

京都市固定資産税等 住宅用地認定基準

京都市行財政局税務部資産税課

I 住宅用地認定基準

（平成 17 年 8 月 5 日 付け
各区・支所長宛て理財局長通知）

京都市固定資産税等住宅用地認定基準

第 1 章 総則

（認定基準）

第 1 条 京都市市税条例（以下「条例」という。）第 44 条の 2 及び第 217 条の 2 の規定に基づき、地方税法（以下「法」という。）第 349 条の 3 の 2 及び第 702 条の 3 の規定による課税標準の特例が適用される土地を認定する場合は、法、条例その他別に定めがあるもののほか、この基準の定めるところによる。

（用語の意義）

第 2 条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 一画地 固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という。）第 1 章別表第 3 中の 2 に規定する一画地の宅地をいう。
- (2) 住宅 次に掲げる家屋で、居住部分の割合が 4 分の 1 以上のものをいう。
 - ア 特定の者が継続的な居住の用に供する家屋
 - イ 継続的な居住の用に供していない家屋で、人の居住の用に供するための設備及び構造を有しており、かつ、展示用その他の人の居住以外の用に供されていないもの
ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅に該当しない。
- (3) 居住部分の割合 人の居住の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く。）の床面積の当該家屋の延床面積に対する割合をいう。
- (4) 別荘 継続的な居住の用に供しない家屋又はその部分で、専ら保養の用に供するものをいう。
- (5) 専用住宅 住宅のうち、その全部を継続的な居住の用に供するものをいう。
- (6) 併用住宅 住宅のうち、その一部を継続的な居住の用に供するものをいう。
- (7) 住宅敷地 住宅の敷地の用に供されている土地（当該住宅に付属する庭園（菜園を含む。）、当該住宅への通路、当該住宅の居住者が使用する駐車場その他これらに類する土地を含む。）をいう。
- (8) 延床面積 法第 381 条第 3 項又は第 4 項の規定により家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録されるべき当該家屋の床面積（第 5 条の規定により 2 棟以上の家屋を一の家屋として認定する場合にあっては、これらの家屋の棟ごとの床面積を合計したもの）をいう。
- (9) 建築面積 当該家屋の全ての地上階の周壁又は柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（第 5 条の規定により 2 棟以上の家屋を一の家屋として認定する場合にあっては、

これらの家屋の棟ごとの水平投影面積を合計したもの）をいう。

(10) 住宅用地 法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地をいう。

(11) 小規模住宅用地 法第 349 条の 3 の 2 第 2 項に規定する小規模住宅用地をいう。

(12) 住居 人が居住して日常生活に用いる家屋又はその部分をいい、一の家屋内に独立生活区画が二以上設けられている場合は、当該二以上の独立生活区画をそれぞれ住居とする。

(13) 独立生活区画 人の居住のために区画された家屋の一部分で、次に掲げる要件（当該家屋が共同住宅である場合にあって、当該家屋内に共用の炊事場及び便所が設けられているときは、ウに掲げる要件を除く。）に該当するものをいう。

ア 当該部分が構造上独立的に区画されていること。

イ 当該部分ごとに専用の出入口を有するものであること。

ウ 当該部分ごとに炊事場及び便所を有するものであること。

（判定の時期等）

第 3 条 家屋の有無、家屋の用途、土地の利用状況その他の住宅用地の認定に関し必要な要件は、法第 359 条の規定による賦課期日（以下「賦課期日」という。）における土地及び家屋の状況により判定する。ただし、次の各号に掲げる場合にあっては、それぞれ当該各号に定めるところにより判定するものとする。

(1) 賦課期日における土地の利用状況が一時的なものと認められる場合（次号に定めるものを除く。）

賦課期日における状況にかかわらず、当該土地の本来の用途に応じて判定する。

(2) 賦課期日において、既存の住宅に代えて住宅と推定される家屋が建築中である場合
「住宅建替え中の土地に係る住宅用地の認定について」（平成 5 年 11 月 24 日付け各区・支所長宛て理財局長通知）により判定する。

