

名古屋市の固定資産税の現状と課題

関西学院大学経済学部 前田高志

1. 本稿の目的

固定資産税は名古屋市の基幹税目であり、住民税とともに名古屋市財政を支え、その安定的な確保が市財政にとって極めて重要な意味をもっている。本稿ではまず、その固定資産税の現況を概観したうえで、税収に影響を及ぼす経済環境の最近の変化についてみてゆく。そして、昨年来の深刻な経済情勢のなかで名古屋市の固定資産税がその安定的な税収確保に関連して課された課題について論じてゆくこととする。

2. 名古屋市の固定資産税の現況

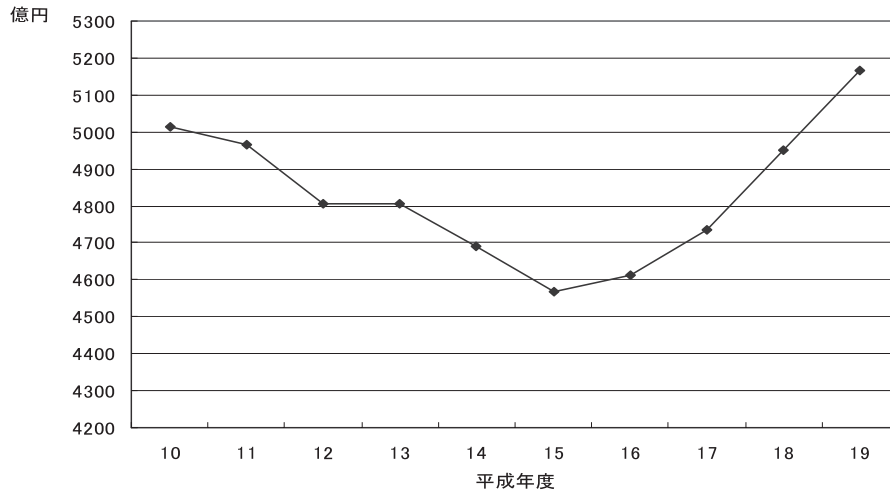
固定資産税は市民税とともに市基幹税として名古屋市財政において重要な位置を占めている。平成19年度決算では一般会計歳入総額9,802億円のうちその52.7%にあたる5,165億円が市税収入である（ここ10年の間に市税収入の対歳入総額比は40%台半ばから漸増傾向にある）。固定資産税も図1に示すように、平成16年度以降、堅調な伸びを示している。平成15年度まで固定資産税収が減少しているのは、バブル崩壊後の長期の地価下落・低迷のなか、土地評価における負担調整措置の税負担据置きレンジ¹に入る土地が増えてきたことで、地価動静（地価下落）の影響を直接に受ける傾向が強まったものと思われる。しかし、その後、ここ数年は景気の回復と一部の地域における地価上昇、市中心地域における再開発、商業ビルの建設増により固定資産税は増加傾向を続けてきている。

次に図2は平成19年度における市税収入の内訳を示したものである。固定資産税はコンスタントに市税収入の4割前後を占めているが、最近では地域経済の好調を反映して市民税収が大きく伸びたことの影響で、前述のように税収が順調に増えているにもかかわらず、ウェイトを下げている（個人市民税、法人市民税ともここ数年で3、4ポイント構成比を高めているのに対し、固定資産税のそれは4ポイント程度低下している）。

図3で市税収入の内訳を他の政令指定市と比較すると、法人市民税のウェイトが他市に比して高く、名古屋市のそれは17.8%と全政令市の平均13.6%を4ポイントほど上回る。他方、固定資産税と個人市民税はそれぞれ全政令市平均の33.6%、38.4%を2ポイント前後下回っている。

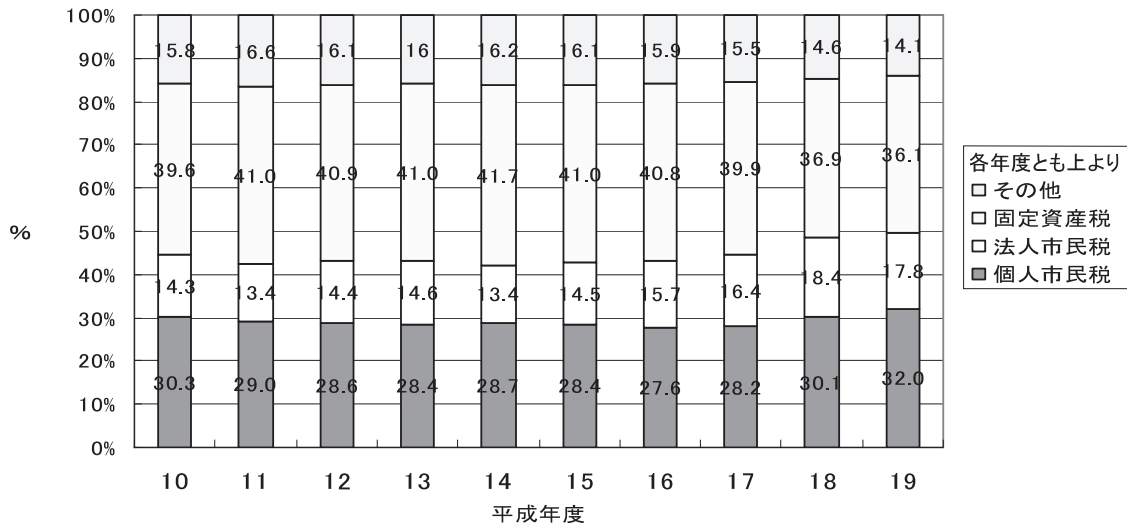
¹当該土地の負担水準（前年度評価額/当該年度評価額）が、商業地にあつては固定資産税評価額（地価公示価格の7割）の60～70%にレンジに、小規模住宅用地については同じく公示地価の7割の6分の1の80～100%に、一般住宅用地は公示地価の7割の3分の1の80～100%に、それぞれ入った場合、前年度課税標準額が据え置かれる。

