

【研究ノート2】

「国際土地保有税制に関する調査について」

北 原 弘 之

1. はじめに

わが国の土地保有課税のあり方については様々な論議が行われているが、土地保有課税の検討に当たっては、諸外国の制度及び運用実態との比較も有益であると考えられる。

諸外国との比較においては、税負担率の数値的な比較に止まらず、各国の不動産関係税の課税の根拠、制度の創設・改廃の背景、歳入構造の中での不動産関係税収の位置づけ等についての各国間の相違を踏まえ、客観的な比較を行うことが重要である。このような観点から、(財)土地総合研究所では、平成7年度自主研究として「国際土地保有税制に関する調査」を行ったので、その概要について紹介することとする。

なお、本調査の実施に当たっては、成蹊大学経済学部 田中一行教授、横浜国立大学経済学部 岩崎政明助教授、明海大学不動産学部 篠原正博専任講師、同 高野幸大専任講師より、貴重なご助言をいただいたので感謝の意を表する次第である。

2. 調査目的

各国における不動産に係る租税は、それぞれ様々な社会的背景を負いながら歴史的修正が加えられ、今日の制度を形成している。ここにいう社会的背景とは、当該国またはその都市に存在している土地住宅問題、不動産についての政策上の課題や方向性、租税制度に求められる不動産の役割や重要性、さらには不動産そのものに対する社会的認識を意味している。よって、不動産に係る租税全体を単純に比較し、そこに何かを見出すことは必ずしも容易なことではない。しかし、各都市に存する不動産につき一定の利用状況のもとにおいて課税される租税を抽出し、これを比較することは、その一定の利用状況における租税という条件のもとに、その諸前提が明らかにされる限りにおいて、十分な比較の合理性を有すると判断できる。

本調査では、個人の居住用建物及び事務所用建物に関する不動産保有税に関する国際比較を行った。具体的には、欧米の4ヶ国（イギリス、ドイツ、フランス、アメリカ）に存するこれらの不動産の保有に関して生ずる諸税に着目し、これらの国々の主要都市（ロンドン、フランクフルト、パリ、ニューヨーク）に存する個人の居住用建物及び事務所用建物について課される広義の不動産保有税の概要及びその

課税主体である国又は地方公共団体における歳入上の位置付けを調査するとともに、これらの都市に所在する事務所用建物の実例分析を基に当該都市における不動産保有税の比較検討を試みた。

なお、ドイツに関する税制及び歳入の分析はフランクフルトを対象として行っているが、実例分析についてはフランクフルト及びデュッセルドルフに存する物件を対象としている。

3. 調査方法

(1)調査の区分

A. 制度調査

自己の居住用の住宅及び賃貸の用に供している事務所用建物について、その保有に関して課される公租公課のすべて（付加価値税その他の不動産の賃貸料に課される税目も含む）を調査対象とした。

B. 歳入分析

A. 制度調査において調査対象となった各税目について課税主体の歳入上の重要性を調べるために、各課税主体の歳入内訳と歳入に占める税収の内訳を一般に公にされている資料を基に調査した。

C. 実例調査

各都市に所在する賃貸の用に供している事務所用建物のうち、物件の所有者が賃貸損益の内容等の開示に同意した3物件について、その賃貸損益の内容と不動産保有税の実効税率を比較する目安として時価に関する情報（正式な物件鑑定の手続きを経っていない概算額である）を調査した。

(2)調査の手法

今回の調査は上記の調査区分に基づき、それぞれの調査票に記入する方法によった。調査票（英文）への記入はアーサーアンダーセン会計事務所の各都市の事務所により行われ、これを基に同東京事務所によって調査票（和文）への記入が行われた。

4. 調査結果

本調査の結果を別添の資料1. 不動産保有税制の国際比較（制度調査総括表）及び資料2. 不動産保有税制の国際比較（実例調査総括表）で示しているが、不動産保有税の制度面（課税標準）からの分類及び所有者から賃借人（実質的負担者）への税負担の移転の様子は概ね次の通りである。

