

空き家の事例ごとの状況

事例概要	所在地	家屋形態	物件概要	家屋評価額	土地1㎡当たり評価額	固定資産税等額	免税点(案)ごとの判定		家屋価値割0.7% 立地床面積割0.3%とした場合 の税額試算
							家屋評価額 20万円	家屋評価額 100万円	
1 住宅街の狭小住宅。仕事で遅くなったときに利用している。	山科区	戸建て	○ 築約50年 ○ 床面積約35㎡	約33万円	約7万3千円	約1万5千円	○	×	約10,000円
2 将来居住目的で所有しているが、土砂災害警戒区域(崖地)の指定を受けた。	山科区	マンション	○ 築約35年 ○ 床面積約70㎡ ○ 土砂災害警戒区域	約410万円	約3万9千円	約8万2千円	○	○	約37,000円
3 交通が不便な地域の戸建住宅。思った価格で売却に至らず、そのままにしている。	山科区	戸建て	○ 築約50年 ○ 床面積約60㎡	約60万円	約3万9千円	約3万円	○	×	約11,000円
4 桂坂周辺の戸建住宅。物件価格が購入時を大きく下回っており、売却をためらっている。	西京区	戸建て	○ 築約30年 ○ 床面積約150㎡	約300万円	約8万4千円	約10万5千円	○	○	約58,000円
5 洛西ニュータウンの戸建住宅。賃貸に出そうとしているが、借り手が見つからない。	西京区	戸建て	○ 築約40年 ○ 床面積約100㎡	約230万円	約9万4千円	約7万5千円	○	○	約46,000円
6 賃貸物件として利用する予定だが、リフォーム費用を捻出できずに放置している。	右京区	戸建て	○ 築約50年 ○ 床面積約50㎡	約40万円	約10万円	約2万円	○	×	約16,000円
7 路地奥の老朽狭小住宅を将来居住目的で所有。建築基準法上の道路に接道していない。	右京区	戸建て	○ 築約50年 ○ 床面積約60㎡ ○ 再建築不可物件	約63万円	約5万5千円	約2万円	○	×	約14,000円
8 田の字地区内の古い戸建住宅を将来居住目的で所有。老朽化が進んでいるが、未接道により再建築不可。	中京区	戸建て	○ 築約110年 ○ 床面積約50㎡ ○ 再建築不可物件	約6万円	約19万円	約2万6千円	×	×	約29,000円
9 路地奥の戸建住宅。相続したが、使いみちがなく、放置している。	上京区	戸建て	○ 築約95年 ○ 床面積約80㎡ ○ 再建築不可物件	約11万円	約5万6千円	約1万7千円	×	×	約14,000円
10 相続により取得したが、倉庫等として年に数回立ち入るのみ。将来的には居住も検討している。	東山区	戸建て	○ 築約90年 ○ 床面積約90㎡	約18万円	約18万4千円	約3万3千円	×	×	約49,000円
11 狭小戸建住宅。建築基準法上の道路に接道しておらず、倉庫として利用している。	中京区	戸建て	○ 築約45年 ○ 床面積約40㎡ ○ 再建築不可物件	約56万円	約5万8千円	約2万円	○	×	約11,000円
12 思った値段で買い手がつかないため、物置きとして利用している。	伏見区	マンション	○ 築約40年 ○ 床面積約60㎡	約270万円	約6万8千円	約5万円	○	○	約31,000円
13 以前は賃貸していたが、前の借借人が家財を置いたまま行方知れずになってしまい、どうすることもできない。	山科区	戸建て	○ 築約55年 ○ 床面積約45㎡	約38万円	約7万8千円	約1万5千円	○	×	約13,000円
14 戸建住宅を購入したが、転勤により現在は居住していない。	山科区	戸建て	○ 築約20年 ○ 床面積約100㎡	約270万円	約10万2千円	約7万円	○	○	約47,000円
15 一団の土地内に、戦前から複数の貸家を営んでいるが、現在は入居中のものと未入居のものが混在している。全入居者が退去した後に土地活用したいとの意向があり、入居者の募集は考えていない。(土地は借地の場合もある。)	東山区	戸建て	○ 築約130年 ○ 床面積約40㎡	約6万円	約19万5千円	(家屋約1千円)	×	×	約23,000円
		戸建て	○ 築約50年 ○ 床面積約30㎡	約26万円	* 土地は複数家 屋の底地	(家屋約5千円)	○	×	約20,000円
16 田の字地区の高層分譲マンションを別荘として所有。祇園祭の際などに年数回利用している。	中京区	マンション	○ 築約5年 ○ 最上階 ○ 床面積約100㎡	約1,500万円	約100万8千円	約35万円	○	○	約521,000円
17 京都駅近くのワンルームマンション。週数回、仕事で帰りが遅くなったときに利用している。	下京区	マンション	○ 築約10年 ○ 床面積約30㎡	約270万円	約27万3千円	約5万1千円	○	○	約44,000円
18 嵯峨嵐山に別荘を所有。保養目的で年に数回使用している。	右京区	戸建て	○ 築約50年 ○ 床面積約300㎡	約1,000万円	約5万6千円	約43万円	○	○	約154,000円

