

1 令和7年1月9日、あかざわ恒陽台という静岡県伊東市の別荘地に関する管理契約解除をめぐる6年間にわたる訴訟で、静岡地裁沼津支部はオーナー側の契約解除の主張を全面的に認める判決を出した（判例時報N o . 2622 76ページ以下）。

管理会社側は東京高裁に控訴、5月13日に第1回口頭弁論が開かれ、それぞれ控訴理由書、反論書面を提出し、結審。7月1日に判決日が指定された。判決は、一審の判決を覆し、オーナー側全面敗訴の不当判決となった。

2 オーナー側は、一切の共益費用を払わないと駄々をこねているのではない。

別荘地には、ルールが存在しない。民主主義が存在しない。そのことに異議を唱えているのである。

管理会社が一方的に設定する管理費、サービスに対して、別荘地所有者は何の対抗手段を有さないということになる。管理会社としては、どんなに高い管理費を徴収しようと、どんなにずさんな管理サービスを提供しようと、顧客を逃がすこととはない。そこには、より良いサービスを廉価で提供して顧客の信頼をかちとり、契約を継続してもらおうとするモチベーションはなくなってしまう。

その結果「悪貨が良貨を駆逐する」という市場の荒廃を招いているのが別荘管理費問題なのである。

民法研究者の間では、改正民法により651条の委任契約の規定が改正され、管理契約の解除を制限することは法解釈としては困難という意見が

多い（月報司法書士1月号44～52ページ「熊代拓馬論文」等）。また、令和4年12月にはハートランド事件判決という最高裁判決が確定し、管理契約の自動更新を定める管理規約は、消費者契約法10条違反で無効との判決が確定している。

3 6月30日、最高裁第一小法廷は、管理契約を締結していない別荘地所有者（土地のみ所有）に対して、管理費相当額の不当利得返還義務を認め必要であり、不当利得を認めないと管理費を負担している契約者との不平等が生じるというフリーライド論である。

一般論としては、認める余地がないわけではない。しかし、何が不当利得なのか、その金額がいくらが相当なのかは、各別荘地によって様々である。

上記最高裁判例は、管理契約解除を否定する理由とはならない。

4 今、全国の別荘地では売却したくても値段がつかない、他方で高額の引き取り費用で土地所有権を引き取るという「負不動産」ビジネスが横行している。

全国で多くの市民が、「負不動産」の処理に困っている。最高裁には、実態を踏まえた判断をしてもらいたいし、ルールなき別荘地管理の現状に立法・行政はその対策に取り組むべき時代に入っている。

別荘地管理契約は 解約できるか？



弁護士法人
パートナーズ法律事務所長
弁護士 原 和良

編集後記

余力人材

先日、子どもが保育園で蟻を3匹つかまえて持ち帰ってきたので、洋菓子用の空箱で飼うことにしました。翌朝には2匹死んでしまっていて、しばらく放置していたのですが、それから2週間経ち、久しぶりに箱を覗いてみると、なんと小さな蟻がたくさん。どうやら残った1匹が産卵していたようです。調べてみると、通常、産卵するのは女王蟻だけなのですが、組織に女王蟻不在となると、仕方なく普通の蟻が産卵することがあるようです。

「よく働く蟻」2割 「普通に働く蟻」6割 「働かない蟻」2割。というグループに分けてもだいたいの割合になるというのが「働き蟻の法則」です。この「働かない蟻」というのも、他に働く蟻がいなければ働き出します。組織の中に働く蟻がいなければ働かず、卵を産む蟻がいなければ卵を産む。蟻はそういうシステムで組織を守っているんですね。

この仕事をしていると、「ちゃんと働かない従業員がいる困る！」という話をよく聞きます。確かに困るので一緒に作戦を練るわけですが、一方で、あまり働かない人も少いるほうが組織としては健全なのかもしれないとも思います。私の家にいた蟻と同じように、緊急時にその秘めた力を発揮してもらえたらいいです。本日は、働かない人が悪いのではなく、会社、あるいは社会にその人をおいておく余裕がないのが問題なのかもしれません。

