

Vacancy Tax in Foreign Countries
「諸外国における空室税について」

Office Name: Japan Local Government Center, New York
Respondent Name: Matthew Gillam, Saki Ito
Email Address: jlgc@jlgc.org

Survey Country: Canada
Government Levying Tax: City of Vancouver, British Columbia (バンクーバー市)

カナダのブリティッシュ・コロンビア州バンクーバー市における空室税に関する質問事項について、以下のとおり報告する。

※なお、本回答は、回答期限までに入手可能であった公開資料及び文献等に基づき取りまとめたものである。現地当局との打合せについても調整を試みたが、最短の実施可能日が回答期限後となったため、本回答には反映できていない点に留意されたい。今後、打合せ等により新たな知見が得られた場合には、別途報告する予定である。

Q1: Please provide the official name of the vacancy tax.

The official name is “Vacancy Tax”. However, it is commonly referred to as the “Empty Homes Tax”.

Ref. <https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF> and <https://vancouver.ca/your-government/vacancy-tax-bylaw.aspx>

名称：「空室税」

正式名称は「Vacancy Tax」であるが、一般的に「Empty Homes Tax」と呼ばれている。

参考文献：<https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>, <https://vancouver.ca/your-government/vacancy-tax-bylaw.aspx>

Q2: Please provide the background for introduction of the vacancy tax. (e.g., social conditions).

From a report by the Institute on Taxation and Economic Policy (ITEP):

Vancouver was the first North American city to adopt an empty homes tax. In the mid-2010s, rents and home prices were skyrocketing, driving long-term residents out of the city. Some raised concerns that investors, particularly foreign investors, were buying homes and condominiums as investment vehicles without intending to lease them out. Some housing advocates pushed the city to adopt this tax to combat those vacancies, and to use the funds generated to develop more affordable housing. Many advocates called for designing the tax like France’s suite of vacancy taxes, which led to a decrease in the number of vacant units in municipalities that opted in.

The Empty Homes Tax went into effect in November 2017, with taxes due the following year. Owners of vacant property pay a percentage of the total value of their property, like traditional ad valorem property tax, and only if the unit they own is empty for more than six months a year, with exemptions for specific types of uses. The percentage paid started at 1 percent of the property value in 2018 and rose to 3 percent in 2021 where it has stayed since. Every owner of any residential property – homes, apartment buildings, and condominiums – must report vacancy to the city.

In 2017, the city determined nearly 8,000 properties were vacant, including 2,500 properties liable for the empty homes tax; over 5,000 properties qualified for an exemption. In 2023, only 5,003 units were listed as empty. Almost 1,100 properties were required to pay the tax; the remaining 3,900 qualified for an exemption. There were over 200,000 total housing units in the city, spread over 59,000 properties.

Ref. <https://itep.org/vacancy-tax-bligh-tax-property-tax-tools/>

導入背景（社会情勢など）：

「*Institute on Taxation and Economic Policy : ITEP（税制・経済政策研究所）*」の報告書より：
バンクーバー市は、北米で初めて空室税を導入した都市であり、2010年代半ばには、家賃や住宅価格が急騰し、長年住み続けてきた住民が市外へ移転せざるを得ない状況が生じていた。投資家、とりわけ外国人投資家が、賃貸に出す意図のないまま住宅や分譲マンションを投資目的で購入しているのではないかと懸念も示されていた。このような状況を受け、一部の住宅政策の関係者（housing advocates）が、空き家問題の解消及び税収の活用による手頃な価格の住宅開発のために、税の導入を市に働きかけた。多くの関係者は、フランスの空室税制度を参考にした設計を提案しており、その結果、制度を導入した自治体では空き住戸数の減少が確認された。

空室税は2017年11月に施行され、税の支払いは翌年から開始された。空き家の所有者は、従来の固定資産税と同様に、不動産の評価額全体に一定割合を乗じた税額を支払う。ただし、対象となるのは、所有する住戸が年間で6か月を超えて空き家である場合に限られ、特定の利用形態については免除規定が設けられている。税率は2018年に不動産価値の1%から始まり、2021年には3%に引き上げられ、その後もこの水準が維持されている。居住用の不動産（一戸建て、集合住宅、分譲マンションなど）の所有者は、空き家の状況を市に申告する義務がある。

