

Bunki ブンキライフ Life

Vol.40

(通巻 127 号)

2022. 11・12月号

第46期経営計画発表会開催しました



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

月々積み立て、長期計画で備える

賃貸経営者が知っておきたい 大規模修繕の基本

長期にわたる賃貸経営において、避けては通れないのが建物の「大規模修繕」です。建物の劣化を放置すれば、入居率の低下や大規模漏水等の事故リスクも高まります。予期せぬ出費に見舞われる前に、適時適切なメンテナンスについて知っておきましょう。

■ 長期経営を支える大規模修繕計画

大規模修繕とは、大まかには表にあるような「共用部の大がかりな修繕工事」を指します。新築（または前回の大規模修繕）から5～15年目の周期で各所の修繕を実施し、賃貸経営の継続期間に合わせて2回、3回と修繕を重ねていくことになります。

修繕箇所	周期	実施項目
手すり・階段等の鉄部	5～10年程度	補修、塗装
屋根	10～15年程度 ※2周期目以降	補修、塗装、防水 葺き替え・重ね葺き
外壁	10～15年程度 ※2周期目以降	下地補修、塗装、 シーリング打ち替え サイディング張り替え
廊下・軒天 雨樋等	10～15年程度	補修、塗装、 防水処理など

どれも建物の維持のために必要不可欠なメンテナンスですが、特に注意が必要なのが「屋根」と「外壁」。劣化から浸水等が起これば建物全体に深刻な影響が出る一方、修繕となればどちらも高額で大掛かりな工事となるため、いつ・どのように実施すべきか、早い時期からの検討が必要です。

■ 屋根修繕は雨漏りする前に。 材質で周期も異なる

屋根の大規模修繕は、主に防水機能の回復が目的です。屋根は紫外線や風雨に直接さらされる分、傷みも大きく、修繕を怠れば雨水の侵入に伴う雨漏りや、躯体部分の腐食の原因にもなりかねません。

具体的な修繕内容は、破損した屋根材の補修と塗装の塗り替えです。修繕時期は屋根の形状や材質によって異なりますが、スレート葺きであれば10～15年程度、ガルバリウム鋼板であれば20年前後が目安でしょう。塗り替えのコストは塗料の種類によって幅があり、シリコン系塗料であれば平米あたり3～4,000円、フッ素系塗料であれば4～5,000円。塗料はグレードに応じて防水機能を維持できる期間も変わるため、経営計画に合わせて選定しましょう。

なお、あまりに屋根の劣化がひどくなると、塗装等では間に合わず、屋根の葺き替えや重ね葺き（カバー工法）が必要となってしまうコストも工期もかさみます。葺き替え時期をできるだけ遠ざけるためにも、適切なタイミングの修繕で備えたいものです。



■ 外壁塗装はメンテナンスだけでなく 空室対策にも

外壁の修繕・塗り替えも、主目的は屋根と同様に防水機能の回復です。壁を軽くこすっただけで手に白い粉がべったりとつくようなら塗装検討の合図。これはチョーキング現象と呼ばれるもので、手についた粉は劣化によって浮き出てしまった塗料の一部です。

外壁の塗料は10年を経過した頃から劣化が顕著となるため、ひび割れの補修やシーリング打ち替えと合わせて、10～15年を目安に塗り替えましょう。なお、外壁の良し悪しは建物の美観に、そして内見者や入居者の印象に直結します。流行を取り入れた外壁塗装はメンテナンスだけでなく、積極的な空室対策としても活かせるため一石二鳥です。

外壁塗装の費用も屋根と同様、塗料の種類によって決まります。ただ、屋根にせよ外壁にせよ、塗装には「仮設足場」の費用が別途かかります。業者によって異なりますが、足場代は壁面1㎡につき1,500円程度。屋根と外壁の修繕をセットにすれば、足場代の節約にもなるので計画的に実施しましょう。

■ 基本は長期修繕計画と、 計画に沿った資金確保

大規模修繕について調べていくと、どうしても費用にばかり目が行きがちですが、「何か問題が起きてか



ら修繕する」という選択はお勧めできません。仮に、雨漏りが発生してから屋根や外壁の修繕に取りかかるとしたら、雨漏り調査費や応急処置費、入居者家財の賠償、使用不能になった居室の空室損など、通常の修繕費に余計な費用も加わります。建物寿命を縮めながら割高なメンテナンスをするよりは、修繕時期・修繕内容を長いスパンで考える「長期修繕計画」を作成するほうが効率的です。

