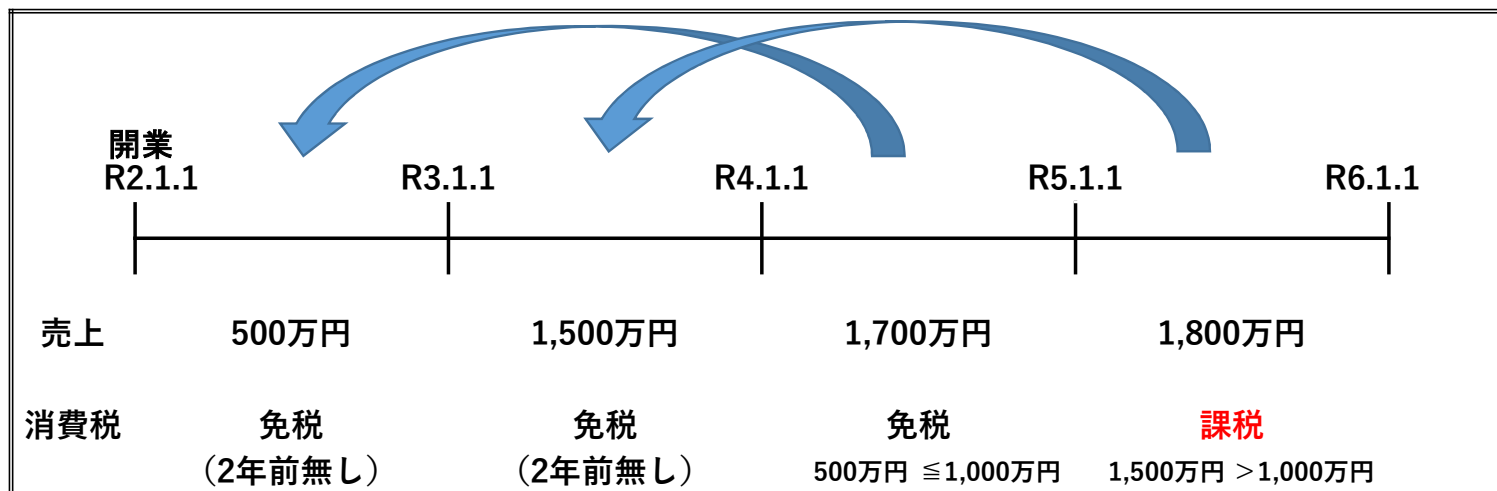


インボイス制度の概要と準備すべきこと 制度に伴いあたえる影響とは！

1. 消費税の仕組み

① 納税義務者

基準期間(※)の課税売上高が1,000万円を超える事業者



※基準期間とは

○法人 前々事業年度

○個人 2年前の1/1～12/31

② 納付税額の原則的な計算方法

(注)この他の計算方法のほかに、簡易課税制度もあり

課税売上に係る消費税額－控除対象仕入税額＝納付税額

(例)店舗家賃110,000円(消:10,000円)

管理料 5,500円(消: 500円) 10,000円－500円＝9,500円(納付)

・課税売上に係る消費税額(預かった消費税額)

貸付業収入(駐車場、店舗、事務所、倉庫など)
(居住用家賃や地代は非課税売上)

・控除対象仕入税額(支払った消費税額)

修繕費、建物の管理料、水道光熱費など

2. インボイス制度の概要

①開始時期 …… 令和5年10月1日より開始

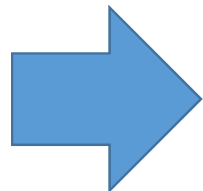
登録事業者になると
毎年消費税申告が必要です！

②登録申請 …… 令和3年10月1日より受付開始 **※課税事業者のみ登録可能**
 令和5年10月1日から登録を受けるためには、原則として**令和5年3月31日**までに登録申請書を提出する必要があります。

③仕入税額控除の要件

	令和5年10月～ 【適格請求書保存方式】 (インボイス制度)
帳簿	一定の事項が記載された帳簿の保存
請求書等	適格請求書(インボイス)等の保存

- 【適格請求書(インボイス)】
- ①適格請求書発行業者の氏名又は名称及び**登録番号**
 - ②取引年月日
 - ③取引内容(軽減税率の対象品目である旨)
 - ④税率ごとに区分した合計した対価の額(税抜き又は税込み)及び**適用税率**
 - ⑤**税率ごとに区分した消費税額等**
 - ⑥書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称



(株)〇〇御中 ⑥ 請求書

② XX年11月分

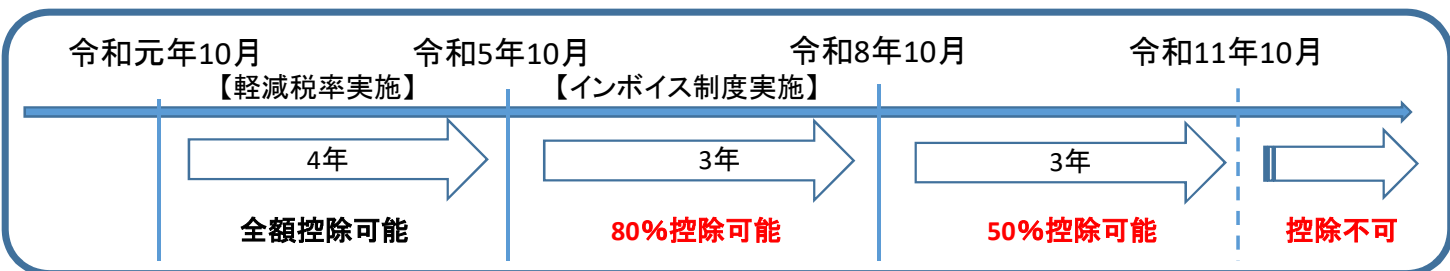
11/1	牛肉 ※	5,400円
11/2	小麦粉 ※	2,160円
⋮		⋮
11/30	ビール	6,600円
※ 軽減税率対象 ③		合計 87,200円
		うち消費税 7,200円
(10%対象 40,000円)	③	消費税 4,000円
(8%対象 40,000円)	⑤	消費税 3,200円

