

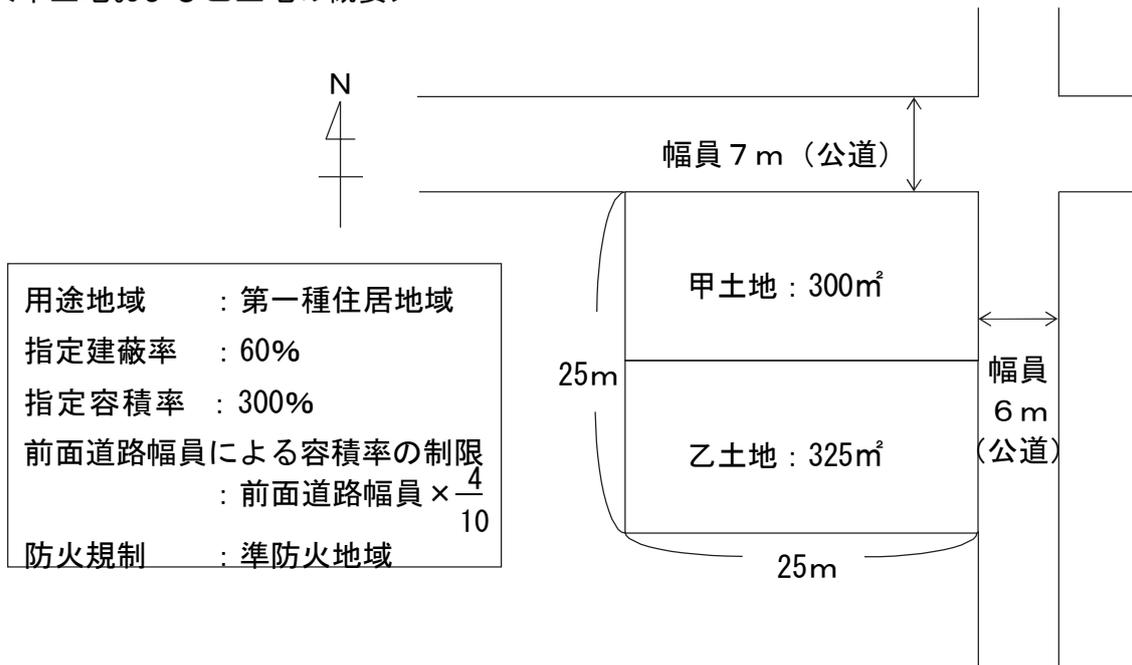
【第4問】 次の設例に基づいて、下記の各問（《問10》～《問12》）に答えなさい。

《設例》

Aさん（55歳）は、5年前に父親の相続（単純承認）により取得した自宅（建物とその敷地である甲土地）および月極駐車場（青空駐車場・乙土地）を所有している。父親が45年前に甲土地とともに購入した建物は老朽化が進んでおり、Aさんは自宅での生活に不便さを感じている。また、所有する月極駐車場では、その一部に空車が続けている。

Aさんは、甲土地（自宅）および乙土地（駐車場）を売却し、同じ地域にマンションを購入して移り住むことを考えているが、相続した甲土地および乙土地を売却することに少し後ろめたさを感じている。先日、Aさんは、不動産会社を通じ、ドラッグストアのX社から「甲土地および乙土地に新規出店させていただきませんか。なお、甲土地および乙土地については、Aさんに建設協力金方式による有効活用をご検討いただきたいと考えています」との提案を受けた。

