

11 章 保証とアフターサービス

11-1 品確法の瑕疵保証と紛争処理機関

品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）は消費者保護を目的として制定された法律である。

①品確法

- ・一般消費者が住宅を取得しようとする際に自己責任の下に的確な判断が出来るようにすると共に、住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、また万一のトラブルの際も消費者保護の立場から紛争を速やかに処理できる新しい枠組みをつくることを狙いとして、平成11年6月に制定され、平成12年4月に施行された法律である。
- ・具体的には、「住宅性能表示制度」、「住宅に係る紛争処理体制の整備」、「瑕疵担保責任の特例」を三本柱としている。

(1) 瑕疵担保責任の特例

- ①新築住宅の取得（請負／売買）では、住宅の基本構造部分（柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分）について、10年間の瑕疵担保責任（修補請求権等）がすべての新築住宅に義務付けられている。
- ②また、新築住宅の取得契約（請負／売買）において、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任が特約を結べば20年まで伸長可能となった。

(2) 瑕疵担保責任の特例の対象

①新築住宅のみが対象

- ・新築住宅とは、工事完了から1年以内のもので、まだ一度も人が住んだことがない状態の住宅をいう。（竣工後1年を経過すると中古住宅扱い）
- ・転売すると中古住宅扱いになり、対象外になる。（後でその住宅を中古住宅として取得した者が、請負人や新築住宅の売主に対して責任を追及するとき、この法律は適用されない。）

②地盤の扱い

住宅の地盤は、基本構造部分には含まれないが、住宅の設計・施工を行う場合には、その前提として地盤の状況を適切に調査した上で、調査結果に対応した基礎の設計・施工を行うべき義務があるため、例えば地盤が軟弱であるにもかかわらず、地盤の状況を考慮しない基礎を設計・施工したために不同沈下が生じたような場合には、基礎の瑕疵として本法の対象となる。

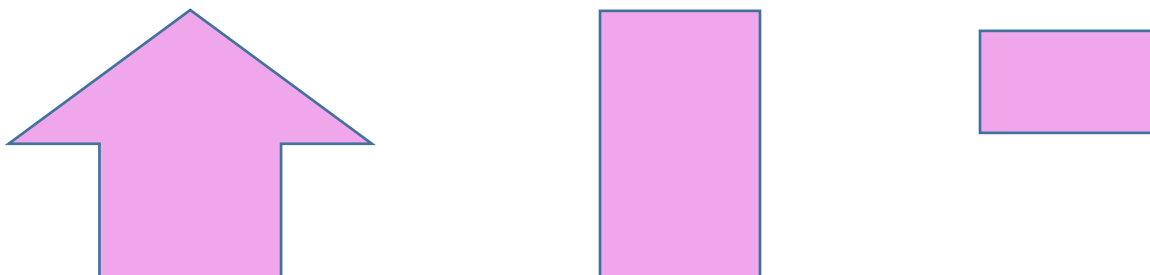
③10年間の瑕疵担保責任の対象外部分の取り扱い

新築住宅の基本構造部分以外の部分や、中古住宅の瑕疵担保責任については、これまで通り、個々の契約に従って瑕疵担保期間が決まる。

■瑕疵担保責任期間10年義務づけの対象部分 [構造耐力上主要な部分および雨水の侵入を防止する部分]

○木造の戸建住宅の例基

【構造耐力上主要な部分】 【雨水の侵入を防止する部分】



用語解説

■瑕疵：目的物が契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていること

■瑕疵担保責任：目的物に瑕疵があった場合に、その瑕疵を修補したり、賠償金の支払いなどをしなければならない責任のこと

(3) 紛争処理体制の整備

・住宅性能表示制度の評価を受けた住宅について、表示された性能が達成されていないといったトラブルが発生した場合には、裁判によらなくても、こうした紛争を簡易・迅速に処理できるよう、国土交通大臣により、住宅の性能に関する紛争処理を実施する単位弁護士会等が「指定住宅紛争処理機関」として指定されている。

①指定住宅紛争処理機関の業務

・住宅性能評価書が交付されて建設された住宅(建設住宅性能評価が必須)に関する紛争のあっせん、調停、仲裁を行う。

・住宅性能評価書に記載された事項に関する瑕疵の存否のみならず、当該住宅に関する当事者間のすべての紛争について取り扱う。

②申請手数料

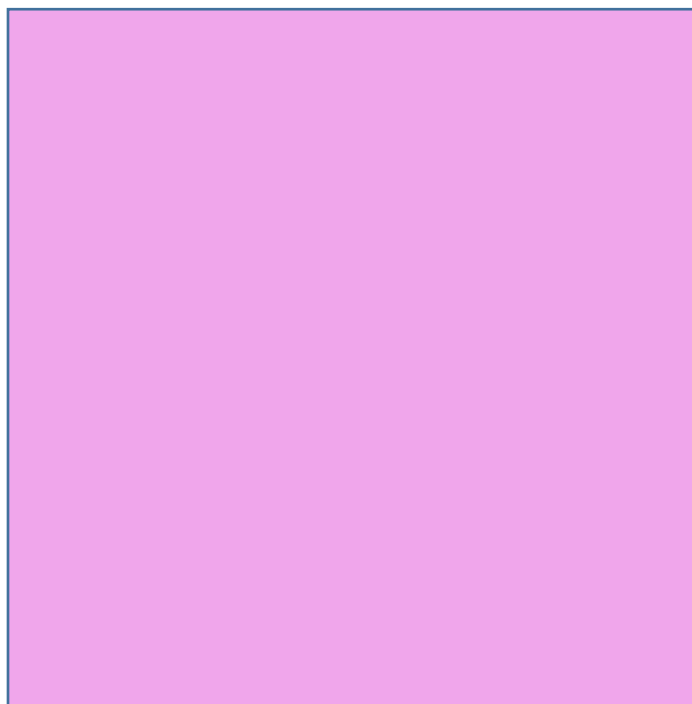
・申請者は一定額(1万円)を支払う。

③指定住宅紛争処理機関を利用できない者

・新築の評価住宅を取得した人からさらに転得した人(中古住宅購入者)

