第二の意見を求めてトラブルを未然に防止

安心して信頼できる空間へ セカンドオピニオンの有効性とは

ビルの資産価値を向上させるうえで、リニューアル工事などは欠かせない。ただ、懸念にしている施工業者から出された見積書が本当に適正な価格なのか、または実際に計画された通りに施工されているのかどうか、第三者の目を通さなければ判断が難しいのが本音ではないか。本誌ではない工事が行われないためにも対策が必要となるだろう。専門家はもちろん、施工業者に話を聞いた。

適正に工事を進めるため必要となる判断材料とは

「横浜にオフィスビルを所有していますが、近隣が住宅地であるうえ、最寄り駅から10分近く離れていることもあり、上階が1年以上、空いており、賃料などの条件を下げても物件の問題ではないという。ただ、このような事例は決して珍しいケースではなく、ビルオーナーがリニューアル時などに知り合いの施工業者に仕事を発注することは往々にしてあるだろう。ただ、実際に工事は適正な価格で行われたのか、専門家などの第三者の目を通さない判断することは難しい。また、施工業者との関係が長いことで緊張感を欠くようになっては元も子もないのではないか。本誌では、不適切な工事などによる思わぬトラブルに巻き込まれないことはもちろん、賢く経営を行ううえでもビルオーナーにとって信頼できる施工業者を多く知っていることは心強いといえるだろう。

▲姿体の調査を実施

施工業者の見積もりが正規なのかどうなのか診断などを行っている建築診断協会の代表である鷲尾建志氏は、こう話る。

「相見積を取る場合に他の施工業者の見積もりすることを活用して交渉を進めることは、賢明とはいえません。中には仕事欲しさに安い価格を提示して受注できたとはいえ、工事内容と伴わないということで、ある建材の本来必要とされる本数を減らして対応する場合も考えられます。その結果、建築トラブルが生じ、不利益を被るのは発注者側です」

また、同氏によると、建築トラブルを防ぐ対策の一つとして、材料メーカーと施工業者の連名の保証書を提出してもらうことだという。

「万が一、保証書を出すことを渋るようでしたら、無責な業者と考えても良いのではないかと思います」（鷲尾氏）

セカンドオピニオンは、主に医療分野で普及が進み、複数の専門家の意見を聞くことで、より適した治療法を選択していくことが可能となっている。建築においても、より良い決断をするうえで、専門家はもちろん、信頼できる施工業者に第二の意見を求める行為が必要となるだろう。

建築診断協会

代表　鷲尾　建志氏

もともと建築工事の中身は専門的でわかりにくいこともあり、施工業者の意見が通りやすい傾向にあります。そのため中立公平な第三者機関である建築診断協会が建築交渉に立ちあい、発注者が不利にならないようにチェックをしております。まずは見積合わせを行う場合、どのメーカーのどういった資材なのか、または施工業者の選定時に業者の与信調査を行い、制安なら材の数量によっても価格が異なるので条件を一定にしないと、どの業者が良いのかが比較しようがありません。そのため建築診断を行い、現在、建物に何をしなければいけないのか把握することが求められ、優先的に修繕などの必要がある個所の概算単価に基づき作成した予算に対して、このくらいは一般的にはできるという風に知っておくことが重要となります。そして、施工業者に細かく仕様を決めてオーダーすることで、こちらが伝える金額が建築交渉に立たせ様に合っているのかどうか、単価などの数字はなるべくオーダーの内容を積算することができます。また、施工業者の選定時に業者の与信調査も行い、制安なら材の数量によっても価格が異なるので条件を一定にしないと、どの業者が良いのかが比較しようがありません。そのため建築診断を行い、現在、建物の状況を診断する判断材料につながります。

建築診断協会の代表鷲尾氏が考える「適正な工事」の判断材料

松下産業

代表取締役社長　松下　和正氏

当社は昭和34年に創業して以来、50年以上に渡り、総合建設会社として都市法人・都市居住者に対する建築リニューアルなどに力を入れてきました。プランニング・設計・施工・メンテナンスについても一貫責任体制で対応しているため、ワンストップでのサービス提供が可能なほか、スーパーゼネコンとの連携による建築施工実績で培われたノウハウもうたう試みです。セカンドオピニオンサービスは、あくまで中立的な立場の消費者の立場で消費者のサポートを行う。当社では企画提案型営業に力を入れており、顧客から不動産の有効活用についてアドバイスを求めるケースが一目で理解できるようにエントランスホールなどの目に付きやすい場所に、工事用掲示板や工事用ポストを設置して質問などを広く募集するなど、大規模修繕工事においても、専門知識をもとに既存の建物のその特性を活かしながら、時代の変化に応じて現代の需要に対する不安を取り除くとともに、施工後に欠かせないアフターサービスにも力を入れて展開しています。当社は「顧客対策」に優れた効果を発揮できると考えております。その内容は、最高で50%程度の減税が可能なエネルギーの削減が期待できるなど、これからも当社が自信を持って、サービスを提供していきたいと考えています。

