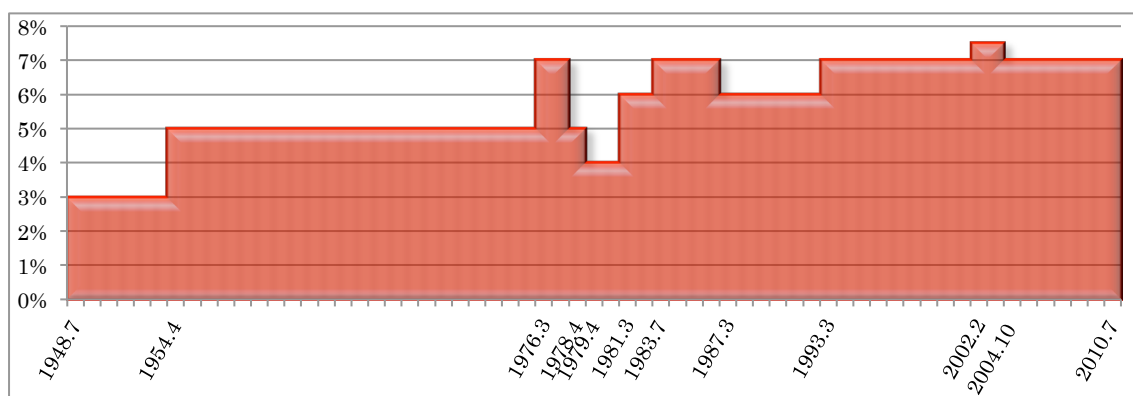
ところが、Ontario 州では、British Columbia 州のように、HST に反対している者はそれ

ほど多くないようにみられる⁴⁶。これは、第1に、Ontario州では、それらの増税を相殺するため、Ontario 売上税暫定給付 (Ontario Sales Tax Transition Benefit: OSTTB) を実施したためであると考えられる。これにより、世帯所得 CA\$ 160,000 (約 1,310 万円⁴⁷) 以下の家族世帯は、CA\$ 1,000 (約 81,875 円) を、世帯所得 CA\$ 80,000 (約 655 万円) 以下の単身世帯は、CA\$ 300 (約 24,561 円) を受けることができた。第2に、British Columbia州では、州知事が選挙で HST を導入しないと公約していたにもかかわらず、当選後公約を破って HST を導入した一方、Ontario 州では、選挙時から HST の導入を発表していたためであると考えられる。その結果、導入後も、British Columbia 州のような大きな反響はなく、HST は Ontario 州の消費者や生産者に受け入れられていると考えられる。

III. British Columbia 州: HST 導入・廃止決定の経緯

British Columbia 州では、1948 年 7 月 1 日に、州売上税 (Provincial Sales Tax: PST) が導入された。社会保障を拡充するための新たな財源として導入されたため⁴⁸、社会福祉税 (Social Service Tax) ともよばれる。導入当時は、商品の小売に 3% が課せられた。その後、増減税が繰り返され、2004 年 10 月 21 日に 7% に設定された。しかし、RST 同様、PST も流通段階が多くなるほど販売価格が高くなるという問題を抱えていたため、2010 年 7 月 1 日に、Ontario 州と同時に、5% の GST と 7% の PST を、12% の HST (連邦分 5%、州分 7%) に統合した⁴⁹。

図表 3.25. British Columbia 州の州売上税率の推移



出所: BC Statistics (1996) “B.C. Tourism Room Revenue Report: Special Focus – The Hotel Room Tax Act: A Brief History –” <http://www.bcstats.gov.bc.ca/pubs/tour/trr9609f.pdf>

⁴⁶ 参考文献: Steele, Andrew (2010) “HST: Why so mellow, Ontario? Why so bugged, B.C.?” *The Globe and Mail* (June 16, 2010)

⁴⁷ 給付が行われた 2010 年 6 月～2011 年 6 月の平均 TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) CA\$ 1=81.87 円で計算。(出所: 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング http://www.murc.jp/tx/past_3month.php)

⁴⁸ 参考文献: B.C. Federation of Labor “Analysis: Proposed Changes to HST” <http://www.nwdlc.ca/NWDLCNEWS%26EVENTS/Resources/BCFedAnalysisHST052611.pdf>

⁴⁹ 参考文献: British Columbia Ministry of Finance http://www.rev.gov.bc.ca/business/Consumer_Taxes/Harmonized_Sales_Tax/hst.html

図表 3.26. British Columbia 州で HST 導入後 5%から 12%へ増税された商品・サービス

医療	<ul style="list-style-type: none"> ・一般用医薬品 ・救急用具 ・動物病院 	娯楽	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ観戦 ・スポーツ用ヘルメット ・映画・劇・コンサート 	
書物・音楽	<ul style="list-style-type: none"> ・学習用具 ・新聞 ・雑誌 ・音楽・動画ダウンロード 		<ul style="list-style-type: none"> ・博物館・美術館 ・ゴルフ場・練習場 ・キャンプ場 ・ジム・トレーナー費 ・ホッケー場レンタル料 ・スキーのリフト券 ・各種レッスン 	
生活インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・(電気・ガス: 5.4%→5%)² ・BC 州内電話 ・テレビ回線 		家事サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・レストランでの食事 ・美容室・理容室 ・クリーニング
宿泊・交通	<ul style="list-style-type: none"> ・(ホテル: 13%→12%)³ ・(自動車の購入・リース: 12-15%→12%)⁴ ・(自動車のレンタル)⁵ ・非課税事業者からの中古自動車・船舶・飛行機の購入(7-10%→12%)⁶ ・低排出ガス車の購入・リース⁷ ・自動車の駐車 ・自転車 ・タクシー ・BC 州発国内旅行公共交通 			<ul style="list-style-type: none"> ・マッサージ・エステ ・靴の修理 ・服の仕立て ・家庭用品の修理 ・コンピューター修理 ・会計監査
住宅関連	<ul style="list-style-type: none"> ・CAS 525,000 以上の新築 ・不動産仲介 ・内装デザイン ・引越し代行 ・省電力窓 ・断熱材・隙間充填材 ・CAS 250 以下の煙感知器 ・不動産の維持・修繕・改修 ・造園・除雪・ハウスクリーニング 		食料品・衣料品	<ul style="list-style-type: none"> ・食用植物 ・サプリメント ・スナック菓子 ・CAS 100 以下の中古大人用衣料品 ・子ども用の大人サイズ衣料品・スキーグローブ・スキー靴 ・子ども用スキー靴
			酒・たばこ	<ul style="list-style-type: none"> ・(酒: 15%→12%) ・タバコ・噛みタバコ・葉巻 ・禁煙グッズ
			冠婚葬祭	<ul style="list-style-type: none"> ・結婚式 ・葬儀 ・宴会料理・イベント企画

出所: British Columbia Ministry of Finance “What’s Taxable under the HST and What’s Not?”

http://www.hstinbc.ca/media/GST_PST_HST_List_v04.pdf

注 1) かつこ内は HST 導入後、減税されたものである。

注 2) HST 導入前、電気・ガスは PST が非課税であった。しかし、GST5%に加え、イノベティブ・クリーン・エネルギー基金税 (Innovative Clean Energy Fund Levy) が 0.4%課せられていたため、実質 5.4%課税されていた。HST 導入後、British Columbia 州は電気・ガスに対して 7% (HST の州分) の住宅エネルギーリバート (Residential Energy Rebate) を実施しているため、実質税率は 5%となっている。したがって、電気・ガスは 5.4%から 5%へ若干減税された。

注 3) 一部の都市で、観光 PR のために、最高 2%まで追加的にホテル・ルーム税 (Hotel Room Tax) を課している。

注 4) HST 導入前、自動車にかかる PST は、購入価格によって決められていた。CAS 55,000 以下は 7%、CAS 55,000 ~56,000 は 8%、CAS 56,000~CAS 57,000 は 9%、CAS 57,000 以上は 10%となっていた。したがって、CAS 55,000 以上の自動車は減税となった。参考文献: British Columbia Ministry of Finance “Tax Bulletin 042”

http://www.sbr.gov.bc.ca/documents_library/bulletins/sst_042.pdf

注 5) HST 導入前は、PST が 7%と乗用車レンタル税 (Passenger Vehicle Rental Tax) が 1 人 1 日 CAS 1.5 課せられていた。したがって、HST 導入後は、税率は 12%のままだが、歩行者自動車レンタル税の 1 人 1 日 CAS 1.5 だけ減税となった。

注 6) 非課税事業者からの自動車・船舶・飛行機の購入は、HST は非課税であるが、British Columbia 州は 12%の指定財産税 (Tax on Designated Property) を課している。

注 7) HST 導入前、低排出ガス車の購入には、車種に応じて、PST の 50%~100%か CAS 1,000~2,000 のどちらか低い額が、控除されていた。参考文献: British Columbia Ministry of Finance “Tax Bulletin 085”
http://www.sbr.gov.bc.ca/documents_library/bulletins/sst_085.pdf

HST の導入により、PST に内在する販売価格の高価格化構造は解消されたが、Ontario 州と同様、PST が非課税で GST のみが 5%課せられていた商品・サービスの一部にも、HST

が 13%課税されることになり、それらの商品・サービスは実質的に 7%の増税となった。そのため、HST 導入に反対する住民が多く、2011 年 6・7 月に HST の継続・廃止に関する国民投票が行われた。国民投票の結果、HST に反対する者が多数であったため、HST は廃止されることとなった (国民投票の質問: HST の廃止、PST と GST の共同税の復活に賛成か。反対か。2011 年 8 月 26 日発表の最終的な集計結果: 賛成 54.73%、反対 45.27%)⁵⁰。HST は今後廃止されることが決定されたが、連邦税の GST と州税の PST の共同税制が復活するまでには 1 年間半から 2 年間の期間を要すると考えられている⁵¹。

3.3.7. 特例措置 1 (新築住宅リベート)

カナダでは連邦・州の両方で、新築住宅リベート制度 (New Housing Rebate) を採用している。これは、新築住宅の購入に係る HST に対し、その価格がそれぞれの政府が定める水準以下の場合、リベートを行うものである。リベートとは、住宅の購入者が納めた税金の一部を還付することである。

I. 連邦の新築リベート制度

カナダでは、CA\$ 350,000 以下の新築住宅については、HST の連邦分 5%のうち 36% (1.8%) がリベートされ、実質税負担 3.2%に抑えられている。また、CA\$ 350,000 以上 CA\$ 450,000 未満の新築住宅についても、部分的にリベートされる。

制度的背景:

連邦による新築住宅リベート (New Housing Rebate) は、GST が導入された 1991 年に、それまでの製造業者売上税 (Manufacturers' Sales Tax: MST) の下で、新築住宅を購入する際に連邦に支払っていた額よりも多くの税金を支払わないようにするために導入された⁵²。

GST が導入される前は、製造業者の販売のみに課せられる MST が、一般の商品には 13.5%が、建築資材には 9%の特別税率が課せられていた。住宅には MST は課税されていなかったが、住宅の価格に内在していた MST はおよそ 4.5%と推定されていた。これは住宅が非課税であっても、建設業者は建築資材にかかった MST を住宅価格に上乗せして販売するためである。一方、MST とちがい、GST には新築住宅の販売価格に内在する売上税はない。というのも、建設業者は、他の業者と同様、建設資材に支払った GST を仕入れ税額控除を通して回収するためである。したがって、GST 導入後に新築住宅にかかる税金は、平均 4.5%から 7%へ実質的に 2.5%上昇したにすぎない。そこで、CA\$ 350,000 以下の新築

⁵⁰ 参考文献: Election BC <http://electionsbccnr.blob.core.windows.net/electionsbccnr/REF-2011-001.html>
HST Information Office (2011) "Action plan in place to return B.C. to 12% PST/GST"
<http://www.hstinbc.ca/moving-forward/>

⁵¹ 参考文献: HST Information Office <http://www.hstinbc.ca/moving-forward/faqs/>
http://www.hstinbc.ca/the-referendum/independent_panel/implications-of-going-back-to-the-pst-gst

⁵² 出所: Canada Department of Finance http://www.fin.gc.ca/taxexp-depfisc/2000/taxexpnot00_4-eng.asp

住宅には 2.52% (GST 7%の 36%) のリベートをする制度を導入することで、購入者の実質 GST 負担額を 4.48%に抑えるようにした。

その後、2006 年に GST が 7%から 6%へ減税されたことにより、リベート率も 2.16% (6%×36%) に引き下げられた。ただし、GST 自体が減税されたことにより、実質税負担は 3.84% (6%－2.16%) に軽減した。また、2008 年には、GST が 6%から 5%へ減税されたことにより、リベート率も 1.8% (5%×36%) に引き下げられる一方、実質税負担は 3.2% (5%－1.8%) に軽減した。

リベート率⁵³ (現行の GST 5%の場合) :

- 住宅価格が CA\$ 350,000 未満の場合 : 1.8% (GST 5%×36%)
- 住宅価格が CA\$ 350,000 以上 CA\$ 450,000 未満の場合:

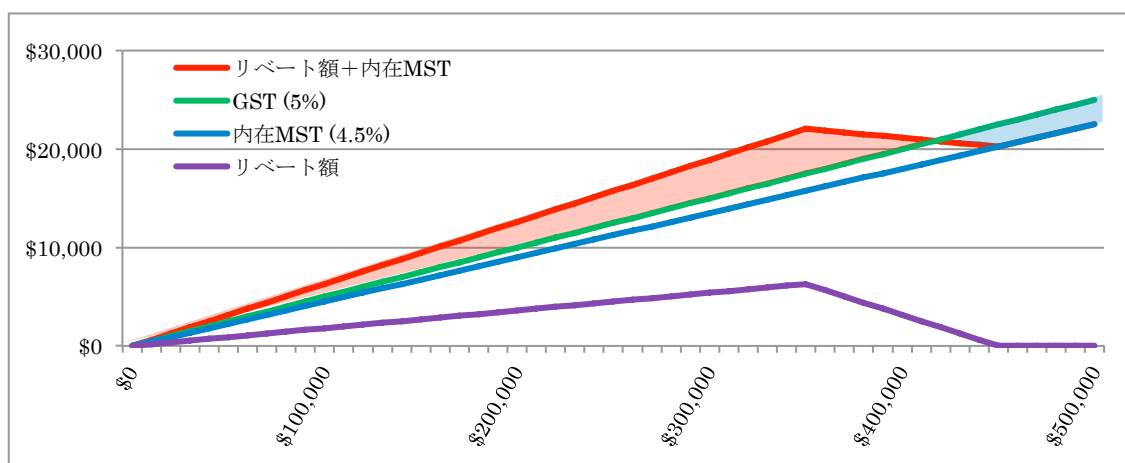
$$\frac{(\text{CA\$ } 450,000 - \text{購入価格})}{\text{CA\$ } 100,000} \times (\text{CA\$ } 350,000 \times 1.8\%)$$

例えば、CA\$ 400,000 の場合、

$$\begin{aligned} & \frac{(\text{CA\$ } 450,000 - \text{CA\$ } 400,000)}{\text{CA\$ } 100,000} \times (\text{CA\$ } 350,000 \times 1.8\%) \\ &= \frac{\text{CA\$ } 50,000}{\text{CA\$ } 100,000} \times \text{CA\$ } 6,300 \text{ (リベート上限額)} \\ &= \text{CA\$ } 3,150 \end{aligned}$$

図表 3.26. は住宅価格と GST 額・リベート額の関係を表したものである。緑の線が GST の支払い額 (5%線)、紫の線がリベート額である。リベート額は住宅価格が CA\$ 350,000 までは一律 1.8%であるが、それ以上の場合は CA\$ 450,000 でゼロになるように、上限額の

図表 3.27. 住宅価格と GST 額・リベート額の関係 (CA\$)



⁵³ 出所: Canada Revenue Agency “GST190 Calculation Worksheet”
<http://www.cra-arc.gc.ca/E/pgb/tf/rc7190-ws/rc7190-ws-10e.pdf>

CAS 6,300 から徐々に減らされるようになっていく。GST の実質負担額は、緑の線と紫の線との間の部分で、住宅価格が CAS 350,000 までは一律 3.2% (5%−1.8%) であるが、それを超えると、実質負担額は大きくなる。

また、青い線は HST 導入前に新築住宅に内在していた平均 MST 額 (4.5%) で、赤い線はリベート額と内在 MST 額を足し合わせたものである。HST 導入前、新築住宅には MST が非課税であったが、購入者は平均 4.5% の内在 MST を負担していた。したがって、HST 導入前と比べると、現行の HST の下では、リベートがある分、赤い網掛け部分だけ税負担が軽くなったといえる。これは、制度導入の目的が、内在 MST よりも多くの税負担が及ばないようにするというものであったにもかかわらず、GST の減税時に、減税幅 (2%) ほどリベート率は減らされなかったため (2%×36%=0.72%) である。しかし、CAS 350,000 ~CAS 450,000 まではリベート額が徐々に減らされ、CAS 450,000 以上はリベート額がゼロとなるので、HST 導入前と比べると、現行の HST の下では、青い網掛け部分だけ増税されたことになる。

条件⁵⁴:

1. 新築・実質的改築された住宅⁵⁵を建設業者から購入し、納税義務のあるすべての GST/HST を支払ったこと。
2. 建設業者は同じ契約書の下で当該住宅と土地を販売したこと
3. 売買契約を結んだ時に、当該住宅を自身や親戚の主な居住場所として使用する意図があったこと
4. 税抜き購入価格が CAS 450,000 未満であること
5. 所有権は建設や実質的改築が実質的に完了したあとに移譲されたこと
6. 建設や実質的改築が実質的に完了してから、住宅の所有権が自身に移譲される前に、誰も当該住宅の所有をしていなかったこと
7. 自身や親戚が当該住宅の第一の所有者であるか、誰にも所有される前に当該住宅を免税販売したこと

申請方法⁵⁶:

- 住宅の購入者が申請する場合

住宅取得後 2 年以内に、所定の申請書⁵⁷に必要事項を記入し、カナダ歳入庁 (Canada Revenue Agency) 所管の税センターに送付する。また、上記の申請書の他に、固定資産税

⁵⁴ 出所: Canada Revenue Agency “GST/HST New Housing Rebate” <http://www.cra-arc.gc.ca/E/pub/gp/rc4028/rc4028-11e.pdf>

⁵⁵ 住宅には、①可動・流動住宅、②コーポラティブ住宅、または、③20 年以上の賃貸契約か購入オプションのある賃貸契約で建設業者から賃貸した土地に建設された住宅も含まれる。

コーポラティブ住宅とは、入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のことである

⁵⁶ 出所: Canada Revenue Agency “GST/HST New Housing Rebate” <http://www.cra-arc.gc.ca/E/pub/gp/rc4028/rc4028-11e.pdf>

⁵⁷ “GST190 GST/HST New Housing Rebate Application for Houses Purchased from a Builder” <http://www.cra-arc.gc.ca/E/pbg/gf/gst190/gst190-11e.pdf>

の支払いを売主と買主がどのように日割り分担するかを定めた書類 (Statement of Adjustment) 、その住宅に居住していることを証明する書類 (日付と保険内容が記載された住宅の保険証書、新しい住所を示す車の保険・登録書、あるいは、電気・水道・ガスの請求書) も一緒に送付しなければならない。リベートは小切手か銀行振り込みで受け取ることができる。ただし、銀行振り込みの場合は、上記の申請書に所定の振り込み用紙⁵⁸を同封する。

- 建設業者が申請する場合

上記の申請書とその建設業者に渡すだけでよい。建設業者は、住宅譲渡後 2 年以内に、それをカナダ歳入庁所管の税センターに送付する。リベートは、建設業者によってあとから支払われるか、住宅価格から差し引かれる

GST/HST 暫定リベート⁵⁹:

2006 年、2008 年に GST の減税が実施された際、減税がアナウンスされてから実施されるまでの間、住宅購入者が住宅購入を遅らせるために、住宅市場が歪む恐れがあった。そこで、減税前に購入しても、入居日が減税後であれば、減税後の実質税負担で住宅を購入できるように、GST/HST 暫定リベート (GST/HST Transitional Rebate) が実施された。なお、これらの制度の申請条件には上限額は設定されていない。したがって、新築住宅リベートを受けることができない CA\$ 450,000 以上の住宅購入者もこの暫定リベートを申請することができる。

- 2006 年 GST/HST 暫定リベート (2006 GST/HST Transitional Rebate)

新築・実質的改築住宅を 2006 年 5 月 3 日以前 (GST 7%) に購入し、2006 年 6 月 30 日～2008 年 1 月 1 日 (GST 6%) に所有権を取得した場合、CA\$ 350,000 以下の住宅購入者には減税による実質税負担の軽減分 0.64% (1% - 0.36% (減税分に対するリベート率)) が、CA\$ 450,000 以上の住宅購入者には減税分そのままの 1% が、追加的にリベートされる⁶⁰。これにより、購入日に GST が 7% でも、入居日に GST が 6% ならば、CA\$ 350,000 以下の住宅購入者の実質税負担率は 3.84%、CA\$ 450,000 以上の住宅購入者の実質税負担率は 6% になり、購入者の税負担は減税後に購入した場合と変わらなくなる。

- CA\$ 350,000 以下の場合、リベート率: $2.52\% (7\% \times 36\%) + 0.64\% = 3.16\%$
実質税負担率: $7\% - 3.16\% = 3.84\% = 6\% - 2.16\% (6\% \times 36\%)$
- CA\$ 450,000 以上の場合、リベート率: $0\% + 1\% = 1\%$
実質税負担率: $7\% - 1\% = 6\%$

⁵⁸ “GST515 Direct Deposit Request for the GST/HST New Housing Rebate”
<http://www.cra-arc.gc.ca/E/pbg/gf/gst515/gst515-08b.pdf>

⁵⁹ 出所: Canada Revenue Agency “GST/HST Transitional Rebate Application for Purchasers of New Housing”
<http://www.cra-arc.gc.ca/E/pbg/gf/gst193/gst193-10e.pdf>

⁶⁰ GST 納税率 (7%) - リベート率 (0% ~ 2.52%) で計算される。

• 2008年 GST/HST 暫定リベート (2008 GST/HST Transitional Rebate)

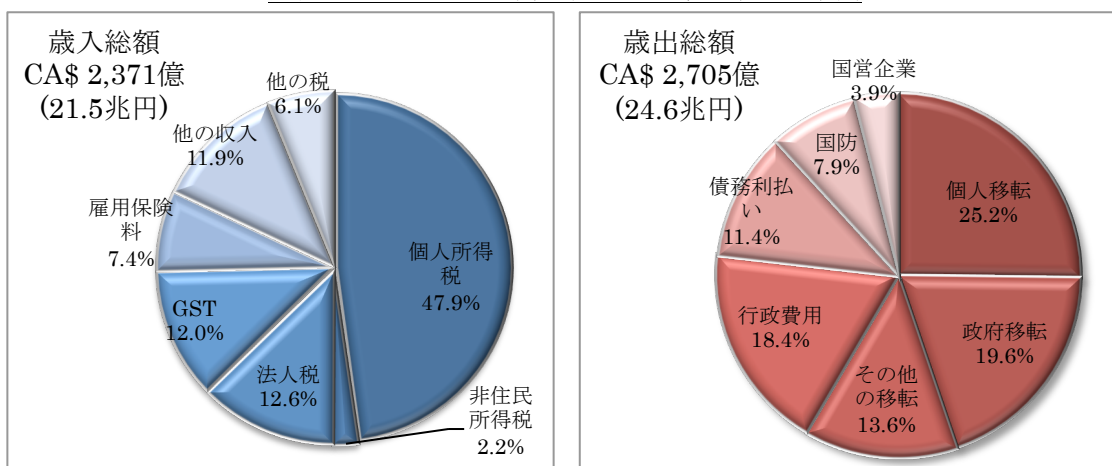
新築・実質的改築住宅を2006年5月2日～2007年10月30日 (GST 6%) に購入し、2007年12月31日以降 (GST 5%) に所有権を取得した場合、CA\$ 350,000以下の住宅購入者には減税による実質税負担の軽減分0.64%が、CA\$ 450,000以上の住宅購入者には1%⁶¹が追加的にリベートされる。これにより、購入日にGSTが6%でも、入居日にGSTが5%ならば、CA\$ 350,000以下の住宅購入者の実質税負担率は3.2%、CA\$ 450,000以上の住宅購入者の実質税負担率は5%になり、購入者の税負担は減税後に購入した場合と変わらなくなる。

- CA\$ 350,000 以下の場合、リベート率: $2.16\%(6\% \times 36\%) + 0.64\% = 2.8\%$
 実質税負担率: $6\% - 2.8\% = 3.2\% = 5\% - 3.2\%(5\% \times 36\%)$
- CA\$ 450,000 以上の場合、リベート率: $0\% + 1\% = 1\%$
 実質税負担率: $6\% - 1\% = 5\%$

運用状況:

2010年における連邦の新築住宅リベートの給付額はCA\$ 6.55億 (595億円⁶²)であった⁶³。これは歳出総額の0.2%にあたる。また、図表3.29.をみると、連邦の新築住宅リベート給付額は縮減傾向にあることがわかる。この主な理由としては、第1に、GSTが減税されたことが考えられる。GST自体が減税されれば、その36%を乗じて求められるリベート額も減少することとなる。第2に、新築住宅価格が上昇していることが挙げられる。図表3.12.をみると、2000年代に新築住宅価格は継続的に上昇したことがわかる。新築住宅価格が上

図表 3.28. カナダ連邦政府の2010年の歳入・歳出



出所: Annual Financial Report of the Government of Canada Fiscal Year 2010 – 2011
<http://www.fin.gc.ca/afr-rfa/2011/afr-eng.pdf>

⁶¹ GST 納税率 (6%) - リベート率 (0% ~ 2.16%) で計算される

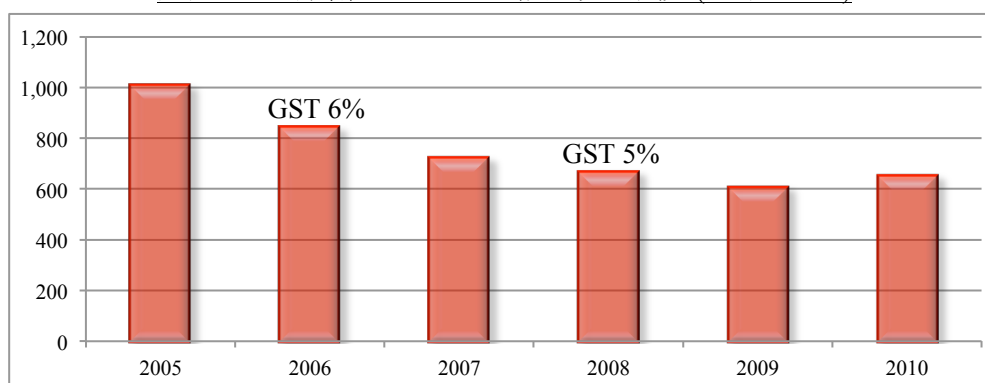
⁶² 円換算の際は、2010年の年間平均TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) を用いた (出所: 三菱UFJリサーチ&コンサルティング http://www.murc.jp/tx/year_average.php)

⁶³ 出所: Department of Finance Canada <http://www.fin.gc.ca/taxexp-depfisc/2010/taxexp1001-eng.asp>

昇したことによって、リベートをフルで受けられる CA\$ 350,000 未満の住宅や、部分的に受けられる CA\$ 450,000 未満の新築住宅の数が減少した。リベート対象の住宅が減少すれば、リベート給付額も減少することになる。

