

沖田オフィスレポート

2009

Vol. 19

8/6

発行

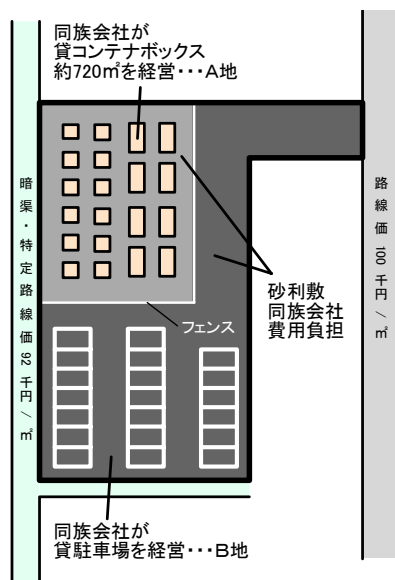
発行人: 沖田豊明 編集人: 大塚



暑い日が続きますが、先生方におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。さて、今回は、ご支援先の税理士先生から相談を受けて評価した雑種地の広大地事例を、ご紹介したいと思います。

事実事項から確認しますと、対象地の形状は下図の通り旗竿状で、長男の経営する同族会社が土地を賃借して、貸コンテナボックス置場及び貸駐車場として利用していました。対象地の周囲はフェンスやブロック塀が設置されているため、出入りは東側の旗竿部分を介してなされていましたが、敷地の西側と南側には道路状の暗渠(蓋掛け水路)が接しており、近隣住民の徒歩利用が可能な状況にありました。特に、西側の暗渠は幅員が3mほどであったため、ご相談にいられた先生は「特定路線価の申請」を行っていました。以下では評価のポイントを見ていきましょう。

所在地	〇〇県□□□市
面積	土地: 約 2,000 m ² 、 うち、約 720 m ² が貸コンテナボックス置場
最寄駅	850m / 徒歩 11 分
周辺の土地利用	一般住宅が多い中に農地や駐車場等の低利用地も見られる地域
用途地域	第一種住居地域(容積率 200%)
利用区分	雑種地(貸コンテナボックス置場・駐車場) 被相続人が長男の経営する同族会社に土地を賃貸
相続時点	平成 20 年



【ポイント①・・・評価単位】

本件の賃貸借契約では同族会社が対象地を一体として借り上げていますが、利用は A 地(貸コンテナボックス置場)・B 地(貸駐車場)に分かれています。A 地に置かれた貸コンテナの 1 個当たりの床面積は 1.5~3 坪ほどと小さく、基礎もなく土地に定着しているとはいえないため、建物とは判断できません。すなわち、A 地の地目は宅地ではなく、雑種地(資材置場に準ずる利用)と言えます。一方、B 地の地目が雑種地であることに議論の余地はありませんが、このとき A 地・B 地を利用単位別で評価してよいかという問題があります(当レポート第 17 回参照)。

A 地・B 地は一体借上げであることから賃借権が及ぶ範囲から考えて A 地・B 地をあわせて評価することが合理的であると考えられます。また、仮に利用単位別の評価が原則であるとしても、A 地は外形上、道路に面していない土地(無道路地)となってしまうため、評基通 82(雑種地の評価)の定めにより、やはり、A 地・B 地をあわせて評価することが合理的であると考えられます。

【ポイント②・・・特定路線価採用の可否】

西側暗渠は特定路線価の申請をしていましたが、調査したところ、当該暗渠は市道には認定されていたものの、建築基準法上の道路には該当しないことが分かりました。当レポート第 9 回でご紹介した「河川通路に設定された路線価を正面路線価とすることは相当ではないとされた例」でも述べた通り、法外道路に設定された路線価の採用は否認される可能性があります。対象地が接する建築基準法上の道路(幅員 5m の舗装市道)は東側だけです。当該道路を前面道路として、その路線価を採用して評価することが合理的であると考えられます。

