

京都市非居住住宅利活用促進税条例（令和5年4月13日京都市条例第 1 号）（行財政局税務部税制課）

非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じることで、住宅の供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びこれらの施策に係る将来的な費用の低減を図り、もって持続可能なまちづくりに資するため、地方税法（以下「法」といいます。）第5条第3項の規定に基づき、本市の市街化区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域をいいます。以下同じ。）内に所在する非居住住宅に対し、その所有者に課する非居住住宅利活用促進税の賦課徴収に関し、必要な事項を定めることとしました。

1 この条例の概要は、次のとおりです。

(1) 定義

この条例において使用する用語は、次に掲げるもののほか、法及び京都市市税条例において使用する用語の例によります。

ア 非居住住宅 住宅のうち、その所在地に住所を有する者がいないものをいいます。

イ 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいいます。

ウ 家屋価値割 非居住住宅に係る固定資産税の課税標準となるべき価格（法第349条の3第11項の規定の適用を受ける家屋にあつては、その価格に同項に定める率を乗じて得た額。以下同じ。）を課税標準として課する非居住住宅利活用促進税をいいます。

エ 立地床面積割 非居住住宅の単位地積当たり価格に当該非居住住宅の延べ面積を乗じて得た額を課税標準として課する非居住住宅利活用促進税をいいます。

オ 単位地積当たり価格 家屋の敷地の用に供されている土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格（法第349条の3第11項の規定の適用を受ける土地にあつては、その価格に同項に定める率を乗じて得た額）を当該土地の地積（土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された地積をいいます。）で除して得た額をいいます。

カ 延べ面積 非居住住宅の各階の床面積の合計面積をいいます。ただし、非居住住宅が法第341条第12号に規定する区分所有に係る家屋の専有部分（建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分をいいます。以下同

じ。)である場合にあっては、当該区分所有に係る家屋の延べ面積を同法第14条第1項から第3項までの規定の例により算定した専有部分の床面積の割合によって按分した面積をいいます。

(2) 納税義務者等

非居住住宅利活用促進税は、本市の市街化区域内に所在する非居住住宅に対し、その所有者（当該非居住住宅に係る固定資産税について法第343条第1項、第2項、第4項及び第5項において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいいます。）に家屋価値割額及び立地床面積割額の合算額によって課することとします。

(3) 課税免除

次に掲げる非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課さないこととします。

ア 事業の用に供しているもの又は当該年度の賦課期日から起算して1年を経過する日までに事業の用に供することを予定しているもの（当該年度の前年度に係る賦課期日から引き続き非居住住宅の状態にあるものを除きます。）

イ 賃借人の募集又は販売を開始した日（非居住住宅の状態が継続している間に2回以上賃借人を募集し、又は販売する場合にあっては、当該期間において最初に賃借人の募集又は販売を開始した日）から起算して1年を経過していないもの（アに掲げるものを除きます。）

ウ 法第348条第1項から第9項まで若しくは第351条又は京都市市税条例第41条若しくは第46条の規定により固定資産税を課することができないとされ、又は課しないとされているもの

エ 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定されたものその他歴史的な価値を有する建築物として別に定めるもの

オ アからエまでに定めるもののほか、公益上その他の事由により市長が課税を不相当と認めるもの

(4) 課税標準

非居住住宅利活用促進税の課税標準は、家屋価値割にあっては、当該年度における非居住住宅に係る固定資産税の課税標準となるべき価格とし、立地床面積割にあっては、当該年度における非居住住宅の単位地積当たり価格に当該非居住住宅の延べ面積を乗じて得た額とすることとします。

(5) 税率

非居住住宅利活用促進税の税率は、家屋価値割にあつては100分の0.7、立地床面積割にあつては次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める税率とします。

ア 家屋価値割の課税標準となるべき価格が7,000,000円未満である場合
100分の0.15

イ 家屋価値割の課税標準となるべき価格が7,000,000円以上9,000,000円未満である場合 100分の0.3

ウ 家屋価値割の課税標準となるべき価格が9,000,000円以上である場合
100分の0.6

(6) 免税点

家屋価値割の課税標準となるべき額が200,000円に満たない非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課さないこととします。ただし、この条例の施行の日の属する年の1月1日から起算して5年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度の免税点は、1,000,000円とすることとします。

(7) 賦課期日

当該年度の初日の属する年の1月1日とすることとします。

(8) 納期

納期は次のとおりとし、各納期における納付額は税額の4分の1に相当する額とします。

第1期 6月10日から同月30日まで

第2期 8月1日から同月31日まで

第3期 10月1日から同月31日まで

第4期 1月1日から同月31日まで

(9) 徴収の方法

非居住住宅利活用促進税の徴収については、普通徴収の方法によることとします。

(10) 減免

次に掲げる非居住住宅については、非居住住宅利活用促進税を減免することとします。ただし、減免すべき事由の発生の日までに経過した納期に係る納付額については、この限りではありません。