④

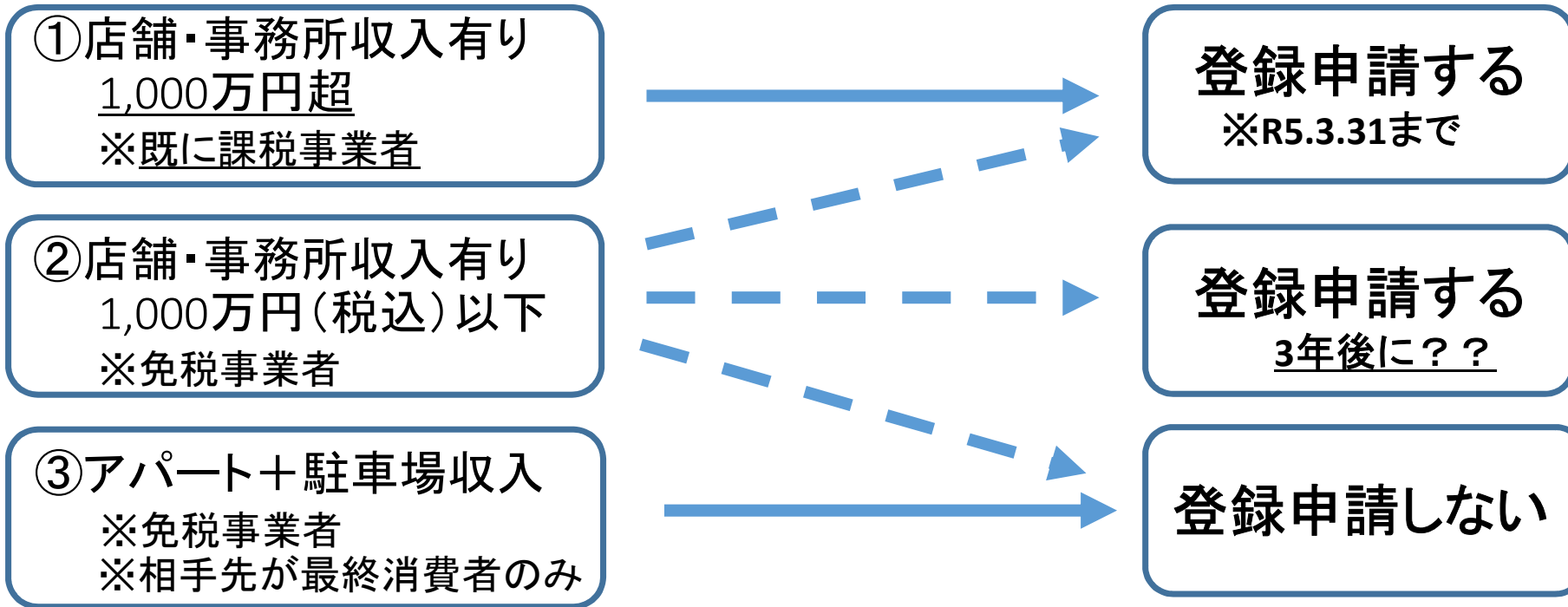
① ④ ⑤

△△(株)
登録番号 T1234567890123

④登録事業者以外からの課税仕入れに係る経過措置



3. 登録事業者の選択



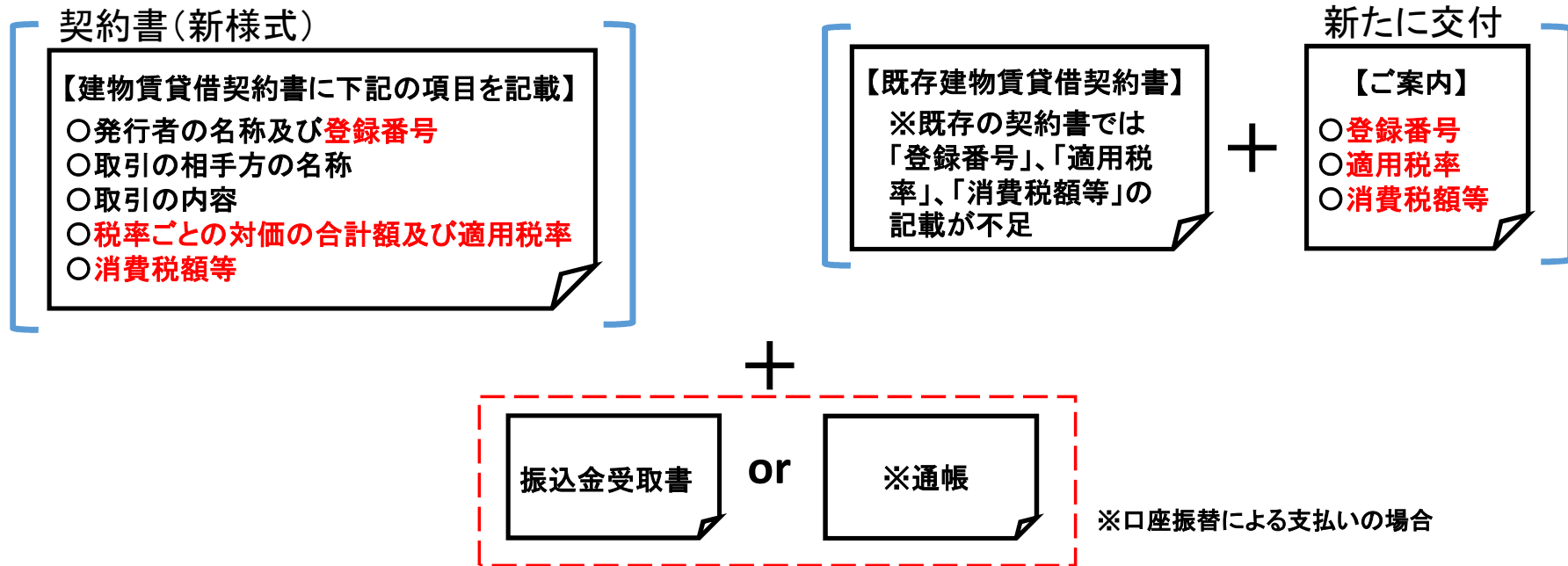
◎ポイント 登録事業者にならなかった場合に予想される事態

- ・消費税相当額についての家賃などの値引き
- ・インボイスを発行できる競合他社に集客で負ける
- ・取引の停止 など

4. 適格請求書(インボイス)等の交付方法

- ・インボイスの要件を満たす請求書や領収書を取引毎に発行する方法
(領収書は印紙が必要)
- ・賃貸借契約書+αを活用しインボイスの要件を満たす方法(要経過観察)

