

令和5年度東京都税制調査会
第2回 小委員会

【テーマⅡ】

固定資産税の課税の在り方
(まちづくりの課題・応益課税)

令和5年7月21日

「固定資産税の課税の在り方」目次

資料名	頁
「固定資産税の課税の在り方」に関する論点及び検討項目	1
過去の東京都税制調査会答申	2
全国の住宅ストックの状況	3
都内の住宅ストックの状況	4
都における既存住宅の成約件数の推移	5
空家等対策の推進に関する特別措置法 概要	6
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 概要①	7
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 概要②	8
空き家対策に関する都の方針	9
住宅政策に関する都の方針	10
京都市非居住住宅利活用促進税 概要	11
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度	12
(参考) 都における不燃化特区制度	13
(参考) 都における不燃化特区に関する支援制度	14
(参考) 都における不燃化特区内の固定資産税・都市計画税の減免	15
「固定資産税の課税の在り方」に関する論点及び検討項目	16
固定資産税の概要	17
固定資産税の性格～財産税の視点①～	18
固定資産税の性格～財産税の視点②～	19
固定資産税の性格～応益性の視点～	20
固定資産の課税の基準	21
京都市非居住住宅利活用促進税 概要(再掲)	22
京都市非居住住宅利活用促進税における負担の考え方について	23

論点 1

空き家問題に適切に対応するために、既存住宅の流通や空き家の有効活用、景観や安全上悪影響のある場合の解消等を促進する税制はどうあるべきか。

< 検討項目 >

- ・ **既存住宅の活用促進のための税制について**
京都市非居住住宅利活用促進税
- ・ **空き家化を未然に防止する観点からの税制措置**
- ・ **空家等活用促進区域における税制措置**
- ・ **空き家に対する課税の強化**
住宅用地に対する特例の解除等

平成26年度

・近年、適正に維持管理されていない空き家が増加しており、防災上の問題等が指摘されている。老朽家屋の取壊しが進まない理由に、解体に係る費用負担が大きいこと、更地にすると住宅用地に係る固定資産税の軽減が適用されず負担増になること、複雑な権利関係や所有者の特定が困難なことなどが指摘されている。

・こうした空き家への対策として、各自治体では、老朽家屋等の適正管理を指導・勧告できる条例の制定や、崩壊等の危険にさらされている廃屋等の解体費用の補助事業など、様々な施策を展開している。

・都は平成26年度より、不燃化特区制度における特別の支援の一つとして、老朽住宅を除却した土地に係る固定資産税・都市計画税を住宅用地と同等になるよう一定期間軽減する措置を実施し、老朽家屋の除却による都市の防災性の向上に取り組んでいる。

・特定の政策目的に基づく税負担軽減措置については、政策効果と公平性とのバランス、インセンティブ効果、より有効な手法の可能性、事業部門による施策と税制との役割分担、税収への影響等を十分に勘案する必要がある。また、軽減措置適用後も、その政策効果については定期的な検証が必要である。

平成29年度

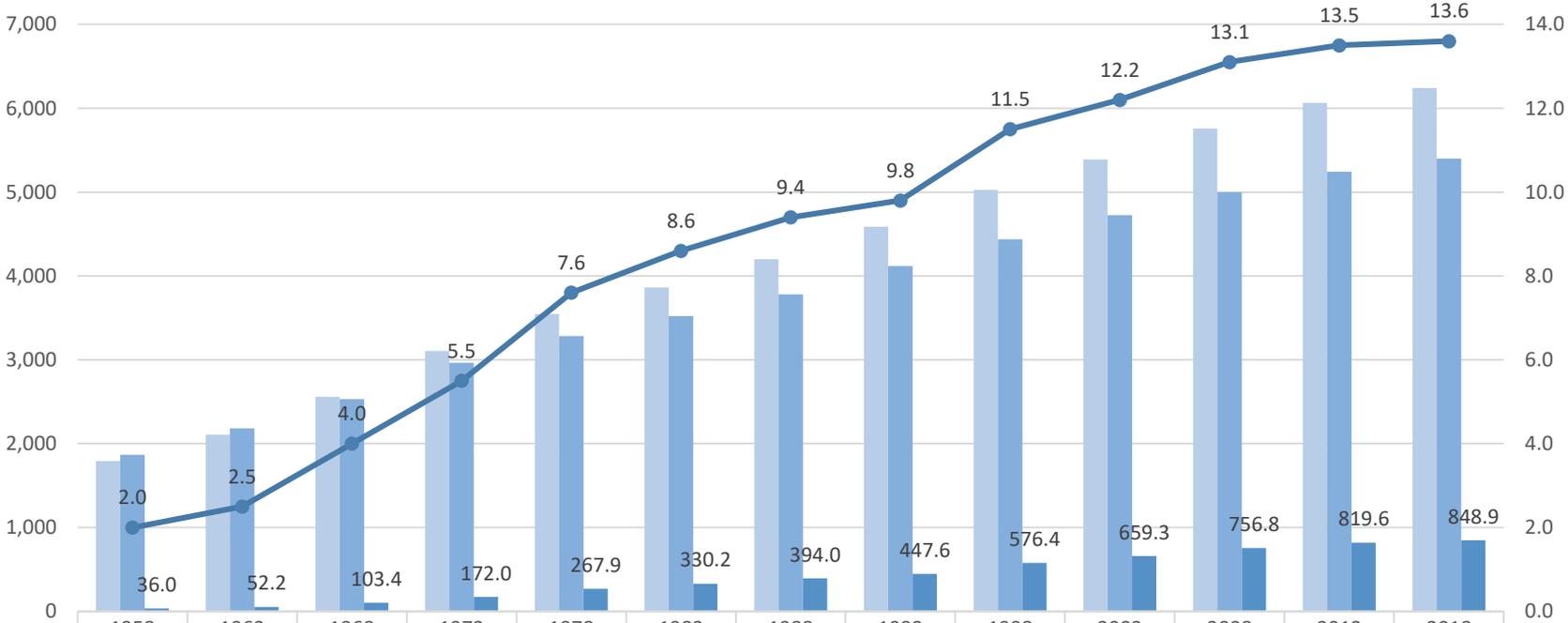
・空き家総数は年々増加の一途を辿っており、平成25年度には約820万戸にまで達した。今後、人口減少が一段と進み、将来的には世帯数も減少に転じると見込まれる中、新築を中心とした住宅供給が今後も続いていけば、住宅の需給ギャップはますます広がっていくことが懸念される。

