

HARMONY

2024.11
vol.102
AUTUMN
WINTER

HARMONY



特集

～円満な相続につながる「3本柱」と進め方～ 相続対策の基本をおさえる

賃貸経営アラカルト

2024年分確定申告のポイント

住宅設備メンテナンスの
専門家さんお願いします

住宅設備の点検・交換周期を把握して適切なメンテナンスを

賃貸トラブル法律講座

遺言書に関わる相続トラブル回避のポイント

ハ―モニ― vol.102 AUTUMN・WINTER
通巻：102号 発行：2024年11月15日

住宅金融支援機構 店舗のご案内(賃貸住宅融資)

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
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
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

中国支店(広島)

鳥取県・島根県・岡山県・
広島県・山口県

近畿支店(大阪)

富山県・石川県・福井県・
滋賀県・京都府・大阪府・
兵庫県・和歌山県・奈良県・
徳島県・香川県・愛媛県・
高知県

北海道支店(札幌)

北海道

東北支店(仙台)

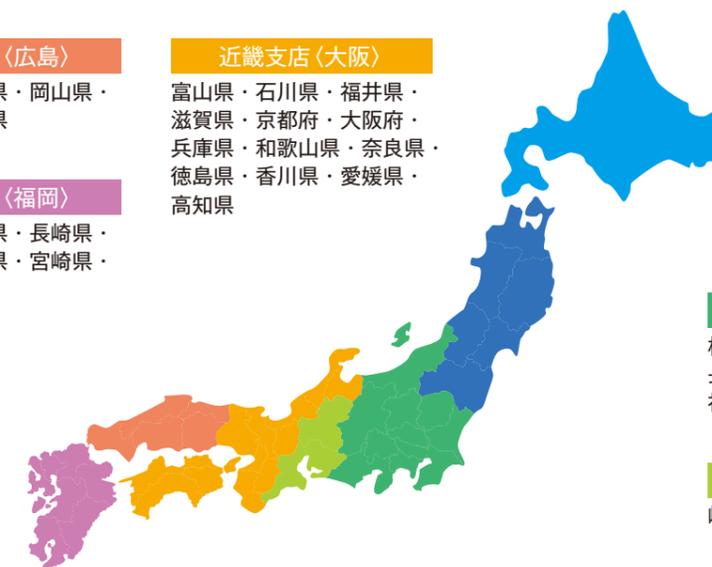
青森県・岩手県・宮城県・
秋田県・山形県・福島県

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

東海支店(名古屋)

岐阜県・愛知県・三重県



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及び、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

制限事項の詳細な内容は、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

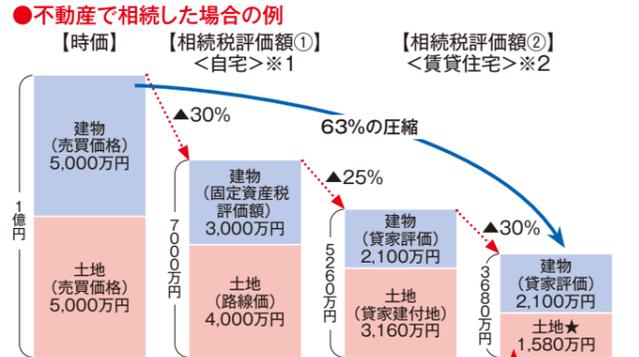
一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3階 ☎03-3237-7411(代表)
<https://www.kairyokousya.or.jp/>

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

相続の基礎知識

図4：不動産を活用した相続財産の圧縮効果



※1. 建物の固定資産税評価額は時価の6割、土地の路線価は時価の8割として試算
 ※2. 貸家建付地評価は、[借地権割合(70%)×借家権割合(30%)=21%]の減額
 借地権割合は地域によって異なる

★小規模宅地等の評価減の特例

宅地の種類	限度面積	評価減の割合
㊸ 特定居住用宅地等(被相続人の自宅)	330㎡	80%
㊹ 貸付事業用宅地等(賃貸住宅・駐車場など)	200㎡	50%
㊺ 特定事業用宅地等(特定同族会社事業用宅地等)	400㎡	80%

図2：基礎控除

- A 基礎控除 3000万円+600万円×法定相続人の数
- B 相続税の計算の流れ
- ①遺産総額から基礎控除額を引いて課税遺産総額を計算
 - ②いったん法定相続分に分割
 - ③相続人ごとに税額を計算
 - ④各人の税額を合計
 - ⑤実際の取得額に応じて按分
- C 配偶者控除(配偶者の税額軽減)
 法定相続分または1億6,000万円までは非課税

例 遺産総額1億円、法定相続人が妻と子ども2人の場合(税率は図1:速算表参照)

A 4,800万円

B ①5,200万円(1億円-4,800万円)
 ②妻 2,600万円、子(1人あたり) 1,300万円
 ③妻 340万円、子(1人あたり) 145万円
 ④340万円+145万円×2=630万円

図3：法定相続人と相続割合

法定相続人	法定相続分	
配偶者 子ども(第一順位)	配偶者 1/2	子ども 1/2 (人数で等分)
配偶者 親(第二順位)	配偶者 2/3	親 1/3 (人数で等分)
配偶者 兄弟姉妹(第三順位)	配偶者 3/4	兄弟姉妹 1/4 (人数で等分)
子ども (第一順位)	子ども 1/1 (人数で等分)	

