

# 「セカンドハウス所有者等への適正 な負担の在り方」に関する現状

# 「京都市住みたい・訪れたいまちづくりに係る財源の在り方に関する検討委員会」答申（平成29年8月7日）（抜粋）

## ＜「別荘の所有」への負担に関する記載＞

- まちづくりの担い手不足によるまちの空洞化の解消や、居住の促進という目的については妥当であると考えられるものの、課税対象をどうするか、対象かどうかの線引きが可能か、課税対象の把握をどうするのか、といった多くの課題がある。
- 政策目的をどのように考えるか、そして、政策目的の達成のためにはどのような制度がふさわしいのか、引き続き検討する必要がある。また、京都市に定住してもらえようにするため、課税によってどれだけの効果が見込めるのか、居住促進策を税以外の手段を活用することにより進めていくことができないかについても、あわせて検討されたい。

（参考）同検討委員会における関係者ヒアリングでの意見

（京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部）

- 京都は全国的に見ても観光資源や文化遺産が多く、セカンドハウスを求める人が多い都市であり、固定資産税の他に更に負担を求めることは、増加する空き家の利活用の1つとして有効なセカンドハウス希望者の購入意欲を削ぎ、物件の市場への流通を阻害してしまうのではないか。
- ライフスタイルの多様化により、二次的住宅の所有目的や利用形態も多様化してきており、別荘やセカンドハウスとは何かを定義することは困難であると考える。
- 分譲マンションや戸建て住宅の取引実態及び居住実態の特徴や傾向について、アンケート等を実施しておらず把握していない状況である。また、購入目的についても同様である。

# 持続可能なまちづくりに関する本市の課題認識

都市に活力を生み出す若年・子育て層が転出超過となっており，この一因として，京都市内の地価やマンション価格が高い傾向にあることが考えられる。

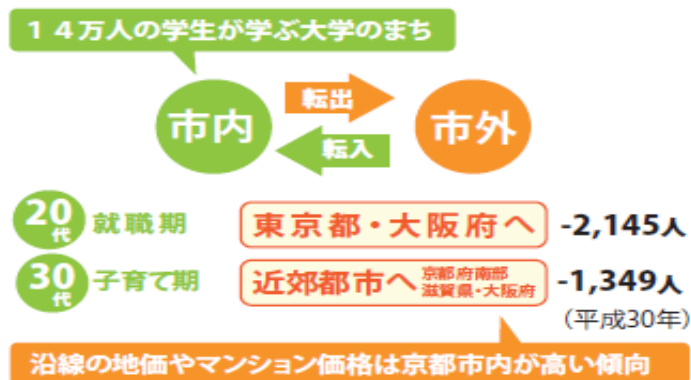
<京都市持続可能な都市構築プラン（平成31年3月）>（抜粋）

## 2 京都市の基礎的課題

### （1）定住人口

ウ 就職期の20歳代が東京都・大阪府に，結婚・子育て期の30歳代が近郊都市に転出超過となっており，都市に活力を生み出し，社会を支える中核となる「若年・子育て層」が市外へ転出しています。

