

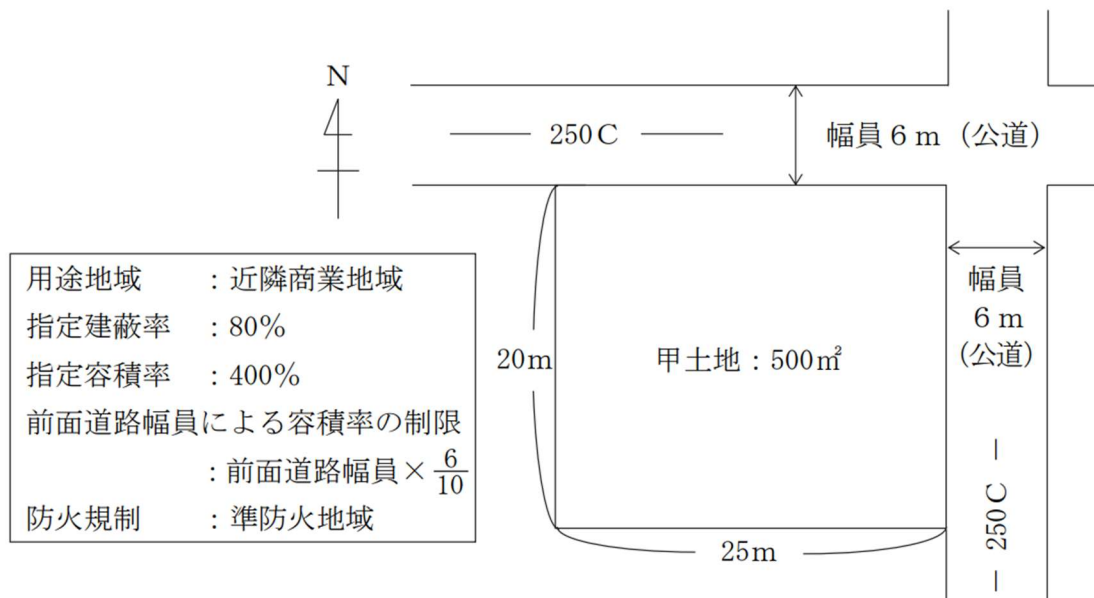
【第 4 問】

会社員の A さん（55 歳）は、M 市内（三大都市圏）に甲土地（500 m²）を所有している。甲土地は、月極駐車場として賃貸しているが、収益性は高くない。

A さんは、先日、トランクルーム事業者（サブリース業者）の X 社から、「最近、個人や企業の物品を収納するトランクルームのニーズが増えています。A さんがトランクルームとして利用する建物を甲土地に建築し、マスターリース契約に基づき、弊社に一括賃貸していただければ、弊社がトランクルームについて利用者の募集や管理等を行い、賃料も保証します」との提案を受けた。

A さんは、X 社の提案について積極的に検討したいと思っている。

< 甲土地の概要 >



- ・ 甲土地は、普通商業・併用住宅地区に所在する。
- ・ 甲土地は、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定する角地である。
- ・ 指定建蔽率および指定容積率とは、それぞれ都市計画において定められた数値である。
- ・ 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域ではない。

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 10》 甲土地の相続税評価に関する次の記述①～③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

- ① 「甲土地は、地積が 500 m²以上であり、指定容積率が 400%であるため、地積規模の大きな宅地の評価の規定が適用されます」
- ② 「対象地の面する道路に付された『250 C』の数値は、1 m²当たりの価額を千円単位で表示した相続税路線価です。数値の後に表示されている『C』の記号（アルファベット）は、借地権割合が 70%であることを示しています」
- ③ 「A さんが、甲土地を青空駐車場として賃貸している場合、相続税額の計算上、甲土地は自用地として評価されます」

×① 地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては 500 平方メートル以上の地積の宅地であるが、次の（１）から（４）のいずれかに該当する宅地は地積規模の大きな宅地から除かれる。

- （１） 市街化調整区域に所在する宅地
- （２） 都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地
- （３） 指定容積率が 400%（東京都の特別区においては 300%）以上の地域に所在する宅地
- （４） 財産評価基本通達 22-2 に定める大規模工場用地