（住宅用地認定事務の基本的手順）

第 4 条 住宅用地の認定に関する事務は、次の各号に定めるところにより、順次行うことを基本とする。

(1) 評価基準第 1 章別表第 3 中の 2 に定めるところにより、一画地を確定する。

(2) 第 5 条の規定により、当該一画地の上に存する家屋が住宅に該当するかどうかを判定する。

(3) 第 6 条から第 9 条までの規定により、当該一画地の全部又は一部について、住宅敷地の判定を行う。

(4) 前号に定めるところにより住宅敷地として判定した土地について、第 10 条の規定により、住宅用地の認定を行う。

(5) 前号に定めるところにより住宅用地として認定した土地について、第 11 条の規定により、住居の数の判定を行い、小規模住宅用地の認定を行う。

第 2 章 住宅及び住宅敷地の判定

（住宅の判定）

第 5 条 家屋が住宅に該当するかどうかの判定は、1 棟の家屋を一の家屋として、当該一の

家屋ごとに行う。ただし、次の各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定めるところによるものとする。

- (1) 物置、納屋、土蔵、車庫その他の付属的な家屋（事業用の車庫及び鶏舎、豚舎その他の事業用の畜舎を除く。）がある場合

当該家屋が付属する主たる家屋と効用上一体として利用される状態にあるものについては、当該主たる家屋と合わせて一の家屋として住宅に該当するかどうかの判定を行う。

- (2) 長屋建ての家屋で、それぞれの戸ごとに敷地が分筆されている場合（これに準ずる場合を含む。）

それぞれの戸を一の家屋として住宅に該当するかどうかの判定を行う。

- (3) 不動産登記法において一棟の建物として取り扱われる家屋で、複数棟から構成される外観を有し、その構造、利用実態等からみて外観等に応じた複数の部分に区分することが適切であると認められる場合

区分した部分ごとに、それぞれ一の家屋として住宅に該当するかどうかの判定を行う。

- 2 前項の規定により一の家屋が住宅に該当するかどうかの判定を行う場合において、当該家屋の一部が継続的な居住の用に供されており、かつ、当該家屋に共同利用部分（階段、廊下その他の居住の用及び居住以外の用に共に利用される部分をいう。）があるときは、当該共同利用部分の面積を専用部分（居住の用にのみ供する部分又は居住以外の用にのみ供する部分をいう。）の床面積の割合に応じてあん分し、それぞれの専用部分に算入して、居住部分の割合を算定する。

（住宅敷地の判定）

第6条 住宅敷地の判定は、住宅の存する一画地について行う。ただし、当該一画地の中に次の各号に掲げる土地が存するときにあっては、当該土地は、住宅敷地に含めないものとする。

- (1) 住宅以外の家屋の敷地の用に供する土地
- (2) 駐車場、資材置場その他のそれ単独では家屋の敷地の用に供する土地とは認められない土地で、当該住宅の居住者以外の者が使用するもの及び居住以外の目的に使用されるもの（前号に掲げる土地を除く。）

（住宅敷地の判定の特例）

第7条 併用住宅の存する一画地のうち当該併用住宅の非居住部分（当該併用住宅の店舗、事務所その他の居住の用に供する部分以外の部分をいう。）の使用者が使用する部分の土地が、前条第2号に該当し、かつ、次の各号に掲げる要件に該当しているものである場合は、前条ただし書の規定にかかわらず、当該部分の土地の全部を住宅敷地に含めるものとする。

- (1) 当該部分が、併用住宅と機能的に一体として利用されていること。
- (2) 当該部分の面積の合計が、100平方メートル未満であること。
- (3) 当該部分の面積の合計の当該一画地の面積に対する割合が、2分の1未満であること。

（住宅敷地とそれ以外の土地との区分）

第8条 住宅敷地の判定において、第6条各号に掲げる土地を区分する必要があるときは、当該土地の所有者の立会を求め、共に実地調査を行い、次の各号に定めるところにより区

