

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

④ 賃貸マンションに隣接する駐車場の評価

Q：私は、市街地に所有する宅地の上に賃貸マンションを建築しました。この土地は貸家建付地として評価されるそうですが、各室の賃借人の専用駐車場となっている部分は、どのように評価されるのでしょうか。

A：駐車場部分も、賃貸マンションの敷地としての利用単位に含め、全体を貸家建付地として評価するのが妥当と思われます。

【解説】

宅地の価額は、実際の利用の単位となっている1区画の宅地ごとに評価することになっています。

賃貸マンションは、賃借人が入居していれば借家権の目的となっている家屋に該当しますので、その敷地は貸家建付地として評価することになります。

ところで、現在の交通事情からみると、自家用車は必要不可欠といえ、住宅においても駐車場の確保が必要な状況にあるため、通常、賃貸マンションを建設する場合には、同時に入居者専用駐車場も確保されていることが多いようです。

そこで、このような状況から、各室の賃貸借と、駐車場の利用について、それぞれ別個に契約させている場合であっても、これらは一体として賃貸借されていると考え、ご質問のような場合の駐車場部分は、賃貸マンションの敷地としての利用単位に含め、貸家建付地として評価するのが妥当と思われます。

