

HARMONY

2024.3
vol. 100
SPRING
おかげさまで創刊100号

HARMONY



特集

親子で取り組もう！ 相続対策・事業承継を スムーズにすすめるポイント

賃貸経営アラカルト

賃貸管理の
専門家さんお願いします

賃貸トラブル法律講座

建築物の省エネ性能表示制度

賃貸経営に役立つ新資格「賃貸住宅メンテナンス主任者制度」

リフォームや原状回復工事でのトラブルの責任問題

ハーモニー vol.100 SPRING
通巻：100号 発行：2024年3月15日

住宅金融支援機構 店舗のご案内

北海道支店	〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西4丁目1番4号 D-LIFEPLACE札幌11階
東北支店	〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1丁目9番1号 仙台トラストタワー22階
本店 首都圏広域 事業本部	〈地域業務第一部〉〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 〈地域業務第二部〉〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目11番20号 大宮JPビルディング11階
北陸支店	〒920-8637 石川県金沢市広岡3丁目1番1号 金沢パークビル2階
東海支店	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3丁目23番20号 HF桜通ビルディング7階
四国支店	〒760-0017 香川県高松市番町1丁目6番6号 甲南アセット番町ビル2階
近畿支店	〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町4丁目3番9号 本町サンケイビル13階
中国支店	〒732-0822 広島県広島市南区松原町2番62号 広島JPビルディング9階
九州支店	〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号 博多駅前ビジネスセンター6階

近畿支店〈大阪〉

滋賀県・京都府・大阪府・
兵庫県・和歌山県・奈良県

中国支店〈広島〉

鳥取県・島根県・岡山県・
広島県・山口県

九州支店〈福岡〉

福岡県・佐賀県・長崎県・
熊本県・大分県・宮崎県・
鹿児島県

北陸支店〈金沢〉

富山県・石川県・福井県
※賃貸住宅建設の場合は、
近畿支店が担当いたします。

東海支店〈名古屋〉

岐阜県・愛知県・三重県

北海道支店〈札幌〉

北海道

東北支店〈仙台〉

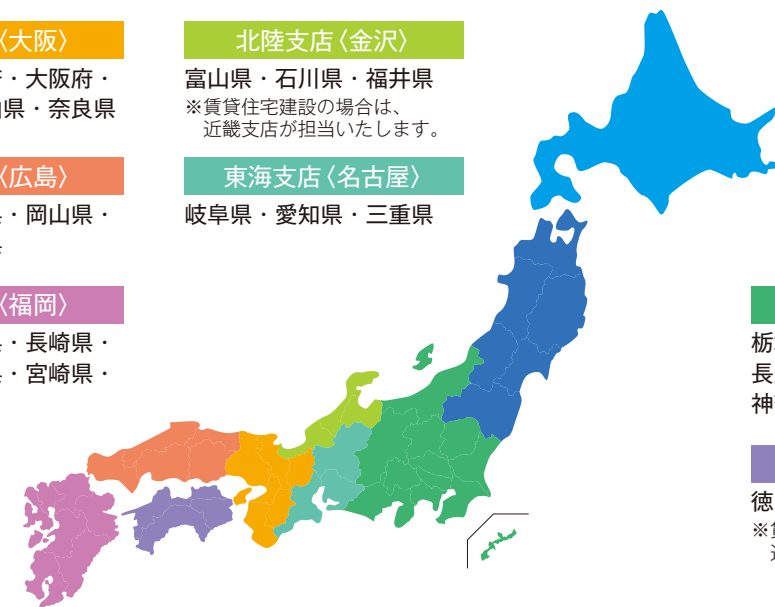
青森県・岩手県・宮城県・
秋田県・山形県・福島県

本店〈首都圏広域事業本部〉

栃木県・群馬県・埼玉県・新潟県・
長野県・茨城県・千葉県・東京都・
神奈川県・山梨県・静岡県・沖縄県

四国支店〈高松〉

徳島県・香川県・愛媛県・高知県
※賃貸住宅建設の場合は、
近畿支店が担当いたします。



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、本誌は弊会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3階 ☎03-3237-7411(代表)
<https://www.kairyoukousya.or.jp/>

企画・制作

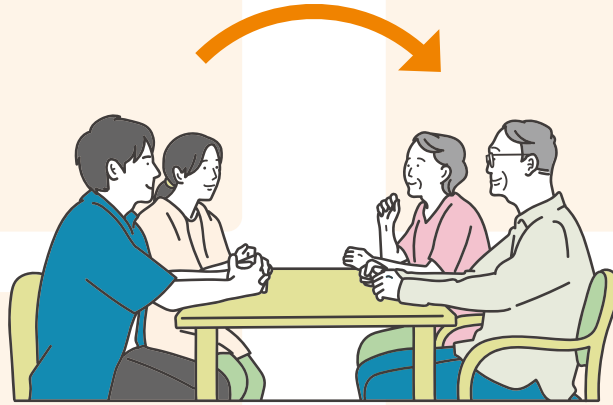
株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

親子での話し合い・承継をスムーズに進める基本ステップ

財産を守り、賃貸経営の引き継ぎをスムーズに進めたいなら、いきなり相続や事業承継の言葉を出すのは禁物。家族が集まるタイミングで、順番にステップを踏んで話を運びましょう。