①新様式の契約書で再契約する場合 ②既存の契約書を活用する場合



お問い合わせ



税理士法人 プロネットNext

資産税部 税田 大輔 (さいただいすけ)

福岡市博多区東比恵2丁目7-14
TEL 092-474-7838
FAX 092-482-7839
URL <http://www.pronetjp.com>



スマイルあんしんパック について

2022年4月16日



株式会社三好不動産 資産管理部
今村一星

講師 自己紹介



今村 一星 (いまむら いっせい)



【出身】 1985年 鹿児島県指宿市生まれ

【現職】 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

【経歴】 2008年 株式会社三好不動産 入社 スマイルプラザ香椎店へ配属
2012年 スマイルプラザ香椎店 店長
2014年 スマイルプラザ吉塚店 店長
2016年 賃貸管理部 建物メンテナンス課 リノベーショングループ
2017年 資産管理部 オーナーサービス課

【資格】 宅地建物取引士
相続支援コンサルタント (日本賃貸住宅管理協会)

商品のご案内

■商品名：スマイルあんしんパック

■商品概要：入居者が退去した際に生じる退去時修繕費用を毎月定額料金を支払う事により保証する

■委託料：1㎡当たり80円（税別）

■見積例：20㎡×10戸×80円=16,000円/月
16,000円×12ヶ月=192,000円

退去時修繕に関わる共済として、福岡県で初めての認可を取得。（2018年8月）

組合名：スマイルあんしん共済協同組合



※三好不動産の「管理」が条件になります

スマイルあんしんパックの概要



コスト (お見積イメージ)

月々の
委託手数料

1㎡あたり
月々80円

算出例①

20㎡の場合

20㎡×80円

月々
戸当り **1,600円**

算出例②

50㎡の場合

50㎡×80円

月々
戸当り **4,000円**

※退去が何戸出ても、支払額は変わりません。工事代金が高額となっても、支払額は変わりません。

20㎡ : **6戸**の場合
20㎡×80円×6戸
= 9,600円/月
(年115,200円)

50㎡ : **6戸**の場合
50㎡×80円×6戸
= 24,000円/月
(年288,000円)

※全戸での加入となります

スマイルあんしんパックの概要

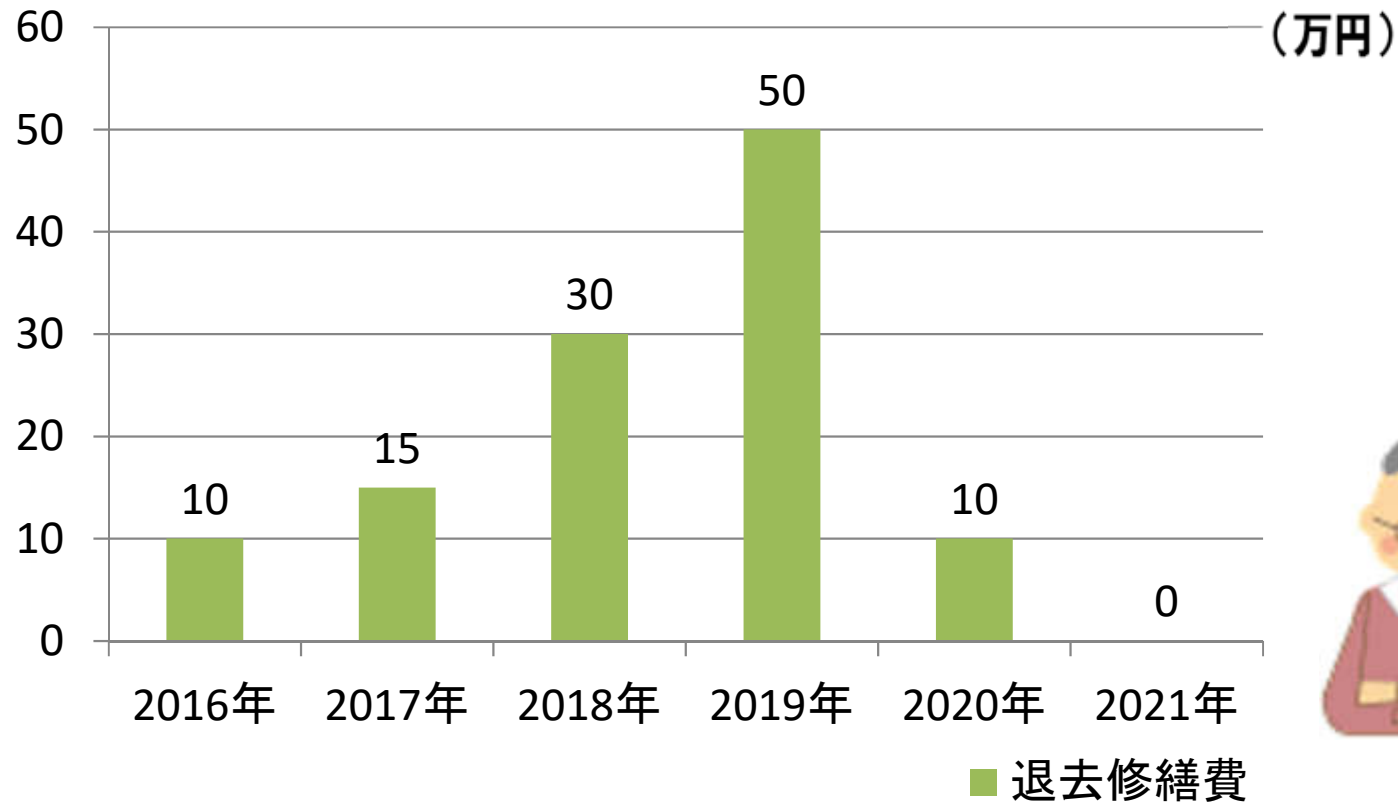


対象項目（一部抜粋）

	項目	清掃	修繕	交換
共通	壁・天井（クロス）	●	●	●
	床（フローリング）	●	●	
	電球・電池	●		●
設備	給湯器・電気温水器			
	エアコン・換気扇	●		
	水栓本体（ハンドル・シングルレバー）	●	●	
	多機能便座	●		
トイレ	便座	●	●	●
	ゴムフロート・ボールタップ	●	●	●
浴室	シャワーヘッド・シャワーホース	●	●	●
	鏡	●	●	●

