

公益信託に係る固定資産税(不動産関連税制)の国際比較

1. 調査の目的と背景

わが国における非営利セクターの活性化において、民間資金の受け皿となる公益法人および公益信託の役割は大きい。2024 年 5 月には、公益社団法人・公益財団法人の認定等に関する法律の改正と同時に「公益信託に関する法律」が新たに制定され、2026 年 4 月 1 日に施行された。両法は同一の国会で一体的に成立したものであり、公益信託法の整備は、内閣府の有識者会議が示した公益法人制度改革の方向性(新しい時代の公益法人制度の在り方に関する有識者会議 2023)と軌を一にしつつ、受託者要件の緩和や行政庁による一元的な監督への移行など、公益法人制度との平仄を合わせる形で進められた(財務省 2023)。

しかし、不動産の保有に関わる地方税、とりわけ固定資産税に関しては、依然として制度的な格差が残されているとの指摘がある。現行の地方税法第 348 条第 2 項は、公益法人等がその公益目的事業に直接使用する固定資産についての非課税措置を定めているが、同項の非課税対象リストの中に「公益信託(信託財産)」が包括的な形で明記されていない。

本調査ノートは、主要先進国である英国、米国、カナダの 3 か国における公益信託(Charitable Trust 等)の固定資産税(不動産保有に関わる地方税・財産税)の取り扱いを調査・比較したものである。諸外国が法人の形態と信託の形態をどのように扱い、不動産を通じた公益活動をどのように支援しているかを客観的に分析し、今後のわが国の地方税制改革の議論に資する知見を整理することを目的とする。

2. 日本の現行制度と改正の必要性

わが国の固定資産税は、毎年 1 月 1 日時点で土地、家屋、償却資産を所有している者に対して課される市町村税(東京 23 区は都税)である(総務省 2025)。地方税法第 348 条第 2 項においては、社会福祉法人、学校法人、そして公益社団法人・公益財団法人などが「その特定の目的事業、または公益目的事業に直接使用する固定資産」について、固定資産税を非課税とする措置が規定されている。ただし、この公益法人等に対する非課税措置は包括的なものではなく、幼稚園、図書館、博物館、寄宿舍、医療関係者の養成所、あるいは一定の学術研究施設など、同項各号に個別に列挙された用途に直接供する固定資産に限定されている(限定列挙)。

一方、公益信託制度に関しては、2026 年の法改正によって受託者要件の緩和やガバナンス体制の強化が図られ、公益法人と同等の公益性および信頼性が担保される仕組みへと移行した。しかし、信託財産として組み入れられた不動産、あるいは公益信託の事業のために直接使用される固定資産に対する税制上の優遇(非課税措置の範囲)については、公益法人並みの包括的な適用関係が完全には確立されていない。

このため、同一の公益目的事業を行う場合であっても、それが「公益法人による保有・使用」か、「公益信託の信託財産としての使用」か、という法的形態の違いのみを理由に税制上の差異が生じることは、民間資金の柔軟な活用を阻害する一因になり得るという観点から、平仄を合わせるための地方税法改正(第 348 条第 2 項の適用範囲拡大)が求められている。

3. 諸外国における公益信託と不動産地方税の取扱い

主要先進国において、公益団体や公益信託が保有・使用する不動産に対する地方税(固定資産税・非住宅財産税)がどのように規定されているか、各国の具体的な法制度を概観する。

3.1 英国の制度

英国における地方税制度は、不動産の用途に応じて課税体系が明確に分かれている。住居用不動産には「ドメスティック・レート(Council Tax: 個人向けの住民税・地方税に相当)」が課されるのに対し、商業用・事業用の非住宅用不動産に対しては「ビジネス・レート(Non-Domestic Rates)」と呼ばれる地方税が課される¹。このビジネス・レートは、イングランドおよびウェールズにおいては 1988 年地方政府財政法(Local Government Finance Act 1988)が直接的な主要根拠法となっている。

(1) チャリティに対する義務的減免(Mandatory Relief): 1988 年地方政府財政法第 43 条第 5 項および第 6 項(Local Government Finance Act 1988, Section 43(5) and (6))の規定に基づき、適格なチャリティ(公益団体)またはその受託者(公益信託の受託者)が占有し、かつ「全体または主として公益目的のために使用している」不動産については、地方自治体は税額の 80%を義務的に軽減しなければならないと定められている。

