住まいの羅針盤 Vol.1

２０２６・４・１

主な内容

- セミナー「マンション大規模修繕の革新「価格開示方式」
- 令和8年度　政府の主な住宅政策「みらいエコ住宅 2026」、「先進的窓リノベ2026事業」「貸集合給湯省エネ2026事業」
- 令和8年度税制改正大綱「不動産・資産税務」
- 育成就労制度がもたらす外国人支援の変革と強化方針
- 【入門ガイド】住まいの安全を守る擁壁（ようへき）管理
- 不動産Q&A「同一間取りにおける家賃格差の正体と法的根拠」
- マンション管理「受忍限度とは　（騒音トラブルの対応）」
- 価格開示方式とは：「オープンブック方式」と「コストプラスフィー方式」



発行　NPO法人日本住宅性能検査協会
（一社）全国空き家流通促進機構

EXPO

住まい・建築・不動産の総合展　（BREX)

- 東京ビックサイト　　詳しくはこちら
- 2026年5月13日（水）～15日（金）

九州ホーム＆ビィルディングショー

- マリンメッセ福岡　　詳しくはこちら
- 2026年6月24日（水）～25日（木）

建築・建材展　大阪

- インテックス大阪　　詳しくはこちら
- 2026年7月2日（木）～3日（金）

リフォーム産業フェア・賃貸住宅フェア

- 東京ビックサイト　　詳しくはこちら
- 2026年7月29日（水）～30日（木）

賃貸住宅フェア2026

- 東京ビックサイト　　詳しくはこちら
- 2026年7月29日（水）～30日（木）

JAPAN　BUILD　OSAKA

- インテックス大阪　　詳しくはこちら
- 2026年8月26日（木）～28日（金）

JAPAN DIY HOMECENTER SHOW

- 幕張メッセ　　詳しくはこちら
- 2026年8月27日（木）～29日（土）

住まい・建築・不動産の総合展 関西　（BREX)

- インテックス大阪　　詳しくはこちら
- 2026年10月29日（木）～30日（金）

JAPAN　BUILD　TOKYO

- 東京ビックサイト　　詳しくはこちら
- 2026年12月2日（水）～4日（金）

SEMNER

マンション大規模修繕の革新「価格開示方式」

　マンションの大規模修繕に赤信号が点滅しています。「工事費の高騰」「修繕積立金の不足」が原因です。しかし、大規模修繕。避けては通れない課題です。この問題解決のために「マンション大規模修繕の革新」と題して、国土交通省が提案している「価格開示方式」を中心に解説するセミナー。

＜開催日・会場＞

　2026年5月21日（木曜）　13：30～17：00（開場13：00）

　東京ウイメンズプラザ　ホール（表参道駅7分）＋ZOOM配信

　〒150-0001　東京都渋谷区神宮前5-53-67

　一般会費：2000円

　右のQRコードからお申し込みください。

＜プログラム＞

（1）管理組合による自主検査の重要性

（2）検査のコストダウン　ドローンの活用

（3）価格開示方式の理論と概要

（4）契約から監査まで「事例紹介」

＜講師＞

- 赤澤泰三：日本住宅性能検査協会
- 未定　　：日本ビルインスペクション協会
- 山本隆彦：日本リノベーションマネジメント協会
- 梅本一也：日本リノベーションマネジメント協会



- 呼子政史：日本リノベーションマネジメント協会

講座・資格



建物検査士・地震保険調査士・認定火災保険調査員

「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、台風や地震などの自然災害で被災した建物の保険申請をサポートする専門家です。「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、「建物検査士」の知見が不可欠のため、三資格合同講座として受講していただきます。



空き家再生診断士

空き家再生診断士は、その課題を、空き家・空き地の活用、処分、維持管理のビジネススキルを活かして解決することができます。
また同時に、地域再生に貢献することができます。集合住宅・空き家再生に不動産ファンドの利用が可能になりました。



マンション大規模修繕プランナー

大規模修繕は、管理会社に委託したり、コンサルタントに依頼します。悪質なコンサルタントも少なからずいます。管理会社は日常管理業務は行いますが、大規模修繕の専門家ではありません。この講座は、大規模修繕のプロフェッショナルの育成プログラムです。



SDGsハウジング・プランナー

SDGsハウジング・プランナー認定制度は、「住まいのSDGs」の適正な普及を目指し、様々な場面において、その専門的知識をもって消費者に対して適切な助言を行い、購入後のトラブルを未然に防ぐよう活動出来るかどうかを客観的に認定する制度です。



収益不動産再生診断士（2026年2月開講予定）

収益不動産（賃貸住宅）は、ますます空き室が増えると予想され、空き室率30％を超えると経営が成り立たなくなります。築古ｎ物件であっても生き残ることは不可能ではありません。



サブリース建物取扱主任者

サブリース契約のスペシャリストとして、不動産オーナーに安心とワンランク上のサブリース提案を景況する。サブリースのトラブルを未然に防ぐ。



外国人宿舎管理アドバイザー

特定技能基準省令にある特定１号技能外国人の、適切な住居の確保・管理・退去に係る支援が出来る専門資格です。

NEWS

鹿島が新名神高速工事に初適用、CO2を吸収する大型擁壁の機能

鹿島　2025年10月21日

鹿島は、製造過程で二酸化炭素（CO2）を吸収・固定する環境配慮型コンクリート「シーオーツースイコム」を活用した大型ブロック擁壁を開発し、新名神高速道路の建設工事で初めて実用化した1。従来は小型製品に限られていたが、材料や製法の見直しにより大型化に成功したという。

同製品はセメント材料の置換と炭酸化により、1個あたり約72キログラムのCO2削減効果を持つ。今回の工事で180個を設置することで、全体で約13トンのCO2を削減できる見込みだ。同社は今後、製品ラインアップや製造拠点を拡充し、さまざまな工事への適用を通じて早期の社会実装と脱炭素化を目指す方針である。

竹中工務店 サーキュラー支店」展～歴史的建造物にサーキュラー建材や資源循環アイデアが集結

竹中工務店　2025.10.17

竹中工務店グループは、横浜市の新たな文化交流拠点「BankPark　YOKOHAMA」のオープンに先駆け、「旧第一銀行横浜支店」にてプレイベントとなる「サーキュラー支店」展を開催した。関東大震災後に復興された歴史的建造物を舞台に、地域住民との交流を深める目的で企画された。

本展では、建材メーカーによる循環型建材のほか、異業種企業から提供された廃棄物を用いたアップサイクルの共創アイデアコンペの一部が展示された。宝塚歌劇の舞台端材や飲料粕など、多彩な廃材を建築デザインの力で再利用する取り組みが紹介され、持続可能な資源循環の可能性を社会へ発信した。

鋼鉄よりも硬い木材、開発されました

InventWood　2025.05.17

メリーランド大学発のスタートアップ企業であるInventWood社は、鋼鉄を上回る強度を持つ次世代建材「スーパーウッド」の商用生産を今夏より開始する。同素材は、化学処理と圧縮によって木材のセルロース分子間の水素結合を強化したもので、鋼鉄比で50%高い引張強度と10倍の強度対重量比を誇る。

防腐性や難燃性に優れ、高級木材のような深みのある外観も備えるため、まずは商業施設や高級住宅の外装材として展開される。建築時の炭素排出削減に大きく貢献するエコロジーな革新素材として期待されており、将来的には建物の構造材への応用も視野に入れているという。

木材を鉄骨の被覆材に使用した木鋼ハイブリッド耐火柱「Dkitto-Column」を開発

大和ハウス工業株式会社　2025年3月27日

大和ハウス工業は、9階建てまでの中高層建築物に適用可能な木鋼ハイブリッド耐火柱「Dkitto-Column」を開発し、1.5時間耐火の大臣認定を取得した。本技術は軽量な鋼材を支持部材とし、燃え代層の木材と燃え止まり層の網入強化せっこうボードで被覆する構造を採用している。

被覆用木材の樹種に制限がなく、地域産材の活用など多様なニーズに対応できる。また、従来の鉄骨造柱と比較して製造時のCO2排出量を1本あたり117キログラム削減可能であり、同社は本柱を搭載した環境配慮型事務所の販売を通じて脱炭素社会の実現を目指すとしている。

アルミサッシに貼って冷気の侵入と結露を抑制

アール　2024年10月23日

　アールは、窓枠からの冷気侵入や結露の発生を抑えるDIY向けの新商品「ワクピタテープ」を発売した。熱を伝えやすいアルミサッシに直接貼り付けることで、室内環境の快適性を高める発泡ポリエチレン製の断熱テープである。

　冬場の冷気対策だけでなく、夏場の室温上昇を緩和する効果も期待できるという。ホワイト、グレー、ブラウンの3色展開となっており、消費者が自宅の窓枠に合わせて手軽に施工し、一年を通じて省エネと快適な住環境づくりに役立てられる仕様となっている。