1 介護生活の話からスタート

元気なうちに、家族で介護生活を見据えた話を。「介護の担い手は?」「お金の負担は?」「費用の準備は?」「現金ある?不動産を売る?」、そして「財産の色分け」につなげる。



2 事業の引き継ぎ

財産の話題から「賃貸事業はどうする?」という話に自然に目が向く。所有不動産の特徴、現状を子どもに知らせ、まず確定申告から手伝ってもらう。親が伴走して経験を積ませる。

3 相続対策

事業承継を進めつつ、財産を移転する対策へ。初めに全ての資産の棚卸をして正確な評価額と相続税額を出す。その試算を基に分割・納税・節税・運用など具体的な相続対策を練る。

4 さらにその先へ

実は、相続はゴールではない。引き継いだ財産を将来どうして欲しいか、「土地を末代まで守る?」「資産規模を保てればいい?」、行く末の希望を子どもに伝え、意識を共有する。

特集 親子で取り組もう!

相続対策・事業承継をスムーズにすすめるポイント



財産を守りながら子どもに残し、収益を生み出す賃貸経営も着実に引き継ぐには? 実は、話をするタイミングと話しはじめの内容や順番が、スムーズに進めるコツ。相続専門税理士の高原誠さんが詳しく解説します。

監修



フジ総合グループ副代表
フジ相続税理士法人 代表社員
高原 誠 氏

相続に特化した専門事務所の代表税理士として、グループ会社である不動産評価部門の株式会社フジ総合鑑定とともに、年間約990件の相続関連業務に携わる。

親子のすれ違いが 相続のタブー視を招く

相続への備えや終活については、さまざまな場面で話題に上がるため、誰しも一度は意識したことがあるでしょう。とはいえ、具体的な行動に踏み出す人は意外に少ないようです。賃貸オーナーも例外ではありません。

しかし、「何も準備しないまま相続が起きてしまうと大変です。賃貸住宅の管理運営が未経験のお子さんが、いきなり不動産経営の第一線の現場に放り出されてしまうことになります。右往左往しているうちに、経営が立ち行かなくなったり、土地を処分せざるをえなくなったりした例をたくさん見てきました。遺産分割で揉めることも少なくありません」と高原さんは注意を促します。

一方で相続は「親が亡くなること」を前提とした話になるだけに、親から子どもからも話を切り出しにくいのが実情です。

「相続税を納税するのはお子さんなので、明日にでも相続が起こる

話が進まない原因は 親子の気持ちのすれ違い

親:考えるのはまだ先
まだ元気だし、自分で動ける。
相続なんてまだまだ先の話。
子どもたちに懐具合を明かすのに抵抗...



子:相続税への危機感

相続対策しているのかな。
早くなんとかしておかないと大変になる。
財産をあてにしていると思われたくない...



かのような危機感を持ちがちですが、親は『まだまだ先の話』と現実味を持ってない方が多いです。あるいは、お子さんは、相続の話を自分から持ち出すと親の財産目当てだと思われるため、親は親で早くから子どもに懐具合を明かすことへの抵抗感が強い。親子の気持ちがすれ違う中で、次第に相続の話がタブー視され、親子で話し合うことができない状況になってしまふのです」

そんな行き詰まった状態をどう打開すればいいのでしょうか。

「スムーズに相続対策に取り組んでいくためには、相続の話から始

めないことがポイントです。相続の前には、介護があります。多くの方は、介護生活を迎えるでしょう。親は『兄弟の仲が良いから揉めない』と思っていますが、実際には一番揉めるのが介護がらみです。誰の負担が重かったといった不満が募り、遺産分割まで尾を引きます。ですから、目の前のハードルを越える相談から始め、徐々に話を進めていきましょう」

家族が集まるタイミングで 介護生活の話題からスタート

話を進めるきっかけも大切です。親が子どものうち誰か一人と個別に会って話をする、利害関係で衝突するおそれがあります。

「お彼岸やゴールデンウィークなど、家族全員が一堂に集まるタイミングを活かすのがおすすめです。家族がそろったところで、介護の担い手や資金の負担はどうするか、高齢者施設に入るつもりなのか、費用はどのくらいかかるのか、どのくらい用意があるのか、といった話をしてみるというでしょう。すると、足りない資金をどう準備

するか、不動産を売って現金化するのか、といった資産の色分けの話につながっていきます。負担と権利の整理をつけておけば、後々兄弟で争いにくいくいでしょう」

賃貸オーナーの場合は、相続する前に事業承継の道筋をつけておかなければなりません。自身の体力が衰えたり判断力が鈍くなったれば、賃貸経営にも支障が出て来るからです。介護の話題の延長線上で、子どものうち誰が経営を引き継ぐかという相談もスムーズに入りやすいでしょう。

こうしたステップを踏み、いよいよ相続に備えた具体的な対策に入ります。その過程で、不動産の行く末まで話し合っておくことが大切です。

「この先、賃貸経営を続けてほしいのか、辞めてもいいのか。2代、3代先までずっと保有してほしいのか、売却してもいいのか。親の希望を伝えて家族の間で合意しておかないと、のちのちまでトラブルの種が残ることになります。子どもに、リスクを相続してしまうことになりかねません」

