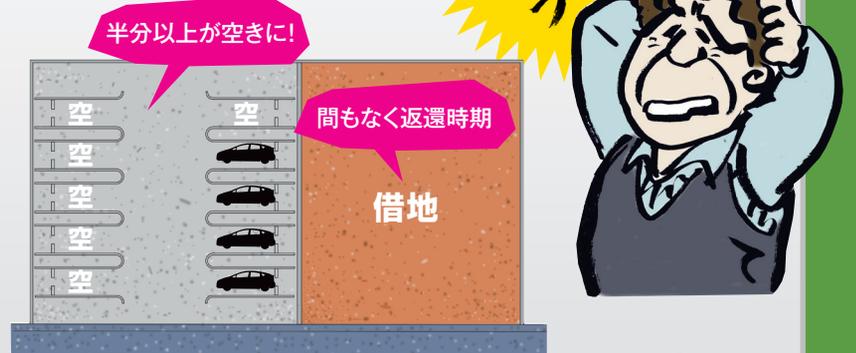


突然、駐車場がガラ空きに! これじゃ税金でツブれちゃう!!

10台中6台分が空き状態。もうすぐ返還される隣の借地も、駐車場にするつもりだったのに、これじゃ 25台規模に広げてもガラ空き? 固定資産税で26万円の赤字は痛すぎる! 土地のおかげで家計が苦しいなんて!

収入+	[駐車場収入] 5,000円×4台=20,000円/月 24万円/年
	[借地料] 募集してみたが借り手候補なし
支出-	[固定資産税] 50万円/年
収支	24万円/年 - 50万円/年 = -26万円/年



駐車場をやめて賃貸住宅を建てれば、節税バッチリですよ~



でも...

- 8,000万円 (建築費) も借入したくない。
- 今の契約者に解約の交渉をしたくない。
- 将来の息子の家用に、土地を残しておきたい。

駐車場は活かしたまま土地を区切り、 最小限の賃貸住宅を上手に建てませんか。



ナットク!! 解決のポイントは...

- 170坪の敷地に1棟3戸の賃貸住宅を建築。投資額は最小限。
- 敷地を新たに分筆して、銀行への担保は賃貸住宅用敷地のみとする。
- つまり担保外の土地は、ご子息の自宅用地や売地として活用できる。
- いまの駐車場契約者にも迷惑をかけずに済む。
- もちろん大きく節税。

収入+	[家賃収入] 25,000円×3戸×12カ月=90万円/年 <small>※家賃からローン返済額・管理料を差し引いた純収益</small>
	[駐車場収入] 5,000円×11台×12カ月=66万円/年 <small>※入居者用6台+一般駐車場5台</small>
支出-	[建物固定資産税] 2000万円×50%×1.7%=17万円/年 <small>※貸家の建物評価額(建築費の約50%)に固定資産税1.4%+都市計画税0.3%にて算出</small>
	[土地固定資産税] 賃貸住宅敷地 50万円×140/170×1/6=6.86万円/年 <small>※賃貸住宅用土地140坪分の固定資産税は1/6に軽減</small>
	駐車場敷地 50万円×30/170=8.82万円/年
収支	156万円/年 - 33万円/年 = +123万円/年 <small>支出合計 33万円 (17万+約7万+約9万)</small>

借入負担
大幅減少

収入・節税
しっかり

将来自由度
も確保

交渉ストレス
ゼロ



◎ 今回の「ナットク解決」担当者は...

ファイナンシャルプランナーの
大島一弘でした。

必ず納得できる解決策はあります。ご相談ください。