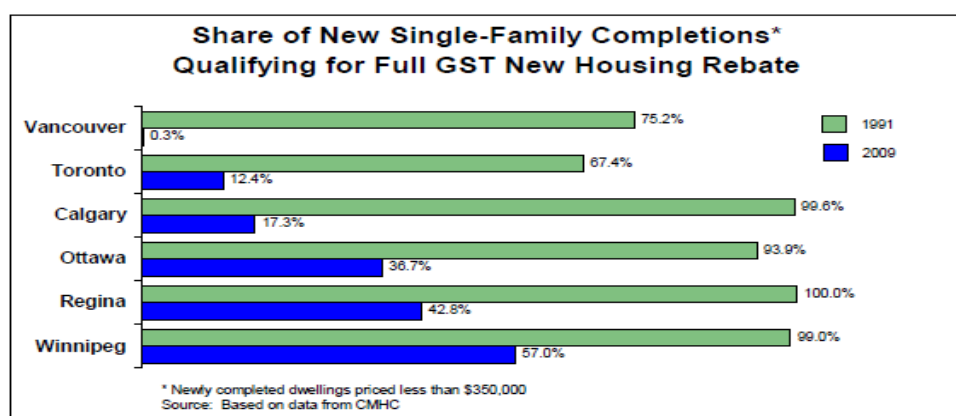
図表 3.30.をみると、リベートをフルで受けられる CA\$ 350,000 未満の新築住宅の割合は、1991年に比べ2009年では、全ての都市で減少しており、Toronto 市では 12.4%、Vancouver 市ではたった 0.3%しかなかったことがわかる。リベート制度導入当時、90%の住宅購入者がリベートの対象となるように上限が設定されたにもかかわらず⁶⁴、現在ではほとんどの住宅購入者が制度の恩恵を受けていないことがわかる。にもかかわらず、リベートを受けられる住宅価格の上限が変更されないのは、このリベート制度導入の目的、つまり、GST 移行後、MST の下で新築住宅を購入する際に連邦に支払っていた額よりも多くの税金を支払わないようにするという目的が、達成されたためだと考えられる。

図表 3.29. 新築住宅リベート給付額の推移 (CA\$ 100 万)



出所: Department of Finance Canada <http://www.fin.gc.ca/taxexp-depfisc/2010/taxexp1001-eng.asp>

図表 3.30. 各都市における\$350,000 未満の新築住宅の割合の推移



出所: Canadian Home Builders' Association "GST Housing Rebate – Action is Urgent –"

<http://www.chba.ca/uploads/Pre-Budget/PreBudget%20Handout%20-%20GST%20New%20Housing%20Rebate.pdf>

⁶⁴ 出所: Canadian Home Builders' Association "GST Housing Rebate – Action is Urgent –"

<http://www.chba.ca/uploads/Pre-Budget/PreBudget%20Handout%20-%20GST%20New%20Housing%20Rebate.pdf>

II. Ontario 州の新築住宅リベート制度⁶⁵

Ontario 州では、CA\$ 400,000 以下の新築住宅の購入者に対し、HST の州分 8% のうち 75% (6%) がリベートされる。そして、CA\$ 400,000 以上の新築住宅の購入者には、一律 CA\$ 24,000 がリベートされる。

制度的背景

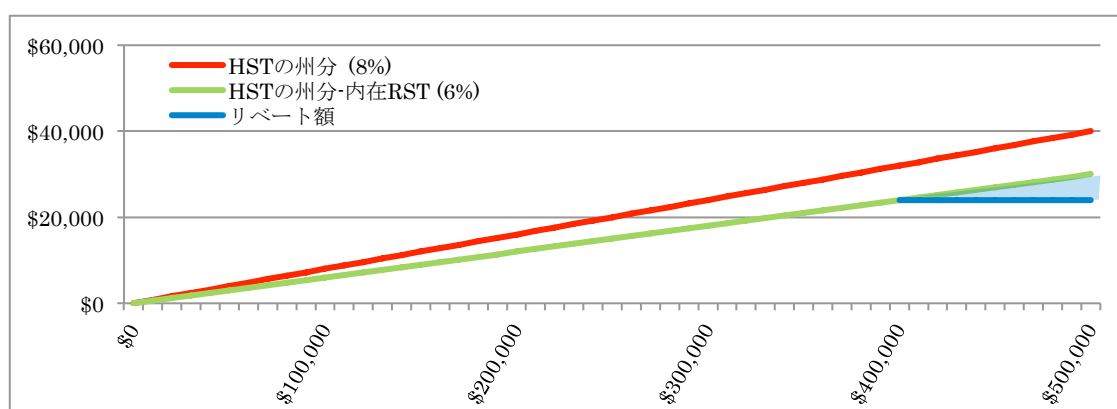
Ontario 州では、連邦と同様、新築住宅は非課税であったが、販売価格に内在していた RST は平均 2%程度といわれていた。したがって、HST 導入後に新築住宅にかかる税金は、平均 5.2% (内在 RST 2%+GST 3.2%) から 11.2% (HST 州分 8%+HST 連邦分 3.2%) へ実質的に 5.8%上昇したに過ぎない。そこで、CA\$ 400,000 以下の新築住宅には、州分 (8%) の 75% (6%) をリベートすることで、購入者の実質税負担額を 5.2% (HST 州分 2%+HST 連邦分 3.2%) に抑え、HST 導入前 (5.2%) よりも多くの税金を支払わなくてもよいようにした。

リベート率・額 (現行の HST の州分 8%) :

- 住宅価格が CA\$ 400,000 未満の場合: 6% (8%×75.00%)
- 住宅価格が CA\$ 400,000 以上の場合: 一律 CA\$ 24,000

図表 2.30.の赤い線は、住宅購入にかかる HST の州分の支払額 (8%線)、黄緑の線は、HST の州分から HST 導入前に支払っていた購入価格に内在する RST (平均2%) を差し引いた額 (6%線) であり、青い線は、リベート額である。リベート額は、CA\$ 400,000 以下の住宅の場合、購入価格の 6%を受けることができ、CA\$ 400,000 以上の住宅の場合、一律 CA\$ 24,000 しか受けることができない。したがって、HST の導入前と比べると、CA\$ 400,000 以上の住宅を買う場合、購入価格の 6%から CA\$ 240,000 を差し引いた部分 (青い網かけ部分) だけ、実質的に税負担が増加する。

図表 3.31. 住宅の購入価格と HST 負担の関係



⁶⁵ 参考文献: Ontario Ministry of Finance “Helping Homebuyers and the Housing Industry with an Enhanced New Housing Rebate, a New Rental Housing Rebate and Transitional Rules”
<http://www.cra-arc.gc.ca/E/pub/gi/gi-079/gi-079-e.pdf>

III. British Columbia 州の新築住宅リベート制度

British Columbia 州でも、CA\$ 525,000 以下の新築住宅の購入者には、HST の州分 7% の 71.43% (5%) がリベートされる。そして、CA\$ 525,000 以上の新築住宅の購入者には、一律 CA\$ 26,520 がリベートされる。

制度的背景:

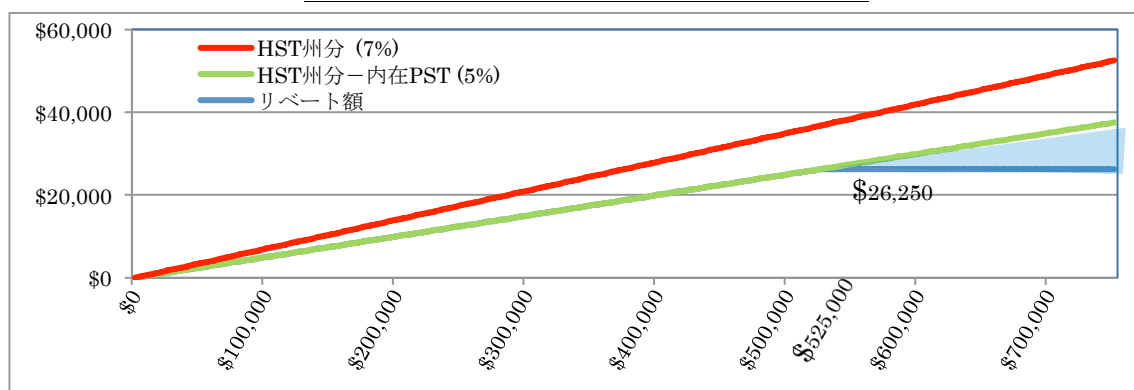
British Columbia 州では、Ontario 州と同様、新築住宅は非課税であったが、販売価格に内在していた PST は平均 2%程度といわれていた。したがって、HST 導入後に新築住宅にかかる税金は、平均 5.2% (内在 PST 2%+GST 3.2%) から 10.2% (HST 州分 7%+GST 3.2%) へ実質的に 4.8%上昇したに過ぎない⁶⁶。そこで、CA\$ 525,000 以下の新築住宅には州分 (7%) の 71.43% (5%) をリベートすることで、購入者の実質税負担額を 5.2% (HST 州分 2%+HST 連邦分 3.2%) に維持した。なお、2012 年、2014 年に州分が 6%、5%に減税される予定で、リベート額も 4.2858% (6%×71.43%)、3.5715% (5%×71.43%) に減額されることになるが、実質的な税負担は、6.7142% (11%−4.2858%)、6.4285% (10%−3.5715%) と小さくなる。

リベート率・額 (現行の HST の州分 7%) :

- 住宅価格が CA\$ 525,000 未満の場合: 5% (7%×71.43%)
- 住宅価格が CA\$ 525,000 以上の場合: 一律 CA\$ 26,520

図表 3.32.の赤い線は、住宅購入にかかる HST 支払額 (12%線)、黄緑の線は、HST から GST と、HST 導入前に支払っていた購入価格に内在する PST (平均 2%) を差し引いたもの (5%線) であり、青い線は、リベート額である。リベート額は、CA\$ 525,000 以下の住宅の場合、購入価格の 5%を受けられることができるが、CA\$ 525,000 以上の住宅の場合、一律 CA\$ 26,250 しか受けることができない。したがって、HST の導入前と比べると、CA\$ 525,000

図表 3.32. 住宅の購入価格と HST 負担の関係



⁶⁶ 出所: Ministry of Finance British Columbia “Tax Information Notice”
http://www.sbr.gov.bc.ca/documents_library/notices/HST_Notice_003.pdf

以上の新築住宅を買う場合、購入価格の5%から CA\$ 26,250 を差し引いた分 (青い網かけ部分) だけ実質的に税負担が増加する。

3.3.8. 特例措置 2 (Ontario 州売上税暫定給付)⁶⁷

Ontario 州では、HST が導入されたことによるいくつかの商品・サービスの増税を相殺するため⁶⁸、家族・単身世帯に対し、3回 (第1回: 2010年6月、第2回: 2010年12月、第3回: 2011年6月) にわたる給付を実施した。これによって、調整後の純世帯所得が CA\$ 160,000 以下の家族世帯は合計 CA\$ 1,000 まで、CA\$ 80,000 以下の単身世帯は合計 CA\$ 300 まで受けることができた。連邦や州では、低所得層に対し、逆進性を緩和するための措置として HST のリベート制度を実施しているが、この制度のように、多くの世帯を対象としたリベート制度は行われていない。

条件

それぞれの給付日によって、条件は多少異なる。

1. ((1) 2010年5月31日、(2) 2010年11月30日、(3) 2011年5月31日) の時点で、Ontario 州の住民であったこと
2. ((1) 2009年12月31日、(2) 同左、(3) 2010年12月31日) の時点でカナダの住民であった場合は、((1) 2011年6月30日、(2) 同左、(3) 2012年6月30日) までに、所得税の納税申告書を提出し、そうでない場合は、((1) 2009年、(2) 同左、(3) 2010年) の世界所得 (World Income) の明細をカナダ歳入庁に提出すること
3. ((1) 2010年5月31日、(2) 2010年11月30日、(3) 2011年5月31日) の時点で、18歳以上であるか、配偶者・内縁の配偶者がいるか、扶養している子どもと一緒に住んでいる。

給付額

単身世帯: 調整後の純所得が CA\$ 80,000 以下の場合、1回 CA\$ 100、3回合計で CA\$ 300 まで受けることができる。調整後の純所得がそれよりも多い場合、給付額は、CA\$ 80,000 を超えた所得の 5%ずつ減額される。例えば、調整後の純所得が CA\$ 81,000 の場合、 $CA\$ 50 (100 - (81,000 - 80,000) \times 5\%)$ を3回受けることができる。所得が CA\$ 82,000 以上の場合、給付を申請することはできない。

家族世帯: 調整後の純世帯所得が CA\$ 160,000 以下の場合、第1回に CA\$ 330、第2、3回に CA\$ 335、3回合計で CA\$ 1,000 まで受けることができる。調整後の純世帯所得がそれよりも多い場合、CA\$ 160,000 を超えた所得の 5%ずつ給付額は減額さ

⁶⁷ 参考文献: Ontario Ministry of Finance <http://www.rev.gov.on.ca/en/credit/sttb/index.html>

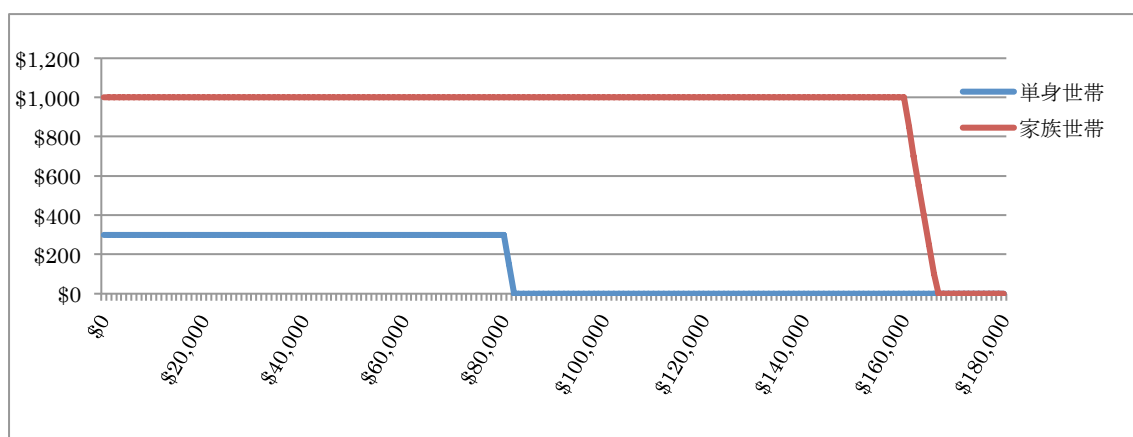
⁶⁸ Mullins, K.J. (2010) "Survey: Ontario residents not expecting their HST Cheque" *Digital Journal* (June 7, 2010) <http://digitaljournal.com/article/293063#ixzz1ie8op1kP>

図表 3.33. Ontario 売上税暫定給付額

	単身世帯		家族世帯	
	限度額	減額範囲	限度額	減額範囲
第 1 回 (2010 年 6 月)	CAS 100	CAS 80,000 - 82,000	CAS 330	CAS 160,000 - 166,600
第 2 回 (2010 年 12 月)	CAS 100	CAS 80,000 - 82,000	CAS 335	CAS 160,000 - 166,700
第 3 回 (2011 年 6 月)	CAS 100	CAS 80,000 - 82,000	CAS 335	CAS 160,000 - 166,700
合計	CAS 300		CAS 1,000	

出所: Ontario Ministry of Finance <http://www.rev.gov.on.ca/en/credit/sttb/index.html>

図表 3.34. 世帯所得と Ontario 売上税暫定給付額の関係



れる。例えば、調整後の純所得が\$163,000 の場合、第 1 回で CAS 180 ($330 - (163,000 - 160,000) \times 5\%$)、第 2 回、第 3 回で CAS 185 ($335 - (163,000 - 160,000) \times 5\%$) を受けることができる。2010 年 6 月 (第 1 回) の給付のために申請した所得が CAS 166,600 以上の場合、給付を申請することはできない。また、2010 年 12 月 (第 2 回)、2011 年 6 月 (第 3 回) の給付のために提出した所得が CAS 166,700 以上の場合、給付を申請することはできない。

受取方法

所得税還付を口座振り込みで受けている者には、売上税暫定給付も自動的に銀行口座に振り込まれる。そうでない者には、小切手が郵送される。

運用状況

600 万以上の世帯が HST 暫定給付の対象となっているが、H&R Block という納税申告書などの作成補助サービスを行っている法人によって行われた調査によると、受給可能者の 80% の Ontario 住民が HST 暫定給付を受ける予定はない、あるいは、受けられるかどうか確かではないと回答したことがわかった。

3.4. 流通税

3.4.1. 土地移転税 (Land Transfer Tax) ・ 不動産移転税 (Property Transfer Tax)

Ontario 州では、土地移転税 (Land Transfer Tax: LTT)、British Columbia 州では、不動産移転税 (Property Transfer Tax: PTT) と呼ばれる。課税主体は州である。しかし、Toronto 市では、2006 年の Toronto 市法 (City of Toronto Act 2006) により、2008 年 2 月 1 日から、州の土地移転税に加え、市の土地移転税 (Municipal Land Transfer Tax: MLTT) が課せられるようになった⁶⁹。

課税対象は、不動産・その定着物 (Fixture) の登記である。ただし、家族間の移転などは非課税となっている。Ontario 州では、土地移転税という名称であるが、カナダでは、他の諸外国と同じように、建物などは土地の改良 (Improvement)⁷⁰ とみなされるため、課税対象には、土地に限らず、建物も含まれる。納税義務者は不動産の譲受人・購入者 (Transferee、Purchaser) である。納税義務者は、弁護士によって不動産の登記が行われる際

図表 3.35. 土地移転税 ・ 不動産移転税が非課税となる移転

Ontario 州 ・ Toronto 市	British Columbia 州
配偶者間の移転	純所有権 (Net Interest) ² の移転
個人から家族会社への移転	共同所有権から一般の所有権に変更するための移転
家族間の農地の移転	一般の所有権から共同所有権に変更するための移転
非営利組織や慈善団体からの生涯賃貸 (Life Lease) ¹ の移転	共同所有権の生存者への移転
	販売契約の下の購入者や指定代理人への移転
	販売契約の下の販売者の移転
	販売契約のキャンセル
	倒産後の移転
	離婚による移転
	慈善団体への移転
	退役軍人土地法 (Veterans' Land Act) の下での移転
	国への復帰・没収、国からの返却
	市や他の地方公共団体への移転
	親族や家族間の移転
	不動産の分割
	信託会社 (Trust Company) ・ 公的受託期間 (Public Trustee) から ・ への移転
	移転間違いを直すための移転
	合併に伴う移転
	30 年以下の賃貸
	Nisga 族への保護区の移転
	未成年の代理としての移転

出所: Ontario Ministry of Finance <http://www.rev.gov.on.ca/en/tax/ltt/>

British Columbia Ministry of Finance

http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property_Taxes/Property_Transfer_Tax/exemptions.htm

注 1) 生涯賃貸 (Life Lease) とは、特に高齢者のニーズを満たすようにつくられた共同住宅の賃貸で、占有権が彼らの生涯期間、もしくは少なくとも 20 年であるものをいう。

注 2) 純所有権とは、共同所有している不動産の所有分のことである。

⁶⁹ City of Toronto <http://www.toronto.ca/taxes/mltt.htm>

⁷⁰ 住宅、手作りの家、モジュールの家、車庫、倉庫、その他の外にある建物、舗装 (車道など)、公共施設 (Utilities: 下水管や樹木など)

図表 3.36. 土地移転税・不動産移転税の税率

自治体名	課税対象	価格帯	税率
Ontario 州	土地・改良	～ CAS 55,000	0.5%
	土地・改良	CAS 55,000～ CAS 250,000	1%
	土地・改良	CAS 250,000～	1.5%
	1～2 戸の 1 世帯住宅のある土地	CAS 400,000～	2%
Toronto 市	1～2 戸の 1 世帯住宅のある土地・改良	～ CAS 55,000	0.5%
	1～2 戸の 1 世帯住宅のある土地・改良	CAS 55,000～ CAS 400,000	1%
	1～2 戸の 1 世帯住宅のある土地・改良	CAS 400,000～	2%
	その他の土地・改良	～ CAS 55,000	0.5%
	その他の土地・改良	CAS 55,000～ CAS 400,000	1%
	その他の土地・改良	CAS 400,000～CAS 4,000,000	1.5%
	その他の土地・改良	CAS 4,000,000～	1%
British Columbia 州	土地・改良	～ CAS 200,000	1%
	土地・改良	CAS 200,000～	2%

出所: Ontario Ministry of Finance <http://www.rev.gov.on.ca/en/tax/ltt/>
 City of Toronto <http://www.toronto.ca/taxes/mltt.htm>
 British Columbia Ministry of Finance
http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property_Taxes/Property_Transfer_Tax/tax_rates.htm

に、支払わなければならない。課税標準は、土地と土地の改良に対する公正な市場価値 (Fair Market Value: FMV) である。公正な市場価値とは、多くの場合、販売契約が結ばれて数ヶ月以内に登記される限り、不動産の購入価格である。金銭の受け渡しがなかった場合などは、不動産の評価額などを参考にして決められる。なお、課税標準には HST は含まれない。

初めて住宅を購入する者には、特例措置として、土地・不動産移転税が全額、または、部分的に免除される。Ontario 州では、最高で CAS 2,000 がリベート (登記の際に申請すれば、その場で控除) され、CAS 200,000 以下の住宅は土地移転税を支払わなくてもよくなる。この制度は 2007 年 12 月 14 日まで、新築住宅のみに適用されていたが、その後、中古住宅にも適用されるようになった。また、Toronto 市でも、最高で CAS 3,725 がリベートされ、CAS 372,500 以下の住宅は土地移転税を支払わなくてもよくなる。British Columbia 州では、0.5ha 以下で CAS 425,000 以下の住宅を初めて購入する者は、不動産移転税が免除される。また、価格が CAS 425,000 以上 CAS 450,000 以下の場合にも、不動産取得税が部分的に免除される。上記の条件を満たしているにもかかわらず、申請しなかった者は、登記の日より 18 ヶ月以内であれば、申請が可能である。

3.4.2. 土地登記手数料 (Land Registration Fee)

Ontario 州では、Teranet という会社が提供している Ontario 州の土地のオンライン検索・登記サービスを使用して弁護士が登記を行う。このサービスを使用する個人 (弁護士) は、Teraview というアプリケーションをインストールするのに、手数料を支払う必要がある。また、土地の登記には CAS 70、訂正には CAS 60 がかかり、土地登記局 (Land Registry Office) での検索には CAS 8 と追加 1 ページにつき CAS 1、Teranet での検索には CAS 28 と追加 1

図表 3.37. 土地登記手数料の料金

Ontario 州			
手続き	内容	法定手数料 ²	ELESA 手数料 ³
ライセンス (1 人当たり)	Teraview ¹ のライセンス	CAS 0	CAS 595
	追加ユーザーライセンス	CAS 0	CAS 345
	セキュリティー・プロファイル	CAS 0	CAS 195
	追加ソフトウェアライセンス	CAS 0	CAS 180
土地登記	1 回当たり	CAS 60	CAS 10
訂正	1 回当たり	CAS 60	CAS 0
土地登記局での検索 ⁴	最初の 1 ページ	CAS 8	CAS 0
	追加 1 ページ当たり	CAS 1	CAS 0
Teranet での検索	最初の 1 ページ	CAS 8	CAS 20
	追加 1 ページ当たり	CAS 1	CAS 1
British Columbia 州			
手続き		法定手数料	サービス料
移転		CAS 71.90	CAS 1.68
抵当権設定		CAS 71.90	CAS 1.68
変更・修正		CAS 71.90	CAS 1.68
譲渡		CAS 28.55	CAS 1.68
検索		CAS 7.40	CAS 1.68

出所: Ontario Ministry of Finance http://www.ontario.ca/en/information_bundle/land_registration/content/ONT06_024883.html
BC Online https://www.bconline.gov.bc.ca/price_list.html#ppr

注 1) Teraview とは、Teranet という会社が提供している Ontario 州のオンライン検索・登記サービスである。

注 2) 法定手数料は、土地権限法 (Land Titles Act)、登録法 (Registry Act) の下で設定されている手数料である。

注 3) ELESA とは、Ontario 州法の 2010 年電子土地登記サービス法 (Electronic Land Registration Services Act 2010) の頭文字で、ELESA 手数料はこの法律により新たに必要となった手数料を指す。

注 4) 土地登記局 (Land Registry Office) での検索にかかる料金は、2015 年 11 月 2 日に、Teranet での検索料金と同じ CAS 28 に統合される。

ページにつき CAS 2 が課せられる。ただし、土地登記局 (Land Registry Office) での検索にかかる料金は、2015 年 11 月 2 日に、Teranet での検索料金と同じ CAS 28 に統合される。

British Columbia 州では、州が運営している BC Online というサイトで弁護士は登記を行うことができ、サービスを使用するためのライセンス費用は必要ない。土地の移転、抵当権設定、変更・修正には CAS 71.90 の法定手数料と CAS 1.68 のサービス料、譲渡には CAS 28.55 と CAS 1.68、検索には CAS 7.40 と CAS 1.68 が必要となる。なお、基本的に手数料には HST は非課税であるが、British Columbia 州のサービス料には HST が含まれている。

3.5. 財産税 (Property Tax)

カナダでは財産税 (Property Tax) が不動産に対して課せられている。

3.5.1. 課税対象

課税対象は、不動産である。ただし、州の法律で、墓地、公共教育機関、公立図書館、教会、非営利組織、慈善団体、病院等が課税対象外とされている。

3.5.2. 課税主体

課税主体は、下層自治体・単一自治体 (市・町・タウンシップ・村)・自治体 (市・地区・町・村) である。Ontario 州では、必要となる財源に基づいて、自治体が地方税率を設定・徴収するが、教育税率については州政府が決定し⁷¹、州の代わりに自治体が徴収する。British Columbia 州では、自治体や特別目的政府に課税権が与えられている。地域区には課税権が与えられていないが、自治体が地域区の代わりに課税し、地域区に分配し

図表 3.38. 課税対象外となる不動産

Ontario 州	British Columbia 州
王領	市町村・市町村営企業の土地・建物
墓地	公共目的で使用される公道、歩道、高速道路、広場、公園、
教会	公共礼拝所
公共教育機関	墓地に使用される 2.023ha 以下の土地
慈善団体	農地の果樹
公立病院	農業、園芸、家禽、牧畜に使用される土地・建物 (農家の住宅を含む)
小児治療施設	女王陛下に授与・保有される土地・建物
介護施設	インディアンの部族が使用するために女王陛下等によって保有されている土地・建物
非営利ホスピス	義援金、慈善団体・補助金によって設立された傷病者・高齢者・精神・身体障害者のための大学・児童養護施設・公立病院・保護施設の土地・建物
高速道路	森林法 (Forest Act) の下、林業地許可・政府との合意により保有されている王領
有料高速道路	私立学校
地方自治体不動産	高齢者のための非営利住居
ボーイ・スカウト、ガール・ガイド	非営利組織
避難所	地域奉仕活動のために非営利組織によって所有・占有される土地・建物
子どもの共済組合	下水処理植物、肥料貯蓄施設、廃水貯水池・沼、脱臭設備、ちり・微粒子除去設備
科学・文学機関	厚生大臣によって指定され、病院経営を行っている非営利組織・企業によって委託・保持されている土地・建物
戦闘地	地方政府法 (Local Government) の 809 (3)、810 (2)、811 (2) 項の規定により課税対象外となっている土地・建物
展示ビル・企業	学校法 (School Act) の 131 (6)、(8) 項により課税対象外となっている土地・建物
機械	慈善団体によって所有・占有・委託され、主にレクリエーション・キャンプを行う目的で使用される土地・建物
発電機	
エネルギー保存機械	
森林	
採掘場・鉱物	
電話・電信企業のいくつかの資産	
高齢者・障害者のための建物	

出所: Ontario Province, Assessment Act http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_90a31_e.htm#BK2
British Columbia, Community Charter http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws_new/document/ID/freeside/03026_00

⁷¹ 参考文献: Municipal Property Assessment Corporation
http://www.mpac.on.ca/pages_english/property_owners/assessment_guide.asp

ている。また、地域区には、自治体の最大課税額を設定する権利が与えられている⁷²。

3.5.3. 納税義務者

納税義務者は居住用・非居住用の不動産の所有者である。Toronto 市では、財産税の最初の半分について、中間財産税請求書 (Interim Property Tax Bill) が 1 月に、後の半分について、最終財産税請求書 (Final Property Tax Bill) が 5 月に不動産の所有者に送付される⁷³。納税義務者はそれぞれの請求について 3 度に分けて支払うか (年間合計 6 回、締切日: (1) 3 月、(2) 4 月、(3) 5 月、(4) 7 月、(5) 8 月、(6) 9 月の 1 日 (休日・祝日の場合直後の平日))、1 度で支払うか (年間合計 2 回、(1)、(4))、年間 11 回に分けて支払うか (締切日: 1 月を除く月の 15 日 (休日・祝日の場合直後の平日)) を選択できる (ただし、最後の 2 つについては、自動引き落としのみ有効)。締切日になっても支払われなかった場合は、次の日に支払額の未納分の 1.25% が追加される。また、その後も支払いが完了しない限り、毎月 1 日に未納額の 1.25% がさらに追加される。1 年前の財産税が未納の者には、4 月に最終通告 (Final Notice) が送付され、21 日以内に支払いが完了するか支払い計画を市と締結しない限り、その不動産は 5 月に差し押さえられる。納税義務者は、銀行・金融機関 (インターネット銀行・テレフォン銀行、ATM、窓口)、自動引き落とし、郵送 (市役所宛て、小切手、必着)、ドロップボックスへの投函 (各市民センター、小切手)、各市民センター・市役所で支払うことができる。

