



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

## 「税制改正大綱にて進む土地有効活用の傾向を注視していきましょう。」

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。

「令和2年度税制改正大綱」（改正案－＊）が令和元年12月20日に閣議決定されました。今回の改正のうち、相続税や贈与税など資産税関係の改正内容のうち【「所有者不明土地等に係る課税上の課題への対応」（資産課税）】は2019年12月5日号にて取り扱いましたので、【「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設」（個人所得課税）】について特集してみたいと思います。

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理の確保と、さらなる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する定額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が創設されます。

### （1）内容

個人が都市計画区域内にある低未利用土地又はその土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」という）を譲渡した場合において、下記（2）の要件を満たすときは、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円を控除することができる。ただし、低未利用土地等とその上にある建物等を一括譲渡した場合であっても、建物等の譲渡に係る譲渡所得の金額については、この特別控除の適用はない（住民税も同様）。

### （2）適用要件

- ① 低未利用土地等であること及び譲渡後の低未利用土地等の利用について市区町村長の確認がされていること。
- ② 譲渡する年の1月1日において、所有期間が5年を超えていること。
- ③ 譲渡対価が500万円以下（低未利用土地等の上にある建物等の対価の額を含む）であること。

### （3）適用除外

- ① 譲渡者の配偶者その他、その譲渡者と一定の特別の関係がある者に対する譲渡である場合。
- ② 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地等について、その年の前年又前々年に既にこの特別控除の適用を受けている場合。

### （4）適用時期

次の①又②のいずれか遅い日から令和4年（2022年）12月31日までの間の譲渡について適用する。

- ① 土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行の日
- ② 令和2年（2020年）7月1日

### （5）今後の動向を注視

次の事項については詳細が不明であることから、今後の動向を注視する必要がある。  
・低未利用土地等の定義 ・市区町村長による確認の方法 ・本特別控除と他の各種特例との重複適用の可否 ・共有の場合の譲渡対価の額の判定方法

\* 注意事項－この税制改正の内容は、令和2年度税制改正の大綱（令和元年12月20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 西山

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 118件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物販)駅近	300坪位	100~200坪	江東区内	相場	3月1日
倉庫・工場(映像会社)天高5m	200坪	100坪	千葉・東京湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(ゴルフ練習)天高5m	-	10坪位	江東区内駅近	坪/8000円位	即検討
倉庫(店舗)	1500坪位	1000坪位	東京から千葉湾岸	相場	有れば検討
倉庫(物品保管)	100坪位	50~100坪位	大田区内	相場	即検討
倉庫(有価物中間処理)	400~500坪位	300坪	港区内	相場	即検討
倉庫・工場(大型車修理)	200坪	150坪	江東区から浦安	相場	即検討
倉庫(平倉庫)	200坪	100坪	墨田区内	相場	有れば検討
事業用地(外車ディーラー)	江東区湾岸	1500坪	江東・墨田・江戸川	相場	即検討
駐車場(トラック置き場)	100坪位	-	大田区内	坪/5000円	有れば検討

## 簡易リフトは違法？ その1

2階建て、3階建て倉庫には簡易リフトが付いていることがよくあります。簡易リフトについては、近年、国土交通省から「安全なものに取り替えるか又は使用しないように」という指導が出ていて、簡易リフトの使用者から「長年使ってきたのになぜダメなのか？」という質問をよく受けるようになりました。

2006年に東京港区のマンションで男子高校生がエレベーターの籠と床に挟まれて亡くなり、2009年には姫路で、2012年には金沢のホテルで女性従業員が・・・と、昇降機による人身事故が続きました。また、簡易リフトに人が乗ったことで事故が起きた例もあって、国交省は昇降機の事故防止のためエレベーターや簡易リフトに厳しい規制をかけるようになりました。

それまでは建築基準法（建設省）による「昇降機」と、労働安全衛生法（労働省）による「簡易リフト」がありましたが、事故が相次いだため全てのエレベーターや簡易リフトを建築基準法上の「昇降機」として一律の規制をかけるようになりました。エレベーターは「人が乗る」ことで安全基準が厳しくなっており、簡易リフトもその形態から「人が乗ることもできる」ので、安全上の観点からエレベーターと同じ規制を受けることになりました。簡易リフトは今までの仕様のままでは「昇降機」としての基準をクリアできなくなり、基準をクリアできないものは使用しないようにという方針が出されたものです。

## 管理物件のテナント紹介 第176回

### 株式会社 オートレント 様

株式会社オートレントは、関東に営業所が16か所あり、地域密着型の企業としてお客様第一主義・現場第一主義の経営を目指し、お客様の信頼と安心・安全にお応えできるような企業経営を日夜目指しております。特徴として、

- ①業務内容は建設機械のレンタル、リース、販売等を行っております。
- ②24時間対応しておりますので、いつでも貸出・返却が可能です。
- ③高さ9.9m~50mまで足場を組まずに作業ができる高所作業車を豊富に所有しております。
- ④高所作業車を含む建設機械を扱うプロのオペレーターを常駐させ、サポートとしての派遣も行っております。
- ⑤高所作業車は、映画・テレビ・CM等の撮影やイルミネーション・看板の設置・撤去にも使用できます。

高所作業車を含めた建設機械をご利用の際は、プロであるオートレントにお任せください。

◆江東区辰巳3-17-8（住居表示）◆平成25年11月入居◆TEL：048-283-0341 澤野