

固定資産税の現代的課題

-家屋等を中心に-

2023年7月21日(金)

中央大学商学部

阿部雪子

固定資産税の現代的課題-家屋等を中心に-

- I 固定資産税の性質
 - 1 財産税（評価方式の根拠）
 - 2 応益原則（課税の根拠）
 - 3 学説の検討
- II 固定資産評価基準に関する問題
 - 1 家屋の評価方式
 - 2 評価方式の問題点と見直し案
- III 空き家対策（未然防止、解消に向けた取組、利活用の促進）
 - 1 空き家等対策の推進に関する特別措置法（財政上及び税制上の措置等）
 - 2 東京における空き家施策実施方針
 - 3 京都市の非居住住宅利活用促進税
- IV 東京都住宅マスタープラン
 - 1 東京都住宅マスタープラン
 - 2 東京都の不燃化特区制度
 - 3 マンションの大規模修繕工事の特例

1-1 財産税(評価方式の根拠)

1 最高裁(第一小法廷)平成15年6月26日判決・民集57巻6号723頁

「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。」

2 最高裁(第二小法廷)平成18年7月7日判決・集民220号621頁

「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、その課税標準とされている土地の価格である適正な時価とは、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(最高裁平成10年(行ヒ)第41号同15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁参照)。上記の適正な時価を、その年度において土地から得ることのできる収益を基準に資本還元して導き出される当該土地の価格をいうものと解すべき根拠はない。」

3 最高裁の検討

最高裁平成15年6月26日 判決は、「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」ものと判示した。

しかし、この判決以降も、適正な時価とは、「正常な条件の下に成立する土地の取引価格」であり、それは一般に収益還元価格を超えない価格であって、取引事例等から認識される実勢価格が収益還元価格を超えている場合には、正常でない条件の下で形成された価格であるという趣旨を唱える学説が現れた。

これに対して、最高裁平成18年7月7日判決は、前掲最高裁平成15年6月26日判決を引用して収益還元価格説を否定した。

4 最高裁第一小法廷平成15年6月26日判決・民集57巻6号723頁

「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。」

「法は、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自治大臣の告示である評価基準にゆだね（法388条1項）、市町村長は、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と定めている（法403条1項）。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨である」

5 最高裁(第二小法廷)平成15年7月18日判決・判時1839号96頁

「伊達市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるといえることができる。また、評点1点当たりの価額1.1円は、家屋の資材費、労務費等の工事原価に含まれない設計監理費、一般管理費等負担額を反映するものとして、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、鉄骨造り(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの)の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋について通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。」

(財産税に関する下級審判決)

東京高裁平成19年6月7日平成18年(行コ)第178号

東京高裁平成14年3月27日平成13年(行コ)第224号

東京高裁平成13年11月22日平成17年(行コ)第64号

1-2 応益原則(課税の根拠)

1. 大阪地裁平成11年2月26日判決・訟務月報47巻5号977頁

「固定資産税は、資産の客観的な価値に注目し、右客観的な価値のある資産を所有する者に対して課税する財産税というべきである。このような固定資産税の性質からすれば、地方税法341条5号にいう適正な時価とは資産の客観的価値をいうというべきであって、……地方税法341条5号にいう適正な時価とは、社会通念上正常な取引において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ものと解するべきである。」

「固定資産税は、土地その他の固定資産が市町村による行政サービスから受ける受益に着目して、その受益の度合を表すと認められる固定資産の価格を課税標準とする応益原則に立脚した財産税としての性質を有する」

Ⅰ-2 応益原則(課税の根拠)

2. 長崎地裁平成27年10月5日判決・税資265号順号12731号(福岡高判平成28年3月25日棄却・確定)未公表

「固定資産税は、土地、建物及び償却資産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り、都市計画税は、都市計画事業等によって土地又は家屋の所有者がそれらの利用価値の増大、価格の上昇等の利益を受けることに着目して課される目的税であると解されるところ、固定資産は所有者の変動が頻繁に生ずるわけではないし、固定資産税等に応益的性格が含まれているとしても、必ずしも各所有者が享受する行政サービスの内容程度等と当該資産の価値の大小やその所有期間とが直結ないし比例するわけではないと考えられるし、何よりも、大量に存在する固定資産について、市町村等が、その存在ないし存在期間や、その真の所有者ないし所有期間等を、逐一正確に把握することは事実上困難である。」

3. 大阪地裁平成29年2月23日判決・判例地方自治433号17頁

「最終残価率は、固定資産税が、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、資産価値に応じて課税するものであり、家屋の資産価値については、家屋が居住又は使用のための効用を発揮している限り、最低限度の価値を保持し続けるものと考えることが合理的であることから、その最低限度の価値を最終残価（再建築価格の20%）として設定しているものである。この最終残価率は、現行の評価基準が制定される以前の昭和27年度から現在まで変更されることなく、行政サービスに対する応益課税における水準として定着しているものと考えられる。」

I-3-1 財産税（金子宏東京大学名誉教授）

「固定資産税の前身である地租と家屋税は、土地・家屋の賃貸価格を課税標準としていたから、明白に収益税であった。これに対し、固定資産税の課税標準は、固定資産の価格であり（地方税法349条、349条の2）、価格とは適正な時価をいう（同341条5号）とされているが、その性質については、収益税説・収益税的財産税説および財産税説の三つの考え方が対立している。この点については、まず、現行制度の基礎をなしているシャウプ勧告がどのような考え方をとっていたかを見る必要がある。」

財産税説は、「固定資産税は、固定資産の資産価値に着目し、その所有の事実に応税力を認めて課される財産税である、という見解で、シャウプ勧告の考え方、および地方税法の前述の規定にてらして見ると、現行制度の理解として最も適切な考え方であると思われる。」

「このように考えた場合に、その課税根拠はどこに求めるべきであろうか。この点については、シャウプ勧告が述べているように、固定資産が市町村の行政サービスから受ける保護と便益の対価であることにその根拠を求めるべきであろう。還元すれば、『固定資産税は、固定資産が市町村の行政サービスから受ける保護と便益に着目して課される固有の財産税である』ということになる。」

I-3 学説の検討(応益課税)

I-3-2 応益課税 (金子宏東京大学名誉教授)

