

# NPS東京堂通信

令和7年 9月

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂  
本店東京都清瀬市松山2-5-48  
TEL 042-495-1511(代)  
<https://nps-tokyo.co.jp>

8月は異常な暑さが続いておりましたが、皆様お変わりありませんでしょうか。気象庁によると、東京では8月18日から10日連続で35度以上の猛暑日を記録して、2022年6月25日から7月3日の9日間を抜いて過去最長の記録になったようです。また、年間の猛暑日の日数も8月27日時点で23日となり2023年の最多記録であった22日を更新しました。この暑さはまだ少し続くと思いますが、皆様体調を崩さないようくれぐれもお気を付けください。



さて今回は、当社の賃貸管理について少しお話をさせていただきたいと思っております。今までの賃貸管理は、法律上明確なルールがなく事業者間の質のばらつきが大きかったこともあって、管理業務の適正化、入居者・オーナーの保護、業界の信頼向上などを目的とし、2021年6月に賃貸住宅管理法が全面施行されました。そして現在では、賃貸管理を行う事業者は、国土交通大臣への登録をした上で、この法に則り賃貸管理を行わなければなりません。法施行から4年が経過して、業務の透明性と標準化が進んできております。少しずつですが、物件を選ぶ際の中に、信頼できる登録管理業者であるという条件が入ってきているようにも感じます。それでは当社の賃貸管理について見ていきましょう。管理業務には、点検清掃・設備管理、会計業務、運営調整業務、更新時業務、解約・明渡し時業務があります。点検清掃・設備管理とは、入居者の快適な暮らしを守るだけでなく、オーナー様の大切な資産を長期的に維持するために欠かせない取り組みです。何も行きませんと法令違反にも繋がってしまいますので随時ご提案差し上げております。会計業務とは、家賃の集金、未納があれば督促・保証会社による立替払い、それから月次清算報告書の送付などです。未納家賃を保証する会社はエポスカードをメインとしておりますが、管理業者以外の自主管理などでは使用することができなくなります。運営調整業務とは、入居者や近隣住民からの苦情対応、空室管理などです。更新時業務とは、更新の意思確認、新賃貸条件の提案及び交渉といった更新手続き全般に関してです。最後に解約・明渡し時業務とは、解約の意思確認、退去者への解約精算書の作成及び報告、敷金の返還代行、原状回復に関する助言、修理・工事の手配などになります。これらの管理業務は法施工の影響もあって標準化が進んできてはおりますが、より高いレベルで行うことができるよう当社では日々試行錯誤しております。多くの物件を管理させていただく中で工夫を凝らしながらご提案することも心がけております。一例になりますが、●小さな修繕を放置することで結果的に大規模な修繕に繋がってしまうリスク回避のご提案。●必要なところを戦略的に設備投資していくことでコスト良く資産価値を高められるようなご提案。●比較的少額で改善できる共用部の美観維持などの低コストで高い効果が期待できるご提案。などといったものがございます。些細なお悩みごとでも結構ですのでお気軽にご相談いただければ幸いです。



## 残存価値のなくなった壁紙に落書きをしてもお咎めなし？ 原状回復費用の負担について

賃貸物件の退去時に発生する「原状回復費用」をめぐっては、入居者と大家さんの間で意見が食い違うことが少なくありません。特に壁や床の汚損、設備の破損などがある場合、その費用をどこまで負担させられるのかが問題となります。

現在、裁判所は原状回復義務について、「借入人の故意または過失、または通常の使用方法に反する使用など、借入人の責めに帰すべき事由によって生じた損耗がある場合は、その復旧費用を借入人が負担する」という考え方をとっています。2020年施行の改正民法第621条にも同様の内容が明記されており、通常の使用や経年変化による損耗は負担の対象外です。しかし、実際に費用を請求するためには「損耗の原因が借入人の責任によるものである」ことを大家さんまたは管理会社が立証しなければなりません。例えばタバコのヤニ汚れ、壁の落書きやペットによる柱の傷などは、借入人の故意・過失による汚損と認められやすい例です。