後日、保育園の先生に「蟻を飼って勉強になりましたよ」と話すと、「え、あの蟻飼ってたんですか？」と驚かれました。蟻を持ち帰った子どもは何人もいましたが、結局飼っていたのは我が家だけだったみたいです。ちなみに私だけ蟻にハマってしまい、蟻飼育グッズを調べているのですが、我が子はどうに飽きて「蟻のゲームのほうが目白から、スマホ貸して」などと言っています。

金澤 菜穂



オフィス・サポートNEWS

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場2-14-2 新陽ビル507号室
TEL 03-6280-3925 FAX 03-6280-3926
E-mail info@officesup.com URL http://www.officesup.com

第197号 2025年7月

発行責任者 鎌田 勝典

TOPICS

令和6年度「過労死等の労災補償状況」に見る精神障害の多さ

労使トラブル110番

確定拠出年金を就業規則にどのように定めるか

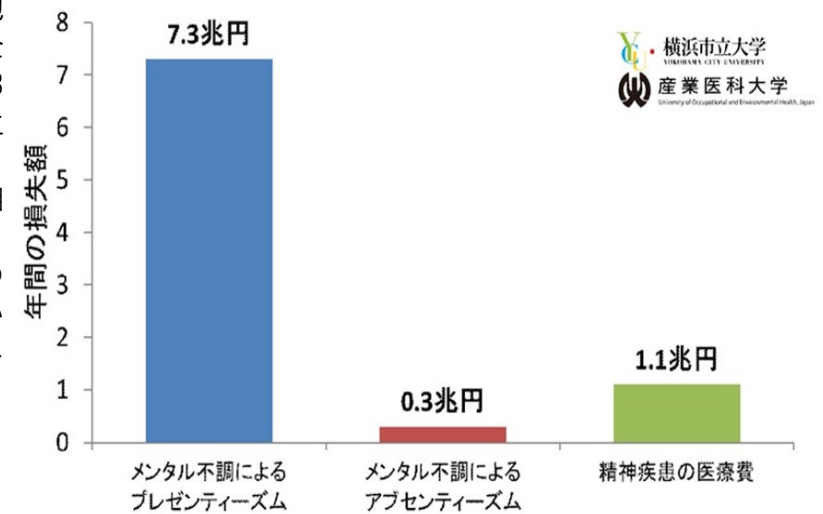
連載

失敗しない就業規則の作成・改定のポイント
新シリーズ 会社を強くする『経営の切り口』
司法書士の業務つれづれ帳
JAZZでほっと一息
となりの弁護士 ほか

時言 メンタル不調による経済的損失を試算

横浜市立大学と産業医科大学の共同研究で、働く人が「気分が沈む」「眠れない」といった心身の不調を抱えながら仕事を続けることで、日本全体では年間およそ7.6兆円（右図の7.3兆円+0.3兆円）の経済的な損失が生じていると発表した。

この損失額は日本のGDPの1%に相当し、精神疾患の医療費（1.1兆円）の7倍にも上る。全国2万7千人超の調査データをもとに、目に見えにくいメンタル不調の影響を金額で可視化したもの。



※精神疾患の医療費は厚生労働省「国民医療費の概算（令和4年）」に基づく推計値

図1 メンタル不調による経済的損失と医療費の比較

※プレゼンティーズム
：仕事のパフォーマンスへの影響
※アブセンティーズム
：過去1年間の病気による欠勤日数

令和6年度「過労死等の労災補償状況」に見る精神障害の多さ

厚生労働省は6月25日に「令和6年度『過労死等労災補償状況』」を公表しました。過重な仕事の原因で発症した脳・心臓疾患や、仕事による強いストレスが原因で発病した精神障害の状況について、労災請求件数や労災保険給付の支給決定件数などを毎年まとめているものです。