金子教授によると、松尾徹人・小林弘明・折笠竹千代・板倉敏和『地方税Ⅱ』（自治行政講座11、1986年）7頁以下では「固定資産税は、固定資産の所在と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目して課される税である。すなわち、住宅や工場ができれば、市町村道や上下水道の整備、ゴミ、し尿処理施設や幼稚園、学校などの教育施設の充実などが必要であり、より直接的には、これらの資産を火災等の災害から守るための消防活動の充実も必要となる。また、場合によっては、工場からの公害の防止対策も講じなければならなくなる。このように、固定資産の存在それ自体が市町村の行政サービスを必要とするものであり、これらの行政サービスを享受することにより、固定資産がその効用なり収益力を継続的に発揮しているわけである。他方、見方を変えれば、都市計画事業や市町村道、上下水道などが整備されることにより、固定資産の価値が増加するという意味でも市町村の行政サービスとの受益関係を認めることができる。以上のとおり、固定資産は、積極的な意味でも消極的な意味でも市町村の行政サービスとの間に強い受益関係が認められる。このような固定資産に市町村の行政サービスの費用の一部を負担させるのが固定資産税であり、市町村税として最もふさわしい税であるとされるゆえんである。このような観点から、固定資産税は、応益的な性格をもった財産税であるということが出来る。」と述べているが、「この説明は、きわめて明快に固定資産税の課税根拠を述べている」とされる。

II 固定資産評価基準に関する問題

2-1 固定資産税の課税客体（課税物件）

固定資産税は、固定資産（地方税341条1号に規定する土地・家屋、償却資産）に対し、当該固定資産所在の市町村において課する（同法342条1項）。

2-2 家屋の意義

家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む）、倉庫その他の建物（地税341条3号）。固定資産税の課税物件である家屋は、不動産登記法上の建物の意義と同じであると解されている。

一般に家屋とは、「土地に定着して建造され、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、独立して風雨をしのぎ得る外界から遮断された一定の空間を有する建造物であり、居住、作業、貯蔵等の用途に供し得る状態にあるものをいう。」

（固定資産税務研究会編『固定資産税逐条解説』（財）地方財務協会9頁）

II 固定資産評価基準に関する問題

2-3 固定資産の課税標準

固定資産税の課税標準とは、賦課期日(毎年1月1日)における固定資産の価格として固定資産課税台帳に登録された金額(349条、349条の2)。

「価格とは、適正な時価(fairmarket value)(341条5号)であって、客観的な交換価値、すなわち独立当事者間の自由な取引において成立すべき価格(正常な条件のもとに成立する取引価格)を意味する。」

固定資産税の納税義務者は、固定資産の「所有者」(地稅343条1項)

2-4 評価員制度

固定資産は、固定資産評価員によって評価され、その価格等の決定は市町村長により行われる。市町村長は、評価調書を受理した場合、これに基づき固定資産の価格等を毎年3月31日までに決定(410条1項)

2-5 固定資産評価基準の意義

固定資産の評価に関しては地域的不均衡が生ずるなどの問題が生じないようにするために総務大臣、都道府県知事に種々の権限が認められている。総務大臣は、その評価について全国的な統一を図り、市町村間の均衡を維持することを目的として、「固定資産の評価の基準ならびに評価の実施の方法および手続(以下「固定資産評価基準」)を定め、これを告示しなければならない(地稅388条1項)。

(金子宏『租税法24版』794頁)

II 固定資産評価基準に関する問題

2-6 固定資産の評価替え

土地と家屋については、行政事務の簡素化、徴税コストを最少に抑える必要などから、原則として3年ごとにその評価を行い、その価格を決定
この評価を見直す年度を「基準年度」、価格の見直しを行うことを「評価替え」という

2-7 家屋等の評価方法

家屋は再建築費(価格)を基準として評価

再建築価格を基準として、経過年数等に応ずる減価等を行って評価

2-8 家屋評価の仕組み

再建築費による評価

家屋の評価額とは→宅地等の評価と同様、評価の対象となる家屋の評点数*を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出

評価の対象となる家屋の評点数は、木造家屋と非木造家屋との区分に応じて、まず、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において新築するとした場合に必要となる建築費(再建築価格)を、屋根、外壁仕上、天井仕上等の部分別に合計し、再建築費評点数を算出、次に、このようにして求めた再建築費評点数に時の経過によって生ずる損耗の状況による減点補正等を行い、評価の対象となった家屋の評点数を算出する

評点一点当たりの価額：1円に物価水準による補正率及び設計管理費等による補正率を乗じた価額（『令和3基準年度固定資産税評価のあらまし-土地・家屋-』 pp3-4,23頁）

II 固定資産評価基準に関する問題

2-9 家屋の再建築費評点数の算出方法

木造家屋と非木造家屋の区分に応じ、「木造家屋再建築費評点基準表」又は「非木造家屋再建築費評点基準表」等を適用した上で、各個の家屋の各部分別の再建築費評点数を算出し、それを合計して、その家屋の「**再建築費評点数**」を求める。

再建築費評点数は、新築、増築家屋等の「**新增分家屋**」と、既に評価が行われ固定資産課税台帳に価格等が登録されている「**在来分家屋**」とに区分し、算出

- ・ 新增分家屋は、「**部分別による再建築費評点数の算出方法**」又は「**比準による再建築費評点数の算出方法**」のいずれかによる。
- ・ 在来分家屋については「**在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法**」による。

