

# アメリカの地方財産税について

前 田 高 志

## 1 地方基幹税としての財産税

### (1) 地方歳入における財産税の位置

地方財産税はアメリカの地方公共団体の主要税源、基幹税である。地方公共団体により所得税、売上税、その他の税を課税しているところもあるが、そうした団体においても財産税が主要財源であることにはかわりはない。地方財産税はもともと農地に対する従量税というかたちで課税されていたものであるが、地方公共団体の創設権を有し、(地方団体に対して)強力なコントロールを有する個々の州の方針によって、基本的には不動産を中心とした財産を課税客体として地方公共団体が一定の税率で課税する従価税という形態をとりながら、課税対象となる財産の範囲や評価方法、税率水準などの運用面において州ごとに異なったかたちをとっている。

表1は2000年度決算における地方税収の内訳を示したものであるが、財産税が総税収に占める割合は全米平均では71.6%となっており、この割合からも財産税が地方の基幹税目であることがわかる。ただし、財産税の地方税収上の重要性は州によって大きな格差がある。すなわち、アラバマやアーカンソー、ルイジアナの各州の地方公共団体のように財産税のウェイトが4割前後のところがある一方で、コネチカットやメイン、ニューハンプシャー、ロードアイランド等のニューイングランド諸州の地方公共団体のように地方税収のほぼ全てを財産税で賄っている地域もある。なお、アラスカ州は地方税収に占める財産税の割合は大きいですが、税収そのものの歳入に占める割合は3割程度に過ぎない。アラスカ州の地方歳入で最も大きな歳入源は政府間移転収入で、とりわけ州政府からの補助金のウェイトが高い。

ちなみに、表2では州税収額と地方税収額、州・地方税合計額の対州内総生産費の数値を示している。これも州によって大きな差があり、地方税だけに着目すれば、全米平均の3.4%に対して、アーカンソーやデラウェア、ハワイなどの州ではその半分程度の負担水準しかない。他方、ワシントンDCやニューヨーク州のそれは全米平均よりも2%ポイントも高くなっている。

さて、地方財産税が地方公共団体にとって基幹税目であることは間違いないのであるが、1960年代から1980年代末にかけて、地方公共団体の歳入に占める地方財産税のウェイトが大きく低

表1 地方税収等の内訳（2000年度決算）

	一般歳入総額 百万ドル		税収総額 百万ドル		対歳入比	財産税 対税収比	売上税等 対税収比	所得税 対税収比	料金等 対歳入比	連邦補助 対歳入比	州補助 対歳入比
全米	888,865	3,158	332,696	37.4%	71.6%	17.2%	8.0%	23.2%	3.7%	35.7%	
アラバマ	11,071	2,490	2,977	26.9%	39.0%	45.6%	3.0%	32.6%	3.1%	37.4%	
アラスカ	2,606	4,156	889	34.1%	80.7%			23.6%	8.2%	34.2%	
アリゾナ	14,507	2,827	5,233	36.1%	69.0%	27.3%		20.8%	4.4%	38.8%	
アーカンソー	5,138	1,922	1,091	21.2%	44.4%	53.5%		25.0%	2.3%	51.5%	
カリフォルニア	135,131	3,989	36,260	26.8%	63.2%	27.8%		25.1%	3.6%	44.5%	
コロラド	13,756	3,198	6,141	44.6%	59.9%	34.8%		28.8%	3.1%	23.4%	
コネチカット	10,245	3,008	5,480	53.5%	98.7%			10.9%	2.8%	32.8%	
デラウェア	1,729	2,206	486	28.1%	78.6%	1.6%	8.4%	22.0%	2.4%	47.5%	
ワシントンDC	5,732	10,022	3,216	56.1%	21.5%	31.1%		13.4%	30.5%		
フロリダ	48,923	3,061	17,119	35.0%	77.9%	18.3%		32.0%	3.7%	29.3%	
ジョージア	23,651	2,889	9,742	41.2%	60.4%	36.5%		25.1%	2.8%	30.9%	
ハワイ	1,519	1,253	767	50.5%	78.6%	11.6%		28.3%	11.2%	10.0%	
アイダホ	3,155	2,438	917	29.1%	94.5%	1.6%		27.9%	2.5%	40.4%	
イリノイ	38,734	3,119	17,467	45.1%	82.8%	14.4%		19.7%	3.9%	31.3%	
インディアナ	16,679	2,743	6,259	37.5%	88.6%	1.2%	8.2%	26.5%	2.3%	33.7%	
アイオワ	8,414	2,876	2,905	34.5%	89.5%	7.5%	1.3%	25.9%	3.0%	36.5%	
カンザス	7,694	2,862	2,768	36.0%	76.8%	21.0%		25.7%	1.5%	36.8%	
ケンタッキー	7,749	1,917	2,478	32.0%	53.8%	7.0%	30.1%	26.4%	3.6%	38.1%	
ルイジアナ	11,302	2,529	4,375	38.7%	39.2%	57.3%		24.9%	3.0%	33.4%	
メイン	3,103	2,433	1,601	51.6%	97.9%	0.2%		15.8%	2.7%	29.9%	
メリーランド	15,401	2,908	7,935	51.5%	57.4%	3.3%	32.0%	17.8%	3.8%	26.9%	
マサチューセッツ	18,206	2,868	7,889	43.3%	96.9%	1.2%		12.8%	5.6%	38.3%	
ミシガン	32,736	3,294	8,718	26.6%	89.4%	1.4%	6.2%	22.1%	3.6%	47.7%	
ミネソタ	17,340	3,525	4,834	27.9%	94.2%	2.8%		27.9%	2.2%	42.0%	
ミシシッピ	6,864	2,413	1,588	23.1%	92.0%	3.5%		33.6%	2.6%	40.6%	
ミズーリ	13,734	2,455	5,742	41.8%	59.0%	31.4%	5.2%	24.1%	3.1%	31.0%	
モンタナ	2,054	2,277	721	35.1%	95.6%	0.3%		26.2%	5.8%	32.8%	
ネブラスカ	4,726	2,762	1,992	42.1%	77.6%	12.3%		25.0%	3.6%	29.3%	
ネバダ	6,631	3,319	2,108	31.8%	63.8%	20.5%		27.7%	3.5%	38.4%	
ニューハンプシャー	3,129	2,531	1,582	50.6%	98.2%			12.5%	2.2%	34.7%	
ニュージャージー	28,409	3,376	14,690	51.7%	98.3%	0.2%	0.2%	15.6%	2.0%	30.7%	
ニューメキシコ	4,683	2,575	1,057	22.6%	55.4%	40.4%		19.3%	5.7%	52.4%	
ニューヨーク	96,904	5,107	45,132	46.6%	55.8%	20.3%	19.3%	17.8%	3.1%	32.5%	
ノースカロライナ	23,349	2,901	6,125	26.2%	75.2%	20.6%		29.1%	4.3%	40.4%	
ノースダコタ	1,707	2,659	596	34.9%	87.9%	9.9%		23.3%	8.9%	32.9%	
オハイオ	35,444	3,122	14,562	41.1%	65.4%	8.9%	22.0%	21.0%	3.1%	34.9%	
オクラホマ	7,795	2,259	2,411	30.9%	54.0%	43.7%		30.4%	2.8%	35.9%	
オレゴン	11,024	3,222	3,466	31.4%	80.5%	5.3%		25.9%	5.5%	37.1%	
ペンシルバニア	35,359	2,879	14,114	39.9%	70.5%	2.7%	17.8%	19.5%	5.6%	35.0%	
ロードアイランド	2,290	2,185	1,377	60.1%	98.7%	0.1%		10.1%	4.6%	25.1%	
サウスカロライナ	9,857	2,457	3,162	32.1%	84.3%	7.6%		33.0%	3.3%	31.7%	
サウスダコタ	1,653	2,189	808	48.9%	78.2%	17.5%		19.6%	5.3%	26.1%	
テネシー	13,018	2,288	4,692	36.0%	61.5%	32.2%		30.8%	2.7%	30.5%	
テキサス	57,393	2,752	24,802	43.2%	79.9%	17.6%		24.4%	3.5%	28.9%	
ユタ	5,418	2,426	1,894	35.0%	68.8%	26.7%		24.6%	5.4%	35.0%	
バーモント	1,406	2,309	392	27.9%	96.2%	0.3%		12.5%	1.8%	57.8%	
バージニア	19,125	2,702	8,435	44.1%	70.6%	19.2%		19.6%	3.6%	32.7%	
ワシントン	19,119	3,244	6,166	32.3%	61.5%	29.1%		28.1%	3.8%	35.8%	
ウェストバージニア	3,631	2,008	1,019	28.1%	83.6%	3.5%		25.4%	3.4%	43.2%	
ウィスコンシン	17,642	3,289	5,971	33.8%	93.8%	3.8%		17.5%	2.4%	46.2%	
ワイオミング	1,979	4,005	541	27.3%	76.0%	19.8%		31.4%	2.4%	38.9%	

資料：U. S. Census Bureau, *Statistical Abstract of the United States* : 2003, Table 454 より作成

表2 各州の租税負担率（税収対SDP比）

	州税/ 州内総生産	地方税/ 州内総生産	州・地方税/ 州内総生産
全米	5.5%	3.4%	8.8%
アラバマ	5.4%	2.5%	7.9%
アラスカ	5.1%	3.2%	8.2%
アリゾナ	5.3%	3.4%	8.7%
アーカンソー	7.3%	1.6%	8.9%
カリフォルニア	6.3%	2.7%	9.0%
コロラド	4.2%	3.6%	7.8%
コネチカット	6.3%	3.4%	9.7%
デラウェア	5.7%	1.3%	7.0%
ワシントンDC		5.4%	5.4%
フロリダ	5.3%	3.6%	8.9%
ジョージア	4.6%	3.3%	7.9%
ハワイ	7.8%	1.8%	9.7%
アイダホ	6.5%	2.5%	9.0%
イリノイ	4.9%	3.7%	8.6%
インディアナ	5.3%	3.3%	8.6%
アイオワ	5.8%	3.2%	9.0%
カンザス	5.7%	3.3%	9.0%
ケンタッキー	6.6%	2.1%	8.7%
ルイジアナ	4.5%	3.0%	7.5%
メイン	7.3%	4.4%	11.7%
メリーランド	5.6%	4.3%	9.9%
マサチューセッツ	5.7%	2.8%	8.5%
ミシガン	7.0%	2.7%	9.7%
ミネソタ	7.2%	2.6%	9.8%
ミシシッピ	7.1%	2.4%	9.5%
ミズーリ	4.8%	3.2%	8.1%
モンタナ	6.5%	3.3%	9.8%
ネブラスカ	5.4%	3.6%	8.9%
ネバダ	4.9%	2.8%	7.7%
ニューハンプシャー	3.6%	3.3%	6.9%
ニュージャージー	5.1%	4.1%	9.2%
ニューメキシコ	7.1%	2.0%	9.1%
ニューヨーク	5.2%	5.7%	10.9%
ノースカロライナ	5.6%	2.2%	7.9%
ノースダコタ	6.3%	3.2%	9.5%
オハイオ	5.3%	3.9%	9.2%
オクラホマ	6.4%	2.7%	9.1%
オレゴン	4.9%	2.9%	7.8%
ペンシルバニア	5.6%	3.5%	9.2%
ロードアイランド	5.6%	3.8%	9.5%
サウスカロライナ	5.7%	2.8%	8.5%
サウスダコタ	3.9%	3.4%	7.4%
テネシー	4.4%	2.6%	7.0%
テキサス	3.7%	3.4%	7.1%
ユタ	5.8%	2.8%	8.6%
バーモント	8.2%	2.2%	10.4%
バージニア	4.8%	3.2%	8.1%
ワシントン	5.8%	2.8%	8.6%
ウェストバージニア	8.2%	2.5%	10.7%
ウィスコンシン	7.3%	3.5%	10.7%
ワイオミング	6.0%	3.4%	9.3%