<甲土地および乙土地の概要>



- ・ 甲土地、甲土地と乙土地を一体とした土地は、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。

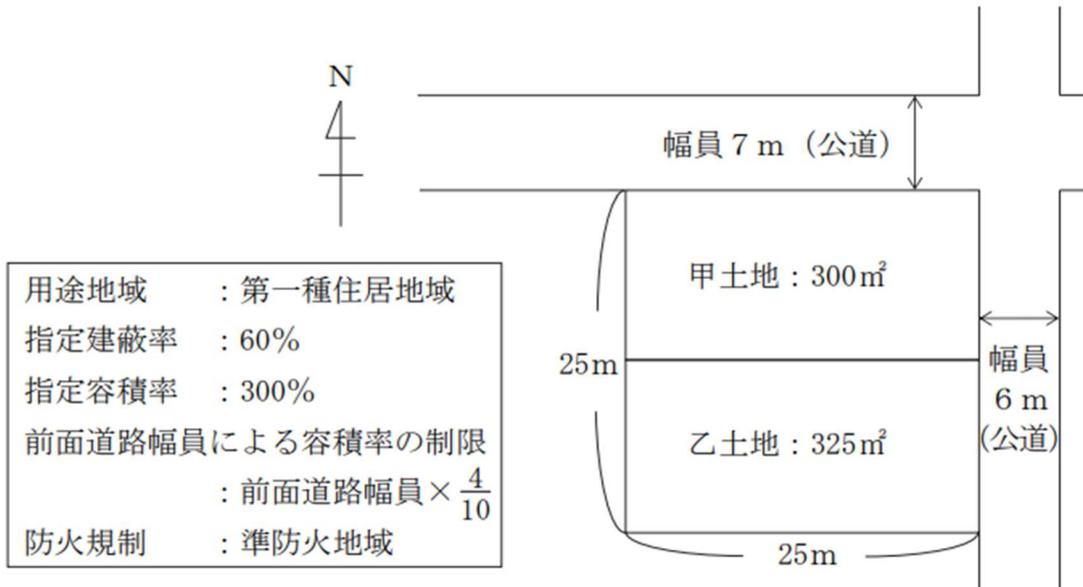
※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問10》 甲土地と乙土地を一体とした土地に耐火建築物を建築する場合における次の①、②を求めなさい（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

正解

＜甲土地および乙土地の概要＞



① 建蔽率の上限となる建築面積

甲土地、乙土地を一体利用するので、両者とも「特定行政庁が指定する角地」として建蔽率が+10%、かつ「準防火地域に耐火建築」なので+10%

$$(300\text{m}^2 + 325\text{m}^2) \times (60\% + 10\% + 10\%) = 500\text{m}^2$$

② 容積率の上限となる延べ面積

甲土地、乙土地を一体利用するので、両者とも「前面幅員は7m」とできる。

$$7\text{m} \times 4/10 = 280\% < \text{指定容積率} 300\%$$

$$(300\text{m}^2 + 325\text{m}^2) \times 280\% = 1,750 (\text{m}^2)$$

《問11》 自宅（建物とその敷地である甲土地）の譲渡および月極駐車場（乙土地）の賃貸借契約に関する次の記述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さんがマンションに転居し、その後、居住していない現在の自宅を譲渡する場合、Aさんが『居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例』の適用を受けるためには、現在の自宅にAさんが居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡しなければなりません」
- ② 「『居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率の特例）』の適用を受けるためには、譲渡した年の1月1日において居住用財産の所有期間が10年を超えていなければなりません。Aさんが現在の自宅を譲渡する場合、譲渡所得の金額の計算上、相続により取得した現在の自宅の取得時期は相続開始日とされるため、当該特例の適用を受けることはできません」
- ③ 「乙土地に係る月極駐車場の賃貸借契約には、借地借家法が適用されるため、当該契約に中途解約に関する条項がある場合であっても、正当な事由がない場合は、貸主であるAさんから解約を申し入れることができません」

**正解**

○①

×② 相続により取得した現在の自宅の「取得日は引き継がれる」、つまり元々の取得日から10年超かで判定される。

×③ 月極駐車場は「建物の所有を目的としない土地の賃貸借」なので、借地借家法は適用されない。

《問12》 建設協力金方式による甲土地と乙土地を一体とした土地の有効活用に関する次の記述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 「建設協力金方式は、AさんがX社から建設資金の一部または全部を借り受けて、X社の要望に沿った店舗を建設し、その店舗をX社に賃貸する手法です。借り受けた建設資金は、元本の返済に加え、利子の支払が必要となることがありますが、不動産所得の金額の計算上、返済した元利金は必要経費に算入することができます」
- ② 「建設協力金方式による土地の有効活用において、建設した店舗に係る固定資産税の納税義務は、Aさんが負うことになります」
- ③ 「Aさんが建設した店舗をX社に賃貸した後、その賃貸期間中にAさんの相続が開始した場合、相続税額の計算上、店舗は貸家として評価され、甲土地と乙土地を一体とした土地は貸宅地として評価されます」

**正解**

×① 返済した元利金は必要経費に算入できない（利息は算入できる）。

○②

×③ 建設協力金方式では土地・建物ともにAさん名義で、借地権は設定されない。よって土地は自用地として評価される。