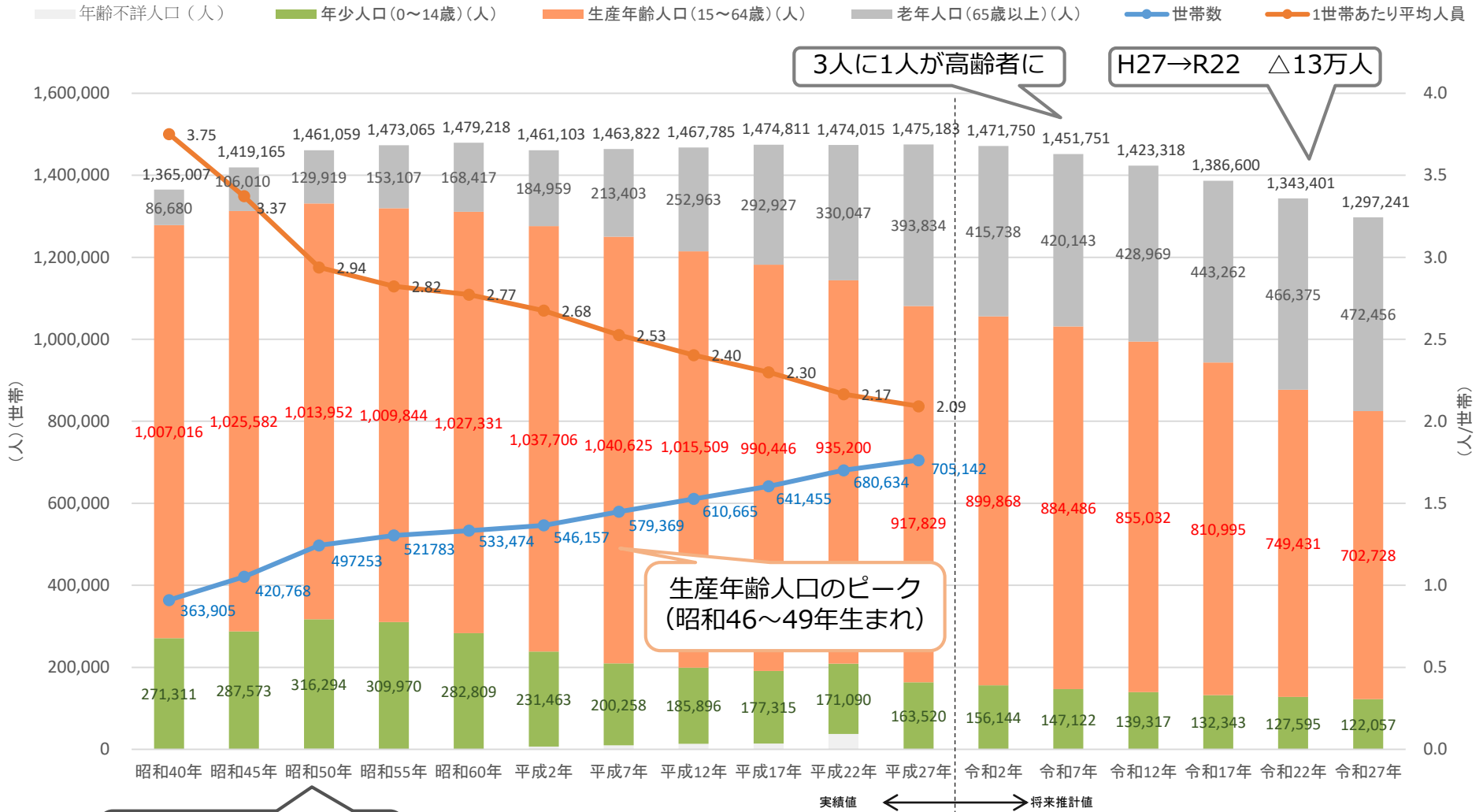
### 20歳代・30歳代が市外へ流出 人口流出



若年・子育て層の人口が転出超過

# 京都市の人口の推移と推計

京都市の人口は、平成27年まで147万人前後でほぼ横ばいだが、以降は減少に転じ、令和22年までには約13万人減少すると推計されている。



年少人口のピーク (昭和46~49年生まれ)

生産年齢人口のピーク (昭和46~49年生まれ)

3人に1人が高齢者に

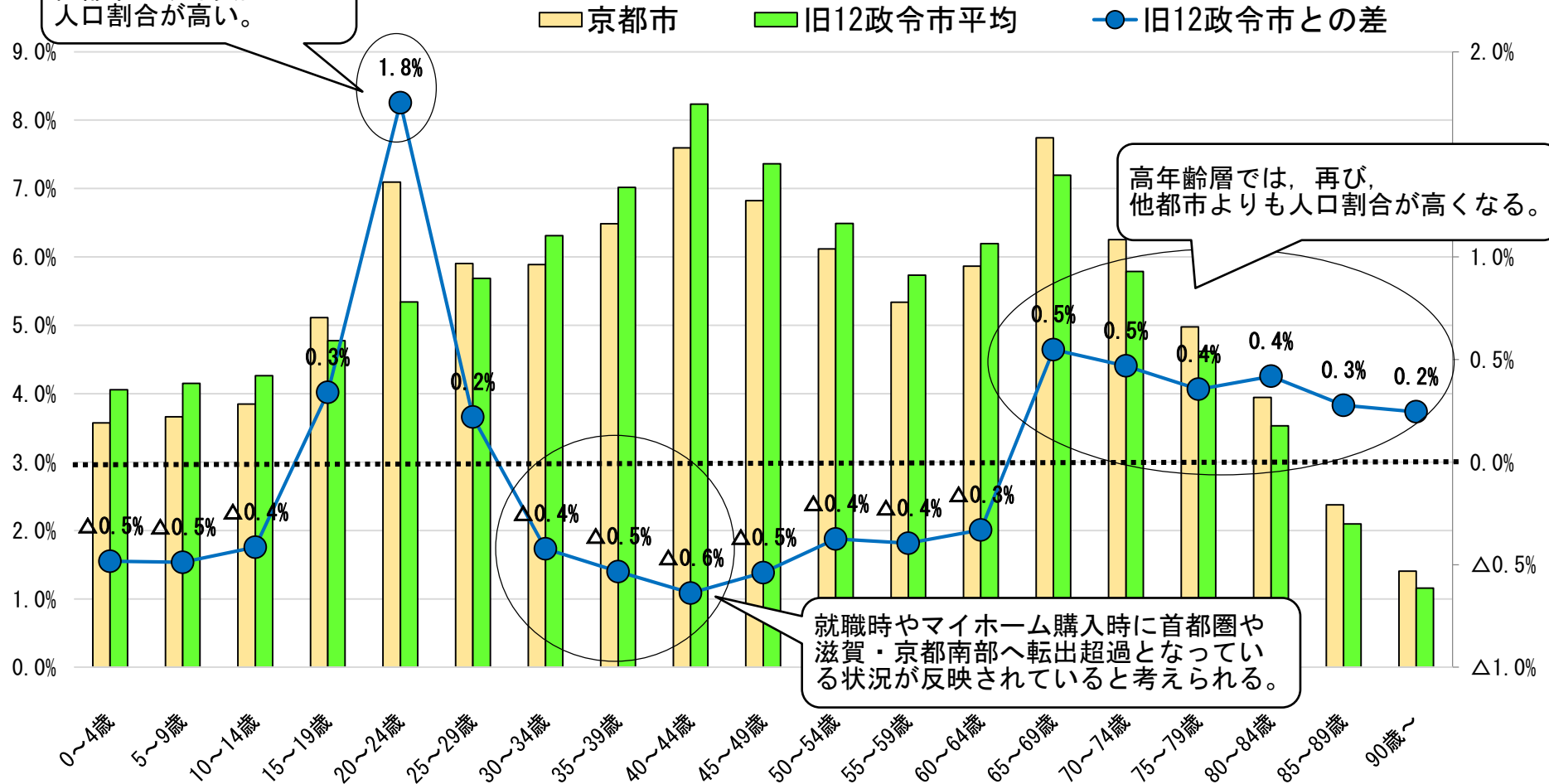
H27→R22 △13万人

資料) 総務省「国勢調査 (平成27年まで)」, 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 (平成30年3月推計)」 (令和2年以降)