Vancouver 市では、前年の財産税の半分について前納税額通知 (Advance Tax Notice) が 12 月 15 日に、当年の財産税の半分について 5 月 15 日に本税額通知 (Main Tax Notice) が送付される⁷⁴。納税義務者はそれぞれの請求について支払うか (締切日 2 月と 7 月の 2 日目の営業日 (2012 年の場合、2 月 2 日と 7 月 4 日))、8 月から 5 月までの最高 10 回に分けて毎月前払いするか (締切日: 毎月最初の営業日) を選択できる (後の選択肢については自動引き落とし (Tax Installment Pre-Payment Plan: TIPP) のみ有効で、申請には 30 日ほどかかる)。締切日を過ぎても支払いが行われない場合、未納額の 5% が追加される。納税者は、オンライン・テレフォン銀行、金融機関の窓口 (請求書の半券を持参)、ATM、市役所の郵便受け・ドロップボックス (小切手)、郵送 (小切手、郵便為替、必着)、市役所の窓口 (現金、小切手、郵便為替、銀行為替手形、デビットカード)、自動引き落としで支払うことができる。

3.5.4. 課税標準⁷⁵

⁷² 参考文献: Government of British Columbia, Ministry of Community, Sport, & Cultural Development, Local Government Department http://www.cscd.gov.bc.ca/lgd/finance/property_tax.htm

⁷³ 参考文献: City of Toronto http://www.toronto.ca/taxes/property_tax/index.htm

⁷⁴ 参考文献: City of Vancouver <http://vancouver.ca/fs/treasury/index.htm>

⁷⁵ Greater Vancouver 地域区の多くの自治体では不動産の評価額と財産税がインターネットでみられるようになっている。

The City of Vancouver, Property Inquiry <https://revservices.vancouver.ca/tempestprd/webinquiry/frames.cfm>
The District of West Vancouver, Property Information Inquiry

課税標準は不動産の評価額である。Ontario 州では、1998 年 12 月 31 日から、州政府の財務庁に代わって、自治体資産評価会社 (Municipal Property Assessment Corporation: MPAC、2001 年に Ontario 資産評価会社 (Ontario Property Assessment Corporation) から名称変更) という非営利組織が資産の評価を担当している⁷⁶。それ以前は、かなり古い (Toronto 市では 40 年近く前の) 評価額を基準に評価されていたが⁷⁷、現在では 4 年おき (前回は 2008 年、今回は 2012 年) に、現在価値を基本とした、州内で統一された評価が行われるようになっている。現在価値は、評価時点の推定市場価値で、その地域の不動産市場やその不動産の特徴 (立地、土地面積、床面積、築年数、建設水準が価値の 85%を説明する) に基づいて決定される。次の評価までの間に新築・増改築等があった場合、再評価が行われ、省略評価 (Omitted Assessment)、追加評価 (Supplementary Assessment) が前年・当年の課税台帳に追加される。不動産は主に 7 つの区分に分けられ、これらの区分に応じて税率が適用される ((1) 戸建て住宅、(2) 集合住宅、(3) 商業用不動産、(4) 工業用不動産、(5) パイプライン、(6) 農地、(7) 管理された農地)⁷⁸。また、自治体は、これらの他に、詳細な区分を導入することができる (新築集合住宅、オフィス・ビル、ショッピング・センター、駐車場・空き地、大規模工場、プロスポーツ施設、Toronto 市では、新築住宅施設を採用している)。評価に意義のある場合は、MPAC に見直しを要求できる。

British Columbia 州では、1974 年以降、BC 評価機構 (BC Assessment Authority) という独立行政法人によって毎年評価が行われており⁷⁹、7 月 1 日現在の評価額が、12 月 31 日に不動産の所有者に資産表通知 (Property Assessment Notice) で通知される。1974 年以前は、州政府の定める評価基準に基づいて各市町村が独自に評価を行っており、評価割合は統一されていなかったが、BC Assessment が創設され、市場価値に基づいた、州内で統一された評価が行われるようになった⁸⁰。不動産は市場価値に基づいて評価され、市場価値はその不動産の特徴に基づいて決定される (大きさ、設計、形、仕上がり、質、車庫、サンデッキ、状態、地域サービス、立地、眺め、環境等)⁸¹。不動産は主に 8 つの区分に分けられ、これらの区分に応じて税率が適用される ((1) 居住用不動産、(2) 公共施設、(3) 公営住宅、

<https://ecom.westvancouver.net/tempestlive/WebInquiry/frames.cfm>

The District of North Vancouver, Property Information Inquiry <https://cfusion.dnv.org/tempestlive/webinquiry/frames.cfm>

The City of Burnaby, Burnaby Map <http://webmap.city.burnaby.bc.ca/publicmap/viewer.htm>

The City of West Minister Property Inquiry <https://frontcounter.newwestcity.org/nwinfo/webinquiry/frames.cfm>

The City of Richmond, Property Inquiry <https://interactive.richmond.ca/propinquiry/frames.cfm>

The City of Coquitlam, Property Inquiry System <https://e-civic.coquitlam.ca/tempestprod/webinquiry/frames.cfm>

The Corporation of Delta, Property Information Inquiry <https://deltaonline.ca/tempest/webinquiry/frames.cfm>

The City of Surrey, Property Taxation Inquiry <https://ptu.surrey.ca/tempestprod/webinquiry/frames.cfm>

⁷⁶ 参考文献: Municipal Property Assessment Corporation <http://www.mpac.on.ca/index.asp>

⁷⁷ 参考文献: 小野島真 (2009) 「オンタリオ州、ブリティッシュ・コロンビア州における地方政府と近年の地方行政改革 -90 年代以降の州-地方政府間関係の変化を中心に-」

http://www.clair.or.jp/j/forum/series/pdf/h21_01.pdf

⁷⁸ 参考文献: Municipal Property Assessment Corporation

http://www.mpac.on.ca/pages_english/property_owners/assessment_guide2.asp

⁷⁹ 参考文献: BC Assessment <http://www.bcassessment.bc.ca/Pages/default.aspx>

⁸⁰ 参考文献: 資産評価システム研究センター (2000) 「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書—地方分権時代の固定資産税制度のあり方について—」

http://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/H.11/chiho_h1203.pdf

⁸¹ 参考文献: BC Assessment

<http://www.bcassessment.ca/public/Fact%20Sheets/Market%20Value%20and%20Property%20Assessment.aspx>

(4) 主要工業用不動産、(5) 軽産業用不動産、(6) その他の商業用不動産、(7) 管理された森林、(8) リクリエーション施設・非営利組織、(9) 農地)⁸²。評価に意義のある場合は、資産評価見直し委員会 (Property Assessment Review Panel: PARP) に見直しを要求できる。

3.5.5. 税額・税率

Toronto 市の 2011 年度の戸建て住宅の財産税は 0.79% (Toronto 市税 0.56%、(州) 教育税 0.23%) である。なお、市の Toronto ビジネス環境向上戦略 (Enhancing Toronto's Business Climate Strategy) の一環として、商業・工業用不動産・集合住宅の税率については、前年の税額の 5%を超えないようにし、戸建て住宅のそのの 2.5 倍まで軽減しようとしている (中小企業については 2013 年、その他の非居住用不動産については 2017 年までに目標を達成する予定である)。

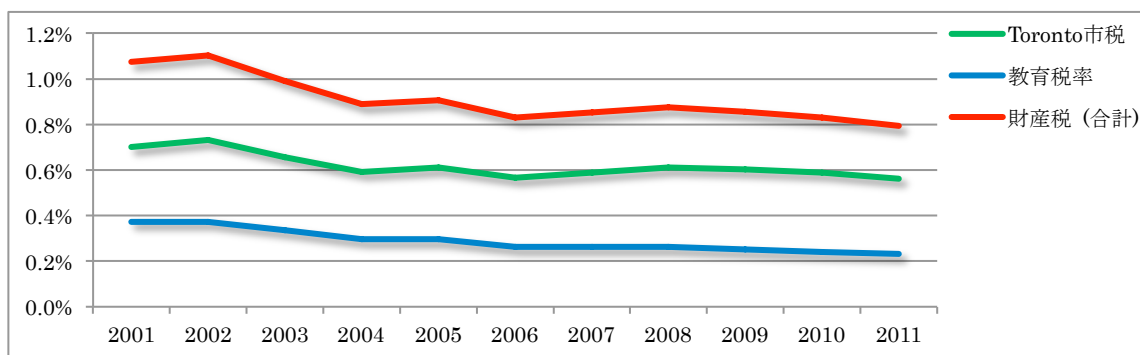
図表 3.39. 2011 年度の Toronto 市の財産税率

	Toronto 市税	教育税	合計
戸建て住宅	0.56%	0.23%	0.79%
集合住宅	1.86%	0.23%	2.09%
新築集合住宅	0.56%	0.23%	0.79%
一般商業不動産	1.83%	1.54%	3.37%
その他の商業不動産 (最初の CA\$ 1,000,000)	1.70%	1.54%	3.24%
その他の商標用不動産 (CA\$ 1,000,000 を超える部分)	1.83%	1.54%	3.37%
工業用不動産	1.82%	1.57%	3.39%
パイプライン	1.08%	1.64%	2.72%
農地	0.14%	0.06%	0.20%
管理された森林	0.14%	0.06%	0.20%

出所: City of Toronto http://www.toronto.ca/taxes/property_tax/tax_rates.htm

注) 一般商業用不動産には、ショッピング・センター、大規模オフィス・ビル、駐車場、空き地、大規模スポーツ施設等が含まれる。

図表 3.40. Toronto 市の戸建て住宅の財産税・教育税率の推移



出所: City of Toronto http://www.toronto.ca/taxes/property_tax/tax_rates_previous.htm

⁸² 参考文献: BC Assessment <http://www.bcassessment.ca/public/Fact%20Sheets/Classification%20of%20Property.aspx>

図表 3.41. 2011 年度の Vancouver 市の財産税率

	一般目的 課税	州学校税	TransLink	BC Assessment	市財務局	Greater Vancouver 地域区	合計
(1) 居住用不動産	0.213%	0.154%	0.037%	0.007%	0.000%	0.007%	0.418%
(2) 公共施設	3.808%	1.410%	0.271%	0.051%	0.000%	0.024%	5.564%
(3) 公営住宅	0.000%	0.010%	0.145%	0.006%	0.000%	0.007%	0.168%
(4) 主要工業用不動産	3.147%	0.660%	0.227%	0.051%	0.000%	0.024%	4.108%
(5) 軽産業用不動産	0.920%	0.696%	0.207%	0.020%	0.000%	0.024%	1.866%
(6) その他の商業用不動産	0.920%	0.687%	0.167%	0.020%	0.000%	0.017%	1.811%
(8) リクリエーション施設 ・ 非営利組織	0.199%	0.340%	0.031%	0.006%	0.000%	0.007%	0.583%
(9) 農地	0.199%	0.680%	0.035%	0.006%	0.000%	0.007%	0.928%

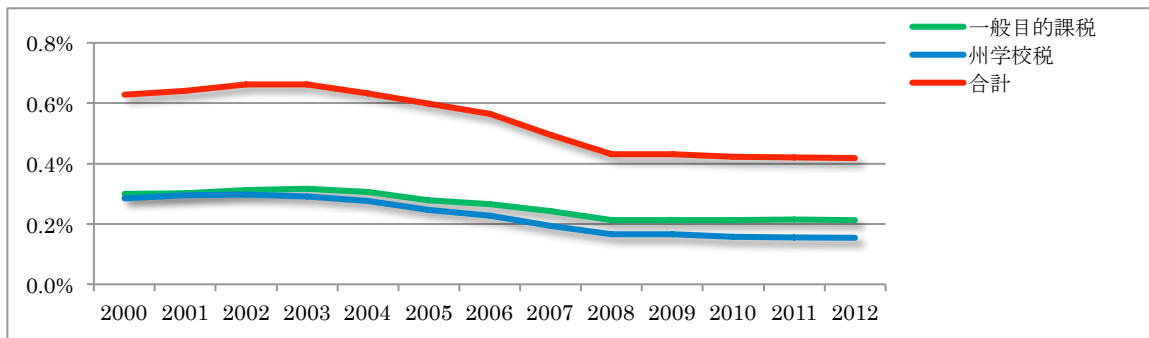
出所: City of Vancouver http://vancouver.ca/fs/budgetServices/taxrates_2011.htm

注 1) 課税等級 1、5、6 は評価額が平均化されている。

注 2) 市議会の承認の上、一般目的課税が 1.88% 引き上げられた。

注 3) 非居住用不動産から居住用不動産へ 1% の課税が分配されている。

図表 3.42. Vancouver 市の財産税率の推移



出所: City of Vancouver http://vancouver.ca/fs/budgetServices/taxrates_2011.htm

一方、Vancouver 市の 2011 年度の居住用不動産の財産税率は、市の一般課税 (General Tax Levy) が 0.21%、州学校税が 0.15%、Greater Vancouver 地域区が 0.01% となっている。また、その他に、TransLink という Metro Vancouver の交通機関が 0.04%、BC Assessment が 0.01% を課している。なお、Vancouver 市では長期間の大きな地価の変化の影響を緩和するため、1993 年以降、居住用不動産 (課税等級 1) と商業用不動産 (課税等級 6)、2007 年以降、軽工業用不動産 (課税等級 5) については、本年度の価格ではなく、本年度と過去 2 年度の平均をその評価額として税率が計算されている。財産税の請求書には、一般的に、上下水道、生ごみ・庭ゴミ収集車、リサイクルなどのサービス料金が含まれている (水道料金については、2012 年から、乾期 (6 月～10 月) の追加的な費用を反映し、その期間は 25% 高い料金が課せられる)。これらは基本的に固定料金であるが、上下水道については、2012 年から新築住宅にはメーターの設置が義務づけられ、従量料金になった。

図表 3.43. Vancouver 市都心部 (Delta 自治体) の約 CA\$ 505,000 の住宅の財産税

Folio: |
 PID: |
 Status: Active Property No:
 Legal: |

Taxable Assessment Details						
Year	Value Set	Assessment Class		Land	Improvements	Total
2012	GENERAL	1-Residential	GROSS	418,000	85,900	503,900
2012	GENERAL	1-Residential	EXEMPT	0	0	0
2012	GENERAL	1-Residential	NET	418,000	85,900	503,900
2011	GENERAL	1-Residential	GROSS	428,000	81,300	509,300
2011	GENERAL	1-Residential	EXEMPT	0	0	0
2011	GENERAL	1-Residential	NET	428,000	81,300	509,300

Property Tax Levies and Assessments Summary							
Year	Notice Date	Total Levy	Class	Gross Land	Gross Improvements	Gross Assessment	Net Assessment
2012			1	418,000	85,900	503,900	503,900
2011	May 10, 2011	2,955.56	1	428,000	81,300	509,300	509,300

Property Tax Levy Details							
Year	Levy	Class	Taxable Value	Rate	Prorate Factor	Amount	
2011	BCA	1	509,300.00	0.00006210	1.0000000	31.63	
2011	DRAINAGE	1	428,000.00	0.00021680	1.0000000	92.79	
2011	GENERAL	1	509,300.00	0.00317600	1.0000000	1,617.54	
2011	GVRD	1	509,300.00	0.00006580	1.0000000	33.51	
2011	LIBRARY	1	509,300.00	0.00010250	1.0000000	52.20	
2011	MFA	1	509,300.00	0.00000020	1.0000000	0.10	
2011	NDANNREC	1	509,300.00	0.00003900	1.0000000	19.86	
2011	SCHOOL - RES	1	509,300.00	0.00176890	1.0000000	900.90	
2011	SUNGOD	1	509,300.00	0.00005650	1.0000000	28.78	
2011	TRANSLINK	1	509,300.00	0.00033490	1.0000000	170.56	
2011	TRANSLINK REPLACEMENT	1	509,300.00	0.00001510	1.0000000	7.69	
Notice Total						2,955.56	

Utility Information

Account No: Route Category: ANNUAL Route: 1001 Route Sequence: 144045
 Account Type: RESIDENT-SFD Roll To Taxes: Yes Units: 1
 Description:

Flat Service Charges	Units	Start Date	Stop Date
WATER-SINGLE FAMILY DWELLING	1	Jan 01, 1901	
SEWER-SINGLE FAMILY DWELLING	1	Jan 01, 1901	
GARBAGE-SINGLE FAMILY DWELLING	1	Jan 01, 1901	
RECYCLE-SINGLE FAMILY DWELLING	1	Jan 01, 1901	

Bill Year	Billing Period	Status	Period Charges
2011	Jan 01, 2011 to Dec 31, 2011	PRINTED	860.00

出所: The Corporation of Delta, Property Information Inquiry <https://deltaonline.ca/tempest/webinquiry/frames.cfm>

3.5.6. 特例措置

I. British Columbia 州の特例措置

(1) 住宅所有者補助 (Home Owner Grant)⁸³

British Columbia 州では、以下の条件を満たせば、住宅所有者の財産税が減額される。

条件:

- ・カナダ国民、もしくは、カナダへの移民であること
- ・British Columbia 州内の住宅の所有者、もしくは、占有者であること

①基礎住宅所有者補助: CAS 570 財産税を減額できる。

*ただし、支払い額を CAS 350 未満にすることはできない (財産税率を 0.418% とすると、CAS 214,953 未満の住宅 (財産税額 CAS 920 (CAS 570 + CAS 350)) の保有者は受けられない)。

*2012 年においては、CAS 1,285,000 を超える部分の評価額について、基礎補助が 0.5% ずつ減らされ、評価額が CAS 1,399,000 の達すると、基礎補助がなくなる。

②追加住宅所有者補助: 高齢者、障害者、退役軍人に対してはさらに CAS 275、総額 CAS 845 財産税が減額される。

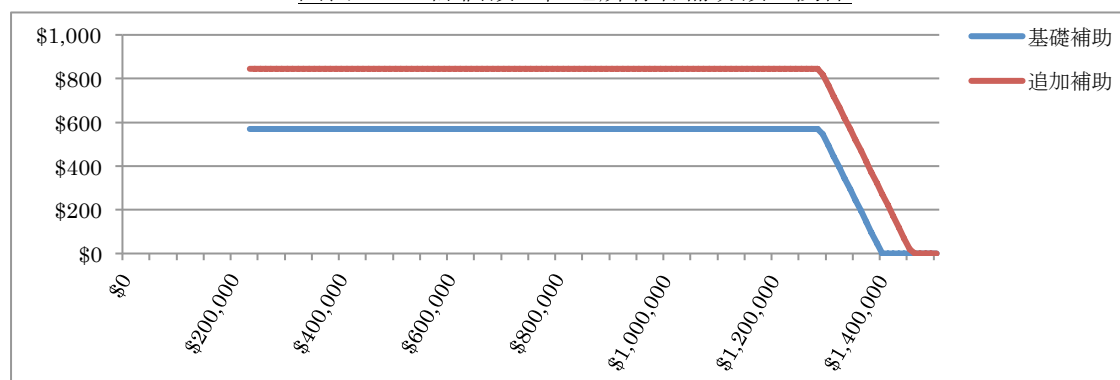
*ただし、支払い額を CAS 100 未満にすることはできない (財産税率を 0.418% とすると、CAS 220,794 未満の住宅 (財産税額 CAS 945 (CAS 845 + CAS 100)) の保有者は受けられない)。

*2012 年においては、追加補助が、CAS 1,150,000 を超える部分の評価額について、CAS 1,000 に CAS 5 ずつ減らされる予定である。また、CAS 1,454,000 の評価額の住宅については、追加補助がなくなる。

③遡及補助: 以下の条件を満たす場合は、前年の補助を受けることができる。

- ・財産税を全額支払い、British Columbia 州に住んでいる時に不動産を保有しており、前年の 12 月 31 日までそれが自身の居住場所であった。
- ・財産税は支払っていないが、その年の 12 月 31 日まで補助の申請ができた。

図表 3.44. 評価額と住宅所有者補助額の関係



⁸³ British Columbia Province http://www.sbr.gov.bc.ca/individuals/Property_Taxes/Home_Owner_Grant/about.htm

(2) 財産税繰延プログラム (Property Tax Deferment Programs)

British Columbia 州では、低金利で資金を貸し出すことで、財政的に困難な世帯も財産税の支払いを行えるよう支援するものである。

①低所得者資産税繰延プログラム⁸⁴

以下の条件を満たせば、55歳以上の高齢者、寡婦・夫、障害者は1% (2011年10月1日～2012年3月1日) で、財政的困難にある者は3% (2011年10月1日～2012年3月1日) で借入を行うことができる。

条件:

- ・住宅の登記名義人であり、カナダ国民・永住権所有者か申請の直前に BC 州に1年以上住んでいる者。
- ・不動産が自身の住居であり、火災保険に加入している者。

②子持ち世帯資産税繰延プログラム⁸⁵

以下の条件を満たせば、子どものいる世帯は3% (2011年10月1日～2012年3月1日) で借入を行うことができる。これは、世帯の費用が最も高くなる期間に家族を支援する措置である。

条件

- ・住宅の登記名義人であり、カナダ国民・永住権所有者か申請の直前に British Columbia 州に1年以上住んでいる。
- ・常に同居しているか、同居していなくても生活費を出す責任を有する、申請時に18歳未満の子どもを財政的に支援している。
- ・未処理の担保の上限、クレジットの残高、家に課せられている負債全てを差し引いても、最低 BC Assessment の評価額の15%の不動産価値を有している。

⁸⁴ 参考文献: British Columbia Province

http://www.sbr.gov.bc.ca/individuals/Property_Taxes/Property_Tax_Deferment/about.htm

⁸⁵ 参考文献: British Columbia Province

http://www.sbr.gov.bc.ca/individuals/Property_Taxes/Property_Tax_Deferment/families_children.htm

4. アメリカの住宅取得税制

4.1. 調査地の概要

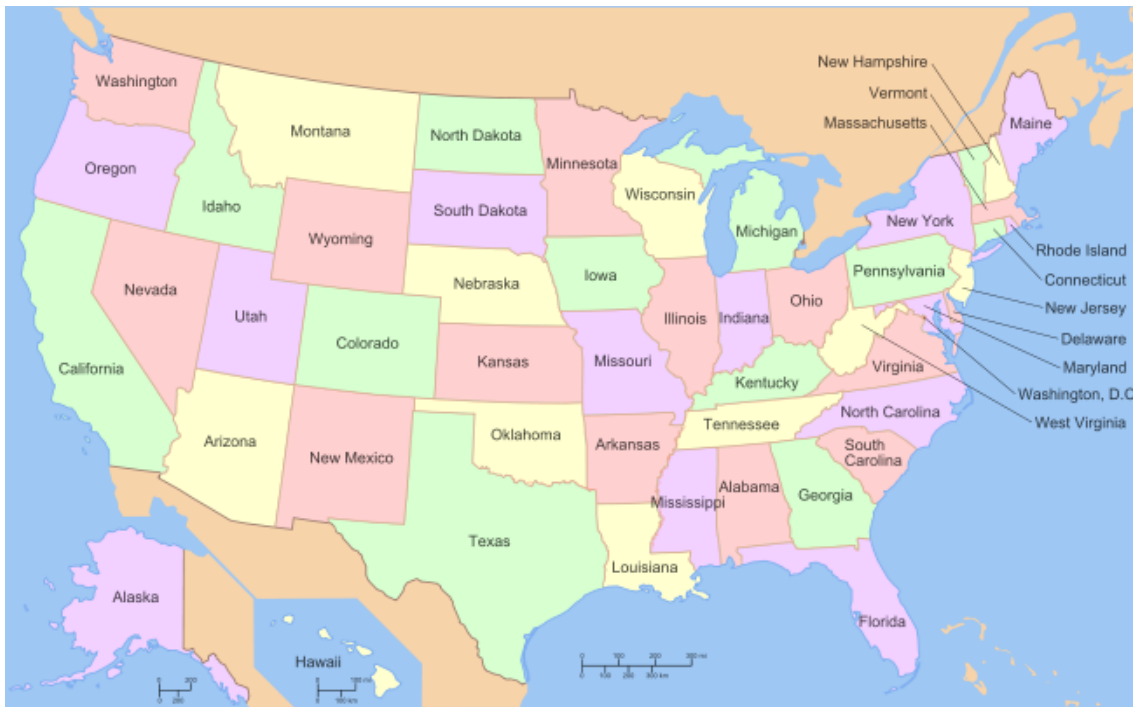
本稿では、本稿におけるアメリカの住宅取得税制の調査では、New York 州の New York 市と California 州の Los Angeles 市を対象とする。

4.1.1. アメリカ

アメリカは北アメリカ大陸および北太平洋に位置する。人口は3億1,286万人で、中国、インドに次いで世界第3位である。面積は983万km²と、日本の約25倍で、ロシア、カナダ、中国に次いで第4位であり、人口密度は34人/km²で、日本の約1/10である。連邦制であり、50の州(State)、1つの地区(District of Columbia)と、プエルトリコやグアムなどの海外領土から構成されている。

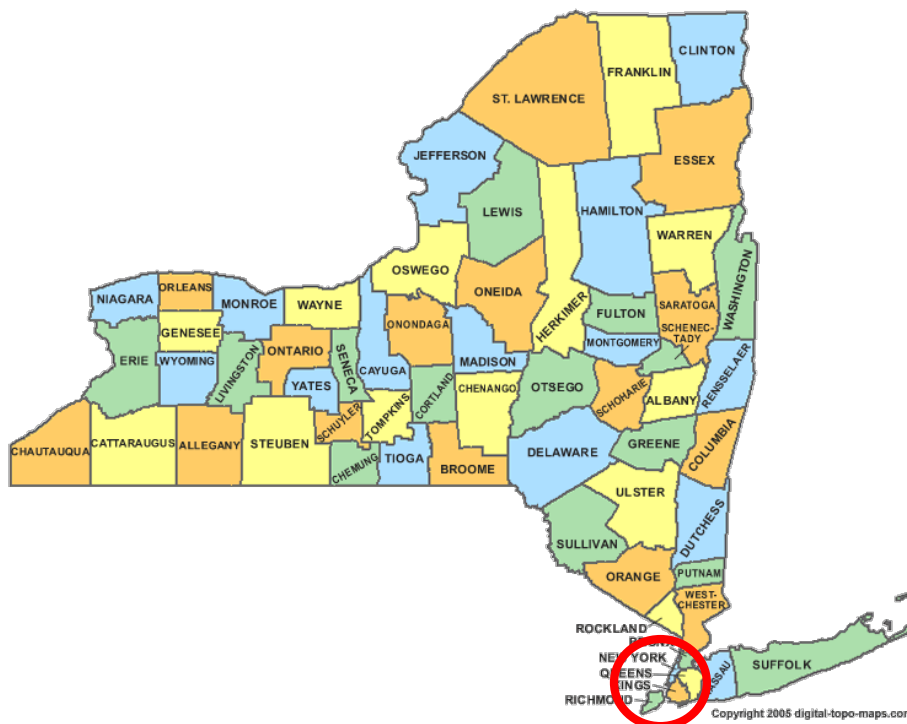
連邦政府の権限は、主に合衆国憲法第1条第8節(Constitution of the United States, Article I, Section 8)に書かれてある事項⁸⁶に限定されており、これらのための徴税と借金を行う

図表 4.1. アメリカ 50 州・1 地区



⁸⁶ 連邦政府の権限としては、(1) 課税徴収権、(2) 金銭の借入、(3) 外国通商・州際通商の規制権、(4) 統一的な帰化規則、破産法の確立の権限、(5) 貨幣鑄造・外国貨幣の為替・度量衡基準の制定権、(6) 証券および現行貨幣の偽造処罰権、(7) 郵便局・郵便道路の設置権、(8) 知的財産権の管理、(9) 最高裁判所の下における下級裁判所の設置、(10) 公海上での海賊行為等に対する処罰、(11) 戦争の宣言、(12) 陸軍兵士の徴募とその維持のための歳出、(13) 海軍の設置とその維持のための歳出、(14) 陸海軍の統制と規律のための規則制定、(15) 民兵の招集について、(16) 民兵の編制・装備・規律に関する制定権、(17) 特定の地域についての排他的な立法権の行使がある。また、連邦政府はこれらの列挙権限のほか、憲法上明示されていないが、外交政策の決定や移民・市民権の統制など、主権国家として必然的に保持すべきものとみなされる「内在権限」や、第1条第8節第18項の適用について憲法判例上認められてきた「黙示権限」を保有している。

