

## 相続相談 コラム

ケース 15

### 空き家の税金問題

京都市では空き家の不動産に税金がかかるようになって聞きましたが、何がどのように変わるのですか？



京都市では、空き家等所有者に対して、**2026年**から毎年一定額の「**非居住住宅利活用促進税**」を課税する予定になっています。これは、市内の空き家の放置や増加を防止するための施策であり、具体的には以下のような内容になります。

### 空き家等所有者に対する特別税の課税

京都市内にある空き家などの所有者には、「**非居住住宅利活用促進税**」という税金が課されます。この税金は、所有する不動産の面積や評価額に応じて決まり、**固定資産税の約1.5倍程度**になる見込みです。京都市が試算したところ、空き家税の年額は、築40年のマンション(60㎡)の場合は約2万4000円、中心部にある築5年の高層マンション最上階(100㎡)を別荘として年数回利用する場合は約93万9000円となりました。所有する不動産の種類や場所によって税金額が異なります。



京都市では住宅供給の促進や空き家の発生抑制を今後も推進していきます。相続したばかりの空き家や住まなくなったばかりの家の売却に際しては、以下のような税制優遇措置がありますので、このタイミングに有効活用の検討をされてはいかがでしょうか。

### 空き家の譲渡所得の特例

空き家等の譲渡所得に対して、最大で3,000万円の特別控除が受けられます。ただし、相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売却することと一定の要件を満たす場合に限りです。



### マイホームを売ったときの特例

自分の家(居住用財産)を売る場合、譲渡所得から最大で3,000万円までの特別控除が受けられることがあります。ただし、家を出た日から3年以内に売却する必要があり、その期限は、その年の12月31日までとなっています。



空き家の適切な管理や活用については、当社にも在籍している「**京都市地域の空き家相談員**」が対応します。当社では売却だけでなく、管理方法や相続などの承継のご相談も承ります。



営業 石田 泰寿

### スタッフ紹介

石田 泰寿

- ・入社3年目
- ・営業部

### 仕事のやりがいをお聞かせ下さい

㊦ 不動産の売買という、お客様にとって生涯で数少ない経験に携われることにやりがいを感じています。

### 仕事の中で大切にしていることはなんですか？

㊦ お客様目線であることを第一に、お客様の不安が解消できるように心掛けています。

### 休日はどのように過ごしていますか？

㊦ 宅建試験の猛勉強中です！

### ● Contents

#### CENTURY 21

ジャパンコンベンション in 東京

#### 空き家管理サービス

#### 売却依頼受付中

#### 建築家と建てる家 (2023年7月完成予定)

・鹿ヶ谷 淡色の家 / 壬生 灰色の三層

#### 建築家と建てるレジデンスシリーズ 完成

・conioe 太秦天神川 ・conioe 平安

#### 勉強会 & 懇親会

#### 相続相談コラム

・空き家の税金問題

ライフ おすすめのお店

京料理木乃婦さん (京都四条)

### ライフ /

#### おすすめのお店

京料理  
木乃婦さん

今回おすすめのお店は、地下鉄・四条駅より徒歩5分、京都の中心地で創業80年を超える名料亭京料理木乃婦さん。三代目が生み出す洗練された会席料理は伝統の中にも新しく京都ならではの味わいやおもてなしが堪能できます。厳選された旬の食材と豊富なワインや日本酒も魅力で、特にフカヒレと胡麻豆腐のお鍋が絶品！店内はすべて個室で、会食や接待にもおすすめです。



〒600-8445  
京都市下京区新町通仏光寺下ル岩戸山町416  
TEL: 075-352-0001

(ランチ) 12:00 ~ 15:00 (ラストオーダー 13:30)  
(ディナー) 18:00 ~ 21:30 (ラストオーダー 19:30)

<http://www.kinobu.co.jp/>

### [編集・発行]

#### センチュリー21 ライフ住宅販売

〒600-8385 京都市下京区五坊大宮町96-6

TEL: 075-813-3700 FAX: 075-813-3737





## ジャパンコンベンション in 東京

4月18日(火)に東京のザ・プリンスパークタワー東京にてセンチュリー21ジャパンコンベンションが開催され、今回もスタッフ全員で参加しました。全国のセンチュリー21、上位4%の成績を修めた店舗と営業マンがセンチュリオンとして表彰される年に1度のイベントです。当社は店舗として8回目の受賞をいただき、個人としては、檜皮店長が5回目、白石部長が連続4回目の受賞となりました。全国トップクラスの店舗や営業マンのスピーチに、当社のスタッフも大変刺激を受け、お客様にとって、より価値の高いサービスを提供することを誓いました。また、翌日の19日は浅草寺や東京スカイツリー、表参道ヒルズなど、東京観光を楽しみました。