将来の計画が明確になり、大まかな費用の予測が立つようになれば、前もって修繕のための資金を準備することも容易になります。ちなみに、国土交通省の作成する『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』によれば、1K10戸の物件における1戸あたりの修繕費用（原状回復工事や設備交換も含む）は、30年間の合計で約180万円にも及ぶとのこと。1棟で1800万円と考えると途方もない金額に思えますが、30年間＝360ヶ月で考えれば、月々の費用は戸あたり5,000円。事前に用意した計画のもと、月々の積み重ねでいざという時に備えることが重要なのです。

30年間の総修繕費

1K 10戸規模
戸あたり 約180万円



1LDK・2DK 20戸規模
戸あたり 約230万円



資金準備は毎月の積み立てから。 共済利用で節税も

令和4年からは、賃貸住宅の大規模修繕費用を積み立てられる「賃貸住宅修繕共済」も動き出しました。木造・軽鉄の場合は築30年まで、RC造等は築40年までの物件が加入でき、外壁・屋根の修繕費用が対象。現状、自主的な修繕積立金には税制的な優遇がありませんが、共済を利用すると積立金を「共済掛金」として経費計上することが可能となり、節税効果が期待できることから、多くの賃貸経営者の注目が集まります。

どのような方法で資金を確保するにせよ、健全な賃貸経営は建物の健康維持が大前提。まずは管理会社と相談しながら長期修繕計画を立て、無理のない金額で毎月の積み立てを始めてみましょう。



ワンポイントコラム
one point column

補助は最大100万円/戸 「子育て支援型共同住宅推進事業」新設

賃貸経営において、物件のバリューアップにつながる改修もまたメンテナンスと同様に大切です。こちらにも資金問題がネックとなりがちですが、ファミリー物件に補助金が出る、令和4年から始まった「子育て支援型共同住宅推進事業」をご存じでしょうか。

■新築にもリフォームにも使える補助金

子育て支援型共同住宅推進事業は、国土交通省が新設した補助事業です。対象は子育て世帯をターゲットとした共同住宅で、子どもの安心や安全につながる住宅の新築・改修に対して、1戸あたり最大100万円の補助金が交付されます。

注目は、改修における補助の適用ハードルが新築よりも低く利用しやすい点。多くの要件を求められる新築時と違って、賃貸住宅の改修の場合40㎡以上/新耐震基準/子育て世帯募集といった要件を満たしていれば、あとは次の5点の実施で補助を受けられます。

● 改修における補助対象

- ・子どもの転落防止の手すり等の設置
- ・チャイルドロックや立ち消え安全装置等がついた調理器の設置

- ・防犯性の高い玄関ドア等の設置
- ・防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置
- ・防犯カメラ設置（録画機能付きインターホン設置を含む）

同事業の趣旨に沿った、子育て時の事故防止や防犯対策に役立つ設備を設ける工事には補助が出ます。また一方で、次のような工事も補助対象です。

- ・対面形式のキッチンの設置
- ・子どもを見守れる間取り(LDK等)への変更工事

対面式キッチンの採用や、見通しが良く空間の広がりを感じられる間取りへの変更は、子育て世帯に限らず人気であり、物件のバリューアップに直結する工事といえます。ファミリー物件は広さがある分、大規模な追加投資をためらう方も多いものですが、最大100万円の補助金が出るなら回りも変わるでしょう。補助金の利用後は原則10年間の保有が求められるものの、物件の魅力アップで将来の売却時も有利に立ち回れそうですね。



第46期 経営計画発表会を実施しました

2022年9月13日、レンブラントホテル大分にて豊後企画ホールディングスの全従業員が集う第46期経営計画発表会を開催いたしました。

全体の意志統一の場として、結束力を高め、今期への決意を新たにすることができました。



新入社員内定式



2022年10月1日、Labo's Hallにて第46期新入社員内定式・ご家族様向け会社説明会を執り行いました。3年ぶりにご家族の皆様には、現地にてご参加いただき、また県外の方はオンラインでご参加いただきました。内定式後には会社見学を行い、入社への期待を高められたと思います。これから入社までの半年間、内定者研修を行い、社会人になる準備を行います。2023年春には新入社員紹介にて皆様にご挨拶させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

豊後住まいるサポート 設立

大分にて住まいに関してお悩みのある住宅確保要配慮者の方へ安心して住まいの提供が出来る事を目指し2022年10月、NPO法人豊後住まいるサポートを設立いたしました。

専門窓口をお部屋ラボ大分駅上野の森口店に併設しお客様に寄り添ったサポートができるよう運営してまいります。

管理オーナー様にもご理解をいただくためにセミナー等も開催していく予定です。



※住宅確保要配慮者とは高齢者、外国人、低額所得者、子育て世帯、障害者、LGBTQ、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する方のことを言います。



