

修繕経費化活用 による管理拡大



ゲスト講師
株式会社三好不動産
代表取締役社長

三好
修
氏



ゲスト講師
株式会社三好不動産
取締役

伊瀬
知
晃
氏

自己紹介

役職

株式会社三好不動産 代表取締役社長
公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 副会長
全国賃貸ビジネス協会 副会長 ・ 九州支部長
全国居住支援法人協議会 共同代表・副会長
NPO法人九州定期借地借家推進機構 理事長

職歴

1977年 積水ハウス株式会社入社
1980年 株式会社三好不動産入社
1988年 株式会社三好不動産 代表取締役社長就任

当社は、1951年に創立して以来、皆様に支えていただきながら71年目を迎え、現在、福岡都市圏で38,231戸の賃貸物件を管理しております。賃貸管理、賃貸仲介、テナント仲介、売買仲介、不動産有効活用、資産運用コンサルティングの業務等、不動産の枠を超えて考える総合不動産コンサルティング企業を目指しています。



みよし おさむ

三好 修

(業界団体図)

自由民主党ちんたい支部連合会

(職域支部)
会長：高橋 誠一
党员3万人を目指す

賃貸住宅対策議員連盟

(自民党)
会長：石破 茂
所属議員：349名
(令和2年6月18日現在)

要望

要望

- 家賃及び共益費への消費税課税対象外とすること
- 住宅抹助費等は、原則、家主等へ直接支払う(代理納付)とすること
- 家主が安心して住宅を賃貸できるように、入居者の遺留品等が処分できる施策を講じること
- 家賃滞納者への明け渡しに係る指針及び解約に係る正当事由の改善を求める
- 中古住宅の改修工事など施した場合、その価値を適正に評価する制度創設を求める
- デジタル庁の創設に向けて、民間賃貸住宅の賃貸借契約においても電子化を進めること



全国賃貸管理ビジネス協会

通称：全管協
賃貸管理業界唯一のビジネス団体
ビジネスノウハウの共有化

公益社団法人
全国賃貸住宅経営者協会連合会

通称：ちんたい協会
会長：三好 修



募集
代理店



賃貸
オーナー

賃貸住宅修繕共済を活用した**管理拡大**

Confidential

2022年6月24日
株式会社 三好不動産
取締役 伊瀬知 晃

自己紹介

役職

株式会社三好不動産 取締役
株式会社福岡相続サポートセンター 代表取締役会長
株式会社 全国賃貸管理サポートセンター 代表取締役社長
三好スマイル信託 株式会社 取締役

保有資格

CFP (ファイナンシャルプランナー) J-90249163
CPM (米国賃貸経営管理士)
上級相続支援コンサルタント(1)00007
家族信託コーディネーター
トータルライフコンサルタント (生命保険協会 認定) 1100472013T
不動産コンサルティングマスター 第25216号
宅地建物取引士 福岡県 第28011号



い せ ち あ き ら
伊瀬知 晃



職 歴

1995年入社 賃貸営業、法人営業、店長を経て、新規管理受託営業をする資産活用部から、賃貸統括責任者へ、その後、管理部門責任者、また賃貸統括責任者に戻った後に、福岡相続サポートセンターでの相続業務や財務コンサルティング部での金融業務、総務部責任者、賃貸責任者、近年全国賃貸管理サポートセンターの社長として管理事務のアウトソーシング業務も行っている。

Section

01

会社概要

Section

02

大規模修繕受託方法

Section

03

賃貸住宅修繕共済の概要

Section

04

賃貸住宅修繕共済を使った管理獲得

Section01

会社概要

メイン店舗

・今川本社



・天神本店



・東京支店



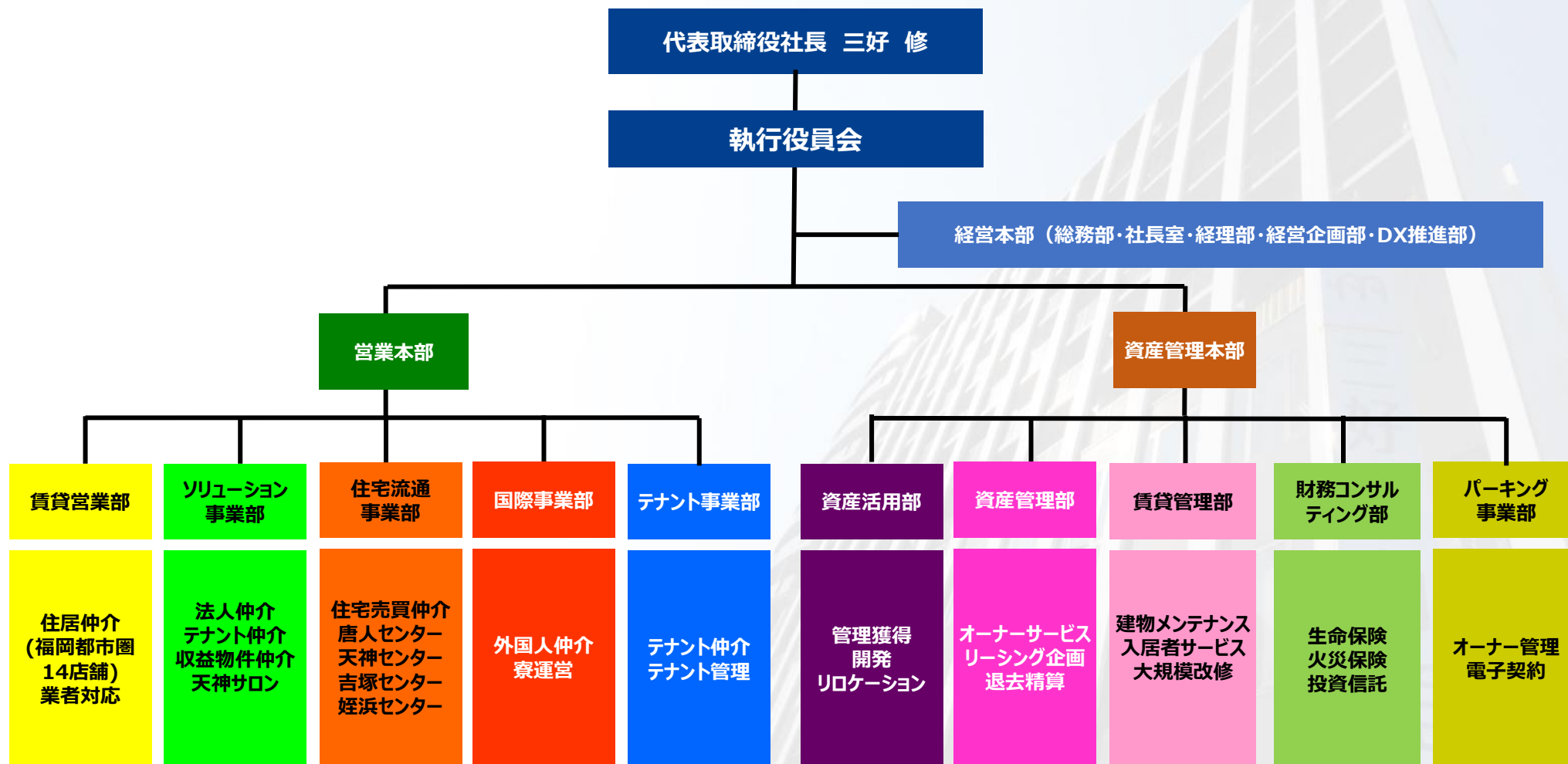
保有免許

- ・宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第7912号
- ・第二種金融商品取引業者 福岡財務支局長(金商)第35号
- ・金融商品仲介業者 福岡財務支局長(金仲)第43号

実績概要

当社は、福岡の地にしっかりと根を張り、不動産賃貸仲介・土地建物の売買仲介、不動産管理を行っています。また、福岡市内及び近郊エリアに賃貸仲介専門のを14店舗展開しています。地域密着を基本としながら国内外の不動産管理ノウハウの吸収・構築に努めています。

- ・管理戸数 **38,231**戸(2021年9月末現在)
- ・賃貸仲介件数 **13,102**件(2020年10月～2021年9月迄)
- ・不動産売買仲介取扱件数 **782**件(2020年10月～2021年9月迄)



賃貸管理

NIPPON INSURE & CO

ニッポンインシュア(株)

保証人代行
家賃保証
コインランドリー
カープス

Miyoshi
Asset
Management

(株)ミヨシアセット
マネジメント

サブリース
PM事業



(株)ビルド
ヒューマニー

リフォーム
リノベーション
建物管理



(株)サンコーライフ
サポート

介護施設
運営
幼稚園運営



(株)全国賃貸管理
サポートセンター

管理事務
業務の
アウトソーシング



(株)プラスサム
ジャパン

コールセンター

賃貸仲介

介護賃貸住宅
NPOセンター

高齢者仲介
ホームレス支援

事業承継



(株)福岡相続
サポートセンター

相続支援
遺言作成
登記支援
申告支援



三好スマイル
信託(株)

