

# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバントゥ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26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、今回のアーバントゥイムスは、この平成26年度税制改正大綱のポイントの特集してみたいと思います。では、平成26年度税制改正のポイントを、幾つかご紹介してみましよう。

- 土地等の譲渡益に対する追加課税制度(重課)の停止期限の延長(法人税・所得税等) - 土地譲渡益に対して特別税率が課される法人重課制度及び個人の不動産業者等が所有期間5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等に係る重課制度の課税停止期限を3年3ヶ月間(平成29年3月31日まで)延長する。(平成10年より課税停止中)
  - \* 法人重課制度 - 短期(5年以下)所有土地の場合: 通常の法人税率 + 1.0%
  - 長期(5年超)所有土地の場合: 通常の法人税率 + 5%
  - \* 個人重課制度 - 譲渡益の5.2%(所得税4.0% + 住民税1.2%)等
- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長(固定資産税) - 住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年(平成28年3月31日まで)延長する。
  - 一般住宅: 3年間 税額1/2減額
  - 中高層住宅: 5年間 税額1/2減額
- 既存建築物(非住宅)の改修投資促進のための特例措置の創設(所得税・法人税・法人住民税・事業税・固定資産税) - 耐震化、省エネ化による既存建築物(非住宅)の改修投資を促進し、消費税引上げに伴う大幅な住宅着工戸数の落ち込みによる経済への悪影響を緩和するとともに、民間建築投資の活性化を図るため、以下の特例措置を創設する。
  - 既存建築物(非住宅)の耐震改修投資促進のための特例措置(法人税・所得税・固定資産税) - 改正耐震改修促進法(平成25年11月施行)に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、以下の特例措置を講じる。
    - \* 法人税・所得税・耐震診断が義務付けられる建築物について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の2.5%の特別償却ができることとする。
    - \* 固定資産税 - 耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額する(但し、改修工事費の2.5%を限度とする)

既存建築物(非住宅)の省エネ投資促進のための特例措置(法人税・所得税等) - 産業競争力強化法の制定に伴い、製造業・非製造業の生産性向上を図る「生産性向上を促す設備等投資促進税制」において、建築物全体の省エネ性能に大きく影響するLED等の照明や断熱窓等の先進的な省エネ設備(一定の建物(断熱材・断熱窓)、建物附属設備(LED、冷暖房、昇降機設備等)、器具備品等で、最新モデルかつ生産性向上要件)について、以下の特例措置を講じる。また、建築物本体の省エネ改修についても、一定の利益率向上(生産ラインやオペレーションの改善に資する設備建物、建物附属設備、器具備品等で、経済産業局の確認を受けた投資計画上の投資利益率が15%以上(中小企業者等は5%以上)であるもの。)があれば、同様の措置の対象となる。産業競争力強化法の施行日~平成28年3月31日 - 即時償却又は税額控除5%(建物・構築物は3%) 平成28年4月1日~平成29年3月31日 - 特別償却5.0%(建物・構築物2.5%)又は税額控除4%(建物・構築物2%)  
注 - 税額控除は、当期法人税額の2.0%が上限

  - \* 平成26年度 - 国土交通省税制改正概要(平成25年12月 - 国土交通省)

今年もアーバントゥイムスで、皆様のお役に立てる情報を掲載していきたいと考えておりますので、ご要望等がございましたら、ご連絡下さるようお願い申し上げます。

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 196件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(雑貨店)		8坪	江東区	予算相場	有れば検討
店舗(飲食業)	20坪	20坪	江東区	予算相場	有れば検討
倉庫(自動車部品配送)	80-100坪	50-60坪	江東・江戸川・墨田区	予算50万円	平成26年2月頃
食品加工(鮮魚)	100坪	50坪(平屋)	江東区新木場周辺	予算相場	有れば検討
倉庫(オフィス家具レンタル)	100坪	倉庫50坪・事務所20坪	江東・江戸川・墨田区	予算70万円以下	即入居
駐車場(運送業)	130坪		江東・木田区湾岸部	予算相場	平成26年5月頃
工場(鉄工所)	200坪	100坪(平屋)	江東区	予算相場	平成26年3月31日迄
倉庫(運送業・炭の保管)		160-200坪	川崎市・江東区	予算相場	有れば検討
駐車場(大型トラック)	300坪		茂原市	予算60万円	有れば検討
倉庫兼事務所(イベント会社)	400坪前後	300坪前後	江東区辰巳周辺	予算相場	有れば検討
倉庫(建築資材)		300-500坪	太田・品川・江東区	予算相場・40(リフター・荷捌可)	有れば検討
駐車場(運送業)	500坪		東京都内	予算相場	有れば検討
倉庫(物流会社・アパレル)	600坪	500坪	千葉県湾岸地域	@2,000円台/建物坪	有れば検討
工場(精密機械)		工場400坪・事務所100坪	船橋・市川・浦安市	予算相場	平成26年2月頃
工場・倉庫・事務所	2000坪	1000坪以上	千葉県京葉地区	予算相場	即入居

## 建物の壊れ方 その7

**熱** 建物は熱によっても傷みます。建材が温度によって伸び縮みするためです。建材の材質によって熱膨張率が違うため、膨張率の違う建材同士を組み合わせた部分に影響が出ます。また、伸び縮みは建材を固定してある部分に集中して力がかかるため、継手部分を傷め、結果として建物全体を傷めることとなります。

電車のレールを見て下さい。寒い冬にレール同士の継目が開いているのは、夏の気温の上昇によって伸びるレールの伸び代を確保してあるからで、あらかじめ熱によるレールの伸び代分だけレールを短くしてあります。

冬の寒いときに霜柱ができるように、建物に水分を含んだ部分があると同じような現象が起きます。都心部ではほとんどありませんが、水道管が凍って破裂する現象などが代表的なものです。水分が凍るとその部分が押し広げられ、建物を傷める原因にもなります。

夏の朝に建物が延びて「バシッ」という音を聞いた経験をお持ちの方もいると思いますが、鉄骨倉庫などは、温度による建物の伸び縮みでビスが外れたり、また、ゆるんだりすることで建物が傷みます。夏の暑い太陽に照らされたアスファルト舗装面が柔らかくなって、車の轍が生じることがありますが、同じような現象が建物の各部で起こっています。

冷暖房による温度差で、建物内部に結露を生じることがありますが、建物の結露も熱による悪影響といえます。

## 管理物件のテナント紹介 第105回

### gCストーリー株式会社 様

gCストーリーのgCは (growth for Contribution) 『「貢献」のための成長』という私たちの会社にとって最も大切な考え方を表現しています。

これからの日本において、非常に重要なポジションを占める介護業界。我々が直面する高齢化社会という課題に対し、デイサービスというサービス形態において、店舗経営を実践します。

実践を通して得た経験と、これまでのビジネスにおいて得たノウハウを融合し、介護事業者様向けのビジネスモデルを構築。介護市場に貢献し、高齢者と家族の笑顔を作るビジネス展開を行ってまいります。

東京都江東区木場3-8-4 (住居表示) 平成25年12月入居

<http://gc-story.com>