図表 4.2. New York 州の 62 郡



ことが認められている。一方、これらの事項以外は、第 1 条第 10 節に規定されている事項⁸⁷を除き、基本的に州政府に権限が留保されている⁸⁸。

4.1.2. New York 州

New York 州は、アメリカの北東部に位置し、州内には国内最大の都市である New York 市がある。人口は約 2,000 万人で、California 州、Texas 州に次いで国内第 3 位、人口密度は 159 /km² で国内第 7 位である。面積は 141,300 km² で、国内第 27 位、日本の 1/3 以上である。州都は Albany 市である。

New York 州の地方政府の種類には、郡 (County)、タウンシップ (Township、呼称: 町 (Town))、市町村 (Municipality、呼称: 市 (City)、区 (Borough)、村 (Village)) がある。郡は、州の政策を地区ごとに代理して執行するために設定された行政区分である。New York 州には New York 市を除いて 57 あり⁸⁹、州内すべての地域がいずれかの郡に分割されてい

⁸⁷ 州政府の禁止事項としては、(1) 条約・同盟・連合の締結、(2) 捕獲免許状の付与、(3) 貨幣の鋳造、信用証券の発行、金貨・銀貨以外による債務弁済、(4) 私権剥奪法・遡及処罰法もしくは契約上の債権債務関係を害する法律の制定、(5) 貴族の称号の授与がある。また、連邦の同意を必要とするものとしては、(1) 物品検査法執行のため絶対必要な場合を除く、輸入税または関税の賦課、(2) トン税の賦課、(3) 平時における軍隊もしくは軍艦の保持、(4) 他州もしくは外国との協約もしくは協定の締結、(5) 現実に侵略を受けたときもしくは猶予しがたい緊迫の危険があるときを除く、戦争行為がある。

⁸⁸ 参考文献: 橋都由加子 (2006) 「アメリカにおける連邦・州・地方の役割分担」『主要諸外国における国と地方の財政役割の状況報告書』ed. 財務総合政策研究所 http://www.mof.go.jp/pri/research/conference/zk079/zk079_02.pdf

⁸⁹ New York 市では、5 つの区 (Borough) が特定の業務について郡の機能を果たしているものの、郡政府として組織されているわけではない。

る。タウンシップは、州政府によって創設された地方自治体で、農村部に基本的サービスを提供している。New York 州には 932 の町があり、市とネイティブ・アメリカン居住区以外の地域は、すべて町に分割されている。一方、市町村は、住民自ら州政府に対して要請を行い、州政府から憲章 (Charter) を与えられる形で設立される自治体である。地方政府の中でも広範な権限と自治が認められ、州の政策の代行よりも、市民のニーズに適った行政サービスの提供を主な役割としている⁹⁰。New York 州には 62 の市、555 の村がある。なお、10 の非法人化共同体 (Unincorporated Community) には、市町村がないため、郡が市町村のサービスを提供する。また、これらの地方政府に加え、1,135 の特別区 (Special District) があり、教育、上下水道などの単一・複数のサービスを提供している。

図表 4.3.地方自治体の担当事務

郡 (County)	タウンシップ (Township)	市町村 (Municipality)	特別区 (Special District)
57 郡	932 町	62 市・555 村	1,135 地区
58 郡	362 一般法市・町	120 憲章市・町	2,830 地区
<ul style="list-style-type: none"> 課税評価・徴収 選挙管理 公的記録管理 免許証発行 	<ul style="list-style-type: none"> 選挙管理 		<ul style="list-style-type: none"> 車両営業免許
<ul style="list-style-type: none"> 警察・刑務所 司法業務 検死官事務 	<ul style="list-style-type: none"> 警察 司法業務 	<ul style="list-style-type: none"> 警察・消防 立法・行政業務 裁判所 	
<ul style="list-style-type: none"> 空港・港湾 道路 ごみ処理 	<ul style="list-style-type: none"> ハイウェイ・道路 歩道・街灯 上下水道 ごみ処理 	<ul style="list-style-type: none"> 空港・港湾 道路 歩道 上下水道 電気・ガス バス・鉄道・地下鉄 	<ul style="list-style-type: none"> 空港・港湾 道路・橋梁・トンネル 歩道・灯照明 ごみ処理 上下水道 電力・電話 冷暖房・燃料 利水治水・灌漑・干拓 水資源保護 害虫・害獣駆除 造植林・雑草駆除 海浜流出防止 墓地・霊園
<ul style="list-style-type: none"> 保健・衛生 福祉 病院・診療所 		<ul style="list-style-type: none"> 保健業務 病院・診療所 	<ul style="list-style-type: none"> 総合・特別病院 水質汚濁管理 害虫駆除 食品検査 低家賃公共住宅事業
<ul style="list-style-type: none"> 図書館 美術館・博物館 劇場・音楽ホール 公園 レクリエーション施設 	<ul style="list-style-type: none"> レクリエーション施設 	<ul style="list-style-type: none"> 図書館 美術館・博物館 音楽堂・劇場 公園 レクリエーション施設 動植物園・水族館 会議場・イベント場 	<ul style="list-style-type: none"> 教育 図書館 公園・運動場 レクリエーション施設 コミュニティー・センター 退役軍人記念館
<ul style="list-style-type: none"> 農業指導 地区規制 地域開発 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理の規制 		<ul style="list-style-type: none"> 都市再開発 地区規制 市場施設

出所: 橋都由加子 (2006) 「アメリカにおける連邦・州・地方の役割分担」『主要諸外国における国と地方の財政役割の状況報告書』ed. 財務総合政策研究所 http://www.mof.go.jp/pri/research/conference/zk079/zk079_02.pdf

⁹⁰ New York 市は New York 州の中で唯一、郡や学校区を有しているために、他の市とは機能の性格が異なっている。

図表 4.4. New York 市の 5 区



4.1.3. New York 市

New York 市は、New York 州の南端に位置しており、世界の商業・金融・芸術・ファッションの中心となっている。人口は約 820 万人、人口密度は 10,630 人/km²で、アメリカ最大の都市である。面積は 1,214 km²で、東京 23 区の面積の 2 倍近くの大きさである。Brooklyn 区 (Kings 郡)、Queens 区 (Queens 郡)、Manhattan 区 (New York 郡)、Bronx 区 (Bronx 郡)、Staten Island 区 (Richmond 郡) の 5 つの区 (Borough) からなっている。これらの区は、特定の業務について郡の機能を果たしているものの、郡政府として組織

されているわけではない。New York 州と隣接する New Jersey 州、Pennsylvania 州の都市を含む面積 30,670 km²の地域は、Greater New York や Tri-State Area と呼ばれ、人口約 2,200 万人、人口密度 720 人/km²で世界第 6 位の人口都市を、都市総生産 (Gross Metropolitan Product: GMP) は US\$ 1 兆 2,800 億で東京に次いで世界第 2 位の大都市圏を形成している。

4.1.4. California 州

California 州は、アメリカの南西部に位置しており、州内には国内第 2 位の都市である Los Angeles 市や第 6 位の San Francisco 市がある。人口は約 3,800 万人でアメリカ最大であり、人口密度は 93 人/km²で国内第 11 位である。面積は 423,970 km²で、日本の 1.12 倍の大きさであり、Alaska 州、Texas 州に次いで国内第 3 位である。州都は Sacramento 市である。

California 州内には 58 の郡、460 の市・22 の町がある。New York 州のように、タウンシップと市町村が明確に分かれていないが、一般法 (General Law) に基づいて設立される一般法市 (General Law

図表 4.5. California 州の 58 郡



City) と自治憲章 (Home Rule Charter) に基づいて設立される憲章市 (Charter City) があり⁹¹、これらが New York 州におけるタウンシップと市町村に対応していると考えられる。California 州には、一般法市が 362 (市: 341、町: 19)、憲章市が 120 (市: 119、町: 1) ある。2,174 の非法人化共同体については、郡が市町村のサービスを提供する。また、これらの地方政府に加え、2,830 の特別区 (Special District) があり、教育、上下水道などの単一・複数のサービスを提供している。なお、Los Angeles 市郡や San Francisco 市郡などでは、市と郡が統合されており、これらの自治体には市と郡両方の規定が適用される。

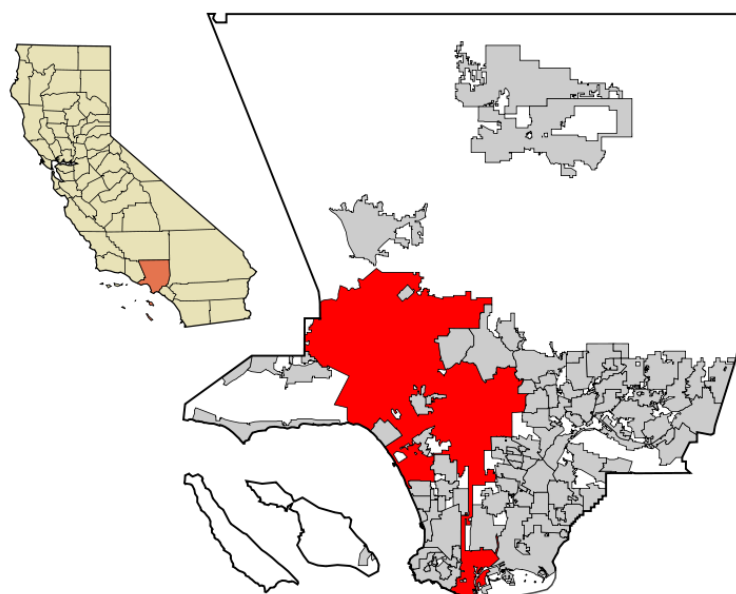
4.1.5. Los Angeles 郡

Los Angeles 郡は、California 州の南西部に位置しており、郡内には国内第 2 の都市である Los Angeles 市がある。また、太平洋上の San Clemente Island と Santa Catalina Island も Los Angeles 郡に含まれる。人口は約 1,000 万人、人口密度は 798 人/km² で、国内最大の都市であり、California 州の 1/4 以上が集まっている。面積は 12,309km² で新潟県ほどの大きさである。Los Angeles 市や Long Beach 市といった 88 の市と約 140 の非法人化共同体からなっている。Los Angeles 郡と隣接する Orange 郡の大都市を含む面積 12,562 km² の地域は Greater Los Angeles や Southland と呼ばれ、人口約 1,300 万人、人口密度 1025 人/km² で国内第 2 位、世界第 14 位の人口都市を、GMP は約 US\$ 7,400 で国内第 2 位、世界第 3 位の大都市圏を形成している。

4.1.6. Los Angeles 市

Los Angeles 市は、Los Angeles 郡の南西部に位置しており、世界の映画産業の中心となっている。人口は約 380 万人、人口密度は 3,125 人/km² で、California 州で第 1 位、国内でも New York 市に次いで第 2 位の都市である。面積は 1,302km² で東京 23 区の面積の 2 倍以上の大きさである。

図表 4.6. Los Angeles 郡と Los Angeles 市



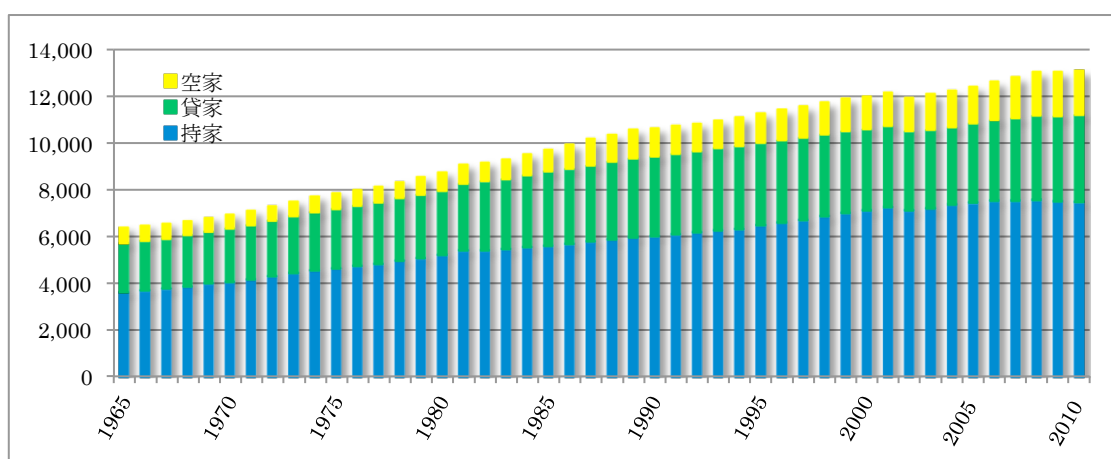
⁹¹ 参考文献: 牧田義輝 (2006) 「1 カリフォルニア州の地方自治体について」
<http://www.clair.or.jp/j/forum/series/pdf/h18-1.pdf>

4.2. アメリカの住宅市場

4.2.1. 住宅ストック

住宅ストックは、1965年以降増加し続け、2010年には1億3,000万戸に達した。賃貸住宅は1990年以降ほとんど増加していないが、持家住宅が、住宅バブル崩壊前の2000年代後半まで増加し続けたことが、ストックの増加に大きく貢献している。また、空き家も増加傾向にある。地域別にみると、California州に、アメリカ全体の1/10以上の住宅ストックが集中しており、New York州（全体の6.2%）よりも多い。また、Los Angeles市も全体の2.6%と、若干ではあるが、New York市よりも多くの住宅ストックを抱えている。

図表 4.7. 住宅ストックの推移 (単位: 万戸)



出所: U.S. Census Bureau, Current Population Survey <http://www.census.gov/hhes/www/housing/hvs/historic/>

図表 4.8. 2009年の地域別住宅ストック (単位: 万戸、%)

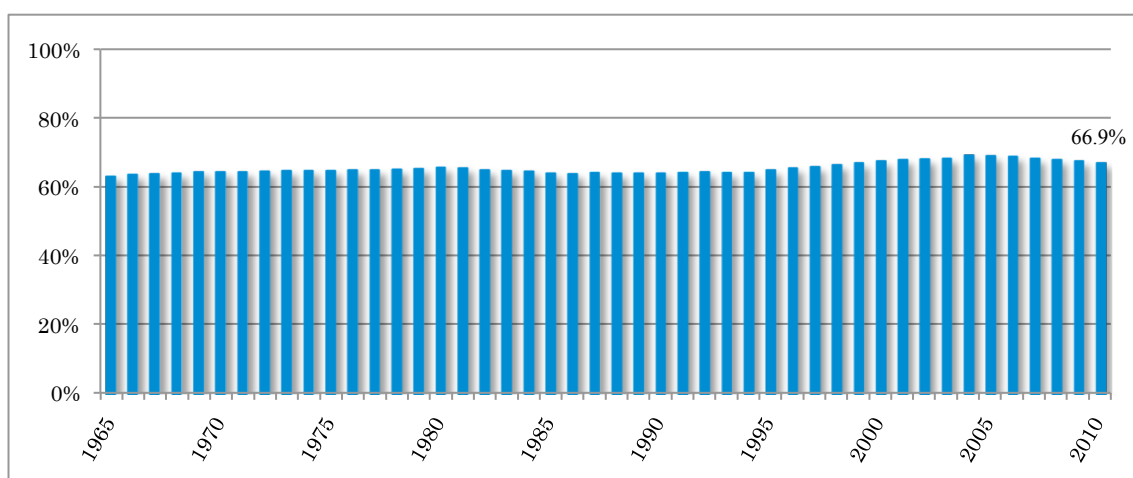
	持家	貸家	空家	合計
New York 州	396	323	83	802 (6.2%)
New York 市				338 (2.6%)
California 州	691	530	122	1,343 (10.3%)
Los Angeles 市				339 (2.6%)
United States	7,484	3,877	1,633	12,995

出所: 国・州については、U.S. Census Bureau, 2009 American Community Survey, <http://www.census.gov/hhes/www/housing/hvs/historic/>
市については、U.S. Census Bureau, American Factfinder, <http://factfinder2.census.gov/faces/nav/jsf/pages/searchresults.xhtml?refresh=t>

2.2. 持家率

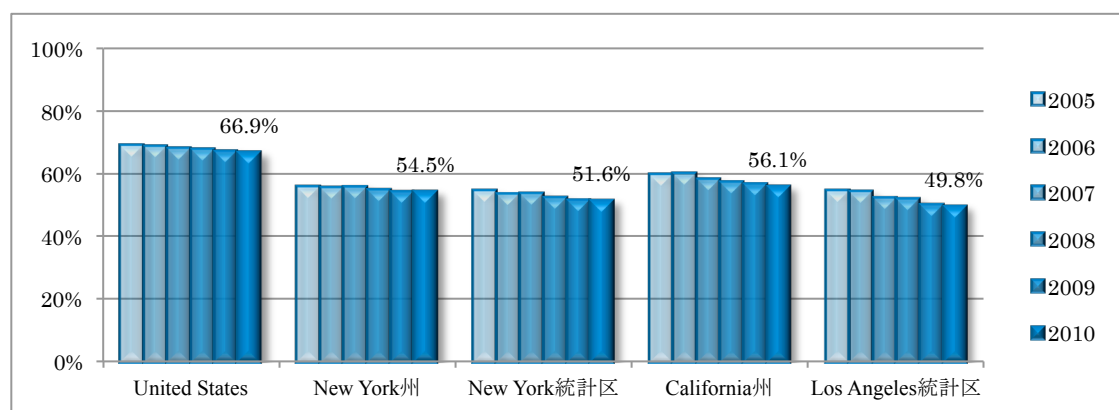
持家率は、1965 年以降毎年 60%以上で推移している。1990 年代後半以降は、2000 年代後半まで多少の上昇をみせたものの、2006 年からは下降し、2010 年の持家率は 66.9%となっている。地域別にみると、New York 州、California 州では、全体よりも 10%以上低く、55%前後である。また、New York 市や Los Angeles 市などの都市圏では、州よりもさらに低く、Los Angeles 市では 50%を切っている。

図表 4.9. 持家率の推移 (単位: %)



出所: U.S. Census Bureau, Current Population Survey/ Housing Vacancy Survey
<http://www.census.gov/hhes/www/housing/hvs/historic/>

図表 4.10. 地域別持家率の推移 (単位: %)



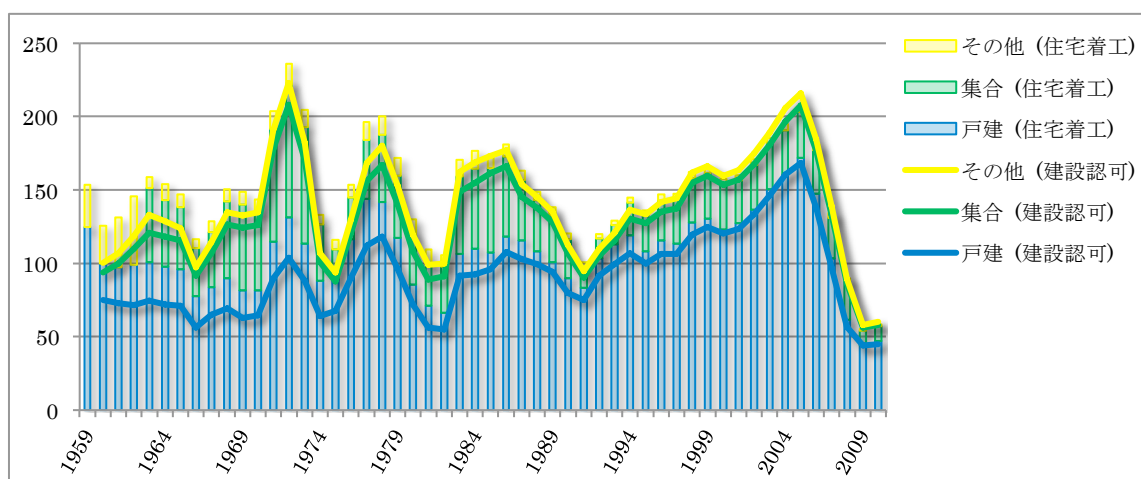
出所: 国については同上。州・市については、U.S. Census Bureau, Current Population Survey/ Housing Vacancy Survey
<http://www.census.gov/hhes/www/housing/hvs/rates/index.html>

注) 大都市統計区 (Metropolitan Statistical Area) は、行政管理予算局 (Office of Management & Budget) によって定義され、国勢調査局 (Census Bureau) 等によって、統計上の目的でのみ使用されている。New York 統計区には、New York 郡、North New Jersey 地域、Long Island 地域 (Kings 郡、Queens 郡等) が含まれ、Los Angeles 統計区には、Los Angeles 市、Long Beach 市、Santa Ana 市 (Orange 郡) が含まれる。

4.2.3. 住宅建設

住宅建設は、1970～80年代に3度の増減を繰り返し、1972年・1978年前後のピーク時には200万戸を超えた。その後、1991年まで減少したものの、再び増加し、それが2005年まで14年間続いた。その後、住宅バブルが崩壊し、2010年には、2005年ピーク時(200万戸)の1/4近い60万戸まで落ち込んでいる。California州、New York州でも同じような傾向を示し、2005年前後のピーク時には、それぞれ20万戸、6万戸を超したが、2010年にはその1/3以下の4万戸、2万戸となっている。

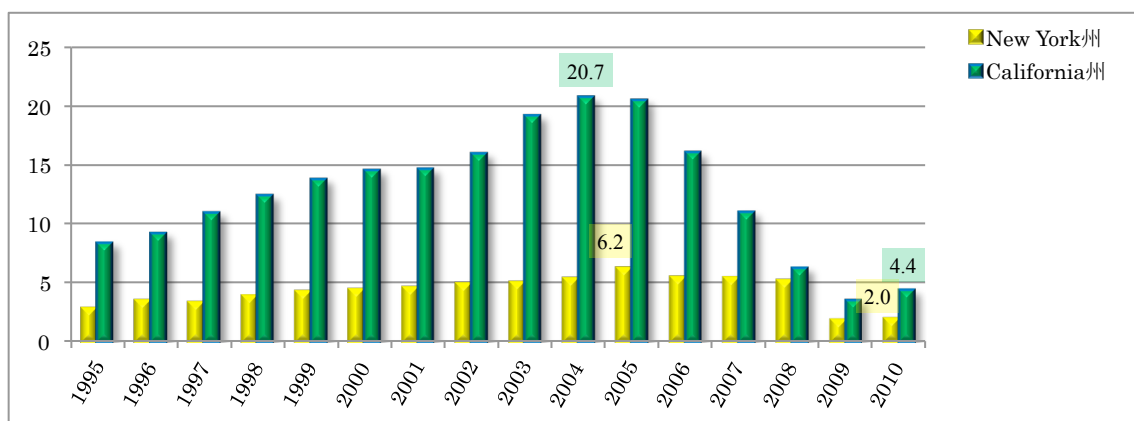
図表 4.11. 住宅着工・建設認可件数の推移 (単位: 万戸)



出所: U.S. Census Bureau, Business & Industry, Database Serch

<http://www.census.gov/econ/currentdata/resconst/?programCode=RESCONST&yearStart=1959&yearEnd=2012&categoryCode=STARTS&dataTypeCode=TOTAL&geoLevelCode=US&adjusted=0&adjusted=1¬adjusted=0&errorData=0#report>

図表 4.12. 2010年の地域別建設認可件数 (単位: 万戸)

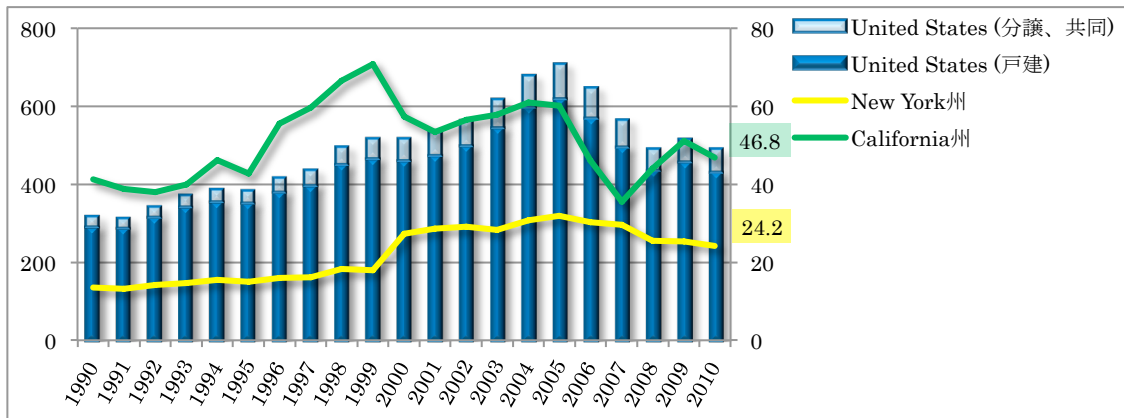


出所: U.S. Census Bureau, Building Permit Survey <http://www.census.gov/construction/bps/>

4.2.4. 既存住宅取引

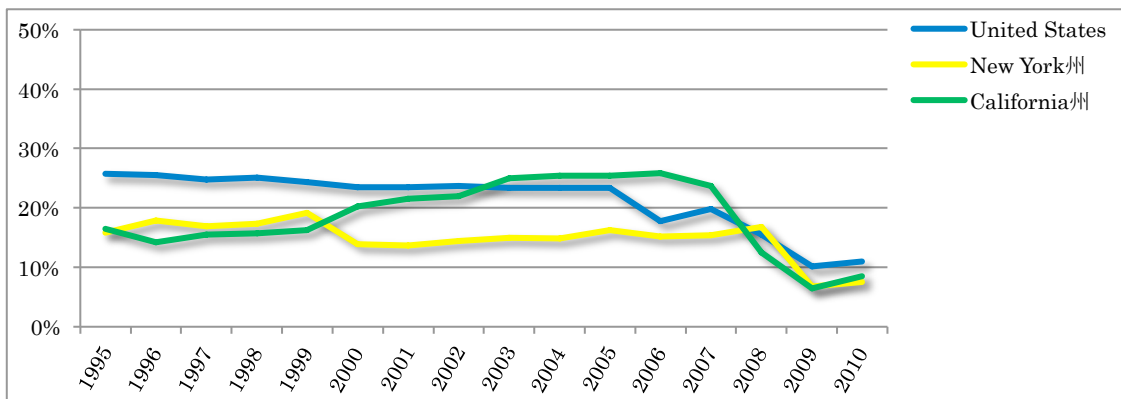
中古住宅取引量は、1990年代以降、2005年まで増加傾向を示し、2005年のピーク時には700万戸を超した。しかし、その後落ち込み、2010年には500万戸程度となっている。地域別にみると、California州では、早くも1997年にピークを迎え、70万戸に達した。2005年においても1997年の取引戸数には達せず、2010年は47万戸となっている。New York州では、アメリカ全体と同じように推移し、2010年には、24万戸となっている。また、新築住宅（認可件数）と既存住宅（取引戸数）の購入割合は、1995年時に25%程度だったが、徐々に低下し、2010年には10%程度となっている。地域別にみると、California州では2006年まで上昇傾向を示し、25%まで達した一方、New York州では、常に20%以下の水準で推移していた。2010年においては、どちらも10%以下となっている。

図表 4.13. 既存住宅取引戸数の推移 (単位: 万戸)



出所: U.S. Census Bureau, The 2012 Statistical Abstract, Construction & Housing, Housing Sales
http://www.census.gov/compendia/statab/cats/construction_housing/housing_sales.html
 2000年以前の各州のデータについては、Photius Coutsoukis and Information Technology Associates
http://www.allcountries.org/uscensus/1203_existing_home_sales_by_state.html
 注1) United States は左軸、New York 州・California 州は右軸の目盛りを参照。
 注2) New York 州と California 州のデータは、戸建・分譲・共同の合計である。

図表 4.14. 新築既存比率の推移 (単位: %)

