

# いつまでも続く節税効果の アパート・マンション経営



経済ジャーナリスト・阪南大学講師

・堀 浩司



第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

## 1. アパート・マンション経営の節税3原則

原則1. アパート・マンション経営が「住まい」の経営であること

原則2. 節税策は恒久的なものでなければならないこと

原則3. 納税者が理解できる節税策でなければならないこと

## 2. 節税効果その1. 不動産取得税

## 3. 節税効果その2. 固定資産税

## 4. 節税効果その3. 所得税・住民税

## 5. 節税効果その4. 相続税



## アパート・マンション経営の節税3原則

### 原則1.

アパート・マンション経営が「住まい」の経営であること

日本の税制で最も優遇されているのは、「住まい」の税制

住まいのうちでも、マイホームが最も優遇されていた。

→ 住宅ローン減税の平成21年居住開始者より廃止

→ 住宅金融公庫の廃止

(2007.04独立行政法人住宅金融支援機構)

マイホームだけを特別扱いとしない政策へ



## アパート・マンション経営の節税3原則

### 原則2.

節税策は恒久的なものでなければならないこと

税制は毎年、改正される

アパート・マンション経営は、長期の経営

税法の隙間、隘路をねらったウルトラCの節税は不要

税制が変わっても、効果が継続する節税策



## アパート・マンション経営の節税3原則

### 原則3.

納税者が理解できる節税策でなければならないこと

一人歩きしてしまっている節税策

誤解されている節税策

たとえば、以前こんな話をあるセミナーで聞きました。

「アパート・マンションのローンを組む場合は、

団体信用生命保険に加入してはならない」



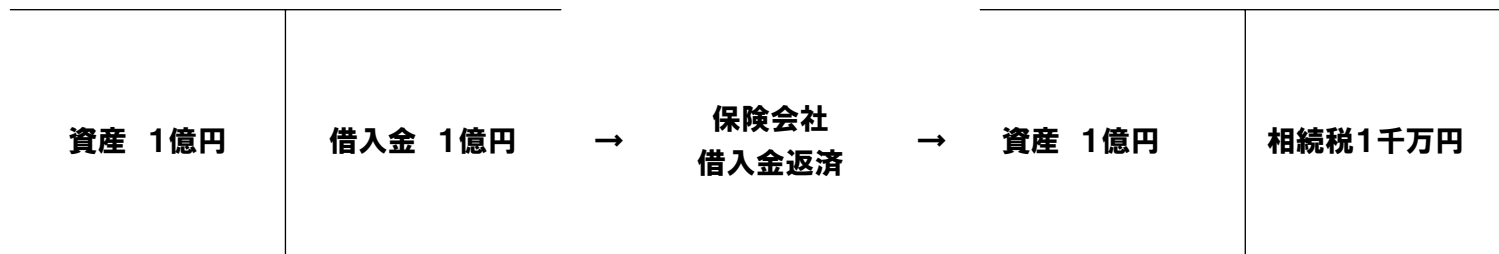
第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

アパート・マンション経営の節税3原則

原則3.

納税者が理解できる節税策でなければならないこと

「アパート・マンションのローンを組む場合は、  
団体信用生命保険に加入してはならない」！？





第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

## 節税効果その1：不動産取得税

アパート・マンションを建築により取得した人

不動産の価格 × 3% (～平成21年3月31日)

アパート・マンションについての軽減策

新築住宅について、1戸につき1200万円が価格から控除されます

＜要件＞1戸当たりの床面積が40m<sup>2</sup>以上240m<sup>2</sup>以下



## 節税効果その1：不動産取得税

例:建築価格8000万円、2棟8室のアパートを建設

不動産の価格(固定資産税評価額)

= 建築価格 × (50%~60%)