・こうした状況にあって、住宅政策の柱を「住宅の新築」から「中古住宅の流通」や「既存住宅の活用」へとシフトさせていくことは不可欠であり、新築住宅減額についても対象を重点化するなど大幅な見直しが必要である。

全国の住宅ストックの状況

- 住宅総数は世帯数を大きく上回っており、住宅は量的には充足している
- 全国の2018（平成30）年における空き家率は約13.6%で、増加傾向にある

住宅数・世帯数と空き家数の推移（全国）



	1958	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013	2018
住宅数(万戸)	1,793	2,109	2,559	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063	6,241
世帯数(万世帯)	1,865	2,182	2,532	2,965	3,283	3,520	3,781	4,116	4,436	4,726	4,997	5,245	5,400
空き家数(万戸)	36.0	52.2	103.4	172.0	267.9	330.2	394.0	447.6	576.4	659.3	756.8	819.6	848.9
空き家率(%)	2.0	2.5	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

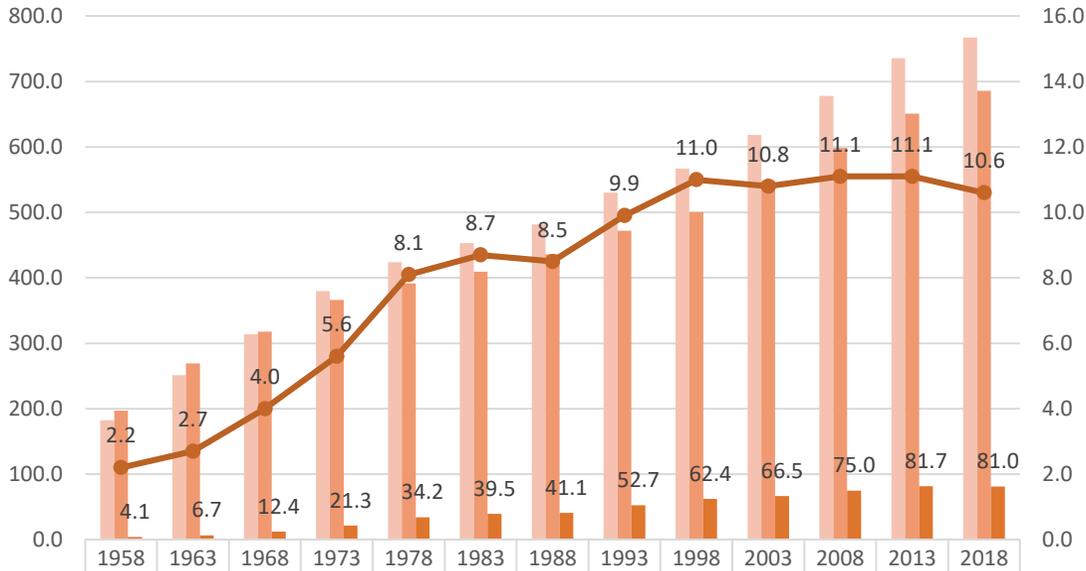
住宅数(万戸) 世帯数(万世帯) 空き家数(万戸) 空き家率(%)

注 総務省統計局「住宅・土地統計調査」から作成

都内の住宅ストックの状況

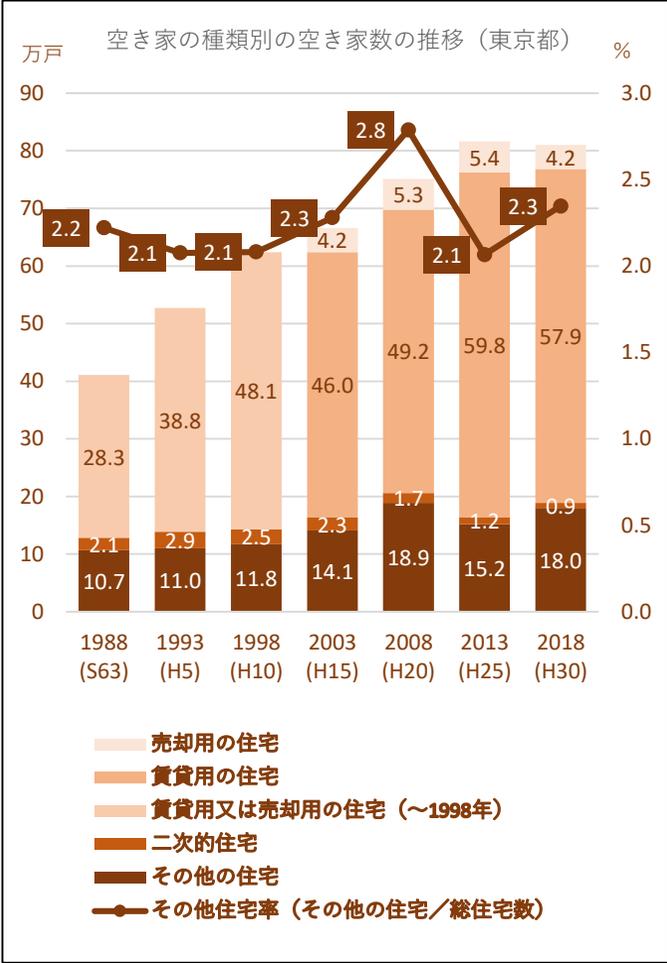
- 住宅総数は世帯数を大きく上回っており、住宅は量的には充足している
- 都内の2018(平成30)年における空き家率は約10.6%で、1998(平成10)年からほぼ横ばいとなっている
- 空き家(81万戸)のうち、賃貸用又は売却用の住宅(62.1万戸)は約76.7%、その他の住宅(18万戸)は約22.2%を占めている(2018年)

住宅数・世帯数と空き家数の推移（東京都）



住宅数(万戸)	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9	767.2
世帯数(万世帯)	196.9	269.2	317.9	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.7	598.5	651.0	685.6
空き家数(万戸)	4.1	6.7	12.4	21.3	34.2	39.5	41.1	52.7	62.4	66.5	75.0	81.7	81.0
空き家率(%)	2.2	2.7	4.0	5.6	8.1	8.7	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1	10.6