現状の退去時修繕について

- ①退去が重なり、工事総額が大きくなる。
経費計上にムラが出る。



現状の退去時修繕について

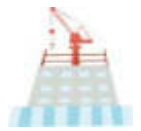
②工事内容の精査に時間がかかれば入居の 機会損失を生む。

管理会社・補修業者との打合せ行程



現状の退去時修繕について

③ 人件費・材料費の高騰による工事費上昇



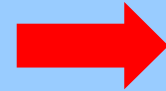
建築の増加



材料費の高騰



人口減少



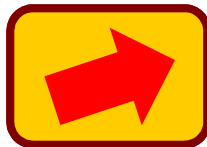
人件費の高騰

空室

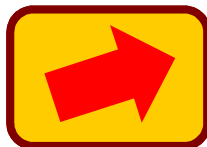
空室率上昇



材料費

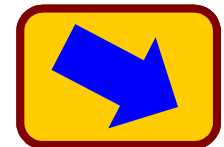


人件費



将来の対策が
必要です！

入居率



スマイルあんしんパックのメリット

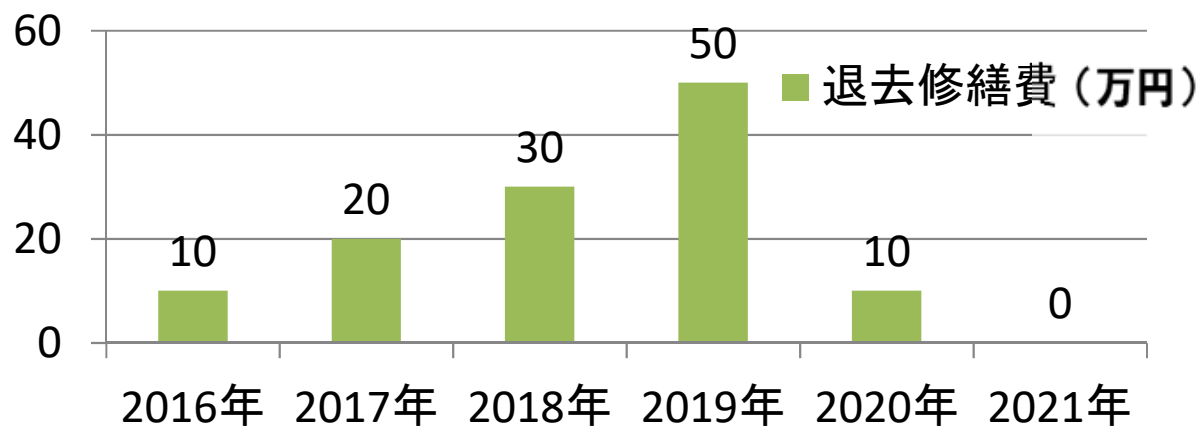


① 毎年の経費が平準化する為、安定経営につながる。

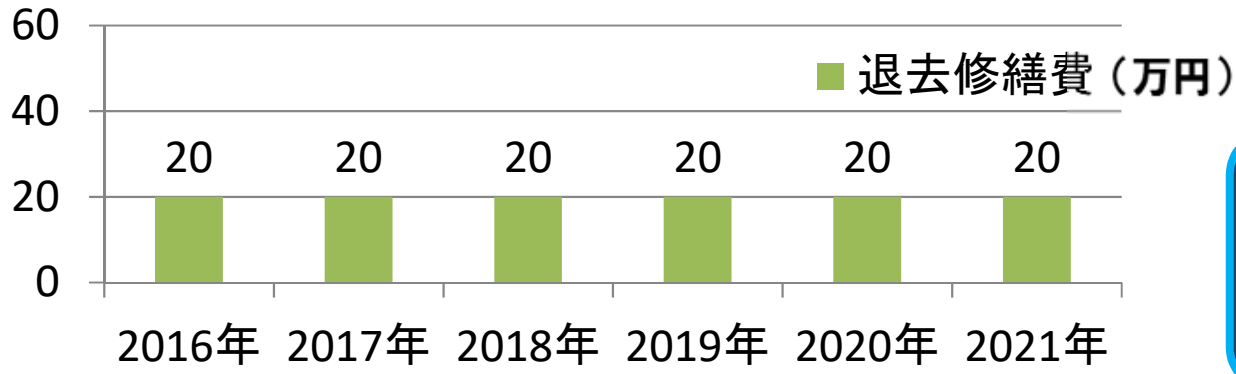
現状



加入後



合計
120
万円



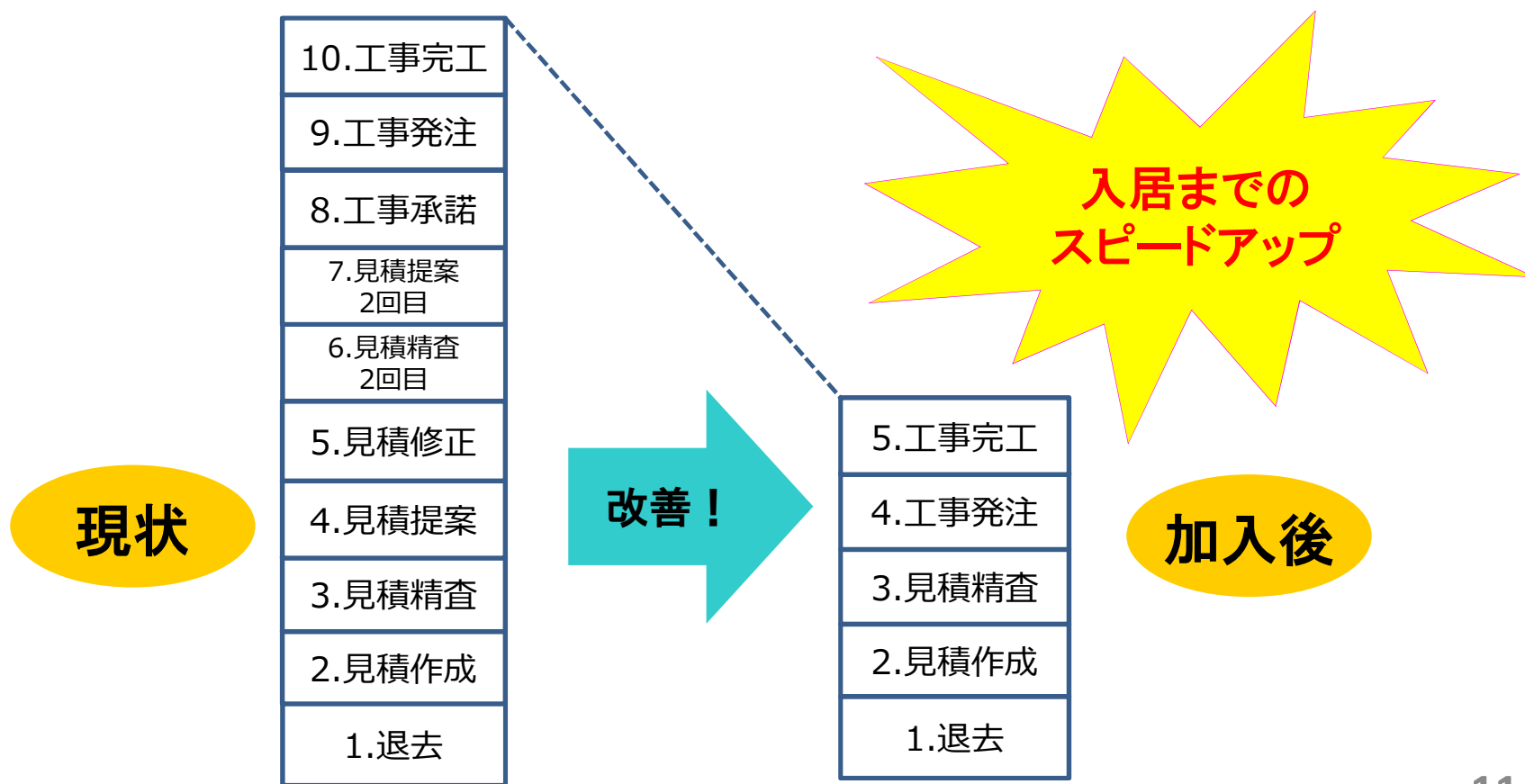
合計
120
万円

経費のムラと無駄を軽減します。

スマイルあんしんパックのメリット



②管理会社・補修業者とのやりとりが減り、入居可能な日程が早まる。オーナー業務の軽減が出来る。



スマイルあんしんパックのメリット



③ 3万円以下の小修繕工事も共済が負担で工事費の削減が可能。

小修繕サポート

室内の3万円以下(税込)の小修繕工事 ※工事毎、何回も