事業承継の第一歩は 確定申告の手伝いから

次に、実際に事業承継や相続対策を進める流れやポイントを紹介します。

まず、相続よりも先にくる事業承継の手続きです。中には「賃貸事業の引き継ぎといっても、特に伝えるノウハウがあるわけではない。入退去の手続きやメンテナンスは全面的に不動産管理会社に委託しているから、相続と同時に権利を移すだけでいいのでは？」といった意識のオーナーもいるでしょう。サブリース会社が一括借り上げしている場合は、なおさら管理運営の実務にはタッチしないため、事業承継といってもピンと来ないかもしれません。

しかし、委託管理なら部屋の稼働状況や賃料の動きを確認し、原状回復リフォームや不具合が起きた場合の修繕費の決済を判断するのはオーナーです。長期契約のサブリースでも、2年に一度の賃料見直しの手続きがあるのが一般的で、やはり経営判断は求められます。

す。自主管理であれ、委託管理であれ、サブリースであれ、あくまで経営の主体はオーナーであることを忘れてはいけません。とはいえ、賃貸経営のイロハも知らない子どもに、いきなり経営者の心得を教え込もうとしても戸惑ってしまうでしょう。

「確定申告をお子さんに手伝ってもらうことから始めてみると良いでしょう。申告手続きを顧問税理士に任せているとしても、家賃の集計や経費の内訳、領収書など必要書類をそろえて提出する必要があります。具体的な数値に触れるにつれて、賃貸経営の全体的なイメージが見えてくるはずです」

親が伴走し、体験させる 相談相手の紹介も

賃貸経営の現場に慣れるうちに、子どもの中で誰に適性や意欲があるかを見極めていくのも、ゆくゆく遺産分割を考えていくうえで役立ちます。

また確定申告の時期は、ちょうど引越シーズンと重なるため、入退去に伴う各種作業と、管理会

しょう。その前提となるのが、すべての財産の棚卸しと納税予定額の算出です。

特に、財産に占める不動産の割合が高い賃貸オーナーは、不動産の評価額を知ることが、対策の行方を大きく左右します。ところが、評価額と税額的重要性があまり理解されていません。

「オーナーのほとんどは『まずはざっくりでいいから、相続税がいくらかかるか教えてほしい』と依

頼されます。書面資料などを基に簡易的に計算する概算値です。まだ相続の本番までは間があるので、とりあえずイメージだけつかみたいという気持ちでしょう。しかし、土地の評価は複雑です。現地調査をして土地の状況や権利関係などを調査した上で割り出した正確な評価額と、机上で出した概算の評価額では相続税額に差が出る可能性があります」

例えば右下のコラムのように、

資産・経営の承継チェックリスト

- 1 不動産賃貸業に対する認識を親子間で共有する
- 2 不動産の特徴(出口戦略含む)と相談相手を親子間で共有する
- 3 要介護生活期間の相続人の役割分担とそれに伴う相続財産の分配を相談する
- 4 使用していない銀行口座・有価証券口座を解約閉鎖する
(秘匿性の高いデジタル資産は特に注意)
- 5 生命保険・医療保険の受取人と受取額を確認する
(子や孫を被保険者にした保険加入の可否も検討)
- 6 相続税対策+不動産活用対策を兼ねて
不動産の確定測量を行う(借地権の確定測量も)
- 7 相続税対策+不動産活用対策を兼ねて
先代以前の名義変更漏れ不動産を確認・処理する
- 8 資産管理会社がある場合、
その存在意義・法人の出口戦略を共有する

財産と子どもの身を守る術を 伝えるのが親の仕事

相続税額は、誰がどの財産をどのくらい相続するかによっても変わってきます。家族が納得できる遺産分割の協議を踏まえた上で、遺言書の作成も欠かせません。納税資金が足りないなら、土地活用や資産組み換え、収益アップの対策も必要でしょう。

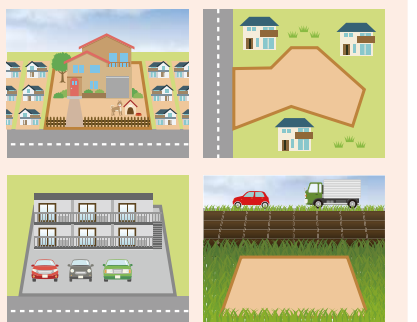
また、毎年のように変わる相続税制や評価ルールの見直しに対応

土地の個別性が相続税額に影響！

資産に占める不動産の割合が多いオーナーは、不動産の評価次第で相続税が大きく変わる。土地は個別性が高く、「路線価×土地面積」という単純な公式では正確に算出できない。

A 土地の個別性

- 大きい土地
- 小さい土地
- 傾斜地
- 道路と高低差がある土地
- 形の悪い土地
- 無道路地
- 間口の狭い土地等

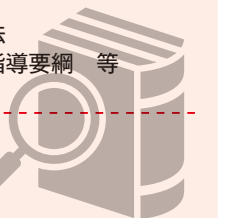


B 不動産関係諸法令

- 都市計画法 ● 建築基準法 ● 農地法
- 森林法 ● 都道府県条例 ● 開発指導要綱 等

C 権利関係

所有権だけでなく第三者の権利が付着
● 地上権 ● 地役権 ● 賃借権 ● 定期借地権 等



社やリフォーム会社とのやりとりが嫌でも発生するでしょう。

「こうした協力会社との打ち合わせに子どもを同席させましょう。大小複数の賃貸住宅があるなら、まず小ぶりの一棟を1年間担当させて、満室経営のミッションを与えるのも良いですね。すべてを任せるのが心配なら、最終的な決裁権はご自身に残すのも有効です。親は社長として見守り、横で伴走するわけです。口頭で教えるだけでなく、何ごととも体験させて