図1 名古屋市の市税収入の推移



出所：名古屋市の『平成20年度名古屋市の財政』

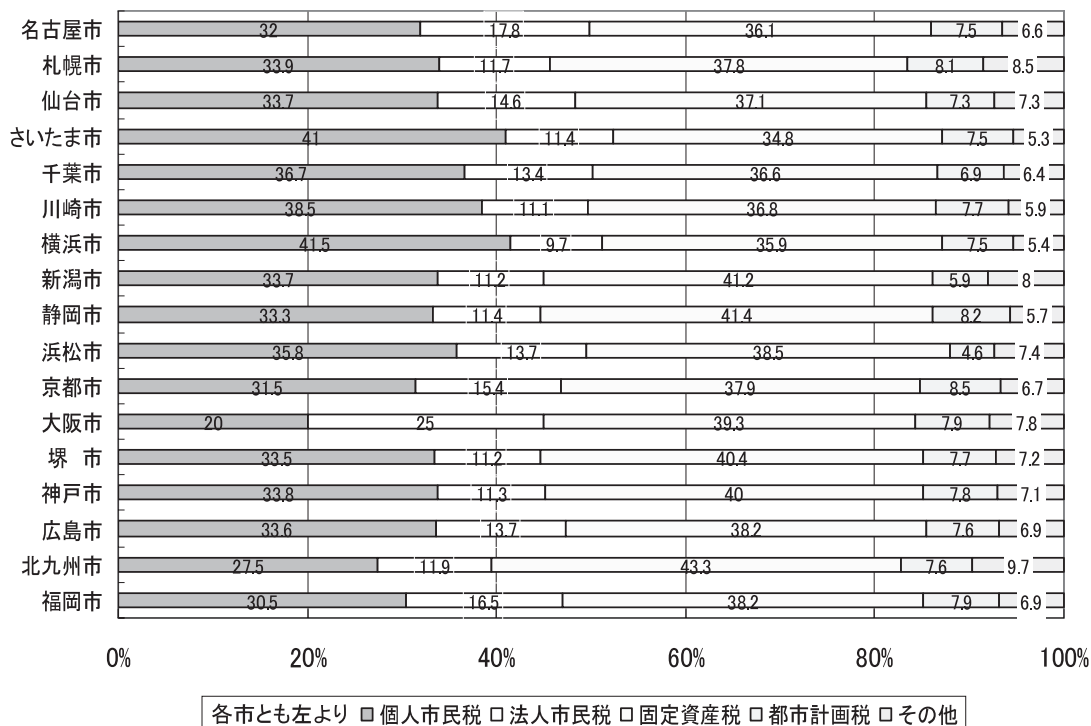
図2 市税収入構成比の推移



出所：図1に同じ。

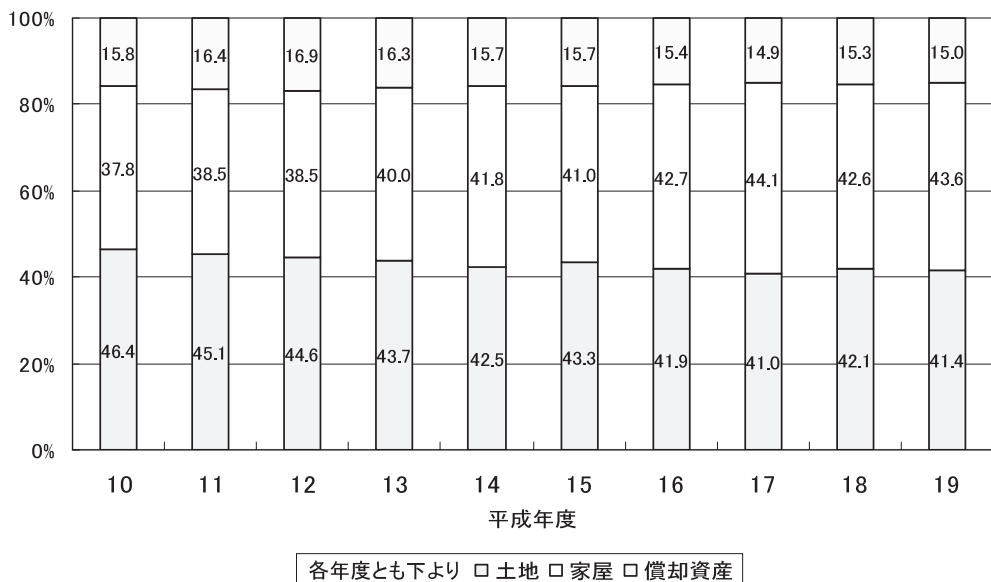
このように名古屋市の固定資産税の税収ウェイトは政令指定市のなかで高くはない。しかし、無論、それは固定資産税の税収が絶対額において少ないということではない。平成19年度決算ベースでの市民1人当たり固定資産税収額をみると、名古屋市は8.1万円で、大阪市の9.9万円に次いで高い金額となっている。ちなみに他市を1人当たり固定資産税収を金額の多い順に並べると、川崎市7.5万円、北九州市7.4万円、静岡市7.3万円、福岡市7.1万円、神戸市7.0万円、横浜市7.0万円、広島市6.8万円、千葉市6.8万円、京都市6.7万円、仙台市6.4万円、堺市6.2万円、さいたま市6.1万円、札幌市5.5万円であった。政令市平均が6.6万円であるから、絶対額において名古屋の1人当たり固定資産税収が平均を大きく上回っていることがわかる。

図3 政令指定市の市税収入内訳（平成19年度）



出所：図1に同じ。

図4 固定資産税の内訳



出所：図1に同じ。

次に、固定資産税の納税者である住宅・宅地資産の所有者世帯の資産階級別分布を、大都市圏を中心にみたものが表1である。ここでは資料の制約により、名古屋市ではなく、名古屋市を中心とする愛知県や岐阜県、三重県等の一部の市町よりなる中京大都市圏について、資産階級別の世帯分布をみている。まず、住宅・宅地資産のある世帯全体についてみると、東京都を除き、全国、全都市、3大都市圏全体、関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏のいずれにおいても最も多くの世帯が分布するのは2000万円以上3000万円未満の資産階級で、この資産階級の世帯の総世帯に占める割合はすべての地域でおおよそ2割である。なお、東京都区部については、5000万円以上1億円未満の資産階級が最も世帯数が多い。1億円以上の階級の17.3%も他地域に比してかなり多く、5000万円以上の階級としてみれば、その割合は39.7%にも及ぶ。

このように東京都区部では住宅・宅地資産を所有する世帯の約4割においてその価値が5000万円以上であるが、同じ資産階級が東京以外の地域において占める割合は、関東大都市圏が22.9%、中京大都市圏

表1 住宅・宅地資産の資産階級別分布

単位：世帯，%

住宅・宅地資産額階級	全 国		全都市		3大都市圏		東京都	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