(2) 地方自治体の裁量による追加減免(Discretionary Relief): さらに同法第 47 条(Section 47: Discretionary relief)に基づき、地方自治体(Local Authority)は独自の裁量によって残りの 20%分についても減免を認める権限を有している。バーミンガム市のように、義務的減免を受けているチャリティからの申請があれば原則として残り 20%分も上乗せで減免し、実質 100%非課税とする方針を採る自治体も存在する²(Birmingham City Council 2024)。もともと、この裁量減免の運用水準は自治体ごとに大きく異なり、実際に付与される裁量減免は平均すると

¹ビジネス・レート(Business Rates)およびドメスティック・レート(Domestic Rates) 英国(連合王国)における不動産を対象とした地方税の分類である。正式な法制上は「非住宅割(Non-Domestic Rates)」および「住宅割(Domestic Rates)」と呼ばれる。ビジネス・レート(非住宅割)は、オフィス、店舗、工場、倉庫などの商業用・事業用不動産に対して課される地方税であり、日本の「固定資産税(商業用)」や「事業所税」に相当する。原則として所有者ではなく、その不動産を実際に使用・占有している者(テナント等)が納税義務を負う点に特徴がある。ドメスティック・レート(住宅割)は、一般的な住宅やアパートなどの住居用不動産に対して課される地方税である。現在イングランド等では「カウンスル・タックス(Council Tax)」の名称で運用されており、日本の「個人住民税」と「固定資産税(住宅用)」を合わせたような性質を持つ。

²地方自治体によっては、地域社会への貢献度や自治体自身の福祉負担を軽減する効果を考慮し、義務的減免(80%)の対象であるチャリティに対しては、申請があれば残りの 20%も原則として免除し、100%の税負担軽減を行う運用を採る例がある。例えばバーミンガム市役所(Birmingham City Council)の「ビジネス・レート裁量減免方針(Business rates discretionary relief policy)」は、義務的減免(80%)を受給している登録チャリティが、請求額の残りの 20%について裁量減免を申請できる旨を定めている(Birmingham City Council 2024)。ただし、こうした運用は自治体の財政状況や方針によって異なり、必ずしも全国一律に保障されるものではない。

数%程度にとどまるとの指摘もあり(Lexology 2023)、100%非課税が英国全土で一律に保障されているわけではない点には留意が必要である。

(3) 信託と法人の平等性:英国法上、チャリティの要件を満たす組織であれば、それが「保証有限責任会社(Company)」などの法人形態であっても、「公益信託(Charitable Trust)」の受託者(Trustee)が管理する信託財産であっても、ビジネス・レートの減免措置において法律上の差別や格差は設けられていない。制度は一律に「公益目的のための使用実態」に基づいて判断される。

3.2 米国(アメリカ)の制度

米国における固定資産税(Property Tax)は、州法の委任を受けた郡(County)や市(City)などの地方自治体が課す典型的な地方税である。

(1) 専ら公益目的のための使用(Exclusive Use)基準:各州の憲法および税法(例:Texas Tax Code、California Revenue and Taxation Code など)の規定に基づき、宗教、教育、または公益の目的のために「専ら使用(Exclusively Used)」されている不動産は、固定資産税の免除(Exemption)の対象となる。

(2) 法的形態に対する中立性:連邦内国歳入法(IRC)第 501 条 c 項 3 号に基づく免税資格を有する団体であることが州レベルの免除申請の前提となることが多いが、その団体の組織形態が非営利法人(Nonprofit Corporation)であるか、あるいは公益信託(Charitable Trust)であるかによって、固定資産税免除の可否に格差が生じることはない(California State Board of Equalization 2004; Texas Comptroller of Public Accounts 2024)。

不動産の所有権が信託の受託者(Trustee)の名義(信託財産)であっても、その不動産が認定された公益活動のために直接かつ専ら使用されている限り、法人保有の不動産と同様に非課税措置が適用される³。

3.3 カナダの制度

カナダにおける固定資産税(Property Tax)も、各州の法律(例:オンタリオ州の市町村法等)に基づき、地方自治体が賦課・徴収する地方税である。

(1) 登録チャリティに対する免除および還付制度:連邦所得税法(Income Tax Act)に基づきカナダ歳入庁(CRA)に認定された「登録チャリティ(Registered Charity)」が、その公益活動のために所有または占有する不動産については、地方自治体による固定資産税の免除、あるいは

