

## 【 寄 稿 】

## オーストラリアにおける土地保有税

徳島大学 総合科学部  
准教授 石田 和之

## 1. はじめに

オーストラリアにおける課税の歴史は、1788年に初代総督フィリップがニューサウスウェールズに入植し、イギリスの許可の下で、植民地における課税権を行使することに始まる。最初の税は、ワインやビールなどのアルコール類に対する輸入関税であった。その後、植民地経営における財政需要の拡大に応じて、課税対象が拡大されるとともに、各植民地において多様な（独自の）課税が行われていった。このような中で、各植民地は、順次、土地税（land tax）を導入した。

各植民地では、州税（state tax）としての土地税（表1）が導入されるとともに、地方税（local tax）としての土地税（今日のレイト）の課税も認められた。

表1 州土地税の導入時期

1884年	サウスオーストラリア
1895年	ニューサウスウェールズ
1907年	タスマニア ウェスタンオーストラリア
1910年	ヴィクトリア
1915年	クイーンズランド

表2 地方土地税（レイト）の導入時期

1890年	ニューサウスウェールズ クイーンズランド
1893年	サウスオーストラリア
1902年	ウェストオーストラリア
1919年	ヴィクトリア

1901年には、6つの植民地を「州」へと変更し、オーストラリア連邦が成立する。このとき、連邦と州の間で

の税源配分は、連邦：州＝1：3であった。

その後、1910年には、連邦税としての土地税が導入された。この連邦土地税を導入することの主な目的は、国防費や移民対策費といった財政需要をまかなうことであったが、それに加えて、土地の分割を促すことでオーストラリアに居住する開拓者の土地所有を増やし、彼らに開拓への経済的なインセンティブを与えることも意図されていた。当時のオーストラリアにおける大土地所有者の多くはイギリスに居住する資産家であり、いわば不在地主としてオーストラリアの土地を所有していた。彼らの所有する土地の分割を促し、開拓者による土地所有を増加させることで、生産性の向上を図ったのである。

連邦土地税が累進税率構造を持っていたことは、土地の分割に寄与するものであったが、免税点が5,000ポンドであり税率もとくに大規模の土地を除いては低い設定であった。結果として、大規模土地所有者たちは、租税回避行動として家族間での名目的な土地分割を増加させてしまうという副産物が生じた。

その後、第1次世界大戦に要する戦費調達を目的として多くの新税が導入されたが、戦争の終了とともに、それらの多くが廃止され、税制は整理された。1952年には、連邦税としての土地税も廃止された。

州税としての土地税と地方税としての土地税は継続され、現在では、ほとんどの州（state）政府と地方（local）政府の2段階で土地保有に対する課税がある。前者は土地税（land tax）と呼ばれ、州の税収の10%程度を占めている。後者はレイト（rates, council rate, general rate等）と呼ばれ、地方政府の唯一の税源として地方政府の収入の3分の1程度を占めている。

オーストラリアは、イギリス植民地を土台に形成された連邦国家である。日本とは、国の成り立ちも異なり、また、地方財政の構造も異なる。州政府と地方政府の関

係も、日本の都道府県と市町村の関係とは、まったく異なる。オーストラリアにおける土地課税の意義を理解するには、日本との行財政制度の相違を踏まえておくことが肝要である。

そこで、本稿では、オーストラリアの土地保有税の現状について、土地税やレイトの位置付け、税率設定や資産評価の背後にある考え方等に触れつつ、その仕組みや近年の動向を述べることにしたい。

(以下では、stateを州(政府)、その下にあるlocalを地方(政府)と呼ぶ。また、州政府の課するland taxを土地税、地方政府の課するratesをレイトと呼ぶ。)