《修繕対象外》

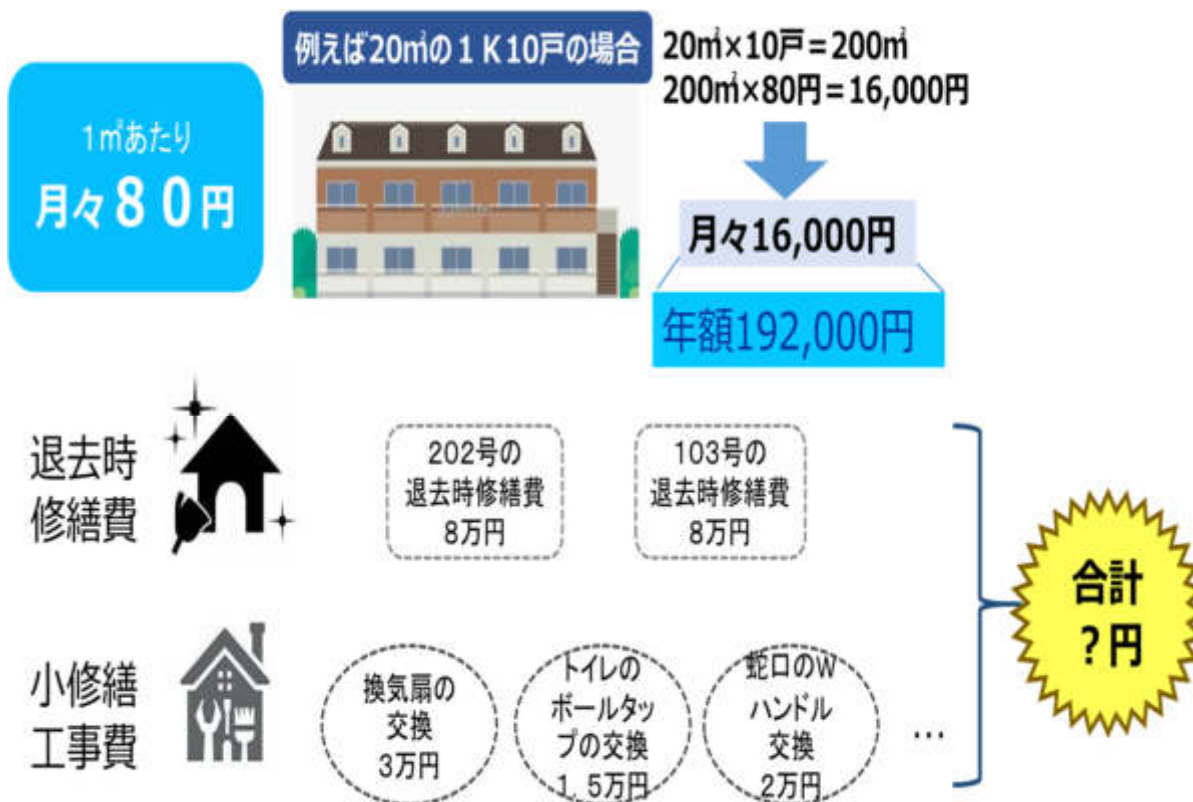
- ・共用部 (バルコニー含む)
- ・消防設備
- ・退去時修繕後3ヶ月以内の修繕
- ・グレードアップ工事
- ・値引き行為

《適用条件》

- ・三好不動産の指定業者

《その他》

- ・メーカー保証、保険適用優先



スマイルあんしんパックのメリット



メリットその④

入居者の故意過失は最終的に当社が負担します。

メリットその⑤

入居者が退去後に支払うルームクリーニング代は、オーナー様にお支払いします。

(例) 1 K:年3戸の退去⇒75,000円が収入

メリットその⑥

リノベーションをする場合、リノベーション費用から退去時修繕費用を差し引いた額のみのお支払いで大丈夫です。

ルームクリーニング代

間取り	費用
1 K～	25,000円
2 K～	35,000円
3 K～	40,000円
戸建(平屋)	45,000円
戸建(2階～)	55,000円

加入事例紹介

物件概要

1. 所在地: 福岡市南区
2. 間取・戸数: 1K × 16戸
3. m²数: 1戸当たり21.77m²
4. 建築年数: 41年
5. 過去3年での退去件数: 6件



工事金額									掛金		
2019年			2020年			2021年			工事金額3年平均	月額金額	年額金額
合計金額	件数	平均金額	合計金額	件数	平均金額	合計金額	件数	平均金額			
¥256,878	2件	¥128,439	¥640,585	2件	¥320,293	¥421,025	2件	¥210,513	¥439,496	¥30,652	¥367,826

3年間退去時修繕費合計
1,318,488円 (6件)

共済3年間合計
1,103,478円

差額が215,010円!!