みることが大切です。3〜5年かけるつもりで取り組みましょう。もう1つ重要なのは、何かで迷ったり困ったりしたときに相談すべき相手の名刺を与え、引き合わせておくこと。親が亡くなったあと、頼れる人が身近にいれば、子どもも安心です」

相続税のざっくり計算では 有効な相続対策は打てない

事業承継を徐々に進めながら、並行して相続対策に取り掛かりま

することも重要です。評価額が大幅に減額される「小規模宅地等の特例」を適用できるか、「配偶者居住権」などの新しい制度をどう活用するか、検討すべき課題は目白押しです。

これまでに解説してきたステップを踏まず、賃貸経営のノウハウを伝えないうまま財産だけが引き継がれてしまうと、相続した子どもは身を守る術がありません。元氣なうちに、余裕をもって財産・経営の引き継ぎと対策を着実に進めるのが親の仕事です。

まとめ

- 最初に相続の話はしない！
まずは、介護生活からひも解く。
- 事業承継の第一歩は確定申告から。
親が伴走して経験を積ませる。
- 相続対策を成功に導くのは、
正確な財産評価と税額算出。
- 事業承継、相続の先がある！
財産のゴールを見据えよう。

脱炭素に向けた新制度が4月からスタート！

建築物の省エネ性能表示制度

2024年4月より、新たに「建築物の省エネ性能表示制度」が始まります。不動産広告の表示にも関わるこの制度は、どのようなものなのでしょうか？ 制度の概要と賃貸市場への影響について、アットホームの松浦翼さんに解説していただきました。

専門家
に聞きました



アットホーム株式会社
執行役員
松浦 翼 氏

「不動産情報サイト アットホーム」の運営会社執行役員。不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)を通じ、不動産広告における省エネ性能表示の検討ボードにも参加。

省エネ住宅の 流通活性化を図る新制度

この4月より「建築物の省エネ性能表示制度」がスタートします。日本のCO2排出量全体のうち、住宅・建築物からのCO2排出は約3分の1という高い割合を占めています。そのため、住宅・建築物の省エネ性能向上は重要課題とされており、2025年4月には、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けされることになっています。本制度は、この適合義務化に先行する広告表示の新ルールで、「建築物の販売・賃貸時に省エネ性能を表示する」というもの。省エネ住宅に対する消費

者の興味関心を高め、省エネ性能の優れた住宅・建築物の流通活性化を目的としています。

性能ラベルをサイトで表示 新築住宅から努力義務に

本制度では、建築物の「販売、賃貸の広告」などに、国土交通省が指定する「省エネ性能ラベル」(左上図参照。以下、ラベル)を表示する努力義務が課せられます。対象は2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築建築物で、既存の建築物についても、省エネ性能が判明している場合は表示することが推奨されています。

「販売・賃貸の広告」とは、新聞・雑誌広告、チラシ、インターネット

ト広告など。当社が運営する「不動産情報サイト アットホーム」のようなポータルサイトに情報掲載する際も、ラベル表示の努力義務が課せられます。

記載項目は建築物の種類などによって異なり、住宅用のラベルには「エネルギー消費性能」「断熱性能」などが記載されます。性能評価は設計した事業者が算出する自己評価と、外部機関が算出する第三者評価があり、どちらで評価したかもわかるようになっていきます。

なお、ラベル表示の努力義務を負うのは「売主、貸主、サブリース事業者を含む販売・賃貸事業者」です。個人であっても事業として賃貸経営を行い、入居者と直

接賃貸契約を交わしている賃貸

オーナーは、入居者に対してラベル表示の努力義務を負います。サブリースの場合は、賃貸オーナーはサブリース会社に対して、サブリース会社は入居者に対してラベル表示の努力義務を負うことになります。また、社会的な影響の大きい場合に義務違反とみなされると、国土交通大臣が勧告・公表・命令を行う可能性もあります。

現在は、消費者が省エネ住宅に関心があった場合でも、サイト上で情報を確認することは難しいですが、省エネ性能ラベルの表示が始まることで、ラベルの掲載されている物件の優位性は上がっていくでしょう。

ニーズも確実にアップ 省エネ関連情報に注目を

本制度を取り巻く市場の環境にも触れたいと思います。

アットホームの調査では、「不動産情報サイト アットホーム」上で省エネ関連物件の掲載数が賃貸、新築戸建のいずれも飛躍的に伸びており、賃貸物件については2019年からの4年間で約12倍に伸びました(図1)。省エネ関連物件は、それ以外の物件と比較すると問い合わせ率が高いことも

わかっていきます(図2)。

社会全体でカーボンニュートラルが積極的に推進されていることに加え、昨今は光熱費の高騰も大きな関心事です。家計への影響も大きいことから、住まいの省エネというものに対して、ますます関心が高くなっていると考えられます。その中で本制度がスタートし、来年には省エネ基準適合義務化という大きな動きもあります。住宅の省エネに対する消費者の意識は、いっそう高まっていくでしょう。

