



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今年に入りまして、早くも1ヶ月が過ぎました。そろそろ、平成27年度の税制改正が気になる季節がやって参りました。そこで、今回のアーバンタイムスは、この平成27年度税制改正大綱(改正案*)のうち不動産関連で主なものを特集してみたいと思います。

【住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の延長・拡充】

20歳以上の子や孫がマイホームを買う場合、両親や祖父母からの資金援助については贈与税がかからない「住宅取得資金贈与の非課税枠」があります。現行では最大1,000万円で、昨年末で期限が切れる予定でしたが、段階的に引き上げ最大3,000万円、期間は平成31年6月まで延長されることとなります。

【住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例の期限延長】

相続時精算課税制度を活用する場合、住宅取得資金に限っては贈与者の年齢を問わずに利用できる特例(2,500万円まで)が、平成31年6月まで延長されることとなります。

【住宅ローン控除の期限延長】

住宅ローンの年末残高の1%が税額控除となる住宅ローン控除の期限が1年6カ月延長され、平成31年6月までとなります。

一般住宅の場合は年40万円、認定住宅の場合は年50万円が限度額で、期間は10年間です。

【固定資産税・都市計画税】

空き家が増加する大きな理由の一つである「固定資産税の減免措置」(住居が建っている土地の固定資産税は、更地に比べて6分の1)が、今回の税制改正では、倒壊などのおそれがあり、対象と認められた空き家の場合は、固定資産税の減免措置の対象から除外されます。

【登録免許税】

以下の軽減措置の適用期限が、平成29年3月31日まで2年間延長となります。

- ・住宅用家屋の所有権の保存・移転登記0.15%(本則0.4%)
- ・土地の売買による所有権の移転登記0.3%(本則2.0%)
- ・住宅ローンにかかわる抵当権の設定登記0.1%(本則0.4%)

【不動産取得税】

以下の軽減措置の適用期限が、平成30年3月31日までを3年間延長となります。

- ・住宅・土地の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置3%(本則4%)
- ・宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置:取得した不動産 価格の2分の1

- *. 注意事項-この税制改正の内容は、平成27年度税制改正の大綱(平成27年1月14日閣議決定)に基づく**改正(案)**であり、正式に成立したものではありません。
例年は、3月末の国会で成立する見通し(あくまでも予定)です。

筆者 張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			*.先月の問い合わせ件数 238件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(飲料)	800坪	600~700坪	江東・中央区	予算相場	27年10月頃
倉庫(卸売業)	50坪	50坪	千葉県白井	予算相場	有れば検討
事業用地(運送業)	50坪	50坪	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(アパレル)	100坪	100坪	江東・江戸川	予算相場	有れば検討
事業用地(駐車場)大型車出入	100坪位	—	大田・江東区	坪4500円	27年4月頃
事業用地(建設関係)	10000坪	—	厚着	予算相場	有れば検討
倉庫(機械保管・整備)	250坪	200坪	浦安	予算相場	有れば検討
倉庫(看板屋)	50坪	50坪	江戸川区	予算相場	平成27年5月
倉庫(作業場)	30坪	30坪	江東区内駅近	20万円位	有れば検討
工場(クリーニング業)	100坪	100坪	江東湾岸	予算相場	有れば検討
事務所(ホームヘルパー)	—	30坪位	江東区	予算相場	有れば検討
事業用地(大型トラック2台)	50坪位	—	江東区内	予算相場	有れば検討
事務所(クリーニング店)	—	20坪	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(物流施設)	100坪	100坪	墨田区亀戸周辺	50~60万円	有れば検討

建物を規制するもの その11 民法(1)

民法は市民の日常生活関係の、一般的・基礎的部分を規定する法律であり、明治29年から公布が始まり、戦後、新憲法の公布に伴って前面改正された法律です。

民法第23条第1項(境界線付近の建築の制限)には、建物を建てる時には、敷地境界線から50cm以上離さなければならないとなっています。ただし、第236条(境界線付近の建築に関する習慣)には、「規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う」となっていて、地域の慣習があれば、それが優先されることになります。

「50cm以上離す」ことに反して建築しようとするれば、隣地から建築中止や変更を求められることがあります。ただし、建築が完成するか、または建築に着手してから1年を経過した場合には、損害賠償を請求できるだけで、変更を求めることはできません。これは、完成した建物を撤去するのが現実的に困難であるためです。

一方、建築基準法65条には「防火地域または準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる」とあります。民法と建築基準法のどちらの規定が優先されるかという問題が、長年にわたって議論されていきましたが、平成元年の最高裁判所の結論により、民法より建築基準法の規定が優先されることが確定しました。

境界線いっばいに建物を建てることはいつでも、工事に必要な足場や後々のメンテナンスに必要なスペースを考えると、境界線からある程度距離を保っておくことが現実的です。

管理物件のテナント紹介 第117回 有限会社 ナップス様

3つのスタジオで大量撮影からイメージショットまであらゆる撮影に対応します。カタログ・Web・その他の広告媒体、多様な分野の撮影と多くの要望にお答えします。

1Fは大量撮影の倉庫と商品管理を兼ねた撮影スペース。2Fは多目的なメインスタジオ。3Fは白を基調としたイメージスタジオ。3つのスタジオが目的に応じて役割を果たします。また、全てのスタジオをフル回転させることで大量撮影にも対応できます。

時代に応じた撮影機材、景気に対する価格設定。世の中の状況、その変化にも常に反応し、高いクオリティと写真の持つエンターテイメント性を追求し、多くの要望に対してより楽しいビジュアル作りを提供してゆきます。

- ◆東京都江東区新木場5-28-1
- ◆平成19年10月入居
- ◆TEL:03-5632-4427