2-10 損耗の状況による減点補正

「新築後の年数の経過に応じて生ずる価格の減価を、評価において考慮、減点補正は、原則として**経年減点補正率**」による。

積雪寒冷地域に所在する家屋、→経年減点補正率にさらに積雪寒冷地域の補正

天災、火災その他の事由の家屋→その損耗部分について、部分別損耗減点補正率基準表に定める損耗残価率を乗じ、さらに経年減点補正率を乗じて求める。

これら**経年減点補正率等は、いずれも「固定資産評価基準」に定めがある。**

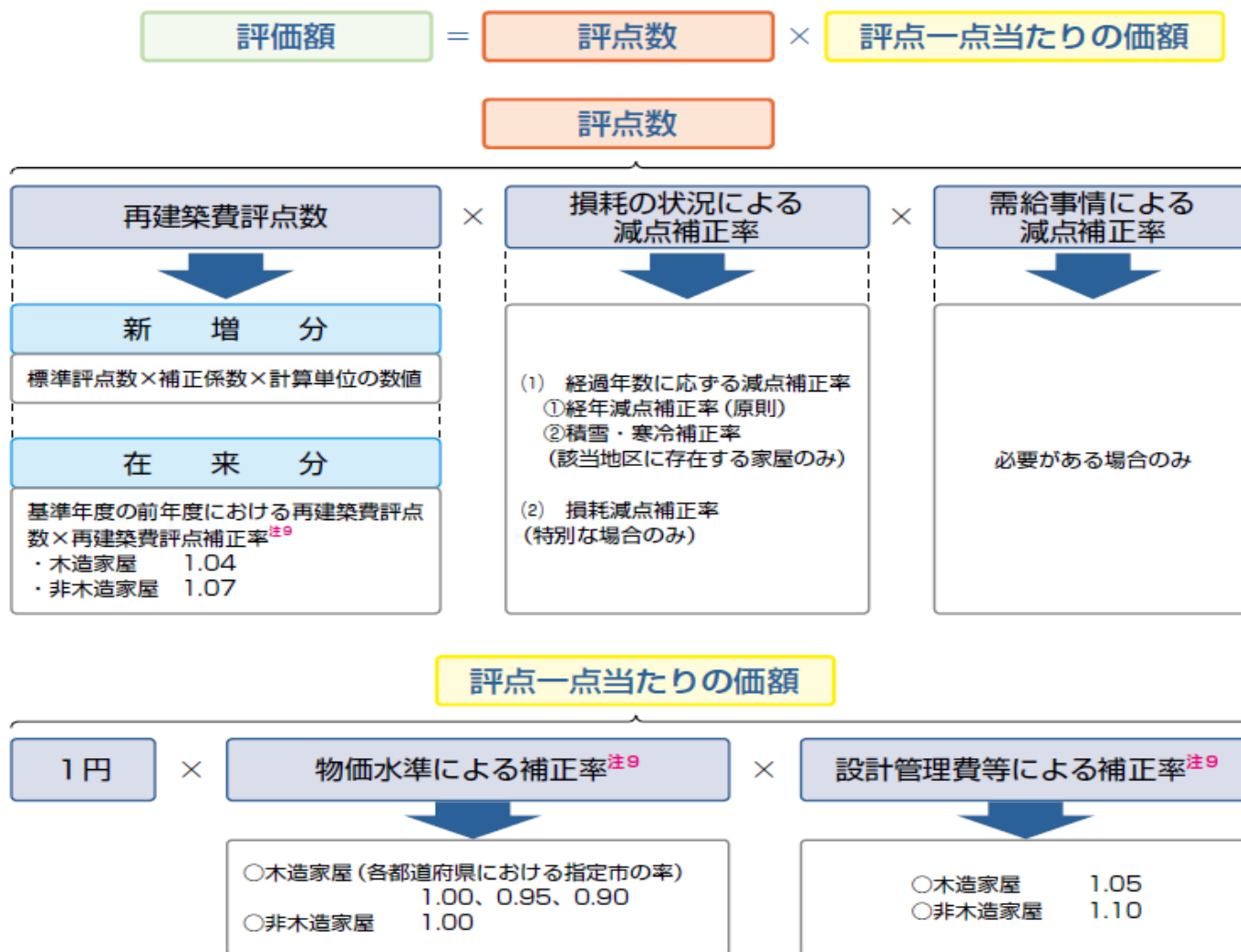
家屋の評価額による算出式は次頁参照

「令和3基準年度・固定資産税評価のあらし土地・評価-」（財）資産評価システム研究センター資料23頁参照

II-1 家屋の評価方式(「再建築費による評価」)

「令和3基準年度・固定資産税評価のあらましー土地・評価ー」

(財)資産評価システム研究センター23～26頁参照



注9 数値は、令和3年度の評価替えの際に用いられたものです。

II-1 家屋の評価方式

「令和3基準年度固定資産税評価のあらましー土地・評価ー」

(財)資産評価システム研究センター資料25頁参照)

<例示> 「木造家屋経年減点補正率基準表」

固定資産評価基準 別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表 (抜粋)

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
55,120 点未満		55,120 点以上 86,320 点未満		86,320 点以上 133,120 点未満		133,120 点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15 以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20 以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25 以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35 以上	0.20

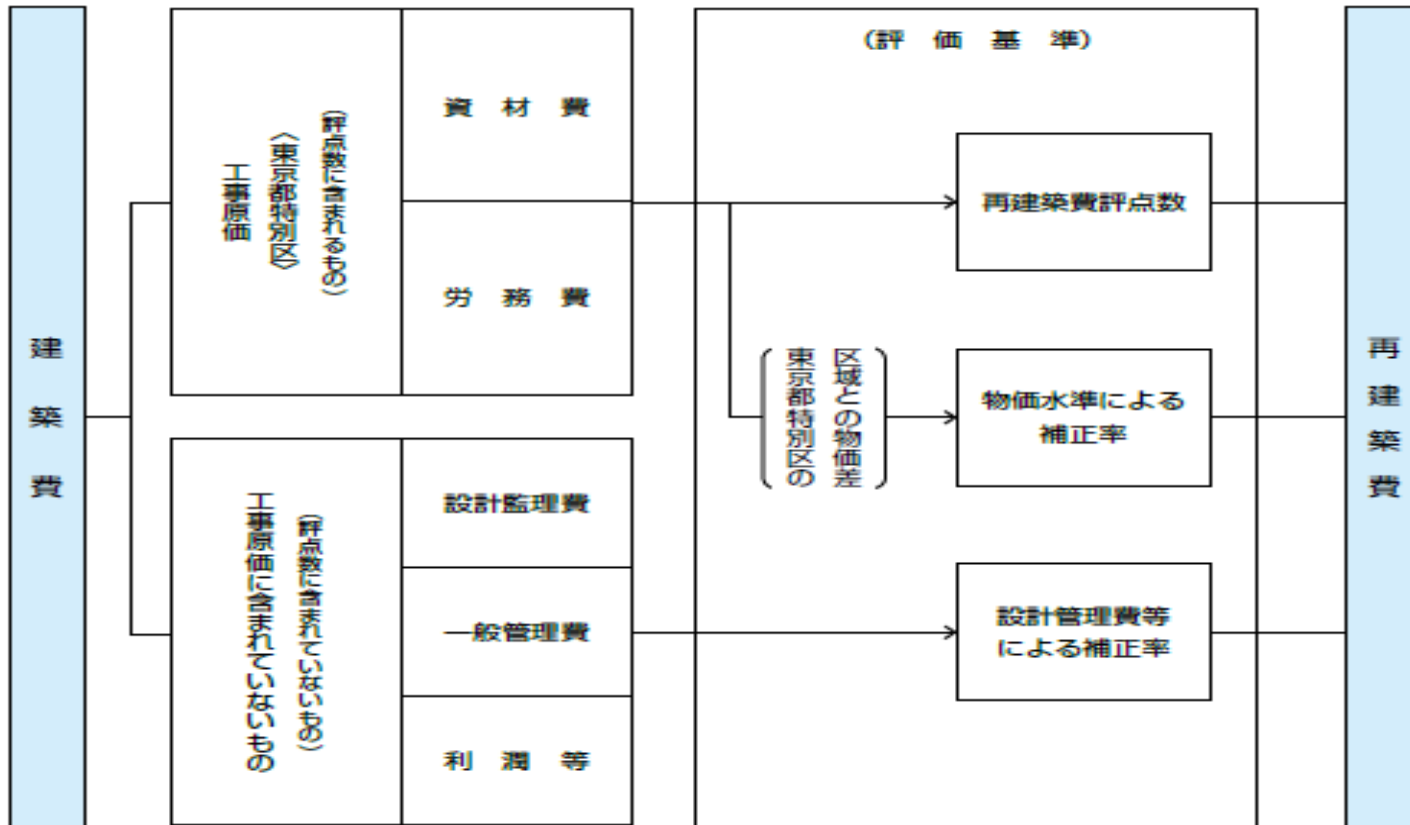
II-1 家屋の評価方式

II 大規模家屋の評価制度

(3) 損耗の状況による減点補正 (「令和3基準年度固定資産税評価のあらまし」 27 頁)