信託業務

土地活用

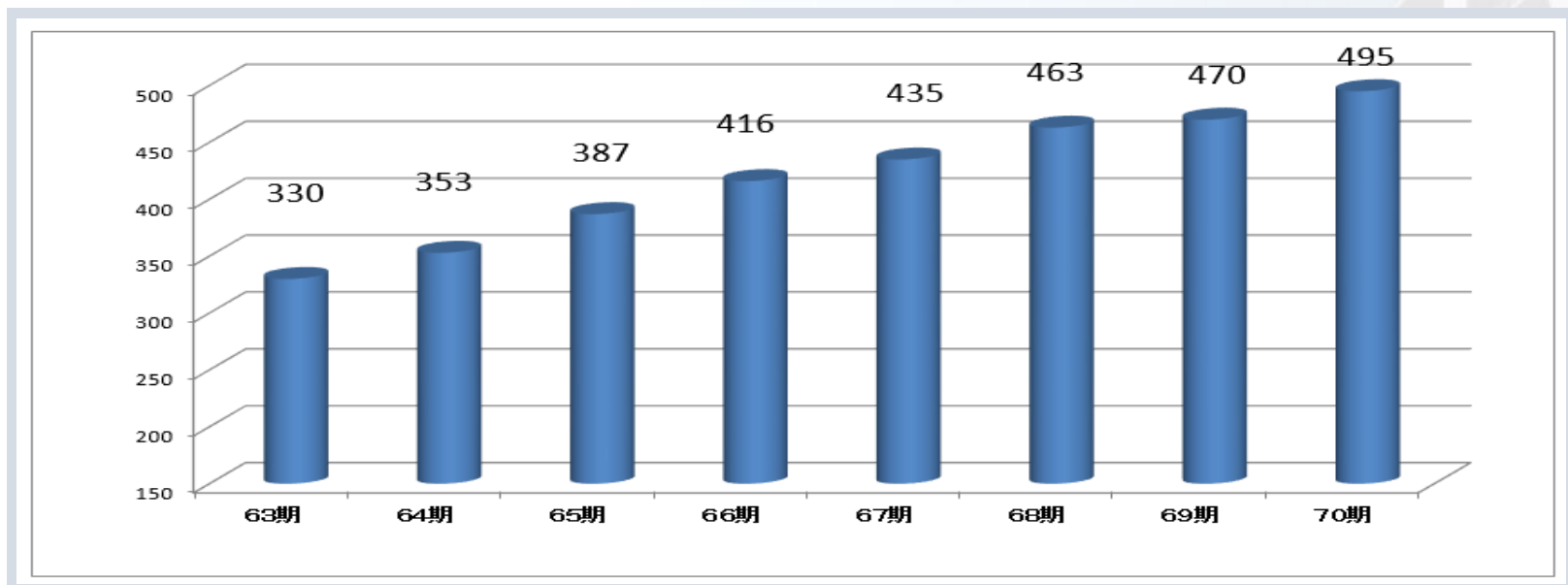


(株)ゼウス

全国テナントFC
L-BOX販売

(株)ベン

コインパーキング
マンスリー

**■ 有資格者数 ■**

宅建建物取引士 325名 (社員取得率80%) ※社員のみ

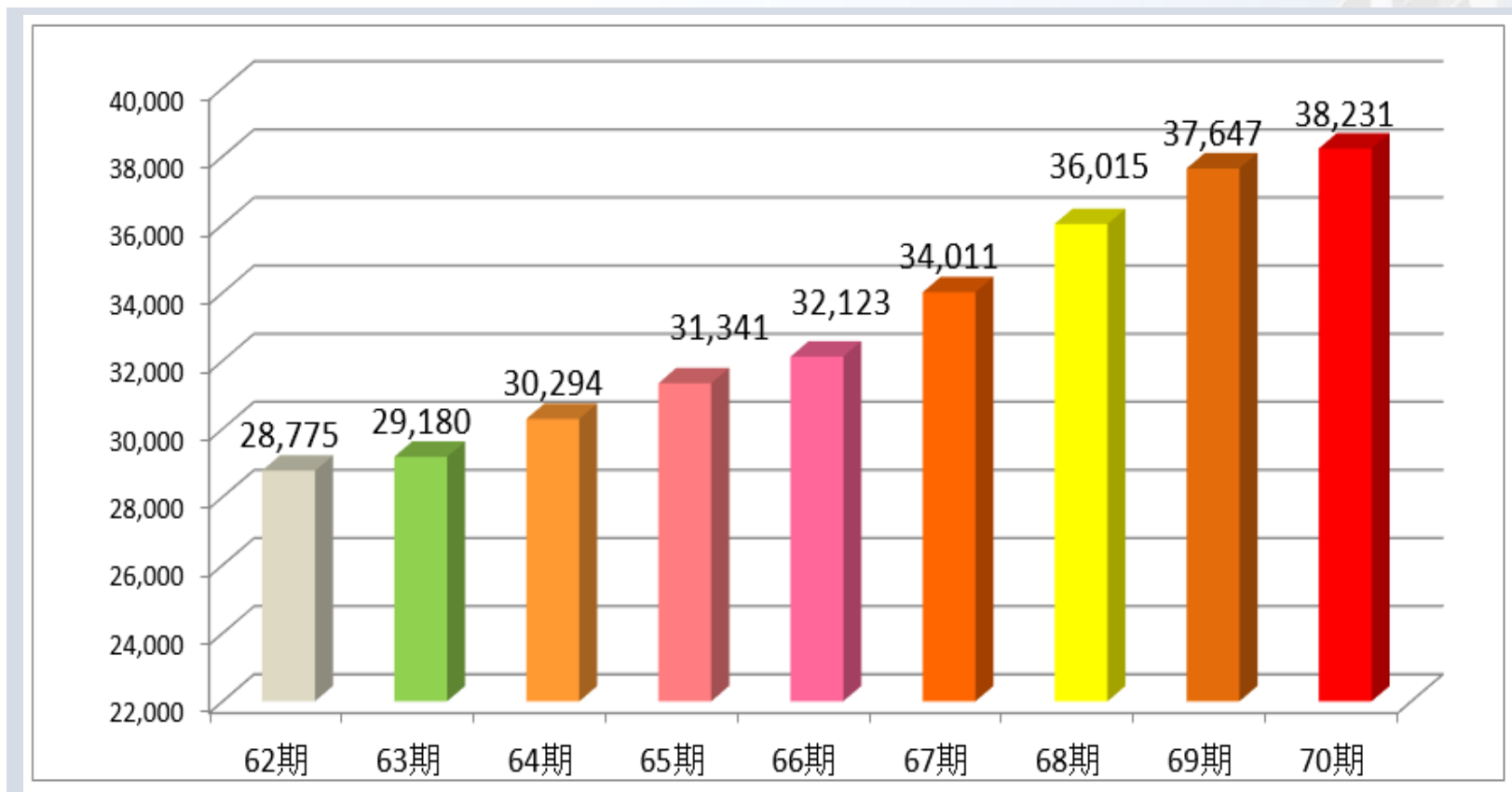
賃貸経営管理士 164名

AFP・2級FP技能士 68名

CFP・1級FP技能士 4名

相続支援コンサルタント (一般・上級) 89名

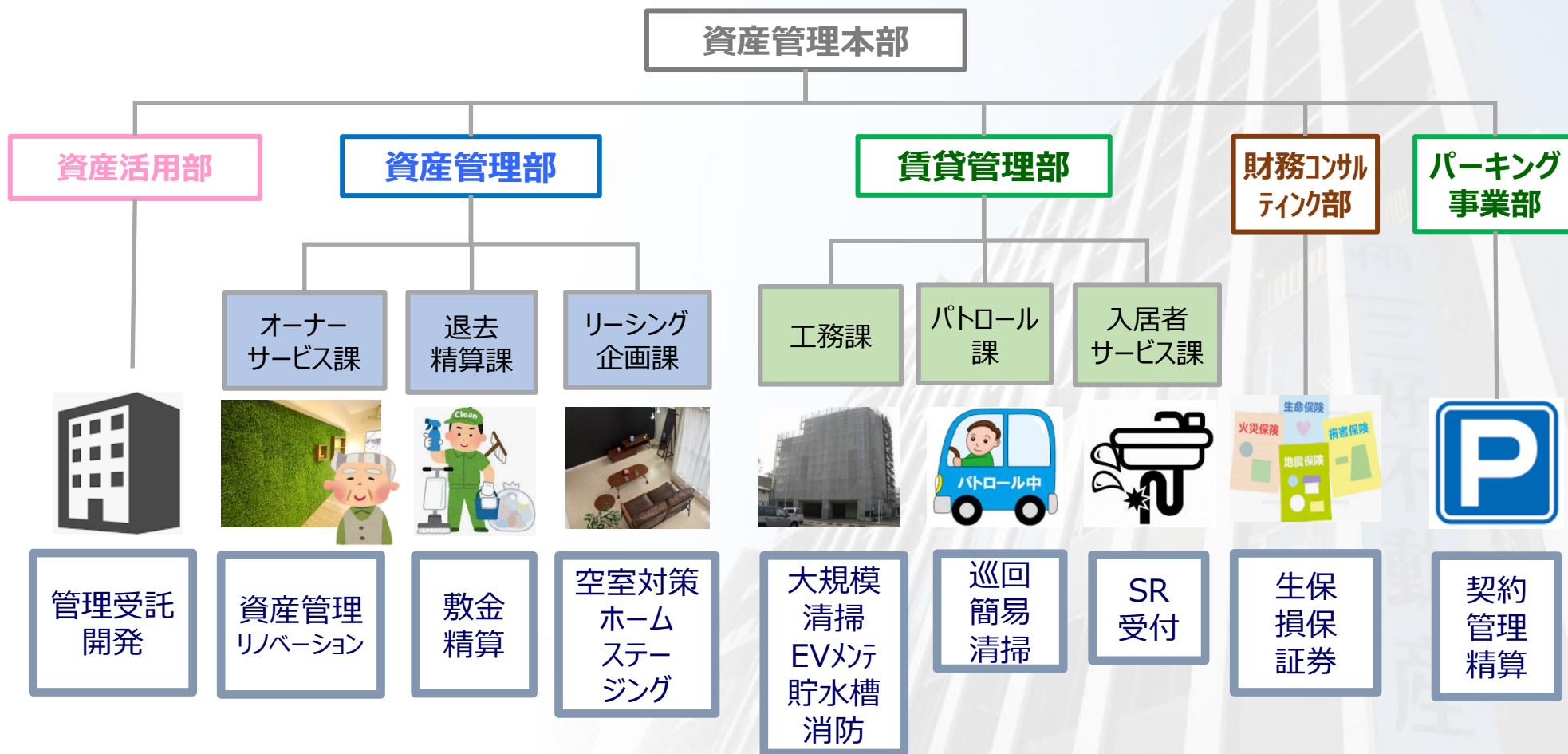
CPM (全米不動産協会認定 賃貸経営管理士) 15名

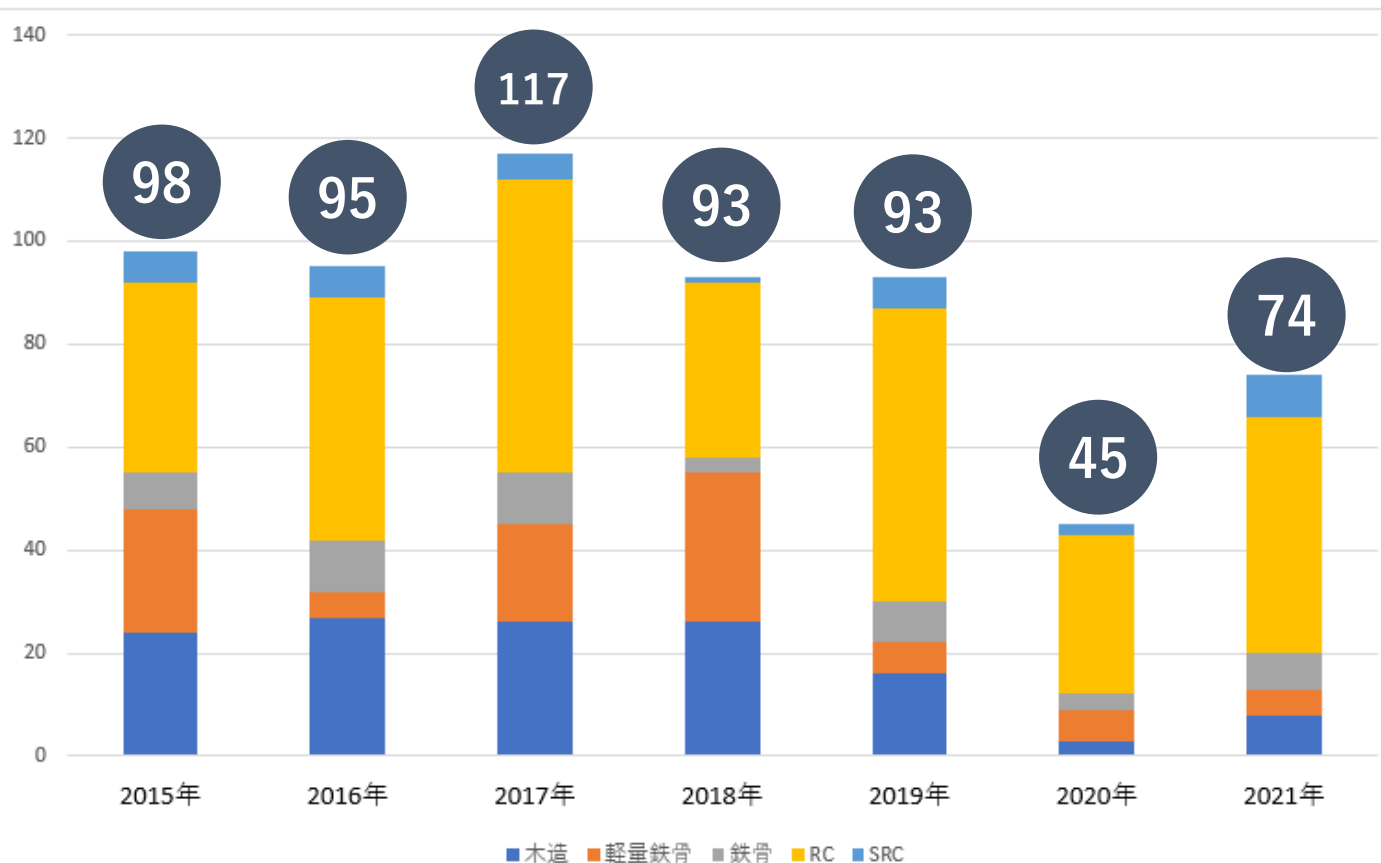


合計	住宅	分譲・戸建	テナント等	駐車場
38,231戸	33,239戸	3,097戸	1,895戸	7,224台

Section02

大規模修繕 受託方法



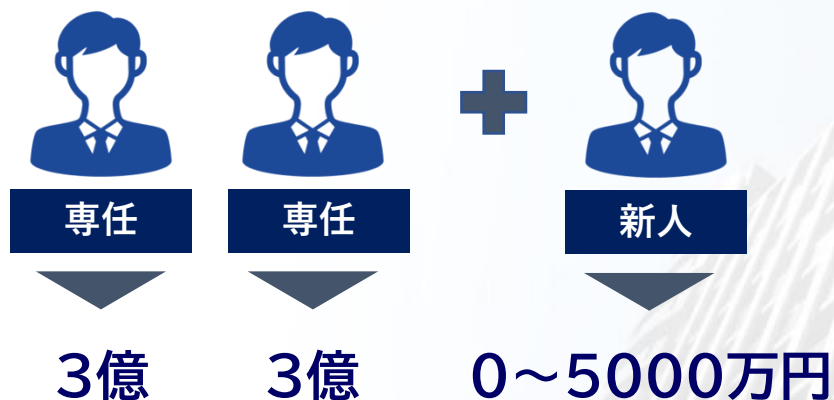


年	受注金額
2015	3億5,035万円
2016	4億7,230万円
2017	6億2,200万円
2018	2億7,486万円
2019	4億3,808万円
2020	1億4,948万円
2021	4億5,512万円

合計615棟
 全体の約32%
 実施

構造	件数	築年数	件数	築年数	件数	平均金額
木造	137	～10年	0	26年～30年	18	2,480,000
		11年～15年	6	31年～35年	27	
		16年～20年	19	36年～40年	9	
		21年～25年	36	41年以上	22	
軽量鉄骨造	97	～10年	0	26年～30年	32	3,160,000
		11年～15年	0	31年～35年	18	
		16年～20年	14	36年～40年	7	
		21年～25年	23	41年以上	3	
鉄骨造 (S造)	49	～10年	1	26年～30年	8	4,740,000
		11年～15年	0	31年～35年	8	
		16年～20年	13	36年～40年	7	
		21年～25年	10	41年以上	2	
鉄筋コンクリート造 (RC造)	326	～10年	1	26年～30年	55	8,690,000
		11年～15年	23	31年～35年	87	
		16年～20年	38	36年～40年	33	
		21年～25年	49	41年以上	40	
鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	35	～10年	0	26年～30年	7	22,160,000
		11年～15年	1	31年～35年	3	
		16年～20年	5	36年～40年	7	
		21年～25年	9	41年以上	3	
	644		248		396	
構造	件数	築年数	件数	築年数	件数	平均金額
全体	644	～10年	2	26年～30年	120	8,246,000
		11年～15年	30	31年～35年	143	
		16年～20年	89	36年～40年	63	
		21年～25年	127	41年以上	70	

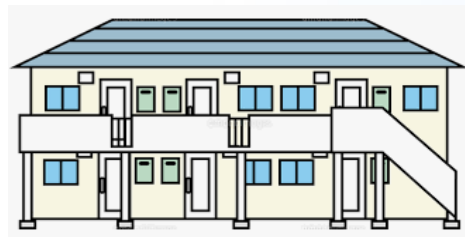
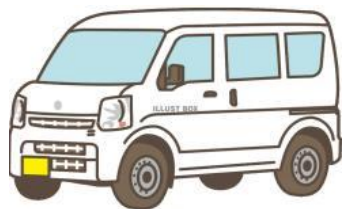
- ・専任担当者を2名配置+新人1名
- ・1人当たり2~3億円の受託目標の設定



- ・依頼業者は朝日リビングと地元の会社3社
- ・提案から現場管理まで行う
- ・最大5年分割の立て替えあり

建物名	物件住所	物件種類	物件構造	地上/地下	新戸数	住数	築年月	施工会社	改修済み	改修必要	備考
エフ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	8	8	1998/02/01	ウベハウス	×	要	ALCパネル割れあり
エフ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1998/02/01	ウベハウス	×	要	
サン...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1991/03/01	積水ハウス	○	要	クラック補修済
ドク...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1998/01/01	積水ハウス	○?	不要	
アン...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	6	6	2006/09/01	積水ハウス	×	△	
フォ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	6	6	2006/09/01	不明	×	△	
バイ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	2	2	1999/08/01	積水ハウス	×	○	
ハー...	...	テラスハウス	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	2	2	1990/03/01	大和ハウス	×	○	
コメ...	5-1, 2	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	1	0	1993/04/01	三洋ホームズ	×	要	管理看板なし
コメ...	5-1, 2	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	1	0	1993/04/01	三洋ホームズ	×	要	管理看板なし
アン...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	8	8	2000/01/01	積水ハウス	×	不要	
まさ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1988/10/01	不明	×	要	要建て替え?
フレ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1997/10/01	積水ハウス	×	要	
ルシ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	2	1	2008/06/01	積水ハウス	×	不要	
ハー...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1995/03/01	積水ハウス	1回済	要	
ハー...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1995/03/01	積水ハウス	1回済	要	
ハー...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	6	6	1995/03/01	積水ハウス	1回済	要	
ハー...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	6	6	1995/03/01	積水ハウス	1回済	要	
ハミ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	10	10	1996/02/01	クボタハウス	×	不要	
フレ...	4-1	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1987/09/01	積水ハウス	×	要	
エチ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1990/07/01	積水ハウス	○	不要	
エチ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	6	6	1990/07/01	積水ハウス	○	不要	
フレ...	3 1	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1997/08/01	積水ハウス	×	要	
ビル...	3 2	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1999/07/01	積水ハウス	×	要	
アイ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	2000/07/01	積水ハウス	×	要	
グロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	8	8	1980/03/01	不明	○	不要	
グロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	8	8	1980/03/01	不明	○	不要	
アイ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	2000/07/01	積水ハウス	×	要	
プロ...	1	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	6	6	1974/03/01	積水ハウス	×	要	
プロ...	1	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	1974/03/01	積水ハウス	×	要	基礎に大きなクラックあり
プロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	6	6	2000/09/01	クボタハウス	×	要	
プロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	2000/09/01	クボタハウス	×	要	
プロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	4	4	2000/09/01	クボタハウス	×	要	
プロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	3	3	2000/09/01	クボタハウス	×	要	
プロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	2	2	2000/09/01	クボタハウス	×	要	
プロ...	...	アパート	軽量鉄骨造 (LGS)	2/0	3	3	2000/09/01	クボタハウス	×	要	

築15年以上の物件をリストアップし巡回する



- ・クラック、鉄さび等の修理箇所の指摘
- ・掲示板のチェック、古くなった掲示物の撤去
- ・簡易なごみの清掃
- ・室内の検室、ほこりや虫の清掃

〒812-0011
福岡県福岡市博多区
博多駅前4丁目23-26
有限会社 ころや 博多
22094202401-04

株式会社 三好不
〒810-0054
福岡県福岡市中央
区東管理部 オー
担当: 原田 利寿
TEL: 0120-66-10

2022年 5月分 定期巡回報告書

物件名: エバシオン長尾

物件名: エバシオン長尾
築年月: 1994年8月 築年数: 27年
点検日: 2022年05月13日

No	場所	点検内容	点検結果	写真	コメ
14	植栽	植栽の状態	問題なし		
15	外構/エントランス/振	外構/エントランス等の状態	問題なし		
16	外装	雨樋の状態	問題なし	○	
17		庇・バルコニーの状態	問題なし		
18	駐車場	駐車場の状況	問題なし		
19	駐輪場	自転車置場の状況	問題なし		
20	その他	共用灯の状態	問題なし		
21		放置自転車の有無	問題なし		
22		放置物の有無	問題なし		
23		その他	問題なし		
24	共用廊下	鉄部の状態	問題なし	○	
25	外装	外壁のひび割れ	問題なし	○	
26		外壁シーリングの状態	問題なし	○	

物件名: エバシオン長尾

※画像Noは、点検結果Noと同値となります。

No	項目	雨樋の状態	No	項目	鉄部の状態	No	項目	外壁のひび割れ
16	場所	外装	24	場所	共用廊下	25	場所	外装
結果 問題なし			結果 問題なし			結果 問題なし		
No	項目	外壁シーリングの状態	No	項目	外壁塗装の状態	No	項目	
26	場所	外装	27	場所	外装			
結果 問題なし			結果 問題なし			結果		

<< 過信欄 >>

オーナー担当や工務課がチェックする

No.	受注予定日	見込	リニューアル	営業担当	提案金額	手数料予定額	商談管理: 商談管理名	見積業者1	メモ
1	2022/5/31	A	江崎 勇輝	今村 一星	237,600		ディアス番椎A棟 防蟻処理 (SH)		受注。防蟻処理施工後、外壁提案へ
2	2022/5/31	A	江崎 勇輝	今村 一星	237,600		ディアス番椎B棟 防蟻処理 (SH)		受注。防蟻処理施工後、外壁提案へ
3	2022/5/31	A	江崎 勇輝	今村 一星	365,200		ディアス番椎C棟 防蟻処理 (SH)		受注。防蟻処理施工後、外壁提案へ
4	2022/5/31	A	江崎 勇輝	今村 一星	365,200		ディアス番椎D棟 防蟻処理 (SH)		受注。防蟻処理施工後、外壁提案へ
5	2022/6/30	B	境田 哲也	笠井 正文	20,000,000		ディオス・グランデ 共済加入劣化 (外壁提案)		全体改修必須
6	2022/6/30	B	境田 哲也	笠井 正文	3,000,000		フォルツァリンクス 博多 屋上防水工事 (提案)		4/22来社載く 屋上から～
7	2022/6/30	A	境田 哲也	原田 利幸	4,500,000		レーベン野間 1F駐車場床防水他工事		再見積到着 提案中
8	2022/6/30	B	境田 哲也	高田 陽介	35,000		ザレジデンス古門戸 2階FIXガラス修繕工事		
9	2022/6/30	A	境田 哲也	山口 和也	750,000		オリンピックマンション高宮 LED照明工事		分割申請待ちセット工事
10	2022/6/30	A	境田 哲也	山口 和也	10,000,000		オリンピックマンション高宮 外壁改修工事		分割申請待ち
11	2022/6/30	A	境田 哲也	渡邊 圭一	547,273		メゾン・ド・ユーロ ENT土間タイル貼管工事		ユーロハウス土間と同時施工予定 正業さんタイル確認後受注予定
12	2022/6/30	A	境田 哲也	渡邊 圭一	6,363,636		青雲ビル 外壁改修工事(旧館)		2021年7月 2022/05 最終チャレンジ
13	2022/6/30	A	戸高 政幸	岡松 和希	1,000,000		ラルジュエル博多 外部階段壁タイル補修工事		アポ待ち
14	2022/6/30	B	戸高 政幸	岡松 和希	2,000,000		博多祇園ビル エントランス改修工事		提案済。再見積中
15	2022/6/30	B	戸高 政幸	岡松 和希	1,000,000		博多祇園ビル 鳩ネット設置工事		提案済
16	2022/6/30	B	戸高 政幸	笠井 正文	3,863,636		フォール那珂川 外壁他改修工事		提案中
17	2022/6/30	A	戸高 政幸	原田 利幸	3,272,727		I D E A 2 1 屋上防水工事		内諾
18	2022/6/30	A	戸高 政幸	原田 利幸	10,272,727		ヴァンプラン鳥飼 外壁他改修工事		売却も考え・・・。
19	2022/6/30	A	戸高 政幸	今村 一星	1,363,636		赤坂ハイツ エントランス廻り改修工事		6/末、未確定
20	2022/6/30	A	戸高 政幸	山下 祐介	4,800,000		皿山駐車場造成工事 (下澤商店所有)		市役所待ち
21	2022/6/30	B	戸高 政幸	山口 和也	14,318,181		アペティートM 外壁他改修工事		アポ待ち
22	2022/6/30	A	戸高 政幸	芝 孝徳	514,545		スペチアーレ道善 スロープ手摺修繕工事		保険待ち
23	2022/6/30	A	戸高 政幸	芝 孝徳	18,090,909		フォーレストパーク 外壁他改修工事		三好融資案件
24	2022/6/30	A	戸高 政幸	芝 孝徳	3,500,000		フレグランズ野方 外壁他改修工事		6/9提案
25	2022/6/30	A	戸高 政幸	村上 朝一	800,000		ブリーマ酒殿 鉄部塗装工事		5/20税理士と相談してまゐる。
26	2022/6/30	B	戸高 政幸	村上 朝一	8,000,000		マイコーが愛宕 外壁他改修工事		見積待ち
27	2022/6/30	A	戸高 政幸	村上 朝一	3,000,000		戸部田ビル 屋上防水工事		見積待ち
28	2022/6/30	A	戸高 政幸	中嶋 清人	20,000		サンハイツ比恵 階段タイル補修工事		見積待ち
29	2022/6/30	A	戸高 政幸	中嶋 清人	2,000,000		サンハイツ比恵 湯水ポンプ及び給水管交換工事		見積待ち
30	2022/6/30	A	戸高 政幸	中嶋 清人	600,000		双葉荘 軒天補修工事		見積待ち

案件が成約するまで、
3～5ヶ月ほどかかる為、
毎月進捗会議を行う

外壁報告書



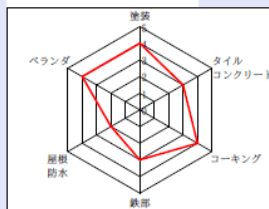
お客様	南ごうや 様
物件名	エバシオン長尾
所在地	福岡県福岡市城南区长尾5丁目11-24

作成日	2022年5月16日		
株式会社三好不動産	担当者	江崎 勇輝	
	責任者		
	役員		
	TEL:		
	FAX:		

撮影日：2022年5月16日

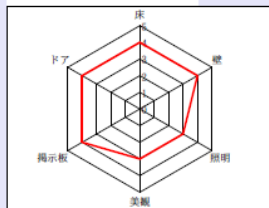
総合診断

外壁・鉄部



塗装	4
タイル、コンクリート	3
コーキング	4
鉄部	3
屋根、防水	2
バルコニー	4

共用部



床	4
壁	4
照明	3
美観	3
掲示板	4
ドア	4

診断レベル	診断基準	診断レベル	診断基準
5	不具合は認められない	2	傷みが激しく修繕が必要
4	傷みはあるが問題なし	1	早急に対応が必要
3	計画的に修繕が必要		

外壁・鉄部診断結果

屋根、防水	傷みが激しく修繕が必要
5段階評価	1 · 2 · 3 · 4 · 5

劣化により色が減退しています。
本来、塗装により防水効果をもたせるところ、現状では防水効果が期待できないため結果、屋根材への痛みが進行します。
目安として、経年劣化の目安として10年～15年に再塗装が必要になります。
目視で確認したところシート自体に色むらが発生しており、ジョイント部分に隙間が確認できます。
これにより雨漏れが発生している可能性が高く、今後この劣化部分も広範囲に広がる可能性があります。
目安として、防水シートは10年～15年で再メンテナンスの必要があります。

【現状写真】



【解説】

屋根は雨水を直接受ける、建物で一番ダメージを受けやすい部分になります。この劣化が進んでしまうと雨水が直接下階に流れ、入居者や建物自体に深刻な被害が出ます。
屋根の工事は塗装が一般的です。屋根材の上に塗料を塗ることで雨水が侵食しにくくなる膜の役割を果たします。ただし、深刻な劣化を招いた後ですと屋根材の上から新たに被せて施工するか、屋根材自体の取り替えが必要になります。屋上防水に関しても、色落ちや継ぎ目の破断、穴、水たまりなどがあれば問題箇所の補修や防水シートの上から塗装を行った後、防水シートを張り替える必要があります。屋根塗装や屋上防水のメンテナンスの目安は前回施工から10年～15年です。

【施工前】

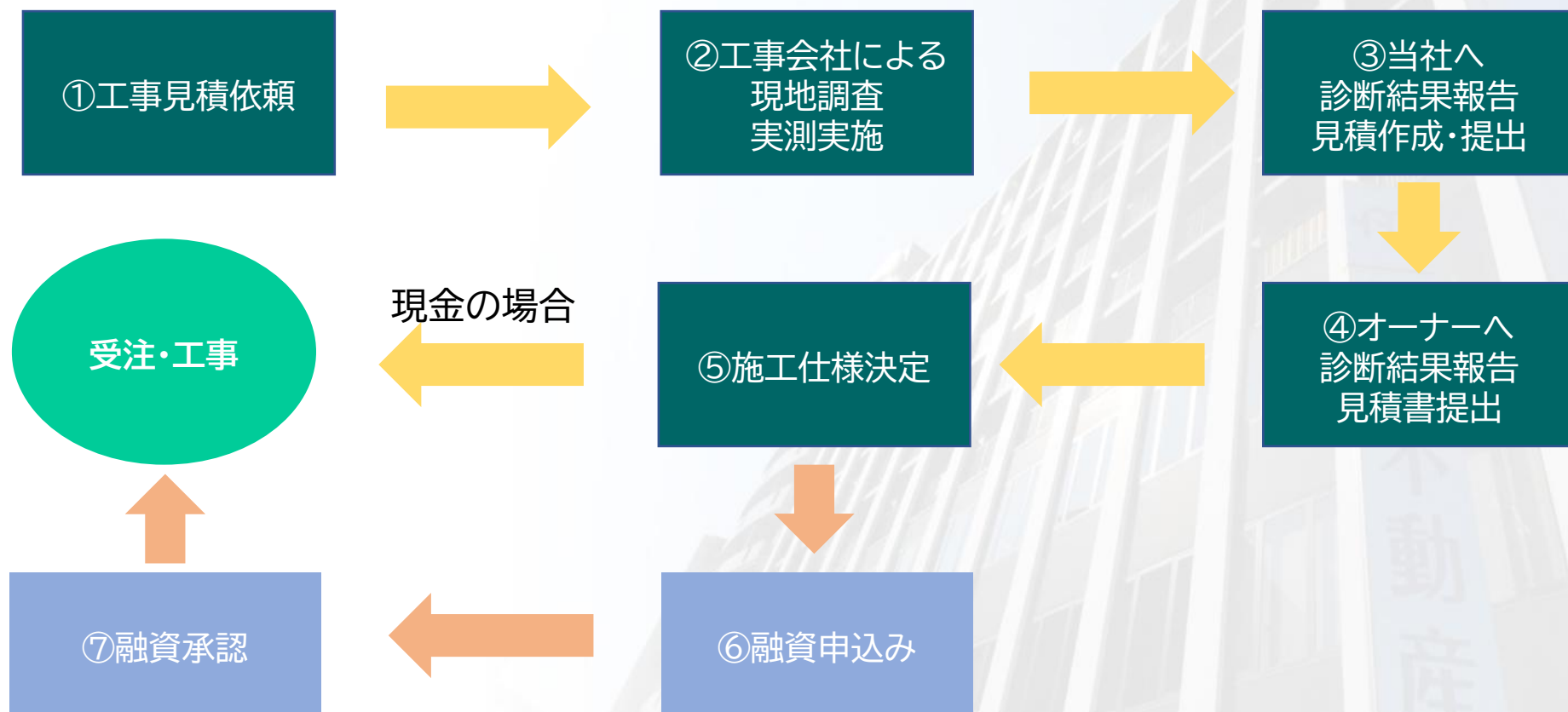


劣化した状態

【施工後】



補修、塗装工事



修繕計画
修繕計画 - 初期設定

修繕計画書の初期設定を入力してください。

キャンセル シミュレーション作成

基本情報

物件名	カーサ・クラ	物件階数	地上 3
物件構造	鉄筋コンクリート造 (RC)	物件階数	地下 0
屋根種別	陸屋根	戸数	単身 0
延床面積	1,071.96		

