

都市開発を考慮した適正な固定資産税の検討に関する研究

宇都宮大学 学生会員 ○小林 聡

宇都宮大学 正会員 阪田 和哉

1. はじめに

近年の地方分権の流れにおいて、地方財政の重要性が高まってきている。少子・高齢化といった問題から財政難になっており、行政の税金の用途に関する関心が高くなっている。また、各省庁での税金に関する諸問題がマスコミ等に取り上げられたことからわかるように国民の税金の用途に関する関心も高まってきている。そこで、本研究では地方財政に着目し、公共事業である都市開発と行政サービスの対価としての性格を持つ¹⁾ 固定資産税との間にどのような関係があるかについて、宇都宮市を例にとり検討を行う。

2. 固定資産税の概要

(1)税金の概念

国民は日本国憲法 30 条により納税の義務を負っている。税金の役割として、国民の福利向上のための財政調達機能・格差軽減のための所得再配分機能・景気変動対策としての経済安定化機能の 3 つが挙げられる。また、税金の種類は大きく分けて国税と地方税の 2 つに分けられる。平成 20 年度予算では、国税は一般会計歳入の約 65%を占めており財源として大きな役割を占めている。地方税は地方分権の流れにより重要性が高まってきている。

(2)固定資産税の概念

固定資産税は地方税の市町村税に分類される。この概要は表 1 に示す。固定資産税は資産評価システム研究センター¹⁾「平成 20 年度 固定資産税関係資料」によると、行政サービスの対価として徴収されるとされている。図 1 からわかるように、固定資産税は市町村の財政において大きな役割を果たしている。固定資産は市町村の規模に応じ普遍的に所在し、年度毎に著しく増減するものでないことから市町村税において有力な税源となっている²⁾。

表 1 固定資産税の概要

課税主体	全市町村 (東京23区の区域内は東京都が課税)
課税客体	土地、家屋及び償却資産
納税義務者	土地、家屋及び償却資産の所有者
標準課税	土地、家屋及び償却資産の価格
税率	標準税率1.4%
税収	8兆4651億円(平成18年度決算額)

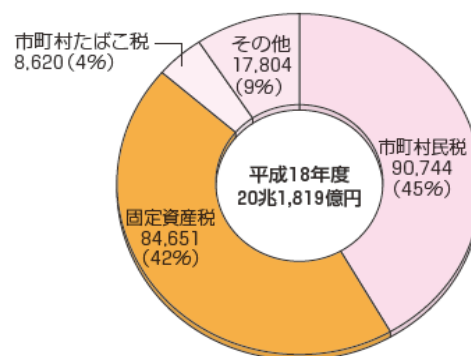


図 1 市町村税収入の税目別割合(全国比)

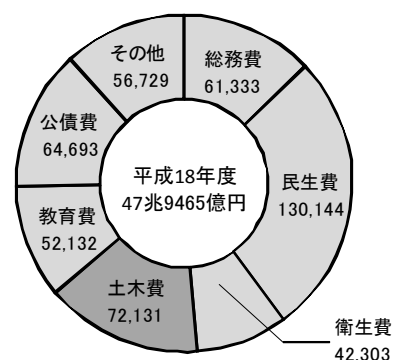


図 2 市町村目的別歳出額(全国)

3. 都市開発事業³⁾

本研究において都市開発事業とは、主に土地区画整理事業や市街地再開発事業等を指す。土地区画整理事業の役割として、公共施設の整備・改善を行い宅地の利用増進、安全で快適な住環境の整備などがある。また、市街地再開発事業の役割として、土地区画整理事業と同様に安全で快適な都市環境の創出、中心市街地の活性化などがある。都市開発事業は事業費が公的資金である地方交付金・国庫支出金等から補われていることや都市開発により地域の活性化が生じ、経済面においても活性化が生じるといった影響に留意して検討を行う。

キーワード：都市開発 地価 固定資産税

連絡先 〒栃木県宇都宮市陽東 7-1-2

宇都宮大学工学部建設学科

TEL : 028-689-6223 FAX : 028-689-6223

4. 都市開発と地価の関係

地価の上昇は、金融をはじめとする経済や景気変動、都市開発の進展による開発需要などと、それに対する期待により引き起こされている⁴⁾。

また、投資の効果と地価の関係については、キャピタリゼーション仮説が成立する条件下においては投資効果の大きさと地価の上昇幅が一致することが知られている。したがって、効率よく公共投資が行われると、投資額と同等か、もしくはそれ以上の効果が表れ、相応の地価上昇が生じるはずである。

