

令和5年度東京都税制調査会
第2回 小委員会

【テーマⅢ】

環境に配慮した税制の在り方
(住宅の脱炭素化等)

令和5年7月21日

「環境に配慮した税制の在り方」目次

資料名	頁
エネルギーに関する日本の方針と都の取組	1
都における太陽光発電設置義務化	2
都における太陽光発電設置義務化に係る支援策	3
東京ゼロエミ住宅	4
「東京ゼロエミ住宅」への助成等事業	5
住宅の新築・ストックの断熱性能	6
戸建て住宅におけるZEHの普及状況	7
「環境に配慮した税制の在り方」に関する論点及び検討項目	8
過去の東京都税制調査会答申・報告	9
令和6年度 国の施策及び予算に対する東京都の提案要求	10
主な税制措置（新築住宅）	11
主な税制措置（既存住宅）	12
自動車税関連税制（環境性能の観点を取り入れた住宅関連税制を検討する上での参考）	13
不動産取得税と固定資産税・都市計画税	14
不動産取得税の概要	15
固定資産税における新築住宅に係る減額制度	16
固定資産税における省エネ改修工事に係る減額制度	17
（参考）固定資産税における耐震改修工事及びバリアフリー改修工事に係る減額制度	18
（参考）住宅ストックの耐震化状況	19

エネルギーに関する日本の方針と都の取組

第6次エネルギー基本計画

- ・建築物省エネ法を改正し、**住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合**を2025年度までに**義務化** ▶令和4年6月公布
- ・ZEH、ZEB水準の省エネルギー性能の確保を目指し、**省エネルギー基準の段階的な水準の引上げ**を2030年度までに実施

省エネ基準 2025年適合義務化

- ・建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準
- ・一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなる
- ・現行の一次エネルギー消費量基準は平成25年基準（平成11年基準相当の消費量を基準として設定）より10%削減される水準

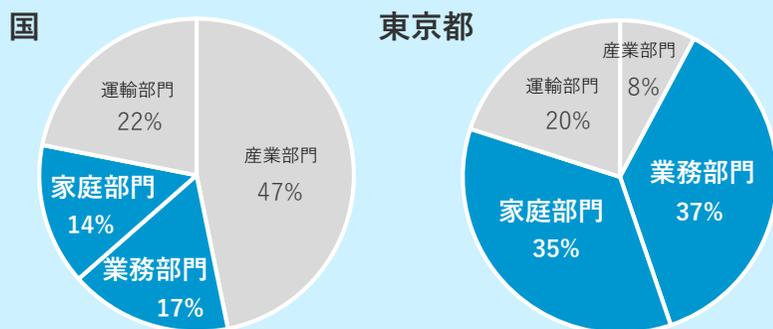
ZEH基準 2030年適合目標

- ・省エネ基準よりも高い省エネ性能を備えた基準
- ・快適な室内環境、高断熱化及び高効率設備により、できる限りの省エネに努め、一次エネルギー消費量が省エネ基準よりも20%削減するなどより高い水準が求められる
- ・より高水準の「ZEH+」「次世代ZEH+」あり

注 国土交通省ホームページ

注 経済産業省資料

部門別エネルギー消費量 (2021年度)



都におけるエネルギー消費量（単位 10^{15} J）

全部門(家庭部門) 2000年 802.2(185.6)→2021年 585.9(206.2)

注 経済産業省「エネルギー白書2023」、東京都環境局「都内の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量（2021年度速報値）」

都における家庭部門への主な取組

太陽光発電設置義務化

東京ゼロエミ住宅の促進



太陽光パネル設置義務化の理由

- ・ 都内CO2排出量の7割が建物でのエネルギー使用に起因しており、2050年時点では、建物ストックの約半数（住宅は7割）が今後新築される建物に置き換わる見込みであることから、新築建物への対策が極めて重要
- ・ 都内の住宅屋根への太陽光発電設備設置量は限定的（4.24%）で、大都市東京ならではの強み“屋根”を最大限活用

太陽光パネル設置義務者

年間の都内供給延床面積が**合計20,000㎡以上のハウスメーカー等の事業者が対象**

太陽光パネル設置対象

- ・ 新築建築物が対象、現存の物件は対象外
- ・ **日照などの立地条件や、住宅屋根の大きさなど個々の住宅の形状等を踏まえ、事業者が供給する住宅棟数に応じた「再エネ設置基準」に適合することが求められる**
- ・ 事業者ごとに再エネ設置基準を算定し、事業者が様々な方法で達成できる仕組み