# 京都市の年齢別人口割合（政令市平均との比較）

本市の年齢別人口割合は、他の政令市と比べると、20歳前後及び65歳以上の世代で他都市よりも高くなっている。

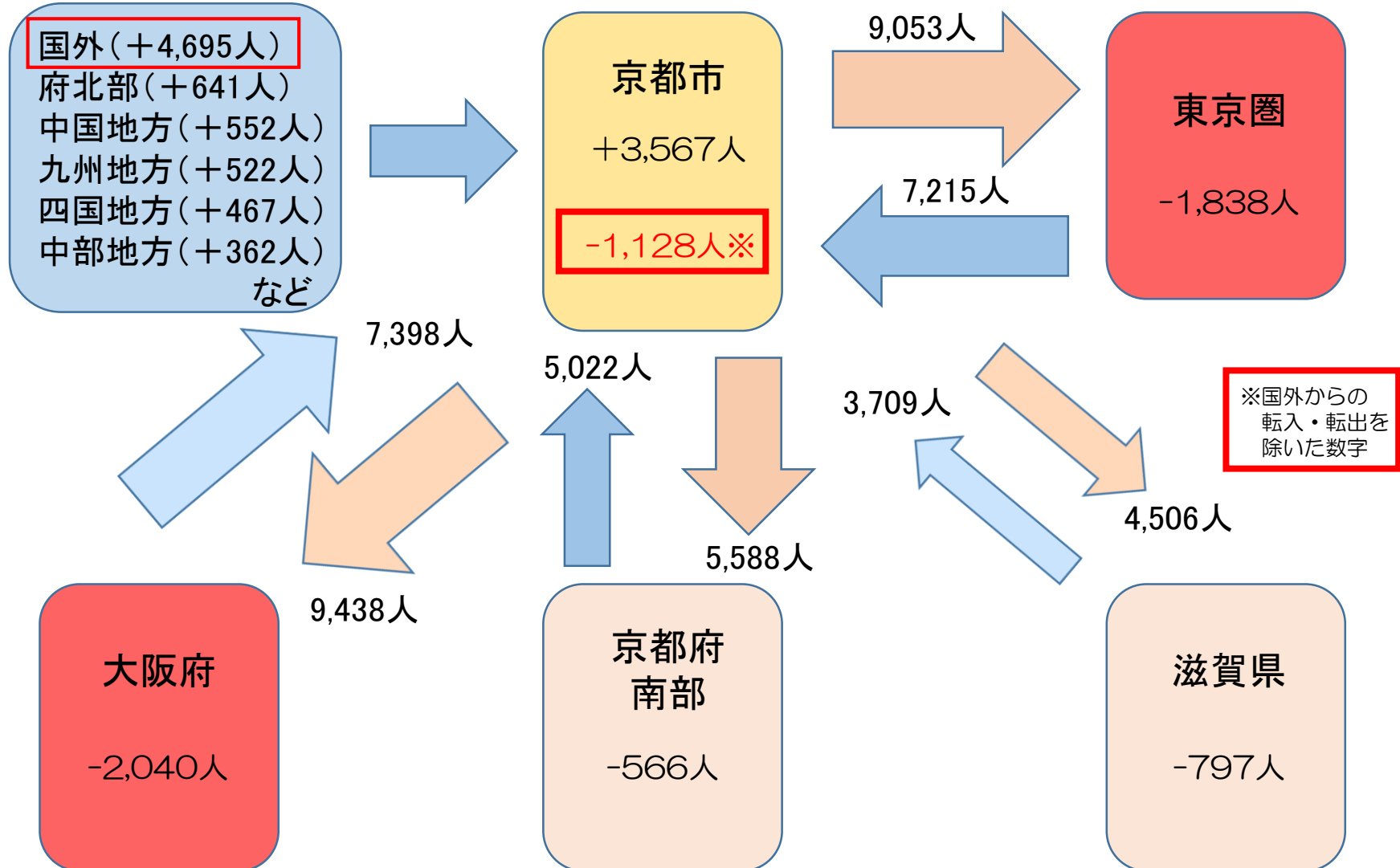
大学・大学院の年齢層は他都市よりも突出して人口割合が高い。



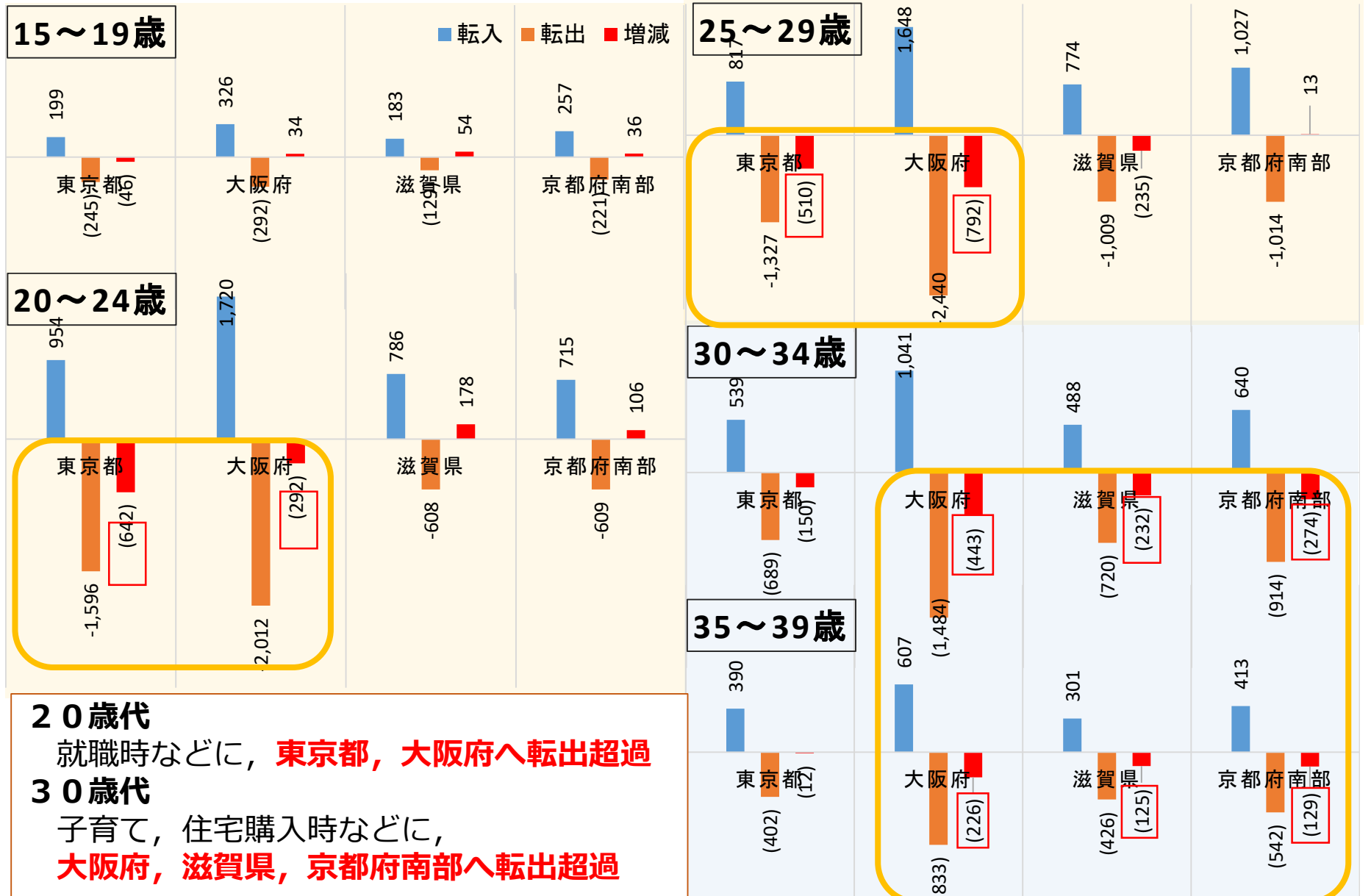
総務省「国勢調査(平成27年)」

# 京都市と他都市との転入・転出の状況

京都市全体では**転入**超過。東京都、大阪府、府南部、滋賀県に対しては**転出**超過  
ただし、国外からの転入・転出を除くと、転出が超過



# 若年・子育て層の転出入の状況



## 20歳代

就職時などに、**東京都、大阪府へ転出超過**

## 30歳代

子育て、住宅購入時などに、**大阪府、滋賀県、京都府南部へ転出超過**

# 住宅・土地統計調査における居住世帯のない住宅の状況

住宅・土地統計調査（総務省）における京都市の空き家率（住宅総数に占める居住世帯のない住宅の割合）は12.9%（平成30年）である。

【住宅・土地統計調査（総務省）】

＜年ごとの推移＞

（単位：戸）

	住宅総数	うち空き家	うち空き家			
			うち二次的住宅 （別荘）	うち二次的住宅 （その他）	うち空き家 （その他）	うち賃貸・ 売却用
H30	821,000	106,000	900	1,300	45,100	58,800
H25	814,400	114,300	1,500	3,900	45,100	63,800
H20	780,900	110,300	1,500	5,700	38,300	64,700

＜建て方別（H30）＞

	総数	うち一戸建	うち長屋建	うち共同住宅
空き家	106,000	30,100	4,100	71,500
うち空き家（その他）	45,100	24,900	2,600	17,400
うち二次的住宅	2,200	900	100	1,200
うち賃貸・売却用	58,800	4,300	1,400	53,000