資料：U. S. Census Bureau, *Statistical Abstract of the United States* :  
2003, Table 454, 455, 663 より作成

下した。その最も大きな原因は 1970 年代末にカリフォルニアで起こった「納税者の反乱」を契機として、財産税に対するさまざまな課税制限が全米の広範な地域で行われるようになったことにある。この時期に財産税の税収シェアが下がった分は料金収入によって代替された。また、財産税以外の他の税のウェイトを高めることで税収源の多様化が行われている。その後、1990 年代を通じ、地方公共団体の歳入に占める地方財産税の税収上の位置はほぼ安定した動きを示したが、最近になり、再び低下する傾向が表れてきている。

## 2 財産税の仕組み

### (1) 課税主体と課税客体

財産税の仕組みについては次のとおりである。まず、課税主体については、一部で州も課税主体になっているが、基本的には市町村、学校区、特別区、それにカウンティなどの地方公共団体である。課税客体として、何に対して課税しているかについては表 3 「財産税課税対象資産 (1999 年度)」で示している。例えばアラバマ州の地方公共団体の場合、建物、土地、そして機械設備、有形動産、無形動産、公共サービス用の資産、テレコミュニケーション関係の資産、未利用地（原野）などに財産税が賦課されている。課税客体となるものは、基本的には建物、土地、それから償却資産ということになるが、有形動産に対して課税している州（の地方団体）も全体の約 7 割と多い。また、アラスカやジョージアなど 12 州の地方団体では棚卸資産に、また、アラバマやアイダホなど 11 州の地方団体は無形動産に対しても課税がなされており、財産税がわが国の固定資産税のように固定資産のみではなく、広範な資産を課税対象とする税であることを示している。

### (2) 非課税

次に表 4 「資産評価額引上げへの制限等の現況、および非課税となる資産 (1999 年度)」では、資産の評価引上げへ制限の有無、その右欄の非課税の項目について示している。ここで○と△はそれぞれ非課税の対象となる資産が全額非課税と部分非課税かを示し、さらに●と▲はその（全額・部分）非課税措置が州内の全ての地方公共団体で統一的に適用されているか否かを示す。例えば、アラバマ州では農業用資産が▲となっているが、これはアラバマ州の全地方団体において当該資産が部分的な非課税措置の対象となっていることを意味する。また、同州では、州政府や連邦政府のビルディングのような政府資産について全額非課税を全州内で統一して行っている。

なお、ここでいう部分的非課税とは一般的には課税価格の 50% や 30% が課税標準に算入され

表3 財産税の課税対象資産（1999年度）

	建物	土地	棚卸 資産	機械 設備	有形 動産	無形 動産	公共サービ ス用資産	通信用 資産	原野
アラバマ	○	○		○	○	○	○	○	○
アラスカ	○	○	○	○	○		○	○	○
アリゾナ	○	○		○	○		○	○	○
アーカンソー	○	○	○	○	○		○	○	○
カリフォルニア	○	○		○	○		○	○	○
コロラド	○	○		○	○		○	○	○
コネチカット	○	○		○	○		○	○	○
デラウェア	○	○					○	○	○
ワシントンDC	○	○		○	○				○
フロリダ	○	○		○	○		○	○	○
ジョージア	○	○	○	○	○		○	○	○
ハワイ	○	○							○
アイダホ	○	○		○	○	○	○	○	○
イリノイ	○	○		○			○	○	○
インディアナ	○	○	○	○	○		○	○	○
アイオワ	○			○			○	○	○
カンザス	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ケンタッキー	○	○		○			○		○
ルイジアナ	○	○	○	○	○	○	○		○
メイン	○	○		○			○		○
メリーランド	○	○	○	○	○		○	○	○
マサチューセッツ	○		○	○	○		○	○	○
ミシガン	○	○		○	○		○		○
ミネソタ	○	○					○		○
ミシシッピ	○	○	○	○	○		○	○	○
ミズーリ	○	○		○	○		○	○	○
モンタナ	○			○	○		○	○	○
ネブラスカ	○	○		○	○		○	○	○
ネバダ	○	○		○	○	○	○	○	○
ニューハンプシャー	○	○					○	○	○
ニュージャージー	○	○					○		○
ニューメキシコ	○	○		○	○		○	○	○
ニューヨーク	○	○		○			○	○	○
ノースカロライナ	○	○		○	○	○	○	○	○
ノースダコタ	○	○					○		○
オハイオ	○	○	○	○	○		○	○	○
オクラホマ	○	○	○	○	○		○	○	○
オレゴン	○	○		○		○	○	○	○
ペンシルバニア	○	○					○		○
ロードアイランド	○	○		○			○		○
サウスカロライナ	○	○		○	○		○	○	○
サウスダコタ	○	○					○	○	○
テネシー	○	○		○	○		○	○	○
テキサス	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ユタ	○	○		○	○		○	○	○
バーモント	○	○		○			○	○	○
バージニア	○	○		○	○		○	○	○
ワシントン	○	○		○	○		○	○	○
ウェストバージニア	○	○		○	○	○	○	○	○
ウィスコンシン	○	○		○	○	○	○	○	○
ワイオミング	○	○		○	○	○	○	○	○

資料：IAAO, *Property Tax Policies and Administrative Practices in Canada and United States*, 2000

表 4 資産評価額引上げへの制限等の現況，および非課税となる資産（1999年度）

	評価引上げへの制限	評価引上げに対応した税率下げ	農業用資産	航空機	事業用資産	墓地	慈善団体	通信用資産	教育機関	森林	政府	歴史的資産	病院	鉱山	有形動産	無形動産	自動車	宗教団体	居住用資産	輸送用資産	公益事業用資産
アラバマ	あり	なし	▲	○△	●	●●●	●●●	○△	●●●	▲▲	○●●	○▲	△		●	○△	○△	△	△		
アラスカ	なし	なし			○△	●●●	○		○		●●●	○▲	△					●			
アリゾナ	あり	あり			●	●●	●▲		●●▲	○	●●○	▲	○△		●●●		○	●●	▲	○	
アーカンソー	なし	なし	△			●●	●●		○		○	●	●●		○			●●	▲		
カリフォルニア	なし	なし	△▲		●	●●○	●●○		○	△	●●○	△	●●○		●			●●	▲		
コネチカット	なし	なし				●●○	●●○		○		○	●	●●					●●	▲		
デラウェア	なし	なし				●●○	●●○		○		○	△	●●○					●●	▲		
ワシントンDC	なし	なし				●●○	●●○		○		○	△	●●○					●●	▲		
フロリダ	あり	あり	▲▲		●	○▲	○		○		○	△	○				●	●●○	▲		○
ジョージア	なし	なし	△			○▲	○		○		○	△	○					●●○	▲		
ハワイ	なし	なし	▲			●●●	●▲		●●●	▲	●●●	▲	●●●	△	▲	●	●●	●●●	▲		
アイダホ	なし	なし				●●●	●●●		●●●		●●●	▲	●●●				●●	●●●	▲		
アイリノイ	あり	なし				●●●	●●●		●●●		○	▲	●●				●●	●●●	▲		
インディアナ	なし	なし				●●○	●●○		○	●	●●○	▲	●●		●●		○	●●	▲		
アイオワ	あり	なし	▲			●●	●●		○		○	▲	●●		●●			●●	▲		
カンザス	なし	なし				●●○	●●○		○		○	▲	●●					●●	▲		
ケンタッキー						○	○		○		○		○					○			
ルイジアナ	あり	あり			○	○	○		○		○		○				●	○		○	
メイン						○	○		○		○		○					○			
メリーランド	あり	なし	▲			○	○		○		○		○				●	○		○	
マサチューセッツ	あり	なし				○	○		○	△	○		○			▲	○	○	△		
ミシガン						○	○		○		○		○					○			
ミネソタ						○	○		○		○		○					○			
ミシッピ	なし	なし	△		△	●●●	●●●	△	●●●	△	●●●		●●●	●	●●●	○		○	▲		
ミズーリ	なし	なし	△		△	●●●	●●●		○		○		△		●●●	△		○	▲		
モンタナ	なし	なし				○	○		○		○	○	△		●●			○	▲		
ネブラスカ	なし	なし				○	○	▲	○		○	○	△		●●			○	▲		
ネバダ	なし	なし				○	○		○		○	○	△		●●			○	▲		
ニューハンプシャー	あり	なし	▲		○	○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
ニュージャージー	あり	あり	▲	○		○	○	▲	○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
ニューメキシコ	なし	なし	○△			○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
ニューヨーク	あり	なし	○			○	○	▲	○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
ノースカロライナ	なし	なし	▲			○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
ノースダコタ	なし	なし	▲			○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
オハイオ	なし	なし	▲			○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
オクラホマ	あり	なし	△		▲	○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
オレゴン	あり	なし				○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
ペンシルバニア						○	○		○	△	○	△			●	●	●	○	▲		
ロードアイランド	あり	あり	▲		○	○	○		○		○	○			●	●	●	○	▲		
サウスカロライナ	なし	なし	▲		○	○	○		○		○	○			●	●	●	○	▲		
サウスダコタ	なし	あり		●		○	○		○	▲	○	▲	●		●	▲		○	▲		○
テキサス	なし	なし				○	○		○		○	▲	●		●	▲		○	▲		
ユタ	なし	あり				○	○		○		○	▲	●		●	▲		○	▲		
バーモント	なし	あり				○	○		○		○	▲	●		●	▲		○	▲		
バーヂニア	なし	なし	△			○	○		○	△	○	▲	●		●	▲		○	▲		
ワシントン	なし	なし	△			○	○		○	△	○	▲	●		●	▲		○	▲		
ワイオミング	なし	なし	▲		▲	○	○		○	△	○	▲	●		●	▲		○	▲		○

資料：表3と同じ。

ないことをいうが、州によっては非課税枠を、段階的に控除額を圧縮していく消失控除のように、経年で規模を縮小させていくというところもある。

さらにアラバマ州を事例としてみていくと、前述の農業用資産のほか森林・果樹園には部分的な非課税措置が州内の全団体で適用され、事業用資産や墓地、慈善団体、学校など教育機関の資産などは100%の非課税が州内全ての団体に統一的に適用されている。他方、連邦や州などの政府資産、宗教団体の資産などについては、それぞれ全額非課税、部分非課税が適用されるものの、その運用は自治体の裁量によって決められ、州内の全団体に及ぶものではない。すなわち、州内の団体によって非課税とするか否かに差異があることになる。

このように表4では個々の州によって非課税の範囲・対象が異なることに加えて、同じ州内の地方公共団体であっても、ある同一の資産が課税されたり非課税となったりする差異が存在することを示しているのである。