スケジュール

令和4年第4回都議会定例会における条例改正案を提出し、審議の上、可決・成立
令和7年4月制度施行

都における太陽光発電設置義務化に係る支援策

施主・購入者等向け

初期費用ゼロスキームへの補助

- ✓ リース、電力販売、屋根借り等の初期費用なしで太陽光発電設備を設置するサービスを提供する事業者を支援
- ✓ 補助金相当分は施主・購入者等に還元する仕組みにより、リース料等の費用負担を軽減

太陽光発電設備等の機器設置費用に対する補助制度の充実

- ✓ 高断熱化・高効率機器の導入、太陽光発電設備の単独導入など補助制度を拡充
- ✓ 設置時の初期費用や付帯設備の更新費用の負担を支援

住宅用太陽光パネルリサイクルの促進

- ✓ リサイクルルートの確立に向けた取組を推進
- ✓ 処分時にリサイクルへ誘導するため、太陽光パネルのリサイクルにかかる負担を軽減

住宅供給事業者等向け

事業者への制度施行に向けた着実な準備に対する支援・先行的取組へのインセンティブ

- ✓ 報告書制度の施行を確実にするため、環境性能の高い住宅の供給に向けた施工技術の向上や購入者等への適切な説明を行うための体制整備など、制度実施に向けた準備を行う事業者を後押し

- ✓ 建築物環境報告書制度に参加する特定供給事業者に対し、事業計画の提出を前提に太陽光発電設備等の一括補助を実施し、事業者の計画的な取組を後押し

支援策の詳細については次のリンクをご参照ください。



普及啓発等

ワンストップ相談窓口の設置

- ✓ 窓口を設置した上で、適切に対応できる体制を構築
- ✓ 新制度などについての問い合わせや相談等に幅広く対応し、制度への理解を促進

新制度の普及啓発

- ✓ 様々なコンテンツを活用し、年代別などあらゆる層に対する多面的な広報を展開
- ✓ 正しい情報をわかりやすく効果的に発信し、制度への理解を促進

機器設置者等に対するライフサイクルに応じた支援

- ✓ セミナー等を通じてメンテナンスや維持管理手法の普及を促進
- ✓ 日々の維持管理、定期点検など、設置後の各種アフターフォローに関する普及啓発等を実施

「東京ゼロエミ住宅」とは、高い断熱性能の断熱材や窓を用いたり、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた、人にも地球環境にもやさしい都独自の住宅。

東京ゼロエミ住宅の認証の概要（「性能規定」の基準）

①に適合した上で②の各水準への適合を確認します。

① すべての水準 窓・ドア・照明設備・冷暖房設備・給湯設備について、一定の要件※を満たすことが必要です。

※詳細は東京都HPをご確認ください。

② 水準ごと 下表の断熱、設備の省エネ性能の両方に適合することが必要です。

断熱・設備の省エネ性能値	水準1	水準2	水準3
外皮平均熱貫流率 単位W/m ² ・K = 「U _A 」	0.70以下	0.60以下	0.46以下
国が定める省エネルギー基準からの削減率（再エネ除く。） （）内は木造以外の構造の集合住宅等の場合	30%(25%)以上	35%(30%)以上	40%(35%)以上

※木造住宅に限り、水準1に適合することを簡便に確認できる「仕様規定」の基準があります。詳細は東京都HPをご確認ください。

水準

水準1

わかりやすい仕様規定などにより国基準より30%削減

水準2

ZEH相当の断熱性能と国基準より35%削減する高い省エネ性能

水準3

北海道相当の断熱性能と国基準より40%削減する高い省エネ性能

「東京ゼロエミ住宅」への助成等事業

「東京ゼロエミ住宅」の助成事業

助成対象 都内に新築する住宅（床面積が2,000㎡未満のもの。）の建築主（個人・事業者）

住宅建設費への助成

	水準1	水準2	水準3
戸建住宅	30万円/戸	50万円/戸	210万円/戸
集合住宅等	20万円/戸	40万円/戸	170万円/戸

- ・ 水準1の注文戸建住宅に限り、前年度に全国で新たに建設した注文戸建住宅の戸数が300戸未満の住宅供給事業者（地域工務店等）が供給する住宅を対象に助成

※住宅建設費への助成のほか、太陽光発電システム設置への補助や蓄電池システム設置への補助などもある。

「東京ゼロエミ住宅」に係る不動産取得税の減免措置

令和4年4月1日から令和7年3月31日までの間に「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づく設計確認申請が行われ、右のいずれかに該当する新築の東京ゼロエミ住宅*の取得が、一定の要件を満たす場合、不動産取得税が減免されます。