計算期間

新規作成

建物外周(m)

ファイル名

過去シミュレーションデータ 有効: 2020-2049年: 2020-02-09: 徳毛 正典: カーサクラ長期修繕計画案

計算終了年 2049年

外周など

建物外周(m)

1フロアあたりの面積(m²)

地上階数

各係数・系統数など

階段等・系統数

自動火災報知設備数

ポンプ設備数

設備情報

設備選択内容保存

▼外壁塗装等

- タイル補修

▼給水設備

- 給水管
- 貯水槽
 - 取替: 05トン 高架水槽なし
- ポンプ設備
 - 取替: 給水ポンプ インバータあり

▼排水設備

- 排水管

▼ガス設備

- ガス管

▼電灯設備

- 共用部照明

▼情報・通信設備

- 電話設備(MDF・IDF)

期間: 2019年 - 2058年

物件名: サンセール諸岡 長期修繕計画書(案)

中分類	修繕工事項目	工事区分	修繕 周期	最終 工事 経年	2019年 13年	2020年 14年	2021年 15年	2022年 16年	2023年 17年	2024年 18年	2025年 19年	2026年 20年	2027年 21年	2028年 22年
仮設	01_仮設				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物	02_屋上(屋根)防水				0	0	655	0	0	0	0	131	0	0
	屋上	補修	6年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	131	0	0
		改修	16年	2006年	0	0	655	0	0	0	0	0	0	0
	屋根	塗装	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		改修	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	03_床防水				0	0	0	0	0	0	0	3,245	0	0
	バルコニー	補修	年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		改修	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	階段	補修	年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		改修	20年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	1,620	0	0
	廊下	補修	年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		改修	20年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	1,620	0	0
04_外壁塗装等				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
躯体補修	補修	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
外壁塗装	塗装	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
軒天塗装	塗装	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
タイル補修	補修・塗装	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
シーリング	打替	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
05_鉄部塗装				0	0	1,000	0	0	0	0	1,000	0	0	
共用部・外部	塗装	6年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
06_建具・金物等取替				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
住戸玄関ドア	取替	30年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
金物	取替	12年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
07_その他改修				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	08_給水設備				0	0	0	1,000	0	0	0	8,750	0	0
	給水管	更新	20年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	8,750	0	0
		取替	30年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	貯水槽	塗装	6年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	取替	25年	2006年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

外周とフロア面積・階数がわかれば
セールスフォースで作成

Section03

賃貸住宅修繕 共済の概要

1. 名称 全国賃貸住宅修繕共済協同組合
2. 根拠法 中小企業等協同組合法
3. 開業日 2021年11月1日
4. 所管庁 国土交通省
5. 事務所 東京都中央区八重洲1-3-7
八重洲ファーストフィナンシャルビル19F



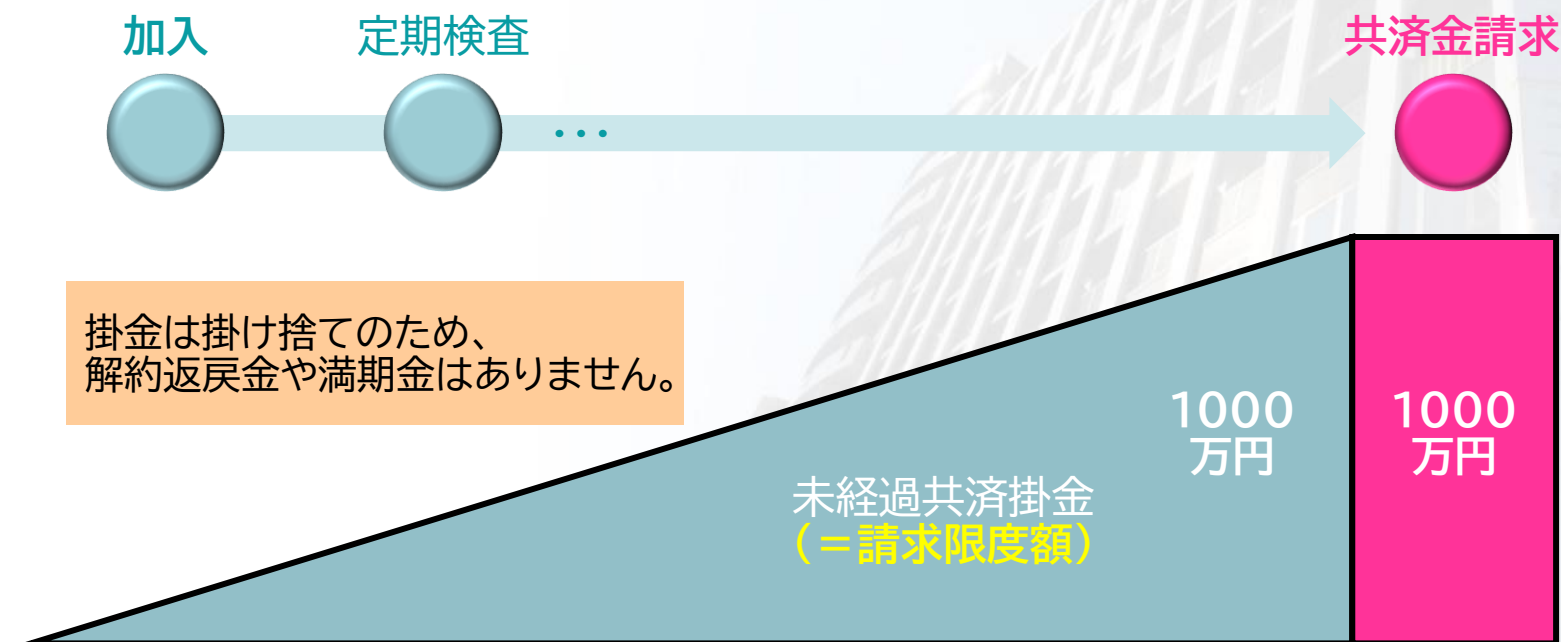
6. 役員構成

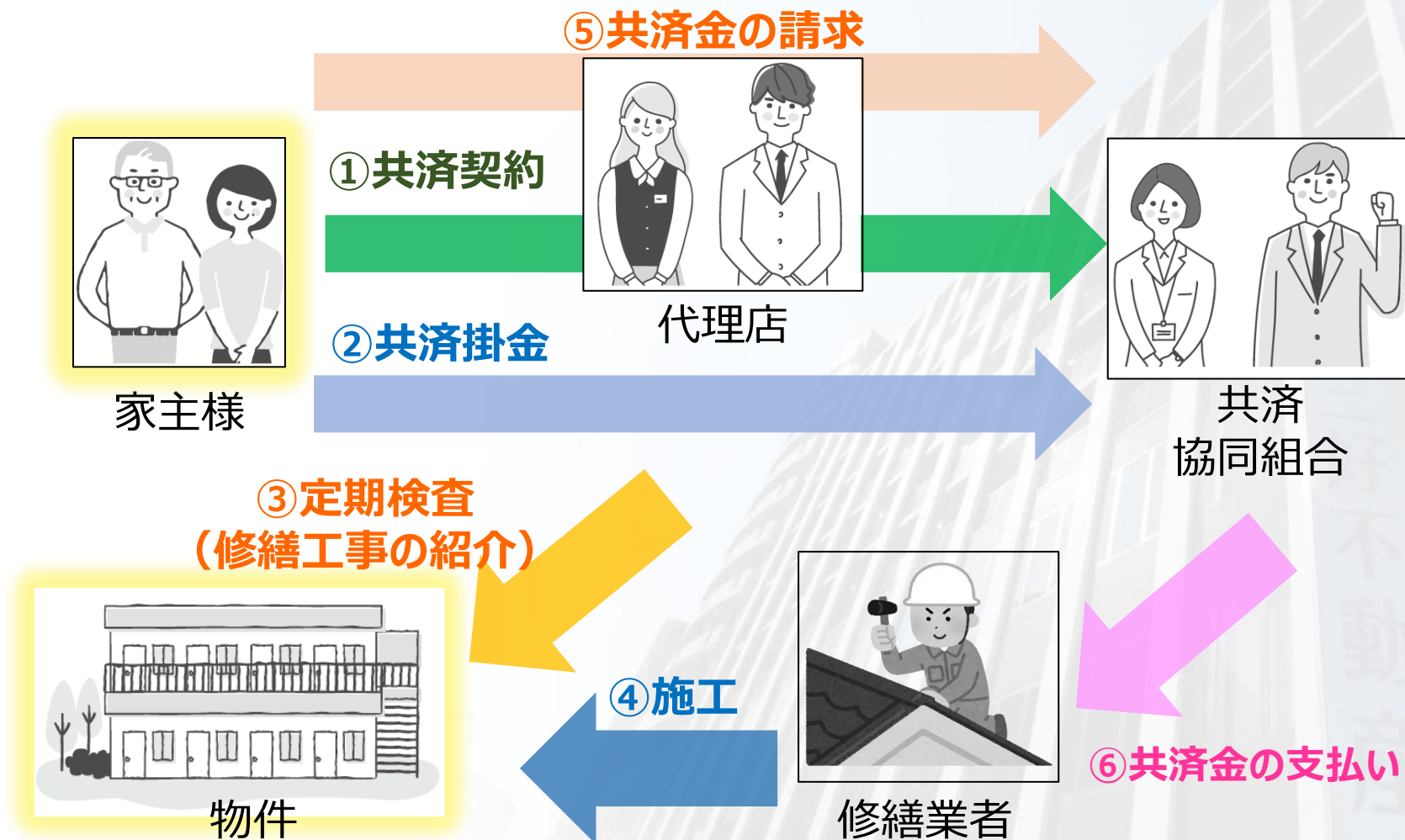
代表理事	高橋	誠一	(全国賃貸管理ビジネス協会 会長)
専務理事	三好	修	(全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長)
理事	宮野	純	理事 黒木 博之
理事	水野	隆司	理事 門松 哲
理事	大村	浩次	監事 高橋 幸一郎
理事	木村	光貴	

(2022年5月23日現在)

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備える制度。

[イメージ] 共済期間終了時に修繕工事を行う際の、請求限度額の推移





◆ 対象となるもの

① 賃貸住宅

※戸建賃貸も対象となります。

② 賃貸に供している店舗等併用住宅（＝テナント入り賃貸）

※住宅全体の延床面積のうち、店舗部分の床面積が50%以下の建物

◆ 対象となる築年数

木造(軽量鉄骨)の場合

築30年以内

木造以外の場合

築40年以内



◆ 対象部位

屋根

※木造等の軒裏含む

外壁

◆ 共済期間

10年～50年の間で1年刻みで選択いただけます。

※共済期間中に修繕を要する劣化が確認されましたら、期間満了を待たずに請求権が発生します。

◆ 支払限度額

構造	外壁および軒裏 (外壁の面積1㎡あたり)	屋根 (屋根の面積1㎡あたり)
木造 (軽量鉄骨)	36,000円	32,900円
鉄骨造	45,600円	43,700円
RC造	50,600円	48,600円

ほとんどの修繕工事費用
がカバーできる水準です。


◆ 代理店の条件

全国賃貸管理ビジネス協会の会員

◆ 修繕会社の条件

代理店が指定した修繕会社

1. 加入前の劣化状況検査
2. 長期修繕計画の策定
3. 掛金の算出



申込帳票の記入・提出

1. 加入前の劣化状況検査

加入・定期検査時チェックリスト作成
 代理店(管理会社)が当該物件につき、
 共済加入の可否判定に用いるチェックリスト

1 つでも該当項目がある場合、
 お引き受けできない

該当項目を解消いただき、
 改めて申し込み手続きをお願いする

全国賃貸住宅修繕共済協同組合
 加入・定期検査時チェックリスト<木造・軽量鉄骨造>※

※ほか、「鉄骨造版」「鉄筋コンクリート造版」があります

組合員名: _____ 物件名: _____ 物件所在地: _____

<加入・定期検査時チェックリスト(以下、「本リスト」という)を使用する際の注意点>
 ※本リストは、修繕共済代理店が、当該物件につき共済加入の可否判定又は定期検査を実施する際に使用するものです。
 ※足場を組まずに実施できる範囲を目視等により調査することを前提としています。

当該物件につき、次の1又は2の記載項目の欠損等が見られる場合、欄にチェックして下さい。

1. 外壁・軒裏の構造の状況(ひび割れ等)		2. 外壁・軒裏・屋根の仕上げ材の状況(雨漏り等)	
(ア) 乾式仕上げの場合 <input checked="" type="checkbox"/>		(ア) 外壁の場合 <input checked="" type="checkbox"/>	
① 合板、ラス網、ボート、防水紙、構造材その他の下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がある	<input type="checkbox"/>	① 外壁(開口部を含む。)のシーリング材の破断又は欠損がある	<input type="checkbox"/>
② 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損がある	<input type="checkbox"/>	② 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良がある	<input type="checkbox"/>
③ 金属の著しいさび又は化学的侵食がある	<input type="checkbox"/>	(イ) 軒裏の場合 <input checked="" type="checkbox"/>	
(イ) タイル仕上げ(湿式工法)の場合 <input checked="" type="checkbox"/>		③ 軒裏のシーリング材の破断又は欠損がある	<input type="checkbox"/>
④ 目地を含めた外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がある	<input type="checkbox"/>	④ 軒裏天井の雨漏りの跡がある	<input type="checkbox"/>
⑤ 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損がある	<input type="checkbox"/>	(ウ) 屋根の場合 <input checked="" type="checkbox"/>	
⑥ 仕上げ材の著しい浮きがある	<input type="checkbox"/>	⑤ 屋根葺材の場合: 著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれがある	<input type="checkbox"/>
(ウ) 塗壁仕上げの場合 <input checked="" type="checkbox"/>		⑥ その他の仕上げの場合: 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合がある	<input type="checkbox"/>
⑦ 外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がある	<input type="checkbox"/>	(エ) その他 <input checked="" type="checkbox"/>	
⑧ 仕上げ材の著しい浮きがある	<input type="checkbox"/>	⑨ その他(ア)~(ウ)までの場合における劣化事象等に準じるものがある	<input type="checkbox"/>

1 又は 2 のいずれかで、された内容がありましたか

はい いいえ

加入時 現在の状況では共済への加入はできません。 ✓のある項目を修繕し、再度検査をしてください。	加入時 共済への加入が可能です。
検査時 共済金の支払い対象となる可能性があります。	検査時 当該物件は状態に問題がなく、共済金の支払い対象ではありません。

検査日: _____
 代理店名: _____ 検査者名: _____

全国賃貸住宅修繕共済協同組合 定期検査チェックリスト ver.1

2. 長期修繕計画の策定

長期修繕計画書を作成



いつ、どの部位に、どんな修繕を行うか。
また、その費用想定を計画する。



共済期間・掛金算出の根拠となります。

■鉄筋コンクリート造 全国賃貸住宅修繕共済協同組合様式											長期修繕計画書	
本書式は、全国賃貸住宅修繕共済協同組合の専用様式です。注意事項を確認し、記載してください。 【注意事項】 ・新築物件を想定していますが、既存物件の場合、その築年数から起算して記入してください。（築12年であれば11年から15年の欄から記載） ・最低限の現状維持の計画表であり、グレードアップ工事は含まれません。 ・本計画に記載した金額が以下※の構造ごとの支払限度額を超えないようにしてください。												
(オーナー)	様 (物件名)	(物件住所)			(階数)	3 階	(戸数)					
(組合員コード)	(構造) 木造・軽量鉄骨造 鉄骨造 RC造・SRC造	(所要価格)※参考			万円 (※工年月/築年: 2002年10月 (築19年))	(延床面積)	300 ㎡					
(一棟当たりの修繕費)												
部 位	チェックポイント 備考	5年～10年間		11年～15年間		16年～20年間		21年～25年間		26年～30年間		合 計(単位:円)
		年～	年	年～	年	年～	年	年～	年	年～	年	
(共済 対象 対象 本 体)	外壁(構造)	ヒビ割れ・欠損・浮き・はらみ・剥落・鉄筋露出										0
	外壁(仕上げ材)	シーリング材の破断、欠損・建具の隙間、開閉不良										0
	屋根	破損・ひび割れ・劣化・欠損・水切り金物等の不具合										0
												0
小計①	共済対象修繕費の合計		0		0		0		0		0	0
※「共済対象」の金額は足場や養生、運搬費等の仮設工事費用や雑費用を含んで算出すること												
建 物 本 体												0
小計②			0		0		0		0		0	0
修繕費の合計(①+②)			0		0		0		0		0	0
※構造別の修繕共済金の支払限度額												
構造	外壁及び軒裏 (外壁の面積1㎡当り)	屋根 (屋根の面積1㎡当り)	本物件上限額									
木造 軽量鉄骨造	36,000円	32,900円	外壁及び軒裏	18,216,000						(管理会社)		
鉄骨造	45,600円	43,700円	屋根	4,860,000						(作成者)	◎	
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	50,600円	48,600円	合計	23,076,000						(作成日)	年 月 日	
※共済対象の各定額掛金が合計額以下になります。												

3. 掛金の算出

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| ① 予想修繕費 | 1 4 0 0 万円 |
| ② 予想修繕費のうちの補償希望額
※①の50~100%の範囲 | 1 2 0 0 万円 |
| ③ 修繕工事を何年後に行うか | 1 0 年後 |
| ④ 払込方法(月払 or 年払) | 月払 |



◆算出の流れ

$$\textcircled{2} \quad 1\,200\text{万円} \div \textcircled{3} \quad 10\text{年後} \div \textcircled{4} \quad 12\text{ (月払)} = \text{掛金(10万円)}$$

共済加入後、代理店による定期検査が必要



全国賃貸住宅修繕共済協同組合 加入・定期検査時チェックリスト<木造・軽量鉄骨造>*	
組合員名:	物件所在地:
<small><加入・定期検査時チェックリストは、「本システム」において使用する標準の検査表です。本システムは、本組合員が所有する物件に適用される検査表を自動で選択して表示するものです。本組合員が所有する物件が、本システムに適用されない物件がある場合は、別途の手続きが必要です。></small>	
<small>※ 本システムは、本組合員が所有する物件の劣化状況を確認するための検査表を自動で選択して表示するものです。本組合員が所有する物件が、本システムに適用されない物件がある場合は、別途の手続きが必要です。></small>	
<small>1. 対象となる物件の種類(区分)が異なる</small>	
<small>2. 用途、用途の区分が異なる(用途)が異なる</small>	
<small>3. 構造、構造の種類が異なる(構造)が異なる</small>	
<small>4. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>5. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>6. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>7. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>8. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>9. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>10. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>11. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>12. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>13. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>14. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>15. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>16. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>17. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>18. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>19. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>20. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>21. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>22. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>23. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>24. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>25. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>26. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>27. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>28. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>29. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>30. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>31. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>32. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>33. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>34. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>35. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>36. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>37. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>38. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>39. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>40. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>41. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>42. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>43. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>44. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>45. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>46. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>47. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>48. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>49. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>50. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>51. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>52. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>53. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>54. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>55. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>56. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>57. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>58. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>59. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>60. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>61. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>62. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>63. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>64. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>65. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>66. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>67. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>68. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>69. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>70. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>71. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>72. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>73. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>74. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>75. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>76. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>77. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>78. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>79. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>80. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>81. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>82. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>83. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>84. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>85. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>86. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>87. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>88. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>89. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>90. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>91. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>92. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>93. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>94. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>95. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>96. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>97. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>98. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>99. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	
<small>100. 築年、築年が異なる(築年)が異なる</small>	

毎年 劣化事象確認

- 修繕工事業者の手配・見積
- 修繕工事の施工
- 共済金の請求 (契約者→共済組合)

