

第1回会議の議題に関する 追加説明について

横浜市財政局税制課

目次

- 1 横浜市防災計画について
- 2 沿道義務建築物の耐震化の状況
- 3 復興財源確保のための個人市民税均等割上乗せ分の使いみち
- 4 都市計画税収の使いみち

1-1 横浜市防災計画について①

- 横浜市防災計画は、災害対策基本法第42条に基づき、横浜市防災会議が定める地域防災計画であり、「総則」「予防対策」「応急対策」「復旧・復興対策」の4部で構成。**建築物の耐震化に関する事項は、「予防対策」に記載されている。**
- 平成25年度から**令和9年度の減災目標として「建物被害棟数（全壊・焼失）50%減少」を掲げ、「建物倒壊等による被害防止」を重点施策**としている。

【参考】横浜市防災計画（抜粋）

・減災目標

基本目標Ⅰ 被害を最小限に抑える	
目標1	死者数50%減少（約3,260人→約1,630人）
目標2	避難者数55%減少（約577,000人→約254,600人）
目標3	建物被害棟数（全壊・焼失）50%減少（約112,000棟→約56,000棟）
基本目標Ⅱ 発災時の混乱を抑え、市民の命を守る	
基本目標Ⅲ 被災者の支援と早期復興を図る	

・施策

基本目標Ⅰ	施策Ⅰ-1 建物倒壊等による被害防止 【重点施策】	
	施策Ⅰ-2 火災による被害の軽減 【重点施策】	
	施策Ⅰ-3 津波による被害防止	
	施策Ⅰ-4 崖崩れ、液状化対策の推進	
	施策Ⅰ-5 市民及び地域の防災力向上 【重点施策】	
	施策Ⅰ-6 ライフラインの被害防止	
基本目標Ⅱ	施策Ⅱ-1 帰宅困難者の発生抑制と支援	等
基本目標Ⅲ	施策Ⅲ-1 地域防災拠点の充実・強化 【重点施策】	等

1-2 横浜市防災計画について②

- 建築物の耐震化等について、**旧耐震基準により建築された住宅、公共建築物、多数の者が利用する建築物、地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物等の耐震化を進める**こととしている。
- 特定建築物や木造個人住宅等については、耐震診断や耐震改修工事に要する費用の一部を補助することとしている。

【参考】横浜市防災計画（抜粋）

第3章 地震・津波への備え

第1節 建物の耐震化等

1 公共建築物・設備の耐震化

- 市は、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の建築基準法の耐震基準）により建築された既存建築物について、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく横浜市耐震改修促進計画を定め、住宅、公共建築物、多数の者が利用する建築物、地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物等の耐震化を進める。

2 特定建築物等の耐震改修の促進

- 市は、旧耐震基準で建築された、①病院・学校等災害時に重要な機能を果たす施設、②百貨店等災害時に多数の者に危険が及ぶおそれがある施設、③危険物の貯蔵場又は処理場で別に定める要件に該当する民間建築物等について、耐震診断又は耐震改修工事に要する費用の一部を補助する。
- 市は、災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物のうち、旧耐震基準で建築された一定高さ以上のものについて、耐震診断や耐震改修工事に要する費用の一部を補助する。

3 木造住宅及びマンションの耐震診断及び耐震補強等促進

- 市は、旧耐震基準で建築された木造個人住宅に、市長が認定する木造住宅耐震診断士を派遣し、耐震診断を行う。診断の結果、耐震性が確保されていないと判定された木造住宅に所有者又は居住者が耐震改修工事を行う場合、又は木造住宅を除却する場合、その費用の一部を補助する。
- 市は、旧耐震基準で建築された分譲マンションが耐震診断を行う場合、その費用の一部を補助する。診断の結果、耐震改修が必要と判定された分譲マンションが、その耐震改修工事を行う場合、設計、工事監理及び耐震改修工事費用の一部を補助する。

4 社会福祉施設の耐震化促進

5 危険なブロック塀等の改善促進

6 落下防止対策

2 沿道義務建築物の耐震化の状況

- 第3期横浜市耐震改修促進計画（計画期間：令和4年度～7年度）において、**地震災害時に通行を確保すべき道路沿道（義務道路）の建築物（沿道義務建築物）の耐震化**について、通行障害区間の距離に着目した「通行障害解消率」を指標とし、**令和7年度までに通行障害解消率92%を目標**として設定。
- 令和5年度時点の通行障害解消率は89.7%（291.7km）となっており、同計画で定めた目標達成に向けては、令和7年度までに約2%（約7km）の通行障害の解消が必要。

●沿道義務建築物の耐震化の推移等

- ・ 沿道義務建築物の耐震化の目標は、義務路線全体に対する義務路線各箇所の通行障害の防止の程度を表す距離に着目した「通行障害解消率」を指標として設定。

$$\text{通行障害解消率} = \frac{\text{建築物が倒壊した場合でも通行可能な距離の合計（通行可能区間）（km）}}{\text{義務路線の距離の合計}}$$

- ・ 義務路線の総距離：325km
- ・ 令和7年度耐震化目標：通行障害解消率 92% 通行可能区間 299km

	R1	R2	R3	R4	R5	R7（目標）
通行障害解消率（%）	—	89	89.3	89.4	89.7	92
通行可能区間（km）	—	289	290.5	290.6	291.7	299

※H25の耐震改修促進法の改正を踏まえ、義務道路沿道に存する建築物の所有者からH31年までに耐震診断結果の報告を受け、集計

改修工事実施棟数（棟）	13	6	6	4	5	—
うち補助棟数（棟）	2	5	3	1	2	—
除却工事実施棟数（棟）	5	4	6	4	7	—
耐震改修未対応棟数（棟）	334	324	312	304	292	—

※耐震改修未対応棟数は、H31年2月の沿道義務建築物の診断結果公表後から件数を把握

3 復興財源確保のための個人市民税均等割上乗せ分の使いみち

- **東日本大震災からの復旧・復興を目的に行う震災対策事業の財源確保のため、個人市民税均等割の標準税率を平成26年度から令和5年度まで年額500円引上げ**（※）。
※平成23年に個人住民税の退職所得に係る10%税額控除が廃止されたことによる増収分のうち、平成25年1月から令和4年度の10年間分の増収分についても、震災対策事業の財源に充てることとされた。
- **横浜市における個人市民税均等割の500円上乗せ等による増収額は、平成24年度から令和6年度までの合計で約129億円。**
- 上記税制措置による増収額については、**震災対策事業のために活用した市債**（緊急防災・減災事業債等。本市における平成24年度～平成28年度の**発行総額：約131億円**）の**償還財源等に活用**。

●個人市民税均等割上乗せ分等の活用事業

区庁舎等耐震対策事業	市営住宅耐震対策事業	非常用電源設備再整備事業（消防署等）
スポーツ会館耐震対策事業	橋りょう耐震対策事業	市立学校耐震対策事業
地区センター耐震対策事業	歩道橋耐震対策事業	横浜総合高等学校移転先耐震対策事業
市立保育所耐震対策事業	津波警報伝達システム整備事業	港北図書館耐震対策事業
民間保育所耐震対策事業	消防・救急デジタル無線整備事業	市立大学耐震対策事業（金沢八景キャンパス）
公立児童福祉施設耐震対策事業	自家用給油取扱所整備事業	水道事業繰出金（安全対策事業出資金）
久保山霊堂耐震対策事業		

●個人市民税均等割上乗せ分等の税収推移

単位：（百万円）

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	合計
個人市民税均等割上乗せ分	—	—	799	918	933	944	955	972	987	991	1,000	1,009	117	9,625
退職所得に係る税額控除廃止分	31	332	315	310	313	277	302	348	329	330	346	—	—	3,233
合計	31	332	1,114	1,228	1,246	1,221	1,257	1,320	1,316	1,321	1,346	1,009	117	12,858

※R6年度の数値は見込額

4 都市計画税収の使いみち

- 地方税法において、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業の費用に充てるため課税することができる」とされている。
- **横浜市では、令和6年度予算において、下水道・公園等の整備に都市計画税収見込額647億円を全額充当。**

都市計画税収（約647億円）の充当先（令和6年度予算）

下水道整備（約259億円）、公園整備（約181億円）、街路整備（約116億円）、地下高速鉄道整備（約51億円）、市街地開発事業（約40億円）

※カッコ内の金額は都市計画税の充当額

【参考1】都市計画税の使途の規定

- 地方税法（昭和25年法律第226号）（抄）
（都市計画税の課税客体等）

第七百二条 市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法第五条の規定により都市計画区域として指定されたもの（以下この項において「都市計画区域」という。）のうち同法第七条第一項に規定する市街化区域（当該都市計画区域について同項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない場合には、当該都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域）内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる。

【参考2】都市計画事業及び土地区画整理事業

- 都市計画事業
都市計画法（昭和四十三年法律第百号）に規定する「都市計画施設」の整備に関する事業及び「市街地開発事業」
 - ① 都市計画施設：都市計画法第11条第1項に規定する道路・駐車場等の交通施設、公園・緑地等の公共空地等
 - ② 市街地開発事業：都市計画法第12条第1項に規定する土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業等

- 土地区画整理事業
土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）に規定する、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業

