

東アジアにおける固定資産税改革とその分析
-タイ王国・中国における最新の改革動向について-

| | |
|-------|--|
| メタデータ | 言語: jpn 出版者: 明治大学法科大学院 公開日: 2022-05-30 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 岩崎, 政明 メールアドレス: 所属: |
| URL | http://hdl.handle.net/10291/22552 |

〔論 説〕

東アジアにおける 固定資産税改革とその分析

— タイ王国・中国における最新の改革動向について —

A Legal Analysis on the Land and Buildings Tax Reform
in East Asian Countries

— Trends and Causes of Concern in Thailand and China —

岩 崎 政 明

I はじめに

2019年の暮れから2022年1月までの2年以上の期間にわたり、新型コロナウイルスの全世界的な蔓延により、ビジネスや人の国際的交流がストップしてしまったのであまりニュースにならないが、東アジアにおける日本のビジネス拠点として重要なタイ王国や中国においては、わが国の固定資産税に相当する土地及び建物に賦課される地方税の大改革が進められている。その主な目的は、逼迫する地方財政の財源不足を補充し、かつ、不動産保有に対する税負担を増やすことによって、不動産投機によって過大な利益を得ている富裕層を規制して、経済格差を是正するとともに、不動産価格の高騰を抑えて富裕層ではない一般人でも住宅を取得できるようにすることにあるのであるが、反面、このことは、コロナ禍が解消し、国際ビジネスや国際的不動産投資が再開したときには、その負の側面が顕在化してくると思われる。そこで、本稿においては、両国において実施された改革、及び今後予定されている改革方針の概要を紹介す

るとともに、それぞれの国の問題点を述べようと思う⁽¹⁾。

なお、わが国の地方税法では、「固定資産」という用語を「土地、家屋及び償却資産」の総称として用いており（同法第341条第1号）、また、「家屋」という用語については、「住宅、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物」をいうと定義している（同条第3号）ところ、本稿で考察対象とするタイ王国や中国においては、課税客体がこの意義における固定資産とは一致しておらず、また、家屋の範囲もわが国の地方税法上の上記定義とは若干異なる。そこで、以下においては、固定資産や家屋という用語に代えて、より広義に、土地と建物という用語を使用することにする。

II タイ王国における土地建物税改革の特色とその分析

1. タイ王国における不動産法制

土地及び建物の所有に伴う課税制度について述べる前提として、土地及び建物の所有に関する根拠法たる私法の内容を整理する。

(1) 民商法典

まず、民商法典（The Civil and Commercial Code（B. E.（仏暦）2468年：西暦1925年）⁽²⁾）の規定のうち、必要な範囲の規定を訳出すると以下のとおり

-
- (1) 問題の提起については、岩崎政明「東アジアにおける固定資産税改革の最新の動向（巻頭言）」資産評価情報244号（令和3年度3号・2021年9月号）1-2頁を参照。
- (2) 同法は、わが国における民法と会社法を一体化させたような基本法典である。制定の経緯については、Munin Pongsapan, *The Fundamental Misconception in the Drafting of the Thai Civil and Commercial Code of 1925*, in *Thai Legal History: From Traditional to Modern Law* (Andrew Harding and Munin Pongsapan ed., 2021, Cambridge Uni. Press) 122-137. また、タイでのビジネスに関する法制度全般については、西村あさひ法律事務所が公表しているDoing Business In タイのURL20頁を参照（ただし、2012年時点の情報である）。https://www.nishimura.com/sites/default/files/tractate_pdf/ja/101014_Thailand_J.pdf。最新の不動産法の情報については、Chandler MHM Limited, 森・濱田松本法律

である（英語版に基づき岩崎が翻訳した試訳である。なお、条文見出しは、法律自体には付されていないが、本稿論述の必要に応じて、岩崎が追加した⁽³⁾）。

財産の種類に関する規定は、以下のとおりである。

第 137 条〔物〕 物（サップ）とは、有体物をいう。

第 138 条〔財産〕 財産（サップシン）とは、物及び有価かつ所有可能な無体物をいう。

第 139 条〔不動産〕 不動産（アサンハーリムサップ）とは、土地及び恒久的又は土地と一体的な定着物を用いる。不動産には土地及びその定着物に係る権利も含まれる。

第 140 条〔動産〕 動産（サンハーリムサップ）とは、不動産以外の財産を用いる。動産にはその財産に係る権利も含まれる。

第 144 条〔従物〕 従物（スワンクワップ・コーン・サップ）とは、物性又は慣習により、物の重要部分であって、その物に瑕疵、破損、変形、変質を加えることなくしては分離することができない部分のことをいう。物の所有者は、その従物に対しても所有権を有する。

