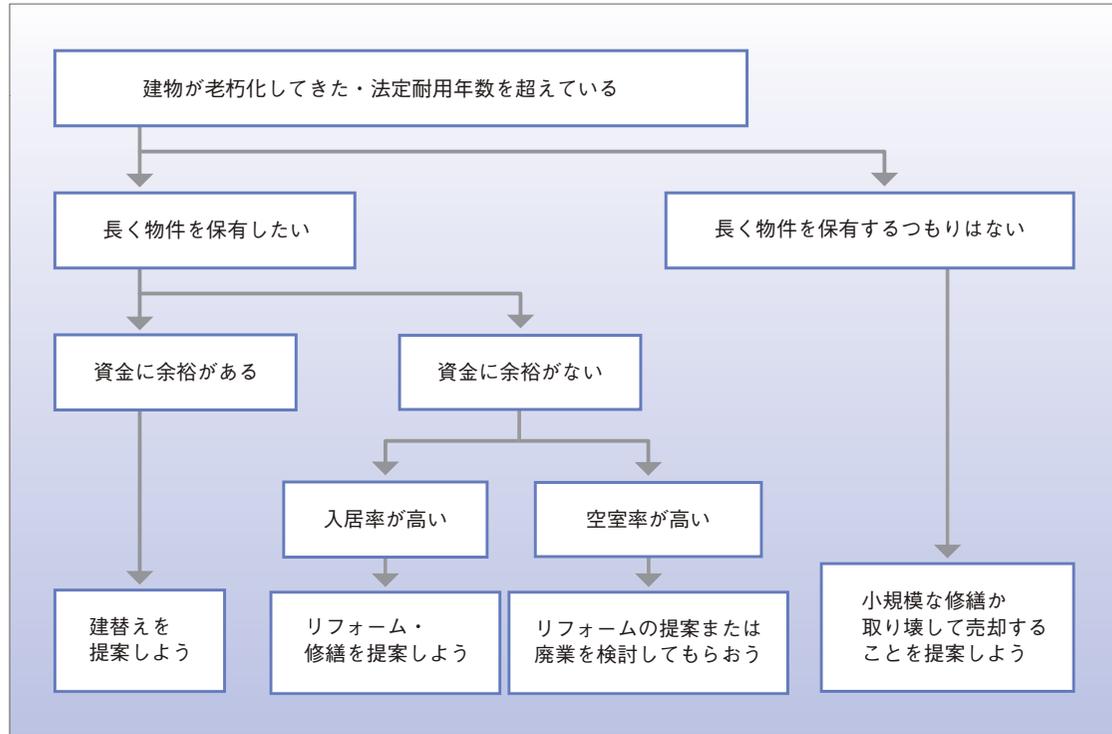




●老朽化した賃貸物件の対処方法



①修繕して継続利用
法定耐用年数という規定はあるものの、実際にはそれを超えた物件も多い。適切なメンテナンスを行えば物件寿命を延ばすこともできるが、築20年も経てば、どこかに不具合が生じてくるものだ。そうでなくても賃貸オーナーは、家屋の躯体部分（屋根・壁・柱・床など）や内装、設備などについて修繕義務を負っている。賃貸経営を行っている限り、賃貸オーナーは修繕義務から逃れられないのだ。修繕が必要かどうかの判断基準は「契約に従った使用収益に支障を来すかどうか」となる。投資に見合うリターンを保つため、そして相続人にスムーズに相続するためには、実効性のあるメンテナンスの継続と早めの修繕が必要不可欠であると伝えよう。

②建替え
修繕では対応できない場合や、賃貸経営を長く続ける（相続人にも続けてもらいたい）つもりなら、建替えを判断すべきである。当然ながら、建替えは建築費に加え、現存建物の取壊費用、入居者への立退料なども金額も大きく変化する。また大規模リフォームともなれば、入居者に立退料を支払う必要が生じる。こうした点も勘案して、修繕すべきかどうかを判断するようにアドバイスしたい。

修繕に合わせて人的要件（ペット・単身高齢者・ルームシェア・DIYなどを可とする）や金銭的要件（敷金礼金なし・管理費込など）を見直すことで、入居率の向上に結びつくこともある。このような対応が可能であれば、修繕は有効といえるだろう。

建築費用や取壊費用の他に立退料や正当事由が必要に

ケーススタディ

賃貸オーナーの悩みに合わせた相続対策アドバイスの進め方

ケース①～② 佐藤正明 税理士・社会保険労務士 CFP®・1級FP技能士

ケース③～⑦ 小峰俊雄 栃県よろず支援拠点コーディネーター 中小企業診断士・1級FP技能士

賃 賃物件は、経年劣化が避けられず、老朽化の進行は収益性の低下を招く大きな要因となる。賃賃物件が老朽化すれば、それだけ相続人に引き継ぎにくくなり、スムーズな相続を妨げる障害にもなる。

本ケースのような悩みを抱える賃貸オーナーから相談を受けたら、まず劣化の進み具合や不動産の現在価値をしっかりと把握するようにアドバイスしよう。

この際に参考となるのが、建物など不動産の価値の指標となる「耐用年数」だ。耐用年数には、経済的耐用年数や物理的耐用年数などがあるが、最も参考になるのが、固定資産の減価償却費を算出する際に使われる

「法定耐用年数」だ。例えば、新築の住居なら、木骨モルタルで20年、木造・合成樹脂造で22年、れんが作り・石造・ブロック造で38年、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリートで47年などと法律で定められている。まずは、この法定耐用年数を超えているか否かを、1つの目安としよう。超えていれば、以下で述べるような対策が必要になる。

ただし賃貸物件の棄損具合は使い方や環境でも異なってくる。法定耐用年数だけでなく、構造物の仕組みや材質の品質を維持できる期間（物理的耐用年数）、価値がなくなるまでの期間（経済的耐用年数）などを合

わせて考えることが大切だ。

使用収益に支障がある場合修繕は必要不可欠

では、耐用年数等を超えていたらどうすればよいか。その場合、何らかの対策を立てることが、相続人へのスムーズな相続につながることをアドバイスしよう。

具体的な対策としては、①修繕して継続利用、②建替え、③事業を廃止する——という3つの選択肢が考えられる。どの選択が適切かは、図表のように流れで判断できる。以下では、それぞれのメリット・デメリットの見極めや、選択する際のポイントを紹介していきたい。

1 老朽化した賃貸物件の扱いに悩むオーナー
オーナーの希望や物件状態を考慮し
修繕・建替え・事業廃止を提案

