

# 知って得する賃貸住宅経営

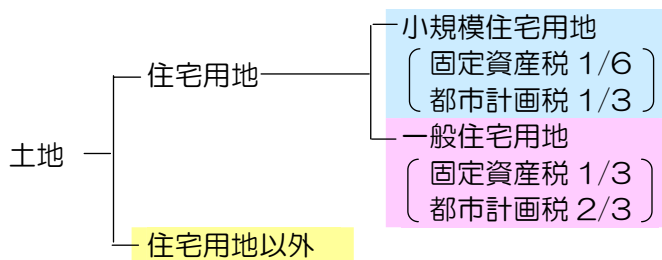
2008.6.1号

## 「居住者専用駐車場」のステータス

郊外のアパートには居住者用に駐車場が用意されていることが多くあります。『アパートの隣にある駐車場』というよくある光景は、税務上、大きな意味があるのです。

### ★固定資産税・都市計画税の減額

固定資産税では土地を住宅用地とそれ以外の土地とに区分します。更に住宅用地は小規模住宅用地と一般住宅用地に分かれます。小規模住宅用地とは、1戸当たりの敷地面積が200㎡までの部分をいいます。小規模住宅用地とされた部分については固定資産税の課税標準が更地価格の6分の1に、一般の住宅用地の場合には3分の1に減額されます。同様の取扱いは都市計画税においても認められており、減額割合は小規模住宅用地が3分の1、一般の住宅用地が3分の2となっています。

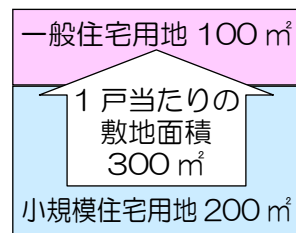


### ★居住者専用駐車場の税務上の取扱い

例えば300㎡の土地があったとします。

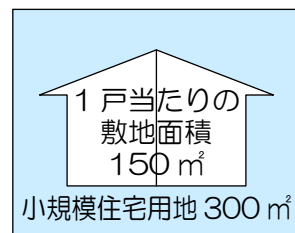
#### ●戸建住宅が

1戸建っている場合



#### ●2戸のアパートが

1棟建っている場合



ここでポイントは小規模住宅用地は1棟当たりの敷地面積ではなく、1戸当たりの敷地面積で判断されるということです。8戸のアパートであれば、1,600㎡まで小規模住宅用地とすることができます。駐車場が更地評価となるか小規模住宅用地となるかは、年々の固定資産税の負担に大きく影響します。

図1) アパート+駐車場

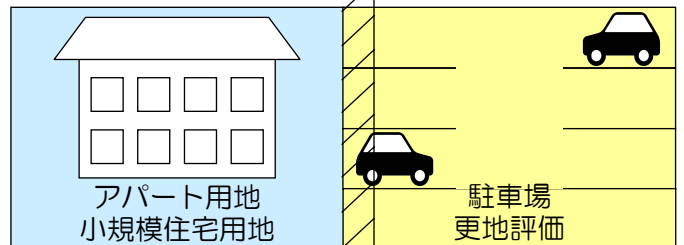
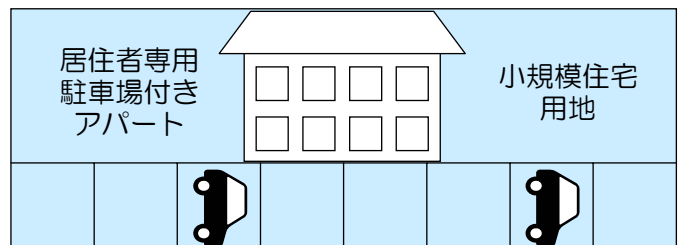


図2) 居住者専用駐車場付きアパート



上図1のように、アパートと駐車場に敷地を分けた場合には、アパート用地のみが小規模住宅用地になるのに対し、図2のように居住者専用駐車場付きのアパートとした場合には、駐車場とはいえアパートそのものの敷地と一体的に住宅用地とみなされ、1戸当たり200㎡までは小規模住宅用地となります。

「居住者専用駐車場」は駐車場が住宅用地となるための必須要件なのです。

ここで注意しておきたいのは、原則としてアパート敷地と駐車場は物理的に区分された状態にないことが必要です。アパートとの間にフェンスなどを設けて完全に区分された形の駐車場の場合には、居住者専用駐車場とはいえども、固定資産税の評価上、駐車場は更地として評価されかねません。アパートと駐車場が容易に往来できるよう、フェンスなどの配置には充分注意する必要があります。

また、居住者専用駐車場の稼働率が悪いなどの理由から、収益増大の為に、例えばコインパーキングにしまうと、固定資産税は6倍、都市計画税は3倍の負担になってしまうので、費用対効果を充分検討することをお勧めします。