

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 14 回

修繕義務と設備の耐用年数

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 貸主の修繕義務（民法 606 条）
3. 2020 年民法改正：賃料の当然減額
4. 主要設備の耐用年数（第 1 章第 18 回の復習）
5. 予防保全（プロアクティブ）の提案
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 民法上の貸主の修繕義務の範囲を説明できる
- 設備の耐用年数を踏まえた予防保全の考え方を理解する
- 修繕義務を怠った場合の賃料減額リスクを把握する

2. 貸主の修繕義務（民法 606 条）

貸主は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務を負います。ただし、借主の責めに帰すべき事由による修繕が必要になった場合は、この限りではありません。

- 給湯器・エアコン・水回り設備等、生活に不可欠な主要設備の故障は原則、貸主の修繕義務の対象
- 借主の故意・過失による破損は、借主に修繕費用を請求できる（第 9 回の原状回復の考え方と同様）
- 借主は、修繕が必要な場合、その旨を貸主に通知する義務がある（民法 615 条）

3. 2020 年民法改正：賃料の当然減額

2020 年の民法改正により、賃借物の一部が使用収益できなくなった場合、それが借主の責めに帰すべき事由によらないものであれば、その割合に応じて賃料が『当然に』減額されると明文化されました。

改正前は『借主から減額請求する』という構成でしたが、改正後は借主の請求を待たず当然に減額される点が実務上の大きな変化です。設備故障の放置は、賃料減額という直接的な収益リスクに直結します。

4. 主要設備の耐用年数（第 1 章第 18 回の復習）

設備	耐用年数の目安	備考
給湯器	10～15 年	突然の故障が多い
エアコン	10～15 年	室外機の劣化も確認
給排水管（塩ビ管）	20～30 年	継手部分から劣化しやすい
インターホン	10～15 年	録画機能付きは早めの更新提案が可能

5. 予防保全（プロアクティブ）の提案

故障が起きてから対応する『事後保全』ではなく、耐用年数を踏まえて計画的に更新する『予防保全』の視点が、賃料減額リスクの回避とオーナーの長期的な収益安定に貢献します。

- 管理物件全体の設備の設置年・交換履歴を一覧管理し、更新時期に近いものをリストアップする
- 入居中の突発的な故障を減らすことは、入居者満足度・退去防止にもつながる
- オーナーへの定期報告時、修繕・更新提案をあわせて行うことで、管理会社としての付加価値を訴求できる

6. 実務で確認すべきポイント

- 主要設備の故障連絡を受けた際、修繕義務の対象か（経年劣化か過失か）を確認したか
- 修繕対応のスピードが、賃料減額リスクを回避できる水準になっているか
- 管理物件の設備台帳（設置年・交換履歴）を整備し、予防保全の提案に活用しているか
- オーナーへの定期報告に、修繕・更新提案を組み込んでいるか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：オーナーに設備更新を提案するとき

「こちらの給湯器は設置から13年が経過しており、耐用年数の目安に近づいています。故障してからの緊急対応より、計画的な更新の方がコストを抑えられる場合が多いため、ご検討いただければと思います。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 設備故障中は必ず賃料が減額されますか？

A. 2020年民法改正により、使用収益できない割合に応じて当然に減額されるのが原則です。ただし、借主の責めに帰すべき事由による故障は対象外です。

Q. 修繕にどのくらいの期間なら許容されますか？

A. 法律上の明確な期間基準はありませんが、緊急性の高い故障（断水等）は即日～数日以内の対応が望ましいとされています。対応の遅れは減額リスクを高めます。

Q. 予防保全の提案はオーナーに嫌がられませんか？

A. 初期費用の話だけでなく、突発的なトラブル防止・入居者満足度向上によるメリットもあわせて説明すると、前向きに検討いただけることが多いです。

9. ケーススタディ

ケース：給湯器故障の対応遅延で賃料減額に

状況：給湯器が完全に故障し、修理手配に1週間以上を要した。入居者から使用収益ができなかった期間の賃料減額を求められ、対応した。

原因：緊急性の高い故障であるにもかかわらず、業者手配が後手に回った。

教訓：主要設備の故障は緊急性を即座に判断し、優先的に業者手配する体制を整える。あわせて、耐用年数が近い設備は事前に予防保全の提案をしておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 貸主の修繕義務を定める民法の条文はどれか。 ①民法606条 ②民法709条 ③民法96条

問2. 2020年民法改正で明文化された賃料の扱いはどれか。 ①一律免除 ②当然減額 ③常に据え置き

問3. 『事後保全』に対して、計画的な更新を行う考え方はどれか。 ①予防保全 ②緊急保全 ③無償保全

解答：問1＝① 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 貸主は使用収益に必要な修繕義務を負い、経年劣化による故障は原則貸主負担
- 2020 年民法改正により、使用収益できない割合に応じて賃料は当然に減額される
- 設備の耐用年数を踏まえた予防保全が、賃料減額リスクの回避とオーナー満足につながる
- 設備台帳の整備と定期的な更新提案が、管理会社としての付加価値になる

次回予告：第 15 回「孤独死・残置物処理の実務」－ 高齢化社会における賃貸管理の重要テーマを扱います。