



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：建築物の「維持・保全」-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

年の瀬まであと僅かです。今年はどういう年になりましたか？経済では、アメリカのサブプライムローンの影響で円高、株安となり後半戦はかなりの混乱となりました。政治では参議院選挙で与党過半数割れとなり民主党が第一党に。安倍総理の突然の辞任、福田内閣の発足、そして小沢代表の3日辞任？こちらもしっくりと行かない感じです。また、耐震偽装から始まった偽装問題は、食の偽装に飛び火し、ついにはあの有名な伊勢の名物餅も度重なる謝罪会見を行いました。一方、スポーツでは大相撲は大荒れでしたが、中日ドラゴンズが見事日本シリーズ優勝。続くアジアシリーズでも優勝を飾りました。また、期待通りに松坂投手もワールドシリーズでボストンレッドソックスを優勝に導きました。残り僅かな師走の時を過ごしておりますが、あとは何事もなく平穏に一年（ひととせ）を越せまうようにと祈るばかりです。



■ 建築物の「維持・保全」-4

建物、特にマンションなどの共同住宅には、鉄骨構造、鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造等がある。それぞれ特徴はあるが、鋼構造は高層建築や大スパン構造が可能であるため、体育館やドーム球場などのように大きな空間をつくる事ができる。

しかし、鉄自体の特徴を見てみると、被覆のない鋼材は錆びに弱く、500℃以上の加熱で大きくその強度を失ってしまう。防錆処理及び耐火被覆は不可欠である。あの、ニューヨークの国際貿易センタービルが崩れ落ちたのも、加熱により構造材が強度を保てなくなったのが原因だと言われている。維持保全のためには特にこの二点（防錆・耐火）を注意する必要がある。次に、鉄とコンクリートの組み合わせだが、鉄筋は「引張力」に強く、コンクリートは「圧縮力」に強いのが長所である。外にも、耐震性、耐久性、耐火性に富み比較的安価で自由な構造物

をつくる事が可能である。短所としては、重い、ひび割れがしやすいなどがあげられるが、多くの共同住宅が鉄筋コンクリート、鉄筋鉄骨コンクリート造りとなっている。また、構造からみると、柱と梁のフレームで構成されるラーメン構造（主に中高層の建物）と鉄筋コンクリートの壁、床を一体にして構成する壁式構造、壁式プレキャスト鉄筋コンクリート構造（主に中低層の建物、5階以下、軒の高さ20m以下等）などがある。

この鉄とコンクリートの組み合わせである鉄筋コンクリート、鉄筋鉄骨コンクリート造りの建物について、その劣化具合、外壁の損傷具合をどのように調べるのかを中心に考えて行く。コンクリートは、セメント、水、骨材、混和材料からなっている。体積比を全体で10とすると、セメントが1に対して水が2、残りの7が骨材である。普通コンクリートは川砂、川砂利、碎石等を骨材としており、重量コンクリートは鉄粉、磁鉄鉱等を骨材とし、主に放射線の透過防止等の目的で用いられる。また、コンクリートにアルミニウムの粉末と発泡剤を混ぜ合わせた多孔質のものを気泡コンクリートと言い、軽量で断熱性・耐火性に優れた特徴を活かし、外壁材料としてもよく使われている。製品名としてはALC板が有名である。

コンクリートの調合で重要なのが水セメント比（水÷

セメント）である。この値が小さくなるほど強度は増す。また、骨材の粗粒率は大きくなるほど強くなり、空隙（コンクリートが流れずに空気が入ってしまった状態）は少ないほど良いとされている。

さて、次に外壁からの劣化判断であるが、外壁のタイル、モルタルに、仕上げ材を吹き付けてあるものの劣化症状と診断方法を紹介する。目視で判断することが出来るのは、剥落、欠損、白華現象、クラック、錆水現象等である。タイルが剥がれ落ちた状態はかなり危険であると考えられる。一枚のタイルの剥がれた箇所から水が入り込み、放置しておくとも全体が剥離落下し、人身事故等を起こす可能性もあるので十分に注意をしたい。また、タイルの欠けた箇所も注意が必要である。一般的に凍害、熱膨張、外部からの衝撃、振動が考えられるが、何らかの原因があると思われるので、その原因から対処してゆく必要がある。白華現象は、エフロレッセンスともいい、コンクリート中の水分や、クラックから浸入した雨水がセメント中の石灰などを溶解し、この溶液が石材、コンクリート、レンガ目地などの表面に出てきて空気中の炭酸ガスと化合し、固まって白色の粉状になったものを言う。クラックは、タイルの下にあるコンクリートの躯体にひび割れが伴って生じるものと、仕上げの下地材の収縮によって起こるものがある。幅が0.2ミ

リ以下のものは問題とされないが、大きくなると、雨水がコンクリートに入り込み、コンクリートの中酸化や鉄筋の腐食を促進させるため注意が必要である。その他、埃や油脂分、大気汚染物質の付着など、外壁の表面はさまざまな影響により劣化してゆく。特に、建具や何かの取り付け金具、手すりなどの埋め込み部、鉄筋コンクリートの鉄筋等、鉄部の発錆による変形は、建物の耐久性に大きく影響する。錆色の水が付着した形跡を発見した場合は金属の影響であることを疑わなくてはならない。タイル目地の汚れやひび割れ、吹き付け面の汚れをしっかりと注意し、外装全体を保全しないと、後々補修工事を行うのに多額な費用がかかることになる。定期的に目視で管理するとともに、怪しいと思われる箇所を発見した場合は、専門家に相談し、パールのハンマーでの打撃診断（打音から浮きの有無と程度を判断する）、赤外線装置による測定を行い、早い時期に対処をすることを勧める。