【参考】

建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係



II-2 評価方式に関する問題点

固定資産税における家屋の評価方法である再建築価格方式は、昭和36年固定資産評価制度調査会の答申において、家屋評価の公平で適正な方法として、最も適当であるとされた評価方法である。この再建築価格方式は、同じ時期に同一の資材を用いて造られた同規模の家屋は、ほぼ同様の評価額となることから、家屋の評価を均衡の取れた適正なものとする事ができる優れた評価方法として、過去50年間にわたり安定的に運用されてきた。

(平成28年3月「固定資産税制度に関する調査研究」資産評価システム研究センター42頁, https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/h28_all/h27_report_seido.pdf)

しかしながら、家屋の評価方法については、簡素化、合理化の必要性から議論がなされている。

II-2-1 評価方式に関する問題点

1 家屋の評価方法の簡素合理化

再建築価格方式は、基本的には部分別評価となっており、その仕組みが複雑であるため、市町村からは「事務が繁雑である」、納税者からは「評価のしくみが分かりにくい」との声があり、評価方法の簡素合理化が求められている。

また、部分別による再建築費評点数の算出方法については、評価者に建築構法や建築資材に関する一定の知識が必要とされること、及び再建築費評点数の算出過程においては、当該家屋の構成資材や施工量等を個々に把握して積算する必要がある等課題も多い。

(平成28年3月「固定資産税制度に関する調査研究」資産評価システム研究センター45-47頁, https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/h28_all/h27_report_seido.pdf)

2 タワーマンションの評価・課税

区分所有家屋であるタワーマンションに係る家屋の固定資産税額は、各区分所有者の専有部分の床面積が同じであれば、高層階でも低層階でも原則として同額となるが、近年、大都市圏を中心に増加しているタワーマンションにおいては、高層階と低層階について、現実に売買価格等に差異が生じているものも見られるところであり、従来の税負担の求め方を見直すべきではないかとの指摘がなされている。

(平成29年3月「固定資産税制度に関する調査研究」資産評価システム研究センター3-20頁, https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/h29_all/h29_report_seido.pdf)

3 大規模建物の固定資産評価方法

近年、都心部・臨海部に建築されている、オフィスやホテル等の入る複合用途の大規模事業用建築物においては、先進的な建築技術を取り入れた資材が数多く使用されることなどから、これらの資材を確認して、評価基準の項目に当てはめて評価するのに、困難で複雑な判断を伴い、評価に長期間を要するなど、多くの課題が生じている。東京都は、これらの状況を踏まえ、東京都固定資産評価に関する検討会において、簡素で迅速に評価でき、かつ、納税者に分かり易い、大都市にふさわしい新たな家屋の評価方法について、様々な観点から検討を行った。

(平成29年4月東京都固定資産評価に関する検討会報告書1頁,
https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/04/24/documents/05_03.pdf)

II-3-1 家屋の評価方法の簡素合理化

1 取得価格方式とは、事業用家屋について、申告された取得価格を基礎として、取得後の経過年数に応じた減価を考慮して評価する方式である。【評価額】＝【取得価格】×【調整率】×【経年減点補正率】

2 広域的比準評価方式とは、都道府県等の一定の地域内に所在する家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を標準家屋として定め、そこから比準して評価する方式である。算出方法は、①標準家屋について、部分別評価により再建築費評点数を付設し、②評価対象家屋の再建築費評点数は、当該家屋が属する区分における標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、標準家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

3 m²単価方式は、基準となる家屋の延べ床面積 1 m²当たりの再建築費評点数を再建築価格基準単価とし、これに補正率及び評価対象家屋の延べ床面積を乗ずることにより評価する方式である。

算出方法は、①家屋を用途、構造、規模等の観点から類似したグループで分類し、そのグループごとに基準家屋（モデル家屋）を設定し、②基準家屋について、部分別評価方式により評点数を計算し、これにより基準家屋の延べ床面積 1 m²当たりの価格（再建築価格基準単価＝m²単価）を求め、③個々の評価対象家屋に対して、家屋の価格を決定する要因について基準家屋との対比を行い、補正率を乗じてm²単価を補正し、これに計算単位（延べ床面積）を乗じて再建築費評点数を求める。

II-3-1 家屋の評価方法の簡素合理化(メリット・デメリット)

- 1 取得価格方式は、「事業用家屋の評価事務の簡素化」や「評価事務の簡素化による経費の削減」、「申告を基本とするため、評価の透明性や納税者から理解が得られやすい」といったメリットがある一方で、「申告義務が課されることで、新たな負担が生じる」といったデメリットがある。
- 2 広域的比準評価方式は、「同様の家屋について広域的に均衡が図られる」、「現状の評価方法との差異が少なく、取り入れやすい」等のメリットがある一方で、「広域設定の基準が課題となる」、「対象家屋が類型化しやすいものに限定される」等のデメリットがある。
- 3 m²単価方式は、「個々の団体に、基準家屋を設定する必要がなく、事務の軽減につながる」、「広域的比準評価方式と同じく、同様の家屋について広域的に均衡が図られる」等のメリットがある一方で、「全国一律の家屋を設定した場合、地域的な要因を反映しにくい」、「部分別評価と比較し、乖離が生じる可能性が高い」等のデメリットがある。

(平成28年3月「固定資産税制度に関する調査研究」資産評価システム研究センター45-47頁, https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/h28_all/h27_report_seido.pdf)

1 居住用超高層建築物に係る課税の見直し

区分所有家屋のうち、高さが60mを超える建築物（建築基準法第20条第1項第1号に規定する建築物）であって、複数の階に人の居住の用に供する専有部分を有するもの（居住用超高層建築物）に対して課する固定資産税については、当該居住用超高層建築物の専有部分に係る区分所有者は、当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を、次の専有部分の区分に応じ、それぞれの「専有部分の床面積」の、当該居住用超高層建築物の床面積の合計に対する割合により按分した額を納付する義務を負うこととされた（地方税法352条2項）。

