

## 駐車場の借主により土地の評価額が変わる？

### 1. はじめに

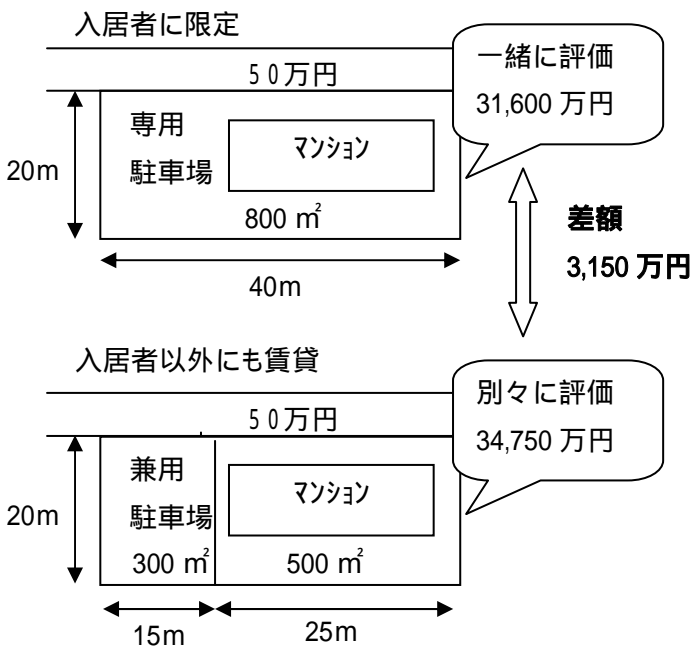
賃貸マンションを建てる際、駐車場を設置することがありますが、駐車場を入居者のみに限定して貸す場合と、入居者以外にも貸す場合とでは相続税の土地評価額が違います。

### 2. 駐車場によって違う土地の評価額

駐車場の評価の原則は、更地評価です。ただし、マンションに付随する駐車場を入居者に限定して賃貸する場合には、マンションと駐車場の敷地を一緒に貸家建付地として低く評価することができます。

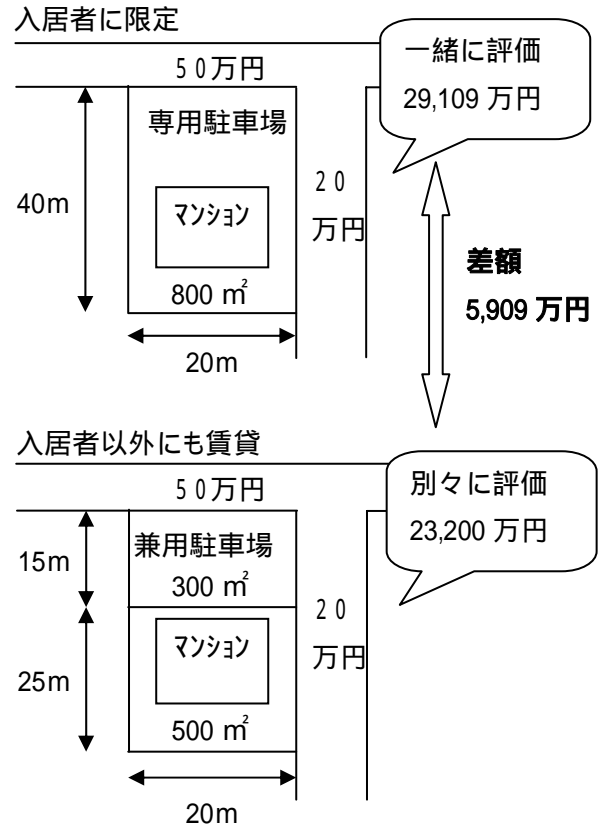
一般的には駐車場を入居者に限定して賃貸した方が評価額は低くなりますが、土地の接道状況によっては評価額が高くなるケースもあります。

【入居者に限定した方が評価額が低くなる土地】



このような土地が一つの路線のみに接している場合には、入居者に限定した方が評価額は低くなります。

【入居者に限定すると評価額が高くなる土地】



このような土地が複数の路線に接している場合には、入居者に限定しない方が評価額は低くなります。

### 3. 駐車場の借主を検討しましょう

と の場合には、兼用駐車場にしている契約を専用駐車場に変更することにより、評価額は3,150万円減少します。また、 と では反対に専用駐車場にしている契約を兼用駐車場にすることにより、評価額は 5,909万円も減少します。 のように専用駐車場にした方が評価額が低い土地で、すでに入居者以外に1台でも貸している場合には駐車場全ての敷地が更地評価になってしまいますので、契約の見直しを検討しましょう。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail [info@j-central.jp](mailto:info@j-central.jp)

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。