

日頃は弊社アーバントゥイムスをご愛顧頂き誠に有難う御座います。  
今回のアーバントゥイムズは、既に決定しております平成25年度税制改正のポイント  
トを改めて特集致します。同改正の施行時期が平成27年1月1日以降となります。

## 1. 相続税の基礎控除の引下げ及び税率構造の見直し等

相続税の遺産にかかる基礎控除額の引き下げ

改正前 5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数

改正後 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

同改正により、相続税がかかる範囲が拡大されることとなります。

例えば相続人1人の場合、改正前では6,000万円の基礎控除がありましたが、改正後は3,600万円に減額されます。

相続税の税率の引き上げ

各取得分の相続税の税率のうち2億円超の金額に対する税率が上がり、最高税率が55%になります。

## 2. 贈与税の見直し

贈与税の税率の見直し

暦年贈与（相続時精算課税制度の対象とならないもの）に対する贈与税の税率について改正がなされています。

\* 相続税の税率構造改正に伴う最高税率等の調整

\* 20歳以上の者が直系尊属（親、祖父母など）から贈与を受けた場合の贈与税軽減

上記2つの改正により、税率構造が2つに分かれます

相続時精算課税制度の適用要件の見直し

\* 受贈者の範囲に、20歳以上である孫が追加されます。

\* 贈与者の年齢要件が60歳以上（現行65歳以上）に引き下げられます。

## 3. 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置

受贈者（30歳未満）の教育資金に充てるためにその直系尊属が金銭を拠出し、金融機関等に信託した場合、受贈者1人につき1,500万円までは贈与税が非課税となる。

## 4. 事業承継税制の見直し

非上場株式等に係る相続税等の納税猶予制度（「事業承継税制」）について、より多くの中小企業経営者が安心して制度を活用できるよう、適用要件の緩和、負担の軽減、手続の簡素化など、制度の使い勝手を高める抜本的な見直しを行います。

国税庁ホームページ（相続税及び贈与税の税制改正のあらまし）参照

[http://www.nta.go.jp/shi\\_raberu/ippanjoho/pamph/sozoku/aramashi](http://www.nta.go.jp/shi_raberu/ippanjoho/pamph/sozoku/aramashi)

筆者 西山

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)				* .先月の問い合わせ件数 218件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
事業用地(道路試験舗装用地)	300坪		都内	予算相場	有れば即検討
倉庫(ギャラリー・イベント関係)		200坪以上	都内	100~200万	有れば即検討
工場(食品工場)	300坪	平屋200坪	大田区・江東区	100~150万	平成26年8月頃
駐車場(ベンディング関係)	200坪		辰巳3丁目	予算相場	有れば検討
倉庫(冷蔵・冷凍設備設置)	150坪	120坪	江東・太田・品川区	予算相場	有れば検討
倉庫(アパレル関係保管)		100坪位	江東区	予算相場	有れば検討
倉庫(セメント保管)	500坪	300~500坪	湾岸エリア	予算相場	有れば検討
事業用地(キノコ栽培)	1000坪以上		千葉県	150万	平成26年9月
倉庫(ウエディング関係)		150~200坪	都内	200万	有れば2ヶ月後
倉庫(運送業)	200坪	150坪	千葉県	予算相場	有れば検討
駐車場(運送業)	500坪		都内	予算相場	有れば検討
倉庫(遊技機器保管)	100~200坪	150~200坪	都内	予算相場	有れば検討
倉庫(アパレル)		100坪位	江東・大田区	予算相場	有れば検討
倉庫・工場(印刷会社)		50~80坪	江東区内	予算相場	有れば検討

## 建物を規制するもの その3 建築基準法からはみ出したもの

前回、柱の根本に車輪の付いたテントの話をしました。昔の建築基準法では「土地に定着した」という語句から、車輪が付いた構造物は「建築物」ではないので建築基準法の適用外という時代がありました。建蔽率がいっぱいになっている敷地には、車輪の付いたテントを置いて建蔽率を実質増やすような手法が取られたことがあります。しかしながら、現在では「建築物」になるため、車輪の付いたテント構造も建築基準法の適用を受けます。

したがって、既存のテントには現在の建築基準法の適合しないものが大部分で、建蔽率やテントの材料が不適合になっているものが多いので、注意が必要です。また、建築基準法に不適合となっているもので多いのは、「簡易リフト」と呼ばれるものがあります。以前は「簡易リフト」通産省の管轄でした。しかし現在では国土交通省の管轄に一本化され、建築基準法の提供を受けることになりました。

建築基準法では、「リフト」という名称が無くなり、「昇降機」に一本化されました。したがって、安全面では乗用のエレベーターと同じ基準になり、格段に厳しい安全対策が要求されるようになりました。当初簡易リフトとして設けられたものも、シャフトの安全な囲いや扉の設置、また、扉が閉まらないと動かないようにすることや、緊急時のブレーキなど昔のリフトでは対応できないようになっています。安全のためにもリフトの見直しが求められています。

## 管理物件のテナント紹介 第109回

### 株式会社 アップスター 様

アップスターは、国内でロンドンバス(ルートマスター)の取り扱い企業として、クルージングアド(移動広告)とエンタメディア(人が周遊できる媒体)の融合、「インパクトエンタメディア」として活躍しています。

具体的には、企業向けサービスとして、多岐に渡る車種のボディ全面を看板にした、誰もが目を奪われる移動広告媒体としてさまざまなイベントでも大活躍。又、外観のラッピングのみならず、車両内部も利用したプロモーション効果抜群の展示会や、雑誌、TV等の各種撮影の小道具としても活躍。

一般向けサービスとして、ロンドンバスによるクルージングパーティーや、おしゃれでレトロな車両でゆっくり、のんびりとした一味違った優雅な旅を演出します。

東京都江東区新木場3-9-7 平成20年9月入居

<http://www.upstar.co.jp>