## 2. 土地税およびレイトの概要と特徴

州税としての土地税も地方税としてのレイトも、その始まりは連邦制の成立よりも早い。また、今日の日本で進められている地方分権改革による分権的地方公共団体の成立という状況と異なり、オーストラリアは独立的に存在してきた植民地を土台とした州をもとにして連邦国家を成立させたという歴史的な経緯を持っている。このような事情を反映して、州の独立性には非常に高いものがあり、土地税もレイトも、いずれも基本的な性格は同じくするとはいえ、税率や免税等の規定は州ごとに随分と異なる仕組みとなっている。そこで、本稿では、これらの税の仕組みを大雑把に捉えることにより、その特徴を把握する。とくに、日本の固定資産税制とは異なる仕組みをもっているところを中心に、その特徴を捉えることにしたい。

### (1) 土地税の基本的仕組みと特徴

すでに述べたように、土地税の仕組みの詳細は州ごとに異なる。そこで、ここでは各州に共通すると考えられる要素を抽出することによって、土地税の仕組みを捉え、その特徴を把握することにする。

土地税は、土地の所有に係る税である。納税義務者は、課税対象となる土地の所有者である。彼はすべての課税対象となる土地の評価額の合計に対して税率を乗じた額を土地税として納める。

表3は、各州における土地税の税率と免税についての概要をまとめたものである。表3に示される土地税の概要から、土地税の特徴として次の点を挙げるができる。

第1に、課税対象となる土地は限定的である。(州によって扱いは異なるが)一般的に、土地税では主たる居住

用の土地は非課税であり、また、第1次産業で利用される土地も非課税である。

第2に、(課税対象となる土地が限定的であることと関連するが)土地の用途に応じて適用される税率を変更している。比較的担税力が高いと想定される用途である場合や不在地主として土地を有効に活用していないと想定される場合に、低い免税点と高い限界税率を設定し、重い土地税を課している。

第3に、累進税率構造を採用している。これは、土地税額の計算において所有する土地の評価額を合計することと合わせて、土地の分割を促す効果を持つと考えられる。

これらの特徴を総合して勘案すると、土地税は、主として第2次産業や第3次産業に供される土地に対して課される税であり、(とくに、日本の固定資産税と比べて)担税力の高い土地に対して重課する収益的な要素の強い税であると理解することができよう。

その他に、表3には明示されていないが、免税点や限界税率が毎年のように変更されることも土地税の特徴のひとつである。免税点や限界税率の変更は、土地評価額の変化に合わせて、税負担額(税収額)に配慮して行われる。いわゆるブラケット・クリープを排除することを意図したものである。

最後に、各州が土地税から獲得する税収を確認する。表4は、2008-09年度の土地税収額と税収合計額に占める土地税収額の構成割合を示している。(表3でも示しているが)ノーザンテリトリーは土地税を課していないため、土地税収額はゼロである。ウェスタンオーストラリア州における6.5%からサウスオーストラリア州における13.4%まで2倍程度の差があるが、おおむね小さな税収規模であるといえる。オーストラリアでは、州政府の基幹税は給与税(payroll tax)である。たとえば、ニューサウスウェールズ州では、34.6%を給与税収が占めている(2008-09年度)。土地税は、税収規模の順位としては第2位もしくは第3位程度に位置する 경우가多いが、基幹税と呼べるほどには税収を獲得していないといえる。

土地税からの税収が小規模にとどまっている要因について、しばしば指摘されるのは、課税対象となる土地が限定的であることである。すでに述べたように担税力当への配慮から住宅地や第1次産業に用いられる土地は非課税とされる場合が多い。

ここでは、これに加えて「租税競争」による税率削減競争の影響について触れることにしたい。表3から明らかかなように、等しい土地評価額の土地を保有していたとしても、州によって土地税負担額は異なる。したがって、

土地保有者はできるだけ低い土地税負担額となるように企業立地を選択するというインセンティブをもつ可能性がある。このような土地保有者のインセンティブを考慮すると、他の州よりも低い土地税負担額を設定することで、自分の州に対する企業投資を増加させることが可能となる。

