

親父が急死。農地の相続税は借入金で 工面したが、固定資産税額を見て びっくり。なんと210万円!!

専業農家の親父が急死。悲しむ間もなく7筆分の相続問題が発生した。相続税は土地を担保にした銀行借入れで乗り切ったが、今年初めての固定資産税額を見て気絶寸前に。年間210万円!!なんて、会社員の身で払えるわけがない!!

■相続税

※土地を担保に銀行から1,000万円借入
返済額 約113万円/年(10年返済/金利2.5%)

+

■固定資産税

約30万円×7筆=210万円/年

毎年323万円!!



土地を3筆分を売却するしかないでしょうね。

よくある 解決策...

- 1 土地を貸して、地代収入で固定資産税をまかなえないか……ムリっ!!
- 2 土地3筆を売却すれば、残り4筆分の当座の固定資産税は払えるが……
- 3 土地を持っているかぎり続く税金支払。土地売却益は何年分もつのか……

でも…

- 銀行借入までして守った土地なのに……
- 土地だけではいい借り手が見つかりにくい。かなり賃料を下げないと難しい。
- 売却益もあまり多くは見込めない。下手したら売っても赤字が出るおそれ。



2筆分だけ農地を転用して メゾネット賃貸を建てませんか？

4戸のメゾネット賃貸住宅を2棟建設



ナットク!! 解決のポイントは…

- 2筆分の土地に3棟12戸のメゾネット賃貸住宅を建築。
- 住宅用地の固定資産税は1/6に軽減。
- 入居率の高いメゾネットだから安定収入も確保。
- 家賃収入で全7筆分の固定資産税を楽々支払い。
- 収益の一部を相続税用の借入返済にも回せる。



い連も年得
いてう金来
ねて一用の
も棟に



※概算です

収入+

[家賃収入] 2.8万円×4戸×3棟×12カ月=403.2万円/年
※家賃からローン返済額・管理料を差し引いた純収益。

支出-

[建物固定資産税] 580万円×12戸×50%×1.7%=約59万円

※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

[土地固定資産税] 30万円×2筆×1/6(住宅用地の減税)=10万円

[他5筆分相続農地の固定資産税] 30万円×5筆=150万円

収支

403.2万円/年-219万円/年= **184.2万円/年**

支出合計 219万円(59万+10万+150万)

184.2万円/年-113万円/年= **+71.2万円/年**
さらに相続税借入の返済にも充当して

大事な土地は
温存

固定資産税を
大幅軽減

しっかり
安定収入

既存借入金
返済も楽に



◎ 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。