改良公社からオーナーにおくる賃貸住宅経営情報誌

HARMONY

2023.3
vol.97
SPRING

特集

相続税と贈与税の仕組みを理解して適切な対策を

賃貸経営アラカルト　**賃貸に追い風! 最新の賃貸市場・賃料動向**

雨漏り修繕の専門家さんお願いします　**これだけは知っておくべき「雨漏り」の基礎知識**

賃貸トラブル法律講座　**相隣関係規定に関する民法改正のポイント**

HARMONY
ハーモニー　vol.97　SPRING
通巻：97号　発行：2023年3月15日

（一財）住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センターのご案内

https://www.kairyoukousya.or.jp/

ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。

弊公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター（相談コーナー）を開設しております。専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に**無料**で応じておりますので、是非ご利用ください。

ご相談ページへのアクセスはこちら➡
（スマートフォンをご利用の方）

パソコンの方はこちらで検索をお願いします。
賃貸住宅経営相談　検索

相談例01
空き家がなかなか埋まりませんがいい方法はありますか?

相談例02
経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法はありますか?

相談例03
ペット対応にするときの注意点は何でしょうか?

相談例04
適切なアパートローンを選ぶポイントを教えてください。

住宅金融支援機構からのお知らせ

平成18年度以前に旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に住宅金融公庫に借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

1. 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2. 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
3. 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
4. その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

制限事項の詳しい内容は、住宅金融支援機構のホームページ（https://www.jhf.go.jp）をご確認ください。

本誌の送付を希望されない場合のご案内

本誌の送付を希望されない場合は、同封のアンケートハガキの、「送付を希望しない」の欄に☑を記入して送付ください。なお、本誌は弊社のホームページにも掲載しておりますので、引き続きホームページ上からご覧いただけます。

発行人　一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076　東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F　☎03-3237-7411（代表）
https://www.kairyoukousya.or.jp/

企画・制作　株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076　東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

特集 贈与税が変わる!?

相続税と贈与税の仕組みを理解して適切な対策を

相続と贈与に関わる税金のルールが見直されます。誰しも関心の高い税項目だけに、どう変わるのか気をもんでいるのでは？　でも焦りは禁物。2つの税金の仕組みを理解し、改正内容を知れば、正しい対処の仕方もつかめます。最新動向を踏まえて解説しましょう。

監修
税理士法人ゆいアドバイザーズ
代表社員・税理士
玉越 賢治 氏
商工中金、(株)リクルートを経て2003年税理士法人タクトコンサルティングを設立。中小企業庁「事業承継検討会」委員などを歴任。2021年税理士法人ゆいアドバイザーズを設立。

贈与税は相続税の前払い 税体系の基本は変わらない

贈与税の大改正について、新聞や雑誌等でも取り上げられ「どう対処すればいい？」と心配しているオーナーもいるかもしれません。もっとも、昨年12月に発表された「令和5年（2023年）度税制改正大綱」をよくチェックすれば、当初予想されていたほど厳しい内容ではないことがわかります。

どう変わったかを正しく理解するには、相続税と贈与税の基本的な仕組みを知っておく必要があります。そこで2つの税金の基礎をまずは解説しましょう。今回の税制改正をめぐって「独立した別々の制度だった相続税と贈与税が一体化した」といった論調も少なくありません。しかし、この見方に対して、税理士の玉越さんは疑問を投げかけます（図表1参照）。

「相続税と贈与税は、どちらも個人間の無償による資産移転に関わる税金です。生前の資産移転には贈与税、亡くなってからの移転には相続税。移転する時期が違うだけで、そもそも一体化した税体系にすべきものなのです。贈与税には独立した税法はなく、相続税法の中に組み込まれた補完税という位置づけです。生前に行う贈与は相続財産の前渡しという意味合いがあり、そこで課税される贈与税は相続税の前払いと言えるでしょう」（玉越さん）

相続時精算課税は後から誕生

現在の贈与税には「暦年課税」と「相続時精算課税」という2つの仕組みがあり、いずれかの選択制になっています（図表3参照）。もともと贈与税は、1953年に誕生してからしばらくは、1年間に贈与された金額の合計に対して、単年度で税金を計算する暦年課税だけでした。相続税と一体課税しなかったのは、長期にわたる生前贈与を捕捉しきれないことによる割り切りでした。

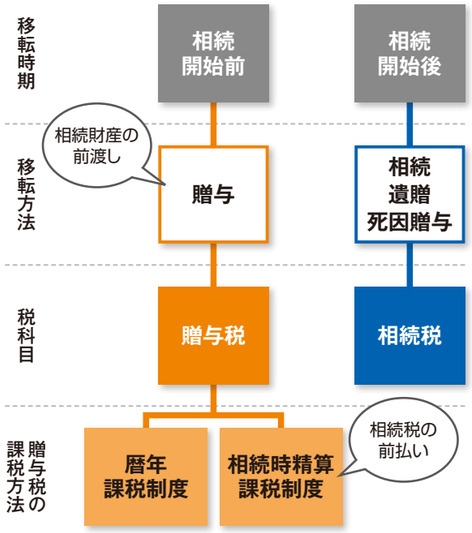
「亡くなってからの資産移転にかかる相続税しかないと、相続前に全財産を贈与してしまえば税金はかかりません。この回避行為を防ぐために贈与税ができ、相続税よりも厳しい累進税率を設けたわけです」（玉越さん）

図表2の通り、累進税率は移転する金額が大きいほど税率は高くなります。贈与税は少額でも税率が高く、課税価格が4000万円台で最高税率の55%に到達。同じ金額の場合、相続税率は15%と低く、最高税率になるのは6億円を超えてからです。ただし、暦年課税制度には年間110万円の基礎控除が認められています。この非課税枠や税率の低いゾーンの金額の生前贈与を何年にもわたって繰り返せば、無税または相続税を払うより大幅に低い税負担で多額の資産を移転できるという節税対策が、富裕層の間で広がりました。