分する。ただし、当該土地の所有者の立会については、その必要がないと認められる場合は、省略することができるものとする。

- (1) 画地を分けるに至らない程度の堀、垣、見切石その他の境界を示す工作物又は植栽（以下「境界工作物等」という。）がある場合

当該境界工作物等により区分する。

- (2) 境界工作物等がない場合

舗装の有無その他の地表の状況及び資材の集積の有無その他の当該土地の利用の状況により、合理的な範囲で区分する。

（住宅敷地とそれ以外の土地との区分の特例）

第9条 前条に規定する方法により第6条各号に掲げる土地を区分することが困難である土地にあつては、前条の規定にかかわらず、次の各号に定めるところにより住宅敷地となるべき部分の面積を算定するものとする。

- (1) 当該土地を使用の割合に応じてあん分することが適切であると認められる場合に次掲げる算式により住宅敷地となるべき部分の面積を算定する。

（算式）

$$S=A \times (1-B/C)$$

S：当該土地のうち住宅敷地となるべき部分の面積

A：当該土地の面積（当該土地が駐車場である場合にあつては、駐車場の面積）

B：当該土地のうち当該住宅の居住者以外の者が使用する部分の面積（当該土地が駐車場である場合にあつては、当該住宅の居住者以外の者が使用する駐車車両の台数）

C：当該土地のうち当該住宅の居住者が使用する部分の面積及び当該住宅の居住者以外の者が使用する部分の面積の合計（当該土地が駐車場である場合にあつては、当該駐車場における駐車可能台数（駐車区画が明確である場合は、全駐車区画の数とし、不明確な場合は、当該駐車場の規模及び構造からみて合理的に駐車が可能と認められる台数とする。））

- (2) 当該土地の上に用途の異なる家屋（第10条第2号に定める率の異なる併用住宅を含む。）が混在する場合

次のア又はイに掲げる方法のうち、住宅用地として認定する土地の面積がより大きくなる方法を選択し、各用途の家屋に係る敷地の面積を算定する。

ア 当該土地に存する各用途の家屋の延床面積に応じて、当該土地の面積をあん分する方法

イ 当該土地に存する各用途の家屋の建築面積に応じて、当該土地の面積をあん分する方法

- 2 前項の場合において、当該土地を前項第1号により算定すべき部分と前項第2号により算定すべき部分とに区分することができる場合は、当該各部分ごとに当該各号を適用するものとする。

第3章 住宅用地の認定

（住宅用地の認定）

第10条 住宅用地として認定する土地は、次の各号に掲げる住宅敷地の区分に応じ、当該

各号に定める土地とする。

(1) 専用住宅に係る住宅敷地

当該敷地（当該敷地の面積が、当該住宅の延床面積の 10 倍を超える場合には、当該 10 倍の面積とする。）の全部

(2) 併用住宅に係る住宅敷地

次の表の左欄に掲げる併用住宅の区分及び同表の中欄に掲げる居住部分の割合の区分に応じ、同表の右欄に掲げる率を当該敷地（当該敷地の面積が、当該住宅の延床面積の 10 倍を超える場合には、当該 10 倍の面積とする。）に乗じて得た面積に相当する土地

併用住宅	居住部分の割合	率
一般の併用住宅	4 分の 1 以上 2 分の 1 未満	0. 5 0
	2 分の 1 以上	1. 0 0
地上階数 5 階以上の耐火建築物である併用住宅	4 分の 1 以上 2 分の 1 未満	0. 5 0
	2 分の 1 以上 4 分の 3 未満	0. 7 5
	4 分の 3 以上	1. 0 0

(小規模住宅用地の認定)

第 1 1 条 小規模住宅用地として認定する土地は、次の表の左欄に掲げる住宅用地の区分に応じ、同表の右欄に掲げる土地とする。

住宅用地	小規模住宅用地として認定する土地	
面積が 200 平方メートル以下であるもの	当該住宅用地	
面積が 200 平方メートルを超えるもの	当該住宅用地を住居の数で除して得た面積が、200 平方メートル以下のもの	当該住宅用地
	当該住宅用地を住居の数で除して得た面積が、200 平方メートルを超えるもの	200 平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

