

# 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。

さて、皆様は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」をご存じでしょうか。この法律の一部を改正する法律が平成25年11月25日に施行されました。今回のアーバンタイムスでは、この「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を特集させて頂きます。

この法律の趣旨は、大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施を義務づけ、耐震改修計画の認定基準の緩和等の措置を講ずることです。

改正点のうち、建築物の所有者が講ずべき措置としては、以下の通りです。

「要安全確認計画記載建築物」の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について耐震診断を行い、その結果を定められた期限までに所管行政庁に報告しなければならないこととした。(第7条)

\*「要安全確認計画記載建築物」とは、(イ)都道府県又は市町村が指定した避難路に隣接する「緊急輸送道路等の避難路沿道建築物」と、(ロ)都道府県が指定した庁舎・病院・避難所となる体育館等「防災拠点建築物」です。

による報告されなかった場合における、所轄行政庁による報告命令等の規定を設けることとした。(第8条)

所轄行政庁は、による報告を受けた時は、当該報告の内容を公表しなければならないこととした。(第9条)

都道府県又は市町村は、建築物の所有者から申請があったときは、耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならないこととした。(第10条)

耐震診断及び耐震改修を行う努力義務が課せられる建築物の範囲を拡大し、現行の建築基準法令の耐震関係規定に適合しないすべての建築物を対象とすることとした。

次に、平成26年度の税制改正による優遇措置を紹介します。

- ・「要安全確認計画記載建築物」に該当する一定の家屋について、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に、一定の耐震改修を行い、一定の基準に適合することにつき証明がされた場合、改修工事が完了した翌年度分から2年度間は、当該家屋に係る固定資産税額(耐震改修に要した費用の額の5%に相当する額を超える場合は、5%に相当する額)の2分の1に相当する額を当該家屋に係る固定資産税額から減額する。

- ・青色申告を提出する事業者で、その有する耐震改修建築物につき平成27年3月31日までに「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の規定による報告を行ったものが、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の間に、その耐震改修対象建築物の部分について行う耐震改修のための工事の施工に伴い取得等をするその耐震改修対象建築物の部分について、その取得価額の25%相当額の特別償却ができることとなりました。

\* 参照 平成26年度版 法令改正のポイント((公)不動産流通近代化センター)  
平成26年度版 不動産税制の手引き((公)不動産流通近代化センター)

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 252件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(運送業)	130坪	90坪	江東区内	予算相場	有れば検討
事業用地(資材置き場・駐車場)	200坪位		千葉県船橋湾岸方面	予算相場	有れば検討
倉庫(冷凍)	150坪位	100坪位	太田・江東・中央・品川	80~100万円	平成26年11月位
事業用地(薬局)	200坪位		江東区内	予算相場	有れば検討
事業用地(駐車場)	500坪位		浦安(湾岸エリア)	予算相場	有れば検討
倉庫(空調設備)	300坪位	250坪位	江東区内	予算相場	有れば検討
工場(自動車整備)	60~80坪	50坪位	江東・江戸川区内	30万円	26年9月頃
倉庫(酒類保管)	150坪位	100坪位	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(商品保管)	30坪~40坪	30坪位	埼玉・千葉(東京寄り)	20万円位	有れば即検討
倉庫(冷凍・冷蔵・乳製品)	300~400坪	200~300坪	太田・中央・品川・渋谷	200~300万円	有れば検討
倉庫(食品卸売業)	250坪位	200坪位	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(機械工具保管)	300坪位	200坪位	千葉(湾岸エリア)	予算相場	2026年11月
事業用地(バス駐車場)	50坪位		江東区内	予算相場	有れば検討
事業用地(運送業車両置き場)	300坪位	100坪位	新木場・辰巳周辺	予算相場	有れば検討

## 建物を規制するもの その6 建物用途

建物を建てるときは、その建物を何の目的でどのように使うのか、ということはありません。しかし、年数が経つにつれて、建物が当初の目的ではない使い方に変わる場合があります。

建築基準法では、建物の用途を変更する場合には、「用途変更申請」をしなければならないと決められています。それは、建物は用途によって様々な規制があり、用途を変更することによってその規制に適合させなければならないからです。

法で決められている用途はその時代の建物の使用用途を反映しているため、それまでに想定していなかった新しい用途発生した場合に、法で決められたどの用途に該当するのか、その判断がむづかしい場合があります。

時代とともに建物の使用方法が変わる、新しい形態の用途が発生するなど、法より実態が時代とともに先に行っていることがよくあります。そのようなときは、それぞれの自治体の建築主事の判断で、新しい用途が建築基準法のどの用途に該当するのか、判定してもらう必要があります。

新しい形態の使用用途が意外な用途と認定されることもあり、法に記述されていないことは「建築主事の判断」で用途が決まることになるため、テナントに建物を貸す場合、テナントの「用途」が建築基準法のどの用途になるのかという問題を確認しておかないと、「用途違反」という通知が自治体からこないとも限りません。

## 管理物件のテナント紹介 第112回

### 株式会社 THE CREAM OF THE CROP AND COMPANY 様

世界最高と言われるベルギーのチョコレート職人、ピエール マルコリーニや、パリで90年以上愛されている紅茶のベージュマン&パートンなど高級嗜好食品をメインとした総輸入販売元として展開されています。

江東区白河の物件では焙煎工房兼カフェとして、世界有数の農園から上質の豆を選んで自家焙煎を行っています。

店頭では、煎りたてのコーヒー豆やハンドドリップした香り高いコーヒーをお淹れしています。渋谷ヒカリエ1階にカフェがあります。

東京都江東区白河4-5-4 平成20年10月入居  
<http://www.c-c-coffee.ne.jp/>