(1) 人の居住の用に供する専有部分については、「当該専有部分の床面積を全国における居住用超高層建築物の各階ごとの取引価格の動向を勘案して補正した当該専有部分の床面積」

(2) (1)以外の専有部分については、「当該専有部分の床面積」

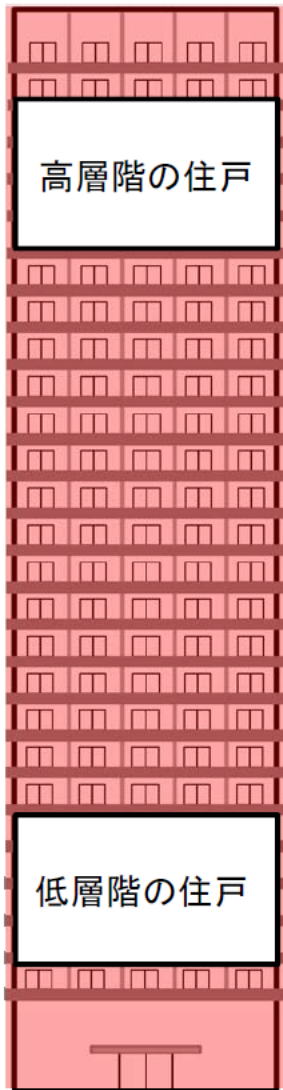
2 階層別専有床面積補正率

人の居住の用に供する専有部分における補正の具体的方法については、1階を100、40階を110とし、N階については「 $100 + 10/39 \times (N - 1)$ 」となるような「階層別専有床面積補正率」を用いた上で所要の補正を行うこととされた（地方税法規則15条の3の2第3項）。

（財務省「平成29年度税制改正の解説」1092頁，
Warp.da.ndl.go.jp/info:ndl.jp/pid/10404234/www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2017/explanation/index.html）

II-3-2 タワーマンションの評価・課税

【現行】



現行の税額計算方法

一棟評価し、一棟全体の固定資産税額を計算。
その上で、各区分所有者の専有床面積によりあん分。

$$\left\langle \begin{array}{l} \text{各住戸の税額} \\ = \text{一棟税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}} \end{array} \right\rangle$$

高層階、低層階とも床面積が同じであれば税額は同じ。

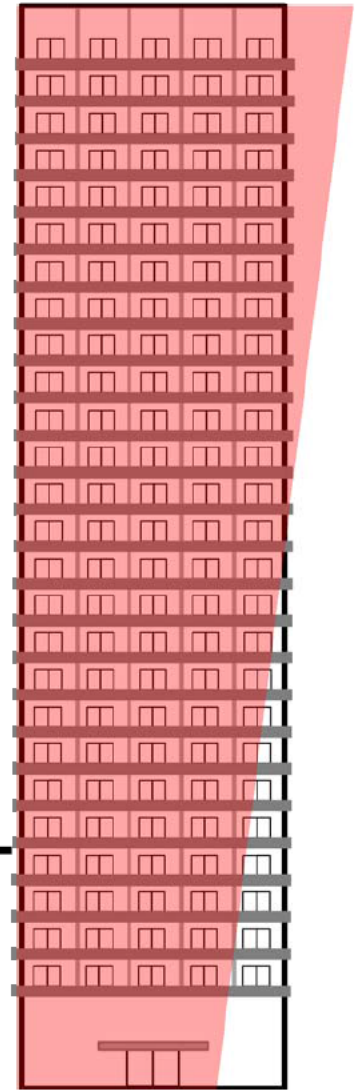
見直し案

実際の取引価格の傾向を踏まえたあん分方法とする。
(一棟全体の固定資産税額の合計は変わらない。)

$$\left\langle \begin{array}{l} \text{各住戸の税額} \\ = \text{一棟税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有床面積(補正後)の合計}} \end{array} \right\rangle$$