2017年には、市によって約8,000件の不動産が空き家と認定され、そのうち2,500件が空室税の課税対象となり、5,000件を超える不動産は免除要件を満たしていた。2023年には、空き家として登録された住戸は5,003戸であり、そのうち約1,100件が税の支払い対象となり、残り約3,900件は免除対象であった。市内には合計で20万戸を超える住宅が存在し、これらは59,000棟以上の建物や土地に分布しているが、空室として登録された住戸は全体のごく一部である。

参考文献：<https://itep.org/vacancy-tax-bligh-tax-property-tax-tools/>

Q3: Please provide the purpose of introducing the vacancy tax.

The stated objective of the tax is to increase housing supply. From the website:

The objective of the Empty Homes Tax (Vacancy Tax) is to return empty or under-used properties to use as long-term rental homes for people who live and work in Vancouver.

Ref. <https://vancouver.ca/your-government/vacancy-tax-bylaw.aspx>

空室税の導入目的：

空室税の目的としては、住宅供給を増やすことが掲げられている。

ウェブサイトには以下のとおり記載されている：

「空室税の目的は、空き家や十分に活用されていない不動産を、バンクーバー市で生活・就労する人々のための長期賃貸住宅として利用可能な状態に戻すことである。」

参考文献：<https://vancouver.ca/your-government/vacancy-tax-bylaw.aspx>

Q4: Please provide the taxable subjects including any limitations on regions or taxpayers.

Class 1 Residential property in the City of Vancouver is potentially subject to the tax. As explained on the website:

All owners of Class 1 Residential properties within the City of Vancouver are required to submit a property status declaration each year to determine if their property is subject to the tax.

Class 1, Residential — single-family residences, multi-family residences, duplexes, apartments, condominiums, nursing homes, seasonal dwellings, manufactured homes, some vacant land, farm buildings and daycare facilities.

Ref. <https://vancouver.ca/your-government/vacancy-tax-bylaw.aspx>
and <https://info.bcassessment.ca/Services-products/property-classes-and-exemptions/understanding-property-classes-and-exemptions>

課税対象（地域や対象者に限定がある場合はそれらの情報を含む）：

バンクーバー市内のクラス 1 居住用不動産は、空室税の課税対象となる可能性がある。

ウェブサイトには以下のとおり説明されている：

バンクーバー市内のクラス 1 居住用不動産の所有者は全員、毎年、当該不動産が空室税の課税対象となるかどうかを確認するために、不動産状況の申告書を提出する義務がある。

クラス 1 居住用不動産には、一戸建て住宅、集合住宅（複数世帯住宅）、二世帯住宅（デュプレックス）、アパート、分譲マンション、介護施設、季節限定で使用される住宅（休暇用住宅）、プレハブ住宅、一部の空き地、農業用建物や保育施設が含まれる。

参考文献：<https://vancouver.ca/your-government/vacancy-tax-bylaw.aspx>,
<https://info.bcassessment.ca/Services-products/property-classes-and-exemptions/understanding-property-classes-and-exemptions>

Q5: Please provide the definition of “vacancy” and the method of determination.

The Empty Homes Tax Bylaw defines the concepts of “Unoccupied” and “Vacant” in order to determine the status of residential property and, ultimately, whether a property is subject to the vacancy tax.

Unoccupied property

2.2 Residential property is considered to be unoccupied in the following circumstances:

- (a) the residential property is not the principal residence of an occupier; and
- (b) the residential property is not occupied for residential purposes by an arm’s length tenant under a tenancy agreement, or by an arm’s length subtenant under a sublease agreement, for a term of at least 30 consecutive days.