（注）用語の意義

二次的住宅（別荘）：週末や休暇時に保養などの目的で使用され、ふだんは人が住んでいない住宅

二次的住宅（その他）：ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅

空き家（その他）：長期にわたって不在の住宅（区分の判断が困難な住宅を含む。）

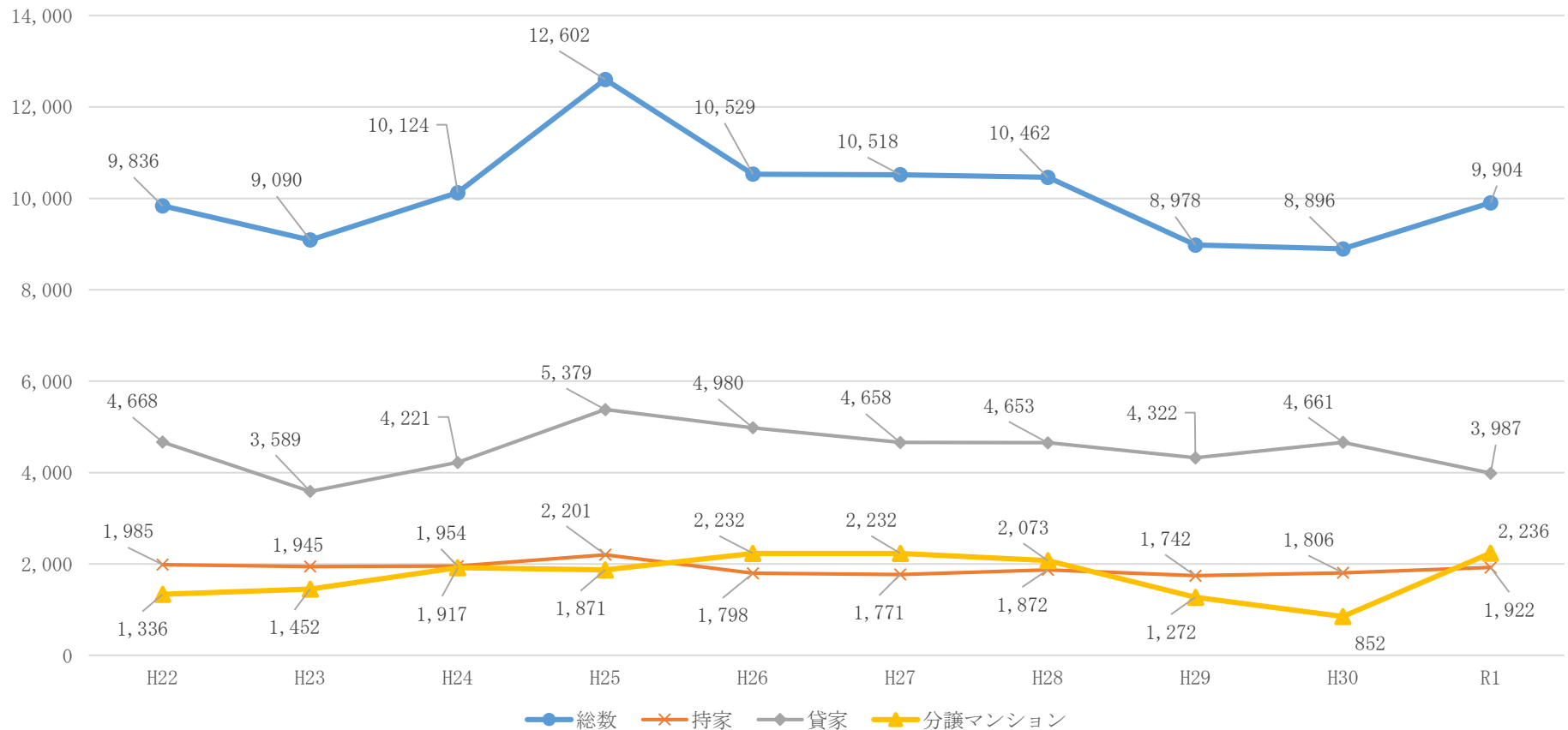


# 住宅着工統計調査における新設住宅着工の推移

新設住宅着工戸数は平成25年以降減少していたが、令和元年に増加に転じており、特に分譲マンションの増加が大きい。

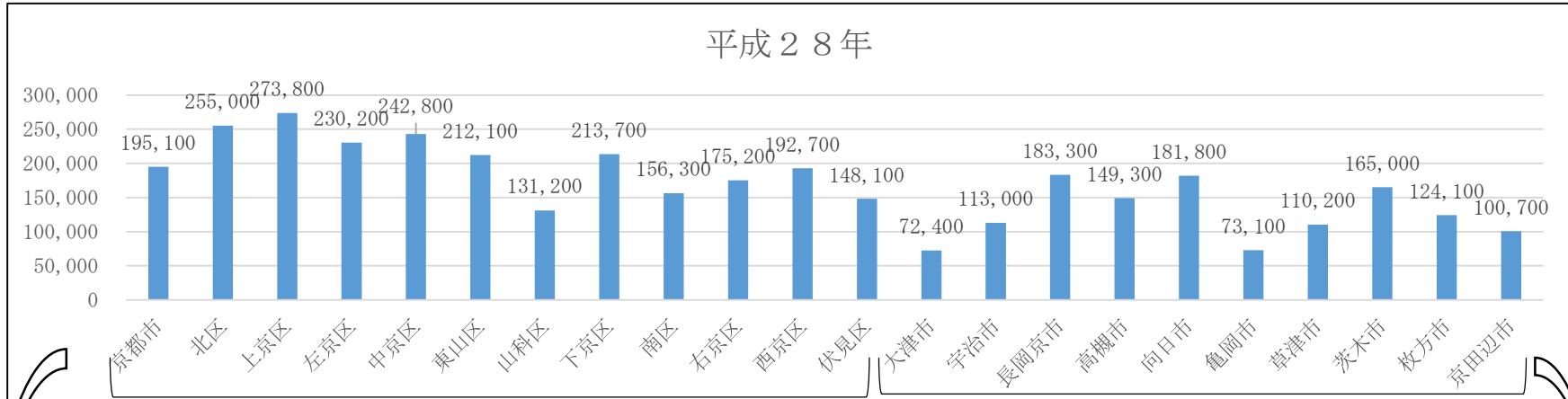
(単位：戸)

