

オーストラリア ビクトリア州にける空室税について

自治体国際化協会シドニー事務所

①名称

Vacant Residential Land Tax (VRLT)

②導入背景(社会情勢など)

ビクトリア州における住宅供給不足へ対応するため、2018年1月1日から導入

③ 空室税の導入目的

メルボルンを中心とした既存住宅ストックを有効活用するため、所有者に対し、空き家の売却・賃貸等を促すことで、空き家を住宅市場へと循環させ、州全体の住宅不足を緩和すること。

④ 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)

対象者:ビクトリア州内の空室住宅等の所有者(法人・個人)

課税対象:下表のとおり

課税対象	適用地域	適用開始時期	備考
前暦年に6か月を超えて空室状態であった住宅付き住宅用地	ビクトリア州全域	2018/1/1	6か月は連続している必要はなく、複数の異なる入居者による占有期間を合算可能
2年以上建設中・改修中、または居住不能状態にある住宅付き住宅用地	ビクトリア州全域	2018/1/1	建築許可証が発行された時点で、建設または改修が開始されたものとみなされる。
5年以上の連続した未開発状態が続き、かつ住宅開発が可能な土地	メルボルン都市圏	2026/1/1	

(参考:対象範囲の拡大)

VRLTはビクトリア州の法律に基づいて実施されており、対象や税率は下表のとおり3度改正されている。

年	改正法律	主な改正内容等	施行日	背景・目的
2017	State Taxation Acts Amendment (Housing Tax Measures) Act 2017	・Vacant Residential Land Tax(VRLT)を新設 ・メルボルン中心部および中部郊外の16地方自治体のみが対象 ・税率:CIVの1%	2018年1月1日	ビクトリア州における住宅供給不足へ対応するための導入
2020	State Taxation Acts Amendment Act 2020	・VRLTの累進税率化を導入 ・税率:CIVの1~3%	2025年1月1日	短期的な空室回避ではなく、長期空室の是正を狙い、抑止効果を強化
2023	State Taxation Acts Amendment Act 2023	・VRLTの適用地域をビクトリア州全域(一部地域を除く)に拡大	2025年1月1日	州全体で住宅不足が深刻化し、メルボルン以外の地域でも空き住宅問題が顕在化
		・未開発の住宅用地へのVRLT適用 ・税率:CIVの1%	2026年1月1日	

コメントの追加 [TR1]: 物件が空き家であるとは、前年の6か月間、以下のいずれの者によっても居住されていない状態を指す。

- ・所有者またはその許可を受けた居住者による自宅としての居住
- ・正当な賃貸借契約または短期賃貸借契約に基づく居住者による居住

なお、この6か月間は連続している必要はなく、また同一の居住者によるものである必要もありません。

VRLTを避けるためには、物件が利用可能な状態であること(賃貸・売却・短期利用の掲載など)だけでは不十分で、実際に6か月以上使用されていることが必要

コメントの追加 [TR2]: ・土地の用途(商業用、住宅用、農業用など)は地方自治体が決定している。
・用途を変更したい場合は、地方自治体に申請し承認される必要がある。

(参考例:メルボルン市)

[Melbourne Planning Scheme – do I need a permit? | City of Melbourne](#)

コメントの追加 [TR3]: メルボルン都市圏とは以下の地方自治体で構成される。

Banyule, Bayside, Boroondara, Brimbank, Cardinia, Casey, Greater Dandenong, Darebin, Frankston, Glen Eira, Hobsons Bay, Hume, Kingston, Knox, Manningham, Maribyrnong, Maroondah, Melbourne, Melton, Merri-bek (formerly Moreland), Monash, Moonee Valley, Mornington Peninsula, Nillumbik, Port Phillip, Stonnington, Whitehorse, Whittlesea, Wyndham, Yarra and Yarra Ranges.