Vacant property

2.3 Residential property is considered to be vacant property if:

- (a) it has been unoccupied for more than six months during the vacancy reference period; or
- (b) it is deemed to be vacant property in accordance with this by-law.

Accordingly, a residential property is first assessed as “Unoccupied,” and if that condition continues for a specified period or otherwise meets the criteria set out in the bylaw, the property is classified as “Vacant.”

Property considered to be taxable

7.1 A parcel of residential property in respect of which a registered owner:

- (a) fails to make a property status declaration as required by this by-law;
 - (b) makes a false property status declaration;
 - (c) fails to provide information or to submit required evidence to the Collector of Taxes in accordance with this by-law, including, without limitation, the information or evidence that may be required pursuant to Sections 4.7, 4.8 or 4.9 of this bylaw; or
 - (d) provides false information or submits false evidence to the Collector of Taxes;
- is considered to be vacant property and is subject to the vacancy tax.

Ref. <https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>

空室の定義及び判定方法：

バンクーバー市の空室税条例（Empty Homes Tax Bylaw）では、不動産の状態を判定し、課税対象として該当するかを判断するため、「Unoccupied（居住なし）」及び「Vacant（空き家）」の二つの状態が定義されている。

〈居住なし（Unoccupied）〉

同条例第 2.2 条において、居住用不動産は、次のいずれかの条件を満たす場合、「居住なし」と判断される。

- (a) 当該住宅が居住者の主要な住居（principal residence）ではない場合
- (b) 当該住宅が、30 日以上連続して賃貸契約に基づく第三者の賃借人（arm's length tenant）または転貸契約に基づく第三者の転貸人（arm's length subtenant）によって居住目的で使用されていない場合

〈空き家（Vacant）〉

同条例第 2.3 条において、居住用不動産は、次のいずれかの条件を満たす場合、「空き家」と判断される。

- (a) 空室判定の基準期間において、6 か月を超えて「居住なし」の状態が継続した場合
- (b) その他、条例の規定に基づき「空き家」と判断される場合

このように、条例上はまず「居住なし」の状態が定義され、その状態が一定期間継続した場合などに「空き家」と判定される仕組みとなっている。

〈課税対象となる不動産〉

さらに、同条例第 7.1 条では、以下のいずれかに該当する場合、当該居住用不動産は、「空き家」とみなされ、空室税の課税対象となると規定されている。

- (a) 条例で義務付けられている不動産状況の申告書を提出しなかった場合
- (b) 虚偽の不動産状況の申告を行った場合
- (c) 条例に基づき、税務担当者（Collector of Taxes）から求められた情報または証拠を提出しなかった場合（条例第 4.7 条、第 4.8 条、第 4.9 条に基づき求められるものを含むが、これに限らない）
- (d) 税務担当者に対して虚偽の情報または証拠を提出した場合

参考文献：<https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>

Q6: Please provide the tax base.

The assessed value of all Class 1 Residential properties in the City of Vancouver serves as the basis for calculating the Empty Homes Tax (Vacancy Tax). Properties eligible for an exemption are not subject to the tax.

課税標準：

バンクーバー市内のクラス 1 居住用不動産の課税評価額 (assessed value) が、空室税の課税額を算定する基礎となる。なお、免除対象の不動産は課税されない。

Q7: Please provide the tax rate.

Vacancy tax rate 2.4

The rate of the vacancy tax is:

- (a) 1% of the taxable assessed value of a parcel of taxable property for the 2017, 2018 and 2019 vacancy reference periods;
- (b) 1.25% of the taxable assessed value of a parcel of taxable property for the 2020 vacancy reference period; and
- (c) 3% of the taxable assessed value of a parcel of taxable property for the 2021 vacancy reference period and any subsequent vacancy reference periods.

Ref. <https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>

税率：

バンクーバー市の空室税条例第 2.4 条において、空室税率は以下のとおり定められている。

- (a) 2017 年、2018 年及び 2019 年の空室判定期間においては、課税対象不動産の課税評価額 (taxable assessed value) の 1%
- (b) 2020 年の空室判定期間においては、課税対象不動産の課税評価額の 1.25%
- (c) 2021 年の空室判定期間以降の各空室判定期間においては、課税対象不動産の課税評価額の 3%

参考文献：<https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>

Q8: If tax exemption system exists, please provide details.