実際には、土地税には政策税制として企業誘致を意図した減免措置は、制度として仕組みられていない。しかしながら、他の州よりも重い土地税負担額を課することを回避するようなインセンティブが州政府に働くことは否定できないだろう。予算書では、しばしば他の州との比較で減税規模を説明するというやり方が用いられるが、これは一種の租税競争として捉えることができるだろう。連邦制の下における（分権的な）州財政の運営という仕組みが、土地税負担額を抑制する効果をもち、その結果として、小さな土地税収規模が実現されているともいえるのである。

## （２）レイトの基本的仕組みと特徴

土地税と同様に、レイトもまたその詳細は州ごとに異なる仕組みを持っている。表5は、各州におけるレイトの特徴を比較したものである。

まずは、レイトの特徴を述べる前に、地方政府の位置づけについて述べることにしたい。州政府が連邦制の下で大きな独立性を保持しているのに対して、地方政府は州政府の管理に属する機関であり、その権限や職務も限られたものである。日本の市町村とは異なり、地方政府の唯一の税源とされるレイトの課税権も、州政府から付与されたものに過ぎない。この意味では、人々の暮らしに身近な行政サービスを住民サービスとして直接提供する役割を州政府から与えられているのが地方政府であり、歳入や歳出の決定において州政府の関与の余地は大きなものがあるといえる。やや断定的な表現であるかも知れないが、州政府の執行機関として地方政府が存在すると理解するのがわかりやすいかもしれない。

このような州政府と地方政府の関係を反映して、レイトの課税には、州政府が決定する部分と地方政府が決定する部分とがある。その境界は州ごとに相違があるが、州政府が決定した大枠の範囲内で地方政府が課税の実際の仕組みを決定するというものである。（日本における固定資産税の仕組み、つまり地方税法を枠組み法として条例によって市町村が細部を決定する仕組み、と似ているといえるかもしれない。）

レイトの仕組みの（各州に共通の）一般的な特徴は、

必要な財政需要額に対応して税率が決定されることである。それは、行政サービスの提供に必要な経費をまかなうという考え方を直接的に税率設定と結びつけたものである。独立採算制の下での公営企業の料金設定に近い発想である。

したがって、レイトにおける税率の設定は、通常、他の料金（charge）設定と並行して行われる。レイトは、料金とは異なり、行政サービスの受益に対する対価ではない。当然、レイトの支払いに対する、反対給付もない。この意味では、レイトは税の一種であると理解されるべきである。

しかしながら、行政サービス一般に対する料金として、他の料金や手数料・使用料と同列に理解するのがレイトのイメージをつかむにはよいと思われる。受益と負担が密接に関係した税であるともいえるが、応益負担の原則が想定している関係よりもその密度は濃い。

地方政府は、提供する行政サービスの経費をまかなう割合を考慮して、レイトからの収入額を決定する。獲得すべきレイトからの収入額が決定されたら、次に、どの土地からいくらの収入を得るかの配分を決定することになる。それぞれの土地に対して経費を割り当てる作業が、レイトの税率設定の意味であるといえる。

レイトの税率は、比例税率であるのが通常であるが、土地の用途に応じて差別的な税率が設定される場合がある。また、基本額として一定額を設定した上で、評価額に応じた従価税率が適用されることもある。これらの選択は、州政府が決定する場合もあれば、地方政府の裁量に任される場合もある。

土地評価の方式についても、いくつかの評価方法から地方政府が選択する場合と州政府が評価方法を指定する場合とがある。また、評価額を州政府が提示する場合もある。

州によっては、地方政府の収入全体のうちレイトから獲得する収入の割合の上限を州政府が設定するという仕組み（rate pegging）がある。Rate pegging の下における地方政府の役割は、どの土地にいくらのレイトを割り当てるかを決定するという、経費の配分を決めるだけに過ぎないことになるといえる。