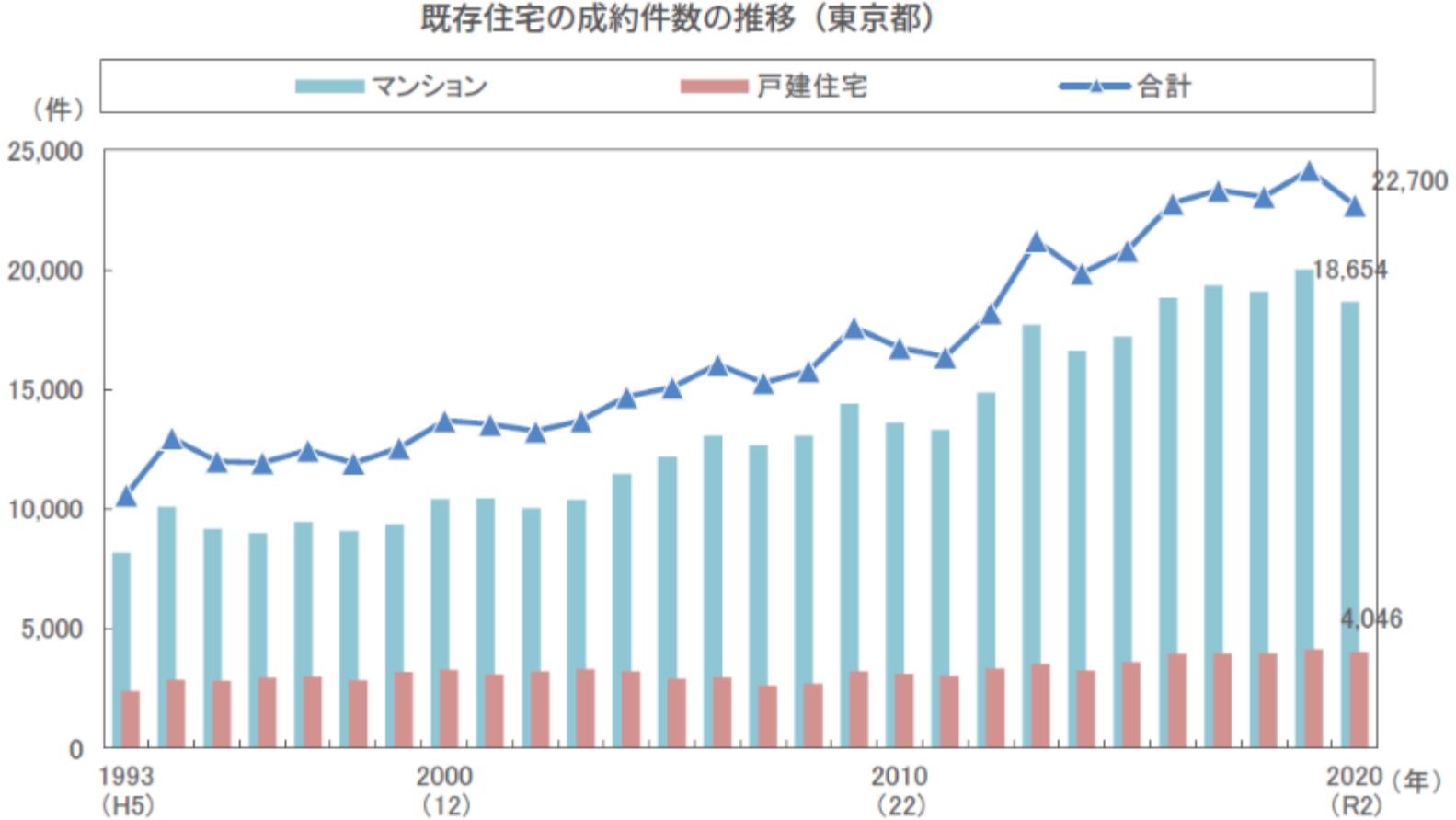
住宅数(万戸) 世帯数(万世帯) 空き家数(万戸) 空き家率(%)



注 総務省統計局「住宅・土地統計調査」から作成

都における既存住宅の成約件数の推移

- 全体としては既存住宅の成約件数は増加傾向にある
- 既存マンションの成約件数は増加傾向にあり、戸建て住宅は横ばいとなっている



(資料) (公財) 東日本不動産流通機構を基に作成

注 東京都「2021-2023東京都住宅マスタープランー成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けてー」（令和4年3月）

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

施行：平成27年2月26日
(※特定空家等に対する措置の
規定は5月26日施行)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)

- 「特定空家等」とは、
- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

- **基本指針・計画の策定等**
 - ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
 - ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
 - ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)
- **空家等についての情報収集**
 - ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
 - ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
 - ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

- **空家等及びその跡地の活用**
 - ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)
- **財政上の措置及び税制上の措置等**
 - ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
 - ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

特定空家等

- **特定空家等に対する措置(※)**
 - ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
 - ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

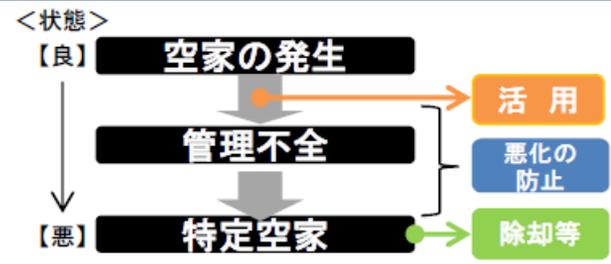
施行5年経過後の施行状況及び市町村要望を踏まえ、基本指針・ガイドラインを改正するとともに実施上参考となる事例集を公表。

注 国土交通省ホームページ「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)(法律概要)」

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 概要①

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

- 所有者の責務強化
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
 - ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
 - ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請
- ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)
- ③支援法人制度
 - ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
 - ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
 - ・市区町村長に**財産管理制度の利用**を提案

注 国土交通省ホームページ「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案 概要」から作成

法案の概要

2. 管理の確保

- ①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
 - ・ **勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除**
- ②**所有者把握の円滑化**
- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請



窓が割れた
管理不全空家

3. 特定空家の除却等

- ①**状態の把握**
- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)
- ②**代執行の円滑化**
- ・ 命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
 - ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**
- ③**財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)
- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
- ※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

