

京都市非居住住宅利活用促進税条例

京都市では、空き家等の居住者のいない住宅の利活用促進に向けた法定外税を設ける「京都市非居住住宅利活用促進税条例」を制定した。非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入により、空き家の活用を支援する施策を講じて、住宅の供給促進、安心・安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化等を図り、持続可能なまちづくりに資することを目的としている。

1 条例制定の背景と目的

京都市が制定した「非居住住宅利活用促進税条例」は、その名称のとおり、空き家等の居住者のない住宅（非居住住宅）の利活用促進を目的とした法定外税を設けるものです。条例第1条は、制定の背景や目的について次のように定めています。

「この条例は、非居住住宅の存在が、本市に居住を希望する者への住宅の供給を妨げるとともに、防災上、防犯上又は生活環境上多くの問題を生じさせ、地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっていることに鑑み、非居住住宅の所有者に対し非居住住宅利活用促進税を課することにより、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、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を目的とする。」

近年、本市では、結婚・子育て期となる30歳代の人口が近郊都市に流出する状況が続いており、その要因として、若年・子育て世代が求める条件に合った住宅の確保が難しいことが大きく影響していると推察されます。一

方で、総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、京都市内の空き家率は12.9%（平成30年時点）となっています。

空き家の発生予防を始め、活用・流通の促進、適正な管理、跡地の活用までを含めた「総合的な空き家対策」に早くから取り組んできた成果もあり、平成25年時点と比較すると状況が改善しているものの、全国的に人口が減少傾向にある中、今後、更に空き家が増加していくおそれがあります。

こうした中で創設された非居住住宅利活用促進税は、活用されていない非居住住宅を市場に流通させることで、空き家が生じさせる様々な問題を解消しつつ、同時に、ファミリー層のニーズに合った住宅の確保という本市特有の政策課題にも対処しようとするものです。具体的には、非居住住宅の所有者に課税することにより、①非居住住宅の有効活用を促すとともに（経済的（デイス）インセンティブやアナウンスメント効果）、②税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じ（財源効果）、これらの相乗効果によって、若年・子育て世代等の定住を促進し、持続可能なまちづくりに資することを目的としています。

京都市
行財政局
税務部税制課

2 検討の経過

本市では、これまで、政策実現のための自主財源の確保や、都市特性に応じた公平な税制の確立に向け、「課税自主権の活用」に取り組んできたところであり、既に平成30年には、法定外目的税として宿泊税を導入しています。こうした取組を更に推進するため、令和2年8月に、常設の附属機関として「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」を設置。租税法や財政学、税理士といった税制の専門家に加え、まちづくりの専門家や経済・マスメディア関係者、市民公募委員等も交えて盛んに御議論をいただいているところです。

今般の「非居住住宅利活用促進税」については、当初「セカンドハウス所有者等への適正な負担の在り方について」というテーマで検討委員会に諮問しましたが、議論の中で、「セカンドハウス」との文言にとらわれず、空き家や別荘など居住者のない住宅を広く検討対象としていくこととなりました。そして、令和3年4月に提出された答申において、①住宅供給の促進や居住の促進、空き家の発生の抑制といった政策目的の達成、②現在及び将来の社会的費用の低減を図り、その経費に係る財源を確保すること、の二つを目的とし

て、「非居住住宅」の所有者に新たな負担を求める法定外税の創設が提言されました。

この答申を基に具体的な制度設計を進め、令和4年2月に条例案を議会に提案。同年3月に可決されたのち、令和5年3月に総務大臣の同意を得て、令和8年以降（予定）の導入が正式に決定したところです。

3 条例の概要

非居住住宅利活用促進税条例の概要は図表のとおりです。

(1) 課税対象

非居住住宅利活用促進税は、市街化区域内に存する非居住住宅に対して課税されますが、その判断基準である「住所（≡生活の本拠）を有する者」の有無は、必ずしも住民票の有無のみによらず、居住実態を踏まえて判断されます。そのため、非居住住宅の特定に当たっては、固定資産税データと住民基本台帳データのマッチングのほか、所有者への文書照会、現地調査などを併用することとしています。

(2) 税額・免税点

固定資産（家屋）としての非居住住宅それぞれが有する価値に着目して課税する「家屋価値割」と、非居住住宅の立地条件を税額に反映させるための仕組みである「立地床面積割」による税負担の程度は、固定資産税額（土地＋家屋）のおおむね半額程度となるように設定されています。ただし、「立地床面積割」