①不動産保有税の分類

各租税とも課税対象である不動産を一定の方法で評価し、それを基準に課税する方式をとっているが、担税力を何に求めるかによって評価方法や課税標準の計算に違いが生じる。この点に着目すると大きく以下の3つに分類することができ

る。

(イ)、(ロ)はストック(資産)に着目した課税を行うもので、そのうち(イ)はグロースストック(総資産)、(ロ)はネットストック(純資産)に担税力を求めている。また、(ハ)はフロー(収益)に着目して、そこに担税力を求めた課税が行われている。

(イ) 個々の不動産の資産価値を基に課税するもの

不動産そのものの財産価値に直接の担税力を求めるものである。

アメリカの「ニューヨーク市不動産税」などが代表的なものとして挙げられる。いずれの租税も、その課税対象となる不動産の財産価値として評価した評価額のみを基礎として課税標準を計算し、これに一定の税率を適用することによって納税額が求められる。

イギリスの「カウンシル・タックス」については、各年の歳入予定額を不動産の評価額によって按分して納税額を算定することから、他の税目に比べてその納税額の計算は著しく異なる。しかし、賦課手続上は財産価値に基づいた評価額を基準にして納税額が決定されることから、(イ)に属するものと考えられる。

フランスの「イル・ド・フランス州保有に係る事業所税」は、物件自体の評価ではなく、法律上定められる㎡当たりの一定の税額に床面積を乗じて計算するものであるため他の税目とは構造が若干異なるが、物件の現況に応じて床面積に調整を加える(このため実際の床面積からかけ離れたものになる)ものであるため、ある意味で財産価値を反映した課税標準になっていると考えられる。

(ロ) 納税者が有する純資産を基に課税するもの

これは(イ)のように不動産にのみ担税力を求めるのではなく、その不動産の所有者の純資産額(総資産額-総負債額)に担税力を求めるものである。純資産の算定には不動産のほか金融資産・負債額が用いられる。ドイツの「財産税」やフランスの「財産連帯税」がこれに該当する。

また、直接的な不動産保有税ではないが、法人が納付する「ニューヨーク州法人営業税」や「ニューヨーク市法人営業税」では、納付税額の算定の過程で所得額に替えて純資産額を基礎にして算定される場合がある。これは法人地方税の負担を単純に所得にのみ求めるのではなく、応益負担の原則から様々な要素を通して担税力を計ろうとする結果であるが、それらの要素のうち実際に算出された税額が最も大きいものを基礎として納税額が求められることになる。

(ハ) 個々の不動産の収益価値を基に課税するもの

(イ)のように不動産の資産価値ではなく、不動産の収益価値に直接の担税力を求めるものである。これは(イ)と同様に不動産そのものが課税対象となるものであるが、不動産の課税標準が財産価値ではなくその不動産の収益価値、具体的には賃料の評価額である点が(イ)と異なっている。フランスの「既建築

不動産税」や「住宅税」などがこれに該当する。また「職業税」もその課税標準の一部（4分の1程度）は事業用不動産の賃料で占められており、したがってこの部分も同じ分類に属するといえることができる。

②商慣習上の不動産保有税の負担の移転

一般に、賃貸用不動産に課された不動産保有税で制度上の納税義務者が賃貸人となっている場合でも、その租税の負担は何らかの形で賃借人に移転されると考えられる。今回の調査でも不動産の所有者が納税義務者であるドイツの「不動産税」、フランスの「既建築不動産税」及び「イル・ド・フランス州保有に係る事業所税」、アメリカの「ニューヨーク市不動産税」などは、商慣習上、賃貸契約上の効果として、これらの税負担が賃借人に移転されていることが確認できた。

また、イギリスの「ビジネス・レイト」、フランスの「住宅税」及びアメリカの「商業賃貸占有税」は、制度上賃借人が納税義務者となっている。

また、各都市で付加価値税は原則として賃借料に上乘せされることになっており、日本の消費税と同様に多段階での移転が行われている。

5. 国別調査結果

【イギリス（ロンドン）】

(1)税制の特徴

イギリスにおける不動産保有税は、住宅についてはカウンシル・タックスが、事務所用建物にはビジネス・レイトが課される。ビジネス・レイトで特徴的なのは、納税義務者が法律上賃借人になっているところである。不動産の評価はいずれも内国歳入委員会等の課税当局によって公正市場価格を基礎として評価される。