備考 「住居の数」とは、当該住宅用地に存する住居の数を合計したものをいう。

(住宅用地率等の適用)

第 1 2 条 一画地の一部が住宅用地になる場合及び住宅用地の一部が小規模住宅用地になる場合で、かつ、当該一画地が 2 以上の筆から構成されている場合にあっては、その所有関係にかかわらず、当該一画地を構成する各筆の住宅用地率（各筆の住宅用地の面積の各筆の面積に対する割合をいう。）及び各筆の小規模住宅用地率（各筆の小規模住宅用地の面積の各筆の住宅用地の面積に対する割合をいう。）がそれぞれ等しくなるように、各筆における住宅用地及び小規模住宅用地の面積を算定する。

附 則

(平成 17 年 8 月 5 日付け理財局長通知)

(施行期日)

1 この基準は、決定の日から施行する。

(適用)

2 この基準は、平成 18 年度分の固定資産税及び都市計画税から適用する。

(旧基準の廃止)

3 平成 11 年 5 月 13 日付け理財局長通知「住宅用地の認定基準について」は、廃止する。

(平成 30 年 1 月 23 日付け行財政局財政担当局長通知による改正)

4 この改正基準は、平成 30 年度課税分から適用する。

(令和元年 1 月 2 日付け行財政局財政担当局長通知による改正)

5 この改正基準は、令和 2 年度課税分から適用する。

(令和 6 年 4 月 10 日付け行財政局財政担当局長通知による改正)

6 この改正基準は、令和 7 年度課税分から適用する。

住 宅 用 地 の 申 告 書

(あて先) 京都市長	年 月 日
申告者の住所（法人の場合は、事務所の所在地）	申告者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者名）
	電話（ ） —
	納税者コード（※）
	C/C

下記の土地について、京都市市税条例第59条の規定により申告します。						
土 地 の 所 在 地	番 地	積 備 考	積	備	考	
			m ²			
上記の土地 の使用の内 訳	住宅敷地部分（通路部分を除く。）					
	住宅への通路部分					
	住宅敷地以外の部分					
	☐ うち駐車場					
	☐ うち資材置場(居住用のものは除く。)					
☐ その他						
その他必要 な事項	(駐車台数の内訳) 総駐車台数 (①+②) (台) ① 住宅の居住者以外の者が使用する台数 (台) ② ①以外の台数 (台)					
上 記 の 土 地 の 上 に 在 す る 家 屋 の 概 要						
家 屋 番 号	構 造	地 上 階 数	用 途 （ 居 住 割 合 ）	住 居 の 数	床 面 積	
			(居住割合 %)			m ²
申 告 に 係 る 土 地 及 び 家 屋 の 異 動 に 関 す る 事 項						
異 動 の 内 容						
異 動 の 年 月 日	年 月 日					

- 注1 ※印の欄は、記入しないでください。
- 2 該当する□の中にレ印を記入してください。
- 3 この申告書に記載した事項についての事実を証する書類を添付してください。

	課 長	補佐・係長	担 当
決 裁			

申告書の記入方法

- 1 使用状況については、変更のあった年の翌年の1月1日時点（見込み）の状況で申告してください。
- 2 現在の使用状況が分かる図面及び契約書等の写しを添付してください。また、使用区分ごとに図面上に記号を付し、「備考」欄にその記号を記入してください。
- 3 住宅の敷地が2筆以上の土地にわたる場合は、「地番」欄に「××番地外6筆」（××番地の××は、代表地番）などと「地積」欄には、それらの土地の面積を合算したものを記入し、その内訳を別紙明細に記入してください。
- 4 住宅の敷地が1筆の土地の一部の場合は、「地番」欄に「××番地の内」などと記入し、「地積」欄には、その部分の面積を記入してください。
- 5 一の住宅敷地に2棟以上の家屋が存する場合は、その内訳を別紙明細に記入するとともに、図面にその家屋番号を記入してください。
- 6 「家屋の概要」の「用途」欄には、登記簿上の建物の種類にかかわらず実際の利用状況に応じ、「居宅」、「店舗」、「倉庫」などと、また、1棟の家屋を複数の用途に使用している場合は、「1階：店舗、2～4階：居宅」などと記入してください。
- 7 （居住割合）については、その家屋の延床面積に対する居住のために使用している部分の床面積の割合を記入してください。また、居住の用にも居住以外の用にも共に供される部分（共同利用部分）がある場合は、次の式により計算してください（小数点以下切捨て）。

