

京都市「非居住住宅利活用促進税」の概要

税目	非居住住宅利活用促進税(法定外普通税)		徴収方法	普通徴収						
課税客体	市街化区域内に所在する非居住住宅(住宅のうち、その所在地に住所を有する者が不在のもの)									
課税標準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋価値割 : 非居住住宅に係る固定資産評価額(家屋) ・ 立地床面積割 : 非居住住宅の敷地の用に供する土地に係る 1 m²当たり固定資産評価額 × 当該非居住住宅の延べ床面積 									
納税義務者	非居住住宅の所有者									
税率	(家屋価値割) 0.7% (立地床面積割) 家屋価値割の課税標準 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td>700万円未満</td> <td>: 0.15%</td> </tr> <tr> <td>700万円以上900万円未満</td> <td>: 0.3%</td> </tr> <tr> <td>900万円以上</td> <td>: 0.6%</td> </tr> </table>				700万円未満	: 0.15%	700万円以上900万円未満	: 0.3%	900万円以上	: 0.6%
700万円未満	: 0.15%									
700万円以上900万円未満	: 0.3%									
900万円以上	: 0.6%									
収入見込額	(平年度) 約 9.5億円	徴税費用見込額	(導入前) 約 4億円 (年間) 約 2億円							
課税を行う期間	条例施行後5年を目途に見直し規定あり									
非課税事項等	(免税点) 家屋価値割の課税標準が、条例施行後5年間は100万円未満のもの(本則上は20万円未満) (課税免除) <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の用に供しているもの又は1年以内に事業の用に供することを予定しているもの ・ 賃借人の募集又は販売を開始した日から起算して1年を経過していないもの(事業用を除く) ・ 景観重要建造物その他歴史的な価値を有する建築物等 (減免) <ul style="list-style-type: none"> ・ 転勤中、海外赴任中のため、居住していないもの(ただし、5年間のみ) ・ 入院、施設入居中のため、居住していないもの等 (徴収猶予) <ul style="list-style-type: none"> ・ 非居住住宅の所有者が死亡した場合等は、当該事実が発生した日から3年間 									

京都市によるアンケート調査分析

○ 「セカンドハウス所有者等への適正な負担の在り方」に関するアンケート調査(令和2年10月実施)分析

1 家屋評価額×当該住宅に居住していない理由

家屋評価額(万円)／理由		別荘	セカンドハウス	投資用	将来居住用	事業用	借り手・買い手なし	活用未定	相続後使用予定なし	施設入所等で長期不在	その他	総計
-700	件数	19	25	7	88	7	84	35	29	16	104	414
	割合	4.6%	6.0%	1.7%	21.3%	1.7%	20.3%	8.5%	7.0%	3.9%	25.1%	100.0%
700-900	件数	6	4		5	1		3			4	23
	割合	26.1%	17.4%	0.0%	21.7%	4.3%	0.0%	13.0%	0.0%	0.0%	17.4%	100.0%
900-	件数	8	6		5		3	1		1	5	29
	割合	27.6%	20.7%	0.0%	17.2%	0.0%	10.3%	3.4%	0.0%	3.4%	17.2%	100.0%
総計		33	35	7	98	8	87	39	29	17	113	466



「別荘」、「セカンドハウス」、「投資用」及び「将来居住用」の割合は、家屋評価額700万円未満の区分では約3分の1であるのに対し、700万円以上900万円未満及び900万円以上の区分ではそれぞれ約3分の2を占めている。また、家屋評価額700万円以上では「別荘」の回答が最も多くなっている。

2 家屋評価額×物件の種類(戸建て／分譲マンション)及び家屋評価額が700万円以上の物件(52件)の詳細

家屋評価額(万円)／種類	戸建て	マンション	計	
-700	件数	332	82	414
	割合	80.2%	19.8%	100.0%
700-	件数	7	45	52
	割合	13.5%	86.5%	100.0%
総計	339	127	466	

種類／詳細データ		家屋評価額	家屋床面積(m ²)	築年数	1㎡当たり土地評価額	推定物件価格	管理費・修繕積立金	税額(固定)	税額(新税)	新税/固定
マンション	中京区(27件)	9,198,996	94.67	8	595,856	約11,465万円	約35.2万円	約20.1万円	約31.7万円	1.6倍
	山科区(14件)	8,830,793	98.22	17	169,572	約4,251万円	約34.0万円	約16.6万円	約14.4万円	0.9倍
	右京区(4件)	11,159,425	103.57	4	148,519	約7,519万円	約43.0万円	約22.0万円	約17.1万円	0.8倍
戸建て(7件)		9,759,200	211.78	25	216,918			約30.0万円	約29.3万円	1.0倍



家屋評価額700万円以上の物件の8割以上はマンションであり、都心部である中京区では1㎡当たり土地評価額が高く、それに伴い新税の負担額が高額となる。しかし、推定物件価格が1億円を超え、多額の管理費等も負担するなど担税力も高い。