週刊 全国賃貸住宅新聞

共済活用の動き広がる

賃貸住宅の修繕費用、経費化

共済を活用した業務効率化や建物管理の適正化の動きが賃貸業界において進んでいる。2023年には、オーナーが大規模修繕にかかる費用の積み立てに活用できる「賃貸住宅修繕共済」の販売が本格化。将来必ずやってくる建物の修繕費用を経費化できる画期的な仕組みだ。原状回復や小修繕向けの共済も、広がりを見せている。

「共済」とは？　相互扶助が目的の非営利事業。設定された地域や職域などの組合員が加盟し、組合員が拠出する共済掛け金で、万が一のときの補償を行うもの。

賃貸住宅のメンテナンスにかかわる共済

商品名	共済組合	組合員	対象とする工事	月額費用	契約数
賃貸住宅修繕共済	全国賃貸住宅修繕共済	オーナー	大規模修繕工事	戸数別コース（戸建て：1万円～／集合住宅：2万円～） 長期修繕計画コース（代表が修繕計画書を作成）	－
KENTクラブ	KENT共済	管理会社（神奈川県内7社が加盟）	原状回復工事（オプションで入居中の小修繕工事にも対応）	オーナー：家賃の5％（オプション除く） 入居者：家賃の5％（家賃の1カ月分を一括払いの場合もある）	約300件
スマイルあんしんパック	スマイルあんしん共済	管理会社（三好不動産グループ4社が加盟）	原状回復工事＋入居中の小修繕工事	1㎡あたり80円	2586件

※取材を基に全国賃貸住宅新聞で作成

小修繕をカバー

グループ力を強みに契約を伸ばす共済もある。三好不動産（福岡市）のグループ4社で構成する、スマイルあんしん共済協同組合（同）が提供する「スマイルあんしんパック」だ。同共済は18年から開始し、入居中の小修繕工事にも対応できることが特徴だ。

2月時点の契約数は2586件。委託手数料は、25㎡で月々2000円の負担となる。1回3万円（税込み）以下の軽微な工事が対象となる。共用部や消防設備・グレードアップ工事は対象外。そのほか、退去時の原復工事も可能だ。

「ロフト付きの物件などクロスの貼り替えが多い物件は、オーナーの掛け金に対し費用対効果が高い傾向にある」と三好不動産の資産管理部、中嶋清人氏は話す。

賃貸住宅のメンテナンス費用においては、「業界内で長らく課題だった」と西田コーポレーションの稲毛取締役は振り返る。オーナーは賃料収入から将来の修繕コストを残しておかなければならないが、それを経費化できなかったからだ。共済としたことで経費として認められる。市場に築年数が古い物件が増える中で、賃貸住宅の管理の健全化につながる可能性がある。

三つの共済を設計したアート企画社（東京都中央区）の門松哲社長は「最近はほかの地域の管理会社からも相談がある。関心の高さを感じている」と話す。

一方で、共済ということは、組合員の相互扶助がベースになる。組合員が管理会社であれば、競合相社との信頼関係が必須。地域の事業者間の連携強化が、今後の生き残りの鍵になるかもしれない。（柴田）

【4 月 22 日・全国賃貸住宅新聞記事より】

ビジネスに! 最強に! この1冊で最新の企業・経済がわかる!

ふくおか経済EX 2024

未来を拓く福岡の企業

㈱三好不動産

賃貸住宅修繕共済

修繕共済、居住支援への取り取り組みを強化

2021年からスタートした賃貸住宅修繕共済制度が拡充され、三好社長が会長を務める全国賃貸管理ビジネス協会では、共済へのさらなる加入促進を図る。また住宅確保要配慮者への賃貸入居をサポートする体制も整えての整備が進行、今後ソーシャルビジネスとしての取り組みを視野に入れている。

賃貸住宅修繕共済制度が拡充

三好社長が会長を務める全国賃貸管理ビジネス協会(全管協)などが進めてきた賃貸住宅修繕共済制度は2021年にスタート。賃貸住宅の修繕費を経費として確保できる制度で、対象が現有部分だけだったものが今年からは共用部に拡大された。これで分譲マンションのそれと同等範囲まで拡大されたことになる。

しかし分譲マンションは、管理組合の意思統一が難しく、世代交代への対応がなかなか進まないケースもあるという。

賃貸住宅の場合、オーナーが入れもしくは家族や親類縁人の年令が若く、意思決定がしやすい反面、修繕費が捻出できないことがネックとなり、修繕計画が滞るケースも見受けられた。しかし共済を利用した修繕費の経費化の実施によって、しっかりとした修繕計画を立てて物件を運用できればより有利な賃貸住宅経営が可能になるため、組合では啓蒙活動のさらなる推進、普及を目指す。