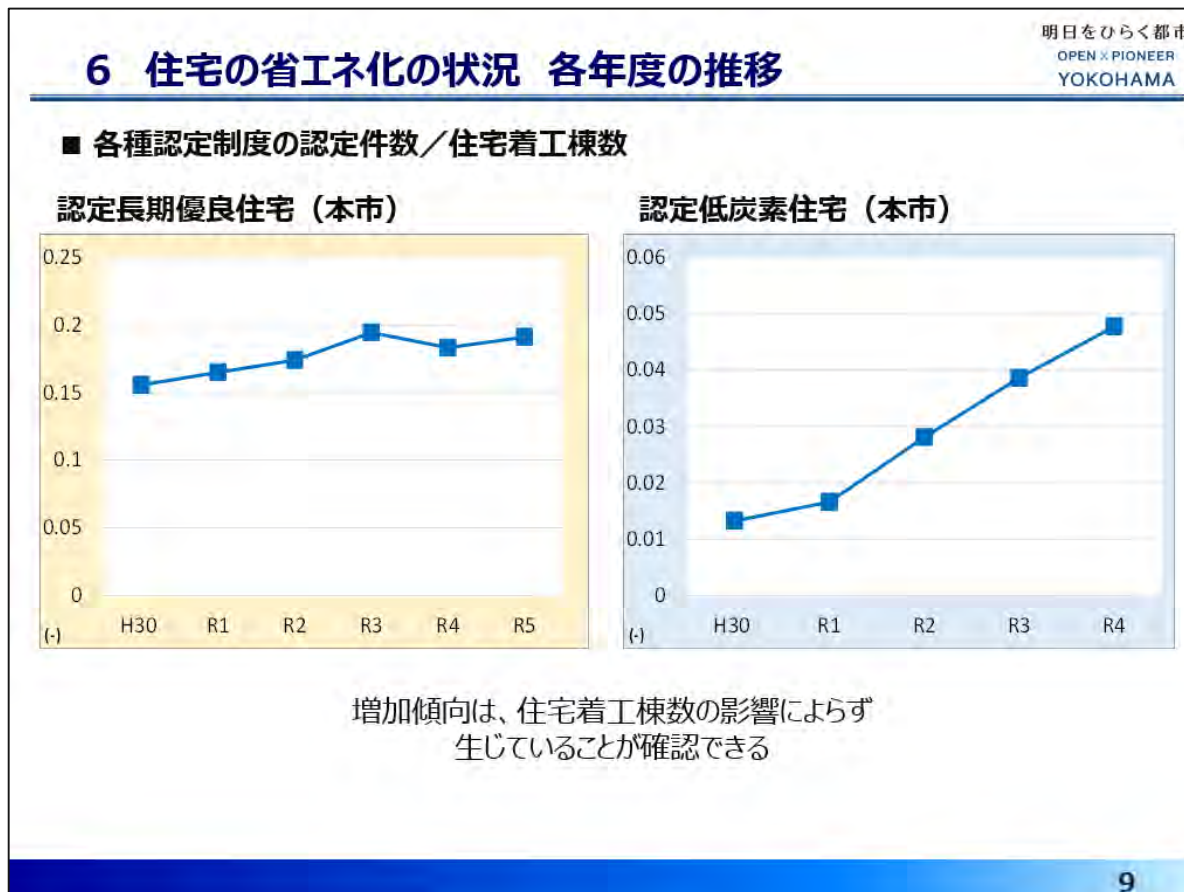
出典：総務省公表資料を基に作成

新築住宅における 省エネ化の推進について (追加説明)

横浜市建築局建築企画課

前回開催時 ご指摘いただいた内容

【前回資料】住宅着工棟数に対する認定件数の割合

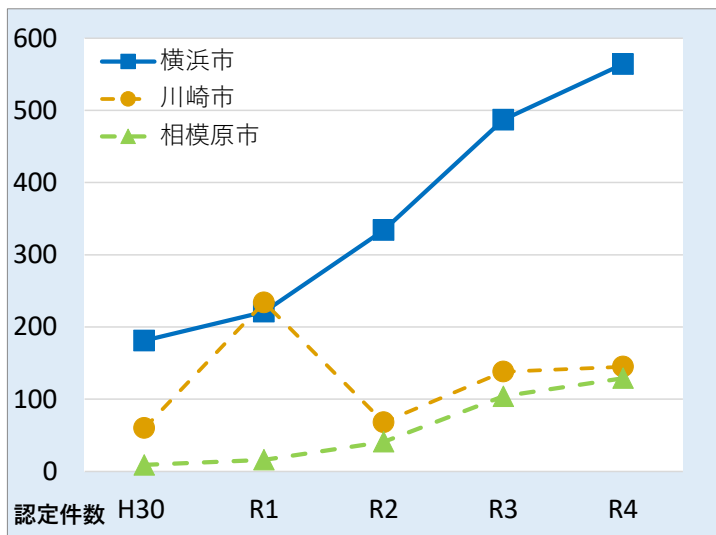


同条件で他都市と比較したデータについて

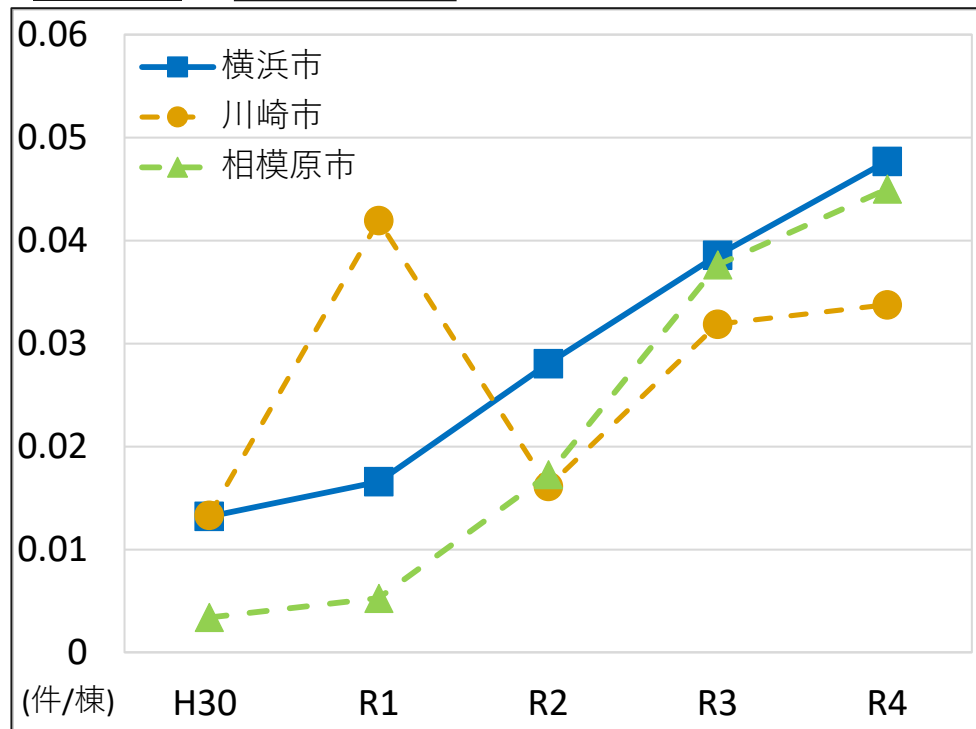
他都市との比較 認定件数の住宅着工棟数に対する割合

認定低炭素住宅

認定件数（前回資料より）



認定件数の住宅着工棟数に対する割合



(右図より)

- 横浜市ではH30年度から順調な増加傾向にある
- 川崎市は年度ごとにばらつきがあるが、傾向としては本市と比較して増加が緩やか
- 相模原市ではR2年以降の伸びが顕著であり、R3年度以降は本市と同程度の水準となっている

※住宅着工棟数は建築着工統計より引用（居住専用住宅・居住専用準住宅・居住産業併用住宅 の合計）

他都市との比較 ZEH水準を対象とした補助制度

※背景は各市の「認定件数の住宅着工棟数に対する割合」のグラフ

() 内は、住宅着工棟数に対する割合を%で表記した数

		H30	R1	R2	R3	R4
横浜市	補助対象の省エネ性能	ZEH水準				ZEH水準 かつ 等級6/7以上
	補助金額	50万円	50万円	40万円	制度無し	150/200万円
	補助対象件数	19件(0.14%)	20件(0.15%)	20件(0.17%)		6件(0.05%)
	低炭素住宅認定件数	181件(1.32%)	221件(1.66%)	334件(2.81%)	487件(3.86%)	564件(4.77%)
	住宅着工棟数	13,695棟	13,329棟	11,903棟	12,624棟	11,824棟

本市ではR4年度以降、ZEH水準を超える高い性能の普及促進を目的とした制度として運用

		H30	R1	R2	R3	R4
相模原市	補助対象の省エネ性能	制度無し				ZEH水準
	補助金額			3万円	15万円	15万円
	補助対象件数			32件(1.35%)	40件(1.45%)	31件(1.08%)
	低炭素住宅認定件数		— ※1		104件(3.76%)	129件(4.50%)
	住宅着工棟数	2,640棟	3,032棟	2,374棟	2,763棟	2,866棟

※1 非公表だが別添グラフ程度の件数である旨確認済み

		H30	R1	R2	R3	R4
川崎市	補助対象の省エネ性能	ZEH水準				
	補助金額	10万円	13万円	13万円	13万円	13万円
	補助対象件数			— ※2		
	低炭素住宅認定件数	60件(1.33%)	234件(4.19%)	68件(1.61%)	138件(3.19%)	145件(3.38%)
	住宅着工棟数	4,505棟	5,580棟	4,220棟	4,328棟	4,295棟

