

# GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

## 無理なく収益を得る 「身の丈」賃貸術

目的別に  
楽しみながら

高収益を  
実現



Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK

# 賃貸修繕共済

「建物の外壁工事や屋上の防水工事等の  
大規模修繕費用を、毎年積み立てる事で、  
経費処理することができるようになります。」



解説

大村浩次

● APAMAN株式会社 代表取締役社長

# オーナー様が毎年定期的に拠出した掛金は、その年の経費として認められ、将来の大規模修繕工事に備える仕組みが実現します。

**編集長** 賃貸アパート・マンションの大規模修繕費用を、毎年オーナー様が積み立てて、その積み立てた金額が全額経費扱いとなる制度・仕組みが始まりました。この制度について、APAMAN株式会社の大村社長にお聞きいたします。この制度の成り立ちについて教えてくださいませんか？

**大村** この制度は、全国賃貸管理ビジネス協会（以下・全管協）と、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会（以下・ちんたい協会）の2団体を中心となって、国土交通省ならびに政府へ、以前より要望してきた内容が昨年承認されたものです。これまで、建物の外壁工事や屋上の防水

バス、キッチン、洗面、トイレなどの水回りの設備および共用部の交換工事まで拡充することを要望しています。分かりやすいように、Q&A方

対象建物	●賃貸住宅 ●賃貸に供している店舗など併用住宅
対象築年数	●木造（軽量鉄骨）：築30年以内 ●木造以外：築40年以内
対象部位	●屋根 ●外壁 ●軒裏
共済期間	10年以上50年以内の1年刻み

工事等には多額の資金が必要で、多くの賃貸不動産オーナー様が資金確保に頭を悩ませてきました。そこで、全管協を始めとする賃貸関係団体は粘り強い働きかけを行い、昨年11月16日、賃貸住宅修繕費にかかる「共済制度」の認可が国土交通省から下り、賃貸アパート・マンションの大規模修繕への備えが可能になる「賃貸住宅修繕共済」が業界で初めて誕生しました。オーナー様が毎年定期的に拠出した掛金は、その年の経費として認められ、将来の大規模修繕工事に備える仕組みが実現します。賃貸住宅修繕共済を利用することで、オーナー様が賃貸マンション・アパー

式で内容を解説させていただきます。

**Q オーナーは、この修繕共済にどのようにして加入できますか？**

**A** 全国賃貸住宅修繕共済協同組合の代理店を通して加入できます。担当のアパマンショップが代理店になっているかどうか直接お問い合わせください。

**Q 積立預金との違いはなんですか？**

**A** 積立預金は、積立てるお金は経費計上できませんが、本共済は経費計上が可能となります。また、積立預金は資産とみなしますが、本共済は資産とはみなしません。※本共済の積み立てた掛金は掛け捨て商品の為、返戻金や満期金はありません。

**Q 毎年の共済掛金は100%経費にできますか？また支払いは月払い、あるいは年払いのどちらかを選べますか？**



## The lease management top talk <<<

トの大規模修繕に取り組みやすくなり、安定した入居率に繋がります。  
**編集長** 計画的な修繕が行われることにより、住宅が長期的にわたり良好な状態が維持され、入居者の快適な居住環境の確保が可能となり、オーナー様の資産価値の維持にもつながりますね。



**A** 共済掛金は全額を経費計上することができます。支払いは月払いか年払いを選択いただけます。

**Q 共済を途中解約した場合、掛金は返金されますか？**

**A** 共済を途中で解約された場合、共済掛金は返金されません。

**Q 契約者が死亡した場合、契約はどうなりますか？**

**A** 契約者の死亡時は法定相続人に権利及義務が移転するものとなります。

**Q 掛金を滞納した場合、契約はどうなりますか？**

**A** 3回目の請求（3ヶ月連続）で、掛金の未納が発生した場合、解約となります。

**大村** はい、賃貸住宅修繕共済を活用するオーナー様のメリットは

- 業界初！共済掛金を経費として損金計上できる
- 長期修繕計画書に基づいた共済期間、掛金を拠出し、将来の修繕工事費用に効率的に備えることができる

となります。

**編集長** この制度を活用すると、リフォームなどの修繕費用が全額経費にできるので、いかがですか？

**大村** 現時点では、●屋根●外壁●軒裏、が対象の修繕項目となっています。全管協では、現状の外壁、屋根、軒裏に加えて、将来的にユニット

**Q 共済加入後に長期修繕計画の変更は可能ですか？**

**A** 加入後も長期修繕計画を見直していただく事は可能です。なお、掛金を変更する場合は、引き上げについては1年経過後から、引き下げについては、5年経過後から可能となります。

**編集長** この制度を活用することで、賃貸経営の節税効果と、賃貸物件の維持管理を進めることができますね。

**大村** 毎年、積み立てた費用が経費化されますので、長期的な賃貸経営の安定に繋がると思います。オーナー様におかれましては、ご検討の程よろしくお願ひ申し上げます。

計画的な修繕が行われることにより、入居者の快適な居住環境の確保が可能となり、オーナー様の資産価値の維持にもつながります。