³固定資産税が 100%非課税となるためには、おおむね次の 3 条件を満たす必要がある。①不動産が「専ら(Exclusively)」公益目的の活動に直接使用されていること。例えば、団体が所有している土地であっても、将来の事業用として未利用のまま保有されている空き地であったり、単なるオフィススペースとして第三者に有料で賃貸している部分があったりする場合、その部分には通常どおり固定資産税が課税される。②非営利団体がその不動産の一部を使って本来の公益目的とは関係のない収益事業(例:一般向けの商業カフェや駐車場の経営など)を行っている場合、当該事業に使用されている面積按分(pro rata)の固定資産税は非課税とはならず、課税対象となる。③地方政府の資産評価官(Assessor)に対して、免税資格を証明する書類や不動産の使用実態を示す報告書を提出し、正式に免除の承認(Welfare Exemption 等の認可)を受ける必要がある。

税還付 (Rebate) の措置が整備されている⁴。例えば、オンタリオ州トロント市では、市独自の法律 (City of Toronto Act, 2006 第 329 条) に基づき、登録チャリティが商業・工業用不動産を自ら所有またはテナントとして占有する場合、支払った固定資産税の 40% を最低水準として一律に還付 (Rebate) するプログラムが義務付けられている (City of Toronto 2025)。他方、ノバスコシア州ハリファックス地域政府のように、一定の社会福祉、教育、文化活動を行う登録チャリティに対し、個別審査を経て最大 100% の税免除を提供する独自の支援プログラムを条例等で実施している自治体もある (Halifax Regional Municipality 2024)。

(2) 信託財産および受託者への適用 (信託形態の包摂) : カナダ歳入庁 (CRA) による「登録チャリティ」の免税資格指定は、法人組織だけでなく、信託 (Trust) 形態で設立された公益・私的財団 (Public/Private Foundation など) に対しても同様に行われる。英米法の原則に基づき、固定資産税の課税および免除の法的主体は信託財産の所有権を持つ「受託者 (Trustee)」となるが、その不動産が登録チャリティの活動に直接供されている「信託財産」である限り、地方税上の優遇措置や還付の対象から除外されることはない。すなわち、法人保有の不動産と等しく、受託者が管理する信託財産に対しても自治体ごとの減免・還付制度が適用される。

3.4 小括——国際比較一覧表

以上でみた各国の非営利・社会貢献不動産に対する地方税 (固定資産税等) の取り扱いを一覧化すると、表 1 のとおりである。

表1 不動産地方税 (固定資産税等) の国際比較一覧表

項目	日本	英国	米国	カナダ
信託と法人の税制格差	格差あり	格差なし	格差なし	格差なし
基本的な優遇・免除割合	公益法人は 100% 非課税 (直接使用分)。	80% の義務的減免 (自治体裁量で上乗せ、最大 100% まで)	原則 100% 免除 (公益目的に専ら使用する場合)	自治体による (最低 40% 税還付、または最大 100% 免除等)
主たる適用・判定基準	法人の格付け + 公益目的の使用	登録チャリティ資格 + 公益目的の使用	501(c)(3) 資格 + 公益目的の使用	登録チャリティ資格 + 公益目的の使用
信託適用時の法的主体	(包括規定なし)	受託者 (法的所有者) および信託財産が対象	受託者 (法的所有者) および信託財産が対象	受託者 (法的所有者) および信託財産が対象

⁴カナダの固定資産税 (Property Tax) は、連邦政府が一元的に管理・規定しているものではなく、各州の法律 (市町村法等) に基づき、地方自治体が個別に賦課・徴収を行う仕組みとなっている。そのため、全国一律に 100% 自動的に免除されるわけではないという制度的特徴を持つ。①オンタリオ州トロント市のように、税そのものを免除するのではなく、納付された税額の 40% を最低水準として一律に還付 (Rebate) する方法でチャリティを経済的に支援する自治体がある一方、ノバスコシア州ハリファックス地域政府などのように、個別の審査を経た上で最大 100% の税免除 (Exemption) を提供する独自の支援プログラムを条例等で運用している自治体もある。②このように地方自治体によって減免や還付の方式には多様な差異があるものの、優遇措置の適用を受けるための重要な共通基準として、該当する非営利団体や公益・慈善基金 (受託者が管理する信託財産を含む) が、連邦所得税法 (Income Tax Act) に基づいてカナダ歳入庁 (CRA) から「登録チャリティ (Registered Charity)」の指定を受けているかどうかが一律に重視される。

