

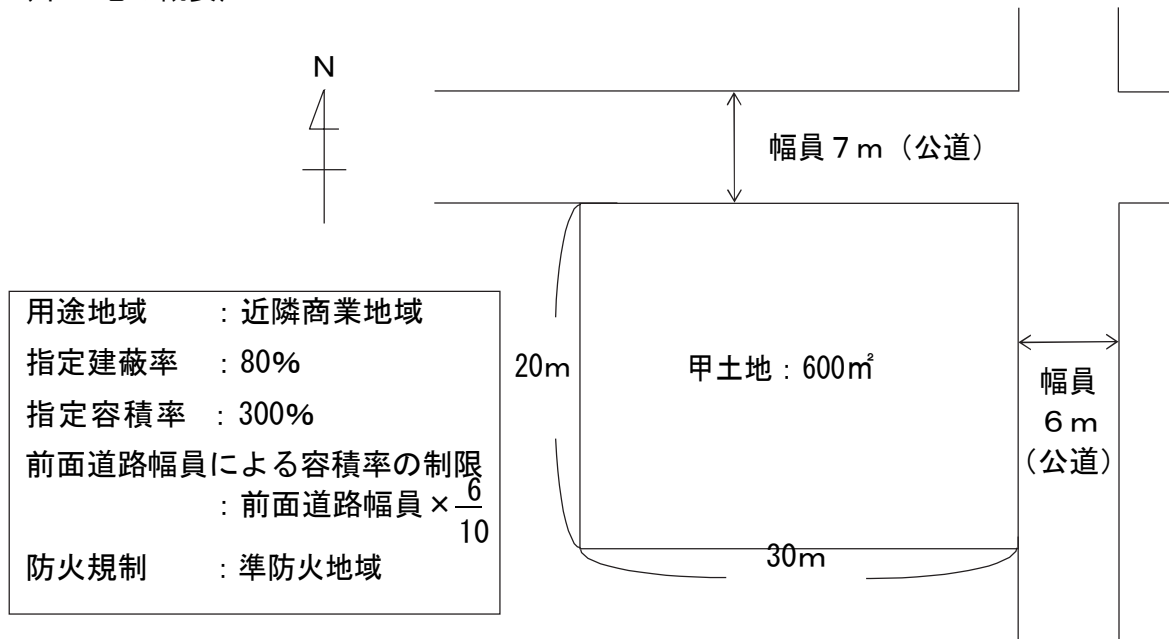
【第4問】 次の設例に基づいて、下記の各問（《問10》～《問12》）に答えなさい。

《設 例》

会社員のAさん（52歳）は、2年前に父親の相続により取得した甲土地（600㎡）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さんが甲土地について売却することを検討していたところ、先日、知り合いの不動産会社の社長から、「甲土地は最寄駅から近く、店舗や賃貸マンションの立地に適している。定期借地権方式による土地活用を検討してみてはどうか」との提案を受けた。

〈甲土地の概要〉



- ・ 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》 甲土地上に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

正解

- ① 「特定行政庁が指定する角地」で+10%
「準防火地域に耐火建築」で+10%

$$\therefore 600\text{m}^2 \times (\text{指定建蔽率}80\% + 10\% + 10\%) = 600\text{m}^2$$

- ② 前面幅員 $7\text{m} \times 6/10 = 420\% > \text{指定容積率}300\%$
 $\therefore 600\text{m}^2 \times 300\% = 1,800\text{m}^2$

《問11》 定期借地権方式による甲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 「定期借地権方式は、事業者等に対して甲土地を一定期間賃貸する手法です。仮に、Aさんが甲土地に事業用定期借地権を設定する場合、その契約は公正証書によってしなければなりません」
- ② 「事業用定期借地権は、ドラッグストアやコンビニ等の店舗だけでなく、賃貸マンションや老人ホーム等の居住用の施設を有する建物を建築する場合にも設定することができます」
- ③ 「甲土地に建物譲渡特約付借地権を設定した場合、その設定後30年以上を経過した日に、Aさんが甲土地上の建物を借地権者から買い取ったときは、借地契約が終了します。買い取った建物は賃貸することで家賃収入を得ることができますが、建物の維持管理の状態などによっては、十分な収益が見込めない可能性があります」

正解

○①

×② 事業用定期借地権は賃貸であっても「居住用」には使えない。

○③

《問12》 定期借地権方式により甲土地を有効活用する場合の課税等に関する次の記述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さんが甲土地に定期借地権を設定した場合、甲土地上の建物については借地権者が、甲土地については借地権割合に基づきAさんと借地権者が、それぞれ固定資産税の納税義務者となります」
- ② 「Aさんが甲土地に事業用定期借地権を設定し、その存続期間中にAさんの相続が開始した場合、相続税額の計算上、甲土地は貸家建付地として評価されます」
- ③ 「Aさんが甲土地に事業用定期借地権を設定した場合、当該借地契約は、借地権者から申出があっても更新することはできませんが、Aさんと借地権者の合意のもと、借地借家法で定められた事業用定期借地権の存続期間内で存続期間を延長することや、存続期間満了時において再契約することは可能です」

正解

- ×① 固定資産税は借地権者ではなく、土地の所有者（底地）が全額負担する。
- ×② 貸家建付地としてではなく、自用地評価額から定期借地権等の価額を控除した金額によって評価する。
- ③