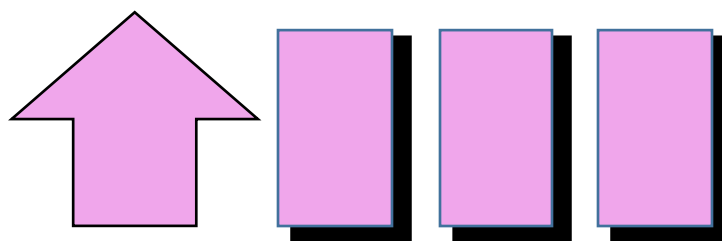
・設計住宅性能評価のみ取得した住宅の場合

■紛争処理体制の概要

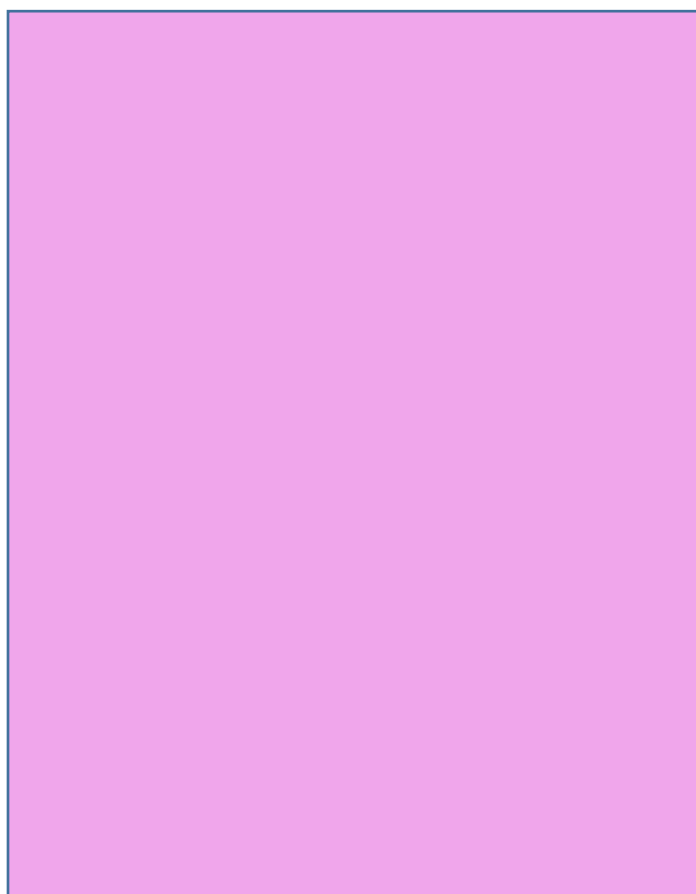


(4) 技術的基準の設定

- ・指定住宅紛争処理機関において紛争処理業務が円滑に行われるよう、国土交通大臣は、紛争処理業務を実施する際に参考とすべき技術的基準を定めている。
- ・この基準は消費者が発見した不具合現象と基本構造部分における瑕疵との相関の可能性についての目安となるものである。
- ・ただし、この基準は絶対的なものではない。基準の範囲内であることが直ちに瑕疵と判断されるものではなく、あくまで参考として扱うべきものである。



技術的基準の例



上記の基準は、瑕疵を推定するための参考資料です。

用語解説

- あつせん：当事者双方の主張を聴き、当事者間の歩み寄りを勧め、解決を図る。
- 調停：当事者双方の主張を聴き、争点を整理して調停案を提示する。調停案を拒否することは可能だが、成立した調停については「民法上の和解」の効力が生じる。
- 仲裁：仲裁合意があることを前提としたうえで、当事者双方の主張を聴き、仲裁判断を行うものである。仲裁判断に委ねることに事前に同意(仲裁合意)していた場合、仲裁判断の内容に不満であっても拒否することはできず、「確定判決」と同一の効力を有する。

11-2 (一社) プレハブ建築協会の瑕疵保証とアフターサービス

1. (一社) プレハブ建築協会では、会員企業が遵守すべき事項について「プレハブ住宅の供給業務管理基準」を定め、その中で施工上の不具合などの「瑕疵」の保証内容を定め、会員企業の保証はこれを下まわらないこととしている。
2. アフターサービスについてもこの規準の中に定めている。

①保証内容（プレハブ住宅の供給業務管理基準による）

【保証内容】 <注> ① 本保証における「著しい」とは本来持つべき機能を有しない場合、又は通常処理が必要と思われる程度を言う。
 ② “適用の除外”欄には、瑕疵として扱わない事例を示す。

