

税理士さん お願いします！

赤松税務会計事務所
税理士 赤松 由里子

Q なぜ、賃貸住宅が相続税対策に有利と言われるのですか？

A 相続税は、遺産の額から基礎控除額を控除した額を基礎として、税率は10%から50%の累進課税で計算されます。遺産の額は、相続税評価額によって計算しますが、土地や建物は、相続時の利用状況によって計算方法が異なります。

更地を賃貸住宅として利用する場合

土地の評価額は、更地の場合、路線価（地価公示価格の80%程度）を基準として算定されますが、貸家を建てている土地の評価額は、更地の評価額×（1－借地権割合×借家権割合）で計算されます。したがって、借地権割合に借家権割合を掛けた分だけ評価が下がります。借地権割合は60～70%の地域が多く、借家権割合は30%（大阪など一部地域は40%）となっており、更地の評価に比べ約20%の評価減となります。

また、家屋の評価は固定資産税評価額（建築代金の50～70%程度）に相当する金額で評価されます。貸家については、さらに借家権割合（30～40%）が控除されるため、評価額が下がります。賃貸住宅建設のための借入金がある場合は、借入金の金額を相続財産から控除することになります。

一定の貸家を建てている土地には、「小規模宅地等の特例」という相続税評価額を減額できる規定があります。この特例は、貸家が建てられている土地のうち、200㎡まで評価額を50%に減額できるといふものです。居住用や事業用土地についても、特

例の適用があり、減額割合等が異なりますので、最も評価の高い土地から優先的に、かつ適用対象面積も考慮することが必要です。

また、賃貸住宅用の土地の場合、更地と比べて、住宅一戸あたり200㎡までの固定資産税が6分の1に、都市計画税が3分の1に減額されるため、土地の保有コストも下げるメリットがあります。貸店舗の場合には、居住用ではないため固定資産税の減額はありません。

更地を駐車場として利用する場合

更地にフェンスやアスファルトを施して、貸駐車場として利用する場合には、賃貸住宅のような減額がないため、相続税評価額は更地と同じになります。また、「小規模宅地等の特例」はアスファルトやコンクリートなどの構築物が設けられている場合に限り、200㎡まで評価額を50%に減額できます。したがって、設備を設けない青空駐車場の場合は、減額の適用はありません。

土地を貸地として利用する場合

土地のみを貸付け、借地人がその土

地の上に建物を建てる場合は、貸宅地となり、貸宅地の評価額は、更地の評価額×（1－借地権割合）で計算されます。借地権の取引慣行のない地域や土地所有者と借地人の間で、将来無償で借地権を返還することを税務署に届出た場合には、貸宅地の評価額は、更地の評価額×80%で計算されます。

市街地農地の場合

市街地農地の評価額は、その農地が宅地であるとした場合の1㎡当りの評価額から、地域ごとに国税局が定めるその農地を宅地に転用する場合の1㎡当りの造成費に相当する金額を控除した金額に面積を乗じて評価されます。ただし、国税局が定める地域については、固定資産税評価額に地域ごとに定められた倍率を乗じて評価されます。市街地周辺農地の場合には、市街地農地の評価額×80%で計算されます。

土地の有効活用には、様々な方法がありますが、借入金により賃貸住宅を建設する場合には、現時点での収益性だけでなく将来の建物の修繕計画も含めて、採算が取れるかどうか収支計算をしっかりと行うことが大切です。