

資産の棚卸しを行って
 最適な不動産活用、相続対策を

入居者の命を守るための耐震補強は必須
 できれば建物を守れるレベルを目指す

ICHIMAN INFORMATION



Photo
 ~今月の写真~

もくもくと煙を上げて走る蒸気機関車「SLもうか」。真岡鉄道のSLは今年で30周年です。春は桜や菜の花の中を走り抜け、寒い冬の日には煙や蒸気を沢山見ることができます。運行は土日祝日。例外もあるので、ぜひホームページで確認し、訪れてみてはいかがでしょうか。乗車は事前予約がおススメです。撮影：不動産経営ニュース読者様

■不動産資産棚卸し表

不動産の棚卸しをすることで、適切な不動産活用、相続対策の方向性が確認できます。

利用状況	住所	① 面積 (㎡)	② 路線価	③ 相続税 評価額 合計	④ 時価	⑤ 賃料 収入	⑥ 賃料 収入 に対する 経費 割合	⑦ 支出	⑧
									収支 ⑤-⑦
1 自宅	土地 建物		-						
2 賃貸 物件	土地 建物		-						

**資産の棚卸しを行って
 最適な不動産活用、相続対策を**

皆さんは、ご自身の資産状況をご存じですか。お持ちの不動産や毎月の収入は知っていても、その不動産の本当の価値までは把握されていない方がほとんどではないでしょうか。不動産の本当の価値を知ることが、最適な活用方法を検討したり、相続対策を行ったりする上で重要です。

当社では、資産状況を確認するために「資産棚卸し表」(左記)を作成し、活用し



株式会社市萬
 流通コンサルティング部
 土地活用プランナー、二級建築士、
 賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士
 須田 大佑

当社では、ご自身の資産状況を把握し、この表を使えば、保有不動産ごとの収益力や相続税の節税力を数字で確認し、最適な対策を打つことができます。例えば、①相続税評価額と時価の差を確認して相続税対策を検討する、②収益性を確認して不良資産の売却や組み換えを検討する、③キャッシュフローを確認して投資額や手元に残るお金を試算する等一覧にすることで全体像が把握できるため、物件ごとではなく、全体としてのどのような対策が望ましいのか検討することが可能です。

一度、資産の棚卸しで現状を確認し、最適な不動産活用、相続対策を考えてみませんか。

入居者の命を守るための耐震補強は必須 できれば建物を守れるレベルを目指す

助成金や相談窓口など 自治体のサービスを活用しよう

今、耐震に対する自治体の意識は高くなっています。そのため、耐震診断や耐震工事に助成金が用意されている自治体も多いようです。東京都でも、ほとんどの市町村に耐震診断や改修に関する助成制度が設けられています。また、「耐震化総合相談窓口」を設け、耐震に関する相談や必要に応じて建築士などの専門家をアドバイザーとして派遣するなどの支援も行っています。

耐震診断を行うと、改修の提案が提示されます。耐震工事は必要な箇所に必要な補強を施すことが重要です。それは建物の構造や工法などによって異なるため、診断をしてみないことにはわかりません。例えば、1階に駐車

場やピロティなどの広い空間があるマンションは、耐力壁が少なかったため1階の耐震性が弱かったりします。そのような場合、耐力壁を追加するなどの耐震工事が必要になります。

耐震工事は原状回復や 大規模修繕時に行うと効率的

改修箇所がわかっていても「一度に全部は難しい」という方も多いのではないのでしょうか。

そのような場合は優先順位やタイミングを見て、できるところから始めましょう。例えば、入居者がいる中での住戸内の工事が難しければ、退去後の原状回復工事とあわせて実施する、大規模修繕が近いなら、外壁の耐震工事は大規模修繕と一緒にを行うと、費用、工期共に削減できることもあります。「今はそこ

までの工事が難しい」のであれば、歪んでも開けられる玄関扉に変更するなど、入居者の避難経路を確保するなどの対応もあります。段階的に行う場合、長期修繕計画の中に組み込んでしっかりと実施することをお勧めします。また、現行の耐震基準でない場合（旧耐震設計）は、入居者にその旨をきちんと告知しておくことも大切なのではないでしょうか。

賃貸オーナーとしてご自身の物件の耐震性能に関心を持つことはとても重要です。旧耐震設計の建物など耐震性能に不安がある場合は、専門家に相談の上、耐震診断を実施することをお勧めします。入居者の命を守るため、ご自身の資産を守るために、必要に応じて耐震補強を行い、大規模地震に備えましょう。

■木造賃貸住宅の耐震工事

原状回復に合わせ、木造賃貸住宅で住戸の耐震工事を実施。筋交いを固定する耐震金物(上)と斜めに入れた筋交い(下)



お話を
同った方
株式会社市萬パートナー 建築士
株式会社エネルギーまちづくり社
一級建築士・省エネ建築診断士
丸橋 浩さん

ICHIMAN INFORMATION

■育休中の社員から、嬉しい便りが届きました！

ご無沙汰しております！昨年第二子が生まれ、第一子に続けて2021年夏から育休中の栗原です。長男は2歳半、次男は10ヶ月になりました。思い起こせば第一子妊娠中はコロナ禍で、妊婦へのリスクがまだ分からない時期。その様な中、不安を感じる私に、特別に在宅勤務の環境を整えていただきました。「無理をしないように」とも言っていただき、理解ある会社の対応、社員の皆さまのサポートを受けて無事引き継ぎを終えることができました。

子育て経験者や女性が多い職場で働くメリットを最大限に受け、改めて働きやすさを感じた期間でした。現在はというと、小さな怪獣2匹と過ごす日々で、家中の安全と防音、家事効率と整理整頓について考えてはプチ模様替えを繰り返しています。そんな母親目線が復帰後の仕事にも活かされると良いなと思いつつ、自信があった記憶力の低下に不安も感じています。でも、残りの育休期間、絶対1つは資格を取り、パワーアップして復帰できるよう頑張ります！



2人のお子様と栗原千尋さん