

【研究ノート 2】

「国際土地保有税制に関する調査について」

石 田 誠

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あたっては、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。

諸外国との比較で重要なことは、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、8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。ここにいう不動産に係る税制に関する社会的背景とは、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。

このような観点から、平成7年度に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。これを踏まえて平成8年

度の調査では、平成7年度の調査報告書の研究対象を基本的に踏襲し、同報告書上の各都市の事務所用建物の実例分析の拡充を図るために新たに5物件のデータを収集、分析した。但し、平成7年度の調査では4都市を対象としたが、平成8年度の調査に際しては、ニューヨークの事務所用建物の実例分析の基礎となるデータの収集が不可能であったため、同調査ではニューヨークを除外した3都市について調査を行なっている。

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平成7年度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、平成8年度はこの2都市の他に更にミュンヘンに所在する物件を対象としている。

3. 調査方法

(1)平成7年度

平成7年度の調査は、上記の調査目的に基づき調査対象とされた税制の概要、課税主体の歳入及び事務所用建物の実例分析をそれぞれ制度調査、歳入分析、実例調査の各項に分類し、各項毎に作成した調査票に記入する方法によって行われた。

(イ) 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）につき、その税目の異なるごとに調査票に記入した。

(ロ) 歳入分析

制度調査において述べられ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、一般に公にされている資料を基に、各課税主体の歳入の内訳、更に歳入に占める税収の内訳を記入した。

(ハ) 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その他の状況について開示することに同意した3物件について、その賃貸損益の内容を明らかにするとともに、それぞれの物件について課される不動産保有税を税目毎にその計算過程まで記入した。更に、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ていない概算）も併せて示している。

(2)平成8年度

ニューヨークを除く3都市について、物件の所有者が賃貸損益の内容その他の状況を開示することに同意した5物件について、上記実例調査と同一内容の調査を行った。

4. 調査結果 - 総括

本調査の結果は、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態様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のであるが、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。この点に着目して分類すると、次のように大きく3つに分けることができる。

(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」が代表的なものとして挙げられる。この種の租税は、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、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が、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、この(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、法律上定められる平米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若干他の税目とは構造が異なるが、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にではなく、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うことができる。

以上を要約すると、(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)に、(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、そこに担税力を求めた課税が行われている。

(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、これは日本の消費税同様、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(平成7年度)

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(平成7年度)

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スル・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、各カウンス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

(イ) 平成7年度

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、一般に賃借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、賃借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、損益計算書上は賃借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、表4. 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。

平成7年度の調査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。

(ロ) 平成8年度

平成8年度の分析の対象とされた5物件の入居率は、全て100%である。他の2ヶ国(ドイツ、フランス)と比して、収入及び費用に占める「不動産関係税」の割合が高いのがイギリスの特徴である。

【ドイツ(フランクフルト・デュッセルドルフ・ミュンヘン)】

(1) 税制の特徴(平成7年度)

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(注1)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。(注2)

(2)歳入上の位置付け(平成7年度)

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。

(注1) 財産税は平成9年1月以降廃止された。

(注2) 現在では、制度の見直しが完了し、実施されている。

(3)実例調査

(イ)平成7年度

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。

(ロ)平成8年度

平成8年度調査では、調査対象地区として新たにミュンヘンを加え、3都市(フランクフルト・デュッセルドルフ・ミュンヘン)について、都市の概況及びオフィス市場の状況についての最新資料を入手した。

賃貸収入の利廻りについては、平成7年度調査よりも高くなっているものの、依然として他の2ヶ国(イギリス、フランス)に比べると低水準である。

【フランス(パリ)】

(1)税制の特徴(平成7年度)

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。ただし重要性は乏しい。)、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。

また、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（平成7年度）

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

(イ)平成7年度

フランスは4ヶ国（イギリス、ドイツ、フランス、アメリカ）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。

(ロ)平成8年度

平成7年度の調査において「不動産関係税」の一部として税額が明らかであった家庭ゴミ回収税が、今回の調査物件においては賃借人の負担であったため、損益計算上費用として認識されていない。又、空室があった場合の、本来であれば賃借人負担となる費用を所有者側で負担した費用は、所有者が複数の不動産を所有している関係上、その詳細な内訳を入手することは困難であった。

