



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：建築物の「維持・保全」-1

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

9月1日は「防災の日」。1923年（大正12年）のこの日に起きた関東大震災の教訓を忘れない、という意味と、この時期に多い台風への心構えの意味も含めて1960年（昭和35年）に制定されました。家庭では、いざという時に備え避難場所の確認や非常持ち出し袋を用意しておきましょう。中身は一人で持ち出せる最低限のものを。また、一年に一度は必ず点検、電池やミネラルウォーター、缶詰などは古くなっていけば新しいものと交換します。その他にも、災害直後には持ち出せなくても後々使用できるように水やインスタント食品を別にストックしておくことで安心です。



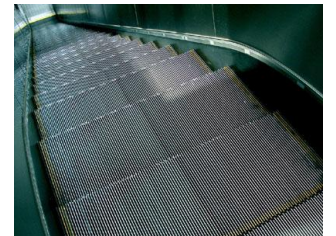
■ 建築物の「維持・保全」-1

最近是不動産価格も下落、横ばいから上昇に転じた。そこで、投資用の賃貸ビルやマンションを新築されたり購入されたりした方も多いと思う。今回から建築物やその設備の維持・保全について考え

てみることにする。特に建築基準法の適用がある建築物・建築設備については厳しく規定されているのでその内容を簡単に記してみる。建築主は、建築物を建築する場合には、建築確認を受ける

必要があり、後に竣工し建設業者から所有者に引き渡される。その後、建築物の所有者または管理者は「維持・保全」を行なう必要がある。この維持・保全の定義だが、これは建物の価値や効率を低

下させぬために行なう保守点検や清掃、修繕の事をいう。用語としては次のような事を指し、使い分けられている。（下表参照）



点検・診断	建築物の各部の劣化や損耗の状態および機器類の劣化、作動状況を調査確認し、それらの問題点に対する対策方法を明らかにすること。
保守	建築物の機能を維持するために、定期的に消耗品の交換や注油を行なうこと。
清掃	建築物の内外の美観や衛生状態を保持するために、環境を清潔にすること。
修繕	劣化や損耗が進んだり、建築物の機能が損なわれたりした場合に、部品の補修や取替えを行い、当初の性能まで回復させること。
改良	建築物やその設備の機能、性能が陳腐化して、使用上や居住上に問題がある場合、当初の性能を超えてまたは新しい設備等を付加して向上を図ること。
改修	技術の進歩により、その時代に合わせ、グレードアップを含めた修繕を行なうこと。建築後相当数の年数を経た建築物が対象となる。（例：耐震改修など）
模様替え	汚れや傷み、使い勝手が悪くなった場合に行なうこと。
保全	非常時に建築物の設備が正常に作動するように保守すること。スプリンクラーや火災感知器などがある。

建築物の維持保全計画は建築基準法第8条で定められており、第1項では「建築物の所有者、管理者又は占有者は、常時その建築物の敷地、構造及び建築設備を適法な状態に維持するように努めなければならない。」とあり、第2項では「建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。」としている。（右表参照）

【準則・計画に定めるべき事項】

定める事項	該当事項
建築物の利用計画	建築物はその部分の用途等、将来の増改築の予定等に関する事項
維持・保全の実施体制	維持・保全を行なうための組織、維持・保全業務の委託、建築士その他の専門技術者の関与等に関する事項
維持・保全の責任範囲	計画作成者の維持・保全の責任範囲に関する事項
占有者に対する指導等	建築物の破損時等における通報、使用制限の遵守等に関する事項
点検	点検箇所・点検時期・点検者・点検にあたっての判断基準・結果の報告等に関する事項
修繕	修繕計画の作成、修繕工事の実施に関する事項
図書の作成、保管等	維持・保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項
資金計画	点検、修繕等の資金の確保、保険等に関する事項
計画の変更	計画の変更の手続き等に関する事項
その他	前各号に掲げるもののほか、維持・保全を行うために必要な事項

上記作成に必要な指針（昭和60年3月19日告示）は、国土交通大臣が定める事項

建築基準法第12条では特殊建築物・その他一定の建築物（事務所その他これに類する用途に供する建築物のうち、階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を越える建築物）で特定行政庁が指定するものの所有者又は管理者は、当該建築物の敷地・構造及び建築設備について、国土交通省

令で定めるところにより、定期にその状況を一級建築士もしくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有するものに、その状況を調査させ、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。（第1項）となっている。第2項では構造について、第3～4項では昇降機等の設備

について、同様な規定がされている。また、定期調査・検査の規模及び時期の指定方針（昭和58年4月通達）によると、用途が共同住宅である場合で、規模が3階以上、又は床面積が300㎡（東京は500㎡）のものは3年間隔で定期調査を行う必要があり、更に、最近トラブルが多発し

ている昇降機（エレベーター、エスカレーター等）は1年間隔での有資格者による定期検査・報告をしなければならない。以上のように建築物の維持・保全は、法律でも厳格に定められており、建物の運営・管理に大きく影響する。前田由紀夫