所有権（ただし、不動産に関する規定を中心にする）に関する規定は、以下のとおりである。

事務所バンコクオフィス編『最新タイのビジネス法務〔第2版〕』（商事法務，2019年）147-166頁，西村あさひ法律事務所編『タイのビジネス法務』（有斐閣，2021年）25-33頁参照。

- (3) 英訳版は様々な機関から公表されている。本稿においては、次のものに依拠した。
<https://library.siam-legal.com/thai-civil-and-commercial-code/>（2022.1.20 確認済み）

なお、日本貿易振興機構（ジェトロ）バンコクセンター編による邦訳も民商法典1及び2として公表されている。

https://www.jetro.go.jp/ext_images/world/asia/th/business/regulations/pdf/corporate_018.pdf, https://www.jetro.go.jp/ext_images/world/asia/th/business/regulations/pdf/corporate_019.pdf（2022.1.22 確認済み）

第1308条 河岸に派生した土地、自然に生成した土地は、河岸地の所有者の財産とする。

第1310条 善意により他人の土地に建築された建物は、土地所有者に帰属する。ただし、当該建物を建築した者に対し、当該建物による土地の増加価値分を支払わなければならない。

しかしながら、土地所有者に重大な過失がない場合には、当該建物の受取を拒否し、建築した者に対して建物の撤去及び原状回復を請求することができる。ただし、建物の撤去及び原状回復が費用上の理由から困難なときは、当該建築をした者に対して、土地所有者は当該土地の全部又は一部を市場価格により買取請求することができる。

第1311条 悪意により他人の土地に建物を建築をした者は、土地を原状回復して、土地所有者に返還しなければならない。ただし、土地所有者は、当該土地を現状のまま返還請求することもできる。その場合、土地所有者は、当該建物の価額又は当該建物による土地の増加価値分を支払わなければならない。

第1312条 善意により他人の土地に越境して建築された建物の所有権は、当該建物を建築した者に帰属するが、建築した者は、進入した土地の所有者に対して土地使用料を支払うことにより、当該建物に係る地役権（シッティ・コーン・パーラジャムヨーム）を登記する権利を有する。当該建物が消失したときには、土地所有者は地役権の登記の抹消を請求することができる。

悪意により他人の土地に越境して建築された建物については、当該建物を建築した者に対して、土地所有者は当該建築した者の費用により、当該建物を撤去し、土地の原状回復を請求することができる。

第1313条 土地の一部に係る条件付き所有者が当該土地上に建物を建築し、後に条件成就により当該土地が他人の所有となったときは、本法典における不当利得の規定が適用される。

第1314条 第1310条、第1311条及び第1313条の規定は、土地に定着する

あらゆる工作物及び樹木又は農作物にも準用する。

しかしながら、年に一度又は数度の収穫がある稲その他の農作物については、土地所有者は、善意の者又は土地の占有が認められている期間に栽培した条件付き所有者が土地の賃料を基に計算された金額を支払って収穫するまでの間はこれを容認するか、又はこれらの者に対して代金を支払うことにより直ちに占有を回復するかをしなければならない。

第 1315 条 他者の原材料を用いて、自己の土地上に建物を建築した者又は土地に定着するあらゆる工作物を構築した者若しくは樹木又は農作物を栽培した者は、当該原材料の所有者となるが、その対価を支払わなければならない。