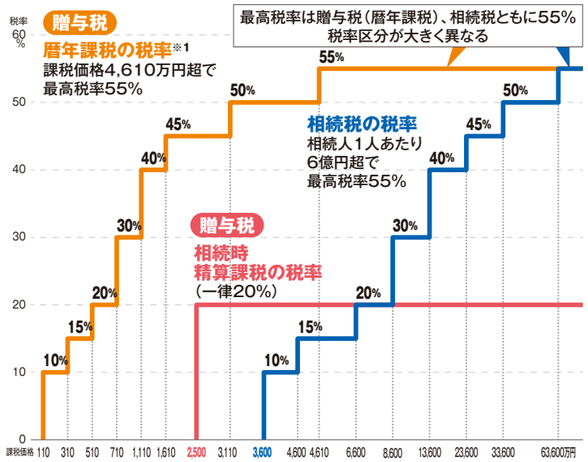
「相続時精算課税制度」は、2003年に創設されました。2500万円の特別控除額に達するまでは、複数年にわたり贈与税をかけずに資産を移せる仕組みです。特別控除枠を超えた分は一律20%の低い税率が適用されます。生前に贈与した資産はすべて贈与時の評価で相続財産に持ち戻して相続税として精算されるわけです。

相続税と贈与税の全体像をおさえよう！

■ 図表1 相続に関する現状の税体系



■ 図表2 贈与税と相続税の税率構造



※1.暦年課税の贈与税率は、実の父母や祖父母から18歳以上の子や孫への特例贈与の場合
※2.相続税の基礎控除額3600万円は、相続人が1人の場合を想定
出典：中小企業庁の資料を監修元が一部修正

■ 図表3 暦年課税制度と相続時精算課税制度の概要

	暦年課税制度（1953年～※）	相続時精算課税制度（2003年～）
控除額	基礎控除:毎年110万円	特別控除:累積2,500万円（2024年の贈与から変わる!）
税率	10～55%の累進税率	一律20%
贈与者	問わない（相互の自由契約）	60歳以上の父母・祖父母
受贈者	問わない（相互の自由契約）	18歳以上の子・孫
贈与財産の取り扱い	基本的には相続財産に加えない ※相続開始前3年内の贈与財産は相続財産に加算（持ち戻し）（2024年の贈与から変わる!）	●贈与財産を（贈与時点の評価で）相続財産に加えて相続税を計算 ●相続税額からすでに支払った贈与税額を控除（控除しきれない金額は還付）
制度の移行	暦年課税から相続時精算課税制度へいつでも移行できる	いったん相続時精算課税を選択した後は、暦年課税に戻れない

※もともと贈与税は単年度で課税する方式しかなかった。相続時精算課税制度ができた時点で、旧来の方式を「暦年課税制度」と呼ぶようになった。

相続時精算課税のメリットと利用上の注意点

相続時精算課税制度は、贈与でも相続でも、いつ財産を移転しても最終的に支払う税額が変わらない「財産移転時期に中立的な税制」を目指した仕組みです。しかも、特別控除額が2500万円と大型なので、生前にまとまった資産を贈与税なしで移転できるのが最大の魅力。贈与者ごとに選択できるため、父からの贈与は相続時精算課税、母からは暦年課税というように使い分けも可能です。

こうしたメリットがある一方で手続き上のネックがありました。いったん相続時精算課税を選ぶと暦年課税には戻れない点です。特別控除枠を超えた贈与は、たとえ1万円でも記録して20%の税率で申告納税した上で、相続時に持ち戻し計算をしなければなりません。

さらに注意したいのは、相続時に持ち戻す財産の課税価格が、贈与した時点の評価額で計算されること。将来、価格が下落するリスクがある資産を移転してしまうと、贈与時の高い評価額で相続税が課税されてしまいます。逆に、周辺の開発などで地価上昇が期待される不動産などを移転すれば、評価額が低いまま固定されるため、相続税も抑えられるわけです。

暦年課税から相続時精算課税へ使いやすさがシフト

以上を踏まえ、2023年度の税制改正の内容に入りましょう。注目の改正の1つは、暦年課税の相続前贈与の加算期間見直しです。暦年課税は、単年度で完結する仕組みであると説明しました。ただし例外として、相続開始（被相続人が死亡した時点）前3年以内の贈与に関しては、直前の相続税回避を防ぐ意味から、相続財産に持ち戻すルールがありました。この期間が7年以内に変更されたのです（図表5参照）。延長された4年分の贈与については、総額で100万円までは相続財産への加算から除外できます。この改正は、2024年1月1日以降の贈与から適用される予定です。

相続時精算課税制度については、年間110万円の基礎控除が新設されました（図表4参照）。暦年課税の基礎控除とは別途適用されます。基礎控除内の贈与は申告不要ですから、従来のような煩雑な手間がなくなりました。しかもこの110万円は、暦年課税のような相続直前の贈与の持ち戻しルールはありません。

また、相続時精算課税制度では相続財産に持ち戻す際の金額は贈与時の評価額に固定されるのが原則でしたが、災害時には減額できる例外が設けられました。詳細は未定ですが、建物が消失した場合や東日本大震災クラスの災害が起きた場合などが想定されます。

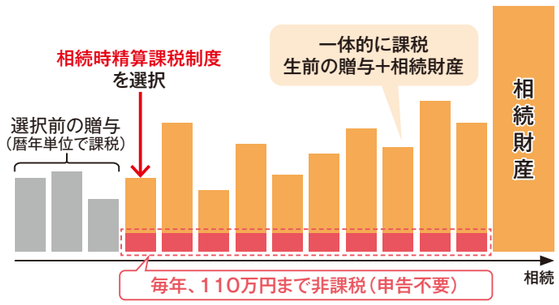
相続対策の王道とは？分割・納税対策も大切

「今回の改正では、暦年課税の規制が厳しくなりました。相続開始の10年以上前から計画的に贈与を実施するのは、なかなか難しいかもしれません。孫への贈与は相続前贈与の加算に含まれませんが、名義預金にならないように注意が必要です。一方で、相続時精算課税の使い勝手が良くなりました。生前贈与の効果も出て来たため、今後はこちらを活用する方法が広がると考えられます。相続時精算課税の利用度が高まって来た段階で、暦年課税が廃止される可能性もあります」（玉越さん）