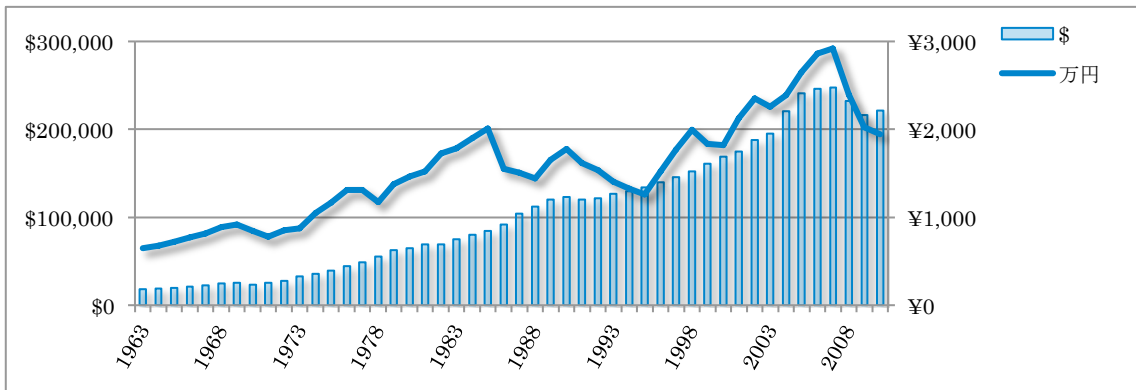


出所: 新築住宅建設認可件数・既存住宅取引戸数ともに同上。
 注) 新築既存比率は、各年において、新築住宅建設認可件数を既存住宅取引戸数で除したものである。

4.2.5. 新築・既存住宅価格

新築住宅価格は1960年代以降、長期間にわたって上昇傾向を示し、2007年にUS\$ 250,000に近づいたが、それ以降大きく低下し、2010年においては、US\$ 220,000程度となっている。また、既存住宅価格も、2006年のUS\$ 220,000程度から低下し、2010年にはUS\$ 170,000程度となっている。California州・Los Angeles市では、同時期に約US\$ 550,000から約US\$ 310,000と大きく減少した一方、New York市では、約US\$ 550,000から約US\$ 460,000とそこまで大きく落ち込んでいない。

図表 4.15. 中位値新築住宅価格の推移 (単位: 万戸)

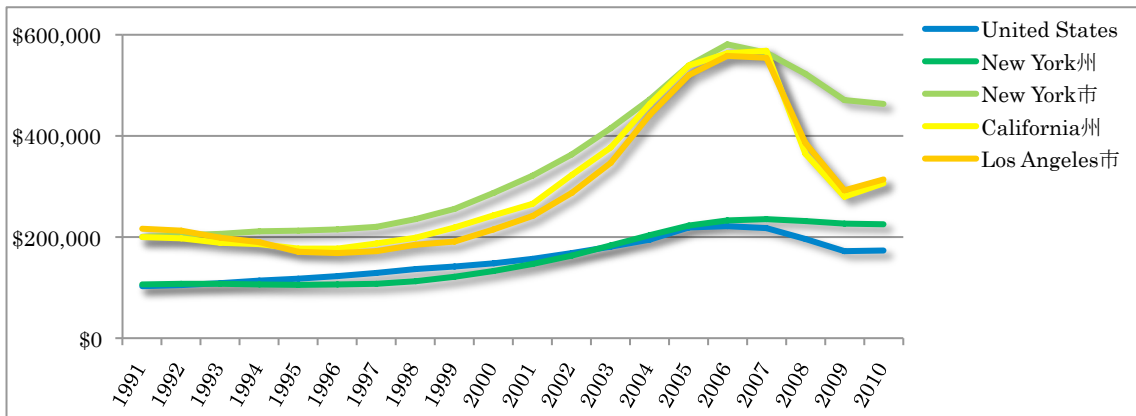


出所: U.S. Census Bureau, New Residential Sales Historical Data http://www.census.gov/construction/nrs/historical_data/

注1) 円換算の際は、17時時点のスポット為替レートの年間平均を使用した (出所: 日本銀行、時系列統計データ検索サイト <http://www.stat-search.boj.or.jp/index.html>)。

注2) 既存戸建・集合住宅のデータを用いている。

図表 4.16. 中位値既存住宅価格の推移 (単位: \$)



出所: ・国については、U.S. Census Bureau, The 2012 Statistical Abstract, Construction & Housing, Housing Sales http://www.census.gov/compendia/statab/cats/construction_housing/housing_sales.html。

・California州・Los Angeles市については、California Association of Realtors, Historical Housing Data

<http://www.car.org/marketdata/data/housingdata/>。

・New York州については、New York State Association of Realtors, Statistics

<http://www.nysar.com/content/press/statistics.htm> の直近のデータを基に、Federal Housing Finance Agency (FHFA), House Price Indexes <http://www.fhfa.gov/Default.aspx?Page=87> の価格指数から過去のデータを推定した。

・New York市については、上述のNew York State Association of RealtorsのKings郡、Queens郡、Richmond郡の直近のデータを基に、Standard & Poor's, Case-Shiller Home Price Indices

<http://www.standardandpoors.com/indices/sp-case-shiller-home-price-indices/en/us/?indexId=spusa-cashpidff-p-us---> の価格指数から過去のデータを推定した。

注) 既存戸建住宅のデータを用いており、集合・共同住宅のデータは含まれていない。

4.2.6. 世帯所得

中位値世帯年収は、名目でみると、1980年代以降、上昇傾向を示していたが、2006年以降、US\$ 50,000 (437万円 (2010年)) 程度で停滞している。一方、実質でみると、1990年代に上昇したものの、2000年代はUS\$ 52,000程度で変わらず、2007年以降はむしろ低下している。地域別にみると、California州では比較的高く、2010年においては約US\$ 54,500 (478万円)、New York州ではアメリカ全体とほぼ同程度の約US\$ 50,000 (437万円) となっている。

図表 4.17. 名目中位値世帯所得の推移 (単位: \$ (左軸)、万円 (右軸))

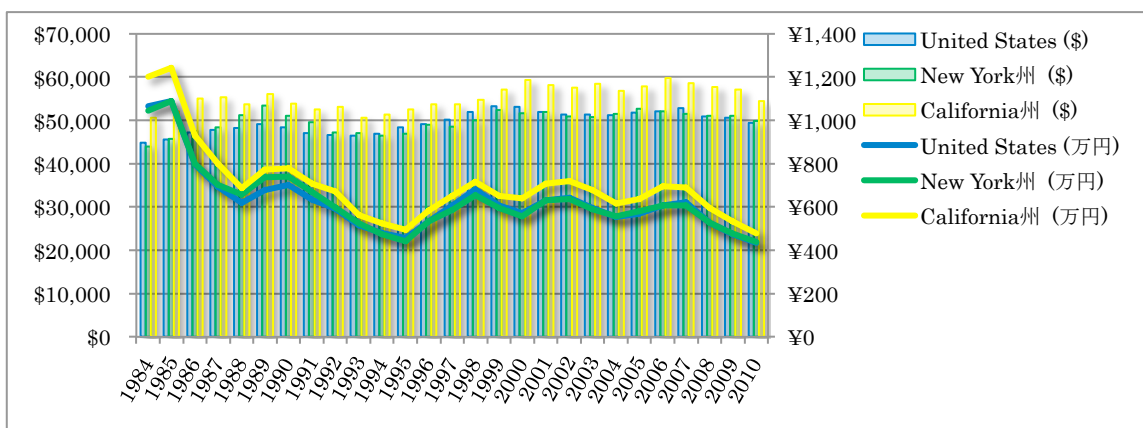


出所: U.S. Census Bureau, Income Historical Data, Households

<http://www.census.gov/hhes/www/income/data/historical/household/>

注1) 円換算の際は、17時時点のスポット為替レートの年間平均を使用した (出所: 日本銀行、時系列統計データ検索サイト <http://www.stat-search.boj.or.jp/index.html>)。

図表 4.18. 実質中位値世帯所得 (2010年基準) の推移 (単位: \$ (左軸)、万円 (右軸))



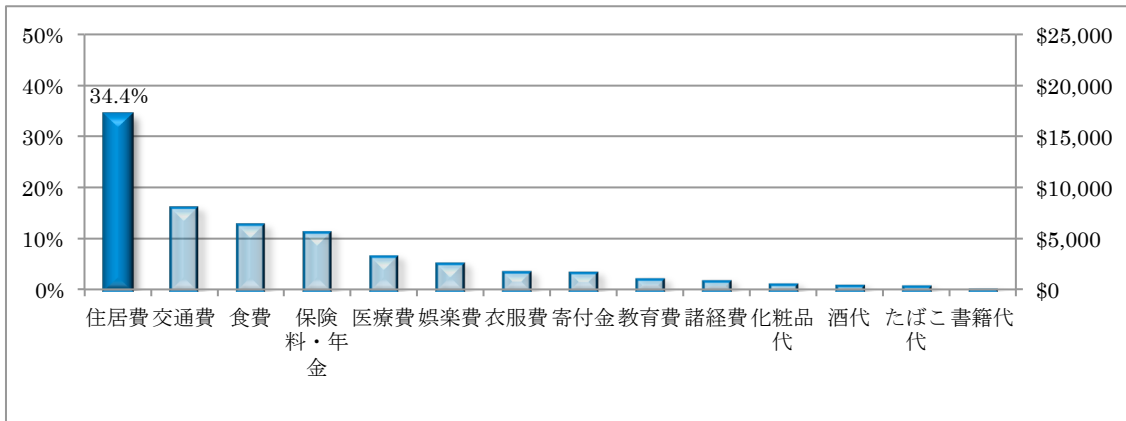
出所: 同上。

注1) データは消費者物価指数を用いて実質化したものである。

4.2.7. 住居費負担比率

平均的な消費者の支出額 (約 US\$ 48,500) に占める住居費の割合は、2010 年において、34.4% (約 US\$ 16,500) と、全消費項目の中で最も高い。また、所得が低い消費者ほどその割合が高くなっている。年収が US\$ 10,000~US\$ 15,000 (約 87~132 万円⁹²) の消費者は US\$ 8,300 (73 万円) で、消費額の 41.3%、年収のほとんどを住居費の支払いにあてている。一方、US\$ 70,000 (約 614 万円) 以上の消費者は US\$ 26,000 と、所得の低い消費者よりも多くの住居費を支払っているものの、消費額に占める割合 32.2%と、より低くなっている。

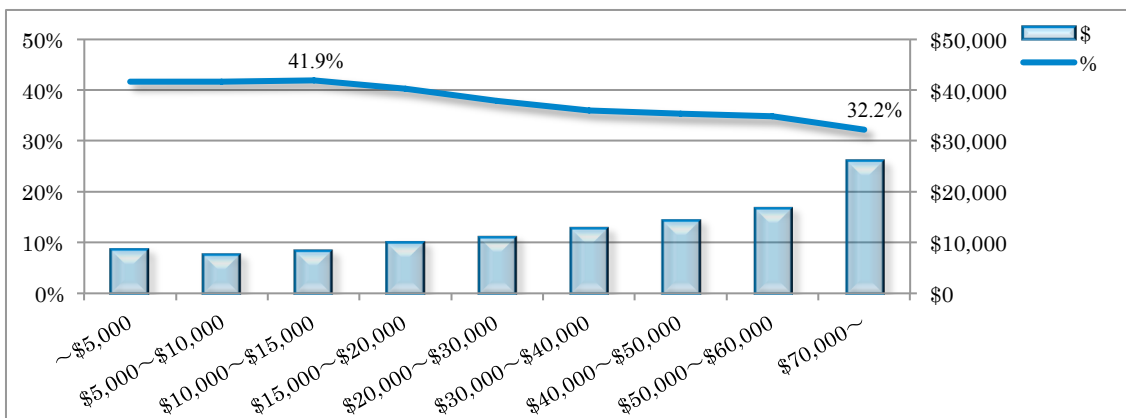
図表 4.19. 2010 年の住居費負担比率 (単位: % (左軸)、\$ (右軸))



出所: U.S. Bureau of Labor Statistics, 2010 Consumer Expenditure Survey <http://www.bls.gov/cex/>

注) 住居費には、住宅ローン、固定資産税、修繕費、家賃、その他の宿泊費、公共料金 (電気・ガス・水道・電話・燃料)、家事サービス、洗濯用具、文房具、家財道具 (カーテン、家具、絨毯、家電等) 等が含まれる。

図表 4.20. 2010 年の所得別住居費負担比率 (単位: % (左軸)、\$ (右軸))



出所: 同上。

⁹² 2010 年の年間平均為替レート \$1=87.77 円で換算した。(出所: 日本銀行、時系列統計データ検索サイト <http://www.stat-search.boj.or.jp/index.html>)

4.3. 売上税 (Sales Tax)

4.3.1. 課税対象

課税対象は、基本的に、動産の供給である。近年、サービスへの課税も多くなっている。不動産には課税されない。

4.3.2. 課税主体

州・地方自治体の共同税である。

4.3.3. 納税義務者

課税・納付義務は小売業者のみが負う。したがって、累積排除型の多段階課税である付加価値税とは異なる。税額の一部は消費者に転嫁される。

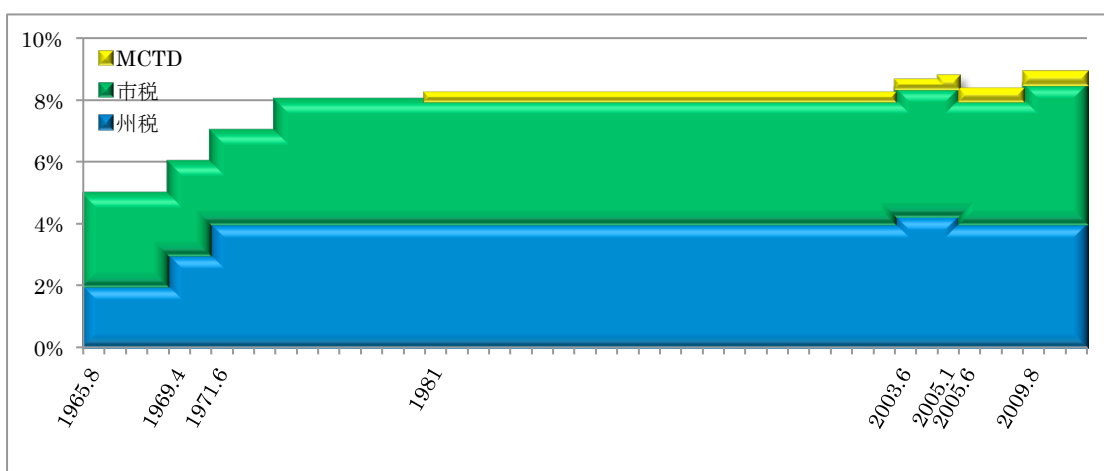
4.3.4. 課税標準

課税標準は財・サービスの取引価格である。

4.3.5. 税率

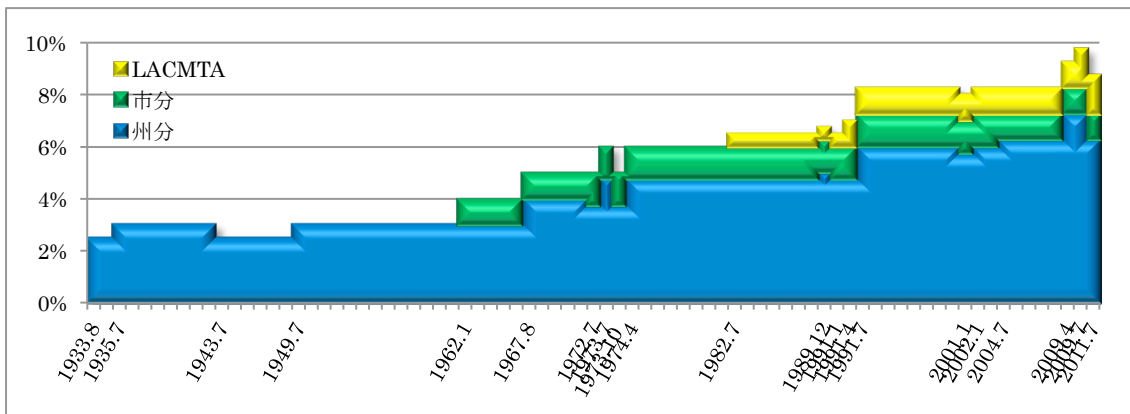
New York 市においては、New York 州が 4%、New York 市が 4.5%、メトロポリタン通勤圏付加税 (Metropolitan Commuter Transportation District surcharge: MCTD surcharge) が 0.375%で、合計が 8.875%である。一方、Los Angeles 市においては、California 州が 7.25% (州分 6.25%、地方分 1%)、Los Angeles 郡交通委員会 (Los Angeles County Transportation Commission: LACTC) が 1%、Los Angeles 郡メトロ交通機構 (Los Angeles County Metro Transportation Authority: LAMTA) が 0.5%、合計 8.75%である。

図表 4.21. New York 市の売上税率の推移



出所: New York State, Department of Taxation and Finance “Enactment and Effective Dates of Sales and Use Tax Rates”
<http://www.tax.ny.gov/pdf/publications/sales/pub718a.pdf>

図表 5.2. Los Angeles 市の売上税率の推移



出所: California State Board of Equalization “California City and County Sales and Use Tax Rates”
<http://www.boe.ca.gov/pdf/pub71.pdf>
 California State Board of Equalization “District Taxes, Rates, and Effective Dates”
<http://www.boe.ca.gov/sutax/pdf/districtratelist.pdf>

5.2. 流通税

5.2.1. 不動産譲渡税 (Real Estate Transfer Tax・Real Property Transfer Tax)

文書譲渡税 (Documentary Transfer Tax)

New York 州、New York 市では、不動産譲渡税 (Real Estate Transfer Tax: RETT、Real Property Transfer Tax: RPTT)、Los Angeles 郡、Los Angeles 市では、文書譲渡税 (Documentary Transfer Tax: DTT) が課せられている。課税主体は州と地方自治体である。ただし、California 州では、州は文書譲渡税を課しておらず、基本的に郡が課税している。また、いくつかの市では追加的に課税しており、Los Angeles 郡では、Culver 市 (0.45%)、Los Angeles 市 (0.45%)、Pomona 市 (0.22%)、Redondo Beach 市 (0.22%)、Santa Monica 市 (0.3%) が課税している。

課税対象は、不動産や株式の譲渡であり、不動産の中には借地権なども含まれる。また、形式上、不動産の譲渡が行われていなくても、不動産を所有する株式会社や組合などの実質的な支配権が移転するような株式や持分券の譲渡が行われた場合、不動産は譲渡されたものとみなされ、課税対象として扱われる⁹³。ただし、New York 州では、不動産・株式が US\$ 500 以下の場合、New York 市では US\$ 25,000 以下の場合、Los Angeles 郡、Los Angeles

図表 4.23. 不動産譲渡税・文書譲渡税が非課税となる移転

New York 州	New York 市	Los Angeles 郡・Los Angeles 市
国連への移転	連邦政府への移転	権限を確定するための移転
連邦政府への移転	New York 州政府への移転	離婚に伴う移転
New York 州政府への移転	外国政府・外交官への移転	負債を担保するための移転
負債を担保するための移転	国連、アメリカが参加する国際機関から・への移転	負債の完済による再移転
過去の移転を修正するための移転	宗教・慈善・教育・虐待防止のための非営利組織から・への移転	生前信託から・への移転
対価のない移転	非課税政府への移転	受益権のある所有者が変化しない移転
公売物件の移転	負債を担保するための移転	裁判所の命令による移転
受益権のある所有者が変化しない移転	架空組織への移転	価値のない移転
分割を含む移転	遺言執行人からの移転	配偶者の独立した不動産を確立するための移転
連邦倒産法 (Federal Bankruptcy Act) に準ずる移転	受益権のある所有者が変化しない移転	夫婦共有財産であることを確定するための移転
契約の執行を含む移転		名前の変更を確定するための移転
US\$ 200,000 以下の住宅を購入するオプション・契約の移転		US\$ 100 未満の地役権の移転
		不動産の価値以上の抵当権、負債の移転 土地契約の下の契約満了時の受託者からの移転

出所: New York State Department of Taxation and Finance “Combined Real Estate Transfer Tax Return, Credit Line Mortgage Certificate, and Certification of Exemption from the Payment of Estimated Personal Income Tax”
http://www.tax.ny.gov/pdf/current_forms/property/tp584_fill_in.pdf
 New York City Department of Finance http://www.nyc.gov/html/dof/html/business/business_rec_rptt.shtml
 County of Los Angeles, Register-Recorder/County Clerk
<http://www.lavote.net/general/pdfs/NoticeExemptTransactions.pdf>

⁹³ 参考文献: New York State, Department of Taxation and Finance
http://www.tax.ny.gov/pubs_and_bulls/tg_bulletins/rett/controlling_interest.htm
 New York City, Department of Finance http://www.nyc.gov/html/dof/html/business/business_rec_rptt.shtml

図表 4.24. 不動産譲渡税・文書譲渡税の税率

自治体	課税対象	価格帯	税率
New York 州	不動産・株式	US\$ 500～US\$ 1,000,000	0.4%
	居住用不動産	US\$ 1,000,000～	1.4%
New York 市	居住用不動産	US\$ 25,000～ US\$ 500,000	1%
	居住用不動産	US\$ 500,000～	1.425%
	その他の不動産・株式	US\$ 25,000～ US\$ 500,000	1.425%
	その他の不動産・株式	US\$ 500,000～	2.625%
Los Angeles 郡	不動産・株式	US\$ 100～	0.11%
Los Angeles 市	不動産・株式	US\$ 100～	0.45%

出所: New York State Department of Taxation and Finance <http://www.tax.ny.gov/bus/transfer/rptidx.htm>
 New York City Department of Finance http://www.nyc.gov/html/dof/html/business/business_rec_rptt.shtml
 County of Los Angeles, Register-Recorder/County Clerk http://www.lavote.net/recorder/document_recording.cfm

市では、US\$ 100 以下の場合には非課税となる。

納税義務者は、原則として譲渡人である。ただし、譲渡人が支払えない場合や免税事業者の場合は、譲受人に支払い義務が生じる。New York 州では、US\$ 1,000,000 を超える居住用不動産の譲渡には、追加的に 1% が課せられる (高級邸宅税: Mansion Tax) が、この追加的な 1% は譲受人に支払い義務が生じる。負債を担保するための譲渡、受益権のある所有者が変化しない移転などは、非課税となる。

課税標準は、不動産・株式の販売価格である。ただし、抵当権や負債の残存価格がある場合は、それを差し引いた額である。税率は、New York 州では、譲渡額の 0.4% (US\$ 500 当たりとそれを超えた額に対し US\$ 2) が課税される。ただし、US\$ 1,000,000 以上の居住用不動産には、追加的に 1% 課税されるため、合計でほぼ 1.4% の負担となる。New York 市では、居住用不動産には、US\$ 500,000 以下に 1%、US\$ 500,000 以上に 1.425% が課税される。Los Angeles 郡では、0.11% (US\$ 500 当たりとそれを超えた額に対し US\$ 0.55)、Los Angeles 市では、0.45% (US\$ 1,000 当たりとそれを超えた額に対し US\$ 4.5) が課税される。

5.2.2. 抵当権登記税 (Mortgage Recording Tax)

Alabama 州、Florida 州、Kansas 州、Minnesota 州、New York 州、Oklahoma 州、Tennessee 州では、抵当権登記税 (Mortgage Recording Tax) が課されている⁹⁴。また、New York 州の大都市通勤者輸送圏 (Metropolitan Commuter Transportation District: MCTD)⁹⁵ 内では、New York 市、Yonkers 郡、Westchester 郡、Rockland 郡でも、課税されている⁹⁶。課税対象は、

⁹⁴ 参考文献: Urban Institute & Brookings Institution “State Deed Transfer and Mortgage Tax Rates, 2006”
http://www.taxpolicycenter.org/taxfacts/Content/PDF/state_deed_mortgage.pdf

⁹⁵ 大都市通勤者輸送圏 (Metropolitan Commuter Transportation District: MCTD) とは、New York 市内の 5 区 (Manhattan, Brooklyn, Queens, Bronx, Staten Island) とその近郊の 7 郡 (Dutchess, Nassau, Orange, Putnam, Rockland, Suffolk, Westchester) を含む地域である。

⁹⁶ 参考文献: New York State, Department of Taxation and Finance, Office of Tax Policy Analysis, Technical Services Division (2005) “Increase in the Mortgage Recording Tax in the Metropolitan Commuter Transportation District”
http://www.tax.ny.gov/pdf/memos/mortgage/m05_4r.pdf

図表 4.25. 抵当権登記税の税率

課税対象	価格帯	州税			市税	合計
		基礎税 (Basic Tax)	特別追加税 (Special Additional Tax)	追加税 (Additional Tax)	New York 市税 (New York City Tax)	
すべての抵当権	～US\$ 500,000	0.5%	0.25%	0.3%	1%	2.05%
住宅の抵当権	US\$ 500,000～	0.5%	0.25%	0.3%	1.125%	2.175%
その他の抵当権	US\$ 500,000～	0.5%	0.25%	0.3%	1.75%	2.80%

出所: New York State, Department of Taxation and Finance, Office of Tax Policy Analysis, Technical Services Division (2005)
 “Increase in the Mortgage Recording Tax in the Metropolitan Commuter Transportation District”
http://www.tax.ny.gov/pdf/memos/mortgage/m05_4r.pdf

図表 4.26. 登記手数料の税金

自治体	手続き	内容	料金
New York 市	文書の登録	最初の 1 ページ	US\$ 32
		追加 1 ページ当たり	US\$ 5
	抵当権の設定 抵当権の解除		US\$ 3
			文書の登録料金－US\$ 5 (2 ページなら US\$ 32+US\$ 5－US\$ 5=US\$ 32)
Los Angeles 郡	文書の老練	最初の 1 ページ	US\$ 10
		追加 1 ページ当たり	US\$ 3
	抵当権の設定 抵当権の解除		US\$ 12
			US\$ 12

出所: New York City, Department of Finance http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_rec_property.shtml
 County of Los Angeles, Register-Recorder/County Clerk http://www.lavote.net/recorder/document_recording.cfm

抵当権設定契約の登記で、納税義務者は、抵当権設定者（多くの場合、債務者）である。ただし、抵当権者（多くの場合、債権者）が金融機関の場合、抵当権者が特別追加税（Special Additional Tax）の 0.25% 部分を負担する⁹⁷。課税標準は、抵当権設定対象の元本債務額である。税率は、New York 州では、基礎税（Basic Tax）が 0.5%（US\$ 100 とそれを超えた額に対し US\$ 0.5）、特別追加税（Special Additional Tax）が 0.25%（US\$ 100 とそれを超えた額に対し US\$ 0.25）課税される。また、郡によっては、さらに追加税（Additional Tax）が 0.25%（US\$ 100 とそれを超えた額に対し US\$ 0.25）、2005 年 6 月 1 日から大都市通勤者輸送圏郡では 0.3%（US\$ 100 とそれを超えた額に対し US\$ 0.3）が追加されるようになった。ただし、1～2 世帯住宅の場合は、元本の最初の US\$ 10,000 の部分が、追加税の 0.3% から控除される。

5.2.3 不動産登記手数料 (Real Property Recording Fee)

New York 市では、市自動登録情報システム (Automated City Register Information System : ACRIS) というオンラインサービスを用いて、弁護士や権限保険会社が土地の登記を行っている。文書の登録には、最初のページに US\$ 32、追加 1 ページにつき US\$ 5 かかる。登記には最低でも 2 枚必要であるため、少なくとも US\$ 37 は必要である。また、抵当権の

⁹⁷ 参考文献: Lewis, Timothy W. (2007) “A Closer Review of Mortgage Recording Tax Exemptions” CBS
http://findarticles.com/p/articles/mi_m3601/is_4_54/ai_n27396777/

設定には追加で US\$ 3、抵当権の解除には、文書の登録に必要な額 (2 枚なら US\$ 37) から US\$ 5 を差し引いた額 (2 枚なら US\$ 32) である。Los Angeles 郡では、文書の登録の際、最初のページが US\$ 10、追加 1 ページにつき US\$ 3 が課せられる。また、抵当権の設定・解除には、US\$ 12 がかかる。

4.5. 財産税 (Property Tax)