代理店

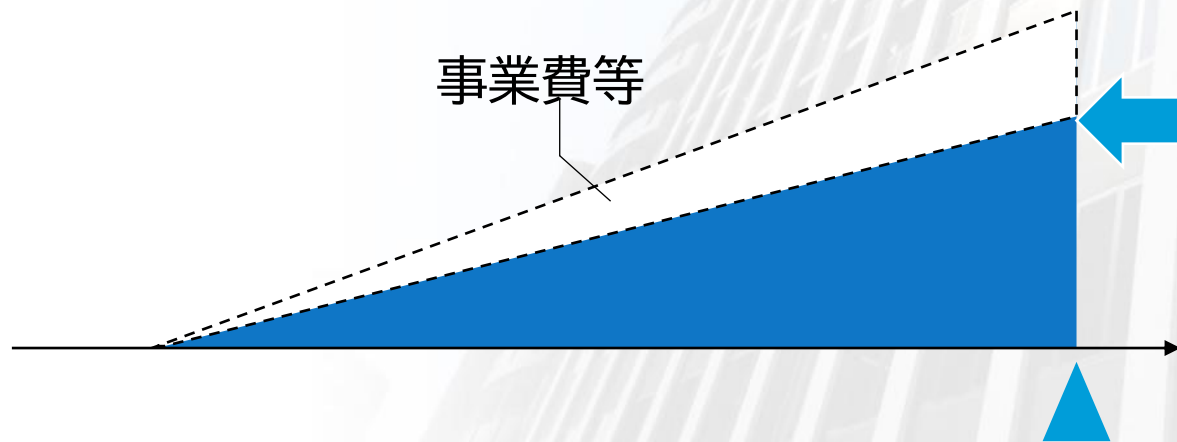
加入・定期検査時チェックリスト

共済金の額はいくらか？

工事日の属する共済年度の前年度の末日までの

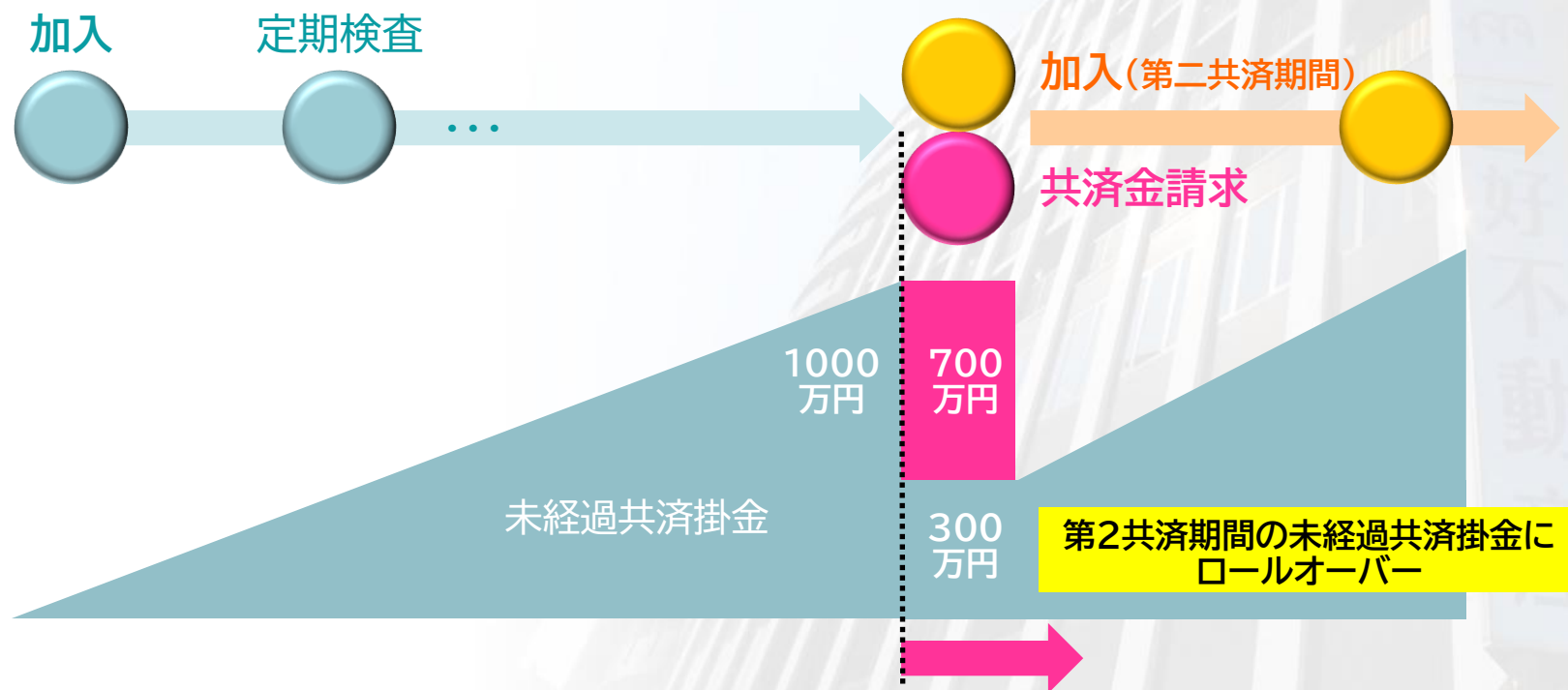
契約者が支払った掛金から
事業費等を差し引いた残額

≒「未経過共済掛金」



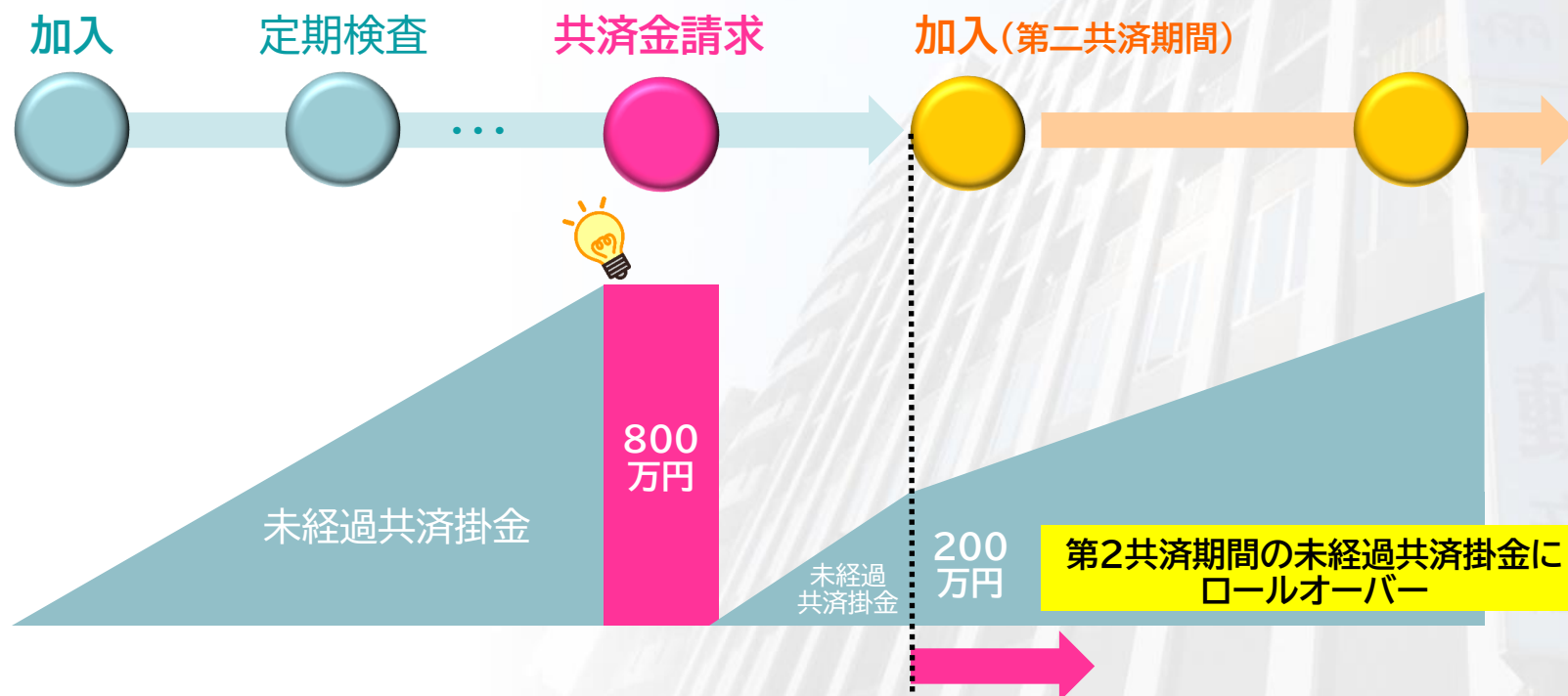
契約を更新する場合、共済期間終了時における未経過共済掛金を
新たな契約の未経過共済掛金に繰り入れることができます。

(1) 共済期間の終了時に、修繕工事を行った場合のイメージ



契約を更新する場合、共済期間終了時における未経過共済掛金を
新たな契約の未経過共済掛金に繰り入れることができます。

(2) **共済期間中に**、修繕工事を行った場合のイメージ



(1) 共済の対象の譲渡（オーナーチェンジ）

共済契約の権利・義務も物件の譲受人(新オーナー)に移転する

※評価は当事者間の合意によります。一般的には請求権に準じる

(2) 共済契約者の変更（死亡によるもの）

法定相続人に権利及び義務が移転する

※『掛け捨ての商品』のため相続税の評価対象外

※ いずれも遅滞なく、書面をもって共済組合に通知いただきます

◆契約者負担

	料率	払方
① システム利用料	未経過共済掛金残高の1%(毎年)	既払込掛金から控除
② 決済サービス手数料	200円/回(月払・年払同じ)	引き落とし時に上乘せ

概算イメージ

例：1000万円の修繕共済金のために、毎年100万円を10年間掛ける例

年数	掛金	未経過共済掛金	システム手数料等
1	100万円	約100万円	1%=約1万円
2	100万円	約200万円	1%=約2万円
3	100万円	約300万円	1%=約3万円
4	100万円	約400万円	1%=約4万円
5	100万円	約500万円	1%=約5万円
6	100万円	約600万円	1%=約6万円
7	100万円	約700万円	1%=約7万円
8	100万円	約800万円	1%=約8万円
9	100万円	約900万円	1%=約9万円
10	100万円	約1000万円	1%=約10万円

10年間で約55万円のシステム手数料を負担していただきます。
10年目に1000万円の工事代金が発生した場合、修繕共済金は約55万円を差し引いた約945万円となります。

※手数料は契約期間中に変更することがございます

重要な確認事項

1. 本共済は、賃貸住宅の大規模修繕に備えることを目的とした**補償商品**です
2. 本共済は、火災保険や地震保険の**代替となる**補償商品ではありません
3. 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**
4. 本共済は、期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**
5. 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
6. 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
7. 共済金は、修繕を実施した**業者に直接**支払われます

すべての項目につき納得・了承を得る必要があります。

Point
01

この共済をきっかけに修繕計画・修繕積立をするオーナーが増え、大規模修繕工事の際に借金をする事を減らすことができる。

Point
02

掛金が全額経費であり、所得税対策に使えるケースことがある。

Point
03

解約返戻金がない。そのため相続・物件贈与・法人なりなどの際に、評価がゼロ。相続税の節税になることも考えられる。

Point
01

外壁と屋根しか対象とならない為、それ以外の修繕については、
資金準備しておく必要がある。

今後、共用部の鉄部塗装や室内の
リノベーションまで拡充する予定。

Point
02

修繕費用として使って残った掛金は戻ってこない。
なので掛金は想定修繕工事費用より低い設定にしたほうがいい。

Point
03

解体費用には使えない。築年数が経過した物件については
慎重に検討する必要がある。

Point
01

共済を提案し、外壁・屋根を確認する
⇒大規模修繕工事の獲得につなげる。

Point
02

共済を提案し、積立意識を高める
⇒共済＋生命保険、投資信託の提案につなげる。

Point
03

共済を提案し、相続対策提案（遺言・家族信託等）につなげる。

Point
04

共済を提案し、CF診断をすることで
管理外の所有物件を知ることができる。

Section04

A person in a dark suit and tie is shown from the chest down, holding a glowing, golden orb in their open palm. The orb emits a bright light and is surrounded by small, sparkling particles. Overlaid on the scene is a white line graph with several data points and an upward-pointing arrow, suggesting growth or progress. The background is a dark blue gradient.

管理獲得手法



他社管理物件
の攻撃が
できない。

賃貸住宅修繕共済を使って管理受託するには？



誰に？



何を？



どのように？

誰に？

- ①ご高齢の個人オーナーで長期保有のオーナー
- ②課税所得より、修繕工事代金が多いオーナー
- ③法人オーナーで、修繕費用が800万円以上かかりそうなオーナー
- ④大規模修繕が終了したオーナー

①ご高齢の個人オーナーの場合

相続税対策の中の生前贈与と同じような効果がある。



生前贈与

(メリット)

・毎年無税で贈与できる。

(デメリット)

・110万円を超えたら贈与税がかかる。

・3年以内の持ち戻しが生じる。

・渡した相手がその現金を使うことが出来る。

賃貸住宅
修繕共済

(メリット)

・毎年共済掛金として払う事で贈与と同じような効果が期待できる。

・年110万円を超えても税金はかからない。

・3年以内の持ち戻しもない。

・物件を相続する予定の相手は使う事はできない。

(デメリット)

・賃貸物件の外壁と屋根の費用にしかあてられない。

②課税所得より修繕工事代金が多い個人オーナーの場合



【例】課税所得500万円の人が10年後に共済で積み立てておいた800万円の修繕工事を行った場合。

- RC5階建て、1K×16戸。
家賃5万円×16戸×12ヶ月=960万円
管理料やメンテナンス費用、減価償却費等考慮し、課税所得約500万円。
年度の所得税=572,500円
- 毎年80万円共済へ10年間掛ける。80万円×所得税20%=16万円
が毎年節税になる。(累計160万円)
- 10年後、外壁及び屋根修繕工事費用800万円が必要

【積立た場合と積立てなかった場合の比較】

1,600,000円-572,500円=1,027,500円-440,000円(システム利用料)=587,500円

実際にシミュレーションしてみることがポイント

②課税所得の検証3例

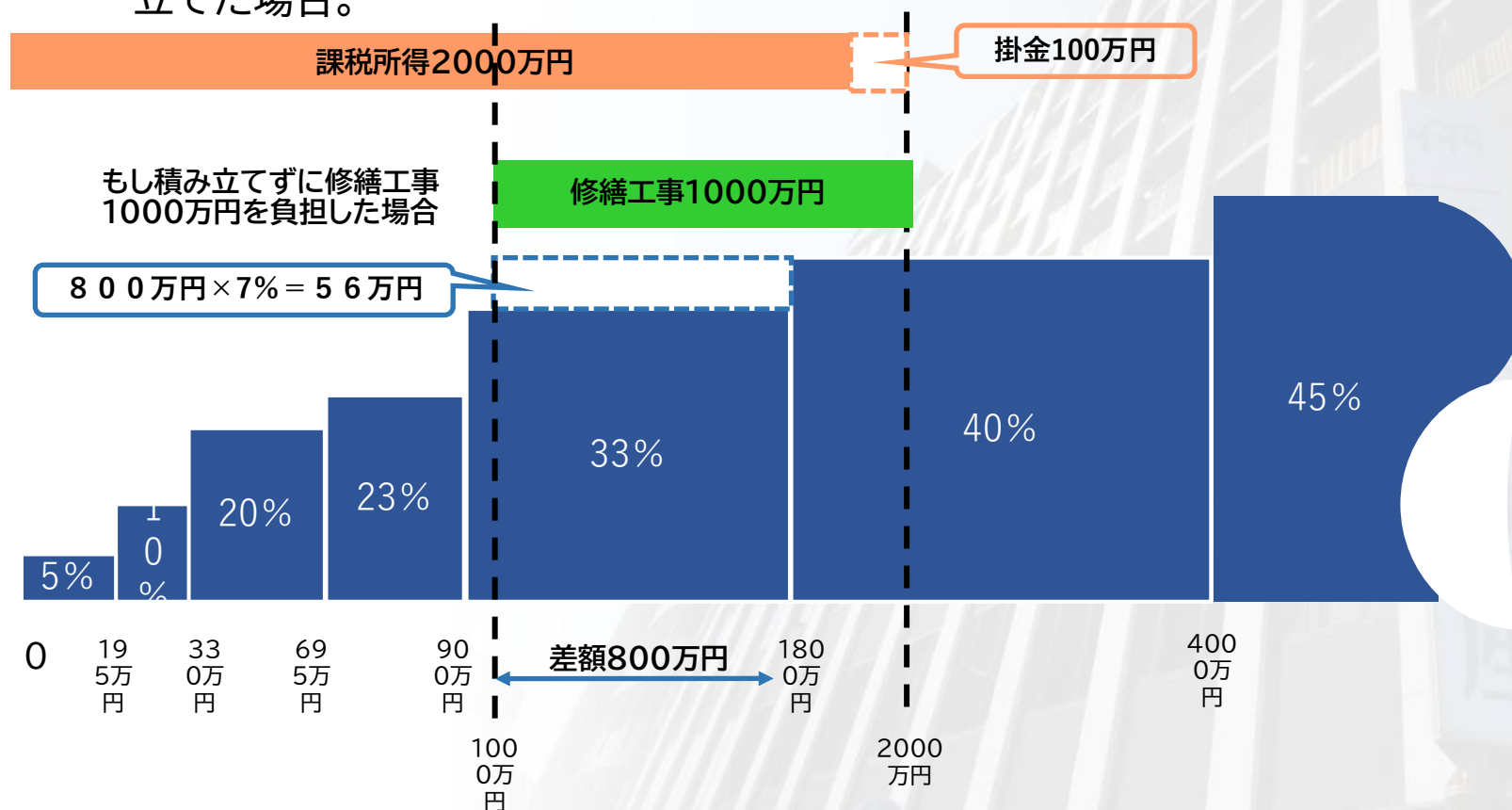
項目	課税所得より 工事 代金が安い	課税所得と 工事 代金と同じ	課税所得より 工事 代金が高い
課税所得	2,000万円	2,000万円	1,000万円
修繕工事代金	1,000万円	2,000万円	2,000万円
所得税(年間)	520万円	520万円	176万円
共済掛金	100万円	200万円	200万円
掛ける年数	10年	10年	10年
節税額	40万円	80万円	56万円
節税累計 A	400万円	800万円	560万円
10年後の課税所得	1,000万円	0円	▲1,000万円
10年後の工事した場合の所得税	176万円	0円	0円
10年後の所得税の差額 B	344万円	520万円	176万円
A-B	56万円	280万円	384万円
システム利用料	55万円	110万円	110万円
差額	1万円	170万円	274万円

青色申告で
あれば
3年間繰り
越せる

何故、税金に差が出るのか？

ポイントは年収の階段の差があるところになる。

【例1】課税所得2,000万円の人が修繕工事1,000万円を共済で10年間積み立てた場合。

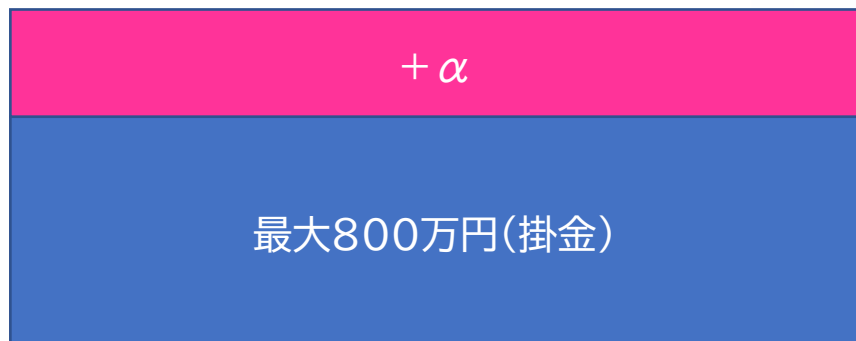


所得税計算シミュレーションシート

共済掛金	100	万円 ×	10	年間 =	1,000	万円
現状の所得税	2,000	万円 ×	40	% -	2,796,000	円 = (A) 5,204,000 円
所得税一掛金	2,000	万円 -	100	万円 =	1,900	万円
掛金後の所得税	1,900	万円 ×	40	% -	2,796,000	円 = (B) 4,804,000 円
10年の削減額	(A) 5,204,000	円 - (B) 4,804,000	円 =	400,000	円 ×	10 年間 = (C) 400 万円
工事後の所得	2,000	万円 -	1,000	万円 =	1,000	万円
所得税計算	1,000	万円 ×	33	% -	1,536,000	= 1,764,000 円
所得税の差額	(A) 5,204,000	円 -	1,764,000	円 = (D) 3,440,000 円		
節税額	(C) 4,000,000	円 - (D) 3,440,000	円 =	560,000	円	
システム料控除	560,000	円 -	550,000	円 =	10,000	円