このように財産税について、その仕組みが地域によって大きく異なるということは、企業から見て、進出する地域によって課税・非課税や、部分非課税か全額課税の扱いが異なり、経済理論的には企業の立地選択に対して財産税が歪みを与える（資源配分上の非中立性をもたらしている）ということになる。同じことは個人の居住地選択についても考えられる。また、最適な立地選択、居住地選択が、地域間の財産税の違いに起因して攪乱されるだけでなく、制度の異なる複数の地域に不動産を所有する企業や個人にとっては、納税に係る混乱が生じせたり、負担も嵩むことになる。

ところで、このような非課税措置があると税収の減収が生じるが、これをどのようにしてカバーするのかを示したのが表5の「財産税の非課税による減収の影響と対応措置（1999年度）」である。同表では、減収の影響を地方団体である学区のみで適用されるものと、学区以外のすべての地方団体で適用のもの、さらにすべての地方団体で適用という3つの形式に分け、これらのパターンに応じて地方団体に非課税による税収減の影響を示している。例えば、アラバマ州では非課税措置の内容に応じて、全てのパターンでの影響を受けており、カリフォルニア州ではすべての地方団体という単一のパターンでの減収が生じていることになる。

さらに、そうした減収分がどのように対処されたのかをみていくと、「他の非課税資産に転嫁」は、結局非課税になれば税収減が生じるため、その分は他のところから吸収できるように、税率を引き上げや、評価額を引き上げるといった、何らかの措置を講じて対応していることを意味する。「州補助金増加措置」という欄は、そうした非課税に伴う税収ロスに対して州が補てんを行うということを示している。例えば、コネチカット州では州が補助金を出して非課税分を賄っている。しかし、同州のように州がその地方財産税の非課税の部分についてカバーするケースは少なく、全体の5分の1程度にすぎない。

表5 財産税の非課税による減収の影響と州の対応措置（1999年度）

	学校区のみ	学校区以外	すべての 地方団体	他の非課税 資産に転嫁	州補助金 増加措置	備 考
アラバマ アラスカ アリゾナ	○	○	○ ○ ○	○		
アーカンソー カリフォルニア コロラド			○ ○ ○			
コネチカット デラウェア ワシントン DC			○	○ ○	○	
フロリダ ジョージア ハワイ			○ ○	○	○	財産税拡充 学校区の減収大
アイダホ イリノイ インディアナ			○	○ ○ ○	○	
アイオワ カンザス ケンタッキー			○ ○	○ ○		
ルイジアナ メイン メリーランド			○		○	
マサチューセッツ ミシガン ミネソタ				○		
ミシシッピ ミズーリ モンタナ		○	○	○ ○ ○	○ ○ ○	減収分の州補填
ネブラスカ ネバダ ニューハンプシャー			○ ○	○		
ニュージャージー ニューメキシコ ニューヨーク			○	○	○	
ノースカロライナ ノースダコタ オハイオ			○ ○	○ ○		
オクラホマ オレゴン ペンシルバニア			○ ○	○		州の学校区補助あり
ロードアイランド サウスカロライナ サウスダコタ			○	○	○	
テネシー テキサス ユタ			○ ○ ○	○		
バーモント バージニア ワシントン			○			
ウェストバージニア ウィスコンシン ワイオミング			○ ○	○ ○	○	

資料：表3に同じ。

### (3) 評価システム

#### ①評価機関

財産税の資産評価を行っている機関を示したのが表6「財産税の評価団体と評価対象（1999年度）」である。同表からわかるように、資産評価の中心的な役割を担うのは多くの州においてカウンティである。これは、広域的な準地方公共団体であるカウンティの本来的な役割の一つが税務行政にあることによる。ただし、コネチカットやイリノイ、インディアナ、ミシガンなど約10の州ではタウンシップが、また、メインやニューハンプシャー、バーモントなど数州においては市町村が資産評価の一義的な役割を負っている。このように、資産評価の役割をどのレベルの政府に担わせるかは、カウンティにそれを委ねる州が多いものの、全体としては地域によって多様である。

#### ②評価手法

次に、評価制度についてみていきたい。表7「各州の評価替の制度と実際（1999年度）」は、各州の評価替の制度と、実際にその通りに評価替を行っているのかの一覧である。まず、「評価替のサイクル（法定）」は、法律上、評価替をどの機関が（州か地方団体か）、何年サイクルで行うよう決められているのかを示す。例えばアラバマ州では、資産によって地方が評価するものと州政府が評価するものに分かれ、州の評価資産は毎年評価替がなされることに法律上は決まっている。地方の評価資産については評価替の期間は定められていないが、実際には4年ごとに評価替が実施されている。アリゾナ州では、評価替が1年の資産と2年のものがあるが、基本的には1年ごとに評価替をしている。また、アイダホ州では、州の評価資産は毎年、地方のそれは5年ごとと定められており、後者の法定評価替期間と実際の評価替は一致している。他方、デラウェア州では全ての資産は地方レベルで評価されるのであるが、評価替の時期については州法で定められたものはなく、団体（地域）によって異なる。アーカンソー州内の地方団体のように3年ごとに評価替をすることに制度上はなっているが実際は5年ごとでしか評価替がなされないところもあるが、地方レベルについて法定の評価替期間と実際のそれは概ね一致しているといえよう。

ところで、表7の中の「クラスによる異なった評価替期間の設定」の欄であるが、ここでの「クラス」とは、後にクラシフィケーション（分類課税）について述べるが、課税資産を幾つかの、例えば商業用資産、居住用資産、農業用資産、工業用資産という形で分類分けをしたものをいう。そうしたクラス、要するに課税対象資産のグループによって評価替期間を別にしていくかどうかを、○のところは別にしていて、×のところは別にしていない（全部の資産に同じ評価替期間を適用）ということを示している。これも州によって異なっている。

「一斉評価替の有無」の欄では、州内で一斉に評価替えの期日を決めて行うかどうかという

表 6 財産税の評価団体と評価対象 (1999年度)

	評 価 団 体			評 価 を 行 う 資 産		
	州	市町村	タウンシップ	州	カウンティ	タウンシップ
アラバマ	1	67				
アラスカ	2	12	13	石油・ガス	すべての不動産、動産	
アリゾナ	1	15		州が評価すべき資産	その他のすべての課税資産	
アーカンソー	1	75		農業、商業、住宅、動産		
カリフォルニア	1	58	1	公益事業、鉄道	空地、住宅、商業、工業、農業、天然資源	
コロラド	1	63			すべての課税資産	不動産、動産、自動車
コネチカット	1	19	1		すべての課税資産	すべての課税資産
デラウェア	1	3	1			
ワシントンDC	1	1	1	鉄道資産	すべての課税資産	
フロリダ	1	67			すべての課税資産	
ジョージア	1	159	160		すべての課税資産	
ハワイ	1	4	4		不動産、動産	
アイダホ	1	44	45	営業用資産	住宅、商業、工業、農業資産	住宅、商業、工業、農地
イリノイ	1	102	920	鉄道、公害防止施設	農業、住宅、商業、工業資産	農業、住宅、商業、工業
インディアナ	1	92	1008	公益事業	農業、住宅、商業、工業資産	
アイオワ	1	99	8	公益事業、鉄道	農業、住宅、商業、工業資産	
カンザス	1	105	106	公益事業、自動車、農業	その他すべての不動産、動産	
ケンタッキー	1	120	121			
ルイジアナ	1	70	71		住宅、土地、商業	
メイン	1	492	492	すべての課税資産		
メリーランド	1	1	1	電話、バイブライオン、農地		全クラス
マサチューセッツ	1	39	312			
ミシガン	1	267	1245			
ミネソタ	1	87	9			
ミシシッピ	1	82	301	公益事業、農地	住宅、商業、工業、動産	住宅、商業、工業、動産
ミズーリ	1	114	1	鉄道、公益事業、航空会社の不動産、有形動産	不動産、有形動産	不動産、有形動産
モンタナ	1	1	7	すべての課税資産		
ネブラスカ	1	93	94		すべての課税資産	
ネバダ	1	17	18	農業、公益事業	不動産、動産	※課税・非課税の決定
ニューハンプシャー	1	259	260	鉄道		
ニュージャージー	1	335	232		不動産、動産	不動産、企業の動産、家畜、モービリティーム
ニューメキシコ	1	33	101	特別営業権、鉄道、州有地以外の課税資産	特別営業権、鉄道、州有地以外の課税資産	特別営業権、鉄道、州有地以外の課税資産
ニューヨーク	1	2	61	公益事業	不動産、動産	
ノースカロライナ	1	100	920	公共サービス会社	住宅、商業、農業	住宅、商業、農業
ノースダコタ	1	53	361	鉄道、公益事業	不動産	
オハイオ	1	88	89	動産	不動産	
オクラホマ	1	77	78	公共サービス会社	不動産	
オレゴン	1	36	37			
ペンシルベニア	1	67	67			
ロードアイランド	1	8	31		住宅、商業、農業	
サウスカロライナ	1	46	39	公益事業、工業、企業の動産	住宅、商業、農業	
サウスダコタ	1	65	47	公益事業	公益事業以外のすべての不動産	
テネシー	1	95	1	公益事業、鉄道、運送会社	住宅、商業、工業、有形動産	住宅、商業、工業、有形動産
テキサス	1	29	253	公益事業、鉄道	すべての課税資産	
ユタ	1	30	30	公益事業、鉱業、鉄道	農業、住宅、商業、工業資産、企業の動産	
バーモント	1	251	252		不動産、動産	不動産、動産
バーズニア	1	95	227	公共サービス会社	公益事業以外のすべての課税資産	
ワシントン	1	40	40	公益事業	公共サービス会社の動産以外の課税資産	
ウェストバージニア	1	39	40	工業	農業、住宅、商業、土地、動産	農業、住宅、商業、森林など
ウェストコネチカット	1	55	56	公共サービス会社の動産	公共サービス会社の動産以外の課税資産	
ワイオミング	1	1897	1897	公益事業、バイブライオン、航空会社、鉄道、鉄道車両	農業、住宅、商業、土地、動産	
ワイオミング	1	23	24			

