



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：マンション考察-4

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

五月晴れ。陽気も良くなり清しい晴天です。後半は梅雨に向かって五月雨が長く続きます。もともと五月は皐月、早月とも書き、早苗月といったそうです。字が物語るのは田植えが盛んな時期であるということです。また、皐月（サツキ）の花は生垣や道路の植え込みに使われ、日本を代表する庭木です。ピンクや白の鮮やかな花が目を楽しませてくれます。「庭石を抱いてさつきの盛りかな」（三宅嘯山）この季節は、夏に向かってその移り変わりを目と肌とで感じることの出来る月ですね。



■ マンション考察-4

マンションを購入すれば、家賃の支払いは必要ないが、管理費と修繕積立金の負担が続くことになる。もちろん、土地、建物の固定資産税や住宅ローンも負担するわけであるから、それらを全て足した金額がマンションに住むためにかかる費用となる。この管理費と修繕積立金は費用の大小だけではなく、そのマンションのあり方や住人の考え方を反映している。

初めに管理費だが、これはマンションを使用するにあたり共用部分で掛かる費用負担のことを指す。例えば、共用部分の清掃に関する「清掃業務費用」、エレベータや消防・給排水設備の点検などの「設備管理業務費用」、出納業務や会計業務などの「定額管理費用」、「定期管理費用」などである。これらはマンションの住人で負担するものであり、戸数が少ないマンションでなれば、その負担は大きくなる。エレベータの点検費用が月額 10 万円掛かるとすると、60 戸と 90 戸のマンションでは 1.5 倍もの負担の差が生じる。またマンションの管理形態には、自主管理と管理会社に管理を委託する形態の二種類がある。どちらもメリット、デメリットはあるが、管理会社に任せる場合はそのクオリティに注意を払わなくてはならない。管理会社は多くの管理ノウハウをもっており、スケールメリットが期待される。一方、自主管理で行なえば、他人任せにしないので、煩雑さや専

門知識が必要となる一方、透明度が高く業者に分離発注が出来るので競争原理が働き管理費が下がる。また意外にも、住人同士の間関係などの煩わしさや所有形態によって価値観の違いが問題視されることもある。所有者同士のコミュニケーションがなく、管理会社に任せきりになると、求めている質が低下したり、無駄な金銭負担が生じることもある。どの管理会社にするか、自主管理で行なうかは、所有者や住人同士がよく話しあって決める必要がある。管理費は過剰に使う必要は無いが、計画的・合理的に使用することでマンションの質を高め、その財産価値を長期に渡って維持していくことになる重要な費用なのである。所有者であれば誰でも管理費の内訳は見ることが出来る。無駄があると感じたら理事長や会計の方に話し、納得のいく回答を求めべきである。

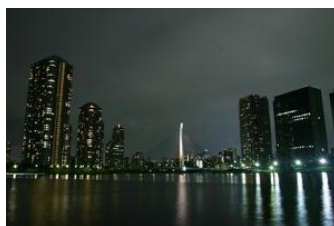
次に修繕積立金であるが、これは長期修繕計画にあわせてしっかりと押さえておく必要がある。いくら丈夫な建物でも、定期的なメンテナンスを行なわなければ価値が下がってしまう。最近では「100 年大丈夫！高強度コンクリート」なるものがよく使われるが、それでもやはり計画的なメンテナンスを行なわなくては長く維持することは出来ない。そこで、長期修繕計画はしっかりと作成されているか？また積立金は適切に積み立てられてい

るのか？をしっかりとチェックしなければならない。購入するときはあまり気にならないが、5年、10年で積立金が大幅に増額される内容で計画されていることもあるので要チェックである。住宅金融公庫でも 2001 年 4 月以降に建築確認を受けたマンションで、20 年以上の期間で外壁補修工事、屋上防水工事、給水管補修工事の予定次期と予定費用が明記された長期修繕計画と、初年度毎月修繕積立金が一戸平均で六千円以上ないと、融資が受けられなくなっている。つまり、外壁、防水、給排水設備等はマンションが維持されるために必要不可欠かつ高額な費用であるということだ。この三点は特に費用が掛かり、計画的に積み立てをし、適正に使われる必要がある。普段生活をしていると部屋の内側（専有部分）しか気が付かないが、共用部分もしっかりとチェックをする必要がある。例えばコンクリートのひび割れは、そこから雨水が浸透し、雨漏りの原因となったり、中にある鉄筋が酸化して（錆びて）膨張することにより、コンクリートが爆裂し外壁が落ちたり、躯体そのものの強度を失ったりする。これでは財産価値が下がり、

人気もなくなり、売却も出来なくなってしまう。日頃から注意をし、定期的な診断を行い、問題箇所を発見したら専門家に相談をするなど、修繕時期を調整しなければならない。（補修は早く行なうほうが費用負担を抑えられる場合が多い。）通常、修繕積立金は修繕時期に併せて値上がりしたりするので、中古の物件を買う場合はどの程度の修繕が行なわれ、将来の計画がどの様になっているかを調べる必要がある。

コンクリートのひび割れ以外に外観を見ただけで簡単に調べられるポイントとして、鉄部の塗装、窓や扉周りのコーキング、外壁の塗装、その他目視できる補修状況などがある。また、専門的になるが、揚水ポンプや消防設備、エレベータの状態も調べる必要がある。最近では耐震診断やアスベストに関する項目も気になる。後は長期修繕計画書と修繕積立金の残高をよく検討することだ。住民同士がよく話し合い、マンションの最適な環境を形成するには、管理費、修繕積立金及び修繕計画がどのようになっているのかが最大のポイントである。購入を検討される方は是非とも営業マンや仲介業者にしっかりと説明をもらい、納得をして購入して頂きたい。修繕が行なわれる数年後の判断は全て所有者によって行なわれるのである。購入後はもはや他人事では済まされない。

前田由紀夫



相続税 支払後 3 年間は

土地売却の

チャンス!!