「配偶者控除の使い方にも注意が
**分割方法が
 税額や相続争いに影響**
 ない」と、適切な対策に進めません。
 3大ポイントの裏返しでもありません。
 この基本を踏まえて、相続税
 がいくらかかるかを正確に把握し
 ないと、適切な対策に進めません。
 配偶者控除の使い方にも注意が

円。相続税の配偶者控除(図2-C)を考慮する前の数字であつても、手持ちの現金で十分に支払えるので、特別な節税対策はいりません。
勘違い3…財産の評価方法
 相続税の対象となる財産のうち、現金は額面そのままですが、不動産の場合、相続税評価額は市場での売買価格ではなく、国税庁の財産基本通達に基づいて算出します(図4参照)。建物は固定資産税評価額、土地は路線価(主に市街地の場合)です。自宅の場合は、評価額は売買価格の約7割くらい。賃貸住宅なら半分近く。さらに小規模宅地の特例を活用すると、時価の3分の1まで圧縮されます。
 3つの勘違いは、相続税対策の3大ポイントの裏返しでもありません。この基本を踏まえて、相続税がいくらかかるかを正確に把握しないと、適切な対策に進めません。

必要です。いったん税額がゼロになる可能性もありますが、あくまでも1次相続段階の効果で、課税の先送りに過ぎません。1次相続で配偶者控除に頼りすぎると、2次相続で子どもたちが払う税額が膨らみます。2次相続まで含めたトータルで税額がどうなるかを検討する必要があります(「杉江さん」)
 誰がどの財産をいくら、どの段階で相続するかによって税額は変わるわけです。そのため、相続税の計算以前に、きちんと財産の身を整理して、分割方法まで想定しておく必要があります。
 たとえ相続税がかからないとしても、分割の仕方は重要です。「息子には財産を渡したくない。娘にすべて譲りたい。遺言を作ればできるでしょう?」という方もいました。形式的には可能ですが、息子さんには、最低限の財産を貰える遺留分(※)という権利もあります。偏った分け方をすると特例が使えず軽減できないおそれもありますから、注意が必要です(杉江さん)

「相続対策といえば、どうしても「節税」に目が向きがちです。最近も「こんなに相続税は払えませんか。どうすれば減らせますか」と相談に来たオーナーがいました。その方は、1億円の財産があると説明されました。2000万円の現金と、売買価格が8000万円の不動産を合計した金額です。そして税率表(図1参照)から、1億円に対応する税率を30%と判断して「1億円×30%=3000万円」と計算。手持ち資金では払えないと思込んだわけなのです。
 「このオーナーは、相続税に関する3つの勘違いをしています」と杉江さんは指摘します。
勘違い1…基礎控除の存在
 法定相続人の人数に応じて設けられている基礎控除を知らなかったのです。課税遺産総額がこの非課税枠の範囲内なら相続税はかかりません。例えば図2-Aの式で計算すると、相続人が3人の場合

特集 ～円満な相続につながる「3本柱」と進め方～

相続対策の基本をおさえる



不動産オーナーの中には、相続問題について「知ってるつもり」や、見落としや思い違いをしている場合も少なくありません。財産を次世代に間違いなく引き継ぐために、相続対策に精通した税理士に「基本のキ」からひも解いてもらいました。

監修

代表社員 税理士 杉江 延雄 氏

相続専門チーム チーフ 税理士 藤澤 直弘 氏

税理士法人 新宿総合会計事務所
 税理士法人新宿総合会計事務所は、相続税に強い税理士会計事務所として、生前対策から遺言・相続発生後まで幅広くサポート。相続税専門の税理士と各分野の専門家がチームとなり、相続発生後のあらゆる手続きを代行している。

図1：相続税の速算表 税額=取得金額×税率-控除額

法定相続分に応じた各人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-
~3,000万円以下	15%	50万円
~5,000万円以下	20%	200万円
~1億円以下	30%	700万円
~2億円以下	40%	1,700万円
~3億円以下	45%	2,700万円
~6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

※遺留分:最低限度の遺産をもらえる権利(兄弟姉妹以外)。割合は、法定相続分の1/2(直系尊属のみが相続人の場合は同1/3)。相続開始および遺留分の侵害を知ってから1年以内または相続開始から10年以内なら遺留分侵害額請求ができる。

相続対策のすすめかた

相続対策について、前段階の準備から3本柱の対策までの流れを整理しました。対策は税理士など専門家とともに進めましょう

4 納税資金対策

相続税は相続開始後10カ月以内に現金納付が原則。期限までに支払う現金があるかどうかを把握し、なければ資金を準備します。収益の蓄積、小規模企業共済・生命保険の活用も有効。

5 節税対策

分割・納税資金に支障がない範囲で対策を行います。相続税だけでなく、所得税を含めて総合的に検討することも大切。節税効果を謳う裏技や租税回避行為には手を出さない。

3 分割対策

相続人ごとに、財産をどう分けるか、収益性まで含めた資産価値、税負担を考えて公平に分けます。安易な不動産の共有はトラブルの元なので避けましょう。

2 相続税額の把握

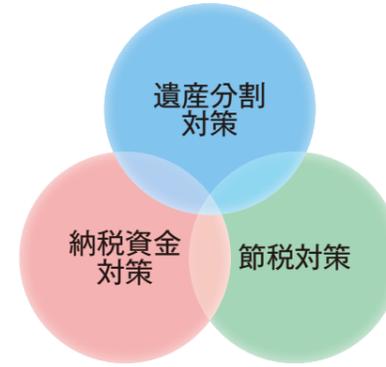
現状を踏まえて、相続税額がいくらかを把握します。分割の仕方により税額が変わるので、複数パターンで試算するのも有効。必要に応じて税理士に相談してみましょう。