カウンシル・タックスについては、その税額決定までのプロセスが、諸外国の税制と著しく異なっている。これは、一般的に行われるように評価額を基礎とした課税標準に一定の税率を適用することによって税額が算定されるのではなく、まず、各不動産はその評価額によって8つの価格帯に分類され、次にカウンシル・タックスによってその年度に調達されるべき歳入予定額を不動産の評価額の総計を分母として割算し、各不動産に係る納税額が按分計算されるのである。このため、カウンシル・タックスとは、むしろ日本でいう住民税を所有不動産の評価額の比率でその地域の住民に配賦したものとみるのが理解し易い。

(2)歳入上の位置付け

City of London Corporation（シティ・オブ・ロンドン地区の財政当局の名称であり、私企業ではない）の歳入に占めるカウンシル・タックスの割合は極めて低い。これは同地区がビジネス地区であるため、居住用不動産が少ないためと推定される。割合からみた歳入上の重要性は高くないと言える。

なお、ビジネス・レイトはその上位機関で徴収されたのち、各カウンシルに分配されるため、交付金のうちどの程度を占めるのかは明確ではないが、かなり高い比率であると推定される。

(3) 実例調査

上述のように、ビジネス・レイトは賃借人に直接賦課されるものであるため、一般に賃貸人の損益計算書上は賃借人が負担したビジネス・レイトは一切含まれていない。換言すれば、賃貸人の損益計算書上示される「不動産関係税」は賃借が行われていない期間に係る当該面積に対応する金額だけとなる。一方、他の3ヶ国においても一般に賃貸契約上保有税は賃借人に転嫁されるものの、損益計算書上は賃貸人に課された保有税はそのまま総額で「不動産関係税」の欄に示されている。そこで、これら4ヶ国の税負担を比較するために、資料2. 不動産保有税制の国際比較（実例調査総括表）の上では賃借人に課された部分のビジネス・レイトも「不動産関係税」の欄に加算する一方、同額を収入に加算することにより他の国々と比較し易い形に修正している。なお、具体的に加算した金額は総括表の脚注に示している。

今回の分析の対象とされた3物件の入居率は1994年末の時点でいずれも100%となっているが、London-3の物件は1993年末の入居率が53%で1994年に大量の賃借人を入居させたため、1994年もまだかなりのフリーレントが生じている。このため他の2物件に比して収入が著しく低い水準になっている。

【ドイツ（フランクフルト・デュッセルドルフ）】

(1) 税制の特徴

ドイツでは事務所用建物と住宅とを問わず、市町村が不動産税を、州が財産税を課税する。このうち財産税については、その不動産の所有者が所有する総資産から総負債を差引いた純資産に対して課税される。特別に不動産のみに対して課税される税目ではない。

不動産税及び財産税ともにその課税対象となる不動産は一年間当たりの賃貸収入を基礎として算定した「統一価格」によって評価される。しかし、この統一価格が最後に見直されたのが1964年であり、現在はこれにその40%を加算したものを基準統一価格として適用しているが、これも実際の市場価格の15%から30%と低く、早急な見直しが必要との司法判断が下っている。

(2) 歳入上の位置付け

1994年におけるヘッセン州の税収に占める財産税の割合は約25%と高く、重要な位置にある。しかし、同州の歳入に占める税収の割合は約11%と低い。よって、税収面では重要性があるが、歳入面からは補完的な位置にあると言える。

これに対し、同年におけるフランクフルト市の税収に占める不動産税の割合は、約15%と主要な位置にある。また、同市の歳入に占める税収の割合は、40%近く

になっている。よって、税収面でも歳入面でも比較的重要な位置にあると言える。

(3) 実例調査

ドイツの場合には他の3ヶ国に比して、賃貸収入の利廻りが低い一方で賃貸経費（保有税を含む）も低いという傾向がある。前述の司法判断により統一価格が上昇した場合に、これがどのように賃貸事業に影響を与えるか現在議論されているとのことである。

