

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、前回のアーバンタイムスは、平成27年度税制改正大綱(改正案-*)のうち不動産関連のポイントの特集しました。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-*)のポイント第2弾を特集いたします。

I. 法人税(適用-平成27年4月1日以降の開始事業年度から適用となります。)

1. 税率引き下げと軽減税率の特例の延長(成長志向に重点を置いた法人税改革)

- ①普通法人-現行34.62% → 改正案32.11%(平成27年度)、31.33%(平成28年度)
- ②中小法人-現行19% → 特例15% が2年延長される。

2. 欠損金の繰越控除制度の見直し

- ①大法人の控除限度額
現行：課税所得×80% → 65%(平成27年度)、50%(平成29年度)
※中小法人等は現行と同様に対象外

②全法人の繰越期間

現行：9年 → 10年
※但し、平成29年4月1日以後開始事業年度の欠損金額が適用

3. 地方拠点強化税制

- ①企業が、その本社機能等を東京圏から地方に移転したり、地方においてもその本社機能等を拡充する仕組みを支援するため、本社等の建物に係る投資減税措置が創設される(所得税も同様)
- ②①とともに、雇用促進税制の特例が設けられる。

II. 法人事業税

1. 資本金1億円超の法人事業税の外形標準課税が現行の2倍に拡大される。

- ①付加価値割：現行0.48% → 0.72% → 0.96%
- ②資本割：現行0.2% → 0.3% → 0.4%

2. 所得割の税率が現行の2/3に引き下げられる。

現行：7.2% → 6.0% → 4.8%

3. 税率見直しに伴う以下①②の特例措置(赤字法人も適用可)

- ①賃上げした企業への特例(地方版「所得拡大促進税制」)
- ②中堅企業への特例(負担変動に対する配慮措置)

III. 資産税

特定の買換え特例のうち9号買換え(長期保有(10年超)土地等の買換え)が2年3ヶ月(平成29年3月31日まで)延長される。

※但し、買換資産から①「機械装置・コンテナ用貨車」が除外され、②圧縮率が一部引き下げられる。

*. 注意事項-この税制改正の内容は、平成27年度与党税制改正大綱に基づく改正(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 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 330件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(飲料関係)	150~300坪	100~200坪	川崎周辺	坪6~8000円	平成27年4月頃
倉庫(金属製品検品・保管)	130~150坪	100坪	江東区内	坪10000円迄	平成27年7月頃
倉庫(物流関係)	120~150坪	100坪	品川区大井周辺	坪6000円迄	平成27年4月頃
倉庫(物流関係)	300坪	200坪位	江東区内	坪6000円位	平成27年4月頃
工場・実験室・事務所	200~300坪	200~300坪	港・太田・品川区	月額200万迄	平成27年4月頃
事業用地(駐車場)	500坪	-	千葉県浦安市	予算相場	有れば検討
倉庫(製造業)	40坪前後	30坪前後	江東区亀戸周辺	予算相場	有れば検討
事業用地(資材置場)	400~500坪	事務所要	千葉県柏・流山	予算相場	有れば検討
倉庫(産廃業)	300坪	250坪	千葉県浦安・市川	月額120万円位	有れば検討
倉庫(金属加工)	100坪	80坪	都内湾岸エリア	月額50万円	有れば検討
倉庫(木工加工)	50坪	10坪	新木場・大田区	月額30万円	平成27年9月頃
事業用地(資材置場)	400坪位	-	千葉市	予算相場	有れば検討
事業用地(商業施設)	200坪位	-	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(物流保管倉庫)	150坪	100坪程度	江東区亀戸周辺	月額45万円	有れば検討

建物を規制するもの その12 民法(2)

プライバシー保護のため、隣人から室内を見られるのは誰でもいいですが、民法には「目隠し」の規定があります。第235条に「境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(ベランダを含む)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。」とあります。

しかし、実際には目隠しを設置していないケースも多く、必ず守られていることではありませんが、隣家から目隠し設置の要求があれば設置しなければなりません。こちらから隣家を見通すことができるということは、隣家からもこちらを見通すことができるということになり、隣家にも設置していないのでこちらも設置しなくて良いということにはなりません。裁判例によると、後から建築する側が目隠しを設置しなければならないということになっています。目隠しを設置するのがいやなので、透明ガラスを型ガラスに変更しても「目隠しの設置」にはなりません。窓を開けると隣家が見通せるからです。

目隠しを設置する、しない、で隣家とのご近所つきあいがうまくゆかなくなることもあります。事前に隣家へ説明をして、目隠しの設置をどうするかということとを相談することで、よいご近所つきあいをしたいものです。

管理物件のテナント紹介 第118回

株式会社 リンクモア 様

株式会社リンクモアは外食店・中食店(弁当・惣菜専門店等)へ業務用野菜と付随する食品関連の卸売をしております。玉ねぎ一つにしても、品種、時期や産地など様々な商品がある中で、お客様の消費ニーズに合わせた適切な商品供給を提案しております。また、365日営業しているお客様が多い中、青果市場が休みの日でも配送を行うなど、お客様の視点に立った取り組みを行っています。

仕入れた商品を売るという「八百屋」から、「野菜産業」へと変革を遂げていくリーディングカンパニーになれるよう日々精進していきます。

◆江東区辰巳3-19-29 ◆TEL: 03-6457-0380
◆平成26年11月入居 ◆http://link-more.jp/