

老朽化が気になる！寿命は何年？

給排水管メンテナンスと修繕計画の基本

埼玉県八潮市の痛ましい道路陥没事故を契機に、全国各地で上下水道管の老朽化問題が取り沙汰されています。こうした配管の老朽化対策には定期的な点検とメンテナンス工事が欠かせませんが、古くなった配管が問題を起こすのは賃貸住宅も同じこと。所有する物件の配管劣化に向けた備えはできていますか？

経年劣化の事故は保険適用不可
まずは素材を確認

建物内の重要配管と言えば、ガス管と給排水管です。ガス漏れや漏水は最も起こってはいけない事故のひとつだけに、配管自体も非常に頑丈にできていますが、経年劣化と無縁なわけではありません。特に給排水管は、常に水が触れているうえ、液体を受け止めるぶん負荷がかかるため、劣化には十分な注意が必要です。

現在の給排水管は、ポリエチレン管や塩化ビニルライニング鋼管、ステンレス鋼管など、錆びや圧力に強い素材が使用されています。しかし、これらが普及する1990～2000年代より前の建物では、耐震性に優れるものの錆びやすい亜鉛メッキ鋼管が使用されているケースが多く、錆び・腐食による配管の詰まりや穿孔のリスクが経年と共に高まります。

共用管での漏水事故は被害の範囲が大きくなるうえ、経年劣化を原因とする事故は、一般に火災保険の適用外となります。つまり古い物件ほど、配管の老朽化によって大きな損害を被るリスクを孕んでいるのです。



更新は40年が目安、資金対策も計画的に

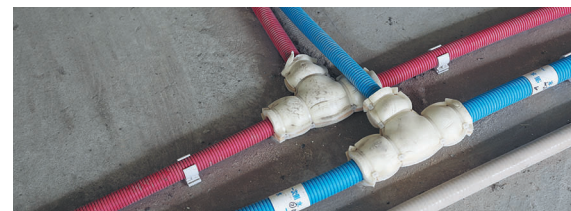
給排水管の具体的なメンテナンス方法は、管の健康状態を調べる「点検」と、管内の錆びや固形物を除去する「更生」、管そのものを新品に取り換える「更新」の3つです。国土交通省の作成する「長期修繕ガイドライン」では、共用部の給排水管の更生をするなら19～23年程度、更生せず更新をするなら30～40年程度が目安とされています。



国土交通省:長期修繕計画作成ガイドライン▲

ただし、前述したポリエチレン管など新素材の配管であればこの限りではなく、また古い管であったとしても、共用配管はもともと太く、肉厚な管が使われること

が多いため、更生・更新が本当にこの期間に必要なケースバイケースです。木造アパートなど小規模物件では、共用配管の更新よりも取り壊し・建替えが先になることも多いでしょう。



一方、RC造のマンションなど50年を超える運用も想定される物件では、将来の配管更生や更新も見据えた準備が求められます。共用配管の更新は戸当たり40～80万円が目安と言われ、建物規模によっては数千万円かかることも。更生はその5～7割程度の費用感とされますが、それとて安い金額ではありません。新築時から長期修繕計画を立て、配管メンテナンス用の費用を積み立てておくことはもちろん、金融機関の融資の利用や、場合によっては建替えも視野に入れた対策が必要でしょう。

■ 専有部はリノベーション時に配管更新を

とはいえ、前述のように共用配管は長期運用を見越して頑強に作られています。点検で問題が見られなければ、賃貸経営者として注意したいのは専有部(各住戸)の配管です。

専有部配管は共用管に比べれば細く薄く、国土交省のガイドラインにおいても28～32年が更新目安とされています。加えて、漏水すれば階下の居室への被害は避け難く、入居者の家財にも被害が発生します。賃貸住戸が分譲マンション上層階の場合などは、特に警戒が必要でしょう。

対策としては、原状回復工事やリノベーション工事の機会に配管を更新するのが確実ですが、排水管においては定期的な高圧洗浄も効果的。専有部の事故を減らせるだけでなく共用管の負担を減らすことにもつながります。スクラップアンドビルドの時代とは異なり、建物を長く大切に使うという現代の価値観は良い面もありますが、長寿化の陰では配管のような見えにくいリスクも増大しています。築古物件だけでなく、築浅物件も今から計画を立て、将来の事故防止に努めることが重要です。