※上記助成の対象であることが必要です。

東京ゼロエミ住宅（水準1）に太陽光発電システム*を設置

東京ゼロエミ住宅（水準2 又は 3）

5割減免

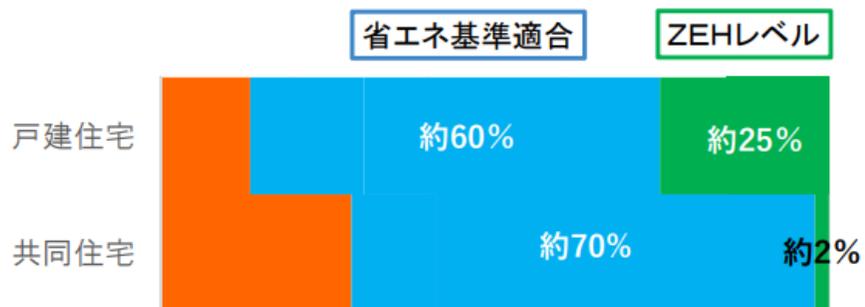
東京ゼロエミ住宅（水準2 又は 3）に太陽光発電システム*を設置

10割減免

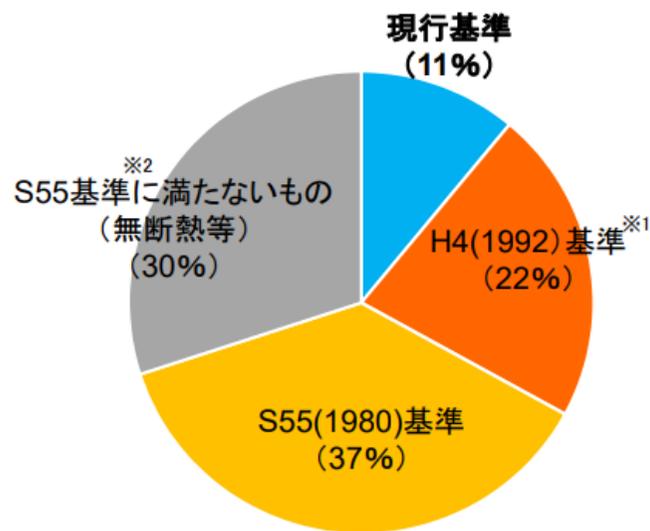
住宅の新築・ストックの断熱性能

- 新築戸建住宅のうち、省エネ基準に適合している住宅は、令和元年時点で80%超（うちZEHレベルは約25%）となっており、新築共同住宅では、令和元年時点で約72%（うちZEHレベルは約2%）となっている。
- 一方、住宅ストック（約5,000万戸）のうち省エネ基準に適合している住宅は平成30年度時点で約11%となっており、また、無断熱の住宅は約30%となっている。

【新築住宅の断熱性能】



【住宅ストック（約5,000万戸）の断熱性能】



※1:省エネ法に基づき平成4年に定められた基準

※2:省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準

出典:統計データ、事業者アンケート等により推計(H30(2018)年)

※「住宅ストック数」は、居住世帯のある住宅の総数

2021年度の戸建住宅におけるZEHの普及状況

- 2021年の注文戸建住宅のZEH普及率は26.7%で、建売戸建住宅は2.6%と、建売住宅におけるZEH化の推進を加速する必要がある

■ 新築戸建住宅のZEHの普及状況



出典：住宅着工統計、ZEHビルダー/プランナー実績報告

論点

家庭部門における温室効果ガス排出削減に向けて、住宅の脱炭素化を促進するための税制はどうあるべきか。

<検討項目>

- ・ 税制の基準として環境性能を導入することについて
- ・ 新築住宅への税制措置（新設、廃止、見直し等）について
- ・ 既存住宅への税制措置（新設、廃止、見直し等）について

