



京町家を取り巻く税金

～ 有効活用のために～ 貸家編

(株)みやこ不動産鑑定所
税理士・不動産鑑定士 辻本尚子

税金の種類

- 収入に対する課税 法人と個人で異なる
- 個人課税について

事業所得
給与所得
雑所得
不動産所得

所得税

譲渡所得

贈与税
相続税

固定資産税
不動産取得税



固定資産税は財産課税

- 資産価値に対して課税される 税率は1.7% (1.4% + 0.3%)
- 地方税・・・窓口は京都市
- 軽減措置
 - 土地・・・ 小規模住宅用地は更地の1 / 6
 - 建物・・・ 耐震改修工事は1 ~ 3年度に渡り1 / 2の軽減
バリアフリー改修は翌年分1 / 3減額
- 課税標準 土地は、時価の7割 (負担調整措置あり)
建物は、配点方式

1月1日の現況で
課税されます

所得税は収益課税

○ 経済的利益を得たら課税が生じる

不動産所得(国税:税務署で確定申告)

家賃収入 - 経費(固定資産税) = 利益



所得税は5 ~ 40%の累進税率



所得税に応じて市民税が課税される



国民健康保険・後期高齢者医療制度に影響する

古いから低い家賃で良い？



必要費・・・物の現状を維持し、滅失毀損を防止するために欠くことができない費用 全額償還

有益費・・・物の利用改良のために支出し物の価値を増加させる費用 現在価値を償還

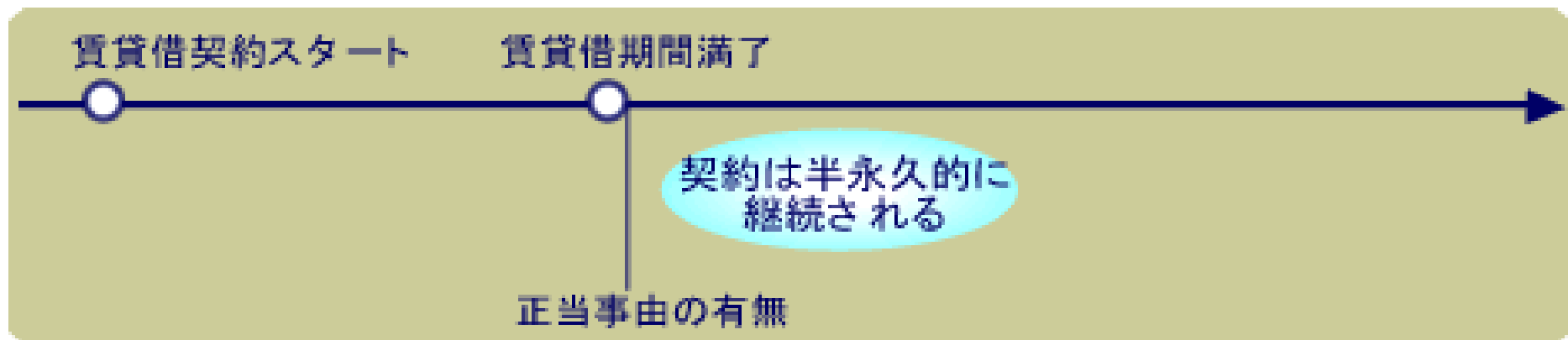
民法で必要費は賃貸人(大家)の負担とされています

必要費部分を残置して賃借人が退去した場合、
大家は経済的利益を得る

→ 不動産所得の収入金額が発生する

● ● ● | 家賃が安いほど賃借人の権利が強い

- 「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」の成立により、平成12年3月1日から定期借家制度が施行されることとなりました。
- 正当事由は不要
- 再契約可能
- 既存契約にさかのぼっての適用はない





貸家は相続税評価の減額あり

○ 貸家建付地の価額 =

自用地の価額 - (自用地価額 × 借地権割合 × 借家権割合)

1000万円 - (1000万円 × 60% × 30%) = 820万円

○ 貸家の価額 =

自用家屋の価額 - (自用家屋 × 借家割合)