最後に、レイトの税収額と地方政府の収入額の関係について触れておきたい。一般に、レイトから得られる税収額は収入全体の3分の1を超えており、半分程度をレイトからの収入でまかなっている地方政府もある。その意味では、土地税とは異なり、レイトは地方政府の基幹税であるといえる。

### 3. 土地税およびレイトに関わるいくつかの論点

次に、近年の土地税およびレイトの改正に関連して、これらの土地保有税に関わるいくつかの論点を検討したい。

#### (1) 土地税に関連する論点と改正の動向

土地税は地価を課税ベースにした税であることから、地価の変動は税負担額の変化に直結する。とくに、急激な地価の上昇期には、土地税負担額の増加は著しいものがある。

近年、オーストラリアでは不動産市場の活況により土地価格が上昇していた。土地価格の上昇は土地評価額の上昇に反映され、土地税負担額の増加につながる。また、累進税率構造の採用は、土地評価額の上昇による税負担の増加をさらに進めることになる。近年の土地税負担額の傾向は、評価額の上昇と累進税率構造という2つの要因による税負担額の増加としてまとめることができる。

一方、近年の土地税制の改正は、傾向としては減税を志向してきたといえる。しかしながら、土地評価額の上昇は、税率削減や免税点の引き上げによる減税の効果を相殺してもなお増収の増加をもたらすに至っている（自然増収の範囲内で減税を行っているというのが正確な表現かもしれない）。

たとえば、ウェスタンオーストラリア州では、2007-08年から2008-09年にかけて土地税の評価額が29%も上昇した。そこで、ウェスタンオーストラリア州では、ブラケット・クリープに相当する税負担額の増加を解消するための税制改正を行い、増収の増加率と土地評価額の上昇率がおおむね等しくなるように税率の削減等を行った。

一般に、累進税率構造を採用している土地税における土地評価額の上昇は、累進的な税負担額の増加をもたらす。担税力に配慮した減免措置や土地の区分等の仕組みが採用され、収益的な要素をもつ土地税であるとはいえ、実際には収益に対する課税ではなく土地の保有に対する課税である。収益的な要素を含むとはいえ、税の性格としては、財産税である。土地保有に対する課税である財産税は、地価が急上昇することにより税負担が急激に増加するとき、土地所有者の税負担も急激に重みを増す。

このような地価の急激な上昇による税負担の急増を緩和するための措置として、土地税を個別の土地ごとに計算するという提案がしばしばなされる。保有する土地を集計しない場合には、集計する場合と比べて、土地分割

による限界税率の低下を通じた税負担の軽減を図ることができる。

土地税を集計せずに計算するという方法は、一部の州で認められつつあり、今後、拡大すると考えられる。

また、近年、土地税負担額の計算に用いる土地評価額の算定において、過去3年間の平均額を用いるという仕組みを取り入れる政府が増えている。平均額を用いることは、税負担の急激な上昇を緩和する効果がある。

#### (2) レイトに関連する論点と改正の動向

レイトも、土地税と同様に、毎年のように各州もしくは各地方政府において改正が行われている。そこで、ここでも土地税の場合と同様に、これらの改正を俯瞰する形で、全体的な傾向としてのレイト改正の動向を捉え、その意味を探ることとする。

レイトの計算式の典型例は、表5のACTで示されるようなタイプである。土地評価額に関わらず固定的に課される税額（fixed charge、base amount等）と土地評価額に対する一定割合（ordinary rate、ad valorem rate等）として算出される税額との合計として、レイト負担額が決定される。

近年のレイト改正の傾向を一言で表すと、応益性の強化といえるかもしれない。たとえば、固定額部分を増加させたり、免税点を引き下げたりといった改正が行われている。固定額の引き上げは、基礎的な税負担として土地評価額に関らず一律に負担する割合を増加させるものである。免税点の引き下げは、レイトを負担しない土地を減少させるものである。とくに、地価の上昇期における免税点の引き下げは、レイトを負担する土地を増加させる効果は大きい。