もう一つの重要なポイントは「費用の算定方法」です。国土交通省住宅局が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、経年変化を考慮して負担割合を減らすことが適当とされています。壁紙の場合、法人税法上の減価償却を採用し、6年で残存価値をゼロとしています。そのため、6年以上経過している壁紙の張り替えでは、材料費は請求できないことになります。

では、残存価値がゼロの設備を破損した場合、借入人は一切負担しなくて良いのでしょうか。ガイドラインではこの点にも触れており、「経過年数を超えても使用可能な設備を借入人の故意・過失で破損し、使用不能にした場合には、本来機能していた状態に戻すための費用は負担する」としています。つまり、材料代は請求できないとしても、修繕に必要な工事費や人件費は請求可能です。

例えば、壁の落書きを消す作業や、部分的に張り替える工事には職人の手間賃が発生します。近年は人手不足や物価上昇により人件費が高く、小規模な修繕でも材料費より工事費が高額になるケースも珍しくありません。この場合、借入人は材料費を除いた実費相当額を請求できます。ガイドラインには、壁紙や床材、設備の破損など、さまざまなケースに応じた判断例が掲載されています。これらは法的拘束力こそありませんが、裁判でも重視される傾向があるため、弊社にとっても退去立会いには非常に有用な指針になっています。退去時の原状回復は、感情的な対立に発展しやすいテーマですが、法律とガイドラインの両方を理解して対応すれば、公平で納得感のある解決につながります。ガイドラインはご自宅のパソコンやスマートフォンからも取得できますので、お時間のよろしいときに是非一度読んでみてください。



## 住宅ローンを借入する方法の一つ 親子リレーローンとは・・・



主に親子で1つの住宅ローンを契約し、二世帯に渡りリレー方式で返済を行う制度の事です。住宅金融支援機構のフラット35（買取型）では「親子リレー返済（※）」といい金融機関によっては「親子リレー住宅ローン」と呼ばれることもあります。※フラット35の親子リレー返済は、子に限らず孫、子や孫の配偶者を住宅ローンの後継者として連帯債務者に指定できる場合があります。借入期間は、後継者にあたる子ども世代の年齢を基に算出されるので、親の年齢で算出される借入期間よりも長い期間に設定することが可能になる場合があります。一定期間後、親から連帯債務者となる子へ住宅ローンの返済義務が引き継がれるのが特徴です。下記の3パターンのいずれかに該当するかは親子リレーローンに向いていると言えるでしょう。メリットは下記をご参照ください。

**借入金額を増やせる：**親子リレーローンでは、親子の収入合算で借入可能額を計算します。そのため、親または子が単独で住宅ローンを組むより借入金額を増やせます。単独で住宅ローンを申し込んだものの、借入希望額に届かなかった場合に有効です。

**月々の返済額を減らせる：**親子リレーローンは、親から子へ返済が引き継ぎます。そのため、単独借入れでは高齢であることを理由に期間が短くなってしまう場合でも、親子リレーローンであれば、返済期間を長くすることが可能、返済期間が長くなれば、その分月々の返済額を抑えられます。

**住宅ローン控除をそれぞれで利用できる：**親子リレーローンでは、住宅の持分割合や返済負担割合に応じて、親と子がそれぞれ住宅ローン控除を利用できます。例えば、住宅の持分が2分の1ずつの場合、親と子のどちらもローン年末残高の50%を基準に控除を受けられます。※なお、持分割合と返済負担割合が一致しない場合、控除を受けられる金額が変わるため注意が必要です。詳しくは、税理士などの専門家に相談しましょう。