【精神障害の請求・支給決定件数の増加】

業務災害に係る脳心臓疾患の請求件数は1,030件で、そのうち支給決定に至ったのは241件でした。業種別では、請求件数（155件）でも、支給決定件数（76件）でも、道路貨物運送業が突出しています。

一方、業務災害に係る精神障害の件数は3,780件で、そのうち支給決定に至ったのは1,055件でした。業種別では、請求件数（978件）でも、支給決定件数（270件）でも、医療、福祉が突出しています。医療、福祉には、「社会保険・社会福祉・介護事業」と「医療業」とを含んだ数です。

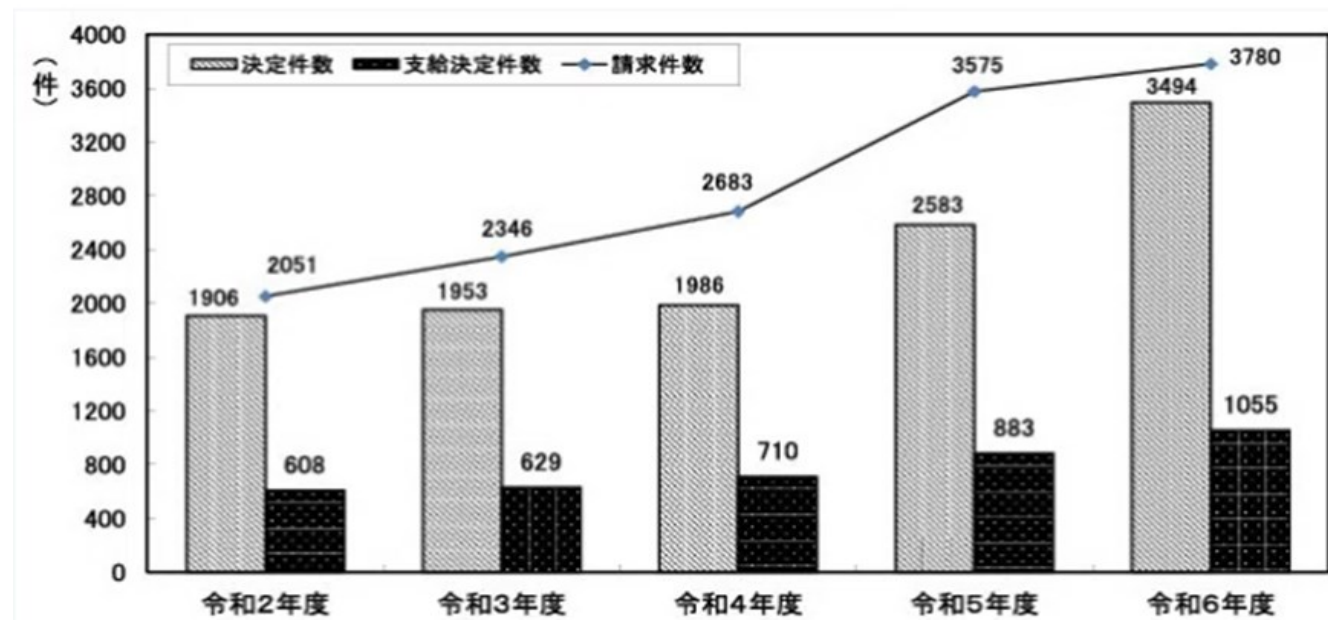


図2 業務災害に係る精神障害の請求、決定および支給決定件数の推移
厚生労働省「令和6年度「過労死等の労災補償状況」を公表します」
https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_59039.html（2025年6月30日）