Exemptions apply to residential units under the following circumstances:

- Units that are unoccupied more than six months during the vacancy reference period because the owner died. In this case, the unit is also exempt for the following period.
- Units that are being redeveloped or renovated.
- Units that belong to an owner who is receiving care in a hospital or supportive care facility.
- Units that are part of a strata development (see <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/strata-housing/understanding-strata>) that restricts or prohibits rental.
- Units for which ownership was transferred during the vacancy reference period.
- Units that the owner resides in for work purposes for a minimum of six months altogether during that period.
- Units that cannot be inhabited due to a court order or government action.
- Units that cannot be legally inhabited due to restrictions on constructing residential space.
- Units that are newly constructed and have not yet been inhabited despite being offered to the public.
- Units that cannot be inhabited because they are damaged or otherwise hazardous.
- Units that are periodically occupied by the owner or a family member undergoing medical treatment.

Ref. <https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>

免除制度：

居住用不動産は、以下の場合に空室税の免除対象となる：

- 空室基準期間中に所有者が死亡したことにより、6か月以上居住されていない住宅。この場合、当該住宅は次の基準期間においても課税対象外となる。
- 再開発や改修工事中の住宅。
- 所有者が病院または支援施設で介護を受けている住宅。
- 賃貸を制限または禁止するストラタ開発（集合住宅制度）の一部である住宅（詳細は <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/strata-housing/understanding-strata> を参照）。
- 空室基準期間中に所有権が移転された住宅。
- 空室基準期間中に、所有者が仕事の都合で合計6か月以上居住した住宅。
- 裁判所命令や政府の措置により居住できない住宅。
- 住宅用スペースの建築制限のため、法的に居住できない住宅。
- 新築で、既に市場に出されているにも関わらず、まだ居住していない住宅。
- 損壊やその他の危険により居住できない住宅。
- 所有者または家族が医療治療のために定期的に居住する住宅。

参考文献：<https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>

Q9: If available, please provide the effects of the vacancy tax (e.g., tax revenue increase, reduction in vacancies).

According to the City of Vancouver website, since the tax was introduced in 2017, the number of vacant properties has decreased by 58 percent*, and approximately \$170 million in revenue from the tax was allocated between 2017 and 2023 to support affordable housing initiatives. Furthermore, 49 percent of the properties considered vacant in 2022 were converted to occupied status by 2023.

Ref. <https://vancouver.ca/home-property-development/why-an-empty-homes-tax.aspx>

The 2024 Empty Homes Tax Annual Report gives a detailed overview of the tax and its possible effects on the housing situation. As it notes, it is extremely difficult to clearly define what impact the tax itself has had on a complex situation comprising numerous factors. However, data do show a small but steady increase in the number of tenanted properties and a 68.6 percent decrease* in vacant properties between 2017 and 2023.

Ref. <https://vancouver.ca/files/cov/2024-empty-homes-tax-annual-report.pdf>

** It is not clear why the website states there was a 58 percent decrease in vacant properties while the report cites a 68.6 percent decrease from 2017 to 2023, since it appears both figures cover the same time period.*

According to the ITEP report:

The city has collected over \$202 million (Canadian dollars) in vacancy tax revenues since 2018. Over one-third of tax levied has gone unpaid due to noncompliance. The funds have been allocated to support affordable housing development, primarily through a nonprofit housing development program. However, it is a small fraction of the total city budget. In 2024, Vancouver

collected over \$3.1 billion in tax revenue – meaning that \$32 million in vacancy taxes collected were about 1 percent of total revenues. Collections have stayed relatively flat despite an increasing tax rate and a decline in taxable properties.

