



～相続税の節税(賃貸住宅の建築)～



税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生

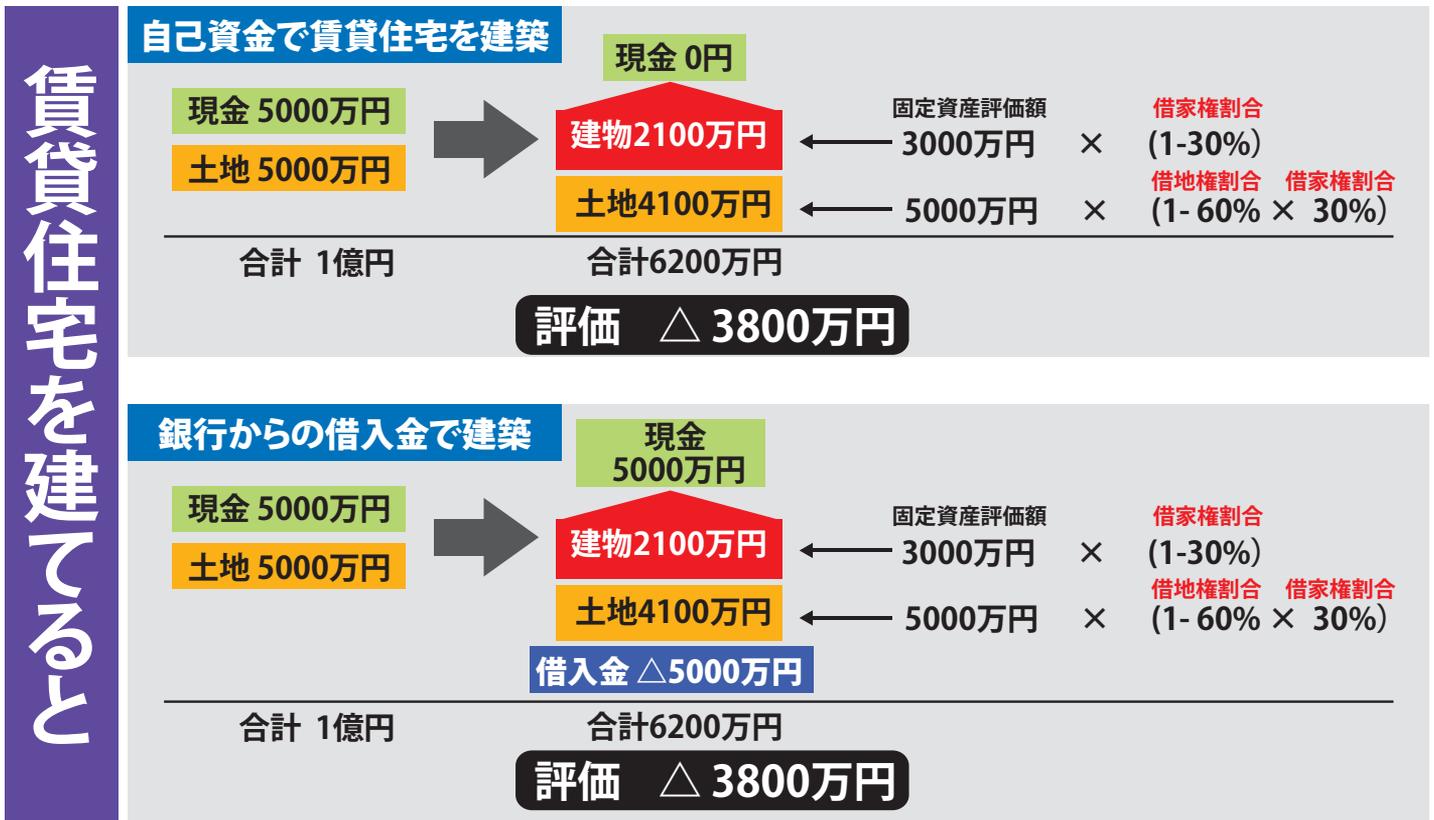
賃貸住宅（アパート・マンション・一戸建て）の建築は相続税の代表的な節税対策であり、大きな節税メリットを受けることができます。昨年からの相続税の増税、来年からの消費税率引き上げ、そして超低金利が続く今、賃貸住宅を建築し賃貸経営をはじめるといい時期ではないかと思われます。賃貸住宅を建築した場合の相続税の節税の仕組みについてご説明いたします。

1. 土地の評価額が下がる

賃貸住宅の敷地は、相続税の評価では「貸家建付地」となり、更地の場合の評価よりも土地の評価が下がります。これは建物を賃貸すると借家権が発生し制約を受けるため、その分土地の相続税評価額が下がります。

2. 建物の評価が下がる

建物の相続税評価は、実際の建築費ではなく固定資産税評価額（建築費の概ね6割程度が目安）となります。さらに、賃貸建物の評価は、固定資産税評価額から借家権割合（30%）を控除した評価額になります。



(注) 銀行借入の場合は、少ない自己資金で大きな投資効果(レバレッジ効果)がありますが、賃貸住宅を自己資金で建築しても、銀行からの借入金で建築しても相続税の節税効果(評価減)は同じになります。

**賃貸経営は短期的な視点(相続税対策)だけでなく、
中長期の事業計画及び資金計画をしっかりと策定することが重要です。**

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：muraokimio@tkcnf.or.jp