【精神障害の出来事別決定件数】

次に、業務災害に係る精神障害の出来事別支給決定件数を見てみたいと思います。

第1位：「上司等から、身体的攻撃、精神的攻撃等のパワーハラスメントを受けた」224件

第2位：「仕事内容・仕事量の大きな変化を生じさせる出来事があった」119件

第3位：「顧客や取引先、施設利用者等から著しい迷惑行為を受けた」108件

第4位：「セクシュアルハラスメントを受けた」105件

支給決定件数全体1,055件のうち半数近くがハラスメント関連（第三者によるものも含む）であったことは重大です。

年金相談の現場から

うつ病治療における 「寛解」と「回復」の違いと意義

特定社会保険労務士 鎌田 勝典



Question

うつ病による障害年金の請求をする過程で、初診日がいつなのかということに悩んでいます。高校生の時にうつ病を発症したのですが、高校卒業時には医師から「寛解」という診断を受け、治療も中断したのですが、20歳を過ぎて就職した後に職場でのトラブル等の影響で再発してしまいました。一体初診日は高校生のときなのか、就職した後なのか、どのように考えればいいのでしょうか。

Answer

【請求できる年金が違ってくる】

たしかに初診日が高校生のときだとすれば、20歳前障害となりますから、障害基礎年金の請求となります。一方、就職した後が初診日だとすれば障害厚生年金と障害基礎年金の請求となります。

そうすると問題は、「寛解」という医師の診断とその後の経過をどう評価するかということが大事になってきます。

【「寛解」と「回復」の違い】

うつ病が発症し、治療（精神療法、薬物療法、休息など）が導入されると抑うつ症状は少しずつ改善していきます。治療によってある程度うつ症状が改善してきた状態は「反応」と表され、治療を施している状態で、症状がほぼ消失すると「寛解」と呼ばれます。

一定期間「寛解」状態が維持され、治療を終了しても症状が生じない状態だと判断されると「回復」あるいは「治癒」と呼ばれる状態となります。

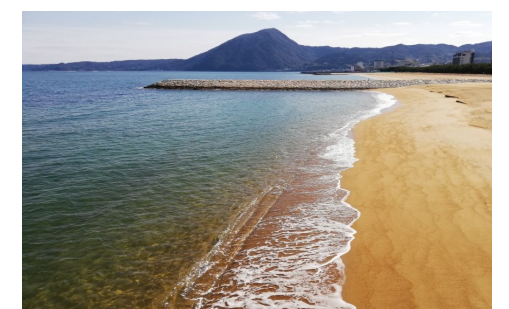


【「再燃」と「再発」の違い】

「再燃」は、回復に至る前に症状がぶり返してしまうことです。「寛解」状態での悪化ですので、治療に問題がある可能性が高く、自分の力ではまだ完全には治っていない状態です。

一方、「再発」は、一旦回復した後に再びうつ病が発症してしまうことです。一定期間「寛解」状態が維持されたことで、治療を終了しても症状が再発せず、正常のままを保てると考えられる状態でしたが、他の環境その他の原因でまたうつ病が発症してしまったということです。

こうした症状の経過とその都度の判断がどうだったのかを踏まえて、初診日がいつだったのかを判断することになります。主治医とよく相談してください。





言葉が残るということ －会話の記録とAIの助け

日々の仕事の中で、会話を録音し、AIアプリで文字起こしをするようになった。これは思いのほか便利である。

私の業務では、成年後見人として医師から治療方針の説明を受けたり、施設職員や福祉関係者と情報をやりとりしたりする場面が多い。そうした中で、それぞれの分野の専門用語が飛び交うことになる。すべてをその場で正確に理解し、記憶することは難しい。

たとえば、ある方が入院された際、病名として「下肢閉塞性動脈硬化症」という言葉が医師から電話で伝えられた。耳では聞いているはずなのに、文字が浮かばない。どんな病気か、どんな処置が必要なのか、ぼんやりとしたまま通話が終わることもある。専門外という言葉は、頭の中で意味と結びつけるのに時間がかかる。

福祉の現場でも事情は同じである。制度の仕組みや対応方針について説明を受けても、すぐに理解しきれない場合がある。依頼者との最初の面談でも、こちらがゼロから情報を集める立場にある。相手も説明のプロではない。思い出した順に断片的に話されることも多く、こちらはまず話の構造をつかむのに集中せざるを得ない。たとえば5つの課題があるとしても、最初の1～2に意識が引き寄せられ、他を聞き落としてしまうことがある。

