

負担を求める手法及び考え方の具体策

地方自治体における課税自主権の活用の方法

1 法定外税

地方税法で定められている税目（法定税）以外に，地方団体の条例によって税目を新設できる。（地方税法第5条第3項及び第7項）

2 超過課税

標準税率（通常よるべき税率）とされている税目について，財政上その他の必要があると認める場合においては，その税率と異なる税率を，地方団体の条例によって設定できる。

一部税目については上限となる「制限税率」が法定されている。

⇒ 特定の対象にのみ超過税率を適用（不均一課税）することは，「その一部に対して特に利益がある」（地方税法第7条）場合に限られる。

※ 「特に利益がある」とは，地方団体の他の部分に比べて一部の地域のみが特に享受することができる積極的な利益があることをいう。

（例：市町村内のある一定の地域のみが利用することができる下水道を整備し，又は道路を新設する場合）

現時点で想定している制度案（例）

負担を求める理由 ※ 資料4のとおり	(理由1) 居住者のない住宅への居住を促進することにより人口の減少に歯止めを かけるとともに、土地及び建物の有効活用を誘導するため (理由2) 居住者のない住宅に係る受益や社会的費用に見合った負担を求めるため
種別	法定外普通税
納税義務者	専ら居住の用に供する者(注)のいない住宅の所有者 (注) 住民票の有無にかかわらず、居住実態の有無によって判断 ※市街化区域等に限定するか要検討
課税対象	専ら居住の用に供する者のない住宅の所有
課税免除	<ul style="list-style-type: none"> ○ 固定資産評価額や固定資産税額など資産価値を表す額が一定以下のもの (固定資産評価額が20万円未満のもの等) ○ 事業用に使用している又は使用を予定しているもの ○ 京町家条例における京町家 (指定地区内及び個別指定に限定するかは要検討) ○ 賃貸又は売却を予定しているもの ※ ただし、一定期間(1年程度)を経過した場合は免除しない ○ 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 ◆ 相続財産で処分が決まっていなかったものについては、一定期間(1~2年程度) 徴収を猶予することも要検討
課税標準 (税額算出の方法)	⇒ 別紙1-1及び1-2で検討
税率(負担の程度)	
徴収方法	普通徴収(6月, 8月, 10月及び1月のそれぞれ末日を納期限として賦課課税)
税収見込み額	約8~20億円 ※税率や課税免除の要件など, 制度設計によって変動あり
徴税費用見込み額	(初年度)約8億円 (平年度)約2億円

※ 想定される課税事務, 想定課税件数及び徴税費用見込み額は別紙2のとおり 3

負担の求め方に関する検討の方向性

<負担の求め方（案）>

【案1】 資産価値を表す額に税率を乗じた額を課税

【案2】 固定資産評価額（家屋）で階層に分け，階層ごとに累進させた一定金額を課税

【案3】 すべての課税対象について一律で一定額を課税

【案4】 床面積1 m²あたりにつき一定金額を課税



各案の検討内容は別紙1-1，事例ごとの負担額は別紙1-2参照

※ 別紙の例で示した税率は，仮に設定したものであり，今後さらに精査が必要

立地の反映に関して

- 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等とする場合、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いても同じ負担となる。
このため、立地条件として土地の価値を税額に反映させることが考えられる。
- この反映方法として、
 - ① 土地の固定資産評価を基に算出した額を加える方法
 - ② 地価公示価格を基にした係数を用いる手法の2案を例示した。
(次ページ以降参照)

課税標準の算定における立地条件の反映方法の例

①土地の固定資産評価を基に算出した額を加える方法

【例】

＜立地条件の算出方法＞

(対象の住宅の敷地となっている土地の単位当たり評点数 (m²単価))
× (対象の住宅の家屋床面積) × 0.3%

※ 税率については仮に0.3%としている。

一方で、別紙1-1の例3では、家屋の固定資産評価額をもとに算出する部分について、税率を例1の1.4%から引き下げ、0.7%としている。

＜検討＞

- この算出方法による場合、当該住宅の敷地となっている土地の資産価値を一定程度詳細に反映できると考えられる。
- 一方で、現在の固定資産税の課税事務において、固定資産税データ上、家屋の敷地がどの土地かを紐づけしていないものが特に戸建て住宅について多く存在していることから、課税事務が煩雑になる可能性が高い。
- さらに、家屋に加えて土地の評価額が確定しなければ税額の算定ができないこととなる。

課税標準の算定における立地条件の反映方法の例

②地価公示価格を基にした係数を用いる手法

【例】

＜立地条件の算出方法＞

(対象の住宅が所在する行政区の区分(住宅地, 商業地)における平均公示地価)
 ÷ (京都市の住宅地における平均公示地価 (R2:215,800円/㎡)) = X