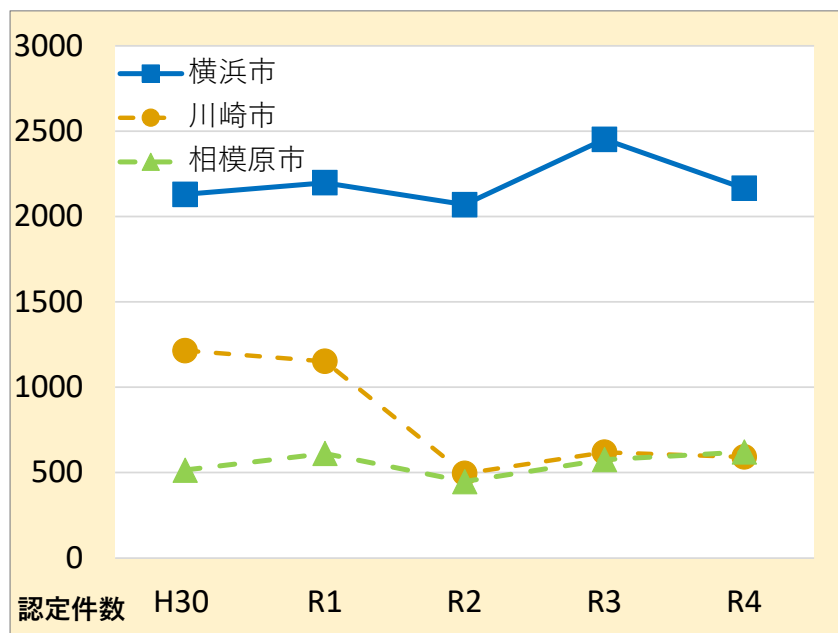
※2 非公表だが本市と同程度の補助件数である旨確認済み

- ・相模原市では、補助制度を開始したR2年度以降の増加傾向が大きく、本市と同程度の水準。
- ・横浜市では、補助制度の有無に依らず（都市計画税減額のみを行ったR3年度でも）順調な増加傾向。
- ➡着工棟数の多い本市や川崎市では、対象数が限られる補助制度は件数増加への影響力は小さく **都市計画税減額制度により安定的な引き上げ効果が発揮されている**と考えられる

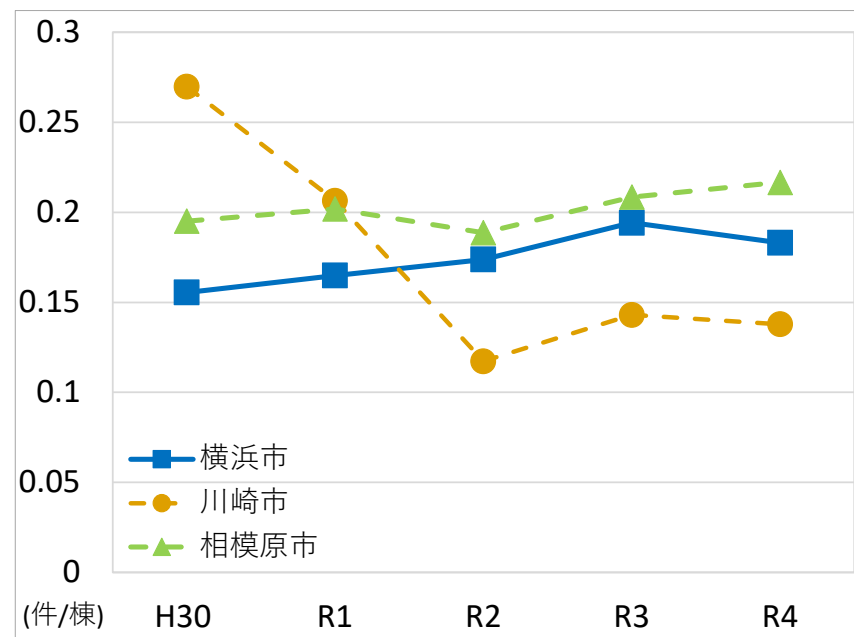
他都市との比較 認定件数の住宅着工棟数に対する割合

認定長期優良住宅

認定件数（前回資料より）



認定件数の住宅着工棟数に対する割合



- ・他都市と同様、本市でも概ね安定して推移している（若干の増加傾向）

➡ 耐震性等様々な理由が選択の動機となっていることも考えられる

- ・住宅の省エネ化を推進する本市としては、対象が予算枠で限定される「補助」制度だけではなく必ず得られるメリットとして「都市計画税減額」制度を用意しておくことが、件数増加の下支えとなっていると考える

まとめ

横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例（11条）

市は、(中略)脱炭素社会の形成の推進に資する取組を促進するため、**税制上の措置その他の措置を講ずる**ものとする。

【前回資料】都市計画税の減額率による比較



減額を行う規模感としては、現行の1/2減額が効果的でバランスの良い割合であると考えている

【前回資料】都市計画税の減額率による比較



現行制度の運用のもと「横浜市中期計画」「横浜市地球温暖化対策実行計画」の目標値に向け件数を順調に伸ばしており、各計画の目標値は達成できる見込み

都市計画税の減額措置は効果的な施策として
本市における**新築住宅の省エネ化の推進に寄与している**と考えている

新築住宅に係る固定資産税の 減額措置について

横浜市財政局税制課

目次

- 1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の概要
- 2 減額措置創設時からの住宅ストック等の推移
- 3 地方団体からの税制改正要望の内容等

1 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の概要

- 住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、地方税法において、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。
- 長期にわたり、良好な状態で使用される構造等を備えた良質な住宅の普及を促進するため、地方税法において、新築された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。

【新築住宅に係る減額措置の概要】

●一般住宅分

住宅の種別	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後 5年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後 3年度分		

●認定長期優良住宅分

住宅の種別	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後 7年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後 5年度分		

※床面積要件 居住用部分の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅の場合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いで建設された一定の住宅には適用しない

※地方税法上、都市計画税には適用無し

1-2 新築住宅（一般住宅分）に係る固定資産税の減額措置の適用実績

- **新築住宅（一般住宅分）に係る減額措置における税込影響額は、令和6年度適用分で約33.7億円。**
- 総適用件数は、令和6年度適用分で64,720件となっており、課税されている家屋（全体）の適用件数のうち約7.5%を占める。

【新築住宅（一般住宅分）に係る固定資産税の減額措置の近年の適用実績（R元～R6）】

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	年平均
税込影響額 (単位：百万円)	3,404	3,405	3,152	3,558	3,514	3,368	3,400
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：百万円)	850	802	786	869	773	802	814
総適用件数 (単位：件)	75,941	73,876	69,287	73,241	69,519	64,720	71,097
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：件)	18,383	16,799	15,349	16,973	15,042	14,775	16,220

(※) 令和6年度における固定資産税（家屋）の課税適用件数（全体）は、858,381件

1-3 新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る固定資産税の減額措置の適用実績

- **新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る減額措置における税込影響額は、令和6年度適用分で約7.9億円。**
- 総適用件数は、令和6年度適用分で12,100件となっており、課税されている家屋（全体）の適用件数のうち約1.4%を占める。

【新築住宅（認定長期優良住宅分）に係る固定資産税の減額措置の近年の適用実績（R元～R6）】

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	年平均
税込影響額 (単位：百万円)	716	749	705	737	771	785	744
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：百万円)	139	156	142	155	158	160	152
総適用件数 (単位：件)	12,249	12,470	12,042	12,019	12,141	12,100	12,170
うち当該年度に新たに 対象となったもの (単位：件)	2,270	2,529	2,155	2,346	2,377	2,187	2,311

※令和6年度における固定資産税（家屋）の課税適用件数（全体）は、858,381件

1-4 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の主な経過

- 昭和27年に発出された通牒（通知）により適用を開始し、**昭和39年度から地方税法附則に法文化**。
- 期限延長の改正時に、適用条件（適用期間等）が変更となる場合があるものの、大枠はほとんど変わらずに延長。

【主な改正経緯】

年度	内容
S27	・ 20坪以下の新築住宅を対象とし、15坪以下の部分について、3年間、2分の1とする減額措置が開始される（通牒（通知）により運用）
S39	・ 適用期間について、新築住宅は3年間、新築中高層耐火建築住宅は4階以下を5年間、5階以上を10年間とされる（地方税法附則に法文化）
S51	・ 新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、5階以上を10年間から7年間に短縮される
S52	・ 新築中高層耐火建築住宅の適用期間について、4階以下と5階以上の差をなくし、すべて5年間の適用とされる
H20	・ 新築の認定長期優良住宅に係る減額措置が創設される（減額割合：2分の1、適用期間：一般の新築住宅は5年間、3階建て以上の中高層住宅は7年間）
R4	・ 災害レッドゾーン（※）の区域内に建設された一定の住宅が減額対象から除外される（※）災害危険区域（出水等）、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域

1-5 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の政策目的

- 本減額措置は、昭和39年に、全国的に住宅の量が不足する中で、住宅の建設を促進する観点から法制化されたもの。
- 現在、国土交通省は、この措置の政策目的として、「住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図ること」を掲げている。

●税制調査会（昭和38年）「昭和39年度の税制改正に関する答申」

第5 住宅建設促進のための措置

（検討と結論）

- (2) わが国の住宅事情の現状にかんがみ、住宅建設の促進は現下の急務と考えられるので、検討を行なった結果、地方税制においても、住宅対策の一環として不動産取得税及び固定資産税について所要の軽減措置を講ずる必要があると認めた。なお、その具体的な内容としては、（略）固定資産税については、通達内容を法制化することにより軽減措置を確実にならしめる等の措置につき検討すべきであると考えた。