住友金属、遮熱効果の実証　太陽光を吸収する新素材「SOLAMENT」活用

住友金属鉱山　8月4日

　住友金属鉱山は、太陽光を制御する独自の新素材「SOLAMENT」を活用し、農業分野の課題解決を目指すプロジェクト「ReFarm by SOLAMENT」を本格始動した。同素材は近赤外線を吸収するナノ微粒子技術を用いており、明るさを保ちながら内部の温度上昇を抑える特性を持つ。

　第1弾の実証実験として、2025年の夏から秋にかけて全国の農家と協力し、同素材を用いた遮熱ネットをビニールハウスに設置する。イチゴやトマトなどの栽培において、収穫期間の延長や収量・糖度の向上効果を検証し、気候変動に適応する次世代農業の実現を後押しする構えだ。

20階を超える超高層ビルにも使える…特殊な木材の開発が進む　国産材の利用拡大にも期待　「夢の商品」実用化を目指す

長野県林業総合センター、斎藤木材工業など **2025**7/24

　長野県林業総合センターや斎藤木材工業などは、20階建て以上の超高層木造ビル向け建材の開発プロジェクトを推進している。スギ材を圧縮・積層させた「圧密集成材」を用いることで、高い強度を保ちながら柱の断面積を抑え、居住空間の確保と耐火部材のコスト抑制を両立させる技術の確立を目指している。

　現在、集成材を曲げた際の強度試験などが進められており、最短2年以内での高層ビルへの実用化を目標に掲げている。本技術は、大型建築物への木材利用を加速させるだけでなく、価格低迷が続く国産スギ材の新たな需要創出につながる「夢の商品」として期待が寄せられている。

透明で曲げられるエアロゲルを開発 次世代断熱材として期待、京大など

京都大学など 2024.02.05

　京都大学などの研究グループは、ガラスに匹敵する透明性と高い柔軟性を兼ね備えた画期的なエアロゲル（低密度多孔体）の開発に成功した。従来のシリカではなくシリコーンを骨格原料に採用し、繊維状の骨格が絡み合う均一な多孔構造にすることで、エアロゲルの弱点であった壊れやすさを克服した。

　本素材は極めて低い熱伝導率を持ち、窓などの次世代省エネ断熱材としての応用が期待される。今後は、他の変形に対する強度のさらなる向上や、常温常圧での乾燥製法の確立など大規模な工業生産に向けた課題解決を進め、建築や芸術分野への社会実装を目指すという。

ひび割れを自己治癒するバイオマスコンクリ開発に進展　安藤ハザマら発表

安藤ハザマ1月8日

安藤ハザマは、微生物の働きを利用してひび割れを自己治癒する「バイオスマートコンクリート（BiSCo）」の開発において、強アルカリ耐性菌「AH株」の獲得に成功したと発表した。大学や研究機関との共同研究による最新の成果である。

コンクリート内部の強アルカリ環境（pH11～12）でも代謝と増殖が可能な同菌を活用することで、微生物が溶存酸素を消費し、鉄筋の腐食や漏水を防ぐ仕組みだ。機能検証の漏水実験でも繰り返しの自己治癒が実証されており、今後はインフラ構造物の長寿命化に向けた早期実用化を目指してさらなる実証を進める。

「農泊インバウンド受入促進重点地域」40地域を選定！

農林水産省

農林水産省は、農山漁村に滞在する「農泊」への訪日外国人旅行者（インバウンド）誘致を加速させるため、「農泊インバウンド受入促進重点地域」として新たに12地域を第2次公募で選定した。第1次公募と合わせ、全国で計40地域が対象となる。

同省は、2025年度（令和7年度）までに農泊地域でのインバウンド宿泊者割合を10%に引き上げる目標を掲げている。今後、選定地域に対して受入環境の整備や海外向けプロモーションなど、ソフト・ハード両面からの支援を関係機関と連携して集中的に行い、地方部への誘客と消費拡大を図る構えだ。

築65年の古ぼけた実家→孫世代が住むため“今風”にリノベしたら……　見違える結果に「こんなに変わるんですね」

U設計室

京都府で建築設計を手がけるU設計室は、築65年の古い民家を孫世代が住み継げるように現代風に改修したリノベーション事例を公開し、大きな反響を呼んでいる。外壁を焼杉板に張り替えて和モダンな外観へと刷新したほか、生活動線を分断していた玄関の位置を端に移動させる大胆な改修を実施した

元の玄関スペースは庭やヌック（くつろぎ空間）として有効活用されており、伝統的な家屋を現代のライフスタイルに合わせて美しく再生させた手腕に称賛の声が寄せられている。この事例は、古い建物の価値を見直し、世代を超えて住み続けるための新たな選択肢を提示している。

施策・政策・市場

令和8年度の国の予算審議がまもなく通常国会で始まります。そこで住宅関連の施策について、簡単にまとめました。

「みらいエコ住宅 2026」

自分事（Me）として捉えるこれからの住まいと地球の姿 「地球の未来」を「自分事（Me）」に変える。住まいから始まる、新しい暮らしのスタンダード。

はじめに：なぜ今「Me（ミー）」なのか？

　このプロジェクトの略称「Me（ミー）」には、「自分事」という極めて重要なメッセージが込められています。2050年カーボンニュートラルという壮大な目標を聞くと、つい「遠い未来の話」や「国が考えること」と捉えてしまいがちですが、その成否を握っているのは、実は私たち一人ひとりの「住まい」です。

　2025年度から全ての新築住宅に省エネ基準への適合が義務化されます。しかし、この制度が目指すのはその一歩先、2026年度以降の「新しい基準」です。今、高い性能を選択することは、単なる環境貢献ではありません。将来、省エネ性能の低い家が市場で「時代遅れ」と見なされる中、あなたの資産価値を守る「盾」となり、ヒートショックを防ぐ「健康の守り神」となります。 みらいエコ住宅 2026」は、地球のためであると同時に、あなた自身の幸福な未来を確かなものにするための投資なのです。

高性能住宅がもたらす「2つの幸福」

　個人と地球へのメリット 高性能な住宅に住むことは、家計と身体、そして地球環境のすべてに「プラスの連鎖」を生み出します。そのメリットを専門家の視点で整理しました。

視点	個人の幸福（ベネフィット）	地球の幸福（ベネフィット）
健康・快適性	室温が安定し、結露やカビを抑制。呼吸器疾患やヒートショックのリスクを低減し、QOL（人生の質）を向上させる。	住宅からのエネルギー流出を最小限に抑え、都市全体のヒートアイランド現象緩和にも寄与する。
経済性・資産価値	補助金による初期投資の軽減に加え、月々の光熱費を大幅削減。2026年基準の家は、将来の売却・賃貸時も高い価値を維持する。	再生可能エネルギーの普及を促進し、化石燃料への依存度を下げ、エネルギー自給率の向上に貢献する。
次世代への継承	丈夫で質の高い住まいは、メンテナンスコストを抑えつつ、子や孫の代まで価値ある資産として引き継げる。	低炭素な住宅ストックを増やすことで、次世代に「持続可能な地球環境」をバトンタッチできる。

【みらいへの視点：トータルコストで考える】

　補助金はあくまで「きっかけ」です。真のベネフィットは、入居後数十年間にわたる「医療費の抑制」と「光熱費の削減」、そして「建物価値の維持」というトータルな経済的・身体的な豊かさにあります。

これだけは知っておきたい！

　住まいの省エネ性能の鍵 複雑な専門用語を、直感的に理解できるよう解説します。

- 断熱等性能等級6以上（魔法瓶のような家）

家全体を高性能な断熱材で包み込み、一度温めた（冷やした）空気を逃がさない構造です。「等級6」は、従来の義務化基準（等級4）を遥かに凌駕するレベルで、真冬でも暖房一台で家中が春のような心地よさになります。

- **一次エネルギー消費量（家全体で使うエネルギーの家計簿）**
  冷暖房や給湯など、家全体で消費するエネルギーの「正味の量」です。「GXタイプ」では、再エネ抜きで35%以上の削減、再エネ込みなら100%以上の削減（ZEH以上の水準）という非常に高いハードルが設定されています。
- **HEMS：ヘムス（スマートなエネルギー管理人）**
  「ECHONET Lite AIF仕様」等の高度な通信規格に対応し、家電や給湯器を賢く制御します。単なる見える化だけでなく、電力の最適化を行います。さらに「JC-STAR（セキュリティ適合ラベル）」を取得した製品を選ぶことで、安全なスマートライフが実現します。