$$\text{居住割合（\%）} = \frac{\text{居住のために使用している部分の床面積}}{\text{当該家屋の延床面積} - \text{共同利用部分の床面積}} \times 100$$

- 8 「住居の数」は、通常の戸建て住宅では1棟の住宅につき、1の住居となりますが、共同住宅のように、その家屋の中に1世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が2以上ある場合には、その区画された部分の数（戸数）が当該家屋における「住居の数」となります。
- 9 虚偽の申告をした場合は、固定資産税及び都市計画税が遡って追徴されるほか、地方税法第385条の規定により、罰則が課せられることがあります。

住 宅 用 地 の 申 告 書 （別紙明細）

土 地 の 内 訳						
土 地 の 所 在 地			地 番	地 積		
区						m ²
区						
区						
区						
区						
区						
区						
区						
家 屋 の 概 要 （ 続 き ）						
家 屋 番 号	構 造	地 上 階 数	用 途 （ 居 住 割 合 ）	住 居 の 数	床 面 積	
			(居住割合 %)			m ²
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			

住宅用地に係る家屋の配置図（兼 土地使用図）

- 注1 1筆の土地に複数の棟の家屋がある場合や2筆以上の土地にまたがって1棟の家屋がある場合は、土地と家屋の対応関係が分かるように、この配置図に記入してください。
- 2 土地の一部を貸駐車場等、別の用途に供している場合は、その部分を図面で明示し、当該部分の面積を記入してください。
- 3 建築図面等の写しを提出する場合は、この配置図の提出は不要です。

住 宅 用 地 の 申 告 書

(あて先) 京都市長	年 月 日
申告者の住所（法人の場合は、事務所の所在地） 京都市中京区下本能寺前町 4 8 8 番地	申告者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者名） 株式会社 御池ハウジング代表取締役 御池 一郎..... 電話（ ） ー
納税者コード（※）	
C/C	

下記の土地について、京都市市税条例第 5 9 条の規定により申告します。					
土 地 の 所 在 地	番 地	積	備 考		
中京区下本能寺前町	4 8 8 番地 1 外 2 筆	3 2 0 0 0 m ²			
上記の土地の使用の内訳	住宅敷地部分（通路部分を除く。）	1 4 0 0 0		別紙図面 A	
	住宅への通路部分	2 4 0 0		別紙図面 B	
	住宅敷地以外の部分	1 5 6 0 0		別紙図面 C	
	☐ うち駐車場	1 5 6 0 0		別紙図面 C	
	☐ うち資材置場(居住用のものは除く。)				
	☐ その他				
その他必要な事項	(駐車台数の内訳) 総駐車台数 (①+②) (1 0 台) ① 住宅の居住者以外の者が使用する台数 (9 台) ② ①以外の台数 (1 台)				
上記の土地の上に在する家屋の概要					
家 屋 番 号	構 造	地 上 階 数	用 途 (居 住 割 合)	住 居 の 数	床 面 積
4 8 8 - 1	鉄骨造	3	1 階 事務所、2 ～ 3 階 居宅 (居住割合 6 6 パーセント)	1	2 3 4 5 6 m ²
申告に係る土地及び家屋の異動に関する事項					
異 動 の 内 容	更地であった土地に事務所併用住宅を新築するとともに、同一区画内に賃貸駐車場を開設した。				
異 動 の 年 月 日	平成 2 7 年 9 月 8 日				