1 現状把握

まずは、財産を洗い出し、相続人の人数を確定しておくことが不可欠。円満な分割のためには、家族会議などで財産を受ける側の意向を探ることも大切です。



相続対策の3本柱



相続税の基本を押さえたら、具体的な対策を検討します。「相続対策には、基本的な考え方として、遺産分割・納税資金・節税という3つの柱があります。なかでも分割対策がもっとも重要です。税額に影響しますし、円満な相続には欠かせません。次が納税資金の確保。試算した相続税を支払う余裕があるか、どう作るかを検討します。節税を優先して不動産などの購入による対策を進めたため、納税資金が不足するケースも少なくありません。順番として最後に来るのが節税です。これらの対策をバランスよく組み合わせましょう」(杉江さん)

相続対策の3本柱とは？

相続税の基本を押さえたら、具体的な対策を検討します。

〈分割対策〉

共有はNG！相続人数と不動産をマッチング

財産を巡って家族が争う「争族」を防ぐのが分割対策です。例えば、不動産が自宅と賃貸住宅1棟だけで現金が少なく、相続人が妻と子どもが複数いる場合、うまく不動産を分割できません。「だからといって、共有は絶対に避けましょう。後々、賃貸管理や修繕・売買などで意見が対立すると、経営が滞ってしまいます。単独所有で分けられない場合は、買い増しや買い替え、建て替えなどによって、分割しやすい形に組み合わせる方法があります」(杉江さん)

所有する不動産の数が子どもの人数と同じでも、資産価値や収益性に格差があると、どれを相続するかでもめるかもしれません。価値と収益が均等になるかも検討します。単に金額を合せるだけでなく、「賃貸経営を継ぎたいか否か」など、受け継ぐ子どもたちの意向も大切です。

「分割方法を指定する遺言を書くことは、「争族」防止に有効です。法定相続分と異なる分割もできま

すし、親の思いを伝えることで、子どもたちの気持ちもまとまりやすくなります。ただ、遺言を書く場合、単に法的な形式に合っていないかどうかを確認するだけでは不十分。子どもの意向や適性を踏まえて、税負担や財産価値のバランスまで配慮した内容にすることが大切です」(杉江さん)

〈納税資金対策〉

手残りの蓄積と、生命保険などの活用が有効

自宅の他に収益物件をいくつか所有していれば、ある程度の相続税はかかる可能性が高く、納税資金を準備する必要があります。「納税資金対策のポイントには、賃貸住宅の収益をなるべく多く残して蓄積していくことです。収益アップ(後述)と支出抑制の2つの側面があります。納税資金の点で言うと、実は相続税の節税以前に、支出を抑えるための所得税等を減らす対策も有効です」(杉江さん)

〈節税対策〉

不動産活用や生前贈与は有効でも、やりすぎに注意

最終的に、財産を目減りさせな

いために相続税の負担を抑えることが節税の目的です。例えば、相続の基礎知識で説明した評価額の圧縮(図4)はスタンダードな方法です。ただ、相続税がゼロになるといった節税効果の高さを謳う裏技のような対策には要注意。「過去に税制改正で封じられてきました。租税回避行為として税務調査で否認される可能性も。やりすぎは禁物です」(杉江さん)

生前贈与も相続税の節税効果があるとされますが、過大な贈与は納税資金、老後資金の不足を招く場合も。余裕資金を手元に残せる範囲で実行しましょう。

収益アップも相続対策 万への備えは早めに！

3本柱に加えて、積極的に収益を高めて、資産を増やすことも相続対策といえます。例えば、空室が増えて家賃収入が減っているならリノベーションをして満室経営を目指す、都心の不動産に投資する、などです。

「収益がアップすると、かえって所得税や相続税が膨らむという懸

青色申告特別控除

記帳方式や申告方法などにより、10万円、55万円、65万円の控除枠がある。

- 10万円：簡易な帳簿(単式簿記)。経営規模は問わず
- 55万円：正式な帳簿(複式簿記)。5棟10室以上の事業的規模
- 65万円：上記に加えてe-Taxで申告。

まとめ

- 相続税の試算方法について、勘違いしているオーナーが意外に多い。
- 対策前に、基本的な知識を頭に入れて準備。シミュレーションも不可欠。
- 相続対策の3本柱は「遺産分割・納税資金・節税」。優先順位に注意。
- 積極的な収益アップや、認知症など万への備えも大切。

念もあるでしょう。これに対しては、法人化も1つの解決策です。事業承継税制が改正され、資産管理法人も一部対象になりました。上手に活用すれば資産防衛にも役立ちます」(杉江さん)

また、万への備えも重要です。「もし認知症になって意思決定能力がなくなると、賃貸経営にかかわる契約行為や各種の対策が打てなくなりそうです」(藤澤さん)

被相続人が元気なうちに、早めの相続対策に着手しましょう。

定額減税の申告を忘れずに！

2024年分確定申告のポイント

2024年分の確定申告期間は2025年2月17日から3月17日までとなっています。基本的には従来と変わりはありませんが、今回は定額減税が実施されていることがポイントです。早めに準備をして、余裕を持った申告を行いましょ。

