

# 居住世帯のない住宅における事例ごとの課税状況等

資料 6 別紙

## 【分譲マンション①】

固定資産評価額及び固定資産税額は令和2年度当初課税の額を参考に設定

### 事例 1 田の字地区の高層分譲マンションの最上階を別荘目的で所有

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 所在地         | 中京区                              |
| 所有者住所       | 東京都                              |
| 物件概要        | 分譲マンション, 築約5年, 最上階, 床面積約100㎡     |
| 想定される使用状況   | ○祇園祭などのときに利用(年数回利用)              |
| 固定資産評価額     | 約3,100万円(土地約1,600万円, 家屋約1,500万円) |
| 固定資産税等額     | 約35万円(土地約10万円, 家屋約25万円)          |
| (参考) 想定取引価格 | 約1億8千万円                          |

### 事例 2 京都駅近くのワンルームマンションをセカンドハウス目的で所有

|             |                                        |
|-------------|----------------------------------------|
| 所在地         | 下京区                                    |
| 所有者住所       | 大阪府                                    |
| 物件概要        | 分譲マンション, 築約10年, 4階, 床面積約30㎡            |
| 想定される使用状況   | ○仕事で帰りが遅くなったときに利用(週1~2回利用)<br>※投資目的も想定 |
| 固定資産評価額     | 約470万円(土地約200万円, 家屋約270万円)             |
| 固定資産税等額     | 約5万1千円(土地約6千円, 家屋約4万5千円)               |
| (参考) 想定取引価格 | 約1,800万円                               |

# 居住世帯のない住宅における事例ごとの課税状況等 【分譲マンション②】

| 事例3 郊外に分譲マンションを思った価格で売却に至らず所有 |                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 所在地                           | 伏見区                                                 |
| 所有者住所                         | 京都市内                                                |
| 物件概要                          | 分譲マンション, 築約40年, 床面積約60㎡                             |
| 想定される使用状況                     | ○物置として使用（所有者は別の場所に居住）<br>○売却しようとしたが, 思った価格で買い手がつかない |
| 固定資産評価額                       | 約450万円（土地約200万円, 家屋約250万円）                          |
| 固定資産税等額                       | 約5万円（土地約5千円, 家屋約4万5千円）                              |
| （参考）想定取引価格                    | 約700万円                                              |

# 居住世帯のない住宅における事例ごとの課税状況等

## 【戸建て①】

### 事例4 嵯峨・嵐山に別荘を所有

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 所在地         | 右京区                               |
| 所有者住所       | 東京都 ※法人所有のものもあるか                  |
| 物件概要        | 戸建て, 築約50年, 床面積約300㎡              |
| 想定される使用状況   | ○保養目的で所有, 年数回使用                   |
| 固定資産評価額     | 約5,000万円 (土地約4,000万円, 家屋約1,000万円) |
| 固定資産税等額     | 約43万円 (土地約25万円, 家屋約18万円)          |
| (参考) 想定取引価格 | 約1億円                              |

### 事例5 良好な管理状態の京町家を活用方法を決められずに所有

|             |                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------|
| 所在地         | 上京区                                                  |
| 所有者住所       | 京都市内                                                 |
| 物件概要        | 戸建て, 築約100年, 床面積約200㎡                                |
| 想定される使用状況   | ○相続人は別の場所に居住<br>○今後の活用方法が未決定 (相続人間で意見がまとまらないケースもあるか) |
| 固定資産評価額     | 約2,770万円 (土地約2,700万円, 家屋約70万円)                       |
| 固定資産税等額     | 約14万5千円 (土地約13万円, 家屋約1万5千円)                          |
| (参考) 想定取引価格 | 約9,000万円                                             |

# 居住世帯のない住宅における事例ごとの課税状況等

## 【戸建て②】

### 事例6 相続した家屋を所有し、倉庫等として使用

|            |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| 所在地        | 東山区                                          |
| 所有者住所      | 神奈川県                                         |
| 物件概要       | 戸建て、築約80年、床面積約90㎡                            |
| 想定される使用状況  | ○相続で取得。仏壇を置いており、年数回管理のため利用<br>○将来的には住む可能性がある |
| 固定資産評価額    | 約1,120万円（土地約1,100万円、家屋約20万円）                 |
| 固定資産税等額    | 約3万3千円（土地約3万円、家屋約3千円）                        |
| （参考）想定取引価格 | 約4,800万円                                     |

### 事例7 路地奥の老朽狭小住宅を思った価格で売却に至らず所有

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| 所在地        | 上京区                                                      |
| 所有者住所      | 京都市内                                                     |
| 物件概要       | 戸建て、築約80年、床面積約50㎡                                        |
| 想定される使用状況  | ○以前は単身の高齢者が居住していたが、現在は居住者なし<br>○売却しようとしたが、思った価格で買い手がつかない |
| 固定資産評価額    | 約360万円（土地約350万円、家屋約10万円）                                 |
| 固定資産税等額    | 約1万2千円（土地約1万円、家屋約2千円）                                    |
| （参考）想定取引価格 | 約1,100万円                                                 |

# 居住世帯のない住宅における事例ごとの課税状況等 【戸建て③】

## 事例8 山科区の以前居住していた狭小住宅を思った価格で売却に至らず所有

|            |                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------|
| 所在地        | 山科区                                                     |
| 所有者住所      | 京都市内                                                    |
| 物件概要       | 戸建て，築約50年，床面積約60㎡                                       |
| 想定される使用状況  | ○子どもの独立を機に転居し，ほとんど立ち寄っていない<br>○売却しようとしたが，思った価格で買い手がつかない |
| 固定資産評価額    | 約650万円（土地約600万円，家屋約50万円）                                |
| 固定資産税等額    | 約3万円（土地約2万円，家屋約1万円）                                     |
| （参考）想定取引価格 | 約800万円                                                  |

## 事例9 北部山間地域の農家を相続人が市内中心部に居住し所有

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| 所在地        | 左京区                     |
| 所有者住所      | 京都市内                    |
| 物件概要       | 戸建て，築約140年，床面積約180㎡     |
| 想定される使用状況  | ○農繁期や地域の行事の時期等のみ居住      |
| 固定資産評価額    | 約105万円（土地約90万円，家屋約15万円） |
| 固定資産税等額    | 約5千円（土地約3千円，家屋約2千円）     |
| （参考）想定取引価格 | 約380万円                  |