<長期保証の内容>

対象部位	保証の対象となる現象	適用の除外	保証期間
構造耐力上主要な部分	基礎	・不同沈下、基礎コンクリートのひび割れ・欠損の著しいもの ・基礎コンクリートの構造上支障のない軽微なひび割れ及び白華	※ 10年
	柱、梁、小屋組、土台、斜材	・傾斜、ひび割れ、欠損、腐食、破断、変形、たわみの著しいもの ・構造上支障のないもの	
	壁(外壁、内部耐力壁)	・傾斜、ひび割れ、欠損、破断の著しいもの ・構造上支障のないもの	
	床	・傾斜、破断、変形、たわみの著しいもの ・振動の著しいもの ・構造上支障のないもの ・床自体の重量や家具、人等の荷重による構造上支障のないもの ・重量物の設置等、設計時想定外の荷重によるもの	
	屋根	・欠損、変形、たわみの著しいもの ・構造上支障のないもの ・屋根面の歩行、に起因するもの ・設備機器やベランダの設置等、屋根面上の設計時想定外の荷重によるもの	
雨水の浸入を防止する部分	屋根、外壁	・屋根面の歩行等本来の目的以外の使用に起因するもの ・暴風雨、豪雨などによる建具からの一時的な雨水の浸入(換気扇、換気孔から浸入を含む) ・家具、調度等の汚損(かび、しみ等) ・樋など排水部分のメンテナンス不良に起因するもの ・建物の使用に影響のない長雨時や大雨、大雪時等の野地板への軽微な透水および壁外面の水たまり ・重量物の設置等、設計時想定外の荷重によるもの	※ 10年
	屋根又は外壁開口部に設ける戸、わくその他建具		
	屋根、外壁の内部、屋内にある雨水の排水管		
虫害	防蟻処理を行った部分	ヤマトシロアリ又はイエシロアリの発生による蝕害、損傷 ・ヤマトシロアリ・イエシロアリ以外の被害 ・引渡し後、土壌を変更する工事を行ったもの、または浸水、崖崩れなどで土壌に変更があったもの ・入居者が購入した家具等の木製品や外部から移った虫による被害	10年

※保証年数を延長できる(品確法で定める最長期間20年まで)点検・メンテナンスの仕組みを整備している。

<短期保証の内容1>

対象部位	保証の対象となる現象	適用の除外	保証期間	
構造耐力上主要な部分以外の下地及び仕上	基礎	・モルタル等仕上材のひび割れ、はがれ、欠損の著しいもの ・軽微なひび割れ又は白華 ・基礎表面の軽微な気泡	2年	
	仕上材	・設計荷重以上の重量物設置に起因するもの ・軽微な床鳴り ・居住者が水を長時間こぼした状態で放置したことに起因するもの ・開閉可能な窓等の閉め忘れに起因するもの ・直射日光による日焼け等の仕上材の変質 ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの		
	床、階段	下地材及び仕上材	・床鳴りの著しいもの ・仕上材の変質、ひび割れ、はがれ、継ぎ目の隙間の著しいもの	2年
	外壁(外表面)	下地材及び仕上材	・ひび割れ、欠損、はがれ、浮きの著しいもの ・軽微なひび割れ(ヘアクラック等) ・汚れ、藻の付着等による変色	
	屋根	屋根葺材	・破損、はがれ、ずれ、脱落 ・屋根面の歩行および飛来物等に起因するもの ・設備機器、ベランダの設置等、屋根面上の設計時想定外の荷重によるもの	2年
	内壁	下地材及び仕上材	・ひび割れ、はがれ、浮き、継ぎ目の隙間の著しいもの ・仕上材の変質の著しいもの ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの ・開閉可能な窓等の閉め忘れに起因するもの ・直射日光による日焼け等の仕上材の変質	
	天井	下地材及び仕上材	・たわみの著しいもの ・仕上材の変質、ひび割れ、はがれ、継ぎ目の隙間の著しいもの ・居住者が重量の大きい照明器具や設備機器を天井に設置した場合等、設計時想定外の荷重に起因するもの ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの	2年
	建具	ドア、窓等の内部及び外部建具	・取付不良、作動不良 ・反り、隙間の著しいもの ・作動に影響しない反り、木材の軽微なひび割れによるもの ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの ・ガラスの割れ	
	塗装	仕上面	・白華、亀裂、はがれの著しいもの ・軽微な亀裂 ・歩行部分	2年
	浴室等の水廻り部分	目地、防水層及び水廻り部分と一般部分の接合部	・水漏れ ・水漏れによる室内仕上面の汚損 ・家具、調度等の汚損(かび、しみ等) ・凍結に起因するもの	
共通(結露等)	下地材及び仕上材	・結露水のしたたりの著しいもの ・結露水による汚損、かびの著しいもの ・地域特性、立地条件、換気不足、水蒸気を大量に発生するような住まい方によるもの ・サッシ、ガラス及び浴室、便所、洗面所、非採暖室等の結露 ・壁外に面する部位の結露		
外部部材	種、金物、バルコニー、屋外階段等	・その地域の条例による設計最深積雪量以上の積雪に起因するもの ・凍結、枯葉等のつまりに起因するもの	2年	
内部造作	造り付け戸棚、収納家具、カーテンレール等	・材料の変質、変形、割れ、反り、隙間、ゆるみの著しいもの ・作動に影響しない扉の反り、変形、ゆるみによるもの ・設計時想定外の荷重に起因するもの ・水などに濡れたまま収納したことに起因するもの		

<短期保証の内容2>

対象部位		保証の対象となる現象	適用の除外	保証期間	
※ 付 帯 設 備	給水、給湯、排水設備	配管、し尿浄化槽	・漏水、排水不良、腐食、破損	・異物のつまり、凍結に起因するもの ・水栓の過剰な締付に起因するもの ・止水部分のパッキン等の消耗品の劣化に起因するもの ・使用圧力の高いこと等によるウォーターハンマーに起因するもの ・薬品、塩素系洗剤などの継続的排水又は原液の排水に起因するもの ・高温水の継続的排水に起因するもの ・水との化学反応で固定化するものの排水に起因するもの ・使用上支障とならない軽微なさび	
		水栓	・取付不良、作動不良、破損		
	キッチン、 サニタリー設備	厨房機器、衛生機器、 浴槽、防水パン	・取付不良、漏水、排水不良、破損、 作動不良		
		100V/200V 電気配線 TV配線、電話配管	・短絡、漏電、破損		
	電気、情報設備	コンセント、スイッチ、 TVターミナル 電話アウトレット 分電盤、エペータ 照明器具、熱源器具	・作動不良、短絡、漏電、破損		・落雷等の自然現象に起因するもの ・地域の供給電圧事情に起因するもの (低電圧・高電圧供給による作動不良)
		ガス設備	ガス配管、ガス栓		(供給業者の定めによる)
	ガス器具		(製造メーカーの定めによる)		・製造メーカーの定めによる
	灯油設備	灯油配管	・腐食、破損、漏油		
		灯油タンク 灯油器具	(製造メーカーの定めによる)		・製造メーカーの定めによる
	換気設備	換気ダクト	・腐食、破損、漏気		
給気扇、排気扇 屋外フード		(製造メーカーの定めによる)	・製造メーカーの定めによる		