アースプロジェクト大分 設立

大分県をはじめ日本各地で地震、水災、風災などの自然災害の発生リスクが高まっている中で被災地支援、環境保全活動を行うべく2022年10月一般社団法人アースプロジェクト大分を設立いたしました。

大分県内の大学生を中心とした学生ボランティアを募集しともに活動していきます。ゆくゆくはこの活動に留まらず、発災後みなし仮設住宅の斡旋など不動産会社、そして多角化経営ならではの支援活動ができるような体制を構築します。また、休眠預金の実行団体として活動ができるよう申請準備中です。



年末年始のお休みについて

誠に勝手ながら、下記期間を年末年始休業とさせていただきます。

令和4年12月28日(水)～令和5年1月4日(水)まで

年始は**1月5日(木)10:00**から営業いたします。

※お部屋ラボ事業部は火曜日が定休日の為、12月27日(火)から休業いたします。
何卒よろしくお願いいたします。

NEW!

おすすめ!

物件情報

1 売戸建 5SDK 大分市緑が丘



1,280万円

- 交通/向之原駅徒歩43分
 - 土地面積/210.76㎡
 - 建物面積/107.64㎡
 - 構造/木造2階建
 - 築年月/昭和55年7月
 - 現況/空家 ■引渡日/相談
 - 設備/公営水道・公共下水・共同ガス
 - 備考/
- 第一種低層住居専用地域
地目:宅地 駐車場有(敷地内)

2 売戸建 6DK 大分市小中島



1,980万円

- 広い庭付き
- 南西の角
- 2月にリフォーム済

- 交通/鶴崎駅徒歩22分
 - 土地面積/861.57㎡ ■建物面積/154.23㎡
 - 構造/木造2階建
 - 築年月/平成6年7月
 - 現況/空家 ■引渡日/相談
 - 接道状況/公道
 - 設備/公共下水
 - 備考/
- 工業地域・屋外広告物第一種許可地域
エコキュート、駐車場4台増設可能地

3 売マンション 浜成コーポ



870万円

- リフォーム後に引渡予定
- ペット飼育可能!

- 所在地/大分市中津留
 - 交通/牧駅徒歩17分
 - 専有面積/46.29㎡ ■間取り/2LDK
 - 建物構造/鉄筋コンクリート造 8階建/6階部分
 - 築年月/昭和49年3月
 - 現況/空き ■引渡日/相談
 - 管理方式/自主管理
 - 管理費/10,000円/月
 - 設備/
- エレベーター、駐車場有(敷地内)

4 収益物件 売マンション ラインハイム亀川



5,500万円

- 所在地/別府市亀川浜田町
- 交通/亀川駅徒歩5分
- 土地面積/1,095.22㎡
- 建物構造/軽量鉄骨造2階建
- 築年月/平成6年1月
- 総戸数/8戸
- 現況/賃貸中
- 引渡日/相談
- 施工会社/積水ハウス
- 備考/駐車場有(敷地内)、プロパンガス、アパート入居者の駐車場とは別に月極駐車場あり、土地合計331坪

5 収益物件 売マンション 都町ビル



11,000万円

- 所在地/大分市都町
- 交通/大分駅徒歩15分
- 土地面積/125.66㎡
- 間取り/4LDK
- 建物構造/鉄筋コンクリート造 5階建
- 築年月/昭和56年10月
- 現況/居住中
- 引渡日/相談
- 設備/プロパンガス、駐車場、1階・2階部分は飲食店として使用中。居抜きになります。

6 収益物件 売マンション ハウシアワンDOG



4,800万円

- 所在地/大分市田尻
- 交通/敷戸駅徒歩31分
- 土地面積/368.15㎡
- 建物構造/鉄骨造2階建
- 築年月/平成21年8月
- 総戸数/4戸
- 現況/一部賃貸
- 引渡日/相談
- 管理方式/自主管理
- 備考/令和4年6月30日時点で4部屋中4部屋入居中
満室時年間想定家賃 3,444,000円
満室時想定利回り 7.17%

※本物件は、セット販売となります ハウシアワン



9,200万円

- 所在地/大分市田尻
- 交通/敷戸駅徒歩30分
- 土地面積/895.99㎡
- 建物構造/鉄骨造2階建
- 築年月/平成19年8月
- 総戸数/6戸
- 現況/賃貸中
- 引渡日/相談
- 管理方式/自主管理
- 備考/令和4年6月30日時点で6部屋中4部屋入居中
満室時年間想定家賃 6,648,000円
満室時想定利回り 7.22%

※今回ご紹介した物件は、このチラシがお手元に届く前に買付のお申込や売主様のご都合により、予告なしに売止になる場合がありますのでご注意ください。
免 許:宅地建物取引業 大分県知事(12) 第1196号 所属団体:(一社)大分県宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会
取引態様:媒介(仲介) 有効期限:令和4年12月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

買取強化中! 査定無料!!