現在の加入件数は約500棟。三好社長は「より多くのオーナーに修繕共済に加入していただき、修繕費用の蓄えをしてほしい。この制度を社会貢献としての建物を長期に維持できる仕組みの一つにしたいと考える。

居住支援をソーシャルビジネスに

三好不動産では、特定非営利活動法人「介護賃貸住宅NPOセンター」を2001年に設立し、高齢者など賃貸住宅への入居をサポート。三好不動産自体も不足がちLGBTQなどへの入居支援に取り組んできた。その必要性への認識は社会的にも広がり、国土交通省は各自治体に対して、居住支援協議会の設立を奨し、全国で居住支援法人が多く誕生している。

そして居住支援法人の全国組織として一般社団法人全国居住支援法人協議会(全居協)が発足。三好社長が共同代表に就任した。昨年には国交省、厚生労働省、法務省の担当者が住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の提供に関する法改正の事前会議を開き、三好社長も委員として会議に参加している。

その中で、特に入居者が高齢の場合に賃貸オーナーに求められる安否確認や死亡時の処理などについても議論されており、新しいルールが近く定まる見通しだ。三好社長は「当社の管理物件でも60歳以上の単身者が約1000人入居しており、今後も高齢化は進み安否確認等の必要性は高まってくる。管理会社としても居住支援は避けて通れないし、ソーシャルビジネスとして収益を確保できる形で取り組まないといけないと考えている。

管理部門を各エリアに配置

昨年10月、法人法改正時に東エリアセンターを設置し、以上エリアの管理部門を本社から移した。また同年には高齢者を賃貸住宅に紹介し、南福岡市の隣には北エリアセンターとして同社管理部の管理部門を置く。

管理機能を担う物件の近くに配置しサービスの拡充を図るのが目的で、「今後も管理部門をチャラ(1階)に置きたい。また将来展開を大きめに作り替え、フリーアドレス化し、部署に縛られず働けるようにしたいという狙いが、社員には不評内もフリーアドレスにするという。

三好 修 社長

【ふくおか経済 EX より】

発行にあたって

定借、わからん!

25歳で賃貸住宅業界の販売部門に入社して20年、ありとあらゆる特集を企画し、大体のことは網羅したと思っておりました。

深掘りした分野もあれば、すらーっとなでた程度の薄薄知識で済ませた分野もありましたが、とにかく、ほぼ全部の業界情報は取材し、記事にしたと自負していました。

ところが、です。

全くノータッチ、言葉の意味も、事例もコッパリわからん!という分野があったのです。

それが「定借」でした。

定借、わからん!

新規社時代、専門家に原稿を執筆依頼したことはありました。

ただ、賃貸の世界では、定借はイコール「定期借家契約」と思われる傾向が強く、定期借家契約だと「入居者がつきにくい」、「家賃を安く設定しないといけない」、など負のイメージが強いようです。

定借の伝道師、遠水義雄さんに初めてお会いした後、吉野こそ大家さん や地主さんにとって喜ばれる仕組みはないと驚嘆する姿に驚きました。

その帰りは止まることを知らずで、とにかく激しい身振り手振りと共に、延々と語りかけられました。私は、初めて聞く内容だったために加えて、遠水さん特有のほとんど文節がないトークにチンプンカンプン。ただ、これほど熱く語られる「定借」に対して自分自身がノータッチでさたことに小さくない焦りを感じました。

これは、取材しなければ!

しかし、どれだけ理解しようと試みても、やっぱり定借の解釈は難しい。(遠水さんはこんな簡単なことない、と言うけれど…)なので、自分でもわかるような小冊子を作ることにしました。

今後シリーズで事例を増やしていく予定ですが、まずは「定借」が苦手な方も、嫌いな方も、拒否反応が出る方であっても、気楽に読んでもらえる本を作りました。

株式会社Hello-News
吉松 こころ

2

目 次

発行にあたって 2

「定借」の"モヤモヤ"すべてお答えします!! 3

土地はちゃんと帰ってくるの? 5

なぜ50年でないといけないの? 6

どのくらい地代収入が入るの? 7

建っている土地はどうなるの? 8

相続税対策になるって本当? 9

「居住用」と「事業用」では、どちらが良いの? 9

少しでも「定借」が気になった方へ 10

1

※吉松社長の定借小冊子刊行まもなく？