

Classメイト

オーナー様向けニュースレター

7

July
2016

「新耐震」基準でも倒壊!?

熊本地震に学ぶ、大地震による被害の防ぎ方

夏本番!エアコンラブル対策は
万全ですか?

税金対策? 相続対策?
法人設立はどうお得?



株式会社 **ユーミーClass**

「新耐震」基準でも倒壊!?

熊本地震に学ぶ、大地震による被害の防ぎ方

4月に発生した熊本地震は、震度7を2回観測した熊本県益城町を始め各地で甚大な被害が起き、いまだに多くの方が避難生活を余儀なくされている状況です。比較的地震が起こりにくいと思われていた九州エリアで発生したことで、改めて日本が地震大国であることを認識した方も多いのではないのでしょうか。

「新耐震基準」と「旧耐震基準」

今回の地震被害で衝撃的だったのは『新耐震基準』の建物でも倒壊もしくは全壊状態になったことです。日本では大きな地震に遭うたびに建築基準法を見直してきた歴史があります。1978年の宮城県沖地震を機に、81年に建築基準法が改正され、震度6強～7程度で倒壊しない水準を求めるなど大幅に耐震基準が引き上げられました。これが新耐震基準と呼ばれるもので、それ以前は旧耐震基準として区別されています。



また1995年の阪神・淡路大震災では木造家屋に多大な被害が出たために、2000年の改正で木造の柱と土台を接合する金具や壁の配置に関する規定を厳格化し、耐震性がさらに強化されました。しかし、今回の地震では2000年以降に建てられたものでも全壊した建物があるのです。詳しい原因分析はこれからですが、激震が2回も続いたことで、1回目で耐震性が低下し、2回目の衝撃に耐えられなかったのではないかと、という見方もされています。

意外と見落とされがちな「地盤の強さ」

地震に対しての構造形式としては、「耐震工法」「制震工法」「免震工法」が知られています。賃貸物件で「制震工法」「免震工法」を採用している物件はほとんどないかと思いますが、今後注目される可能性があります。しかしながら、地震対策を考える時、意外と見落とされているのが『地盤の強さ』ではないでしょうか。「構造面も大事ですが、それよりも重要なのが地盤の強さです」と、建物構造に詳しい建築士も話します。

建築を計画している場合は必ず地盤調査を行いましょう。調査をすれば地盤の硬さ、緩さがわかります。緩ければ杭打ちや、地盤改良が必要となります。また、土の種類や地下水の高さが分かるので、地震発生時の液状化の可能性も予測することができます。しっかりした地盤対策を行うことで、倒壊の危険性を下げることができます。



土地の購入を考えているなら、不動産会社にその土地の地盤状態を確認すべきでしょう。近隣のデータがあれば危険性を予測することもできます。また、その土地がどんな立地環境にあるかも注意しなければなりません。

地震以外の自然災害の可能性もあるので、崖の近くや川の近く、斜面で後ろが山になっているところなどは避けた方が良いでしょう。



築古の物件を所有する場合は?

では、築古物件、特に新耐震基準より前に建築された物件のオーナー様は、どんなことを行うべきでしょうか。

耐震診断を行い、必要であれば補強工事を行うことをお勧めします。地元の工務店やゼネコンへの相談はもちろん有効ですが、行政へ相談してみるのも良いでしょう。自治体によっては工事の補助金を支給しているところもあります。専門家の紹介などいろいろアドバイスをもらえ、意外と気軽に相談に応じてくれます。



これから新築するならば?

これからアパート・マンションの新築を考えるならば、コストは上がりますが、木造よりは鉄骨造、鉄筋コンクリート造にした方が建物の安全度は高まります。さらに免震装置などを採用すれば、より安心であると言えるでしょう。収入とのバランス上、難しいものがありますが、建物の資産価値を守り、中で暮らす入居者の安全を考えるなら、耐震性を重視した計画というのも一考でしょう。

最後になりますが、この度の地震の被害に遭われた皆様には謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

夏本番!エアコントラブル対策は万全ですか?



クレームを防ぐには

ここまでエアコントラブルの初期対応をお伝えしてきましたが、事態が深刻な場合には、やはり業者の手配が必要です。しかし、トップシーズンに入ってしまうと業者の手配も難しくなり、対応の遅れからクレームがエスカレートすることもあります。トラブルをスムーズに解決するコツは、何事も早い段階で対応してしまうことです。たとえば、シーズン前にエアコンの試運転を入居者に促し、不調のエアコンを見つけ、早い段階で修理・交換してしまうのも得策と言えるでしょう。

また、エアコンの寿命をご存知でしょうか。15年経っても正常に動いていることもありますが、通常の寿命は10年程度です。設置から10年以上経っている部屋からエアコン故障の連絡が入った場合、大半は思い切って交換対応をした方が経済的です。まだ使えるのにもったいない…という気持ちも分かりますが、暑い最中、故障と修理を何度も繰り返せば、当然ながら入居者の心証も悪くなり、最悪、部屋の退去にも繋がりがかねません。



本格的に夏です。実は7月は、入居者からの入電が、3月に次いで一年で2番目に多い月です。この大量の入電を引き起こすのは…、ずばり、エアコンのクレームです。

エアコンのリモコンが動かない!

リモコンを押してもエアコンが動かない、温度が調整できないというクレームはよくあります。この場合、まずは入居者に電池交換を促しますが、それで改善しなければ、次はリモコン故障の疑いです。この時、役に立つのが携帯電話やスマートフォンのカメラ。リモコンは目に見えない赤外線によって通信を行っていますが、携帯電話などのカメラを通すことで、この赤外線を見ることが出来ます。操作中のリモコンをカメラモードで見てみたとき、送信部が光って見えなければリモコン故障と思われる。

エアコンから水が漏れる!

