

【1. 住宅流通促進のための空き家対策について】

【資料①】

京都市
CITY OF KYOTO

あなたの空き家・別荘などに 新たに税金がかかります

令和8年(2026)以降に課税開始予定 **動くな5今!**

非居住住宅利活用促進税

空き家
問題が山積み…

【老年・子育て世代】
京都市内に住みたいけど、新築は高いし狭くなるなあ…

【地域住民】
空き家が増えると物騒だし、まちに元気がなくなるねえ…

【所有者】
維持管理が大変! このまま相続したら「負資産」になって子どもに迷惑をかけてしまう…

賃貸・売却
みんながハッピーになれる京都へ

【老年・子育て世代】
中古なら、京都市内で安くて広いマイホームが手に入るね!

Renovation

【地域住民】
人が住んでくれたら安心・安全だし、まちに活気が出るわ!

【所有者】
子どもや近所の方に迷惑をかけず、資産活用ができる!

詳しくは裏面をご覧ください

なぜ新税を導入するの?

A1 空き家等の流通・利活用を促進し、持続可能な京都のまちづくりを進めるためです。

- 新税が、空き家等の利活用を考える「きっかけ」になります。
- 収収は、「空き家の活用を支援する取組」に重点的に活用します。

総住宅数・空き家数・空き家率の推移

年	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
1973	120	5.1	4.2
2018	120	12.9	10.8

出典: 京都市「平成30年度住宅・土地統計調査」「令和3年度住宅に関する基本統計」の概算
※国勢調査における「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。

どういう人が課税対象になるの?

A2 「非居住住宅」(居住者がいない住宅)※の所有者です。
※市街化区域内に所在するものに限る

- 非居住住宅かどうかは、住民票などの情報のほか、「書面による確認」や「現地調査」によって判定します。
- ただし、「老朽化等で利活用が難しい住宅」、「事業の用に供している住宅」、「転動や施設入所等により一時的に不在の住宅」などは、新税の税負担が免除されます。

どのくらいの税額になるの?

A3 固定資産税額(土地+家屋)の半額程度になる場合が多いです。

- 家屋の構造や築年数、立地条件などによって変動します。
- 固定資産税の課税明細書があれば、京都市のホームページで税額を試算できます。

【例】分譲マンション(築40年)の空き住戸
床面積60㎡、固定資産評価額270万円
敷地の1㎡当たり固定資産評価額6万8千円の場合

税種	税額
非居住住宅利活用促進税	25,000円
固定資産税	50,000円

※固定資産税額は土地+家屋の合計、都市計画税を含む。

空き家を活用したい。どうすればいい?

A4 京都市の支援制度をご活用ください。

- 京都市地域の空き家相談員: 空き家について気軽に相談できる、市の研修を受けて登録されたまちの不動産屋さんです。区役所・支所の相談会のほか、直接来店、電話、オンラインでも相談できます。
- 専門家派遣制度: 空き家の現地で専門家(地域の空き家相談員・建築士)に具体的な相談ができます。

TEL 京都市空き家相談窓口(075-231-2323)