〈以下、動産等に係る規定のため、略〉

(2) 土地登記法・コンドミニアム法

次に、土地登記法（The Land Code Promulgating Act (B. E. (仏暦) 2497 年：西暦 1954 年) なお、参照したのは 2008 年改正法)⁽⁴⁾ によれば、外国籍の個人及び外国法人（民商法典に基づき設立され、発行済株式総数の 49% 超を外国人が保有する会社を含む）は、タイ王国において土地を所有することが許されない（同法第 86 条、第 97 条）。この反対解釈として、民商法典に基づいて設立され、発行済株式総数の 51% 以上がタイ資本で構成される会社であれば、土地を所有することができるかとされている。それゆえ、外国法人においては、タイ内国法人との間で合弁会社を設立することにより、土地所有が行われている⁽⁵⁾。

(4) <https://library.siam-legal.com/land-act-2497-2008/> (2022. 1. 20 確認済み) なお、日本貿易振興機構（ジェトロ）バンコクセンター編の邦訳としては、https://www.jetro.go.jp/ext_images/world/asia/th/business/regulations/pdf/general_3_2008.pdf (2022. 1. 20 確認済み)

(5) 国土交通省が公表している海外不動産情報については、https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/thailand/page5.html (2022. 1. 20 確認済み)。そのほか、西村あさひ法律事務所・前掲注(2) Doing Business In タイの URL 20 頁を参照。https://www.nishimura.com/sites/default/files/tracate_pdf/ja/101014_Thailand_J.pdf。

これに対して、建物及びコンドミニウム・ユニットについては、外国籍の個人及び外国法人が所有することを禁ずる法律の規定がないため、所有できると解されている。とりわけ、コンドミニウム・ユニットについては、わが国の区分所有権法に相当するコンドミニウム法（The Condominium Act (B. E. (仏暦) 2522 年：西暦 1979 年)⁽⁶⁾）が制定されているところ、その 1999 年（仏暦 2542 年）改正法は、不動産市場活性化のために、外国人のコンドミニウム（アカーンチュット：集合建築物を意味するタイ語）の所有を緩和する目的を持って施行された。このことから、タイ国内の主要都市においては、外国籍の個人及び外国法人による、事業用及び居住用のコンドミニウムの所有が進められている⁽⁷⁾。

以上のように、民商法典によれば、建物その他の土地の定着物の所有権は、当該土地の所有者に帰属するとされており、原則的には、土地建物は一体の不動産として登記されてきた。土地使用権に基づき建物が建設された場合に、例外的に、土地と建物の所有が分離することがありうるに過ぎない。このことは土地と建物が原則として別々の不動産として所有権が認められてきたわが国の制度とは異なる特徴であるといえる。しかしながら、経済活動の進展により、商工業地域においては、工場敷地について土地所有権とは別に使用権が設定されることが多くなり、また、コンドミニウム法が制定されたことにより、細分化された土地の区分所有権が認められ、コンドミニウムが事務所、商店、住宅として多様に使用されるようになるにつれ、それぞれ土地よりも建物の方が価値が高くなってきている。この傾向は、工場建物やコンドミニウム・ユニット

(6) <https://library.siam-legal.com/condominium-act-b-e-2522-1979-as-amended-2008/> (2022. 1. 20 確認済み)

なお、日本貿易振興機構（ジェトロ）バンコクセンター編の邦訳としては、https://www.jetro.go.jp/ext_images/world/asia/th/business/regulations/pdf/corporate_005.pdf (2022. 1. 20 確認済み)

(7) タイの不動産法制の概要については、松本久美弁護士の URL も参照されたい。
https://oneasia.legal/wp-content/themes/standard_black_cmspro/img/09c9e178f16e02c00888_03343bbd740f.pdf (2022. 1. 20 確認済み)

については、外国籍の個人及び外国法人も所有権を取得することができることから、一層顕著となってきたということが出来る。

他方、土地建物税の賦課に当たっては、土地と建物とはそれぞれ別の課税客体とされているが、課税標準金額は原則として土地建物一体価額とされており、また外国籍の個人及び外国法人も納税義務者とされていることに留意する必要がある。