住宅・宅地資産のある世帯	73,680	100.0	60,037	100.0	35,687	100.0	5,231	100.0
500万円未満	2,668	3.6	1,537	2.6	653	1.8	97	1.9
500万円以上1000万円未満	8,347	11.3	5,662	9.4	2,580	7.2	179	3.4
1000万円以上1500万円未満	12,320	16.7	9,698	16.2	4,941	13.8	303	5.8
1500万円以上2000万円未満	11,820	16.0	9,801	16.3	5,523	15.5	533	10.2
2000万円以上3000万円未満	15,277	20.7	12,807	21.3	7,594	21.3	561	10.7
3000万円以上4000万円未満	8,292	11.3	7,091	11.8	4,581	12.8	746	14.3
4000万円以上5000万円未満	4,795	6.5	4,256	7.1	2,944	8.2	735	14.1
5000万円以上1億円未満	6,976	9.5	6,226	10.4	4,509	12.6	1,173	22.4
1億円以上	3,187	4.3	2,961	4.9	2,363	6.6	904	17.3
住宅・宅地資産のない世帯	26,320		24,682		14,501		2,552	
現住居・現居住地の資産額階級								
現住居・現居住地の資産のある世帯	70,834	100.0	57,388	100.0	34,027	100.0	4,930	100.0
500万円未満	2,228	3.1	1,033	1.8	298	0.9	20	0.4
500万円以上1000万円未満	8,611	12.2	5,723	10.0	2,529	7.4	98	2.0
1000万円以上1500万円未満	13,112	18.5	10,351	18.0	5,185	15.2	303	6.1
1500万円以上2000万円未満	12,375	17.5	10,230	17.8	5,798	17.0	536	10.9
2000万円以上3000万円未満	15,382	21.7	13,030	22.7	7,785	22.9	600	12.2
3000万円以上4000万円未満	7,784	11.0	6,736	11.7	4,426	13.0	754	15.3
4000万円以上5000万円未満	4,258	6.0	3,806	6.6	2,742	8.1	756	15.3
5000万円以上1億円未満	5,451	7.7	4,929	8.6	3,875	11.4	1,136	23.0
1億円以上	1,634	2.3	1,550	2.7	1,388	4.1	725	14.7
現住居・現居住地の資産のない世帯	29,166		27,331		16,161		2,853	