これまで
空家特措法に基づく、区市町村主体の個々の空き家対策への支援が中心

・都内世帯数は2040年を境に減少見込み
・「空き家予備軍」の存在

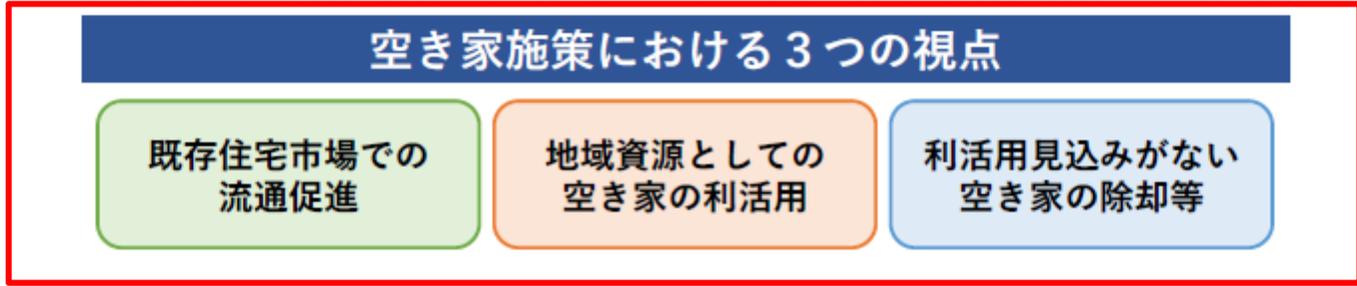
➔ **今手を打たないと手遅れに**

これから
空家特措法に基づく、区市町村の空き家対策への技術的・財政的支援を強化
+
既存住宅市場の活性化による抜本的な解決を目指した対策を都が主導
(循環型住宅市場の形成)

都民共有の利益につなげる

- ・既存住宅が市場で円滑に流通することにより、経済や環境面において様々な効果が期待
- ・利活用可能で居住目的のない空き家は、**地域資源**として捉え、地域の課題や都の政策課題の解決に活用

新たに「**東京における空き家施策実施方針**」を策定
(都内全体として、地域特性に応じた空き家施策を区市町村との適切な役割分担のもと推進)



注 東京都「東京における空き家施策実施方針」（令和5年3月）

住宅政策に関する都の方針

都営住宅・公社住宅

民間住宅

2026年年度までに
都営住宅の標準に達する手続を**100%**オンライン化対応
▽都営住宅募集にオンラインで申し込めるシステムを整備

2030年年度までに
公社住宅において新たな日常に対応した環境整備を
150 住宅で実施 (現状: 49住宅)
▽公社住宅にWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターを整備

2022年年度までに
新たな日常に対応した住まいの情報を発信するウェブサイトを構築

2030年年度までに
住宅需要の回復を促す手続を**100%**オンライン化対応
※大府県内に限らず整備を促す

▽DX、環境、防災などの住宅に関する最新情報の提供を促進し、分かりやすく発信するとともに、需要の増進する各種住宅情報などに反映

目標 1
新たな日常に対応した住まい方の実現

2030年年度までに
都営住宅・公社住宅の太陽光発電を約**4,800**kWに上げ
(現状: 約2,300kW)
※国庫基本計画の方向に合わせて上積みを目指す

公共住宅における率先した取組
▽建替えに当たって省エネ・再エネ利用を推進
▽既存住宅において省エネ・再エネ利用を推進
▽太陽光パネルの設置を拡大
▽国庫木材の利用拡大

2030年年度までに
エネルギー削減量を**50%**削減 (2009年比) (現状: 25.4%)
※削減率と削減の定率については、東京都環境局の公表資料を参照し、国庫基本計画の方向性、東京都環境局の公表資料を参照する

民間住宅のゼロエミッション化
▽住宅耐震団体等と連携した省エネ・再エネ生体建築プラットフォームを構築
▽新築住宅において、東京ゼロエミッション住宅の普及、太陽光発電設備の設置促進の検討、建築物省エネ法による規制緩和等により省エネ・再エネ利用を促進
▽既存住宅において、省エネ改修に対する支援、再エネ利用設備の導入促進等により省エネ・再エネ利用を促進

目標 2
防災社会の実現に向けた住宅市場のゼロエミッション化

2030年年度までに
171,000戸の公営住宅を供給 (10年度)

住宅セーフティネットの中核としての都営住宅の活用
▽直に住宅に民間する意向に対する公平かつ的確な供給
▽都営住宅を良質なストックとして維持・更新

2030年年度までに
居住支援協議会を設立している区市町村の人口カバー率を**95%**以上 (現状: 74.3%)
東京ささエール住宅 (専用住宅) を**3,500**戸供給 (現状: 598戸)

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
▽制度の普及啓発や貸主の不利益軽減により、東京ささエール住宅 (専用住宅) の供給を促進

目標 3
住宅確保に配慮を要する層の居住の安定

住宅確保要配慮者の居住支援
▽区市町村における居住支援協議会の設立・活動促進
▽居住支援法人の活動促進
▽東京ささエール住宅 (専用住宅) の活用促進

2030年年度までに
東京都子育て支援住宅認定制度による認定住宅を**10,000**戸供給 (現状: 1,618戸)

▽子育てに配慮した住宅について「新たな日常」など社会状況の変化を踏まえたガイドラインや認定制度の見直しを行うとともに供給を促進

目標 4
住まいにおける子育て環境の向上

2030年年度までに
「東京みんなでサロン」を**100**か所で開催

▽都営住宅の集会所等を活用し、様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる居場所を創出

2030年年度までに
サービス付き高齢者向け住宅等を**33,000**戸供給 (現状: 22,819戸)

▽高齢者のためのハード・ソフトを備えた住宅について、福祉施設と連携を図りつつ、供給を促進
▽住宅の備前環境やバリアフリー性能を向上

目標 5
高齢者の居住の安定

2025年年度までに
都営住宅の耐震化率を**100%** (現状: 96.9%)

▽都営住宅の耐震化に向けて、分譲型新築分譲住宅における取組を強化



2025年年度までに
新築性が不十分な住宅をおおむね解消 (現状: 92%)

▽マンション管理組合に対する支援の強化などにより耐震化を推進

目標 6
災害時における安全な居住の特典

2030年年度までに
改修後耐震性等の要件に適合する建物を**250**戸体と実施

▽災害時に良質な居住住宅、建設型認定住宅等の提供や即応修繕が円滑に実施できるよう関係団体や区市町村と連携を促進

2030年年度までに
その他空き家の割合(2.31%)をこれ以上増やさない
空家等対策計画を**100%**の区市町村が策定
区市町村の取組により
管理不全空き家**15,000**物件を解消等
(現状: 6,600物件)

▽空き家の実態把握と計画的な対応、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じた空き家施策の展開に向けて、都が実施方針を定め、区市町村と連携して対策を促進

目標 7
空き家対策の推進による地域の活性化



2030年年度までに
認定長期優良住宅ストックを**2**倍以上増やす
(現状: 約77,000戸⇒約170,000戸)

▽長期優良住宅、インスペクション、住宅履歴情報等の情報の周知と活用を促進

目標 8
良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現



2030年年度までに
30年以上の長期築年計画に基づく修繕積立金庫を**80%**以上の管理組合が策定 (現状: 66.1% (参考))
100%の都営出資マンションが管理状況を届出 (現状: 67.6%)
マンション再生まちづくり制度適用地区内で**20**取組組合が同様に届出 (現状: 1管理組合)