新設住宅着工戸数の推移（京都市）



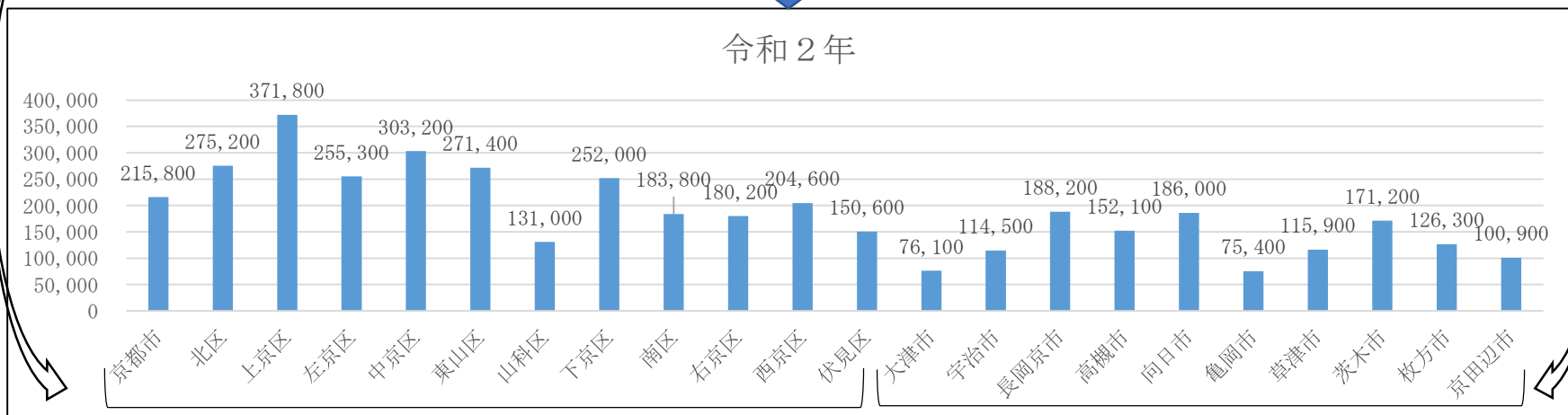
# 京都市及び周辺都市における公示地価の動向

京都市の住宅地の地価は5年前と比べて周辺都市よりも上昇率が高くなっており、特に中心区（上京、中京、東山、下京）の上昇率が高い。



京都市平均：+約10%

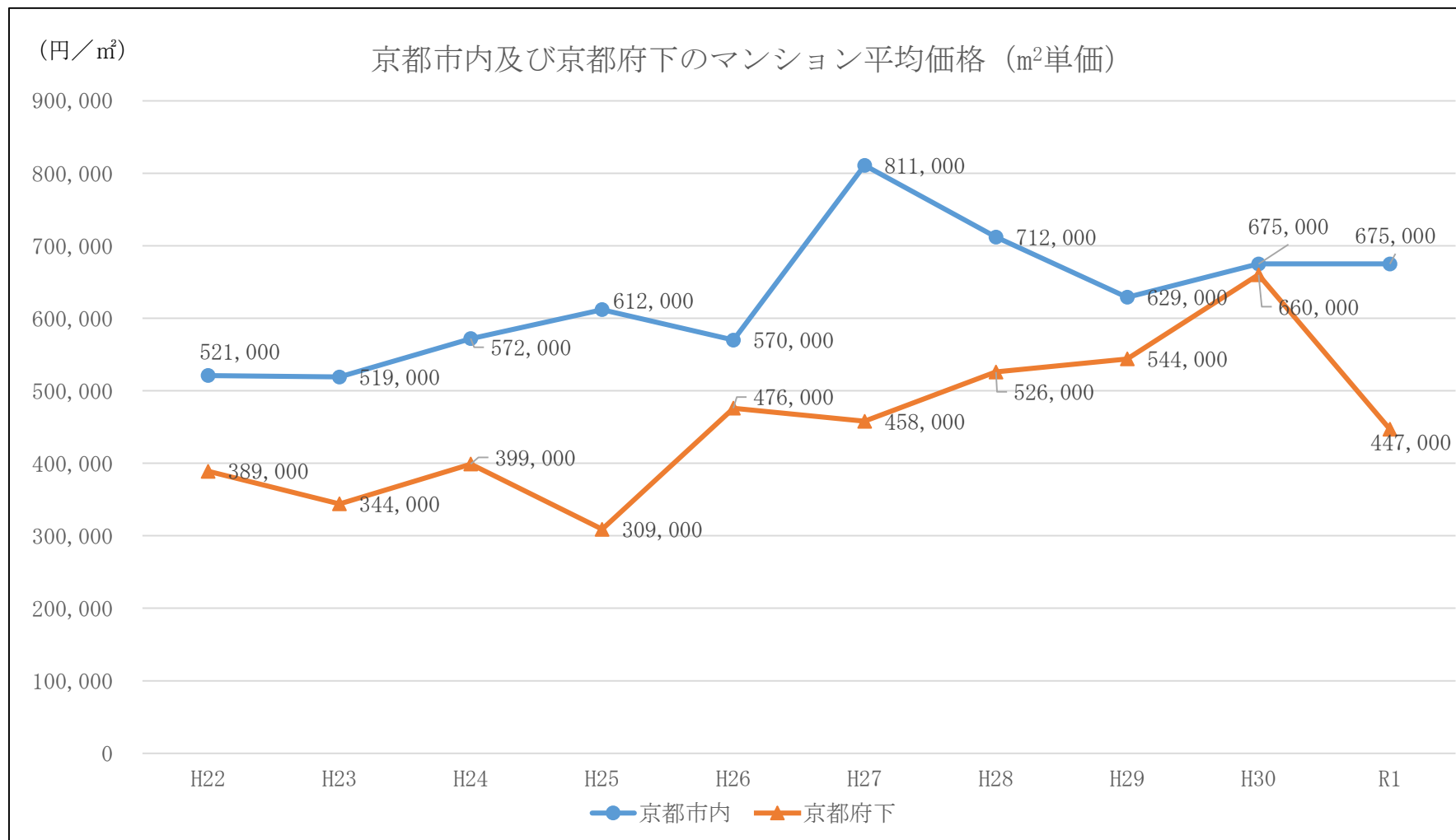
周辺都市：+約0～5%



※ 住宅地の平均公示地価

# マンション価格の推移

令和元年の市内のマンション平均価格はm<sup>2</sup>当たり675,000円であり、引き続き高い傾向である。



# 固定資産税データにおける 家屋所在地に住民票が置かれていない住宅の状況①

## ○ 総数

家屋所有者の住所	市 外	市内かつ区外	区内の他の町	小 計	同一町内	合 計	居住ありを含めた総数
戸建て等	12,584	12,846	16,567	41,997	101,014	143,011	350,075
分譲マンション	13,333	4,330	4,161	21,824	13,164	34,988	105,079
合 計	25,917	17,176	20,728	63,821	114,178	177,999	455,154

表記が異なるのみで実際は同一住所であるものが多い可能性が高い  
⇒以降の集計からは除外

## ○ 分譲マンション

床面積 \ 建築年	～昭和54年	昭和55年 ～平成元年	平成2年 ～平成11年	平成12年 ～平成21年	平成22年 ～令和元年	合 計
～40㎡	353	2,137	1,420	2,703	1,391	8,004
40～55㎡	542	486	234	358	491	2,111
55～75㎡	1,519	1,133	1,164	1,098	770	5,684
75～95㎡	751	507	672	1,307	924	4,161
95㎡～	262	165	279	634	524	1,864
合 計	3,427	4,428	3,769	6,100	4,100	21,824

