

◆相談者 Sさま 女性・66歳

◆相談内容

- ・駐車場の固定資産税が高い。しかも最近、駐車場の稼働率が下がってきたし、賃料の減額交渉も増えてきた。もっと効率的な活用方法はないか？
- ・将来3人の子供たちにできるだけ平等に資産を相続させたい。分割までを見据えて、何かいい活用の仕方はないか？

～S様の資産内容～



①自宅
長男家族と同居中。
将来は長男に残したい。



②駐車場
(約60坪)
6台
(@20,000円)
月極め駐車場

～家族構成～



お父さん
10年前に
他界



S様 66歳
自宅(戸建)
二世帯住宅



長男 35歳
既婚
お母さんと同居

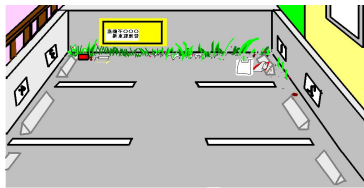


長女 33歳
既婚・持家



次男 30歳
独身・賃貸

ご提案



駐車場のまま

◆駐車場収入

20,000円×6台×12カ月＝年間144万円
更地の固定資産税評価額 6,000万円

◆固定資産税

6,000万円×1.4%＝年間84万円

◆年間収支

144万円－84万円＝ 60万円

敷地面積60坪の駐車場

駐車台数6台(1台あたり20,000円)

【戸建て賃貸住宅2棟を建設】



建築コスト

1,500万円×2棟⇒3000万円を借入
借入期間20年間、金利2%

◆年間収入

・家賃18万円/月×2棟×12カ月＝年間432万円

・土地固定資産税 居住用の活用により更地の約1/6に
⇒84万円×1/6＝年間14万円

・建物固定資産税 3,000万円×0.7×1.4%＝年間30万円

・ローン返済額 ⇒年間182万円

◆年間収支

432万円－14万円－30万円－182万円＝206万円

(駐車場のとき60万円⇒比較すると+146万円)

ポイント① 家賃収入が大幅にUP 固定資産税DOWN
⇒手取り収入UP!

		所有者	建築費負担分
駐車場	144万円	84万円	—
戸建て賃貸	432万円	14万円	30万円

ポイント③ 相続上の評価引き下げにも！(＝相続税対策)

◆貸家建付地による土地の評価減(相続対策)

更地評価6,000万円⇒約20%減⇒4,800万円(▲1,200万円)

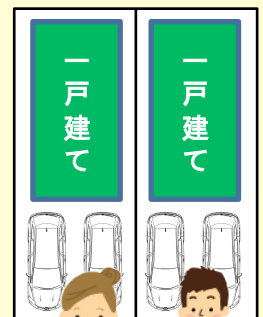
◆建物を建てることによる相続財産全体の評価減額

建築費3,000万円⇒約70%評価と仮定⇒2,100万円(▲900万円)

ポイント② 将来の分割が容易に！



実家



長男



長女



次男