

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: United States
Government Levying Tax: City of Berkeley, California (バークレー市)

アメリカ合衆国のカリフォルニア州バークレ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。現地当局への問い合わせも行ったが、回答期限内に情報提供は得られなかったため、本回答には反映できていない。今後、現地当局との接触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.
“Empty Homes Tax”

Ref. <https://berkeley.municipal.codes/BMC/7.54>

名称：「空室税」

参考文献：<https://berkeley.municipal.codes/BMC/7.54>

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

Berkeley, like all of California, has suffered from problems with increasing homelessness and unaffordability. The main contributing factors to this are seen as strict regulations regarding construction of housing and existing units being withheld from the market either because of real estate speculation or other factors inducing owners to leave them vacant.

導入背景（社会情勢など）：

バークレー市は、カリフォルニア州内の他の地域と同様に、ホームレスの増加や住宅価格や家賃の高騰といった問題に直面している。その主な要因としては、住宅建設に関する厳格な規制に加え、不動産投機やその他の要因により、既存の住宅が市場に供給されず、空き家のまま保有されていることが挙げられている。

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

According to the website:

Berkeley voters approved the Empty Homes Tax (Berkeley Municipal Code Chapter 7.54) in November 2022 under Measure M. The Empty Homes Tax is intended to disincentivize prolonged vacancies and housing speculation, thereby increasing the number of housing units available for occupancy, while also raising funds for municipal services, including but not limited to constructing, acquiring, and rehabilitating affordable housing.”

Ref.

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

空室税の導入目的：

ウェブサイトによれば、

バークレー市では、2022年11月の住民投票において、住民提案（Measure M）に基づき、「空室税（バークレー市条例第7.54章）」が承認された。空室税は、長期間にわたる空き家の放置や住宅投機を抑制することにより、居住可能な住宅の供給を増やすことを目的としている。また、手頃な価格の住宅の建設、取得及び改修を含む、市の各種行政サービスの財源を確保することも目的としている。

参考文献：

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

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

Any residential unit within the City of Berkeley left unoccupied for more than 182 days a year may be subject to the tax.

According to the website:

“Residential Unit: means a house, an apartment, a group of rooms, or a single room that is designed as separate living quarters. A residential unit shall not include a unit in a hotel, currently operational nursing home, residential care facility, or other similar facility, or any unit that is fully exempt from property tax.”

As noted below, exemptions are given for 501(c)(3) tax exempt organizations and owners of property with 4 or fewer units who live in that property and own no others in Berkeley.

Ref.

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

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）：

バークレー市内に所在する住宅ユニットのうち、年間182日を超えて居住者がいない状態にあるものは、空室税の課税対象となる可能性がある。

ウェブサイトによれば、

「住宅ユニット（Residential Unit）」とは、独立した居住空間として設計された一戸建住宅、アパート、複数の部屋、または単一の部屋を指す。一方で、ホテル、現在稼働中の介護施設、居住型介護施設やその他これらに類する施設内のユニット、並びに固定資産税が全額免除されているユニットは、住宅ユニットには含まれない。

なお、後述（Q8参照）のとおり、米国連邦税法上の非課税団体（501条(c)(3)）が所有する物件や、バークレー市内において当該物件以外に不動産を所有せず、かつ当該物件に居住している4戸以下の住宅ユニットを有する物件の所有者については、免税措置が設けられている。

参考文献：

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

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

The website defines vacancy as:

Vacant: means unoccupied, uninhabited, or unused, for more than 182 days, whether consecutive or nonconsecutive, in a calendar year. The 182-day threshold resets every calendar year. Days of vacancy from the previous calendar year have no impact on the current year.

空室の定義及び判定方法：

ウェブサイトでは、以下のとおり定義されている：

「空室 (Vacant)」とは、暦年の間に、連続・非連続を問わず、合計 182 日を超えて、居住または使用・利用されていない状態にあることをいう。なお、この 182 日という基準は毎暦年ごとにリセットされ、前暦年の空室日数は当該年の判定には影響しない。

Q6: Please provide the tax base.

All residential units not eligible for exemption due to nonprofit or owner-occupancy status. The tax amount is calculated for each residential unit based on the prescribed rates and assessment criteria.

課税標準：

非営利団体や居住者所有の条件により免税の対象とならない住宅ユニット全てが課税対象となる。課税額は、各住宅ユニットに応じて、定められた税率や基準額に基づき算定される。

Q7: Please provide the tax rate.

Tax rates, as defined on the website are:

The Empty Homes Tax is an annual tax on each qualifying vacant residential unit. The tax rates differ by unit type and the length of time a unit qualifies as vacant.

First calendar year:

- Single-family dwellings, condominiums, duplex, or townhouses \$3,000
- All other residential unit types \$6,000

Second consecutive calendar year and each subsequent calendar year:

- Single-family dwellings, condominiums, duplex, or townhouses \$6,000
- All other residential unit types \$12,000

If a person owns more than one vacant residential unit, each will count as a separate unit.

These tax amounts shall be adjusted annually in accordance with the increase of the Consumer Price Index: All Urban Consumers for the San Francisco/Oakland/San Jose Area, as of December 31 of the preceding year, beginning with the 2025 calendar year. Please check the Empty Homes Tax website for the tax amounts applicable for the current calendar year.