2. 土地建物税の課税要件

(1) 課税根拠法の概要

タイ王国では、2019年3月に、公益的財産評価法（The Property Valuation for the Public Interest Act (B. E. (仏暦) 2562年：西暦2019年) 財務省管轄)⁽⁸⁾及び土地建物税法（The Land And Buildings Tax Act (B. E. (仏暦) 2562年：西暦2019年) 内務省管轄)⁽⁹⁾が公布され、それぞれ2020年1月1日より施行された。これらの法律は、1932年制定の家屋土地税法（The Household and Land Tax Act (B. E. (仏暦) 2475年：西暦1932年)及びその後の改正法（西暦1942年、1991年、2000年各改正）、1965年制定の地方整備税法（The Local Maintenance Tax Act (B. E. (仏暦) 2508年：西暦1965年)及びその後の改正法（改正年は多数のため略）、その他関連する勅令等に代わるものである。

この土地建物税が、わが国の固定資産税に相当する地方税である。タイ王国は、77の地方団体により構成されており、土地建物税はその主要な税源となっている。

新法によれば、毎年1月1日時点において、土地・建物（ Condominium Unit（区分所有権）を含む）の所有権又は使用権を有する個人又は法人は、

(8) 英語版の法文は、タイ財務省のホームページにアップされている。本稿では、次の英訳に依拠した。http://web.krisdika.go.th/data/document/ext848/848343_0001.pdf (2022.1.20 確認済み)

(9) 本稿では、次の英訳に依拠した。http://web.krisdika.go.th/data/document/ext848/848343_0001.pdf (2022.1.20 確認済み)

土地建物税を同年4月30日までに納付しなければならないとされている。課税要件ごとにより詳述すると次のとおりである。

(2) 課税要件

納税義務者は、個人又は法人であり、国籍を問わず、内国法人であるか外国法人であるかも問わず、毎年1月1日時点において課税客体の所有権又は使用权を有していれば納税義務を負う。建物は、民商法典に基づき、原則として土地所有者に帰属するが、土地と建物の所有権又は使用权に係る名義が異なる場合には、名義人ごとにそれぞれ別々の納税義務者とされる。

課税客体は、①土地、②家屋、倉庫、事業用建物その他の建物、③ Condominium・ユニット（共用部分を除く、専有面積をいう。ただし、Condominium法に基づく権利証書が発行されているCondominiumに限る）、及び④居住用又は事業用の「いかだ（水上構築物）」である。非課税客体は、①国又は公共団体が所有する不動産、②大使館その他の国際機関が所在する不動産、③赤十字社の不動産、④宗教の用に供される不動産、⑤公共火葬場、⑥財務大臣が指定する財団又は慈善団体の所有する不動産、⑦政府が公共目的で使用する私有財産、⑧ Condominiumの共用部分、⑨公共事業用地その他の政令で規定されている不動産などである。

課税標準は、土地登記法（The Land Code Promulgating Act, B. E. 2497 (1954)）⁽¹⁰⁾に基づき登記された土地、建物又は Condominium・ユニットについて、公益的財産評価法に基づき評価された査定価格とされている。査定価格については、後に詳述する。

税率は、土地建物税法37条により、土地建物の用途により次の4つに区分され、最高税率のみが規定されている。具体的な法定税率は、農業用については、当該査定価格に対して勅令により定められる最高税率を0.15%とする超過

(10) ここでは、次の英訳も参照した。http://thailaws.com/law/t_laws/tlaw0334.pdf

累進税率が適用される。居住用については最高税率を 0.3%とする超過累進税率、これら以外の事業用については最高税率を 1.2%とする超過累進税率、未利用地については最高税率を 1.2%とする超過累進税率（なお、これについては上限を 3%として、3 年ごとに 0.3%ずつ税率を引き上げることとされている）とされている。

しかしながら、毎課税年度ごとの適用税率は、勅令（Royal Decree）により、前年に決定公布されることになっている。2021 年 12 月 13 日付け政府官報（The Government Gazette）により公布された土地建物税率勅令（B. E.（仏暦）2564 年：西暦 2021 年）によれば、2022 課税年度の課税標準金額に対する税率は、以下のとおりとされている⁽¹¹⁾。

〈農業用土地建物〉 パーツ（TBH はタイの通貨単位の名称であり、1 パーツは日本円換算で 3.5 円程度である）

- 7,500 万パーツ以下 0.01%
- 7,500 万パーツ超 1 億パーツ以下 0.03%
- 1 億パーツ超 5 億パーツ以下 0.05%
- 5 億パーツ超 10 億パーツ以下 0.07%
- 10 億パーツ超 0.1%