アメリカでは財産税 (Property Tax) が不動産に対して課されている。

4.5.1. 課税対象

課税対象は居住用・非居住用の不動産である。学校、図書館、病院、慈善団体、宗教団体、科学団体、墓地等によって所有されている不動産は課税対象外である。

4.5.2. 課税主体

郡、タウンシップ (一般法市)、市町村 (憲章市) の共同税である。郡はタウンシップや市町村の財産税も一緒に徴収する。

4.5.3. 納税義務者

納税義務者は不動産の所有者である。ただし、賃貸契約などの場合、契約により賃借者が支払う場合もある。New York 市では、毎年 6 月に 1 年間の財産税の請求書 (Statement of Account: SOA) が送付される。US\$ 250,000 以下の不動産の所有者は 4 度、それ以上の不動産の所有者は 2 度に分けて支払わなければならない。締切日は (1) 7 月 1 日、(2) 10 月 1 日、(3) 1 月 1 日、(4) 4 月 1 日で、猶予期間 (Grace Period) はそれぞれ (1) 7 月 15 日、(2) 10 月 15 日、(3) 1 月 15 日、(4) 4 月 15 日である⁹⁸。猶予期間を過ぎても支払いが行われなかった場合、未納額に罰金が追加される (2 度に分けて支払う場合、締切日、猶予期間はそれぞれ (1)、(3) である)。罰金は US\$ 250,000 以下の不動産は 9%、US\$ 250,000 以上の不動産や空き地は 18%である⁹⁹。1 度目の締切日に全額、2 度・3 度目の締切日に残額をまとめて支払うとそれぞれ 1%、0.66%、0.33%が割引される (2 度に分けて支払う場合、1 度目の締切日に全額を支払うと 1%が割引される)。納税者はオンライン (電子口座決済 (Electric Funds Transfer: EFT)、電子小切手 (手数料: US\$ 2)、クレジットカード)、郵送 (小切手、郵

図表 4.27. 財産税対象外の団体

	New York 市	Los Angeles 市
免税組織	学校 図書館 病院・診療所・医師会 慈善団体 宗教団体・牧師館 科学団体・弁護士会 墓地 公園 歴史的建造物 空家・空き地	学校・非営利大学 図書館・博物館 医療団体・ 慈善団体・非営利組織 宗教団体 科学団体 墓地

出所: New York City, the Department of Finance

http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_tax_reduc_non_profit.shtml

Los Angeles County, Office of the Assessor <http://assessor.lacounty.gov/extranet/guides/exemptions.aspx>

⁹⁸ 参考文献: New York City, the Department of Finance

http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_bill_duedates.shtml

⁹⁹ 参考文献: New York City, the Department of Finance http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_bill_late.shtml

便為替)、財務ビジネスセンター (Finance Business Center: 現金、小切手、郵便為替、クレジット・デビットカード) で支払うことができる。なお、1年間の財産税が US\$ 300,000 以上の場合、EFT で支払わなければならない。

Los Angeles 郡では、11月1日までに不動産の所有者に1年間の財産税の請求書が送付される。納税義務者は2度に分けて支払うか、1度目の納付の際に全額を支払うことができる。1度目の締切日は11月1日であるが、12月10日までに支払わなかった場合 (消印有効)、支払額の10%が追加される。また、2度目の締切日は2月1日であるが、4月10日を過ぎると、支払額の10%と\$10が追加される¹⁰⁰。納税者は、オンライン (EFT: 電子小切手、クレジット・デビットカード (要手数料))、郵送 (小切手、郵便為替 (請求書の下半券を同封))、Los Angeles 郡事務局 (Executive Office: 現金、小切手)、電話 (クレジット・デビットカード (要手数料)) で支払うことができる。なお、1年間の財産税が US\$ 50,000 以上の場合、EFT で支払わなければならない。

4.5.4. 課税標準¹⁰¹

課税標準は、不動産の評価額である。New York 市では、市の財務局 (Department of Finance) によって毎年評価され、1月に不動産の所有者に不動産の明細書 (Notice of Property Value: NOPV) が送付される。評価の際は、まず、不動産の市場価値を査定する。不動産の市場価値は、基本的に、同様の不動産の販売額 (商業用不動産の場合はその不動産の収入稼得能力) に基づいて決定される。次に、不動産の評価額を査定する。これは、戸建・低層集合住宅 (課税等級1) の場合は市場価値の6% (その他不動産 (課税等級2~4) の場合は45%) となるように評価される¹⁰²。ただし、New York 市では資産自体の価値が高いため、不動産の評価額はこれらの目安よりも低く調整されている (Queens 区の戸建住宅で約4%)。また、戸建・低層集合住宅の評価額は、年間6%、5年間で20% (その他の不動産の評価額は、年間8%、5年間で30%) 以上上昇してはならない。よって、評価額がこれらの制限額よりも高くなる場合は、これらの制限額が評価額となる。最後に、評価額から控除額を差し引いて課税標準を算出する。

Los Angeles 郡では、不動産の評価は郡の評価者事務局 (Office of the Assessor) によって行われる。New York 市と異なり、基本的には市場価値の100%となるように評価される。基本的に1度評価された不動産については再評価は行われませんが、所有者の変更、新築工事の完了、先取特権日 (1月1日) における新築工事の部分的な完成、価値の低下があった場合には再評価が行われる。再評価が行われ、それに基づいて算出された課税額が請求書

¹⁰⁰ 参考文献: Los Angeles County, Property Tax Portal, "Annual Bill" <http://lacountypropertytax.com/portal/default.aspx>

¹⁰¹ アメリカの多くの自治体では、各不動産の評価額と財産税をインターネットでみられるようにしている。

New York City, Property Address Search <http://webapps.nyc.gov:8084/CICS/fin1/find0011>

The City of Yonkers, City of Yonkers Search <http://imo.yonkersny.gov/search.aspx>

Los Angeles County, Property Search <http://maps.assessor.lacounty.gov/mapping/viewer.asp>

Orange County, Pay/Review Property Taxes http://tax.ocgov.com/tweb/search_page.asp

¹⁰² 参考文献: New York City, Department of Finance

http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_val_assessment.shtml

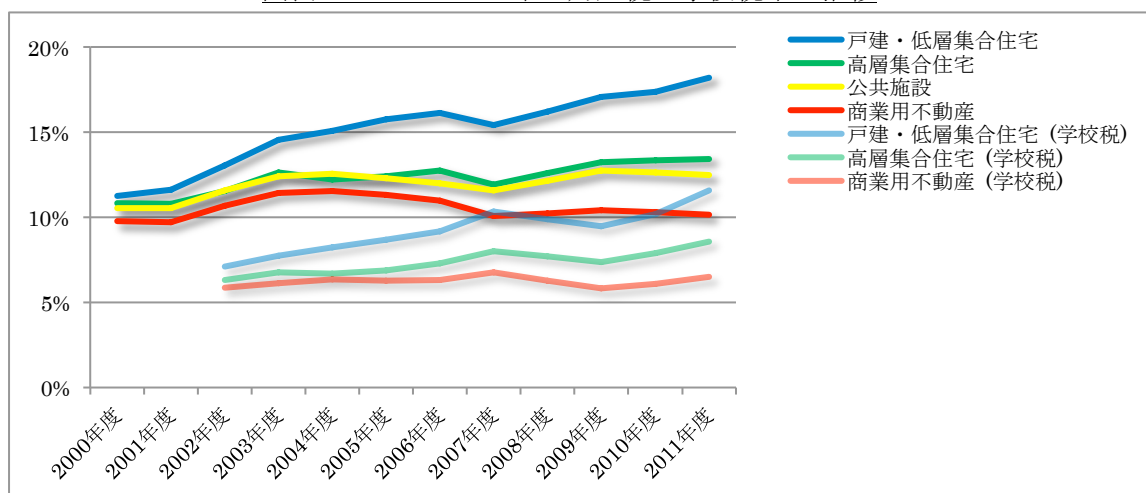
の課税額と異なる場合は、追加税 (Supplement Tax) としてその差額を支払う。また、評価に異議がある場合、評価上訴委員会 (Assessment Appeals Board) に異議を申し立てることができる。

4.5.5. 税率

New York 市の 2011 年度の戸建・低層集合住宅 (課税等級 1) の財産税率は 18.205% (うち学校税 (School Tax) は 11.596%) である (その他の不動産については、高層集合住宅 (課税等級 2) は 13.433%、公共施設 (課税等級 3) は 12.473%、商業用不動産 (課税等級 4) は 10.152%)。よって、実行税率はおよそ 1.09% ($18.205\% \times 6\%$) となっている (高層集合住宅: 6.045%、公共施設: 5.613%、商業用不動産: 4.568%)。

California 州では、1978 年に、住民の直接投票によって提案 13 (Proposition 13: California 州憲法修正 13 条 (Article 13A of the Constitution of the State of California)) が可決され、一般課税 (General Tax Levy) の税率は不動産の評価額の 1%を超えてはならず、年間 2% 以上上昇することも禁止された。このため、多くの郡では一般課税として上限の 1%を課税しており、これによってまかなうことのできない財源は、「投票によって承認された負債 (Voted Indebtedness)」として別途徴収する。2011 年の Los Angeles 郡においては、市 (City)、大都市水道区 (Metro Water District)、短期大学 (Community College)、学校 (Unified Schools) などに使われる財産税が追加的に徴収されており、それらの合計はおよそ 0.1~0.2%程度となっている。市・税率地域 (Tax Rate Area: TRA) によって、一般課税と負債の合計の税率は異なり、例えば、Los Angeles 市の場合 1.25%、Beverly Hills 市の場合 1.11%、Santa Monica 市の場合 1.14%、Long Beach 市の場合 1.12%となっている。その他にも、目的税として、市警察・消防・救急基金 (City 911 Fund)、郡・市公園地区 (County/City Park District)、豪雨水 (LA Stormwater)、洪水抑制 (Flood Control)、郡ベクトル抑制 (LACO Vector Control)¹⁰³、

図表 4.28. New York 市の財産税・学校税率の推移



出所: New York City, the Department of Finance http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_rates_rates.shtml

¹⁰³ ベクトル抑制とは、病原菌を運ぶ哺乳類、鳥類、昆虫、その他の節足動物を抑制、絶滅させることである。

図表 4.29. 2011 年度の Los Angeles 郡の各市の財産税率

市	Hollywood Los Angeles 市	Beverly Hills Beverly Hills 市	Santa Monica Santa Monica 市	Long Beach Long Beach 市
Tax Rate Area (TRA)	00067	02410	08004	05500
一般課税 (General Tax Levy)	1.000000%	1.000000%	1.000000%	1.000000%
郡 (County)	0.000000%	0.000000%	0.000000%	0.000000%
市 (City)	0.038666%	0.018459%	0.006973%	0.000000%
大都市水道区 (Metro Water District)	0.003700%	0.003700%	0.003700%	0.003700%
短期大学 (Community College)	0.035296%	0.035296%	0.079475%	0.026146%
学校 (Unified Schools)	0.168187%	0.051919%	0.045679%	0.092226%
合計	1.245849%	1.109374%	1.135827%	1.122072%

出所: Los Angeles County, Auditor-Controller <http://cmsapp.co.la.ca.us/auditor/tra.asp>

心的外傷・救急・生物テロ対策評価 (Trauma, Emmergency, Bioterrorism Response Assessment: TEBRA) などがある¹⁰⁴。これらの税額・税率は、それぞれ機関が別々に算出しており、例えば、TEBRA の場合、土地 1ft² 当たり US\$ 0.0372 を課税している¹⁰⁵。

4.5.6. 特例措置

I. New York 市の特例措置¹⁰⁶

(1) New York 州学校税額控除 (School Tax Relief: STAR)

New York 州では、住宅が所有者の少なくとも 1 人の主な居住場所 (1 年の大部分を過ごす場所) である場合、学校税の課税標準が減額される。

①基礎学校税控除 (Basic STAR)

住宅の市場価値の最初の US\$ 30,000 (評価額の約 1,800 (US\$ 30,000×6%)) が学校税の課税標準から控除される。この結果、学校税額が約 US\$ 209 (US\$ 1,800×11.596%) 減額される。年齢制限はない。また、2011 年 7 月 1 日までは所得制限もなかったが、それ以降は、合計世帯所得¹⁰⁷が US\$ 500,000 以下の世帯しか受けられなくなった。

②特別学校税控除 (Enhanced STAR)

住宅の居住者が申請する年度の 12 月 31 日の時点で 65 歳以上になっていて、合計世帯所得が US\$ 79,050 以下である場合、住宅の市場価値の最初の US\$ 62,200 (評価額の約 US\$ 3,732 (US\$ 62,200×6%)) が学校税の課税標準から控除される (2011 年度は市場価値の US\$ 60,100、評価額の US\$ 3,606 が控除された)。この結果、学校税額が約 US\$ 433 (US\$ 3,732×11.596%) 減額される。STAR に申請した者はその他の特例措置も申請できる。

¹⁰⁴ 参考文献: Los Angeles County, Property Tax Portal, "Annual Bill" <http://lacountypropertytax.com/portal/default.aspx>

¹⁰⁵ 参考文献: Los Angeles County, Department of Health Services, Trauma, Emmergency, Bioterrorism Response Assessment <http://www.ladhs.org/wps/portal/TraumaNEmergency>

¹⁰⁶ 参考文献: New York City, the Department of Finance http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_tax_reduc_individual.shtml

¹⁰⁷ STAR における合計世帯所得は、調整後総所得 (Adjusted Gross Income: AGI) - 課税対象となる歳入庁の分配 (年金等) と定義される。

図表 4.30. New York 市都心部 (Queens 区) の約\$ 500,000 の住宅の財産税 1



Quarterly
Statement of Account

Mailing Address:

Owner Name:

Property Address:
Borough, Block & Lot:

Statement Billing Summary

(Reflects Account Activity From Your Last Statement Through November 18, 2011)

Previous Balance	\$894.29
Amount Paid	\$-894.29
Interest	\$0.00
Unpaid Balance, If Any	\$0.00
Current Amount Due	\$980.91
Total Amount Due By January 3, 2012	\$980.91
Total Property Tax Amount Due January 3, 2012 From:	
LLC	\$980.91
You, The Property Owner	\$0.00
Amount Of Property Tax Not Due January 3, 2012 But That LLC Can Choose To Pay Early	\$980.91
If LLC Wants To Pay All Property Tax Owed By January 3, 2012 Please Pay:	\$1,955.35
If LLC Pays All Property Tax Owed By January 3, 2012 You Would Save	\$6.47

If you use online banking, update your payment instructions with our new mailing address:
PO Box 680, Newark, NJ 07101-0680

001400.01
95441



THIS STATEMENT IS FOR YOUR INFORMATION ONLY
If You Pay Via On-Line Banking You Must Include This Account Number: 4-03241-0001

Pay Today The Easy Way
nyc.gov/payonline

Total Amount Due By January 3, 2012 If You Still Have A Mortgage	\$0.00
Total Amount Due By January 3, 2012 If You No Longer Have A Mortgage	\$980.91
If You No Longer Have A Mortgage And Want To Pay Everything, Please Pay	\$1,955.35

#BUNFFBV
#8467540111118018#

Amount Enclosed:

**If Paying The Easy Way Isn't For You,
Mail Payment To:**
NYC Department of Finance
P.O. Box 680
Newark, NJ 07101-0680



8467540111118 01 4032410001 0000000098091 0000000000000 120103270081001 0

出所: New York City, Property Address Search <http://webapps.nyc.gov:8084/CICS/fin1/find001I>

図表 4.31. New York 市都心部 (Queens 区) の約\$ 500,000 の住宅の財産税 2



Statement Details

November 18, 2011
 Yu, Su. Cheng Shih
 7103 Nansen St.
 4-03241-0001
 Page 2

Previous Balance	Activity Date	Date	Amount
Finance-Property Tax Payment	09/30/2011	10/01/2011 Chase Home Finance LLC	\$894.29 -\$894.29
Unpaid Balance, If Any			\$0.00

Current Amount Due	Activity Date	Date	Amount
Finance-Property Tax Adopted Tax Rate		01/01/2012	\$894.29 \$86.62
Total Amount Due By January 3, 2012			\$980.91

Amount Not Due But That Can Be Paid Early			
	Activity Date	Date	Amount
Finance-Property Tax Adopted Tax Rate		04/01/2012	\$894.29 \$86.62
Total Amount Not Due But That Can Be Paid Early			\$980.91

How We Calculated Your Property Tax For July 1, 2011 Through June 30, 2012

Tax Class 1 - Small Home, Less Than 4 Families	Tax Rate			
Original Tax Rate Billed June 2011	17.3640%			
New Tax Rate	18.2050%			
Estimated Market Value \$509,000	Billable Assessed Value	New Tax Rate	Taxes	
Tax Before Exemptions And Abatements	\$20,601	X 18.2050%	=	\$3,750
Tax Before Abatements	\$20,601			\$3,750
Annual Property Tax				\$3,750
Original Property Tax Billed In June 2011	\$20,601			\$3,577
Change In Property Tax Bill Based On New Tax Rate				\$173

Pay Today The Easy Way
nyc.gov/payonline

Did Your Mailing Address Change?

If So, Please Visit Us At nyc.gov/changemailingaddress Or Call 311.

When you provide a check as payment, you authorize us either to use information from your check to make a one-time electronic fund transfer from your account or to process the payment as a check transaction.



出所: 同上

図表 4.32. New York 市郊外 (Westchester 郡 Yonker 市) の約\$ 380,000 の住宅の財産税

Owners		Status:	Active
		Roll Section:	Taxable
		Swis:	
		Tax Map ID #:	
		Property Class:	230 - 3 Family Res
		Site:	RES 1
		In Ag. District:	No
		Site Property Class:	230 - 3 Family Res
		Zoning Code:	
		Neighborhood Code:	
		School District:	
Total Acreage/Size:	0.14	Total Assessment:	2012 - Tentative \$12,700 2011 - \$12,700
Land Assessment:	2012 - Tentative \$5,000 2011 - \$5,000	Market Value/sqft:	2012 - Tentative \$227 2011 - \$247
Full Market Value:	2012 - Tentative \$379,104 2011 - \$413,681	Legal Property Desc:	
Equalization Rate:	2012 - Tentative 3.35% 2011 - 3.07%	Deed Page:	
Deed Book:		Grid North:	
Grid East:			
Area			
Living Area:	1,672 sq. ft.	First Story Area:	0 sq. ft.
Second Story Area:	0 sq. ft.	Half Story Area:	0 sq. ft.
Additional Story Area:	0 sq. ft.	3/4 Story Area:	525 sq. ft.
Finished Basement:	0 sq. ft.	Number of Stories:	2.7
Structure			
Building Style:	Old style	Bathrooms (Full - Half):	3 - 0
Bedrooms:	6	Kitchens:	3
Fireplaces:	0	Basement Type:	Full
Porch Type:	Porch-open/deck	Porch Area:	224.00
Basement Garage Cap:	0	Attached Garage Cap:	300.00 sq. ft.
Overall Condition:	Fair	Overall Grade:	Average
Year Built:	1900		
Utilities			
Sewer Type:	Comm/public	Water Supply:	Comm/public
Utilities:	Gas & elec	Heat Type:	0
Fuel Type:	0	Central Air:	No
Tax Info			
	Factors	Tax Rates	Tax Amounts
County:	\$12,700	15.360%	\$1950.72
Municipal:	\$12,700	19.066%	\$2421.38
School:	\$10,810	46.412%	\$5012.49
Total:			\$9384.59

出所: The City of Yonkers, City of Yonkers Search <http://imo.yonkersny.gov/search.aspx>

図表 4.33. Los Angeles 市の財産税

2008 **1 ANNUAL PROPERTY TAX BILL** **2008**

CITIES, COUNTY, SCHOOLS AND ALL OTHER TAXING AGENCIES IN LOS ANGELES COUNTY
SECURED PROPERTY TAX FOR FISCAL YEAR JULY 1, 2008 TO JUNE 30, 2009
 MARK J. SALADINO, TREASURER AND TAX COLLECTOR
 FOR ASSISTANCE CALL (213) 974-2111 OR (888) 807-2111, ON THE WEB AT www.lacountypropertytax.com

ASSESSOR'S ID. NO. CK
1234 567 890 08 000 44

PROPERTY IDENTIFICATION
 ASSESSOR'S ID. NO.: 1234 567 890 08 000
 OWNER OF RECORD AS OF JANUARY 1, 2008
 SAME AS BELOW
MAILING ADDRESS
 DOE, JANE
 1234 MAIN STREET
 LOS ANGELES, CA 90000

DETAIL OF TAXES DUE FOR 1234 567 890 08 000 44

AGENCY	AGENCY PHONE NO.	RATE	AMOUNT
GENERAL TAX LEVY		1.000000	\$ 35,482.32
ALL AGENCIES			
VOTED INDEBTEDNESS			
COUNTY		.000663	\$ 23.52
CITY-LOS ANGELES		.045354	1,609.27
METRO WATER DIST		.004700	166.77
FLOOD CONTROL		.000052	1.84
COMMUNITY COLLEGE		.021462	761.52
UNIFIED SCHOOLS		.106814	3,790.01
DIRECT ASSESSMENTS			
LA STORMWATER	(213) 485-2403		\$ 639.73
CITY 911 FUND	(213) 978-1099		4.10
FLOOD CONTROL	(626) 458-3945		802.44
LACO VECTR CNTRL	(800) 273-5167		5.87
LACITY PARK DIST	(213) 978-1896		203.46
TRAUMA/EMERG SRV	(866) 587-2862		719.76
COUNTY PARK DIST	(213) 738-2983		213.73

ELECTRONIC FUND TRANSFER (EFT) NUMBER
 ID#: 19 1234 567 890 3 YEAR: 08 SEQUENCE: 000 4
 PIN: 123456
 For American Express, Mastercard and Visa payments call (888) 473-0835 and have available the EFT number listed above. Service fees will be charged.
SPECIAL INFORMATION

PROPERTY LOCATION AND/OR PROPERTY DESCRIPTION
 111 W Temple Street POMONA
 TR= 2345 FOR DESC SEE ASSESSOR'S MAPS FOR
 OF LOT 123

ASSESSOR'S REGIONAL OFFICE
 REGION #28 INDEX: TRA: 00013
 SPECIAL PROPERTIES
 500 W TEMPLE STREET RM. 180
 LOS ANGELES CA 90012
 (213) 974-3108

ACCT. NO.: PRINT NO.: 28 BILL ID.:

TOTAL TAXES DUE \$44,424.34
FIRST INSTALLMENT TAXES DUE NOV. 1, 2008 \$22,212.18
SECOND INSTALLMENT TAXES DUE FEB. 1, 2009 \$22,212.16

VALUATION INFORMATION

ROLL YEAR	08-09	CURRENT ASSESSED VALUE	TAXABLE VALUE
LAND		2,332,085	2,332,085
IMPROVEMENTS		1,216,147	1,216,147
13 TOTAL			3,548,232
LESS EXEMPTION:			
15 NET TAXABLE VALUE			3,548,232

THERE WILL BE A \$50.00 CHARGE FOR ANY CHECK RETURNED BY THE BANK.
 KEEP THIS UPPER PORTION FOR YOUR RECORDS. YOUR CANCELLED CHECK IS YOUR RECEIPT.

DETACH AND MAIL THIS STUB WITH YOUR 2ND INSTALLMENT PAYMENT
 DO NOT INCLUDE NOTES WITH YOUR PAYMENT
 DO NOT STAPLE, TAPE OR CLIP PAYMENT STUB OR CHECK

ANNUAL 2008

ASSESSOR'S ID. NO. CK PK
1234 567 890 08 000 44 2

FOR MAILING ADDRESS CHANGE
 PLEASE MARK BOX BELOW AND
 COMPLETE FORM ON REVERSE SIDE
 OF THIS PAYMENT COUPON.

DOE, JANE
 1234 MAIN STREET
 LOS ANGELES, CA 90000

PAYMENT DUE 02/01/09 **2ND INSTALLMENT DUE** INDICATE AMOUNT PAID
 \$22,212.16

IF NOT RECEIVED OR POSTMARKED BY 04/10/09

18 REMIT AMOUNT OF \$24,443.37

MAKE CHECKS PAYABLE TO:
 Please write the ASSESSOR'S ID. NO.
 on the lower left corner of your check.

19 LOS ANGELES COUNTY TAX COLLECTOR
 P.O. BOX 54018
 LOS ANGELES, CA 90054-0018

74468

0770600041234567890000222121600024433746820410

2ND

DETACH AND MAIL THIS STUB WITH YOUR 1ST INSTALLMENT PAYMENT
 DO NOT INCLUDE NOTES WITH YOUR PAYMENT
 DO NOT STAPLE, TAPE OR CLIP PAYMENT STUB OR CHECK

ANNUAL 2008

ASSESSOR'S ID. NO. CK PK
1234 567 890 08 000 44 1

FOR MAILING ADDRESS CHANGE
 PLEASE MARK BOX BELOW AND
 COMPLETE FORM ON REVERSE SIDE
 OF THIS PAYMENT COUPON.

DOE, JANE
 1234 MAIN STREET
 LOS ANGELES, CA 90000

PAYMENT DUE 11/01/08 **1ST INSTALLMENT DUE** INDICATE AMOUNT PAID
 \$22,212.18

IF NOT RECEIVED OR POSTMARKED BY 12/10/08

23 REMIT AMOUNT OF \$24,433.39

MAKE CHECKS PAYABLE TO:
 Please write the ASSESSOR'S ID. NO.
 on the lower left corner of your check.