【アメリカ（ニューヨーク）】

(1)税制の特徴（平成7年度）

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（平成7年度）

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

(イ)平成7年度

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。従って、課税標準は公正市場価格によるとしているが、実際上の課税標準は一般的な方法で求められる時価をかなり下回っていると推察される。また保有税以外の賃貸諸経費の比率も高いことから、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。

(ロ)平成8年度

実例分析の基礎となるデータの収集が不可能であったため、平成8年度における調査の分析は行っていない。

[いしだ まこと]
[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

国 税	イギリス		ドイツ		イッツ		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)		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	イール・ド・フランス州保有に係る事業所税 財産連帯税 賃貸借税 (注1) 付加価値税 (注1)	財産連帯税付加税 賃貸借税付加税			
地方税	カウンシル・タックス 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	イール・ド・フランス州 建設整備税付加税	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	ニュージャージー市不動産税 ニュージャージー州不動産税 (注3)	ニュージャージー市不動産税 商業賃貸占有税 (注1) ニュージャージー市法人営業税 (注2) ニュージャージー州法人営業税 (注2)	臨時付加税 メトロポリタン通勤地区付加税

□ : 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）が課税基準の基礎に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		
	付加価値税	不動産税	財産税	付加価値税	不動産税	財産税
税目	カウンスル・タックス	ビジネス・レイト		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
課税対象	居住用建物	事務所用建物		市町村	市町村	州
課税主体	District Council(市町村)	District Council(市町村)		所有者	所有者	州
納税義務者	賃借人又は所有者	賃借人又は所有者		有	有	賃借人
商慣習上の納税義務の移転の有無	無	無		有	無	有
基礎となる価格	公正市場価格	公正市場価格		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ものと仮定した場合の公正市場価格	1993年4月1日現在の公正市場価格		① 収益価額に基づき方法 ② 物件原価に基づき方法	① 収益価額に基づき方法 ② 物件原価に基づき方法	
基本税率	各年の歳出額に匹する	(1995年～1996年) 43.2%		1.995%	個人 1.0% 法人 0.6%	15% (国 7.5%、州 7.5%)
評価額改訂の動向		代替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。	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。	