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

③法人オーナーで大規模修繕費用が800万円以上かかりそうなオーナー



40ヶ月以上納めていれば、解約しても
掛金全額が戻る。

《経営セーフティ共済》

【概要】

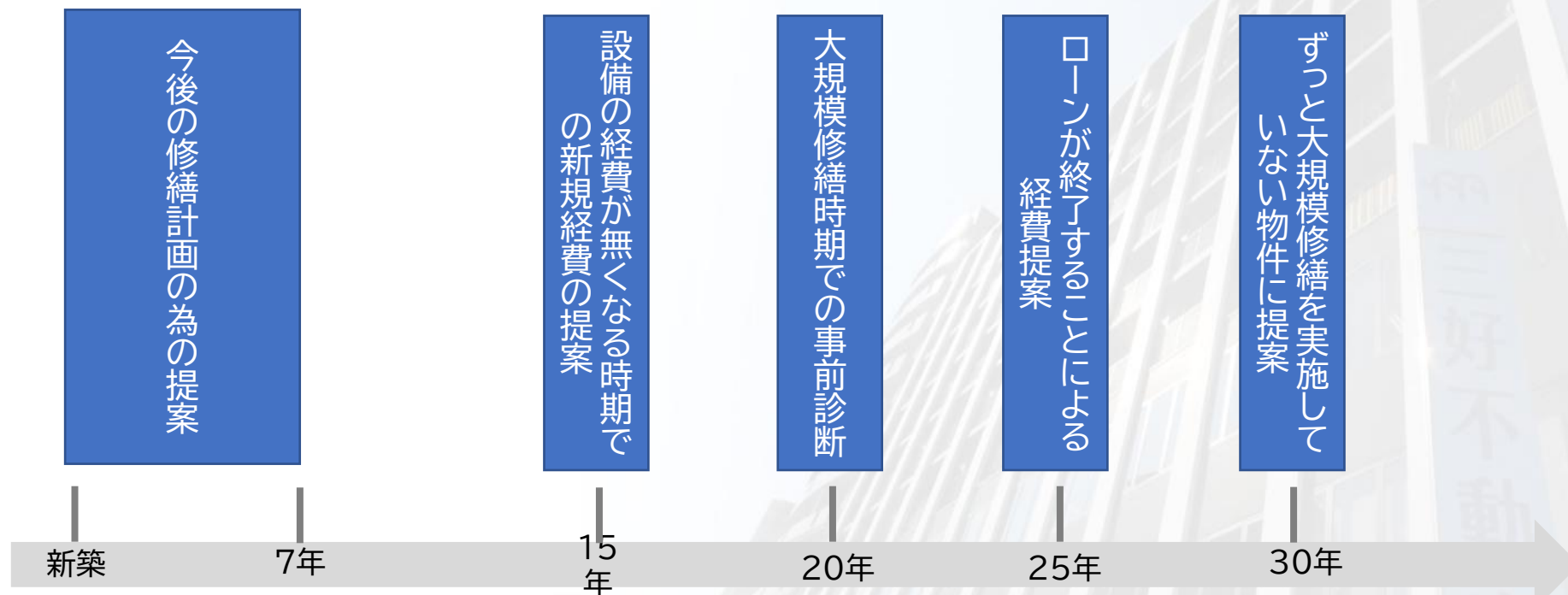
中小企業の倒産等の不測の事態になった時に、
必要な事業資金を借入れる事ができる共済制度。
最大掛金の10倍(8000万円)まで借入できる。

【掛金】

掛金月額5,000円から20万円までの範囲で自由
に選択できる

掛金以上の大規模修繕費用を用意することが出来る！

何を？建築時期におけるターゲット



何を？建築時期におけるターゲット

新築	今後の修繕計画の為の提案	新築～7年までの物件については、通常通り長期修繕計画書の作成を行い、共済の提案をする。
7年		
15年	設備の経費が無くなる時期での新規経費の提案	新築時に設備について(20～30%)分は15年の減価償却なので、経費がなくなる時に新しい経費の提案。
20年	大規模修繕時期での事前診断	大規模修繕を行う時期で修繕提案と同時に、資金の確認と、今後の修繕資金の確保の為に共済の提案をする。
25年	ローンが終了することによる経費提案	修繕も終了し、ローンも完済することによる新しい経費の提案。
30年	ずっと大規模修繕を実施していない物件に提案	大規模修繕を行わないといけないのに、行っていない物件に対して提案をするとともに、共済の提案をする。

どのように？アプローチ方法を決める

◆アプローチ先リストを作る

- ・地域にローラーをかけ、一般物件(他社物件)を探す
- ・一般物件(他社物件)で契約実績がある物件を探す

要約書を確認し、築年数や個人か法人オーナーかを確認する

そのリストからターゲットを絞り込む

ターゲットへのアプローチ

4月16日:ちんたい協会を利用した『大規模修繕セミナー』の実施



第3回 不動産・資産の活用をお考えの皆様へ

遂に制度開始！
賃貸不動産オーナー様の経費の平準化
「原状回復修繕共済」と「賃貸住宅修繕共済制度」とは！

第1部 (20分) インボイス制度の概要と準備すべきこと
制度に伴いあたる影響とは！
2023年10月1日から適用請求書保存方式(インボイス制度)が導入されます。制度が導入されるのは？不動産オーナー様が導入までしておかなければならないことは？そんな疑問をお持ちの方に「説明」いたします。

第2部 (20分) 賃貸住宅の退去時の内装費用をサポートする共済協同組合システムの仕組みとは！
賃貸アパート・マンションの経営では、過去が重なれば原状回復工事費用の負担が大きくなることも、過去が多いにないに問わず、毎月一定の費用を負担することで原状回復工事ができます。

第3部 (60分) 賃貸住宅の修繕積立金の経費算入が実現！
建物外壁工事や屋上防水工事には多額の資金が必要で、多くの賃貸不動産オーナーは資金確保に頭を悩ませてきました。2021年11月16日に自由民主党賃貸住宅対策議員連盟の臨時総会において、賃貸住宅修繕にかかる共済制度の認可が国土交通省から下りたことが発表されました。オーナー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した。これまで大規模修繕に躊躇してきてすべての賃貸不動産オーナーにとって朗報となる共済制度について紹介します。

株式会社三好不動産
経理部シニアマネージャー
星原 和洋氏

株式会社三好不動産
資産管理部オーナーサービス課
マネージャー
今村 一星氏

全国賃貸住宅修繕共済協同組合
満端 祐三氏

日時 2022年 4月16日(土)
<受付> 12:30~
<講演> 13:00~15:00

※当日会場は満席の方との際の説明を十分に確保して開催します。
※当日、セミナー開催をWEBでお知らせしますので、ホームページよりWEBセミナー希望とお申し込みください。
※最新情報はHPでお知らせします。
<https://chintaiyokai.com/>

会場 アクロス福岡7F 大会議室
福岡市中央区天神1-11-1 TEL:092-725-9113

対象 地主様・家主様・賃貸経営に興味のある方
定員 80名 費用 全額無料

福岡県賃貸住宅経営者協会
TEL:092-761-3800 FAX:092-725-3111
ちんたい協会 福岡県支部 検索

セミナーお申込みはコチラ

賃貸住宅アパート・マンションを所有の皆様へ

福岡県賃貸住宅経営者協会主催 大規模修繕の経費化セミナー **無料** 定員180名

遂に制度開始 外壁改修工事・屋上防水工事が経費で積立られる「賃貸住宅修繕共済制度」とは

日時 4月16日(土) 13:00~15:00 (受付12:30~)

場所 アクロス福岡 7階大会議室
(福岡市中央区天神1-11-1 TEL:092-725-9113)

対象 賃貸住宅アパート・マンションをご所有の地主様・家主様

第1部 (20分) インボイス制度の概要と準備すべきこと、制度に伴いあたる影響とは！

第2部 (20分) 賃貸住宅の退去時の内装費用をサポートする共済協同組合システムの仕組みとは！

第3部 (60分) 賃貸住宅の修繕積立金の経費算入が実現！制度の詳細をご紹介します！

講師:全国賃貸住宅修繕共済協同組合 満端 祐三氏
建物外壁工事や屋上防水工事には多額の資金が必要で、多くの賃貸不動産オーナーは資金確保に頭を悩ませてきました。2021年11月16日に自由民主党賃貸住宅対策議員連盟の臨時総会において、賃貸住宅修繕にかかる共済制度の認可が国土交通省から下りたことが発表されました。賃貸不動産オーナー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した。これまで大規模修繕に躊躇してきてすべての賃貸不動産オーナーにとって朗報となる共済制度についてご紹介します。

セミナー内容

お問合せ 福岡県賃貸住宅経営者協会 TEL:092-761-3800(営業時間:10時~17時 日・祝休み)
福岡市中央区今川1-1-2F メール:info@chintaiyokai.com

セミナーのお申込み方法
WEBでの申込み
右記二次元コード、又は下記ホームページより。
会場での要請がWEBで動画閲覧(当日録音したものを後日メール配信)をお選びできます。
お電話での申込み
TEL:092-761-3800 担当:アコハル
(4月16日のセミナーの内で、とお話ください)
お申込締切:4月14日(木)
※当日会場は満席の方との際の説明を十分に確保して開催します。
※最新情報はHPでお知らせします。
<https://chintaiyokai.com/>
ちんたい協会 福岡県支部 検索

約200人のオーナーが参加。その内150人が他社管理オーナー

ちんたい協会とは？（旧三好塾）

全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちんたい協会)はオーナーの団体として、賃貸住宅の消費税撤廃や修繕積立金を経費にする運動を行っている。

年会費:12,000円
特典:毎月のセミナー参加費無料等
※非会員は3,000円

【毎月】

オーナー	4,000人
他社オーナー	<u>5,000人</u>
合計	9,000人

にセミナーDMを発送

管理オーナー以外を積極的に勧誘し
個別相談から管理へ移行する

取引先向けセミナーの実施

5月19日:取引先に対しての『大規模修繕セミナー』の実施

株式会社三好不動産主催 **経費でつみたてられる**

大規模修繕積立金 共済制度セミナー

参加費 無料

2022 **5/19(木)**
13:00 ~ 15:00
(受付開始 12:30 ~)

■定員 100名 ■参加費 無料
■会場 アクロス福岡 大会議室7階
福岡市中央区天神1丁目1-1

①FAXでお申込み FAX:092-716-4222
②QRコードでお申込み

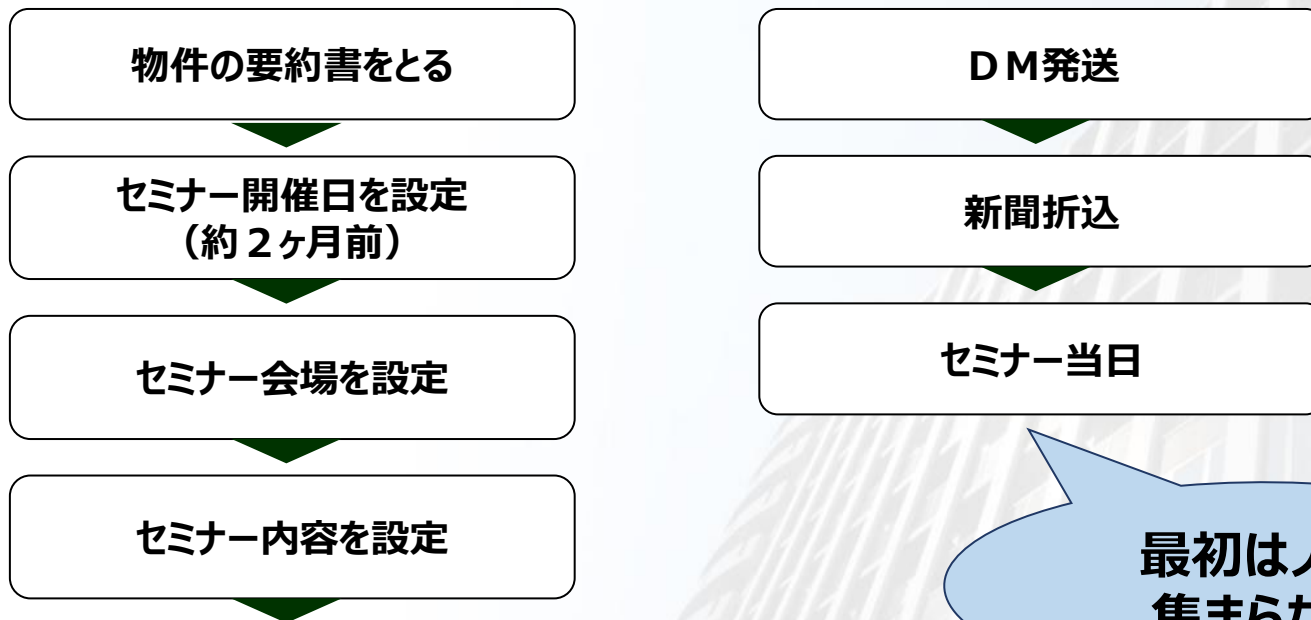
【セミナー開催にあたっての注意事項】本セミナーは、セミナーへの参加を希望するともに、運営定員以下の人数で後述の開催を切らせて頂戴するようになります。新型コロナウイルスの感染防止対策を講じた上で開催いたします。開催後の感染にも、入室に際してマスクの着用「手洗いのアルコール消毒」の徹底にご協力をお願いします。また、発熱や1分程度の入室をお断りさせていただきます。尚、ご来場のご協力をお願いします。

金融関係	JA、地方銀行、都市銀行
建築関連	建築会社、設計会社、ハウスメーカー
取引業者	内装会社、解体業者、ガス会社
法律関係	税理士・会計士事務所、弁護士事務所

53社152名が参加

**取引先からオーナーを紹介してもらったら
紹介料を支払う**

セミナー営業のポイント



セミナーはし続ける、DMは送り続けることがポイント！！

複数のセミナーとの組み合わせ

株式会社三好不動産主催 **経費でつみたてられる**

大規模修繕積立金 参加費無料

2022 **5/19(木)** 13:00 ~ 15:00 (受付開始 12:30 ~)

■定員 100名 ■参加費 無料
■会場 アクロス福岡 大会議室7階 福岡市中央区天神1丁目1-1

「期待の共済制度がついに実現へ」
2021年11月16日に自由民主党福岡県支部対策委員連盟の臨時総会において、大規模修繕や屋上防水工事の共済制度の認可が下りたことが発表されました。

第1部 60分 賃貸物件の大規模修繕が経費になる？新制度とは！
伊瀬 知見 氏
株式会社三好不動産 取締役

第2部 30分 「信託会社」の活用で変わる資産防衛対策
阿部 俊一 氏
三好スマイル信託株式会社 代表取締役社長

①FAXでお申込み **FAX:092-716-4222**
②QRコードでお申込み



相続対策をお考えのお客様へ **福岡相続サポートセンター**

2022年、生前贈与をもっと活かしてみませんか！
セミナー会場・オンラインLIVE配信 同時開催

生前贈与は もっと輝く

正しい贈与の方法と、活かし方を学ぶセミナー

自分亡き後に お子様やお孫様から「ありがとう」と心から感謝されるために、今できること

コロナ禍で先が見えない時代、生前贈与が脚光を浴びています。「贈与をもっと子や孫の役に立てることはできないだろうか」「自分亡き後に贈与した財産はどう活かしたらいいのか」「自分亡き後の贈与をスリキリ解決できるセミナー」です。令和2年度の税制改正大綱では、相続税と贈与税の一体化に言及があり、今後贈与の制度が大きく見直されるか玉しれません。贈与を検討したいとお考えの方、既に贈与を行っている方、必読の内容です。みなさまのご参加、お待ちしております。

【開催日時】 ※各回セミナー内容は同じです

- ①2022年 5月18日 13:00~15:00
- ②2022年 6月9日 13:00~15:00
- ③2022年 7月3日 13:00~15:00

植野直孝 氏
福岡相続サポートセンター 代表取締役
※本講座は本市生まれ 年額約300万円の相続対策を担当 保有資産
・AFP
・上級相続支援コンサルタント
・家族信託コーディネーター

オンライン受講について
参加費 1,000円(税込)
会場受講について
参加費 2,000円(税込)
会場 福岡天神センタービル10F (福岡市中央区天神2丁目14-8)
定員 10名 ※先着限
お申し込みはFAXにて受付
TEL: 092-716-1237 (9:00~17:00 土日祝除く)
FAX: 092-751-5700

お申込みの詳細については 裏面 をご覧ください。

「生前贈与セミナー」

参加費無料 定員30名

第2回 **今から始める事業承継セミナー**
～成功に導くツボ～

これから事業承継について考えているとされている中小企業の経営者向けに、各分野のプロが分り易く解説するシリーズ第2弾。今回は、親族内承継の具体的な方策のつとて近年大いに注目されている「ホールディングス活用」と、株權引下げ策や選別分派策等に使える「法人及び経営者個人の不動産活用」の2本立てで、事業承継を成功へと導くツボを伝えます。貴社の事業承継の方向性を検討・整理していただく一助として、本セミナーをぜひご活用いただければ幸いです。

2022 **7/12(火)** 14:00 ~ 16:30 (受付開始 13:30 ~)

第1部 ホールディングス活用術
岩永 悠氏
税理士法人 アイコンサルタント

第2部 効果的の活用と注意点
江頭 寛氏
株式会社福岡相続サポートセンター 代表取締役社長

お申し込み方法は裏面をご覧ください

「事業承継セミナー」

(検討)オリジナル商品を作る

例①

「共用部修繕管理費」というものを作り、共用部の改修費用を含め、その中に「賃貸住宅修繕共済」入れる。

例②

サブリースを行い、サブリース賃料を少し下げ、「賃貸住宅修繕共済」をセットにする。



株式会社三好不動産 伊瀬知 晃
isechi@miyoshi.co.jp

ご清聴ありがとうございました

本日の流れ

- 13 : 00~13 : 05 はじめに
- 13 : 05~13 : 10 三好社長ご挨拶
- 13 : 10~14 : 00 ゲスト講座
- 14 : 00~14 : 10 質疑応答**
- 14 : 10~14 : 30 賃貸住宅修繕共済講座
- 14 : 30~14 : 50 総研講座
- 14 : 50~15 : 00 閉会挨拶、特典のご案内



本日の流れ

- | | |
|------------------------|-------------------|
| 13 : 00~13 : 05 | はじめに |
| 13 : 05~13 : 10 | 三好社長ご挨拶 |
| 13 : 10~14 : 00 | ゲスト講座 |
| 14 : 00~14 : 10 | 質疑応答 |
| 14 : 10~14 : 30 | 賃貸住宅修繕共済講座 |
| 14 : 30~14 : 50 | 総研講座 |
| 14 : 50~15 : 00 | 閉会挨拶、特典のご案内 |

国土
交通省
認可

2022年6月24日
全管協総研講座

賃貸住宅修繕共済講座

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

溝端 祐三

役職

全国賃貸住宅修繕共済協同組合 課長

出身

福岡県北九州市

経歴

1998年、大手共済組合連合会に入職後、経営企画、営業推進、資金運用、総務、損害共済金の各部門に従事。損金部門では、2018年以降、全国で頻発した自然災害に対応する本部部門責任者として、共済金支払の陣頭指揮を執った。2021年より全国賃貸管理ビジネス協会に移り、共済組合の設立準備に参画、現在に至る。
CFP^(R)(ファイナンシャルプランナー)



