



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：建築物の「維持・保全」-3

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

11月3日は文化の日です。この祝日は、自由と平和を愛し、文化をすすめることを趣旨としています。この日、皇居では文化勲章の授与式が行われます。科学技術、芸術などの文化の発展や向上にめざましい功績のある人に授与されます。この文化の日を挟んで「大型連休を作ってしまう」という構想が今年5月に与党で議論されました。体育の日を11月1日に、勤労感謝の日を11月5日に移し、11月2日と4日を国民の休日とします。この構想が実現すれば、最低でも5連休となる訳です。さらに曜日の配列によっては最大9連休が実現します。景気対策が狙いの構想ですが、本来の休日の意味が失われるとして、与党内でも慎重論があるようです。連休が増え、のんびりゆったりと過ごせる社会になることを願います。



■ 建築物の「維持・保全」-3

今回は建物の大規模な修繕について考えてみる。建物は時間の経過や雨風により劣化してくる。劣化には大きく別けて次のようなものがある。

※ 物理的劣化：時間の経過により雨水、空気中の炭酸ガス等の科学的要因および継続的に使用することによる損耗などの物理的要因により使用材料が劣化する場合。
※ 機能的劣化：建築後の技術向上によって、建築当時より優れた材料や設備が開発され、当初設置された機器等の性能が低下していかなくても、相対的に陳腐化してしまう場合。また、法的規制の変化などにより、設備を新たに付加したりする場合も機能的劣化となる（消防設備、耐震施工等）。

※ 社会的劣化：社会的要求の水準が高くなり建物が陳腐化してしまう場合。例えば、ITへの対応、各室面積の増大、高級化、デザイン等の変化など。

そこで特に物理的劣化、機能的劣化においては、性能や機能を回復させるための修繕が必要となる。修繕に取り

掛かる順序としては、[調査・診断]→[基礎計画]→[修繕設計]→[工事見積り]→[資金計画]→[施行]→[完成検査]と進む。

工事を行う方式としては、①設計管理方式として、設計事務所やコンサルタント会社が調査・診断を行い、基礎計画、修繕設計と決め工事監理を行う方法がある。これは設計と施行が分離されるので、施工業者を競争入札で決めることができ、工事の厳正なチェックも行われる。次に②責任施行方式として、調査から見積もり監理まで全て一業者に決めてしまう方法がある。これは、利便性は高いが、設計・監理における第三者の立場によるチェックがないので、よほど信頼のおける建設業者に一任しないと危険な方法でもある。また、③管理業者主導方式は分譲マンションで多く行われる。管理業者が修繕計画から施行までを行う方式である。日々管理をしている業者であれば、どの箇所がどれくらい傷んでいるか、どのような修繕が必要であるかがよく分かる。ただし、この方式も発注者と管理業者とのしつかりとした信頼関係がないと危険である。

次に修繕計画であるが、耐用年数の長い鉄筋コンクリート、鉄筋鉄骨コンクリートなどは短期（2年程度）、中期（5年程度）、長期（25年～30年）の時間間隔で実施していくよう考えなくてはならない。以下、建物および設備の耐用年数であるが、計画的に建物を維持・管理するために必要な資金、災害や突発的に修繕が必要な場合も考え

られるので、ある程度はそれらに備えた積み立ても考えておく必要がある。



建物外観（鉄筋コンクリート、鉄筋鉄骨コンクリート）

工事項目	修繕周期
屋根防水改修工事	12～18年
外壁塗装	12～18年
バルコニー外防水工事	12～18年
シーリング改修工事	8～16年
鉄部塗装工事	4～6年
アルミ部改修工事	24～36年
舗装改修工事	24～36年
外交工作物補修工事	24～36年
屋根排水設備取替え工事	24～36年

* あくまで目安であるが、外部は劣化が進行すると改修コストが増すので適切な時期の工事が必要となる。

* 施行数量の変動・設計変更による工事費の変動を免れない。特にコンクリートのひび割れの長さやタイルの浮きなどを確定するには、足場を掛け、工事が進まない正確な金額が分からない場合がある。そういった場合は部分的に実費精算方式で計算するとよい。

設備関係

工事項目	修繕周期
給水設備更生更新工事	18～24年
消火設備取替え工事	18～24年
雑排水設備取替え工事	18～24年
汚水設備取替え工事	24～36年
ガス設備取替え工事	12～36年
電灯・電力幹線・盤取替え工事	24～32年
照明器具・配電盤取替え工事	12～32年
電話設備取替え工事	30年
TV共聴設備取替え工事	12～32年
自動火災報知設備取替え工事	12～32年
避雷針設備取替え工事	24～32年
エレベーター設備取替え工事	24～32年

注1) おおよそ5年ごとに経済情勢、社会情勢の変化を考慮し、具体的な見直しを行う。
注2) 見直しにあたっての各箇所の工事期間は、物理的耐用年数に基づいて行う。

日々の管理を的確に行い、将来の修繕計画がしっかりとされた建物は入居率を確保するだけではなく売買をする場合にも高く評価される。今は売買の考えがなくとも、共同住宅はその修繕や管理の記録をしっかりと残しておくべきである。

今回は具体的な建物の劣化症状や対処方法等について考えてみたい。

前田由紀夫



お勧めの一冊

日本人の覚悟

金美齢 (著)
出版社: ワック ¥980-



アメリカが強いのは、国民の多くが心から国を愛しているからである。日本ではどれだけの国民が国を愛し、それを公言してはばからないのか。自分の国を愛さない者が、他の国を愛せるわけがない。真っ当な国づくりを志すには、覚悟が必要である。(本文より)



台湾独立運動に参加し、政治犯として手配された人生。覚悟ある生き方をしなければならなかった筆者の辛口な発言が、今の日本人に活を入れているようです。

取得費加算の期限を半永久的に延長!

