

## TOPICS

# 低層賃貸住宅の大規模修繕について

今回は、低層賃貸住宅、主に木造2階建ての賃貸アパートの大規模修繕について解説いたします。

### ●大規模修繕は、外壁塗装と鉄部塗装がメイン

低層賃貸住宅アパートでの大規模修繕と聞いて、一体何を施工すればよいのでしょうか？木造2階建て、総戸数が4戸から10戸程度、築年数が20年前後の物件は空室が出た場合、入居決めまで数カ月から半年程度かかってしまいます。このような物件の場合、高い入居率を維持するために、大規模修繕を行う事で物件価値を維持する事が期待出来ます。築年数20年前後で行う大規模修繕は、外壁塗装と鉄部塗装がメインです。外壁を塗り替えるだけで、物件は見違えるように新しく見えます。勿論、同時に室内の設備も新しくしたいところですが、入居者がいる場合には退

去後の原状回復の際に行いますので、外壁塗装と鉄部塗装を中心に考えてみてください。

### ●長期修繕計画書の作成、定期的な点検を行う

外部工事は、屋根、外壁塗装工事(足場含む)、鉄部塗装工事(手すりや1階共用廊下天井等)、共用照明、集合ポスト、共用部タイル、外壁破損部分補修等で、物件の規模にもよりますが、250～500万程度の費用が発生します。このように大規模修繕には、まとまったお金が必要となります。新築または中古物件で購入してから築年数20年前後にむけて長期修繕計画書を作成し定期的な点検を行うには、大規模修繕費用の積立をしておかないと急な出費となる為、修繕を先延ばしにしてしまう事になりかねません。

### ●大規模修繕を実施しない理由は、資金的余裕がない

国土交通省が平成28年に行った「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書」では、長期修繕計画について「全ての住宅で作成」している家主の割合が16.8%で、「大半の住宅で作成」(3.3%)、「半数程度の住宅で作成」(1.0%)、「一部の住宅で作成」(1.7%)を合わせた家主の割合は22.8%でした。これに対し、「まったく作成してない」家主の割合は44.4%、「分からない」が32.8%でした。また長期修繕計画を作成している家主の内、大規模修繕を「まったく実施していない」家主の割合は17.9%で、その理由は「資金的余裕がない」(28.1%)で最も高く、次いで「必要性が理解できない」(22.6%)、「管理業者やサブリース業者からの提案がない」(21.0%)、「自身の考えで実施しない」(18.7%)、

図 修繕・大規模修繕を実施しない理由



11:00~21:00 (LO 20:30)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337

17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636

11:00~21:00 (LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

3店合同クーポン  
お食事の方、合計金額より  
**500円割引**  
1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料  
お一人様、1回1枚のご利用。  
有効期限22年2月28日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店  
**たいやき工房**  
本店 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウストゥ 白樺通      ハウストゥ 帯広      アパマンショップ 帯広南店      アパマンショップ 帯広西店      (株)ドットコムホールディングス 本社ビル



# 「相続・税制」 一問一答



**Q**  
質問

夫婦が離婚する際、妻が子を引き取りました（親権も妻に）。その子に対して、元夫の両親についての遺産相続権が行くことはあるのでしょうか？



●ケース1 両親が先に亡くなった場合

元夫が存命のうちに両親が亡くなった場合には、子である元夫が相続人となりません。したがって、その子（孫）は相続人にはあたりませんが、遺産を相続する権利もありません。

ただし、親が離婚して夫婦のどちらが親権を持つことも、実の親子であることには変わりはありません。よって、本件のケースでは元夫が亡くなったときには、子が相続人として遺産を相続する権

利を持つこととなります。

つまり、質問のケースでいえば、お子さんが、元夫の両親についての相続権を直接持つことはありません。けれども、元夫が亡くなればその遺産を相続するわけですから、間接的に祖父、祖母の遺産を相続することはあるといえます。

●ケース2 元夫が先に亡くなった場合

元夫が、その両親よりも先に亡くなっていて、その子が親に代わって相続人となります。つまり、孫が祖父、祖母の直接の相続人となり遺産相続権を持つわけです。

これを代襲相続といいますが、代襲相続とは、本来ならば相続人になるはずであった子が、相続の開始（被相続人の死亡）前に死亡しているときに、その子供（被相続人から見ると孫）が代わって相続することです（くわしくは代襲相続をご覧ください）。

したがって、質問のケースの場合でも、親とその両親の死亡の前後によっては、元夫の両親についての遺産相続権を元妻に引き取られた子が持つこともあるわけです。

**Q**  
質問

私は若い頃に離婚し、その後再婚しています。前妻との間にも子供がいます。前妻とも子供とも離婚後は全く連絡を取っていません。現在の妻に財産を残すためには、どのような対策をとるべきでしょうか？