ア 震災、風水害、火災その他これらに類する災害又は盗難により損失を受けた非
居住住宅

イ 生活保護法の規定による生活扶助を受ける者が納税者である非居住住宅

ウ 国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区による買収若し
くは収納により、又は都市計画法に基づく事業の執行により、使用収益すること
ができなくなった非居住住宅

エ 市長が定める事由により一時的に居住の用に供していない非居住住宅

オ アからエまでに定めるもののほか、市長が特に必要と認める非居住住宅

(11) 居住者等の死亡に係る徴収猶予

次のいずれかに該当する事実がある旨の納税義務者の申告があり、当該申告が真
実であると認められるときは、次に掲げる事実が発生した日から3年間に限り、当
該非居住住宅に係る非居住住宅利活用促進税の徴収を猶予するものとします。

ア 非居住住宅の所有者が死亡したこと

イ 居住者が死亡したことにより非居住住宅となったこと

(12) 居住者等の死亡に係る徴収猶予の取消し

(11)の徴収の猶予をした場合において、当該徴収の猶予に係る非居住住宅が当該徴
収の猶予をした期間の経過後も非居住住宅であることが明らかになったとき、又は
徴収の猶予の事由の一部に変更があることが明らかになったときは、当該徴収の猶
予をした非居住住宅利活用促進税の税額の全部又は一部についてその徴収の猶予を
取り消し、これを徴収しなければならないこととします。

(13) 居住者等の死亡に係る納税義務の免除

(11)の徴収の猶予をした場合において、当該徴収の猶予に係る非居住住宅が徴収の
猶予をした期間内に非居住住宅でなくなったとき又は(3)ア若しくはイに掲げる非居
住住宅となったときは、当該非居住住宅に係る非居住住宅利活用促進税（徴収の猶
予に係る期間に係るものに限ります。）の納税義務を免除することとします。

2 施行期日

この条例は、市規則で定める日（令和8年以降を予定）から施行します。

京都市非居住住宅利活用促進税条例を公布する。

令和5年4月13日

京都市長 門川大作

京都市条例第 1 号

京都市非居住住宅利活用促進税条例

(目的)

第1条 この条例は、非居住住宅の存在が、本市に居住を希望する者への住宅の供給を妨げるとともに、防災上、防犯上又は生活環境上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ることに鑑み、非居住住宅の所有者に対し非居住住宅利活用促進税を課することにより、非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じることで、住宅の供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びこれらの施策に係る将来的な費用の低減を図り、もって持続可能なまちづくりに資することを目的とする。

(非居住住宅利活用促進税)

第2条 地方税法（以下「法」という。）第5条第3項の規定に基づき、非居住住宅利活用促進税を課する。

(定義)

第3条 この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、法及び京都市市税条例において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 非居住住宅 住宅のうち、その所在地に住所を有する者がいないものをいう。
- (2) 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいう。
- (3) 家屋価値割 非居住住宅に係る固定資産税の課税標準となるべき価格（法第349条の3第11項の規定の適用を受ける家屋にあつては、その価格に同項に定める率を乗じて得た額。以下同じ。）を課税標準として課する非居住住宅利活用促進税をいう。
- (4) 立地床面積割 非居住住宅の単位地積当たり価格に当該非居住住宅の延べ面積を乗じて得た額を課税標準として課する非居住住宅利活用促進税をいう。
- (5) 単位地積当たり価格 家屋の敷地の用に供されている土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格（法第349条の3第11項の規定の適用を受ける土地にあつ

ては、その価格に同項に定める率を乗じて得た額)を当該土地の地積(土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された地積をいう。)で除して得た額をいう。

- (6) 延べ面積 非居住住宅の各階の床面積の合計面積をいう。ただし、非居住住宅が法第341条第12号に規定する区分所有に係る家屋(以下「区分所有に係る家屋」という。)の専有部分(建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)である場合にあっては、当該区分所有に係る家屋の延べ面積を同法第14条第1項から第3項までの規定の例により算定した専有部分の床面積の割合によって按分した面積をいう。

(納税義務者等)

第4条 非居住住宅利活用促進税は、本市の市街化区域(都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域をいう。)内に所在する非居住住宅に対し、その所有者に家屋価値割額及び立地床面積割額の合算額によって課する。

- 2 前項の所有者とは、当該非居住住宅に係る固定資産税について法第343条第1項、第2項、第4項及び第5項において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいう。

(課税免除)

