

～住宅建替え中の土地を所有するみなさまへ～

# 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

毎年1月1日時点で住宅が建築中、建築予定又は更地となっている土地については、住宅用地の特例措置の対象外となり、土地の固定資産税・都市計画税の額が増額（最大約4倍）になります。

例外として、住宅から住宅への建替えで一定の要件に該当する場合は、住宅が未完成の場合においても、その旨を申告されますと建替え前に適用されていた住宅用地の特例措置が継続されます。（建替え住宅用地に対する課税標準の特例といいます。）

住宅を取り壊したあと、新たに住宅を建築する予定や計画がある場合は市税事務所固定資産税担当にお問い合わせください。

## 適用要件

以下、1から3の全ての要件を満たす必要があります。

### 1 住宅用地の継続性

- 課税年度の前年の1月1日において、住宅用地であったこと
- 課税年度の1月1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

### 2 敷地の同一性

- 取り壊し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

### 3 所有者の同一性

- 土地について、課税年度の前年の1月1日の所有者と同一人であること
- 家屋について、住宅完成後の所有者が、課税年度の前年の1月1日の所有者と同一人であること  
(次ページに詳しい適用要件を記載しています)

## 【お問合せ】

〒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	家屋の所在する区	電話番号 (市外局番075)
固定資産税第1担当	北区・上京区・左京区	746-6432
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)	746-6437
固定資産税第3担当	右京区・西京区 (洛西支所管内を含む)	746-6452
固定資産税第4担当	中京区・東山区・下京区・南区	746-6463

# 建替え住宅用地に対する課税標準の特例

## 適用要件 <令和8年度>

### ○ 土地の利用状況について

- 1 令和7年1月1日において住宅（※1）の敷地（住宅用地）として利用されており、それと同一の敷地に建て替えるものであること
- 2 令和8年1月1日において、住宅建築のための工事に着手（※2）されていること

※1 特例の対象となる「住宅」とは、全体の4分の1以上を居住の用に供している家屋をいい、4分の1未満の場合は、特例の対象になりません。

※2 新しい住宅の基礎となる部分の工事（水盛り、造り方、根切り等）が開始され、現地においてその工事の工程が確認できることをいい、旧家屋の取り壊し工事中や、単に整地工事を終えただけの場合は、これに該当しません。

### ○ 所有者について（※3）

#### 1 土地

令和8年1月1日の所有者（※4）が令和7年1月1日の所有者と同一人であること。

なお、次のいずれかの場合も原則として、同じ所有者として扱います。（戸籍謄本、賃貸借契約書の写し等前所有者との関係を証明する書類が必要になる場合があります。）

- ア 令和8年1月1日の所有者が令和7年1月1日の所有者の相続人である場合
- イ 令和7年1月1日、借地人であった方がその住宅の底地を令和8年1月1日までに取得された場合

#### 2 家屋

令和8年1月1日の所有者（建築主）（※5）が令和7年1月1日現在の所有者と同一人であるか、令和7年1月1日の所有者の親族であること。

※3 土地と建物の所有者が別々の方でも、この特例を受けることができます。

※4 登記簿又は固定資産課税台帳上の所有者をいいます。個人・法人は問いません。

※5 完成後の家屋の所有者として登記簿又は固定資産課税台帳に登録される方が該当します。

### ○ 申告について

令和8年1月末までに別紙の「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」を、市税事務所固定資産税担当にご提出ください。