	大 都 市 圏					
	関 東		中 京		京阪神	
資産総額	29,127	100.0	6,640	100.0	14,421	100.0
500万円未満	6,920	23.8	1,167	17.6	3,650	25.3
500万円以上1000万円未満	2,615	9.0	657	9.9	1,260	8.7
1000万円以上1500万円未満	2,113	7.3	420	6.3	1,121	7.8
1500万円以上2000万円未満	1,588	5.5	390	5.9	1,042	7.2
2000万円以上3000万円未満	3,193	11.0	779	11.7	2,023	14.0
3000万円以上4000万円未満	2,429	8.3	746	11.2	1,461	10.1
4000万円以上5000万円未満	2,137	7.3	550	8.3	985	6.8
5000万円以上1億円未満	5,157	17.7	1,266	19.1	2,026	14.0
1億円以上	2,977	10.2	664	10.0	852	5.9
住宅・宅地資産額階級						
住宅・宅地資産のある世帯	20,389	100.0	5,092	100.0	10,206	100.0
500万円未満	317	1.6	104	2.0	232	2.3
500万円以上1000万円未満	1,093	5.4	413	8.1	1,074	10.5
1000万円以上1500万円未満	2,401	11.8	645	12.7	1,894	18.6
1500万円以上2000万円未満	3,044	14.9	737	14.5	1,741	17.1
2000万円以上3000万円未満	4,150	20.4	1,137	22.3	2,307	22.6
3000万円以上4000万円未満	2,844	13.9	604	11.9	1,133	11.1
4000万円以上5000万円未満	1,867	9.2	476	9.3	601	5.9
5000万円以上1億円未満	3,041	14.9	668	13.1	801	7.8
1億円以上	1,632	8.0	308	6.0	423	4.1
住宅・宅地資産のない世帯	8,737		1,548		4,215	
現住居・現居住地の資産額階級						
現住居・現居住地の資産のある世帯	19,231	100.0	4,866	100.0	9,929	100.0
500万円未満	95	0.5	54	1.1	150	1.5
500万円以上1000万円未満	977	5.1	414	8.5	1,138	11.5
1000万円以上1500万円未満	2,482	12.9	681	14.0	2,023	20.4
1500万円以上2000万円未満	3,110	16.2	824	16.9	1,864	18.8
2000万円以上3000万円未満	4,277	22.2	1,164	23.9	2,344	23.6
3000万円以上4000万円未満	2,739	14.2	645	13.3	1,041	10.5
4000万円以上5000万円未満	1,814	9.4	398	8.2	531	5.3
5000万円以上1億円未満	2,625	13.6	574	11.8	675	6.8
1億円以上	1,113	5.8	112	2.3	163	1.6
現住居・現居住地の資産のない世帯	9,895		1,773	36.4	4,493	

資料：総務省統計局『全国消費実態調査報告』（平成16年度・第8巻家計資産編），第23表。

19.1%，そして京阪神大都市圏が11.9%となっており，3大都市圏平均では19.2%と東京の約半分の水準である。なお，京阪神大都市圏の資産額上位2位の階級の割合は，中京大都市圏はもとより，全国平均の11.8%，全都市平均の15.3%よりも低い。

中京大都市圏においては東京都区部や関東大都市圏ほどではないにせよ5000万円以上の住宅・宅地資産階級が比較的多いが，その分，世帯数の最も多い2000万円以上3000万円未満の資産階級よりも低い，500万円以上1000万円未満，1000万円以上1500万円未満，1500万円以上2000万円未満の3階級の合計が35.3%と，全国の53.4%，全都市の41.9%，京阪神大都市圏の46.2%よりも少なくなっている。

なお，表1には住宅・宅地資産を現住居・現居住地に限った場合の数値もあげているが，上記の住宅・宅地資産全体とほぼ同じ傾向となっており，中京大都市圏が固定資産税の課税対象である建物や土地について課税ベースに恵まれた地域であることが示される。

固定資産税はストックに対する物税であるが，実際に税の支払いの元となるフローについて，表2の収入階級別の世帯分布をみておこう。ここでの最も高い収入階級である1500万円以上の世帯の割合は，中京大都市圏では4.2%と，東京都区部の4.4%に次いで高く，関東圏の3.7%や京阪神圏の2.9%を上回っている。さらに，1000万円以上の上位3階級の合計でも，中京大都市圏は14.6%と東京都区部の14.4%，関東大都市圏の14.3%，京阪神大都市圏の10.6%よりも大きく，フロー面でも豊かな圏域であることがわかる。

3. 固定資産税をめぐる最近の情勢

前述のように名古屋市は固定資産税の税収確保に関して相対的に「恵まれた」環境にあった。しかし，最近の世界的な急激な景気悪化の影響は固定資産税収の安定的な確保についても暗い影を落としている。