●令和6年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項（国土交通省）

【要望項目名】

新築住宅に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）

【要望理由】

(1) 政策目的

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図る。

(2) 施策の必要性

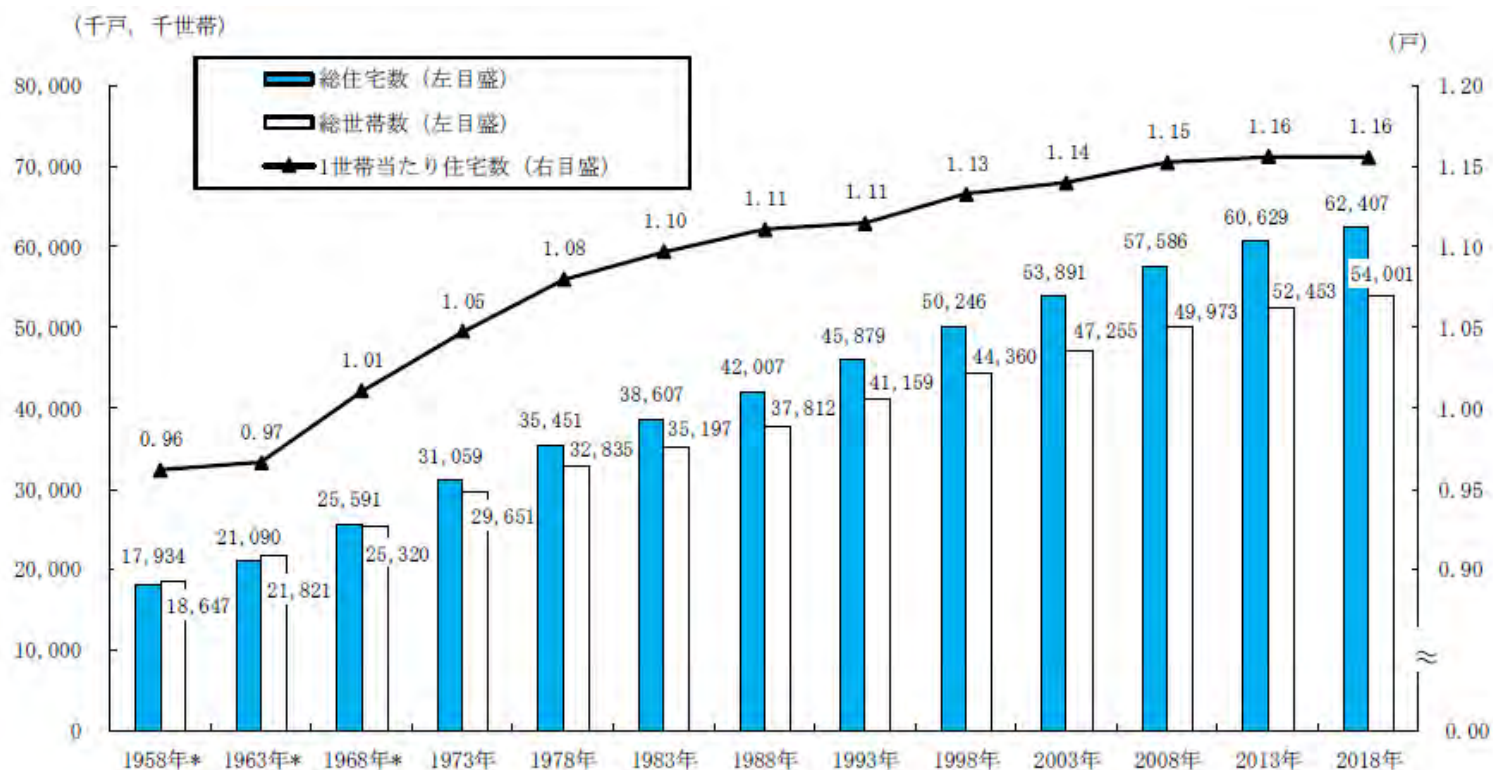
住宅取得者の初期負担を軽減する本特例措置により、住宅ストックの更新を通じた住宅の耐震化等を進めるとともに、国民一人一人が無理のない負担で安心して選択できる住宅市場を実現する必要がある。

2 減額措置創設時からの住宅ストック等の推移

2-1 減額措置創設時以降の総住宅数及び総世帯数の推移（全国）

- 減額措置が法制化された昭和39年の前年（1963年）の総住宅数は約1,800万戸であり、**1世帯当たり住宅数は0.96戸**。
- **1968年以降は、総住宅数が総世帯数を上回り**、2018年には1世帯当たり住宅数が1.16戸となっている。

