第1734号

READAS
リーダァスクラブ

1994年1月6日創刊・毎日発行

リーダァスクラブFAXニュース

(2001年)平成13年 1月31日 水曜日

発行所 株式会社 FPシミュレーション
大阪市中央区平野町3－1－10 Tel :06-6209-7678
編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

♤ 賃貸マンションの駐車場の評価

Q：父から相続した土地に、賃貸マンションの敷地と隣接した駐車場があります。この駐車場はマンションの賃借人専用で、利用料金はマンションの各室の賃貸料とは別に利用契約を締結して徴収しています。

ところで、この駐車場の評価は、賃貸マンションの敷地とは別にするのでしょうか。

A：賃貸マンションの敷地と駐車場の用地は、併せて全部を一利用単位の貸家建付地として評価します。

【解説】

宅地の評価は、実際の利用の単位を１区画として、その区画ごとに評価することになっています。また、駐車場の評価は、雑種地として、利用の単位となっている一団の雑種地ごとに評価することになっていて、原則として自用地として評価します。

しかし、ご質問のような場合は、駐車場の利用契約はマンションの各室の賃貸契約とは別であるといっても、実際の駐車場の利用状況はマンションの各室の賃貸借と一体のものと思われますので、利用の単位は同一とみるのが妥当と考えられます。したがって、マンションの敷地と駐車場の用地は、併せて全部を同一区画として貸家建付地の評価をして差し支えないものと思われます。

ちなみに、賃貸マンションの賃貸借と一体となっている場合であっても、物理的に一体として利用されていないもの、例えば、道路、河川等により分離されているものは、原則として自用地として評価することになります。