

(有)アプス地価研究所

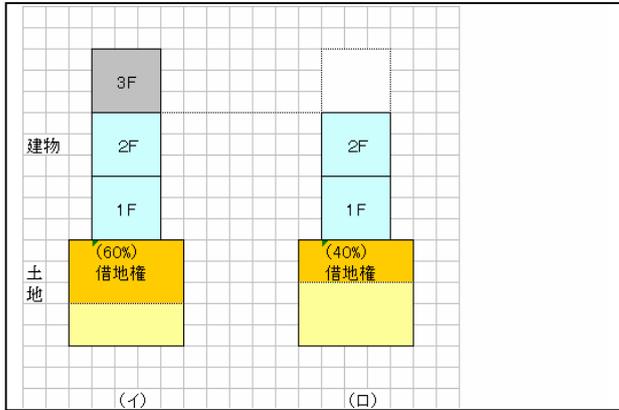
(不動産鑑定士 大野 興四郎)

URL <http://www.a6z.biz>

052-452-1263 Fax052-452-2460

ケーススタディ 借地権付建物が賃貸されている場合

3ヶ月以上もご無沙汰です。無断休刊で憎まれっ子朝青龍じゃないですが、還ってきました。勝手ながら第3巻としま



した。この間の寒風の厳しいこと。IMFは戦後最大の不況と表明。不動産業界においても「リザード」が吹き、就職希望ワースト1のようです。ミハブルは瓦解 (collapse)、地価は再び下降局面へと転じています。昨夏来市場には売り物件の供給が増加傾向にあり、なかなか成約は少なく半減しています。地価の動向も株式には及びませんが、変わり身が速く「ドッグ・イヤー」といわれる時代下にあります。このような状況下で、地価は過去の路線価、売買事例等がややもすると陳腐化するのを認めません。

本紙では今号より随時ケーススタディとして不況下の節税事例等を

過去の評価実例からかいつまんで紹介していこうと思います。

先回のバブル崩壊後相続税の更正還付を受けた名古屋市N区の商業地、A地とします。借地権付建物<貸家>A地の概要:土地 20坪(間口2間)、建物 S2階建の店舗兼住宅 延べ30坪、行政上の主な区分等 商業地域(建ぺい率80%、容積率800%*)、相続税路線価 480万円/坪(借地権割合60%) 建物は古く100万円で、借地上に建ちかつ賃貸されているという権利関係の複雑な物件です。問題は老朽建物でも、杓子定規に借地権価額を路線価方式で計算すれば、 $480万円/坪 \times 60\% \times 20坪 = 5,760万円$ 。課税当局は何も言わなければ税金が多い方がいい。間口狭小・奥行逋減等の補正はあるでしょうが、負担が大きいことには変わりありません。路線価はその沿線の標準的な画地に付設されるもので、不動産(特に土地)は人と同様に百人百様個性を有し、就中借地権はその態様等で優れて個別的で、それらを反映させる必要があります。*ここで容積率800%とは単純化すれば商業地域で耐火建物なら敷地一杯に建て8階まで建つということです。(昨年から緑化地域が指定され通常では敷地100%は建たなくなった)

なお、ここでは税務評価と違う鑑定評価が実情に即したスタンスをとるということで、主に考え方を紹介します。当該地では間口2間 20坪の土地ですから4~5階が限度でしょう。路線価480万円とは800%が享受出来る場合の価格と解されます。さらに借地契約では2階以上の建物が建たないということですから、「契約減価」が発生します。契約減価は賃料(地代)の検証時に考慮するものですが、当然借地権価額にも影響します。本件は地代を支払い、家賃を受け取っていることから、収益物件ということで「収益価格」を求める必要がありますが、簡単のために「積算価格」の考え方のみふれます。

土地価額 (実勢)600万円/坪×下落率 (1-15%)×20坪 = 10,200万円

相続時約1年のタイムラグ

借地権価額 10,200万円/坪×60%×(1-1/3) 4,080万円

画地条件(個性率)を考慮外として、当該地は上図(イ)のように3階が建つものとしても現況(ロ)2階ですから、借地権割合は40%程度になるのではないかと。建物は古く残存耐用年数が少なく朽廃時には借地権価格が0になること、借地権の残存期間が少ないこと等を総合的に勘案しても借地権価額は少なくとも満額(60%)になることはありえません。このことが一つのメドとなり、評価額(借地権価額)は約7割となりました。

繰り返しますが、「借地権付建物の貸家」ですから、鑑定基準では収益価格を求めこれを標準に、積算価格等を比較考量して評価額を決定するわけですが、結果的に相続税は安くなりました。もちろん課税当局の窓口と折衝された税理士の先生に負うところは多大なものがありましたことを申し添えます。