こうしたとき、録音と文字起こしは大きな助けになる。メモだけでは追いつかない量の情報が、文字というかたちで再確認できる。あとから読み返せば、そのときの状況や会話のニュアンスまでもが鮮明によみがえる。

AIは、記憶の補助だけでなく、情報の整理や要約までしてくれ

司法書士事務所リーガルオフィス白金
代表司法書士 飯田 茂幸

URL:<http://shirokane-legal.com/>



る。自分で頭を整理して文章化するための時間が減り、その分を他の業務に充てることができる。これは単なる効率化にとどまらず、業務の質を保つための土台にもなっていると感じる。

AIツールの利用は、まだ日本では一般的とは言えない。ある調査によれば、AIツールを「積極的に利用している」と回答した人は8.6%に過ぎず、「まったく利用していない」が61.5%にのぼるという(※1)。裏を返せば、今AIを取り入れることは付加価値になりうる。

一方で、「録音してもいいのか」という懸念の声もある。ある研修でこのAIを紹介した際、そのような質問が出た。確かに、相手の同意を得たうえで録音することが望ましいが、仮に同意がなかった場合でも、録音が違法となるわけではない。録音が訴訟で証拠として使われる場面もある。録音の手段が反社会的である場合を除き、証拠として否定されることはほとんどない(※2)。悪意や挑発を目的とするものでなければ、録音という行為自体に問題はないとされている。

AIが当たり前に使われる社会になったとき、何が変わるのだろうか。効率化という言葉だけでは語り尽くせない変化が、すでに静かに始まっているのかもしれない。

※1 <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000148.000034654.html>

※2 『Q&Aカスタマーハラスメント対策ハンドブック』（日本弁護士連合会民事介入暴力対策委員会編）



JAZZでほっと一息

アドバンスト・ソフト 小柳 忠章

Moonlight Serenade ムーンライト・セレナーデ

有名すぎて過去にとり上げたものと思っていた。メロディーが綺麗なので、私のバンドではエンディング・テーマとして使っていたことがあります。1933年トロンボーン奏者のグレン・ミラーが作曲しました。グレン・ミラー楽団のバンドテーマでもあります。作詞はミッチェル・パリッシュですが、実は3人目の作詞家なんです。作曲した当初は歌のないインストものでした。1935年にエディ・ヘイマンが作詞し「Now I Lay Me Down to Weep」という曲になり、次にジョージ・サイモン作詞の「Gone with the Dawn」となり、ミッチェル・パリッシュ作詞の「The Wind in the Trees」と続きます。1939年にRCAビクターから出たグレン・ミラー楽団のレコードのB面に「ムーンライト・セレナーデ」として紹介されます。A面は「サンライズ・セレナーデ」です。曲名が変わったことが幸いしたか分かりませんが、1939年から大ヒットします。バンドがこの曲を演奏し始めると、観客は魅了されて目を潤ませたそうです。

私は君の家の前に立ち
月明かりの歌を歌っている
私は立ったまま待っている
君の手に触れる瞬間を
6月の夜に
バラたちがため息をつく
ムーンライト・セレナーデ

星が輝き
今宵はその光が
私を夢見心地にさせる
愛しい人よ 知っているかい

君の瞳は星のように
光り輝いていることを
私は捧げ、届けよう
ムーンライト・セレナーデ

さまよいましょう夜が明けるまで
夢の愛の谷間で
君と二人だけ夏の空の下
天国のそよ風が木々にキスをする
だから待たせないで
優しく僕のところへおいで
6月の夜に

私は君の家の前に立ち
月明かりの歌を歌っている
愛の歌 愛しい人
ムーンライト・セレナーデ

さすがミッチェル・パリッシュ、上手いですね。他の作詞家から桂冠詩人（the poet laureate of the profession）と呼ばれるだけあります。「命のビザ」を発給した杉原千畝副領事がいたリトアニア生まれのユダヤ人ですが、戦争が始まるずっと前の1901年にアメリカに移住しています。コロンビア大学とニューヨーク大学に通い弁護士を目指していたようですが、作詞家として大成しました。

