

親亀こけると 子亀もこける

不動産評価についてです。
 自用土地価格の評価100%
 借地権割合70%、借家権割合
 30%とした場合、
 これが借地だったら

借地人権利価格 70%
 地主の権利価格 30%

これが貸家用土地だったら

借家人の権利価格 21%
 大家の権利価格 79%

これが借地上の貸家だったら

地主の権利価格 30%
 借家人の権利価格 21%
 借地人の権利価格 49%

となります。

これを分析しますと、地代
 収受権 担保設定権をも
 つ地主の権利価格は常に土地
 時価の30%です。また、家と
 その敷地を利用する借家人の
 権利価格は常に土地時価の

21% (70%×30%) です。

土地の利用者としての借地
 人の権利価格 (借地権価
 格) は70%ですが、借地人が
 土地利用形態を自用から貸家
 にすると土地利用権は家賃収
 受権と建物敷地利用権 (70%
 =49%+21%) とに分化して
 しまいます。

ここで一つの疑問が湧きま
 す。土地の完全な所有権
 価格100%や、借地人の完全な
 権利70%に対し、そこに借家
 人の権利が入り込むと制限さ
 れた所有権価格、制限された
 借地権価格になります。そし
 て、借地上に貸家を建ててい
 るような場合、借家人の敷地
 利用権によって侵食を受ける
 のは借地人の権利だけで、地
 主は権利価格が侵食されない

のはなぜか、ということです。

借家人の敷地利用権21%に
 よる侵食は、

地主 $21\% \times 30\% = 6.3\%$

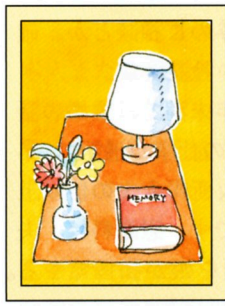
借地人 $21\% \times 70\% = 14.7\%$

というように地主も借地人も
 評価が変わることになぜなら
 ないか、という疑問です。

それは、借地上の建物賃貸
 借している場合において、
 借地契約が賃料の不払い等の
 ために解除されたとき、地主
 は建物所有者である借地人だ
 けでなく、借家人に対しても
 建物の撤去と土地の明渡しを
 請求できるからです。その結
 果、借家人の建物の賃借権も、
 借地権の消滅とともにその存
 立の基礎を失い消滅します。

借地上の建物賃借権より生
 ずる借家人の敷地の利用
 権は借地人に対して及ぶもの
 の土地所有者の地主には及ん
 でいないので、それが評価の
 計算式に反映しているという
 ことです。

そんな話は聞いてない、
 と誰かがいます。意思是
 相手に通じなければ意味が
 ありません。通じなければ
 通じるように努力をしなけ
 ればなりません。厄介なこ
 とですが、確かめ合う気持
 ちがないと思わぬ結果にな
 ることがあります。
 何かと忙しい師走です。
 間違いないよう再確認を。
 「歳晩やトラック滴るまで
 洗ふ 誓子」
 7日大雪、22日冬至。



考える術を教えるべきで、
 考えたことを教えるべきではない。
 (ドイツの指揮者 グルリット)

12月の税務メモ

(国 税)

(地方税)

- 11月分源泉所得税の納付 (特例適
 用者を除く)
- 10月決算法人の確定申告
- 22年4月決算法人の中間(予定)申告
- 給与所得者の年末調整等源泉徴収
 事務

10日
 (翌年)
 1月4日
(本年最終
 給与支
 払日まで
 (地方条例
 による))

- 11月分個人住民税特別徴収分の納付
 (特例適用者は6か月分)
- 10月決算法人の確定申告
- 22年4月決算法人の中間(予定)申告
- 固定資産税、都市計画税の納付

★法人税予定納税額が10万円以下は申告省略です。