

ちよだ通信

2022年2月 (株)千代田建設 不動産事業部 賃貸管理課

MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。賃貸管理課の杉山です。

2022年になったばかりと思っていたら、1月もあっという間に終わり2月となり、朝起きるのがつらい季節ですが、オーナー様はいかがお過ごしでしょうか

感染者が減って安心していたのも束の間、オミクロン株のコロナが猛威を振るい、1日の感染者数がとうとう10万人を超えてしまいました。報道では、感染力は強いものの重症化リスクは低いとの専門家の話を聞いても、政府に情報操作をされて安心感をあおられているのではないかと不安になります。感染しないのが一番なので、オーナー様も健康にはくれぐれもご留意ください。

今回の「ちよだ通信」では、全国賃貸管理ビジネス協会、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の3団体が協力して立ち上げた、「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」についてお話しさせていただきたいと思います。

スタッフ紹介



名前	杉山 理絵
所属	不動産賃貸管理課
出身地	静岡県静岡市
趣味・特技	カラオケ・カフェ巡り
お客様へのメッセージ	お住まいについてのご相談、笑顔で承ります！

TOPIC!

大規模修繕に備える共済が誕生！

将来の大規模修繕に備え、資金を積立てられる共済制度がスタートします。

昨年10月に国土交通省の事業認可が下り、管理組合のある分譲マンションだけでなく、個人で所有する一棟マンションやアパートも、掛け金を経費に計上できるようになり、長期的な視点で建物を適切に管理できるようになります。

大規模修繕費用は、オーナー様が預金などから支払うのが一般的ですが、これまで大規模修繕費用として積み立てても預金とみなされ、経費計上できませんでしたが、共済加入者は修繕資金を毎月積み立てることができ、節税効果も期待できます。対象となる修繕範囲は「外壁」と「屋根」に限定されておりますが、給排水管や専有部分の空調設備、水回りなどについても利用者のニーズに応じて、今後拡充を検討していくようです。

修繕費の確保は建物の健全な管理のためには必要不可欠です!

修繕しないと、負のスパイラルに!

築年数が増え、外観の劣化などにより、周辺の新築物件と比べた場合に見劣りしてしまい、競争力が低下してしまいます。入居者が見つからない場合、家賃収入が得られないので、収益が下がってしまいます。そうすると、大規模修繕が必要な時に資金を確保することができず、一層の老朽化が進み、更なる競争力の低下となってしまいます。負のスパイラルに陥り、人が住めない状態になりかねません。入居希望者に魅力を感じてもらうためには、積極的かつ計画的に修繕を行い、常に物件を良い状態にしておく必要があります。



安定した賃貸住宅経営ができない!

空室率の増加...

入居者の満足度低下...

家賃収入の減少...

入居者が
すぐに退去...

設備破損等による
入居者の
ケガのリスク...



賃貸住宅経営で発生する修繕とは？

賃貸物件は建築から年数が経つにつれ劣化・老朽化が進み、避けることはできません。そのため、賃貸住宅経営においてはどのような修繕費用がどの程度、どの頻度で必要になるのか知ることは重要です。



原状回復
(賃借人退去時)

入居者の退去時に発生する修繕

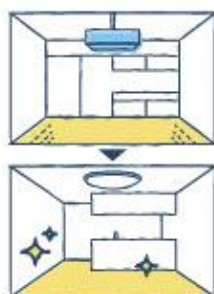
数万円～20万円程度



補修
(都度)

設備の不具合や突発的な事故、災害などで被った破損部分の補修

数万円～数十万円程度



予防修繕

(1年～数年に1回、退去時)

古い設備の入替や室内リフォーム、シロアリ対策等

数万円～数十万円程度

共済の補償対象



大規模修繕

(数年～数十年に1回)