第5条 次に掲げる非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課さない。

- (1) 事業の用に供しているもの又は当該年度の賦課期日から起算して1年を経過する日までに事業の用に供することを予定しているもの(当該年度の前年度に係る賦課期日から引き続き非居住住宅の状態にあるものを除く。)
- (2) 賃借人の募集又は販売を開始した日(非居住住宅の状態が継続している間に2回以上賃借人を募集し、又は販売する場合にあっては、当該期間において最初に賃借人の募集又は販売を開始した日)から起算して1年を経過していないもの(前号に掲げるものを除く。)
- (3) 法第348条第1項から第9項まで若しくは第351条又は京都市市税条例第41条若しくは第46条の規定により固定資産税を課することができないとされ、又は課しないとされているもの
- (4) 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定されたものその他歴史的な価値を有する建築物として別に定めるもの
- (5) 前各号に定めるもののほか、公益上その他の事由により市長が課税を不相当と認めるもの

2 非居住住宅の所有者は、その所有する非居住住宅が前項第1号又は第2号に掲げるものに該当するときは、当該年度の初日の属する年の1月31日までに、市長が定める事項を記載した申告書にその事由を証する書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めた者については、この限りでない。

(課税標準)

第6条 非居住住宅利活用促進税の課税標準は、家屋価値割にあつては、当該年度における非居住住宅に係る固定資産税の課税標準となるべき価格とし、立地床面積割にあつては、当該年度における非居住住宅の単位地積当たり価格に当該非居住住宅の延べ面積を乗じて得た額とする。

2 前項の規定にかかわらず、非居住住宅が区分所有に係る家屋の専有部分である場合における当該非居住住宅に対して課する家屋価値割の課税標準は、当該区分所有に係る家屋の固定資産税の課税標準となるべき価格を法第352条第1項の規定の例により算定した割合により按分して得た額とする。

3 前2項の規定にかかわらず、非居住住宅が法第352条第2項に規定する居住用超高層建築物（以下「居住用超高層建築物」という。）における専有部分である場合における当該非居住住宅に対して課する家屋価値割の課税標準は、当該居住用超高層建築物（区分所有法第4条第2項の規定により同法第2条第4項に規定する共用部分とされた附属の建物を含む。）の固定資産税の課税標準となるべき価格を法第352条第2項の規定の例により算定した割合により按分して得た額とする。

(税率)

第7条 非居住住宅利活用促進税の税率は、家屋価値割にあつては100分の0.7、立地床面積割にあつては次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる税率とする。

(1) 家屋価値割の課税標準となるべき価格が7,000,000円未満である場合 100分の0.15

(2) 家屋価値割の課税標準となるべき価格が7,000,000円以上9,000,000円未満である場合 100分の0.3

(3) 家屋価値割の課税標準となるべき価格が9,000,000円以上である場合 100分の0.6

(免税点)

第8条 家屋価値割の課税標準となるべき額が200,000円に満たない非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課さない。

(納税管理人)

第9条 非居住住宅利活用促進税の納税義務者は、法第676条第1項の規定により納税管理人を定める場合においては、本市の区域内に住所、居所、事務所若しくは事業所を有する者のうちからこれを定め、これを定める必要が生じた日から10日以内に市長に申告し、又は本市の区域外に住所、居所、事務所若しくは事業所を有する者を納税管理人として定めることについて、これを定める必要が生じた日から10日以内に市長に申請して、その承認を受けなければならない。納税管理人を変更し、又は変更しようとする場合においても、また、同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、当該納税義務者は、当該納税義務者に係る非居住住宅利活用促進税の徴収の確保に支障がないことについて市長に申請してその認定を受けたときは、納税管理人を定めることを要しない。

(賦課期日)

第10条 非居住住宅利活用促進税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

(納期及び納付額)

第11条 非居住住宅利活用促進税の納期は次のとおりとし、各納期における納付額は税額の4分の1に相当する額とする。

第1期 6月10日から同月30日まで

第2期 8月1日から同月31日まで

第3期 10月1日から同月31日まで

第4期 1月1日から同月31日まで

2 非居住住宅利活用促進税額が4,000円以下である場合における当該非居住住宅利活用促進税の納期及び納付額は、前項の規定にかかわらず、次のとおりとする。

6月10日から同月30日まで 税額の全部

(徴収の方法)

第12条 非居住住宅利活用促進税の徴収については、普通徴収の方法による。

(減免)

第13条 非居住住宅利活用促進税の減免については、次の各号に定めるところによる。

ただし、減免すべき事由の発生の日までに経過した納期に係る納付額については、この限りでない。

- (1) 震災、風水害、火災その他これらに類する災害又は盗難により損失を受けた非居住住宅に対しては、市長が認める損失の程度に応じて非居住住宅利活用促進税を減免する。
- (2) 生活保護法の規定による生活扶助を受ける者が納税者である非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を免除する。
- (3) 国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区による買収若しくは収納により、又は都市計画法に基づく事業の執行により、使用収益することができなくなった非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を免除する。
- (4) 市長が定める事由により一時的に居住の用に供していない非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を減免する。
- (5) 前各号に定めるもののほか、市長が特に必要と認める非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を減免する。