【みらいへの視点：資産価値のパラダイムシフト】

なぜ「等級6」が推奨されるのか。それは、2026年度以降、この基準が「資産価値の標準」になるからです。従来の基準で建てられた家は、将来「性能不足」と判定され、資産価値が大きく下落するリスクがあります。今の最高水準は、将来の安心への先行投資なのです。

みらいエコ住宅 2026」補助金制度の全体像

本制度は、新築（注文・分譲・賃貸）からリフォームまで幅広くカバーしています。特に「除却（建て替え）」や「寒冷地」に対する手厚い加算が特徴です。

事業タイプ	対象世帯・住宅	主な補助額（1戸あたり）	特徴・補足
新築：GXタイプ	全世帯・賃貸オーナー	110万円 （1～4地域：**125万円**）	断熱等級6以上かつHEMS必須。最高水準のGX志向型住宅。
新築：子育てタイプ	子育て・若者夫婦世帯賃貸オーナー（事前の相談必須）	長期優良：**75万円**ZEH水準：**35万円**	既存住宅の**除却（建て替え）を伴う場合は＋20万円加算**
リフォーム	全世帯・法人	**上限 40万～100万円**	義務基準相当：80～100万円 次世代省エネ相当：40～50万円 （住宅の築年数等で変動）

※「1～4地域（寒冷地）」は北海道や東北等、暖房負担が大きい地域を指します。
※子育て世帯：令和7年4月1日時点で18歳未満の子がいる世帯。若者夫婦世帯：同時点で夫婦のいずれかが39歳以下の世帯。

【みらいへの視点：最適なメニューを選ぶ3つのチェックポイント】

1. **「除却」の有無：** 古い家を壊して建てるなら、子育てタイプで＋20万円の加算を確実に受けましょう。
2. **賃貸という選択：** 今回は賃貸住宅の新築も対象です。オーナーとして「選ばれる物件」にする絶好の機会です。
3. **リフォームの質：** 上限額は性能によって倍以上の差（40万か80万か）が出ます。中途半端な改修ではなく「義務基準相当」まで引き上げるのが賢明です。

おわりに：

あなたの「みらい」を今日から描く 「みらいエコ住宅 2026」を利用するためには、一つ大きな条件があります。

それは、パートナーとなる住宅事業者が国に対して「GXへの協力表明」 **や** 「担い手確保に向けた取組みの実施表明」を行っていることです。これは、単なる形式的な手続きではありません。カーボンニュートラルという未来に責任を持ち、熟練の職人を大切に育てる姿勢がある事業者だけが、この補助金を申請できるのです。「制度を熟知し、未来への責任を表明しているか」という視点は、あなたが信頼できるパートナーを選ぶための、最も強力な指標となるでしょう。

2026年は、単なる補助金の年ではありません。あなたの生活が「カーボンニュートラルな未来」へと接続される、記念すべきスタートラインです。このチャンスを活かし、家族の健康と資産、そして地球の未来を同時に守る「最高の一歩」を踏み出してください。

先進的窓リノベ2026事業

「住宅省エネ2026キャンペーン」の中核を成す「先進的窓リノベ2026事業」について、実務者が申請不備をゼロにし、確実な補助金受給を実現するための要件を定義したものです。本事業は令和7年度補正予算において 1,125億円 という巨額の予算が投じられており、その規模感は国策としての優先度の高さを物語っています。

1. 事業の背景と戦略的意義

本事業は、2050年カーボンニュートラルの実現および2030年度の温室効果ガス削減目標達成に向けた、住宅部門の脱炭素化加速を目的としている。特に熱損失の大きい「開口部」の断熱化は、エネルギー消費削減の急所であり、政府は「住宅省エネ2026キャンペーン」として、複数の補助事業（みらいエコ住宅、給湯省エネ等）と連携させた多角的な支援を展開しています。

コンサルタントによる戦略的分析

実務者が認識すべきは、本事業が単なるコスト補填ではなく、以下の3点を統合した国家戦略であるという点です。

1. **脱炭素と経済成長の同期:** 先進的断熱窓の普及による産業競争力の強化。
2. **ウェルビーイングの向上:** 断熱性能向上による居住者の健康維持と快適性の確保。
3. **資産価値の毀損防止:** 将来的な省エネ基準の義務化を見据えた、既存ストックの適正なアップグレード。

2. 補助対象物件の定義と区分

補助対象は、既存の「住宅」および特定の「非住宅建築物」です。特に非住宅建築物については、建築基準法上の用途制限が厳格に適用されるため、事前の物件調査が不可欠となります。

物件区分	対象範囲・詳細	実務上の注意点
戸建住宅	全ての既存戸建住宅	住宅全体の省エネ性能向上に寄与すること。
集合住宅	マンション、アパート等の共同住宅	管理組合等の合意形成プロセスを事前に確認すること。
非住宅建築物	建築基準法において、 **第一種・第二種低層住居専用地域** に建設が認められているもの	用途地域外の物件は一律対象外。登記簿および都市計画図での確認が必須。

コンサルタントによる実務上の提言

物件区分の特定ミスは、後の申請フロー全体を無効にする致命的なリスクとなります。特に非住宅建築物の場合、用途地域要件を満たさない申請には注意が必要です。着工前に必ず行政の都市計画図等で「低層住居専用地域」に該当するかをエビデンスベースで確認してください。

3. 補助上限額および算出ロジック

補助額は、工事実費に対する定率補助ではなく、設置する製品の「性能」「大きさ」「建て方」に基づいた 定額制 を採用しています。

補助上限額の構造

- 対象物件,規模要件,補助上限額（1申請あたり）
- 住宅（戸建・集合）,全サイズ共通,100万円
- 非住宅建築物,延床面積240㎡以下,100万円
- 非住宅建築物,延床面積240㎡超,"1,000万円"
- 算出ロジックと「5万円の壁」への対策

1. **定額合算方式:** 事務局に登録された性能要件を満たす製品ごとに設定された単価を合算。
2. **最低合計補助額:** 1申請あたりの合計補助額が **5万円未満** の場合は申請できません。
3. **戦略的パッケージング:** 小規模な窓1枚のみの改修では5万円に届かないケースが多い。複数の窓を「1申請」にまとめるか、あるいはドア交換と組み合わせることで、この最低ラインを確実にクリアする提案が必要です。

4. 技術的区分と対象工事の詳細要件

補助対象工事は以下の5区分です。工法選択は補助額だけでなく、現場の施工品質と申請書類の整合性に直結します。

1. **ガラス交換:** 既存サッシを活かし、ガラスのみを複層・真空ガラス等へ交換。
2. **内窓設置:** 既存窓の内側に、新しい窓を独立して設置。
3. **外窓交換（カバー工法）:** 既存枠の上に新枠を被せる。壁を壊さず施工性が高い。
4. **外窓交換（はつり工法）:** 既存枠を撤去し、新枠を取り付ける。 **壁を壊す、あるいは枠を完全に取り外す** 必要があるため、製品登録区分も異なります。
5. ドア交換（カバー/はつり）: 窓と同様の区分。

5. 登録事業者の役割と「共同事業者」への還元

本事業は、登録事業者が申請を代行し、補助金を受領・還元する仕組みです。

総括

本事業の要件遵守は、単なる事務手続きではない。国の脱炭素戦略を現場で実行し、顧客の住環境を向上させるプロフェッショナルとしての責務です。本定義書に基づいた正確な申請遂行は、貴社の信頼性を高め、長期的な事業優位性を確立する礎となります。

賃貸集合給湯省エネ2026事業：ガイドライン

1. 本ガイドラインの目的と事業の全体像

本事業は、家庭内エネルギー消費の大きな割合を占める給湯分野において、既存賃貸集合住宅への小型省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入を促進し、国の「2030年度エネルギー需給見通し」の達成に寄与することを目的としています。補助事業者（登録事業者）は、単なる施工者・サービス提供者

にとどまらず、公的資金の適切な執行を担う実務責任者として、不備のない証跡管理と確実な交付申請を遂行する義務を負います。

事業概要

- **名称：** 既存賃貸集合住宅用小型省エネルギー型給湯器導入促進事業費補助金（賃貸集合給湯省エネ2026事業）
  - **予算規模：** 35億円（令和7年度補正予算）
  - 対象物件（既存賃貸集合住宅）の定義： 以下の条件をすべて満たし、 「不動産登記」上の用途が「集合住宅」であること が絶対条件となります。
    - 1棟に2戸以上の賃貸住戸を有すること（区分所有者が2戸以上を所有する場合を含む）。
    - 建築から1年以上経過、または既に居住実績があること。
    - 賃貸借契約に基づき居住用に貸し出される住戸であること（オーナーや親族のみが居住する住戸、または事業用貸出は対象外）。補助金申請の成否は、まず「不動産登記」との整合性確認から始まります。適切な区分選定とコンプライアンスの確認が、申請プロセスの第一歩となります。