日常の少しの注意で、建物はその耐用年数を永くすることが出来るのである。

前田由紀夫



REITの株主構成と利益配当

～ 法人税免除条件 ～

REITには法人税が課税されません。それにより高い配当率を維持できます。そして法人税が課税されないためには、いくつかの条件があります。

発行済み投資口の過半数を保有者上位3者で占めると同族会社とされて法人税が課税されます。

米国ファンドに投資口の3割以上を買われたFCレジデンシャル投資法人は4月決算でした。4月20日時点でのファンド等3者合計で50.57%。慌てて投資口の売買をしてもらい決算日までに48.43%まで引き下げて事なきを得

http://www.lcp-reit.co.jp/cms/press/20070913_1835502hzc.pdf

10月4日のプレスリリースでは実質的な保有者を調査したところ50%を超えていないとなったようです。税務当局によりこれと異なる判断がなされる可能性を完全に否定することはできないものの、本投資法人といたしましては、本投資法人及び資産運用会社においてこれまで可能な限りの事実確認を行っていること、また、かかる事実関係を踏まえて税務顧問とも相談した上、平成19年8月31日現在におけ

http://www.lcp-reit.co.jp/cms/press/20071004_120053AR15.pdf

また、利益の90%以上を投資家に分配することが、法人税免除の条件ともなっています。グローバルワン不動産投資法人の1口当たり分配金は第7期19,163円、第8期18,600円でした。第9期に突然55,400円に跳ね上がります。これは所有する天王洲のビルのうち持分を阪急リート投資法人に売却し多額の売却益が生じたためです。売却益まで含めたところで90%以上配当しないといけ

ました。8月決算のエルシーピー投資法人もファンドに3割以上買われましたが、ファンドが財務局に提出した報告書によると48.15%。ほっとして決算を迎えたのでしょうか。しかし保有者を実際に管理してきた信託銀行の決算時株主一覧によると何と51.07%。一部が信託口等により買い増されていたようです。このままだとエルシーピー投資法人の利益に対して法人税等約4割が課され、税引後を単純に配当に回すなら配当可能額は4割減となってしまう。

(投資法人のプレスリリースより)

る大量保有報告書の提出状況及び本大口投資主一覧表における上位3社による上記投資口保有状況、また、本日まで確認した事実関係等に基づき、本投資法人は第3期末(平成19年8月31日)現在において税法上の非同族会社要件を満たしているものと判断しております。第3期の分配金の配当につきましては、税務上の導管性要件を満たすとの上記判断に基づき行方方針です。

(投資法人のプレスリリースより)

ません。売却益を配当にまわさずに留保してしまうと法人税課税がされることとなります。そのために売却益部分がそっくり分配金に回されたのです。今回はビルの持分33%だけの売却で、残り67%は残っています。全部売却すればその売却益もすべて配当に回す必要がありました。

(リアルエステートマネジメントジャーナル2007年10月号)

バードレポート



支払督促

支払督促とは、民事訴訟法上の手続きであり、通常の訴訟によらないで、債権の目的が、「金銭その他の代替物または有価証券の一定量の給付の場合」、債権者が裁判所に申し立てることにより、簡易裁判所書記官が債権者の申し立てに理由があると認めれば、債務者の言い分を調べることなしに、債務の支払いを命ずる手続きです。

しかし、債務者から支払督促を発した裁判所書記官の属する簡易裁判所に異議の申し立てがあった場合は、通常の訴訟に移行します。比較的少ない費用で手続きができ、時間をかけないのが特徴です。

少額訴訟が60万円以下の金銭支払請求事件に利用できるシステムに対して、支払督促は140万円以下の場合には簡易裁判所、それ以上は地方裁判所で手続きをします。書類の審査だけで発付されるので、訴訟のように申立人が裁判所に出頭することはありません。



お勧めの一冊



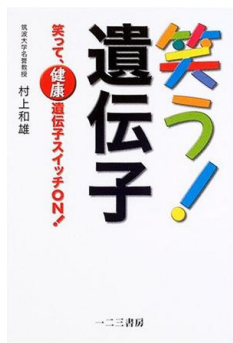
笑う！遺伝子

— 笑って、健康遺伝子スイッチON! —

村上 和雄 (著)

出版社：一二三書房

¥1,500- (税込)



高血圧の原因である酵素の遺伝子暗号を解読した著者が、吉本興業と共同で「お笑い与健康」の関係を遺伝子レベルから科学的に解き明かしていきます。

糖尿病の患者さんたちに吉本のお笑いを見てもらい、血糖値の変化を調べる実験の模様を、最新の研究成果を踏まえ、難解な遺伝子の仕組みと働きを解りやすくイラストを用いて解説してあります。

健康に生きるために「お笑い」を薬にしたい人、必読です。

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。

年末年始休暇のお知らせ

12月29日(土)～1月3日(木)

1月4日(金)より営業致します。

よろしくお願い申し上げます。

WARMBIZ

チーム・マイナス6%

<http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>