※各付帯設備は、水道、電気、ガスの供給主体、又は、製造メーカーの定めがある場合は、保証の対象となる現象例・適用の除外・保証期間はそれによるものとする。

虫害	防虫処理を行った部分 (木質部)	ヒラタキタイムシの発生による蝕害、損傷	・ヒラタキタイムシ以外の被害 ・入居者が購入した家具等の木製品や外部から移った虫による被害	2年
----	------------------	---------------------	--	----

[適用除外]

保証期間内でも、次の事例は瑕疵とは扱わず適用除外とする。

●<建築主(お客様)の住まい方、取扱い等に関する内容>

1. 請負者又は売主が関与しない増改築、改装、取付、補修、地盤改良工事等に起因するもの。(お引渡し後、屋根や外壁にバルコニー(ベランダ含む)、物干し、アンテナ、太陽光発電装置、水槽、物置等を設置する行為を含む)
2. 建築主(お客様)の支給材料及び機器類の不具合、あるいはこれらに類するもの。
3. し尿浄化槽、防災防犯警報機器、エレベーター等保守契約を必要とするものについて、専門業者と保守契約を締結しなかったことによる場合。
4. 「住まいの手引(建物及び設備の取扱い説明書)」等に示された住まい方、取り扱い方、維持管理方法によらない場合、又は、通常の住まい方と異なる使用・管理に起因するもの。(定期点検の実施、又はその結果に基づく補修を建築主が実施しない場合を含む)
5. 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分の保証項目以外の項目で、別荘など常時居住していなかったことにより発生したもの。
6. 入居者・所有者又は第三者の故意又は過失によるもの。
7. 建物の使用上影響のない居住性に関するもの。
8. 使用上差し支えない軽微な不具合(傷・色違い等)で、それを補修するのに多額の費用が発生するもの。
9. 保証期間経過後、請負者又は売主に申し出があったもの、又は、保証該当事項の発生後すみやかに申し出がなかったもの。

●<自然現象・自然災害等に関する内容>

10. 火災、爆発等の予期しない外来事故によるもの。
11. 地震、暴風雨、積雪、凍結等の自然現象に起因したもの。
12. 落雪、落氷等に起因する損傷、機能不良、漏水によるもの。
13. 敷地周辺にわたる地盤の変動・地割れ、土砂崩れ、又は、周辺環境、公害等周辺の環境に起因するもの。
14. 周辺の建設工事、又は、周辺地域の恒常的な振動に起因するもの。
15. 周辺環境の塩分によって生じた腐食、腐朽、錆び等の損傷によるもの。(塩害)
16. 自然の摩耗、さび、かび、コケ、藻、変質、変色、等。
17. 植物の根等の成長、及び鳥、コウモリ、ネズミ等小動物や虫の害に起因する損傷、機能不良、二次的被害。
18. 基礎コンクリート、仕上げモルタル等の構造上支障のない軽微なひび割れ。

●<その他の内容>

19. 契約時、実用化されていた技術では予防することが不可能な現象、又はこれが原因で生じた事故による場合。
20. 生じた時期の特定できない仕上げ材のキズ等。
21. 上記以外で、設計・施工上の瑕疵がない場合。

※ 製造メーカーの保証がある場合はその保証によることとし、本規準に基づく保証は適用されないものとする。

②アフターサービス (AS)

- ・顧客への新居の引渡し後はアフターサービスに業務が引継がれることになる。
- ・新居での長く快適な暮らしを継続するためには、入居後の顧客と住宅メーカー（代理店含む）双方による住宅のケアやメンテナンス、きちんとした維持管理は欠かせない。
- ・（一社）プレハブ建築協会は「供給業務管理規準」において、引渡した住宅のアフターサービス業務を以下のよう
に定めており、会員各社はこれを基に独自のアフターサービス（メンテナンスサービスを含む）のシステムを展開している。

(1) （一社）プレハブ建築協会のアフターサービス規定

- ①アフターサービスとは
 - ・プレハブ住宅引渡し後の資産価値の長期維持や安全快適な生活へのサポートを目的に、以下のサービス（有償、無償を含む）の提供をいう。
 - a. 保守・点検
 - b. 維持管理の助言と啓発
 - c. メンテナンス
 - d. 住まい全般の相談・受付
- ②アフターサービスの組織と内容等の明確化し、**不具合には迅速に対応する。（24時間受付体制が望ましい）**
- ③**災害時の迅速な対応、処置のための手順や体制の整備**
- ④**お客様より商品開発・改良や業務改善につながる情報を集め、関連部署に伝え、共有化する。**
- ⑤**適切なメンテナンス時期をお客様にお知らせし、適切に実施できる工法と施工体制をもつ。**

アフターサービスに関する住宅メーカーへの要望点

⑥定期点検等

- a. 定期点検
引渡し後2年間に、3回以上無償の定期点検を実施する。**（社内外の資格保有者の訪問対応が望ましい）**
- b. 診断制度
2年以降も、資産価値維持のための診断制度「**長期メンテナンススケジュール（原則60年以上）**」（有償可）を構築する。