資料：表3と同じ。

表 7 各州の評価替の制度と実際（1999年度）

	規定なし	評価替のサイクル（法定）						地域による異なった 評価替期間の設定	クラスによる異なった 評価替期間の設定	地方レベルでの実際の 評価替のメバ	州内での一斉 評価替の有無	(注) ○：あり，×：なし
		1年	2年	3年	4年	5年	その他					
アラバマ アラスカ アリゾナ	地方 地方 地方	州 地方 地方	地方					× × ×	○ × ○	4年 2-3年 1年	× × ○	アラバマ アラスカ アリゾナ
アーカンソー カリフォルニア コロラド	地方	州	州・地方	地方				× × ×	× × ×	5年 1年 2年	× ○ ×	アーカンソー カリフォルニア コロラド
コネチカット デラウェア ワシントンDC	地方			地方	地方			× ○ ×	× × ×	4年 不定 不定	× × ×	コネチカット デラウェア ワシントンDC
フロリダ ジョージア ハワイ		州・地方			地方 地方 地方			× × ×	× × ×	1年 3年 1年	○ × ○	フロリダ ジョージア ハワイ
アイダホ イリノイ インディアナ		州 農地 州		クック郡	地方 地方 地方	地方		× ○ ×	× × ×	5年 4年 4年	○ × ○	アイダホ イリノイ インディアナ
アイオワ カンサス ケンタッキー		州・地方 州・地方 州・地方	地方					○ ×	×	2年 1年	× ○	アイオワ カンサス ケンタッキー
ルイジアナ メイン		州			地方			×	×			ルイジアナ メイン
メリーランド マサチューセッツ ミシガン ミネソタ		州 州 州 州		州 地方			地方	×	×	3年	×	メリーランド マサチューセッツ ミシガン ミネソタ
ミシシッピ ミズーリ モンタナ		州・地方 州 州	地方		地方		6年	×	×	4年 2年 4-6年	○ ○ ○	ミシシッピ ミズーリ モンタナ
ネブラスカ ネバダ ニューハンプシャー ニュージャージー ニューメキシコ ニューヨーク		州 州・地方 州 州 州 州				州・地方		×	×	5-10年 5年	×	ネブラスカ ネバダ ニューハンプシャー ニュージャージー ニューメキシコ ニューヨーク
ノースカロライナ ノースダコタ オハイオ	地方	地方	地方				地方	○ ○ ○	×	2年 不定 4-8年 5-10年 6年	○ ×	ノースカロライナ ノースダコタ オハイオ
オクラホマ オレゴン ペンシルバニア	地方 地方 地方	州・地方 州・地方 州・地方						×	○	4年 6年	○ ×	オクラホマ オレゴン ペンシルバニア
ロードアイランド サウスカロライナ サウスダコタ		地方 州・地方 州・地方	州			地方	地方	×	×	10年 5年	×	ロードアイランド サウスカロライナ サウスダコタ
テキサス ユタ		州・地方 州・地方		地方		地方	6年	○ ×	×	6年 3年 5年	×	テキサス ユタ
バーモント バージニア ワシントン		州 州・地方 州・地方	地方 州・地方 州・地方	地方 州・地方 州・地方	地方 州・地方 州・地方	地方 地方 地方	地方 6年	○ ○	×	4年 1年 4年	×	バーモント バージニア ワシントン
ウェストバージニア ワイコンシン ワイオミング		州・地方 地方 州・地方				州・地方		×	×	1年 5年 1年	○ ×	ウェストバージニア ワイコンシン ワイオミング

資料：表3に同じ。

ことを、すなわち例えばわが国では３年ごとに全国一斉の評価替が行われるが、そういうことを州内で一斉に行っているかどうかを示している。アリゾナ州、カリフォルニア州、フロリダ州やハワイ州などでは行なわれているが、それ以外の×を付した州ではそのようなことは行っていない。

なお、本稿中のすべての表について共通するが、資料のデータソースは主として IAAO (International Association of Assessing Officers；国際資産評価士協会) という国際資産評価官組織の資料・データから得ている。IAAO は、評価の基準や評価の方法、改革のリコメンデーション、そして無論評価のマニュアルも作成し、実際にその基準をベースに資産評価が行われている。IAAO は政府の組織ではないが、アメリカの財産税に関する情報が集約される唯一の機関といってよい。

次に評価手法についてみておきたい。表 8「各州の資産評価手法(1999 年度)」に示すように、アメリカでは資産の評価は基本的には３つの方式、すなわち、取引事例比較法、収益還元法、そして取得原価法(コスト法)を用いて行われる。わが国の場合は、土地及び建物については、基本的に取引事例比較法(土地)とか取得原価法(建物)で行われているが、アメリカの財産税では収益還元法も積極的に利用されている。表 5 は、各州で課税客体の種類ごとにそれぞれどのような手法を使っているかというのを示している。

表中で「比」と記しているのは取引事例比較法、「収」が収益還元法、「コ」が取得原価法で、「３」はこれらの方式を全部使っているということを意味する。最後の、全方式を用いるというのは、居住用資産だと、例えば基本的に取引事例比較法で評価を行うが、その取引事例を使うほどのデータがない場合は収益還元法を使う、あるいは取得原価法を使う、すなわち、基本的に主となる手法を定めておき、それを用いることが適切でない場合に他の手法を用いて評価を行うということである。例えばアラバマ州だと、農地については取引事例比較法で評価を行うが、商業用資産については３つの方法を合わせて行う。この場合、商業用資産は基本的には収益還元法を主たる評価法とし、それで正確な評価ができない際には、取引事例や取得原価などでフォローするということになる。このほか住宅用資産については、アラバマでは戸建て住宅は比較法と取得原価法、集合住宅は３方式での評価を行い、工業用資産や機械・設備等償却資産は取得原価法で単一の手法で評価するというかたちになっている。

このように資産によって評価手法が異なり、それがまた、州間で大きく異なっていることは、これまでに述べてきた課税の仕組みと同様である。

### ③クラシフィケーション(分類課税)

前述のように課税客体によってクラシフィケーションを行われる。これも州によって異なるのであるが、例えば、クラシフィケーションで居住用資産と商業用資産、それから農地や工業用資産と分けるのが一般的である。基本的には、例えば、居住用資産であれば適正な市場価格の

表 8 各州の資産評価手法 (1999年度)

	農地	商業用 資産	工業用 資産	機械・設備	鉱山	有形動産	無形動産	比：取引事例比較法			森林	比：取得原価法		その他
								比・取	比・他	比・コ		戸建て 用資産 集合住宅	公益事業 用資産	
アラバマ	比	3	コ	コ	コ	取	コ	取・コ	比・コ 3	比	取・コ 3		アラバマ	
アラスカ	比・取	3	3	コ・他	3	他	他	比・コ 3	比・コ・他 3	他	コ		アラスカ	
アリゾナ	取	コ	コ	コ・他	取			3	比・コ 3	取	3		アリゾナ	
アーカンソー	取	3	3	3	取	コ	コ	3	比・コ 3	3	3		アーカンソー	
カリフォルニア	3	3	3	3	3	3	3	取	比	3	3		カリフォルニア	
コロラド	取	取	コ	コ	3		コ	3	比		取		コロラド	
コネチカット	取												コネチカット	
デラウェア													デラウェア	
ワシントンDC													ワシントンDC	
フロリダ	取	3	3	コ	3	3・比・取・コ・他	コ	他	コ	取	コ		フロリダ	
ジョージア	比	コ	コ	コ	コ	コ	コ	比	比	取	3		ジョージア	
ハワイ	コ	コ	コ	コ	コ	コ	コ	コ	比・コ 3	取	コ		ハワイ	
アイダホ	取	取・コ 3	3	コ	比・取 比		コ	取・コ 3	コ	取	比 3		アイダホ	
イリノイ	取・他			コ				コ	比・コ 3				イリノイ	
インディアナ				コ	3			3	比・コ 3		3		インディアナ	
アイオワ	他	3	3	コ	3		コ	3	3	他	3	比・他	アイオワ	
カンサス	他	3	3	コ	3			3	3	3	3		カンサス	
ケンタッキー													ケンタッキー	
ルイジアナ					取			取	比		取		ルイジアナ	
メイン							コ						メイン	
メリーランド	他	取	3	コ	取		コ	取	比・コ	比・コ	取		メリーランド	
マサチューセッツ		3	3	コ			コ						マサチューセッツ	
ミシガン													ミシガン	
ミネソタ													ミネソタ	
ミシッピ	取	3	3	コ	コ	取	コ	取・コ・他	3・比 取 比	コ	取・比・他 3	取	ミシッピ	
ミズーリ	他	コ	コ	他	コ	コ	コ	比	比	他			ミズーリ	
モンタナ	取・他	取	コ	コ	他			3・比・取・他 3	比・コ 3	他	3・取・他 3		モンタナ	
ネブラスカ	比	比・コ 3	コ	他	他	3	コ	3	比・コ 3		3		ネブラスカ	
ネバダ	取	コ	コ	コ	コ								ネバダ	
ニューハンプシャー													ニューハンプシャー	
ニュージャーシー	取・他	3	3		3・他 コ	3	3	3	比	比	3・他 3		ニュージャーシー	
ニューメキシコ	比・コ・他	3	3・他		コ			比	比	比	3		ニューメキシコ	
ニューヨーク	他	比・コ	コ					比・取・コ	比・取・コ 3	比・コ 3	3		ニューヨーク	
ノースカロライナ	比	3	コ		3		コ	3	比・コ 3		3		ノースカロライナ	
ノースダコタ	他	3	3	コ	3		コ	3	比	比・コ 3	3		ノースダコタ	
オハイオ	比	3	3	コ	3		コ	取・コ	比・コ 3	他	3		オハイオ	
オクラホマ	他	コ	コ	コ	比・取	比・取	3・取	取・コ	比・コ 3		取・比 3		オクラホマ	
オレゴン		3	3	3	コ								オレゴン	
ペンシルバニア													ペンシルバニア	
ロードアイランド	比・コ・他 3	3	3	コ	3		コ・他	取・コ・他 3	3・他 3		他	他	ロードアイランド	
サウスカロライナ	比・取	3	3	コ	取	他	コ	3	比	3	3		サウスカロライナ	
サウスダコタ	取・他	コ	コ	コ	取		コ	取	比 3	取・他	3		サウスダコタ	
テキサス	他	3	3	コ	3		コ	3	3	コ	取		テキサス	
ユタ											3		ユタ	
バーモント	比・取・他 3	3	3	コ	取		コ・他	コ・他 3	3	3	比・他 3		バーモント	
バーバニア	比・コ・他 3	3	3	比・コ	3		比・コ	比・コ 3	比・コ 3	3	3		バーバニア	
ワシントン	取	3	3	コ	コ	他	コ	3	比・コ 3	比・コ 3	3		ワシントン	
ウェストバーヂニア	他	3	3	コ	コ		コ	3	比・コ 3	比	3	取	ウェストバーヂニア	
ワイスコンシン	取・他	比	3	比・コ	3	3	3	3	比・コ 3	3	3		ワイスコンシン	
ワイオミング													ワイオミング	

資料：表3に同じ。

50%で評価する、そのほか商業用資産であれば100%で評価する、あるいは農業用資産なら30%で評価するという評価率が各州ごとに決まっている。

こうしたクラシフィケーションを行う理由は、基本的には（後述のペンシルバニア州を除いて）税率が1つしかないことにある。すなわち、税率は1つだが、例えば居住を目的とした資産が商業用資産と同じ負担でいいのかということが問題となり、そこで、居住用資産について評価率を下げ、結果的に負担を軽減するのである。すなわち、課税価格に対して直接に税率をかけるのではなく、課税価格に評価率、アセスメント・レイシオ（assessment ratio）を乗じ、それに税率を適用するのであるが、居住用資産の評価率を、例えば商業用資産が100%とするのなら、居住用資産の評価額は50%とか30%に低く設定することで、居住用資産の負担が軽減される。基本的には居住用資産あるいは農業用資産に対する負担緩和ということが主たる目的でこのような制度がつくられている。ちなみに、カリフォルニア州のように、クラシフィケーションは行っているが、アセスメント・レイシオは全部100%で評価するという州もある。