音源の紹介ですが、本家本元のグレン・ミラー楽団のレコードやそのコピーが沢山山回っています。歌ものはフランク・シナトラ、エラ・フィッツジェラルド、最近のものではカール・サイモンでしょうか。小野リサはボサノバのリズムで歌っています。



確定拠出年金を就業規則にどのように定めるか

Question

このたび当社は確定拠出年金を導入することを検討しています。就業規則でどのように規定したらいいか、アドバイスをお願いします。

Answer

【確定拠出年金にもいくつかの種類があります】

確定拠出年金は、加入者自身が運用方法を決定し、運用成果により受け取る年金額が変動する年金制度です。確定拠出年金には「企業型DC」と「個人型DC」（愛称：iDECO）があり、企業の退職金制度等との関係でどちらかを選択・採用することになり、それによって就業規則の定め方も変わってきます。

「企業型DC」の加入対象者は、厚生年金被保険者（70歳未満）であれば加入者となることができます。掛金は、原則として企業が拠出しますが、規約の定めによって加入者も拠出することができます。一方、「個人型DC」は、65歳未満の国民年金の被保険者であれば加入でき、掛金は各個人が拠出することになります（中小事業主掛金納付制度により、拠出限度額の範囲内で事業主拠出も可能。愛称：iDECO+）。

【拠出限度額の定めに基づき拠出金を決める】

拠出限度額は、「企業型DC」は、他の企業年金の導入がない場合は月額5.5万円、導入がある場合は2.75万円です。「個人型DC」はさらに細かく定められています。採用する制度により限度内の任意の金額を拠出する方式でも、一定の段階を作ってその段階のいずれかを選択してもらう方式でもいいと思います。

【資産運用】

前述のように、加入者が資産の運用方法を決定し、それによって受け取る年金額が変わる制度です。会社は選択肢をいくつか示し、その中から選択できるようにします。

【給付金の内容】

60歳になった時に老齢給付金を受け取ることができるようにします。その際、年金として受け取こともできますが、一時金として受け取ることもできる（一部を年金、一部を一時金として受け取ることもできる）ようにし、その選択を従業員が決めることになります。

また、障害給付金、死亡一時金などの給付もあります。

【離転職年金資産の持ち運び（ポータビリティ）】

従業員が受給資格を得る前に転職・退職した場合には、自分の確定拠出年金の個人別管理資産を、iDECO、通算企業年金、企業型DC（転職先で導入している場合）、DB（転職先で導入かつ条件を満たした場合）へ持ち運びが可能であり、会社の定めにより速やかに移管を行うことができます。

概ね以上のことを就業規則あるいは退職金規程または確定拠出年金細則として定めることになります。

【メリットデメリットを踏まえて検討する】

確定拠出年金では、事業主掛金を全額損金算入できます。従業員の拠出金も全額非課税です。給付についても、年金は公的年金等控除、一時金は退職所得控除が受けられます。これらの税制優遇措置があります。

一方、従業員に十分説明する必要があります。運用次第で将来の給付額が変動しますから、元本割れ資産目減り等のリスクもあります。

失敗しない就業規則の作成・改定のポイント

MORI 社会保険労務士・行政書士事務所
代表 森 慎一 <http://office-mori.biz/>



第111回：がんの治療と仕事の両立支援③

5. その他の両立支援に関する制度・体制等の準備

前回、治療と仕事の両立支援のための制度を紹介しました。これらの中で自社で利用可能な制度を整理することができたら、労働者から支援を求める申出があった場合の対応手順、関係者の役割の整理しておくようにします。