フランス											
国名	税目	課税対象	課税主体	住宅税	イール・ド・フランス州保有に係る事業所税	職業税	財産運帯税	財産運帯税付加税(付加税)	賃貸借税	賃貸借税付加税(付加税)	付加価値税
課税対象	既建築不動産税	種類(面積)	事務所用建物及び居住用建物	居住用建物	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
課税主体	Region (州) Département (県) Commune (市町村) Groupement (市町村連合)	Commune (市町村) Groupement (市町村連合)	Region (州) Département (県) Commune (市町村) Groupement (市町村連合)	国(注1)	Région (州) Département (県) Commune (市町村) Groupement (市町村連合)	Région (州) Département (県) Commune (市町村) Groupement (市町村連合)	国	国	国	国	国
納税義務者	各年1月1日現在の所有者	各年1月1日現在の所有者(既建築不動産税の免税対象者も課税対象となる。)	各年1月1日現在の借借人又は所有者	各年1月1日現在のイール・ド・フランス州内にある課税資産の所有者	事業者	個人	個人	個人	賃貸人	賃貸人	賃貸人
商慣習上の納税義務の移転の有無	事務所用建物…有 居住用建物…無	事務所用建物…有 居住用建物…無	無	有	無	無	無	無	有	無	有
基礎となる価格	「土地台帳賃貸賃価格」1970年に評価され、1980年に修正が行われたもの。その後、毎年係数を乗じることで、調整されている。	「土地台帳賃貸賃価格」1970年に評価され、1980年に修正が行われたもの。その後、毎年係数を乗じることで、調整されている。	「土地台帳賃貸賃価格」1970年に評価され、1980年に修正が行われたもの。その後、毎年係数を乗じることで、調整されている。	有効床面積又は加重面積	事業用有形固定資産の価額 給与支払総額 総収入	公正市場価格により計算した純資産	財産運帯税の税額	賃料	賃料	賃料	賃料
評価方法	1㎡当たりの賃貸賃価格に加重面積(建物)の床面積に各種調整係数を乗じたものを乗じて求める。	1㎡当たりの賃貸賃価格に加重面積(建物)の床面積に各種調整係数を乗じたものを乗じて求める。	1㎡当たりの賃貸賃価格に加重面積(建物)の床面積に各種調整係数を乗じたものを乗じて求める。	所有者によって申告された面積に調整係数を乗じて求める	事業用有形固定資産の「土地台帳賃貸賃価格」に給与支払総額又は総収入の一定割合を合計する	比較法 収益還元法等	前年10月1日から前年9月30日の賃料の合計額	前年10月1日から前年9月30日の賃料の合計額	前年10月1日から前年9月30日の賃料の合計額	前年10月1日から前年9月30日の賃料の合計額	賃料
基本税率(1995年)	7.428 % Region (州) 0.798 % パリ市 6.63 %	4.68 %	11.146 % Region (州) 0.896 % Département (県) 2.05 % Commune (市町村) 8.20 %	第1種 61.5077/m ² 第2種 36.8077/m ² 第3種 18.3077/m ²	12.459 % Region (州) 0.939 % パリ市 11.52 %	純資産額(千フラン) 4.530 ~ 7.370 0.5 % 14.620 0.7 % 22.690 0.9 % 43.940 1.2 % 43.940 ~ 1.5 %	10 %	2.50 %	2.50 %	2.50 %	20.60 %
評価額改訂の動向	1997年には課税ベースはすべて見直しされている。	1997年には課税ベースはすべて見直しされている。	1997年には課税ベースはすべて見直されることになっている。	1997年には課税ベースはすべて見直されることになっている。							

(注1) イール・ド・フランス州にある不動産に課せられる国税である。

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	ニューヨーク市商業賃貸占有税	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	
課税主体	市	市	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	
商慣習上の納税義務の移転の有無	有	無	無	無	無	
基礎となる価格	公正市場価格 但し、実務上は所定の減額割合 (第1類型: 8%、第4類型: 45%) を乗じたものを税務上の評価額とみなしている。	賃料	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) のうち10,999ドルを超える部分の6%	5% (1995年7月1日～1996年6月30日)	17%	① 純所得総額の8.85% ② 修正純資産額の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96th 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對子会社投資額の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)

(イギリス)

