

## Contents \*大規模費用の修繕積立

\*特区民泊 \*年末感謝祭 \*年末年始休業のお知らせ \*コラム



不動産賃貸事業の備えるべきリスクとして、空室率上昇や借入金返済・金利上昇、相続時のリスクなど様々なものがありますが、今回は大規模など出費がかさむ修繕費用の積み立てについてお伝えします。

前号の賃貸住宅フェアのレポートでも記載しました通り、物件を保全するための修繕には多額の費用がかかります。それだけの投資ですから、「選ばれ続ける物件」へと変化させる事が重要になります。だからこそ、修繕は単なる劣化に対する保全というとらえ方でなく、収益を上げるために積極的に取り組みたいところです。そのため、修繕資金は、十分な計画を立ててご準備しておく必要があります。

### 《修繕費用の種類》

まずマンション・ビルの築年数毎の一般的に必要とされる修理・補修は以下の通りです。

- \*3～5年：小規模な修理や補修
- \*10～15年：外壁修繕・屋根の防水・非常用階段等の塗装・給水管設備の補修
- \*20年：外壁修繕、屋根の防水、配水管設備補修、電気設備修繕
- \*30年：全体の大規模補修として各種設備入替え

10年目以降の大規模修繕費の目安は、物件の建築資材、施工場所、面積、業者によっても千差万別ですが、昨今のような建築費の高騰が今後どう推移していくかにも大きく左右されます。

### 《補修工事の費用例》

単身用マンション(新築後15年目の補修)

\*中小規模(15室程度)

…40～45万/戸

\*大規模(100室程度)

…32～35万/戸

世帯向けマンション

\*大規模(100～150戸)

…32～35万/戸

外壁再塗装・陸屋根防水

新築時工事費×5～7%程度

↓工費1億円の学生向けマンション

…500～700万

### 《修繕資金対策について》

今回、修繕資金を準備する手段としてよく活用される生命保険を簡単に紹介いたします。

生命保険で修繕資金対策をする主なメリットとしては次の通りとなります。

- ①修繕実行前にオーナーさまに万一の事があれば死亡保険金が支払われる
- ②解約返戻金や資金の貸し付けを利用し、修繕資金の準備が可能
- ③修繕資金の利用計画に依りて、支払期間や準備額(保険料)を柔軟に決定できる
- ④法人契約の場合は、支払保険料の一部を損金処理する事が可能で節税効果あり