【総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移－全国（1958年～2018年）】

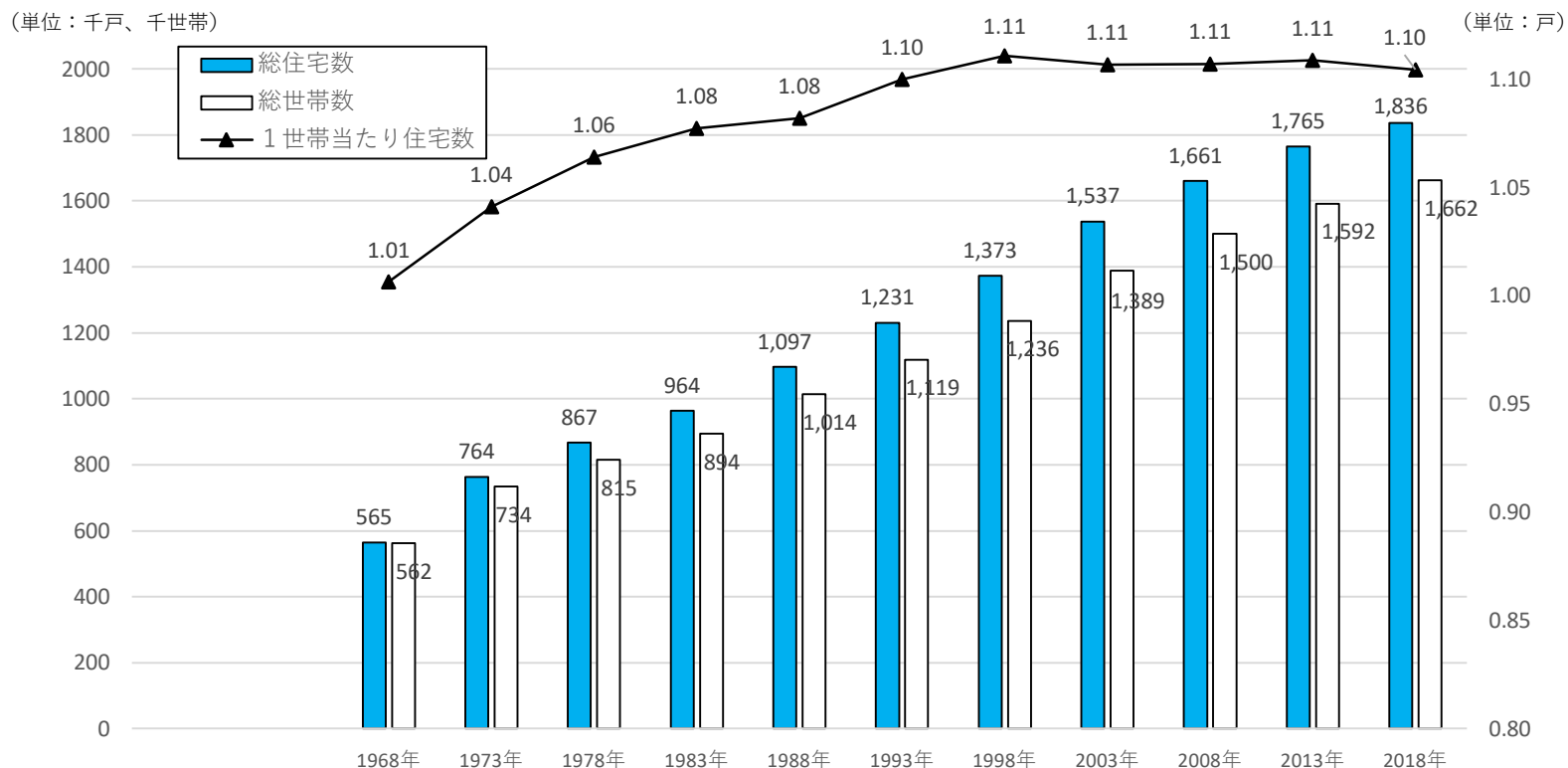


*印の数値は、沖縄県を含まない。以下、全図表同じ。

2-2 減額措置創設時以降の総住宅数及び総世帯数の推移（横浜市）

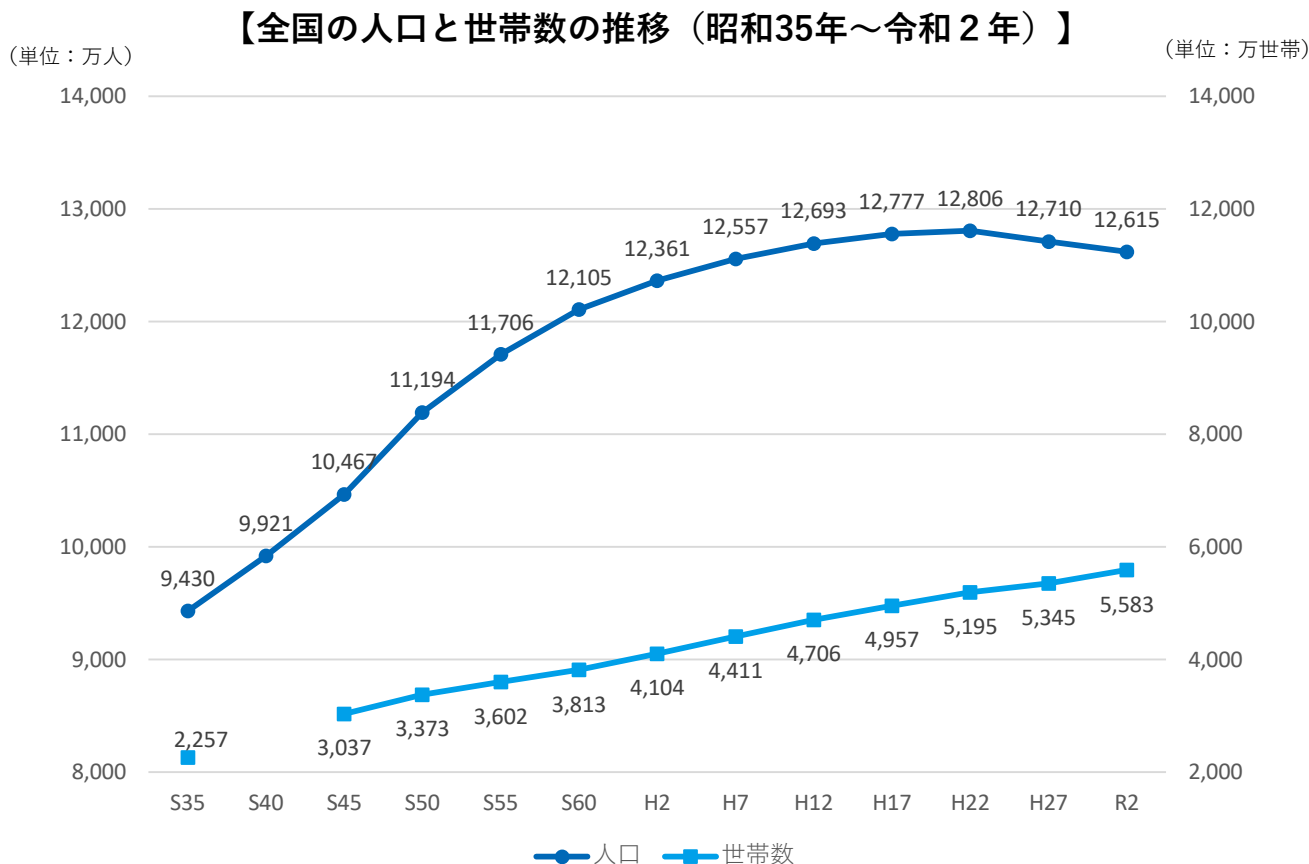
- 減額措置が法制化された昭和39年の4年後（1968年）の総住宅数は約57万戸であり、1世帯当たり住宅数は1.01戸。
- **1968年以降、総住宅数が総世帯数を上回り**、2018年には1世帯当たり住宅数が1.10戸となっている。

【総住宅数，総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移－横浜市（1968年～2018年）】



2-3 人口と世帯数の推移（全国）

- 人口は、令和2年調査時点で約1億2,615万人。平成22年調査結果（約1億2,806万人）をピークに、減少が続いている。
- 世帯数は、令和2年調査時点で約5,583万世帯。昭和45年調査以降、増え続けている。



2-4 人口と世帯数の推移（横浜市）

- 人口は、令和2年調査時点で約377.7万人（**令和6年9月1日現在は、約377.1万人**）。
- 世帯数は、令和2年調査時点で約175.3万世帯（令和6年9月1日現在は、約182万世帯）。

【横浜市の人口と世帯数の推移（1920年～2020年）】



《参考》

令和6(2024)年9月1日
時点の人口及び世帯数

人口：3,770,960人

世帯数：1,816,480世帯

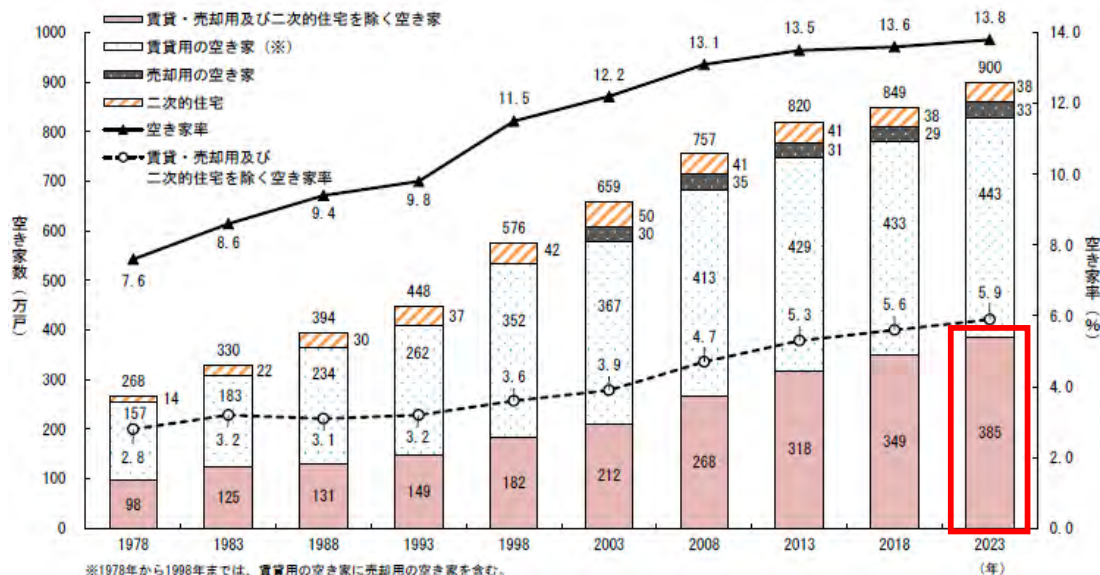
(出典：横浜市人口ニュース
No.1177)

(※) 人口の推移は、緑の折れ線（単位：万人）、世帯数の推移は、赤の折れ線（単位：万世帯）

2-5 空き家の状況（全国）

- 空き家数は900万戸と過去最多。
- 賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家が、直近5年間で37万戸の増加。
- 空き家率も13.8%と過去最高。（令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果より抜粋し補記）

【空き家数及び空き家率の推移－全国（1978年～2023年）】



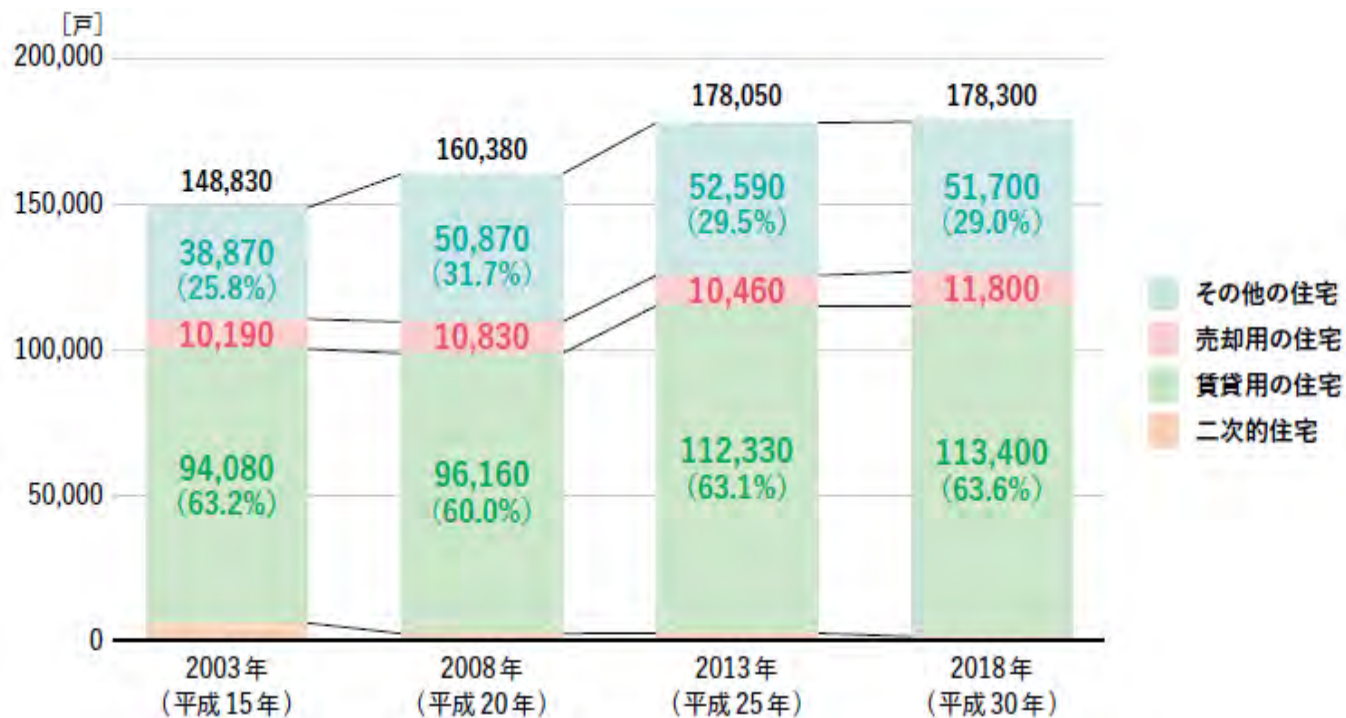
※1978年から1988年までは、賃貸用の空き家に売却用の空き家を含む。

空き家の種類		説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、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や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家	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
	売却用の空き家	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
	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住宅 その他 ふだん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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

2-6 空き家の状況（横浜市）

- 平成30年時点の空き家総数178,300戸のうち、63.6%を「賃貸用の住宅」、**29.0%を「その他の住宅」が占める。**（第3期横浜市 空家等対策計画より抜粋）