無料

非居住住宅利活用促進税や京都市の空き家対策の取組について、もっと知りたい! ▼下記をご覧ください。

●非居住住宅利活用促進税について
制度概要、税額の試算、よくある質問など

●京都市の空き家対策について
空き家相談、専門家派遣制度など

京都市 非居住 検索

京都市 空き家対策室 検索

発行: 令和6年1月 行財政局税務部税制課 京都市印刷局 第054708号

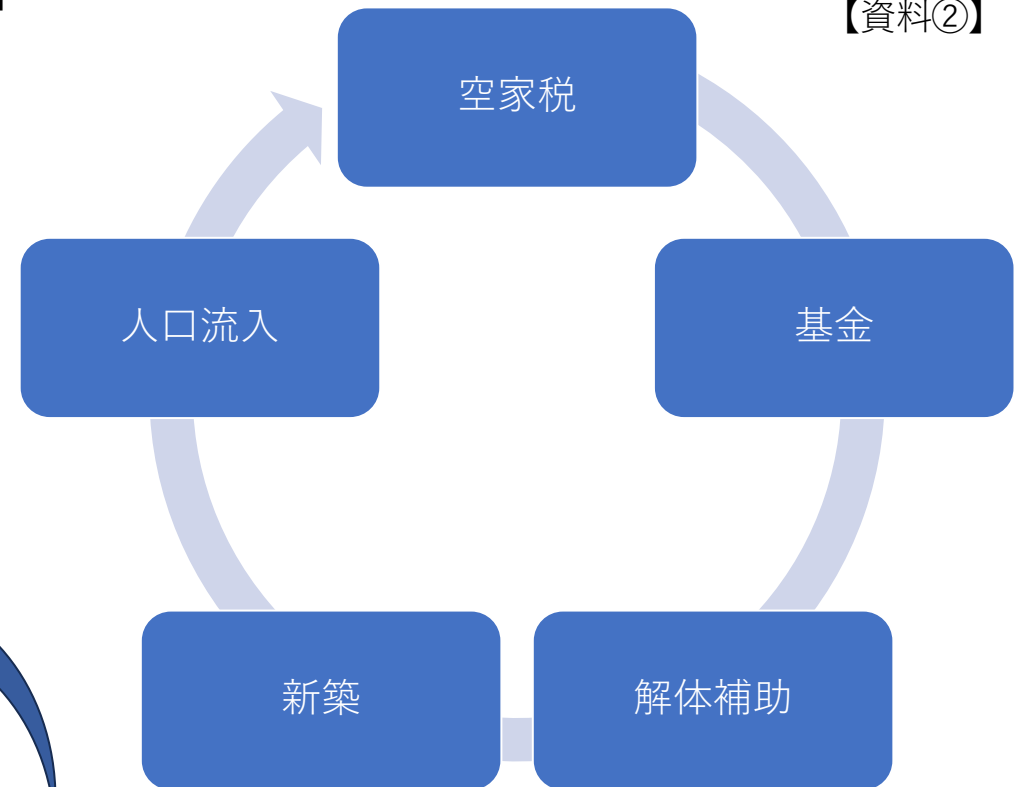
京都市では、この制度の開始によって、約9.5億円の税収と2億円の徴収コストが生じると予測している。

【1. 住宅流通促進のための空き家対策について】

【資料①】

子育て応援賃貸住宅住み替え補助制度	83,350 千円
親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業	51,600 千円
住宅確保要配慮者の家賃負担補助	42,307 千円
空き家・空き地の活用促進	230,461 千円
分譲マンション管理支援事業	50,673 千円
インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資	852,858 千円
神戸市すまいとまちの安心支援センターの運営	146,689 千円
従前居住者用賃貸住宅家賃補助(入江住宅)	16,162 千円
狩口地域センターの管理	7,737 千円
住宅政策関連経費	86,799 千円
計	1,568,636 千円

【資料②】



総合的な空き家空地対策の推進	526,579 千円
住宅・建築物の耐震化促進	272,319 千円
危険ブロック塀等撤去助成事業	4,200 千円
特殊建築物定期調査報告関連事業	6,130 千円
吹付けアスベスト除去等補助制度	5,200 千円
建築行政経費等	51,537 千円
計	865,965 千円