(2) プレハブ住宅のアフターサービス評価

- ・平成25年度の住宅産業協議会による「住宅・住宅設備に関するCSアンケート」結果から、プレハブ住宅のアフターサービスについての評価をみる。
（対象：平成23年10月～12月に竣工した住宅）
- ①メーカーのアフターサービスに対する評価
 - ・住宅メーカーによる訪問点検実施率は100%
 - ・総合的な満足度の評価は高い（非常に満足+満足で94%）
 - ・「訪問点検の内容」や、「お申し出事項に対する対応」に比べ「住まいの手入れに対するアドバイス」の評価が低くなっている。訪問点検の際には、決められた項目のチェックだけでなく、点検結果に基づいた的確なアドバイスを行うことが必要である。
- ②アフターサービスに関する住宅メーカーへの要望
 - ・「住宅本体の保証期間」「付属設備の保証期間」の延長の要望が多い。その他では「交換部品を簡単に入手できるようにしてほしい」など。

a. メーカーが行うアフターサービスの総合的な満足度

b. メーカーが行う訪問点検の満足度

③アフターメンテナンス（AM）

・前記の「住宅・住宅設備に関するアンケート」からアフターメンテナンスについての要望等を見る。

(1) 施主が自分で行う住宅の手入れ

- ・全体の56%が自分で日常の点検や簡単な補修を行っている。（自分で行うのは点検、掃除、調整に関する事項が多い）
- ・点検等を行っていない人の理由は、「必要性がない」「メーカーに依頼」の比率が高いが、「気にしない」「時間がない」「面倒」「方法がわからない」などの理由もある。

①引き渡し後の日常の点検や簡単な補修の有無

(2) 住宅の手入れに関する住宅メーカーへの要望

- ・「長期的な住宅の診断制度を整備して欲しい」「ハウスクリーニングを安く提供して欲しい」が多く、傾向は従来からあまり変わっていない。
- ・日常の点検や簡単な補修を行っている人は、自分でもできる「手入れや補修方法のアドバイスやノウハウの提供」「メンテナンス費用がどのくらいかわかりやすくして欲しい。」を望む割合が高い。

④プレハブ住宅の長期保証制度等

- ・プレハブ各社は、アフターサービスやアフターメンテナンスに関する施主の要望に応えるため、品確法の瑕疵保証の期間延長（最長20年）をはじめ、独自の保証内容・期間を定めているところが多い。（通常、延長時や延長期間中の定期点検の実施と、必要な場合には有償による補修工事の実施が条件となっている）
- ・また20年以上にわたる定期点検システムの整備や点検・診断技術の開発、専門技術を持った専任サービスの養成などにも積極的に取り組んでいる。
- ・入居後のこれらのシステムは施主にとって安心できるものであるが、担当した営業マンの定期的な訪問は、より一層メーカーや営業マン個人への信頼につながるものである。住宅だけでなく施主とのよい関係のメンテナンスにも常に心掛けたい。

12章 賃貸住宅

12-1 賃貸住宅の市場環境

賃貸住宅市場は供給過剰の状況ではあるが、耐震性や居住性で劣るものがあり、建替えや入居者ニーズの高い利便性の良い地域での新築が見込める。しっかりとした入居者ニーズの把握と家賃設定がポイントである。また、安心・安定経営のため、経年劣化も考え、長期にわたる経営提案も必要である。

① 賃貸住宅の建設動向

(1) 概要

- ・新設住宅着工戸数の中で、賃貸住宅は約4割を占めている。賃貸住宅の着工戸数の増加にはサブリース（転貸）普及の果たした影響が大きい。賃貸住宅の平均床面積は約50㎡程度となっているが、都市部では、単身者向けに床面積20㎡台の賃貸住宅の需要もある。但し、ワンルーム規制がある地域もあり、注意が必要である。
- ・平成25年9月の消費税率引上げの駆け込みの後、新設着工戸数は低下するが、賃貸住宅は持ち直した。これは、賃貸住宅の着工は、相続税の課税強化や金利環境といった税制や社会情勢の要素によって左右されるからである。
- ・人口や世帯数の減少で地方を中心に空き家数の増加が見込まれるなか、政府は、「日本再興戦略2016」(平成28年6月閣議決定)で既存住宅を活用し、若年・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易になるよう、空き家等の既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築するという新たな住宅セーフティーネット制度確立の方向性を発表し、今後、注目していく必要がある。