24 LOS ANGELES COUNTY TAX COLLECTOR
 P.O. BOX 54018
 LOS ANGELES, CA 90054-0018

74460

0670600041234567890000222121600024433746011211

1ST

出所: Los Angeles County, Property Tax Portal, "Annual Bill" <http://lacountypropertytax.com/portal/default.aspx>

図表 4.34. Los Angeles 市都心部 (Los Angeles 市) の約 500,000 の住宅の財産税

Assessor ID Number: **Year: 11 Seq. No.: 000**
ELECTRONIC FUND TRANSFER (EFT) NUMBER
ID#: **YEAR: 11 SEQUENCE: 000 7**

Property Information	
Assessor's ID No.	
Site Address	
Property Type	Single Family Residence
Region / Cluster	
Tax Rate Area (TRA)	

2011 Roll Values	
Recording Date	07/19/2010
Land	\$154,670
Improvements	\$345,394
Personal Property	\$0
Fixtures	\$0
Homeowners' Exemption	\$0
Real Estate Exemption	\$0
Personal Property Exemption	\$0
Fixture Exemption	\$0

Installment 1		Installment 2	
Tax Amount	\$3,329.59	Tax Amount	\$3,329.58
Penalty Amount	\$0.00	Pen/Cost Amount	\$0.00
Total Due	\$3,329.59	Total Due	\$3,329.58
Paid Amount	\$3,329.59	Paid Amount	\$0.00
Balance Due	\$0.00	Balance Due	\$3,329.58

出所: Los Angeles County, Property Search <http://maps.assessor.lacounty.gov/mapping/viewer.asp>

Delinquent If Not Paid By Delinquent If Not Paid By

図表 4.35. Los Angeles 市郊外 (Long Beach 市) の約\$ 380,000 の住宅の財産税

Assessor ID Number: **Year: 11 Seq. No.: 000**
ELECTRONIC FUND TRANSFER (EFT) NUMBER
ID#: **YEAR: 11 SEQUENCE: 000 7**

Property Information	
Assessor's ID No.	
Site Address	
Property Type	Single Family Residence
Region / Cluster	
Tax Rate Area (TRA)	

2011 Roll Values	
Recording Date	12/19/2002
Land	\$205,168
Improvements	\$180,297
Personal Property	\$0
Fixtures	\$0
Homeowners' Exemption	\$7,000
Real Estate Exemption	\$0
Personal Property Exemption	\$0
Fixture Exemption	\$0

Installment 1		Installment 2	
Tax Amount	\$2,274.14	Tax Amount	\$2,274.14
Penalty Amount	\$0.00	Pen/Cost Amount	\$0.00
Total Due	\$2,274.14	Total Due	\$2,274.14
Paid Amount	\$2,274.14	Paid Amount	\$2,274.14
Balance Due	\$0.00	Balance Due	\$0.00
Delinquent If Not Paid By		Delinquent If Not Paid By	0

出所: Los Angeles County, Property Search <http://maps.assessor.lacounty.gov/mapping/viewer.asp>

(2) 高齢住宅所有者控除 (Senior Citizens Homeowners' Exemption: SCHE)

以下の条件を満たす1～3世帯住宅の所有者は、合計世帯所得の水準に応じて課税標準額が5%～50%控除される。これは、New York州の規定により、各自治体は世帯所得がUS\$ 3,000～US\$ 29,000の住宅所有者に50%以下の減額措置をとることが要請されているためである¹⁰⁸。各自治体はさらに世帯所得US\$ 29,000～US\$ 37,400の間で累進的に控除率を設定する傾斜区分オプション (Sliding-scale Option) を与えられている。

条件:

- ・年齢: 申請する年度の12月31日の時点で65歳以上になっている (配偶者・兄弟と共同所有している場合、共同所有者のうち1人がこの条件を満たしていればよい。親・子供と共同所有している場合、すべての共同所有者がこの条件を満たしていなければならない)。
- ・所得: すべての所有者 (その住宅に住んでいるかいないかに関わらず) の合計所得がUS\$ 37,400以下である。
- ・主な居住場所: その住宅がすべての所有者の主な居住場所である。

なお、SCHEを受けている住宅所有者は、Enhanced STARも自動的に受けることができる。障害住宅所有者控除 (Disabled Homeowner Exemption) とは並行して受けることはできず、両方の控除を受けられる場合、SCHEが与えられる。

(3) 障害住宅所有者控除 (Disabled Homeowner Exemption)

以下の条件を満たす1～3世帯の住宅・マンション・協同アパートの所有者は、合計世帯所得の水準に応じて課税標準額が5%～50%控除される。

条件:

- ・すべての所有者は、アルコールや違法な薬物によらない身体・精神障害を抱えている (配偶者や兄弟と共同所有している場合、共同所有者のうち1人が障害を持っている)。
- ・すべての所有者 (その住宅に住んでいるかいないかに関わらず) の合計所得がUS\$ 37,400以下である。

図表 4.36. SCHE、DHE の控除率

世帯所得	控除率
\$ 29,000	50%
\$ 29,000～\$ 29,999	45%
\$ 30,000～\$ 30,999	40%
\$ 31,000～\$ 31,999	35%
\$ 32,000～\$ 32,899	30%
\$ 32,900～\$ 33,799	25%
\$ 33,800～\$ 34,699	20%
\$ 34,700～\$ 35,599	15%
\$ 35,600～\$ 36,499	10%
\$ 36,500～\$ 37,399	5%

出所: New York City, the Department of Finance
http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_tax_reduc_individual.shtml

¹⁰⁸ New York State, Department of Taxation and Finance <http://www.tax.ny.gov/pit/property/exemption/seniorexempt.htm>

図表 4.37. 退役軍人住宅所有者控除が適用される戦争・期間

戦争	期間
メキシコ国境紛争	1916年5月9日～1917年4月5日
第1次世界大戦	1917年4月6日～1918年11月11日
第2次世界大戦	1941年12月7日～1946年12月31日
第2次世界大戦	1950年6月27日～1955年1月31日
朝鮮戦争	1961年12月22日～1975年5月7日
湾岸戦争	1990年8月2日～

出所: New York City, the Department of Finance

http://www.nyc.gov/html/dof/html/property/property_tax_reduc_individual.shtml

・配偶者や兄弟と共同所有している場合は、その住宅が共同所有者のうち1人の主な居住場所である。その他の場合、その住宅がすべての所有者の主な居住場所である。

(4) 退役軍人住宅所有者控除 (Veteran Homeowners' Exemption)

①上記の戦争等の期間に兵役についていた場合、上限の US\$ 4,140 (課税等級 2、4 は US\$ 24,300) まで、課税標準から 15%が控除される (財産税は US\$ 753 (US\$ 4,140×18.205%、約 5.9 万円) まで軽減される)。

②戦闘地域で兵役についていた場合、上限の US\$ 6,900 (課税等級 2、4 は US\$ 40,500) まで、課税標準からさらに 10%が控除される (財産税は US\$ 1,256 (US\$ 6,900×18.205%、約 9.9 万円) まで軽減される)。

③障害を受けた場合、上限の US\$ 13,800 (課税等級 2、4 は US\$ 81,000) まで、退役軍人庁 (Veterans Administration) による障害基準の 50%が控除される (財産税は US\$ 1,256 (US\$ 6,900×18.205%、約 9.9 万円) まで軽減される)。

なお、申請は、条件を満たす退役軍人の配偶者、再婚していない寡婦・夫、Gold Star Parent¹⁰⁹、登録パートナー¹¹⁰も申請できる。また、この控除は課税等級 1、2、4 の不動産のみに適用される (公共施設 (課税等級 3) には適用されない)。

II. Los Angeles 市の特例措置¹¹¹

(1) 住宅所有者控除 (Homeowners' Exemption)

住宅を所有し、1月1日の時点で、その住宅が主な居住場所である場合、不動産の評価額から US\$ 7,000 (55.1 万円) が控除される。これによって、Los Angeles 市では、財産税が約 US\$ 87.20 (US\$ 7,000×1.246%、約 6,900 円) 減額される。新しく住宅所有者となった場合、自動的に控除申請書が送付される。住宅所有者控除は、以前の所有者が控除を申請していなかった場合、追加税 (Supplemental Tax) にも適用されることがある。

¹⁰⁹ Gold Star Parent とは、兵役中に死亡した子供の親である。

¹¹⁰ 登録パートナーとは同性の配偶者である。

¹¹¹ Los Angeles County, Office of the Assessor <http://assessor.lacounty.gov/extranet/guides/exemptions.aspx>

(2) 退役軍人控除 (Veterans' Exemption)

資産が US\$ 5,000 以下の独身の退役軍人、資産が US\$ 10,000 以下の結婚している退役軍人、あるいは、これらの条件を満たす退役軍人の結婚していない寡婦・夫は、不動産の評価額から US\$ 4,000 (約 31.5 万円) が控除される。これによって、Los Angeles 市では、財産税が約 US\$ 49.83 (US\$ 4,000×1.246%、約 3,900 円) 減額される。なお、退役軍人はその住宅に居住している必要はないが、毎年申請しなければならない。

(3) 障害退役軍人控除 (Disabled Veterans' Exemption)

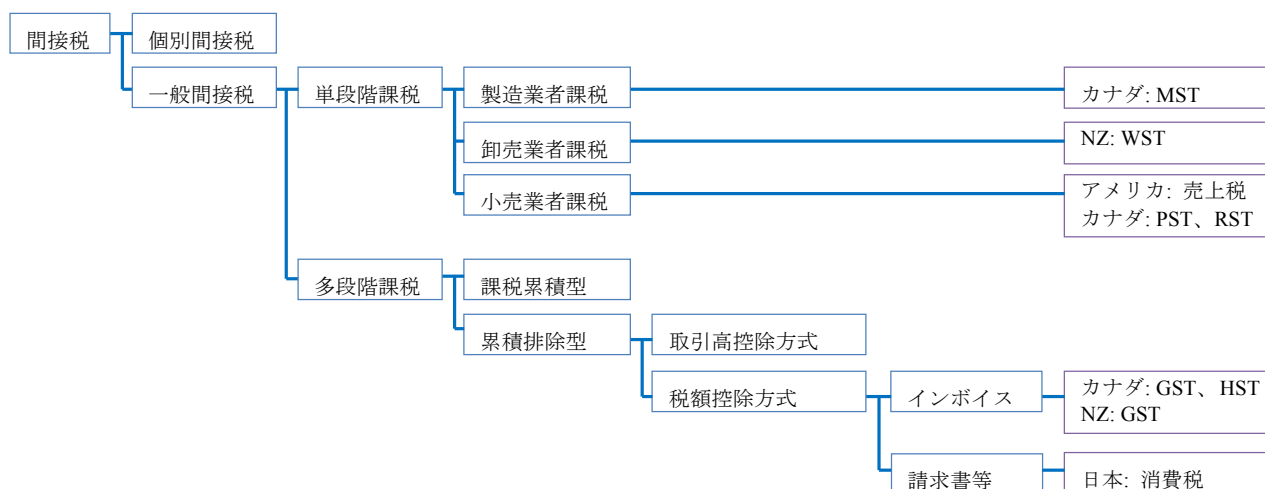
兵役時の負傷や疾病の結果、両眼失明、2 つ以上の四肢切断、あるいは、完全な身体障害となった場合には、住宅の評価額の US\$ 150,000 (約 1,182 万円) まで控除される。これによって、Los Angeles 市では、財産税が US\$ 1,868.77 (US\$ 150,000×1.246%、約 14.7 万円) まで減額される。退役軍人の障害は退役軍人庁による認定が必要がある。また、特定の死亡退役軍人の生存する配偶者も申請することができる。

5. 各国の制度比較

5.1. 付加価値税・売上税

アメリカの売上税 (Sales Tax) は、小売業者に対する単段階課税である。これは、1930年代からある古い税で、課税対象は動産の小売であり、不動産には課税されない。カナダでも、1924年に、製造業者に対する単段階課税として、製造業者売上税 (Manufacturers' Sales Tax: MST) が連邦で導入され、British Columbia州や Ontario州でも、小売業者に対する単段階課税として、州売上税 (Provincial Sales Tax) や小売売上税 (Retail Sales Tax) がそれぞれ1948年、1961年に導入された。しかし、1991年から累積排除型の多段階課税である物品・サービス税 (Goods and Services Tax: GST) が連邦で導入され、British Columbia州や Ontario州でも2010年から統合売上税 (Harmonized Sales Tax: HST) が導入されている。MST、PST、RSTの下では、製造業者や小売業者が取り扱わない不動産は対象外となっていたが、GSTやHSTの導入により不動産も課税対象となった。また、ニュージーランドでも、卸売業者に対する単段階課税である卸売売上税 (Wholesale Sales Tax) が1933年に導入され、卸売業者が取り扱わない不動産は課税対象外であったが、1986年にGSTが導入され、不動産も対象となっている。製造・卸売・小売業者に対する単段階課税は、それぞれの業者の仕入れにも課税されることが多く、課税が累積していくという問題を抱えている。そのため、カナダやニュージーランドでは付加価値税を導入したが、アメリカではまだ導入されていない。この背景には、州が独自の憲法を有し、租税体系を定めることができるなどの強力な権限をもつ中で、連邦政府が州の売上税と同じ課税ベースをもつ付加価値税を導入することは、政治的な困難を伴うという理由がある¹¹²。アメリカでも付加価値税が導入されるとすると、不動産も課税対象となるであろう。

図表 5.1. 間接税の体系



¹¹² 参考文献: 国立国会図書館調査及び立法考査局 (2008)「諸外国の付加価値税」
<http://www.ndl.go.jp/data/publication/document/2008/200804.pdf>

ニュージーランドでは、1986年に、市場原理主義を唱える Rogernomics の一環として GST が導入された。そのため、非課税やゼロ税率が適用される財・サービスが少なく、軽減税率は適用されていない。不動産については、賃貸住宅の家賃や住宅ローン手続きは非課税であるが、新築住宅の建設・販売、課税事業者による中古住宅・土地の販売、改築などは課税対象である。日本の消費税法と違う点は、土地の販売にも課税されていることである。これは、ニュージーランドでは、EU 諸国と同じように、土地と建物は一体となって住宅サービスを提供しているためであると考えられる。一方、日本では、土地の譲渡は消費サービスの供給とはみなされないため、非課税となっている。ただし、実際には、購入者の負担軽減や、消費税における課税の中立性を重視した措置であるともいえる¹¹³。つまり、日本では居住用不動産の価格に占める土地の割合が高いため、土地の譲渡を非課税とすることで購入者の負担を軽減する意図がある。また、土地の賃貸が非課税であるため、「土地所有権付き住宅」と「借地権付き住宅」の間の中立性、「土地を購入して住宅を建設する場合」と「土地付き住宅を購入する場合」の間の中立性を確保する意図がある。日本と比較すると、ニュージーランドでは、人口密度が低く、住宅に占める土地の割合も低いため、土地の譲渡を非課税とすることによる負担の軽減効果は小さい。しかし、ニュージーランドでは、居住用不動産の借地料は非課税である一方、土地の譲渡は課税対象であるため、「借地権付き住宅」が「土地所有権付き住宅」よりも有利となり、中立性が歪められていると考えられる。また、土地の譲渡に対する課税はストックに対する課税であり、フローに対する課税である付加価値税とはなじまないとの指摘もある¹¹⁴。

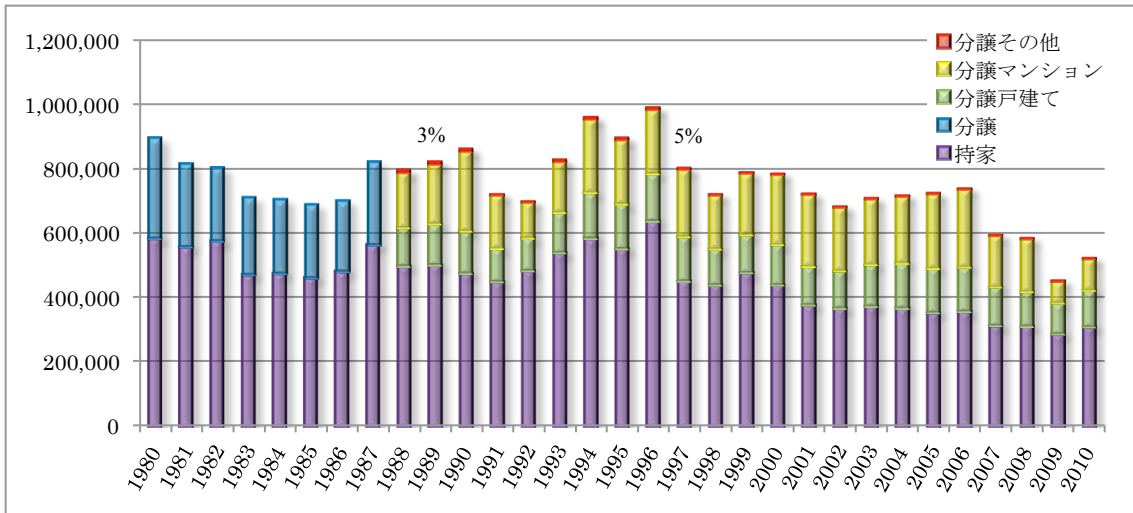
また、ニュージーランドでは、行政サービスについては、他のサービスの提供と同じく課税の対象となっている。したがって、地方自治体も課税事業者に登録し、サービス料金から仕入れ額を差し引いた額に対する GST を国に納付しなければならない。これは、ニュージーランドでは、地方自治体も民間企業と同様にサービスを提供する主体であると考えられていることが背景にある。

カナダでは、1991年から連邦で GST が、2010年からは Ontario 州や British Columbia 州でも HST が課せられている。GST・HST (以下 HST) では、中古住宅は不動産業者を介して販売された場合でも非課税となるという点が、ニュージーランドや日本と異なる。これは、住宅が提供する全期間の住宅サービスに対する HST が購入時に一括で課せられているためであると考えられる。途中で住宅が売却されても、残存する住宅サービスに対する HST は、最初の購入者によってすでに支払われているため、新たに消費税が課せられる必要はない。一方、ニュージーランドや日本では、不動産業者を通して中古住宅が販売される場合、再び付加価値税がかかるため、課税が累積する仕組みとなっている。よって、理論上、カナダのように、中古住宅については、不動産業者を通じて流通するとしても、付加価値税は課税されるべきではない。また、フローからストック重視を目指す日本の住宅

¹¹³ 篠原正博 (2007) 「EU 型付加価値税と居住用不動産」

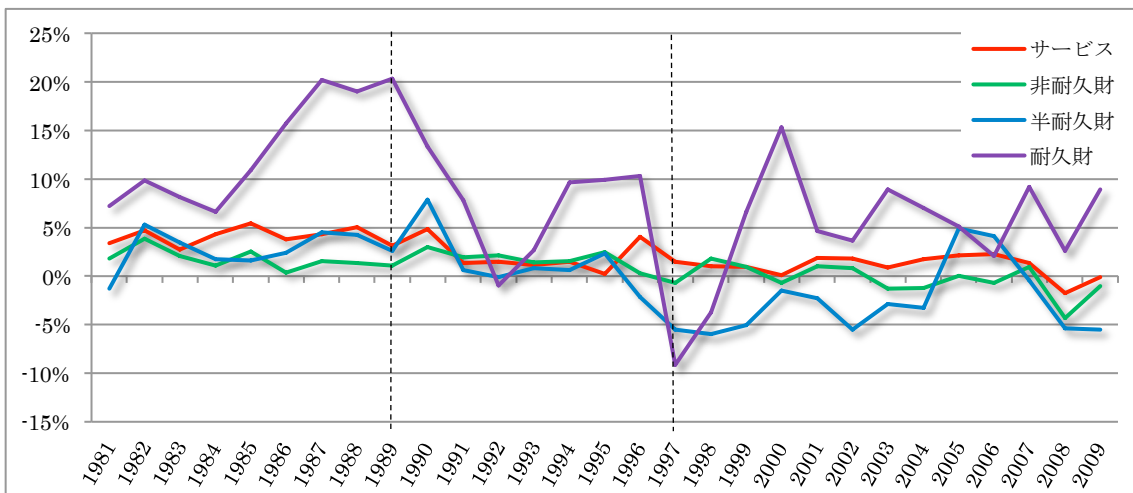
¹¹⁴ 同上

図表 5.2. 住宅着工戸数の推移 (単位: 戸)



出所: 国土交通省、住宅着工統計 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000222.html

図表 5.3. 家計の形態別最終消費支出の変化率の推移 (単位: %)

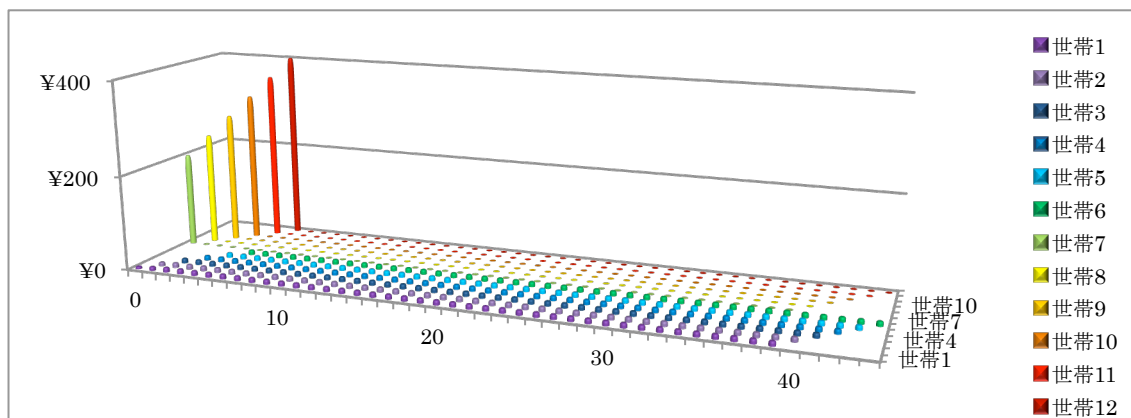


出所: 内閣府、国民経済計算 http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/kakuhou/kekka/h21_kaku/h21_kaku_top.html

政策においても、中古住宅取引をより活発にさせるためには、課税事業者による既存住宅の取引は非課税とするべきであると考えられる。

また、カナダでは、GST、HST が導入された際、新築住宅が新たに課税対象となったことを受けて、連邦や各州で新築住宅リベートが導入されている。カナダでの HST 導入は、MST や PST・RST (以下、売上税) に内在する商品の高価格化構造を解消するためであり、現在日本で議論されているように、財政赤字を改善するためではない。よって、新税が導入され、売上税の下で課税されていなかった財・サービスも課税対象になったことで、税収が増加したとしても、増収分を還付することに大きな問題はなかったと考えられる。一方、日本では、増税の目的が政府債務を少なくすることが目的であるため、新築住宅に対

図表 5.4. 一括負担と分割負担の増税の不公平性 (単位: 万円)



世帯名	消費税負担方法	購入時期	税率	リベート率	実効税率	消費税額	増税前との差
世帯1	40年間分割払い	第0期	5%	0%	5%	393万円	
世帯2	40年間分割払い	第1期	8%	0%	8%	398万円	5万円
世帯3	40年間分割払い	第2期	10%	0%	10%	400万円	7万円
世帯4	40年間分割払い	第3期	10%	0%	10%	400万円	7万円
世帯5	40年間分割払い	第4期	10%	0%	10%	400万円	7万円
世帯6	40年間分割払い	第5期	10%	0%	10%	400万円	7万円
世帯7	購入時一括払い	第0期	5%	0%	5%	200万円	
世帯8	購入時一括払い	第1期	8%	2%	6%	240万円	40万円
世帯9	購入時一括払い	第2期	10%	3%	7%	280万円	80万円
世帯10	購入時一括払い	第3期	10%	2%	8%	320万円	120万円
世帯11	購入時一括払い	第4期	10%	1%	9%	360万円	160万円
世帯12	購入時一括払い	第5期	10%	0%	10%	400万円	200万円

注1) 第1期に8%へ、第2期に10%へ消費税が引き上げられるとする。

注2) 世帯1、7は4,000万円の新築住宅を第0期に、世帯2、8は第1期に、世帯3、9は第2期に、世帯4、10は第3期に、世帯5、11は第4期に、世帯6、12は第5期に購入するとする

注3) 世帯1～6は新築住宅にかかる消費税を40年分割払い、世帯7～12は一括払いとする

注4) 一括払いをする世帯には、実質税負担率が毎年1%上昇するように、リベートされるものとする

して増収となりうる部分をリベートすることには大きな抵抗がある。しかし、日本においても、カナダのような新築リベート制度の導入を検討することにはいくつかの点で意義があると考えられる。

第1に、リベート制度は、増税による駆け込み需要を緩和することができることである。1989年の消費税導入時には、バブルの崩壊に伴い、2、3年後に住宅着工が落ち込み、1997年の増税時には、駆け込み需要の反動と通貨危機の影響で大きく落ち込んだ。また、非耐久財よりも比較的価格の高い耐久財は、増税による駆け込み需要と落ち込み幅がかなり大きい。現在の逼迫した財政の中で、カナダの新築住宅リベートのように、実質税負担を据え置く必要はないと考えるが、駆け込み需要とその反動の落ち込みを軽減するため、徐々に税率を上げていくことは必要であると考え。現在、野田政権は2014年4月に8%、2015年10月に10%まで引き上げる内容を盛り込んだ法案を2011年度内に提出する予定である。しかし、新築住宅については、リベートを毎年、あるいは、2年おきに1%ずつ実質税負担が増えるようにすることで、駆け込み需要とその反動の影響を軽減し、住宅市場への影響を緩和することができるであろう。

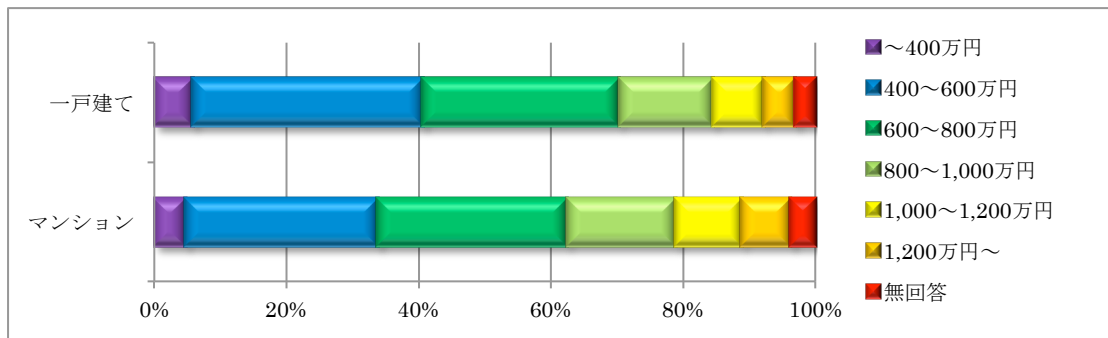
第2に、リベート制度は、増税前後の新築住宅購入者の不公平をなくすることができるこ

とである。図表 5.4.にあるように、例えば、(1) 第 1 期に 8%へ、第 2 期に 10%へ消費税が引き上げられ、(2) 世帯 1、7 は 4,000 万円の新築住宅を第 0 期に、世帯 2、8 は第 1 期に、世帯 3、9 は第 2 期に、世帯 4、10 は第 3 期に、世帯 5、11 は第 4 期に、世帯 6、12 は第 5 期にそれぞれ購入し、(3) 世帯 1~6 は新築住宅にかかる消費税を 40 年分割払い、世帯 7~12 は一括払いで支払い、(4) 一括払いをする世帯 7~12 には、実質税負担率が毎年 1%だけ上昇するように、リベートされるものとする。消費税をフローに課す場合、世帯 1 は第 0 期に 5 万円、第 1 期に 8 万円、第 2 期に 10 万円を支払い、世帯 2 は、第 1 期に 8 万円、第 2~40 期にかけて 10 万円を支払い、世帯 3~6 はそれぞれ購入時期から 40 期間一律 10 万円を支払うことになる。世帯 1 の消費税負担額の合計 393 万円に比べると、世帯 2 は 398 万円でその差は 5 万円、世帯 3~6 は 400 万円でその差は 7 万円と、大きな不公平性は生まれない。消費税をストックに課す場合、これよりも不公平性は当然大きくなるが、実質税負担が毎年 1%ずつ上昇するようにリベートを行えば、少しは不公平性を小さくすることができる。上の例でいえば、世帯 7 の実質消費税負担額は 200 万円、世帯 8 は 240 万円、世帯 9 は 280 万円、世帯 10 は 320 万円、世帯 11 は 360 万円、世帯 12 は 400 万円となり、世帯 8 との差はそれぞれ 40 万円、80 万円、120 万円、160 万円、200 万円となる。リベートを行わない場合、第 1 期に 160 万円、第 2 期に 200 万円の差が生じるため、それと比較すると、不公平性は緩和されることになる。

第 3 に、リベート制度は、増税に対する国民の反発を和らげることができるかもしれないことである。British Columbia 州では、HST が導入された際、PST の課税対象となっていなかった商品・サービスも課税対象となり、それらの商品・サービスについては税率が実質 5%から 12%へ増税された。このため、British Columbia 州では、HST 導入に反対の住民が多く、2010 年 7 月 1 日の導入から 1 年も経たない 2011 年 6~7 月に HST の継続・廃止に関する国民投票が行われ、国民投票の結果、HST は廃止されることとなった。これに対し、Ontario 州では、British Columbia 州のように、HST に反対している者はそれほど多くない。この背景の 1 つには、増税を相殺するため、売上税暫定給付を実施したことがある。これにより、世帯所得 CA\$ 160,000 (約 1,310 万円¹¹⁵) 以下の家族世帯は、CA\$ 1,000 (約 81,875 円) を、世帯所得 CA\$ 80,000 (約 655 万円) 以下の単身世帯は、CA\$ 300 (約 24,561 円) を受けることができた。British Columbia 州において、HST を導入することは、州内のビジネスにとってはメリットが大きかったにもかかわらず、住民の賛成を得ることは難しかった。日本において、増税を行うことは経済にとって必ずしもいい影響を与えないため、住民の理解を得ることはさらなる困難を伴うであろう。日本では、British Columbia 州のように住民を投票で増税が廃止されることはないが、住民の理解が得られなければ、増税案が国会で通らないかもしれないし、通ったとしてもその後の政権の運営おぼつかなくなる。そこで、Ontario 州のように、新築住宅など、住民にとって必要不可欠な財・サービスには

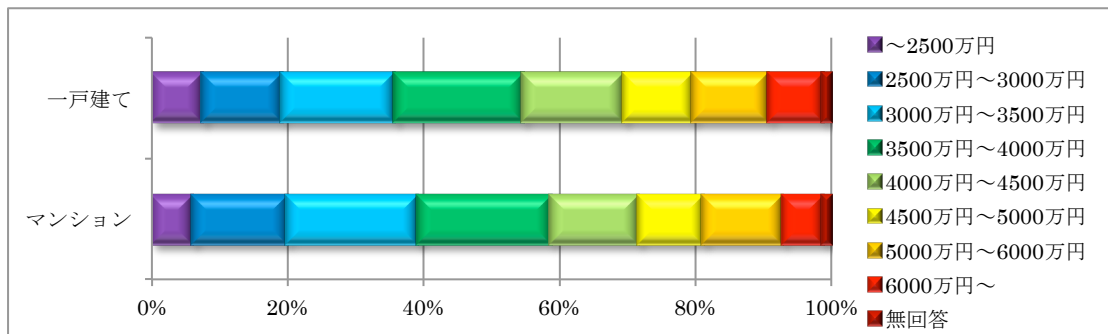
¹¹⁵ 給付が行われた 2010 年 6 月~2011 年 6 月の平均 TTB (Telegraphic Transfer Buying rate、対顧客電信買) CA\$ 1=81.87 円で計算。(出所: 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング http://www.murc.jp/fx/past_3month.php)