#### ④課税の流れの概要

以上述べた課税手順のフローを示すと次のようになる。まず、非課税となる資産（④）を除いた課税対象資産の資産価格①にアセスメント・レイシオ、評価率をかけて課税標準を算出するのであるが、資産価格については取引事例比較法、取得原価法や収益還元法を用いて評価算出がなされる。次に、③の評価率、クラシフィケーションによって、例えば事業用資産は75%、居住用資産は50%を評価額に乗じて課税標準②が算出する。少し古い資料であるが、ボストン市の例をみておくと、事業用資産実効税率が4.266%、居住用資産が1.386%となっているが、税率はもともと同じだが、事業用資産と居住用資産でクラシフィケーションにおけるアセスメント・レイシオが違うために、このように実効税率が異なってくる。

次に、これで計算された課税標準（課税標準では非課税のものは外している）に、⑤の税率をかける。税率は、基本的に財政需要額を資産評価額で割るというかたちで決められる。クラシフィケーションの評価率に表面税率を乗じたものが実効税率であり、表面税率が例えば同じ3%であっても資産によって実効税率は違ってくる。こうして算出された税額に、今度は⑦の減免措置、持ち家の非課税やサーキットブレーカー（税額控除・減免）など適用される。あるいは州所得税からその財産税分を控除すると負担軽減措置もある。

その詳細については表9「財産税の減免制度の有無と適用要件（1999年度）」に州別の状況を示している。表中で「高」とあるのは高齢者に限定するという措置、それから「所」というのは低所得者対象、「持」というのは持ち家住宅のみに適用する。すなわちアパート・賃貸には適用しないということである。基本的に減免対象となるグループの特性は高齢者や低所得者ということで、財産税そのものは物税であるにもかかわらず、納税義務者の負担能力に対する人税的な配慮がなされている。

表9 財産税の減免制度の有無と適用要件（1999年度）

※高：高齢者対象，所：低所得層対象，持：持ち家住宅のみ，限：上限あり

	居住者サーキ ットブレイカー	賃借人 控除	納税猶予 制度	税額引上 げに制限	部分的 非課税	一部税 額免除	その他
アラバマ アラスカ アリゾナ	高，持，限	高 あり	高，所，持，限	限	高，所，持 持，限	持	
アーカンソー カリフォルニア コロラド	高，所，持	あり 高，持	あり	持 あり	持		高，所
コネチカット デラウェア ワシントンDC	高，所，持	高，所	あり 所		高，所，持 あり		高
フロリダ ジョージア ハワイ	高，所，持		所，持 高，所	持	高，所，持 持 高，持	あり	あり 持
アイダホ イリノイ インディアナ	高，所，持 高，所，持 あり	高，所，持	高，所，持		持 あり 高，持	あり	高，所，持，限
アイオワ カンザス ケンタッキー	あり* <sup>1</sup> 高	高，所 あり* <sup>1</sup>	所	あり 高	持 あり* <sup>1</sup>		
ルイジアナ メイン メリーランド	高 所，持，限	高，所 高，所		あり			
マサチューセッツ ミシガン ミネソタ	高，所，持 あり 所，持	所	高，所，持	持			
ミシシッピ ミズーリ モンタナ	高，所，持			あり	高，持，限 所，限	あり	所，限
ネブラスカ ネバダ ニューハンプシャー	高，所，持，限 高，所，持，限	高，所，限	あり あり* <sup>2</sup>		あり* <sup>2</sup>	あり* <sup>2</sup>	持，限 あり* <sup>2</sup>
ニュージャージー ニューメキシコ ニューヨーク	所，持，限	所，持			高，所，持 高，所，持		高，所，持 持
ノースカロライナ ノースダコタ オハイオ	あり* <sup>2</sup> 高，所，持	あり* <sup>2</sup>				持	高，持
オクラホマ オレゴン ペンシルバニア	高，所 高，所，持		高，所，持	あり あり	持 高，所，持		高，所，持，限
ロードアイランド サウスカロライナ サウスダコタ	高	高	あり		高，持，限	持，限	あり
テネシー テキサス ユタ	高，所，持，限 あり* <sup>3</sup>	あり* <sup>3</sup>	あり 高，持 あり* <sup>3</sup>		持，限 あり* <sup>3</sup>	あり* <sup>3</sup>	あり 所 あり* <sup>3</sup>
バーモント バージニア ワシントン	所，持	所	あり* <sup>3</sup> 高，所，持	あり* <sup>3</sup>	あり* <sup>3</sup> 高，所，持，限	あり* <sup>3</sup>	
ウェストバージニア ウィスコンシン ワイオミング	あり* <sup>2</sup>	高，所	高，所 高，所，持		あり* <sup>2</sup>		あり* <sup>2</sup> あり あり

資料：表3に同じ。

\* あり，とのみ記しているものは要件の詳細不明

\* 1 カンザスは高，所の要件設定を行っているが個別にどれが適用されるか不明

\* 2 ニューハンプシャー，ノースダコタ，サウスダコタ，ウェストバージニアは高，所，持，限の要件設定を行っているが個別にどれが適用されるか不明

\* 3 ユタ，バージニアは高，所，持の要件設定を行っているが個別にどれが適用されるか不明

また、同表では減免にも上限の設定があることも示してある。例えばアラスカ州の場合、居住者向けのサーキットブレーカー制度があり、その内容は課税対象が高齢者の持ち家である場合に州所得税からの税額控除がなされるというものであるが、そのサーキットブレーカーには所得上限が設定されるということである。なお、表9には記載されていないが、この他、退役軍人や傷痍軍人の方に対してはいずれの州も減免措置を別途設けている。

#### (4) 税率の決定

次に、税率は財産税でどれだけの財政ニーズを賄うかで決定される。すなわち、まず財政需要額からは州からの補助金等で賄われる分は控除し、財産税でどれだけの財政需要額を満たすのかを算出する。次に、その財政需要額を地域の資産評価額で割って税率が算出・決定される。

実際の税率水準について、表10「州別にみた財産税負担額」は農地に対する負担率を、表11「アメリカ主要都市における財産税の実効税率（居住用資産、2000年度分）」、そして表12「アメリカ主要都市における財産税の実効税率（居住用資産、2001年度分）」が主な都市における財産税の税率と実効税率とを表している。まず、表10より農業用資産の負担がわが国と同じく、かなり軽減されていることがわかる。次に表11で、例えば2000年度のコネチカット州ブリッジポートの表面税率は6.5%であるが、セスメント・レイシオが70%であるため、実効税率は4.55%になっている。

### 3 財産税における評価の問題点

#### (1) 資産評価の公正と州の役割

アメリカの地方財産税の場合、わが国の固定資産税に比して個別資産間の評価格差の問題は相対的に深刻ではないが、それでも資産評価に問題がないわけではない。例えば、前述のブリッジポートの場合、市全体の実効税率は4.55%ではあるが、個別の資産については、5%になっているとか、7%になっているとかということが、実際の資産価格に対する評価額の割合が異なるために、起こり得る。その場合、納税者は、まず主として評価業務を担当しているカウンティに対して不服審査を行うことになる。カウンティで問題が解決しなければ、各州に設置されている均衡化委員会・平衡化委員会・公平委員会、すなわちイコライゼーション・ボード（Equalization Board）、あるいはイコライゼーション・コミッティー（Equalization Committee）で最終的な対応・調整がなされる。多くの場合、納税者の不服申し立てはカウンティ段階での調整で終わるが、アセスメント・レイシオは統一させているが、実際には、個々の資産によって実際はそれを超えているとか、格差があるとかという問題が顕在化した場合には、州の

表10 州別に見た財産税負担額（農地；1993年度）

①1エーカー当たり財産税額（ドル）②市場価格100ドル当たり財産税額（ドル）

	①	②		①	②
アラバマ	1.32	0.15	ネブラスカ	9.10	1.57
アリゾナ	6.02	1.97	ネバダ	0.76	0.36
アーカンソー	2.83	0.37	ニューハンプシャー	23.80	1.09
カリフォルニア	13.93	0.81	ニュージャージー	42.40	0.93
コロラド	2.90	0.75	ニューメキシコ	0.41	0.18
コネチカット	27.85	0.65	ニューヨーク	20.33	1.82
デラウェア	2.244	0.09	ノースカロライナ	7.12	0.54
フロリダ	14.71	0.71	ノースダコタ	2.42	0.62
ジョージア	5.29	0.55	オハイオ	11.42	0.90
ハワイ	25.33	0.74	オクラホマ	2.07	0.41
アイダホ	3.58	0.52	オレゴン	4.91	0.75
イリノイ	15.32	1.02	ペンシルバニア	18.13	1.04
インディアナ	8.71	0.64	ロードアイランド	58.51	1.20
アイオワ	11.44	0.62	サウスカロライナ	4.33	0.50
カンザス	2.32	0.47	サウスダコタ	4.11	1.11
ケンタッキー	3.19	0.29	テネシー	4.65	0.44
ルイジアナ	2.48	0.26	テキサス	3.02	0.64
メイン	10.77	1.09	ユタ	1.74	0.38
メリーランド	11.14	0.44	バーモント	15.77	1.36
マサチューセッツ	26.87	0.73	バージニア	7.57	0.58
ミシガン	35.97	2.18	ワシントン	5.78	0.74
ミネソタ	7.56	0.84	ウェストバージニア	1.34	0.19
ミシシッピ	2.29	0.30	ウィスコンシン	19.27	2.07
ミズーリ	2.73	0.38	ワイオミング	0.78	0.52
モンタナ	1.78	0.65	全米	5.98	0.85

注：アラスカは省略。

出所：Economic Research Service, *Agricultural Real Estate Tax Survey*

平衡化委員会による調整が必要となる。すなわち、主として評価はカウンティが行うが、カウンティ内やカウンティ外で不平等が出てくる場合、その是正は州の平衡化委員会、すなわち州の役割である。

表13は均衡化を行う機関がどのレベルに設置されるか、また、資産評価の不均衡を均衡化させるためにどのような手法が用いられるかを示している。上述のように、評価の均衡を確保する最終的な役割は州が担うが、同時にミクロ・レベルではカウンティもその機能を果たすという州が多い。

表11 アメリカ主要都市における財産税の実効税率（居住用資産，2000年度）

単位：％

都市名	実効税率	評価率	表面税率	都市名	実効税率	評価率	表面税率
ブリッジポート,CT	4.55	70.0	6.5	ポートランド,OR	1.50	72.1	2.07
プロビデンス,RI	3.52	100.7	3.49	ソルトレークシテ,UT	1.43	99.0	1.45
ニューアーク,NJ	3.05	13.40	24.88	ボストン,MA	1.32	100.0	1.32
マンチェスター,NH	3.05	11.8	3.05	ルイズビル,KY	1.30	100.0	1.30
ミルウォーキー,WI	3.01	100.0	2.98	ウィルミントン,DE	1.29	56.3	2.30
フィラデルフィア,PA	2.64	101.1	8.26	ウィチタ,KS	1.27	11.5	11.04
ヒューストン,TX	2.59	32.0	2.59	リトルロック,AR	1.26	20.0	6.30
デムワン,IA	2.45	100.0	4.36	ミネアポリス,MO	1.25	85.90	1.45
ボルティモア,MD	2.41	56.3	6.03	オクラホマシティ,KN	1.16	11.0	10.53
ポートランド,ME	2.40	100.0	2.40	アルバカーキー,NM	1.15	33.3	3.46
ファーゴ,ND	2.07	4.25	49.38	シャルロッテ,NC	1.13	94.3	1.20
バーリントン,VT	2.06	93.7	2.20	バージニアビーチ,VA	1.12	92.0	1.22
ジャクソンビル,FL	2.03	100.0	2.03	シアトル,WA	1.12	88.33	1.27
インディアナポリス,IN	1.90	15.0	12.67	ロスアンゼルス,CA	1.07	100.0	1.07
アトランタ,GA	1.87	40.0	4.68	ラスベガス,NV	1.06	35.0	3.03
デトロイト,MI	1.81	30.4	5.94	フェニックス,AZ	1.00	10.0	10.00
オマハ,NE	1.79	95.0	1.88	ワシントン DC	0.96	100.0	0.96
ボイズシティ,ID	1.77	97.4	1.82	シカゴ,IL	0.93	10.0	9.31
ニューオーリンズ,LA	1.70	10.0	17.00	チャールストン,WV	0.91	60.0	1.52
アンカレッジ,AK	1.67	94.5	1.77	ニューヨーク,NY	0.80	7.3	10.88
ジャクソン,MS	1.64	10.0	16.39	デンバー,CO	0.71	9.7	7.27
コロンバス,OH	1.64	31.9	5.15	シャイアン,WY	0.71	9.50	7.45
メンフィス,TN	1.60	23.1	6.91	バーミントン,AL	0.70	10.0	6.95
スーフォールズ,SD	1.58	100.0	1.58	ホノルル,HI	0.37	100.0	0.37
ビリングス,MT	1.54	72.5	2.123				
コロンビア,SC	1.52	4.0	37.93	全米平均	1.67	56.3	6.78
カンザスシティ,MO	1.50	19.0	7.88	中央値	1.52		

注：実効税率＝表面税率×評価率，評価率＝評価額/市場価値

出所：U. S. Department of Commerce, Census Bureau, *Statistical Abstract of the United States* : 2002, Table 434.