【空き家の種類別の動向】

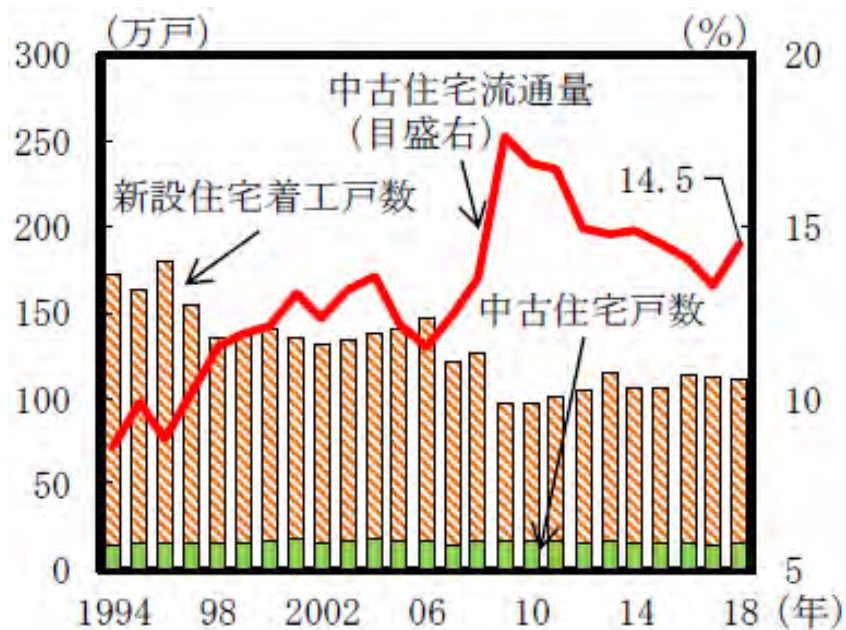


2-7 中古住宅の流通量（全国）

- 「住宅・土地統計調査」をみると、**住宅取得（建て替えを含む）に占める中古住宅の割合は、長期的には上昇傾向で推移**しており、把握可能な2018年時点で14%台となっている。

（令和6年度年次経済財政報告より抜粋）

【中古住宅流通量】

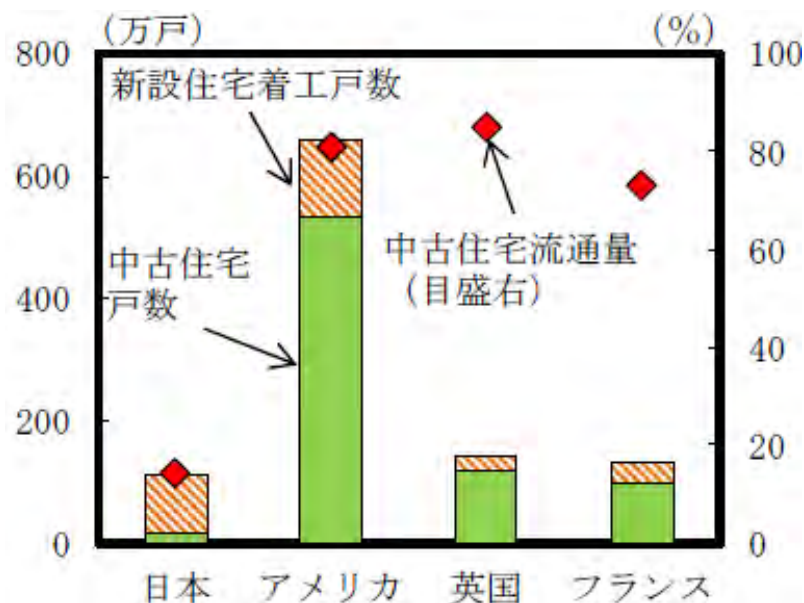


- (備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」により作成。
2. $\text{中古住宅流通量} = \text{中古住宅戸数} / (\text{中古住宅戸数} + \text{新設住宅着工戸数})$

2-8 中古住宅の流通量（国際比較）

- アメリカ、英国、フランスといった主要先進国では住宅取得（建て替えを含む）に占める中古住宅の割合は7割を超えており、単純に比較すると**我が国の中古住宅流通量は国際的にみて極めて低い水準**にとどまっている。（令和6年度年次経済財政報告より抜粋）

【中古住宅流通量（国際比較）】

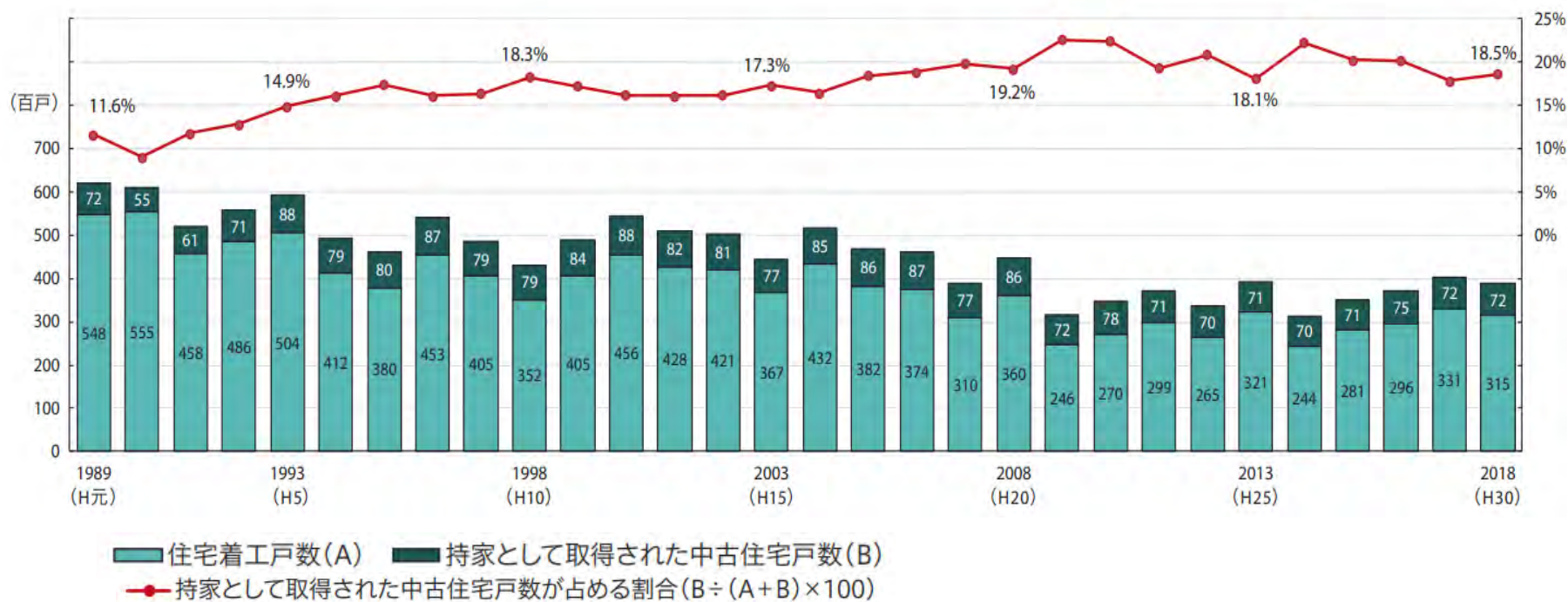


- (備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing-Home Sales」、Office for National Statistics「House building, UK: permanent dwellings started and completed」、GOV.UK「Monthly property transactions completed in the UK with value of £40,000 or above」、Données et études statistiques「Construction de logements」、Inspection générale de l'environnement et du développement durable「House Prices in France: Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」により作成。
2. 中古住宅流通量 = 中古住宅戸数 / (中古住宅戸数 + 新設住宅着工戸数)
3. (2) は、2018年の結果であり、英国の中古住宅戸数は、取引額4万ポンド以上の物件の取引戸数。

2-9 既存住宅の流通状況（横浜市）

- 長期的に見ると、「住宅着工戸数」の減少により、「住宅着工戸数」と「持家として取得された中古住宅戸数」の合計に対する「持ち家として取得された中古住宅戸数」が占める割合は少しずつ増加しているが、「持家として取得された中古住宅戸数」は7千戸強の横ばいで推移。（横浜市住生活マスタープランより抜粋）

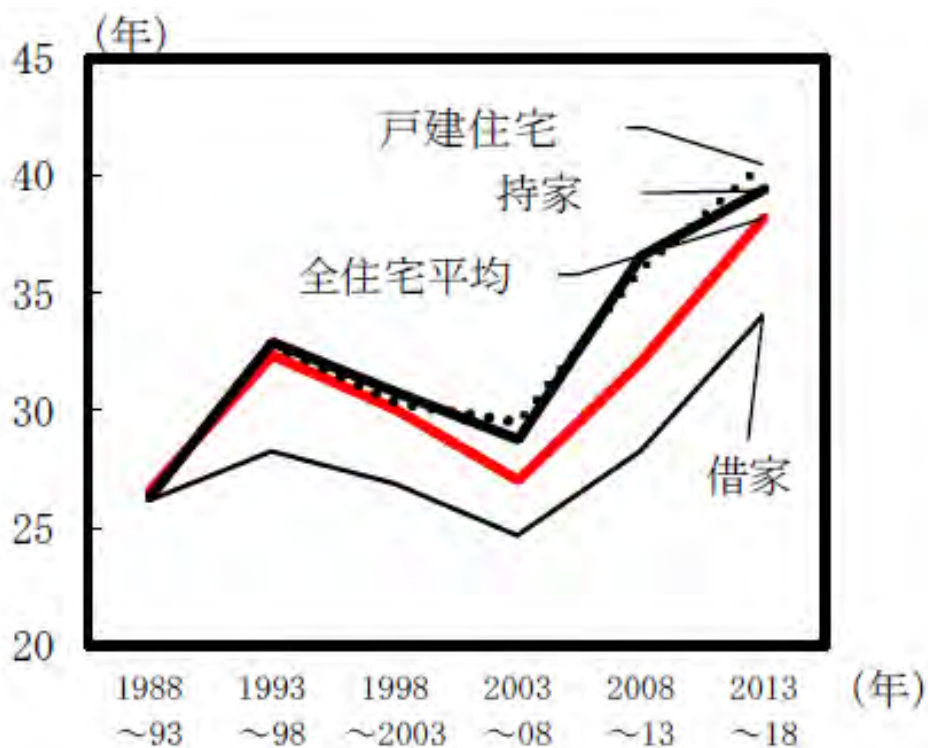
【既存住宅の流通割合の推移】



2-10 除却住宅の平均築後年数（全国）

- 除却住宅の平均築後年数をみると、2000年代前半以降、長期的には、いずれの形態でも伸長しており、**住宅の長寿命化が進んでいる**。（令和6年度年次経済財政報告より抜粋）