▽管理費滞り滞り等の懸念を活用して管理組合に働きかける等により、マンションの適正な管理を促進
▽劣勢マンションについて、改修や建替えなどによる再生を促進

目標 9
安全で良質なマンションストックの形成

2030年年度までに
都営住宅の創出用地における高齢者専用事業を**10**か所で開催

▽都営住宅の創出等を機子にしたまちの再生を推進
▽建替え等による創出用地を活用し、地域特性に応じた民生事業を推進

▽分譲された住宅団地においても、公共住宅団地における取組を参考にした住民、事業者、区市町村による団地の再生を支援

目標 10
都市づくりと一体となった団地の再生

注 東京都「2021-2023東京都住宅マスタープランー成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けてー」 (令和4年3月)

京都市非居住住宅利活用促進税 概要

目的

非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じることで、住宅の供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びこれらの施策に係る将来的な費用の低減を図り、もって持続可能なまちづくりに資すること。

種別

法定外普通税

課税客体・納税義務者等

京都市の市街化区域内に所在する非居住住宅（住宅のうち、その所在地に住所（※）を有する者が不在のもの）に対し、その所有者に家屋価値割額及び立地床面積割額の合算額を課す。

※住民票の有無にかかわらず、居住実態の有無によって生活の本拠を判断

課税免除

- ア 事業の用に供しているもの又は1年以内に事業の用に供することを予定しているもの
- イ 賃貸又は売却を予定しているもの（事業用を除く）
※ただし、1年を経過しても契約に至らなかったものは除く
- ウ 固定資産税において非課税又は課税免除とされているもの
- エ 景観重要建造物その他歴史的な価値を有する建築物として別に定めるもの 等

課税標準・税率

非居住住宅利活用促進税の課税標準	
家屋価値割	非居住住宅に係る固定資産評価額（家屋）
立地床面積割	非居住住宅の敷地の用に供する土地に係る1平方メートル当たり固定資産評価額×当該非居住住宅の延べ床面積

非居住住宅利活用促進税の税率		
	家屋価値割の課税標準	税率
家屋価値割	—	0.7%
立地床面積割	700万円未満	0.15%
	700万円以上900万円未満	0.3%
	900万円以上	0.6%

賦課期日

当該年度の初日の属する年の1月1日

徴収の方法

普通徴収（6月、8月、10月及び1月の末日を納期限）

施行期日

市規則で定める日（予定：令和8年1月1日以後の日）

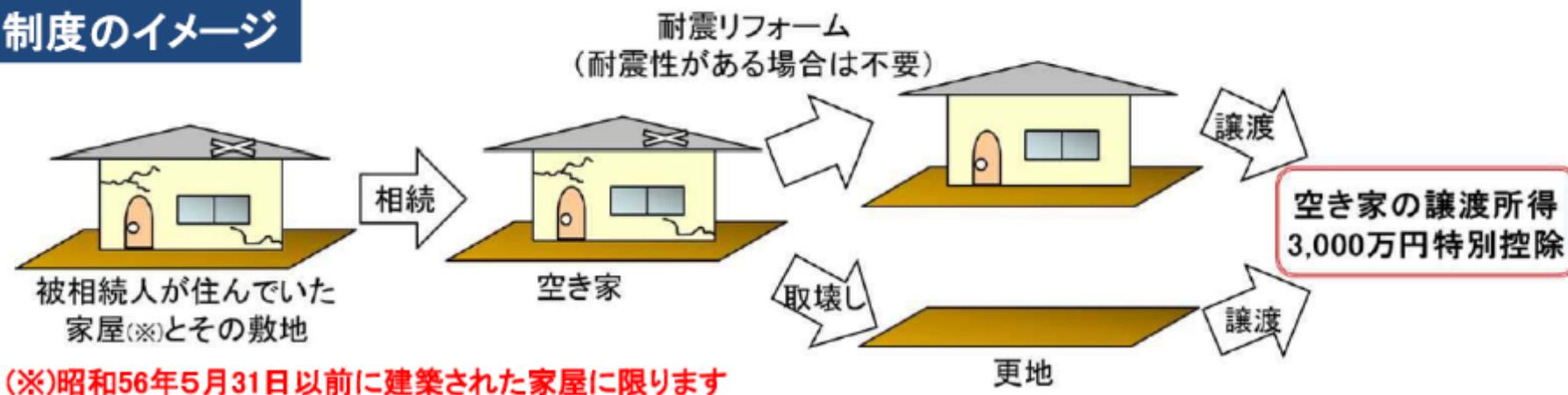
概算

- 1) 築約5年の最上階マンション・床面積約100㎡
家屋評価額約1500万円
土地1㎡当たり評価額約100万8千円 → 試算税額 約937,000円
- 2) 築約20年の戸建て・床面積約100㎡
家屋評価額約270万円
土地1㎡当たり評価額約10万2千円 → 試算税額 約32,000円

注 京都市ホームページ「非居住住宅利活用促進税について」、京都市「令和3年度第1回京都市持続可能なまちづくりを支える税財源の在り方に関する検討委員会」（令和3年11月5日）から作成

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、**耐震基準を満たした又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合**には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

制度のイメージ

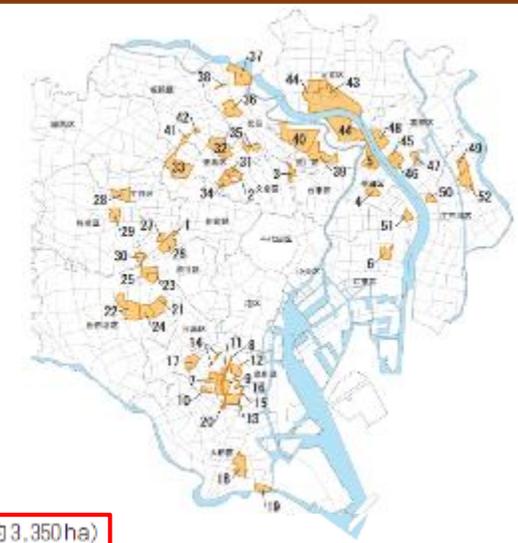


平成31年度(令和元年度)税制改正のポイント

これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が被相続人居住用家屋(以下「家屋」という。)に居住していた場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、**要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。** ※要件の詳細は2ページ以降参照