このようなレイト改正の意味は、地方行政改革と関連させて理解することができる。連邦制を基礎とするオーストラリアでは、日本に比べて、州政府の独立性が高い一方で、地方政府は州政府に隷属する執行機関に等しい位置づけにあることはすでに述べた。とはいえ、1990年代以降、オーストラリアでは、地方政府の権限を拡大する方向での地方行政改革が進められてきた。現在では、かつてに比べると、地方政府の提供する行政サービスの範囲は随分と拡大している。

地方政府の権限を拡大するような地方行政改革を推進するためには、それを支える財源を充実させるための財政改革の実現が求められる。地方政府の基幹税であるレイトも、また、分権的な地方政府の実現に呼応した改革が行われることになる。

分権的な地方政府という観点から、近年のレイトをめぐる議論を理解すると、次の2つを指摘することができるだろう。

第1に、レイトの設定における地方政府の自由度の増加である。すでに述べたように、地方政府の唯一の税源であり基幹税であるレイトであるが、その設定には（資産評価方法の選択も含めて）州政府の関与が大きい。レイトの設定において、州政府の関与を縮小するべきであるとの議論が行われている。たとえば、ニューサウスウェールズ州におけるrate peggingの仕組みを廃止すべきであるとの議論がなされている。

第2に、すでに述べたが、レイトにおける固定額部分の増加による応益性の強化である。

レイトにおいては、土地評価額の絶対的な水準は、税負担額にとってあまり意味を持たない。重要なのは、むしろ、土地評価額の相対的な水準である。レイトとして負担させる（徴収すべき）税収額は財政需要との関係であらかじめ決められており、それをどのように配分するのかを決めるのがレイトにおける土地評価額の算定と税率の決定であるといえる。土地の用途に応じて差別的な税率が設定されている場合には税率設定と土地評価額の算定の両方が、すべての土地に対して均一の税率が設定されている場合には土地評価額が、当該土地が負担すべきレイトの大きさを決定する。

行政サービスの提供に必要な経費を公平に配分することを目的にレイトの設定を行うとすれば、公正価値原則に基づいて更地価格の算定などを行うことは必ずしも必要ではない。あくまでも、土地ごとの費用負担の配分比率がわかればよいのである。

この意味では、近年、レイトにおける土地評価の仕組みの簡素化が議論されることも合理的なものとして理解することができよう。

レイトの改正においては、(上記のような)土地評価額に応じたレイト負担額を固定額部分に置き換えるだけでなく、他の料金との置き換えも進んでいる。これらを踏まえて大雑把にレイトの改正を述べると、税としての性格ではなく、料金としての性格を強める方向にあるといえるのかもしれない。

#### 4. 資産課税としての土地税およびレイト

これまでの記述では、土地税とレイトを区別して、検討を進めてきた。ここでは、これらの2つの税を資産課税として包括的に捉えて、もしくは、2つの税を比較しつつ、その意義について検討する。

土地税もレイトも資産課税としては、資産保有税のひとつである。すでに述べたように、州政府の歳入に占める土地税の割合は少ないのであるが、これは州政府が資産税を基幹税として利用していないことを意味するわけではない。

たとえば、ウェスタンオーストラリア州では、2008-09年度の税収として給与税が\$m2,129であるのに対して、資産移転税(property transfer duty)は\$m 2,029であり、ほぼ同じ水準の税収を獲得している。近年の傾向として、給与税収が増加し、資産移転税収が減少することが見込まれているため、将来的には給与税が最大の税収規模になる可能性が高い。しかしながら、2007-09年度までは、給与税ではなく、資産移転税が最大の税収規模を実現しており、資産移転税は州の基幹税にふさわしい位置づけを占めていた。現在でも、資産移転税は基幹税として理解することができる。

その他の州においても、資産税として、資産保有税ではなく、資産移転税が中心的な位置を占めている場合が多い。

この意味では、レイトが地方政府の基幹税であることと並べて、州政府においては資産移転税が基幹税であり、地方政府では資産保有税が基幹税であると理解することができる。さらに、州と地方を合わせて、資産税が基幹税としての役割を果たしているといえることができるのである。