暦年課税が利用しにくくなったといっても、生前贈与の道が閉ざされたわけではありません。生前贈与が相続財産に加算されるのは相続により財産を取得した人に限られるため、自分の実子の配偶者や孫など推定相続人以外の人への贈与や、図表6のような特定用途の資金を一括贈与できる特例も有効です。こうした税法で認められた仕組みを最大限活用することが、相続・贈与税対策の王道になるでしょう。いずれにしても、相続対策は生前贈与だけでなく、財産全体のバランスを見ながら、分割・納税対策を併せて検討することが大切です。

相続時精算課税制度　2024年贈与から変わるポイント

■ 図表4 相続時精算課税制度の改正



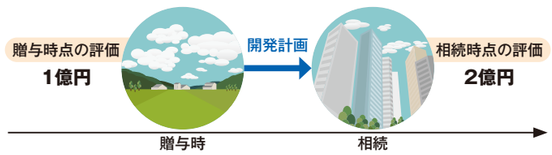
変更のポイント

1. 新たに年110万円の基礎控除を新設（暦年課税の基礎控除110万円とは別に適用）。この基礎控除以内なら申告は不要になり、煩雑な手続きが緩和された。
2. 相続財産に加算される価格は、年間110万円の基礎控除を差し引いた残額。暦年贈与のような相続直前加算はなし。生前贈与のメリットが生まれた。
3. 贈与を受けた土地建物が災害で一定以上の被害を受けた場合、相続財産に加算される価格は贈与時の評価額に固定せず、相続時に損害額を控除した残額。

活用のポイントと注意点

- 一度にまとまった金額の贈与ができる。不動産は実勢価格より評価額が低いケースが一般的なため、特別控除額2,500万円よりも価値の高い不動産を贈与可能。
- 贈与後に評価額が上昇する可能性がある資産、評価額が落ちずに収益を生む資産の生前贈与に適している（評価額が下落する資産は不向き）。
- 贈与により取得した宅地に、相続税の計算時に小規模宅地等の特例は利用できない。不動産取得税、登録免許税にかかわる相続財産についての軽減も適用されない。

例：将来、値上がりする見込みの土地がある場合

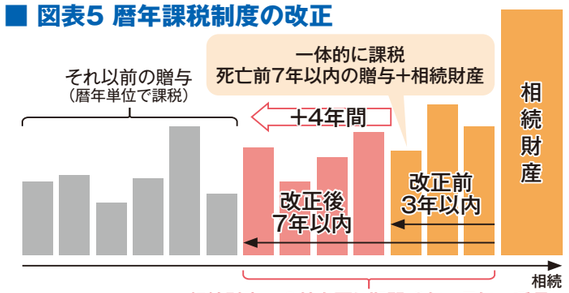


●何もしなければ…**相続時点の時価（2億円）**で評価

●相続時精算課税制度で生前贈与した場合
贈与時点の時価（1億円）で評価
さらに、非課税枠を超えた部分の贈与税は相続税から控除できる

暦年課税制度　2024年贈与から変わるポイント

■ 図表5 暦年課税制度の改正



※4～7年の贈与分は総額から100万円を控除

変更のポイント

1. 持ち戻し期間が3年以内から7年以内に延長
2. 延長された4年間に受けた贈与については総額100万円まで相続財産に加算しない。

活用のポイントと注意点

- 2024年1月1日以降に受けた贈与から適用。適用開始時期が従来の「3年以内」を超え始める2027年1月1日から順次延長。7年間遡るのは2031年1月1日以降。
- 相続直前の贈与の加算があるのは、財産を相続した相続人のみ。相続人以外の孫、子の配偶者などは適用されないため、生前贈与の効力は失われていない。

■ 図表6 一括贈与にかかわる非課税特例※

	住宅資金の贈与	教育資金の贈与	結婚・子育て資金の贈与
非課税枠	500～1,000万円（住宅性能により異なる）	1,500万円（学校以外への支払いは500万円）	1,000万円（結婚費用は300万円）
贈与する人	父母・祖父母など	父母・祖父母など	父母・祖父母など
贈与される人	18歳以上の子・孫（合計所得が2,000万円以下）	30歳未満の子・孫（合計所得が1,000万円以下）	18歳以上50歳未満の子・孫（合計所得が1,000万円以下）
適用期限	2023年12月31日まで	2023年3月31日まで ➡2026年までに延長！	2023年3月31日まで ➡2025年までに延長！

※このほか、婚姻期間20年以上の夫婦間における居住用財産の贈与について、2,000万円まで非課税とする配偶者控除制度がある。

まとめ

- 贈与税は相続税の先払い。互いに補い合う関係なので一体として対策を考える。
- 税制改正で、暦年課税は使いにくくなり、相続時精算課税の使い勝手がよくなった。
- 生前贈与はまだ有効。相続時精算課税制度と一括贈与の特例を軸に対策を考える。
- 相続対策は節税だけではなく、分割・納税対策も含めてバランス良く考えよう！

※「令和5年度税制改正大綱」の内容をもとに作成（2023年2月末時点）。2023年3月の国会の審議によっては、改正内容が変更となる可能性があります。

賃貸経営 アラカルト

コロナ禍を経て追い風！ 市場は回復傾向へ
最新の賃貸市場・賃料動向

ウィズコロナが定着しつつある現在、賃貸市場はどうなっているのでしょうか。不動産店を対象とした景況感調査の最新データをもとに、アットホームラボの磐前淳子さんにポイントを解説していただきました。

2021年末から賃貸の回復基調が続く

アットホームでは四半期ごとに、全国のアットホーム加盟店のうち、知事免許取得から5年以上経過した不動産店に景況感調査を実施しています。対象は従業員5人以下の店舗が多く、地場のリアルな景況感が表れた調査となっています。