⑤ 空室の定義及び判定方法

定義：前暦年に6か月を超えて使用されていない物件ほか(詳細は④のとおり)

判定方法：

- ・自己申告：不動産所有者は、定められた日までに、オンラインポータルを通じて、州税務局(State Revenue Office:以下「SRO」)に申請する必要がある。
- ・政府による調査：SROは、他の政府機関とのデータ照合や、情報要求権限を使用して、所有者が正しく申告しているか審査する。
- ・通報制度：他の所有者の不遵守を発見した場合、「[Tip-off form](#)」を通じてSROに通報する仕組みが整備されている。

なお、申告義務を怠った場合、以下のペナルティが課される。

- ・調査開始前に自主的に申告した場合：課税額の5%
- ・調査開始後に申告した場合：課税額の20%
- ・故意に法を無視した場合：課税額の最大90%

⑥ 課税標準

Capital Improved Value (CIV) = 土地 + 建物 + その他資本改良の評価額

※評価はビクトリア州政府によって行われ、評価額は地方自治体が毎年発行する固定資産税通知書に記載されている。

⑦ 税率

課税対象の土地の種類と、その土地がVRLTの課税対象となった連続年数によって変動する。

課税対象	税率	備考
前暦年に6か月を超えて 空室 状態であった住宅付き住宅用地	1年目:CIVの1% 2年目:CIVの2% 3年目以降:CIVの3%	所有権の変更など、VRLTの課税対象とならなかった場合、税率はリセットされる。
2年以上建設中・改修中、または居住不能状態にある住宅付き住宅用地		
5年以上の連続した未開発状態が続き、かつ住宅開発が可能な土地(2026年1月1日以降適用)	CIVの1%	

※新たに住宅用地となった土地は、未使用、未占有、未売却の状態にある場合、最大3年課税対象とならないが、3年を超えると、売却されるまで毎年CIVの1%が適用される

コメントの追加 [TR4]: 建物以外で、土地の価値を恒久的に高める工事・設備投資を指す

(例)

- ・車庫・カーポート
- ・プール
- ・デッキ・パティオ
- ・物置・小規模な付属建築物
- ・フェンス (恒久的なもの)
- ・地下配管などのインフラの改良
- ・景観を大幅に向上させる恒久的な造園など

コメントの追加 [TR5]: 参考

[Valuations for rates and land tax](#)

[Council rating valuations](#)

コメントの追加 [TR6]: 物件が空き家であるとは、前年の6か月間、以下のいずれの者によっても居住されていない状態を指す。

- ・所有者またはその許可を受けた居住者による自宅としての居住
- ・正当な賃貸借契約または短期賃貸借契約に基づく居住者による居住

なお、この6か月間は連続している必要はなく、また同一の居住者によるものである必要もありません。

VRLTを避けるためには、物件が利用可能な状態であること(賃貸・売却・短期利用の掲載など)だけでは不十分で、実際に6か月以上使用されていることが必要

⑧ 免除制度

下表のとおり、免除対象および条件に該当する場合は、SRO に対し VRLT の免除申請が可能

免除対象	主な条件	免除期間
別荘	・所有者または近親者により暦年で合計4週間以上使用されていること ・所有者の主たる居住地が豪州国内であること	翌年(1年間)
所有権が変更された物件	実際に所有権が変更されていること	翌年(1年間)
新たに住宅用地となった土地	土地が商業用地から住宅用地への用途変更や新築の完成により、新たに住宅用地になった場合 ・以下の条件を満たす場合、最大2年間免除される。 - 使用または占有されていないこと - 所有権が変更されていないこと ・さらに、以下の条件を満たす場合、免除期間は3年間に延長される。 - 所有者が土地売却に向けて真摯かつ合理的な努力を行ったこと ※3年を超えてからは毎年 CIV の1%が課税される。	翌年(最大3年間)
仕事用の宿泊施設	・所有者または受益者が、ビクトリア州内の職場に通うために、少なくとも140日間(連続または累計)使用していること ・所有者または受益者が豪州国内に自宅を所有していること ※会社、協会、組織が所有する物件は、免除の対象外	翌年(1年間)
建設中・改修中または居住不能状態にあった住宅が存在する土地 (2026年1月1日以降適用)	暦年中の任意の期間に、住居が建設中、改修中、または居住不可能な状態にあったこと	翌年(1年間)
住宅開発が不可能な土地 (2026年1月1日以降適用)	以下の要因が存在すると認められるとき - 土地の物理的要因(面積、形状、自然的特徴など) - 法的な要因(計画案、制限条項、環境保護法に基づく通知など)	継続的
自宅または別荘に隣接する未開発地 (2026年1月1日以降適用)	当該未開発地が、 - 自宅・別荘の所有者が所有していること - 自宅・別荘と隣接している、または道路・鉄道・通行可能な類似区域のみで隔てられていること - 自宅・別荘の価値を高めるものであること - 居住者の私的利益と享受のみを目的として使用されていること (例) プールやテニスコートなど	継続的
その他	・土地税の対象外物件 ・モデルハウス、商業用住宅施設、居住型介護施設、支援付き居住サービス、退職者向け住宅団地 ・高山リゾート地もしくはディナープレインの土地 ほか	継続的

