

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」



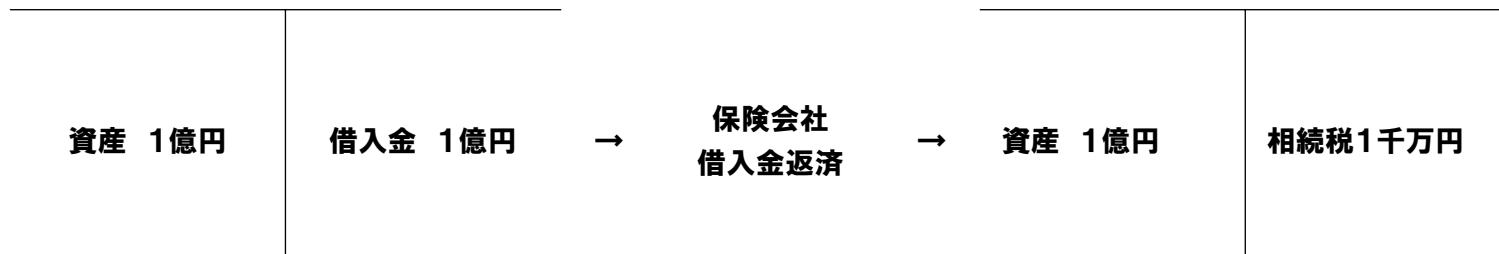
第2回：いつまでも続く節税効果のアパート・マンション経営

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40m²以上240m²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

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



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

$$= \text{家賃等収入額} - \text{必要経費} - \text{青色申告(特別)控除}$$

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



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 of 相続税評価額

－ (通常 of 相続税評価額 × 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 of 相続税評価額 (固定資産税評価額 × 倍率1倍)

－ (通常 of 相続税評価額 × 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