令和3年度

- ・ 都ではこれまで、省エネ性能の高い住宅の普及に努めてきたところであるが、温室効果ガス排出量削減目標の達成に向け、これらの住宅の取得について、更なる支援が必要となる。
- ・ これまでも、税制面においては、環境性能の高い新築住宅や既存住宅の省エネ改修工事、また太陽光発電装置の設置等に対して、国税及び地方税において、一定の軽減措置が講じられているが、環境性能が低い住宅にも広く適用されているものもある。
- ・ 対象を環境性能が優れた住宅に重点化していくべきである。
- ・ 固定資産税は、市町村にとって重要な基幹税である。新築住宅減額のように国の政策に基づき一方的に減収させる特例措置は地方の自主性の観点からみても妥当でなく、既存の特例措置の整理・縮小を行い真に必要なものに限定するなど、廃止・重点化も含めて見直しを検討すべきである。

令和4年度（令和3年度の答申内容に加えて）

- ・ 建築物のリノベーションを行った場合には、既存建物を同規模の新築に建て替えた場合と比較し、CO₂排出量と廃棄物排出量を大幅に削減できるという研究結果も示されている。既存住宅の活用は資源循環型社会の実現に資するのみならず、脱炭素化にも貢献すると考えられるため、既存住宅の流通の活性化を更に促進すべきである。

令和5年6月、令和6年度の国の施策及び予算に対し、東京都が現在抱える課題の早急な解決と、施策の確実な実現のため、提案要求をとりまとめた。「6環境・エネルギー」の項目の中で、東京都は以下のとおり国に対して提案要求している。

既存住宅における省エネ改修の促進

- ・ 既存住宅の省エネ性能向上に向けて省エネ改修工事を更に強力に促進するため、省エネ改修に係る所得税の特例措置における対象工事限度額及び控除率並びに固定資産税の特例措置における減額の割合を高めること
- ・ また、所得税の控除及び固定資産税の減額の対象となる改修工事にドアを加えるとともに、省エネ改修のインセンティブが働きづらい賃貸住宅も追加するなど、控除及び減額の適用要件を拡充すること
- ・ さらに、所得税及び固定資産税の減額期間についても大幅な延長を行うこと

主な税制措置（新築住宅）

税目	控除内容等	新築										
		認定低炭素住宅		認定長期優良住宅		ZEH水準省エネ住宅		省エネ基準適合住宅		その他の住宅		
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	令和4・5年入居	令和6・7年入居	令和4・5年入居	令和6・7年入居	令和4・5年入居	令和6・7年入居	令和4・5年入居	令和6・7年入居	
所得税	ローン減税	ローン期間	10年以上								10年以上	
		控除額	ローン残高×0.7%								ローン残高×0.7%	
		限度額	5,000万円	4,500万円	5,000万円	4,500万円	4,500万円	3,500万円	4,000万円	3,000万円	3,000万円	2,000万円
		最大控除額	455万円	409.5万円	455万円	409.5万円	409.5万円	318.5万円	364万円	273万円	273万円	140万円
		控除期間	13年間								13年間	10年間
所得税	その他	控除額	※		※		※		※標準的な工事費用の額×10%			
		上限	650万円									
登録免許税	税率	0.1%(保存) 0.1%(移転)		0.1%(保存) 0.2%(移転(戸建)) 0.1%(移転(マンション))		0.15%(保存) 0.3%(移転)		0.15%(保存) 0.3%(移転)				
不動産取得税	控除額	1,200万円		1,300万円		1,200万円		1,200万円				
固定資産税(家屋)	減額割合	1/2										
	期間	3年間(戸建)		5年間(戸建)		3年間(戸建)		3年間(戸建)		3年間(戸建)		
		5年間(マンション)		7年間(マンション)		5年間(マンション)		5年間(マンション)				

注 財務省、国税庁、国土交通省、東京都主税局の各ホームページ及び（一社）住宅性能評価・表示協会ホームページ等から作成

主な税制措置（既存住宅）

税目	控除内容等	既築			
		認定低炭素住宅 ～省エネ基準適合住宅 の取得	その他の住宅の取得	省エネ改修工事	
所得税	ローン減税	ローン期間	10年以上	10年以上	
		控除額	ローン残高×0.7%	ローン残高×0.7%	
		限度額	3,000万円	2,000万円	
		最大控除額	210万円	140万円	
		控除期間	10年間	10年間	
	その他	控除額			標準的な工事費用の額 ×10%
		上限			250万円(*) (*)太陽光発電装置を設置 +100万円
登録 免許税	税率	0.1%（移転） ※宅地建物取引業者によっ て省エネ改修が行われた住 宅用家屋を取得する場合	0.3%（移転）		
不動産 取得税	控除額	1,200万円			
固定 資産税 (家屋)	減額割合			1/3	
	期間			1年間	