アパート建築費への消費税だって 還付を受けられる！

消費税は受け取った(預かった)税額と支払った(預けた)税額の差額を納税するのが原則です。

売上1億円で500万円の消費税を受け取り、仕入や諸経費等の支出6,000万円で300万円の消費税を支払って、差額200万円の納税となります。ところが売上が6,000万円で消費税300万円を受け取り、仕入諸経費1億円で消費税500万円を支払って、差額200万円は国から還付を受けられます。賃貸事務所ビルを建築し、建築費1億円で消費税500万円を支払いました。他に売上がないとしてそのビルの家賃収入売上600万円で30万円の消費税を受取っています。課税事業者ならば差額470万円の還付となります。所得税や法人税では建物建築費の全額がその年の経費になることはなく減価償却をしますが、消費税では減価償却の考え方はなくて、支払った年に全額が控除(還付)の対象になります。

ややこしいのはアパート

や賃貸マンションです。アパート家賃についての消費税は非課税です。しかしアパートの建築費についての消費税は課税です。アパート建築で建築費1億円の消費税500万円を支払い、他に売上がなく、アパート家賃売上600万円(消費税は非課税)を受取っていたらどうでしょうか。結論は賃貸事務所ビルとは違い、還付はありません。

このアパートのオーナーは消費税課税対象となる売上がありません。だから消費税の申告義務も納税義務もありませんし、逆に申告をすることもできないので還付申告もできないのです。このオーナーが消費税課税対象となる駐車場経営をしていたらどうなるのでしょうか。売上1,000万円以下なら消費税免税事業者です。だから申告義務もなく還付申告もできません。しかし免税事業者であっても自ら課税事業者を選択することはできます。課税事業者

を選択していたらどうなるでしょうか。建築費への消費税は500万円のうちの一定金額が控除(還付)対象となります。

500万円に対して、全売上(駐車場600万+アパート600万=1,200万)に占める、課税売上(駐車場600万)の割合(600万÷1,200万=0.5)を乗じるのです。

つまり250万円が控除(還付)対象となる消費税額となります。これを一括比例配分方式といいます。還付される消費税は250万円から30万円を差し引いた220万円です。

アパート建築費の消費税の還付はないと思われていることが多いのですが、そうでもないのです。

例えば駐車場売上600万円への消費税30万円で、アパートの完成引渡が12月となり、建築費1億円への消費税500万円を支払います。12月入居なのでこの年のアパート家賃はわずか60万円。前述の割合の計算します。全売上(駐車場600万+アパート60万=660万)に占める課税売上(駐車場600万円)の割合(約0.9)を500万円に乗じて450万円が控除(還付)対象



となる消費税額となります。450万円と30万円の差額420万円が還付となります。その年に消費税課税対象事業があれば(始めれば)、わずかな売上でも課税事業者を選択して、12月にアパート引渡を受けると、その建築費への消費税のかなりの金額が還付となりえます。以前から事業を営んでいれば前年中に課税事業者を選択し、事業を新たに開始するのであれば前年でなくその年末までで還付を受けられません。

個人は暦年で課税なので12月ですが、法人なら事業年度です。なお設備がない駐車場等では課税売上にはならず、非課税売上の土地貸付とされることもありますので御注意を。

バードレポート

お勧めの一冊

反転 ～闇社会の守護神と呼ばれて～

田中 森一 (著)
幻冬舎 ¥1,785-



貧困の漁村に生まれ、苦学し大学在学中に司法試験に合格。検事になり大阪・東京地検特捜部で活躍。鬼検事として恐れられた。しかし上層部との方針がぶつかり辞職。弁護士

となり裏社会とも付き合い合った。ヘリコプターや豪邸などを手に入れ、竹下登、安倍晋太郎といった政治家や、ヤクザの組長、そして許永中、伊藤寿永光らとも付き合い合う。やがて特捜部の手で檻の中に落とされ、一番で懲役4年の実刑判決。二審で懲役3年の実刑判決。現在、最高裁に上告中である。表社会から裏社会にまさに「反転」した人生は実に興味深い。



個人情報保護法

個人情報を扱う事業者が、ずさんなデータ管理をしないように、一定数以上の個人情報を取り扱う事業者を対象に義務を課す法律のこと。2005年4月より全面施行された。以下の5つの原則から成り立つ。

- ・利用方法による制限 (利用目的を本人に明示)
- ・適正な取得 (利用目的の明示と、本人の了解を得て取得をすること)
- ・正確性の確保 (常に正確な個人情報に保つ)
- ・安全性の確保 (流出や盗難、紛失を防止する)
- ・透明性の確保 (本人が閲覧可能なこと、本人に開示可能であること、本人の申し出により訂正を加えること、同意なき目的外利用は本人の申し出により停止できること)

株式会社 円昭 (enshow corporation) では地球温暖化防止のためCO2排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

COOLBIZ

チーム・マイナス6%
<http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市長和区紅梅町3-4-2
TEL: 052-841-2701
FAX: 052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>