遺言書の作成に加え、不動産の生前贈与も検討できます。

離婚した前妻との子であっても、法定相続人であることには変わりありません。相続が開始したときには、現在の妻に加え、前妻との子が法定相続人となります。何の対策もとっていないかたとすれば、前妻との子も含まれた法定相続人による遺産分割協議をおこなう必要がありますが、ご質問のケースでは協力を得るのは困難だと予想されます。

そこで、最初にとるべき対策は、遺言書の作成です。遺言書を作成し、現在の妻に財産を相続させる遺言をすれば、遺産分割協議をする必要がなくなり、不動産の名義変更

や、銀行預金の払い戻しをすることも可能です。

通常は遺言書を作成しておけば相続対策として十分かと思いますが、更に不動産の生前贈与をしておくことも考えられます。生前贈与をしてしまえば、被相続人の財産ではなくなりますから、そもそも遺産分割協議の対象とはなりません。

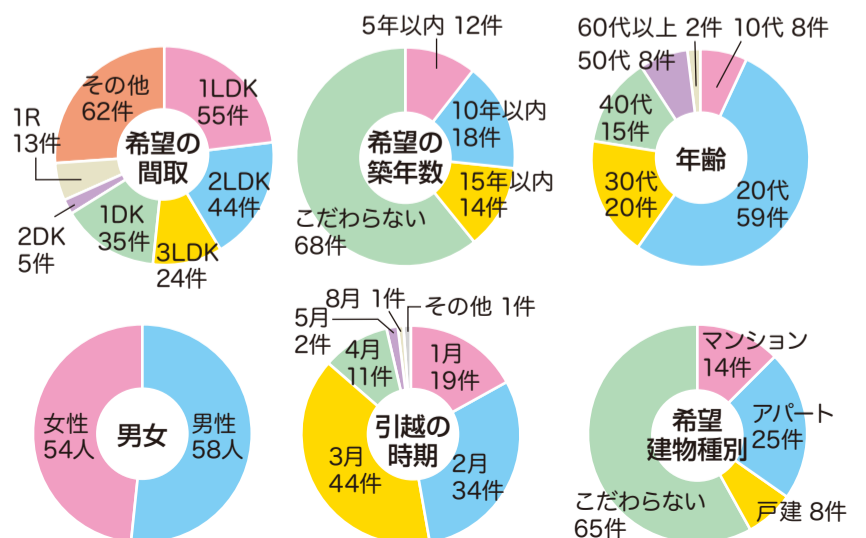
ただし、相続人への贈与は特別受益に該当すると判断されることもあります。もしも、前妻との子がそのような主張をしてくる恐れがある場合には、生前贈与をしても意味がないかもしれません。

それでも、贈与をする相手方（妻、子のいずれか）や、贈与する財産の内容をよく検討するならば、相続対策としての生前贈与も検討する価値があります。

とくに、婚姻期間20年以上の夫婦間の贈与であれば、2,000万円の特別控除が受けられますから相続税の節税対策にもなります。さらに、自らの生前に手続きをおこなえるのも安心材料の一つとなります。

## グラフで見る賃貸動向

アパマンショップ帯広西店・商店集計データ (R4.1.1~R4.1.28)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

# 田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

## 中古住宅

## POINT①

▶大規模リフォーム住宅☆

## POINT②

▶全居室南側採光☆

## POINT③

▶小学校まで徒歩約9分☆



## 不動産情報



## 帯広市西21条南2丁目

土地面積: 公 231.40㎡ (69.99坪)

延床面積: 80.31㎡ (24.29坪)

宅地 1987年(昭和62年)12月築

西10号団地 十勝バス 3分

開西小学校/緑園中学校

価格 1,750万円

## 中古住宅

## POINT①

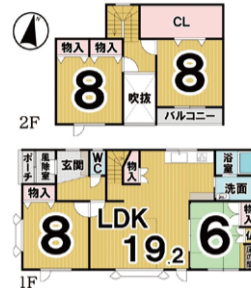
▶小・中学校まで  
徒歩約5分圏内☆

## POINT②

▶南向きの吹抜☆



## 不動産情報



## 帯広市西21条南4丁目

土地面積: 公 222.93㎡ (67.43坪)

延床面積: 122.04㎡ (36.91坪)

宅地 1994年(平成6年)06月築

とりで公園前 拓殖バス 1分

森の里小学校/緑園中学校

価格 1,810万円

## 解説

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をご紹介します。今回は、「売主のなした裁判上の和解と不知の買主の責任」についてです。

