

賃貸経営・不動産投資の専門情報誌
OCTOBER 2023 10

GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE



長期間の運営で 収益が見込める 新築物件 『6つの成功奥義』



自分に合うスタイルを上手く選択するのがポイント!

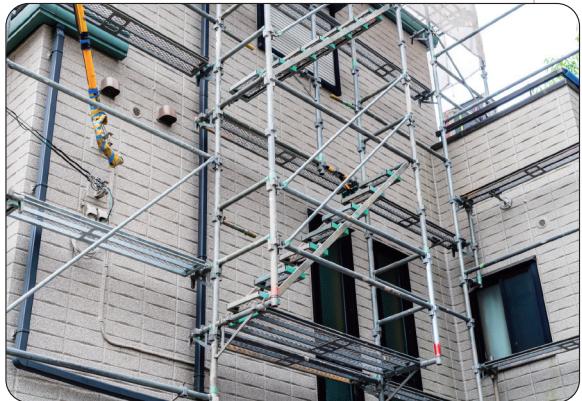
Dramatic Communication

アパマンショップ
NET WORK

賃貸住宅修繕共済

● 大村浩次 解説
APAMAN株式会社 代表取締役社長

「賃貸住宅修繕共済の補償範囲が、全ての共用部へ拡大。大規模修繕に向けて、より活用し易い共済となりました。」



10年後、15年後の大規模修繕に向けて、 しながら準備を行えます。——大村

編集長

今回は、賃貸住宅の大規模修繕に備える「賃貸住宅修繕共済」について、大村社長にお聞きします。賃貸住宅修繕共済は、全国賃貸管理ビジネス協会（以下・全管協）とちんたい協会が中心となつて設立されました。この共済制度を利用することで、オーナー様は掛け金の全額を修繕積立金として経費計上であります。今までオーナー様は掛け金の全額を修繕積立金として経費計上であります。今までは、屋上、外壁、軒裏が補償範囲でした。10月6日より、全ての共用部まで、補償範囲が拡大することが決まりました。大村社長は、全国賃貸管理ビジネス協会の副会長も務められていますので、お聞かせいただけますか？

うと思って、毎年100万円ずつ銀行に積立預金した場合、このお金は毎年の経費にはならず、税金を支払った後のキャッシュから積み立てることがあります。このような状況を鑑み、全管協は、共済掛金として積立を行いながら、その掛金全額を損金として毎年積立を行なっていることになります。このように積立を行なうのは、賃貸住宅修繕共済」を開発、販売開始をしたのです。既に、全国の多くのオーナー様にご利用頂いておりますが、10月より、補償範囲が大幅に拡大いたしました。廊下や床、ベランダ、基礎、受水槽・給排水ポンプ、エントランスホールなど、補償対象が共用部のすべてになります（右下図参照）。

編集長 賃貸住宅修繕共済という商品は、オーナー様が自分の資産を守ることができますね。賃貸アパート・マンションの様々な

大村

はい。賃貸住宅を経営するオーナー様は、築10年から15年で、物件の大規模修繕を行う必要があります。木造アパートで数百万円、RC造ですと1000万を超える大規模修繕費用が発生いたします。しかし、オーナー様のかには、いざ大規模修繕が必要になった際に、手持ちのキヤッショウが少なく、リフォームローン等を活用されるケースが多くあります。10年後、15年後のために、定期的に積立を行なっているオーナー様は少ないのが現状かと思います。仮に、定期的な積立を行なっているオーナー様の場合は、10年後に1000万円のリフォームを行なうままにしていれば、物件の競争力は落ち、入居者対策も難しくなります。長期に渡つて安定的な賃貸経営を行うためには、長期修繕計画による費用のシミュレーションをたて、その金額を定期的に積み立てることが重要です。

大村

また、昨年より、建物の戸数に応じて共済掛金の金額を決めいただける「戸数別モデルコース」が導入され、長期修繕計画書がなくても共

The lease management top talk <<

賃貸住宅修繕共済

賃貸住宅修繕共済の補償範囲が
全ての共用部へ拡大



賃貸に加入できるようになります。お気軽に、賃貸住宅修繕共済の代理店にご相談ください。計画的な修繕が行われることにより、住宅が長期にわたり良好な状態が維持され、

入居者様の快適な居住環境の確保、オーナー様の資産価値の維持につながります。是非、ご検討の程よろしくお願ひ申し上げます。

廊下や床、ベランダ、基礎、受水槽など、補償対象が共用部のすべてになりました。——大村