コメントの追加 [TR7]: 配偶者、内縁のパートナー、子供とそのパートナー、兄弟とそのパートナー、子供、両親、祖父母、孫

コメントの追加 [TR8]: 4週間は連続である必要なし

コメントの追加 [TR9]: 売却のためにリストに掲載されている、または決済待ちであるだけでは不十分

コメントの追加 [TR10]: ・所有者は、建設開始時に想定していた価格以下での売却を試みなければならない。
・3年経過後は、売却されるまで、改良後資本価値の1%の税率で VRLT が適用

コメントの追加 [TR11]: ・一時的な建設・改修・修繕に対する免除規定
・長期間(2年以上)の未完成・未利用状態は課税される

コメントの追加 [TR12]: VIC 州の高山リゾート地の総称
以下6つのエリアで構成されている。
・ Falls Creek
・ Lake Mountain
・ Mount Buller
・ Mount Baw Baw
・ Mount Hotham
・ Mount Stirling

<https://www.alpineresorts.vic.gov.au/about-arv>

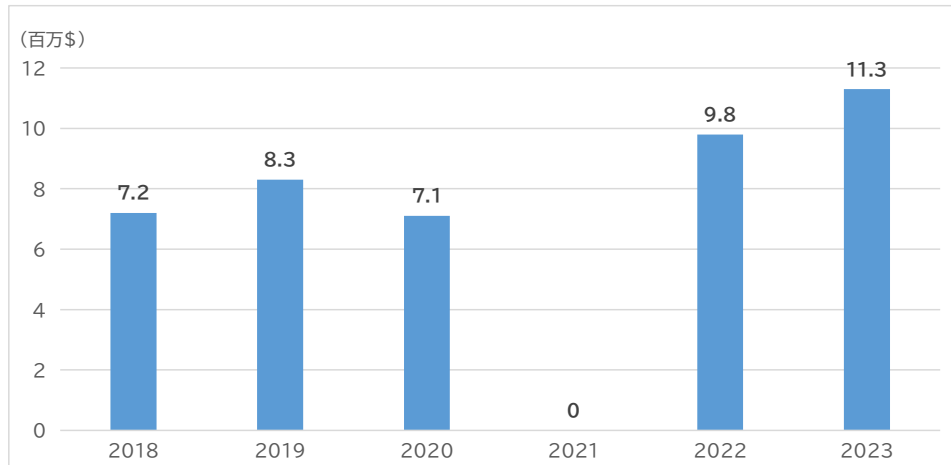
コメントの追加 [TR13]: スキー観光向けに設計された観光村の名称
[Dinner Plain Alpine Village - Official Tourism Website](https://www.alpineresorts.vic.gov.au/dinner-plain)

(参考:SRO「Exemptions from vacant residential land tax」)

<https://www.sro.vic.gov.au/owning-property/vacant-residential-land-tax/exemptions-vacant-residential-land-tax>

⑨空室税の導入による効果(税収や空室の減少について)

過去の税収は以下のとおり (2021年はCovid-19のため免除)



公共放送 ABC の記事(2024年7月)を基に作成

[Why Victoria's vacant homes tax could be missing the vast majority of empty properties owned by investors](#)

(参考:上記記事から抜粋)

・2023年には空室住宅用地税(VRLT)によって **1,130万ドル** が徴収され、課税対象物件は前年の **910件** から **1,013件** に増加。

・オーストラリア統計局(ABS)の調査では、全国で **1.3%**、ビクトリア州で **1.4%** の住宅が使用されていないと判明。さらに VRLT 対象地域では **1~5%** の物件が電力使用なしであり、これらを推計すると **約2万3,000件** が空き家状態。これは実際に課税されている件数の **約23倍** に相当し、課税対象が空室全体を十分にカバーできていないことを示唆している。

・一部専門家からは「物件を空室にしておくことをいとわない所有者は、すでに賃料収入を放棄している(=家賃収入を放棄しても問題ないほど裕福)ため、税負担を増やしても行動変化は限定的。結果として、税収は増えても空室減少効果は小さい」との指摘もある。

⑩ 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 調査の範囲で確認できなかった。

(担当)

自治体国際化協会シドニー事務所 所長補佐 田淵

Email: tabuchi@jlgc.org.jp