【フランス（パリ）】

(1) 税制の特徴

フランスにおいては、不動産を直接の課税客体とする租税は多く、既建築不動産税、非建築不動産税（更地や農地等に課されるものであるため今回の調査では対象外である。また、重要性は乏しい。）、住宅税、職業税及びイル・ド・フランス州保有に係る事業所税などがそれに該当する。このうち、既建築不動産税と非建築不動産税は事業用・居住用にかかわらず課税される。住宅税は居住用不動産に課税し、職業税は事業用不動産を課税対象に含めている。

イル・ド・フランス州保有に係る事業所税はイル・ド・フランス州にある事務所用建物に対してのみ課税される国税である。また、個人が所有する全ての資産を課税対象とする財産連帯税（及びこれを補完する非居住者特別税）では、当然その所有する不動産が課税客体に含まれる。このようにフランスにおける不動産保有に係る税目は、他の国に比べて数としては多くなっている。

このうち、既建築不動産税、住宅税、そして職業税の課税標準は、賃貸価格を基礎として算定される。この賃貸価格は標準賃料に加重面積を乗ずることにより求められるが、加重面積は実際の床面積にその不動産の設備のグレードに応じた調整係数を乗じて計算される。

また、イル・ド・フランス州保有に係る事業所税においても、課税標準がその不動産の有効床面積又は加重面積となっている。

財産連帯税は個人が所有する全ての資産が課税対象となる国税であるが、ドイツの財産税と同様に総資産から負債を差し引いた純資産が課税標準の基礎となる。なお、この際における不動産の評価は土地台帳賃貸価格等ではなく、公正市場価格によって評価される。

(2) 歳入上の位置付け

パリ市における既建築不動産税や住宅税の税率は、他の地域に比べて低いといわれているが、1988年の同市の歳入に占める税収の割合は約44%となっており、また1993年の同市の税収のうち、地方直接税と言われる既建築不動産税、非建築不動産税、住宅税及び職業税の割合が約75%を占めている。よって、パリ市の歳入における不動産保有税の重要性は非常に高いと言える。

(3) 実例調査

フランスはこれら4ヶ国の中で不動産の小口化、証券化が最も遅れた国であり、不動産市場も金融機関、大手不動産会社、大富豪等の限られた参加者により構成されているといわれている。今回賃貸損益等の開示に同意した所有者も金融機関であり、非常に多くの物件を保有している。このため、各物件について直接的に発生した経費についてはある程度は入手可能であるが、共通的に発生する経費についてこれを建物毎に按分するのは不可能とのことであった。

【アメリカ（ニューヨーク）】

(1)税制の特徴

ニューヨーク市内にある不動産には事務所用建物、住宅いずれもニューヨーク市不動産税が課税される。不動産の評価は公正市場価格によることとなっており、税率が公益用のものを除き10%を超えている。

他に、賃料を課税ベースに賃借人に課税される商業賃貸占有税がある。

また、直接の不動産保有税ではないが、ニューヨーク州法人営業税やニューヨーク市法人営業税の税額の算定の中で、その法人の純資産を課税ベースに税額が算定される場合がある。統計上、これらの要素によって算定された法人税がどれだけあるのかは明らかにされていない。

(2)歳入上の位置付け

ニューヨーク市の歳入に占める税収の割合は46.6%（1992年）に及んでおり、また、税収に占めるニューヨーク市不動産税の割合は約44%と見込まれている（1995年）。よって、ニューヨーク市不動産税は同市の歳入面及び税収面で極めて重要な位置にあると言える。

(3)実例調査

上述のように税率は10%を超えているが、実効税率はこれら3物件について言えば2.1%から4.1%の間となっている。これは、課税標準である公正市場価格が、一般的な方法で求められる時価をかなり下回っているからであると推察される。