表13に示すように、均衡化の主たる方法はアセスメント・レイシオを直接に調整することによるものであるが、その他、一部では間接的な調整法として、学校区への州補助金の増額調整なども行われる。

また、州の平衡化委員会はレイシオ・スタディーと呼ばれる調査を行う。すなわち例えば州内、またはカウンティ内で定められた評価率、アセスメント・レイシオから、各地域において

表12 アメリカ主要都市における財産税の実効税率（居住用資産，2002年度）

単位：％

都市名	実効税率	評価率	表面税率	都市名	実効税率	評価率	表面税率
ブリッジポート,CT	4.55	70.0	6.5	ポートランド,OR	1.47	85.0	1.73
プロビデンス,RI	4.00	90.0	4.44	ソルトレークシテ,UT	1.45	79.0	1.83
ニューアーク,NJ	3.59	100.0	3.59	ボストン,MA	1.44	99.0	1.46
マンチェスター,NH	3.12	11.8	26.4	ルイズビル,KY	1.38	20.0	6.90
ミルウォーキー,WI	3.07	100.0	3.07	ウィルミントン,DE	1.31	54.8	2.38
フィラデルフィア,PA	2.65	93.4	2.84	ウィチタ,KS	1.25	33.3	3.76
ヒューストン,TX	2.64	32.0	8.26	リトルロック,AR	1.18	86.4	1.37
デムワン,IA	2.62	100.0	2.62	ミネアポリス,MO	1.17	100.0	1.17
ボルティモア,MD	2.40	100.0	2.40	オクラホマシティ,KN	1.15	88.1	1.31
ポートランド,ME	2.33	100.0	2.33	アルバカーキー,NM	1.14	19.0	6.00
ファーゴ,ND	2.23	34.5	6.46	シャルロッテ,NC	1.12	92.1	1.22
バーリントン,VT	2.06	4.2	49.14	バージニアビーチ,VA	1.11	11.0	10.10
ジャクソンビル,FL	2.00	82.9	2.41	シアトル,WA	1.11	100.3	1.11
インディアナポリス,IN	1.97	100.0	1.97	ロスアンゼルス,CA	1.07	100.0	1.07
アトランタ,GA	1.91	95.0	4.68	ラスベガス,NV	1.07	91.7	1.17
デトロイト,MI	1.86	22.2	8.35	フェニックス,AZ	1.06	89.4	1.19
オマハ,NE	1.82	10.0	18.20	ワシントン DC	1.06	35.0	3.03
ボイズシティ,ID	1.76	25.0	7.02	シカゴ,IL	0.91	60.0	1.52
ニューオーリンズ,LA	1.72	40.0	4.30	チャールストン,WV	0.86	89.8	0.96
アンカレッジ,AK	1.70	10.0	17.0	ニューヨーク,NY	0.77	6.9	11.18
ジャクソン,MS	1.69	10.0	16.91	デンバー,CO	0.70	9.5	7.33
コロンバス,OH	1.64	95.6	1.73	シャイアン,WY	0.70	10.0	6.95
メンフィス,TN	1.65	90.8	1.80	バーミントン,AL	0.52	9.2	5.68
スーフォールズ,SD	1.63	30.6	5.19	ホノルル,HI	0.37	100.0	0.37
ビリングス,MT	1.59	4.0	37.93				
コロンビア,SC	1.52	72.1	10.00	全米平均	1.69	59.0	6.58
カンザスシティ,MO	1.50	72.1	2.07	中央値	1.50		

注：実効税率＝表面税率×評価率，評価率＝評価額/市場価値

出所：U. S. Department of Commerce, *Census Bureau, Statistical Abstract of the United States : 2003*, Table 460.

個別資産の実際の評価率（ある資産の実際の税額を当該資産の評価額で除して求めた，その資産の実効税率を，さらに名目税率で除して得られる）がどの程度乖離・分散しているか，ということ等を常に調査しているのである。個々の個別資産について，そのカウンティで定められたアセスメント・レシオ（評価率）からの乖離の度合いが大きくなったときには，個別にカウンティに対して指導を行うとか，あるいは州全体で何らかの改正・改革を考えるとかということ



がなされる。そうしたことによって州内あるいはカウンティ内の資産評価の公平さが保たれているのである。ただし、表 13 に示すように、均衡化措置そのものを講じていない州も少なく留意すべきである。

## (2) 財産税の情報公開

課税情報の公開については、わが国でも課税台帳がようやく縦覧できるようにはなった。しかし、自分自身の所有資産に対してどのような評価がなされているか、自分の資産と同じような他の資産に対して評価がどうなされているのか、また双方を比較して、自分のところの評価額は高いのではないかということを調べられるような情報開示は守秘義務との関係があって、なかなか容易ではない。

しかし、アメリカの場合、例えばカリフォルニア州サンフランシスコでは、課税事務所のコンピューターの端末から検索すれば、市内の特定の個人の所有する住宅がどの水準の評価になっているか、どういう基準でその評価額になっているのかを見ることができる。また、ペンシルバニア州のハリスバーグやテネシー州のナッシュビルなどでは、インターネットを通じて納税者が評価事務所のサーバーへ接続することで、他人の資産の内訳を閲覧が可能になっている。すなわち、課税対象の建物がどのような構造になっていて、評価額が幾らであるかというのをネット上で見ることができるのである。それほどに情報公開が進んでいる。

したがって、例えば隣人が自分と同じような構造の住宅に住んでいるのに、自分の住宅の評価が隣人より高くなっているのではないかというような評価に係る疑念を抱いた納税者がいるとすると、カウンティの評価担当部局に問い合わせれば、評価の公正さを確認することができる。もし、実際に隣人の資産との比較において資産評価が高すぎたとすると、カウンティの課税修正は比較的、弾力的になされる仕組みになっている。そうした意味では、評価に対する不満とか不平というのは少ないようである。

## 4 財産税と地域経済開発

表 14 「都市開発・再開発のための財産税の活用の現況（1999 年度）」は、インセンティブとしての財産税の活用に関するものである。TIF（Tax Increment Finance；税増収財源債）は一定期間、財産税の評価額を凍結しておいて、企業の立地を促し、将来、当該地域の再開発が経済的に成功し地価が上がって、財産税の税収が増加した際に、その増収分を減収に応じて起債していた地方債、歳入債の償還の特定財源として充当する手法である。表 14 が示すように、全米で約半分の州が何らかの TIF 制度を導入している。この他に、民間ディベロッパーに対して開発者負担金を課したり、都市開発で何か被害を受けた資産に対する減免措置を講じたり、

表14 都市開発・再開発のための財産税の活用の現況（1999年度）

	TIF	開発負担金	開発により損害を受けた 資産の財産税非課税等	減税ゾーン	グリーンベルト規定	クラフフィケーション での別のクラス設定	その他
アラバマ アラスカ アリゾナ	アンカレッジのみ ○	○		○	農地7年間払戻し		
アーカンソー カリフォルニア コロラド	○ 地方政府 地方政府	地方政府	○		地方政府 10年以内の売却は価格の10%		製造業対象の減免
コネチカット デラウェア ワシントンDC				地方政府		5クラス別途指定	
フロリダ ジョージア ハワイ		地方政府		カウンティ、市分を減免 ○			
アイダホ イリノイ インディアナ	○ ○ 州の許可で地方設定		○	○			
アイオワ カンザス ケンタッキー	○ ○ ○		○	州の許可で地方設定 地方主導で設定		クック郡のみ	モデル住宅、公開空地、農地等に減免あり
ルイジアナ メイン メリーランド	○	○	○	○			
マサチューセッツ ミシガン ミネソタ	○		○		3年以内の売却に農地売却税		
ミシシッピ ミズーリ モンタナ	○ ○ 成長産業、10年間 市のみ			○ ○		○	農地
ネブラスカ ネバダ ニューハンプシャー	○	○	○		用途変更まで農地の課税延期		雇用促進目的の減免あり 再開発目的の減免あり 10エーカー以上の土地への減免
ニュージャージー ニューメキシコ ニューヨーク			○	○ ○		○	相当数の減免制度あり
ノースカロライナ ノースダコタ オハイオ	○ ○ ○		10年間非課税	○			
オクラホマ オレゴン ペンシルバニア	○ ○ ○	地方政府	○	○ ○		農地と森林に設定	特定の製造業に対する5年間減免
ロードアイランド サウスカロライナ サウスダコタ	○ ○ ○	○		○	○	○	
テキサス チネシー ユタ	○ ○ 地方政府		○ ○	○ ○	農地以外への転用に溯及課税		
バーモント バージニア ワシントン	○					全ての不動産に設定	人口100万以上の都市に10年間非課税あり
ウェストバージニア ワイスコンシン ワイオミング	○		○				

資料：表3に同じ。

また、TIF 以外に減税ゾーン、エコノミック・ディベロップメント・ゾーンのような特区指定を行い、減税を実施するなど、各州のインセンティブの実施状況が、この表よりわかる。

## 5 財産税に対する課税制限

最後に表 15「財産税に対する地方レベルでの課税制限の現況」であるが、タックス・リミテーションという形で、財産税に対する地方レベルの課税制限の現況を示している。この表で、例えばアラバマ州で「カ、市、学」となっているが、これらはそれぞれ「カ」がカウンティ、「市」が市町村、「学」が学校区を意味し、すなわち同州の地方公共団体ではカウンティと市町村、学校区の課税する財産税については、財産税の税率に上限が設定されていることを示している。