省エネ性能が判明しておらず、

新築と同様に表示することができない既存の建築物についても、いずればルールを設ける方向で検討が進んでいます。今後、賃貸オーナーは省エネをめぐる動きにアンテナを高く張り、管理会社やサブリース会社と協力して情報収集に当たることが望まれます。そして改修のタイミングなどで省エネ性能を高める意識を持つことが、所有物件の競争力強化、および社会利益への貢献につながるといえそうです。

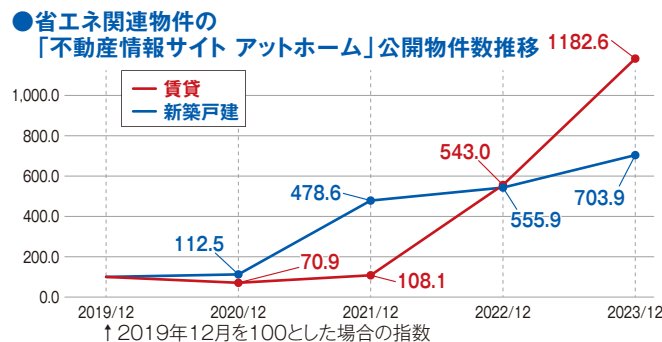
省エネ性能ラベルの表示の見方



※第三者評価BELS(ベルス)…第三者機関が、その住宅のエネルギー消費性能や断熱性能を評価・表示する制度。第三者機関の審査を受けた後に、評価書などが交付される。

図1:省エネ賃貸住宅は増えている！

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、近年、特に省エネ賃貸住宅が急増。



※「低炭素住宅」「BELS省エネ基準適合」のいずれかにチェックがある物件が対象

図2:省エネ住宅の問い合わせ率が高い

新築戸建に次いで、賃貸住宅に対する「省エネ住宅」への関心を持っている人が多い。

●省エネ関連物件の「不動産情報サイト アットホーム」問い合わせ率比較

省エネ関連以外を1とした場合の指数

物件タイプ	問い合わせ率比較
新築マンション	1.2
新築戸建	2.1
賃貸	1.7

※新築戸建・賃貸:2023年12月に「不動産情報サイト アットホーム」に掲載された物件で「低炭素住宅」「BELS省エネ基準適合」のいずれかにチェックがある物件が対象
※新築マンション:2023年12月27日時点で「省エネ対応」「ZEHマンション」のいずれかにチェックがある物件で2023年12月1日~26日までの掲載物件が対象

まとめ

- 2024年4月から、新築住宅においては、住宅の省エネ性能を示すラベルを広告等に表示することが努力義務に
- 対象は4月以降に建築申請を行う新築建築物。既存建築物の表示については、現在検討中
- 不動産情報サイトでの省エネ関連の物件掲載数が増加。2019年から4年間で約12倍に
- オーナーは省エネをめぐる動きを注視し、物件改修時には省エネ性能を高める検討を

建物・設備を体系的に学べる機会 ぜひチャレンジを!

充実の学習プログラム

- 講習はオンラインの動画講習。
好きな時に好きな場所で何回でも学べる。
- ベテラン実務者による実体験を織り交ぜた
わかりやすい解説。
- 好きなときに受験でき、一定期間中は
再受験も可能なオンライン試験を採用。



試験概要

試験方式・・・オンライン試験(IBT方式)
出題範囲・・・賃貸住宅の建物・設備の基礎知識、
巡回点検業務内容、原状回復工事、
関係法令など
試験時間・・・120分
問題数・・・100問(正誤式)
合格発表・・・試験終了後即時
受験料・・・9,900円(税込)
※テキスト・講習動画(繰返し視聴可)・試験料などを含む
※別途、事務手数料495円(税込)が発生します。
受験申込・・・ホームページより
いつでも申し込み可能

詳細はホームページでチェック!

賃貸住宅メンテナンス主任者

検索



実践的な知識やノウハウを 体系的に学べる絶好の機会

体系的に身につけることが可能。
オーナーも建物に関する知識を深
め、活用するきっかけになっ
てほしいと考えています。

資格創設にあたってまず取り掛
かったのが、学習のためのテキ
ストづくりです。編纂は日本賃貸
住宅管理協会のメンテナンス研
究会メンバーを中心に20人ほどが担当。
賃貸管理の実務に長けた方々が集
まりました。

内容は、賃貸住宅メンテナ
ンスの重要性から始まり、建物・設備

オーナーのメリットも多彩 学ぶだけでも価値がある

資格取得のために学ぶことは、
経営の面でもメリットがあります。
管理会社とオーナーは、共通の
お客様である入居者に長く住んで
もらって、いかに利益を出してい

の基礎知識、修繕対応からみる設
備の基礎知識と続きます。修繕対
応では、現場でよく起こる事例や
緊急性の高い事例を洗い出し、カ
リキュラムを制作。より実践的な
知識を広く体系的にまとめ、管理
の現場感のある内容になっている
のがポイントです。

賃貸オーナーも建物、設備の知識を体系的に学べる!

