



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。

「平成30年度税制改正の大綱」(改正案\*)が平成29年12月22日に閣議決定されました。不動産や個人に関連する税制としても色々と延長措置が取られています。

そこで、今回のアーバンタイムスは、この平成30年度税制改正大綱のうち不動産関連で主なものを特集してみたいと思います。

## 【不動産取得税の見直し】

- ・住宅及び土地を取得した場合の標準税率(4%)を3%とする特例措置が平成33年3月31日まで延長されます。
- ・宅地及び宅地比準土地を取得した場合の課税標準を2分の1とする特例措置が平成33年3月31日まで延長されます。
- ・土地取得後に特例適用住宅を新築した場合の土地に係る減税措置(床面積の2倍(最大200㎡まで)相当額の減額)について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件緩和の特例措置が平成32年3月31日まで延長されます。
- ・新築の認定長期優良住宅に係る課税標準の1,300万円の軽減措置が平成32年3月31日まで延長されます。

## 【土地に係る固定資産税の負担調整措置の延長】

- ・土地に係る固定資産税について適用期限が①②③について平成33年3月31日まで延長されます。
- ① 宅地等及び農地の負担調整措置については、商業地等に係る条例減額制度及び税負担急増土地に係る条例減額制度を含め、現行の負担調整措置の仕組みを継続する。
- ② 据置年度において簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置を継続する。
- ③ その他所要の措置を講ずる。

## 【登録免許税の見直し】

- ・被相続人の先代名義のままになっている土地について、相続人が平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に被相続人名義に変更する場合の登録免許税が免税になります。
- ・相続登記促進のために法務大臣に指定された土地で価格が10万円以下のものについて、所有者不明土地の円滑化に関する特別措置法(仮称)の施行日から平成33年3月31日までの間に所有権移転登記をする場合の登録免許税が免税になります。
- ・特定認定長期優良住宅と認定低炭素住宅の所有権保存登記に対する軽減措置が平成32年3月31日まで延長されます。

## 【印紙税の軽減措置の延長】

- ・不動産の譲渡等に係る現行の印紙税の軽減措置が2年間(平成32年3月31日まで)延長されました。

\* 注意事項—この税制改正の内容は、平成30年度税制改正の大綱(平成29年12月22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 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 240件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(宅配業者)	150坪前後	100坪	都内23区	相場	有れば検討
倉庫・作業所(革製品卸業)	150坪前後	100坪	都内及び埼玉近郊	相場	有れば検討
倉庫(買い物代行業者)	80坪	50坪	港・新宿・品川・目黒区	200万円	有れば検討
倉庫・工場(溶接業)	50坪位	50坪	江戸川区	相場	有れば検討
倉庫(運送業平屋)	—	120坪	品川区周辺	90万円位	即日
倉庫・工場(電気自動車エンジン製造)	—	300坪	品川区・江東区・墨田区	相場	有れば検討
倉庫(冷凍倉庫)	—	300坪	都内23区	180万円位	即日
駐車場(2トントラック)	1台~2台	—	新木場	相場	即日
事業用地(冷凍倉庫建設)	500~1000坪	—	川崎~品川	相場	平成30年2月

## 民法(債権法)改正 その5

(4) 定型契約：保険契約や公共インフラ(電気・ガス・水道等)、銀行の預金契約やインターネット取引など、現代社会では多くの場面で約款に基づいた取引が行われていますが、ほとんどの人は約款の内容を意識せず取引を行っています。そのため、事業者が一方向的に有利な約款や事業者が一方向的に約款を変更してしまうこともあり、何らかの規律が必要と考えられました。消費者の立場としては、約款の存在や内容について十分認識しないまま契約し、問題が生じたときに初めて自分に不利な内容の約款であったことを知ったというトラブルが発生しました。今回の改正民法では、約款についての規定が新たに創設され、「定型約款」という考え方が生まれました。

「定型約款」とは、「ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引で、その内容の一部又は全部が画一的であることがその双方にとって合理的なもの」である「定型取引」において「契約の内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体」と定義されています。

今回の改正で設けられた規定は、「定型約款」という概念を設け、定型約款が契約の内容になるための要件、定型約款の内容表示に関するルール、不当条項・不意打ち条項規制に関するルール、約款を相手方との合意なく変更するための要件などを定めていて、日常生活での取引はほとんどがこの「定型約款」に該当することになります。

## 管理物件のテナント紹介 第154回

### 株式会社 東京展飾様

株式会社 東京展飾では、展示会ブース装飾・デザイン・プラン立案・企画・制作・施工・撤去のすべての工程を一貫して承っております。

迅速な対応・低コスト・集客を意識したブース装飾プランの提案、また、お客様が抱えるブース装飾に関する問題点やお悩み事を解決しております。

まずは、お気軽にお問い合わせください。見積・デザインは無料です。

◆江東区菊川3-11-27(住居表示) ◆平成27年9月入居