オーナー様向けニュースレター



シーサー便り

July
2025

07

節税だけが対策にあらず！

いまどきの相続は
納税資金まで考えて準備する新しい「スマート変更登記」で
登記義務化をスムーズに

老朽化が気になる！寿命は何年？

給排水管メンテナンスと
修繕計画の基本ハウスバンク★
Watari

節税だけが対策にあらず！ いまどきの相続は 納税資金まで考えて準備する

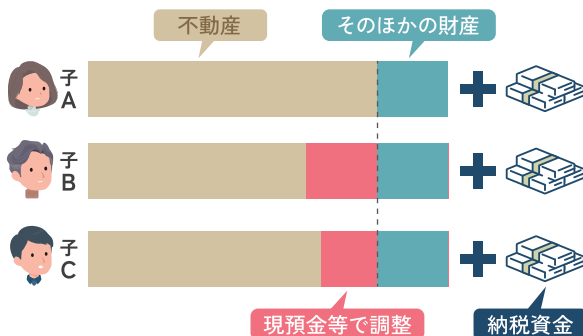
相続対策ではつい節税にばかり目が行きがちですが、一般に相続対策は「分割・納税・節税」の3本柱からなると言われます。まずは、相続人たちが争う“争族”にならないための「遺産分割対策」。次に、相続時にかかる税金を各人が納められるよう取り計らう「納税資金対策」。最後が、納めなければならぬ税金の最小化を図る「節税対策」です。特に不動産価格が上昇トレンドにある昨今は、相続時の納税まで考えておかないと、後から相続人が慌てる事態になりかねません。

■ 納税だけでなく“差額調整”にも資金が必要

不動産が財産の大きな割合を占めることになる賃貸経営者にとって、納税資金対策は特に重要です。不動産は財産評価額を圧縮するメリットはあるものの、評価額相応に多くの税金が発生します。保有資産が不動産ばかりで金融資産・現預金などが十分に用意されていないと、相続人に資力のない場合、納税資金に窮してしまします。

さらに、不動産はどれも価値が異なるうえ、単純な分割ができないために、各相続人の財産取得分の“差額調整”が欠かせません。仮に相続人の数だけ不動産があったとしても、公平な遺産分割を目指すとなれば、各不動産評価の差額を現預金等で調整する必要があるのです。これは、不動産が相続人の数に足りないケースでも同じで、例えばAとBのうちAだけが唯一の不動産を相続する場合には、AがBに差額調整として代償金を支払う“代償分割”をすることになり、やはりまとまった額の現預金が必要となります。

不動産を公平に“共有”で相続する選択肢もありますが、これは将来に禍根を残しやすい避けるべき手法だけに、調整金の担う役割は重大です。しかし、節税優先の対策で調整用資金まで気が回らず、最終的に納税資金がカバーできなくなるケースも多いのです。



■ 納税額を試算して、 不動産の売買可否を分類

こうした事態を避けるために、まず着手するべきは納税額の試算と不動産の分類です。試算の結果、税金が現預金資産（あるいは相続人の資力）に収まれば問題ありません。しかし収まらない場合は、あらかじめ所有不動産を売却して現金化することも検討しましょう。

不動産を複数お持ちの方であれば、先祖代々の土地や大きな収益を生んでいる大切な不動産がある一方で、利益や利活用に課題のある“売っても良い不動産”もあるでしょう。売却の可否を分類し、優先順位をつけておくと、いざという時に迷うことなく行動に移せます。

なお、ここで気を付けたいのは、不動産を現金化することで「相続財産が膨らむ」「譲渡所得税が発生する」の2点です。前述の通り、不動産は評価が圧縮されており、これを現金化すれば評価も元に戻って相続税が増えることになります。また、譲渡所得の発生する不動産を売却すれば、ここでも課税されます。あまりに税金が膨らむようであれば、納税資金作りは後述の方法を検討しましょう。



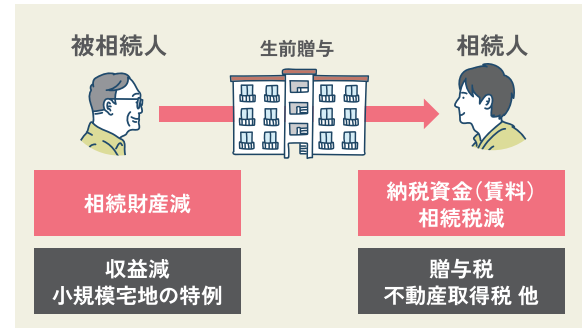
■ 相続前に、非課税枠贈与や 収益不動産贈与を活用

納税資金を、予め相続人に渡しておくという方法もあります。納税資金対策は、究極は「相続人がつつがなく納税できればいい」のですから、必ずしも被相続人の手元に納税資金を確保しておく必要はありません。