100万円 - (100万円 × 30%) = 70万円



適正家賃とは

- 新規賃料と継続賃料

新規賃料は積算法と取引事例比較法で決定

継続賃料は過去の契約賃料に拘束される

差額配分法・利回り法・スライド法・賃貸事例比較法

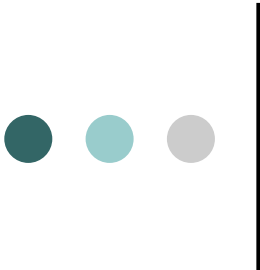
- 改修費が何年で回収できるかも考える

賃貸経営という視点

見えない経費に目を向ける

更地にしたときの固定資産税、借家人の立退料

将来の相続税、売却したときの譲渡所得税



賃貸住宅の期待利回り等について
財団法人日本不動産研究所調べ

| 地区 | ワンルーム | ファミリー向け |
|-----|-------|---------|
| 札幌 | 7.8% | 8.0% |
| 仙台 | 7.8% | 7.8% |
| 横浜 | 6.7% | 6.8% |
| 名古屋 | 7.0% | 7.1% |
| 京都 | 7.1% | 7.2% |
| 大阪 | 7.0% | 7.0% |
| 神戸 | 7.2% | 7.2% |
| 福岡 | 7.3% | 7.3% |



賃料の試算

土地 50m² 900万円

建物 70m² 100万円

} + 改修費 500万円

積算賃料

1500万円 × 12% = 180万円 (月額15万円)

比準賃料 月額10万円

10万円で貸して8万円が純収益とすれば、
500万円の改修費は 5.2年で回収できる。

みえる経費と見えない経費



有効利用とは何か

- 賃貸可能な物件か 立地、周辺環境、日照通風、所有者の意欲
- 流通業者にとって魅力的なビジネスか
- 定期借地という選択肢
- 売却
- 寄付
- 景観を守る管理ができるか
- 京町家の価値の再認識
- 京都が京都らしくあるために

参考1 固定資産税の軽減

住宅耐震改修に対する固定資産税の減免措置

昭和57年1月1日以前から所在する住宅について、平成18年1月1日から平成27年12月31日までの間に、現行の耐震基準に適合させるよう1戸当たり30万円以上の耐震改修を施した場合、改修住宅の床面積120平方メートルまでの部分の固定資産税額を2分の1減額する措置があります。

この減額を受ける場合には、現行の耐震基準に適合する改修工事を行ったことを証する証明書及び工事費用が確認できる書類等を添付して、改修工事完了後3ヶ月以内に申告してください。

なお、耐震改修に併せてリフォーム等を行った場合は、家屋の評価を見直すことがあります。その場合は、再評価を行った評価額から再計算した固定資産税額を減額することになりますが、家屋によっては、減額後の固定資産税額であっても耐震改修前の固定資産税額を上回る場合もあります。

住宅耐震改修工事完了時期別の固定資産税の減額期間 **耐震改修工事完了時期減額期間**平成18年1月1日～21年12月31日3年間平成22年1月1日～24年12月31日2年間平成25年1月1日～27年12月31日1年間

住宅のバリアフリー改修に対する固定資産税の減額措置

平成19年1月1日以前から所在する住宅のうち、65歳以上の方、介護保険法の要介護又は要支援認定を受けている方若しくは障害者の方が居住する住宅(賃貸住宅を除きます。)について、平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、1戸当たり30万円以上(補助金等を除く自己負担額)の一定のバリアフリー改修工事を施した場合、改修住宅の床面積100平方メートルまでの部分の固定資産税額を3分の1減額する措置があります(工事完了年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度分に限ります。)

この減額を受ける場合には、工事明細書、写真等の工事内容がわかる書類及び工事費用が確認できる書類等を添付して、改修工事完了後3ヶ月以内に申告してください。

なお、バリアフリー住宅改修に併せてリフォーム等を行った場合は、家屋の評価を見直すことがあります。その場合は、再評価を行った評価額から再計算した固定資産税額を減額することになりますが、家屋によっては、減額後の固定資産税額であってもバリアフリー住宅改修前の固定資産税額を上回る場合もあります。

詳しくは、区役所・支所の[固定資産税課又は課税課固定資産税担当](#)までお問い合わせください。

お問い合わせ

行財政局 税務部 資産税課

住所: 〒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5階

電話: 075-213-5210 ファックス: 075-213-5301

参考2 民法

(賃借人による費用の償還請求)

第六百八条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第九百九十六条第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(占有者による費用の償還請求)

第九百九十六条 占有者が占有物を返還する場合には、その物の保存のために支出した金額その他の必要費を回復者から償還させることができる。ただし、占有者が果実を取得したときは、通常必要費は、占有者の負担に帰する。

2 占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格の増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増価額を償還させることができる。ただし、悪意の占有者に対しては、裁判所は、回復者の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

参考3 路線価図

