



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、今回のアーバンタイムスは、「平成29年度税制改正大綱」昨年12月に閣議決定した税制改正大綱のうち「資産税関連」のポイントを特集しました。

1. 「相続税・贈与税」非上場株式の評価方法見直し。

自分の事業を法人化し営んでいる人が持っている自社の株式は、たとえ上場してなくても、相続税や贈与税の計算上は立派な財産の1つです。株主に相続が発生したらその株式には相続税がかかりますし、生前に後継者等に株式を引き継がせたら贈与税がかかります。今回は、この非上場株式の相続税評価額の計算方法の一部が改正されます。

今回の改正内容は、いろいろな算式を組んで株式の評価額を出していく中で「類似業種批准価額」という「同じ業種の上場会社の株式から評価する会社の株価を導き出す」作業があります。この作業では、同じ業種の上場会社の株価から評価する会社の過去の「配当金額：利益金額：簿価純資産額」の3つの要素から求めた「比準割合」というものをかけていきます。今回改正が入るのはこの「比準割合」の中身です。「配当金額：利益金額：簿価純資産額＝1：3：1」の割合で求めています。今回「1：1：1」と全ての要素が平均的な割合で計算することになりました。今回のこの改正により、利益がたくさん出ている会社の株式は、改正前よりも評価額が下がります。利益が出ている非上場会社のオーナーさんには朗報かと思えます。※平成29年1月1日以降の相続・贈与税から適用。

2. 「相続税」広大地評価の見直し。

周囲に比べて面積が広大な土地、いわゆる「広大地」の相続税評価額の計算について改正が入ります。「広大地」の相続税額の計算というのは、求め方自体は単純ですが、単に面積が大きいだけでは適用ができなくて、用件の面では不透明な部分が多いということです。この広大地評価について、1. 現行の「面積に比例的に減額する評価方法」から「それぞれの土地の個性に応じて形状や面積に基づいて評価する方法」に評価方法を見直し。2. 「広大地の適用要件を明確化」する。という2つの改正が入ります。1. の評価方法の見直しについては、評価算式を「路線価×面積×広大地の形状を考慮した補正率×面積を考慮した補正率」に変える方向とのこと。補正率の設定次第では評価額が引き上げられそうです。2. 「広大地の適用要件を明確化」です。過去の相続税の申告では、「面積が大きい土地について広大地評価を適用するかどうか」頭を悩まされたと思います。広大地評価を適用して申告後、税務署からだめだと言うことで相続税額が増えることにもなりかねないので、そのリスクをいかに低くするかが悩みの種だったと思います。今回の改訂により広大地の適用要件が明確化されることは相続税の負担リスクが低くなると思われそうです。平成30年1月1日からの相続税等から適用。

* 注意事項—この税制改正の内容は、平成29年度税制改正大綱に基づき、正式に成立したものではありません。平成29年1月から通常国会に提出し審議され3月下旬に成立する見通し(あくまでも予定)です。可決後は官報で公開されます。筆者 荒井

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 154件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・工場(製菓工場)		100~200坪	大田区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(食肉保管・加工)	600坪位	50~100坪	江戸川・江東区	相場	有れば検討
倉庫(建築資材保管)	500坪位	200坪	大田区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(宅配便営業所)平屋	300坪	100~200坪	文京・豊島・足立・草加	相場	有れば検討
倉庫・工場(音響関係)RC構造	150坪	100~200坪	新木場周辺	月/80万	有れば検討
倉庫(エアコン回収業)	50~60坪	30~50坪	江東区内	月/30万	有れば検討
倉庫(輸入雑貨保管)広い通り沿い	150坪	100坪	江東区内	月/70万	有れば検討
倉庫(食品製造)	150坪	100坪	江東区内	相場	有れば即検討
倉庫・工場(車整備工場)	150坪	100坪	大田区内	相場	即検討
倉庫(スポーツジム)	200坪	150坪位	首都圏駅近	相場	有れば検討
倉庫(製菓工場)	200坪	150坪位	大田区内	相場	有れば検討
倉庫(運送業)	500坪位	300坪	千葉県市川市周辺	相場	有れば検討
倉庫(鉄鋼業)塗装が出来る所	500坪位	400坪	鴻巣エリア	相場	有れば検討
倉庫(撮影スタジオ)	—	50坪	品川・芝浦	相場	有れば検討

都市木造 その1

木は再生可能であり、持続可能な社会という要望にも応えられる優れた建材です。日本は世界でも優れた木造技術を持った国で、古くからの木造建物も多く残り、世界から賞賛されています。まさに木造文化によって成り立ってきたといっても過言ではありません。しかし一方で、木造建物は燃えやすく、昔から都市火災には苦勞してきた歴史があります。そのため、明治以降は火災防止を目的とした各種の法律ができ、近年では都市部では純木造建物を建てるのが難しくなっています。

都市部での木材の需要が減ったことで木材価格が安くなり、材木を供給する山林経営も成り立っていません。そのため、戦後に行われた植林も適切な間伐が行われなくなり、山が荒れ、山林からの土砂災害まで起こる事態が発生しています。

一方、戦後に全国的に進められた植林が、現在では成熟期を迎えています。木材の自給率は3割にも満たない状況です。このような事情から、国としても何らかの対策が必要になり、成熟期を迎えた材木を都市部においてももっと利用できるようにする必要があり、近年では都市部で木造建物を建てやすいようにと種々の方策が立てられています。平成22年には「公共建築物等木材利用促進法」が制定され、国が率先して木造化、木質化をしていくことで木材需要の拡大を促しました。これからは、国や地方公共団体が建設する建物は積極的に木造を採用するように求めています。

管理物件のテナント紹介 第141回 スイメイ物産株式会社様

焼肉「三千里」は東京都内に7店舗を構える焼肉店、上質和牛の老舗です。

親子二代で築き上げた信頼のネットワークが実現した「おいしさ」と「安さ」。特に他店ではなかなか手にいれにくい上質和牛を、安心価格で提供できるよう日々のチェックを欠かしません。

お客様に安心して味わっていただくため、料理一品一品を厳しく吟味。材料はもとより、調理法、味付け全てに細心の気配りをしております。是非ご利用ください。

◆東京都江東区南砂2丁目1番18号 フッコビル2F (住居表示)