〈居住用財産（土地建物）〉

- 2,500 万パーツ以下 0.03%
- 2,500 万パーツ超 5,000 万パーツ以下 0.05%
- 5,000 万パーツ超 0.1%

〈居住用財産（建物のみ）〉

- 4,000 万パーツ以下 0.02%
- 4,000 万パーツ超 6,000 万パーツ以下 0.03%

(11) 勅令による最新税率については、次の URL を参照した。 <https://sherrings.com/land-and-buildings-tax-rates-thailand.html>, <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=271564a5-1e76-4ac7-a672-8de0e12ff5a5>

6,000万バツ超9,000万バツ以下 0.05%

9,000万バツ超 0.1%

〈居住用財産（2軒目以上の土地建物又は建物のみ）

5,000万バツ以下 0.02%

5,000万バツ超7,500万バツ以下 0.03%

7,500万バツ超1億バツ以下 0.05%

1億バツ超 0.1%

〈商工業用財産（土地建物又は建物のみ）〉

5,000万バツ以下 0.3%

5,000万バツ超2億バツ以下 0.4%

2億バツ超10億バツ以下 0.5%

10億バツ超50億バツ以下 0.6%

50億バツ超 0.7%

〈空地又は未利用地〉

5,000万バツ以下 0.3%

5,000万バツ超2億バツ以下 0.4%

2億バツ超10億バツ以下 0.5%

10億バツ超50億バツ以下 0.6%

50億バツ超 0.7%

ただし、2020課税年度ないし2022課税年度については移行措置として、各種軽減措置が設けられているほか、免税措置（免税点）が適用される。免税点については、居住用土地建物については5,000万バツ（約1億7,500万円）、居住用建物のみについては1,000万バツ（約3,500万円）、そして農業用土地建物については5,000万バツ（約1億7,500万円）とされている。また、2022課税年度までは、個人の農業用土地建物に対しては、土地建物税全額が免除されている。

以上のように、現状の土地建物税は、富裕層・非居住者や企業が主たる納税

義務者とし、未利用地の租税負担を重くする制度となっている。タイ王国政府としては、この税収により、地方政府の財政需要を満たすとともに、不動産の活用・開発を促進して生産性を上げ、かつ富の再分配を図ろうとしている。

3. 財産の評価

(1) 評価業務に係る行政分担

土地建物税の課税標準金額は、次の方法により算出された評価額である。評価業務を担当する行政庁は次のとおりである。まず、内務省（The Ministry of Interior）の土地局（The Department of Land: DOL）が土地の所有者、位置、地積等を管理し、財務省理財局（The Treasury Department of The Ministry of Finance）の外局に当たる財産評価庁（The Bureau of Property Valuation:BPV）に対して情報を提供する。財務省の財産評価庁（The Bureau of Property Valuation: BPV）は、不動産の評価額の算定を行う。財務評価庁が決定したこの評価額に対して、内務省の地方自治局（The Department of Local Administration: DLA）が土地建物税の税率を適用し、税額を算定する。そして、地方自治局は各地方団体に対して土地建物税の課税標準金額及び税額を通知し、各地方団体が土地建物の所有者に対して土地建物税を賦課徴収している⁽¹²⁾。

なお、タイ王国の地方行政の仕組みは若干複雑で、三層からなる⁽¹³⁾。まず、第1に中央政府に属する内務省が行う中央行政（central administration）、第2に、中央政府から高官を首長として地方に派遣して、国が地方で行う「国による地方行政」（provincial administration）〈具体的には、県（チャンワット）、郡（アンブー）、行政区（タムボン）及び村（ムーバーン）から成る〉、

(12) 土地建物税の課税標準金額の算定制度については、PwC『タイ国税務小冊子 2020/2021年』65-68頁参照。 <https://www.pwc.com/th/en/tax/assets/2020/thai-tax-booklet-2020-2021-jp.pdf> (2022.1.20 確認済み)

(13) (一財)自治体国際化協会シンガポール事務所『タイの地方自治—第1編 概要・地方行政体制・実例編』Clair Report No. 476 (2019年)第2章11-36頁参照。URLとしては、<http://www.clair.or.jp/j/forum/pub/docs/476.pdf>