「税率に上限（一部）」というのは、一部の団体について上限を設定していることを表す。次に②の「財産税収に上限」というのは、財産税による税収総額に上限を設定することである。③「評価の引上げに上限」というのは、一応評価替は行われるが、評価額の引上率に上限を設定するもので、例えばカリフォルニア州であれば、評価は 2% を超えて引き上げることはできない。④は一般歳入の伸びに、また⑤は一般歳出の伸びに上限を設け、財政規模の拡大に枠をかけているところを示す。最後のディスクロージャーというのは、財産税の評価の引上げや増税等を行う際には、公聴会等を開いてそれが必要になった事由とその必要性などについての、住民に対する情報公開の義務づけ等である。議会での審議や採決のほかに、納税者の了解が得られることを財産税の増税等の条件として課しているわけである。

なお、財産税率や評価額の引上げ率に上限を設定していても、例えば、他の税の増税に対する同種の制限がなければ、財産税以外の税を増税して歳出を増やすことも可能である。それはここで述べている各種の課税制限（リミテーション）が地方財政規模の肥大化を防ぐために導入されたという、本来の目的からいって好ましくない。その意味で、複数の制限措置を重複して課している団体、とりわけ、一般歳入や歳出そのものの伸びに限度を設けることは、それだけ厳しい内容の制限措置といえる。

## 6 地方財産税の実際に関する事例紹介；カリフォルニア州の財産税の現況と課題

最後に、地方財産税の実際に関する事例紹介として、カリフォルニア州の財産税の評価制度の仕組みと課題を概観しておきたい。

表15 財産税に対する地方レベルでの課税制限の現況

カ：カウンティ，市：市町村，学：学区

	カ：カンザス、市、市町村、学、学校						
	①	②	③	④	⑤	⑥	
	税率に上限（全体）	税率に上限（一部）	財産税収に上限	評価の引上げに上限	一般歳入に上限	一般歳出に上限	ディスクロージャー
アラバマ アラスカ アリゾナ	カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 市	市 カ，市	カ，市，学		カ，市，学	
アーカンソー カリフォルニア コロラド	カ，市，学	カ，市 カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学	学 カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学
コネチカット デラウェア ワシントン DC			カ				
フロリダ ジョージア ハワイ		カ，市，学 カ，学		カ，市，学			カ，市，学 カ
アイダホ イリノイ インディアナ	カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学 カ，市，学				カ，市，学 カ，市，学
アイオワ カンザス ケンタッキー		カ，市，学 カ，市，学 カ，市，学	カ，市 カ，市，学	カ，市，学		学 学	カ，市，学
ルイジアナ メイン メリーランド		カ，市，学	カ，市，学	カ，市，学			カ，市
マサチューセッツ ミシガン ミネソタ	カ，学	市 市，学 市	市 カ，市，学	カ，市，学	カ，市	学	カ，市，学
ミシシッピ ミズーリ モンタナ		カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学 カ，市				カ，市，学
ネブラスカ ネバダ ニューハンプシャー	カ，市，学	カ，市，学 市，学	カ，市 カ，市		カ，市	カ，市，学 カ，市，学	カ，市
ニュージャージー ニューメキシコ ニューヨーク	カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学	カ，市，学 カ，市		市，学	
ノースカロライナ ノースダコタ オハイオ	カ，市，学	カ，市 カ，市，学	カ，学 カ，市，学				
オクラホマ オレゴン ペンシルバニア	カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 カ	カ，市，学 カ，市，学			
ロードアイランド サウスカロライナ サウスダコタ		カ，市，学	市				市 カ，市，学
テネシー テキサス ユタ		カ，市，学 カ，市，学	カ，市，学 カ，市，学				カ，市 カ，市，学 カ，市，学
バーモント バージニア ワシントン	カ，市，学	カ，市	カ，市，学	カ，市，学			カ，市 カ，市，学
ウェストバージニア ウィスコンシン ワイオミング	カ，市，学	カ，市，学 カ カ，市，学	カ，市，学				

資料：Sjoquist, D. L. , *State and Local Finances under Pressure*, Edward Elgar, Northampton, MA, U. S. A., 2003, Table 5. 1.

## (1) 評価の基本的仕組み

カリフォルニア州では不動産（住宅・土地）の評価は、①取得原価法（cost approach）、②市場価格（取引事例）法（market approach）、③収益還元法（income approach）、の評価3

方式を、不動産の用途に応じて用いる。新築の住宅等には①の取得原価方式、住宅には②の市場価格方式、そして商業用資産には③の収益還元法式が用いられる。

評価替を行うのは新規に取得された資産及び所有者が変更した資産のみであり、それらの評価は正常な市場価格を基づいて行われる。すなわち、住宅の正常な市場価格は取得時、及び再取得時のみ評価替えされ、以後の課税における課税価格のベースとなる。1978年のプロポジション 13(納税者の反乱)によって正常な市場価格は大半の資産について1975年時点のものに減額修正され、それ以後の評価引上げはインフレ率に連動してなされるが、2%以内に抑えられることになっている。

## (2) カウンティ評価官による評価

カリフォルニア州では、公選の行政官であるカウンティの評価官(assessor)が州政府の監督・規制下で財産税課税に関する中心的な役割を担っている。カウンティ評価官は毎年、そのカウンティ内にあるすべての地方公共団体(カウンティ、市、学校区、特別区など)における、その年の1月1日時点での課税資産の決定、所有者、請求権を有する者、占有者、支配権を有する者の特定、それらの課税台帳への記録と管理、課税資産の評価、税額の決定、減免制度の運用、賦課などを行う。カウンティ政府は評価官のこうした職務に対して介入することはできない。

カウンティの評価官にとって最も重要な責務は毎年、個々の課税資産の市場価値を正確に決定することである。ただし、実際の評価は評価官の下に置かれる査定人(appraiser)が行う。なお、鉄道や電話会社、電力会社等の資産や、複数のカウンティにまたがる資産の一部については州政府(州衡平化委員会)によって評価がなされる。

カウンティの評価官が決定・登録した評価額に税率を乗じて当該年の税額が算定される。税率の上限は1%に、その年の一般歳入債の償還費、1978年7月1日より前に起債されたその他の地方債の償還費、及び1978年7月1日以後に住民投票で3分の2以上の賛成を得られた不動産の取得・整備のために起債され債務の償還費に必要な率を加算したものとなる。徴税と税収の地方団体への配分はそれぞれカウンティの徴税官(county tax collector)と、会計監査官(county auditor)が州法にしたがって行っている。

最近の数値では財産税の税収配分(州下平均)は市がおおよそ1割、カウンティが2割、学校区5割、特別区2割となっている。ただし、税率と同じく、この税収配分にカウンティ間で較差があり、例えば、カウンティへの配分割合で1割〜7割弱、学校区への配分割合で3割弱〜7割強といった差異が存在している。

### (3) カウンティ間での評価較差と州衡平化委員会

カウンティごとの資産評価がそのカウンティの評価官によってなされるため市場価格に対する評価額の割合、すなわち評価率 (assessment ratio) にカウンティ間で較差が生じる可能性がある。こうした較差は財産税課税の公平性だけでなく、州から交付される補助金の配分等にも関係してくるので、その均衡化が必要になる。そこで、州政府におかれた州衡平化委員会がそうした評価率較差の是正措置を講じている。

州衡平化委員会 (State Board of Equalization) は 1879 年に、カウンティの財産税資産評価の公平性と統一性を確保すること (及び鉄道資産の評価) を目的に州憲法を改正して創設された。その後、1911 年に憲法改正によって衡平化委員会の役割が拡大され、保険税や法人フランチャイズ・タックスなど 4 つの州税の課税も担当するようになった。さらに、1933 年には大恐慌で財産税の税収が大幅に落ち込んだことから、財産税に代わる基幹税として売上税が導入され、売上税の補完税として 1935 年に導入された利用税とあわせて、それらの課税行政が衡平化委員会の役割に加えられている。

財産税評価における公平性、統一性は、主としてカウンティ間での資産の評価率の均衡化を意味する。財産税の資産評価にカウンティ間、地域間で差異があると、以下に示すように、課税面での公平性だけでなく、税収や補助金の配分にも問題が生ずるため、衡平化委員会の役割は重要である。

- ①学校財政の費用分担規定により、州は歳入保証額と実際に財産税収から (学校財政に) 配分される額との差額を補填せねばならない。評価が低すぎた場合、州の一般基金からの繰入れがなされることになる。
- ②地方団体は財産税の税率を憲法によって制限されている。課税資産の価値に対してその市場価格 (full value) に満たない水準での評価しか行わない場合、地方団体は公正なシェアの歳入を獲得できないことになる。
- ③衡平化委員会は公益事業やその他複数のカウンティにまたがって所在する資産の評価を行い、統一的な基準に基づいて個々のカウンティに評価価値を配分する。適正な配分がなされるか否かは全てのカウンティの間での一貫性による。あるカウンティが法的な条件以下の水準での評価しか行わなかった場合、州は地方政府を助成するために相対的に多くの財産税を支払うことになる。
- ④課税団体が複数のカウンティにまたがる場合、あるカウンティが課税資産の時価以下で評価することは他の団体において納税者の負担が増すことを意味する。

衡平化委員会は 5 名の委員で構成され、委員のうち 4 名は法律で定められた地域の代表として選出され、他の 1 名は全地域レベルで選出された州税務長官 (State Comptroller) があたる。衡平化委員会の組織は、カウンティ財産税部 (County Property Tax Division)、政策・計画・

基準部（Policy, Planning and Standards Division）、評価部（Valuation Division）の3部門から成っている。

カウンティ財産税部は全州規模での納税事務と、カウンティの資産評価手続き、評価実務に係る統一性の確保に関して責任を負う。委員会は法律に基づき少なくとも5年に1度は、資産評価の際の手続きや評価実務が適正であるかどうかをチェックし、（評価官に）委任された事務の遂行状況を評価するために、各カウンティの評価官に対する調査を行わねばならない。調査はまず州衡平化委員会の事務局が評価官の評価手続き・実務の監査を行い、その結果を調査報告書として公表し、改善すべき項目についての勧告、提言を行う。

このほか、衡平化委員会の事務局による資産評価のサンプル調査が毎年、5カウンティを対象に行われる。調査対象の5カウンティは規模の大きなカウンティから2カウンティ、規模の小さなカウンティから①評価実務調査報告書で重大な問題があると指摘されたカウンティ、②任意抽出、によって選択される。委員会事務局はサンプルについて調査・評価を行い、評価官が決定した評価額との比較を行って、その結果をもとに評価全体が法律上の基準に合ったものか否かを判断する。

次に、政策・計画・基準部は州の税収に関する利益を保護する役割を担当する部局である。その責務の中にはカウンティの職員がカリフォルニア州内の資産の評価に関する統一性を確保できるようサポートを行ったり、全ての納税者に対して財産税評価に関する情報提供を行うことも含まれている。そして、評価部は州政府が直接、評価を行うことになっている鉄道や種々の公益事業の資産などの評価を実施する。

なお、財産税の資産評価額の決定に関する不服申立ては地方評価衡平化委員会としてのカウンティ理事会（Board of Supervisors）、または課税評価不服審査会（Assessment Appeals Board）に対してなされ、そこで審理がなされる。サンフランシスコ・カウンティにおける1998年の不服審査は約1200件であったが、これは不動産の市場価格が下がったことを反映しているものと思われる。また、1999年については約18万件の課税物件のうち400から600の不服申立てが行われた。