また、治療と仕事の両立のためには、従業員本人を中心に、人事労務担当者、上司・同僚等、産業医や保健師、看護師等の産業保健スタッフ、主治医等が、本人の同意を得た上で支援のために必要な情報を共有し、連携することが重要とされています。特に、必要な就業上の措置及び治療に対する配慮に関しては、治療の状況や心身の状態、就業の状況等を踏まえて主治医や産業医等の医師の意見を求め、その意見に基づいて対応を行う必要がありますので、厚生労働省のガイドラインでは、医師に情報提供するための様式や、医師の意見を求めるための様式を定めておくことが望ましいとされています。

以上をふまえた、規定例を示します。

（就労支援の申出）

- 第〇条 従業員は、傷病の治療と仕事を両立するにあたって、就労支援制度の利用その他配慮を希望するときは、会社が定める就労支援窓口に応じ、申し出るものとする。
- 2 前項の申出があった場合には、会社は、申し出た従業員（以下「支援申出者」という。）に対して、治療と仕事の両立支援カード¹⁾を交付し、支援申出者に対して、本人および主治医の記載を済ませたうえで会社に提出することを求めることができる。
- 3 会社は、前項の治療と仕事の両立支援カードの提出を受けたときは、支援申出者の希望、主治医の記載、所属長の意見、産業医等の意見その他必要な事項を勘案して、原則1年間の両立支援プラン²⁾を作成し、当該従業員に交付する。

就労支援は、対象となる従業員ががんに罹患したことを周囲に知られることを望まない場合もあるため、本人の申出を起点とするべきです。

第3項の「両立支援プラン」とは、業務によって疾病が増悪することがないよう実施する就業上の具体的な措置や配慮の内容およびスケジュール等についてまとめた計画をいいます。厚生労働省のガイドラインで、両立支援プランに盛り込むことが望ましいとされている事項を示します。

- ① 治療・投薬等の状況および今後の治療・通院の予定
- ② 就業上の措置および治療への配慮の具体的内容および実施時期・期間・作業の転換（業務内容の変更）・労働時間の短縮・就業場所の変更・治療への配慮内容（定期的な休暇の取得等）等
- ③ フォローアップの方法およびスケジュール（産業保健スタッフ、人事労務担当者等による面談等）

規定例では、就労支援の期間を「原則1年」としています。遠藤源樹の研究によれば、がん治療による療養・復職後の再病休全体の57.2%が復職日から1年後までに、約76.3%が復職日から2年間に集中している³⁾、このような数字を参考に自社で可能な範囲で設定してください。

両立支援プランによる配慮を実施後も、治療の経過によっては、必要な措置や配慮の内容、時期・期間が変わることも考えられるため、適時労働者に状況を確認し、必要に応じて両立支援プラン、就業上の措置及び治療に対する配慮の内容を見直すことが必要です。

上記のような治療と仕事の両立支援のための制度や体制を整備しても、実際に機能しなければ絵に描いた餅となってしまうので、日頃から全ての労働者に対して、制度、相談窓口を周知し、管理職に対して、従業員からの申出、相談を受けた際の対応方法や、支援制度・体制について研修等を行うことが望ましいとされています。

就労支援は、就労支援を受ける従業員をサポートする職場の従業員にも大きな負担をかける可能性がありますので、サポートする側の同僚や上司の理解が不可欠です。そのため、研修等を通じて、その必要性を周知することが大切です。

-
- 1) 厚労省の「事業場における治療と仕事の両立支援のためのガイドライン」（令和6年3月版）17～20ページを参照。従業員が自身の職場や働き方などの情報を記載して病院に提出し、医師がそれに対して必要な情報を会社に提供するために利用できる。。
- 2) 作成例として、前掲1) 21ページ。
- 3) 遠藤源樹編著「がん罹患社員用就業規則標準フォーマット」（労働新聞社）。なお、復職後5年間の再病休率（死亡を含む。）は38.8%で、本文中の57.2%や76.3%の割合は、この38.8%を100%としたときのものであることに注意。