2. 申請区分の特定と補助事業者の役割

本事業では、契約形態により補助事業者の定義と責任範囲が異なります。また、経済産業省が公表した*「指名停止等措置（2025年12月2日付）」*に該当する事業者との契約は、補助対象外となるリスクがあるため、事前のコンプライアンスチェックが不可欠です。

項目	リフォーム工事タイプ	リース利用タイプ
契約形態	工事請負契約	リース契約
補助事業者	施工業者・管理会社等（登録事業者）	リース事業者（登録事業者）
共同事業者	賃貸集合住宅のオーナー等（発注者）	賃貸集合住宅のオーナー等（借主）
手続きの主体	登録を受けた施工・管理事業者	登録を受けたリース事業者

補助事業者の実務的リスク管理

補助事業者は、オーナー（共同事業者）との間で、補助金の還元方法や役割分担について、工事請負契約やリース契約の締結前に書面等で明確な合意を形成しなければなりません。特に、管理会社が補助事業者となる場合は、権利関係が複雑化しやすいため、法的トラブルを回避するための事前調整が「確実な交付」への鍵となります。適切な区分選定とコンプライアンス確認の次は、対象機器のスペックと工事内容に基づく補助額の精緻な算定が必要です。

3. 補助対象機器の選定と補助額・加算額の算定

補助額は「基本額」と、特定の工事を伴う「加算額」の合算で構成されます。現場での判断ミスが直接的な不交付や減額につながるため、以下の基準を厳格に適用してください。

補助額の構成

- 基本額（1住戸1台まで）
- 追い焚き機能なし： 5万円／台
- 追い焚き機能あり： 7万円／台
- 加算額（一律：3万円／台）
- 導入する機器の機能に応じ、以下の工事を実施した場合に適用されます。

加算適用の厳格な境界条件（不採択リスクの回避）

加算額の申請において、最も不備が発生しやすいのはドレン排水の処理方法です。

注意：　追い焚き機能付き機器に対し、ドレン排水ガイド敷設を行っても加算対象にはなりません。

※**地方公共団体の方針：**　ドレン排水の取扱いは自治体ごとに異なります。地域のルールに反した工事は、補助対象外となるだけでなく行政指導の対象となる可能性があるため、必ず事前に管轄自治体の方針を確認してください。

4. 厳格な工程管理：着工日の定義と申請スケジュール

補助金不交付の最大要因は「着工日の誤認」です。本事業では、**「1台目の設置工事」には「従来型給湯器の撤去」も含まれる** 点に最大限の注意を払ってください。

5. 証跡管理：写真撮影における厳格な注意事項

審査はすべて提出された写真による書面審査で行われます。「撮り直し」は物理的に不可能です。現場担当者には、撮影ルールを「証跡管理業務」として徹底させてください。

6. 補助金の還元方法とコンプライアンス

補助金は、最終受益者であるオーナー（共同事業者）へ、事前に合意した方法で確実に還元されなければなりません。

還元ルートと期限

1. **契約代金への充当：**　工事代金やリース料から補助金相当額を差し引く。
2. **現金支払：**　事務局からの入金後、**2ヶ月以内** にオーナーへ支払う。

コンプライアンスの重要性

還元プロセスの透明性は、事業者の社会的信用に直結します。リース利用の場合は、一定期間のリース料金との相殺処理が含まれますが、これらすべてにおいて事前の書面合意が不可欠です。適切な還元が行われない場合、登録事業者の取り消しや、将来的な公的補助事業への参加制限といった厳しい措置がとられる可能性があります。

7. 実務チェックリスト（最終確認事項）

申請前に、必ず手元で以下の項目をチェックしてください。

- **不動産登記の確認：**　用途が「集合住宅」となっており、居住用の賃貸物件であるか。
- **指名停止の確認：**　自社および契約先が「2025年12月2日付」等の措置対象でないか。
- **着工前写真の確保：**　1台目の撤去前の写真が同一アングルで撮影されているか。
- **加算要件の再検：** ベランダ排水になっていないか、追い焚きの有無と工事内容が一致しているか。
- **証跡の完備：**　浴槽エプロン内など、見えない部分の撮影漏れはないか。
- **自治体ルールの確認：**　施工地のドレン排水処理ルールに準拠しているか。
- **還元の合意：** オーナーと還元方法（充当または現金）について書面合意があるか。事業者の皆様による正確かつ誠実な申請実務が、日本の住宅ストックの省エネ化を支える基盤となります。本ガイドラインを実務の指針とし、確実な事業遂行をお願いいたします。

令和8年度税制改正大綱「不動産・資産税務」

令和7年12月26日に閣議決定された「令和8年度税制改正大綱」は、デフレ完全脱却に向けた「責任ある積極財政」を鮮明に打ち出しています。物価高への機敏な対応と、経済の質的向上を企図した今回の改正は、不動産オーナーや投資家に対し、従来の「節税重視」から「資産性能と長期的保有」への戦

略的転換を強く求める内容となっています。本資料では、資産税務・不動産法務を専門とする立場から、今般の改正が実務に与えるインパクトと、意思決定の指針を明快に提示します。

1. 令和8年度税制改正の基本方針とマクロ経済的背景

今回の改正の柱は、物価上昇に伴う実質的な増税を防ぐ「物価連動制」の導入と、中低所得層の購買力維持を通じた「強い経済」の実現です。

基礎控除等の物価連動と「178万円の壁」への対応

所得税の基礎控除額が、合計所得金額2,350万円以下の個人について一律4万円引き上げられ（62万円）、給与所得控除の最低保障額も4万円引き上げ（69万円）となります。特筆すべきは、所得税の課税最低限を178万円まで引き上げる特例措置です。これは令和8年・9年（42万円加算）と令和10年以降（37万円加算）で段階的に実施される時限的・先取り的な措置であり、インフレ下での手取り所得を確保する狙いがあります。

「So What?」：不動産需要への長期的影響

この「課税最低限の引き上げ」は、いわゆる「1.03万円の壁」による就業調整を解消し、労働供給を促す社会的意義を持ちます。実務的には、パート・アルバイト世帯の世帯年収底上げに寄与し、一次取得層（ファーストホーム購入層）のDemographicsを拡大させる要因となります。インフレ局面において基礎控除が調整されることは、個人の住宅取得能力を構造的に下支えするポジティブなマクロ要因と評価できます。

2. 住宅ローン控除の延長と環境性能・子育て世帯への重点化

住宅ローン控除の適用期限は、 令和12年（2030年）12月31日まで5年間延長 されました。これは脱炭素社会の実現と少子化対策を税制面から加速させる戦略的布石です。

改正後の借入限度額と実務構造（令和8年〜12年居住）

「特例対象個人」への上乗せ措置がより明確化されています。

住宅の区分	借入限度額（一般）	借入限度額（特例対象個人※）	控除率	控除期間
認定住宅（長期優良・低炭素）	4,500万円	**5,000万円**	0.7%	13年
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円	**4,500万円**	0.7%	13年
省エネ基準適合住宅（R8・R9居住）	2,000万円	**3,000万円**	0.7%	13年
既存　住宅・増改築等　（上記以外）	2,000万円	2,000万円	0.7%	10年

※ **特例対象個人の定義（重要）：** 以下のいずれかに該当する個人

1. 40歳未満で配偶者を有する者
2. 40歳以上で「40歳未満の配偶者」を有する者
3. 19歳未満の扶養親族を有する者

「So What?」：市場の選別と事業リスク

床面積要件の40㎡への緩和（所得制限1,000万円以下）は、都市部の単身者・小規模世帯の取得を促進します。一方で、 令和10年以降の「非省エネ住宅」の適用除外 や、 「災害危険区域」での新築除外は、不動産価値の二極化を決定づけます。事業者は、ハザードマップ上での立地選定を誤れば、将来的な出口戦略（売却可能性）が著しく損なわれるリスクを直視すべきです。

3. 不動産流通・再生を支える譲渡所得および登録免許税の特例

都市再生と流動性維持に向け、既存の特例が拡充・延長されています。

主要な延長・拡充項目

- **登録免許税の軽減:** 土地売買に係る税率軽減（1,000分の15等）を3年延長。
- **低未利用土地の100万円控除:** 長期譲渡所得からの控除を3年延長。
- **マンション再生事業:** 名称を「マンション再生事業」等へ改め、権利変換時の免税措置を2年延長。再建後の床面積要件も40㎡へ緩和されます。

「So What?」：建築費単価引き上げによるプロジェクト救済

都市計画区域内での耐火構造住宅の建築費単価上限が **100万円/3.3㎡から160万円/3.3㎡へと大幅に引き上げ** られました。これは近年の資材・労務費高騰に対応した極めて実務的な修正です。これまで単価要件の硬直性によって特例適用を断念していた都市部の再開発プロジェクトにおいて、採算性を劇的に改善し、停滞していた開発案件を「救済」する強力な呼び水となります。

