税制上の賃貸住宅建設のメリット

赤松税務会計事務所　税理士　赤松由里子

Q 駐車場等に賃貸住宅を建設する税制上のメリットはなんですか？

A 賃貸住宅を建てることで、固定資産税や都市計画税、さらに相続税について税制上のメリットがあります。

固定資産税・都市計画税

固定資産税の課税標準が6分の1まで軽減

土地にかかる固定資産税は、その土地の利用状況によって異なります。

更地や駐車場用地は、通常の宅地として固定資産税がかかりますが、賃貸住宅用土地の場合は、固定資産税の課税標準額が、一戸当たり200㎡までは小規模住宅用土地として6分の1に、都市計画税の課税標準額も3分の1に引き下げられます。

建物部分についても、一定の要件を満たす新築住宅は、3年間（地上3階以上の中高層耐火建築物については5年間）にわたって、居住用部分の床面積のうち一戸当たり120㎡までの部分の固定資産税が2分の1に減額されます。

この一定の新築住宅について、床面積のうち120㎡までの部分の固定資産税が2分の1に軽減される特例措置は、今後1年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限が2年間延長され、平成24年3月31日までに新築したものまでとされました。

相続税

賃貸住宅用土地の相続税評価

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、相続時の利用形態によって計算方法が異なります。

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。また、フェンスやアスファルトを施して、貸駐車場として利用しているときも、更地と同じ評価となります。

賃貸住宅を建てた土地は、「貸家建付地」となり、借りた側に借地権と借家権が発生するため、その分を考慮して相続税評価額が計算されます。

借地権割合は60％から70％の地域が多く、借家権割合は全国一律30％です。したがって貸家建付地の評価額は、更地の評価額から（借地権割合×借家権割合）分だけ減少することとなり、更地に比べ20％程度評価額が下がります。

賃貸住宅の相続税評価

建物の評価は固定資産税評価額で評価されます。市町村により異なりますが、概ね建築価格の60％程度が固定資産税評価額となっています。

賃貸住宅については、さらに借家権割合30％が控除されるため、相続税評価額は建築価格の40％程度まで下がります。また、賃貸住宅建設のための借入金がある場合は、借入金の残高を相続財産の総額から控除します。

「小規模宅地等の評価の特例」を活用

賃貸住宅用の土地のうち200㎡までの部分は、「小規模宅地等の評価の特例」を利用すれば相続税評価額を不動産貸付用として50％減額できます。居住用や事業用土地についても、特例の適用があり、減額割合や上限面積が異なります。（表1参照）例えば、複数の土地を相続するケースにおいて、どの物件にこの特例を適用するかを検討する際は、最も評価額の高い土地から優先的に、かつ適用対象面積・減額割合も考慮することが必要です。詳しくは、もよりの税理士などにご照会ください。

（表1）「小規模宅地等の評価の特例」に関する平成22年度税制改正ポイント①

（出典　財務省）

宅地等		改正前 上限面積	改正前 減額割合	改正後 上限面積	改正後 減額割合
事業用	事業継続	400㎡	▲80%	400㎡	▲80%
事業用	非継続	200㎡	▲50%	適用対象から除外	
事業用 不動産貸付	事業継続	200㎡	▲50%	200㎡	▲50%
事業用 不動産貸付	非継続	200㎡	▲50%	適用対象から除外	
居住用	居住継続	240㎡	▲80%	240㎡	▲80%
居住用	非継続	200㎡	▲50%	適用対象から除外	

（注）1. 事業継続または居住継続とは、相続税の申告期限（相続開始後10カ月）まで事業または居住を継続する場合をいいます。
（注）2.「宅地等」とは、宅地および借地権をいいます。

〈平成22年度税制改正ポイント①〉

この特例の趣旨は、相続税を払うために相続人が今まで住み続けてきた自宅を売却せざるを得なくなったり、事業の継続が困難にならないようにということでした。

従来は、相続人が申告期限まで引き続き事業や居住を継続していない場合でも、200㎡まで相続税評価額を50％減額ができましたが、制度の趣旨を踏まえ、改正により事業や居住を継続しない場合には減額対象外となりました。（表1）

〈平成22年度税制改正ポイント②〉

この特例において、一棟の建物に賃貸住宅と自宅があるケースでは、建物の総床面積を用途ごとに按分計算し、自宅部分は居住用として80％減額、賃貸住宅部分は貸付用として50％減額となります。

（表2）「小規模宅地等の評価の特例」に関する平成22年度税制改正ポイント②

事例　一棟のうち5分の1が自宅で、5分の4が賃貸住宅のケース
更地の評価額1億円（土地面積　200㎡）
貸家建付地の評価は更地の評価より20％下がり8,000万円と仮定した場合

自宅
賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅

（改正前）
居住用　80％減額
貸付用　80％減額

→

（改正後）
居住用　80％減額
貸付用　50％減額

（改正前）1億円×1/5（自宅部分）×（1－80％）＝400万円
8,000万円×4/5（貸付部分）×（1－80％）＝1,280万円　評価額1,680万円
（改正後）1億円×1/5（自宅部分）×（1－80％）＝400万円
8,000万円×4/5（貸付部分）×（1－50％）＝3,200万円　評価額3,600万円

※この事例では、税制改正によって、相続税評価額が1,920万円増えることになります。

〈平成22年度税制改正ポイント③〉

居住または事業を継続する者

従来は、建物の一部に自宅があれば、土地全体について240㎡まで80％減額が適用されていましたが、相続税評価額を改正により用途ごとに適用要件を判定することになりました。（表2）

（表3）「小規模宅地等の評価の特例」に関する平成22年度税制改正ポイント③

事例　妻と子どもが2分の1ずつ共有で自宅を相続し、妻は適用要件を満たしているが子どもは別居しているケース　自宅の土地の評価額8,000万円（240㎡）

（改正前）妻　8,000万円×1/2×（1－80％）＝800万円
子　8,000万円×1/2×（1－80％）＝800万円
（改正後）妻　8,000万円×1/2×（1－80％）＝800万円
子　8,000万円×1/2＝4,000万円（減額適用なし）

※この事例では、税制改正によって、子の相続税評価額が3,200万円増えることになります。

としない者が宅地等を共同相続した場合には、取得した者ごとに小規模宅地の適用要件を判定するよう改正されました。（表3）

これらの改正事項は、平成22年4月1日以降の相続に適用されます。詳しい内容は、もよりの税務署、税理士にご照会ください。