## 居住者のないと思われる住宅の所有者に対するアンケート調査（令和2年度実施） 居住していない理由別の家屋固定資産評価額の分布

理由	家屋固定資産評価額										合計
	～20万円		20～50万円		50～100万円		100～150万円		150万円～		
別荘として利用	0	0%	2	6%	2	6%	1	3%	28	85%	33
週末等に滞在	0	0%	1	4%	4	15%	2	8%	19	73%	26
仕事で遅くなったときに使用	1	11%	3	33%	1	11%	0	0%	4	44%	9
将来居住用	8	8%	16	16%	21	21%	14	14%	39	40%	98
事業用	0	0%	1	50%	0	0%	1	50%	0	0%	2
宿泊施設として利用	1	17%	0	0%	0	0%	1	17%	4	67%	6
<b>借り手がつかない</b>	<b>1</b>	<b>2%</b>	<b>9</b>	<b>21%</b>	<b>20</b>	<b>47%</b>	6	14%	7	16%	43
投資用	0	0%	0	0%	1	14%	2	29%	4	57%	7
<b>買い手がつかない</b>	<b>3</b>	<b>7%</b>	<b>11</b>	<b>25%</b>	<b>13</b>	<b>30%</b>	9	20%	8	18%	44
入院等で長期不在	0	0%	1	6%	6	35%	2	12%	8	47%	17
<b>相続したが使用予定がない</b>	<b>2</b>	<b>7%</b>	<b>7</b>	<b>24%</b>	<b>13</b>	<b>45%</b>	3	10%	4	14%	29
活用方法が決まっていない	1	3%	14	36%	4	10%	8	21%	12	31%	39
その他	9	8%	27	24%	30	27%	8	7%	39	35%	113
合計	26	6%	92	20%	115	25%	57	12%	176	38%	466

※四捨五入の関係で合計が100%にならないものがある。

**「借り手がつかない」「買い手がつかない」「相続したが使用予定がない」の回答のうち約7割が家屋評価額100万円以下**

## 免税点ごとの税込試算

		課税対象見込み件数		税込見込み額	
		初年度	平年度	初年度	平年度
免税点 (家屋固定 資産評価額)	なし	21千件	23千件	11.6億円	12.8億円
	<b>20万円</b>	<b>17千件</b>	<b>19千件</b>	<b>10.7億円</b>	<b>11.9億円</b>
	50万円	15千件	16千件	10.1億円	11.2億円
	<b>100万円</b>	<b>13千件</b>	<b>15千件</b>	<b>9.6億円</b>	<b>10.7億円</b>
	150万円	11千件	13千件	9.1億円	10.1億円

※ 税率を家屋価値割0.7%，立地床面積割0.3%として試算

※ 初年度は賃貸・売却用の住宅をすべて課税免除とすることを想定している。

**件数は2割以上減少する一方，税金は1割程度の減にとどまる**

# 税率（負担の程度）案

## 【案1】すべての課税対象について一律の税率とする場合

	考え方	1件当たり 平均負担額	税率		税収見込み額	
			家屋価値割	立地床面積割	初年度	平年度
例1	現在の固定資産税に係る（旧）制限税率を適用した場合の負担増分（+0.7%分）をもとにした税率を設定	約4.4万円	0.7%	0.15%	約7.3億円	約8.1億円
	（参考）特別土地保有税に係る負担の程度をもとにした税率を設定	約3.5万円				
例2	熱海市「別荘等所有税」と同程度の負担となるよう税率を設定	約6.4万円	0.7%	0.3%	約10.7億円	約11.9億円
参考	現在の固定資産税額と同程度の負担となるよう税率を設定 ※ 固定資産税以上の負担を求めることは過重な負担とされる可能性あり	約10.4万円	0.7%	0.6%	約18.5億円	約20.5億円