新シリーズ 会社を強くする『経営の切り口』

<http://www.vcon.jp>

経営コンサルタント 野澤 周永 （株式会社Vコンサル）



第147回：中古マンションのリノベーションによる価値向上

Ⅰ. 東京23区内マンション相場が高騰！

当社(株)Vコンサルは、経営・不動産・建築コンサルタントという、珍しく経営と建築そして相場物である不動産を合わせて、法人のみならず、個人（企業経営者を含む）の事業やその保有資産価値向上をコンサルティングしています。現在、東京23区内マンション価格は、新築・中古とも高騰傾向にあり、特に都心部は平均価格1億円を超える物件も珍しくありません。新築マンションと平均価格は1億円を超え、中古マンションでも1億円を超える物件が増加しています。

マンションの価格が高騰しているということは、「本来の価値が上がっている」という見方よりも不動産バブルというか、将来価値を考えた時に“過大評価”された価格であるという見方もあながち間違いではないと思われます。だとすれば、バブルで膨らんだ不動産を掴んでしまうよりも、価値を向上させる形での不動産所有や投資がベターと言えます。

Ⅱ. リノベーションすることの価値

「スケルトン状態」という言葉をご存知でしょうか？内装工事や設備工事をしていない、または解体して以前の内装や設備を取り払って、躯体だけになった状態を言います。

このスケルトン状態にすれば、内装と設備は基本的に何とでもなります。それこそ、新築マンションのデザインや設備を体現することも可能です。つまり、中古マンションであっても、少なくとも室内であれば、リノベーションによりいかようにも素敵な空間を作ることば可能です。つまり、専用部の内装と設備はほぼ同じ仕様や機能であっても、新築と中古の価格差が大きくともほとんどその面では遜色がないことができます。但し、差があるとすれば、共通の縦配管や外装・廊下の老朽化や玄関回りの共用部の状態には、中古マンションの管理状態によりますが、大きな差が出ます。そうであれば、古くとも管理状態のいい中古マンションは狙い目と言えます。

Ⅲ. 管理状態のいい中古マンションとは？

建築の知識が少ない方には、どんな中古マンションがいいのか・わからないという意見は多数あると思います。ということは、中古マンションに対する「目利き」ができないことであり、状態の悪い中古マンションを掴まされてしまうリスクがあります。では、どのように管理状態のいい中古マンションを見つけ出すのか、チェックポイントを考えます。

1. 大規模修繕が10～12年程度の間、定期的に行われていること。→そうであれば、漏水リスクのある屋上防水や外壁回りの漏水といったリスクは回避できます。
2. 管理組合、規約、修繕積立金管理が良い→ちゃんと管理組合があり、規約の整備・修繕積立金管理が良好だと安心できます。
3. 共用部や外壁の管理状況をチェック→購入検討物件の郵便受けがチラシで溢れている、共用部の清掃状態が悪い、外壁のひび割れや損傷が放置されていたら、アウトです。

Ⅳ. リノベーション費用の程度を考える

中古マンションのリノベーションはどの程度費用をかけていいか、分からないという方も多くいます。

- ① 壁紙と床の張替のみ
 - ② 水回りであるキッチンやバスまで取換
 - ③ 雰囲気のでる内装までこだわったリノベ
- といった大きな区分が考えられます。では、どの程度行うのが正解なのでしょうか？

簡単に言えば、予算面のみならずそのマンションの管理状態を含む、快適さの程度などで総合的に判断します。つまり、とりあえず、破れたクロスや床は直したい。もしくは、バス・トイレは新しくしたい、好きな内装にしたい等の費用と思いに左右される面以外に、折角お金をかけても、共用部や外装の程度とのギャップが大きいとリノベーション費用の価値が生まれません。リノベーションは、その中古マンションの機能や管理状態の現在価値を勘案し、納得できる暮らしの実現が目的です。