X	係数								
6以上	2	6~5.5	1.9	5.5~5	1.8	5~4.5	1.7	4.5~4	1.6
4~3.5	1.5	3.5~3	1.4	3~2.5	1.3	2.5~2	1.2	2~1.5	1.1
1.5以下	1.0								

＜算出例＞

- 中京区商業地 : 2 (←1,350,700 ÷ 215,800 = 6.2)
- 東山区商業地 : 1.8 (←1,143,800 ÷ 215,800 = 5.3)
- 上京区住宅地 : 1.1 (←371,800 ÷ 215,800 = 1.7)
- 山科区住宅地 : 1.0 (←131,000 ÷ 215,800 = 0.6)

＜検討＞

- この方法によると, 課税事務が簡素化される。
- 立地条件を反映させない場合と比べて税収が平均約 1.2 倍になる。
- 一方で, 簡易な手法であるため, 個別の土地の状況に応じた税額の算出ができないこととなり, 納税者の理解がどこまで得られるかが課題となる。

課税対象地域を限定するか

- 負担を求める理由を居住促進及び土地・建物の有効活用とするのであれば、居住を促進しない地域にまで課税する理由は乏しいのではないか。
- 考え方としては、以下のものがある。
 - ・ 市街化区域
 - ・ 居住誘導区域（【参考】参照）
- その他、市街化調整区域にも居住者を増やしたいと考えている地域がある。（注）参照

（注）市街化調整区域における地区計画制度

市街化調整区域における集落等の良好な住環境の保全・形成や良好なまちなみ形成に役立つとともに、地域振興等に向けた住民の皆さんによる地域づくりを支援するもの
市街化区域でなくても、地区計画策定により、自己居住用の専用住宅等を建てることできる

【参考】居住誘導区域

＜持続可能な都市構築プラン（平成31年3月）＞（抜粋）

生活サービスや地域コミュニティの確保などを目指して、「市街化区域の全域」のうち、次に定める「住宅開発届出区域」を除く全ての区域を「居住誘導区域」とします。

※ 住宅開発届出区域

- ① 工業地域及び工業専用地域
- ② 土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域
- ◎ 一定規模（3戸以上等）の住宅開発は、事前の届出が必要です。（工場等の操業環境の確保や居住環境との調和などを図ります。）
- ◎ 市街化調整区域については、居住誘導区域に含めることはできません。（法定の事項）

(参考) 市街化区域外に存する居住者のない住宅の状況

※ 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うち以下の地域に存するものを抽出して集計

- 北区 中川, 小野郷, 雲ヶ畑
- 左京区 大原, 静市, 鞍馬, 花背, 広河原, 久多
- 右京区 嵯峨水尾, 嵯峨密原, 京北

家屋評価額	合計	
	うち昭和25年以前建築木造	
20万円未満	1,162	1,057
20万円以上	2,018	226
合計	3,180	1,283

家屋所有者の住所	京都市外	京都市内かつ他の町	小計	同一町内	合計
件数	344	962	1,306	1,874	3,180



家屋評価額20万円未満, 京町家及び賃貸・売却予定のものを課税免除とした場合, 課税対象として想定される件数は約200件

名称の考え方

- 検討委員会の議論において、「「セカンドハウス」というとミスリードを起こす可能性がある。」「「セカンドハウス」というネーミングについても考えていく必要がある」との意見があったことから、新税の名称については、「セカンドハウス」という呼称を用いない方がよいと考えている。
- 新税の名称の考え方として、以下のものがある。
 - ・ 一般的には課税対象を表すものが多い。
【例】市町村民税，固定資産税，宿泊税 など
 - ・ 一方で，税収の用途や目的を名称に用いる例も存在する。
【例】森林環境税（国税），歴史と文化の環境税（太宰府市）

課税の目的を示すものとする方向で検討してはどうか。

- 【例】
- ・ 非居住住宅利活用促進税
 - ・ 空き家利活用促進税
 - ・ 居住促進税 など



(参考) 税の3原則

1 公平

○ 垂直的公平

担税力のある人により大きな負担を求める

※ 担税力…各人の経済的な負担能力。

所得, 財産, 消費の大きさによって測られる。

○ 水平的公平

担税力が同等の人に等しい負担を求める

2 中立

税制が個人や企業の経済活動における選択を歪めない

3 簡素

税制の仕組みをできるだけ簡素にし, 理解しやすいものにする

(参考文献) 「もっと知りたい税のこと」 (財務省, 令和2年6月)

(参考) 個人市民税に係る課税対象の判断に当たっての「住所」の考え方

<地方税法(抄)>

(市町村民税の納税義務者等)