契約時確認事項

1. 事務所・店舗部分の契約は出来ません。
2. 毎月積立していくタイプの商品ではありません。
解約時の返礼金などもございません。
3. 契約後に2ヶ月間の免責期間があります。
⇒只今キャンペーン中で免責なし！
4. 解約は1ヶ月前に解約予告が必要です。
5. 当サービス申込み時に未補修の居室がある場合は、
弊社指定業者で工事完了後の契約となります。
6. 解約後の再加入はできません。

ご清聴

ありがとうございました

国土
交通省
認可

2022年4月16日
福岡県賃貸住宅経営者協会
説明会

賃貸住宅修繕共済

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

2022年4月

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

溝端 祐三

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	(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長
理事	門松 哲	有限会社アート企畫社 代表取締役
監事	高橋 幸一郎	全国賃貸管理ビジネス協会 専務理事

(2022年4月1日現在)

設立の経過

- 2020年7月** **公益財団法人日本賃貸住宅管理協会**に賃貸住宅の大規模修繕を経費化するための「検討ワーキング会議」を設置
- 2021年2月** **東京国税局**から共済掛金の損金算入を認める旨回答
- 同 3月** **全国賃貸管理ビジネス協会**を含む賃貸関係3団体で、国土交通省認可申請のための「プロジェクト会議」を設置
- 同 10月** **国土交通大臣**から認可取得
- 同 11月** **共済組合**設立
- 同 12月** 代理店登録開始
- 2022年4月** 全国の代理店を通じて販売開始

- 「中小企業等協同組合法」に基づいて設立された共済生協です。

根拠法のある共済
(認可共済)



根拠法のない共済
(無認可共済)

	当共済組合	根拠法のない共済
監督官庁	国土交通省	なし
設立における認可制度	あり	なし
商品審査制度	あり	なし
責任準備金制度	あり	なし
資産運用規制	あり	なし
ディスクロージャー制度	あり	なし
代理店登録制度	あり	なし

- I . 賃貸オーナーにとっての修繕の意義
- II . 商品概要
- III . 質疑応答

■ I . 賃貸オーナーにとっての修繕の意義

1. 修繕の必要性

2. 資金確保

3. 修繕の効果

1. 修繕の必要性

修繕をしないと負のスパイラルになります。

建物も、人の体と同じです。

新築時は良くて、年数を経れば、色々と不具合が出てきます。



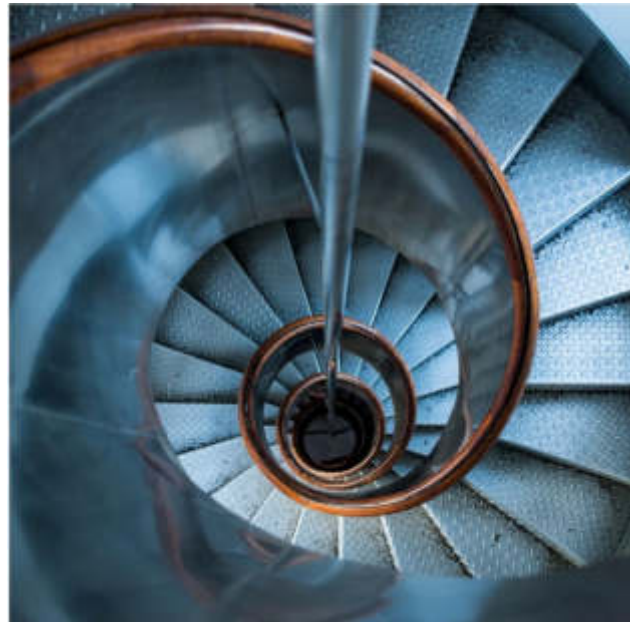
1. 修繕の必要性



修繕をしないと負のスパイラルになります。

1 外観の劣化

6 人の住めない状態に



2 競争力の低下

5 さらに競争力の低下

3 修繕費の確保困難

4 一層の老朽化

つまり

安定した賃貸住宅経営ができなくなります

- 空き室率の増加
- 入居者の満足度低下
- 入居者がすぐに退去
- 家賃収入の減少
- 設備破損等による入居者のけがのリスク
- クレームの増加

負のスパイラルとならないためには？



その答えは、**計画修繕** です。

建物の各部位や外構などについて、それぞれ、
どのような**タイミング**で点検や修繕を行ない、
どの程度の**費用**が必要となるか把握することが
重要です。

2. 修繕の資金確保

大規模修繕の部位別の修繕項目と周期年の例

	修繕項目	周期		修繕項目	周期
共用部分	屋根防水改修	12	共用部分	立体駐車場設備改修	20
	外壁等改修	12		外構・付属施設改修	24
	床防水等改修	12		仮設	工事時
	鉄部等塗装	6		診断・設計・管理費用	工事時
	建具・金物等改修	12		長期修繕計画作成	12
	共用内部等改修	12		修繕項目	周期
	給水設備改修	12	専用部分 (住戸内)	内装材(床・壁・天井等)	5
	排水設備改修	30		内装建具改修	12
	ガス設備改修	30		台所設備改修	10
	空調・換気設備等改修	20		浴室設備改修	10
	電気設備等改修	15		洗面化粧台設備改修	10
	情報・通信設備改修	15		トイレ設備改修	10
	消防設備改修	30		給湯器設備改修	10
	昇降機設備等改修	30		エアコン設備改修	10