図表 5.5. 首都圏の新築住宅購入者の世帯年収



出所: リクルート住宅総研 2007 年首都圏新築一戸建て契約者動向調査・2007 年首都圏新築マンション契約者動向調査 <http://www.jresearch.net/house/jresearch/vcm/index.html>

図表 5.6. 首都圏の新築住宅購入価格



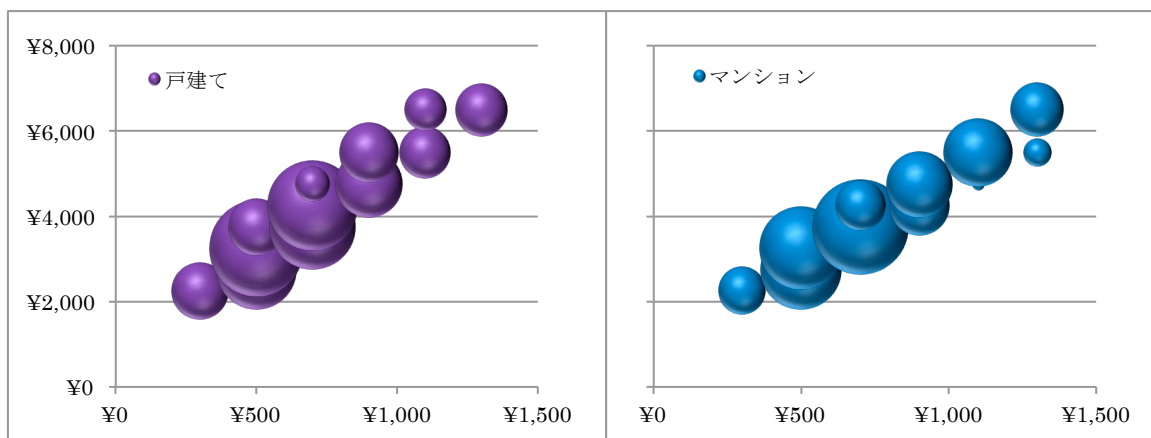
出所: 同上

しばらくの期間緩和策を講じ、国民の理解を得られる工夫をすることも有益であろう。

第 4 に、消費増税により強められる可能性のある逆進性を弱めることができることである。リクルート住宅総研が行っている 2007 年の首都圏新築一戸建て・マンション契約者動向調査を基に、新築住宅購入者の世帯年収を示した図表 5.5.をみると、首都圏の新築住宅購入者の 40%近くは世帯年収が 600 万円以下、60%以上は 800 万円以下であることがわかる。首都圏は地方と比べて住宅価格（建物＋土地）が高いと考えられるため、日本全国でみると、これよりも多くの世帯が中低所得層であると考えられる。なお、同調査を基に首都圏の新築住宅購入価格を示した図表 5.6.をみると、比較的価格の高い一戸建ての購入世帯よりも、比較的価格の安いマンションの購入世帯の方が、いくらか世帯年収が高いことがわかる。

図表 5.8.は、世帯年収と住宅価格のデータを用い、世帯収入の低い者から順に住宅価格の低い新築住宅を購入していくという仮定の下（図表 5.7.）、世帯年収と新築住宅購入にかかる消費税負担率の関係を示したものである。もちろん、所得の他に、親族などからの資産や資金の贈与があり、低収入の世帯が価格の高い住宅を購入する場合もあるが、この場合、逆進性は強くなる。したがって、これは逆進性が一番小さくなるように設定された仮定であるといえる。これをみると、新築住宅を購入する際の年収に占める消費税負担割合は、高所得世帯よりも低所得世帯の方が高く、新築住宅にかかる消費税は、いくらか逆進

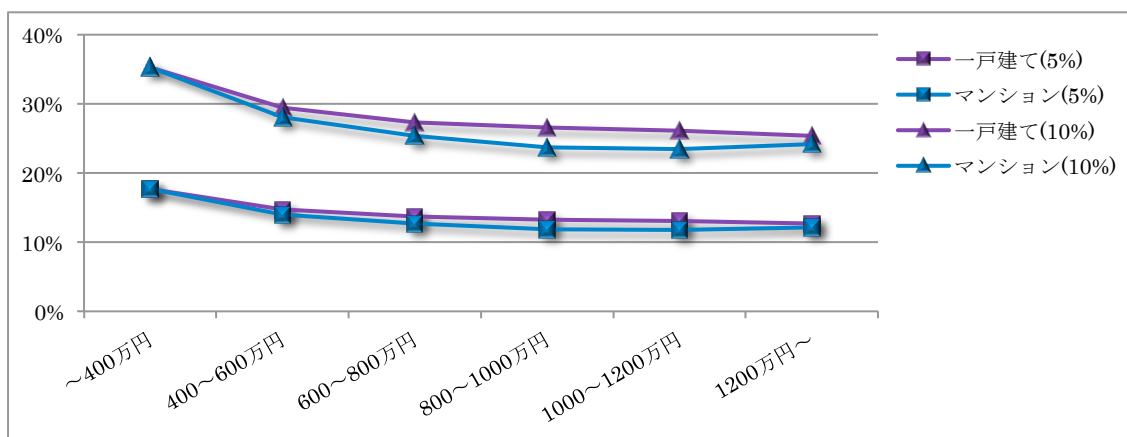
図表 5.7. 世帯年収と新築住宅価格の関係の仮定 (単位: 万円)



出所: リクルート住宅総研 2007 年首都圏新築一戸建て契約者動向調査・2007 年首都圏新築マンション契約者動向調査 <http://www.jresearch.net/house/jresearch/vcm/index.html>

注 1.) 世帯収入について、回答のなかった者は、各世帯収入ブラケットにランダムに存在するものとした。
注 2.) 世帯収入の低い者から住宅価格の低い新築住宅を購入すると仮定した。

図表 5.8. 世帯年収と新築住宅購入にかかる消費税負担率の関係



出所: 同上

注 1.) 図表 2.5. の注 1、2 と同じ仮定を設定した。

注 2.) 調査を参考に、自己資金は住宅購入価格の 25%、借入金はその 75%とした。そして、消費税額は、自己資金の部分については購入時に支払うものとし、借入金の部分については 32 年間にわたって同一額を支払うものとした上で、各年に支払う額を現在価値化し、それらを合計した。

注 3) 割引率は 2000 年から 2010 年の実質定期預金金利の平均を参考に 0.5%とした。(出所: 日本銀行 預金・貸出関連統計 (DL) [http://www.stat-search.boj.or.jp/ssi/cgi-bin/famecgi2?cgi=\\$nme_a000&lstSelection=4](http://www.stat-search.boj.or.jp/ssi/cgi-bin/famecgi2?cgi=$nme_a000&lstSelection=4)、総務省統計局 消費者物価指数 (生鮮食品を除く総合) <http://www.stat.go.jp/data/cpi/historic.htm#zenkoku>)

的であることがわかる。また、消費税が 5% のときよりも 10% のときの方が、低所得世帯と高所得世帯の間の消費税負担率の差は大きくなり、消費税率が高くなるにつれて、逆進性も強くなることもわかる。なお、一戸建て住宅よりもマンションの方が、いくらか逆進性が強い。これは、マンションの購入世帯は比較的所得が高いにもかかわらず、比較的価格の低い物件を買い、住宅の購入者は比較的所得が低いにもかかわらず、比較的価格の高い物件を購入する傾向があるためであると考えられる。

消費税は、生涯所得を死ぬまでにすべて使い切るとすると、生涯所得に対して比例的で

あり、逆進的ではないと考えられている¹¹⁶。図表 5.8.の分析も、すべての世帯が生涯に 1 度しか新築住宅を購入しないとすれば、生涯的にも妥当するといえるが、リクルート住宅総研の調査では、新築戸建て住宅購入者の 17.3%、新築マンション購入者の 16.2%が 2 度以上住宅を取得した経験があり、1 次取得者はそれぞれ 81.3%、82.4%しかいない (それぞれ 1.5%、1.4%は無回答)。2 次以上取得者がいたとしても、以前購入した住宅の消費税額がすべて次の購入者に転嫁されていれば、図表 5.8.は生涯的にも正しいが、以前購入した住宅については、自身が消費した分の消費税額は負担していると考えるのが妥当である。したがって、図表 5.8.においては、2 次以上取得者 (おそらく高所得世帯) の消費税負担に、以前の住宅の消費税負担分も加えなければ、生涯的には妥当せず、そのようにして分析した場合は逆進的にはならないかもしれない。

しかしながら、逆進性が少しでも認められる場合は、消費増税により逆進性は強くなるということはいえる。消費税率が一気に 2~3%引き上げられる場合、住宅にかかる消費税に逆進性があるとすると、それが一気に強くなると考えられるが、暫定措置であったとしても、リベート制度を導入することで、逆進性は一定期間の間ある程度緩和できると考えられる。

5.2. 流通税

日本では、流通税として、契約書に対して印紙税、不動産価格に対して不動産取得税、登記に対して登録免許税が課せられている。

登録免許税に似た税として、カナダの Ontario 州では土地移転税、British Columbia 州では不動産移転税が、アメリカでも New York 市で抵当権設定税が課せられている。カナダやアメリカでは、登記にかかる手数料も別に課せられており、これが、州や地方自治体が登記を行い、権利を保証することに対する対価であると考えられるため、土地移転税や不動産移転税、抵当権設定税は、納税力の担税力を根拠とした課税であるとみなすことができる。アメリカでは、不動産には売上税が課せられていないため、不動産の移転者の担税力に応じた課税は他になく、垂直的公平性を是正するために、抵当権設定税はある程度正当化できるかもしれない。しかし、カナダでは、新築住宅には HST が課せられているため、不動産の移転者の担税力に根拠を求める税が重複しており、土地移転税、不動産移転税を正当化することは難しい。一方、アメリカの California 州やニュージーランドでは、登記に対しては税金が課せられていない。これらの州では、登記に伴う手数料のみが課せられており、州や国による所有権の保証の対価であるとみなすことができる。

また、アメリカでは、不動産の価格に対して不動産譲渡税が課せられているが、これは、同じ不動産の価格に対して課税される日本の不動産取得税とは異なるものである。というのも、納税義務は、不動産譲渡税では売り主にあり、不動産譲渡税では買い主にあるため

¹¹⁶ 参考文献: 大竹文雄、小原美紀 (2005)「消費税は本当に逆進的か—負担の「公平性」を考える」『論座』127. pp. 44-51.

である。アメリカでも売り主が免税事業者である場合や不動産譲渡税を支払えない場合、あるいは、買い主が大邸宅を購入する場合は、買い主に支払い義務が生じるが、多くの場合、支払い義務を負うのは売り主である。したがって、本稿における調査対象国で、日本の不動産取得税にあたる税を課している国はいない。

同様に、印紙税を課しているのも日本だけである。ニュージーランドでは、1999年まで、印紙税が課せられていたが、不動産市場を歪めてしまうという理由から廃止された。日本で課税される印紙税は少額であるが(1,000万円～5,000万円の住宅で軽減税額1.5万円、5,000万円～1億円の住宅で軽減税額4.5万円)であるが、多少は不動産取引を抑制していると考えられる。

5.3. 固定資産税・財産税

日本の固定資産税制の下では、不動産の評価額、あるいは、課税標準額が市場価値から乖離している。200m²以下の住宅の場合、土地の評価は市場価値の7割、課税標準はその1/6であり、実質的に市場価値の1割程度である。また、家屋の評価額は、市場価値のおよそ6～7割程度となっている。一方、本稿で調査したNew York市を除くニュージーランドのAucklandやWellington市、カナダのVancouver市やToronto市、アメリカのLos Angeles郡では、市場価値が評価額とされている。市場価値から課税標準額が乖離していると、住民が税負担の根拠を見出しにくくなると考えられる。納税者は自身の不動産の評価額が他の納税者のそれよりも高くないかと不安を感じることもあるであろう。評価額が市場価値に基づいて決定され、他の納税者と同じ税率で固定資産税が課されれば、納税者は自身の納税額に納得しやすい。New York市を除く、本稿の調査地のように、市場価値に基づいて評価額が決定されることで、制度の透明度が増し、住民に分かりやすいものになるであろう。

また、日本では、市町村によって行われるが、カナダ、ニュージーランドでは、独立行政法人やNPO法人、民間企業によって行われている。カナダの場合、市町村によってバラバラに行われていた評価を州内で統一するため、不動産評価を行う州から独立した法人を設立したという背景がある。こうすることにより、地域間で評価額に大きな差が生じることがなく、納税者に対して評価の公平性を担保している。また、ニュージーランドでは、オーストラリアなどでも評価を行っている民間会社に不動産の評価が委託されている。これは、不動産評価は必ずしも自治体が行う必要はなく、民間企業でも問題なく行うことができることを示している。

評価の期間については、日本では3年に1度行われている。本稿の調査対象地域でもほぼ大体同じような頻度で行われており、British Columbia州、New York市では毎年行われている。しかし、Los Angeles郡では、評価は新築や改築、所有者の変更、価格の下落があった時にだけ行われる。評価にかかる行政コストは大きいと考えられるため、購入時の価格に基づき、償却年数に応じて毎年の評価額を決定する方法は効率的かもしれない。とい

うのも、購入時の価格に基づく評価は、地価が安定している場合、住民にとって最も納得しやすいと考えられるためである。地価が下落している場合、評価額が実際の価格よりも高くなり、納税者は必要以上に税金を支払わなければならないが、この場合は、Los Angeles 郡でも行っているように、再度評価を行えばよい。また、地価が上昇しているときには、評価額が過小になり、本来得られるはずの税収を得られないかもしれないが、地価の上昇率が緩やかであれば、行政コストと比較すると、失う税収はそれほど多くはないかもしれない。

評価基準については、日本では、土地については路線価、家屋については再建築価格に基づいて決定される。路線価とは、国税庁によって公表される道路に面する宅地 1m²当たりの土地評価額のことであり、再建築価格とは、同一の家屋を再度新築する場合に必要なとされる建築費である。このような評価方法は、本稿の調査対象国では、あまり一般的ではなく、アメリカ・カナダ・ニュージーランドでは、近隣の同様の不動産の販売価格に基づき、不動産の特徴における差異を調整して決められる。つまり、日本の場合は、住宅の絶対的な価値に基づいて決められ、諸外国の場合、その相対的な価値に基づいて決められる。あるいは、日本の場合は、住宅の供給要因に基づいて決められ、諸外国の場合、需要要因に基づいて決められるといえる。どちらがより良い評価方法は一概にはいえないが、日本の評価方法は、より住宅投資を妨げることになると考えられる。これは、例えば、日本では、高齢者や障害者用のエレベーターを設置した場合、評価額がかなり高くなるが、諸外国では、そのような住宅の需要が少なければそこまで評価額は高くないためである。

課税標準については、ほとんどの国で、土地と住宅 (改良: Improvement) の価値の合計の価値に対して課税している。ただし、ニュージーランドでは、都市部を除いて、土地の価値のみに課税している。土地に対する課税は、行政サービスへの対価と考えられており、応益原則に基づいた課税である。しかし、建物への課税は、防火・耐震・省エネルギーなどの設備投資を抑制するため、理論上、正当化しがたい。したがって、地価に対してのみ課税する地方部における Rates は、住宅への投資を妨げることがないという点で望ましい制度と考えられる。一方、日本の場合、200m²以下の住宅用地の課税標準額は市場価値の 12%程度 (時価の 7割×評価額の 1/6) であるのに対し、家屋の課税標準額は市場価値の 7割で、宅地のそれよりも高くなっている (ただし、新築住宅の場合、床面積 120m²以下については、2階建て以下は3年間、3階建て以上は5年間固定資産税額が 1/2 に減額される)。これは、諸外国よりも住宅投資を妨げる要因となりうる。

ニュージーランドにおいては、興味深いことに、居住用の不動産の評価額に GST が含まれている。Rates は GST を含まれた評価額にいくつかの税率を乗じることで計算されるため、Rates の 15%は GST に課税していることになる。つまり Rates に GST を課税しているのではなく、GST に Rates を課税しているということになる。これは、Rates に占める GST 支払い額の 15/115 が GST となるのではなく、その 15/100 が GST になることを示しており、Rates に占める GST の割合は、その他のサービスの対価よりも多くなる。居住用不動産の

評価額に GST が含まれる理由としては、ニュージーランドにおいては、商業用不動産は外税 (GST 抜き) で取引されている一方、居住用不動産は内税 (GST 込み) で販売されているためであると考えられる。不動産は、近隣の同じような不動産の販売価格に基づいて評価されるため、商業用不動産の評価額には GST が含まれず、居住用不動産には GST が含まれることになる。また、GST は国税であるのに対し、Rates は地方税であるのことも起因している。つまり、国と地方は異なる財源をもち、異なるサービスを提供する機関であるため、GST に Rates を課税しても 2 重課税とはみなされないと考えられる。

不動産取得時の課税 (付加価値税・小売売上税)

	日本	ニュージーランド	カナダ	アメリカ
税の名称	消費税	物品・サービス税 (Goods and Services Tax: GST)	統合売上税 (Harmonized Sales Tax: HST)	売上税 (Sales Tax)
課税対象	資産の譲渡・貸付、サービスの提供 課税 建物、新築工事費、修繕工事費、増改築、借入手数料、仲介手数料 非課税 個人間の中古住宅の譲渡、土地の譲渡、賃貸住宅の家賃、地代	財の供給、資産の譲渡・賃貸、サービスの提供。 課税 土地・建物の譲渡、新築工事費、修繕工事費、増改築、仲介手数料 非課税 個人間の中古住宅の譲渡、賃貸住宅・Head Lease 居住用施設の家賃、地代、借入手数料	財の供給、資産の譲渡・賃貸、サービスの提供 課税 土地・建物の譲渡、新築工事費、修繕工事費、増改築、仲介手数料 非課税 中古住宅、長期の居住用施設の家賃、借入手数料、一部の空き家・農地、 軽減措置 新築住宅の場合、税額の一部が還付(リベート)される。 連邦 CAS 350,000 以下: 1.8% CAS 450,000 以下: 0~1.8% Ontario 州 CAS 400,000 以下: 6% CAS 400,000 以上: CAS 24,000 BC 州 CAS 525,000 以下: 5% CAS 525,000 以上: CAS 26,250	動産の小売、賃貸、サービスの提供 不動産には売上税は課税されない。
課税主体	国税、地方税	国税	連邦税・州税	州税・市税
課税標準	取引価格	取引価格	取引価格	取引価格
税率	5% (国 4%、都道府県 1%)	15%	Ontario 州: 13% (連邦 5%、州 8%) BC 州: 12% (連邦 5%、州 7%)	New York 市: 8.875% (州 4.5%、市 4%、MCTD 0.125%) Los Angeles 市: 8.75% (州 7.25%、LACTC・LAMTA 1.5%)
負担額	①100 万円 (2.5%) ②0 万円 (0%) ただし、不動産業者を介して購入した場合 75 万円 (2.5%)	①600 万円 (15%) ②0 万円 (0%) ただし、不動産業者を介して購入した場合 450 万円(15%)	Ontario 州 ①330 万円 (8.25%) BC 州 ①280 万円 (7%) Ontario 州・BC 州 ②0 万円 (0%)	New York 市・Los Angeles 市 ①0 万円 (0%) ②0 万円 (0%)

不動産取得時の課税 (流通税)

	日本	ニュージーランド	カナダ	アメリカ
税の名称	(1) 印紙税 (2) 不動産取得税 (3) 登録免許税	印紙税 (移転税 (Conveyancing Duty) (賃貸税 (Lease Duty)	(1) 土地移転税 (Land Transfer Tax) ・ 不動産移転税 (Property Transfer Tax)	(1) 不動産譲渡税 (Real Estate Transfer Tax) (2) 抵当権登記税 (Mortgage Recording Tax)
課税対象	(1) 課税文書 (2) 不動産 10万円以下の土地、23万円以下の 新築、増築、改築、12万円以下の 不動産の購入については非課税 (3) 不動産、船舶、会社、資格 登記・登録、特許、免許、許可、 認可、認定、指定・技能証明	商業用不動産 移転税：商業用不動産の移転 賃貸税：商業不動産の賃貸 (移転税、賃貸税は不動産市場を歪め てしまうため、1999年に廃止)	(1) 不動産・定着物 (Fixture) の登記	(1) 不動産や株式の譲渡 ただし納税義務は売り手 New York 州: ~US\$ 500 非課税 New York 市: ~US\$ 25,000 非課税 Los Angeles 郡・Los Angeles 市: ~US\$ 100 非課税 (2) 抵当権設定契約の登記
課税主体	(1) 国税 (2) 地方税 (3) 国税		(1) 州税	(1) 州・地方税 (California 州は郡が課税) (2) 州・地方税
課税標準	(1) 課税標準は課税文書の契約額。 (2) 固定資産課税台帳の価格。 (3) 固定資産課税台帳の価格。		(1) 土地と土地の改良に対する公正な 市場価値 (Fair Market Value: FMV)	(1) 不動産・株式の販売価格 (2) 抵当権設定対象の元本債務額。
税率	(1) 1,000万円～5,000万円：2万円 軽減税額：不動産譲渡、建設工事 1,000万円～5,000万円：1.5万円、 (2) 土地・居住用不動産 3% 商業用不動産 4% 新築：1,200万円課税標準控除 中古：450～1200万円課税標準控除 宅地：4.5万円減額 (3) 土地売買、家屋保存：0.2% 家屋移転：2%、抵当権設定：0.4% 軽減税率：家屋保存：0.15% 家屋移転：0.3%、抵当権設定：0.1%	移転税：NZ\$ 1,250 賃貸税：賃料の 0.4%、保険料の 1%	Ontario 州：CA\$ 250,000～1.5% CA\$ 400,000～2% Toronto 市：～CA\$ 400,000 1% CA\$ 400,000～2% BC 州：CA\$ 200,000～2% 初回住宅購入者 Ontario 州：CA\$ 2,000 リベート Toronto 市：CA\$ 3,725 リベート BC 州：CA\$ 425,000 以下免除	(1) New York 州：譲渡額の 0.4% New York 市：居住用不動産には、 US\$ 500,000 以下に 1%、 US\$ 500,000 以上に 1.425% Los Angeles 郡：0.11% Los Angeles 市：0.45% (2) New York 州： ～US\$ 500,000: 2.05% US\$ 500,000～: 2.175% (基礎税：0.5%、特別追加税：0.25%、 追加税 0.3%、NYC 税：1%。1.125%) ただし、特別追加税は貸し手負担
負担額	(1) ① 1.5万円、②1.5万円 ①新築 4,000万円 (地価 2,000万円) ②中古 3,000万円 (地価 1,500万円)	①0万円 ②0万円	Ontario 州：①64万円+50万円 ②29万円+0.5万円 BC 州：①80万円 ②0万円	(1) ①0万円、②0万円 NY 州：(2) ①72万円、②61.5万円 CA 州：(2) ①0万円、②0万円

不動産保有時の課税 (財産税・固定資産税)

	日本	ニュージーランド	カナダ	アメリカ
税の名称	(1) 固定資産税 (2) 都市計画税 (3) 特別土地保有税 (4) 地価税 (凍結中)	Rates	財産税 (Property Tax)	財産税 (Property Tax)
課税対象	(1)(2) 土地・建物 (3) 土地の保有	不動産	不動産	不動産
課税主体	(1)(2)(3) 地方税 (4) 国税	地方税 (領域自治体が徴収)	地方税	州・地方税 (郡が徴収)
課税標準	(1)(2) 地価公示の7割の固定資産評価額 (住宅用地は200m ² までは評価額の(1)1/6、(2)1/3、200m ² 以上の部分は(1)1/3、(2)2/3、新築物は3年間1/2に軽減) (3) 土地の取得価格	市場価値に基づいた不動産の評価額 ただし、評価額にはGSTが含まれる。	原則市場価値。	New York 市 不動産の評価額 (居住用不動産は市場価格の6%を目安として評価。 Los Angeles 市 市場価値に基づいて評価。
税率	(1) 標準税率 1.4% (2) 制限税率 0.3% (3) 土地の保有分 1.4%を乗じた額から固定資産税相当額を差し引いた額。 ただし、免税点があり、一般住宅に課税されることは少ない。	旧 Auckland 地域: 0.05% (一般:0.24%、目的: 0.03%) 旧 Auckland 市: 0.34%+NZ\$ 433 (一般: 0.34%、目的: NZ\$ 433) Wellington 地域: 0.07%+NZ\$ 16 (一般:0.03%、目的: 0.04%+NZ\$ 16) Wellington 市: 0.37%+NZ\$ 253 (一般: 0.22%、目的: 0.15%+NZ\$ 253)	Toronto 市 0.79% (市: 0.56%、教育税: 0.23%) Vancouver 市 0.418% (一般: 0.213%、教育: 0.154%、TransLink 0.037%、BCA: 0.007%、財務局: 0.000%、GVRD0.007%)	New York 市: 18.205% (市: 6.609%、学校: 11.596%) Westchester 郡 Yonkers 市: 80.838% (郡: 15.36%、市: 19.07%、学校: 46.41%) Los Angeles 市: 1.25% (一般: 1%、目的: 0.25%) Long Beach 市: 1.12% (一般: 1%、目的: 0.12%)
負担額 ①新築 4,000 万円 (地価 2,000 万円) ②中古 3,000 万円 (地価 1,500 万円)	(1) ①3.2 万円+9.8 万円 (3 年後: 20 万円) ②2.5 万円+15 万円 (2) ①1.4 万円+2.1 万円 (3 年後: 4.2 万円) ②1 万円+3 万円 (3) ①0 万円、②0 万円	Auckland ①15.3 万円 (0.38%) ②12.7 万円 (0.43%) Wellington 市 ①21.8 万円 (0.55%) ②18.1 万円 (0.61%)	Toronto 市 ①31.6 万円 (0.79%) ②23.7 万円 (0.79%) Vancouver 市 ①16.72 万円 (0.418%) ②12.54 万円 (0.418%)	New York 市 ①29.6 万円 (0.74%) Westchester 郡 Yonkers 市 ②74.0 万円 (2.48%) Los Angeles 市 ①52.5 万円 (1.33%) Long Beach 市 ②35.8 万円 (1.17%)

6. おわりに

本稿では、ニュージーランド、カナダ、アメリカのそれぞれの制度を参考に、住宅取引を抑制しないような住宅税制について検討した。特に、カナダのリベート制度を主に参考にしながら、新築住宅にかかる消費税増税の影響を緩和する措置について検討した。本章では、以上の検討から、消費税増税時に、暫定的な措置として、新築住宅に対してリベート制度を導入することを提言したい。

売上税の下の累積課税を排除するために付加価値税を導入したカナダと違い、日本は税収を増やすために増税を行うため、恒久的な措置としてリベートを行う必要はない。しかし、駆け込み需要とその反動による重要な落ち込みを軽減するために、税率を徐々に引き上げる必要があると考えられる。浅田 (2007) によると、消費税率が 2008 年に 8%、2009 年に 10%と上がったとすると、2015 年までの間に、累計で 5.6 万戸の住宅着工戸数が減少し、1.2 兆円相当投資額が減少すると試算されている¹¹⁷。さらに、税率アップに対する駆け込み需要が 2008 年に 29.1 万戸、投資額にして 5.9 兆円相当発生し、2009 年以降、反動のため 2015 年までに 34.7 万戸、投資額にして 7.1 兆円を越す減少が生じると試算されている。このように、2%~3%一気に増税することで、大きな駆け込み需要と反動の落ち込みが生じないように、2014 年 4 月に 8%、2015 年 10 月に 10%と、2~3%引き上げられたとしても、リベート制度を用いて 1%ずつ緩やかに引き上げられるようにするべきである。

また、リベート制度は、増税前後の購入者間の不公平性を弱めたり、Ontario 州のように消費税増税に対する国民の反感を小さくしうる。さらに、もし住宅消費税に逆進性がある場合には、増税により強められる逆進性をある程度緩和できるという効果も持つかもしれない。

本稿では、公表データを用いることで、逆進性の分析や必要となる財源の概算を行うことができた。しかしながら、消費税増税が住宅着工にどれほどの影響を与えるのかについては、よい分析手法がみつからなかったため、分析を行うことができなかった。消費税増税が住宅着工、そして、景気に与える影響を分析するための適切な手法を見つけ、実際に分析を行うことを今後の課題としたい。

¹¹⁷ 参考文献: 浅田義久 (2007) 「今後の土地住宅税制のあり方に関する研究会報告書」委託: 日本住宅建設産業協会、受託: ニッセイ基礎研究所