とはいえ、保有税以外の賃貸諸経費の比率が高いことから、妥当な賃料設定にした上で、入居率をかなり高めないと十分な賃貸利益を確保することは難しいようである。

〔きたはら ひろゆき〕
土地総合研究所 研究員

各国の不動産保有に係る租税体系図

	イギリス		ドイツ		イタリア		フランス		アメリカ (ニューヨーク)	
	本税	付加税	本税	付加税	本税	付加税	本税	付加税	本税	付加税
国税	付加価値税 (注1)		付加価値税 (注1)		イール・ド・フランス州保有に係る専門業所税 財産運搬税 賃貸借税 (注1) 付加価値税 (注1)	財産運搬税付加税 賃貸借税付加税				
地方税	カクンツル・タウリス ビジネス・レイト		不動産税 財産税 付加価値税 (注1)		既建築不動産税 非建築不動産税 住宅税 職業税 建設整備特別税 地方建設整備税	家庭ゴミ回収税 農業会議所税 農業社会給付付属 予算税 手工業会議所税 商工会議所税 イール・ド・フランス州 建設整備税付加税	ニューヨーク市不動産税 ニューヨーク州不動産税 (注3) 商業賃貸占有税 (注1) ニューヨーク市法人営業税 (注2) ニューヨーク州法人営業税 (注2)			臨時付加税 メトロポリタン通 動地区付加税

□ : 今回の調査の対象とした税目

(注1) イギリス及びドイツの付加価値税、フランスの賃貸借税及び付加価値税並びにアメリカの商業賃貸占有税は、一般には不動産保有税として分類されるものではないが、今回の調査では不動産を保有し、これを賃貸した場合に課税される租税も調査の対象としたことからここに含めている。
 (注2) ニューヨーク市法人営業税及びニューヨーク州法人営業税は、法人の純資産額（不動産その他の資産の総額から負債を控除した残額）が課税標準の基礎となる場合があることから、今回の調査の対象とした。
 (注3) ニューヨーク州不動産税はニューヨーク市外に存する不動産にのみ課されるものである。

資料 1.

不動産保有税制の国際比較 (制度調査総括表)

国名	イ ギ リ ス			ド イ ツ		
	カウンスル・タックス	ビジネス・レイト	付加価値税	不動産税	財産税	付加価値税
課税対象	居住用建物	事務所用建物	事務所用建物	事務所用建物及び居住用建物	事務所用建物及び居住用建物	事務所用建物
課税主体	District Council(市町村)	District Council(市町村)	国	市町村	州	国/州
納税義務者	賃借人又は所有者	賃借人又は所有者	賃借人	所有者	所有者	賃借人
商慣習上の納税義務の移転の有無	無	無	有	有	無	有
基礎となる価格	公正市場価格	公正市場賃料	賃料	統一価格	統一価格	賃料
評価方法	1991年4月1日現在で、居住者のいない状態で売却されたと仮定した場合の公正市場価格	1993年4月1日現在の公正市場賃料		① 収益価額に基づく方法 ② 物件原価に基づく方法	① 収益価額に基づく方法 ② 物件原価に基づく方法	
基本税率	各年の歳出額に応ずる	(1995年～1996年) 43.2 %	17.5 %	1.995 % (統一価格に対する実効税率)	個人 1.0% 法人 0.6%	15% (国 7.5%、州 7.5%)
評価額改訂の動向		代務方法による課税評価額の計算が1995年に設定された。		統一価格の見直しを裁判所が決定し、現在議会で対応策を検討中。	1993年から事業用資産は正味資産額から9M500,000 程除かれ、残額のうち75%が課税対象となる。また、1995年から個人の人的基礎控除の増加に伴い、税率が引上げられた。統一価格の見直しを裁判所が決定し、現在議会で対応策を検討中。	