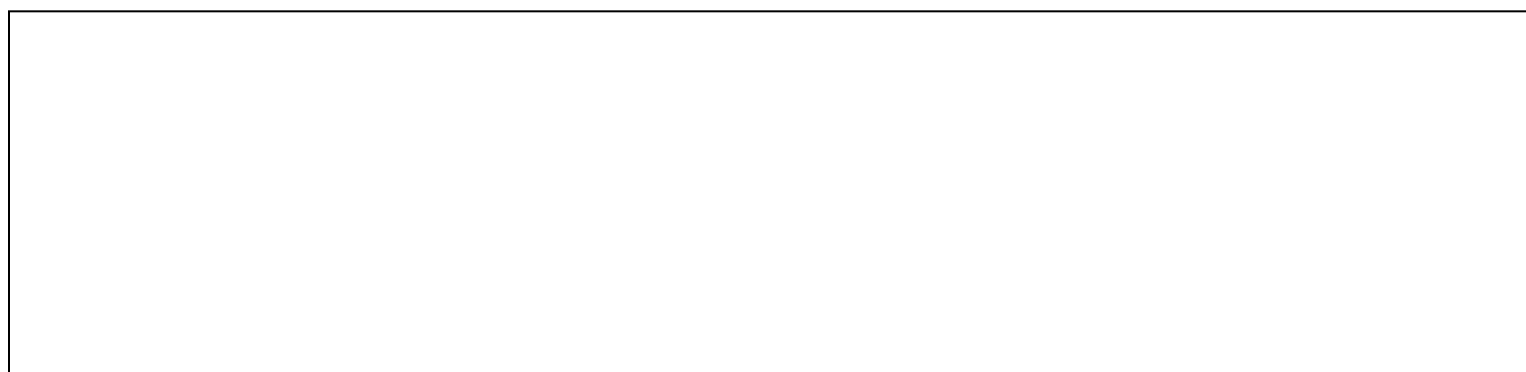
(2) 定期借家制度

- ・借家制度は戦後の住宅不足の中で形成されたため、正当事由制度や手厚い借手保護が特色であり、さらに居住用賃貸借のために必要とされた弱者保護が、事業用賃貸借にも適用されるため、市場メカニズムに従った不動産の活用や証券化が阻害されていた。
- ・2000年3月1日に施行された「良質な賃貸住宅等供給の促進に関する特別措置法」は従来の賃貸借制度を残したまま、新たに定期借家制度の選択を認めたものであり、期限通りに建物が戻ってくる借家契約が可能になった。

(3) サービス付き高齢者向け住宅

- ・高齢者の居住の安定を確保することを目的として、国は、「サービス付き高齢者向け住宅」の整備を進めている。バリアフリー構造等の高齢者にふさわしいハードと、安否確認・生活相談サービスを備えた安心な住まいとして需要の高まりや国の補助金制度もあり、現在6,000棟以上が登録されている。今後も、介護や医療と連携し、高齢者のさまざまなニーズに応える住まいを提供していくことが求められる。

賃家着工戸数の推移（年度）



②賃住宅の立地条件

- ・賃貸住宅経営の第一のカギは「土地の診断」を誤らないことである。
- ・その上で、都市計画法・建築基準法等による制約や近隣への影響、そして「そこに建てた場合、入居者が集まるか」「どのようなタイプの賃貸住宅を建てれば経営効率が高くなるか」といったマーケティングを行い、その土地を最大限に活用できるプランを検討する。

(1) 賃貸住宅に向いている土地

次のような土地は賃貸住宅経営に向いている。

①交通の便

通学・通勤に30～40分圏内

最寄の駅から徒歩約10分以内

②生活の便

近くに幼稚園・小中学校・商店街・郵便局・病院などの生活利便施設がある

単身者向けでは、コンビニ、飲食店、コインランドリー等があるとよい。

③環境

日照、風通しが良く、騒音などの公害の少ない土地。ファミリー向けでは、緑地・公園などがある閑静な土地。

貸家の規模別新設着工戸数（全国）



(2) 土地の広さは最低どれくらいあれば良いか

- ・現在建設されている賃貸住宅の平均的な敷地面積は、東京地区で170㎡～200㎡程度、大阪地区では250㎡前後、地方ではもう少し広い。
- ・経営規模は、東京地区で8戸前後、大阪地区では10戸前後が中心。従って経営に必要な土地面積は、建ぺい率や容積率などの建築条件にもよるが、100坪が1つの目安といえる。
- ・土地の形は、東西に長い整形の土地が有利である。不整形の土地は建築上の有効面積は狭くなるが、あまった土地に植樹したり、カーポートを設けたりすることにより、評価を高めている賃貸住宅も数多く見られる。

③法令等の制限

- ・賃貸住宅（法律上、特殊建築物と位置付けられている）は、戸建住宅よりも厳しい制限（防耐火性能、内装制限、避難、消火に関する技術的基準、界壁の遮音性能等）が課せられている。
- ・さらに、地方公共団体の条例による制限の付加が委任されている。（その地方の気候・風土の特殊性又は特殊建築物の用途・規模により、法律の規定のみでは不十分と認められた場合）

■条例による制限の付加の事例

（地方公共団体により一律ではない）

①防耐火性能の付加（2階建共同住宅の場合）

2階の床面積が200㎡を超える場合

②共用廊下の幅の制約

③共同階段の幅、蹴あげ、踏み面の寸法の制約

④2以上の直通階段・歩行距離の制約

⑤路地状敷地の制約

⑥敷地の接道長さの制約

⑦窓先空地の制約

⑧避難通路の制約

※なお、建築協定により「賃貸住宅の建築禁止」を定めている場合もある。いずれにせよ、建設地ごとの規制について、きめ細かく把握しておくことが必要である。

12-2 賃貸住宅の経営計画

1. 賃貸住宅の経営を成功させるためには、事前に十分な経営計画を立てることが必要である。
2. 特に、建物の構造・間取り・設備・外観などが入居者ニーズにあっていたり、資金・収支計画がポイントとなるなど、資産活用の営業には広範囲で専門性の高い知識が必要である。

賃貸住宅の経営と採算

・ 賃貸住宅を建てようとする理由には次のようなものが考えられる。

- ① 固定資産税や相続税などの節税対策
 - ② 自宅併用にして自宅の建築資金等に充てる
 - ③ 将来の年金として投資
 - ④ 土地の有効活用で所得を増やす
 - ⑤ 修繕維持費が多くかかりすぎたり、入居率の低下により、建て替える必要がある
- ・ 賃貸住宅経営には、毎年どのくらいの利益をあげられるか、どんな経費がどれくらい必要なのかなど、明確な将来計画が必要である。

(1) 収支計画ポイント

- ・ 建築予定地周辺の貸借需要・家賃相場などを調査し、どんなタイプの賃貸住宅を建てたらよいかを見極める。
- ・ つぎに、必要な事業費をベースに採算がとれるのは何年先か、黒字になるのはいつ頃からかという収支予想を立てる。
- ・ 収支予想は当面だけでなく、10年～15年の長期間とし、また、ある程度の空室も見込んでおく。
- ・ また、収支計算と併せて損益計算も忘れずに行う。これは個人経営の場合、所得税、住民税（経営規模によっては事業税）の対象になる不動産所得をみるものである。