不燃化特区制度

- 整備地域のうち、**地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区**について、区からの整備プログラムの提案に基づき、都が不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定し、不燃化を強力に推進する。
- 都が地区指定要件、整備プログラムの認定要件を提示する。**
 (地区指定要件) (整備プログラムの認定要件)
 ・地域危険度が高い ・コア事業を1つ以上含んでいること
 ・不燃領域率が一定水準未滿 ・合意形成への取組 など
 ・新たな防火規制の導入 など
- 区が地区及び整備プログラムの案を作成・提案し、都が地区を指定・整備プログラムを認定する。**
- 都は整備プログラム実施のため、期間・地域を限定して特別の支援を実施する。**



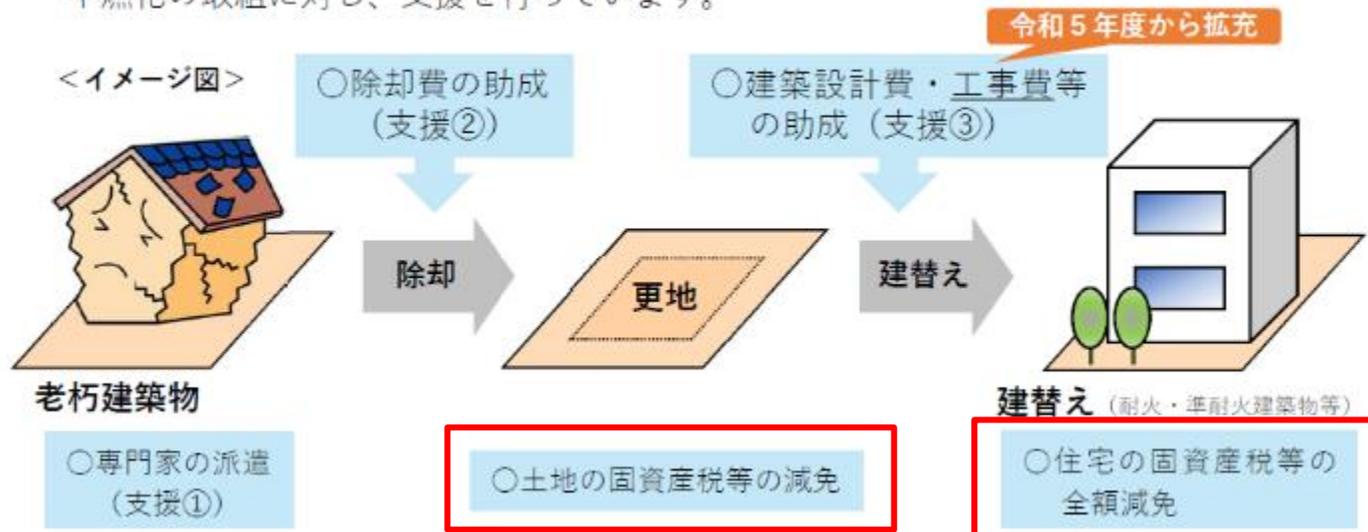
不燃化特区 地区位置図(52地区 約3,350ha)

1	新宿区	西新宿五丁目地区	26	渋谷区	本町二～六丁目地区
2	文京区	大塚五・六丁目地区	27	中野区	弥生町三丁目周辺地区
3	台東区	谷中二・三・五丁目地区	28		大和町地区
4	墨田区	京島周辺地区	29	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
5		錦ヶ島周辺地区	30		方南一丁目地区
6	江東区	北砂三・四・五丁目地区	31	豊島区	東池袋四・五丁目地区
7	墨田区	粟中一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延二丁目地区	32		池袋本町・上池袋地区
8		補助29号線沿道地区(品川区)	33		補助29・172号線沿道地区
9		豊町四・五・六丁目、二葉二・四丁目及び西大井六丁目地区	34		雑司が谷・高池袋地区
10		順の台四丁目・中延五丁目地区	35	豊島区・北区	補助01号線沿道地区
11		戸塚二・四・五・六丁目地区	36	北区	十条駅周辺地区
12		西品川一・二・三丁目地区	37		志茂・岩淵地区
13		大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区	38		赤羽西補助05号線沿道地区
14		放射2号線沿道地区	39	荒川区	荒川・南千住地区
15		補助28号線沿道地区	40	板橋区	町屋・尾久地区
16		大井二丁目地区	41		大谷口一丁目周辺地区
17	目黒区	目黒本町五・六丁目、両町一丁目、洗足一丁目地区	42		大江原周辺西地区
18	大田区	大森中地区(西新谷、東横田、大森中)	43	足立区	西新井駅西口周辺地区
19		羽田二・三・六丁目地区	44		足立区中郷部一帯地区
20		補助29号線沿道地区(大田区)	45	葛飾区	四つ木一・二丁目地区
21	世田谷区	太子堂一宿地区	46		第四コ木地区
22		区役所周辺地区	47		東五石四丁目地区
23		北沢一・四丁目地区	48		扇切二丁目周辺及び四丁目地区
24		太子堂・若林地区	49	江戸川区	葛小岩七・八丁目周辺地区
25		北沢五丁目、大塚一丁目地区	50		松島一丁目地区
			51		平井二丁目近地区
			52		葛小岩南側、東松本付近地区

注 東京都「『木密地域不燃化10年プロジェクト』実施方針」(平成24年1月)
 東京都「不燃化特区制度～燃え広がらない・燃えないまちづくり～」(令和5年4月1日)

(参考) 都における不燃化特区に関する支援制度

東京都では、不燃化特区内にて、老朽建築物の除却や建替え等、各区が実施している不燃化の取組に対し、支援を行っています。



支援① 専門家の派遣 令和7年度まで

- ・建替え等に際し、必要なお相談をお受けするために専門家を派遣します。
(例：弁護士・税理士・不動産鑑定士・建築士・無接道敷地対策コーディネーター等)

支援② 老朽建築物除却費の助成 令和7年度まで

- ・一定の要件を満たした老朽建築物の除却に要する費用を助成します。
- ・建替えをしなくても支援します。
- ・老朽建築物除却後の更地が要件を満たす場合に、固定資産税・都市計画税の減免(最長5年間)を受けることができます。

支援③ 建築設計費・工事費等の助成 令和7年度まで

- ・建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する費用を助成します。
- ・建替えに伴って必要な建築工事に要する費用を助成します。— 令和5年度から拡充
- ・建替え後の住宅が要件を満たす場合に、固定資産税・都市計画税の減免(最長5年間)を受けることができます。