本問の場合、指定容積率が 400%以上なので対象外。

○②

○③

《問 11》 X 社が提案するトランクルーム経営に関する次の記述①～③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

- ① 「A さんが、金融機関から融資を受けてトランクルームとして利用する建物を建築する場合、借入金の返済リスクを考慮する必要があります。D S C R（借入金償還余裕率）の値が 1.0 未満のときは、賃料収入だけでは借入金の返済ができないことを示しています」
- ② 「A さんが X 社に賃貸した建物の一部が、X 社の責めに帰することができない事由で滅失等し、使用および収益をすることができなくなった場合、民法上は、その使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて賃料が減額されることとされています。X 社と契約する際は、賃料が保証される期間やその条件等について事前に確認しておくことが重要です」
- ③ 「近年、サブリース業者に対する規制が強化されています。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律では、サブリース業者がマスターリース契約を締結しようとする際に誇大広告や不当な勧誘を行うことを禁止しており、当該契約に基づき、A さんから建物を一括賃借する X 社も当該規制の適用を受けます」

○①

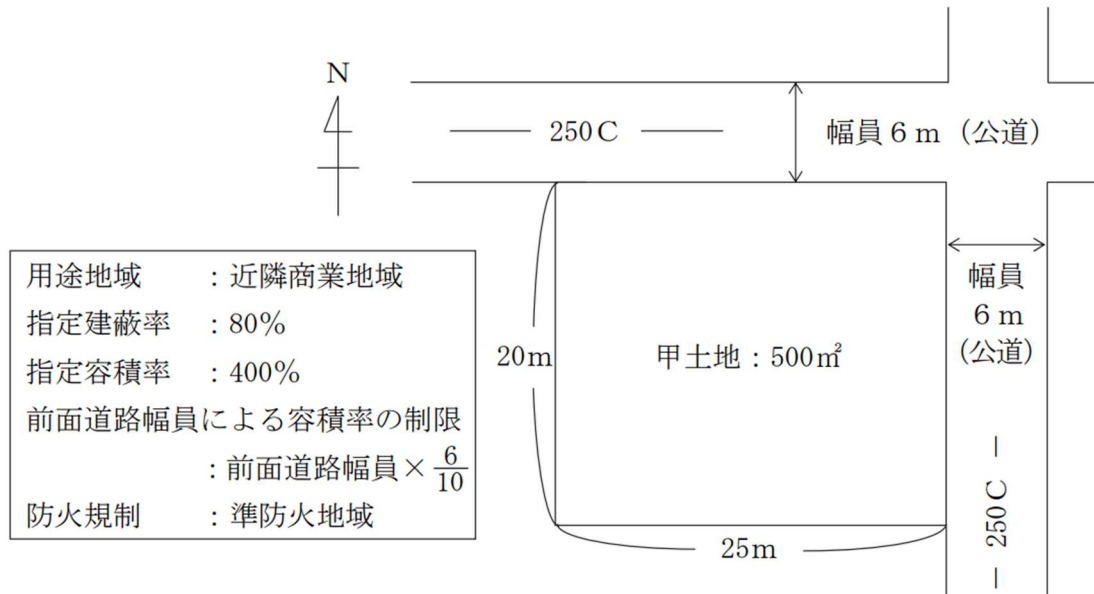
○②

×③ サブリース新法の対象は賃貸住宅であり、トランクルームは対象外。

《問 12》 甲土地上に準耐火建築物を建築する場合における次の①、②を求め、解答用紙に記入しなさい（計算過程の記載は不要）。

① 建蔽率の上限となる建築面積

② 容積率の上限となる延べ面積



「準耐火建築物を建築する」ので建蔽率は+10%

「甲土地は、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定する角地」なので、建蔽率は+10%

$$\therefore 500 \text{ m}^2 \times (80\% + 10\% + 10\%) = \textcircled{1} 500 \text{ (m}^2\text{)}$$

前面幅員による容積率の規制

$$6 \text{ m} \times \frac{6}{10} = 360\% < 400\%$$

$$500 \text{ m}^2 \times 360\% = \textcircled{2} 1,800 \text{ (m}^2\text{)}$$