そして、第3に、主に選挙により選ばれた首長が行う基礎自治体の地方行政（local administration）〈具体的には、県自治体（オボチョー）、市町自治体（テッサバン）、タムボン自治体（オボトー）及び特別自治区（バンコク郡及びパッタヤ市）から成る〉である。土地建物税の賦課徴収を行うのは、第3層の基礎自治体である。

(2) 土地評価額

財務省財産評価庁は、内務省土地局から通知された土地の取引価格（売買実例価額）を精査した上、標準宅地の価格を決定し、又これに基づき路線価を決定する。売買実例価額のある土地が接していない路線価は、状況が類似した道路の路線価に基づき推計する。これらの標準宅地の価格及び路線価に基づき、各土地の筆ごとの評価額を決定する。

財産評価庁の評価基準書によれば、各筆ごとの評価額は、次のように行われる。すなわち、各筆ごとに、路線価を基に、接道距離に対して奥行きを計測したうえで、奥行き価格補正率を適用し、不整形地補正率、用途補正率を乗じた後、画地計算をし、そこから必要に応じて無道路地の価格補正、空地の価格補正等を行い、最後に端数処理をして、土地の評価額を計算する。このような計算方法は、わが国における財産評価基本通達ないし固定資産評価基準と路線価等に基づく評価手続に類似する。なお、評価替えは、4年に1回実施される。

(3) 建物評価額

建物の評価額は、延床面積に1m²当たりの建物評価価格を乗じて計算した価額から、減価償却費を控除した金額をいう。

この場合の建物評価価格とは、基礎自治体によって建物種類別に定められている標準評価価格リストに基づき決定される価格をいう。この標準評価価格リストにない種類の建物については、当該建物と同種・同一目的で使用される標準評価価格リストにある建物に準じて評価されるか又は新しい種類として独自に評価される（当該種類は標準評価価格リストに加えられる）。また、建物の

減価償却費は、非木造建物、半木造建物及び木造建物に分けて、それぞれの資材・築年数により定められている減価償却率に基づき計算される。

なお、標準評価価格リストの評価替えは、建物の種類ごとに、再建築価格方式により行われる。

(4) コンドミニアム評価額

コンドミニアムの評価額は、当該建物が新規に登録されたときに、登記を受け付けた土地局（内務省管轄）が、当該図面、専用部分と共用部分に関する区分、各専有部分の売買契約書等の資料を基礎自治体の評価部門に送致し、基礎自治体の評価部門が主として取引事例比較法に基づき、区分所有者の専有部分ごとに算定する。取引事例があまりない場合には、周辺地域のコンドミニアムの区分所有建物の賃料に基づき、収益還元法により評価する。上記のいずれの方法によっても評価額を算定できない場合には、原価法に基づき評価する。なお、価格形成要因としては、地域環境、交通利便性・位置、材質、設備・附属施設、共有部分の管理状況、劣化状況等が考慮される。

4. 執行上の問題点及び課題

問題点としては、土地登記法が古く、地籍調査が十分でないことや、さらに課税標準金額の査定的基础となるべき財産評価方法・技術が詳細には決められていないことにある。タイ王国政府としては、地籍調査を補正・補充するための方法として、衛星画像等を活用することを計画し、その技術支援を日本の独立行政法人国際協力機構 JICA に求めている。その報告書は、2020年2月付で株式会社パスコ・国際工業株式会社によって示されている⁽¹⁴⁾。実地調査による地籍測量は、長期間を要することから、衛星画像等を活用したデジタル調査は極めて有効性が高い。しかしながら、精密な地積測量図に基づく土地所有

(14) 国際協力機構 JICA・株式会社パスコ・国際航業株式会社『タイ国全地球航法衛星システムの整備による社会実験フィールドの構築に関する情報収集・確認調査ファイナル・レポート（2020年2月）』を参照。https://openjicareport.jica.go.jp/638/638/638_122_12340873.html（2022.1.20 確認済み）