第294条 市町村民税は、第一号の者に対しては均等割額及び所得割額の合算額により、第三号の者に対しては均等割額及び法人税割額の合算額により、第二号及び第四号の者に対しては均等割額により、第五号の者に対しては法人税割額により課する。

一 市町村内に住所を有する個人

二 市町村内に事務所、事業所又は家屋敷を有する個人で当該市町村内に住所を有しない者

(略)

<住民税逐条解説>

「住所」については、地方税法上特段の規定はなく、原則として民法に規定されている住所によるものである。すなわち、民法上は「生活の本拠」をいうものとされている(民法第21条)。したがって、**本条における住所の意義についても、各人の生活の本拠ないしは生活の場地的中心をいうものと解される。**

(略)

このように、住所は、諸要素を総合勘案し個々具体的に認定を要するものであるが、住民に関する事務の処理をすべて住民基本台帳に基づいて行うこととする等の制度を定めた住民基本台帳法が施行されたことに伴い、昭和45年度の市町村民税から、具体的には、住所は、原則として住民基本台帳に記録されているところによることとされた。したがって、**市町村内に住所を有する個人とは、住民基本台帳法の適用を受ける者については、その市町村の住民基本台帳に記録されている者をいうものである。**

ただし、住民基本台帳に記録されていない者で、その者が市町村内に住所を有すると認定された場合には、その市町村は、その市町村の住民基本台帳に記録されている者とみなして、市町村民税を課することができる。この場合には、その者が現に記録されている住民基本台帳に係る市町村の長に通知しなければならない。

(略)

住所の具体的な認定に当たっては、住民基本台帳法の施行に伴う住所の認定に関する諸通達によるものであり、そのほか留意すべき事項が、地方税法及び同法施行に関する取扱についての依命通達において示されている。

(略)

以上述べたように、**住所の認定はすべての生活関係を総合し、個別的、具体的に判定しなければならない。**すなわち、現在のように各人の生活関係が複雑化し、勤務地と財産の所在地、本人の居住地と家族の居住地が異なる場合が多いなど各人の生活関係が千差万別であるので、住所の認定は、それぞれの場合について個々の事実に基づいてなされるべきであり、すべてを通ずる統一的で簡明な基準を示すことは困難である。

(参考) 固定資産税における免税点

同一区内で所有するそれぞれの固定資産の課税標準額の合計額が、次に掲げる額未満の場合には固定資産税は課税されない。

区 分	課税標準額
土 地	30万円
家 屋	20万円

(参考) 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(同一町内除く)に係る家屋評価額の階層別件数

評価額	戸建て		分譲マンション	合計
		うち昭和25年以前建築木造		
20万円未満	13,634	12,467	37	13,671
20～50万円	5,763	2,068	96	5,859
50～100万円	5,495	244	369	5,864
100～200万円	6,466	51	4,474	10,940
200～300万円	3,323	7	5,296	8,619
300～500万円	3,470	4	5,488	8,958
500～1000万円	2,994	3	5,388	8,382
1000～2000万円	651	0	621	1,272
2000～3000万円	107	1	45	152
3000万円～	94	0	10	104
合計	41,997	14,845	21,824	63,821

※ 分譲マンションについては、棟ではなく、区分所有されている住戸(課税単位)ごとに一件としている。

(参考) 京町家の定義等

<京都市京町家の保全及び継承に関する条例> (抄)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 京町家 建築基準法の施行(注1)の際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった木造の建築物であって、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠(平入りの屋根その他の形態又は意匠で別に定めるものをいう。)を有するものをいう。

第16条 市長は、京町家が集積しており、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な地域を、京町家保全重点取組地区(注2)として指定することができる。

(重要京町家の指定)

第17条 市長は、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家を、重要京町家(注3)として指定することができる。

第19条 京町家(京町家保全重点取組地区に存する京町家及び重要京町家に限る。以下この条(第6項を除く。)及び次条において同じ。)の所有者は、その所有する京町家を解体しようとするときは、当該解体に着手する日(以下「解体着手日」という。)の1年前までに、別に定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 他の法令(条例を含む。)の規定による当該京町家の解体を内容とする命令に基づく措置をとるとき。
- (2) 災害その他やむを得ない理由により解体着手日の1年前までに届け出ることができないことについて、別に定めるところにより、市長の承認を受けたとき。
- (3) 当該京町家について、第16条第1項又は第17条第1項の規定による指定の日前に第6項の規定による届出をしたとき。

(注1) 建築基準法は昭和25年11月16日施行

(注2) 12地区(令和2年10月30日指定分まで)

(注3) 958軒(令和2年11月18日指定分まで)