※固定資産課税台帳に基づいて算定している不動産取得税にも反映

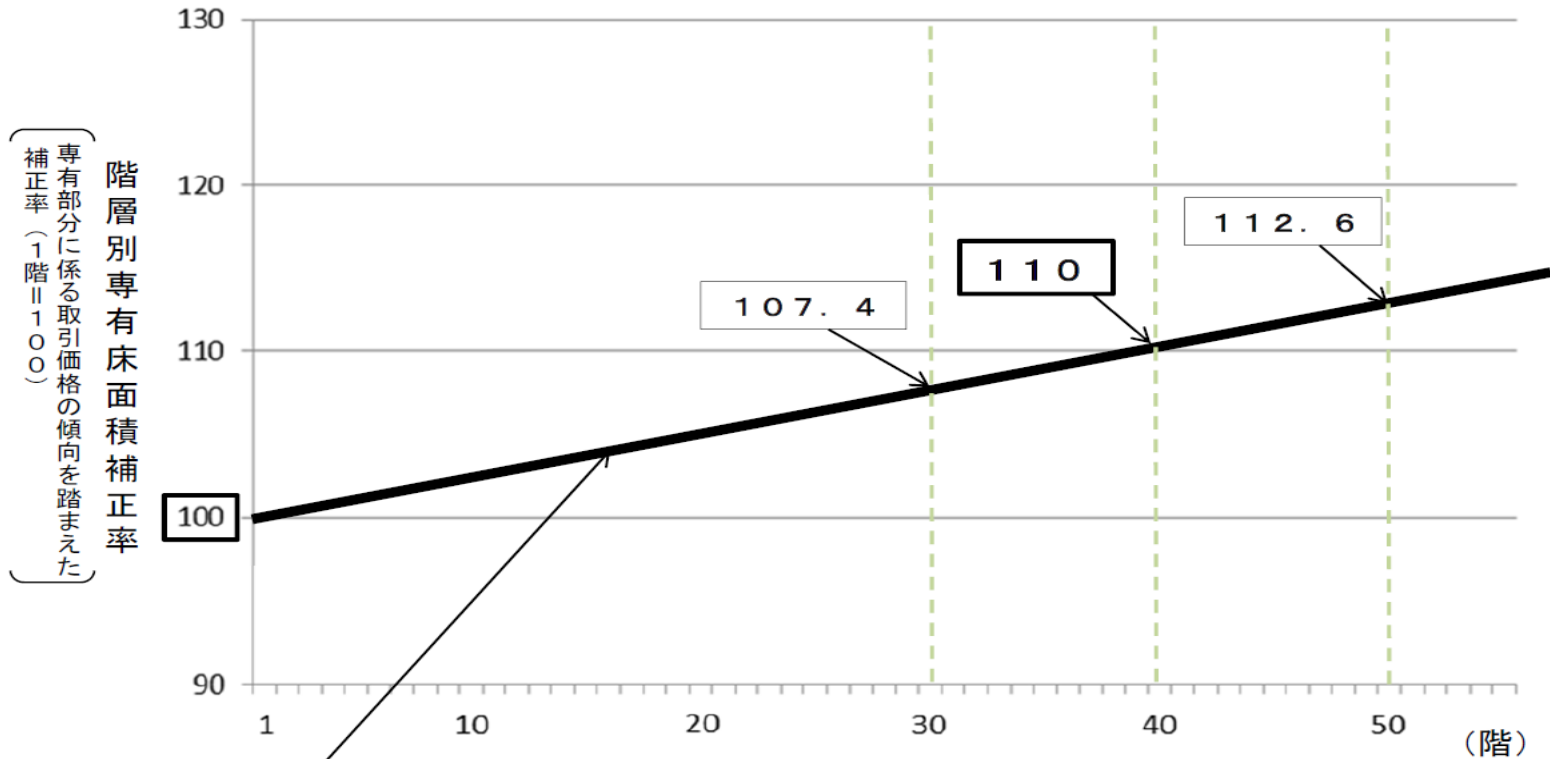
【見直し後】



財務省「平成29年度税制改正の解説」1092頁、

II-3-2 タワーマンションの評価・課税

階層別専有床面積補正率



$$N \text{階の階層別専有床面積補正率} \\ = 100 + 10/39 \times (N - 1)$$

財務省「平成29年度税制改正の解説」1092頁、

1 背景

- **現行の固定資産評価方法** 昭和38年度に自治大臣が定めた評価基準を、全ての建物に一律に適用
- **大規模建築物の増加** 23区の床面積10万㎡以上の建物は過去10年間で約60棟竣工、平成28年から5年間で約40棟竣工予定
- **大規模建築物を現行の評価方法で評価する場合の課題**
 - ① 約5万点の建築資材を確認し、評価基準に当てはめるなど、評価が困難で複雑
 - ② 竣工から評価完了までに2年近くを要するなど、評価に時間がかかる
 - ③ 評価方法が納税者に分かりにくい

2 固定資産評価に関する検討会

- **設置** 平成28年4月
- **委員** 建築、不動産鑑定、法律等の専門家6名（座長：小松 幸夫(早稲田大学理工学術院教授)）
⇒①簡素で②迅速に評価でき、③納税者に分かりやすい、④現行の評価方法と同等な価格を求める新たな方法を検討

東京都固定資産評価に関する検討会報告書

「大規模建築物の固定資産評価方法の見直しについて」

https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/kazei/info/hyouka_minaoshi.pdf

3 検討結果

- 取得価額(工事原価)等を活用して、固定資産評価額を求める方法についてとりまとめた。

現行の評価方法

- 現行の家屋の評価方法(再建築価格方式)は、
建物に使用されている資材の価格を、部分(主体構造部、基礎、屋根、外壁、建築設備等)ごとに積み上げていく方法

新たな評価方法

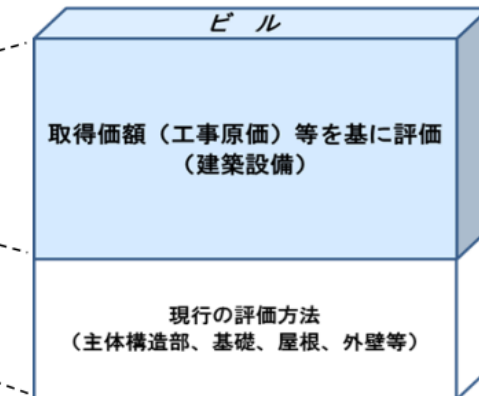
- 取得価額(工事原価)等を基に算出する方法と、現行の評価方法を併用
簡素で迅速、かつ、現行と同等な価格を求める方法とするため、
⇒ 「評価が困難で、長期間を要する部分」は、取得価額(工事原価)を基に算出
その他の部分は、現行の評価方法で算出

家屋を構成する部分	価格に占める割合	作業量に占める割合
建築設備	30%	65%
主体構造部、基礎	40%	5%
屋根、外壁等	30%	30%



**建築設備(電気設備、衛生設備等)のみ、
取得価額(工事原価)等を基に評価**

<イメージ>



III 空き家対策

1 空家等対策の推進に関する特別措置法（国交省HP）

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とされる。
（同法1条）

（国土交通省『空き家対策の現状について』

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>）

2 東京における空き家施策実施方針（東京都HP）

東京都では、2022（令和4）年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」において、目標の一つに「空き家対策の推進による地域の活性化」を掲げ、2030年度末までに全区市町村が空家等対策計画を策定することなどを政策指標とし、その達成に向けて、取組を進めている。

東京都は、空き家を取り巻く環境変化を踏まえ、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針をとりまとめ、区市町村や民間事業者などの関係者に分かりやすく示すため、「東京における空き家施策実施方針」を策定することとした。

（東京都「東京における空き家施策実施方針」1頁

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/data/tokyo_goiken_00_all.pdf?23=）

Ⅲ-1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)国交省HP

背景

規定は5月26日施行)

- 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。

(国土交通省『空き家対策の現状について』)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>

Ⅲ-1-2 空き家対策等の推進(R4年度予算・税制等)国交省HP

- 空き家対策は、除却すべきものは除却し、活用できるものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	45億円 (1.00倍)	
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数	
	利用	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金の内数等
		予算	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
		予算	空き家の流通・活用の促進 ・物件の現地調査等に要する作業負担等の実態調査 等	0.05億円(0.50倍)
	用途転換	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、長期優良住宅化リフォーム推進事業) ・住宅ストック維持・向上促進事業	・200億円の内数 (皆増) ・5.53億円(0.86倍)
		融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
住宅として流通	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例		
	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除		
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外		
発生防止等	予算	モデル的な取組への支援(住宅市場を活用した空き家対策モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.5億円 (1.00倍)	
人材育成等			11	

(国土交通省『空き家対策の現状について』)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>

1 特定空家等の土地に係るに関する措置(固定資産税等)

「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、以下「空家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

2 空き家の発生を抑制するため措置(3,000万円控除)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

Ⅲ-1-4 特定空家等の土地に係るに関する措置(固定資産税等)国交省HP

「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、以下「空家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