例えば、暦年贈与や相続時精算課税制度の110万円の非課税枠を使いながら、コツコツと生前贈与する方法も有効です。収益不動産を生前贈与して、賃料収入を納税資金として貯めさせておく方法も検討できます。被相続人が無償（使用貸借）で貸し出した土地に、相続人が収益不動産を建てて賃料収入（納税資金）を得る

という方法もあるでしょう。あるいは、資産管理法人を立てて相続人を役員とし、報酬の支払いによって資金を渡していく方法もあります。

こうした事前対策のメリットは、納税資金が用意されるときにも、被相続人の財産の肥大化が抑制される点です。今後も賃貸経営を続けるのであれば、被相続人の純資産は原則として相続発生の日まで増え続けます。しかし、生前贈与や所得分散の施策は、この相続財産の膨張を抑え、相続税の増大を押しとどめます。贈与税や不動産取得税は発生しますが、設計次第では、いたずらに相続税を増やさず納税の総額を抑える対策も構築できるでしょう。



■ 相続後に、生命保険や不動産売却で納税

相続の発生後に納税資金を渡す方法もあります。最も使いやすいのは生命保険で、法定相続人×500万円の

非課税枠もあるうえ、生命保険金は申請すればすぐに支払われるため、10ヶ月しかない相続税の申告期限にも十分に間に合います。

また、相続発生後に不動産を売却し、納税資金に充てることも可能です。ただし、上述の“10ヶ月”の間に売却を済ませるのは容易ではなく、売り急げば適正価格での成約も逃しかねません。どの不動産を売却するかは、事前の“分類”のもとに慎重に決定し、準備しておきましょう。

なお、相続税の現金一括払いが難しい方のために、担保提供と利子税の支払いを条件に分割納付を認める「延納」や、不動産そのものを納付する「物納」といった制度も用意されていますが、よほどの状況でない限り税務署の承認を得るのは困難です。まずはきちんと納税することを前提に相続人らとよく話し合い、発生しうる税額や相続人の納税資力などの情報も共有しながら、現実的かつ建設的な納税資金対策を進めていきましょう。



ワンポイントコラム
one point column

新しい「スマート変更登記」で登記義務化をスムーズに

所有者不明土地問題の対策として「相続登記」が義務化されてから、早くも1年。法務省の発表によれば、相続を理由とする所有権の移転登記は、前年比で1割弱の増加となり、問題解決に向けた着実な前進が窺えます。

そんな中、所有権登記の新たな義務化がアナウンスされました。2026年4月1日からは「住所等変更登記の義務化」が始まるのです。



■ 変更情報の未登記は5万円以下の過料

住所等変更登記の義務化とは、所有権登記名義人の住所や氏名・名称に変更があった場合に、変更の日から2年以内の変更登記申請を求めるというもの。2028年3月末までに登記情報を最新のものにすることが必要で、正当な理由なく申請を怠った場合には5万円以下の過料が科される可能性があります。

引っ越しに伴って運転免許証などの情報は変更しても、不動産の登記情報まで変更される方は少ないのではないのでしょうか。今後は油断していると、義務違反を理由に過料を請求される可能性もあるのです。

■ 情報変更を「スマート登記」で半自動化

しかし、そんな“うっかり”を防止するべく、法務省は「スマート変更登記」という新サービスを今年4月から開始。これは、法務局が定期的に住基ネットを照会し、住所など登記情報の変更が判明した場合に、登記官が職権で変更登記を代行してくれるサービスで、登記名義人は逐一の変更登記申請をしなくとも、法務局からの「職権で登記情報を変更して良いか」の確認に応答するだけで変更登記が済むようになります。

利用には所有権登記名義人の氏名、住所、生年月日に加えて、メールアドレスなども「検索用情報」として法務局に提出する必要があります。複数のメールアドレスを使い分けている方は、提出するアドレスをきちんと決めておきましょう。所有権登記の際には、今後は原則として「スマート変更登記」の利用を求められます。手続きは専用WEBサイトからも無料で行なえるので、早めに登録を済ませておくとう便利です。

【参考】
法務省・住所等変更登記の
義務化特設ページ



https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00687.html