みぞばた ゆうぞう
溝端 祐三

- いい仕組みなので、是非売っていきたい！
- 全管協の会員だけが取り扱えるのは
大きなアピールポイントだ。
- 自社の管理戸数を増やす良いチャンスだ。

登録代理店数 **237**社

支部(ブロック)	代理店数
北海道	27
北東北	8
南東北	19
北関東	37
南関東	43
甲信	6
東海	10

支部	代理店数
北陸	9
関西	17
中国	21
四国	8
九州	20
沖縄	11
総計	237

2022年6月16日現在

契約件数 **5**件 2022年6月24日現在

1. 「賃貸管理業」の拡充強化

管理会社

↳ 「日常的な」建物維持



「中長期的な」建物維持

1. 長期修繕計画書
2. 建物劣化確認
3. 修繕工事費の妥当性評価
4. 信頼できる施工会社のあっせん
5. 修繕工事の施工監理

2. 共済の疑問・課題の解消

共済組合

3. 共済の仕組みを活用した「ビジネスモデル」の開発

管理会社

共済組合

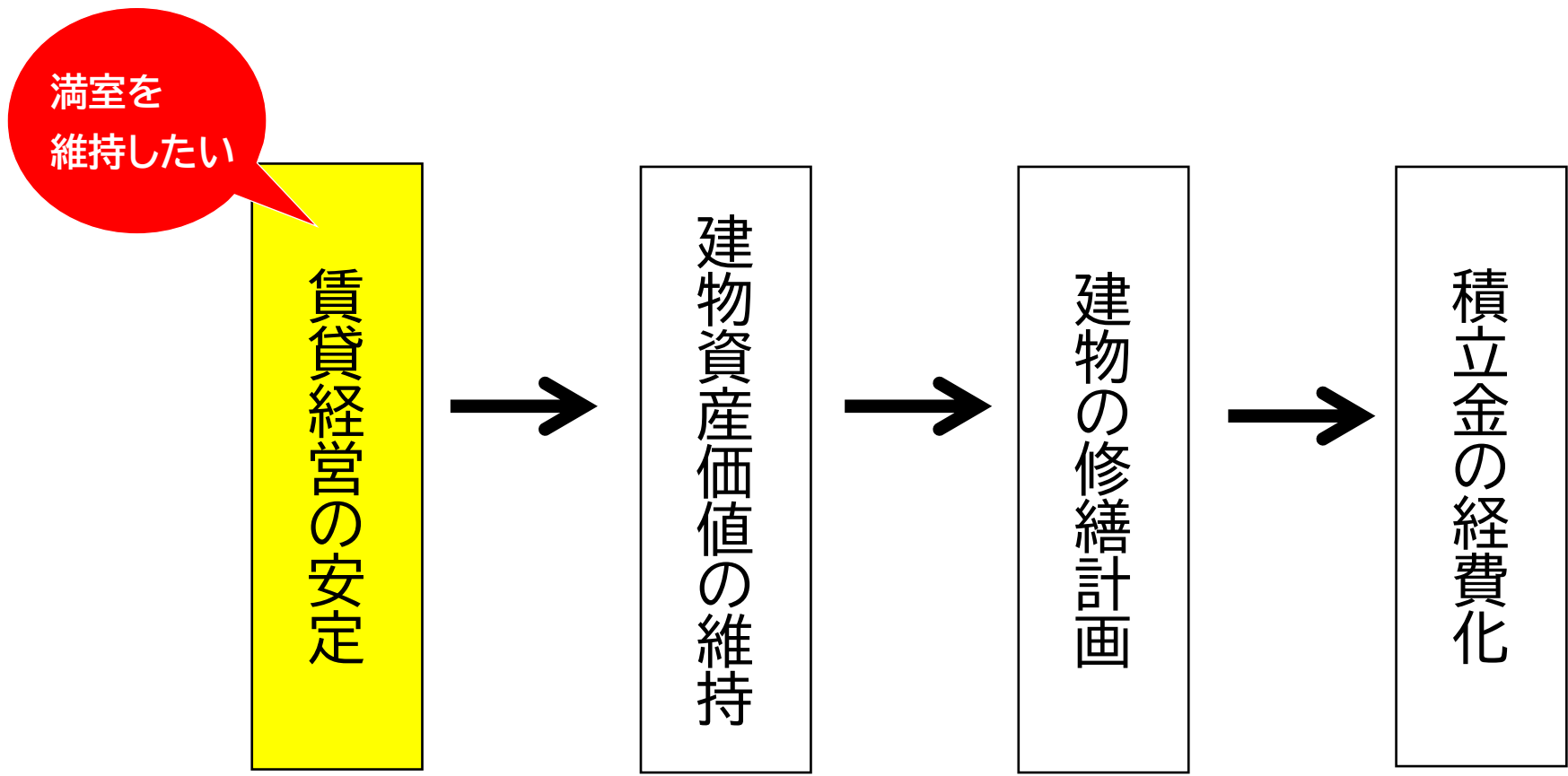
「この商品はオーナーの何を叶えてくれるのか？」

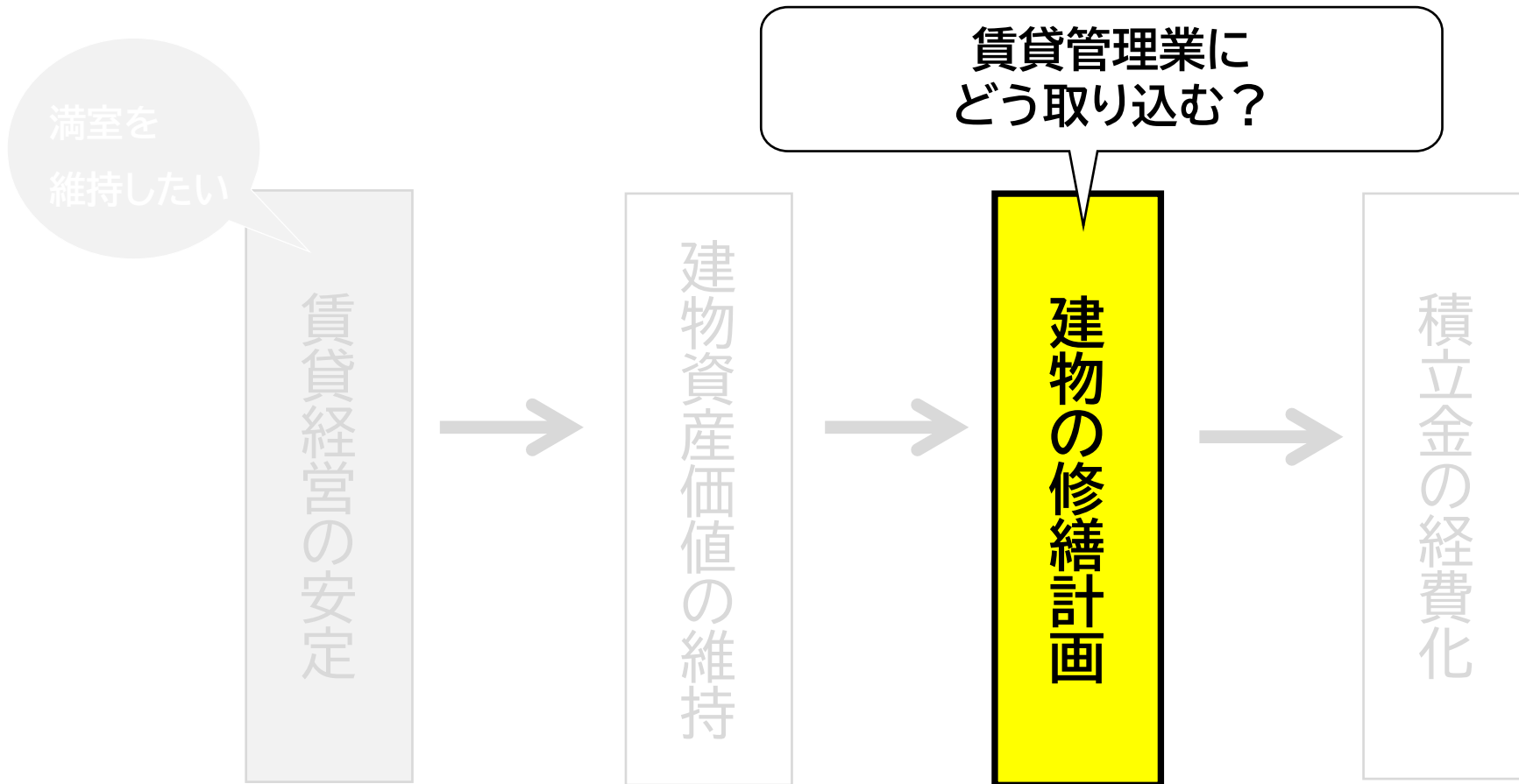
積立金の経費化



将来の大規模修繕にあてるための資金を効率的に準備することができるようになります。

賃貸物件における修繕資金準備





	火災保険	修繕共済
契約金額	<p>「加入基準額」</p> <ul style="list-style-type: none">● 築年数・構造・広さ● 新築時価格● ローン残債額	<p>「長期修繕計画」</p> <ul style="list-style-type: none">● 屋根、外壁の修繕金額
契約期間	<ul style="list-style-type: none">● 1年～10年● ローン残債期間等	<p>「長期修繕計画」</p> <ul style="list-style-type: none">● 修繕時期

設定方法

- 竣工時の長期修繕計画書の活用
- 専門業者による見積もり
- 簡易見積りスキーム（検討中）

客観的根拠に基づき、契約者の理解と納得の得られる計画を策定する必要があります。

- 火災や地震で建物が倒壊してしまった場合、
それまで積み立てた資金はどうなるのか？
- 定期検査で見落としがあった場合は、どうするのか？
- オーナーチェンジで、新しいオーナーが契約承継
を希望しない場合はどうなるのか？
- 積立金は適切に保全されるのか？

- 火災や地震で建物が倒壊してしまった場合、
それまで積み立てた資金はどうなるのか？

再建した建物に引き継ぎがされる方向で理事会において
検討していきます。

- 定期検査で見落としがあった場合は、どうするのか？

臨時検査等、フォロー出来る適切な方法を理事会において検討していきます。

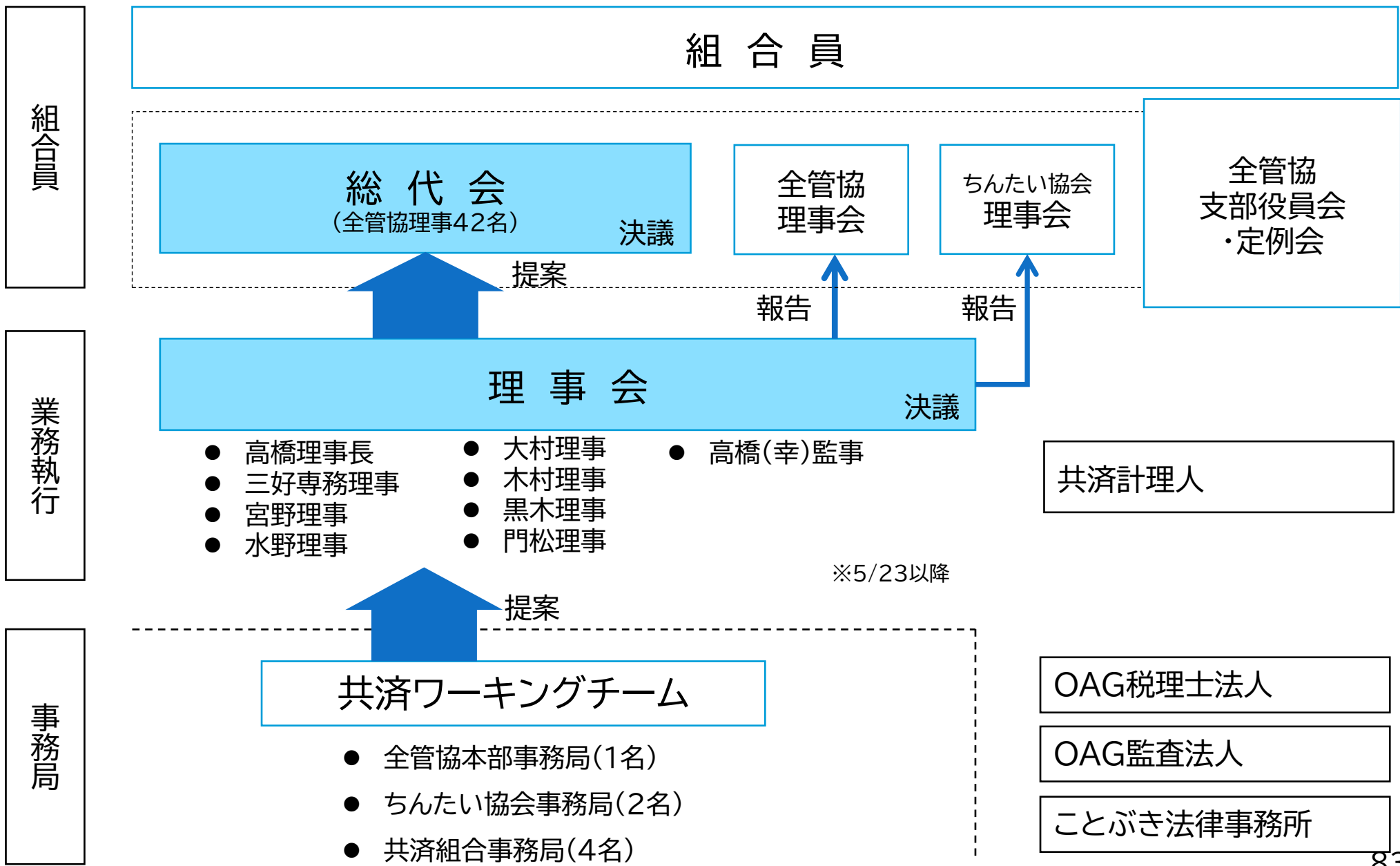
- オーナーチェンジで、新しいオーナーが契約承継を希望しない場合はどうなるのか？

約款により承継先が存在しない場合は契約は消滅します。

公平性の観点から適切な方策について理事会において検討していきます。

- 積立金は適切に保全されるのか？

- 「中小企業等協同組合法」の規定により、将来の修繕費用にあてられる資金は「責任準備金」として管理します。
- 積立状況は、毎年、共済計理人の確認を経て、国土交通省に報告すると共に、組合員に対してディスクローズして参ります。



疑問点や課題については、
共済組合までお寄せ下さい！

- 本共済を包含した「一括借上管理方式」により
大規模修繕を視野に入れたプランの提供
- 将来の修繕可能額を前提とした融資保障枠の
適用や優遇金利の適用
- 修繕可能物件としての売買市場における
優利性訴求

成功事例等は、全管協の会員ネットワークで共有していきます

管理会社
リフォーム会社

建物を良好に保つ
専門的サービス

1. 長期修繕計画の作成
2. 建物劣化診断
3. 修繕工事費の妥当性評価
4. 信頼できる施工会社のあっせん
5. 修繕工事の施工監理

共済組合
金融機関

管理会社
金融機関

普及するための仕組

1. 賃貸経営アドバイス
2. 一括借り上げ
3. 融資保証枠の設定

資金調達

1. 元本保証
2. 税制優遇

賃貸住宅修繕共済

〒103-0028

東京都中央区八重洲1-3-7

八重洲ファーストフィナンシャルビル19F

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

03-3272-9156(平日9時~18時)

shuzen_kyosai@pbn.jp

代理店登録申請書
郵送希望はこちら



本日の流れ

- 13 : 00 ~ 13 : 05 はじめに
- 13 : 05 ~ 13 : 10 三好社長ご挨拶
- 13 : 10 ~ 14 : 00 ゲスト講座
- 14 : 00 ~ 14 : 10 質疑応答
- 14 : 10 ~ 14 : 30 賃貸住宅修繕共済講座
- 14 : 30 ~ 14 : 50 総研講座**
- 14 : 50 ~ 15 : 00 閉会挨拶、特典のご案内

賃貸住宅修繕共済を利用した 管理拡大のポイント



全管協総合研究所 上席研究員 梶 宏輔-Kosuke Kaji-

新卒でコンサルティング会社に入社。
戦略、土業を担当した後、不動産業界に配属。
配属後は当時、最年少でリーダーに昇格。

2018年には不動産コンサルタント内、実績No1
として表彰。

その後マネージャーとして賃貸グループの責
任者を担当。

2021年1月より不動産テック企業を創業。
三光ソフランHD社長室長として働きながら、
全管協総研の業務を兼務。



1

三好不動産様講座のポイント解説



2

なぜ賃貸住宅修繕共済が管理拡大に使えるのか



3

賃貸住宅修繕共済を使った管理拡大の手法



4

まとめ



1

三好不動産様講座のポイント解説



2

なぜ修繕共済が管理拡大に使えるのか



3

修繕共済を使った管理拡大の手法



4

まとめ





集客

独自の集客方法を行いオーナーセミナーを定期的を開催



営業

ポイントを押さえて分かりやすいメリットを打ち出す



商品

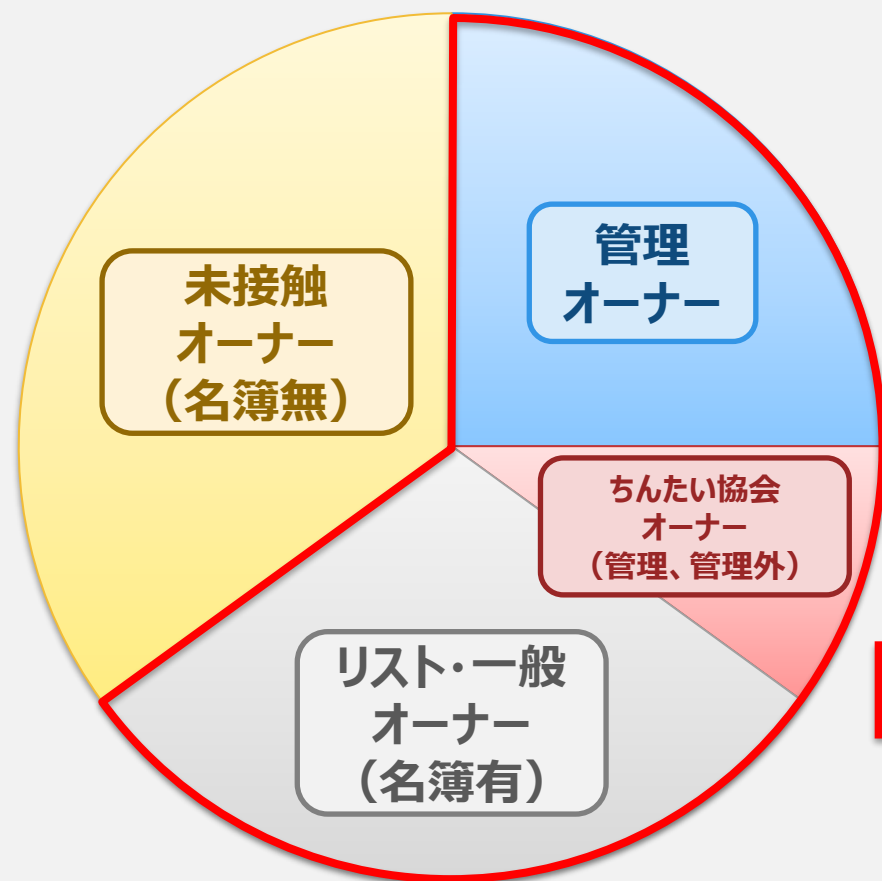
賃貸住宅修繕共済を活用するうえでの準備

三好不動産様講座のポイント解説

▶ 集客

○ 賃貸住宅修繕共済オーナーセミナーの開催（集客300名）

ちんたい協会を活用した集客



定期的なセミナーの開催

→毎月開催(1回/2か月)し続けることで
オーナー様との信頼関係の構築につながる



ちんたい協会の名前でDM送付

→ちんたい協会の協賛企業としてセミナーを
開催する名目のため集客につながりやすい

約9,000名簿に対してDMを送付し、
300名の集客につながった

三好不動産様講座のポイント解説

▶ 集客

ちんたい協会を活用した集客方法

① ちんたい協会「〇〇支部」の立上げ

立上げ要件

2000円/人×50人 = 10万円で支部の立上げが可能

② ちんたい協会「〇〇支部」の会員を募る

まずは会員50人を集め運営費をいただくことで立上げ費用を回収

集客メリット

① ちんたい協会支部を立ち上げることで、協賛企業としてちんたい協会の名前でセミナー集客ができるため、**競合に対してもアプローチ可能**

② 自社の社員にちんたい協会支部の事務局を兼務させることで、**セミナー当日の相談会などでオーナー様と接点を持つことができる**

付帯商品メリット

年会費として1.2万円（原価2千円）いただくことで1万円を支部運営費とすることができるこの運営費を、

① **名簿の取得費用**

② **スペシャルセミナーゲスト費用**

などに活用し会員様満足度アップにつなげる

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶ 集客

属性によって戦略を考える

	名簿あり	名簿なし
競合あり	<ul style="list-style-type: none">① ちんたい協会を立上げてちんたい協会の協賛企業としてセミナーを開催② ちんたい協会の名前でDM送付 <p>コスト（原価）</p> <ul style="list-style-type: none">・オーナー様のちんたい協会会費（2000円×50人）・DM郵送費	<ul style="list-style-type: none">① 名簿の取得② ちんたい協会を立上げてちんたい協会の協賛企業としてセミナーを開催③ ちんたい協会の名前でDM送付 <p>コスト（原価）</p> <ul style="list-style-type: none">・オーナー様のちんたい協会会費（2000円×50人）・名簿取得費用、DM郵送費
競合なし	<ul style="list-style-type: none">① 自社でセミナー企画、開催② 自社の名前でDMを送付 <p>コスト（原価）</p> <ul style="list-style-type: none">・DM郵送費	<ul style="list-style-type: none">① 名簿の取得② 自社でセミナー企画、開催③ 自社の名前でDMを送付 <p>コスト（原価）</p> <ul style="list-style-type: none">・名簿取得費用、DM郵送費

三好不動産様講座のポイント解説

▶ 集客

業者や銀行との連携による集客方法

○ 賃貸住宅修繕共済の業者向けセミナーの開催



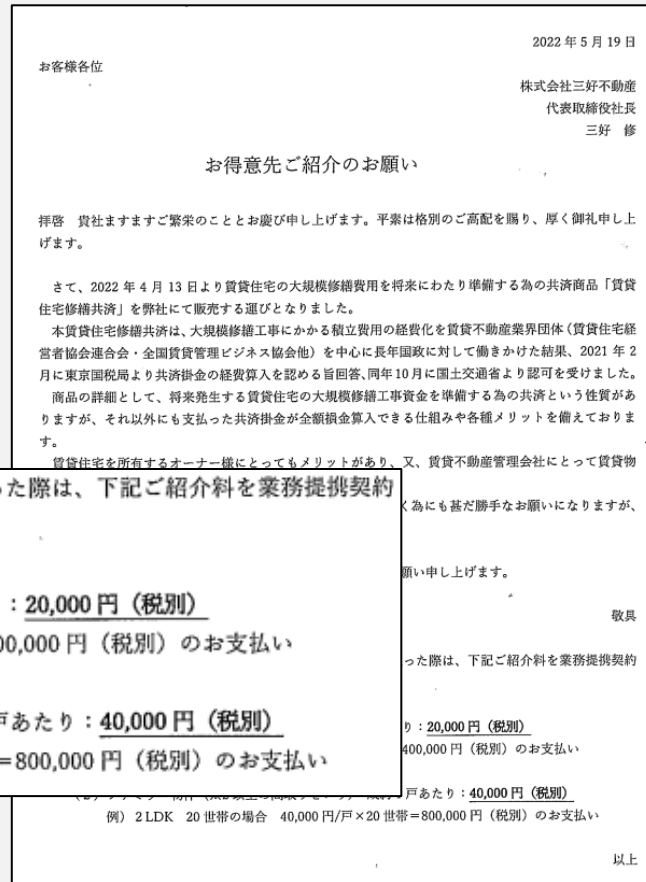
**業者にも制度の内容を理解していただき、
メリットを伝えることで管理の紹介を得る
→「お得意先ご紹介のお願い」の手紙を出す**