物件名	平成8年度					平成7年度		
	ロンドン-1	ロンドン-2	ロンドン-3	ロンドン-4	ロンドン-5	ロンドン-1	ロンドン-2	ロンドン-3
1. 基礎データ								
延床面積 (㎡)	42,773 ㎡ 1984年、1988年 地下1階 地上8階 100% 金風造り 無	9,235 ㎡ 1987年 地下1階 地上8階 100% 金風造り 無	3,136 ㎡ 不明 地下1階 地上6階 100% コンクリート造り 有(1983) 不明	1,929 ㎡ 1989年 地下2階 地上6階 100% 金風造り 無	19,724 ㎡ 1986年 地下1階 地上7階 100% 金風造り 無	5,366 ㎡ 1988年 地下1階 地上13階 100% 鉄筋コンクリート造り 無	33,584 ㎡ 1991年 地下1階 地上9階 100% 鉄筋コンクリート造り 無	15,198 ㎡ 1992年 地下1階 地上10階 100% 鉄筋コンクリート造り 無
テナント入居率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
構造	金風造り	金風造り	コンクリート造り	金風造り	金風造り	鉄筋コンクリート造り	鉄筋コンクリート造り	鉄筋コンクリート造り
過去5年以内の改修の有無	無	無	有(1983)	無	無	無	無	無
改修の規模								
2. 概算時価								
算定方法 (注1)	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法
価格 (現地通貨) (注2)	£ 200,100,000	£ 39,800,000	£ 12,400,000	£ 10,000,000	£ 95,300,000	£ 10,170,000	£ 183,000,000	£ 57,830,000
価格 (邦貨) (注3)	33,239百万円	6,611百万円	2,060百万円	1,661百万円	15,830百万円	1,551百万円	27,913百万円	8,821百万円
課税上の評価額 (現地通貨) (注4)	£ 5,510,680	£ 1,179,285	£ 306,800	£ 225,400	£ 2,625,450	£ 490,000	£ 6,545,025	£ 1,581,830
Cap Rate (注4)	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	9.0%	7.5%-8.5%	8.5%
3. 損益計算書 (現地通貨)								
年度	1996年	1996年	1996年	1996年	1995年	1994年	1994年	(注9) 1994年
収入 (注5)	£ 22,940,734	£ 3,635,276	£ 1,233,233	£ 1,000,369	£ 8,211,126	£ 1,448,752	£ 17,721,308	£ 2,633,829
不動産関係税 (注6)	£ 5,439,271	£ 1,192,818	£ 233,233	£ 195,369	£ 2,686,125	£ 437,385	£ 6,164,709	£ 2,055,535
その他管理費等	£ 1,729,638	£ 49,964	£ 5,580	£ 5,000	£ 2,644	£ 49,796	£ 132,772	£ 906,901
費用合計 (注5)	£ 7,168,909	£ 1,242,782	£ 238,813	£ 200,369	£ 2,688,769	£ 487,181	£ 6,297,481	£ 2,962,436
金利・償却費控除前損益	£ 15,771,825	£ 2,392,494	£ 994,420	£ 800,000	£ 5,522,357	£ 961,571	£ 11,423,827	£ 328,607
4. 比較損益計算書 (注7)								
年度	1996年	1996年	1996年	1996年	1995年	1994年	1994年	1994年
収入	11.465%	9.134%	9.945%	10.004%	8.616%	14.245%	9.684%	4.554%
不動産関係税	2.718%	2.997%	1.881%	1.954%	2.819%	4.301%	3.369%	3.554%
その他管理費等	0.864%	0.126%	0.045%	0.050%	0.003%	0.490%	0.073%	1.568%
費用合計	3.583%	3.123%	1.926%	2.004%	2.821%	4.790%	3.441%	5.123%
金利・償却費控除前損益	7.882%	6.011%	8.020%	8.000%	5.795%	9.455%	6.243%	-0.568%
収入に対する不動産関係税の割合	23.710%	32.812%	18.912%	19.530%	32.713%	30.190%	34.787%	78.044%
費用合計に対する不動産関係税の割合	75.873%	95.980%	97.663%	97.505%	99.902%	89.779%	97.892%	69.387%

(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経たものではない。
(注2) 各国の概算時価の算定方法は、平成7年度については別紙にて、平成8年度についてはC. 実例調査にてその内容を示している。
(注3) Exchange Rate 平成7年度 1£=152.53、1DM=62.37、1FF=18.06、1US\$=101.28 (すべて1994年平均レート)
平成8年度 1£=166.11 (1996年平均レート)、1DM=64.94 (1995年平均レート)、1FF=20.89 (1996年平均レート)
(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るときに使用した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表示されず、従って他国との比較可能性を保つ為、賃借人が負担しており税額も不明である。
(注6) それぞれの物件の不動産関係税に計算された賃借人負担分の税額は次のとおりである。ただし、平成8年度ロンドン-1の物件については、賃借人負担分が£126,831あるため、表中の不動産関係税はその合計額である。
平成7年度 ロンドン-1 (437,385)、ロンドン-2 (6,159,776)、ロンドン-3 (1,811,647)
平成8年度 ロンドン-1 (5,312,440)、ロンドン-2 (1,192,818)、ロンドン-3 (233,233)、ロンドン-4 (195,369)、ロンドン-5 (2,686,125)
(注7) 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、フランスは既建築不動産税とイル・ド・フランス州保有に係る事業所税、アメリカはニューヨーク市不動産税となっている。尚、フランスの家庭ゴミ回収税については、平成7年度調査では所有者負担であった為、不動産関係税に含まれていた。一方、平成8年度調査においては、賃借人が負担しており税額も不明であった。従って、両調査の比較検討の為に平成7年度調査結果より家庭ゴミ回収税を不動産関係税から除き、その他管理費等を含めて表示した。不動産関係税から除いた家庭ゴミ回収税の税額は次のとおりである。
ハリ-1 (320,706)、ハリ-2 (9,194)、ハリ-3 (13,379)
(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) 平成8年度 ロンドン-5の物件は、直近の損益計算が1995年のものであった為、1995年の数値により示している。
(注9) 平成7年度 ロンドン-3の物件は、新しい物件であり賃借人は入居していても賃貸収入のないフリーレント期間中のテナントが多い為、収入が少なくない。