経年劣化による外壁、屋根、軒裏など共用部の修繕

数百万円～2千万円程度

不具合はいつごろからどこに発生するの？

建て方・資材、立地等にもよりますが、主な部位について、一般的に修繕を行う目安は以下のとおりです。

共済の補償対象

屋根

塗装・補修→11～15年目
防水・葺替→21～25年目

共済の補償対象

外壁

塗装→11～18年目
タイル張り補修→12～18年目

補償対象外

階段・廊下

鉄部塗装→4～10年目
塗装・防水→11～18年目

補償対象外

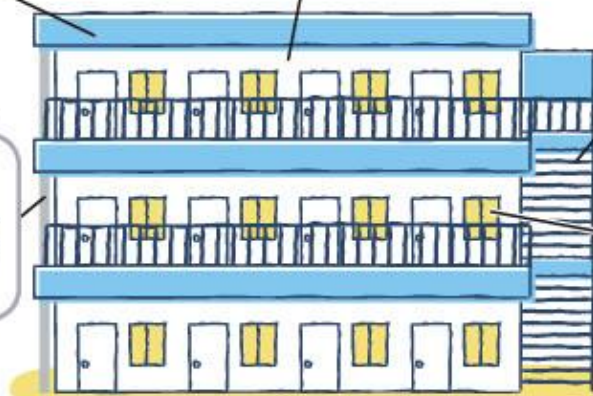
給排水管

高圧洗浄→5年目
取替→30年目

補償対象外

給湯器・エアコン

交換→11～15年目



※修繕を行う目安については、国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室「長期修繕計画作成ガイドライン」(2008年)、(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(2014年)、国土交通省 住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(2016年)を参考に作成したものです。

▼詳しくは弊社スタッフまで▼

本共済に加入するメリット

1. 将来の修繕への計画的な備え

将来発生する大規模な修繕工事に計画的に備えることができます。



4. 相続、事業承継の検討にも有効

共済金請求権は、相続、事業承継等により継承することができます。



2. 共済掛金は必要経費に



負担する共済掛金は、全額必要経費になります。

5. 長期修繕計画の実施物件として、入居率に貢献

賃貸住宅の計画的な修繕は、入居者の生活環境の向上にも貢献します。



3. 天災^{※1}による想定外の劣化にも活用

天災等の急激な劣化に対しても備えることができます。^{※2}



※1 地震・噴火・津波・土砂災害は除きます。
※2 定期検査を踏まえた修繕工事が必要です。

6. 資産価値(流通価値)の維持

計画的な修繕は、賃貸住宅の資産価値の維持、向上に寄与します。



本共済に加入する際の注意事項

- ✓ 本共済を利用するために組合加入(出資金1,000円以上)を要します。
- ✓ 本共済は掛け捨て商品であり、積立を目的とするものではありません。
- ✓ 共済対象は、「外壁」「屋根・軒裏」に限られます。
- ✓ 本共済は加入後に途中で解約したり契約が満期を迎えても、共済掛金の返戻はありません。
- ✓ 本共済の対象は「修繕」であり、「性能向上(グレードアップ)」は含まれません。
- ✓ 払込済共済掛金の総額からシステム管理手数料等として事業費相当を控除します。
- ✓ 共済組合の運営にあてる事業費率は財務の健全性の維持や経済情勢の変化に応じて必要により見直すことがあります。
- ✓ 決済サービス手数料として口座振替1回あたり200円をご負担いただきます。
- ✓ 加入にあたっては建物の長期修繕計画書(組合所定)を提出していただきます。
- ✓ 対象となる物件に既に劣化事象が発生している場合、あらかじめ修繕を行わなければ本共済に加入できません。
- ✓ 加入後は毎年、建物検査を受けていただく必要があります。
- ✓ 定期検査において、共済の対象に劣化事象が発生し、一定の要件を満たす修繕工事を行った場合、未経過共済掛金*を限度に共済金をお支払いします。
- ✓ 共済金は、修繕を実施する業者に直接お支払いします。

*修繕開始日が属する共済年度の前年度の末日までに契約者が支払った共済掛金の総額から事業費、支払済みの修繕共済金等を差し引いた残りの額



株式会社 千代田建設

▼HPもご覧ください▼

<https://chiyoda-kst.com/>