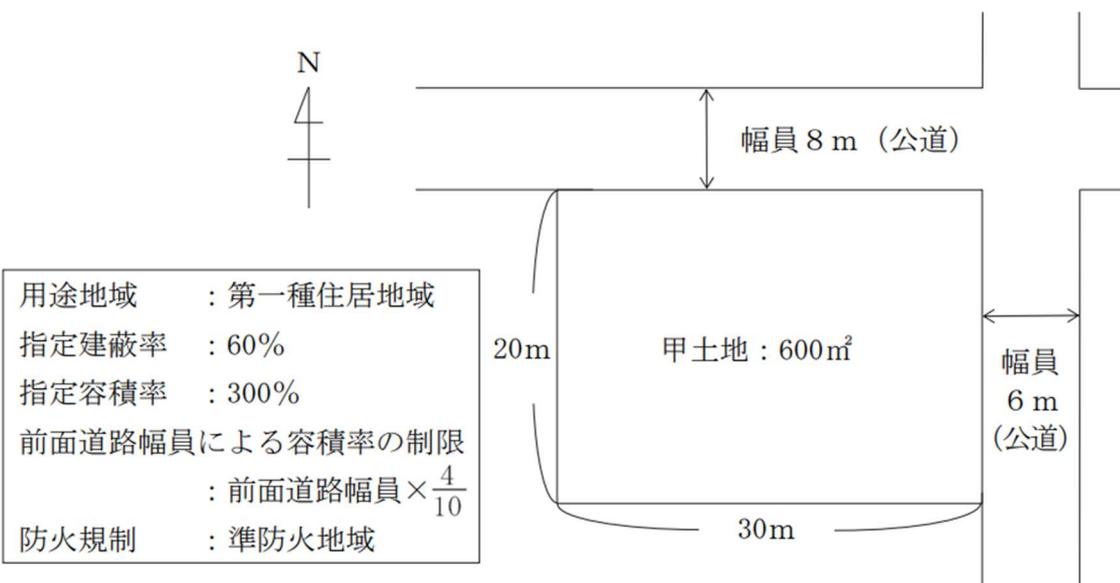


【第4問】

会社員のAさん（50歳）は、1年前に父親の相続（単純承認）により取得した甲土地（600㎡）を所有している。甲土地は、Aさんの父親が50年前に取得した土地であり、月極駐車場として賃貸しているが、収益性は高くない。なお、Aさんの父親の相続において、法定相続人はAさんのみであり、相続に係る申告・納税等の手続は完了している。

Aさんが甲土地の売却を検討していたところ、不動産会社を通じて、スーパーを経営するX社から「甲土地に新規出店させていただきませんか。Aさんには、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思います」との提案を受けた。

〈甲土地の概要〉



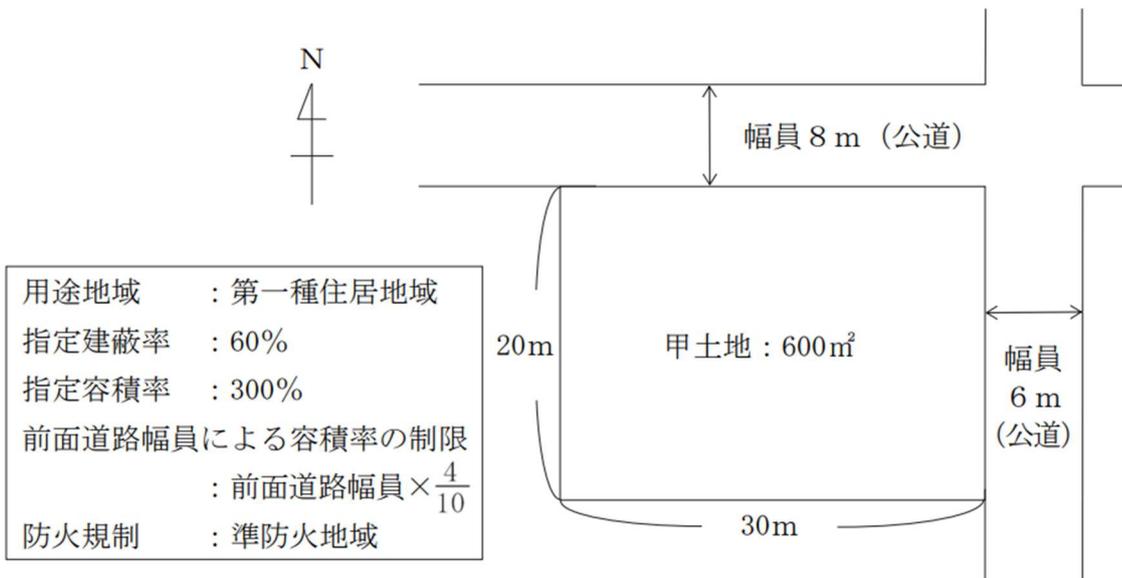
- ・ 甲土地は、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定する角地である。
- ・ 指定建蔽率および指定容積率とは、それぞれ都市計画において定められた数値である。
- ・ 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域ではない。

※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

解答



- ① 建蔽率の上限となる建築面積

準防火地域に耐火建築だから+10%

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+10%

$$\therefore 600 \text{ m}^2 \times (60\% + 10\% + 10\%) = 480 \text{ m}^2$$

- ② 容積率の上限となる延べ面積

前面幅員による制限:

$$8\text{m} \times \frac{4}{10} = 320\% > 300\%$$

$$\therefore 600 \text{ m}^2 \times 300\% = 1,800 \text{ m}^2$$

《問 11》 甲土地の売却に関する次の記述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 「甲土地の売却にあたって宅地建物取引業者と専任媒介契約を締結する場合、当該契約の有効期間は2カ月を超えることができませんが、当該契約の有効期間内に甲土地の買主が見つからなかったときは、契約を更新することができます」
- ② 「甲土地の売却に係る譲渡所得の金額の計算上、取得費は、原則として、Aさんの父親が甲土地を取得した際の購入代金や購入手数料等の合計額となりますが、その金額が不明である場合、甲土地の売却価額の10%相当額を取得費とすることができます」
- ③ 「甲土地の売却に係る譲渡所得の金額の計算上、『相続財産に係る譲渡所得の課税の特例』（相続税の取得費加算の特例）の適用を受けるためには、甲土地を相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までの間に譲渡する必要があります」

解答

- × ① 専任媒介契約の有効期間は3カ月を超えることができない
- × ② 取得費不明の場合、概算取得費は売却価額の5%相当
- ③

《問12》 建設協力金方式の一般的な特徴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 「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。Aさんが借り受けた建設資金は、通常、賃料の一部で返済していくことになります」
- ② 「建設協力金方式では、建設した店舗に係る固定資産税の納税義務はX社が負い、甲土地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 「建設協力金方式では、AさんがX社に店舗を賃貸した後、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、甲土地は貸宅地として評価されます」

解答

○ ①

× ② 建設協力金方式では、建物の名義もAさんなので、固定資産税もAさんに納付義務がある。

× ③ 建物も土地もAさん名義なので自用地として評価される。