

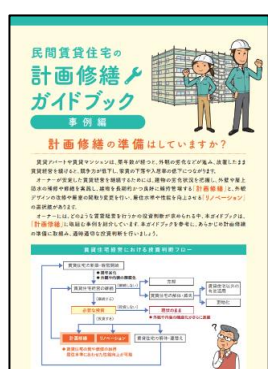
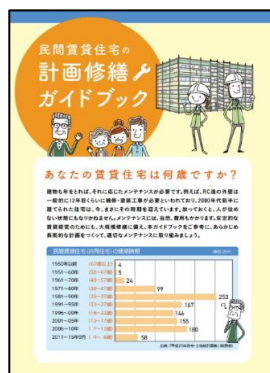
今月のテーマ

建物を長持ちさせるためにも、計画的な修繕工事をしましょう

建物を長持ちさせるには、破損や腐朽が起きてから修繕するのではなく、定期的に修繕工事を行い、破損や腐朽を未然に防ぐことが重要です。大規模修繕を10年～15年に1度、した方がいいと言われているのはこのためです。大規模修繕の内容は、物件の築年数、構造、状態、設備などによりますが、一般的には外壁塗装や屋上、階段などの防水工事、鉄部の塗装などが多く、築年数が経つと給水管の交換やエレベーターの交換などが必要になる場合もあります。建物の建築会社が大規模修繕の提案をしてくれる場合もありますが、会社が倒産したり、そこまでのフォローをしてくれない場合は、オーナー様ご自身でいつメンテナンスをするか考える必要があります。建物のことは、専門家に聞かなければ分からないことが多いですが、オーナー様にも、ある程度の目安を掴んで頂くことが大事です。

民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

計画修繕の内容については、国土交通省が作成した「計画修繕ガイドブック」および「計画修繕ガイドブック 事例編」でとても簡潔にまとめられています。尚、これらは「国土交通省 民間賃貸住宅」のページに掲載されています。2ページ目で詳細箇所を詳しくご案内いたします。



セルフチェックシート

国土交通省のHPにある「賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート」を使うと、築年数や構造、屋根や雨どい、外壁、ベランダなどの現在の状況についての簡単な質問に回答することで、部位ごとの現在の状況が分かります。また、Excelの「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」は、家賃や借入金などを入力すれば、収入・支出等の金銭面の経営シミュレーションをご自身で確認できます。（別紙にExcelのチェックシートを抜粋したものを添付しますので、ご覧下さい）

賃貸住宅修繕共済で修繕費の積み立て

修繕費は物件の規模、築年数などにより様々ですが、数百万円～2千万円程かかる事が多いです。ご自身で計画的に準備するのが難しいというオーナー様は、国土交通大臣が認可する「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」による「賃貸住宅修繕共済」をご活用されはいかがでしょうか。修繕工事にかかる費用を「共済掛金」として支払うことで、積み立てができますし、掛金は経費で落とすことができるのも大きなメリットです。

修繕工事について、ご不明な点がありましたら、協会にご相談下さい。信頼できる業者さんのご紹介もいたします。（事務局 秋葉朋子）



大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフティ9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