賃貸住宅メンテナンス 主任者制度

昨年、不動産業に関する新しい資格「賃貸住宅メンテナ
ンス主任者制度」が誕生しました。オーナーもぜひ受験
してもらいたいこの資格。学べる内容や経営に活かせる
ポイントなどを、資格創設に関わった賃貸住宅メンテ
ナンス研究会長の小菅さんにお話をうかがいました。



賃貸管理の専門家さん
お願いします

(公財)日本賃貸住宅
管理協会
本部常務理事
賃貸住宅
メンテナンス研究会長
小菅 貴春 氏

株式会社小菅不動産代表取締役。
賃貸住宅の維持・管理に精通し、現
場での経験・知識も豊富。賃貸住宅
メンテナンス主任者制度の創設メン
バーとして大きな力を注いだ。

建物や設備の知識を深め 修繕対応の質も高める資格

「賃貸住宅メンテナンス主任者」
は、2023年11月に公益財団法
人日本賃貸住宅管理協会により創
設された資格です。創設のきっか
けは、2021年に施行された賃
貸住宅管理業法で「賃貸住宅の維
持保全」が管理業務のひとつとし
て明文化されたことがあげられま
す。管理会社にとって、修繕対応
やメンテナンスは切っても切り離
せないものですが、長年、管理の
現場で感じていたのは、『入居者
クレームやトラブル対応、契約管
理などのソフト面は得意だけれど、
建物や設備などのハード面は弱く、
人によって知識や経験にバラツキ
がある』ということでした。

賃貸管理は安心・安全・快適な
暮らしを入居者に提供することが
責務です。そのためには管理会社
もオーナーも、建物や設備につい
てもっと知らなくてはならないと
の思いから資格創設に至りました。
資格取得に際しては、建物や設備
の維持・保全に関する基礎知識を

手元に置いておきたい! 内容充実のテキスト

建物・設備の基礎知識から、発生頻度や緊急性の高い対応事例をベースにした、
給排水・ガス・電気・雨漏りなどに関する知識を網羅!

- 第1編 賃貸住宅のメンテナンスの重要性
- 第2編 建物・設備の基礎知識
- 第3編 修繕対応から学ぶ設備の基礎知識①(給排水設備)
- 第4編 修繕対応から学ぶ設備の基礎知識②(ガス・電気設備)
- 第5編 修繕対応から学ぶ設備の基礎知識③(雨漏り)
- 第6編 消防設備の基礎知識
- 第7編 外部改修工事の基礎知識
- 第8編 巡回点検業務のチェックポイント
- 第9編 法令点検とコンプライアンス
- 第10編 原状回復の基礎知識



テキストでは事例ごとに、思いつく原因・専門的
な立場から考えられる原因・一次対応策・恒久的
な対応策などを学習することができます

●資産価値の維持・向上

建物・設備の知識が身につくことで、適
切な修繕を実現。予防メンテナンスに
もつながり、余計なトラブルの発生を防
止。次世代に価値ある資産として引き
継ぐことができる。

●事業承継に活用できる

テキストは賃貸住宅の建物管理の基礎
知識が体系的にまとまっている貴重な
一冊。不動産や賃貸経営について、知
識のない子どもへ引き継ぐ際の教科書
がわりとしても使える。

●より良い賃貸経営につながる

「この修繕はいま必要か?」、逆に「他
の箇所も今修繕しておいたほうがいい
のでは?」など、オーナーから管理会社
に投げかけたり、管理会社から良い提
案を引き出せるようになる。

POINT!

- 賃貸住宅の建物・設備の維持・保全
に関する基礎知識を体系的に学ぶ
ことができます
- オーナーもメンテナンスの知識を
身につけることで、管理会社との
やりとりがスムーズになります
- 物件を引き継ぐ次世代が喜ぶ、価
値ある資産として残すために、適
切な判断ができるようになります

うちで故障する可能性が出てきま
す。予防メンテナンスの大切さが
わかっていれば、他の5つの住戸
も同時に交換して、そのかわり機
器の値引きをするなどの交渉もで
きます。こうして的確な予防メン
テナンスを行っていれば、2次ク
レームなどの被害が広がらず、結
果的には運営費を抑え、収益を上
げることに繋がります。

知っておくべき知識をもち、適
切に対応することで、次世代に喜
ばれる物件にして継承していただ
きたいと思います。テキストのほ
かに講習動画も用意しています。
受験のための学びだけでも価値が
ありますので、ぜひチャレンジを
してみたいかがでしょうか。

建物・設備メンテナ
ンスの知識
を身につけて、適切に維持保全す
ることは賃貸経営者としての責
務。そのために特に知っていただ
きたいのが、予防メンテナンスの
重要性です。例えば、6世帯の賃
貸住宅のうちの1住戸で給湯器が
壊れたら、その住戸だけでなく同
時期に設置した他の給湯器も近い

ときに、教科書的な使い方をして
いただくことも可能です。

くかを考えるパートナーです。そ
う考えると、お互いのやり取りが
円滑であるほどいい結果を生み出
します。修繕の場面では特に、管
理会社もオーナーも同じ知識を共
通ベースで持っているとなスムーズ
に事が運びます。

知識があれば、管理会社とオー
ナーが意見を出し合い、問題解決
の選択肢の幅も広がります。入居
者・管理会社・オーナーの3者に
とってよりよい方向へ進むことが
でき、質の高い物件の維持につな
がるでしょう。テキストは、親か
ら子へ代替わりして、新しく経営
を任されることになったオーナー
が、賃貸物件についてわからない
ときに、教科書的な使い方をして
いただくことも可能です。

オーナーお悩み相談室

【最終回】

現在の賃料は適正ですか？ 周辺の物件と照らし合わせてみると、いつの間にか相場賃料を下回っていた、というケースも多くあります。今回は、「賃料の増額請求」について見ていきましょう。

