



# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

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。

「平成28年度税制改正の大綱」(改正案\*)が平成27年12月24日に閣議決定されました。法人税率の引き下げや、消費税軽減税率などに注目が集まる中、不動産や個人に関連する税制としても色々と改正が加わっています。

そこで、今回のアーバンタイムスは、この平成28年度税制改正大綱のうち不動産関連で主なものの特集してみたいと思います。

## 【相続した空き家を譲渡した場合の特別控除の特例】

親が居住していた実家(旧耐震基準しか満たしていないもの)を相続し、必要な『耐震改修』又は『除却』を行った上で家屋又は土地を売却した場合の譲渡所得について『居住用財産の譲渡所得の3000万円特別控除』が適用できるようになります。

適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることを踏まえこうした空き家の売却等を促すために創設されます。

・適用の対象となるのは、『被相続人居住用家屋』および、その家屋の敷地の用に供されていた土地等を相続により取得をした個人。

※『被相続人居住用家屋』とは、昭和56年5月31日以前に建築された家屋(いわゆる旧耐震基準の家屋)であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったもの。

なお、マンション等の区分所有建築物は対象から除かれていますのでご注意ください。

・適用期限は、平成28年4月1日～平成31年12月31日の期間内の譲渡

※当該相続の時から当該相続の開始があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限られます。

## 【減価償却の改正(法人も同様)】

平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物の償却方法について、定率法が廃止され、定額法が強制されることとなります。(法人税についても同様とされます)。

賃貸用不動産を取得した場合、その中には、建物本体のほか、電気工事設備、エレベーター設備といった建物附属設備が含まれており、これら資産については定率法が適用できていました。定率法は、取得年度から数年に渡り、定額法に比べて減価償却費を多く計上することができるため、不動産所得の圧縮に貢献していましたが、これができなくなるため、賃貸不動産オーナーの所得税負担が増すこととなります。

## 【高額資産を取得した場合における消費税の中小事業者に対する特例措置の適用関係の見直し】

一定の条件のもと、不動産等的高額投資物件を取得した場合には、建物等に係る消費税の還付を受け、その後、すぐに免税事業者となり、消費税の還付だけを受取ることが可能でした。

今回の改正により、高額資産を取得した場合には、その取得等の日の属する課税期間からその課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間については、免税事業者になることや、簡易課税制度の適用ができないこととなります。

※高額資産とは、一取引単位につき、支払対価の額が税抜1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産

\*. 注意事項一この税制改正の内容は、平成28年度税制改正の大綱(平成27年12月24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。  
著者 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 422件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(イベントレンタル)	100~200坪	80~100坪	大田区	50~100万円	有れば検討
倉庫(機械メンテナンス)	100坪	30坪位	江東区内	70万円	即日
倉庫(食品卸)	80坪	50坪	江東・江戸川	30~50万円	有れば検討
事務所(学習塾)	—	30~50坪	江東区大島	50~100万円	有れば検討
倉庫(家電リサイクル)	100坪位	約50坪	埼玉県	20~30万円	即日
倉庫・工場(機械プラント)	1000坪	800坪位	市川市・江戸川区	相場	有れば検討
倉庫(食品)	—	100坪	豊島区	相場	有れば検討
倉庫・事務所(塗料保管)	100坪	80坪	江東区内	坪/8500円	有れば検討
倉庫(遊技場)	—	300坪	都内	坪9000円	有れば検討
倉庫(金属リサイクル業)	200坪位	120坪	都内及び近郊	坪/4000円	有れば検討
駐車場(トラック等)	50~100坪	—	江東区(駅近)	相場	有れば検討
事業用地(リサイクル業)	70坪	—	湾岸エリア	坪/5000円	有れば検討
事業用地(フットサル場)	500坪位	—	都内	坪/3000円	有れば検討
駐車場(運送業)	500坪	50坪位事務所	大田区	相場	有れば検討

## 安全 その9

東日本大地震の後、引き続いて南海トラフ大地震が起きるのではないかと懸念が高まっています。関東を襲う大地震と南海トラフ大地震については、歴史的な研究によってどちらの地震も関連性がありそうということが近年わかってきました。

国の方針として、東日本大地震に引き続いて南海トラフ大地震が来ることを想定し、建物の安全性を高める方向への施策が策定されています。新しく大地震が来るたびに、それまで想定されていなかった耐震上の問題が発生し、法律を改正して新しい問題に備えるということの繰り返しです。特に東日本大地震時には想定されていなかった「長周期地震動対策」を目標として、2017年に建築基準法の改正が行われます。対象となるのは、超高層建築物や免震建築物で、長周期で長時間連続する地震動を考慮した構造計算が義務付けられます。

長周期地震とは、地盤のゆっくりした揺れで、特に超高層建物の場合に共振を起こしやすく、大きな揺れになってしまうことです。東日本大地震では、新宿の超高層ビルの揺れがテレビでも放送されていました。ゆっくりとした大きな揺れは、建物の内部の備品等が大きく動き、人に障害を与えてしまうことが心配されています。高層階にある事務所や住宅では、設置してある冷蔵庫や金庫等の大きく重たいものは、建物に固定して動かないようにするなど、長周期地震時に備えた対策が必要です。

## 管理物件のテナント紹介 第130回

### 株式会社 東京展飾 様

株式会社 東京展飾では、展示会ブース装飾・デザイン・プラン立案・企画・制作・施工・撤去のすべての工程を一貫して承っております。

迅速な対応・低コスト・集客を意識したブース装飾プランの提案、また、お客様が抱えるブース装飾に関する問題点やお悩み事を解決しております。

まずは、お気軽にお問い合わせください。見積・デザインは無料です。

◆江東区菊川3-11-27(住居表示) ◆平成27年9月入居