専門家
に聞きました



税理士法人
アンサーズ会計事務所
代表社員
税理士
野上 浩二郎 氏

複数の税理士法人で相続・不動産譲渡・事業承継に関する案件を多数手掛けたのち、現職。豊富な知見をもとに、オーナーの相続や事業承継の悩みを解決している。

基本は従来通り 定額減税を忘れずに

2024年分の所得税の確定申告に関しては基本的には例年と変わりはありませんが、忘れずにいたいののが、本年の6月から実施されている「定額減税」です。申告した所得税額から定額減税額を差し引く制度で、対象となるのは納税者本人とその配偶者や扶養親族。1人につき所得税3万円、住民税1万円の合計4万円が控除されます。例えば、納税者本人、同一生計配偶者、子ども（扶養親族）1人の3人家族の場合には、所得税から減税される額は合計9万円です。所得税に関しては、自身で

控除した額を申告することになりますので、忘れないようにしてください。また、住民税については2024年第1期分の税額から直接控除されているので、申告は不要です。なお、所得税額から定額減税額を控除しきれないと見込ま

定額減税 所得税から3万円×人数分を差し引いて申告しましょう

定額減税額	所得税
本人分	3万円
同一生計配偶者 または 扶養家族	1人につき3万円

定額減税 適用条件
●2024年分の所得税に係る合計所得金額が1,805万円以下であること
納税者と同一生計配偶者や扶養親族にも1人につき同額の減税を実施。なお、事業専従者は減税対象者には含まれません。

事業に関わる経費は 説明できる根拠を残す

次に不動産賃貸業に関わる経費について説明します。経費として認められている基本的な項目としては、固定資産税、火災保険料、建物・設備などの減価償却費、借入金利子などがあげられます。その他、事業に関わるものについては、経費として計上が可能になります。ただし、税務署から問い合わせがあった場合に、根拠を示して合理的に説明できるように準備が必要です。

例えば自宅の一部を事務所として使用している場合は、床面積の割合に応じた家賃や光熱費を按分して計上できるように、間取り図などを用意しておくといいでしょう。管理会社との情報交換のための飲食代や懇親のためのゴルフ代などは、領収書とともに、いつ、誰と行ったかなどのメモを残しておいてください。自家用車のローンやガソリン代、スマートフォンや通話料などは、仕事と私用の区別を示す証拠を残しにくいですが、実際に使用した分のみとなりますので、しっかりと記録を残すことが重要です。申告時に迷いがちになるのが、リフォーム工事が発生した場合で

修繕費と資本的支出の判定



※取得価額は、修理・改良の対象物を購入した際の価額のことです。取得に付帯する引き取り運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、裾付費などを含める
注)このチャートは要約であるため詳しくは専門家へ相談を。

す。傷みや故障を直して元の状態に回復する支出は「修繕費」となり、支出額が20万円未満の修繕費は全額経費として計上できます。改築やリノベーションのように、物件の価値や性能、耐久性が高まる場合は「資本的支出」となり、減価償却費として数年に分けて計上しなければなりません。修繕費か資本的支出か、見極めが難しい場合には左の判定チャートを参考にしてください。

青色申告はメリットが多い電子申告で

確定申告には、青色申告と白色申告の2種類がありますが、私は断然、青色申告をおすすめします。青色申告のメリットは、取得価額が30万円未満のものであれば、パソコンなどの固定資産を一括で損金算入できる「少額減価償却資産の特例」を利用できるなど様々なありますが、一番のメリットは

最大55万円の特別控除を受けられることです。さらに、電子申告を行えば最大65万円の控除となります(※)。

現在、国税庁では電子化を推進しており、2025年1月から収受印捺が廃止となります。収受印とは、税務署がその申告書類を受け付けた時に、いつ受け付けたかを示すために押す日付印のことです。申告書の控えに押され、金融機関で融資を受ける際などに

提出を求められることがあります。ただし電子申告(e-tax)で申告を行えば、提出日時がデータとして残るので、仮に金融機関等から控への提出を求められても、そのデータを証明書類として利用することができま。青色申告でない方や、青色申告でも電子申告を行っていない方は、この機会に検討してみたい方が多いでしょう。最後に、消費税の申告・納税も同時期となります。インボイス制度を機に課税事業者となったオーナーは、今は経過措置の期間で「2割特例」も用意されています(上図参照)。この特例を利用しつつ、忘れずに消費税の申告・納税を行いましょ。

要件を満たせば「2割特例」適用

インボイス制度を機に、免税事業者から課税事業者になったオーナーは、経過措置期間中、売上に係る消費税を8割控除できます。つまり消費税の納税額を売上税額の2割に軽減することが可能です。適用期間は2026年分まで。対象オーナーは、①インボイス発行事業者へ登録、②2023年9月30日以前に課税事業者となっていない、③基準期間(2022年)の課税売上が1,000万円以下、などの要件を満たす方です。

詳しい要件は国税庁のホームページを参照ください
<https://www.nta.go.jp>

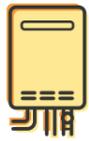


まとめ

- 対象者1人につき4万円が減税される減税。所得税(3万円)は申告を。
- 金額の大きい修繕工事は修繕費なのか資本的支出なのか、細かい内訳を確認。
- 青色申告や電子申告をまだ利用していない人は、この機会に検討しよう。

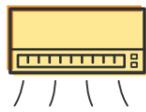
※不動産賃貸業では、事業的規模(5棟10室以上)と認められる場合に控除の対象となります。