都市開発は、主に地域住民の生活安全や環境改善のために行われる。加えて、都市開発を行うことにより地域の活性化などによる経済面の活性化も生じる。都市開発によるこのような投資効果の影響が地価の変動要因となっているものと考えられる。

5. 都市開発と固定資産税の関係

固定資産税の課税額は地価を基に算出されるため、固定資産税に対して都市開発は大きな影響を与えることになる。さらに、都市開発は公的資金を用いて行うため、国・都道府県から市町村へと財源が移転する地方分権の流れから捉えることができる。

図1、図3より市税に対して固定資産税は高い割合を占めている。また、年度毎に見ても市税は多少の増減があるのに対し固定資産税は安定的に確保できている。

図4より宇都宮市の土木費と固定資産税の関係は昭和60年～平成12年頃までは土木費が固定資産税を上まわっているが、平成14年からは同程度の水準となっている。また、土木費に対して固定資産税は数年遅れて上昇するといった傾向が見られる。このことから、公共事業と地価上昇との関係性が見て取れる。

都市開発の費用は財政から補っていることと固定資産税の徴税の根拠を考えると、税収でどの程度の費用を回収できるのかを考慮しなければならない。その点から、図2、図4を見ると、土木費を固定資産税でほぼ回収できているということになる。また、公共事業費の負担割合はおおよそ国が3分の2、地方が3分の1となっている。このことから見て、国からの補助金が地方財政へ固定資産税という形で移転されていると考えられることもできる。

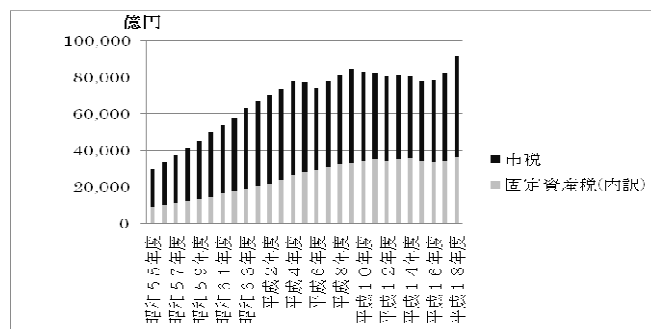


図3 市税・固定資産税の推移（宇都宮市）

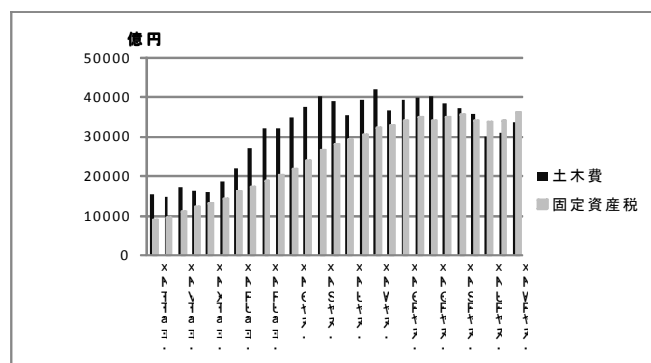


図4 土木費・固定資産税の推移（宇都宮市）

6. おわりに

本研究では、都市開発の面から固定資産税についての考察を行った。公共事業費と固定資産税の大きさや都市開発と地価の関係、国から地方への財政の移転の効果といったことから、現状の固定資産税の制度はおおむね妥当であると考えられる。

今後の課題として、事業と地価との関係について、具体的事例をもとにより詳細な分析を行い、その妥当性の検証する必要がある。また、経済状況や景気変動を考慮した際に、都市開発事業が固定資産税にどの程度影響を与えているのかを考察する必要がある。

参考文献

- 1) 資産評価システム研究センター「平成20年度 固定資産税関係資料」
- 2) 川上 尚貴：図説 日本の税制 平成20年度版,p232, 財経詳報社
- 3) 宇都宮市 HP
http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/sumai/kukakuseiri/kukaku_jigyuu/007989.html
- 4) 横浜市 HP
http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/kikaku/chika/tochi_info/2_saishin/land_story_1.html