そのほか、各区が実施する次の事業等に対し、引き続き支援を行っています。
○公園、緑地、広場等整備 ○現地相談ステーション管理・運営 ○住替え助成等

(参考) 都における不燃化特区内の固定資産税・都市計画税の減免

対象	要件	減免期間	減免割合
<p>不燃化のための 建て替えを行った住宅</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※R4年度実績 3億6905万9414円 (2,939件)</p> <p>H26～R4年度累計 17億6277万7072円 (14,639件)</p> </div>	<p>1. 建替え前の家屋について (1) 不燃化特区内に所在すること (2) 家屋が耐用年限の3分の2を超過していること (3) 不燃化特区の指定日以降に取り壊され、滅失登記が完了</p> <p>2. 新築した住宅について (新築したマンションを購入した場合も、要件に該当すれば減免) (1) 不燃化特区内に所在すること (2) 耐火建築物等または準耐火建築物等であること (3) 検査済証の交付を受けていること (4) 新築年月日が不燃化特区の指定日から令和8年3月31日までであること (5) 住宅の居住部分の割合が2分の1以上であること</p> <p>3. 所有者について 新築された日の属する年の翌年の1月1日(1月1日新築の場合は同日)において、建替え前の家屋を取壊し、滅失登記が完了した日における所有者と、同一の者であること</p>	<p>新たに課税される年度から 5年度分</p>	<p>全額減免</p>
<p>老朽住宅除却後の土地</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※R4年度実績 4739万7070円 (238件)</p> <p>H26～R4年度累計 2億59万6161円 (1,074件)</p> </div>	<p>1. 取壊した住宅について (1) 老朽住宅が耐用年限の3分の2を超過していること (2) 不燃化特区指定日から令和8年3月31日までの間に取り壊されていること</p> <p>2. 取壊し後の土地について (1) 住宅の取壊しにより、土地の認定が小規模住宅用地から非住宅用地に変更されたこと (2) 防災上有効な空地として、適正に管理されていると区から証明されていること (3) 住宅を取壊した日の土地所有者が、減免を受けようとする年の1月1日時点において、引き続き所有していること</p>	<p>老朽住宅を除却した 翌年度から最長5年度分</p>	<p>住宅を除却した後の土地にかかる 税額の8割</p>

注 東京都主税局ホームページ「不燃化特区内において不燃化のための建替えを行った住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免」、
「不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免」から作成

論点 2

応益課税の性格をもつ財産税として、家屋に対する固定資産税の課税の在り方はどうあるべきか。

< 検討項目 >

- ・ 家屋課税に係る応益性や財産税の観点からの評価
- ・ 家屋課税における応益を図る基準（価格・規模・立地等）

固定資産税の概要

- 固定資産税は、シャープ勧告を契機として行われた昭和25年の地方税制度の根本的改革に伴い創設。
- 固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて、所有者に対し課税する財産税。
- どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体としており、税源の偏りが小さく市町村税としてふさわしい基幹税目。

区 分	固 定 資 産 税
1. 課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1億8,076万筆、家屋：5,877万棟)
2. 課税主体	全市町村（東京都23区内は東京都が課税）
3. 納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税) (土地：4,155万人、家屋：4,237万人、償却資産：483万人)
4. 課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え（令和3年度が評価替え年度） ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、経過年数に応じ、定率法（旧定率法）により償却
5. 税 率	標準税率 1.4%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税 収	9兆2,345億円（土地3兆5,120億円、家屋3兆9,378億円、償却資産1兆7,846億円）

※1 税収以外のデータは、令和4年度実績。
 ※2 固定資産税の制限税率（2.1%）は、平成16年度の改正により廃止。
 ※3 税収は令和3年度決算額。

地租・家屋税等が、土地・家屋等の賃貸価額を課税標準として課される収益税であったのに対し、固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課されることになっているから、それは固定資産の所有の事実に着目して課される財産税の性質を有するといえよう。

(「租税法」金子 宏 著)(抜粋)

固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、… (中略) …土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

(最高裁判所判決 (平成15年6月26日)(抜粋))

固定資産税の性格～財産税の視点②～

著者	本・論文	記述(抜粋)
<p>城野好樹 (元国土庁 地価調査課 主任鑑定官、 社団法人日 本不動産鑑 定協会専務 理事)</p>	<p>固定資産税の課 税における鑑定 評価の在り方 についての一考察</p>	<p>Ⅲ 固定資産税は収益税か財産税か</p> <p><u>固定資産税は、収益税又は収益的な財産税であるとの見解をとる学説がある。その学説の説くところによれば、固定資産税は、地方公共団体の行政サービスに対する応益税であり、土地所有者が所有する土地から得られる収益の一部を受益分として納付すべきものとする。したがって、課税標準は土地から得られる収益を資本還元した収益価格であるべきであり、土地の評価方法は収益還元法により算出される価格・収益還元価格であると主張する。また、近時経済界の有力な論客からも、固定資産税は相続税と異なり、土地を持ち続けることを前提としており、毎年の土地から得られる収益の範囲及び継続して支払われるべき性格のものであるから、収益還元価格によって課税すべきであるとの主張がなされている。</u></p> <p><u>この議論は、固定資産税の性格と税の負担水準とを混同した議論であるように思える。固定資産税は、土地家屋等の資産価値に着目して、その所有というに担税力を認めて課する財産税であると考えた方が素直ではなかろうか。</u></p> <p>先のシャウプ勧告においても、municipal property tax (地方団体の財産税)と表現されており、収益税又は応益税といった考え方はとられていない。また、先に述べたように、我が国の地租は創設以来土地価格は売買価格であり、昭和6年から終戦までの短い間だけが賃貸価格であり、シャウプ勧告において課税標準を昭和11年の賃貸価格の200倍としたのは戦後の混乱期にあってよるべき資料もなく、早急な整備も望めない状況下でとられた措置であると理解でき、それをもって収益税であるとする根拠にすることはできない。</p> <p><u>固定資産税を収益税であるとする</u>と空地や未利用地又は低位利用地に対する課税は根拠を失うことになる。それらの土地は権利放棄であるから課税されるべきであるとする反論もあるが、我が国の土地利用法制は都市計画法、建築基準法等では土地利用の最高限度を定めているだけであって、最低限の利用義務を定めていないし、現実の土地利用もその程度は様々であって、標準的な土地利用を定めることも不可能であろう。</p>

