

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓 桜花の候、皆さまますますご壮健のことと存じます。引越越しシーズンも一段落を迎え、街中にあふれる初々しいスーツ姿に「4月」を感じられる方も多いのではないのでしょうか。彼らのまぶしい背中を見送るたびに、私たちも初心を思い出して気の引き締まる思いです。

ところでその「初々しいスーツ姿」、ここ数年で大きく減少したことにはお気づきでしょうか。働き方の多様化とともに、スーツよ



りもラフな「オフィスカジュアル」が浸透したことに加えて、コロナ禍を機に在宅ワークが急拡大。需要の急減に、スーツ業界も苦境に立たされているというのです。

かつては「ビジネスの場はスーツが当たり前」であり、その需要がなくなるなど想像もしていませんでしたが、世の中どんなことも起こり得るのだと改めて実感する次第です。長引くコロナ禍にウクライナ問題。私たちの常識を塗り替えかね

ない事象は次々と現れます。憂いなく春を楽しむためにも、あらゆる事態にできる限りの備えをしておきたいものですね。末筆ながら、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS
02
計画的な建物メンテナンスを

どんな物件でも経年劣化は防げません。経年劣化を少しでも食い止め、建物の資産価値をいかに保持できるか、それにはやはり定期的なメンテナンスが欠かせません。しかし、どんなタイミングで行えばよいか、コストがどのくらいかかるのか、多くのオーナーが悩まれるところでしょう。

大規模修繕の周期の目安

大規模修繕の周期は構造や工法によって違いますが、一つの目安としては5年・10年・30年の単位でやるべきことがあると考えて良いでしょう。

- 5年単位：鉄部塗装、給排水管の高圧洗浄
- 10年単位：防水処理、防蟻処理、給水ポンプ・給湯設備の交換、外壁塗装
- 30年を超えたら行うこと：給排水管・貯水槽・エレベーターの更新

費用の目安

おおよそ5年ごとにどの程度の費用が必要か、国土交通省の計画修繕ガイドブックに示されています。RC造も木造も、11～15年目、21～25年目が高くなっ

建物修繕時期別費用のイメージ

(単位:万円)

	RC造20戸	RC造10戸	木造10戸	木造10戸
	1LDK~2DK	1K	1LDK~2DK	1K
5~10年目	170	70	90	70
11~15年目	1090	460	640	520
16~20年目	460	180	230	180
21~25年目	2320	900	980	800
26~30年目	460	180	230	180
合計	4490	1770	2160	1740

出典:国土交通省 計画修繕ガイドブックより

ているのは、その時期に、足場が必要な屋根・外壁塗装工事や設備交換工事が計画されているからです。

修繕が必要な切羽詰まった状態になって、資金繰りを検討したり、劣化を放置して事故につながったりすることを考えると、ぎっくりとでも良いので修繕計画を立てて資金の積立てを行うことが大切です。定期的なメンテナンスは、建物の資産価値とともに入居率を保持することができ、円滑な賃貸経営に繋がることになります。

争いの火種まで遺さない！ 大家さんがすべき3つの相続事前対策

さまざまなメリットのある賃貸経営ですが、中でも多くの人が注目するのが「相続」です。相続税評価額を圧縮しながら大きな財産を遺せる。その魅力にひかれて大家さんを始めた方も多いのではないのでしょうか。

しかし、そんな収益不動産なればこそ注意すべき点多々あります。財産と一緒に争いの火種まで遺さないよう、改めて事前対策を確認しましょう。

金融機関のローンについて

賃貸経営は金融機関のローンを利用するのが一般的ですが、その借り入れ状況は相続人と共有



しておいたほうが賢明です。どれだけ魅力的な物件でも、その裏側に数千万円・数億円の「借金」があるとすれば、相続人として怯むもの。遺産分割協議が難航する原因ともなりかねません。

また、ローン債務は「相続人間で当然分割される」という性質があります。物件を一人が相続すると決まったとしても、そのことを申し出て手続きをしないう限り、金融機関は相続人全員に対して、法定相続分に従って返済を求めることができます。返済を求められれば済む話ですが、借り入れについて話をしていない場合、相続人間で余計な混乱が起きてしまう可能性があります。残債や返済期間、ローンの仕組みなどは予め相続人に伝えておきましょう。

相続発生後の賃料について

遺産分割協議が整うまでにはある程度の時間がかかるものですが、その間の賃料収入は協議の結果にかかわらず、法定相続分に応じて分割されることはご存じでしょうか。

つまり、三兄弟の長男が物件を相続すると決めていたとしても、協議が整うまでに半年かかったとしたら、その6ヶ月分の賃料は3人で等分することになるのです。公平な分割の計画を狂わせないためにも、相続人には賃料分割のルールを伝えておくとともに、早期の協議決着を促しておきましょう。

共有名義での物件相続について

遺産をどう分割するかは相続人たちの遺産分割協議次第とはいえ、事前に話しておかないと、不動産が「共有名義」で相続されやすい点には注意が必要です。

ご存じの方も多いと思いますが、不動産の共有はあらゆるトラブルの火種となります。大規模修繕・売却・建て替え…、様々な場面で「共有者全員の同意」が必要となるため、場合によってはたった一人の反対者の発生によって、価値ある不動産が凍結・放置される事態にもなりかねないのです。

せっかく遺した財産が諍いの

原因になるなど、皆さんの望むところではないでしょう。いくら仲の良い家族でも、損得勘定がまったく同じではない以上、不動産は誰かが単独で相続するという前提のもとで、相続人たちと事前に話しておきましょう。

心配事は「遺言」で決着！

ここまで3つの懸念材料を見てください。実はそのすべてを解決する方法があります。そう、「遺言の作成」です。遺言が用意されていれば、遺産分割も早期に完了し、共有名義での物件相続の回避も容易です。円満相続のカギは遺言が握っていると言っても過言ではないでしょう。

ただし、たとえ遺言を用意したとしても、避けてはならないのが「元気なうちの相続人との話し合い」です。もし、遺言の自身が寝耳に水の内容であれば、結局は相続人たちの「争族」が始まってしまいます。予め相続人たちと腹を割って話し合い、その内容を遺言にして託す。大家さんにとって最大の事前対策と言えるでしょう。