【ポイント③・・・雑種地の上に存する賃借権の評価】

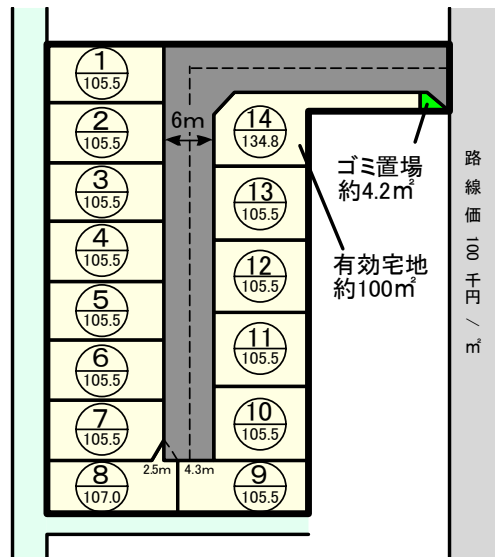
雑種地の賃借権の評価は、原則として、その賃貸借契約の内容、利用の状況等を勘案して評定した価額によって評価することになっていますが(評基通 87)、ただし書きにより、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところにより簡便法で評価することができるものとされています。

(1) 《法定地上権割合》
残存期間 5 年以下→100 分の 5
残存期間 5 年超 10 年以下→100 分の 10
残存期間 10 年超 15 年以下→100 分の 15
残存期間 15 年超→100 分の 20

(2) 《法定地上権割合 × 1/2》
残存期間 5 年以下→100 分の 2.5
残存期間 5 年超 10 年以下→100 分の 5
残存期間 10 年超 15 年以下→100 分の 7.5
残存期間 15 年超→100 分の 10

(1) 地上権に準ずる権利(賃借権の登記がされているもの、設定の対価として権利金その他の一時金の授受のあるもの、堅固な構築物の所有を目的とするもの等)として評価することが相当と認められる賃借権の価額は、その雑種地の自用地としての価額に、その賃借権の残存期間に応じその賃借権が地上権であるとした場合に適用される割合(以下「法定地上権割合」という。)又はその賃借権が借地権であるとした場合に適用される借地権割合のいずれか低い割合を乗じて計算した金額によって評価するとされています。

(2) (1)に掲げる賃借権以外の賃借権の価額は、その雑種地の自用地としての価額に、その賃借権の残存期間に応じその賃借権が地上権であるとした場合に適用される法定地上権割合の 2 分の 1 に相当する割合を乗じて計算した金額によって評価するとされています。



本件の場合、前記の通り、被相続人から同族会社が土地の賃貸借契約を結んだ上で事業を営んでいます。この賃貸借契約の期間は 10 年(残存期間は 7 年)で、権利金等の授受はなく、賃貸人の承諾を得れば賃借人の費用負担で土地に設備等を施してよいとされていました。その契約のもと同族会社の費用負担で敷地全体に砂利が敷き詰められ、A 地はコンテナ置場、B 地は駐車場としてロープで区画割られ、周囲にフェンスが設けられていました。よって、(2)に該当することになります。

最終的な評価ですが、対象地の敷地規模は、A 地・B 地をあわせて約 2,000 m²となり、当方で市場調査を実施した結果、立地条件・画地条件・行政的条件から考えて、マンション適地に該当しないと判断されたことから、最有効使用は区画割りを前提とする戸建分譲素地であるとして、左記のような開発想定図を作成し、広大地の評価を適用しました。もちろん、

広大地の評価後に雑種地の賃借権 2.5%は別途控除することになります。

当事務所では、広大地の証明に限らず、相続税の土地評価における評価単位の考え方等のアドバイスも行っております。お電話のほか、FAX、Eメールでの相談も受け付けておりますので、お気軽にご連絡ください。

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行: 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明

〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502

広大地評価専門サイト「広大地評価サポートセンター」(<http://www.kodaichi.com/>) 【2ページ】

・今後、本FAXレポートの配信を希望されない方は、お手数ですがチェックと貴社名をご記入の上、当社宛にご返信ください。
 希望しない(貴社名)