認定低炭素住宅

- ・低炭素住宅とは、市街化区域等内に建築され、二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅
- ・**ZEH水準の省エネ性能を有することに加え、再エネ設備の設置やその他低炭素化に資する措置**（節水に資する機器の設置やV2H充放電設備の設置等）**が講じられている**
- ・ZEB水準とともに上記設備の設置をしたビルも認定低炭素建築物となるが、税制上の措置なし

認定長期優良住宅

- ・長期にわたり良好な状態で使用するため、**劣化対策、一定の耐震性等とZEH水準の省エネ性能を有した住宅**
- ・建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていることが必要

自動車税関連税制（環境性能の観点を取り入れた住宅関連税制を検討する上での参考）



	取得	保有	利用
--	----	----	----

税目	自動車税環境性能割	自動車税種別割	自動車重量税
----	-----------	---------	--------

性格	自動車もたらすCO ₂ 排出、道路損傷、交通事故、公害、騒音等、様々な社会的コストに係る行政需要に着目した原因者負担金的性格を有するもの	自動車という特定の財産に対して課される財産税としての性格を有すると同時に、道路損傷負担金的性格、奢侈税、環境損傷負担金的性格を有するもの	自動車もたらすCO ₂ 排出、道路損傷、交通事故、公害、騒音等、様々な社会的コストに係る行政需要に着目した原因者負担金的性格を有するもの
----	---	--	---

納税義務者	自動車の取得者	自動車の所有者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車検証交付等を受ける者 ・ 車両番号の指定を受ける者
-------	---------	---------	---

賦課	取得時	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得時（月割課税） ・ 毎年度 	車検時
----	-----	--	-----

税率	自動車の通常の取得価額を課税標準額とし、自動車の種別、 環境性能等に応じて税率が異なる	自動車の種別、排気量や最大積載量ごとに設定	自動車の種別、車検の有効期間、総重量等ごとに設定
----	--	-----------------------	--------------------------

※税率については、区分表から一部抜粋

車種	自家用	営業用
④ガソリン自動車（ハイブリッド自動車を含む）、乗用車		
H30年排出ガス基準50%低減かつ以下の基準達成		
R12燃費基準75%かつR2燃費基準	1%	非課税
R12燃費基準70%かつR2燃費基準	2%	0.50%

車種	総排気量	営業用	自家用
乗用車	電気自動車	7,500	25,000
	～1リットル	7,500	25,000
	～1.5リットル	8,500	30,500
	～2リットル	9,500	36,000
	～2.5リットル	13,800	43,500

車両重量	2年自家用			
	エコカー	エコカー以外		
		右以外	13年経過	18年経過
～0.5トン	免税	8,200	11,400	12,600
～1トン		16,400	22,800	25,200
～1.5トン		24,600	34,200	37,800
～2トン		32,800	45,600	50,400

注 東京都税制調査会「自動車関連税制のあり方に関する分科会報告書」（令和3年3月）、国土交通省ホームページ「自動車重量税額について」、東京都主税局ホームページから作成

環境性能の観点を取り入れた住宅関連税制を検討する上での参考として、



	取得	保有	
税目	不動産取得税	固定資産税	都市計画税
性格	不動産に対する将来にわたる固定資産税の負担の緩和を図るとともに、不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求めるもの	固定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、所有者に負担を求めるもの	都市計画事業や土地区画整理事業を行う市町村が、都市計画区域内にある土地や家屋に対して、その事業に必要な負担を求めるもの
納税義務者	不動産の取得者	不動産の所有者	市街化区域内に不動産を所有している者
賦課	取得時	毎年度	毎年度

性格

不動産の取得の背後にある担税力に着目して課される税。

現行の不動産取得税は、固定資産税の税率を引き下げることによりその不動産に対する将来にわたる固定資産税の負担の緩和を図るとともに、不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求める観点から創設。

