

賃貸住宅市場に関する政策提言

2010.8.2 長嶋 修

【提言 1】賃貸住宅新設の抑制

【目的】節税目的の賃貸住宅新規建設の抑制

【手法】賃貸住宅新設の目的となる節税効果を減殺 文末に解説↓

【提言 2】空家課税

【目的】空家（未利用住宅）増加による、街の荒廃抑制、滅失の促進

【手法】5年以上空家にした、築30年以上の住宅に課税

【提言 3】耐震化促進

【目的】賃貸住宅の耐震性能向上

【手法】56年以前物件の場合、賃貸広告表示に 耐震診断の有無と耐震強度を明示
※売買も広告に表示 必ずしも1でなくとも良しとする流れ

【提言 4】再投資促進

【目的】賃貸住宅の質向上 長寿命化

【手法】資本的支出扱い（減価償却扱い）を撤廃 すべて修繕費とみなし経費扱いへ

【提言 5】他国並みの住宅政策

【目的】セーフティーネット機能 賃貸人へ選択権（バウチャー制）賃貸への傾斜

【手法】賃貸人への家賃補助

提言 1 の解説

●固定資産税・都市計画税

※小規模住宅用地の特例を撤廃

アパート・マンションの敷地にかかる固定資産税・都市計画税は、1戸につき200㎡まで、それぞれ1/6、1/3となり、広大な敷地の税金が大幅減額。

※固定資産税（一室あたりで計算できる）の優遇撤廃

新築住宅の税額軽減の特例1室あたり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

建物の節税効果固定資産税評価額4800万円÷8室＝600万円減税額
（600万円×1.4%×1/2）×8室＝336,000円
3年間の減税額336,000円×3年間＝1,008,000円

●相続税

※土地の「貸家建付地」扱いを撤廃

固定資産税評価額を上げ、
節税効果を減殺（その分、固定資産税・都市計画税は税率を上げる）

（解説）建築のための借入金が全額相続財産から控除される。
建物の評価は建築価格より低くなる（固定資産税評価額）。
債務控除と評価減で相続税が節税できると説明するのが営業の王道パターン

- ・アパート・マンションを建築した場合、土地については「貸家建付地」として更地や自宅土地より低く評価される。
- ・小規模宅地の特例として賃貸アパート・マンションなどの貸家建付土地は事業用宅地として200㎡までの部分を相続税評価額が軽減される。

建築のための借入金が全額相続財産から控除されるのに対し、
建物の評価は建築価格より低くなる。
これらの評価減と債務控除により相続税を安くすることが可能。

●不動産取得税

※不動産取得税（一室あたりで計算できる）の優遇撤廃

（通常）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

（特例）新築住宅の特例一室当たりの固定資産税評価額
４８００万円÷８室＝６００万円（６００万円－控除額１２００万円）×８室×３％
＝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