資料 2. 不動産保有税制の国際比較 (実例調査総括表)

(ドイツ)

物件名	平成8年度			平成7年度			
	デュッセルドルフ-1	デュッセルドルフ-2	デュッセルドルフ-3	フランクフルト-1	ミュンヘン-1	デュッセルドルフ-1	フランクフルト-1
1. 基礎データ							
延床面積 (㎡)	約 8,250 ㎡ 1979年～1980年 5階	約 12,200 ㎡ 1953年 5階	約 10,000 ㎡ 1922年～1923年 12階(一部6階)	約 18,200 ㎡ 20世紀初頭 8階	約 8,500 ㎡ 1975年 9階	10,000 ㎡ 20世紀初頭 地上12階 (一部6階)	8,500 ㎡ 1970年代 地上9階 (一部6階)
築年数	1979年～1980年 5階	1953年 5階	1922年～1923年 12階(一部6階)	20世紀初頭 8階	1975年 9階	20世紀初頭 地上12階 (一部6階)	1970年代 地上9階 (一部6階)
テナント入居率 (%)	100% 鉄筋コンクリート造り 無	100% 鉄筋コンクリート造り 有(1978, 1987)	97% 鉄筋コンクリート造り 有(1991-1992)	100% 鉄筋コンクリート造り 有(1991-1992)	100% 鉄筋コンクリート造り 無	100% 鉄筋コンクリート造り 有(1991-1992)	100% 鉄筋コンクリート造り 有(1991-1992)
過去5年以内の改修の有無	無	不明	不明	不明	不明	不明	不明
改修の規模	無	不明	不明	不明	不明	不明	不明
2. 概算時価							
(注1)							
(注2)							
算定方法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法
価格(現地通貨)	DM 48,000,000	DM 58,000,000	DM 101,000,000	DM 218,000,000	DM 42,000,000	DM 130,000,000	DM 230,000,000
(注3)	3,117百万円	3,767百万円	6,559百万円	14,157百万円	2,727百万円	8,108百万円	14,345百万円
課税上の評価額(現地通貨)	DM 7,091,900	DM 6,372,300	DM 11,155,800	DM 18,300,000	DM 4,800,000	DM 11,155,800	DM 20,000,000
Cap Rate	5.5%	不明	不明	5.0%	不明	4.28%	5.0%
3. 損益計算書(現地通貨)							
年度	1995年	1995年	1995年	1995年	1995年	1994年	1994年
収入	DM 3,366,000	DM 5,200,000	DM 6,900,000	DM 13,000,000	DM 3,425,000	DM 6,400,000	DM 3,780,000
(注5)							
不動産関係税	DM 181,000	DM 738,000	DM 257,000	DM 137,000	DM 103,000	DM 176,000	DM 371,000
(注6)							
その他管理費等	DM 310,000	DM 604,000	DM 870,000	DM 1,141,000	DM 682,000	DM 649,000	DM 1,470,000
(注5)							
費用合計	DM 491,000	DM 742,000	DM 1,127,000	DM 1,278,000	DM 785,000	DM 825,000	DM 1,841,000
金利・償却費控除前損益	DM 2,875,000	DM 4,458,000	DM 5,773,000	DM 11,722,000	DM 2,641,000	5,575,000	3,078,000
年度	1995年	1995年	1995年	1995年	1995年	1994年	1994年
収入	7,013%	8,966%	6,832%	5,963%	8,157%	4,923%	5,040%
(注7)							
比較損益計算書							
年度	1995年	1995年	1995年	1995年	1995年	1994年	1994年
収入	0.377%	0.238%	0.254%	0.063%	0.245%	0.135%	0.143%
不動産関係税	0.646%	1.041%	0.861%	0.523%	1.624%	0.499%	0.793%
その他管理費等	1.023%	1.279%	1.116%	0.586%	1.869%	0.635%	0.936%
費用合計	5.990%	7.686%	5.716%	5.377%	6.288%	4.288%	4.104%
金利・償却費控除前損益							
収入に対する不動産関係税の割合	5.377%	2.654%	3.725%	1.054%	3.006%	2.750%	2.831%
費用合計に対する不動産関係税の割合	36.864%	18.598%	22.804%	10.720%	13.121%	21.333%	15.242%