納税義務者 不動産の取得者

課税標準 **価格**（固定資産課税台帳に登録された固定資産の評価額）

税率 本則 **4%**
※税率の特例 住宅及び土地 3%（R6.3.31まで）

特例

土地に対する特例

- ・住宅用地、商業地等の取得に係る課税標準としての価格を、評価額の1/2に圧縮
- ・住宅用地、税額の減額措置（新築・中古とも）
150万円又は床面積の2倍の面積（200m²限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額を減額

住宅に対する特例

- ・新築住宅→1,200万円を控除
- ・自己居住用中古住宅→住宅の新築時期により最高1,200万円を控除（耐震基準要件あり）

固定資産税における新築住宅に係る減額制度

- 住宅取得の初期負担を軽減する本特例措置により、住宅ストックの更新を通じた住宅の耐震化等を推進するとともに、国民一人一人が無理のない負担で安心して選択できる住宅市場を実現する必要があるために創設。

令和6年3月31日までの間に新築された住宅について適用

【一般住宅分】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の住宅（②以外）	3年度分	1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
② <u>3階建以上で耐火構造の住宅</u>	5年度分		

【長期優良住宅分】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の長期優良住宅（②以外）	5年度分	1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
② <u>3階建以上で耐火構造の長期優良住宅</u>	7年度分		

※ 床面積要件 居住部分の床面積が50㎡（戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡）以上280㎡以下

※ 居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※ 立地適正化要件 都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わなくて建設された一定の住宅には適用しない

※ 都市計画税には適用無し。

（参考）

	制度創設年度	R4 減収額	R4 適用件数
一般住宅分	昭和39年度 ※通達による制度創設は昭和27年7月	1,008億円	219.9万件
長期優良住宅分	平成20年度	331億円	55.7万件

※ R4 減収額・R4 適用件数は、「令和4年度固定資産の価格等の概要調書」による。

固定資産税における省エネ改修工事に係る減額制度

■ 制度創設にあたって

以下のとおり、耐震改修減額やバリアフリー減額と比較の上、軽減期間や軽減割合をバリアフリー改修と同様に設定

①耐震基準は満たさなければ建築できないのに対し、バリアフリーと同様に省エネ基準は努力義務である。

②耐震改修は建物の倒壊による被害防止など地域における公共性があるのに対し、省エネ改修は光熱費の削減が図られるなど、バリアフリー改修と同様に一次的にはその受益が居住者に及ぶものである。

要件	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①平成26年4月1日以前から所在する家屋			
②省エネ改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下			
③床面積の1/2以上が居住用（ <u>賃貸住宅部分は軽減対象外</u> ）			住宅部分に係る床面積で、
④省エネ改修後の断熱改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に 新たに適合	1年度分	<u>1/3</u>	120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
⑤窓の断熱改修工事を含む改修工事の合計額が税込60万円超			
⑥令和6年3月31日までに工事完了			

※省エネ改修後に当該住宅が認定長期優良住宅に該当することとなるものについては、翌年度2/3軽減

(参考)