注 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」(令和4年10月4日)資料

固定資産税の性格～応益性の視点～

著者	本・論文	記述（抜粋）
<p>湊和夫 （十文字学 園女子大学 特任教授、 （財）地方 公務員安全 衛生推進協 会理事長）</p>	<p>地方税法施行 50周年記念論 文集『固定資 産税における 土地課税の再 構築』</p>	<p>（1）固定資産税とはいかなる税か</p> <p><u>固定資産税は、課税の根拠としては応益（租税利益）の原則に立脚した税である。また、実際の租税負担の求め方に関する、応能・応益（利益）区分でも応益原則によるものである。この点は異論はなかろう。しかし応益原則に基づくということは租税が個別の公共サービスの対価として負担されるものということではなく、総体としての公共サービスを財産等を指標として比例的に課税するということに帰結すると解すべきものであろう。</u></p>

著者	本・論文	記述（抜粋）
<p>林 宜嗣 （元関西学 院大学教 授）</p>	<p>土地税制の現 状と課題</p>	<p><u>固定資産税がなぜ応益的な課税といわれるか</u>というと、これもご案内のように、道路が出来た、あるいは下水道が整備されたとなると、その土地の利用度が増します。あるいは居住環境がよくなって、住むことによって出てくる満足度が大きくなります。そうすれば土地需要が増えます。土地需要が増えるから地価が上がります。地価が上がると、その地価を基本的にはタックスベースにしているから、これは応益的な課税だということになります。</p> <p>ただ、…これだけ地価が変動していて、それに併せて税金をかけていくのが応益課税なのかというと、そうではないのです。つまり<u>地方自治体から受けるサービスは、地価が上がっているから大きなサービスを受けているのではないし、地価が下がったから行政サービスのレベルが下がっているわけでもない</u>のです。</p> <p><u>だから応益課税だといわれながら、実はその応益課税的なものにはなり得ていないのが、今の固定資産税だ</u>と思います。</p>

注 一般財団法人資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」（令和4年10月4日）資料

■ 固定資産税は、価格を基準に課税されている。

1. 固定資産評価基準（地方税法第403条第1項）

- 市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。
 - ※ 固定資産評価基準 = 地方税法第388条第1項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたもの（総務大臣が定め、告示）

2. 固定資産評価基準による資産別評価方法

区分	評価方法等
1. 土地	<p><u>宅地・農地等地目別に売買実例価額等を基礎として、評価額を算定</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ <u>宅地については、地価公示価格等の7割を目途に評価（平成6年度評価替から導入）</u>
2. 家屋	<p><u>再建築価格及び経年減点補正率等に応じて、評価額を算定</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ 再建築価格 = 評価対象家屋と同一の家屋を、評価時点において<u>その場所に新築する場合</u>に必要とされる建築費・ 経年減点補正率 = 家屋の建築後の年数の経過に応じて生じる減価を基礎として定めた率

※物価水準による補正 木造家屋：1.00、0.95、0.90の3段階

注 一般財団法人資産評価システム研究センター「令和5年度 固定資産税関係資料集 | -総括的資料編-」

京都市非居住住宅利活用促進税 概要（再掲）

目的

非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じることで、住宅の供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びこれらの施策に係る将来的な費用の低減を図り、もって持続可能なまちづくりに資すること。

種別

法定外普通税

課税客体・納税義務者等

京都市の市街化区域内に所在する非居住住宅（住宅のうち、その所在地に住所（※）を有する者が不在のもの）に対し、その所有者に家屋価値割額及び立地床面積割額の合算額を課す。

※住民票の有無にかかわらず、居住実態の有無によって生活の本拠を判断

課税免除

- ア 事業の用に供しているもの又は1年以内に事業の用に供することを予定しているもの
- イ 賃貸又は売却を予定しているもの（事業用を除く）
※ただし、1年を経過しても契約に至らなかったものは除きます。
- ウ 固定資産税において非課税又は課税免除とされているもの
- エ 景観重要建造物その他歴史的な価値を有する建築物として別に定めるもの 等

課税標準・税率

非居住住宅利活用促進税の課税標準	
家屋価値割	非居住住宅に係る固定資産評価額（家屋）
立地床面積割	非居住住宅の敷地の用に供する土地に係る1平方メートル当たり固定資産評価額×当該非居住住宅の延べ床面積

非居住住宅利活用促進税の税率		
	家屋価値割の課税標準	税率
家屋価値割	—	0.7%
立地床面積割	700万円未満	0.15%
	700万円以上900万円未満	0.3%
	900万円以上	0.6%

賦課期日

当該年度の初日の属する年の1月1日

徴収の方法

普通徴収（6月、8月、10月及び1月の末日を納期限）

施行期日

市規則で定める日（予定：令和8年1月1日以後の日）

概算	
1)	築約5年の最上階マンション・床面積約100㎡ 家屋評価額約1500万円 土地1㎡当たり評価額約100万8千円 → 試算税額 約937,000円
2)	築約20年の戸建て・床面積約100㎡ 家屋評価額約270万円 土地1㎡当たり評価額約10万2千円 → 試算税額 約32,000円

注 京都市ホームページ「非居住住宅利活用促進税について」、京都市「令和3年度第1回京都市持続可能なまちづくりを支える税財源の在り方に関する検討委員会」（令和3年11月5日）から作成

■負担を求める考え方

○ 特別の行政需要への対応等

住宅が存在することによる防災・防犯、ごみ処理、道路や橋りょう、水道、下水道などの公共施設整備、地域コミュニティに関する行政需要は、生活の本拠以外に所有されている住宅であっても発生しているが、その受益に見合った負担となっているとは言い難い。例えば、道路等の公共施設については、生活の本拠以外に所有されている住宅が所在する地域においても整備を行う必要があるが、こうした公共施設整備に必要な費用を、生活の本拠以外に所有されている住宅の所有者が十分に負担していると言える状況とはなっていないと考えられる。

また、生活の本拠以外に所有されている住宅が増えることにより、防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせ、さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つにもなっている。こうした現在及び将来の社会的費用の低減を図りつつ、その経費に係る財源を確保するためにも、生活の本拠以外の住宅を所有している者に、社会的費用の発生の原因者として新たな負担を求めることも考えられる。

■負担の求め方

① 資産価値を示すものを基に税額を算出すべきか

一種の財産税として、担税力に見合った負担を求めていくのであれば、固定資産評価額や固定資産税額のように、資産価値を表すものを基に税額を算出することが考えられる。

② 立地条件を反映させるべきか

課税標準の算定に当たって、資産価値を家屋の固定資産評価額とする場合、対象となる家屋の立地する場所が考慮されず、同一の家屋であればどの場所に所在しても同じ負担になる。

よりよい立地に所在するものに、より大きな負担を求めていくことで、負担の公平性が図られるとともに、非居住住宅のより適切な利活用の促進につながるものと考えられる。