

## メリット

土地の固定資産税が 1/6 に

消費税が 10% に上がる前で建築費は年々高騰してくる。

史上空前の低金利



相続対策として更地の土地より賃貸住宅が有効なわけ

土地 現金なら 100% **相続税評価は約 8 割**となります。(公示価格の 8 割目安のため)

アパート建築すると**固定資産税評価は建築費の 70-60%**で評価し、年々減価していききます。  
またアパートなどの賃貸借物件は借家権割合を控除できますので **30%評価減**

アパートの敷地の用に供されている土地も「貸家建付地」となり **2 割評価減**

貸付事業用宅地特例制度 200 m<sup>2</sup>まで 50%評価減があるが他の土地で小規模宅地の特例  
8 割減を使わない

借入が債務控除できるため結果として相続税対策となる。



## デメリット

借入リスク 借入が現状でもかなりある。

空き室リスク 少子高齢化を考えると普通のアパートでは空き室リスクが大きい

建築費の高騰 現状でも高つかみ 消費税増税まで値上げが続く

サブリースにおいても家賃値下げリスク 何年かごとに値下げがありうる

賃貸物件の遺産分割のしにくさ 賃貸物件は分割が難しいため戸建分割できるものが望ましい。