

第3部 パネルディスカッション 「あなたの納税額は間違っている!？」 ビルオーナーが知っておくべき固定資産税の問題点と対策 第2弾



税務部会 座長
梅原ビルディング 代表取締役
梅原 伸二郎氏

旧態依然の賦課課税が 納税者の混乱を招く

梅原 固定資産税評価額を公示価格の7割評価とする平成6年度の評価替えの際には、不服審査請求の件数が全国で約2万

秋山 相統税・固定資産税を考える会では昨年都市部の固定資産税の軽減見直しの撤回を求めた。直近では石原伸晃衆議院議員のもとを訪ね、意見交換を行ってきまし

秋山 東京都では、固定資産税による税収はおよそ1兆3500億円とい

しても検証や審査請求をするにはできません。そして、より多くの納税者が声を上げることが重要

神野 私は以前、家屋の不服審査の申し出を東京都主税局に提出しまし

神野 固定資産税をめぐっては、2つの大きな事件が起きました。1つは



相統税・固定資産税を考える会 副会長
前東京都議会議員 税理士
神野 吉弘氏

出するとし、平成18年の評価替えの時点では対象となった超高層建築物は約1800棟にのぼり、

産税は現在も賦課課税制度を採用し、複雑な制度を完全に把握している納税者は、ごく少数である

秋山 昨年末、総務省が都市部の商業地について固定資産税の軽減を見直した状況においては、3年

相統税・固定資産税を考える会 会長
秋山ビル企画 代表取締役
秋山 正利氏

秋山 昨年末、総務省が都市部の商業地について固定資産税の軽減を見直した状況においては、3年

秋山 昨年末、総務省が都市部の商業地について固定資産税の軽減を見直した状況においては、3年



リアルプラン 代表取締役
佐藤 雅樹氏

佐藤 平成18年の複合構造建築物に関する問題、もう一つは平成24年の冷凍倉庫に

佐藤 平成18年の複合構造建築物に関する問題、もう一つは平成24年の冷凍倉庫に

納税者自身による課税額の精査が誤りを正す第一歩

納税者は「自分がどれだけの額を納税しているのか」、「自分が納めた税金がどのよう

納税者は「自分がどれだけの額を納税しているのか」、「自分が納めた税金がどのよう

納税者は「自分がどれだけの額を納税しているのか」、「自分が納めた税金がどのよう

- 印象編**
1. エントラス等共用部の清掃は自分で、また近所のおばさんに頼んでいる
 2. エントラスの自販機やゴミ箱(自販機用、チラシ廃棄用)が来訪者から見える
 3. 空室部分のメールボックスの差込口をガムテープで塞いでいる
 4. 空室部分のテナント案内板が前のテナントのまま、又はプレートごと外してある
 5. テナント案内板のサインはテナントに好きに貼らせている
 6. 雨用床マットをいつも置きっぱなし、ズレて斜めになっている、床の色と合っていない
 7. エントラスや共用部に自分の趣味の絵や彫刻を置いている
 8. 消火器に埃が積もっている。又は消火器台の表示が黄ばんでいたり一部割れたりしている
 9. 掃除用具が来客者の目に触れるところに置いている
 10. 共用部、エレベータ前に灰皿が置いてある
 11. エントラスやビル前に自転車勝手に停めてある(以下、共用部、専室内共通)
 12. 壁のスイッチの周り、照明周りの天井や壁が黒ずんでいる
 13. 天井の蛍光灯の色がバラバラ、電球切れ、チカチカ、カバーが割れているものがある
 14. 天井の照明が天井直付け逆三角形で蛍光灯もき出しのタイプ
 15. 扉の表面、トイレやハイブスペースの扉や枠の塗装が剥けている。補修跡跡がわかる
 16. 扉と枠、扉の色が合っていない、そのためパツと見で扉に存在感がある
- 設備編**
1. 24時間使用ができない(使用時間に制限がある)
 2. 機械警備を導入していない
 3. トイレが和式便器、又はウォッシュレットがない
 4. 空調方式が全館中央方式(個別制御空調ではない)、時間外空調費用設定がある
 5. 男女別トイレではない