措置の内容

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

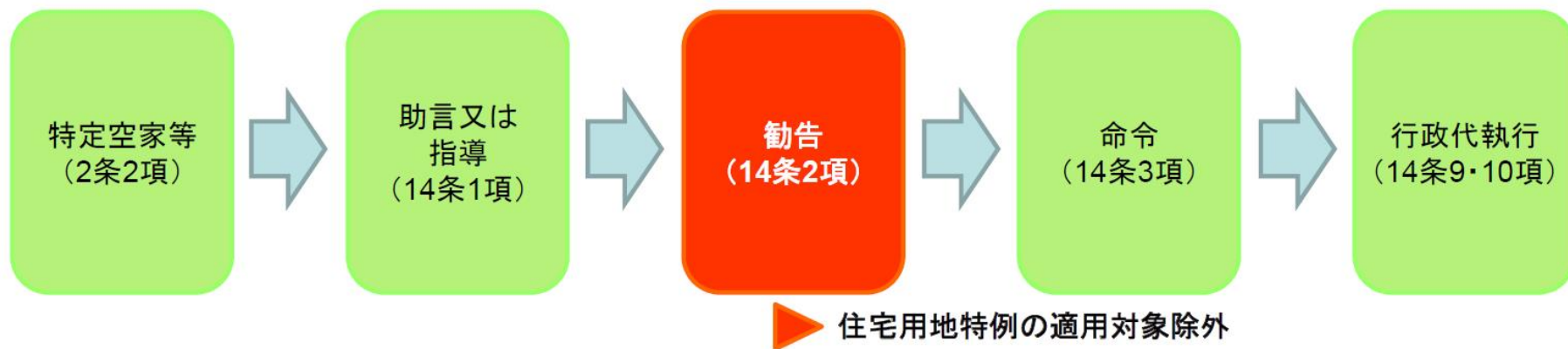
【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【管理が不十分な空家のイメージ】



■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



(国土交通省『空き家対策の現状について』)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>

Ⅲ-1-5 空き家の発生を抑制するため措置(3,000万円控除)国交省HP

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) ➡ 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却又は耐震改修の工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、**被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。**(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

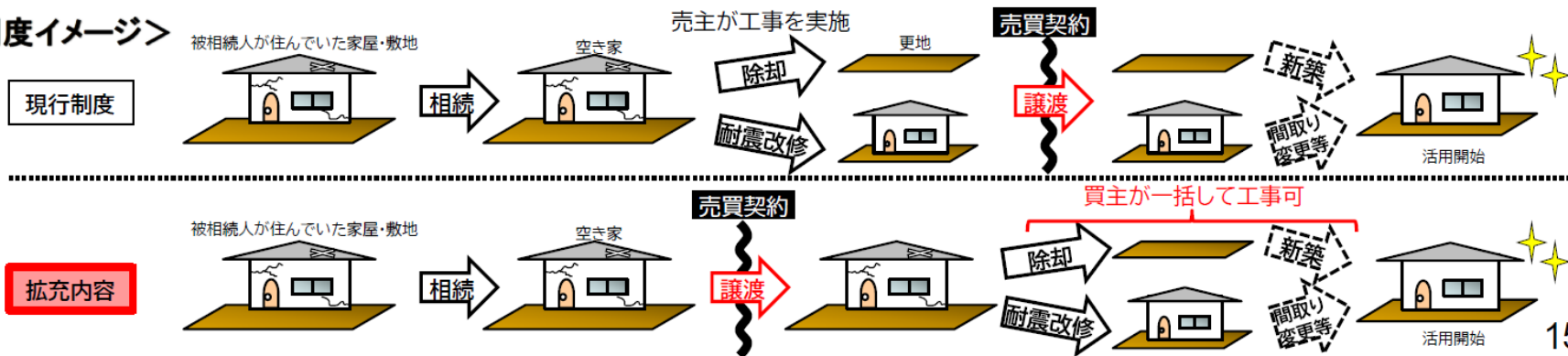
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

<制度イメージ>



(国土交通省『空き家対策の現状について』)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>

Ⅲ-2 東京における空き家施策実施方針(東京都HP)

1 東京都では、2022（令和4）年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」において、目標の一つに「空き家対策の推進による地域の活性化」を掲げ、2030年度末までに全区市町村が空家等対策計画を策定することなどを政策指標とし、その達成に向けて、取組を進めている。

（「東京都住宅マスタープラン」81-86頁
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_kcs/pdf/843master-01.pdf?2022=）

2 東京都は、「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の3つの視点に基づき、都内全体として、区市町村との適切な役割分担のもと、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開していく方針である。

（東京都「東京における空き家施策実施方針」15頁
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/data/tokyo_goiken_00_all.pdf?23=）

1 既存住宅流通の活性化について

<背景>

既存住宅は、その品質や管理状態とは関係なく築年数の経過とともに市場での価値が低下し、適切な維持管理やリフォームによる質の向上が取引時に適正に評価されにくい状況がある。

加えて、既存住宅の取得やリフォーム等に当たって、税制面からの積極的な支援も必要である。

<国への要求内容>

既存住宅の流通促進を総合的に推進するため、建物評価手法について、宅地建物取引業者等にとって活用しやすいよう、簡便で統一的なものにするとともに、金融機関等にも広く普及することが必要である。

既存住宅の流通活性化に向けて、いわゆる住宅ローン減税について、安心R住宅¹など一定の品質を有する既存住宅の取得においても優遇措置を講じることが求められる。

(東京都「東京における空き家施策実施方針」23-24頁

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/data/tokyo_goiken_00_all.pdf?23=\)](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/data/tokyo_goiken_00_all.pdf?23=)

Ⅲ-2-1 既存住宅流通の活性化について(東京都HP)

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認: 2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認: 40㎡(所得要件: 1,000万円))				

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
 - * 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
 - * 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

(資料)「住宅ローン減税等が延長されます！」(令和3年12月) / 国土交通省を基に作成
(東京都「東京における空き家施策実施方針」24-25頁)

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/data/tokyo_goiken_00_all.pdf?23=

2 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の要件緩和

<背景>

2016(平成28)年度、国は、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該居住用家屋又はその敷地等を譲渡し、一定の要件に当てはまる場合に、譲渡所得から3,000万円の特別控除が受けられる制度(空き家の発生を抑制するための特例措置)を開始した。

しかし、この特例措置は、相続開始の直前において当該被相続人以外に住んでいた者がいなかった家屋を対象としているが、被相続人の中には、介護が必要なため子供世帯との同居を選択する人もおり、その場合は適用要件を満たさず、特別控除を受けることができない。