収入金額として認められるものと認められないもの

- ・ サラリーマンや他に事業を営んでいる人が副業的に賃貸住宅を経営するときには、不動産所得の維持と自分の

所得を比較検討し、ローン返済方法や建物などの減価償却の計上の仕方などを考えていく。

(2) 賃貸住宅経営の収入と支出

- ・ 賃貸住宅経営において、入ってくるお金を総じて「現金収入」というが、この中には、所得税法上、収入金額として認められるものと、認められないものがある。
- ・ 「保証金・敷金のうち返還を要する部分の金額」は、入居者が賃貸契約を解除（退室）すれば返還義務が生じるが、次の入居者が賃貸契約を締結すれば再度収入になるため、空室となる期間がなければ実質的な返還は生じない。
- ・ 支出についても所得税法上、必要経費として認められるものと認められないものがある。
- ・ また、必要経費として認められるものでも、支出したその年で全額必要経費となるものと、一定の金額が毎年必要経費となるものがある。

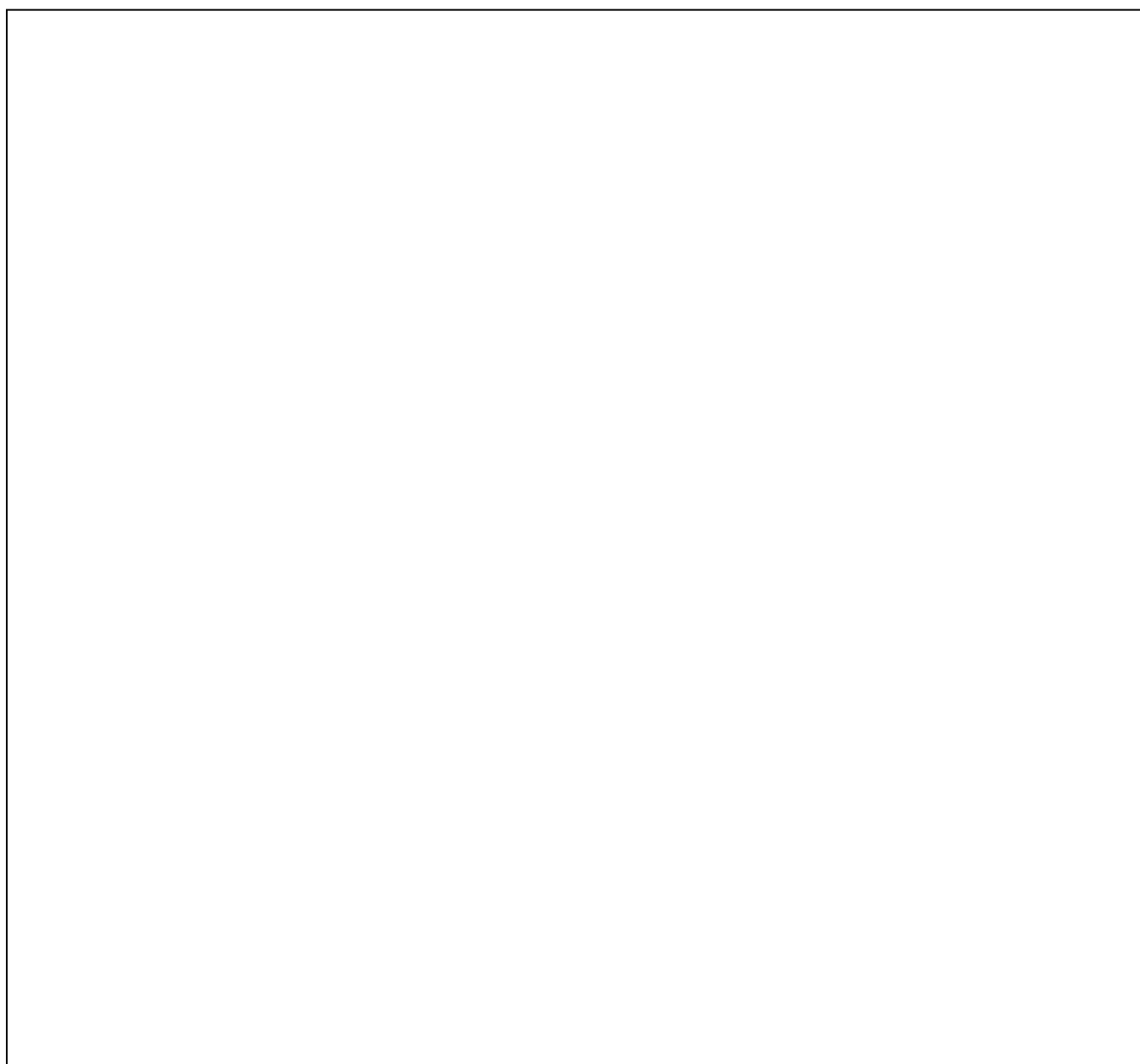
必要経費として認められるものと認められないもの

(3) 収支計算と損益計算

- ・賃貸住宅経営を始める場合は、「収支計算」と併せて「損益計算」について知っておくことは大切なことである。
- ・収入源である家賃の額や建設する住戸の数などの前提条件を考え、さまざまなケースを検討しておくとうい。
- ・「収支計算」は、収入と支出をみるもので、収入のほうが多ければ「実収入」や「手取り収入」は黒字ということになる。

- ・「損益計算」は、個人経営の場合、所得税や住民税の対象になる「不動産所得」を求めるもので、税務上認められた「収入」から「必要経費」を差し引いたものである。
- ・「収支計算」と「損益計算」の「収入」の違いと、「支出」と「必要経費」の違いは、下表の通りである。