注 1 ※印の欄は、記入しないでください。

2 該当する□の中にレ印を記入してください。

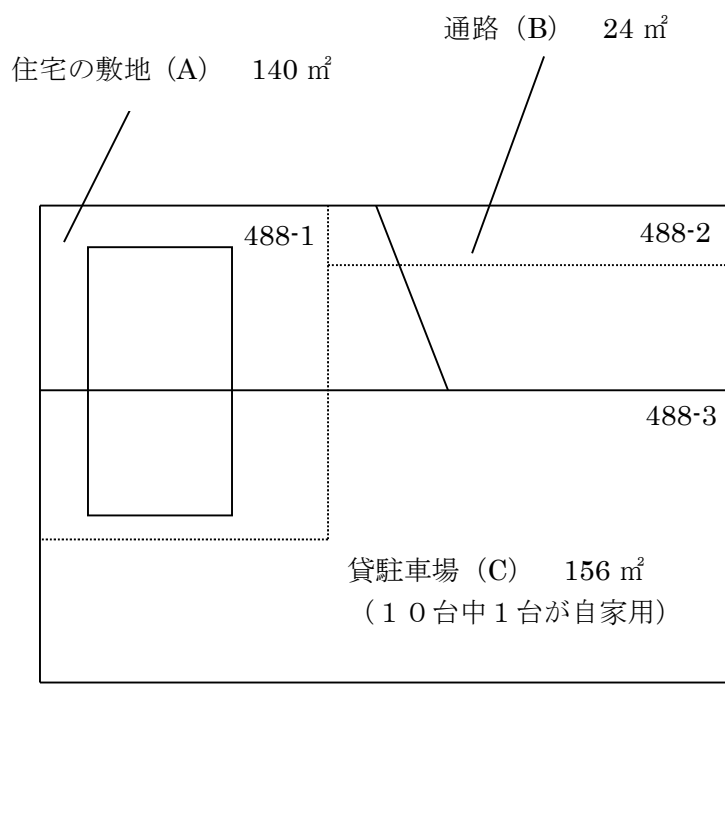
3 この申告書に記載した事項についての事実を証する書類を添付してください。

	課 長	補佐・係長	担 当
決 裁			

住 宅 用 地 の 申 告 書 (別紙明細)

土 地 の 内 訳						
土 地 の 所 在 地			番 地	積		
中京区上本能寺前町			4 8 8 番地 1	7 0	0 0	m ²
中京区上本能寺前町			4 8 8 番地 2	7 0	0 0	
中京区上本能寺前町			4 8 8 番地 3	1 8 0	0 0	
区						
区						
区						
区						
区						
家 屋 の 概 要 (続 き)						
家 屋 番 号	構 造	地 上 階 数	用 途 (居 住 割 合)	住 の 居 数	床 面	積
			(居住割合 %)			m ²
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			
			(居住割合 %)			

住宅用地に係る家屋の配置図（兼 土地使用図）



- 注1 1筆の土地に複数の棟の家屋がある場合や2筆以上の土地にまたがって1棟の家屋がある場合は、土地と家屋の対応関係が分かるように、この配置図に記入してください。
- 2 土地の一部を貸駐車場等、別の用途に供している場合は、その部分を図面で明示し、当該部分の面積を記入してください。
- 3 建築図面等の写しを提出する場合は、この配置図の提出は不要です。

Ⅱ 住宅建替え中の土地に係る住宅用地の認定基準

（平成 5 年 1 1 月 2 4 日付け
各区・支所長宛て理財局長通知）

住宅建替え中の土地に係る住宅用地の認定基準

1 制度の概要

住宅用地として認定されていた敷地にある住宅が、前年中に滅失し、賦課期日現在において建替え中である場合で、その完成後の用途が居住の用に供されると判断されるときは、当該年度（災害により住宅の完成が遅れる場合は、当該年度及びその翌年度）に限り引き続き住宅用地として認定する。

2 住宅建替え中の住宅用地の認定要件

次の要件を全て満たす場合は、住宅用地として認定する。

（１）住宅用地の継続性の要件

ア 当該年度の前年度の賦課期日において住宅用地であったこと。

イ 当該年度の賦課期日において、住宅を建築するための工事に着手していること。（災害により完成が遅れた場合は、当該年度の翌年度の賦課期日において、完成後の用途が居住の用に供されると判断されること）。

