

事例	所在地	物件概要	固定資産評価額	固定資産税等額	想定される負担額の試算					
					【案１】資産価値を表す額に税率を乗じた額を課税		【案２】固定資産評価額（家屋）で階層に分け、この階層ごとに累進させた一定の金額を課税	【案３】すべての課税対象について一定額を課税（税額：１万円）	【案４】床面積１㎡当たりの金額を課税（床面積×650円）	
					（家屋評価額×1.4％）	土地評価額を一定程度反映（５ページ例㉑）				
					例１（例２）	例３	例４（例５）	例６	例７（例８）	
事例１	田の字地区の高層分譲マンション最上階を別荘目的で所有	中京区	○ 分譲マンション ○ 築約５年 ○ 最上階 ○ 床面積約１００㎡	家屋約１，５００万円 土地約１，６００万円 合計約３，１００万円	家屋約２５万円 土地約１０万円 合計約３５万円	約２０万円 （約４０万円）	家屋約１０万円 土地約３０万円 合計約４０万円	４３万円 （８５万円）	1万円	約６．５万円 （約１３万円）
事例２	京都駅近くのワンルームマンションをセカンドハウス目的で所有	下京区	○ 分譲マンション ○ 築約１０年 ○ ４階 ○ 床面積約３０㎡	家屋約２７０万円 土地約２００万円 合計約４７０万円	家屋約４．５万円 土地約０．６万円 合計約５．１万円	約４万円 （約８万円）	家屋約２万円 土地約２．５万円 合計約４．５万円	６．１万円 （１８万円）		約２万円 （約４万円）
事例３	郊外の分譲マンションを思った価格で売却に至らず所有	伏見区	○ 分譲マンション ○ 築約４０年 ○ １階 ○ 床面積約６０㎡	家屋約２５０万円 土地約２００万円 合計約４５０万円	家屋約４．５万円 土地約０．５万円 合計約５万円	約３．５万円	家屋約２万円 土地約１．３万円 合計約３．３万円	６．１万円		約４万円
事例４	嵯峨・嵐山に別荘を所有	右京区	○ 戸建て ○ 築約５０年 ○ 床面積約３００㎡	家屋約１，０００万円 土地約４，０００万円 合計約５，０００万円	家屋約１８万円 土地約２５万円 合計約４３万円	約１４万円	家屋約７万円 土地約５万円 合計約１２万円	４３万円		約２０万円
事例５	良好な管理状態の京町家を活用方法を決められずに所有	上京区	○ 戸建て ○ 築約１００年 ○ 床面積約２００㎡	家屋約７０万円 土地約２，７００万円 合計約２，７７０万円	家屋約１．５万円 土地約１３万円 合計約１４．５万円	約１万円 （約１．２万円）	家屋約０．５万円 土地約９万円 合計約９．５万円	２．４万円	1万円	約１３万円 （約１６万円）
事例６	相続した家屋を所有し、倉庫等として使用	東山区	○ 戸建て ○ 築約８０年 ○ 床面積約９０㎡	家屋約２０万円 土地約１，１００万円 合計約１，１２０万円	家屋約０．３万円 土地約３万円 合計約３．３万円	約０．３万円 （約０．５万円）	家屋約０．１５万円 土地約４．８万円 合計約５万円	０円 （１万円）		約６万円 （約１１万円）
事例７	路地奥の老朽狭小住宅を思った価格で売却に至らず所有	上京区	○ 戸建て ○ 築約８０年 ○ 床面積約５０㎡	家屋約１０万円 土地約３５０万円 合計約３６０万円	家屋約０．２万円 土地約１万円 合計約１．２万円	約０．１５万円 （約０．１５万円）	家屋約０．１万円 土地約１万円 合計約１．１万円	０円		約３万円 （約３．５万円）
事例８	山科区の以前居住していた狭小住宅を思った価格で売却に至らず所有	山科区	○ 戸建て ○ 築約５０年 ○ 床面積約６０㎡	家屋約５０万円 土地約６００万円 合計約６５０万円	家屋約１万円 土地約２万円 合計約３万円	約０．７万円	家屋約０．３５万円 土地約１．５万円 合計約２万円	２．４万円	1万円	約４万円
事例９	北部山間地域の農家を相続人が市内中心部に居住し所有	左京区	○ 戸建て ○ 築約１４０年 ○ 床面積約１８０㎡	家屋約１５万円 土地約９０万円 合計約１０５万円	家屋約０．２万円 土地約０．３万円 合計約０．５万円	約０．２万円	家屋約０．１２万円 土地約０．１５万円 合計約０．３万円	０円		約１２万円

※ すべての京町家（事例５，６，７）及び市街化区域外に存するもの（事例９）については、網掛けで示している。

※ 上記の試算で用いた税率は、仮に設定したものであり、今後さらに精査が必要

<ポイント>

○ 資産価値を表す額に税率を乗じた額を課税する場合（【案１】）や固定資産評価額（家屋）で階層に分け、この階層ごとに累進させた一定の金額を課税する場合（【案２】）は、担税力をより反映した税額となる。

○ 床面積当たりの金額で課税する場合（【案４】）については、土地及び建物の有効活用との目的との整合性が高いものの、築年数が古い住宅の税額が、現在の固定資産税額と比べて高くなる。（事例６，７，８）