権の画定は、旧来の登記簿上の面積と相当の誤差をもたらすであろうから、土地建物税の課税標準金額の決定のために用いる際には、何らかの調整措置が必要になる。

また、タイ王国は国土が広いので、地域差が非常に大きい。このことは標準評価価格を形成しにくいという問題を引き起こす。地方には農地が多く所在するが、大規模農地には相当高額な土地建物税の税率が適用される。現時点では、過渡期の税額軽減措置が適用されているので問題が顕在化していないが、将来的には大きな混乱要因となるのではないかと予測されよう。

Ⅲ 中国における固定資産税改革の特色とその分析

1. 中国における不動産法制

土地及び建物の所有に伴う課税制度について述べる前提として、中国における土地及び建物の所有に関する法制度の概要を述べる⁽¹⁵⁾。

中国においては、土地はすべて国家（すなわち全人民）又は農業集団⁽¹⁶⁾の所有となっている（土地管理法第2条、物権法第5章第45条以下）。私人の土地所有権は認められておらず、物権法第12章及び第13章（第135条-第155条）に規定される土地使用権⁽¹⁷⁾の設定のみが認められているに過ぎない⁽¹⁸⁾。

(15) 中国の不動産税制については、英語版の公式文書がほとんど存在せず、又、筆者は中国語ができないため、ここでの論述は日本語により記述された引用文献、先行業績に負うところが大きい。

(16) 農業集団の意義については、胡光輝「中国における集団土地所有権に関する一考察」比較法学47巻2号（2013年）141-160頁参照。

(17) 正確には使用権と収益権をいう。わが国における定期借地権に相当する。

(18) 山縣滋「中国の土地使用権制度について」土地総合研究2011年冬号8頁、楊華＝張忠任「中国におけるバブル抑制のための不動産税制改革について」総合政策論集（島根県立大学総合政策学会）24号（2012年）17頁、胡筈「中国不動産の基本（1）土地使用権」ニッセイ基礎研究所レポート（2020-02-25）<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=63593?site=nli>（2022.1.20確認済み）。書籍として、小田美佐子『中国土地使用権と所有権』（2002年、法律文化社）、星野英一＝梁慧星監修・田中信行＝梁寿編『中国物権法を考える』（商事法務、2008年）を参照。

土地使用权は、国（地方政府）に「土地使用权譲渡金」を支払うことにより、許可される。土地使用权は、譲渡・賃貸借・抵当の対象となる⁽¹⁹⁾。

これに対して、居住用・事業用建物、施設、従物等（以下「建物」という）の土地以外の不動産については、私人の所有権が認められている。建物には土地使用权が付着しており、建物が譲渡されれば、当該建物に係る土地使用权も併せて移転することになる。

また、土地使用权は、その存続期限まで用途変更が認められていない。原則的な使用权の期限は、住宅用地は70年、工業用地は50年、教育・科学技術・文化・体育用地は50年、商業・観光・娯楽用地は40年とされている（物権法第149条）。この期間中であれば、土地使用权は、譲渡、相続等の対象となる。また、土地使用权は有期であるので、毎年定額償却・残存価額ゼロとして減価償却の対象ともなる。その意味では、土地使用权の性質は、一種の償却資産と考えることもできるであろう⁽²⁰⁾。

2. 土地使用税・房産税の課税要件

(1) 不動産税の種類と課税要件概要

中国では、土地使用税と房産税（建物所有税）が、わが国における固定資産税に相当する地方税である。両税は、原則的には、法人の事業用土地建物を課税客体とする暦年課税である⁽²¹⁾。

まず、土地使用税は、面積に応じて0.6～30元/m²

次に、房産税は、①所有建物に対しては、取得価格×（専有部分の床面積・

(19) 楊永庄「中国の不動産法制度と不動産取引」日本不動産学会誌12巻3号（1998年）63頁、特に64頁以下参照。

(20) 山縣滋「中国の土地使用权制度について」土地総合研究2011年冬号8頁、特に12頁。

(21) 胡笳「中国不動産の基本(4) 不動産税制～住宅の房産税はどうなるのか？」ニッセイ基礎研究所レポート（2020-12-28）<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=66476?site=nli>（2022.1.20 確認済み）、啓源会計事務所（香港）「中国税務システム—房産税（不動産税）」<https://kaizencpa.com/jp/Knowledge/info/id/267.html>（2022.1.20 確認済み）