エアコンからの水漏れは、多くの場合、長期間フィルターの清掃を行っていなかったり、ドレンホースにゴミが溜まっていたりすることで起こります。まれに取り付けの施工不良による水漏れもありますが、まずは入居者にフィルターやドレンホースの確認を依頼します。フィルター清掃などを行っても改善しない、あるいは汚れや詰まりが確認できないといった場合は、業者の手配を行います。

エアコンから冷風が出ない、効きが悪い!

真夏日が連日続くようになる7月上旬から急激に増えるのがこのクレームです。熱中症の危険もあるため迅速な対応が求められますが、まれにフィルターの清掃で改善する場合があります。まずは入居者にフィルターの清掃を案内します。

また、エアコンのコンセントを抜き、しばらく放置してから再起動する、という処置が有効な場合もあります。これはエアコン内部にマイコンと呼ばれるコンピュータが搭載されているため、冷風の出ない原因がマイコンの誤動作であれば、コンセントを抜き、再起動することで正常化できます。言うなれば、エラーを起こしたパソコンを再起動してみるのと同じ感覚です。改善しない場合は、本体の修理・交換を考える必要があります。

ですから、たとえば「建物の建築から10年」とサイクルを決め、エアコンを総取り替えてしまうのも一つの手です。季節を外せばまとめ買いによってお得にできるかもしれませんし、業者の手配も比較的容易になります。そして何より、エアコン交換によって「入居者の満足度アップ」と「クレーム原因の排除」の両方が叶います。新品のエアコンで気持ち良く夏を過ごせれば、先ほどの例とは逆に、入居者の長期入居も期待できるでしょう。

今や生活の必須アイテムであり、全部屋設置が当たり前の時代だからこそ、エアコンは最も気を使わなくてはならない設備のひとつです。入居者に快適に過ごしてもらうことで、オーナー様や我々管理会社はクレームのない穏やかな夏を過ごしましょう。

税金対策？ 相続対策？ 法人設立はどうお得？

税金対策抜きに不動産投資で利益は得られないと言われるほど、不動産と税金は切っても切れない関係です。加えて最近の税制改正によって相続税対策の必要も大きくなり、日々の税金と将来の相続とに頭を悩ませるオーナー様も多くいらっしゃいます。

そうした状況のためか、『法人設立』に今注目が集まっています。節税・相続の両方に効果を発揮するという法人設立、どのような仕組みなのでしょう。

法人設立の節税メリット

法人設立が節税対策として注目される理由として、まず税率の利点があります。個人の所得税は所得が高くなるほど税率も高くなる累進税であり、その最高税率は45%、住民税が加わると55%にも達します。一方、法人税は比例税であり、法人の種類や資本金、従業員数などによって変化はするものの、その実効税率は30%程度に収まります。つまり、年間の所得金額が非常に多い人の場合、個人で払う所得税よりも法人税を支払うほうが安く済むケースが出てくるのです。

また、「従業員」に「給与」が支払えるのも大きなメリットです。不動産所得をそのまま所得にすると規定の税率分だけ税金が発生しますが、自ら法人の従業員となって給与として受けとれば「給与所得控除」を受けることができます。仮に給与が500万円であれば、154万円の給与所得控除を受けられ、残り346万円に対する所得税だけで済むこととなります。配偶者や子供にも従業員になってもらえば、控除できる給与所得控除も増え、節税効果がいっそう高まるとともに、生前からの資産分散も実現する一石二鳥の施策となります。

3つ目のメリットは、法人設立によって「経費」の範囲が広がることです。個人の場合、経費は「収益を生む為に必要であった費用のみ」しか計上できませんが、法人であれば様々な費用を経費として計上できます。

たとえば、生命保険等の保険料も経費にできますし、退職金の準備として支払う小規模企業共済の掛け金も経費とできます。経費＝損金が増えれば税率のかかる金額が減り、結果として節税効果も高まるのです。

法人設立のデメリット

とはいえ、法人設立は良いことばかりの魔法の制度ではありません。所得の大きさや不動産以外からの収入状



況などによっては、逆に税金が高くなることもありますので、設立前に十分なシミュレーションを行うとともに、法人ゆえの支出やデメリットをきちんと理解しておくことが必要です。

法人を設立・維持するからには手間も費用もかかります。株式会社の設立には最低でも20万円程度の費用がかかりますし、設立後は事務作業や経理処理も煩雑になるため、税理士費用等も必要になるはず。設立した法人に不動産を所有させるのであれば、高額な不動産取得税や登記料の支払いも避けられません。無事に不動産を取得し、家族を従業員に迎えたとしても、給与所得控除の恩恵を受けられる一方で、法人には社会保険加入の義務が発生し、個人では必要のなかった社会保険料の支払いが必要になります。売却に際しても、一概に法人が良いとは言えません。不動産売却時の税金は、法人の場合30%前後の法人税となり、個人の短期譲渡税率39%を下回りますが、5年超の保有（長期譲渡）であれば個人は20%の税率で済ませられるからです。

設立の判断基準

不動産投資は購入から運用を経て、売却を終えるまで利益が確定しない投資です。法人設立は確かにメリットが大きい施策ですが、目先の節税額に惑わされてしまい、トータルでは個人のままのほうが儲かった、なんて結果では元も子もありません。

一般に所得が600万～900万程度あれば法人設立のほうが得と言われますが、収入の内訳、家族構成、借入金の多寡などによって結果は変わります。法人を設立する際には、不動産の売却時や相続発生後まで見据えた、総合的な判断が必要不可欠です。