表2 収入階級別の世帯分布

単位：%

年間収入階級	全 国	全都市	3大都市圏	東京都 区 部	大都市圏		
					関 東	中 京	京阪神
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
200万円未満	10.4	11.2	9.3	9.3	7.4	9.5	13.0
200万円以上300万円未満	11.6	12.1	10.3	11.4	10.1	8.5	11.6
300万円以上400万円未満	14.9	15.2	14.4	15.1	14.1	13.1	15.6
400万円以上500万円未満	13.4	13.5	13.9	11.9	13.6	14.2	14.2
500万円以上600万円未満	11.1	11.0	11.5	9.5	11.9	11.2	11.0
600万円以上800万円未満	16.5	16.1	17.1	19.3	18.0	18.2	14.7
800万円以上1000万円未満	9.9	9.4	10.3	9.1	10.7	10.7	9.2
1000万円以上1250万円未満	6.3	5.9	6.6	6.8	7.2	6.9	5.2
1250万円以上1500万円未満	2.9	2.7	3.1	3.2	3.4	3.5	2.5
1500万円以上	3.0	2.9	3.5	4.4	3.7	4.2	2.9

資料：総務省統計局『全国消費実態調査報告』（平成16年・第5巻世帯分布編），第23表。

まず、最近の地価の動静について概観しておこう。国土交通省土地・水資源局「平成20年都道府県地価調査に基づく地価動向について」（平成20年9月19日）によれば、平成19年7月以降の1年間において全国平均の地価変動率は、住宅地が1.2%と前年に比して下落幅をやや拡大させ、また、商業地についても-0.8%と上昇から下落に転じている。

これに対し、名古屋圏の住宅地については、圏域平均で1.5%の上昇となったものの、その上昇幅が縮小している。名古屋市においても、平成20年になって不動産市況の停滞や景気の減速等により、利便性や住環境において不利な地域での住宅需要が減少したことの影響を受け、地価の上昇地点数が頭打ちとなり、さらに下落地点も現れてきている。これまでは自動車産業など基幹産業の好調を受けて住宅需要が堅調に推移してきたが、今後、深刻な不況によって住宅地の価格下落は避けられない状況にある。

次に商業地については、平成19年7月以降、名古屋圏では平均1.9%の地価上昇があったが、住宅地と同じく前回調査時に比して上昇幅が鈍化した。名古屋駅周辺のような超高層の再開発ビルの建設があった地域では15%を超える上昇がみられたが、市全体では多くの地点で地価上昇が大幅に減速あるいは横ばいとなった地点も少なくない。商業地に関しても、企業業績の悪化や先行き不透明感が強まっていることから、住宅地同様の需要の減退は必至である。

住宅地、商業地の地価上昇の減速は名古屋のみならず、東京圏と大阪圏にも共通している。3大都市圏では、平成19年7月以降の平均で住宅地が1.4%、商業地は3.3%上昇したが、住宅地、商業地ともに前回より上昇幅は大幅に縮小した。各地域とも都心部での地価上昇は勢いを失いながらも続いているが、他方で下落地点の増加もまた顕著となりつつある。

次に、用途別の地価の動きを表3でみておくと、3大都市圏のすべてにおいて住宅地、商業地の地価の対前年伸び率が低下しており、とりわけ商業地においてそれが顕著であることがわかる（3大都市圏以外の地方圏では住宅地は2年連続の対前年マイナスで、商業地は平成20年にマイナスの転じている）。名古屋圏においても、住宅地にあつては平成19年の2.4%が平成20年には1.5%に上昇率を下げ、商業地のそれは7.2%から1.9%に5ポイント以上も下がっている。景気の影響をより速く受けやすい商業地の需給バランスがこのような結果をもたらしているものと思われる、今後も地価へのブレーキがかなり強まってゆ

表3 圏域別・用途別対前年平均変動率

単位：%

用途別 圏域	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		市街化調整区域 内宅地	
	19年 変動率	20年 変動率	19年 変動率	20年 変動率	19年 変動率	20年 変動率	19年 変動率	20年 変動率	19年 変動率	20年 変動率	19年 変動率	20年 変動率
東京圏	4.8	1.6	-0.2	-0.9	12.1	4.0	6.5	2.0	3.0	4.1	-0.9	-0.7
大阪圏	2.9	1.0	-2.2	-1.4	8.0	2.8	2.7	1.1	3.1	1.9	-1.5	-1.2
名古屋圏	2.4	1.5	-1.1	0.3	7.2	1.9	1.3	0.8	3.1	1.7	-0.6	-0.4
3大都市圏	4.0	1.4	-1.1	-0.8	10.4	3.3	4.2	1.4	3.0	2.9	-1.0	-0.8
地方圏	-2.3	-2.1	-4.1	-3.5	-2.6	-2.5	-3.0	-2.6	-2.9	-2.2	-2.5	-2.1
全国	-0.7	-1.2	-3.7	-3.2	1.0	-0.8	-0.8	-1.3	-1.9	-1.3	-2.0	-1.7