旧耐震物件の空き家解体工事に要した費用の3分の1以内かつ上限60万円を補助。

合計の予算が4.3億円のうち45%が交付税。

(仮称) 空家税の導入
→基金に貯める
→解体補助・未道路地への補助に充当
→新築住宅が建築される
→人口が流入する

この好循環に加え、旧耐震物件の減少によって、防災、減災対策にも寄与し住みたい街西宮を実現。

【2. 公園整備と不動産開発について】

【資料①】

開発の際の提供公園が必要になる基準					
	都市計画法	都市計画法 緩和措置	兵庫県 条例	西宮市 条例	神戸市、尼崎市 条例
敷地面積	3000㎡以上	10000㎡以上	3000㎡以上	3000㎡以上 (※かつ大規模公園が近くでない。)	3000㎡以上
必要面積	敷地面積×3%以上		最低150㎡	6.7㎡×戸数もしくは敷地面積の10%以上	提供公園ではなく、 敷地内に自主管理公園を整備
備考・特徴	3000㎡以上の敷地に対して、 3%の公園整備を求めると、 小さな公園が必要で、 管理上のコストが増大する。		小さな公園の整備を 避けるため、 最低敷地面積を 150㎡以上に設定。	マンション開発の場合、ほとんどの場合、 敷地面積の10%を提供することになり、 過大な負担となる。 また、寄宿舍や老人ホームの場合、 提供公園が必要ない場合があり、 土地競争力の観点で、 マンション開発が行われづらい。	事業者は公園を提供することがなく、 敷地面積の全てを販売できる。 マンションの管理組合に負担が生じ、 永続的な存続を担保する取り組みが必要。

【資料②】

3000㎡・容積率200%・専有率95%・平均面積70㎡・6000万円/戸でマンション開発を行う場合			
	提供公園が 必要 な場合	提供公園が 不要 な場合	差
マンション敷地面積	2700㎡	3000㎡	+300㎡
公園面積	300㎡	なし	-300㎡
総戸数	73戸	81戸	+8戸
事業主の売上	約44億円	約48.4億円	+4.4億円
固定資産税収/年 (15万円/戸の場合)	約1095万円	約1215万円	+120万円
除草費/年	10万円	なし	-10万円
市の年間収支	1085万円	1215万円	+130万円

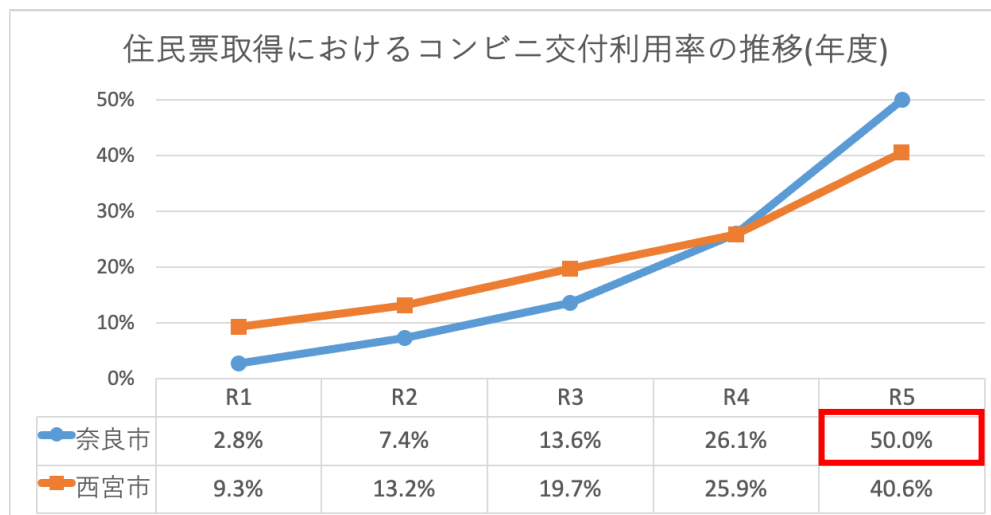
事業者の売上は4.4億円増加する計算になり、開発協力金の拋出余地が生まれる。
市の固定資産税収も増加し、大規模な公園整備の予算が確保できる。

【4. DX推進による利便性向上と支所機能について】

【資料①】

【マイナンバーカードの申請・交付状況】	(単位：件・%)					
	H30年度末	R1年度末	R2年度末	R3年度末	R4年度末	R5年度末
申請率	19.16	23.19	44.14	56.25	84.47	88.74
交付率	16.08	19.39	32.69	48.44	68.45	78.90