収支計算と損益計算



(4) 減価償却

- ・賃貸住宅の減価償却とは、建物や設備に投じた資金を一定の年数をかけて回収していくものである。建物や設備は年々価値が消耗していくため、その分を必要経費に計上できる。
- ・平成19年4月1日以降に取得したものは、耐用年数経過時点に「残存簿価1円」まで償却できる。平成19年3月31日以前に取得したものは、取得価額の95%相当額(従前の償却可能限度額)まで償却した事業年度(個人は年分)の翌事業年度(翌年分)から、以後5年間で備忘価額1円まで均等に償却することができる。
- ・建物の法定耐用年数は構造別や設備関係それぞれについて定められている。
- ・減価償却の方法には「定率法」と「定額法」があり、平成10年4月1日以降に取得した建物は定額法のみになった。平成10年3月31日以前の建物で既に定率法を選択している場合は、そのまま継続して行うことができる。平成28年の税制改正により、平成28年4月1日以降に取得の設備・構築物(外構)についても定額法のみになった。
- ・また、一定の要件に該当すれば優良賃貸住宅等の割増償却という制度を利用できる地域もあるので、早い時期

に出来るだけ多くの必要経費を発生させたい場合は、検討する価値がある。

(5) 青色申告制度の利用

- ・青色申告制度は、日々の収入や経費などを帳簿に記録し、その記録にもとづいて所得や税額を計算して申告する制度で、さまざまな特典が受けられる。
- ・事業的規模(賃貸住宅の場合は概ね10世帯以上)で、賃貸住宅経営をしている場合、帳簿にもとづいて貸借対照表を作成し損益計算書とともに提出すれば最高65万円の「青色申告特別控除」が受けられる。それ以外の場合については、10万円を控除することが出来る。
- ・所得が赤字となって、純損失が生じたときは、その損失額を翌年以降3年間にわたって各年分の所得から差し引くことが出来る。また、前年も青色申告をしている場合は、純損失の繰越に代えて損失額を前年の所得から差し引き、前年分の所得税の還付を受けることも出来る。

賃貸住宅の法定耐用年数と減価償却率

--

減価償却費の計算方法

--

(6) 家賃の決め方

- ・家賃の決め方は、経営上重要なポイントとなる。高く設定しては入居者募集に影響が出るし、逆に低すぎるとは、1～3年後の契約更新時まで、手直しが難しくなる。
- ・家賃の決め方としては、一般的には「賃貸事例比較法」を簡略化した方法を使うことが多い。これは、賃料の事例を集め、それを基に賃料、敷金、礼金などの条件を決める方法だが、ただ単に事例をそのまま当てるのではなく、築後年数、駅からの距離、道路状況、建物の構造、間取り、設備、周辺環境など、さまざまな点をチェックすることになる。
- ・最近では、クレーム処理や、修繕費の分担、契約更新などの管理業務は専門家に任せるオーナーが増えている。
- ・契約更新時の更新料は「特別の約束がない限り請求出来ない」となっているため、賃貸契約書に明記する必要がある。

(7) 敷金・礼金・権利金・保証金

①敷金

- ・賃貸契約では、「賃料の何ヵ月分かの敷金」を受け取るのが一般化している。
- ・敷金とは、「貸借人が修繕費や家賃などの債務を担保するために収めるもの」で「退去時には返還する」ものである。
- ・敷金は、預り金のため、税務上は収入に計上しないが、法的には借り主に債務不履行があれば“貸主は自分のものとして処分”できる。
- ・契約更新時や退去の際に敷金の一部を償却したり、修繕費その他の名目で返さなかった場合は、税務上の収入になる。

②礼金・権利金

- ・礼金も権利金も同じ性格を持っている。どちらも「契約時に貸主が受取り、退去時にも返却しない金銭」である。
- ・権利金にすると貸借権に譲渡性がでてくるので、礼金と言う名目をしているといった説もあるが、一般的にみて単なる住宅の賃貸借では、権利金の授受があったとしても、貸主の承諾なしに他に譲渡できるものではない。

③保証金

- ・保証金は、事務書、店舗、マンションなどの賃貸借の際に授受されるもので、賃貸住宅では関西方面によくみられる。

- ・保証金は敷金と同じように賃貸借契約で生じる借り手の債務を担保するもので、退去時に返却するのがほとんどである。

②貸住宅の資金計画

(1) 建築費はどのくらいかかるか

- ・資金計画は、建物本体の工事費、付帯設備の工事費及び諸費用について算出する。
- ・建築費は建物の床面積、構造、設備、敷地条件などにより差がある。また、建物本体の他に給排水、ガス、空気、給湯、冷暖房、門扉、駐車場などによっても異なる。
- ・賃貸住宅の場合は、①入居者募集の広告費 ②当初のローン返済金 等経営当初の運転資金についても忘れてはならない。
- ・建築中に入居者が全部決まる例もあるが、九分通り埋まるまでには、完成後1～2ヵ月程みておいたほうが良い。

③貸住宅の融資制度

(1) 民間ローンの融資条件

賃貸住宅ローンは、土地や建物の担保価値、家賃収入などの条件がそろっていれば、建築費の全額融資が可能であるが、毎月のローン返済額を家賃収入の70%以内程度に抑えるようにするのが、健全な経営といえる。

(2) 住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度

- ・住宅金融支援機構の賃貸住宅の融資制度にはいくつかあるが、通常、プレハブメーカーが利用する制度は特定優良賃貸住宅の融資制度である。
- ・このメリットは、廊下、階段、管理室、駐車施設などの共同施設部分の工事費の補助や、機構の融資額に対する利子補給が地方公共団体から受けられる場合がある他、国・地方公共団体が家賃の一部を補助する場合があること。
(地方公共団体によって要件が異なる。)