メンテナンスポイント



■ 給湯器、風呂釜

交換周期の目安は11~15年程度。入浴できないと不快な夏冬に故障しやすいので注意。稼働が不安定なら早めの交換がベター。



■ エアコン

交換周期の目安は11~15年程度。夏の故障は熱中症を引き起こす恐れもあるため壊れる前に交換を。臭い対策の定期清掃も必要。



■ 浴室設備

交換周期の目安は21~25年程度。本体がFRP*の場合は長期使用が見込める。排水栓や風呂ふたなど、消耗品の交換周期は5年程度。
(*FRP:繊維強化プラスチック)



■ キッチン設備

部分交換周期の目安は11~15年程度。コンロなどは使用状況によって異なる。レンジフードの油汚れは故障につながるので注意。



■ 洗面化粧台

交換周期の目安は21~25年程度。陶器製の洗面ボウルは長期使用が見込める。鏡は10年程度で交換が必要になることも。



■ トイレ

交換周期の目安は30年程度。本体は陶器なので汚れ等がひどくなければ交換不要。細かな部品は3~5年でメンテナンスが必要。

POINT!

- 定期メンテナンスは入居者満足度の向上、退去防止に有効。「壊れたら直す」は、損害賠償や実費の支払い、賃料減額、退去などのリスクがある。
- 一定の時期に交換が重なりやすいので、早くから費用を積み立てておくこと。状況によってはリースを活用するという手もある。
- 不具合は故障の前兆と捉え、日頃から入居者の声に注意を払おう。設備の稼働状況に関する定期アンケートの実施も有効。

践が望まれます。

次の、同図表で注目したいのは、ある時期にまとまった出費が生じていることです。

費用は初期から積み立て 不具合は早めにキャッチ

一方、トイレの本体や洗面シンクなどの陶器製の設備は、比較的、長期間使える傾向が。ただしこれらの設備も、細部の部品交換は数年スパンで必要になります。

「費用は2004（平成16）年の数字なので現在は1.5倍程度を目安にして考えたほうが良いですが、11~15年と21~25年の費用が膨らんでいる点は参考にしたいところ。この時期は設備交換が重なり、出費がかさみやすいのです」

そのためオーナーは、早くからメンテナンス費用を積み立てておくのがおすすめのこと。

「新築後の2~3年は設備の故障がほとんど起きないので、この期間にしっかりと貯めておくと先々が

楽になるはず。また、給湯器などの設備は、リースを活用するのもひとつの方法です。積立金は経費にみならず課税もされますが、メンテナンス費を含むリース費用は全額経費になるというメリットがあります」

設備の維持保全に向けてオーナーや管理会社ができることは、積み立て以外にもあります。

「不具合は早めに把握して対応するのが基本ですが、プライバシーの観点から、室内に入って設備点

検を行うのは難しいのが実情です。そこで、数カ月~半年ごとに『設備に何か不具合はありませんか』と入居者にハガキを送り、情報を早めにキャッチしている管理会社もあります」

故障の前兆を見逃さないため、日管協認定の「賃貸住宅メンテナンス主任者」の資格を取り、設備の維持保全の基礎知識を身に付けるオーナーも増えています。日頃から設備の稼働状況に気を配り、入居者もオーナーもメリットを享受できる適切なメンテナンスの実践が望まれます。

住宅設備の点検・交換周期を把握して 適切なメンテナンスを

物件の住宅設備について

「壊れたら直す」と考えているオーナーは多いのでは？

実は、故障してからの事後対応では、思わぬ出費が生じることもあります。

先手を打った定期メンテナンスの重要性和注意点を専門家に伺いました。



住宅設備メンテナンスの 専門家さんをお願いします



(公財)日本賃貸住宅管理協会
鈴木一男氏

大手管理会社を経て日管協総合研究所の研究所員・主任相談員に。顧客満足度向上やクレーム対応のノウハウに詳しい。

賠償や実費だけではなく 賃料減額や退去のリスクも

物件の価値を維持し、安定した賃貸経営を続けていくには、住宅設備を適切に管理し、定期的なメンテナンスを行っていくことが重要です。

住宅設備の定期メンテナンスは、大きく分けて「保守点検」「修理」「交換」の3段階があります。このうち「交換」は、壊れたものを新しくするだけでなく、故障する前に新品に入れ替える先回りの対応も含まれます。ただ、オーナーとしてはまだ使えるものを撤去し、お金をかけて交換することに躊躇してしまうのが正直なところでしょう。けれど、「壊れたら交換すればいい」という考え方は、経営上のさまざまなリスクをはらんでいると鈴木さんは指摘します。

「例えば、給湯器が故障して数日間使えなければ、その間の銭湯代や損害賠償を請求されたり、退去されたりする可能性があります。また、適切な費用を検討する間もなく交換せざるを得ないこともあ

ります」

2020（令和2）年に施行された民法改正の影響も、オーナーが知っておきたいポイントです。「賃貸物件の設備や貸室に不具合が発生して通常の居住が困難になったとき、賃借人に責任がある場合を除き、賃料の減額が認められるようになりました。以来、当団体にも、設備の不具合を理由とした賃料減額をめぐる入居者からの相談が増えています」