注：平成19年変動率は、市町村合併前の旧市町村の平成19年調査の地点から再集計したもの。

資料：国土交通省『平成20年都道府県地価調査』

くことが懸念される。

商業地における地価の動きに関連するデータとして、表4に事務所ビル空室率・事務所新規実質賃貸料の推移を少し長いスパンで示している。まず、事務所ビルの空室率に関してはここ10年（平成10年以降）の動きをみると、東京がおおよそ3～4%で推移してきたのに対し、名古屋では平成12年頃から徐々に上昇し続け、平成16、17年度には10%を超える水準になっている。そして、平成18年には一転して大きく下がったものの、平成19年度になって再び上昇傾向に転じている。なお、大阪も名古屋と似た動きとなっているが、平成13、15、16年度に二桁台の上昇率となった後、空室率は直近の平成19年まで低下トレンドにある。

次に、事務所新規実質賃貸料は東京、大阪、名古屋のいずれも（東京においても）低下を続けてきている。ただし、ここでは東京でほぼ連続して賃貸料の低下が生じ、平成19年度にようやく上昇に転じ、大阪でも漸減傾向が続いているのに対し、名古屋においては同じく低下傾向にはあるものの、平成10年代を通じて10000円をやや超える水準で、東京や大阪のようにあまり大きく低下することなく推移しているのが特徴的である。

最後に、表5で3大都市圏について償却資産の固定資産税上の決定価格と課税標準の1法人当たり金額を比較してみよう。同表には償却資産種類別に決定価格と課税標準を法定免税点（課税標準150万円未満の償却資産）の法人と、法定免税点未満の法人を含む法人総数でそれぞれ除した数値を示している。まず、法定免税点未満の法人すなわち固定資産税を課されない法人数が、東京で免税点以上の法人の約4.7倍、

表4 3大都市圏の事務所ビル空室率・事務所新規実質賃貸料の推移

年度		昭和62	平成元	5	6	7	8	9	10	11
事務所ビル 空室率 %	東京	0.3	0.2	1.8	2.9	4.7	4.7	4.8	3.4	3.7
	大阪	1.4	0.4	2.0	4.1	5.7	5.4	4.8	4.7	6.4
	名古屋	2.0	0.7	1.7	3.6	4.9	4.0	3.3	2.8	4.0
	全国平均	3.5	1.9	2.4	5.0	6.8	5.2	4.5	4.9	6.6
事務所新規 実質賃貸料 円/坪	東京23区	-	26,850	28,420	23,580	20,040	18,670	17,940	17,460	16,740
	大阪	-	13,520	17,470	16,090	15,180	14,770	14,150	13,770	13,230
	名古屋	-	9,691	12,589	11,900	11,583	11,320	11,330	11,260	11,040

12	13	14	15	16	17	18	19
3.7	3.2	2.8	4.1	4.6	3.5	2.3	2.2
6.7	10.9	10.0	12.2	13.2	9.8	8.2	6.3
5.9	8.7	7.3	7.9	10.4	12.2	6.8	7.0
8.0	5.7	5.9	7.2	8.0	7.4	6.6	5.3
16,190	15,900	15,670	15,310	14,940	14,630	14,560	15,090
12,880	12,320	11,670	11,230	10,770	10,500	10,610	10,550
10,870	10,790	10,650	10,530	10,310	10,170	10,180	10,160

注：実質賃料は預託金運用益を一律6%として算出した1坪当たり賃料。

出所：事務所ビル空室率は(株)日本ビルヂング協会連合会「ビル実態調査のまとめ」、事務所実質賃料は(株)生駒データサービス『不動産白書2008』を原資料として(株)不動産協会『日本の不動産業2009』48頁に掲載された資料。

表5 3大都市の1法人当たり償却資産決定価格・課税標準

単位：人，百万円

		東京	名古屋	大阪
法定免税点以上の法人①		105,945	28,633	40,322
法定免税点未満の法人		501,202	19,351	51,079
法人合計②		607,147	47,984	91,401
償却資産	決定価格①	98.5	67.7	82.1
	決定価格②	17.2	40.4	36.2
	課税標準①	94.1	64.1	78.3
	課税標準②	16.4	38.3	34.5
うち構築物	決定価格①	24.3	7.8	19.1
	決定価格②	4.2	4.6	8.4
	課税標準①	24.0	7.2	18.8
	課税標準②	4.2	4.3	8.3
うち機械・装置	決定価格①	14.4	23.7	22.6
	決定価格②	2.5	14.2	9.9
	課税標準①	13.5	23.3	21.6
	課税標準②	2.4	13.9	9.5
うち地方税法389条 関係の船舶，車両， 航空機など	決定価格①	31.7	21.9	21.7
	決定価格②	5.5	13.0	9.6
	課税標準①	28.5	19.6	19.3
	課税標準②	5.0	11.7	8.5

