



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

「令和3年度税制改正（固定資産税、相続・贈与関係）を理解・活用しましょう。」

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、「令和3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不動産に関わるポイントを特集しました。

## 【固定資産税は据え置き】

固定資産税は3年に一度、評価替えが行われます。2021年度は評価替えの年にあたりますが、基準は2020年1月1日の公示地価です。しかし周知の通り、1月はまだコロナ感染拡大前です。7月の基準地価を見ると、三大都市圏や地方圏の一部では地価はまだ上昇していますが、全国的には下落に転じています。つまり、実勢価格は下がっているのに、評価額の上昇で、固定資産税評価が上がってしまう可能性があるのです。この状況を踏まえ、2021年度の固定資産税は1年限りの特例として2020年度の税額で据え置かれることになりました。

## 【相続・贈与関係】

住宅取得資金贈与の非課税限度額 引き上げ 父母、祖父母等の直系尊属から、住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税限度額が以下の金額に引き上げられます。期間は2021年4月1日から同年12月31日までの契約です。

	現行	改正案
消費税等の税率 10%が適用される住宅用家屋の新築等	1200万円	1500万円
上記以外の住宅用家屋の新築等	800万円	1000万円

※上記の非課税限度額は、耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋に係る非課税限度額であり、一般の住宅用家屋に係る非課税限度額は、それぞれ 500万円を減らした額となります。

## 【特例等延長】

登録免許税、不動産取得税の特例措置等の延長

土地の売買による所有権の移転登記等に対する「登録免許税」の標準税率（本則2%）を1.5%とする軽減措置の適用期限が、2年延長され、2023年3月31日までとなります。

宅地評価の土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする特例措置と、住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例措置の適用期限が3年延長され、2024年3月31日までとなります。

## 今後の課題

また、注意が必要なのは、相続税・贈与税のあり方です。

以前から、問題視されているのは、超高齢社会となり、相続による資産の世代間移転の時期が高齢期にシフトしていること。いわゆる老老相続です。結果、若年世代への資産移転が進みにくい状況になっています。「高齢世代が保有する資産が早いタイミングで若年世代に移転することになれば、その有効活用を通じた経済の活性化が期待される。資産の早期の世代間移転を促進するための税制を構築することが重要な課題となっている」と税制改正大綱では問題視しています。

\*. 注意事項一この税制改正の内容は、令和3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。令和3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 西山

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		112件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(運送関連)	-	500~1000坪	江東・江戸川区・浦安	相場	有れば検討
倉庫(運送関連)	車両数台分	500坪位	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(イベント関連)	車両数台分	500坪	江東区湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(運送関連)	車両数台分	400坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(工作機械関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(ガスメータ交換会社)	300坪	150坪位	都内23区	相場	有れば検討
倉庫(スポーツ関連)	-	200坪	都内23区	相場	有れば検討
倉庫(スタジオ関連)	車両数台分	100坪位	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(運送関連)	500坪	-	関東湾岸地域	相場	有れば検討
駐車場(車両置場)	100坪	-	江東区湾岸地域	相場	有れば検討

## 「抗菌仕様」と「抗ウイルス仕様」

電車やバスのつり革や手摺等には「抗菌仕様」と書いてあるものがあります。満員の電車やバスに乗り合わせたとき、つり革や手摺に掴まる場合も多くありますが、新型コロナウイルスの流行しているこの時期に、乗り物内のつり革や手摺に掴まっても大丈夫でしょうか。

「抗菌仕様」の意味は、「細菌を長時間増やさないようにする」ことです。つまり、抗菌仕様の手摺は、抗菌仕様でないものと比較して、つり革や手摺に付いた細菌が、製品の表面での菌の増殖割合を100分の1以下に押えるという意味です。つまり、抗菌とは菌をごくわずかしか増やさないという意味であり、「抗ウイルス」とは全く別のものです。

「抗ウイルス仕様」とは、ウイルスを不活性化させるという意味です。ウイルスの外部組織を破壊することで、ウイルスが細胞へ侵入する機能を失わせ、ウイルスが活動を停止した状態にすることです。一般的にはアルコールなどによってウイルスの外部組織を破壊します。したがって、電車やバスの中で抗菌仕様のつり革や手摺に掴まることは、つり革や手摺にウイルスが付いている可能性は否定できません。汗や皮脂汚れなどで菌が増殖している可能性もあり、ウイルスが付いている可能性もあります。つり革や手摺をつかむ前にアルコール等で拭くことは現実的ではありません。やむをえずつり革や手摺に掴まったときは、その手で目や鼻・口などに触らないように注意し、下車した後で石鹸で手を洗うかまたはアルコール消毒をするようにしましょう。

## 管理物件のテナント紹介 第188回

### 株式会社 城東特種自工 様

株式会社 城東特種自工の事業内容は各種車輛の車体製造、架装、板金、塗装、修理の企画設計製造販売、各種自動車部品、用品の製造加工及び販売です。

製造品目は警察車輛、消防車輛、工事作業車、標識車、放送中継車、商品展示車、販売車、放送宣伝車、測定車、空港車輛、その他各種特種車輛、ユニットハウス、特殊什器です。

開発品目は上記車輛に付属する電子制御システム（安全制御、自動制御）、油圧作動システム、各種省力機械、特殊機械です。

まだまだ必要である業種ではあるが近年は同業社は減ってきております。特に地震大国の日本にとっては必要な仕事をしています。特種車輛製造でお困りの際は是非ご相談してみてください。

◆江東区新木場3-4-4（住居表示）

◆TEL：03-3522-7223 榎元