一番の効果は退去防止 交換周期を把握しよう

定期的な保守・点検を行うことで、簡単な修理で済むケースも多くなります。

「適切な定期メンテナンスは、思わぬ出費を防ぐだけでなく、設備の状態を良くすることで入居者満足度を向上させ、退去防止につながることも期待できます」

ここで参考にしたのが、メンテナンス周期と費用の目安を示した下の図表です。使用状況にも異なりますが耐用年数は設備ごとに異なり、給湯機器やエアコンは、ほ

主な住宅設備メンテナンスの周期と1戸あたりの費用の目安(木造・プレハブ 2LDKの場合)

設備種別	5~10年	11~15年	16~20年	21~25年	26~30年	合計
給湯器・風呂釜	6,600円	一斉交換 275,000円	6,600円	一斉交換 275,000円	6,600円	569,800円
エアコン	5,500円	110,000円	5,500円	110,000円	5,500円	236,500円
浴室設備	5,500円	部分交換 44,000円	5,500円	330,000円	5,500円	390,500円
キッチン	6,600円	66,000円	6,600円	部分交換 110,000円	6,600円	195,800円
洗面化粧台	3,300円	3,300円	3,300円	99,000円	3,300円	112,200円
トイレ	3,300円	3,300円	3,300円	修理 3,300円	3,300円	16,500円
	30,800円	501,600円	30,800円	927,300円	30,800円	1,521,300円

*一戸あたりの目安(2004年度版)です。各物件の状況により、周期や費用は異なります。
*建物修繕(外壁塗装・屋上防水等)の費用は含まれません。
*出典:(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」



塗装工程・塗料の種類と塗り方

外壁塗装の主な段取りは、大きく前工程と後工程に分かれる。
工期の目安は、10~20戸程度までで約2カ月。
塗料は水性シリコン系が現在のスタンダード。

■ 外壁塗装の工程(着工後)

1 足場の設置	塗装用の作業床を組み立て
2 下地補修・調整	損傷の補修、研磨など
3 ケレン・洗浄	元の塗料の除去、高圧洗浄
4 養生	飛散防止、窓周り等の保護
5 下塗り	下地と塗料の接着を高める
6 中塗り・上塗り	塗料をローラーで2回塗布
7 検査・手直し	仕上がりをチェック

■ 塗装に使う道具



ローラー

塗装の主役。広範囲な平面をムラなく塗れる。作業効率がよく、塗料の飛散もしにくい。



刷毛

ローラーの入らない角隅などの部分的な塗装。鉄部塗装などに用いられる。効率は良くない。



吹き付け

新築時が中心。スプレーガンで塗料を噴霧するため、飛散しやすく、機械音もする。

■ 塗料の種類

以前は、耐用年数の長い油性も使われたが、有機溶剤の臭いを避ける環境配慮から、水性が一般化

主剤の合成樹脂	耐用年数	費用(300㎡以上を基準とした㎡単価)	特徴	施工費用・耐久性
フッ素系	15~20年	約2,200円/㎡	賃貸住宅では少ない。耐久性・耐熱性が高く、汚れが落ちやすい。光沢も長持ち。価格が高いため高級住宅向け。	高
シリコン系	10~15年	約1,700円/㎡	現在の主流。耐候性が高く、汚れもつきにくい。流通量が増えて価格が下がり、コストパフォーマンスが向上。	↑
ウレタン系	7~10年	約1,600円/㎡	ひと昔前に流行。伸縮し密着性が高いためひび割れしにくい。紫外線による変色や汚れの付着に弱い。	↑
アクリル系	5~7年	約1,400円/㎡	30年以上前が全盛。価格が一番安い反面、耐用年数が短く費用対効果に劣る。シリコン系に比べて柔軟性がなく、ひび割れもしやすい。	低

*費用は目安で、需要と供給により変動します。

知ってお得 足場を掛けるメリットは5つ!

仮設工事=足場の設置は、単に高所作業のためだけではありません。次の5つの目的があります。①作業効率の向上 ②施工精度の確保 ③作業員の安全確保 ④飛散防止など環境配慮 ⑤仕上がりの確認。すべてコスト節約と引き換えに外せないポイントです。



今回の学び

- 塗装の前工程も大事。足場の設置は適切・安全な施工に必須。
- 塗料の主流は水性シリコン系。ローラー塗布がスタンダード。
- 建物の構造躯体の保護が大切。10年ごとの建物診断と状況確認を。

思っている方も多いかもかもしれません。美観を回復するのも重要な目的の一つですが、もっと大切なのは、建物の構造躯体の劣化を防ぎ安心して住み続けられる状態を保つことです。人のアンチエイジングと同じ役割を担っています。日常的なケアを怠って20年近く放置した上に、出費を抑えようとして、損傷箇所を補修せずに表面だけ化粧直しをするように対処しているオーナーもいます。これでは劣化の進行を防げず、修繕費もかさんでしまいます。適切な外壁塗装をするために、欠かせないのが建物診断です。大規模修繕の目安は築12~15年といわれています。新築もしくは、修繕から10年経過した頃を目安に、症状が悪化する前の建物の状況確認をしっかりと行いましょう。



フカボリッ!

塗装は単なる化粧直しじゃない! 建物と入居者を守る保護膜

外壁塗装の知識を深める

賃貸経営の気になるアレコレをじっくり掘り下げて知識を深める連載企画。第2弾は、建物修繕のメインともいえる外壁の塗り替えを取り上げます。塗装の工程から塗料の種類まで、外壁塗装のフコ、小野原さんがまるごとフカボリッ!