また、親子で住宅ローンを借入れる方法にはペアローンもありますが、住宅ローンの契約本数や返済の順番が異なります。親子リレーローンは1つの住宅に対して1つの住宅ローンを借入れますが、ペアローンは1つの住宅に対して、親子でそれぞれが住宅ローンを借入れるのが特徴です。（金融機関や申込商品によって、借入対象となる住宅要件は異なるため、注意が必要です）そのため、ペアローンでは、1つの住宅に対して2つの住宅ローンが組みれるということになります。親子リレーローンと比べると、ペアローンは2本分の契約となりますので、借入れの際の事務取扱手数料などの諸費用が高くなるケースが多いようです。またペアローンを利用して親子で借入れた場合は、親と子はそれぞれが個別に債務を負うため、どちらか一方の収入のみだと借入れできない場合もあります。返済の順番に関しては、親子リレーローンでは親から子へ返済が引き継がれますが、ペアローンは親と子の返済が同時に始まり完済するまで続きます。その他に、団体信用生命保険加入の可否に違いがある場合があります。下記の表もあわせてご覧ください。

		団体信用生命保険	住宅ローン控除
ペアローン	親 借主者 住宅ローン A	加入できる	利用できる※
	子 借主者 住宅ローン B	加入できる	利用できる※
親子リレーローン	親 主借主者 住宅ローン A	金融機関による (親子どちらか、親子両方など)	利用できる※
	子 連帯借主者 住宅ローン A		利用できる※

※それぞれの持ち分に依りた額



## 賃貸、居住者間のマナーとは・・・ 賃貸物件における近隣トラブル

マンション・アパートなどの集合住宅には多種多様な人々が住んでいます。それゆえライフスタイルや考え方の違いから近隣トラブルが起こることも珍しくはありません。そんな近隣トラブルの中でも特に多いのが騒音トラブルです。国土交通省が公表した「令和5年度マンション総合調査結果報告書」を見ると、マンションで起こったトラブルのうち、生活音に関するものは43.6%と大きな割合を占めていることがわかります。音の問題は人によって感じ方が違うのでトラブルに発展しやすい傾向にあります。事例としては大音量の音楽・テレビやゲームの音・大きな声での話し声や足音などの注意をしていけば防げるものから、ドアの開け閉め・洗濯機や掃除機の作動音など日常生活において避けられないものがトラブルの原因となる場合もあります。騒音と同じくトラブルになりやすいものはゴミ捨てです。『指定の袋を使わない』『分別せずに捨てる』『曜日や時間を守らない』等、ゴミが回収されずに残ってしまうと異臭や害虫が発生したり、動物に荒らされゴミが散乱するなど大きな不満に繋がっていきます。夏場は隣地から越境した木の枝葉などの剪定をさせてほしいといったお声もよく頂戴します。このようにトラブルが起きた場合、弊社ではまず聞き取り調査等を行い原因を突き止めます。マンション等で騒音の苦情の中には、騒音の元になっているお部屋が、真下のお部屋だと思っていたら上の階の音だったなど、場所を特定するのが困難なケースもあります。各部屋にヒアリングして、その時の状況や時間帯などから見えてくる事実もありますので、大変ですが一件一件確認をしていきます。相手のお話も充分にお聞きし、互いの主張をよく確認しないと一方通行になって、新たなトラブルの種を作ってしまう事がありますので注意が必要です。また、地元の不動産管理会社として小回りがきくことが大事ですので、苦情のお電話があればすぐに現地を確認することを心掛けています。直接お話しすることで解決できることもありますので、スピード感をもって対応していきます。また、今回この記事を書いている私は入社間もなく、まだまだこれから覚えることも多いのですが、集合住宅を管理するにあたり、皆様に心地よくご入居頂けるように尽くしていきたいと考えています。



**編集後記** 9月は防災月間です。先月26日の「火山防災の日」合わせて、内閣府は富士山噴火に伴う降灰などの被害を示したCG映像を公開しました。富士山から約100キロ離れた東京都新宿区付近が降灰により視界が悪くなっている様子や、火山灰の重みで木造家屋が倒壊する場面などを表現しています。とてもリアルな動画で改めて防災意識が高まりますよ・・・。

動画 YouTube<sup>TM</sup>：富士山の大規模噴火と降灰の影響（内閣府防災）