土地税とレイトを比べたとき、その相違のひとつは、前者では土地保有者に着目して課税が行われるのに対して、後者では土地に着目して課税が行われることが挙げられる。つまり、土地税が人税であるのに対して、レイトは物税としての性格を有しているのである。

人税である土地税では、「名寄せ」が行われ、個人が所有するすべての土地評価額の合計が課税標準額になり、累進税率が適用される。一方、物税であるレイトでは、個別の土地ごとに評価額に応じた課税が行われる。

土地税では免税となる主たる居住用の土地は、レイトでは課税対象となっている。住宅地に対するレイトは、商業地よりは低い水準であることが多いが、農地よりも高い水準に設定されていることもある。地方政府の提供する行政サービスから土地が便益を享受しているという想定がここに反映されているといえる。

一方、土地税では主たる居住用の土地が免税となり、累進税率が採用されるなど、所得再分配の効果が意図されている。土地税は、主として収益力の高い商業地等を課税対象としてイメージして組み立てられているといえる。税の性格としては、所得税の補完的な役割としての

資産税と位置づけることができる。

租税体系の観点から、これらを述べると次のように言えるだろう。州税制では、所得課税である給与税を中心にしつつも、資産移転税を含む資産課税によって所得課税を補完し、応能的な税制を実現している。一方、地方税制では、レイトを基幹税とした資産課税によって、応益的な税制を実現しているのである。

また、土地（資産）保有税としては、州税制においては資産移転税を補う位置にあるに過ぎないといえるが、地方税制においては基幹税として中心的な役割を果たしている。その意味では、オーストラリアにおける土地保有税の存在感は、州税制よりも、地方税制において示されているといえる。

## 5. おわりに

オーストラリアにおける土地保有税、とくにレイトは、租税論の観点からみて整合的な仕組みを有していると評価することができるだろう。この理論的な整合性は、その始まりの時期（1890年代）に、ヘンリー・ジョージの主張によって大きく影響を受けながら制度が創設されたという歴史的な経緯に依存するところが大きいと考えられる。制度の創設時に理論的な整合性を持って形成された仕組みは、その後のさまざまな改正を経た後においても、その骨格がしっかりしているために、理論的にはゆるぎない柱を持ち続けている場合が多い。オーストラリアにおけるレイトは、まさにその一例であろう。

しかしながら、理論的にうまく仕上がっているレイトの仕組みも、地方政府の提供する行政サービスの経費を配分するという趣旨と応益的な費用負担という受益と負担の関係の強化という観点から、見直しが進んでいる。また、人税としての土地税においても、累進税率の適用による税負担の累進的な増加を緩和するために、物税的に土地に着目した課税へと仕組みを変化させつつある。その変化の速度は比較的緩やかであるように見られるが、19世紀後半に始まるオーストラリアの土地保有税の歴史の中では、現在は大きな転換点にあるといえるかもしれない。この意味では、オーストラリアの土地保有税制の改正に注目し、日本の土地保有税のあり方への示唆を与えることは、有意義な姿勢であろうと考えられる。今後、オーストラリア土地保有税の変化に注目していきたい。

## 参考文献

Forster, Geoffrey A. (2000) "Australia," The

American Journal of Economics and Sociology, vol. 59 (5), pp. 399-416.