塗りに入る前工程も大事 ケレンから下地調整まで

まず、外壁塗装の主な工程は左図の通りです。塗りの工程に入る前の作業も疎かにできません。

足場の設置には工事費全体の1~2割のコストがかかるため、ロープやゴンドラを使う「無足場」などにして、足場代を節約したいと考えるオーナーもいるようです。ただ、コラムに示した多くのメリットがあり、安全で適切な工事の実施には足場は外せません。ケレンは古い塗料を除去する作業のことをいいますが、接着性に影響します。養生は、窓周りなどの塗料の付着を避ける部分をビ

ニールシートで被うこと。かなり手間がかかる作業で、仕上がりの美しさにも影響するため、職人の腕が試されるところでもあります。漏らさず補修して、下地を整えることが重要です。

下地補修・調整は、ひび割れなどの損傷箇所を補修して平滑にすること。見積もり前の簡易診断では、手の届く範囲の打診や目視チェックなので、補修が必要な数量はあくまでも推測値です。全体を实地調査すると、想定より補修箇所が増減することもあります。

主流は水性シリコン塗料 下塗り+仕上げ2回が標準

塗りの工程は、下塗り後に、中

塗り・上塗りの仕上げ2回が標準です。各塗料により、塗料メーカーから「1㎡当たり何キロ使い、塗膜の厚さ何ミリ」という仕様が指定されています。その通りに施工しないと、メーカー保証が受けられません。

下塗り材は、下地と塗料の接着性を高める材料で、現在主流の下塗り材は「微弾性フィラー」です。表面の小さなひびを埋めるだけでなく、弾性にも優れているため、建物の動きに追従し新たなひび割れの発生も抑えることができます。仕上げ塗料の種類は、左図にある4タイプ。現在は水性のシリコン系が主流になっています。耐用年数が大規模修繕のサイクル

に近く、流通量が増えて価格も下がっているため、コストパフォーマンスの良いバランスの取れた塗料です。特に指定しなければ、このタイプで見積もりが出てくるでしょう。

工事が終了したら、施工会社による検査が行われますが、オーナー自身も足場の上で仕上げ具合をチェックすることをおすすめします。必要に応じて手直しを受けましょう。

外壁塗装は建物の保護 第一歩は建物診断から

外壁塗装は、汚れた外観をきれいにするペンキの塗り替えだと



リノ・ハビア株式会社 常務取締役 小野原 淳氏

マンションリフォーム協同組合執行役員であり、マンションリフォーム技術協会の広報委員も務める。豊富な改修実績を持つ大規模修繕のプロ。

遺言書を作成してもトラブルが起こることがある?!
遺言書に関わる
相続トラブル回避のポイント
今回は、遺言書の作成がなかったときや、のこしたときであっても起こりがちな相続トラブルに対処する方法と、遺言書を作成するときの注意点について解説します。



ことぶき法律事務所
専木 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。

私は、賃貸マンションの経営を長く行ってきました。70歳を超えたので、そろそろ遺産相続について検討したいと思っています。賃貸マンションを1棟所有し(時価約2億円)、預金が若干あります。また相続人は、長男と次男の2名になります。

Q1 遺言書がなかった場合に想定されるトラブルについて

もし、私が遺言書をのこさないうちに死亡した場合、相続はどうなるのでしょうか。

A 兄弟の間で遺産分割協議が必要で、場合によっては裁判所で遺産分割調停を行うなど、解決にかなり時間を要する可能性があります。

オーナー(被相続人)が遺言を



のこさずに死亡した場合、遺産であるマンションや預金は、相続人である長男と次男で2分の1ずつ共有することになり、2人で遺産分割について協議をします。この場合、兄弟の間で遺産分割協議がうまくまとまれば良いのですが、お互いの協議がまとまらない場合は、裁判所で遺産分割の調停や審判を行うことになり、解決に相当の時間がかかってしまいます。

Q2 遺言書があってもトラブルになってしまうケースについて

私は、家業をよく手伝ってくれた長男に賃貸マンションを相続させて、経営を続けていってほしいと考えています。私が、長男にマンションを相続させるとの内容で遺言書を作成した場合、のちに何かトラブルになってしまう可能性がありますか?

す)を行使した場合、次男は長男に対し、マンションと預金の内の4分の1(本件では5000万円)を支払うよう請求できます。結局、長男がその5000万円を用意できない場合、やはりマンションを売却して次男に支払わなければなりません。そのため、遺言書をのこしたからといって安心はできないのです。

本件のようなケースで、長男にマンションを単独で取得させる旨の遺言書を作成する際は、マンションを売却しなくても済むように、次男の遺留分に配慮してできるだけ預金などものこしてあげることが有用です。

このように、遺言書を作成しても、遺留分侵害額請求権を行使されて揉めってしまうケースもあります。しかし、それでも遺言書を作成することにより、相続のトラブルをかなり防ぐことができるので、私も弁護士業務を行っていて、遺言書を作成しておけば良かったのにと悔やむケースをたくさん見えています。賃貸オーナーの皆さまには、ぜひとも遺言書の作成を



遺留分侵害額請求権

Q3 遺言書を作成する際の注意点

遺言書を作成するにあたって注意すべき点について教えてください。

A 遺言は大きく分けて2種類あり、それぞれ特長が異なります。

遺言の方式には、主に、①自筆で作成することが要件で、いつでも自らの意思に従って自由に作成することができる「自筆証書遺言」と、②法律専門家である公証人の関与の下で、2人以上の証人が立ち会うなどの厳格な方式によって作成される「公正証書遺言」があります。