近年の市場は、コロナ禍の多大な影響を受けてきました。まず、初めての緊急事態宣言が発令された2020年4～6月期、賃貸・売買の業況は、調査開始以来の最低水準を記録しました。しかし家での時間が長くなって持ち家ニーズが高まり、売買はほどなく回復。賃貸は少し遅れを取っていましたが、2021年10～12月期、行動制限緩和やワクチンの普及を受け、回復に拍車がかかり始めます。

そして2022年4～6月期、首都圏ではついに、賃貸の業況が売買を上回る結果となりました。

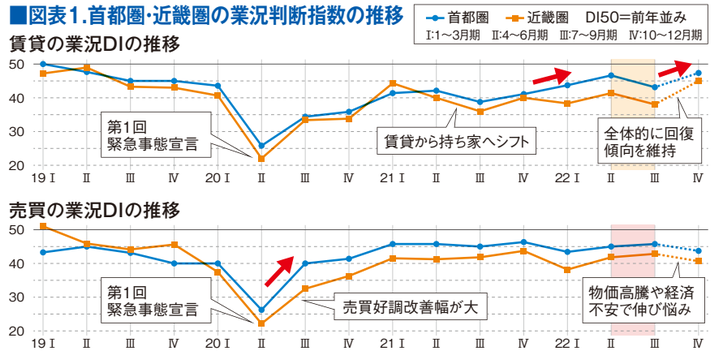
価格高騰で賃貸派が増加、住まい選びの多様化が定着

最新の調査データ（2022年7～9月期、同10～12月期）でも、賃貸の業況は高い水準で推移しています（図表1参照）。

賃貸に追い風が吹いている背景には、昨今の不動産価格の高騰があると考えられます。価格の高さがネックとなって購入を見送り、賃貸を選ぶ人が増えているのです。購入を検討する層はカップルやファミリーが多いため、広めの間取りの賃貸は追い風のメリットを享受しやすいでしょう。

一方、コロナ禍初期に顕著だった郊外への流出は、落ち着いてきています。現在は、テレワークと通勤を組み合わせたハイブリッド型のワークスタイルが多くなり、都市部の利便性を見直す人も増えています。とはいえコロナ禍で生活様式が多様化し、住まい選びも多様化したことは間違いありません。それぞれの価値観や働き方に合わせた、柔軟な住まい選びが定着しつつあるといえそうです。

■図表1.首都圏・近畿圏の業況判断指数の推移



出典：アットホーム「地場の不動産仲介業における景況感調査（2022年7～9月期）」
※業況DIとはすべて前年同期に対する動向判断を指数化したものです。　※点線は見通し

専門家に聞きました

アットホームラボ
株式会社　執行役員
データマーケティング部
部長
磐前（いわさき） 淳子さん

不動産情報サービスのアットホームのグループ会社。不動産データ部門を統括し、各種市場動向レポートの公表や、講演・執筆活動を行う。

カップル、ファミリー中心に家賃は全国で上昇トレンド

全国主要都市の家賃動向を見てみましょう。2022年11月期の調査では、前年同月比の平均家賃は全国的に上昇トレンドでした（図表2参照）。特にカップル、ファミリー向きの物件は上昇傾向が強く、住まいの購入を検討する世代が賃貸にシフトしていることがうかがえます。

管理状況の良し悪しも住まい探しのポイントに

2022年7～9月期には、不動産店に対し、店頭での接客時に感じる住まい探しの傾向調査も行いました。その結果、賃貸ユーザーは候補物件のほかの入居者の情報や、共用スペースなどの管理状況について質問する人が多い、ということがわかりました（図表3参照）。

これは、生活環境を判断材料の1つにしていることの表れといえます。マナーが守られ、共用スペースの清掃が行き届いているかなど、オーナーとして管理状況に日頃から気を配るようにしましょう。

好調はしばらく続く見通し 設備は使い心地にも配慮を

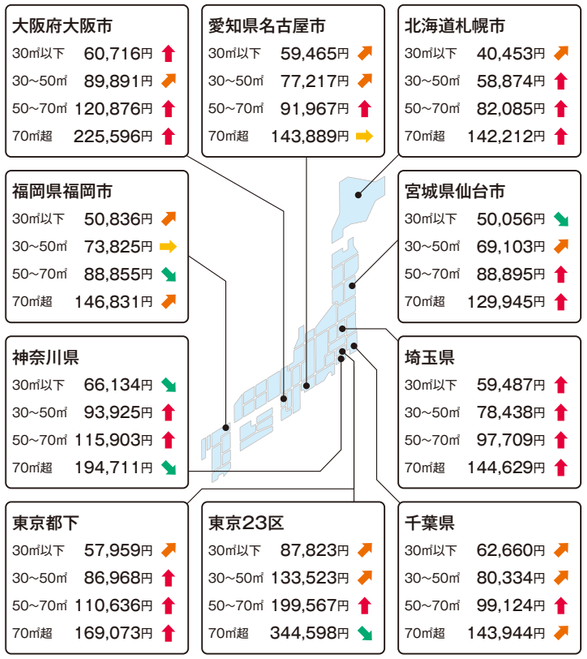
コロナ禍で控えられていた転勤などが再開されていることもあり、調査では多くの不動産店が「賃貸市場の回復傾向は今後も続く」という見通しを立てています。

賃貸ユーザーが住まい探しに前向きになっている今、競争力をつけるために引き続き意識したいのは、「インターネット無料」などの人気設備の拡充です。

設備は実際の使い心地も重要で、例えばインターネット無料でも通信速度が遅いと、テレワークが多い入居者は業務効率が落ちて不満を抱きかねません。長く、快適に住んでもらうためには、設備の使い心地や導入後のアップデートにも細やかな配慮が必要です。