中立的な立場で消費者のサポートを行う

もちろん、密口である営業社員は技術系の資格を所持し、実際に建築現場に立っていることもあり、専門家と遜色ないアドバイスを提供しています。なお、設計管理あるいは施工管理にまで及ぶCMサービスに転化しうるので実際にどこから料金が発生するのかは事前にお伝えしております。また、その他にも顧客の要望によりテナントの斡旋のほか、ビルの省エネとして、特に太陽光発電の施工実績が多くあります。平成21年には無償金額で実現するなど、これからも当社が自信を持って、サービスを提供していきたいと考えています。

テクノ建設サービス

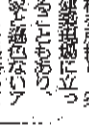
代表取締役　中島　雅人氏

当社は平成2年の設立以来、マンションおよびビルのリニューアル工事に特化した修繕・改修専門の工事業者として従事し、不動産所有者はもちろん、入居者とのコミュニケーションを第一に考えて取り組んでおります。工事の際には、オーナー様や入居者の方々に迷惑状況に対する不安を取り除くとともに、施工後に欠かせないアフターサービスにも力を入れて展開しています。当社は「顧客対策」に優れた効果を発揮できると考えております。その内容は、最高で50%程度の減税が可能なエネルギーの削減が期待できるなど、これからも当社が自信を持って、サービスを提供していきたいと考えています。

専門家の意見を求めて建物の長期的な価値を高める

建物の長期的な価値を高める「専門家の意見」

税理士　小宮正也税理士・行政書士事務所


小宮　正也氏

Q

昨年8月に、私にマンション一棟（賃貸用）を母にアパート一棟（賃貸用）をそれぞれ相続させる遺言（公正証書）を残し、父が亡くなりました。しかし、相続された弟には残された相続財産がありません。その弟から、遺留分減殺請求による訴訟を起こされ、現在も係争中です。この場合、遺贈を受けたマンション、アパートから生じる家賃について、所得税の申告をどのようにしたらよいでしょうか。

A

1　遺留分減殺請求した遺留分権利者にも申告が必要

相続人は、お母さん、弟さんとあなたで、法定相続分及び遺留分は表のとおりです。民法では、遺留分減殺請求権が行使されれば、遺留分を侵害する行為の効力はその限度で消滅し、目的物に対する所有権その他の権利は当然に遺留分権利者に復帰すると解されているので、遺贈を受けたマンションとアパートについて、遺留分権利者と受贈者との遺留分を限度とした共有関係が成立することになります。

そのため、係争中の家賃の申告は、遺留分減殺請求による共有関係を証明する書類（公正証書）を残し、父が亡くなりました。しかし、相続された弟には残された相続財産がありません。その弟から、遺留分減殺請求による訴訟を起こされ、現在も係争中です。この場合、遺贈を受けたマンション、アパートから生じる家賃について、所得税の申告をどのようにしたらよいでしょうか。

	法定相続分	法定遺留分	不動産の共有持分
母	1/2	1/4	建物賃貸（マンション）の1/8
あなた	1/4	1/8	建物賃貸（アパート）の1/8
弟	1/4	1/8	相続財産の1/8

2　更正の請求の改正と救済措置

遺留分減殺請求がなされたときに、遺留分権利者と受贈者との共有関係が成立することになります。この場合どうすればよいのでしょうか。

平成23年の改正により、平成23年12月2日以降に法定申告期限等が到来する国税について、更正の請求ができる期間が法定申告期限から原則5年に延長されました（改正前は1年）。この改正に伴い、平成23年12月2日以前に法定申告期限が到来する国税について、増額更正ができる期間内において、既に行った申告について「更正の申出」により正しい額に減額を求めることができるようになりましたので、この制度のご活用をお勧めします。

プロフィール

渋谷税務署を最後に平成3年退職。平成23年に事務所開業。自らビルオーナーとして不動産経営に携わっている。また、国税局勤務では、資産税・税務調査事務、源泉税事務、酒税事務（酒税）等に幅広く従事。

ビルオーナーのための
セカンドオピニオン
税務相談所
資産税に強い税理士OB
税理士シンクタンク
（社）さくら税務実務研究所

ビルオーナーのための税務トラブルの相談をお引き受けします。
お気軽にご質問をお寄せ下さい。
秘密厳守します。
Eメールもしくは FAX にてご質問をお引き受けします。

一般社団法人
さくら税務実務研究所
E-mail:jimukyoku@sakurazeiken.com
フリーダイヤル:0120−458−903
URL：http://www.sakurazeiken.com/
事務局：野口、大槻