注：1人当たり金額①は法定免税点以上の法人数，②は法人総数で除して得た数値。

資料：総務省自治税務局固定資産税課『平成19年度 固定資産の価格等の概要調査』（償却資産・都道府県別表）

大阪で同じく約1.3倍あるのに対し，名古屋ではそれは7割弱にすぎない。

償却資産全体でみた場合，1法人当たり決定価格および課税標準では東京より約3000万円程度，大阪より約1500万円，それぞれ低い金額となっている。ただし，法人全体で除した金額では，上述のように免税点未満の法人数が少ないことから，逆転して名古屋の金額が大きい。

償却資産全体でみられるこのような逆転現象は構築物については顕著ではなくなる。それは，名古屋における構築物の1法人（免税点以上）当たり決定価格・課税標準が，そもそも東京や大阪に比してかなり小さいこと（例えば，決定価格ベースでは東京の3分の1以下，大阪の2分の1以下である）を反映している。

しかし，機械・装置に関しては，免税点未満法人を含むか否かに関係なく，名古屋の決定価格・課税標準は東京と大阪を大きく上回っている。東京や大阪に比して製造業への特化が相対的に強く，「ものづくり名古屋」と呼ばれる産業構造を反映した結果であろう。ただ，今般の世界的な景気悪化は自動車関連産業に深刻な影響を及ぼしており，それを主要エンジンの一つとして大きく伸びてきた名古屋の地域経済構造にあって，今後，償却資産に係る固定資産税の税収についても影響が懸念される。

4. 悪化する経済情勢と名古屋市にとっての固定資産税の課題

アメリカ発の金融危機がもたらした現在の経済の激しい混乱のなかで、名古屋市にとって基幹税の一つである固定資産税の税収が今後大きく落ち込む可能性が高まってきている。地価下落や住宅・建設・設備投資の減少が固定資産税税収の減少をもたらすことが予想されるとともに、平成10年代前半の資産デフレ期にもあった固定資産税負担の軽減を求める論調もまた再燃し、固定資産税の見直し圧力を強めることも懸念される。すなわち、個人、法人企業を問わず、景気の急激な悪化と所得・収益フローの減少を背景に税負担の減免を求める声が強まってきている、その中で絶対額においても相対的にも税負担の中での位置の大きい固定資産税もまたそのターゲットになりうることは容易に想定できよう。

ところで、固定資産税の負担軽減を求める根拠には一つには上述のようにフローに対する負担の重さに対するものがあるが、景気の急激な減速で資産価値が下がる局面で「ストック価格をさらに下げような負担の水準」に関するものもある。まず、前者に関しては固定資産税は物税および応益課税としてのその基本的性格から、担税力を考慮した負担軽減は基本的になじまない。後述のように現行の経済的狀態（困窮）を要件とした減免措置においても、納税者の保有する「資産」を対象とするという意味において物税としての性格は維持されている。担税力に配慮した負担軽減は固定資産税以外の所得課税の範囲で行われるべきであろう。

次に、ストック価格への影響という面で基本的な視点を述べておきたい。そもそも土地（単純化のために建物、償却資産の議論はここでは省略する）の需要価格はその土地が生み出す将来収益の現在割引価値の合計である。単純に考えれば、土地に固定資産税を課税すればその需要価格は税負担額の現在割引価値分、低下することになる。したがって、固定資産税が既に課税されている状態から考えれば、税の軽減により土地に対する需要が現在割引価値分だけ増加する（需要曲線がその分上方にシフトする）。土地供給の価格弾力性が正であるとすれば、固定資産税の減税は現時点で土地からの収益が少ない所有者を含めて土地の購入意欲を高め、土地の取引が増え、地価の上昇をもたらす。無論、その上昇幅は負担軽減額の現在割引価値よりも少ない。

ところで、固定資産税の軽減額の現在割引価値が大きいほど需要価格の上昇が期待できるが、その軽減による減収額そのものを一定とすれば（軽減額の現在割引価値は）割引率によって決まる。すなわち、割引率が高い（低い）ほど、それは小さく（大きく）なる。この割引率は代替的資産の収益率であり、市場利子率を用いることが多いが、従来はわが国の世界的にも突出した巨額の長期政府債務残高の存在によって上昇圧力に晒されていることが論じられてきたし、また、今般の経済混乱が金融危機に発端があることとの関係において、市場利子率の不安定性によって固定資産税の軽減が直ちに不動産取引の下支えの機能を果たさないという懸念材料を提供するものである。

また、市場上昇率の上昇があったとして、それが収益の増加をもたらすのに時間を要する資産に比して、短期に高い収益をあげうる資産を有利にすることで資源配分に非中立的な影響を及ぼすことはよく論じられるところである。しかし、それ以上に、本来、固定資産税の軽減がもたらすであろう需要価格の上昇すなわち不動産市場活性化の効果がそれだけ減ぜられることにも留意せねばならない。なお、長期金利の上昇は投資そのものを抑制し、土地、建物、償却資産すべての関する固定資産税収の減少をもたらす。