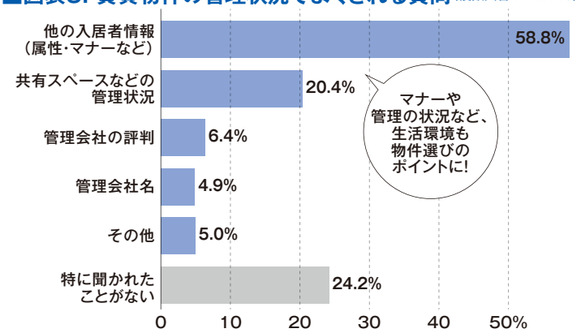
■図表2. 全国主要都市における賃貸マンションの平均家賃

※矢印は前年同月からの変化率
↓−3.0%以下　↘−3.0%～−0.5%以下　→−0.5%～+0.5%　↗+0.5%以上～+3.0%　↑+3.0%以上



出典：アットホーム「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」（2022年11月）」

■図表3. 賃貸物件の管理状況でよくされる質問（複数回答 n=1.445）



出典：アットホーム「地場の不動産仲介業における景況感調査（2022年7～9月期）」

まとめ

- 市場はコロナ禍前のレベルに回復。カップルやファミリーを中心に、賃貸継続派が増えている
- 郊外流出は落ち着いた。ワークスタイルの多様化に伴い、住まい選びも多様化している
- 物件の管理状況の良し悪しも住まい選びの判断ポイントになるため、オーナーとして日頃から意識を
- 人気設備は導入して終わりではない。実際の使い心地や機能のアップデートにも配慮する

建物と賃貸経営に大きなダメージが！

これだけは知っておくべき「雨漏り」の基礎知識

雨漏りは大切な建物に損害を与えるだけでなく、賃貸経営に大きな影響を及ぼします。ご自身の目で建物の状態をチェックして、早めに対処しましょう。雨漏りのリスクや点検の仕方などを専門家に解説していただきました。

雨漏り修繕の専門家さんお願いします

ナミキリフォームサービス株式会社
小﨑 利彦 氏

ナミキリフォームサービス株式会社ビルメンテナンス部次長・一級建築施工管理技士。入社24年。メンテナンスの熟練プロとして多くの賃貸オーナーから厚い信頼を得ている。

気づかずに放置すると構造躯体まで大損傷する

雨漏りの兆候に気づかないでいると、大切な物件が大きな損傷を受けてしまいかねません。たとえば強固な鉄筋コンクリート造の建物であっても、構造躯体まで水が浸透してしまうと非常に厄介です。少しずつ鉄筋が錆びてあちこちが腐食し、コンクリートの強度を落としてしまいます。また、木材は雨や湿気に弱いので、木造住宅の場合はさらに被害の広がりが急激です。天井のカビやシミもさることながら、最も深刻なのはシロアリの食害です。シロアリが発生する原因の8割は雨漏りだと言われています。腐食して柔らかくなった木材はシロアリの大好物。骨組みや基礎をかじられると、建物が倒壊する危険さえあります。

雨漏りトラブルは賃貸経営にも大きなダメージを与えます。クロスがはがれたり、ひどくなるとポタポタ垂れる水で家財を損傷することも…。すると入居者の快適な生活が侵害され、退去されてしまいます。こうした事態に陥らないよう、日頃から建物を気にかけて、雨漏りリスクのサインを見逃さないようにしたいものです。

建物は年月を経るにつれて雨漏りリスクが高まります。外壁塗装が劣化して壁やコーキングにヒビ割れができたり、雨樋いや屋上の排水溝に落ち葉などが詰まり、水がたまっている状態は黄信号。直射日光を浴び続けるスレート屋根もメンテナンスをしないと傷んでもろくなり、雨漏りの原因になります。まずは築5年～10年で一度点検することをおすすめします。

点検によって将来雨漏りする可能性がある怪しい箇所を早めに発見でき、大事になる前に対処できます。さらに築10～15年を目安にメンテナンスを行いましょう。

雨漏りリスク発見のチェックポイント

大切なのは建物の状況を把握したうえで適切な修繕を実施すること。ご自身で簡単な目視点検を行うことで、雨漏りリスクを早期に発見できる可能性が高まります。その際のチェックポイントをご紹介しましょう。

外壁についてはタイルやコーキング材にヒビ・はがれ・浮きはないか、塗装がはがれていないかを確かめます。壁を触ってチョークのような粉が付いたら塗装面が劣化している現象で、放置するとヒビ割れを起こす危険性があります。屋根の点検では屋根材にズレや脱落、ヒビ割れはないか、雨樋は詰まっていないか、屋根に草が生えていないかなどをチェック。屋根に登ると危険ですから、地上から双眼鏡で見たり、スマホで写真を撮って拡大して確かめるのも良いでしょう。鉄筋コンクリート造の建物の場合は、たまに屋上の状態も見ておきましょう。ヒビ割れがあったり、防水シートが膨れていると劣化している証拠です。室内は天井やサッシまわりのシミやカビの臭いに要注意。クロスのはがれや膨れも、雨漏りによる湿気が原因で発生したものかもしれません。

ご所有の物件で雨漏りが起きてしまったら、まずは原因箇所を特定する必要があります。発生する箇所は屋根や屋上だけに限りません。外壁、窓サッシまわり、ベランダなども雨水が侵入しやすい場所です。雨漏りの原因を特定することはけっこう難しく、プロでも骨を折る作業になります。とはいえ、原因箇所がわからないまま、当てずっぽうで修理を行なっても、また別の場所から雨漏りが発生してしまう事態になりかねません。雨漏りに気づいたら、なるべく早く経験豊富で専門知識のある会社に修繕を依頼することをおすすめします。会社選びのポイントは、説明が丁寧で、調査費用を含めた見積もりを出してくれる会社であること。契約する前に疑問点はしっかりと確認しましょう。

建物の状態を気にかけ、早めのメンテナンスを

雨漏り調査は、目視調査、散水調査、赤外線カメラ調査などがあり、雨漏りの状況などによって使い分けます。目視調査とは、屋根や屋根裏、外壁、内壁を目視・接触・打診し、雨水の侵入経路を特定する調査です。ただし、目視で確認するだけでは雨漏り箇所を断定することが難しいので、その後、散水調査を行う必要があります。これは雨水の侵入経路と疑われる箇所にシャワーホース等で散水し、雨漏りを再現して原因を特定する調査です。特定できるまで場所を変えて同じ作業を繰り返します。赤外線カメラ調査とは、建物を赤外線カメラで映し出して温度差を観察する調査。極端に温度が低い箇所を雨水侵入箇所と推測します。

