

相続ニュース

Vol.0129

2017年1月23日(月)

担当：MS事業部 太田

〒460-0002

名古屋市中区丸の内 3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル 1F

ASK 税理士法人

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

駐車場経営のメリット・デメリット

はじめに

相続税対策として所有している土地の上にアパートを建てる方法はよく知られています。しかしアパートを建ててしまうと、土地の現金化が難しくなるというデメリットもあります。そこで今回は比較的現金化しやすい駐車場経営という選択肢を考えてみます。

納税資金の確保

相続税は相続開始から10ヶ月以内に納税しなければなりません。その納税は原則現金一括払いです。物納という方法もありますが、物納では相続税評価額の金額で納税に当てることになるため、土地であれば時価よりも低い金額になることが多いです。そうであれば土地を高く売却して、その売却代金で納税したほうが得策といえます。

土地は更地にしたほうが高く売却できる傾向にあります。アパートなどの賃貸物件が建っていると、土地を購入する人が新たに建物を建てる場合に、アパートの入居者の立ち退きをしなければならず、多額の立ち退き料が掛かるケースもあるからです。

そこでいつでも更地で売却できるように駐車場にしておくという選択肢が候補に挙がります。駐車場の借主には借地借家法の適用はありませんので、契約解除によって立ち退きすることは賃貸物件よりは難しくありません。

駐車場経営のメリット

駐車場経営の最大のメリットは柔軟性です。駐車場は建物が建っているわけでも借家人がいるわけでもなく、更地に近い状態であるわけです。ですから一定の収益を上げながらも他の用途への転用可能性や高い換金性を確保することができます。

駐車場経営のデメリット

土地の上に自宅やアパート等の住居用の建物が立っていると、土地の相続税や固定資産税が安くなります。住宅用の特例が適用され、土地の評価額が大幅に下がるためです。

しかし、駐車場の場合はこの特例の適用がなく、相続税や固定資産税が高くなります。最近若者の車離れの影響もあり、駐車場の空きがあることも珍しくありません。駐車場収入だけでは固定資産税を払えないというケースもあります。

おわりに

換金しやすい不動産を保有することは相続対策上とても有効であり、安心感があります。一方で相続税や固定資産税が高くなり、収益性も低いのが駐車場経営です。

メリットもデメリットもあり判断が難しいので、検討する際には専門家であるASKに是非ご相談下さい。