○ 銀行からの紹介



銀行から紹介をもらう

→銀行側もご紹介したオーナー様の管理が決まったらキックバックがもらえる以外にも、
「賃貸修繕共済という制度を活用できる管理会社」ということで紹介をしやすい



▶ 営業

○ オーナー様への営業時のポイント

分かりやすいメリットを打ち出す



掛金の経費化

掛金が全額経費のため、所得税対策に使えることがある



相続税対策

解約返戻金がないため、相続・建物贈与・法人なりなどの際に、評価がゼロとなる



毎年積立てることで10年後の過大な出費をしなくて済む

大規模修繕工事の際に借金をすることを減らすことができる

1

三好不動産様講座のポイント解説



2

なぜ修繕共済が管理拡大に使えるのか



3

修繕共済を使った管理拡大の手法



4

まとめ

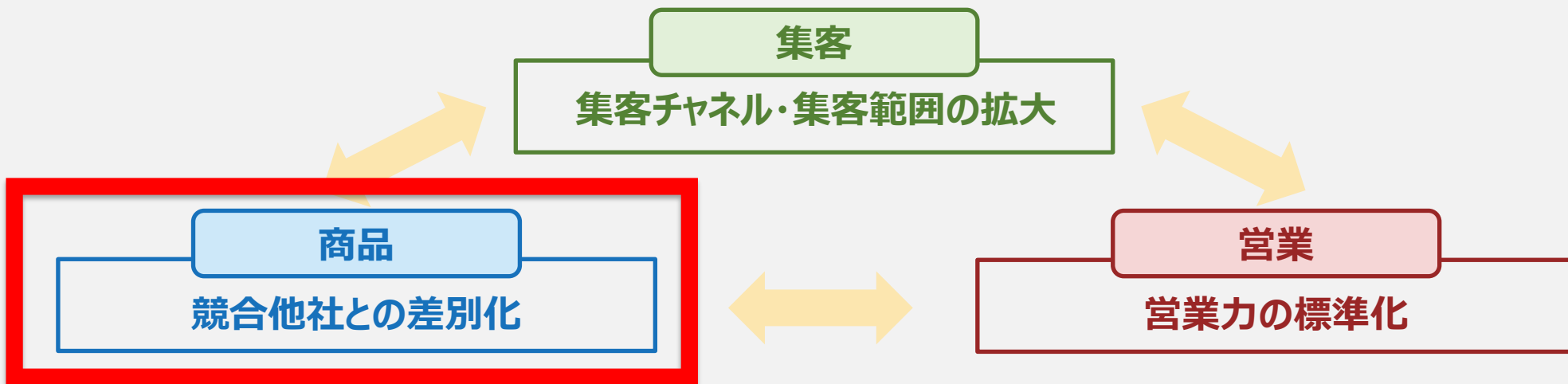


なぜ修繕共済が管理拡大に使えるのか

管理拡大の3大要素

管理拡大を図っていく上で、

どの範囲に(集客)・何を(商品)・どのように売っていく(営業)のか
を意識して取り組んでいくことが非常に重要。 ※詳細は第1回勉強会



今回の賃貸住宅修繕共済は、**競合他社との差別化**がはかれる商品

なぜ修繕共済が管理拡大に使えるのか

▶商品としての強み

商品構築の上でのポイントは「差別化」

⇒「修繕共済」は最高の「差別化された商品」

✓ 賃貸物件の大規模修繕積立金の
**経費化が可能なのは、
賃貸住宅修繕共済のみ**
⇒物件オーナーにとってハードルの高い、
修繕の資金確保の課題を解決できる。

✓ 修繕共済の代理店になれる企業は
**全管協とちんたい協会
加盟企業のみ**
⇒商品自体が、加盟していない競合他社と
「差別化」されている！

賃貸住宅修繕共済の意義と目的

大半のオーナー様は個人かつ小規模経営であるため大規模修繕の経験がない方も多く、修繕のための資金確保が高いハードルとなることもあります。「賃貸住宅修繕共済」は、こうした大規模修繕の資金確保の課題を解決することを目的に、賃貸住宅の屋根、外壁、軒裏に一定の劣化が生じた際に共済金を支払う**業界初の商品**です。

全国賃貸住宅修繕共済協同組合は、賃貸住宅オーナー様が所有する賃貸住宅の大規模修繕に備える「賃貸住宅修繕共済」の代理店として活動いただけるパートナーを募集しています。

代理店になるには次のいずれかの団体の会員等である必要があります。

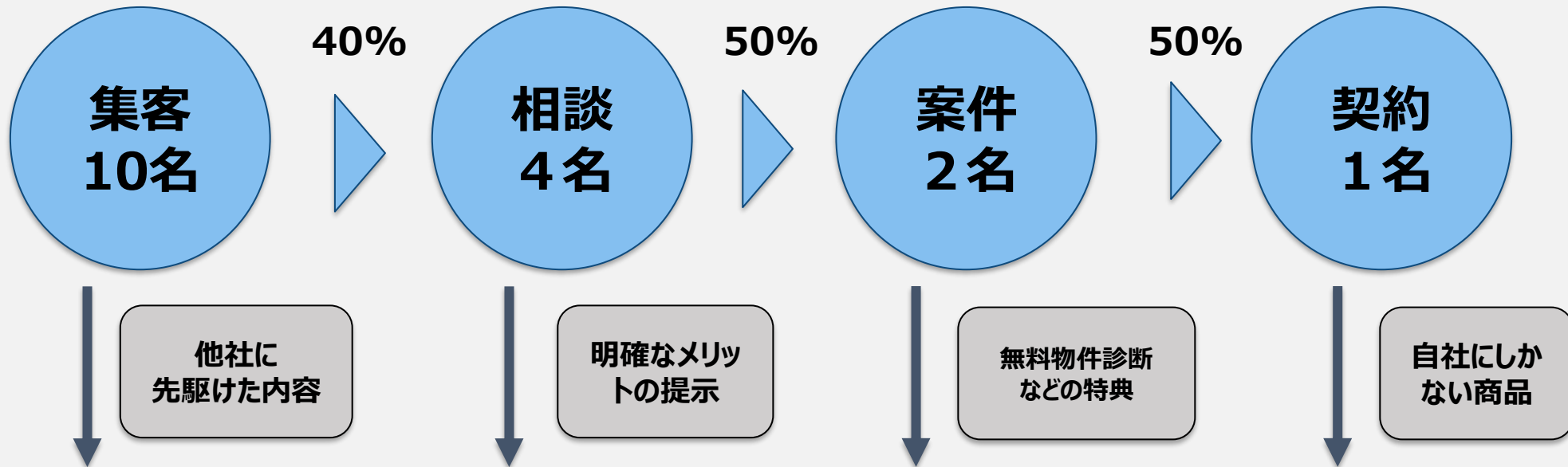
- **全国賃貸管理ビジネス協会**の会員
- **公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 (ちんたい協会)**の支部を運営する賃貸管理会社

なぜ修繕共済が管理拡大に使えるのか

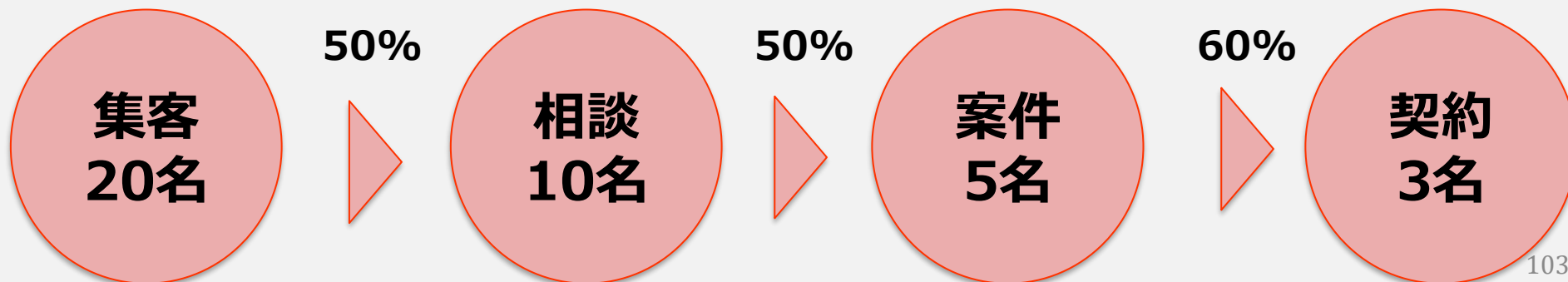
▶商品としての強み（集客力）

Before（通常のオーナーセミナー）

※詳細は第1回勉強会



After（差別化商品を活用したセミナー） ※今回は賃貸住宅修繕共済が差別化商品



1

三好不動産様講座のポイント解説



2

なぜ修繕共済が管理拡大に使えるのか



3

修繕共済を使った管理拡大の手法



4

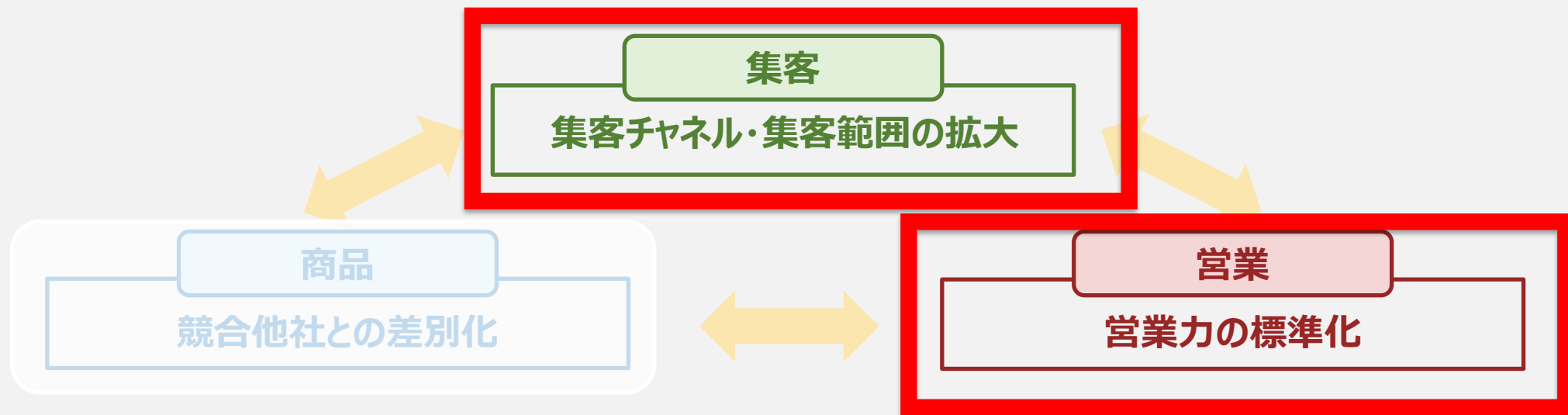
まとめ



修繕共済を使った管理拡大の手法

管理拡大の3大要素

管理拡大を図っていく上で、
どの範囲に**(集客)**・何を**(商品)**・どのように売っていく**(営業)**のか
を意識して取り組んでいくことが非常に重要。 ※詳細は第1回勉強会



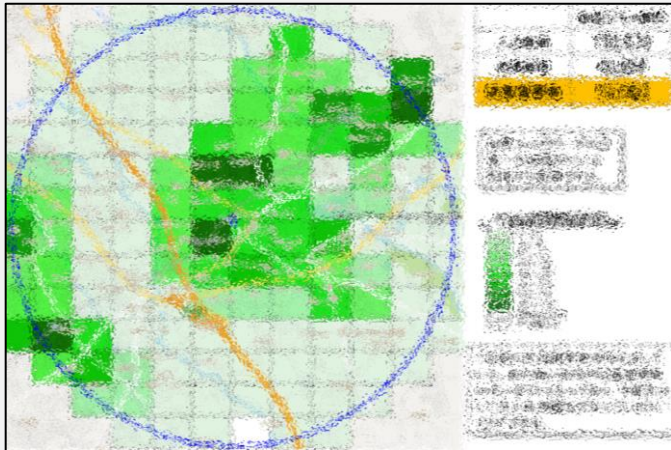
差別化した商品は今回共済組合が用意済み。

➡つまり、「集客」と「営業」に力を入れる必要がある。

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶集客（ターゲットを絞る） ※詳細は第1回勉強会

1.自社が戦う商圈の明確化



自社商圈設定について

地方商圈

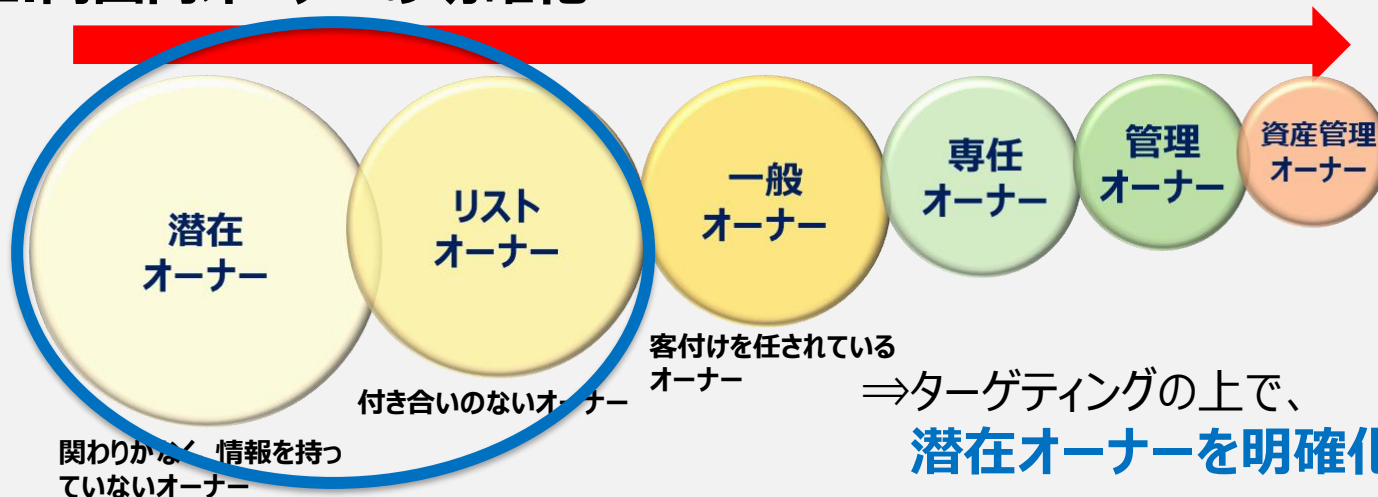
1.5万民営借家(アパートマンション等)の範囲で設定

都市商圈

2.5万民営借家(アパートマンション等)の範囲で設定

※都市部は地方商圈に比べて競合他社が乱立しているため商圈は広めにする

2. 商圈内オーナーの明確化



修繕共済を使った管理拡大の手法

▶ 集客（ターゲットを絞る）

3. 商圏内オーナーリストの作成

多角的にアプローチするにあたり、商圏内のオーナーの情報が必要となる。

1商圏あたり1,000件のリストが目安。

既に新規名簿を作成済の場合、定期的に名簿のメンテナンス(更新)を行う。

№	区	丁目	番	号	建物種別	築年数	所有者	管理業者	備考
1	28	13			中野区 住				
2	28	13			中野区 住				
3	28	13			中野区 住			タケダサービス 5383-1001	DM届かず
4	28	13			中野区 住			実業専	
5	28	13			中野区 住				
6	28	13			中野区 住				
7	28	13			中野区 住				
8	28	14			中野区 住			ハルタホーム 5387-0136	
9	28	14			中野区 住				
10	28	13			中野区 住				
11	28	13			中野区 住				
12	28	13			中野区 住				
13	28	13			中野区 住				DM届かず
14	28	13			中野区 住				
15	28	13			中野区 住				
16	28	13			中野区 住				DM届かず
17	28	13			中野区 住				
18	28	13			中野区 住				
19	28	14			中野区 住				
20	28	14			中野区 住			らいむいんど 5345-5177	
21	28	14			中野区 住				
22	28	14			中野区 住				DM届かず
23	28	14			中野区 住				
24	28	14			中野区 住				
25	28	14			中野区 住				
26	28	14			中野区 住				
27	28	12			中野区 住			パシカ 5384-5555	
28	28	12			中野区 住			イチイ不動産 5378-0711	
29	28	12			中野区 住				
30	28	13			中野区 住				

✓ リスト化には物件構造や築年数も分かると、修繕共済のターゲットを絞りやすい

① 木造(軽量鉄骨造)

⇒ 築30年以内

② 上記以外(鉄筋コンクリート造など)

⇒ 築40年以内

修繕共済を使った管理拡大の手法

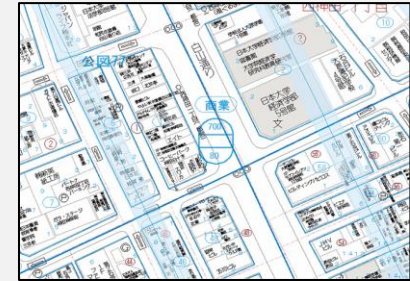
▶集客（ターゲットを絞る）

3. 商圏内オーナーリストの作成

○作成方法は大きく3パターン

①ブルーマップから取得したい物件をピックアップ

- 地番を取得して一覧化
- 登記情報を取得
- 取得した情報をリスト化



②ローラー物調(物件現地調査)から物件をピックアップ

- 地番を取得して一覧化
- 登記情報を取得
- 取得した情報をリスト化



③業者に外注

- 工数のかかる作業を外注にする
- ⇒全管協総研では情報取得代行も行います

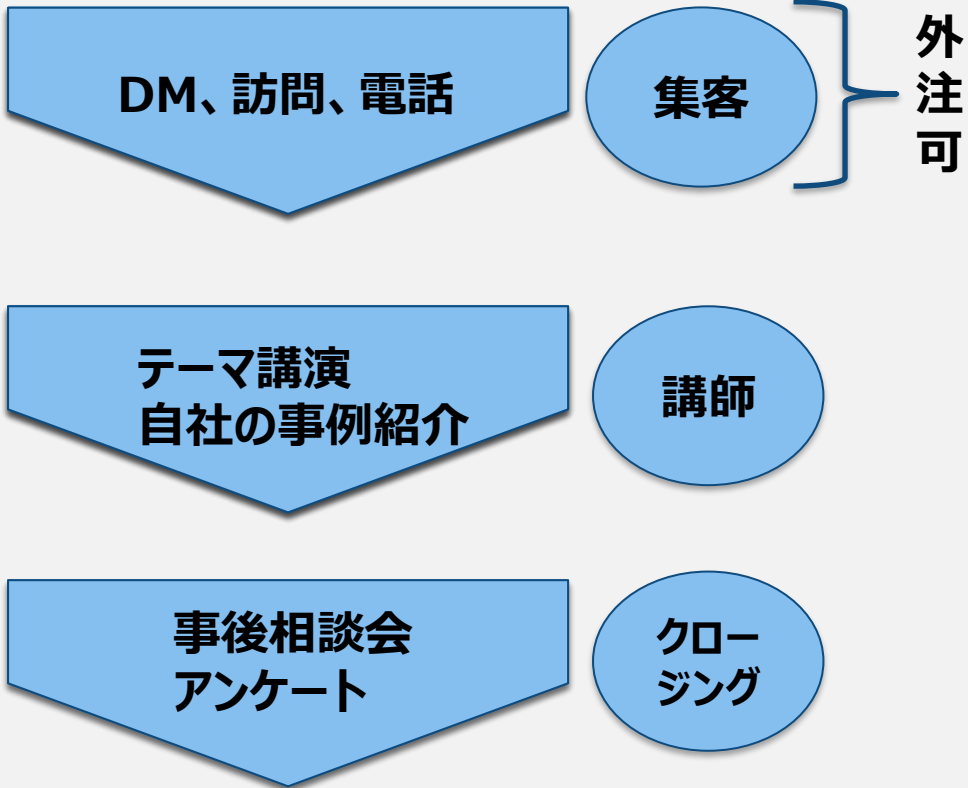
**エリア指定から名簿取得までのフローを
1,000名簿につき2週間前後で取得可能！
物件構造と築年数による絞込みも可能です！**

地番	登記簿番	市区町村	地名	地番	物件名
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-1		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-1	アパルトメントビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1340-1		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1340-1	アパルトメントビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1340-2		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1340-2	ホワイトのロード
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1332-21		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1332-21	リカビルド
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1334-21		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1334-21	リカビルド
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-1		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-1	コーポSOWA
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1340-2		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1340-2	MKビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1340-4		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1340-4	イオンビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-2		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-2	フェリスビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-11		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-11	アパルトメントビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-7		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-7	アパルトメントビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-7		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-7	アパルトメントビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-6		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-6	エム・シー・ビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1339-1		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1339-1	アパルトメントビル
神奈川県横浜市中区日吉1丁目1333-22		神奈川県	横浜市中区日吉1丁目	1333-22	ビル