築10年を超えると雨漏りリスクが高まります。築浅でも油断は禁物。目に見えないほどの小さなヒビから雨漏りが発生することもあります。また、ご入居中の室内状況は把握できません。なかには水が滴るまで管理会社に連絡しないご入居者もいますから、心配な場合は「室内にシミやカビなどが発生したらお知らせください」といった告知を管理会社にお願いしておくのもいいかもしれません。建物は大切な資産ですから、ときおりオーナー様ご自身の目で状態を確認し、早め早めのメンテナンスで建物を長持ちさせましょう。

怪しい兆候はある？建物の状態をチェックしてみよう

外壁のひび割れ

塗装の浮き、剥がれ

コーキングの劣化

チョーキング

サッシ周りのひび

雨樋のつまり

外壁の横ヒビに雨水が侵入すると、広がって抜けにくいので要注意。雨樋いが詰まり水が溜まると、外壁へ溢れ出して雨漏りすることも。

POINT!

- **雨漏りは起こさないことが大事。築5～10年で一度点検し、早めのメンテナンスで雨漏りリスクを解消しましょう。**
- **原因箇所の特定はプロでも難しい。専門知識があり、説明が丁寧で、最適な調査方法を提案できる実績豊富な会社を選びましょう。**
- **賃貸物件は大切な資産。管理会社任せにせず、普段からご自身でも簡単な目視調査を行って建物の状態をチェックしましょう。**

入居者のたび重なるルール違反への対応策

オーナーお悩み相談室

ゴミの出し方が守られないなどの入居者のたび重なるルール違反は、物件環境を損ねると共にルールを守る優良な入居者の退去を促す可能性があります。ルール違反を失くし、快適な環境を維持するための問題解決のポイントをご紹介します。

賃貸住宅経営相談センター
相談員
日山 秀治氏

賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを無料で行っている。

ルール違反は迅速に解決に向けて動く

騒音や喫煙、ペットの無断飼育、共用部に私物を放置する、などの入居者によるルール違反は、物件の美観を損ねたり、退去を引き起こしたりと、賃貸経営にマイナスの影響を与える大きな問題です。そのため、速やかな解決が求められます。

ルール違反の多くは、入居者とオーナー側双方の気遣いで改善するケースも多く、物件の所有者であるオーナーが率先して動くことが大切です。管理会社とも協力し、適切な考え方に基づき対策を実施することが解決につながります。

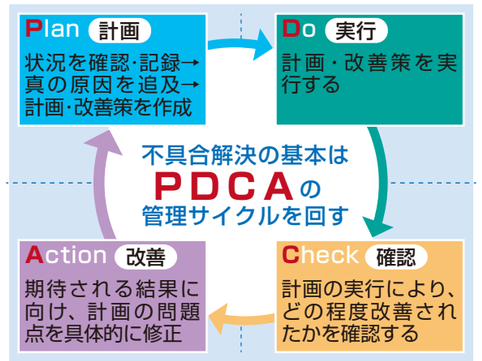
真の原因を見つけ出すことが問題解決の第一歩

賃貸管理における代表的な問題解決手法のひとつに「PDCA」という考え方があります（下図）。これは、ルール違反だけでなく管理上の様々な不具合発生時に効果を発揮しますので、ぜひ覚えておいていただきたい考え方です。

まずは、計画（P）。ここでは、現状分析・原因追及・改善策を検討します。ルール違反の具体的な状況を確認し、記録を残していきます。現場の確認はもちろん、入居者へのアンケートなども行い、実態を把握、原因を見つけ出していきましょう。原因が分かれば、それに対する具体的な対策を考えることができます。

そして、対策を実行（D）に移します。「これが効くのではないか」という仮説の対策でも構いません。効果が出ないからと言ってすぐにやめるのではなく、しばらく継続して様子をみましょう。その後、実行した結果を確認（C）、改善が見られなければ問題点の改善（A）を行います。対策を実行して終わりではなく、効果が出ているかをきちんとチェックし、修正→実行を繰り返すことが重要なポイントです。ただし、出来る限りの対策を施したにも関わらずルール違反を続ける悪質な入居者については、毅然とした態度で対応することも考えましょう。

左ページでは、よくあるゴミ出しルール違反のケースでPDCAの流れとポイントを紹介しています。ぜひ参考にしてみてください。



CASE STUDY

ゴミ出しルール違反への対応策

P

P-1 現状把握

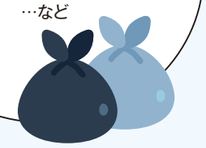
① 違反ゴミの形態・数量を現地で目視確認、撮影して状況を記録
② ルール違反者の特定は可能かどうか確認（防犯カメラによる確認等※）

P-2 アンケートを実施、原因を予測

ゴミ出しについて、入居者へ無記名アンケートやヒアリングを実施
例：ルールを知っているか、ゴミ出しで面倒に思うことは何か、
ルールを守れないのはなぜか、等。
P-1で把握した現状とあわせて、
ゴミ出しルール違反の原因となっているものは何かを探っていく。

現地で確認した違反ごみの状況
- 行政指定のゴミ袋以外でゴミ出し
- 指定の時間帯・曜日以外にゴミ出し
- 行政指定の大きさを超えている
- 粗大ゴミの手続きなしで放置

…など



P-3 原因に対する改善策を構築

想定される原因を究明し、対策を検討する。ゴミ出しの現状やアンケートの結果で割合の多いものや数量の多い順に改善策を考えていく。

ヒアリングで回答が多かった項目	対策
● 曜日別仕分けのルールが煩雑で面倒	対策① ゴミ分別一覧表に間違えやすいものを追加し、全戸に配布。ゴミ出しルールが守られていない状況を写真やアンケート結果等とあわせて周知し、ルール順守を促す。
● 行政指定のゴミ袋の購入先が遠く、入手困難	対策② ゴミ袋を一括購入して配付する（費用負担は賃借人）、という提案を賃借人に行う。
● 粗大ごみは手続きが面倒 ● 誰がルール違反をしているか分からないから ● ルールを守る意識があまりない	対策③ ルール違反者を特定できるように設備を設置する。防犯・監視カメラや人感センサー付きLEDライト（ソーラー式）など※。