2 前項の規定により非居住住宅利活用促進税の減免を受けようとする者は、納税通知書を発した日から当該納税通知書に指定した納期限までに、減免を受けようとする事由を証する書類を添付した申請書を市長に提出しなければならない。

(居住者等の死亡に係る徴収猶予)

第14条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事実がある旨の納税義務者の申告があり、当該申告が真実であると認められるときは、当該各号に掲げる事実が発生した日から3年間に限り、当該非居住住宅に係る非居住住宅利活用促進税の徴収を猶予するものとする。

- (1) 非居住住宅の所有者が死亡したこと
- (2) 居住者が死亡したことにより非居住住宅となったこと

2 前項の規定により非居住住宅利活用促進税の徴収の猶予を受けようとする者は、同項各号のいずれかに該当する事実があることを証明する書類を添付した申告書を市長に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定により徴収の猶予をしたときは、その旨を納税者に通知するものとする。徴収の猶予を認めないときも、また、同様とする。

4 法第15条の2の3第1項の規定は、第1項の規定による徴収の猶予について準用す

る。

- 5 市長は、第1項の規定により徴収の猶予をした場合には、その徴収の猶予をした税額に係る延滞金額中当該徴収の猶予をした期間に対応する部分の金額を免除するものとする。

(居住者等の死亡に係る徴収猶予の取消し)

第15条 市長は、前条第1項の規定により徴収の猶予をした場合において、当該徴収の猶予に係る非居住住宅が当該徴収の猶予をした期間の経過後も非居住住宅であることが明らかになったとき、又は徴収の猶予の事由の一部に変更があることが明らかになったときは、当該徴収の猶予をした非居住住宅利活用促進税の税額の全部又は一部についてその徴収の猶予を取り消し、これを徴収しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により徴収の猶予を取り消す場合には、あらかじめ、当該徴収の猶予を受けた者の弁明を聞かなければならない。ただし、その者が正当な理由がなくその弁明をしないときは、この限りでない。

- 3 法第15条の3第3項の規定は、第1項の規定により徴収の猶予を取り消す場合について準用する。

(居住者等の死亡に係る納税義務の免除)

第16条 市長は、第14条第1項の規定により徴収の猶予をした場合において、当該徴収の猶予に係る非居住住宅が当該徴収の猶予をした期間内に非居住住宅でなくなったとき又は第5条第1項第1号若しくは第2号に掲げる非居住住宅となったときは、当該非居住住宅に係る非居住住宅利活用促進税（徴収の猶予に係る期間に係るものに限る。）の納税義務を免除するものとする。

- 2 市長は、非居住住宅利活用促進税を徴収した場合において、当該非居住住宅利活用促進税について前項の規定の適用があることとなったときは、当該非居住住宅利活用促進税の納税義務者の申請により、当該非居住住宅利活用促進税を還付するものとする。

- 3 市長は、前項の規定により非居住住宅利活用促進税を還付する場合において、還付を受ける者の未納に係る徴収金があるときは、当該還付すべき額をこれに充当しなければならない。

- 4 前2項の規定により非居住住宅利活用促進税を還付し、又は充当する場合には、第2項の規定による還付の申請があった日から起算して10日を経過した日を法第17条の4第1項各号に掲げる日とみなして、同項の規定を適用する。

(京都市市税条例の適用)

第17条 法及びこの条例に定めるもののほか、非居住住宅利活用促進税の賦課徴収については、京都市市税条例第1章の規定を適用する。この場合において、同条例第4条第1項、第6条第1項各号列記以外の部分、第12条第1項及び第13条第2項中「この条例」とあるのは、「この条例若しくは京都市非居住住宅利活用促進税条例」とする。

(委任)

第18条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(過料)

第19条 市長は、第9条第2項の認定を受けていない納税義務者で同条第1項の承認を受けていないものが同項の規定により申告すべき納税管理人について正当な理由がなく申告をしなかった場合においては、その者に対し、100,000円以下の過料を科する。

2 前項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、当該納入通知書を発した日から10日を経過した日とする。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、市規則で定める日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 課税免除に係る申告、納税管理人に係る承認その他非居住住宅利活用促進税を徴収するために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

(免税点に関する特例)

3 この条例の施行の日の属する年の1月1日から起算して5年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分の非居住住宅利活用促進税に係る第8条の規定の適用については、同条中「200,000円」とあるのは、「1,000,000円」とする。

(検討)

4 市長は、この条例の施行後5年ごとに、この条例の施行の状況、社会経済情勢の変化等を勘案し、非居住住宅利活用促進税に係る制度について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講じるものとする。

(行財政局税務部税制課)