= 8000万円 × 60% = 4800万円

通常の場合の不動産取得税

4800万円 × 3% = 144万円





第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

## 節税効果その1：不動産取得税

例:建築価格8000万円、2棟8室のアパートを建設

新築住宅の特例

一室当たりの固定資産税評価額

$$4800万円 \div 8室 = 600万円$$

$$(600万円 - 控除額1200万円) \times 8室 \times 3\% \\ = \text{不動産取得税 } 0円$$

通常の場合 144万円 → **アパート・マンション 0円**



第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

## 節税効果その2: 固定資産税

毎年1月1日現在の土地及び建物の所有者に、

**その固定資産税評価額の1.4% (都市計画税0.3%)の税額**

新築住宅の税額軽減の特例

1室当たり120㎡までの部分の固定資産税額が  
3年間（3階建以上の耐火・準耐火構造は5年間）  
税額の1/2が減税される

〈要件〉 1室当たりの床面積が35㎡以上280㎡以下



## 節税効果その2: 固定資産税

例: 建築価格8000万円、2棟8室のアパートを建設

### 建物の節税効果

固定資産税評価額  $4800\text{万円} \div 8\text{室} = 600\text{万円}$

### 減税額

$(600\text{万円} \times 1.4\% \times 1/2) \times 8\text{室} = 336,000\text{円}$

### 3年間の減税額

$336,000\text{円} \times 3\text{年間} = 1,008,000\text{円}$



第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

## 節税効果その2: 固定資産税

毎年1月1日現在の土地及び建物の所有者に、

その固定資産税評価額の1.4% (都市計画税0.3%)の税額

小規模住宅用地の課税標準の特例

住宅1戸につき200㎡までの敷地部分については、  
固定資産税額を1/6、都市計画税を1/3に減額

〈要件〉 その土地のうえに住宅がたっていること



## 節税効果その2: 固定資産税

### ・例:時価1億円、固定資産税評価額7000万円の敷地

#### 土地の節税効果(都市部)

##### 固定資産税

本来税額  $7000\text{万円} \times 1.4\% = 98\text{万円}$

特例税額  $7000\text{万円} \times 1.4\% \times 1/6 = 16\text{万円}$

節税効果  $82\text{万円}$

##### 都市計画税

本来税額  $7000\text{万円} \times 0.3\% = 21\text{万円}$

特例税額  $7000\text{万円} \times 0.3\% \times 1/3 = 7\text{万円}$

節税効果  $14\text{万円}$

#### 20年間の節税効果

$(82\text{万円} + 14\text{万円}) \times 20\text{年間} = 1920\text{万円}$



## 節税効果その3: 所得税及び住民税

### 不動産所得

**＝家賃等収入額 － 必要経費 － 青色申告(特別)控除**

#### 青色申告の特典

- ①青色事業専従者給与
- ②青色損失の繰越控除
- ③青色申告控除 10万円、青色申告特別控除 65万円  
事業的規模 5棟10室基準



第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

節税効果その3：所得税及び住民税

不動産所得

**=家賃等収入額 - 必要経費 - 青色申告(特別)控除**

土地の固定資産税

アパート・マンション経営開始前  
開始後

家計から支出  
必要経費（節税）



## 節税効果その4: 相続税

アパート・マンションの相続税評価額は、

そこに住んでいる人の権利部分を控除する

◎土地 貸家建付け地評価

通常の評価額

－ (通常の評価額 × 借地権割合 × 借家権割合)

◎アパート・マンション建物 貸家評価

通常の評価額 (固定資産税評価額 × 倍率1倍)

－ (通常の評価額 × 借家権割合)





## 節税効果その4：相続税

例：時価1億円、相続税通常(更地)評価額9000万円の敷地

借地権割合60%、借家権割合30%

建築価格8000万円、2棟8室のアパートを建設

土地 控除する住んでいる人の権利部分

(相続税通常評価額9000万円×借地権割合60%

×借家権割合30%) = 1620万円

貸家建付け地としての評価額

通常評価額9000万円－控除権利部分1620万円 = 7380万円



## 節税効果その4：相続税

例：時価1億円、相続税通常(更地)評価額9000万円の敷地

借地権割合60%、借家権割合30%

建築価格8000万円、2棟8室のアパートを建設

建物 固定資産税評価額 = 建築価格 × 50% ~ 60%

8000万円 × 60% = 4800万円

控除する住んでいる人の権利部分

(相続税通常評価額4800万円 × 借家権割合30%) = 1440万円

貸家としての評価額

通常評価額4800万円 - 控除権利部分1440万円 = 3360万円



## 節税効果その4：相続税

例：時価1億円、相続税通常(更地)評価額9000万円の敷地

借地権割合60%、借家権割合30%

建築価格8000万円、2棟8室のアパートを建設

アパート・マンション経営での相続財産評価額減

土地 通常9000万円－貸家建付け地7380万円＝△1620万円

建物 建築金額8000万円－貸家3360万円＝△4640万円

**相続財産評価減 合計** **△6260万円**



## 第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

**節税効果その4：相続税**

建築費8000万円を、借入か？ 預貯金の取り崩しか？

アパート・マンション経営前	預貯金8000万円		
	土地	9000万円(相続税評価額)	
	計	1億7000万円	
借入金で建築	預貯金	8000万円	
	土地	7380万円	
	建物	3360万円	
	借入金△8000万円		差引計1億740万円
預貯金で建築	預貯金	0	
	土地	7380万円	
	建物	3360万円	
	借入金	0	差引計1億740万円



## 節税効果その4：相続税

建築費8000万円を、借入か？ 預貯金の取り崩しか？

借入金神話を信じる人は、さらに

年間支払利息 200万円 → 節税 40万円

金融機関に200万円支払う代わりに、税務署に40万円払わない

税務署に40万円多く払う代わりに、

金融機関にローン利子200万円を払わない



## アパート・マンション経営の節税3原則

### 原則1.

アパート・マンション経営が「住まい」の経営であること

### 原則2.

節税策は恒久的なものでなければならないこと

### 原則3.

納税者が理解できる節税策でなければならないこと