国名		アメリカ (ニューヨーク)					
税目	ニューヨーク市 不動産税	商業賃貸 占有税	ニューヨーク州 法人営業税	ニューヨーク州 臨時付加税 (付加税)	メトロポリタン 通勤地区付加税 (付加税)	ニューヨーク市 法人営業税	
課税対象	事務所用建物及び居住用建物	事務所用建物及び 居住用建物	事務所用建物及び 居住用建物	事務所用建物及び 居住用建物	事務所用建物及び居住用建物	事務所用建物及び居住用建物	
課税主体	市	市	州	州	州	市	
納税義務者	所有者	事業目的の賃借人	法人	法人	法人	法人	
商慣習上の納税義務の 移転の有無	有	無	無	無	無	無	
基礎となる価格	公正市場価格	賃料	公正市場価格及び簿価	ニューヨーク州法人営業 税の税額控除後の税額	ニューヨーク州法人営業税の うちメトロポリタン通勤地区 内の事業部分に対応する税額	公正市場価格及び簿価	
評価方法	評価員が財務委員会の監督下で行な う。	前年6月1日から当年 5月31日までの賃料の 合計額					
基本税率 (1995年)	評価額1,000円に対し (ドル) 第1類型(1人用、2人用、3人用 住宅) 106.94 第2類型(その他の住宅) 109.92 第3類型(公益事業組織) 77.02 第4類型(その他すべての不動産) 106.08	年間賃料(30,999ドル を超えるもののみの) のうち10,999ドルを超え る部分の6%	純所得総額の9% ② 修正税資産額の0.178% ③ 総と控額に応じた最低税額 ④ 代替所得額の5%	5% (1995年7月1日～ 1996年6月30日)	17%	① 純所得総額の8.85% ② 修正税資産額の0.15% ③ 修正所得額の8.85% ④ 300ドル	
評価額改訂の動向		1996年6月1日以後、 Manhattan North の86 th Street、Bronx、 Brooklyn、Queens及び Staten Islandにある 資産の賃貸は課税対象 外になる。	1997年7月1日以後は課 税されない。	1996年1月1日以後は課 税されない。		①から④のうち一番大きいものに 対し会社投資額の0.075%を加算 する。	

資料 2. 不動産保有税制の国際比較 (実例調査総括表)