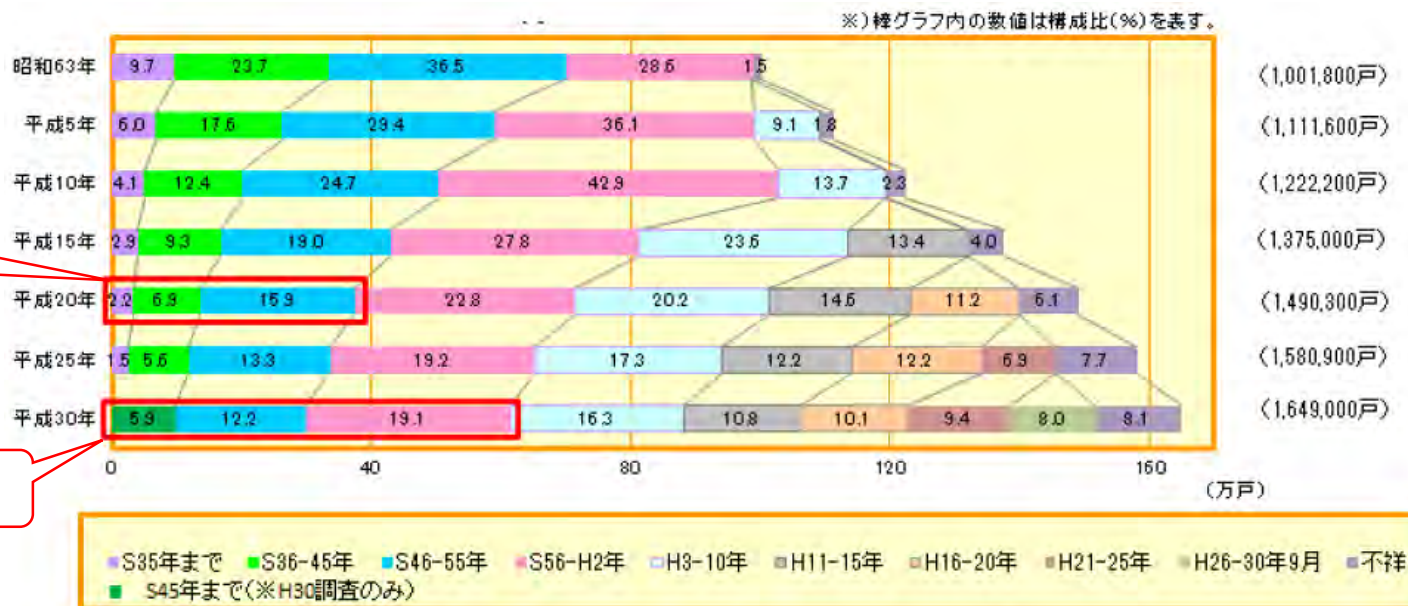
【除却住宅の平均築後年数】



2-11 建築時期別住宅数の推移（横浜市）

- 住宅ストック総数に占める築30年を超える住宅及び築30年程度の住宅の割合は、平成20年に25%（昭和55年以前に建築）だったが、平成30年には37.2%（平成2年以前に建築）に増加しており、**築年数の長い住宅の割合が高くなっている**。
- このため、**住宅の構造部分や設備の老朽化、住宅機能の陳腐化が進行**しつつあり、**適切なリフォームや更新**を進めつつ、良好な居住環境を確保することが必要と考えられる。
(横浜市ホームページ「住宅事情3-1：住宅ストックの状況」より抜粋)

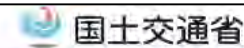
【横浜市の建築時期別住宅数の推移】



2-12 新築住宅の環境性能（全国）

- ZEH基準の水準の省エネルギー性能への適合率は、住宅全体の36.6%（令和4年度時点）。
- 国において、新築される住宅については、遅くとも2030年までにZEH基準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていることを目指している。

新築建築物の環境性能に関するデータ



（出典）以下は、建築着工統計調査やアンケート調査等に基づき、国土交通省が推計したものと

■省エネ基準適合率（令和4年度）

○住宅

	適合率
全体	85.3%
大規模	85.7%
中規模	77.6%
小規模	89.1%

○非住宅

	適合率
全体	98.9%
大規模	(適合義務化)
中規模	(適合義務化)
小規模	88.1%

■ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能への適合率（令和4年度）

○住宅

	適合率
全体	36.6%
大規模	26.2%
中規模	32.2%
小規模	42.3%

○非住宅

	適合率 ^{※1}
全体	33.8%
大規模	40.0%
中規模	19.9%
小規模	21.1% (2.2%) ^{※2}

※1 ZEB水準省エネ性能：用途に応じて再エネ除きBE=0.8/0.7、小規模は再エネ除き0.8（温対計画における2030年度以降の新築目標）
 ※2 {}は小規模非住宅における、用途に応じて再エネ除きBE=0.8/0.7への適合率

■新築戸建住宅の太陽光発電設備設置率（令和4年度）

31.4%

3 地方団体からの税制改正要望の内容等

3-1 指定都市市長会・指定都市議長会における税制改正要望の内容

●令和6年度 大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望（抄）

（令和5年10月 指定都市市長会・指定都市議長会）

〔要望事項＜税制関係＞〕

5 固定資産税等の安定的確保

要望④ 地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置の一層の整理合理化を進めること。

〔現状と課題〕

地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置については、これまでも見直しが行われてきたが、なお、見直しが不十分な状況にある。

〔要望内容〕

税負担の公平性の観点から適当でないものについては見直しを進めるとともに、国の施策により地方税に影響を及ぼすものについては、地方自治体の自主性・自立性を阻害し、市町村にとって減収の一因となることから、一層の整理合理化を進める必要がある。

特に、固定資産税の、現行の非課税、課税標準の特例、減額措置等については、住宅ストックの充足や空き家の増加といった現状を踏まえて新築住宅に係る固定資産税の減額措置を見直すなど、社会経済情勢の変化も踏まえつつ、税負担の公平性、固定資産税の安定的確保や地方自治体の自主性・自立性の確保を図る観点から、政策効果等を十分検証し、指定都市を含めた地方自治体の意見を十分に反映させた上で廃止・縮減も含めた抜本的な見直しを行う必要がある。

3-2 全国市長会及び全国町村会における税制改正要望の内容

●令和7年度都市税制改正に関する意見（抄）（令和6年8月 全国市長会）

【提案・要望項目】

8 都市税財源の充実強化

【提案・要望内容】（抜粋）

（3）固定資産税

- ① 多岐にわたる非課税及び課税標準等の特例措置については、政策効果等を十分検証し、税負担の公平性や固定資産税の充実確保を図る観点から、廃止・縮減も含めて見直すこと。

●令和7年度政府予算編成及び施策に関する要望（抄）（令和6年7月 全国町村会）

【要望事項＜税制関係＞】

4 町村財政基盤の確立

【要望内容】

（3）固定資産税の安定的確保

- ③ 税負担軽減措置等について、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、引き続き検討し所要の見直しを行うこと。

特に、住宅用地特例については、特例割合を縮小するとともに、新築住宅に係る減額措置については、税制上支援すべき住宅への重点化等を検討すること。

（※）全国知事会による要望においては、税負担軽減措置に関する直接的な言及はなし

3-3 令和6年度与党税制改正大綱における本減額措置への言及

●令和6年度与党税制改正大綱（抄）（令和5年12月14日）

第三 検討事項

- 10 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置については、社会経済の情勢等を踏まえ、安全安心な住まいの実現など住生活の安定の確保及び向上の促進に向け国として推進すべき住宅政策との整合性を確保する観点から、地方
税収の安定的な確保を前提に、そのあり方について検討する。

3-4 新築住宅に係る固定資産税の減額措置に関する国会答弁

●令和6年2月29日 第213回国会 衆議院 総務委員会（抜粋）

質疑（日本維新の会 吉田 とも代 議員）：

昭和三十九年から続く新築住宅の特例措置は、多くの方がその恩恵に浴してきた一方で、それが特例だという認識もないまま目的が変化し、なし崩しになっている側面もあります。

まずは固定資産税を徴収するのが地方としては当たり前の立場で、一方でどうしても必要な政策誘導のため減税措置を取るというのが筋だと考えます。新築住宅に係る固定資産税の減額措置の見直しの必要性について、松本総務大臣の御見解をお伺いします。