4. 相続税評価の適正化と資産課税の厳格化

今回の改正で最も警戒すべきは、貸付用不動産に対する評価手法の厳格化です。

貸付用不動産の「5年ルール」導入（令和9年1月1日～）

時価と相続税評価額の乖離を突いた租税回避を抑制するため、以下の措置が導入されます。

- **評価手法:** 相続等による取得前 **5年以内** に取得・新築された貸付用不動産は、原則として**取得価額（時価）の80%**をベースに評価します。
- **適用開始:** 令和9年1月1日以降の相続等から適用（ただし、通達等に定める日より前に着工済みの家屋には一定の猶予あり）。

「So What?」：保有期間リスクと戦略の再構築

この改正は、短期間での「タワーマンション節税」等に対する実質的な封じ込めです。投資家は、取得後60ヶ月間（5年）は大幅な評価減を享受できない**「デッド・ピリオド（死の期間）」 を抱えることになります。 一方で、政府は「省エネ性能」や「都市再生」には緩和策を与えています。これは、資本を 「受動的な節税シェルター（中古物件の短期回し）」から「高付加価値な都市再生（新築40㎡超のZEH等）」へ誘導**しようとする意図の表れです。今後の不動産投資は、節税効率よりも「長期的資産価値」と「環境性能」を軸に据えるべきです。

5. 投資環境の整備：NISAの拡充と暗号資産税制の転換

「貯蓄から投資へ」の国策が、金融資産間の壁を取り払い始めています。

NISAの進化と暗号資産の分離課税化

- **NISA:** 年齢制限を撤廃し「未成年者特定累積投資勘定」を創設。年間60万円、累計600万円の非課税枠が、教育費等での払出しを条件に実質的に解禁されます。
- **暗号資産:** 従来の総合課税から **20%の申告分離課税** へと移行し、損失の3年間繰越控除も容認されます。

「So What?」：資産ポートフォリオの平準化

不動産（分離課税）、上場株式、暗号資産の税率が20%前後で並ぶことにより、投資家は「税率の有利不利」ではなく、「リスク・リターン」に基づいた合理的な分散投資が可能になります。不動産に偏重していた個人オーナーのポートフォリオは、より流動性の高い金融資産へと一部シフトしていく長期的変容が予測されます。

6. まとめ：実務家・オーナーが取るべき戦略的対応

令和8年度改正は、資産の「透明化」と「質的向上」を決定づけるものです。特に貸付用不動産の評価見直しは、相続対策の前提を根底から覆します。

直ちに着手すべきアクションプラン（チェックリスト）

- **直近3年以内の取得物件の精査:** 令和9年からの「5年ルール」適用を想定し、現時点での評価額と80%評価の差額を定量化、納税資金計画を再策定する。
- 教育資金の一括贈与（1,500万円）の実行判断: 令和8年3月31日の制度終了 前に、贈与を実行するか最終決定する。
- **住宅取得・開発工程のZEH化:** 令和10年以降のローン控除・固定資産税減額の適用除外リスクを回避するため、全案件の省エネ基準を再点検する。
- **ハザードリスクの再評価:** 令和10年からの「災害危険区域等」除外規定を見据え、保有資産のうちレッド・イエローゾーン該当物件の早期売却検討に着手する。本改正の内容を正確に読み解き、制度の移行期を捉えた「攻めの資産構成」を構築することが、不透明な時代の資産防衛には不可欠です。

育成就労制度がもたらす外国人支援の変革と強化方針

「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」令和8年1月23日決定）に基づき、育成就労制度の導入によって外国人労働者への支援がどのように変化・強化されるかについて解説します。

育成就労制度は、人材確保と人材育成を目的としており、従来の制度から大きく踏み込んだ支援体制の整備が進められています。主な変化は以下の4点に集約されます。

1. 日本語教育の質的向上と体制の義務化

育成就労制度では、外国人が自立して生活・就労できるよう、日本語教育の質と機会が厳格化・拡充されます。

- **認定機関の活用:** 原則として国の認定を受けた「認定日本語教育機関」の就労課程において、日本語講習を実施することが求められます。また、「登録日本語教員」による教育が円滑に行われるよう運用されます。
- **段階的な能力向上:** 入国前、入国後、実務期間中と段階的に日本語能力を向上させる仕組みが導入されます。これに伴い、効果的な学習のためのモデルカリキュラムの開発や普及が行われます。
- **入国前の試験対応:** 入国前の日本語能力確認のため、「国際交流基金日本語基礎テスト（JFT-Basic）」が育成就労制度に対応するよう改編され（令和8年8月目途）、現地での日本語教師育成も強化されます4。
- **インセンティブの検討:** 受入れ企業が外国人労働者の日本語能力向上に取り組むよう、インセンティブ（動機付け）を与える方策も検討されています。

2. 「外国人育成就労機構」による支援・保護の一元化

新たな支援の柱として、専門的な機関によるサポート体制が構築されます。

- **専門機関の設置:** 「外国人育成就労機構」において、育成就労外国人の支援・保護業務や相談援助業務を適切に行える体制が確保されます1。
- **相談体制の強化:** 令和9年4月の施行に向け、同機構が外国人からの相談に適切に対応できるよう準備が進められており、制度が外国人材に広く認知されるための取組も行われます。

3. 送出機関・仲介事業者への規制強化（費用の透明化）

外国人が来日前に不当な借金を背負うことを防ぐため、送出機関（母国の仲介業者）に対する規制と透明化が強化されます。

- **費用の明確化:** 送出機関が徴収する費用について「算出基準を定めて公表すること」が要件となります。
- **不正行為の禁止:** 受入れ機関等に対するリベート（金銭等の供与）や、監理支援機関からの不必要な費用の払戻しが禁止されます。
- **二国間取決め（MOC）の活用:** 原則として二国間取決めを作成した国から受け入れることとし、外国人が支払う費用の基準遵守を徹底し、悪質な送出機関を排除する仕組みが強化されます, 。

4. キャリア形成と処遇の適正化

単なる労働力としてではなく、将来的なキャリアを見据えた支援が行われます。

- **日本人と同等の報酬:** 日本人と同等の報酬を確保した上で、技能を高めることでさらに報酬が増える仕組みが示されます。
- **キャリアパスの明確化:** 分野別に「育成・キャリア形成プログラム」の策定が進められ、技能検定や日本語試験の合格を通じたキャリアアップの道筋が明確化されます。
- **転籍（転職）の在り方:** 人材育成や地方への配慮を踏まえつつ、適切な転籍制限期間が設定されますが、同時に転籍状況を的確に把握し、受入れ見込数の再設定などに反映させるなど、制度運用が柔軟に見直される仕組みとなります6, 7。

このように、育成就労制度では、「質の高い日本語教育」「専門機関による保護」「費用の透明化」「キャリア形成」という4つの側面から、外国人労働者がより安全かつ意欲的に働けるような支援体制への転換が図られています。

リスク・レジリエンス

【入門ガイド】住まいの安全を守る擁壁（ようへき）管理

1. はじめに：なぜ擁壁の知識が必要なのか

私たちの暮らしを支える宅地の多くは、高低差を解消するために「擁壁（ようへき）」という構造物で支えられています。しかし、多くの方は擁壁を単なる「土留めの壁」としか捉えていません。擁壁は家と家族の命、そして隣人の安全を預かる極めて重要な「インフラ」です。もし擁壁が崩落すれば、自宅の倒壊だけでなく、隣家を押し潰したり、通行人を巻き込んだりする甚大な事故を招きます。所有者にとって、擁壁の状態を正しく把握しメンテナンスすることは、法的な義務であり、何よりの防災アクションなのです。まずは、ご自宅を支える壁がどのような素性（種類・寿命）を持っているのかを知ることから始めましょう。

2. 知っておきたい擁壁の種類と「寿命」の目安

擁壁には複数の構造があり、リスクの度合いが異なります。特に「古い石積み」や「ブロックの誤用」には注意が必要です。

擁壁の種類と特徴・リスク一覧

種類	特徴,	注意点（寿命・リスク）
鉄筋コンクリート造（RC擁壁）	L型や逆T型が一般的。強度が高く、土地を有効活用できる。	寿命は 30〜50年 。厚さ310mm以上なら60年近く持つ場合もあるが、コストは高め。
重力式擁壁	無筋コンクリートの自重で土を支える。断面は台形。	施工は容易だが、敷地内に壁が食い込むため建築面積が制限される。
練積ブロック擁壁,	用ブロックをコンクリートで固めて積む「もたれ式」。	比較的安価。斜めに設置するため、上部の有効土地面積が減る。
型枠ブロック擁壁	ロックを型枠にして中に鉄筋とコンクリートを配する。	施工性が高い。 塀用のコンクリートブロック（CB）と誤認されやすい ため注意。
空石積み擁壁	コンクリートを使わず、石を積んだだけの構造。	【極めて危険】 強度が低く、現在は新設不可。早急な造り替えの検討が必要。
大谷石・琉球石灰岩	地域特有の自然石を用いた擁壁。	自然石ゆえ強度が不安定。風化しやすく、現代の基準では安全とは言い難い。