等級等に応じて、70～90%）×1.2%，②賃貸用建物に対しては、賃料×12%で算定される（税率はいずれも2020年時点）。

この例外として、重慶市と上海市だけは、2011年から個人の一定の住宅に対しても房産税を賦課徴収することを試行してきた。重慶市は、別荘など2軒目以上の高額住宅（ただし、免税点100m²/戸）に対してのみ、居住者・非居住者を問わず、課税標準を、当該取得価格×（70～90%）×税率（0.5～1.2%の累進税率）で課税しており、上海市も同様に、2軒目以上の高額住宅（ただし、免税点60m²/戸）に対してのみ、居住者・非居住者を問わず、課税標準を、当該取引価格×70%×税率（0.4～0.6の累進税率）で課税してきた。

（2）個人の居住用不動産に対する土地使用税・房産税改革

最近になって、中国中央政府・財務省は、金融緩和による投資マネーが流れ込んだ都市部のコンドミニアムの価格高騰を抑制し、また地方政府の財政需要を満たす目的で、試行期間を5年間としたうえで、土地使用税・房産税の課税客体を個人所有の居住用土地建物に拡大するとともに、その課税地域を重慶・上海以外の大都市や地方都市にも広げていく方針を明らかにした⁽²²⁾。

しかしながら、個人所有の土地建物にまで課税客体を拡大すれば納税義務者の数が飛躍的に増えるし、取得価格のわかる新規取得の建物だけを課税対象にするのでは不公平であるとの批判が生ずるであろう。こうした批判に対処するためには、取得価格の証明手段のない既存の建物に対しても課税をしなければならなくなるが、それは困難であるので、課税標準価格を抜本的に変更する必要があるだろう。ところが、取得価格に代わる評価額を算出する制度も経験も中国課税当局にはないという新たな問題が生ずることになる。

また、中国中央政府は、課税強化に加えて、住宅ローンの総量規制も導入したが、このような総合政策は、いわゆる不動産バブルを抑制するとともに税収

(22) 日本経済新聞 2021（令和3）年7月18日朝刊，同2021（令和3）年10月14日朝刊，同2021年（令和3）年10月24日朝刊の記事を参照。

を増大させるが、反面、不動産需要を冷やし、経済全体のバブル崩壊をもたらすとともに金融システムにも多大な悪影響を及ぼすおそれがある。日本は、同様の総合政策が一因となって、バブル崩壊をもたらし、回復に数十年を要した経験を持つ⁽²³⁾。予想したとおり、2021年下半期から2022年にかけて、とりわけマンション需要が減少し、中国最大のマンションデベロッパーである恒大グループや中堅不動産会社の奥園集団の経営悪化が報道され、マンション価格の暴落が起り始めている。こうしたマンション価格の暴落を緩和するため、地方政府は、マンション新規購入者に対して、わが国の不動産取得税に相当する「契税」（不動産購入額×3～4%で賦課される）の税率を軽減し、又、家電補助券を支給するほか、住宅販売会社に対しても、売上高に応じて補助金に相当する「消費券」を交付し始めていると報じられている⁽²⁴⁾。こうした状況から、個人の居住用土地建物に対する土地使用税・房産税の賦課制度の動向は極めて不透明となっている。

IV おわりに

本稿においては、タイ王国及び中国における土地建物課税制度の最新の動向について紹介し、検討を加えてきた。両国は、一方は王政・軍事政権、他方は共産党単独政権であるから、政策決定のプロセスは極めて迅速で、かつ強力に進めることができる。それゆえ、土地建物に対する増税政策は、それぞれの国の現下の必要性から短期間に実施されてきた。反面、それだけに、課税制度の法的整合性、納税義務者間の公平性、経済への影響に対する考慮不足から新たな問題が生じ始めており、さらなる税制改革・修正が行われるかもしれない。両国の課税制度は、わが国の投資にとっても影響力が大きいと考えられることから、注視する必要があると思われる。

(23) 危険性については、岩崎・前掲注(1)2頁（執筆時は、2021年7月）においても指摘したところである。

(24) 日本経済新聞 2022（令和4）年1月14日朝刊，同2022（令和4）年1月21日朝刊。