※防犯カメラの設置・運用は、個人情報保護法に関わりプライバシー侵害になる恐れがあります。
撮影の範囲や方法に注意し、隠し撮りや撮影動画の第三者への公開を行わないなどの留意が必要です。

D

改善策の実行

対策①、②を掲示板で告知、全戸に文書投函して協議する。
※発生原因として多数を占めたり、重要と思われるものから順に取り組む。
2～3つの対策を複合的に実行するのが改善のポイント。

C

状況が改善されているか確認

改善されていれば、標準的な管理手法として定着させる。
不十分な場合、再度検討。

A

再度、改善策を実施

ルールが定着できるまで継続。

指定ゴミ袋の購入先が遠くて入手困難、という実状はオーナーや管理会社が把握できておらず、アンケートを実施したからこそ判明した原因です。実態から真の原因を見つけ出すことが、改善へつながるのです。

丁寧な説明がルール徹底の基本

ルール違反が起こった時、ルールを破る入居者が一方的に悪いと考えるのは禁物です。

例えばゴミ出しルールの場合、分別の方法や指定ごみ袋の有無、ゴミ出しの時間など地域ごとに細かなルールが異なるため、その地に長く住む方には当たり前のことでも、県外から移り住んできた方や初めて一人暮らしをする方にとっては知らないルールも多々あります。地域の常識は当たり前ではないことを基本に、入居時に丁寧に説明することで、ルール違反を未然に防ぐことができます。細かな分別方法などは年ごとに変わることも多いので、定期的に掲示でお知らせするのも良いでしょう。

まずは、ルール違反を発生させないために丁寧な説明とルールの周知を行うことが第一。それでも違反者が出てしまったら、PDCAの考え方で解決に向けて速やかに行動することが大切です。

お悩み相談（無料）はこちらへ➡ https://www.kairyoukousya.or.jp/ ※ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません

賃貸トラブル
法律講座

相隣関係規定に
関する民法改正編

隣地の枝が越境してきたら？ ライフライン設置の際は？
隣地間トラブルに関する民法改正のポイント

隣り合った土地の権利調整に関する定めである民法の「相隣関係規定」が改正され、令和5年4月1日より施行されます。今回は、改正のポイントを事例を交えて解説します。

ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士

中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長。

Q1 民法の相隣関係の規定の見直しについて

今般、隣地との間の法律関係を規律する民法の相隣関係の規定が見直されたとのことですが、どのような点が見直されたのですか。

A **民法改正により、越境した枝の切除、隣地使用権、ライフラインの設置権などが規定され、令和5年4月1日から施行されます。**

現行民法の相隣関係の規定によると、例えば、隣地の枝が越境してきても、隣地の所有者に枝の切除を請求できると規定しているだけでした。そのため、請求しても隣人が切除しない場合は、わざわざ裁判をして判決を得て、枝を切除する必要があるなど、現実的でない規定もありました。

今回の民法改正では、まず、①**越境した枝の切除についての規定**が見直され、判決を得なくとも枝を切除することができるようになりました。

次に、②**隣地使用に関する規定**の改正があります。

隣地との境界線近くで建築をする際の足場の設置など隣地の使用が必要な場合、現行民法（209条）によると、隣地所有者等の承諾が必要と考えられています。それが今回の改正により、境界付近における建物などの築造、収去または修繕、境界に関する測量、越境した枝の切り取りなどについて、必要な範囲で、隣地所有者等の承諾がなくとも隣地使用が認められます（改正民法209条1項各号）。

最後に、③**水道やガスなどのいわゆるライフラインの設置等に関する規定**が設けられました。

例えば、公道に面していないなどの理由により水道やガスを引き込むことができない土地の所有者については、他の土地等に対し、その引き込みのための設備の設置等を行うことができる、と規定されました。これまでも、そのような土地の所有者には、前述と同様の設置に関する権利があると考えられていましたが、今回の改正によってそのことが改めて明文化されました。

続いて、上記でご紹介した①と③について事例で検討します。

Q2 越境してきた枝の切除について

私が経営している共同住宅の隣家の植栽が手入れされていない状態です。そのため、枝が私の敷地との境界線を越えて共同住宅の屋根やベランダの辺りまで張り出していて、落ち葉や虫による被害が酷いです。隣地の所有者と連絡が取れないため、私の方で勝手に枝を切ることができますか。

A **要件を満たせば、自ら枝を切除することができます。**

先ほどご紹介したとおり、現行民法（233条1項）によると、隣地の所有者に対して枝を切除するように請求することはできます。しかし、隣地の所有者の同意がないのにこれを勝手に切り取ることはできません。

本件のような事例では、まずは、隣地の所有者と連絡を取って、越境している枝を切除するよう話をしていただき、それでも隣地所有者が切除に応じない場合は、裁判によって枝の切除を請求することになります。

しかし、裁判では解決に半年以上もかかる場合があり、それでは一番被害が生じる夏や秋までに解決できなくなってしまいます。

そこで、今回の改正法では、土地の所有者は、①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき、②竹木の所有者を知ることができず又はその所在を知ることができないとき、③急迫の事情があるとき、以上のどれかの要件を充たした場合には、越境した枝を自ら切り取ることができるとされました（改正民法233条3項）。

ご質問のケースでは、令和5年4月1日以降は、前述の②か③の要件に該当すると考えられますので、オーナーが隣地から越境した枝を自ら切り取ることができます。

Q3 ライフライン設置権について

私の所有地に共同住宅を建築することになりましたが、ガスや水道を通すのに隣地を使用する必要があります。しかし、隣地の所有者から高額の使用料を請求され、支払わないなら土地の使用は認めないと言われています。私は請求された使用料を支払う必要がありますか。

A **請求どおりの使用料を支払う必要はありません。**

Q1でご説明した通り、土地の所有者は、他の土地に設備を設置するか他人が所有する設備を使用しなければガスや水道等の継続的給付が受けられないときは、必要な範囲で他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができます（改正民法213条の2第1項）。