【専門家のアドバイス：CB（コンクリートブロック）の罠】

境界の「塀」に使われるCBが、土留めとして誤用されているケースが多々あります。CBは土圧に耐える設計ではありません。1m以下なら許可される自治体もありますが、原則として擁壁代わりのCBは崩落リスクが非常に高いと認識してください。

3. 擁壁の命綱「水抜き穴」と排水機能の重要性

擁壁が崩れる最大の原因は「水」です。雨水が背面の土に溜まると、水圧が加わるだけでなく土そのものが重くなり、擁壁を押し出そうとする力（土圧）が激増します。この水を逃がす「水抜き穴」は、擁壁の寿命を左右する命綱です。宅地造成等規制法では、以下の具体的基準が定められています。

- **3平方メートルに1ヶ所** 以上の割合で設置されていること
- 穴のサイズは **内径75mm以上** であることこれらが不足していたり、泥や植物で詰まっていたりすると、内部で水圧が暴走し、一気に崩落を招く危険があります。

4. 放置厳禁！見逃してはいけない「6つの危険信号（変状）」

擁壁の劣化症状は専門用語で「変状（へんじょう）」と呼びます。以下のSOSサインを見逃さないでください。

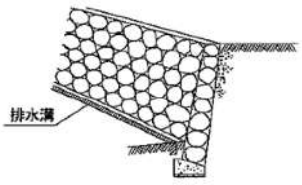
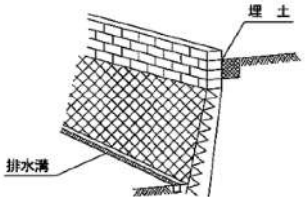
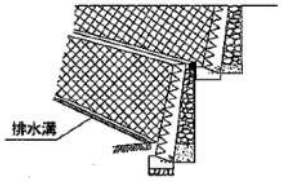
1. **ひび割れ：** 構造的な弱体化のサイン。特に斜めや横方向のひびは危険です。
2. **鉄筋爆裂：** 内部の鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートを内側から破壊している状態。
3. **エフロレッセンス（白華）：** 表面の白い粉。コンクリートの強度を支える成分が水と共に流出している証拠です。
4. **水抜き穴の異常：** 穴からの排水がない、または常に水が染み出している。
5. **土の流出・ズレ：** 擁壁の継ぎ目に段差が生じている、あるいは背面の土が吸い出されている。
6. **はらみ（ふくらみ）：** 壁が外側にせり出している状態。**壁を横から覗き込む（面を揃えて見る）**と、わずかな歪みに気づきやすくなります。

5. 5分でできる！擁壁のセルフチェック・プロトコル

今日からできる診断リストです。

ステップ1：形式チェック（不適切な構造ではないか）

- **空石積み**（コンクリートで固まっていない石垣）である
- **2段擁壁・増し積み**（古い壁の上に新しい壁を継ぎ足している）である
- CB（塀用ブロック）で土を止めている
- **大谷石や琉球石灰岩** が使われており、表面がボロボロと剥がれる

			
空石積み	**増し積み**	**2段擁壁**	**張 出 し 床版付擁壁**

ステップ2：状態チェック（現在の劣化具合）

- 水抜き穴が詰まっている、あるいは個数が明らかに少ない
- 壁面の一部が常に湿っている、または白い粉が吹いている
- ひび割れや、つなぎ目のズレがある
- 横から見た時、壁が膨らんでいる（はらみ）

【結論】1つでもチェックが入った場合、その擁壁は「いつ崩れてもおかしくない」予備軍です。　次の大雨を待たず、直ちに専門家へ相談してください。

6. 所有者が負う「法的責任」の重さ

もし擁壁が崩落し、隣家や通行人に被害を与えた場合、責任を逃れることはできません。民法717条では、工作物の設置・保存に瑕疵（欠陥）があった場合、所有者は過失の有無にかかわらず賠償責任を負う**「無過失責任」**が規定されています。たとえ地震や豪雨などの自然災害がきっかけであっても、擁壁が適切な基準を満たしていなければ（既存不適格など）、所有者の責任が問われます。被害が死傷事故に及んだ場合、賠償額は億単位になることもあります。安全管理を怠ることは、経済的・社会的な破滅に直結するリスクなのです。

7. 専門家への相談と修繕へのステップ

異常を感じたら、まずは調査を行い、適切な補修工法を選定します。

診断の種類

- **簡易診断：** 専門家が目視で変状を確認し、緊急性を判定します。
- **本診断：** 特殊機械を用いて地盤の内部構造や地形調査を行い、詳細な補修設計を行います。

主な補修工法と費用目安（1㎡あたり）

- **アンカー工法：** 鉄の杭を地中に打ち込み固定する（約50万円/㎡〜）。
- **ひび割れ注入：** 特殊薬剤を充填し強度を回復させる（約3万円/㎡〜）。
- **特殊モルタル注入：** 空石積みの内部を一体化させる（約10万円/㎡〜）。
- **アラミド繊維工法：** 強靭なシートを貼り、鉄筋不足を補強する（約20万円/㎡〜）。**※重要：予算計画の注意点** 上記の工事費のほか、 **地盤調査費（30万円〜）** 、 **設計費（50万円〜）** 、**現場管理費（50万円〜）**といった諸経費が必ず発生します。平米単価だけで予算を組まないよう注意してください。また、擁壁専用の保険は極めて限定的（日本擁壁保証協会のもの等）であるのが現状です。

8. おわりに：安全は日々の関心から

擁壁は「一度造れば終わり」の壁ではなく、過酷な環境で家を支え続ける「生き物」のような存在です。日々の点検で変状を早期発見することは、事故を防ぐだけでなく、将来的な修繕コストを大幅に抑えることにも繋がります。このガイドを読み終えた今、ぜひ一度外へ出て、ご自宅の擁壁を観察してみてください。水抜き穴は生きていますか？壁に歪みはありませんか？その小さな関心が、あなたの大切な家族と財産を守る唯一の盾となるのです。

不動産Q&A

　このコーナーは、不動産でよくあるトラブルを防ぐためのQ&Aです。毎回、テーマを絞ってわかり里安く解説しています。今回は、同じ間取りなのに家賃が違っているというトラブルです。

同一間取りにおける家賃格差の正体と法的根拠

Q1. 他の部屋の募集家賃が自分の家賃より安い場合、減額を勝ち取れますか？

（質問） 同じマンションの他の部屋が数千円安く募集されていました。管理会社に減額をお願いしたところ、「嫌なら退去してもよい」と言われましたが、どうすればよいでしょうか？
（回答） 法的には、「賃料増減請求権」家主（オーナー）と直接交渉する方が、実効性が高い場合があります。

Q2. 間取りが同じなのに家賃が違うのは不公平ではないでしょうか？

（質問） 入居中、同じ間取りなのに他の人よりも自分の家賃が高いことがわかりました。家主に値下げを拒否されましたが、何とかなりませんか？
（回答） 「同じ間取り」は「近傍同種の建物の借賃」の有力な根拠となりますが、必ずしも全員が同じ家賃になるわけではありません。 家賃は、**所在階、窓の向き、入居時期や市場相場の変動**など、個別の事情によって設定されるためです。誰が見ても不合理なほどの大きな開きがある場合には値下げを要求できますが、「たまたま安い人がいる」だけでは、直ちに権利として認められるとは限りません。

Q3. 他の人が支払っていない「礼金」を返してもらうことはできますか？

（質問） 後から入居した人が礼金なしだったことを知りました。自分が支払った礼金を返却してほしいのですが可能でしょうか？

（回答） 原則として、**礼金の返還を求めることはできません。** 礼金は法律で定められたものではなく、地域の慣行として支払われる「謝礼」のような性質のものです。契約時に合意して支払ったものである以上、後から他人の条件を理由に返還を求めることは法的に困難です。賃貸人は、各入居者と個別に契約条件を設定する権利を有しています。

【解説：賃料増減請求権のポイント】
1. **法律の規定：** 借地借家法第32条により、租税の増減、土地建物の価格の変動、経済事情の変動、または近隣相場との比較で不相当となった場合に請求が可能です。
2. **交渉の現実：** 家主には、他の入居者の家賃を下げた理由（プライバシー）を説明する義務はありません。
3. **証拠の提示：** 交渉の際は、近隣の類似物件の家賃や空室状況など、**具体的な根拠を提示する**ことが重要です。