〔 〕 …数値が1,000件以上のもの

# 固定資産税データにおける 家屋所在地に住民票が置かれていない住宅の状況②

## ○ 戸建て等

建築年 行政区	～昭和24年	昭和25年 ～昭和34年	昭和35年 ～昭和44年	昭和45年 ～昭和54年	昭和55年 ～平成元年	平成2年 ～平成11年	平成12年 ～平成21年	平成22年 ～令和元年	合計
北区	1,475	198	467	630	474	375	192	147	3,958
上京区	1,670	82	111	353	252	229	165	82	2,944
左京区	2,085	264	577	914	673	609	337	259	5,718
中京区	1,857	54	153	349	305	296	185	110	3,309
東山区	1,599	107	215	238	231	196	135	59	2,780
山科区	331	100	722	1,313	460	476	290	322	4,014
下京区	2,270	85	123	247	206	169	125	54	3,279
南区	1,089	68	254	407	260	198	127	96	2,499
右京区	1,219	253	1,028	839	658	559	363	194	5,113
西京区	128	40	469	552	606	387	190	120	2,492
伏見区	1,092	130	845	1,715	983	528	332	266	5,891
合計	14,815	1,381	4,964	7,557	5,108	4,022	2,441	1,709	41,997

← 建築基準法施行前

← 高度経済成長期 →

☐ … 数値が1,000件以上のもの

# 住宅の流通に関する現状

京都市では別荘・セカンドハウス需要が高い傾向であることがうかがえる。  
一方で、流通させないまま倉庫等として使用されている空き家が存在している。

## <H31.4.28京都新聞記事（抜粋）>

「京都市が国内外の富裕層から「別荘地」として人気を集めている。近年は外国人によるマンション購入なども目立つ。ただ、別荘は所有者の滞在時以外は空き家のため、増えすぎれば地域の空洞化を招く懸念もある。」

「天野さん（不動産仲介会社社長）の会社には8年ほど前から、他府県から物件の問い合わせが多数舞い込むようになった。「7千万円以上の物件購入者は、中高年の別荘用がほとんど」と明かす。総務省の推計では、市内の別荘数は2013年で1500戸。しかし、「実際はもっと多い」（天野さん）との見方が不動産関係者の間では専らだ。」

「海外からの引き合いも強まる。7年前に創業し、外国人向けの不動産などを取り扱う仁通（下京区）の劉丞社長は「アジアの人は、歴史ある建造物がきれいに保存されている京都が好きで、憧れている」と語る。」

「購入者の多くは、アリババやレノボといった世界企業の幹部ら。数回目の京都訪問の際に、気に入った物件を買っていく。「上海や香港などの国際都市と比べると、京都は不動産が割安。東京五輪や大阪万博も控え、別荘需要はさらに増える」と見据える。」

「だが、市外の人々の別荘所有は通常、住民票の異動もないため、人口にカウントされず、空き家として見なされる。多くの住戸で夜に明かりがとらず「幽霊マンション」と地元でうわさされたり、管理組合の運営に支障を来したりする物件も出始めている。」

## <東山区六原自治連合会ホームページ（抜粋）>

「ひとくちに「空き家問題」といっても相続などの権利関係や解体・改修費の経済的負担の問題、将来家族が住むために流通させないまま倉庫として使用されていること、家の片づけが進まないため放置されたままになっていること、独居高齢者の増加による空き家予備軍の問題など多くの課題が複雑に絡んでいます。」

# 居住者のない住宅が増加することによる影響

居住者のない住宅が増加すると、地域コミュニティの活力の低下につながるため、活用・流通の促進が重要である。

## <京都市空き家対策計画（平成29年3月）>（抜粋）

### 第1章 計画の趣旨

#### 1 計画策定の背景と目的

空き家の増加は、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ます。

### 第4章 具体的な施策

#### 3 活用・流通の促進

地域に空き家が増えると、地域コミュニティの活力の低下につながるため、空き家を、住まいはもとより、地域住民の交流スペースや芸術家の制作・発表の場、宿泊施設など、様々な形で活用できるまちづくりの資源として捉え、空き家所有者、地域、事業者、本市の連携の下、活用・流通を更に促進することにより、定住促進、交流人口の増加につなげていくことが重要です。

# 地方税法における「別荘」「セカンドハウス」の定義

「別荘」については地方税法における定義があるものの、「セカンドハウス」については定義がない。

## ○ 地方税法施行令（抄）

### 第36条（略）

2 前項に規定する別荘は、日常生活の用に供しないものとして総務省令で定める家屋又はその部分のうち専ら保養の用に供するものとする。

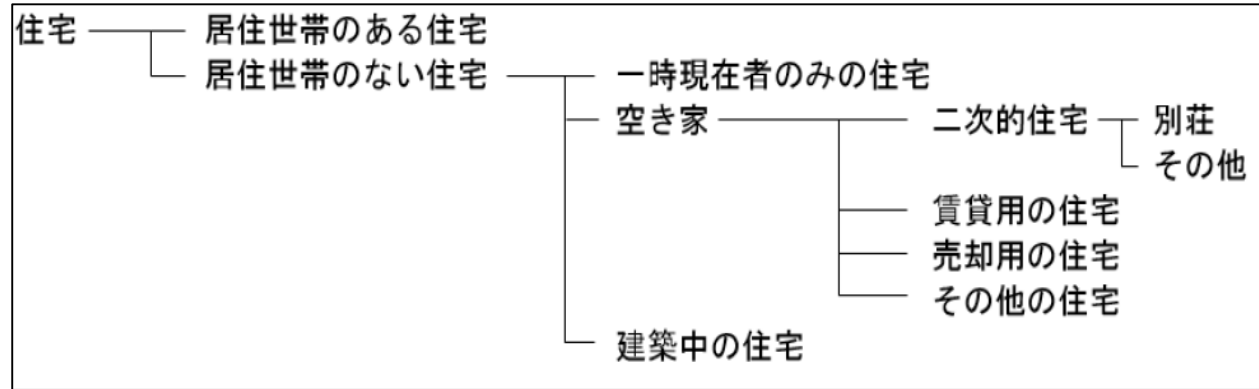
## ○ 地方税法施行規則(抄)

