

更地に賃貸住宅を建て、土地活用することによる、 固定資産税・都市計画税の軽減メリット

固定資産税の納税義務者は、原則として固定資産の所有者とされており毎年1月1日現在において、固定資産課税台帳に所有者として登録されている人をいいます。

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

$$\text{都市計画税額} = \text{課税標準額} \times 0.3\%$$

賃貸マンション等の住宅用家屋の敷地に供されている土地については、1戸あたりの敷地面積割合が、200平方メートル以下であれば固定資産税は1/6（都市計画税は1/3）に、200平方メートルを超える一定面積部分の固定資産税については、価格が1/3（都市計画税は2/3）に軽減されます。

また、一定の新築住宅については、新築後3年間、3階以上の耐火・準耐火構造の場合には5年間、120平方メートルまでの部分の税額が1/2に軽減されます。

区 分		特例の内容		
住宅用地	200平方メートル以下の小規模住宅地	固定資産課税 台帳登録価格	1/6 (都市計画税は1/3)	が課税標準 となる
	200平方メートルを超す住宅用地のうち 200平方メートルまでの部分			
	200平方メートルを超す住宅用地の 200平方メートルを超す部分		1/3 (都市計画税は2/3)	
新築住宅	40平方メートル以上 200平方メートル以下	新築後3年間		その家屋の120 平方メートルま での部分の税額 の1/2が減額さ れる
	40平方メートル以上 200平方メートル以下の 3階建て以上の中高層耐火共同住宅	新築後5年間		

賃貸住宅経営による相続税の軽減メリット

相続税を算出するにあたり、建物部分は固定資産評価額（建物価格の半分程度）、土地は路線価（公示価格の80%程度）で評価されます。

また、被相続人所有地にマンションなど建設し、賃貸することで対象敷地が貸家建付地（※）となり、建物部分は30%程度、土地部分においては20%程度の評価減となります。

現金、預貯金、有価証券が額面通りの評価になるのにくらべ、賃貸マンションを建てた場合は土地、建物の評価額が半分以下になりますので、相続対策としては最適です。

また相続発生時、マンション建設による借入金残高とマンション評価額の差額部分はその他の相続財産から控除できますので、相続税評価額を下げることができ、相続税節税には大変有利です。

貸家建付地

アパートやマンションなどの賃貸住宅を建てた土地のことです。