借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権の要件。
　借地借家法第32条に基づく「賃料増減請求権」とは、契約期間中であっても、家賃が実情に合わなくなった場合に将来に向けて額の変更を求めることができる権利です。この権利を行使するための要件は、主に以下の3つの事情により、現在の家賃が**「不相当（不適切）」となった場合と定められています。

- 　租税その他の負担の増減

    - 土地や建物に対する**固定資産税などの税金**や、その他の公課の負担が増減した場合です。これら維持コストの変化は、家賃の妥当性に影響を与える直接的な要因となります。
- 経済事情の変動
    - 土地や建物の**価格の上昇・低下**、あるいはその他の経済情勢の大きな変化（デフレやインフレなど）があった場合です。不動産価値そのものや、社会全体の物価水準が契約時と大きく乖離したことが要件となります。
- 近傍同種の建物の借賃との比較
    - 最も実務的に重視されるのが、「近隣の似たような物件（近傍同種の建物）」の家賃相場との比較です。
    - **同じ物件内の比較：** 同じマンション内の他の部屋が数千円安く募集されている事実は、この要件を満たすための**有力な根拠**となります。
    - **不相当の判断基準：** 単に「他に安い部屋がある」というだけでなく、所在階や窓の向きなどの個別事情を考慮してもなお、**「誰が考えても不当・不合理である」ほどの大きな開き**があるかどうかがポイントになります。

家賃値下げ交渉において、管理会社よりも家主（オーナー）が交渉相手として適当である理由は、主に「決定権」と「経済的影響」の2点に集約されます。

Q1. なぜ管理会社ではなく家主に直接交渉したほうがよいのですか？

（回答） 家賃の**最終的な決定権は家主にある**ためです。 管理会社は通常、家主から物件の管理運営を委託されている立場に過ぎません。そのため、管理会社を相手に値下げ交渉をしても、彼らに決定権がない以上、あまり意味がない場合があります。管理会社との交渉が難航した際は、家主と直接やり取りを行うほうが実効性が高まります。

Q2. 管理会社が値下げを渋るのは、どのような背景があるからですか？

（回答） 管理会社が家主の収入を減らすような交渉を安易に受け入れることは、家主に対する**「背信行為」になりかねないという事情があります。 通常の管理委託契約であれば、家賃が下がったり退去者が出たりしても管理会社自体の収入はダウンしませんが、**家主の収入は明らかにダウンします。**そのため、管理会社が交渉を打ち切るために「嫌なら退去してもよい」といった強い言葉（常套句）を使うこともありますが、これは必ずしも本気で言っているとは限りません。

同じ間取りでも家賃に差が生じる合理的な理由は。

同じ間取りの部屋であっても、家賃に差異が生じることにはいくつかの**合理的・法的な理由**があります。主な理由は以下の通りです。

- 部屋の所在階や窓の向き
    - たとえ間取りが全く同じであっても、その部屋が建物の**何階にあるか（所在階）**、あるいは**窓がどの方向を向いているか（窓向き）によって、日当たりや眺望、利便性が異なります。これらの条件は部屋の付加価値に直結するため、家賃設定に差が出る一般的な要因となります。
- 個別の契約条件と入居時期
    - 賃貸借契約は、家主と個々の入居者の間で個別に結ばれるものです。
- 契約時の市場相場:

    - 家賃は、入居した当時の**市場の需給バランスや近隣相場**に基づいて決定されます。そのため、数年前に契約した人と、最近の相場下落時に入居した人では、家賃に差が生じることがあります。
- 時期的な戦略:
    - 他の物件との競争が激しい時期や、空室を早く埋めたい特定の時期には、家主が戦略的に家賃や礼金を下げて募集することがあります。
- 入居者の状況や交渉の結果
    - 家賃は一律に決まるものではなく、それぞれの入居者の状況や家主との**個別の交渉内容**によっても変動します。
- 家主には、特定の入居者の家賃を下げた理由を他の入居者に説明する義務はありません。
    - 入居者側から誠実に減額交渉を行い、家主がその事情を汲んで合意に至った場合、その人だけが安い家賃で契約しているというケースもあり得ます,。

結論としての判断基準

- 法的には「同じ間取り」は「近傍同種の建物の借賃」として比較の有力な根拠にはなりますが、単に「安い人がいる」というだけでは不十分です。ポイントは、これらの個別の事情を考慮してもなお、「誰が考えても不合理・不当なほどの家賃の開きがあるかどうか」にあります,,。もし客観的に見て自分の家賃が今の相場より著しく高くなっている（不相当である）と言える場合には、借地借家法第32条に基づき、将来に向かって減額を請求する権利が認められます。

〈たとえ話〉 同じ間取りで家賃が違うのは、「同じ機種のスマートフォンを、いつ、どこのショップで買ったか」によって価格が異なるのと似ています。新発売の時期に買った人と、モデル末期のキャンペーン中に買った人では価格が違いますが、それはそれぞれの契約時の状況（相場やキャンペーン）に基づいた合理的な差とされるのです。

【解説：交渉を有利に進めるための法的根拠と現実】

- **賃料減額請求権（借地借家法第32条）：** 法的には、近隣の家賃相場（近傍同種の建物の借賃）と比較して自分の家賃が不相当に高くなった場合、借主は**将来に向かって家賃の減額を請求する権利**を持っています。同じ物件内の他の部屋が安く募集されている事実は、この請求を行うための「有力な根拠」となります。
- **家主の経済的リスク：** 家主にとって、空室が出ることは大きな損失です。管理会社が「退去してもいい」と言っていても、家主自身は「家賃を数千円下げてでも、今の入居者に住み続けてほしい」と考えている可能性があります。
- **誠実な対応義務：** 家主は、借主からの値下げ交渉に対して**誠実に対応する義務**があります。合理的な理由もなく一方的に拒否し続けることは、信義則に反すると判断される可能性もあります。

〈たとえ話〉 家賃交渉における管理会社と家主の関係は、**「秘書」と「社長」の関係**に似ています。秘書（管理会社）は社長（家主）の利益を守るために「そんな条件は受けられない」と門前払いすることもありますが、会社の利益（家賃収入の継続）を最終的に守りたい社長自身と直接話をすれば、意外と柔軟な解決策（値下げの合意）が見つかることがあるのです。

マンション管理

受忍限度とは　（騒音トラブルの対応）

集合住宅のトラブルの解決が難しいのが住民同士の騒音トラブルです。このコラムでは、過去の判例を中心に、Q&A形式で示します。

Q1. 法的に「許されない騒音」かどうかは、どのように判断されますか？

裁判所は、「受忍限度（じゅにんげんど）」という概念を用いて判断します。これは、社会生活を送る上で通常我慢すべきとされる不快感の範囲のことです。この限度を超えているかどうかが、損害賠償や差し止めといった法的責任の成否を分ける鍵となります 。

判断にあたっては、単なる音の大きさ（デジベル数）だけでなく、以下の要素を総合的に考慮します。

- 騒音の性質： 音量、時間帯（深夜・早朝など）、頻度、継続時間 。
- 地域性： その場所が閑静な住宅街か、騒音の大きい商業地域か。
- 加害者側の態度： 苦情に対し、防音マットの設置やしつけなどの誠実な努力を尽くしたか。
- 被害者側の事情：健康被害（不眠など）の程度や、ベッドの位置を変えるなどの自衛策を講じたか。

Q2. 騒音の基準値（デシベル）は決まっていますか？

環境基本法に基づき、住居地域では昼間55dB以下、夜間45dB以下が「望ましい基準」とされています。ただし、これは行政上の目標値であり、基準を超えたからといって直ちに受忍限度を超えた（違法）とみなされるわけではありません。裁判では、これらの数値を一つの目安としつつ、諸事情を考慮して判断されます。

Q3. 管理者が騒音問題を放置した場合、法的責任を問われますか？

はい、問われる可能性があります。判例では、賃借人の激しい騒音（ライブハウスの営業）を知りながら、現状を把握して改善・除去する措置を怠った賃貸人（所有者）に対し、不法行為責任を認め、損害賠償（100万円）を命じた事例があります。管理者は、状況を把握し、必要な改善措置を講じる義務があるといえます。