ただし、ライフラインの設置等の場所・方法は、他の土地等のために最も損害の少ないものを選ばなければならず（同条第2項）、他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対し償金を支払わなければなりません（同条第5項）。

本件では、オーナーは第1項の要件に該当すると考えられますので、隣地の承諾がなくとも水道やガスの設備等の設置が可能です。

また、今回のケースでは、隣地の方から高額な使用料を請求されているとのことですが、民法の規定によると償金、すなわち、設備設置自体により継続的に他の土地を使用できなくなることによる損害等を支払う必要があります。しかし、今回のガスや水道の設備等は地下に設置して地下を利用するため、損害も軽微で、支払うべき償金もそんなに高額にはならないと考えます。

まとめ

民法改正によって、隣地使用権や土地の所有者のライフライン設置等の権利が明記されました。それでも、隣地の方が使用を妨害する場合は、その妨害を自力で排除することはできませんので、裁判所を通じて妨害の排除を請求していく必要があります。
そういった意味でも、隣地の方との話し合いの重要性はこれまでと同様と言えます。また、土地を取得する場合、ライフラインの整備等の状況をしっかり確認する必要があるということも、これまでと変わらないと考えます。

オーナーズネットワーク・パティオ PATIO 皆様の声

前号のアンケートハガキで、賃貸経営の「相続・事業承継」について伺いました。その結果をご紹介します。

＼ハーモニー読者に聞きました／

【有効回答数244:複数回答可】

賃貸経営の「相続」「事業承継」について教えてください

1 現在、所有している賃貸物件の状況で、当てはまるものは?

❶ 建築当初から所有しているもの …… 84.4%
❷ 親等からの相続したもの …… 18.9%
❸ その他 …… 2.9%
親からの土地を活用、中古で購入 など

2 その賃貸物件は、将来どうされる予定ですか?

❶ 子どもや配偶者が相続して賃貸経営を続ける …… 70.9%
❷ まだ考えていない …… 20.9%
❸ 相続の前に整理・売却する …… 5.3%
❹ 建て替えをして賃貸経営を続ける …… 4.1%
❺ その他 …… 2.5%
今後の話し合いが必要、親類へ相続 など

建て替えをする動機は何ですか?

❶ 子孫に優良な資産として残したい …… 70.0%
❷ 先祖代々の土地を守りたい …… 40.0%
❸ 賃貸経営に魅力がある …… 30.0%
❹ 相続税の対策として建築する必要がある …… 10.0%

ご所有の賃貸物件をご家族へ引き継がれる予定のオーナーさまが多い一方、優良な資産として残すために建て替えを検討されている方もいらっしゃいました。次世代においても安定した経営を継続していくために、これからも相続や事業承継に役立つ情報をお届けしてまいります。

今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください!

公社お問い合せ先

本社・首都圏本部
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3階
☎03-3237-7411 FAX 03-3237-7418

札幌支社
営業地域／北海道
〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8
朝日生命ビル3階
☎011-221-6717 FAX 011-221-7200

仙台支社
営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1
HF仙台一番町ビルディング5階
☎022-266-2941 FAX 022-266-2926

首都圏本部 水道橋受付センター
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県
水道橋受付センター（事業推進第一部）
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階
☎03-5805-2521 FAX 03-5805-2528
（事業推進第二部）
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エー・ゼットキュウブビル2階
☎03-5805-2607 FAX 03-5805-2608

高崎支社
営業地域／栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県*、石川県*、福井県*
*富山県、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。
〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1
アールエムツー高崎ビル2階
☎027-324-6171 FAX 027-324-6172

名古屋支社
営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、静岡県*
*静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。
〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-15-6
岩田ビル6階
☎052-218-5601 FAX 052-222-3113

大阪支社
営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11
クラボウアネックスビル6階
☎06-6266-9950 FAX 06-6266-9959

広島支社
営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3
Jプロ上幟町ビル7階
☎082-511-1151 FAX 082-511-1160

福岡支社
営業地域／福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-20
KG天神ビル東3階
☎092-712-4401 FAX 092-712-4403

自然美

春の息吹を感じる大自然の春絶景

春は動植物をはじめ、自然が生き生きと感じられる季節。
今回は、そんな春に出会える、
全国有数の山海の自然美をご紹介します。

山々を覆い尽くす圧巻の満開桜

奈良県 吉野の千本桜

アクセス 近鉄吉野駅より吉野山ロープウェイで約3分、吉野山駅下車すぐ（下千本）

全国的に桜の名所として知られる吉野山。例年4月上旬～中旬にかけて、約3万本といわれるシロヤマザクラを中心とした桜が咲き誇ります。それぞれ下千本、中千本、上千本、奥千本と呼ばれる4ヶ所に密集し、山肌を覆い尽くす様子は「一目千本」といわれ、圧巻の桜景色を描き出します。

雄大な自然が描き出す光の絶景アート

千葉県 亀岩の洞窟・濃溝（のうみぞ）の滝

君津市の清水渓流広場内にある「亀岩の洞窟・濃溝の滝」。洞窟から差し込む光が水面に反射し、ハート形を描き出す光景は美しく、SNSを中心に話題となっています。また、広場内の湿原に架かる木道周辺では、5月下旬～8月まで、夜になるとホタルが乱舞する幻想的な景色も観賞できます。

アクセス JR上総亀山駅より車で約15分

有明海の広大な干潟は日本有数の探鳥地

佐賀県 東よか干潟

国際的に重要な湿地としてラムサール条約湿地に登録されている「東よか干潟」。渡り鳥であるシギ・チドリ類の日本一の渡来数を誇り、春や秋には数千羽の旅鳥たちが餌をついばむ姿を観ることができます。絶滅が危惧されている希少な野鳥も多く、全国から野鳥ファンが訪れています。

アクセス JR佐賀駅より車で約30分

※新型コロナウィルスの状況などを確認のうえ、おでかけの際は、各都道府県の要請にご協力ください。