（２）敷地の同一性の要件

滅失前の住宅の敷地と同一の敷地に建て替えるものであること。

この場合において、「同一の敷地」とは、従前と同一画地だけでなく、滅失前の住宅の敷地の全部または一部を含んだ敷地をいうものとする。

なお、土地区画整理事業による仮換地指定がなされ、使用し、収益し得ることとなった仮換地が従前地と異なった場所で指定を受けた場合に、従前地の住宅を取り壊し、当該仮換地に新たに住宅の建築を始めたケースについては、当該仮換地を従前地と「同一の敷地」とみなすことができる。

（３）所有者の同一性の要件

ア 土地について、当該年度の前年度の賦課期日の所有者と同一人であること。

この場合において、住宅建替え中または建替え後の土地の所有形態が当該年度の前年度の所有者の持分を含む共有となるときは、同一人として取り扱う。また相続人及び底地を取得した借地人についても、同一人として取り扱う。

イ 家屋について、住宅の完成後に台帳に登録される所有者が、当該年度の前年度の賦課期日の所有者と同一人であること。

この場合において、住宅建替え後の家屋の所有形態が当該年度の前年度の所有者の持分を含む共有となるときは、同一人として取り扱う。また、親族についても、同一人として取り扱う。

注 ①土地と家屋の所有者の同一性は問わない。

②所有者には、法人を含む。

③イの親族には、滅失前の住宅に同居していなかった者を含む。

3 具体的な取扱い

- (1) 前年中に住宅が滅失した土地のうち、当該年度の賦課期日現在において住宅の基礎となる部分の工事（水盛り、遣り方、根切工事又は地業工事）に着手している場合は、土地の所有者に申告書の提出を求め、前記2の認定要件を満たすときは、住宅用地として認定するものとする。

この申告書の提出がない場合は、非住宅用地として認定するものとする。

- (2) 住宅用地として認定を行った場合の当該年度の課税は、基本的には、従前の認定を継続するものであり、適用する住宅用地地積（住宅用地割合、戸数等）は、当該年度の前年度分の課税数値を用いることとする。

ただし、当該年度の賦課期日現在において、一筆の土地の一部を異なる用途に利用するなど、住宅の完成までに利用状況が異なることが明らかとなっている部分がある場合は、その利用状況に応じて画地及び住宅用地の認定を行い、当該年度から、その認定に基づく課税を行うものとする。

- (3) 住宅用地として認定を行った場合の建替え中の家屋については、当該年度の翌年度の賦課期日（災害により住宅の完成が遅れた場合は当該年度の翌々年度の賦課期日。また、あらかじめ家屋の完成までの期日が1年を超える旨の申告がされているものは申告書に記載された工事完了予定日以後に到来する最初の賦課期日。（4）において同じ。）までに住宅が完成したことを確認するものとする。

- (4) 建替え後の家屋が居住の用に供されない場合又は当該年度の翌年度の賦課期日（災害により住宅の完成が遅れた場合については当該年度の翌々年度の賦課期日。また、あらかじめ家屋の完成までの期日が1年を超える旨の申告がされているものは申告書に記載された工事完了予定日以後に到来する最初の賦課期日。）までに住宅が完成しない場合は、当該年度の翌年度から非住宅用地として認定する。

- (5) 申告書が提出されないなどの理由により、当初、非住宅用地として課税した土地が、後日、家屋調査を行った際に、前記2の認定要件を満たすことが明らかとなった場合は、当該年度から住宅用地として認定し、当該年度の税額の変更を行うとともに、還付すべき税額がある場合は還付の手続きを行う。

- (6) 事務処理の詳細については、別途定める。

4 申告

- (1) 申告書の様式は、別紙のとおりとする。

なお、申告書には、建築確認申請書の写し等建替え後の家屋の所有者が確認できる書類を添付させるものとする。

- (2) 申告書は、受付年月日及び整理番号を記入のうえ、年度ごとに保管するものとする。

5 適用年度等

(平成5年11月24日付け理財局長通知)