浅草寺を参拝しました

※表彰基準(仲介手数料ベース)：店舗、年間1億5000万円以上 個人、年間3600万円以上

## 近隣からのクレームになりやすい『空き家』を無料で管理いたします。



- 現地への管理看板取り付け
- 必要に応じて現地写真送付報告
- 必要に応じてポスト内整理 広告の処分

「空き家」に関するお悩みを解決に導くパンフレット 無料プレゼントいたします！



「空き家」についての買い替えや相続の際にかかる税金の事などをわかりやすく解説しています♪

- POINT 1 看板をつけることで、クレームや行政等の「空き家」対策の窓口が当社に！
- POINT 2 看板をつけることで、「空き家」を放置していないという発信に！近隣対策！！

詳しくは当社スタッフまでお問い合わせください

## 売却依頼受付中

購入希望のお客様は多数(131組、5月1日時点)いらっしゃいますが、売却物件が不足しています。京都市内を中心に、宇治・城陽・長岡・向日・大津など売却依頼受付中です。

売却後も住み慣れたマイホームに住み続けることができる！  
CENTURY 21がお届けする  
**リースバック**  
売っても住めるんだっ!!

ローンの支払いが滞りやすくなった...でも、家賃の支払いが滞りやすくなった...  
売った後も住めるんだ!!

売った後の資金が足りない...でも、家賃の支払いが滞りやすくなった...  
売った後も住めるんだ!!

売った後も住めるんだ!!

土地・戸建・マンション・店舗  
どこよりも高く  
**買取**  
いたします

査定無料  
相談無料  
秘密厳守

### 鹿ヶ谷上宮ノ前町 鹿ヶ谷 淡色の家



家の顔である格子が、道路からの視線を隔ててプライベートなLDKの居心地を高めます。



7月完成予定

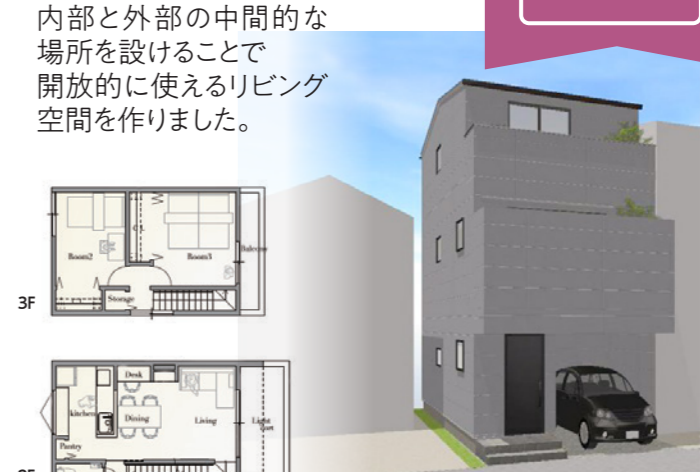
4,980万円  
(土地、建物、消費税込み)

京都市左京区鹿ヶ谷上宮ノ前町

■土地面積82.80㎡、建物面積97.29㎡  
■木造軸組在来工法2階建 3LDK



### 壬生相合町 壬生 灰色の三層



内部と外部の中間的な場所を設けることで開放的に使えるリビング空間を作りました。



7月完成予定

4,580万円  
(土地、建物、消費税込み)

京都市中京区壬生相合町

■土地面積52.70㎡、建物面積97.29㎡  
■木造軸組在来工法3階建 3LDK



建築家 三浦 直樹 (一級建築士)  
三浦直樹建築設計事務所

website : <https://www.nmiura.com/>



完成しました conoie  
conoie 太秦天神川  
太秦天神川駅近くにある  
高機能なレジデンス



京都市右京区太秦森ヶ前町

■床面積：880㎡  
■室数：25室 1K (26.34㎡~26.49㎡)  
■構造：鉄筋コンクリート造 5階建



完成しました conoie  
conoie 平安  
西本願寺近くにある  
高機能なレジデンス



京都市下京区下松屋町通花屋町下る突抜二丁目

■床面積：292.80㎡  
■室数：11室 1K (24.04㎡~24.67㎡)  
■構造：鉄骨造 3階建



## SUUMO [勉強会 & 懇親会]



1月30日に(株)リクルートの住宅部門であるSUUMOの担当者様にお越しいただき、魅力的な物件の写真撮影や集客に繋がるキャッチコピーの工夫の仕方など、今後の営業に役立つような情報を教えていただきました。

## ハンナリーズ協賛



ライブ住宅販売はプロバスケットボールチーム「京都ハンナリーズ」を応援しております。