物件名	イギリス			ドイツ			フランス			アメリカ			
	ポットナム	ロンドン	ロンドン	フランクフルト	ミュンヘン	フランクフルト	パリ	パリ	パリ	ニューヨーク	ニューヨーク	ニューヨーク	
1. 基礎データ (延床面積) 1988年 地上1階 地上13階 100% 鉄筋コンクリート造 過去5年以内の改修の有無 改修の規模	5,366 1988 地下1階 地上13階 100% 鉄筋コンクリート造 無	33,584 地下1階 地上13階 100% 鉄筋コンクリート造 無	15,198 1992 地下1階 地上9階 100% 鉄筋コンクリート造 無	10,000 20世紀初頭 地上12階 (一部6階) 100% 鉄筋コンクリート造 有 3千万DM	8,500 1970年代 地上9階 (一部6階) 90% 鉄筋コンクリート造 無	18,200 20世紀初頭 地上8階 100% 鉄筋コンクリート造 有 9千万DM	6,430 1973 地上6階 93.5% 石造り 有 (1993) 6百万FF	1,510 19世紀 地上3階 100% 石造り 有 (1993) 0.7百万FF	902 19世紀 地上3階 100% 石造り 有 (92-93) 5百万FF	55,740 1987 地上2階 64% 鉄筋コンクリート造 無	152,356 1988 地上4階 95% 鉄筋コンクリート造 無	35,549 1987 地上2階 70% 鉄筋コンクリート造 無	
2. 概算時価 (注1) 算定方法 (注2) 価格(現地通貨) (注3) 価格上の評価額(現地通貨) (注4) Cap Rate	収益還元法 £10,170,000 1,551百万円 £490,000	収益還元法 £183,000,000 27,913百万円 £6,545,025	収益還元法 £57,830,000 8,821百万円 £1,581,830	収益還元法 DM130,000,000 4,678百万円 DM11,155,800	収益還元法 DM75,000,000 4,678百万円 DM7,666,500	収益還元法 DM230,000,000 14,345百万円 DM20,000,000	収益還元法 FF200,000,000 3,610百万円 FF7,617,720	収益還元法 FF40,000,000 722百万円 FF218,380	収益還元法 FF24,000,000 433百万円 FF317,780	収益還元法 US\$140,000,000 14,176百万円 US\$27,000,000	収益還元法 US\$400,000,000 40,504百万円 US\$118,000,000	収益還元法 US\$40,000,000 4,050百万円 US\$11,500,000	
3. 損益計算書(現地通貨) (注5) 年度 収入	1984 £1,448,752	1984 £17,721,308	(注7) 1984 £2,633,829	1993 DM3,780,000	1993 DM3,780,000	1984 DM13,300,000	1984 FF19,014,000	1984 FF3,780,000	1984 FF1,890,000	1984 US\$13,671,733	1984 US\$67,739,136	1984 US\$4,724,981	
不動産関係税 その他管理費等 費用合計	£437,385 £49,796 £487,181	£6,164,709 £132,772 £6,297,481	£2,055,535 £906,901 £2,962,436	DM107,000 DM649,000 DM825,000	DM107,000 DM649,000 DM825,000	DM371,000 DM1,470,000 DM1,841,000	FF1,107,000 FF884,000 FF1,991,000	FF90,000 FF181,000 FF261,000	FF90,000 FF17,000 FF107,000	US\$13,023,039 US\$13,685,540 US\$26,708,579	US\$13,023,039 US\$13,685,540 US\$26,708,579	US\$1,641,448 US\$2,362,902 US\$4,004,350	
金利・償却費控除前損益 (注8) 年度 収入	1984 14,245%	1984 9,684%	1984 4,554%	1993 5,040%	1993 5,040%	1984 5,783%	1984 9,507%	1984 9,450%	1984 7,875%	1984 9,765%	1984 16,935%	1984 11,812%	
不動産関係税 その他管理費等 費用合計	4,300% 0,400% 4,700%	3,569% 0,073% 3,441%	3,554% 1,568% 5,123%	0,135% 0,499% 0,635%	0,143% 0,793% 0,936%	0,161% 0,639% 0,800%	0,554% 0,442% 0,998%	0,200% 0,453% 0,653%	0,375% 0,071% 0,446%	0,375% 0,071% 0,446%	2,153% 6,721% 8,874%	3,256% 3,421% 6,677%	4,104% 5,907% 10,011%
金利・償却費控除前損益 の割合	9,454%	6,242%	-0,568%	4,288%	4,104%	4,982%	8,512%	8,798%	7,429%	0,892%	10,258%	1,802%	
収入に対する不動産関係税の割合	30,190%	34,787%	78,044%	2,750%	2,831%	2,789%	5,822%	2,116%	4,762%	22,044%	19,225%	34,740%	
費用合計に対する不動産関係税の割合	89,779%	97,892%	69,387%	21,333%	15,242%	20,132%	55,600%	30,651%	84,112%	24,260%	48,760%	40,992%	

(注1) ここに示す時価はあくまでも概算値にすぎず、正式な鑑定評価作業を施したものでない。

(注2) 各国の概算時価の算定方法は、別紙にてその内容を示している。

(注3) Exchange Rate: £=152.51, DM=63.37, FF=18.05, US\$=101.26

(注4) イギリス及びアメリカは物件所在地における同種物件の平均的収益還元率、ドイツ及びフランスはこれら物件の概算時価を求めた際の収益還元率を示している。

(注5) イギリスについては賃借人に不動産関係税が賦課されている為、物件毎の損益計算書に明示されていない。従って他国との比較可能性を欠き、賃借人負担分の税額は次のとおりである。

ポットナム(437,385)ポットナム(2, 6, 159, 776)ロンドン(1, 811, 647)

(注6) 不動産関係税の内訳は、イギリスはビジネスレイト、ドイツは不動産税、フランスは固定資産税と客観的回収税及びイル・ド・フランス州等に係る事業所税、アメリカはニューヨーク市不動産税となっている。

(注7) ポットナムの物件は、新しい物件であり賃借人は入居していても賃借収入のないフリーレント期間中のテナントが多い為、収入が少ない。

(注8) 比較損益計算書は、3.の損益計算書の各金額を2.の概算時価で除して得た数値により示している。

(注9) オペー(1994年平均レート)