自筆証書遺言は、いつでも自由に作成できることがメリットですが、しかし、相続が発生した後は、遅滞なく家庭裁判所で検認の手続きを行う必要があります。他方、公正証書遺言は、作成にあたり公証人に作成を依頼しなければならず、その費用や手間もかかるというデメリットがありますが、裁判所の検認は不要というメリットがあります。

最近では、法務局において自筆証書遺言の保管制度を設けるなどして、自筆証書遺言を使いやすくする取り組みも行われています。この法務局の保管制度を利用して作成した自筆証書遺言の場合は、裁判所の検認が不要というメリットもあります。

●自筆証書遺言と公正証書遺言の主なちがい

	自筆証書遺言	公正証書遺言
メリット	<ul style="list-style-type: none"> いつでも自由に作成できる 作成に費用がかからない 	<ul style="list-style-type: none"> 家庭裁判所での検認が不要
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 相続発生後、遅滞なく家庭裁判所で検認の手続きを行う必要あり 	<ul style="list-style-type: none"> 作成時に費用や手間がかかる

保管制度で検認不要に!

まとめ

以上のように、遺言書を作成しても、遺留分侵害額請求権を行使されて揉めってしまうケースがあります。それでも、遺言書を作成しておくことで、その後のトラブルをかなり防ぐことができるため、遺言書の作成を検討することは大変有意義なことです。作成にあたっては自筆証書遺言や公正証書遺言のメリット・デメリットをよく検討されて、有効な遺言を作成していただきたいと思います。

オーナーズネットワーク・パティオ10

皆様の声

前号のアンケートハガキで、給排水管メンテナンスのご状況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:212】

ご所有物件の給排水管メンテナンスの状況について教えてください

1 ご所有の物件の最も古い築年数は? ~築40年 5.7%



2 その物件の、給排水管のメンテナンスを実施したことがありますか?

- 1 実施していない 54.2%
- 2 わからない 17.0%
- 3 実施した(10年以内) 15.1%
- 4 これから実施する予定 5.2%
- 5 実施した(11年以上前) 4.7%
- 6 実施する予定なし 3.3%

3 実際に漏水などのトラブルはありましたか?

- いいえ 67.5%
- はい 17.9%
- わからない 13.7%

「はい」と回答の方に伺いました

Qどのようなトラブルが起こりましたか?(複数回答可)

- 経年劣化による漏水 44.7%
 - 入居者の過失による漏水 36.8%
 - 異臭 10.5%
 - 水圧の低下 7.9%
 - 異音 5.3%
 - その他 18.4%
- (排水不良、凍結、入居者の過失以外の漏水、地震、地盤沈下など)

4 今までの給排水管のメンテナンスについての考え方は?

- 1 トラブルが起こったときに対処する 33.0%
- 2 定期的にメンテナンスをする 23.6%
- 3 よくわからない 23.6%
- 4 特に重要視していない 9.4%
- 5 そろそろ交換などを考えていた 7.1%

●築20年以内の物件を所有されているオーナー様が7割超に。そのため、給排水管のメンテナンスは実施されていない方が半数以上で、トラブルもまだ起こっていないようです。築年数を経てから大きなトラブルが発生しないよう、今から適切なメンテナンスを意識していきましょう。

今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください!

公社お問い合わせ先

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 FAX03-3237-7418

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 FAX03-5805-2528
(事業推進第二部)
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エーゼットキューブビル2階
☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

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 FAX06-6266-9959

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 FAX011-221-7200

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 FAX027-324-6172

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鞆町7-3
Jプロ上鞆ビル7階
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

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 FAX022-266-2926

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 FAX052-222-3113

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 FAX092-712-4403

一度は訪れたい! ニッポンの世界自然遺産 Vol.2

白神山地

[青森・秋田]



紅葉の時期には、ブナをはじめ、カエデ、ヤマモミジなどが色づく景色を堪能でき、穏やかな湖に木々が映り込む水鏡も魅力です

世界有数のブナの原生林をはじめ 大自然の神々しさを感じる絶景が広がる

白神山地は、青森県と秋田県にまたがる約13万ヘクタールに及ぶ山岳地帯の総称です。ここには、世界でも有数の広さを誇る手つかずのブナの原生林があり、多種多様な動植物が息息、自生するなど貴重な生態系が保たれています。このうち中心部の約1万7,000ヘクタールが、1993年12月に世界自然遺産に登録されました。

登録地域の周辺にはいくつもの散策ルートが整備されており、

神々しい大自然の姿を体感できます。中でも「十二湖散策コース」では、コバルトブルーの「青池」をはじめ、「ブナ自然林」、「沸壺の池」、「落口の池」、「日本キャニオン」などを約40分かけて巡ることができます。

ほかにも、「日本の滝百選」に選ばれた「くろくまの滝」を見られるコースなどがあり、初めて訪れる観光客でも気軽に絶景を堪能することができます。



「青池」の碧く透き通った水面は、まるで見る者が吸い込まれるような美しさ。季節によって見え方が変わるのも特徴です



浸食崩壊によって、山肌の一部に石灰岩がむき出しになった「日本キャニオン」。周囲の木々とのコントラストが迫力ある景観に

DATA

所在地/青森県西津軽郡深浦町大字松神字松神山1-56
(白神山地ビジターセンター)
遺産地域面積/約16,971ha 登録年月/1993年12月11日