

土地の固定資産税・都市計画税の額が増額になる場合があります

居住用の住宅を宿泊施設として利用される場合、住宅用地の特例措置の軽減内容が変更されることがあり、**土地の固定資産税・都市計画税の額が増額になる場合があります。**

家屋の用途を変更した場合には、土地を所有されている方から申告をしていただく必要がありますので、市税事務所固定資産税室にお問い合わせください。

1 住宅用地の特例措置とは

住宅用地（「専用住宅^{※1}」又は「併用住宅^{※2}」の敷地）に対しては、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて課税標準の特例措置が適用され、税額が減額されています。適用対象となる土地の面積は、家屋の延べ床面積の10倍を限度とします。課税標準額は、住宅用地の区分に応じた下記「特例率表」に示す特例率を土地の価格（評価額）に乗じて算定します。

- ※1 専用住宅…専ら居住用として利用する住宅（共同住宅を含む）
※2 併用住宅…一部を居住用として利用する住宅（共同住宅を含む）

【特例率表】

住宅用地の区分	特例率	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡までの部分）	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地（小規模住宅用地以外の部分）	1 / 3	2 / 3

2 住宅用地の認定について

住宅用地として認められる面積は、下記「住宅用地率表」の居住部分の割合に応じた住宅用地率をその土地の面積に乗じて得た面積となります。

【住宅用地率表】

住宅の種類		居住部分の割合	住宅用地の率
専用住宅		全部	1.0
併用住宅	下記以外	1 / 4 以上 1 / 2 未満	0.5
		1 / 2 以上	1.0
	地上階数 5 階以上の 耐火建築物である 併用住宅	1 / 4 以上 1 / 2 未満	0.5
		1 / 2 以上 3 / 4 未満	0.75
		3 / 4 以上	1.0

3 お問い合わせ先

〒604-8175 京都市中京区室町通御池南入円福寺町337 ビル葆光（ほうこう）

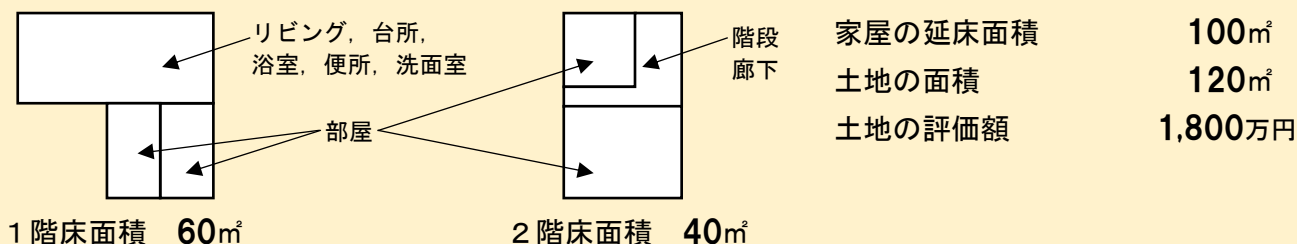
京都市市税事務所 固定資産税室

担当名	土地・家屋の所在する区	電話番号	フロア
固定資産税第1担当	北区・上京区・左京区	075-746-6432	5階
固定資産税第2担当	山科区・伏見区 （深草・醍醐支所管内を含む）	075-746-6437	6階
固定資産税第3担当	右京区・西京区 （洛西支所管内を含む）	075-746-6452	7階
固定資産税第4担当	中京区・東山区・下京区・南区	075-746-6463	8階

（裏面に算定例が続きます）

例えば、住宅の一部で住宅宿泊事業を行う場合の土地の固定資産税・都市計画税を算定すると…

【開始前の例】戸建て住宅の全部を居住の用に供している場合



住宅用地の面積は？

住宅の全部を居住の用に供しているため、住宅用地率は1.0となります。
よって、土地の面積120㎡全てが住宅用地となります。

土地の固定資産税・都市計画税の課税標準額は？

住宅用地の面積が200㎡以下のため、120㎡の全てが小規模住宅用地となります。

固定資産税課税標準額＝(1,800万円×1.0)×1/6＝300万円

都市計画税課税標準額＝(1,800万円×1.0)×1/3＝600万円

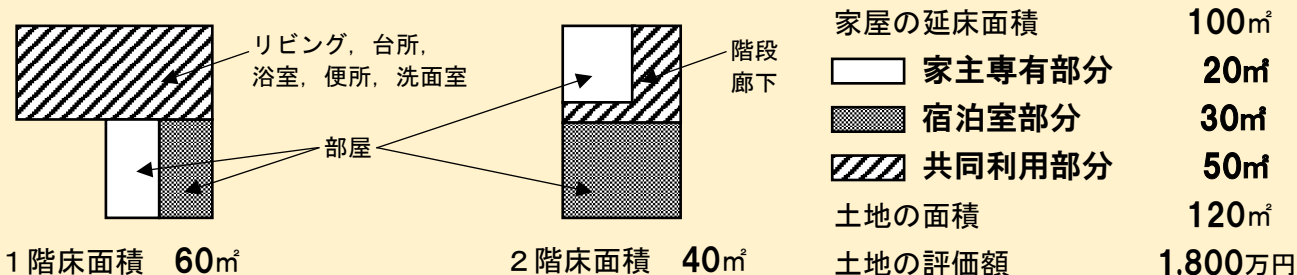
土地の固定資産税・都市計画税の額は？

固定資産税額＝300万円×税率1.4%＝42,000円

都市計画税額＝600万円×税率0.3%＝18,000円

年税額合計 60,000円

【開始後の例】戸建て住宅の一部で住宅宿泊事業を行う場合(家主居住型施設)



住宅用地の面積は？

宿泊事業に供する部分＝(宿泊室)＋(共同利用部分)

＝30㎡＋50㎡

＝80㎡

居住部分の割合＝(居住部分の床面積※3)／(家屋の延床面積－共同利用部分の床面積)

＝(100㎡－80㎡)／(100㎡－50㎡)

＝40% →1/4以上1/2未満のため、住宅用地率は0.5

住宅用地の面積＝120㎡×0.5

＝60㎡ →残り60㎡は非住宅用地

土地の固定資産税・都市計画税の課税標準額は？

住宅用地の面積は60㎡となり、200㎡以下のため、その全てが小規模住宅用地となります。

住宅用地 固定資産税課税標準額＝(1,800万円×0.5)×1/6＝150万円

都市計画税課税標準額＝(1,800万円×0.5)×1/3＝300万円

非住宅用地 固定資産税・都市計画税課税標準額＝{(1,800万円)×(1－0.5)}×0.7※4＝630万円

※3 居住部分の床面積＝家屋の延床面積－宿泊事業に供する部分

※4 非住宅用地の課税標準額の上限…評価額×70%

土地の固定資産税・都市計画税の額は？

固定資産税額＝(150万円＋630万円)×税率1.4%＝109,200円

都市計画税額＝(300万円＋630万円)×税率0.3%＝27,900円

年税額合計 137,100円