固定資産税の負担軽減は確かに土地の保有コストを下げ、その面だけをみれば土地取引を増やす方向に作用する。しかし、わが国特有の財政要因（長期債務残高の大きさ）はその市場利子率への影響という要素もあわせて考慮せねばならず、負担軽減の効果を不透明なものとする。

マクロ経済の面から離れ、前述の固定資産税が名古屋市のような自治体の提供する公共サービスに対する応益課税であるという視点に立ち戻ろう。ここでいう応益課税は受益者負担ではない。固定資産税はこの受益の大小に着目して課税されるのではなく、地域全体の受益に等しい負担をその地域の構成員＝住民でシェアするという点に重点をおいて考えるべきである。固定資産税は地方レベルでの公共部門と民間部門の間の最適資源配分を実現するための手段として機能している。自治体の行財政改革による歳出水儒の見直しは不可欠であるが、効率化した後の歳出を満たす上でバランスに欠ける固定資産税の負担軽減は資源配分の効率性の面から望ましくないし、不況脱却に必要な地域経済の活性化を阻害することになる。

ところで固定資産税の軽減といっても地方税法レベルで改正を行ってその仕組みの大幅な改変を行うのでなければ、現行の枠組みにおいて可能な選択しは現実には限られている。

まず、固定資産税の減免措置には大きく分けて、地方税法の中で全国規模で行われるものと、条例を定めて地方自治体の自主的な判断の下で行われるものがある。国レベルで地方税法に規定した行われる非課税には、人的非課税として、地方税法 348 条 1 項に定められた所有者の性格、国・地方公共団体相互非課税の概念、税制上の理由に基づいて行われるものと、物的非課税として、地方税法 348 条 2 項、4～9 項により固定資産の性格・用途や公共的施設、社会政策に基づいて実施されるものがある。いずれも要件は公益（上の理由）であり、国が定めた地方税法上の全国画一の措置ということで地方公共団体の課税権の制限を伴うものといわれる。なお、ここで人的非課税といっても、その納税義務者の状況に着目しつつ、所有される固定資産を対象とすることで物税としての固定資産税の性格から逸脱するものではないことに留意せねばならない。また、やはり地方税法に規定された課税標準の特例・税額の減額として、地方税法 349 条 3 項、附則 15 に基づく課税標準の特例が、産業政策や交通政策、公害対策、物価対策、住宅政策の面での公益の実現を目標として定められている。さらに、住宅政策の視点からの税額の減額措置もある。

地方公共団体による固定資産税の減免地方税法 367 条に基づき、条例を定めて実施される。目的は納税義務者の担税力の減少を考慮することや自然災害や経済的事情を個別的に考慮することにある。要件は個別的事情であり、物税たる固定資産税に人的要素の判断基準が入ることになるが、前述のように物税としての性格を変えるものではない。なお、判断の主体は地方公共団体が望ましいとされる。

次に、地方公共団体による課税免除は、地方税法 6 条 1 項により条例を定めて実施される。広義の非課税のうち国によるものを（狭義の）非課税といい、地方公共団体によるものを課税免除という。前述の通り、国の非課税（人的非課税、物的非課税）は全国画一的に行うべきものであるのに対し、地方の非課税たる課税免除は地場産業の育成や企業誘致など、地域の「公益」の実現に用いられる。要件は公益であり、公益上の理由がなくなれば直ちに取消すべきものである。

さらに、地方公共団体が特定の納税義務者を対象に一般と異なった税率で課税する不均一課税の制度もある。これには公益による不均一課税（地方税法 6 条 2 項）と、受益による不均一課税（地方税法 7 条）があり、前者は公益を事由として税負担を軽減するものであるのに対し、後者は受益を根拠に税負担を増加させる。ともに納税義務者の個別的事情を考慮して実施されるという意味で画一的に行われる課税免除

等と異なる。

以上のような現行制度の枠組みは「公益」の存在を減免の根拠としており、また、それが物税としての性格を変えるものではないことより、現在の経済状況を理由として固定資産税の軽減を行うことは望ましくない。名古屋市における固定資産税の財政上の重要な位置こそが「公益」の実現と深く関わっているのであって、不動産市場への影響についても不透明な部分が多いことともあわせて、固定資産税のあり方を考えてゆくべきであろう。

参考文献

- ・石島弘『不動産取得税と固定資産税の研究』信山社，2008年。
- ・碓井光明「地方税における受益による不均一課税の可能性」『地方税』第56巻第6号，2005年。
- ・碓井光明『地方税のしくみと法』学陽書房，2001年。
- ・金子宏『租税法』弘文堂，13版，2008年。
- ・金子宏編『租税法の基本問題』有斐閣，2007年。
- ・拙稿「マクロ及び地域経済と固定資産税」『資産評価情報』138号，2004年。

参考資料

- ・総務省自治税務局『地方税制関係資料集』2008年5月。
- ・総務省自治税務局『地方税に関する参考計数資料』2008年2月。
- ・総務省自治税務局固定資産税課・資産評価室『平成19年度固定資産の価格等の概要調書』2008年。
- ・総務省統計局『全国消費実態調査報告』（平成16年），2008年。