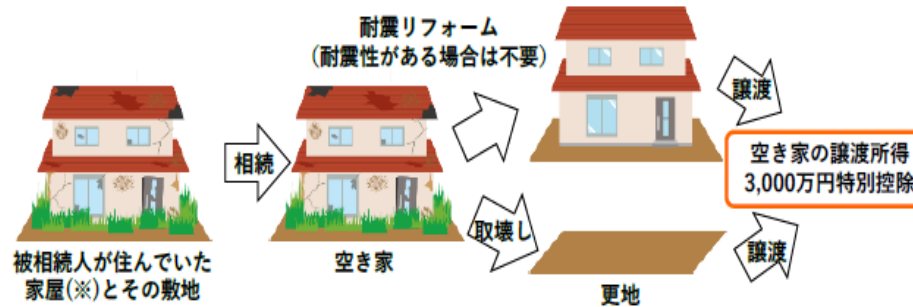
<国への要求内容>

空き家及び取壊し後の敷地の有効活用の促進と空き家の発生抑制を進めるために、当該家屋の譲渡所得の3,000万円特別控除を受ける場合の対象要件を拡大(被相続人の一人暮らし要件の緩和)することが求められる。

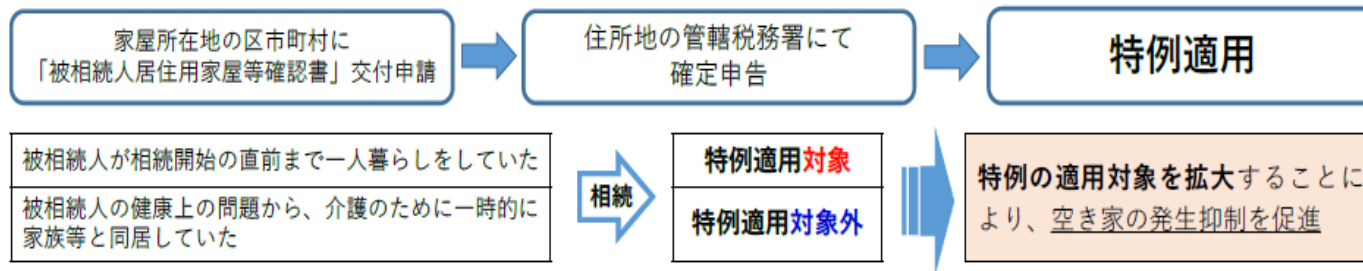
(東京都「東京における空き家施策実施方針」25-25頁

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/data/tokyo_goiken_00_all.pdf?23=\)](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/data/tokyo_goiken_00_all.pdf?23=)

III-2-2 空き家の譲渡所得の3,000万円控除の要件緩和(東京都HP)



- ※ 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものに限る
- ※ 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前
- ※ 令和5年12月31日までの譲渡が対象



- 令和5年度税制改正に伴う、特例の延長・拡充等の内容は以下のとおり
- ◆ 令和9年12月31日まで4年間延長
 - ◆ 家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げる場合に該当することとなったときは適用対象とする
 - ・ 耐震基準に適合することとなった場合
 - ・ その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合
 - ◆ 相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする
 - ◆ その他所要の措置を講ずる
- ※ 上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用される。

(資料)「令和5年度税制改正の大綱」(令和4年12月23日閣議決定)を基に作成

Ⅲ-3 京都市の非居住住宅利活用促進税(京都市HP)

非居住住宅利活用促進税の概要

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20万円未満のもの ※ 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

Ⅳ-1 東京都住宅マスタープラン(抜粋)

東京都は、1991（平成3）年度に東京都住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」という。）を策定して以来、5年ごとに改定を行いながら、都民の住生活の安定向上に向けて、時代に即した住宅政策を展開してきている。

一方、少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化している。また、新型コロナウイルス感染症の拡大により、都民の働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化が生じている。さらに近年、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等の更なる促進を図り、家庭部門のCO₂排出量を低減させていく取組が急務となっている。

こうした、都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、東京都は、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指して、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し実施していくための計画として、新たな住宅マスタープランを策定している。

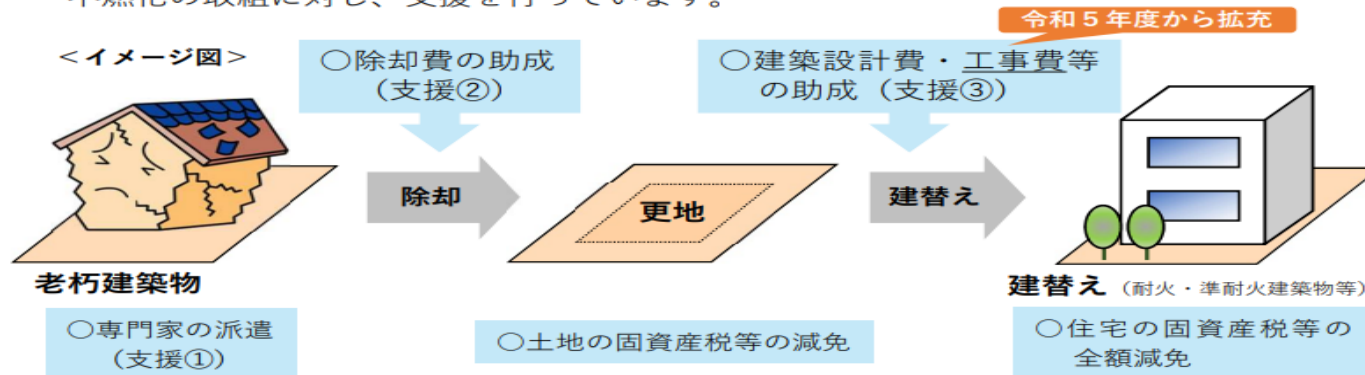
（「東京都住宅マスタープラン」1頁

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_kcs/pdf/843master-01.pdf?2022=）

Ⅳ-2 東京都の不燃化特区制度(東京都HP)

2 不燃化特区内の支援制度の概要

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。

Ⅳ-3 マンションの大規模修繕工事の特例(国交省HP)

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

別紙

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。**
- **減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

1. 家屋の評価については、再建築価格方式が合理性があるものとして認められているが、今般タワーマンションにおいて税制改正がなされたように、社会経済情勢の変化に対応して再建築価格方式を前提とした上で、適切に対応することが求められるであろう。
2. 政策目的のために耐震、防災・省エネ工事等を奨励することにより、そうした工事を行った家屋に関して課税標準が増加することについては、固定資産税の負担の減免等の検討が必要になると思われる。
3. 空家対策の未然防止や利活用を目的として固定資産税の課税の強化又は緩和を行うにあたっては、租税負担の公平の原則の観点から、十分な検討を経ることが求められるであろう。