答弁（松本総務大臣）：

新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、委員からもお話があったとおり、全国的に住宅の量が不足する中で住宅の建設を促進する観点から昭和三十九年に創設されたものと承知しております。以来、長年にわたってこの措置が講じられておりますけれども、住宅をめぐる社会環境は大きく変化をいたしております。

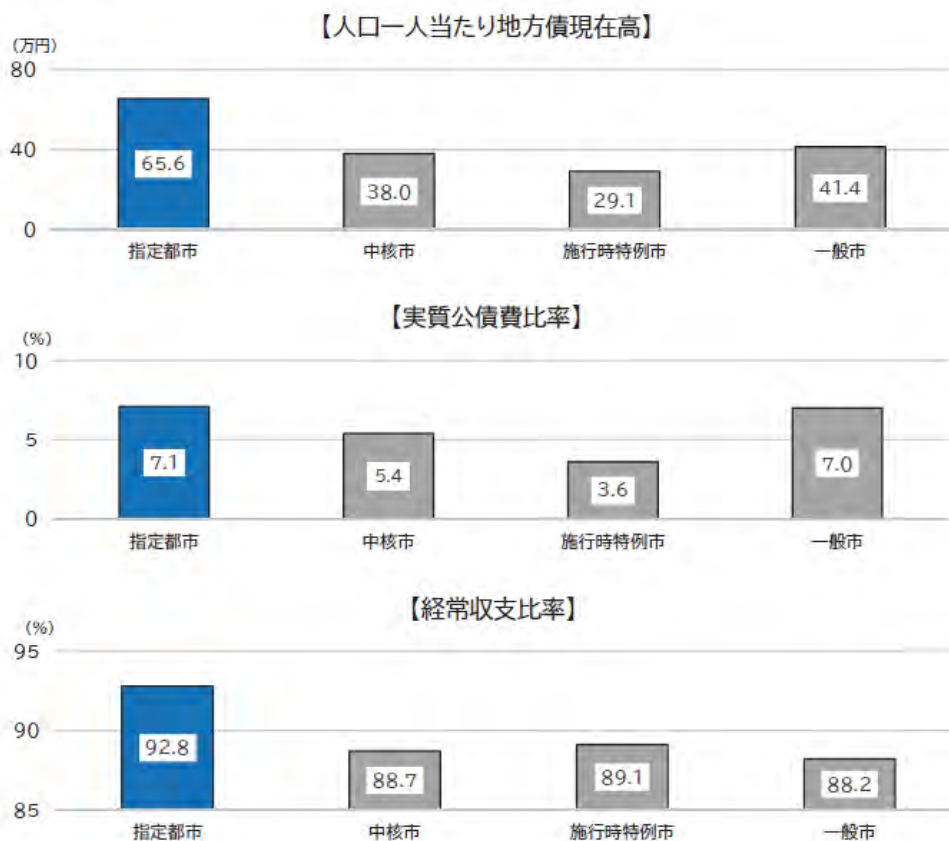
住宅政策に当たっては、今の御審議でもありましたように、環境性能であるとか子育て対応であるとか地域活性化であるとか様々な要素を勘案して住宅政策を考える中で、税制措置をどのように、また住宅政策の中に組み込まれるかということであろうかというふうに思いますが、同時に、与党税制改正大綱において地方税収の安定的な確保を前提にというふうに書かれているように、またこれも委員からお話がありましたように、固定資産税は市町村にとりまして基幹税でございますので、総務省といたしましてもしっかりとこの検討を注視してまいりたいと思っております。

令和六年度与党税制改正大綱を踏まえた具体的な見直しの在り方につきましては、今申し上げましたように、住宅政策としては国として様々な視点が考えられますことから、繰り返しになりますけれども、地方税収の安定的な確保を前提に、住宅政策を所管する関係省庁と議論して検討してまいりたいと思っております。

参考資料（大都市の財政状況等）

大都市の財政状況

- 指定都市では、インフラに多額の整備費が必要であることから、人口一人当たり地方債現在高が突出して高く、地方債償還額が大きくなるため実質公債費率も高い水準にある。
- さらに、指定都市では大都市特有の財政需要に対応する税財政制度が確立していないため、経常収支比率が高いなど厳しい財政状況となっている。（指定都市要望より抜粋）



*令和3年度市町村別決算状況調

固定資産税の安定的確保に係る国への要望事項

- 固定資産税は、指定都市において市税収入の約4割を占めており、税源の偏在性が小さく、住民税と同様に基礎的行政サービスの提供を安定的に支える上で極めて重要な基幹税目である。
- 固定資産税は、国の経済対策等に用いず、安定的な確保を図ること、地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置の一層の合理化を進めること等を要望。（指定都市要望より抜粋）

●令和6年度 大都市財政の実態に即応する財源の拡充についての要望

（令和5年10月 指定都市市長会・指定都市議長会）

【要望事項＜税制関係＞】

5 固定資産税等の安定的確保

要望① 固定資産税は、国の経済対策等に用いず、安定的な確保を図ること。

要望② 償却資産に対する固定資産税の制度を堅持すること。

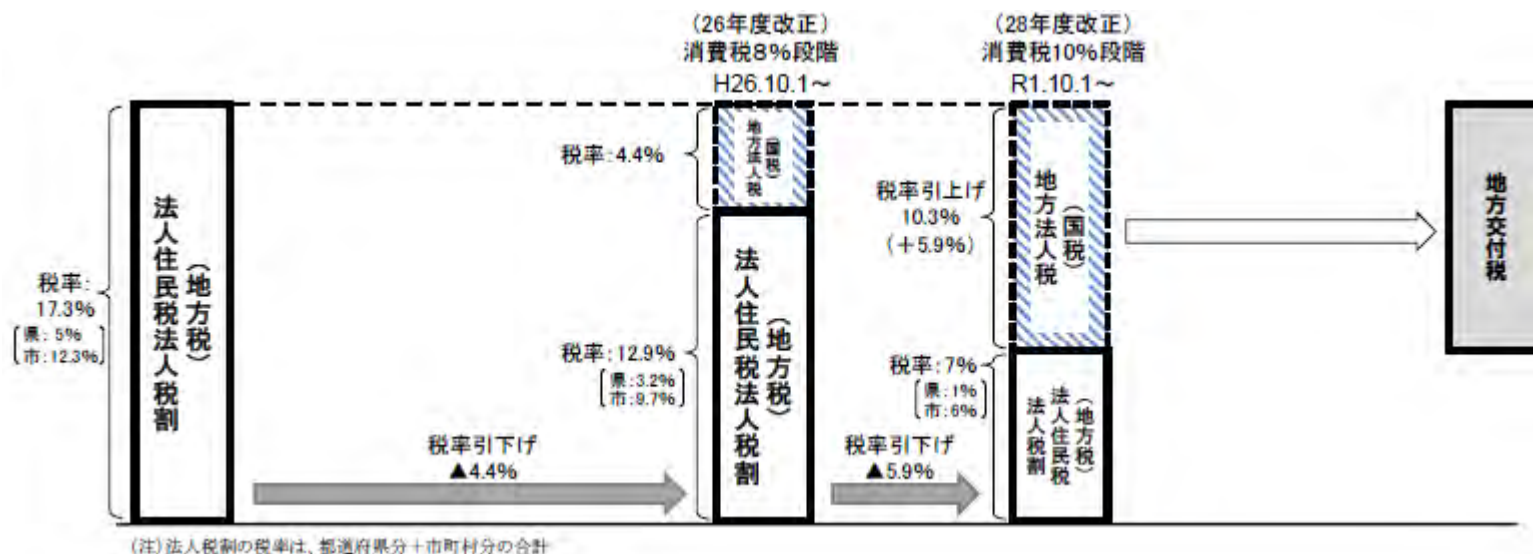
要望③ 土地に係る固定資産税の負担調整措置については、現行の商業地等の据置特例を早期に廃止し、負担水準を70%に収斂させる制度とすること。

要望④ 地方税の税負担軽減措置及び国税の租税特別措置の一層の整理合理化を進めること。

法人住民税の一部国税化

- 地方法人税は、受益と負担の関係に反する不適切な制度であり、地方自治体間の財政力格差の是正は、法人住民税などの地方税収を減ずることなく、国税からの税源移譲や地方交付税の法定率の引上げ等、地方税財源拡充の中で地方交付税なども含め一体的に行うよう見直すことを要望。（指定都市要望より抜粋）

【これまでの地方法人課税における偏在是正の取組み】



ふるさと納税に関する国への要望

- ふるさと納税制度について、本来の趣旨に沿った制度となるよう、特例控除額に定額の上限を設けるなどの見直しを早急に行うことを要望。（指定都市要望より抜粋）

●令和6年度 税制改正要望事項（令和5年10月 指定都市市長会）

06 ふるさと納税制度の見直し

1 ふるさと納税制度の早急な見直し

ふるさと納税制度について、本来の趣旨に沿った制度となるよう、特例控除額に定額の上限を設けるなどの見直しを早急に行うこと。

2 ふるさと納税ワンストップ特例制度の見直し

ふるさと納税ワンストップ特例制度について、所得税控除相当額を個人住民税から控除する仕組みを速やかに見直すこと。

また、見直しまでの間、個人住民税から控除された所得税控除相当額は、地方特例交付金により全額を補填すること。

ふるさと納税に関する現況調査結果

- 令和6年度課税における控除額の実績は約7,682億円、控除適用者数は約1,000万人。
(横浜市における市民税控除額は約305億円、控除適用者数は約44万人)
- 令和6年度課税における市町村民税控除額の多い20団体は、特別区及び指定都市が占めている。