【資料②】



奈良市では、R5年1月から開始した証明書の10円交付の影響で、大きくコンビニ交付率が上昇。西宮市でも同様の効果が期待できる。

※R5年度のみ、無料交付を除いた数値。

【資料③】

証明書の種類	窓口交付	コンビニ交付 (奈良市)	コンビニ交付 (西宮市)
戸籍謄抄本	450円	10円	400円
印鑑登録証明書	300円		200円
住民票の写し	300円		200円
住民票記載事項証明書	300円		200円
税務証明	300円		200円

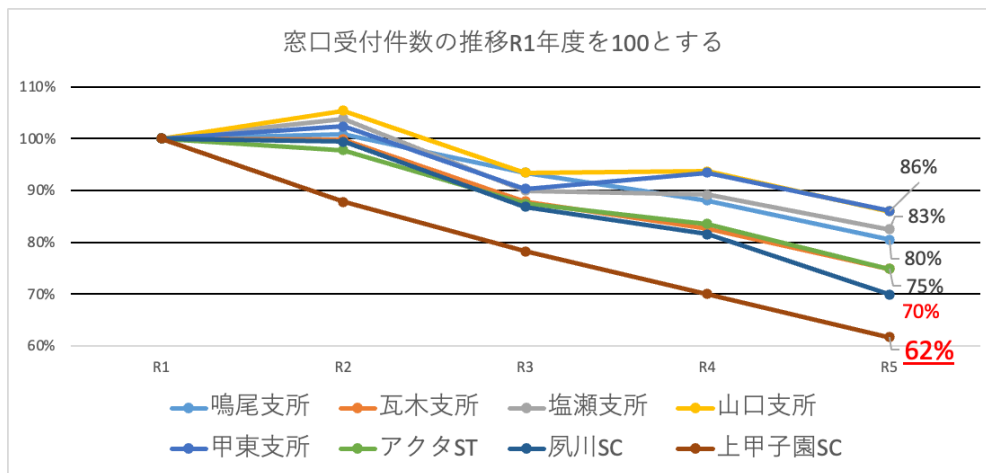
【資料④】

種類	コンビニ交付数	現在の歳入	10円の場合
戸籍謄抄本	13,756	¥5,502,400	¥137,560
印鑑登録証明書	54,417	¥10,883,400	¥544,170
住民票の写し	71,505	¥14,301,000	¥715,050
住民票記載事項証明書	5,307	¥1,061,400	¥53,070
税務証明	9,386	¥1,877,200	¥93,860
合計	154,371	¥33,625,400	¥1,543,710

**10円交付を行うことによって、
3200万円程度の減収になると想定。**

【4. DX推進による利便性向上と支所機能について】

【資料①】



夙川SC、上甲子園SCで30%以上も窓口受付が減少。
 夙川SCで68%、上甲子園SCで63%は証明書発行のため来庁。
 なお、他の支所も含め、この間の職員数は横ばい。

	西宮浜分室	越木岩分室	高須分室	生瀬分室
戸籍関係	207	398	253	50
住民票関係	611	1,031	1,343	175
印鑑証明	520	1,171	480	125
諸証明	10	17	7	0
合計	1,348	2,617	2,083	350
予算額	¥6,809,000		¥3,898,975	¥3,812,411
1部あたりのコスト	¥1,717		¥1,872	¥10,893

証明書の10円交付と、支所、サービスセンター等の統廃合をセットで行い、DXを進めるべき。

【資料②】

西宮市R5年度決算額（千円）

鳴尾支所	204,801
瓦木支所	111,139
塩瀬支所	103,705
山口支所	92,682
甲東支所	124,589
アクタST	116,184
夙川SC	47,139
鳴尾支所改修	4,809
瓦木支所改修	1,311
塩瀬支所改修	1,311
合計	807,670

・尼崎市は、阪神尼崎、JR尼崎、阪急塚口に機能を統合。

・R5年度決算額約3.7億円で、西宮市の半分以下。

・課長は常駐しているが、その他は全て委託。

【資料③】

・分室における証明書発行コストは非常に高額。

・窓口交付は1部の経費が600円を超えるとの試算もある。

・コンビニは、市内に124箇所もあり、コスト面でも、利便性でも優れている。