Since 2017, many other governments in Canada, including the province of British Columbia and the federal government, have adopted vacancy taxes and other penalties on foreign buyers. It's difficult to attribute increases in rental units and declines in vacancy to this tax alone, but the city's calculations show a slight uptick in available housing units, particularly among condominiums and single-family homes. Despite widespread adoption of these regulatory tools to combat housing availability, residents in Vancouver continue to worry about affordability and neighborhood stability caused by vacancies.

A 2024 analysis from the C.D. Howe Institute showed that despite the declining vacancy rate and a slight uptick in the number of total units, home prices and rents in Vancouver stayed stubbornly high. That analysis theorized that either landlords are willing to absorb the cost of the tax to attract higher-paying residents, or that a “superstar effect,” due to the city's destination status for high-income workers keeps rents high regardless of median incomes. A 2023 study found similar results, but theorized that housing developers had cooled on building new units for fear of having to pay the tax after completing a project, and before tenants move in. Living in Vancouver remains out of reach for many and exceptionally expensive for the people who stay, indicating that more needs to be done to alleviate the financial burden on residents, including building new housing units and providing housing support like rental subsidies.

Ref. <https://itep.org/vacancy-tax-blight-tax-property-tax-tools/>

The C.D. Howe study mentioned above noted that the Vancouver tax does seem to have reduced vacancy rates between 2016 (before the tax was introduced) and 2021 (after its introduction), going from around 7 percent to about 5.5 percent. Affordability, however, remained unaffected, with rents continuing to rise during that period.

Ref. <https://cdhowe.org/publication/ripple-effects-impact-empty-homes-tax-housing-market/>

空室税の導入による効果（税収や空室の減少について）：

バンクーバー市のウェブサイトによれば、空室税が導入された2017年以降、空き家の数は58%減少しており（※）、また、2017年から2023年の間に、同税による税収のうち約1億7,000万カナダドルが、手頃な価格の住宅（affordable housing）に関する施策を支援するために充てられている。さらに、2022年に空き家と判定された不動産の49%が、2023年までに居住状態へと移行している。

参考文献：<https://vancouver.ca/home-property-development/why-an-empty-homes-tax.aspx>

一方、2024年版「空室税年次報告書（Empty Homes Tax Annual Report）」では、空室税の概要及び住宅事情に対する影響について、より詳細な分析が示されている。同報告書は、複数の要因が絡み合う複雑な状況の中で、空室税そのものの影響を明確に特定することは極めて困難であると指摘している。しかし、2017年から2023年にかけて、賃貸住宅の数が小幅ながら継続的に増加していること、並びに空き家の数が68.6%減少している（※）ことが、データ上確認されている。

参考文献：<https://vancouver.ca/files/cov/2024-empty-homes-tax-annual-report.pdf>

※ただし、ウェブサイトでは空き家の減少率を58%としている一方、年次報告書では2017年から2023年にかけて68.6%減少したとされている。いずれも同一期間を対象としているにも関わらず差が見られ、両者の差異の理由は明確ではない。

ITEP (Institute on Taxation and Economic Policy) の報告書によれば、

バンクーバー市は、2018年以降、空室税による税収として累計で2億2百万カナダドル超を徴収している。一方で、課税された税額の3分の1以上は、納税義務の不履行により未納となっている。この税収は、主として非営利住宅開発プログラムを通じて、手頃な価格の住宅の整備・供給を支援するために充てられてきた。しかし、これらの税収は市全体の予算規模から見ればごく一部に留まる。実際、2024年においてバンクーバー市が徴収した税収総額は31億カナダドルを超えており、このうち空室税による税収約3,200万カナダドルは、全体の約1%に過ぎない。税率が上がったものの、課税対象物件の減少により税収はほぼ変わらず推移している。