2. 修繕の資金確保

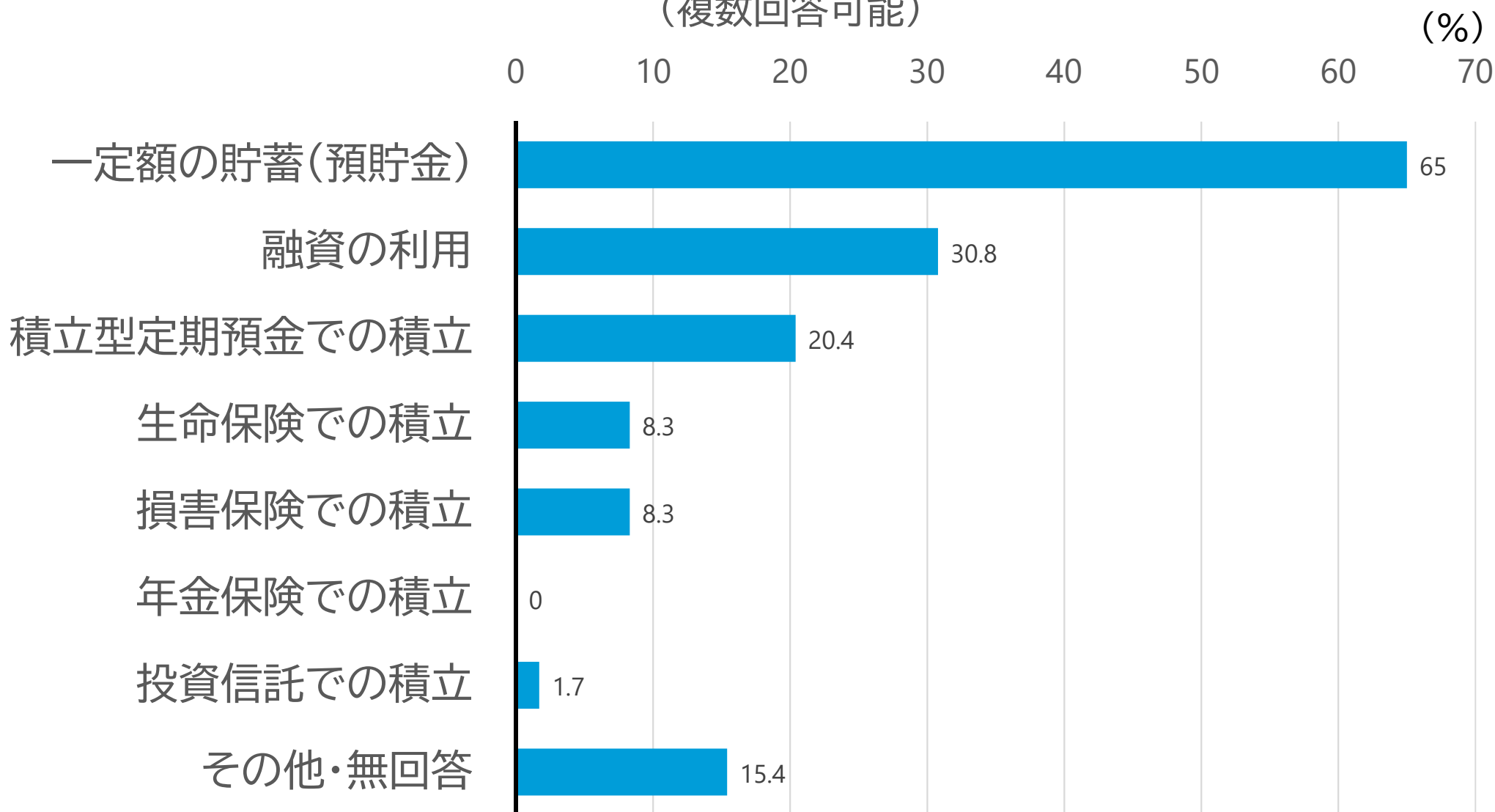
長期修繕計画を立てることにより、どのタイミングにどの程度の資金を確保する必要があるのかを把握することができます。

■長期修繕計画のイメージ

部 位	チェックポイント、備考	5～10年目		11～15年目		21～25年目		26～30年目		合計 (円)
		修繕内容	金額の 目安(円)	修繕内容	金額の 目安(円)	修繕内容	金額の 目安(円)	修繕内容	金額の 目安(円)	
建物本体	屋根	割れ・ズレ・色あせ		塗装	44,000	葺き	319,000			
	外壁	ひび・シーリング部の劣化・汚れ・色あせ		塗装	115,500	塗装	115,500			
	雨樋	割れ・ジョイント部の接合・雨漏り		塗装	7,150	塗装	7,150			
	ベランダ	鉄部のさび・割れ・色あせ・排水状況	塗装	33,000	塗装・防水	53,900	塗装・防水	53,900	塗装	33,000
	階段・廊下	鉄部のさび・割れ・色あせ・排水状況	塗装	20,900	塗装・防水	49,500	塗装・防水	49,500	塗装	20,900
給排水管	排水管・枳	洗浄	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500
	給配水管	継ぎ手・エルボ一部分						交換		
その他	外部建具	玄関戸・雨戸・サッシ		調整					143,000	
	外構	通路・フェンス・駐車場・駐輪場						修理		
室内設備	給湯器	故障がちになったら、一斉交換が望ましい	修理	4,950	交換	110,000	交換	110,000	修理	4,950
	浴室設備	故障時対応	修理	5,500	部分交換	22,000	部分交換	220,000	修理	5,500
	洗面台	故障時対応	修理	3,300	修理	3,300	部分交換	55,000	修理	3,300
	トイレ	故障時対応	修理	3,300	修理	3,300	修理	3,300	修理	3,300
	キッチン	故障時対応	修理	3,300	部分交換	22,000	部分交換	110,000	修理	3,300
	エアコン	故障がちになったら、一斉交換が望ましい	修理	5,500	交換	110,000	交換	110,000	修理	5,500
小 計			85,250		546,150		1,158,850		228,250	
合計(小計×戸数)			1,705,000		10,923,000		23,177,000		4,565,000	

2. 修繕の資金確保

管理会社は、家主に対し、どのような修繕資金確保の提案をしているか
(複数回答可能)



修繕資金の積立に必要な要素

- 1) 元本保証
- 2) 節税メリット
- 3) 修繕の発生に応じて引き出せる柔軟性
- 4) 積立金額の柔軟性
- 5) 期間設定の柔軟性
- 6) 災害等への対応
- 7) 運用収益への期待