Ref.

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

税率：

ウェブサイトによれば、税率は以下のとおり定められている：

空室税は、対象となる空室住宅ユニットごとに課される年次税である。税率は住宅ユニットの種類及び空室とみなされる期間に応じて異なる。なお、複数の空室住宅ユニットを所有している場合、それぞれのユニットが個別に課税対象となる。最新の暦年に適用される税額については、空室税のウェブサイトを確認されたい。

最初の暦年：

- 一戸建住宅、分譲マンション、二世帯住宅、またはタウンハウス：3,000 ドル
- その他の住宅ユニット：6,000 ドル

2年目以降の連続暦年：

- 一戸建住宅、分譲マンション、二世帯住宅、またはタウンハウス：6,000 ドル
- その他の住宅ユニット：12,000 ドル

これらの税額は、2025年暦年以降、前年12月31日時点のサンフランシスコ/オークランド/サンノゼ都市圏の都市消費者物価指数（Consumer Price Index: All Urban Consumers）の上昇に応じて毎年改定される。

参考文献：

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

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

As noted, exemptions exist for nonprofit and owner-occupied properties. Definitions of these and the process for applying for an exemption are:

There are two property-based Empty Homes Tax exemptions:

1. 501(c)(3) ORGANIZATION STATUS Any organization that is exempt from income taxation under Section 501(c)(3) of the Internal Revenue Code of 1986; and
2. OWNER OCCUPANCY A natural person or trust that is the owner of a single property of four or fewer residential units, inclusive of accessory dwelling units and junior accessory dwelling units, that is their principal residence, provided they own no other residential units in the City.

How to Claim a Property-Based Exemption

To make a property-based exemption claim, you must submit the following:

1. Empty Homes Tax Property-Based Exemption Claim Form
2. The supporting documentation required in the Property-Based Exemption Claim Form

Ref.

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

免除制度：

前述（Q4 参照）のとおり、非営利団体及び居住者所有の物件については免税措置が存在する。これらの定義及び免税申請手続きは以下のとおりである。

空室税の免税対象となる物件には、以下の2種類がある：

1. 米国連邦税法上の非課税団体（501条(c)(3)）の物件
1986年米国連邦税法第501条(c)(3)に基づき、所得税が免除される団体が所有する物件
2. 居住者所有の物件

4戸以下の住宅ユニットからなる単一の物件を所有し、その物件を主たる居住地として居住している所有者で、かつバークレー市内に他の住宅ユニットを所有していない場合。なお、住宅ユニットには主たる建物に附属する小規模住居（Accessory Dwelling Units 等）も含む。

空室税の免税を申請するには、以下の書類を提出する必要がある：

1. 空室税免税申請書（Empty Homes Tax Property-Based Exemption Claim Form）
2. 申請書に添付する証明書類

参考文献：

<https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/Empty%20Homes%20Tax%20Guide.pdf>

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

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

Berkeley recently released 2024 data showing that of 54,000 housing units in the city, just 1.6 percent were vacant and likely subject to the city’s vacancy fee. The fee would collect an estimated \$4 million. Reporting from Berkeleyside shows that some of the largest properties are uninhabitable and making them available on the market in the short term is unrealistic. Owners of the affected properties interviewed by Berkeleyside say they are resistant to the tax and have shown little interest in redeveloping the properties due to high costs of construction.

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

空室税の導入による効果（税収や空室の減少について）：

「Institute on Taxation and Economic Policy : ITEP（税制・経済政策研究所）」の報告書より：
バークレー市が公表した2024年のデータによると、市内54,000戸の住宅ユニットのうち、空室税の対象となる空室はわずか1.6%である。空室税により、約400万ドルの歳入が見込まれる。ローカルニュースサイト Berkeleyside の報道によれば、空室税の対象となる戸数の多い大規模な物件の一部は居住可能な状態ではなく、短期間で市場に供給することは現実的ではない。また、同サイトが取材した対象物件の所有者は、空室税に抵抗感を示しており、建設コストも高額であることから、再開発にはほとんど関心を持っていない。

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

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.

Berkeley has implemented a Middle Housing Zoning policy that aims to facilitate increased construction of residential units across a large part of the city. It has also updated its state-required Housing Element, which assesses various considerations affecting housing needs and supply and lays out policies to guide housing development over the next several years.

It is not clear, however, if these have had any effect on the availability and affordability of housing in the city.

Ref. <https://berkeleyca.gov/construction-development/land-use-development/middle-housing-zoning> and <https://berkeleyca.gov/construction-development/land-use-development/general-plan-and-area-plans/housing-element-update>

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：

バークレー市では、市内広範囲で住宅ユニットの建設を促進することを目的とした「ミドルハウジング・ゾーニング (Middle Housing Zoning)」政策を実施している。また、州の要件に基づく住宅要素計画 (Housing Element) も更新しており、住宅の需要と供給に影響を与える様々な要因を評価するとともに、今後数年間の住宅開発を導く方針を示している。

しかしながら、これらの施策が市内の住宅の供給状況や手頃さにどの程度影響を与えているかは明らかではない。

参考文献：<https://berkeleyca.gov/construction-development/land-use-development/middle-housing-zoning>, <https://berkeleyca.gov/construction-development/land-use-development/general-plan-and-area-plans/housing-element-update>