「賃料の増減請求」は法律で認められた権利

近年、原材料費や燃料費、人件費高騰などによる値上げラッシュが続いています。物価上昇により、物件維持費の支出が増えて「家賃を少し上げられないかな」と思っているオーナーも多いのではないのでしょうか。

賃料の増減請求は、借地借家法32条によりオーナー・入居者双方に正当な権利として認められています。ただし、いつでも好きな時に好きなだけ賃料増額を請求できるわけではありません。借地借家法32条では、以下のように定めています。

「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う」

つまり、①土地、建物の税金やその他負担の増減、②土地、建物の価格の上昇や低下、その他の経済的事情の変動、③近隣の同種建物と比べて賃料が不当となった

場合には、賃料の増額、もしくは減額の請求が認められているという事です。

オーナーが入居者に賃料の増額を請求する場合は、根拠のない単なる値上げではなく増額の必要性を示す「客観的な根拠」が必要になります。

類似物件の賃料相場を調べることからスタート

客観的根拠に基づく賃料増額請求を行うためにまずするべきことは、近隣の類似物件の情報収集です。アットホームやSUUMOなどの不動産情報ポータルサイトで、ご自身の物件と同仕様の建物の募集情報をチェックしてみましょう。

管理会社や仲介会社に聞いてみるのもおすすめです。

増額のための根拠探すとみられないよう、5〜6物件程度の情報を集めてみてください。築年数や物件規模、構造、間取り、専有面積、付帯設備、共用設備などできるだけ自身の物件に近いものであることがポイントです（左ページ図参照）。

近隣の類似物件の賃料相場を把握したのち、自身の物件の現在の家賃が妥当であるかを検証します。「周辺と比べて著しく賃料が低い」ため増額が妥当」と判断した場合は、新規の賃料を決定し、入居者との交渉に向けて準備を進めましょう。



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提供してきた。

周辺の類似物件について

① 建物・仕様

総戸数	同等の規模
構造	基本、同構造。 なければ、構造による賃料差異を考慮。
間取り・専有面積	同等。 専有面積の差異は±2〜3㎡程度
付帯設備	同程度 <室内>エアコン、温水洗浄便座、浴室乾燥機、インターネット設備など <共用部>宅配ボックス、防犯カメラ、エレベーター、ゴミストッカーなど

② 賃貸条件

- 月額賃料、共益費、敷金、礼金、駐車場料金など。（1,000円単位）
- 交渉材料になるクリーニング代、鍵交換費用等もチェック

賃料増額交渉の進め方

増額交渉はオーナーが主体的に行います。管理会社が入居者に直接家賃の増額交渉を行うことは法律で禁じられています。管理会社はあくまで交渉の補助という立場です。弁護士などの資格者に代理行為として交渉を依頼することもできますが、その場合もオーナー自身で増額内容や条件、妥当性などを判断することが必要です。

借地借家法の32条では、賃料の増減交渉はいつでもできるとされていますが、おすすめは契約の更新時です。更新日の1〜3カ月前には通知しておくとい良いでしょう。通知は、ポストインや郵送で「増額依頼書」を届けることが一般的です。これは管理会社に代行を依頼すると良いでしょう。

私の経験上、賃料増額の根拠がしっかりとれている場合は、承諾をいただけることがほとんどです。中には承諾を渋り、退去をほめかす入居者もいます。その場合、退去した場合の引越代や敷金、

仲介手数料など、新たにかかる費用と現状の家賃相場を丁寧に説明すると、納得いただけることが多いです。残念ながらすぐに承諾いただけない場合でも、根拠強く、かつ、具体的根拠を示しながら粛々と協議を重ねていきます。最悪の場合、調停や裁判に進む覚悟が必要です。

経営者として、適切な時期に適切な経営判断を

サブリース契約においても、賃料の増額交渉は可能です。交渉の相手が法人となるだけで、個人の入居者との交渉と基本的に変わりはありません。周辺の類似物件の賃料相場を根拠に、交渉を進めましょう。

物価が上昇し、新築の賃料相場も上がってきている今、ご自分の物件の賃料が相場と乖離していないかを確認してみてください。オーナーは経営者です。自身の物件や賃料相場、市場動向に常に関心を持ち、必要なタイミングで経営判断ができるようにしましょう。

※賃貸住宅経営相談センターにつきましては、本年5月末をもちまして業務を終了することとなりました。長い間のご利用ありがとうございました。

施工会社の工期遅れや施工不良、ミスによる損害賠償はどこまでOK？ リフォームや原状回復工事での トラブルの責任問題

今回は、リフォームや原状回復工事の際に起きうる損害について、「どんな場合」に「誰」が損害賠償責任を負うことになるか、トラブルの具体例を挙げながら解説します。



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 原状回復工事の工期が遅れた場合の損害賠償請求など

私は、マンションを所有して賃貸物件として運営しています。2月末に202号室の入居者の退去に伴い、施工会社に原状回復工事を発注しました。3月15日までに引き渡しは予定が、工期が大幅に遅れて、4月20日に引き渡しを受けました。そのため、3月の繁忙期に間に合わず、入居者が決まったのは5月末でした。私は、入居者が2カ月間も決まらなかったことについて、施工会社に損害賠償請求ができるのでしょうか。