(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要するものではない。

(注2) 各国の概算時価の算定方法は、平成7年度については別紙にて、平成8年度についてはC、実例調査にてその内容を示している。

(注3) Exchange Rate 平成7年度 1ポンド=152.53、DM=62.37、1FF=18.05、1US\$=101.26(すべて1994年平均レート)

平成8年度 1ポンド=166.11(1996年平均レート)、1DM=64.94(1995年平均レート)、1FF=20.89(1996年平均レート)

(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に使用した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表示されない。従って他国との比較可能性を保つ為、賃借人負担分の不動産関係税を収入と不動産関係税の両方に加算してある。

(注6) それぞれの物件の不動産関係税に算入された賃借人負担分の税額は次のとおりである。ただし、平成8年度ロンドン-1の物件については、賃借人負担分が126,831あるため、表中の不動産関係税はその合計額である。

平成7年度 ロンドン-1(437,385)、ロンドン-2(6,159,776) ロンドン-3(1,811,647)

平成8年度 ロンドン-1(5,312,440)、ロンドン-2(1,192,818)、ロンドン-3(233,233)

(注7) 不動産関係税の内訳は、イギリスはビジネスレイト、ドイツは既建築不動産税とイル・ド・フランス州保有に係る事業所税、アメリカはニューヨーク市不動産税となっている。尚、フランスの

家庭ゴミ回収税については、平成7年度調査では所有者負担であったが、不動産関係税に含まれていた。一方、平成8年度調査においては、賃借人が負担しており税額も不明であった。従って、両調査の比較検討

為に平成7年度調査結果より家庭ゴミ回収税を不動産関係税から除き、その他管理費等を含めて表示した。不動産関係税は次のとおりである。

パリ-1(320,706)、パリ-2(9,194)、パリ-3(13,379)

(注7) 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。

資料 2. 不動産保有税制の国際比較 (実例調査総括表)

(フランス)