Australian Taxation Office ホームページ  
(<http://www.ato.gov.au/>)

Australian Local Government Association ホームページ  
(<http://www.alga.asn.au/>)

New South Wales 州財務省ホームページ  
(<http://www.treasury.nsw.gov.au/>)

Victoria 州財務省ホームページ  
(<http://www.dtf.vic.gov.au/>)

Queensland 州財務省ホームページ  
(<http://www.treasury.qld.gov.au/>)

Western Australia 州財務省ホームページ  
([http://www.dtf.wa.gov.au/cms/dtf\\_index.asp](http://www.dtf.wa.gov.au/cms/dtf_index.asp))

South Australia 州財務省ホームページ  
([http://www.treasury.sa.gov.au/dtf/home\\_page.jsp](http://www.treasury.sa.gov.au/dtf/home_page.jsp))

Tasmania 州財務省ホームページ  
(<http://www.treasury.tas.gov.au/>)

Northern Territory 財務省ホームページ  
(<http://www.nt.gov.au/ntt/>)

ACT 財務省ホームページ  
(<http://www.treasury.act.gov.au/>)

各州予算書（2008-09 会計年度）

Office of State Revenue, NSW Treasury (2009) Land Tax 2009.

表3 各州における土地税の比較

	税率	減免
NSW	\$0-\$359,000 : 免税 \$359,000 超 : \$100+\$359,000 超に対して 1.6%	住宅地 : 特別信託や企業により所有されている場合を除き、主たる居住用財産は免税 第1次産業用土地 : 郊外区域 (非都市区域) の場合、免税。その他に、ビジネス・テストに適合する場合、免税。
VIC	一般 \$225,000 未満 : 免税 \$225,000-\$539,999 : \$250+0.2% \$540,000-\$899,999 : \$880+0.5% \$900,000-\$1,619,999 : \$2,680+0.8% \$1,620,000-\$2,699,999 : \$8,440+1.3% \$2,700,000 超 : \$22,480+2.5% 特別信託 \$20,000 未満 : 免税 \$20,000-\$224,999 : \$75+0.375% \$225,000-\$539,999 : \$844+0.575% \$540,000-\$899,999 : \$2,655+0.875% \$900,000-\$1,619,999 : \$5,805+1.175% \$1,620,000-\$2,699,999 : \$14,625+0.76% \$2,700,000 超 : \$22,480+2.5%	住宅地 : 会社保有もしくは特定の信託による保有の場合を除いて、免税 第1次産業用土地 : 条件により免税
QLD	個人居住 \$600,000 未満 : 免税 \$600,000-\$749,999 : \$1,200+0.7% \$750,000-\$1,249,999 : \$2,250+1.45% \$1,250,000-\$1,999,999 : \$9,500+1.50% \$2,000,000-\$2,999,999 : \$20,750+1.675% \$3,000,000 超 : 1 ドル当たり 1.25c 企業・信託・不在地主 \$350,000 未満 : 免税 \$350,000-\$749,999 : \$2,250+1.50% \$750,000-\$1,249,999 : \$8,250+1.65% \$1,250,000-\$1,999,999 : \$16,500+1.80% \$2,000,000 超 : 1 ドル当たり 1.50c	住宅地 : 状況により減免 第1次産業用土地 : 控除可能
WA	\$0-\$250,000 : 免税 \$250,001-\$875,000 : 0.15% \$875,001-\$2,000,000 : \$938+0.75% \$2,000,001-\$5,000,000 : \$9,375+1.3% \$5,000,001-\$10,000,000 : \$48,375+1.55% \$10,000,000 超 : \$125,875+2.30%	住宅地 : 信託や企業により所有されている場合を除き、主たる居住用財産は免税 第1次産業用土地 : 免税
SA	\$0-\$110,000 : 免税 \$110,000 超-\$350,000 : 0.30% \$350,000 超-\$550,000 : \$720+0.70% \$550,000 超-\$750,000 : \$2,120+1.65%	住宅地 : 主たる居住用財産は免税。事業と一体的に利用している場合には、条件により (全額もしくは一部) 免税 第1次産業用土地 : 条件により免税