相続税を払った相続財産を売却した場合には、譲渡税が軽減される特例があります。その財産について払った相続税を取得費に加算できるのです。「取得費に加算」というと分かりにくいのですが、売却益が生じるのなら「譲渡税の経費にできる」と考えましょう。

評価額1,000万円の株式でこの株式に対して相続税300万円を払ってれば、この300万円が売却時の譲渡税の経費です。土地は特に優遇されています。評価額1,000万円の相続財産A土地に対しての相続税が300万円であっても、A土地の売却に際して譲渡税の経費になるのはこの300万円だけではありません。相続した土地がA土地を含めて合計3,000万円であり、これら土地すべてに対する相続税が900万円だとすれば、300万円ではなく、すべての土地に対する900万円までが経費になります。つまり売却土地ばかりでなく全土地に対する相続

税が経費になるのです。譲渡益が900万円までなら譲渡税なしで土地が売却できることとなります。

これは「取得費加算の特例」と呼ばれるものです。ポイントは売却の期限です。取得費加算の期限は亡くなってから3年10ヶ月となります。この日を1日でも経過するとこの特例は使えなくなってしまうのです。

土地売却の実務では、この期限を意識して、期限に間に合うように売却していきま

期限を半永久的に延ばす方法

さて問題は「今すぐは売却しないのだけれども、いずれは売却する土地」です。つまり3年10ヶ月の期限内で売却すれば譲渡税がかからないにもかかわらず、その期限内では売却しない土地。しかし、その後の数年内に売却する可能性の高い土地です。期限経過してからの売却となれば譲渡税が課税されます。これは仕方ないことですが、



最新の建設住宅着工戸数

耐震偽装に端を発した改正建築基準法施工後、建築確認審査の現場で混乱が生じている。その影響もあってか新設住宅着工数の落ち込みが深刻だ。国土交通省が9月28日に発表した8月の着工数は、前年同月比43.3%減の6万3千と大幅に減少している。7月に引き続き2ヶ月連続の大幅な前年割れである。季節調整後の年率換算値は72.9万戸と統計開始以来最も低い水準となった。その中でも減少が著しかったのは分譲マンションで、前年同月比63.2%減。これに対し持ち家は32.9%の減。貸家は46.6%の減となった。今後の動きが心配だが、国土交通省は年末に向け、徐々に回復していくとの見方を示している。世間では与野党のねじれ国会でテロ特、年金問題等がクローズアップされているが、不動産建設業界のデータが発表されるたびに、我々業界への政府の対応はこれくらいなのかと不安になる。

せつかくの特例がもったいない…。

ここでウルトラCがあります。期限内に受け皿会社に売却しておくのです。自分の会社を受け皿にして、期限内に会社にA土地を時価で売却しましょう。ここでは時価も1,000万円だとします。取得費加算の期限内に相続人が自分の会社に時価で売却します。ほとんど譲渡税なしでの売却となるでしょう。

そしてその会社はA土地を1,000万円を買ったのですから、会社としてのA土地の原価(帳簿価格)は1,000万円になります。さてそれから数年後。第三者への売却の時期が到来しました。売却価格も1,000万円としましょう。A土地の所有者はすでに相続人から会社に移っています。

会社は原価1,000万円の土地を1,000万円で売却することになります。売却益は0円ですので売却益に対する課税はありません。つまり取得費加算の期限が切れる場合でも、その期限内に受け皿会社に売却することで、会社としての土地の原価が引きあがることで、将来売却しても

その金額までならば課税を受けなくて済むのです。取得費加算の3年10ヶ月の期限を実質的に半永久的に延長することができます。不動産取得税等の経費はかかりません。登記は義務ではありませんので、登録免許税については検討の余地があるでしょう。

将来の売却のときの課税

なお時価1,000万円で法人に移したA土地が、第三者へ1,500万円での売却となればこの差額だけに法人税が課税されますが、法人には昔のように短期重課制度はありません。法人を受け皿にするのではなく親族等個人を受け皿にしても結構ですが、個人の場合には5年以内の短期譲渡について短期譲渡(重課)制度が残っています。法人がいいか個人がいいかは個別事情もあるでしょうし、吟味が必要です。いずれにしても売買代金の授受等はいっかりしておかないといけません。将来に売却せずとも不動産経営を法人化する際にも有効です。

バードレポート

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。



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com