## 不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

## ◆事案の概要◆

Xは、自宅の南側隣接地に6階建てマンションの建築を計画したY1(注文主)及びY2(建設会社)に対し、日照障害等を理由として建築禁止仮処分を申し立てていたが、その審尋期日において、①本件建物の5階及び6階の一部を削り、冬至日の日影ラインを40cm低くする、②本件建物の最高高さを10cm低くすると内容の裁判上の和解が成立した。しかしY1及びY2は、この和解に違反して本件建物を建築したため、Xの自宅は建築前と比較して冬至日に約2時間20分の日影時間が生じるなどの影響が出た。尚、マンションの区分所有者Y3ら26名は、本件和解後にY1から購入したものが、和解の成立及びその内容につき、一切説明は受けていなかった。XはY3らに対し、主的に建物の一部撤去を、予備的に慰謝料2,500万円の支払を求めた。またY1及びY2に対しては、和解の債務不履行又は不法行為に基づき慰謝料500万円の支払いを求めた。

## ◆判決の内容◆

本判決は、分譲マンションの高制限等を内容とする、裁判上の和解に違反して建築された物件を買い受けた区分所有者等に対する損害賠償請求の一部が認容された事例で、建築禁止仮処分手続中に売買契約の交渉を行い、当事者の和解成立後に和解の成立やその内容を何ら認識せずに購入した区分所有者に対する違反部分の撤去請求は否定されたが、損害賠償責任は認められた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」



## 屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料

お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に  
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781



**おすすめのお店**



チョコモンブランがおいしいです♪

**おびひろ ろまん亭 西12条店**  
 帯広市西12条南4丁目1-12  
 ☎0155・65・0825  
 営：10時～18時  
 休：木曜 P:12台

**スタッフ紹介**

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



**相原 歩美**

ハウスドゥ帯広

はじめまして。ハウスドゥ帯広に1月17日より勤務しております相原歩美と申します。これまで別業界で営業サポート業務に従事しておりましたが、自分自身が営業になり様々な提案を試してみたいと思い、思い切つて営業職に転身しました。営業

職も不動産業も初めてのため、現在は知識とスキルを一所懸命に詰め込んでいくところです。早く業務に慣れ、皆様のお役に立てるよう頑張つてまいります。今後たくさんのお客様とご縁ができたら嬉しいです！宜しくお願い致します。



**池原<帯広ドットコム代表>が綴るブログから抜粋 **北見におります** 2022年1月22日**

北見市にきています。帯広より雪多い?感じます。

大変お世話になった社長(この方との出会いのお陰で今日がある方なのですが)の13回忌で前入りしました。

北見のネオン街に出してみました。人はほとんど歩いていません。オミクロンの影響でしょうか。それとも、そもそもあまり街に出る方が少ないからでしょうか。

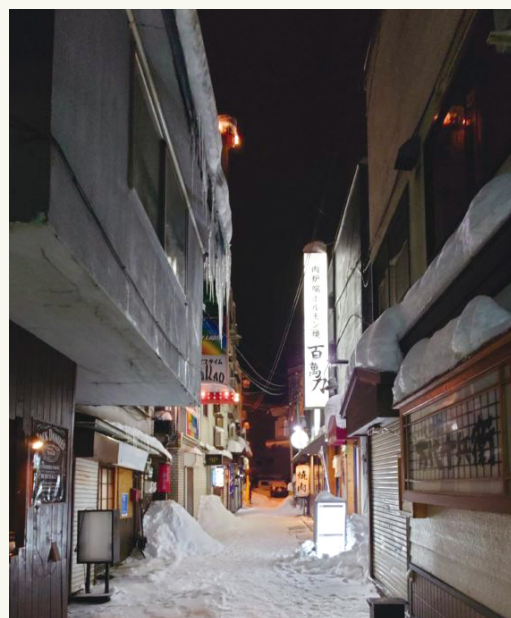
哀愁漂う路地、昭和ぽくていいなあ。

個人的な話でいうと、北見市には学生・社会人併せて11年間住んでおりました。なので街のことは良く知っております。このネオン街も、ほぼ

毎日、明日13回忌を迎える社長と出ておりました。

当時の思い出を懐かしみながら、

あれから20年も経つのか。。。白い煙の出る玉手箱はありませんが、気分は浦島太郎です。



不動産の表示に関する登記について  
 土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業  
 土地境界測量・土地分筆・更正・  
 地目変更等・建物表題登記  
 増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等  
 お気軽にご相談ください。<相談無料>

土地家屋  
 調査士

**渡部尚博事務所**

土地家屋調査士  
 民間紛争解決手続代理関係業務  
 (ADR認定調査士)

**渡部 尚博**

幕別町札内曉町248番地122  
 TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944  
 E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 **カトウ**

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail [katou.asuteru@gmail.com](mailto:katou.asuteru@gmail.com)

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2  
 TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957  
 西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4