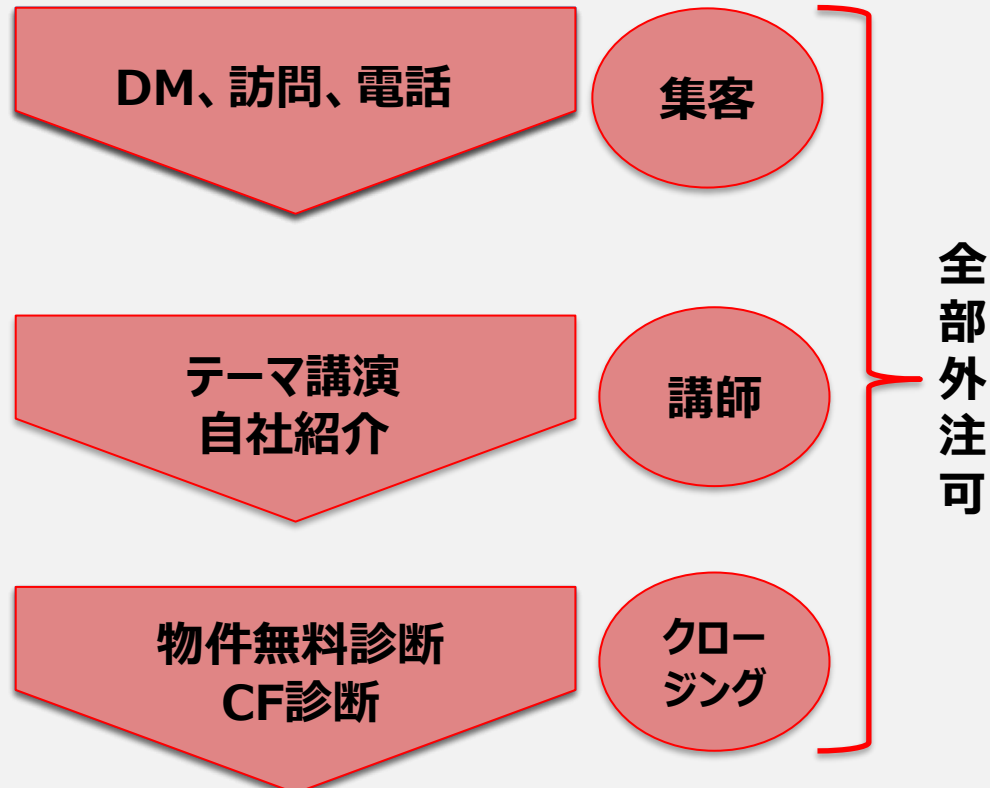
修繕共済を使った管理拡大の手法

▶集客（オーナーセミナーの開催）

○通常のオーナーセミナー ※詳細は第1回勉強会



○賃貸住宅修繕共済を活用したセミナー

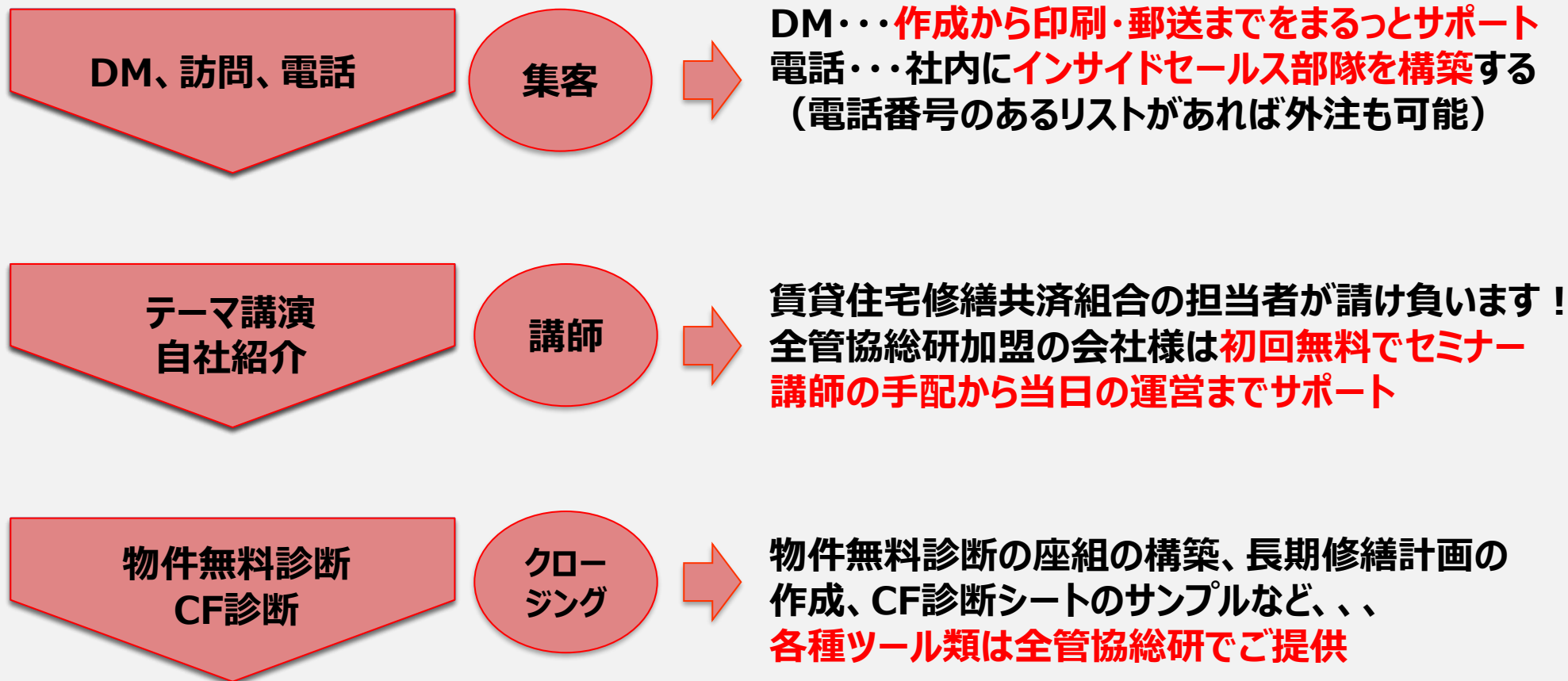


賃貸住宅修繕共済の商品自体がメリットだが、さらにセミナーに参加する付加価値をつけることで、集客力アップ&セミナー後の案件化につながる
例：無料物件診断、CF診断、長期修繕計画の作成サポート

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶集客（オーナーセミナーの開催）

○オーナーセミナー開催サポートと外注化のポイント



修繕共済を使った管理拡大の手法

▶集客（オーナーセミナーの開催）

最新事例①

広島（管理2800戸）



<集客数>
※送金明細へ同封のみ

10組13名
(管理：9組、一般：1組)



<案件化数>
長期修繕4組
管理1組

—不動産・資産の活用をお考えの皆様へ—

遂に制度開始!

外壁改修工事・屋上防水工事が経費で積立てられる
「賃貸住宅修繕共済制度」とは!

全員参加
無料



60分

賃貸住宅の修繕積立金の経費算入が
ついに実現! 制度の詳細をご紹介します!

建物外壁工事や屋上防水工事には多額の資金が必要で、多くの不動産オーナーは資金確保に頭を悩ませてきました。2021年11月16日に自由民主党賃貸住宅対策議員連盟の臨時総会において、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たことが発表されました。

オーナー様が毎年定期的に提出した掛金は、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した。

これまで大規模修繕に躊躇してきたすべての賃貸不動産オーナーにとって朗報となる共済制度についてご紹介します。

講演者



全国賃貸住宅修繕共済協同組合
入倉 彰啓 (いくら あきひろ)

新卒で生命保険会社入社、約10年間個人保険及び法人向け団体保険(共済)の組成・拡販に関わる。その後、独立系の金融アドバイザーとして、主に富裕層向けの資産運用や保険、相続等に関する業務に従事。2021年より現職に至る。

日時

2022年6月4日(土)

受付 13:00~

定員 15名

講演 13:30~14:30

費用 無料

会場

広島県安芸郡
府中町浜田本町
5-22
ヒポボタム2F
セミナールーム



セミナーお申込は裏面へ

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶集客（オーナーセミナーの開催）

最新事例②

新潟（管理1300戸）



オーナー様、業者様
合計して30名程
の集客数！



新潟県賃貸住宅経営者協会主催

経費で積み立てられる

**大規模修繕積立金
共済制度セミナー**

参加費
無料

2022年
6/18 土

■時間
受付 15:00～15:30
全住協報告会 15:15～15:30
セミナー 15:30～18:00
懇親会 18:00～

■参加費 **無料**

■懇親会費
全住協会員 6,000円/人
全住協非会員 7,000円/人

■場所
ホテルオークラ新潟
4階 コンチネンタル
(新潟市中央区川端町6-53)

講演 / ついに実現！
賃貸住宅修繕積立金の
経費算入化制度を大公開！
多くのオーナー様の頭を悩ませてきた、建物外壁工事や屋上防水工事の資金確保についての新しい制度をご紹介します。昨年11月に、賃貸住宅修繕費にかかる共済制度的認可が国土交通省から下り、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した！これまで大規模修繕に躊躇してきただけの賃貸オーナー様にとって朗報となる共済制度について詳しくご説明します。

全国賃貸住宅修繕共済協同組合 **入倉 彰啓 氏**

講演 // 新潟市の賃貸経営の実態！
成功する最新の賃貸経営とは？
新潟市の最新賃貸市場から分かる不動産オーナー様のとるべき戦略&入居者から好かれる設備と嫌われる設備を最新空室対策事例と踏まえてご説明します。

全管協総研 上席研究員 **梶 宏輔 氏**

①FAXでお申込み **025-278-8693** ②QRコードでお申込み

お名前 (御社名)		ご担当者名	
ご住所		【懇親会費 領収書用】宛名	
TEL	FAX		
セミナー 出席者名	セミナー 出席者名		
オーナー < 社員 >	懇親会 < 出席 >	オーナー < 社員 >	懇親会 < 出席 >

【お申込みURL】

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶集客（郵送物、メルマガ）

○郵送物、メルマガ

✓ **オーナーの属性によって目的を変えて送付する** ※詳細は第5回勉強会

- ・新規オーナー：自社を認知してもらう
- ・一般オーナー：自社に物件を預けるメリットを伝える
- ・管理オーナー：満足度のアップ

✓ **チラシは分かりやすい見出しで作成する**

「修繕共済がオーナーにどのような価値を与えるか」
→ポイントは、修繕共済の仕組みの中で、
オーナーへの**メリットを分かりやすく打ち出すこと！**

<メリット>

- ・将来の修繕への準備になる
- ・税額の軽減になる



全管協総研“OWNER TIMES”

不動産賃貸オーナー様へ大事なお知らせ

外壁改修工事・屋上防水工事が経費で積立られる「賃貸住宅修繕共済制度」が6月から開始します。

建物外壁工事や屋上防水工事には多額の資金が必要で、多くの賃貸不動産オーナー様は資金確保に頭を悩ませてきました。2021年11月16日に自由民主党賃貸住宅対策議員連盟の臨時総会において、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たことが発表されました。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した。これまで大規模修繕に躊躇してきたすべての賃貸不動産オーナー様にとって朗報となる共済制度が6月から活用できるようになります。

現状	現状
年間収入	年間収入
経費	経費
課税所得	課税所得
	共済掛金
	所得税

① 毎年、共済掛金を積立てる
◆ 将来の修繕を計画・準備

② 課税所得の圧縮につながる
◆ 税額の軽減

詳細については下記までお問合せください。
詳しくご説明させていただきます。

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶ 営業

営業開始の際のポイント

- ✓ **管理部から賃貸住宅修繕共済に詳しい専任担当をつくる**
自社で説明できる人が増えることでオーナー様への直接提案の機会も増える
- ✓ **制度の中身ではなくオーナーメリットを端的に伝える**
トークスクリプトなど、誰でも提案ができるようなツールを用意する
- ✓ **まずはオーナー接点の件数を重視する**
商品をフックにオーナー様との接点を増やす（掛金の増額は後からでも可能）
→他社オーナーでも定期的な接点ができることでその後の受託につながる

トークスクリプトやQA集は共済組合と総研でご提供
各種営業ツールも全管協総研で作成します

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶ 営業

実践的な営業戦略



まずは無料物件診断からきっかけをつくる

Step
01

管理メニューの一貫、オーナーセミナー参加の特典として**無料物件診断を行う**
※巡回点検の延長のイメージ

点検の結果

Step
02

修繕必要箇所について工事提案（保険の適用ができそうな案件はその旨も伝える）

今後の案件につなげる

Step
03

長い目で見て外装全体の提案→**長期修繕計画の作成**→**賃貸住宅修繕共済の提案**

修繕共済を使った管理拡大の手法

▶ 営業

実践的な営業戦略



まずはCF診断からきっかけをつくる

CF診断→長期修繕計画→工事の受注につなげる
 CF診断で物件の経営状況を分析することでオーナーさまが
 検討すべき今後の対策（条件交渉、工事、売買など）を明確にする！

全管協総研の加盟企業様にはCF診断シートのサンプルをご提供いたします。
 これを機に是非ご活用ください！

物件の経営状況を分析し、ビジョン・目的を明確化するシート					キャッシュフロー・資金繰り指標分析シート				株式会社		店		緊急的な状況		
物件名: フレグランス	2012年	2013年	2014年	2019年	2024年	特約270-別	2014年	構成比	目安の設備	階級判断	建築年月	築年	構造	返済期間(年)	返済期間残
1 概要 <月平均>						総借入金(借入)	422万	100%	GPI 1.0%以下	○					
① 総借入金	8	8	8			▲空室ロス	▲2万	0.5%	GPI 9.0%以上	○					
② 入居数	8	8	8			実業家賃収入(EGI)	420万	99.5%	GPI 2.0%以下	×					
③ 平均家賃他収入	45万	44万	44万			商業採利額(NOI)	325万	77.0%	GPI 7.0%以上	○					
2 収入 <年間>						▲運営費用(OPEX)	▲95万	22.5%							
① 潜在家賃収入(①×③×12ヶ月)	482万	452万	452万			▲仕入経費(ADS)	▲290万	68.7%							
② 実業家賃収入(②×③×12ヶ月)	480万	459万	450万			投資額(元)	▲35万	8.3%							
③ 空室ロス(①-②)	▲2万	7万	▲2万			資金繰り率									
3 支出(運営コスト) <年間>						償還率(DCR)	NOI+ADS	1.12	1.3以上	×					
▲ 固定資産税	14万	14万	14万			償還率(BEP)	PEX+ADS+GPI	91.2%	7.5%以下	×					
▲ 管理料	32万	32万	30万			緊急的な指標情報・損益分岐点が50%を超えています									
▲ 経費	8万	8万	46万			総合評価									
▲ その他費用(保険料など)	3万	2万	3万			稼働率が非常に良好ですが、返済比率55%目標平均家賃より大幅に平均家賃が下がっています。									
④ 運営コスト計(③+④)	57万	104万	95万			その為、損益分岐点が9割を超えており、稼働率が高いためCFは残っているものの、返済などが重くなった場合									
4 営業純利益(①-④) <年間>	372万	325万	325万			キャッシュアップする可能性が非常に高い状況です。									
5 借入返済額 <年間計>	290万	290万	290万			返済期間終了後にも税金・保険料を払える可能性も出てきています。家賃値下げで稼働率を確保することも、す									
6 キャッシュ・税引前(4-5) <年間>	88万	35万	35万			く中止し潜在家賃収入増加の対策が必要です。									
						運営費用の割合は現在指標は×ですが、平均家賃対策により割合が下がりますので特に問題ありません。									

アジェンダ

1

三好不動産様講座のポイント解説



2

なぜ修繕共済が管理拡大に使えるのか



3

修繕共済を使った管理拡大の手法



4

まとめ



明日から取り組んで欲しいこと

① ターゲットオーナーリスト作成

構造・築年数でターゲットを絞る

総研に外注可能

② 郵送物、メルマガの準備

メリットを分かりやすく打ち出す

総研にてお手伝い

③ オーナーセミナーの企画

セミナーに参加する付加価値をつける

総研にてお手伝い

④ 共済の社内理解を進める

共済組合員を招いての勉強会を開催する

共済組合にてお手伝い

⑤ 訪問営業

KPIの設定と共済専任をたてる

総研にてお手伝い

本日の流れ

- 13 : 00～13 : 05 はじめに
- 13 : 05～13 : 10 三好社長ご挨拶
- 13 : 10～14 : 00 ゲスト講座
- 14 : 00～14 : 10 質疑応答
- 14 : 10～14 : 30 賃貸住宅修繕共済講座
- 14 : 30～14 : 50 総研講座
- 14 : 50～15 : 00 閉会挨拶、特典のご案内**

ご質問、アンケートのご回答を
よろしくお願い致します！



セミナー参加特典

セミナー参加特典（オーナーセミナー開催サポートツール）



オーナーセミナー開催マニュアル



集客DMサンプル



**オーナーセミナー当日使用ツール
（事後アンケート）**



メンバーズクラブ加盟企業様の追加特典



賃貸経営診断シートのサンプル



**簡易修繕計画の作成代行業者ご紹介
※対応不可エリアあり**

**アンケートにご回答
いただいた方に後ほど
メールでお送りします！**

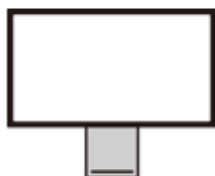


**会員限定ページから
ダウンロード可能です！**

メンバーズクラブのご紹介

全管協総研メンバーズクラブ基本コンテンツ

-オンラインゼミ(勉強会)-



P5

-プロパティレポート(オーナー提案資料)-



PROPERTY REPORT

P10

-ライブラリ(動画アーカイブ)-



P7

-社員様向け業務ハンドブック-



P11

-企業マッチング(視察)-



P9

-空室診断レポート-



P12

プロパティレポート活用事例

沖縄T社 「物件の賃料上げの提案で利用」

賃料を上げたい



レポートで試算すると、周辺の競合物件と比べて物件競争力が下がらなかったの
で、提案レポートを持参し賃料アップ



希望賃料での募集が決まった！

データ集計日 2022/02/10 17:33:47
オーナーレポート レポート作成日 2022/02/10 17:33:47

現在の総合ランキング

現行賃貸条件	QRコードから物件の位置を確認できます	現在のアメニティ・キーワード
賃料: 60,000円 共益費: 1,000円 敷金: 0カ月 礼金: 1カ月 アメニティスコア: 0.20		保証人不要、即入居可、IT重視対応物件、ペット相談、事務所相談、二人入居相談、単身者相談、学生相談、高齢者歓迎、ルームシェア相談、敷金不要、カード決済可、エアコン、照明付き、洗濯機統合、脱衣所、一部フローリング、壁紙張替済、シューズボックス、押入

総合ランキング **2位** / 6室

順位	建物名	駅徒歩	築年	総階数	面積	階	アメニティスコア	坪単価	賃料	共益費	総額	敷/礼金
1		2	1980	5	39.63	3	-	4,170	50,000	0	50,000	0/0
2		5	1972	3	49.10	2	0.2	4,275	60,000	1,000	63,500	0/1
2		1	1986	4	45.00	4	0.08	5,289	70,000	2,000	77,833	1/1
2		4	1980	7	54.45	6	0.1	4,553	69,000	6,000	77,875	1/0
5		7	1984	2	36.45	1	-	4,262	45,000	2,000	48,875	0/1
5		6	1987	7	37.30	6	0.09	5,406	61,000	0	61,000	0/0

賃貸条件改定後の総合ランキング

改定後賃貸条件	QRコードから物件の位置を確認できます	追加されたアメニティ・キーワード
賃料: 63,000円 共益費: 1,000円 敷金: 0カ月 礼金: 1カ月 アメニティスコア: 0.20		-

総合ランキング **2位** / 6室

順位	建物名	駅徒歩	築年	総階数	面積	階	アメニティスコア	坪単価	賃料	共益費	総額	敷/礼金
1		2	1980	5	39.63	3	-	4,170	50,000	0	50,000	0/0
2		5	1972	3	49.10	2	0.2	4,486	63,000	1,000	66,625	0/1
2		1	1986	4	45.00	4	0.08	5,289	70,000	2,000	77,833	1/1
2		4	1980	7	54.45	6	0.1	4,553	69,000	6,000	77,875	1/0
5		7	1984	2	36.45	1	-	4,262	45,000	2,000	48,875	0/1
5		6	1987	7	37.30	6	0.09	5,406	61,000	0	61,000	0/0

お問い合わせ
本資料についてご不明な点がございましたら、何なりとお申し付けください。

全管協総研メンバーズクラブ追加オプションサービス

-個別コンサルティング-



P16

-YADOCAREE(採用サービス)-



P20

-OWNER TIMES(オーナー通信)-



P18

OWNER TIMES

-オーナー名簿取得サービス-



P22

アンケートのお願い

本日はご参加いただき、誠にありがとうございました。
お手数おかけしますが、アンケートのご回答をお願い致します



次回

2022年オンラインゼミ開催のご案内(予定)

第9回 **8月18日(木)**
講師：アート不動産（愛媛県）

第10回 10月14日(金)
第11回 12月16日(金)