アパート マンション 土地 中古住宅

現在、中古住宅・土地・収益物件の購入希望者が多数いらっしゃいます!
是非この機会にお申し付けくださいませ。
なお、今後、売却並びに売却情報等を入手の際は、是非弊社までご連絡いただければ幸いです。

売却のご相談や査定も無料です。お気軽にお問い合わせください。

ソリューション事業部 売買営業グループ TEL 097-579-6336
FAX 097-579-6335

ぶんきと相続～相続対策Q&A～

知識が家族を救う!? 3択問題で知識を深めましょう。

Q.

自筆証書遺言で無効となる行為は次のうちどれでしょうか？

- あ 病気で手が震えるため、友人に口頭で内容を伝えて代筆してもらい作成した
- い 60歳の誕生日に作成した遺言に、作成日を「私の還暦の日」と記載した
- う 遺言書の控えが欲しかったので、カーボン紙を使い複写により作成した

A. あ 病気で手が震えるため、友人に口頭で内容を伝えて代筆してもらい作成した

自筆証書遺言については、遺言者本人の自筆であることが絶対条件です。

ただし、相続法改正により財産目録を添付する場合、目録は自署ではなくても良いことになりました。

相続相談・問い合わせは

大分ぶんき相続サポートセンターへ!

TEL 097-511-4333

<http://oita-bunki.z-souzoku.com/>

株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

DX推進室 TEL 097-537-4975

総務経理部 TEL 097-537-4975

株豊後企画集団

賃貸管理事業部

カスタマーサービスグループ TEL 097-533-5700

管理グループ

オーナー様専用ダイヤル **TEL 097-533-8008**

入居者様専用ダイヤル TEL 050-3786-4975

ソリューション事業部

売買営業グループ TEL 097-579-6336

資産コンサルグループ

相続サポートチーム TEL 097-511-4333

コインパーキングチーム

経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・新規事業グループ

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 080-8369-0314

Labo's Kitchen

〒870-1124 大分市旦野原837番地2モンテローザアローM 1F



お部屋ラボ事業部

大分駅上野の森口店

〒870-0823 大分市東大道2丁目4番22号 TEL 097-579-6600

賀来店/Labo's Cafe

〒870-0892 大分市賀来新川2丁目2番1号 TEL 097-574-8877

萩原店

〒870-0921 大分市萩原3丁目20番30号 TEL 097-551-6891

大在店

〒870-0251 大分市大在中央2丁目1番18号 TEL 097-593-2063

光吉店

〒870-1132 大分市大字光吉917番地1 TEL 097-524-5252

大分大学前店

〒870-1121 大分市大字鷺野1586番地の3 TEL 097-524-5253

金池店法人・社宅チーム

〒870-0026 大分市金池町2丁目14番23号 TEL 097-579-6622

森町店

〒870-0127 大分市森町598番地3 TEL 097-547-8338

別府店

〒874-0920 別府市北浜1丁目10番13号 TEL 0977-75-6728

日出店

〒879-1506 大分県速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

株豊後建築工房

〒870-0039 大分市中春日町5-26 TEL 097-537-0001

TEL 0120-158-508

株豊後ドリームラボ

不動産事業部 サブリース 家賃債務保証 不動産買取再販

教育事業部

個別指導 Growing Up 大在校 TEL 097-578-6426

高城校 TEL 097-578-8208

大分駅前校 TEL 097-574-4653

tyotto塾 大分校 by Growing Up TEL 097-511-1156

旅行事業部

ワールドトラベラー TEL 097-574-4633



Labo's Kitchen 報告

6月で1周年を迎え、管理物件のご入居者様は昨年に比べて、約2.5倍のご利用をいただいております!

後期授業が始まる10月には、大分市賀来にあります【Labo's Café】とのコラボレーションで、コストコフェアも実施しております。

日用品や食品など買い物が不便な大分大学生に向けた、受注販売です!

近くを通られた際は、ぜひ一度お立ち寄りくださいませ。

Labo's Kitchen

大分市旦野原 837-2
モンテローザアロー M 1F



営業時間 平日 8:00~18:00
土曜 9:00~18:00

定休日 日曜・祝日