Q4. 管理者として、具体的にどのような対応をとるべきですか？

トラブルの激化を防ぎ、解決に導くために以下の対応が推奨されます。

- 直接交渉を避け、クッション役になる： 当事者同士の直接交渉は感情的な対立を招き、身の危険を伴うリスクもあるため、管理会社や管理人が間に入ることが賢明です。
- 証拠収集の助言： 被害者に対し、騒音計で具体的な数値（デシベル数）を測定し、記録を残すよう勧めてください。これは、後の調停や訴訟で極めて重要な証拠となります。
- 誠実な対応を促す： 加害者側には、具体的な改善策（防音工事やしつけ等）を促します。裁判所は加害者の「誠実な対応の有無」を重視するため、この指導は重要です。
- 「共同の利益」に基づく差し止め： 騒音が区分所有者の「共同の利益に反する行為」に該当する場合、区分所有法57条に基づき、管理組合として行為の停止や差し止めを請求することが可能です 。

代表的な判例まとめ

判例を分析すると、音の大きさと共に「加害者の態度」や「建物の用途」が重視されていることがわかります。

ケース	裁判所の判断	判断のポイント
子供の足音・跳ねる音	受忍限度超え（賠償あり）	ほぼ毎日50〜65dBの騒音が発生。加害者が「これ以上静かにできない」と開き直るなど、**不誠実な態度**が決定打となり、30万〜36万円の慰謝料が認められた。
ドアの開閉音などの生活音	受忍限度内（請求棄却）	45〜60dB程度の音であったが、極めて短時間かつ継続性がないため「一般的な生活音」とみなされた。被害者が自衛策を講じていない点も考慮された。
商業地域での犬の鳴き声	受忍限度内（請求棄却）	60dB超の音だったが、地域性に加え、加害者が**二重サッシにするなどの防音工事**を行い、誠実に対応していたことが評価された。
地下ライブハウスの騒音	受忍限度超え（賠償あり）	騒音を発生させた業者だけでなく、その状況を放置して改善措置を怠った**所有者（賃貸人）の責任**も認められた。
託児所としての使用	共同の利益に反する（使用禁止）	本来の居住目的から外れ、周囲に深刻な騒音を及ぼしているにもかかわらず、誠実な改善策を示さなかったため、区分所有法57条に基づき使用禁止が認められた。
カラオケスタジオの使用	共同の利益に反する（使用禁止）	深夜に及ぶ営業が住民の平穏な生活を阻害し、受忍限度を超えるとして、夜間の一定時間帯の使用禁止が認められた。

（たとえ話）

集合住宅の管理者の役割は、「サッカーの審判」に似ています。選手（居住者）同士が直接ぶつかり合うと乱闘になるため、ルール（受忍限度）に照らして客観的にジャッジを下す必要があります。単なる接触（生活音）ならプレーを流しますが、悪質なファウル（深夜の騒音や不誠実な態度）があれば、イエローカード（注意）やレッドカード（法的措置・退去勧告）を出すことで、フィールド（マンション）の秩序を守るのです。

価格開示方式とは

「オープンブック方式」と「コストプラスフィー方式」

国土交通省は、大規模修繕で透明性の高い「価格開示方式」を提案しています。その根幹は、「オープンブック方式」と「コストプラスフィ方式」の２つです。この2つの仕組みは、建設業界特有の不透明な価格構造を排除し、発注者である管理組合に対して全ての情報を透明化することを目的としています。

1. オープンブック方式の仕組み

オープンブック方式とは、工事に関するお金の流れ、コスト、利益、施工体制などの情報を全て発注者（管理組合）に開示する手法です。

従来の見積もりでは、工事項目ごとに「材料費・労務費・経費・利益」が混在していましたが、オープンブック方式ではこれらを明確に分けます。これによって「元請け→下請け→孫請け」といった多重構造を極力排除し、工事費の透明性が高まります。

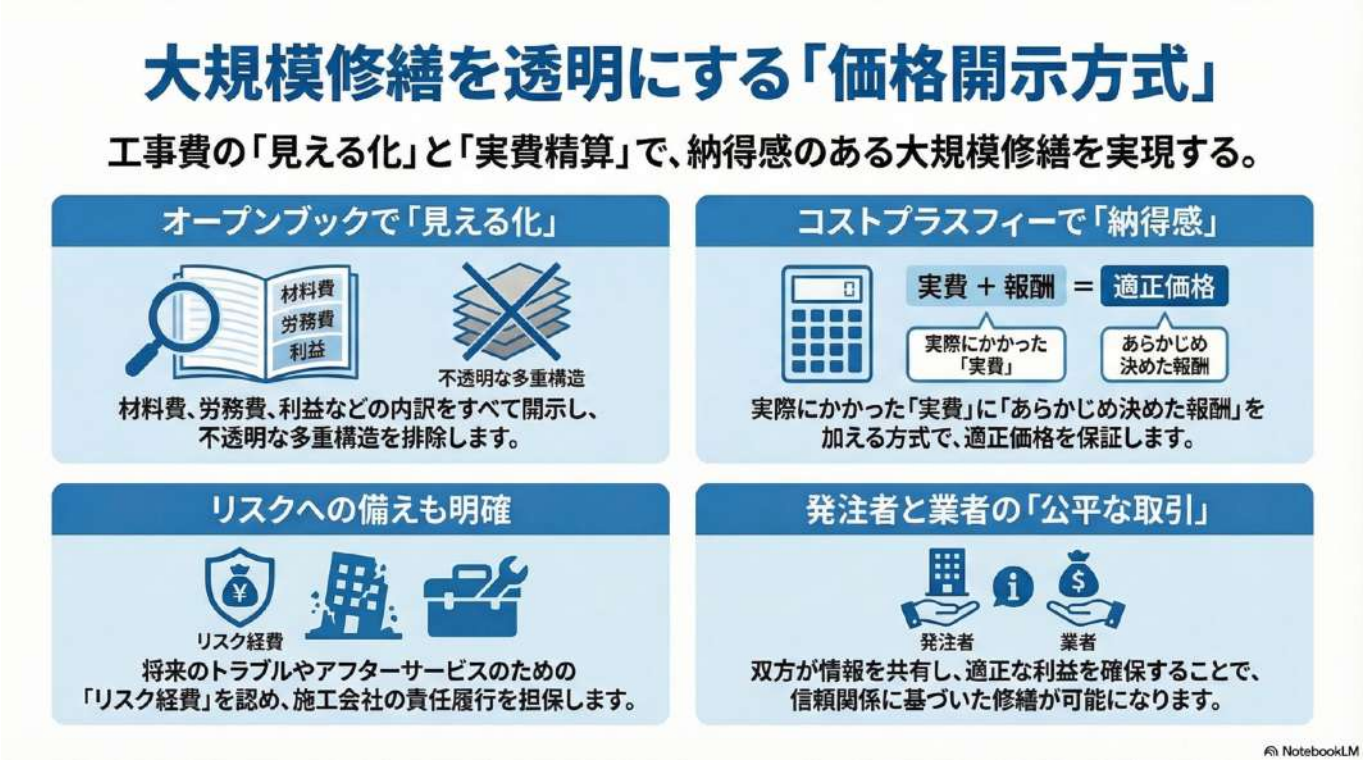
2. コストプラスフィー契約の仕組み

コストプラスフィー契約とは、実際に工事にかかった「実費（コスト）」に、あらかじめ決めた「報酬（フィー）」を加えて総額を決定する契約方式です。発注者は実際に必要だった金額だけを支払うため納得感が高く、費用の明細を詳細に把握できます。　施工会社にとっては一定の利益が確保されるため、経営が安定します。迅速な着手: 詳細な仕様が確定する前でも工事に着手することが可能です。

3. リスクへの対応（リスクフィー）

コストプラスフィー契約では、総額が確定しないことによる「予算オーバーのリスク」や、施工会社の「瑕疵担保責任履行のリスク」などが懸念されます。　これに対応するため、価格開示方式では以下のような仕組みを取り入れています。施工会社が将来のトラブル対応（瑕疵担保責任やアフターサービス）を行うための「リスクのための経費」を認め、これを一般管理費に含めます。

このように、オープンブック方式で「中身を見える化」し、コストプラスフィー契約で「実費＋適正利益」を支払うことで、発注者と施工会社の双方が納得できる公平な取引を目指すのがこの方式の特徴です。



YouTube

日本住宅性能検査協会の最新YouTube動画

＊タイトルをクリックするとYouTubeにリンクされています。

- 築35年マンションの修繕資金不足は構造的必然かガバナンスの欠陥か
- 水道データーとAIで隠れた空き家を見抜く
- 改正区分所有法で何が変わる
- 15年目の賃貸経営に潜む時限爆弾
- 外国人宿舎管理アドバイザー
- サブリース家賃保証が崩れる空室率20%（サブリース建物取扱主任者）
- 空室率30%時代は勘よりデータ経営
- サブリース家賃保証が絶対ではない法的理由
- 家賃保証が崩れる空室率20 の落とし穴
- 外国人宿舎管理で空き家を収益化する
- 災害保険査定の落とし穴と住まいのカルテ
- 空き家管理技能