

税制面でのさまざまな優遇が見込め、
節税効果が期待できます。



2020 年 6 月現在の税制に基づき作成

相続税

どんな場合に相続税がかかるの？

相続税は、遺産に係る基礎控除額（課税最低限）を上回る財産（正味遺産額）を相続するとかかります。相続税の基礎控除額は、相続人の数に関係なく定まる定額控除額と、相続人の数によって金額が変わる比例控除額を合計したものです。

基礎控除額

=

定額控除額 3,000万円

+

比例控除額 600万円 × 法定相続人の数

知っておきたい
土地・建物評価の
ポイント

基礎控除額を上回る相続財産の有無を確認する際、大きなウエイトを占めるのが、土地や建物などの不動産です。ここでは、賃貸住宅を建てることで、相続財産としての土地や建物の評価が下がることについてお話しします。

賃貸住宅を建てることで
土地と建物の評価が下がる

貸家が建っている土地（貸家建付地）は、売却の際に借家人（入居者）の退去が必要となるなど、所有者にとっては更地や自用地に比べ制約が多くなると考えられ評価が下がります。自己利用の持家と貸家の評価についても同様です。上記土地、建物それぞれの評価額は、右表のような考え方で算出します。

この評価減額は土地所有者本人が賃貸住宅を建築した場合に成立します。評価減額による相続税の節税対策としては、建物の名義は土地所有者の名義とするべきです。

土地	自用地	更地と同じ評価額 評価減なし
	貸家建付地	借地権割合（30～90％） 借家権割合30％ 更地の評価 × （1－借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合） ⇒ 更地の評価額の73～91％で評価
建物	自己利用	固定資産税評価額 ⇒ 建築価額の約40～60％で評価
	貸家	建築価格の約40～60％ 借家権割合30％ 固定資産税評価額 × （1－借家権割合 × 賃貸割合） ⇒ 建築価格の約28～42％で評価

借家権割合は全国一律30％、借地権割合は地域によって異なります。賃貸割合は100％として算出。

小規模宅地等の評価減額の特例

相続・遺贈によって取得した居住用の宅地については、330㎡まで80％の減額、不動産貸付用の宅地^{※1}については200㎡まで50％の減額があります。賃貸併用住宅の場合は、自宅部分（居住用）と賃貸部分（不動産貸付用）とで、建物の床面積割合に応じて敷地の面積を按分し、評価減額の適用を検討します。

※1：2018年度税制改正により、賃貸開始から3年間は減額できないケースがあります。

相続開始の直前における宅地等の利用区分		要件	上限面積	減額割合
被相続人等の 居住の用に 供されていた宅地等		特定居住用宅地等 （居住用）	330㎡	▲80％
被相続人等の 事業の用に 供されていた宅地等	貸付事業用の 宅地等	貸付事業用宅地等 ^{※1} （不動産貸付用）	200㎡	▲50％
		特定同族会社事業用宅地等 （同族会社貸付用）	400㎡	▲80％
	貸付事業以外の 事業用の宅地等	特定事業用宅地等 （個人事業用）		

賃貸併用住宅を建てた場合、上記按分計算より算出した賃貸部分の敷地については、貸付事業を引継ぐなどの条件を満たせば上記特例を受けることができます。ただし自宅部分の敷地について特例を受けるためには、相続人と被相続人の同居などの条件^{※2}が必要となります。その条件を満たしている場合は、さらに自宅部分と賃貸部分の敷地面積の調整計算（200㎡が上限）を行い、評価減額を計算します。

※2：相続人が適用条件を満たせば、同居していなくてもこの特例を受けられる場合があります。

固定資産税・都市計画税

土地や建物を所有していると、固定資産税と都市計画税がかかります。更地や駐車場用地、倉庫用地、店舗用地などについては、通常の宅地として課税されます。ところが自宅・賃貸問わず、住宅用地（住宅の敷地の用に供されている土地）については、一定の部分までは下のような「住宅用地の課税軽減の特例」を受けることができます。

●固定資産税・都市計画税の住宅用地の課税軽減の特例

	固定資産税の課税標準	都市計画税の課税標準
1戸あたり200㎡以下の小規模住宅用地	評価額×1/6	評価額×1/3
200㎡を超える部分 ^{※4} の一般住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

※4：住宅の床面積の10倍が限度

賃貸併用住宅の敷地は、
戸数×200㎡まで課税軽減できます

賃貸併用住宅はその敷地について、『戸数×200㎡』分まで小規模住宅用地の軽減特例が適用されるので、ほとんどのケースでその敷地すべてについて軽減を受けることができます。しかも、その住宅の敷地内にある専用駐車場用地についても適用対象になるので、非常に有利です。

建物について

一定の基準を満たしている新築住宅の場合、120㎡^{※5}までの居住用部分について、建物にかかる固定資産税が、3年間^{※6}『1/2』に軽減されます。

※5：1戸あたりの床面積が50㎡（賃貸部分は40㎡）以上280㎡以下の場合に限りです。 ※6：3階建て以上の準耐火構造、耐火構造の場合は5年間。

税金に関する詳しい内容については、営業担当もしくは税理士などの専門家にご相談ください
木村克明税理士事務所 税理士 木村克明氏 監修