

空き家・別荘などの非居住住宅への 新税導入を進めています

非居住住宅利活用促進税の概要

納税義務者

市街化区域内にある非居住住宅※の所有者

※非居住住宅とは、空き家のほか、別荘やセカンドハウスなど「生活の本拠を置いている人（居住者）がいない住宅」をいいます。

※生活の本拠とは「私的生活の中心地」をいい、生活の実態を考慮して一か所に決定されるものです（必ずしも住民票所在地とは限りません）。

※居住者の有無は、1棟所有の賃貸アパートなどは棟単位、分譲マンションなどの区分所有家屋は専有部分（住戸）単位で判定します。

免税点

固定資産評価額（家屋）が20万円（制度導入から5年間は100万円）未満の家屋には課税されません。

課税免除・減免

一部の非居住住宅については、税負担が免除されます。

- ① 事業のために使っている / 1年以内に使うことを予定しているもの
- ② ①のほか、賃貸・売却を予定しているもの（免除期間は募集開始から1年）
- ③ 居住者の転勤や介護施設への入所等により、一時的に居住していないもの 等

徴収猶予

非居住住宅の居住者または所有者が死亡した場合、最大3年間は、住宅の処分や活用を図る期間として、税の徴収を猶予します。猶予期間中に住宅が非居住住宅でなくなった場合等は、その間の納税義務が免除されます。

税額の計算

①と②を合計して算出します。

① 家屋価値割

固定資産評価額（家屋）× 税率0.7%

② 立地床面積割

敷地の土地に係る1㎡当たり固定資産評価額×家屋床面積×税率

立地床面積割の税率は固定資産評価額（家屋）によって異なります

700万円未満	0.15%
700万円以上 900万円未満	0.3%
900万円以上	0.6%

課税の開始

具体的な時期は未定ですが、令和8年以降の課税開始を予定しています。

制度の詳細はこちら▶



固定資産税はちゃんと払ってるんやけど……。
なんでわざわざこんな税金作らはるんやろか？

裏面をご覧ください

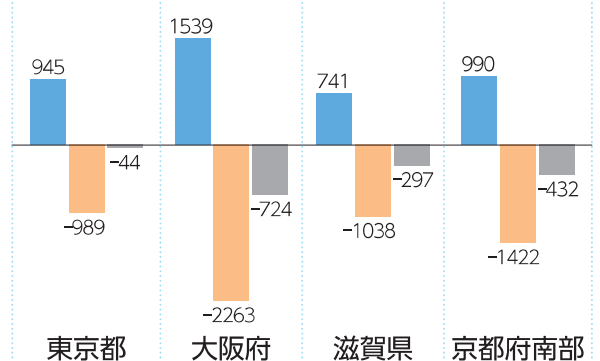
「非居住住宅利活用促進税」導入の背景と目的

京都市では、手頃な住宅を求めて若年・子育て層が近隣都市などに流出しており、都市の持続性を脅かす最重要課題の一つとなっています。

また、空き家や別荘、セカンドハウスなどの非居住住宅の存在は、防災・防犯や生活環境に多くの問題を生じさせ、地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっています。

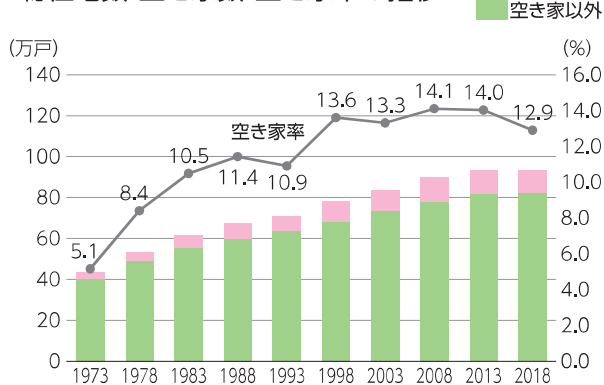
少子化傾向が継続している中、現状をこのままにしておくと、空き家の数は大幅に増加していくと見込まれます。

京都市の転入出動向(30歳代) ■ 転入 ■ 転出 ■ 計



出典元:京都市「住民基本台帳」 ※令和元年10月～令和2年9月の合計

総住宅数・空き家数・空き家率の推移



出典元:京都市「平成30年住宅・土地統計調査」
「住宅及び世帯に関する基本集計」の概要
※同統計における「空き家」には、別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含む。

この状況を変えていくため、京都市では、「非居住住宅利活用促進税」の導入に取り組んでいます。

非居住住宅に新税のご負担をお願いすることで、その利活用を検討いただき、住宅供給の促進、子育て世代を中心とした居住の促進、空き家の発生抑制などにつなげ、まちに良い効果をもたらします。これらの効果は、人口減少の抑制や将来の社会的費用の低減にもつながります。

また、税収は、空き家の活用支援などの取組に重点的に充てていく予定です。

ご家族と京都の未来のため、

- 賃貸・売却など、お持ちの非居住住宅の利活用
- ご自宅を空き家にしないための相続対策 をご検討ください。

中古住宅の利活用について **無料**

京都市空き家相談窓口 **TEL:075-231-2323**
までご相談ください。

支援制度

● 空き家相談(不動産(空き家等)活用相談窓口)

→ 区役所・支所を会場として、市の研修を受けた「地域の空き家相談員」が相談に応じます。

● 専門家派遣制度

→ 空き家の現地で不動産と建築士の専門家に、具体的な相談ができます。

空き家対策
総合案内



非居住住宅利活用促進税に関するお問合せ先

京都市行財政局税務部税制課 税制担当 **TEL:075-213-5200**

〒604-8171 京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町566番地の1 井門明治安田生命ビル6階

固定資産税に関する問合せ先とは
別部署になりますのでご注意ください。