4. 国際比較から得られる共通原則

4.1 「器」に対する中立性の原則

諸外国の不動産地方税制に共通する最も顕著な特徴は、税制優遇の可否を決定するにあたり、組織の法的形態（非営利法人か、あるいは公益信託か）という「器」を問題にしない点である。英国の 1988 年地方政府財政法における「チャリティのための受託者 (Trustee for a charity)」という表現に代表されるように、信託形式は法人形式と並ぶ公益活動の標準的なインフラとして、当初から法律に組み込まれている。この点において、諸外国の税制は法的形態に対して中立的な設計となっている。

4.2 「目的」と「使用実態」の重視

英国、米国やカナダの事例が示すように、固定資産税の免除要件の主眼は「所有者が誰か」よりも「その不動産が真に公益・慈善の目的のために使用されているか」という実態 (Exclusive Use / Wholly or mainly used) に置かれている。信託であるからという理由で一律に排除するのではなく、信託財産である土地・建物がどのような公益事業に供されているかを個別に評価する仕組みが定着している。

5. まとめ

本調査を通じて、英国、米国、カナダの主要先進国においては、公益目的の事業に使用される不動産に対する地方税の免除・軽減措置において、法人形態と信託形態との間に本質的な格差や区別は設けられていないことが明らかとなった。

わが国において 2026 年 4 月に施行された公益信託法は、公益信託のガバナンスや監督体制を大幅に刷新し、両制度の信頼性を同水準に引き上げるものであった。新制度においては、行政庁（内閣府公益認定等委員会等）による信託財産の運用実態を事後的に監督する仕組みが整えられている（内閣府公益認定等委員会 2025）。これにより、不動産が公益目的の事業に「直接使用」されているか否かを、地方税当局が行政庁の監督実績や公的書類（事業報告書等）を通じて客観的に確認・審査することが可能な環境が整備されたと言える。

したがって、公益法人と公益信託の間に税制上の格差を設ける積極的な合理的理由は見出しがたい。地方税法第 348 条第 2 項の非課税措置の対象に公益信託を包括的に加えることは、諸外国に共通する「法的形態に中立な不動産税制」の方向性と整合的であり、地方税の公平性と中立性を確保する観点から検討に値するアプローチであると考えられる。

文献

- Birmingham City Council (2024) Business rates discretionary relief policy. Birmingham: Birmingham City Council. Available at: https://www.birmingham.gov.uk/downloads/file/691/business_rates_discretionary_relief_policy (Accessed: 11 July 2026).
- California State Board of Equalization (2004, reprinted 2015) Assessors' Handbook Section

267: Welfare, Church, and Religious Exemptions. Sacramento: State Board of Equalization.

- City of Toronto (2025) Property tax rebate program for registered charities. Toronto: City of Toronto. Available at: <https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/property-tax/property-tax-water-solid-waste-relief-and-rebate-programs/property-tax-rebate-for-registered-charities/> (Accessed: 12 July 2026).
- Halifax Regional Municipality (2024) Tax relief for non-profit organizations program. Halifax: Halifax Regional Municipality. Available at: <https://www.halifax.ca/business/doing-business-halifax/tax-relief-non-profit-organizations> (Accessed: 12 July 2026).
- Lexology (2023) What the future holds for UK charity business rates relief. Available at: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=5cd1625a-2313-4860-a524-6fe6768b6fff> (Accessed: 21 July 2026).
- Texas Comptroller of Public Accounts (2024) Property Tax Exemptions. Austin: Texas Comptroller of Public Accounts. Available at: <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/exemptions/> (Accessed: 10 July 2026).
- 財務省 (2023)『令和 6 年度税制改正の大綱』(令和 5 年 12 月 22 日閣議決定).
- 総務省 (2025)『地方税制度』, 総務省ウェブサイト. Available at: https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czais.html (閲覧日: 2026 年 7 月 12 日).
- 内閣府公益認定等委員会・内閣府公益法人行政担当室 (2025)『公益信託認可等に関する運用について(公益信託認可等ガイドライン)』, 内閣府ウェブサイト. Available at: <https://www.koeki-info.go.jp/trust/documents/mfmil6uk2p.pdf> (閲覧日: 2026 年 7 月 12 日).
- 新しい時代の公益法人制度の在り方に関する有識者会議 (2023)『新しい時代の公益法人制度の在り方に関する有識者会議 最終報告』. 内閣府.

(白石喜春)