制度創設年度	R4 減収額	R4 適用件数
平成20年度	約4,700万円	約2,600件

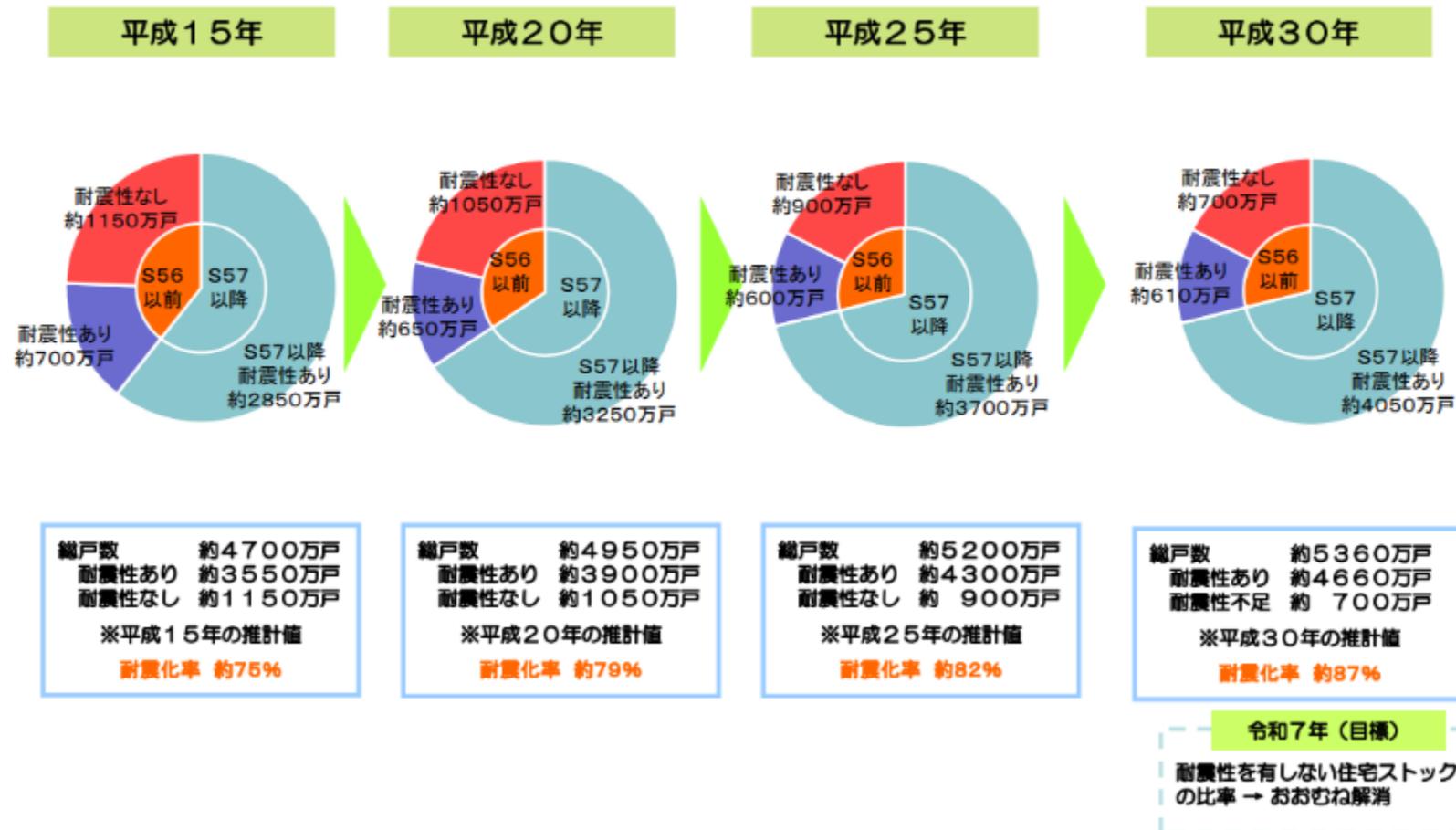
※R4減収額・R4適用件数は、「令和4年度固定資産の価格等の概要調書」による。

(参考) 固定資産税における耐震改修工事及びバリアフリー改修工事に係る減額制度

	耐震改修減額	バリアフリー改修減額
要件	<ul style="list-style-type: none">①昭和57年1月1日以前から所在する家屋②床面積の1/2以上が居住用（<u>賃貸住宅部分も軽減対象</u>）③建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合した改修工事を実施④改修工事の合計額が税込50万円超⑤令和6年3月31日までに工事完了	<ul style="list-style-type: none">①新築された日から10年以上を経過した家屋②バリアフリー改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下③床面積の1/2以上が居住用（賃貸住宅部分は軽減対象外）④65歳以上の者、要介護又は要支援の認定を受けている者、障害者である者が居住する住宅に改修工事を行うこと⑤改修工事の合計額が税込50万円超⑥令和6年3月31日までに工事完了
軽減期間	1年度分	1年度分
軽減割合	<u>1/2</u>	1/3
対象床面積	住宅部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）	住宅部分に係る床面積で、100㎡が限度（100㎡を超えるものは100㎡相当分まで）
制度創設年度	平成18年度	平成19年度
R4減収額	約9,600万円	約2,800万円
R4適用件数	約6,500件	約2,500件

住宅ストックの質(住宅の耐震化の進捗状況)

○平成30年時点の耐震化率は、約87%(目標値:令和7年で耐震性を有しない住宅ストックの比率をおおむね解消)



出典:住宅・土地統計調査【総務省】をもとに、国土交通省推計