図表 非居住住宅利活用促進税条例の概要

目的	① 非居住住宅の有効活用促進 ② 税収入を用いた空き家の活用支援 ⇒ 持続可能なまちづくりに貢献
種別	法定外普通税
納税義務者	市街化区域内に存する非居住住宅（＝その所在地に住所を有する者のない住宅）の所有者
課税免除	事業の用に供されている非居住住宅、歴史的建造物等は課税免除
課税標準	(家屋価値割) 家屋の固定資産評価額 (立地床面積割) 敷地の土地に係る1㎡当たり固定資産評価額×家屋延べ床面積
税率	(家屋価値割) 0.7% (立地床面積割) 家屋の固定資産評価額が 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%
免税点	家屋の固定資産評価額が200万円未満のもの ※ 当初5年間は100万円未満とし、施行後の検証を踏まえ改めて検討
賦課期日、納期	(賦課期日) 当該年度の初日の属する年の1月1日 (納期) 6月、8月、10月、1月のそれぞれ末日（普通徴収）
減免、徴収猶予	○ 転勤、施設入所等のため一時的に居住者がいない場合は減免 ○ 非居住住宅の居住者又は所有者が死亡してから最大3年間は徴収を猶予
施行期日	令和8年以降（市規則で定める日）
検証	条例の施行後5年ごとに検証を行い、必要な措置を講じる。
税収見込み額	初年度：約8.6億円、平年度：約9.5億円
徴税費用見込み	初年度：約6億円、平年度：約2億円

の特性上、立地の良い都心部に所在する担税力の大きな非居住住宅（別荘やセカンドハウスとして用いられる高級マンション等が想定されます）の場合、本税の税額が固定資産税額の最大3倍程度となる事例も存在します。

また、家屋の固定資産評価額が20万円（当初5年間は100万円）未満の非居住住宅は、免税点制度により課税対象外となりますが、これは、物件の担税力や市場性を考慮したものです。課税開始までに猶予期間を設けた形となる家屋評価額100万円未満の層（代表例は高度成長期に建てられた比較的狭小な戸建て住宅であり、市内周辺部に多く所在する）に向けては、本市としても、5年の期限までに各種の施策を講じ、既存住宅市場の活性化に努めることとしています。

（3）課税免除・減免・徴収猶予

事業用や賃貸・売却予定など利活用を進めているものや、利活用が規制されている歴史的建造物等については、流通・利活用の促進という本税の課税目的に鑑み、課税を免除することとしています。また、固定資産税が減免されるケース（生活保護受給等）のほか、転勤、施設入所、DV（ドメスティック・バイオレンス）による避難等、やむを得ない事情により一時的に居住の用に供していない非

居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税が減免されます。さらに、相続物件等については、利活用を移行に移すまでに一定の期間が必要であることから、こうした事情に配慮し、最大3年間の徴収猶予制度を設けています。猶予期間中に利活用がされた場合、当該期間中の非居住住宅利活用促進税が免除される仕組みとなっています。

4 課税開始に向けた今後の取組

本条例の可決に際しては、「この条例制定の目的は、非居住住宅の利用や流通を促進して市内の居住促進による市民生活とまちづくりの活性化を目指す政策誘導である」ということを、施行日までの期間も含め、市民や事業者に周知・理解していただくよう努めること」を求める付帯決議が付されました。課税の開始はしばらく先ですが、そもそもこの税の目的は非居住住宅の利活用促進であって短期的な税収の確保ではないため、利活用の機運を高め、課税開始までの間にもできる限り利活用を進める（＝課税対象の数を減らす）ことが望ましいといえます。こうした観点から、この間、固定資産税納税通知書への周知チラシの同封、「市民しんぶん」への特集記事の掲載などによる制度の周知に加え、空き家対策関連施策と連動した戦略的な広報（啓発チ

ラシの全戸回覧等）を展開しており、引き続き、徹底していきたいと考えています。

また、課税事務に用いるシステムの開発や、課税捕捉を効率的に行う手法の検討、執行体制の構築なども課題であり、制度を円滑に執行できるよう準備を進めているところです。

5 おわりに

自治体政策法務において「税」が注目される機会は、規制などの手法と比べると少ないように思われます。条例によって創設される法定外税は、伝統的には、当該自治体に必要とされる財政需要を満たすための収入確保手段と考えられてきましたが、近年、自治体においても、政策手段としての税制の活用が広がりをみせつつあります。本市の非居住住宅利活用促進税も、自治体が地域課題に対処するための「政策手段としての税」として、全国モデルケースとなり得るものと考えます。

最後に、この税の検討に当たっては、検討委員会委員の皆様を始め、市会議員、事業者の皆様、総務省等、多くの方々から御意見や御指摘をいただきました。制度の構築・改善に御協力いただいた皆様に、この場を借りて御礼申し上げます。