第7条の2の16 政令第36条第2項に規定する日常生活の用に供しないものとして総務省令で定める家屋又はその部分は、毎月1日以上の居住（これと同程度の居住を含む。）の用に供する家屋又はその部分以外の家屋又はその部分とする。



# (参考) 住宅・土地統計調査における区分

## ○「住宅・土地統計調査」 (総務省)



区 分	内 容	
住 宅	一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの	
居住世帯のある住宅	「住宅」のうち、普段人が居住しているもの	
居住世帯のない住宅	「住宅」のうち、普段人が居住していないもの	
一時現在者のみの住宅	普段居住している者が一人もいない住宅 (例) 昼間だけ使用しているなど	
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいないもの
二次的住宅	その他	ふだん人が住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅 (空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。) (例) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅など

# 居住者のない住宅の利用状況として想定される態様の例

居住者のない住宅の利用状況としては様々なものがあると想定される。

<例>

- ・ 年数回保養を目的として所有する住宅
- ・ 週末に滞在するために所有する住宅
- ・ 仕事で遅くなったときに寝泊まりするために所有する住宅
- ・ 郊外に所在し、売却できずに所有する住宅
- ・ 管理状態は良好だが活用方法が決まっていない京町家
- ・ 相続により取得し、年数回管理のために利用する住宅
- ・ 相続により取得されたまま放置されている住宅
- ・ 老朽化かつ狭小なため売却できずに所有する住宅
- ・ 山間地域に所在し、農繁期等にのみ使用される農家住宅
- ・ 売買や賃貸を目的として一時的に居住者がいない住宅

# 家屋に係る課税状況

居住世帯のない住宅に課税している税目としては、固定資産税・都市計画税のほか、個人市民税均等割がある。

家屋の区分	住 宅			(参考) 非住宅		
家屋の使用状況	居住*の用に供されている  *住民票あり，住所を有するとして個人市民税が課税されている等	居住の用に供されていない			事務所，事業所として使用されている (継続して従業員がいる)	事務所，事業所として使用されていない
		管理不全はない	管理不全がある	別荘として使用		
固定資産税の課税	課税 (土地に住宅用地特例あり)			課税 (土地に住宅用地特例なし)		
市民税の課税	個人市民税 (均等割＋所得割)	個人市民税 (均等割)		法人市民税 (均等割＋法人税割)	なし※	

※ 寮及び宿泊所等を有する法人には、法人市民税均等割が課税される。

## 【地方税法における別荘の定義】

<地方税法施行令>

第36条 (略)

2 前項に規定する別荘は、日常生活の用に供しないものとして総務省令で定める家屋又はその部分のうち専ら保養の用に供するものとする。

<地方税法施行規則>

第7条の2の16 政令第36条第2項に規定する日常生活の用に供しないものとして総務省令で定める家屋又はその部分は、毎月1日以上の居住(これと同程度の居住を含む。)の用に供する家屋又はその部分以外<sup>の</sup>家屋又はその部分とする。

# (参考) 固定資産税の住宅用地特例の概要

## 1 概要

※ 別荘には適用されない。

区分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格×1/3

※ 具体的な認定の取扱いは以下のとおり（総務省通知）

- 当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ当該家屋が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合に適用
- 賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について
  - ① 構造上住宅と認められない状況にある場合
  - ② 使用の見込みはなく、取壊しを予定している場合
  - ③ 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合
 等で、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合は適用を除外

## 2 併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、当該敷地に下表の住宅部分の割合に応じた住宅用地の率を乗じて算出した面積分につき、住宅用地特例の適用がある。

家屋	住宅部分の割合	住宅用地の率
地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0
上記以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0



分譲マンションにおいて、すべての住戸のうち別荘で使用されている床面積が4分の1未満であれば、住宅用地特例が本則どおり適用される。

# (参考) 個人市民税均等割の概要

項目	内容
課税客体	賦課期日（1月1日）現在の住所地の市（区）町村及び都道府県
納税義務者	<p>①市区町村・都道府県内に住所を有する個人</p> <p>②市区町村・都道府県内に事務所、事業所又は家屋敷（注）を有する個人 （①に該当する者を除く）</p> <p>※ 事務所・事業所や家屋敷があることにより受ける行政サービス（防災、清掃、道路の整備など）に対して、一定の負担をいただくという応益性の考え方から課税されるもの（納税義務者数：3,525件（令和元年度当初））</p>
税率	<p>○都道府県 1,500円（京都府は600円を上乗せ（超過課税））</p> <p>○市町村 3,500円</p> <p>※ 復興財源確保のため、平成26年度から令和5年度までの各年度分の均等割の標準税率について、年1,000円（市町村分500円、都道府県分500円）引き上げている。</p>
非課税限度額	<p>○控除対象配偶者又は扶養親族がいる場合 35万円×（本人＋控除対象配偶者＋扶養親族の数）＋21万円</p> <p>○控除対象配偶者及び扶養親族がいない場合 35万円</p>

（注）家屋敷

自己又は家族の居住の用に供する目的で住所地以外の場所に設けられた独立性のある住宅をいう。常に居住し得る状態にあるものであれば足り、現実に居住していることを要しない。

【対象となるもの】

- ・別荘
- ・空き家となっているもの

【対象とならないもの】

- ・他人に賃貸する目的で設けられているもの
- ・現に他人が居住しているもの
- ・間借りなど独立性のないもの