物件名	平成8年度			平成7年度				
	パリ-1	パリ-2	パリ-3	プロニュー-1	イッシュ-1	パリ-1	パリ-2	パリ-3
1. 基礎データ								
延床面積 (㎡)	4,768 ㎡	2,365 ㎡	4,204 ㎡	12,856 ㎡	2,887 ㎡	6,430 ㎡	1,510 ㎡	902 ㎡
築年	1908	1970	1977	地上 8階	1973	地上 6階	19世紀	19世紀
階数	地上 7階	地上 5階	地上 11階	地上 8階	地上 7階	地上 6階	地上 3階	地上 3階
テナント入居率 (%)	88.7%	98.1%	37.5%	64.3%	57.3%	93.5%	100%	100%
構造	石造り	鉄筋コンクリート造り	鉄筋コンクリート造り	鉄筋コンクリート造り	鉄筋コンクリート造り	石造り	石造り	石造り
過去5年以内の改修の有無	有(1991)	無	有(1996)	有(1996~1997)	有(1993~1994)	有(1993)	有(1993)	有(92-93)
改修の種類	不明	—	5.2百万FF	30百万FF	2.4百万FF	6百万FF	0.7百万FF	5百万FF
2. 概算時価								
(注1) 算定方法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法	収益還元法
(注2) 価格(現地通貨)	FF 154,000,000	FF 62,500,000	FF 35,000,000	FF 149,000,000	FF 28,000,000	FF 200,000,000	FF 40,000,000	FF 24,000,000
(注3) 価格(邦貨)	3,217百万円	1,306百万円	731百万円	3,113百万円	585百万円	3,610百万円	722百万円	433百万円
(注4) 課税上の評価額(現地通貨)	不明	不明	不明	不明	不明	FF 7,617,720	FF 218,380	FF 317,780
(注4) Cap Rate	7.35%、6.8%	8.0%、6.0%	13.1%、11.8%	11.9%	10.5%、13.0%	8.0%	8.0%	8.0%
3. 損益計算書(現地通貨)								
年度	1996	1996	1996	1996	1996	1994	1994	1994
収入	FF 9,943,000	FF 5,319,000	FF 1,814,000	FF 10,933,000	FF 2,333,000	FF 19,014,000	FF 3,780,000	FF 1,890,000
(注5) 不動産関係税	FF 618,000	FF 148,000	FF 235,000	FF 1,909,000	FF 617,000	FF 786,554	FF 70,481	FF 76,209
(注6) その他管理費等	FF 3,564,000	FF 634,000	FF 1,469,000	FF 4,198,000	FF 710,000	FF 1,204,446	FF 190,519	FF 30,791
(注5) 費用合計	FF 4,182,000	FF 782,000	FF 1,704,000	FF 6,107,000	FF 1,327,000	FF 1,991,000	FF 261,000	FF 107,000
金利・償却費控除前損益	FF 5,761,000	FF 4,537,000	FF 110,000	FF 4,826,000	FF 1,006,000	FF 17,023,000	FF 3,519,000	FF 1,783,000
4. 比較損益計算書								
(注7) 年度	1996	1996	1996	1996	1996	1994	1994	1994
収入	6.456%	8.510%	5.183%	7.338%	8.332%	9.507%	9.450%	7.875%
不動産関係税	0.401%	0.237%	0.671%	1.281%	2.204%	0.393%	0.176%	0.318%
その他管理費等	2.314%	1.014%	4.197%	2.817%	2.536%	0.602%	0.476%	0.128%
費用合計	2.716%	1.251%	4.859%	4.099%	4.739%	0.996%	0.653%	0.446%
金利・償却費控除前損益	3.741%	7.259%	0.314%	3.239%	3.593%	8.512%	8.788%	7.429%
収入に対する不動産関係税の割合	6.215%	2.782%	12.955%	17.461%	26.447%	4.137%	1.865%	4.032%
費用合計に対する不動産関係税の割合	14.778%	18.926%	13.791%	31.259%	46.496%	39.505%	27.004%	71.223%

(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経たものではない。

(注2) 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表示されな。従って他国との比較可能性を保つ為、賃借人が負担している不動産関係税の割合に換算して示している。

(注3) Exchange rate 平成7年度 1 £ = 152.53、1 DM = 62.37、1 FF = 18.05、1 US\$ = 101.26 (すべて1994年平均レート)

(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表示されな。従って他国との比較可能性を保つ為、賃借人が負担している不動産関係税の割合に換算して示している。

(注6) それぞれの物件の不動産関係税に占める割合は次のとおりである。ただし、平成8年度ロンドン-1の物件については、平成8年度ロンドン-1の物件に占める割合は次のとおりである。

(注7) 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。

平成7年度 ロンドン-1 (437,385)、ロンドン-2 (6,159,776)、ロンドン-3 (1,811,647)

平成8年度 ロンドン-1 (5,312,440)、ロンドン-2 (1,192,818)、ロンドン-3 (233,233)

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、フランスは既建築不動産税とイル・ド・フランス州保有に係る事業所税、アメリカはニューヨーク市不動産税となっている。尚、フランスの家庭ゴミ回収税については、平成7年度調査では所有者負担であった為、不動産関係税に含まれていた。一方、平成8年度調査においては、賃借人が負担しており税額も不明であった。従って、高調査の比較検討の為に平成7年度調査結果より家庭ゴミ回収税を不動産関係税から除き、その他管理費等に含めて表示した。不動産関係税から除いた家庭ゴミ回収税の税額は次のとおりである。