後編：いつまでの売却なのか？

前編では、相続税額の取得費加算の特例があるのを説明しました。今回はこの特例による効果をみてみましょう。

う。取得費加算の金額は、この特例による土地売却時の取得費加算が可能な金額は…

相続税額 × (相続した土地 - 物納した土地) ÷ 相続税の課税価格

となっています。

相続財産が土地 A・土地 B・土地 C の 3 つで、各 1 億円で合計 3 億円。相続税の課

税価格は 3 億円。相続税が 1 億円、物納なし、としましょう。取得費加算の金額は、上記算式にあてはめると…

相続税 1 億円 × 相続した土地 3 億円 ÷ 課税価格 3 億円
= 1 億円

です。

つまり譲渡益 1 億円までは課税なしで済むのです。

また特例の趣旨は「相続税を納税するための売却」ですが、税法上ではそのようなお金の用途についての制約はありません

つまり相続税 1 億円を手元現金で納税済みだったり、延納で納税していても、この特例は使えるのです。さらには物納していても金額は減るものの対象です。相続税 1 億円を土地 C 1 億円で物納していたとしましょう。

相続税 1 億円 × (相続した土地 3 億円 - 物納した土地 1 億円) ÷ 課税物価 3 億円 = 6,666 万円

です。

つまり相続税を物納で納税済みでも譲渡益 6,666 万円までは課税なしで売却できます。

相続税申告期限から 3 年間の譲渡に限られます。1 日でも過ぎると特例は使えません。

相続税申告期限は亡くなってから 10 ヶ月後です。つまり亡くなってから 3 年 10 ヶ月が相続税の申告期限です。3 年ほど前に亡くなったお知り合いの大地主はいませんか？取得費加算の期限日を計算して、その地主さんの相続人さんにお伝えしましょう。「お客様の場合には何月何日までの土地売却なら非課税の枠があるはずで



す。わざわざ売る必要はないですが、せっかくのチャンス。税理士さんに確認なさったらいいですよ。」と。

※注意：土地と土地以外(物を含む)の扱いは違います。期限までの売却とは、売買契約の契約が間に合えば OK で引渡しは後でも可です。取得費加算の可能な金額は相続財産全体ではなく、相続人ごとに計算します。

バードレポート

お勧めの一冊

環境問題はなぜウソがまかり通るのか

武田 邦彦 (著)

出版社：洋泉社

¥1,000



衝撃的でした。京都議定書ぐらいでは地球温暖化は食い止められない？分別回収をしたほうがゴミは増える？ダイオキシンはほんとうに猛毒があるのか？北極や南極の氷が解けても海面はあがらない、むしろ下がる？環境問題で誰が儲けるのか？マスコミはなぜ誤報道をするのか？いままで私たちが常識だと思っていた環境問題に対する考え方が 180° 変わります。筆者は科学者として真実の環境問題に切り込みます。以前、アル・ゴア著の「不都合な真実」をこのコーナーでご紹介しましたが、読まれた方、環境に興味のある方は是非こちらも読んで頂きたい一冊です。



進化と退化

Windows95 が発売されたときは本当に驚いた。世の中もうここまで来たのか！パソコンで何でも出来る素晴らしい時代が到来したのだ！と感じ震えたのを鮮明に覚えている。その後も見事なスピードで Windows98、XP から Vista まで更なる進化を遂げている。Microsoft 社の発展に代表されるこの変化は「革命」として歴史に刻まれる事だろう。産業革命で人は工場や会社に働きに出て、この IT 革命で自宅に居ながらにして仕事をすることが出来るようになった。たった数年で世の中を変えてしまったのだ。

周りを見渡すと、仕事や勉強の方法、情報収集や人の距離感も変わり、既にこの利便性による弊害も多く出ている。さて自分はどうであろう？もはや私は日本語をまともに書けなくなった。こうしてパソコンを使って漢字変換をするので、自分の脳は書くことを放棄し漢字を思い出すことすら出来ない。日本語の美しい「はね・とめ」のような書の道に繋がる美的感覚も失っている。文字を書く動作が生活から切り離されたのだ。この事象を捉えようと、もはやこれは退化ではないか？

さて、次はどんな退化を受け入れなければならないか？と考えると将来に不安を感じ震えが止まらない・・・。



株式会社 円昭 (enshow corporation) では 20 周年企画として平成 18 年 7 月 1 日から平成 19 年 6 月 30 日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



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