	\$750,000 超-\$1,000,000 : \$5,420+2.40% \$1,000,000 超 : \$11,420+3.70%	
TAS	\$0-\$24,999 : 免税 \$25,000-\$349,999 : \$50.00+0.55% \$350,000-\$749,999 : \$1,837.50+2% \$750,000 以上 : \$9837.50+2.50%	住宅地 : 免税 第1次産業用土地 : 免税
NT	非課税	
ACT	居住用 \$75,000 まで : 0.60% \$75,001-\$150,000 : 0.89% \$150,001-\$275,000 : 1.15% \$275,000 超 : 1.40% 商業用 \$150,000 まで : 0.89% \$150,001-\$275,000 : 1.25 % \$275,000 超 : 1.59%	住宅地 : 企業もしくは信託により所有されている部分を除いて免税 第1次産業用土地 : 免税

(注) 1. WA では、「都市地域改善税」が都市地域に所在する土地に上乘せられる (\$250,000 超に対して税率 0.18%)。  
(出所) New South Wales Treasury(2007) “Interstate Comparison of Taxes 2007-08” による。

表4 各州における土地税収額と税収に占める割合

NSW	VIC	QLD	WA	SA	TAS	NT	ACT
1,983	1,050	991	563	485	84	—	83
10.7	7.8	9.8	6.5	13.4	9.4	—	8.0

(注) 1. 単位 : 上段\$m、下段%  
2. NSW はニューサウスウェールズ、QLD はクイーンズランド、WA はウェスタンオーストラリア、SA はサウスオーストラリア、TAS はタスマニア、NT はノーザンテリトリー、ACT はオーストラリア首都特別区 (キャンベラ) を意味する。  
3. NT は土地税を課税していない。  
4. WA における都市地域改善税 (metropolitan region improvement tax) からの税収額 (\$m86) は含んでいない。  
(出所) 各州の 2008-09 年予算書から作成。

表5 各州におけるレイトの特徴の比較

NSW	地方政府の収入の約半分がレイトによるもの。 更地価格により評価される。 居住、商業、農業、鉱業の4つに分類される。さらに、細かな分類もある。 レイト・ペッキング (rate pegging、rate capping) の制度がある。
VIC	下記のいずれかの価格で評価。 ①土地の市場価格+建物を含めた改良費 (CIV : Capital Improvement Value) ②土地の市場更地価格 (SV : Site Value) ③純賃貸価格 (NAV : Net Annual Value、CIV×5%に等しい)
QLD	支払い能力 (capacity to pay) 基準に基づく。 更地価格で評価される。 同じ税率を適用する場合 (一般レイト : General rates) と異なる税率を適用する場合 (差別的レイト : Differential rate) などがある。
WA	州政府によって土地評価が行われ、地方政府に提示される。



	都市部の土地・建物は総賃貸価格 (Gross Rental Value) で、郊外の土地は更地価格 (Unimproved Value) で評価される。 税率は予算上の必要額との見合いで決定される。												
SA	地方政府の予算書で提示された額を超えてはならない。 税率を設定する前に評価額を決定しなければならない。												
TAS	地方政府の予算書で提示された額を超えてはならない。 税率を設定する前に評価額を決定しなければならない。												
NT	更地価格 (unimproved capital value)、更地価格+改良費 (improved capital value)、賃貸価格 (annual value) のいずれかで評価。												
ACT	通常は、 $FC + ((AUV - \$22,000) \times P)$ により計算。 FC (Fixed charge 固定料金)、AUV (average unimproved value 平均更地価格)、P (percentage 税率) <table border="1" data-bbox="260 734 587 898"> <thead> <tr> <th></th> <th>FC</th> <th>P</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>\$392</td> <td>0.3622%</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>\$496</td> <td>1.1527%</td> </tr> <tr> <td>郊外</td> <td>\$52</td> <td>0.2008%</td> </tr> </tbody> </table> (2005-06 年度の場合)		FC	P	住居	\$392	0.3622%	商業	\$496	1.1527%	郊外	\$52	0.2008%
	FC	P											
住居	\$392	0.3622%											
商業	\$496	1.1527%											
郊外	\$52	0.2008%											

(出所) Australian Local Government Association 資料により作成。