【参考】 住宅用地特例の適用を除外した場合，1件当たり平均負担増額は，約6万円となる（戸建てのみで集計）。

「京都市会・総務消防委員会」において仮の案として提示

## 【案2】家屋評価額が一定以上のものについて税率を高くする場合

考え方	税率			税収見込み額		
	家屋価値割	立地床面積割		初年度	平年度	
別荘等として利用されている住宅（案では家屋評価額700万円又は1千万円以上と想定）はより大きな担税力があり，また市場価値も高いことや空間利用に対する影響の大きさ等から，より大きな負担を求める。	0.7%	家屋評価額	1千万円未満 又は 700万円未満	0.15%	約7.7億円 ～約9.7億円	約8.6億円 ～約10.8億円
			1千万円以上 又は 700万円以上	0.3%～ 0.6%		

【参考】居住者のないと思われる住宅の所有者に対するアンケート調査（令和2年度実施）



築年数別の家屋固定資産税評価額の分布

<戸建て>

床面積区分		築年数					
		築1-10年	築11-20年	築21-30年	築31-40年	築41-50年	築51年以上
55㎡未満	平均評価額（円）	4,234,900	2,591,300	1,137,350	782,440	635,127	302,543
	件数	1	1	2	5	49	80
55-75㎡	平均評価額（円）	5,539,800		1,615,117	1,064,083	898,871	389,848
	件数	1		6	12	34	33
75-100㎡	平均評価額（円）	6,303,800	5,310,250	1,974,485	1,492,614	1,282,400	740,200
	件数	1	2	13	14	13	19
100-125㎡	平均評価額（円）	7,946,500		2,137,500	2,094,800	1,947,470	802,910
	件数	1		2	4	10	10
125㎡以上	平均評価額（円）	10,006,900		6,513,475	6,124,433	4,163,233	1,607,188
	件数	1		8	3	6	8

<マンション>

床面積区分		築年数			
		築1-5年	築6-10年	築11-15年	築16年以上
40㎡未満	平均評価額（円）		3,122,450		1,251,092
	件数		2		13
40-55㎡	平均評価額（円）	6,034,050	4,551,500	3,817,200	2,514,443
	件数	2	1	2	7
55-75㎡	平均評価額（円）	9,145,400	6,517,633	5,075,467	4,034,144
	件数	1	15	3	27
75-95㎡	平均評価額（円）	10,218,000	8,305,800	6,383,900	6,238,708
	件数	2	14	1	13
95㎡以上	平均評価額（円）	11,774,433	11,024,763	9,677,450	7,836,782
	件数	3	8	2	11

 ... 700万円以上  
 ... 1千万円以上

# やむを得ない理由により一時的に居住できないものに係る 課税対象の線引き（案）

		事例	考え方
課税対象外	減免	転勤中，海外赴任中	<p>いずれの事例もやむを得ない理由により一時的に非居住住宅となっているものであり、一定の期間後には当該住宅に居住することとなるため、その間の負担は求めないものである。</p> <p>※ 減免の適用期間を定めるか要検討</p> <p>※ 施設入所中の「施設」の範囲について要検討</p>
		入院，施設入所中	
		介護等が必要なため、一時的に親又は子と同居中	
DV被害者			
		自宅改修中	
	徴収猶予	居住者又は所有者が死亡した直後	<p>死亡してから<b>1年（又は3年）の間</b>※は、当該非居住住宅の処分，活用について相続人間で相談する期間として、徴収を猶予するものである。</p> <p>※ 相続税申告：10箇月</p> <p>相続登記：3年（法改正予定）</p> <p>空き家に係る譲渡所得の特別控除：3年</p>
	その他	収監中	住民税実務において、収監中の者の住所は、刑期満了後通常帰省する関係にある場所に住所があるものと解されるため、収監前の生活の本拠が当該住宅にあったと認められれば、課税対象とはならない。
課税対象		高齢で処分等の行為能力が不十分	高齢で処分等の行為能力が不十分な所有者については、当該家屋が将来的にも非居住住宅であり続けること、担税力があることを踏まえ、課税対象とするものである。なお、入院・施設入所中や、介護等が必要なため一時的に子と同居中の場合は、上記の減免事由に該当することとなる。
		失踪	居住実態がないことを確認した上で課税を行う。なお、所在不明のため、不納欠損となるか。
		心理的瑕疵（事故物件）	買い手・借り手が見つかりにくいものと思われるが、市場価値がどの程度下がるかは想定し難く、また、固定資産税においても評価額を減額する制度がないことから、一般的には課税対象外とするまでの理由とはならないと考えられる。
		不法占拠	当該住宅を本来の生活の本拠としていたかを確認する。なお、占拠している者が当該住宅を生活の本拠としている場合は課税を行わない。