▲拡大コピーして、自分のビルが「ダメビル」かどうか、各設問をチェックしていただく

- 共用部内装編**
1. 床が病院や学校のような雰囲気(リノリウム、Pタイル)
 2. 人の通った跡の床が黒ずんでケモノ道のようにになっている
 3. トイレの鏡が小さい、洗面台が手洗い器だけ(小物を置く台がない)
 4. トイレのリニューアルを竣工以来やっていない
- 専用部室内編**
1. 部屋の中に荷物、工器具や備品が置いてある
 2. プラインドの羽が微妙に曲がっている
 3. 床がPタイル仕上げ、または高級感のないカーペット仕上げ
 4. トイレが室内から直接入る間取りで、流すと音が漏れる
 5. 室内を見渡して使っている色が4色以上ある(壁、扉、床、天井、巾木、プラインドなど)
 6. 空室なのでしばらく部屋を掃除していない
- 募集活動編**
1. 募集の賃料条件は高いと思ってるが、交渉されたら下げられたいと思ってる
 2. 募集条件を「賃料未定」「応相談」としている
 3. 周辺のどのビルと競合しているか把握していない
 4. 周辺競合ビルの空き状況、相場情報、成約事例を知らない(自分で調査していない)
 5. テナント募集を依頼している仲介会社は多くても5社以内である
 6. インターネット仲介サイトで自分のビル募集ページを見たことがない
 7. 何件のネット仲介サイトに掲載されているか知らない

▲拡大コピーして、自分のビルが「ダメビル」かどうか、各設問をチェックしていただく

- 接客編**
1. 問合せ電話は自分で受けていて、留守中は留守番電話になっている
 2. 内見は自分が立ち会っているので「今日今から」の内見に対応できないことがある
 3. メールアドレスを持っていないのでやり取りはFAXと電話に限られる
 4. 内見客が到着してから鍵を開けて案内している
 5. 内見客とは必ず名刺交換するようにしている
 6. 内見中はダメって客の後をついていくようにしている
 7. 逆に、内見中はいろいろと話しかけるようにしている
 8. 募集資料は仲介会社で作ってくれたものをそのまま使っている
 9. 募集資料は白黒、または写真がない不鮮明なものである
 10. 募集資料には賃貸条件と図面、ビルの写真が載っていない
 11. 室内の天井高や分電盤ブレーカー容量を覚えていない
 12. 周辺のコンビニやおいしいランチのお店を知らない
 13. 内見の後、仲介会社の担当にフォロー電話をしていない
 14. 募集資料以外にランチマップなど追加で渡せる資料を用意していない
 15. 図面などをすぐに送れるようにデータで保管していない
- 総合編**
1. 自分のビルはここがウリだと言えていないものがない
 2. 自分のビルは古くて見栄えがしないのでどうせダメだと思っている
 3. ビルにはできるだけ修繕費用をかけたくないと考えている
 4. 修繕の必要性はわかっているが、テナントが決まったらからだと考えている

▲拡大コピーして、自分のビルが「ダメビル」かどうか、各設問をチェックしていただく

ダメビルの取説

～ダメビルをイケてるビルに変える秘策～

●プロフィール
昭和43年福井県福井市生まれ。早稲田大学理工学部建築学科卒業。ザイマックス社にて、事業用オフィスビルの運営、大手法人保有不動産の運用アウトソーシング受託、不動産の有効活用コンサルティングに従事する。国内及び外資系の不動産投資ファンドでのビル運営経験も豊富。その時の経験から、「不動産ファンドのビル運営ノウハウを一般のビルオーナーのお役にたたい」と平成20年にバリューレイズを設立し、現在に至る。

バリューレイズ 代表取締役
石田 竜一氏

12回にわたってお伝えしてきたこのシリーズも、今回がラストになってしまいました。いろいろと失礼な言い回しもあったかと思いますが、少しでもご参考にしていただければ幸いです。

最後のまとめに変えて、当社で作成した「ダメビルチェックシート」を披露させていただきます。

このチェックシート、見てお分かりの通りハード(建物)のことでなく、意にしている仲介会社の方に思い切ってチェックしてみてもいいかもしれません。ただ、みなさん遠慮してストレートに言いづらいはずですので、複数の人に匿名でお願いするか、かなりの社までご連絡ください(無料で診断します)。

「速断なくチェックさせていただきます。」(笑)。

最後に一言だけ。どんなダメビルでもイケてるビルに変身できる

い。でもなかなか普段客観的に自分のビルのことを見直す機会はないと思います。思い当たる項目があればいくつかでも取り入れてみていただければ嬉しいですね。

使い方としては、ご自分でチェックしてみてもいいですし、ご自分のビルを管理している仲介会社にお願いしていただくことも可能です。

会社概要

中小ビル専門コンサルティング
株式会社バリューレイズ
住所 東京都港区赤坂5-4-16
シナリオ会館7階
電話 03-3568-3426
HPアドレス <http://valueraise.jp>