また、上記工事に施工不良があった場合、当該部分の補修を請求できますか。

A 施工会社の事情で工期が遅れた場合は損害賠償請求ができますが、請負契約の内容を確認する必要があります。

ご質問のケースは、工期が大幅に遅れた理由によって結論が異なります。

まず、施工会社は、契約で定めた引き渡し日までに工事を完了して注文者に引き渡さなければなりません。このため、施工会社の事情によって工期が遅れた場合は、請負契約上の債務不履行になりますので、施工会社は注文者に対し、工期遅れによる損害賠償の責任を負います。

本件でも、施工会社の事情（例えば、職人が集まらなかった場合や、職人の怠慢など）による工期

遅れの場合は、オーナーは、それによって入居開始が遅れた2カ月の賃料相当額について損害賠償請求が可能です。

もっとも、請負契約においては、工期遅れによって損害が生じた場合に、あらかじめ、損害賠償額（違約金）が定められているケースがあります。その場合、定められた違約金以上の損害賠償請求ができない場合もありますので、まずは、請負契約書の内容を確認してみましょう。

次に、工期遅れの原因が施工会社になく、不可抗力による場合は、地震などのいわば不可抗力により工期が遅れた場合などは、施工会社に損害賠償を請求できないケースもあります。

Q2 工事の際、施工会社の担当者のミスで他の入居者に損害を与えた場合のオーナーの責任について

前述の工事の際、施工会社の担当者が廃材のゴミなどをキッチンの排水口に詰まらせてしまいました。それを知らずに水道を流し放したため、流し台から溢れた大量の水が階下の102号室に流れ、家具などに大きな損害を与えました。102号室の入居者は注文者である私の指図が悪いからだと、施工会社だけでなく、私にも損害賠償を請求してきています。私は工事の注文者として損害賠償の責任がありますか。

A 請負人は、注文者から独立した地位に基づき工事を行うので、原則としてその工事について、注文者は責任を負いません。

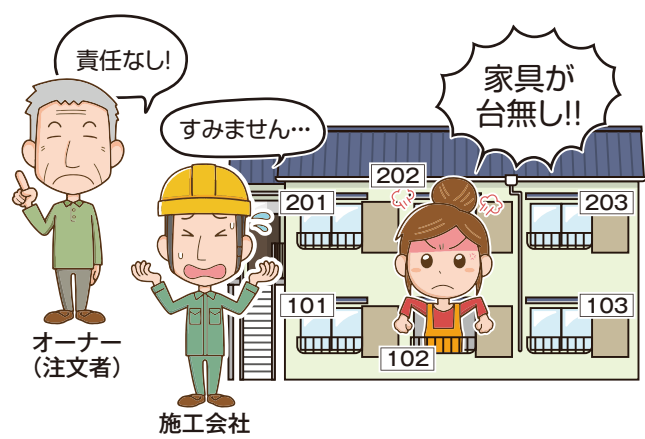
まず、本件では、流し台から大量の水を溢れさせたのは、施工会社の担当者が「工事の際に廃材のゴミなどをキッチンの排水口に詰まらせてしまい、それにも関わらず、水を流し放しにした」という過失によるものです。そのため施工会社の担当者は、不法行為責任（民法709条）に基づき、102号室の入居者に対し損害賠償責任を負います。そして、その担当者を指揮監督すべき施工会社も、民法715条1項のいわゆる使用者責任に基づき、同様に102号室の入居者に対し損害賠償責任を負います。

ここで、施工会社が担当者の過失に対して責任を負う理由は、上記のとおり、施工会社が担当者を指揮監督すべき関係にあり、これが、きちんとなされていないことによるものです。



オーナー
(注文者)

もし、注文者が、施工会社を指揮監督すべき関係にあれば、注文者も使用者責任を負う可能性があります。しかし、請負契約においては、請負人は注文者から独立した地位を持ち、自己の裁量により活動するのが通常です。原則として、注文者は請負人の行為につき使用者責任を負わないものとされています（民法716条）ので、本件においては、オーナーは損害賠償責任を負いません。



オーナー
(注文者)

施工会社

まとめ

原状回復工事の工期の遅れについては、施工会社の事情による場合、施工会社は注文者に対し損害賠償義務を負いますが、請負契約の内容をよく確認することが重要です。また、工事に際し、施工不良があれば、契約不適合責任に基づき、当該部分の補修を請求することができます。

さらに、施工会社の担当者が工事の際、不手際によって第三者に損害を与えた場合、注文者は原則として当該第三者に対して損害賠償の義務を負いません。

■工期の遅れが起こった場合

- まずは請負契約書の損害賠償額（違約金）の項目を確認
- 工期の遅れが施工会社の事情による場合は、入居開始が遅れた期間分の賃料相当を請求できる

■工事内容に不備があった場合

- 施工会社に対し施工不良部分の補修を請求できる

■工事の際、施工会社が第三者に損害を与えた場合

- 注文者であるオーナーは原則として損害賠償責任を負わない



オーナー
(注文者)

施工会社

最後に、工事に施工不良があった場合ですが、施工会社は請負契約に基づき、請け負った仕事の内容に不備があった場合、注文者に対し契約不適合責任を負います。このため、オーナーは施工会社に対し、契約不適合責任に基づき、施工不良部分の補修を請求することができます。