#### （4）プロポジション13の下での評価の仕組み

1978年のプロポジション13によって修正された州憲法13条Aに基づき、上述のように、州内の財産税における不動産課税価格は当該資産の1975年時点での市場価格を基準とし、それに物価上昇率を2%を上限として修正加算したものと定められている。ただし、所有者が変わった場合や建物を新築した場合には、その時点で市場価格による評価替えが行われる。従前は最長5年のスパン内に定期的に評価替えがなされ、資産価格の再評価が機械的になされていた。そのため、不動産の評価額はほぼ市場価格の水準に等しくなっており、1970年代の地価の上昇

が当時の地方支出水準の拡大と相俟って中高所得層の財産税負担の増大を引き起こし、それが「納税者の反乱」の原因となった。

1975 年以前に取得済みの不動産は 1975 年の市場価格で一律に課税される。1975 年以降に取得された資産は、所有権が移転した不動産については土地台帳、抵当証券証書等の公的記録を保管するカウンティの行政官である登録官 (county recorder) から記録を得て (相続や長期リース物件の売約情報などを入手し)、評価官が把握することになる。さらに購入者による自己申告制度もあり、双方による所有権移転の正確な把握が図られている。

新築の建物は評価官事務局が建築許可に関する情報をカウンティの建築許可担当部局から得て把握する。さらに (所有権移転と同じく) 自己申告制度も設けられている。細かな把握手法はカウンティ間で少しずつ異なるが、基本的には他の関係部局からの協力、自己申告に基づいて所有権の移転や新築に関する情報が把握され、評価官事務局職員による実地調査がそれを補足するようなシステムとなっている。また、カウンティによっては財産税課税のための独自の資産登録システムを設けているところもある。

課税資産の取得価格は市場価格による。ここでいう市場価格とは不動産が通常、取り引きされる単位での売買価格をいう。この通常取り引きされる単位が課税単位となる。例えば、単独世帯住宅の場合、土地と建物が合わせて取り引きされるのが普通であって、それぞれが別個に取り引きされることはない。したがって、この住宅の市場価格＝評価額は土地、建物一体の正常な市場価格をいう。

更地の状態で取り引きされ、かつ売買事例があまりない土地の場合、何をもって評価単位を判断してその市場価格を決定するかは種々の状況から判断される。例えば、金融機関からのローン借入れで購入される資産については、貸付けを行う金融機関の判断が利用される。また、その土地の利用方法として最も望ましい方法で利用した際に、オープンな市場でどのような価格がつけられるか等も考慮される。

また、税率は基本的には課税行政区域であるカウンティ内の行政需要総額を資産評価総額で除して求められるが、上限が 1 % とされている。この部分は一般税率と呼ばれる。このほか、有権者の 3 分の 2 以上の承認を得られた地方債の元利償還経費に充てる部分の税率が一般税率に上乗せされる。一般税率はカウンティ内で共通の基礎部分であるが、地方債償還部分の税率は個々の納税者が居住する市、学校区、特別区によって異なってくる。

#### (5) プロポジション 13 の企図とその影響

プロポジション 13 による財産税改正のねらいは直接的には財産税負担の上昇を回避することであったが、無論、それは地方政府の安易な歳出拡大をコントロールし、小さく効率的な政府をめざすものであった。プロポジション 13 の直後、カウンティの税収は 1978 年度から翌年

度にかけて半減し、州下の地方財政が逼迫した。このため、プロポジション 13 後の 2 年間、地方財産税の税収減少を相殺するため、州の基金から地方団体に対する臨時繰入れ措置が地方救済策として講じられている。

プロポジション 13 以後 20 年間の州内地方財政規模の動向をみると、カウンティ、市ともに個人所得に対する相対的規模は低下しているものの、実質絶対額や 1 人当たり歳出では増加傾向にある。また、州の歳出規模は絶対額、相対的規模、1 人当たり歳出のいずれの指標でも増加している。他方、歳入面ではカウンティの歳入総額は実質ベースで増加しているが、財産税の伸びは歳入全体の伸びを下回り、そのシェアは低下傾向にある。市の歳入総額も実質ベースでカウンティとほぼ同じペースで増加してきているが、財産税の伸びはやはり歳入総額のそれを下回っている。

財産税の評価額が市場価格と切り離され、また、税率も  $1\% + \alpha$  に抑え込まれたことで財産税の税収は安定した緩やかな伸びを示すにとどまり、したがって、地方歳出の伸びを部分的に抑える結果となっている。そして、それによって公共サービス水準を低下させねばならない地方団体が多く出てきた。プロポジション 13 によって地方歳出の拡大が完全に抑制されなかったことは、1 人当たり歳出の増加トレンドが示すところであるが、その原因の一つには財産税の低い伸びが部分的に他の歳入源（料金収入など）にシフトされ、代替されたことがある。

財産税はカウンティ・レベルで徴収され、地方団体に配分されるが、この配分方式もプロポジション 13 によって変更された。プロポジション 13 以前は、財産税の税率は地方団体が自由に決定でき、州下平均は約 3% であった。カウンティが徴税した税収は個々の地方団体の税率に応じて配分されていた。プロポジション 13 以後も 1 年間は過去 3 年間の配分実績に応じて配分がなされていたが、1979 年の制度改正では、1980 年以後の税収の増加分が、それが発生した各地方団体に配分されるように変更された。したがって 1978 年以前に高い税率で財産税を課税していた団体は当面の間、相対的に厳しい状況に置かれたことになる。

プロポジション 13 の下では、同等の資産であっても取得の時期によって著しく異なった評価額となることがありうる。また、こうした較差は時間を経て資産価値の上昇が著しい際、必ず発生する。長期にわたる資産所有者で、その資産の評価額が 2% 以上は上昇しない場合、最近、資産を購入し、その財産税上の評価額が市場価額に近い所有者に比して財産税の負担額が著しく低くなる。

例えば、1975 年の取得価格を基準に評価がなされ、評価額はインフレ率に応じて 2% を上限とする範囲の上昇率で引上げられる。したがって、この方式では当該資産の評価額と実際の市場価値の乖離が生じ、通常、それは経年で拡大することになる。実際の市場価格に見合った評価替えが行われるのは、当該資産に増改築が行われたり、譲渡や相続により所有権の移転が生じた時のみである。すなわち、同じ価値を有する資産であっても、増改築や移転がなされるものと、そうでないものの間には評価の不均衡が生ずるのである。

評価上の較差が著しくなるにつれ、プロポジション 13 の長期的な効果についての納税者や議会の関心が高まった。最近の州議会においてもプロポジション 13 と財産税の問題に関するいくつかの提案がなされている。1990 年の上院決議案 42 号に基づきプロポジション 13 の結果について研究、分析するために、「財産税の公平と歳入に関する上院委員会」が設置されたが、この上院委員会では財産税課税の代替的な手法に関する提案を行っている。さらに、プロポジション 13 の合憲性に係る異議申立てを含めた、訴訟の潜在的影響についての提言を行うべく、財産税及び地方財政に関する特別小委員会が設けられている。

#### (6) 地価下落時の評価

プロポジション 13 によって導入された資産評価システムは地価が上昇し続けることを前提としたものであった。こうしたことから、プロポジション 13 直後の 1978 年 11 月にプロポジション 8 に基づく改正がなされ、評価官は毎年、①プロポジション 13 方式での 1975 年基準価格（あるいは、所有権移転時や新築時の市場価格）をインフレ率修正した価格、②1 月 1 日時点での市場価格、のうちいずれか低いほうを課税価格として登録せねばならないことになった。

プロポジション 8 のスキームは、地価の下落等によって、ある不動産の市場価格がいったん①よりも低くなった場合、市場価格がその時点以降、①の方式で算出される価格を下回る限り、市場価格による評価が続けられるというものである。そして、市場価格が①の価格水準に回復した時点で、再度、①が評価額として採用される。

ところで、カリフォルニア州では 1980 年代末から不動産価格が下落し、90 年代を通じて地価の低迷が続いた。この間、多くの資産において、市場価格が 1988 年の評価額にインフレ率を加算した評価額よりも下回ったため、プロポジション 8 の規定に従い、市場価格が本来の評価額を上回るまでの間、下落した市場価格がそのまま評価額として用いられたのである。地価の上昇局面（地価が上昇しても評価の引上げはせいぜい 2%）と下降局面（地価の下落を反映した評価の引下げを実施）で非対称的な評価措置が講じられることで、後者の場合には地方公共団体にとっては税収ロスが生ずることになる。

実際、多くの課税不動産が、下落が始まった時点以降もインフレ率を上乗せして算出されたであろう価格の水準にまで戻ったのは 1990 年代末になってからである。この間、地方公共団体は財産税の税収の伸び悩みに苦しんだ。

プロポジション 8 方式の評価を受けるためには、まず、納税者自身が所有する不動産について通常の方式で決定された評価額が市場価格を下回っていることを申告し、評価額の修正を申請せねばならない。評価官事務局では申請のあった資産について調査を行い、通常の評価額以下に市場価格が下がっていることの事実確認ができれば評価額を修正し、7 月 1 日（新会計年度の開始日）までに所有者に通知する。修正が認められなかった場合も同じ 7 月 1 日にその旨

が通知され、その決定に不服があれば、7月2日から9月15日までの間に不服審査会に不服申立てがなされねばならない。不服審査会は評価官と所有者の双方から聞き取り調査を行い、決定を行う。なお、納税者の申請を待たずに、評価官が情報を速やかに収集し、プロポジション8方式の適用を行うこともできる。

#### (7) 財産税における評価の不均衡

以上、カリフォルニア州の財産税の評価の仕組みについてみてきたが、基本的には州衡平化委員会の機能により、本来、同じ価値を有する資産の間での評価の較差は是正され、課税の公平が確保されている。しかし、かつて同じ資産価値を有していた資産であっても、増改築や譲渡、相続・贈与などがよく行われるか、あまり行われないかによって、その後の資産評価額に大きな差異が生じてくる。譲渡や増改築が頻繁に行われるほど評価額が引き上げられ、そうではない資産の評価額との乖離が大きくなる。このように、カリフォルニアでは、わが国とは異なった理由に起因するものであるが、資産間の評価の不均衡が存在しているのである。

#### 参考文献・資料

- Bokoske, C. Kevin (2003), "Keep Your Power Dry, Your Cap Rates Unloaded, and Your Values Correct," *Assessment Journal*, Vol. 10, No. 2, pp. 61-68.
- CCH Inc. (2003), *2003 State Tax Handbook*, Chicago: CCH Inc.
- Hartzok, A. (1999), "Pennsylvania Farmers and the Split Rate Tax," in Wenzer Kenneth C. ed., *Land Value Taxation*, New York: M. E. Sharpe, pp. 239-268.
- International Association of Assessing Officers (2000), *Property Tax Policies and Administrative Practices in Canada and the United States*, Chicago: International Association of Assessing Officers.
- Oates, Wallace E., and Robert M. Schwab (1997), "The Impact of Urban Land Taxation: the Pittsburgh Experience," *National Tax Journal*, Vol. 50, No. 1, pp. 1-22.
- Oates, Wallace E., and Robert M. Schwab (1998), "The Pittsburgh Experience with Land-value Taxation," in Ladd, Helen F. ed., *Local Government Tax and Land Use Policies in the United States*, Northampton MA: Edward Elgar Publishing, pp. 133-143.

(2005年1月7日受領)