また、2017年以降、ブリティッシュ・コロンビア州政府やカナダ連邦政府を含む多くのカナダの政府が、空室税の導入や外国人購入者に対する各種の規制・課徴金を採用してきた。賃貸住宅の増加や空室率の低下を、空室税のみの効果として明確に帰属させることは困難であるものの、市の試算によれば、利用可能な住宅戸数はわずかながら増加しており、特に分譲マンションや戸建住宅においてその傾向が見られる。しかし、住宅供給不足への対応を目的としたこれらの規制手段が広く導入されているにも関わらず、バンクーバー市の住民の間では、空き家の存在により、住宅の手頃さや地域の安定性への懸念が依然として残っている。

さらに、C.D.ハウ研究所 (C.D. Howe Institute) が2024年に公表した分析によれば、空室率の低下や住宅総数がわずかに増加しているにも関わらず、バンクーバー市における住宅価格及び賃料は依然として高止まりしている。同分析ではその要因として、貸主が入居者を見つけるまでの間に発生する税のコストを自ら負担してでも、高所得者を入居させようとしている可能性、あるいは高所得労働者を引きつける都市としての性格により、中位所得水準に関係なく賃料が高止まりする、いわゆる「スーパースター効果 (superstar effect)」の存在が指摘されている。また、2023年の研究では同様の結果が示されつつ、住宅開発業者が、建設完了後から入居者が決まるまでの間に空室税が課されることを懸念し、新規住宅の供給に慎重になっている可能性が指摘されている。これらの分析を踏まえると、バンクーバー市での居住は依然として多くの人々にとって手の届きにくい水準にあり、現在居住している人々にとっても非常に高額である状況が続いていることから、新規住宅の供給拡大や家賃補助といった住宅支援策を含め、住民の経済的負担を軽減するための追加的な対応が必要であることが示唆されている。

参考文献：<https://itep.org/vacancy-tax-bligh-tax-property-tax-tools/>

前述のC.D.ハウ研究所の分析によれば、バンクーバー市の空室税は、2016年（税導入前）から2021年（税導入後）にかけて空室率を低下させる効果があったとみられる。この期間、空室率は約7%から5.5%に減少した。しかし、住宅の手頃さには影響がなく、賃料は同期間中も引き続き上昇していた。

参考文献：<https://cdhowe.org/publication/ripple-effects-impact-empty-homes-tax-housing-market/>

Q10: If there are any policies other than the vacancy tax that are implemented to achieve similar objectives, please provide their names and a brief overview.

Vancouver is working to implement a wide range of policies to help address the housing shortage and affordability issues, including measures to cut red tape, help ensure the types of housing residents need are actually being built, and discourage real estate speculation and inefficient use

of resources (including the Vacancy Tax). Various information on this can be accessed at:
<https://vancouver.ca/people-programs/housing-vancouver-strategy.aspx>

Details of the plans are contained in the:

- Housing Vancouver Strategy:
<https://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf>
- Housing Vancouver Three-Year Action Plan:
<https://vancouver.ca/files/cov/housing-vancouver-3-year-action-plan-2024-26.pdf>
- Housing Vancouver 10-Year Housing Targets:
<https://vancouver.ca/files/cov/housing-vancouver-10-year-targets-2024-2033.pdf>

空室税の導入目的を達成するために実施されている空室税以外の政策：

バンクーバー市では、住宅不足や住宅価格の手頃さの問題に対応するため、幅広い政策の実施に取り組んでいる。これには、手続きの簡素化、住民が必要とする種類の住宅が実際に建設されることの確保、そして不動産投機や資源の非効率的な利用を抑制する措置（空室税を含む）が含まれる。詳細は以下の資料で確認できる：

<https://vancouver.ca/people-programs/housing-vancouver-strategy.aspx>

具体的な計画の詳細は、以下に記載されている：

- Housing Vancouver Strategy（バンクーバー住宅戦略）
<https://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf>
- Housing Vancouver Three-Year Action Plan（バンクーバー住宅3年間行動計画）
<https://vancouver.ca/files/cov/housing-vancouver-3-year-action-plan-2024-26.pdf>
- Housing Vancouver 10-Year Housing Targets（バンクーバー住宅10年目標）
<https://vancouver.ca/files/cov/housing-vancouver-10-year-targets-2024-2033.pdf>