(1) この認定基準は、平成6年度課税分から適用する。

(2) 昭和48年7月2日付け理財局長通知「住宅用地の認定基準について」の第1・3・(2)の規定は、削除する。

(平成6年12月5日付け理財局長通知による改正)

この改正規定は、平成7年度課税分から適用する。

(平成8年5月8日付け理財局長通知による改正)

この改正規定は、平成8年度課税分から適用して差し支えない。

(平成24年3月5日付け行財政局財政担当局長通知による改正)

この改正規定は、平成23年度課税分から適用する。

(平成29年12月4日付け行財政局財政担当局長通知による改正)

この改正規定は、平成30年度課税分から適用する。

建替え住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例申告書

(あて先) 京都市長			年 月 日				
申告者	土地所有者	氏名又は 名 称			電 話		
		住所又は 所 在 地					
					納税者コード		C/C

京都市市税条例第59条第2項の規定による住宅用地の変更のある土地について、住宅建替えによる住宅用地認定の継続を下記のとおり申告します。

建 替 え 住 宅 用 地 申 告 土 地							
所在地(町)		(コード)	番地	地 積	所在地(町)		(コード)
				m ²			
				m ²			
取 り 壊 し た 家 屋							
所 有 者				家 屋 番 号			
延床面積				m ²		居住部分面積	
						m ²	
構造	木造・非木造	階層		用途	専用住宅・併用住宅		
新 築 す る 家 屋							
所有者(注1)				前所有者との関係			
延床面積				m ²		居住部分面積	
						m ²	
構造	木造・非木造	階層		用途	専用住宅・併用住宅		
工事完了 予定日		年 月 日					
前年の土地所有者(注2)							
氏名・名称				申告者との関係			

(注1) 家屋完成後に所有者となる予定の方の名前を記入してください。
(注2) 申告者が前年の土地所有者と相違する場合に記入してください。
(注3) 新築後の家屋の所有者を確認出来る書類(建築確認申請書のコピー等)を添付してください。

工事の着手、所有者同一性確認の結果、
☐住宅用地と認定します。
☐住宅用地と認定しません。

調査 結果	土地		整理票	台 帳	連絡票		課 長	補佐・係長	担 当
	家屋		処				決		
	着工		理				裁		

年度用

No. _____

建替え住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例申告書

工事期間が複数年度にわたる場合、適用対象となる

年度を●～●と記載します

		年		月		日		
申告者	土地所有者	氏名又は 名称				電話		
		住所又は 所在地						
						納税者コード		C/C

京都市市税条例第59条第2項の規定による住宅用地の変更のある土地について、住宅建替えによる住宅用地認定の継続を下記のとおり申告します。

建 替 え 住 宅 用 地 申 告 土 地							
所在地（町）		（コード）		番地	地 積	所在地（町）	
					m ²		
					m ²		
取 り 壊 し た 家 屋							
所 有 者					家 屋 番 号		
延床面積		m ²			居住部分面積	m ²	
構造	木造・非木造	階層			用途	専用住宅・併用住宅	
新 築 す る 家 屋							
所有者（注1）					前所有者との関係		
延床面積		m ²			居住部分面積	m ²	
構造	当年度の所有者と、申告者が相違する場合に、所有者 名と申告者の関係を記入します				途	専用住宅・併用住宅	
工事							
予定日							
前年の土地所有者（注2）							
氏名・名称					申告者との関係		

(注1) 家屋完成後に所有者となる予定の方の名前を記入してください。

(注2) 現地調査・所有者同一性の確認をした結果、住宅用地に記入してください。

(注3) 認定の適否について該当する欄に☑をします。(建築確認申請書のコピー

工事の着手、所有者同一性確認の結果、☐住宅用地と認定します。☐住宅用地と認定しません。

調査 結果	土地		各要件に該当する場合は○を、該当しない場合は×を 記入します。	係長	担当
	家屋				
	着工				