パリ-1 (320,706)、パリ-2 (9,194)、パリ-3 (13,379)

資料2. 不動産保有税制の国際比較 (実例調査総括表)

(アメリカ)

物件名	平成7年度		
	ニューヨーク1	ニューヨーク2	ニューヨーク3
1. 基礎データ			
延床面積 (m ²)	55,740 m ²	152,356 m ²	35,549 m ²
築年	1987	1988	1897
階数	地上26階	地上49階	地上23階
テナント入居率 (%)	64%	95%	70%
構造	鉄筋コンクリート造り	鉄筋コンクリート造り	鉄筋コンクリート造り
過去5年以内の改修の有無	無	無	無
改修の規模			
2. 概算時価 (注1)			
算定方法 (注2)	逓増法	逓増法	逓増法
価格 (現地通貨)	US\$ 140,000,000	US\$ 400,000,000	US\$ 40,000,000
価格 (邦貨)	14,176百万円	40,504百万円	4,050百万円
課税上の評価額 (現地通貨)	US\$ 27,000,000	US\$ 118,000,000	US\$ 11,500,000
Cap Rate (注4)	7.0%~10.0%	8.0%~12.0%	8.0%~12.0%
3. 損益計算書 (現地通貨)			
年度	1994	1994	1994
収入	US\$ 13,671,733	US\$ 67,739,136	US\$ 4,724,981
不動産関係税 (注5)	US\$ 3,013,801	US\$ 13,023,039	US\$ 1,641,448
その他管理費等 (注6)	US\$ 9,409,239	US\$ 13,686,540	US\$ 2,362,902
費用合計 (注5)	US\$ 12,423,040	US\$ 26,708,579	US\$ 4,004,350
金利・償却費控除前損益	US\$ 1,248,693	US\$ 41,030,557	US\$ 720,631
4. 比較損益計算書 (注7)			
年度	1994	1994	1994
収入	9.766%	16.935%	11.812%
不動産関係税	2.153%	3.256%	4.104%
その他管理費等	6.721%	3.421%	5.907%
費用合計	8.874%	6.677%	10.011%
金利・償却費控除前損益	0.892%	10.258%	1.802%
収入に対する不動産関係税の割合	22.044%	19.225%	34.740%
費用合計に対する不動産関係税の割合	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経たものではない。
(注2) 各国の概算時価の算定方法は、平成7年度については別紙にて、平成8年度についてはC. 実例調査にてその内容を示している。
(注3) Exchange Rate 1 金=152.53、1DM=62.37、1FF=18.05、1US\$=101.26 (すべて1994平均レート)
2 金=166.11 (1996平均レート)、1DM=64.94 (1995平均レート)、1FF=20.89 (1996平均レート)
(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るときに使用した収益還元率を示している。
(注5) それぞれの物件の不動産関係税に課税された賃借人負担の税額は次のとおりである。ただし、平成8年度ロンドン-1の物件については、賃借人負担分が\$126,831あるため、表中の不動産関係税はその合計額である。
平成7年度 ロンドン-1 (437,385)、ロンドン-2 (6,169,776)、ロンドン-3 (1,811,647)
平成8年度 ロンドン-1 (5,312,440)、ロンドン-2 (1,192,818)、ロンドン-3 (233,233)
(注6) 不動産関係税の内訳は、イギリスはレジネスレイト、ドイツは不動産税、フランスは既建築不動産税とイル・ド・フランス州保有に係る事業所税、アメリカはニューヨーク市不動産税となっている。尚、フランスの家庭ゴミ回収税については、平成7年度調査では所有者負担であったが、不動産関係税に含まれていた。一方、平成8年度調査においては、賃借人が負担しており、税額も不明であった。従って、両調査の比較検討のために平成7年度調査結果より家庭ゴミ回収税を不動産関係税から除き、その他管理費等に含めて表示した。不動産関係税は次のとおりである。
ハリ-1 (320,706)、ハリ-2 (9,194)、ハリ-3 (13,379)
(注7) 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。