3. 修繕の「効果」

下記の条件の下で、シミュレーションを行なった検証

項目		木造		RC造	
計画修繕の有無		計画修繕あり	随時修繕	計画修繕あり	随時修繕
使用期間		30年	22年	60年	47年
修繕の実施時期	考え方	日管協マニュアル	建物本体は左の1/2の頻度。設備は同条件。	日管協マニュアル	建物本体は左の1/2の頻度。設備は同条件。
	屋根	15,25年目	20年目	15,25,35,45,55年目	20,35年目
	外壁、雨樋、土台	15,25年目	20年目	15,25,35,45年目	20,35年目
	ベランダ、階段廊下	10年目以降5年毎	15,20年目	10年目以降5年毎	15,20,30,35,45年目
	室内設備、配水管	10年目以降5年毎	10年目以降5年毎	10年目以降5年毎	10年目以降5年毎
	その他 (給配水管等)	20,30年目	20年目	20,30,40,50年目	20,30,40年目
修繕費		マニュアルに基づく	左の1.5倍	マニュアルに基づく	左の1.5倍

出典:賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について
平成31年3月国土交通省 住宅局

3. 修繕の「効果」

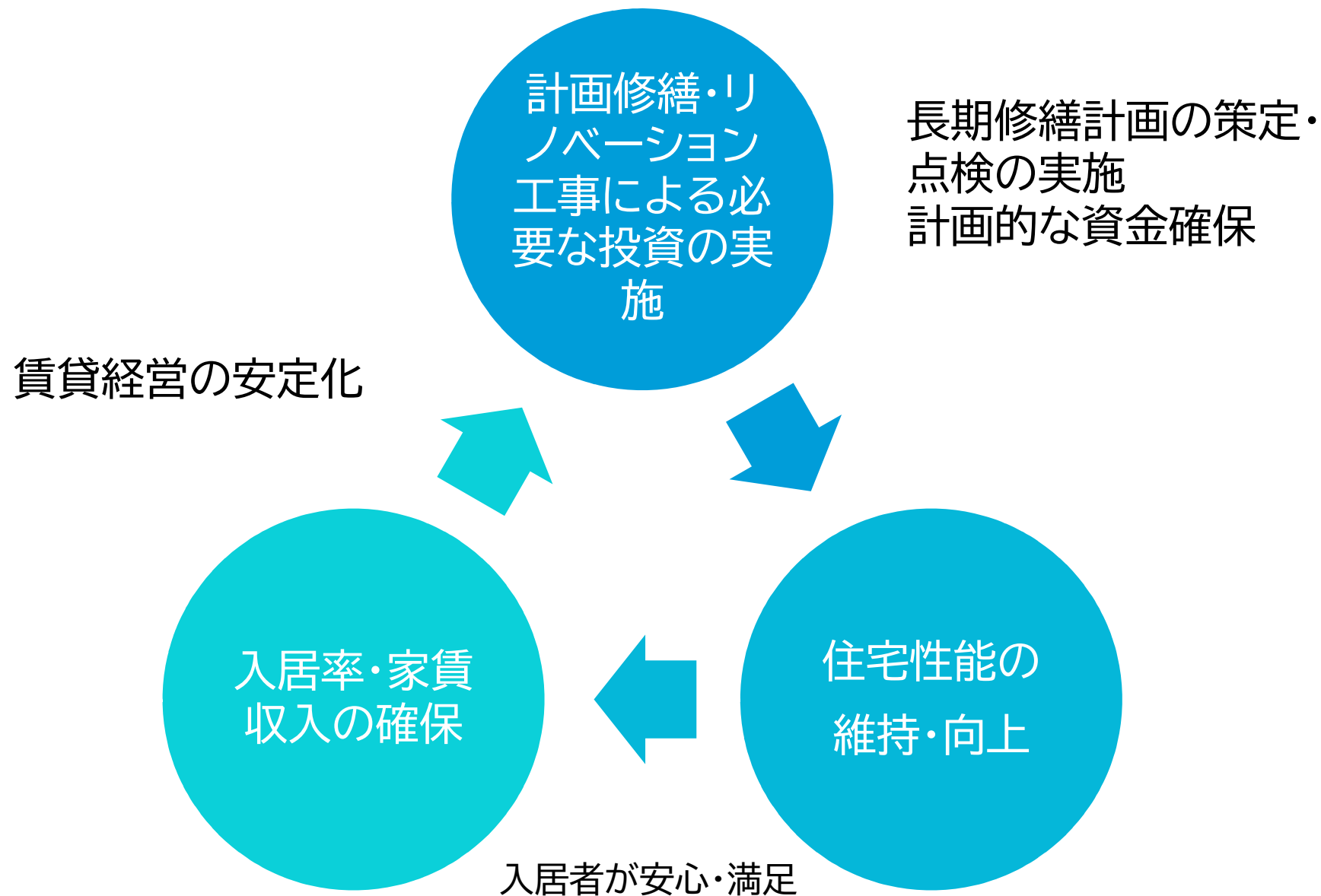
木造:損益分岐点は、計画修繕ありで18年、計画修繕なしは15年目となったが、実質利回りは、計画修繕ありは2.78%、計画修繕なしは2.13%で、計画修繕有りの方が収益性が高い。

RC造:損益分岐点は、計画修繕ありで24年目、計画修繕なしは25年目となった。実質利回りは、計画修繕ありは2.53%、計画修繕なしは1.90%であり、計画修繕有りの方が収益性が高い。

項目	木造		RC造			
	計画修繕あり	計画なし	計画修繕あり	計画なし		
計画修繕の有無	計画修繕あり		計画修繕あり	計画なし		
使用期間	30年		22年	60年	47年	
損益分岐点	18年目		15年目	24年目	25年目	
入居期間	2年	4年	2年	2年	4年	2年
表面利回り	9.51%	9.99%	9.87%	7.76%	8.39%	7.49%
実質利回り	2.78%	3.28%	2.13%	2.53%	3.13%	1.90%
IRR(内部収益率)10年	▲0.25%	0.09%	▲0.26%	0.92%	1.23%	0.91%

IRR算定上の売却価格は、新築時を100としたとき、築10年82.2に設定

良質な賃貸住宅ストック形成に資する投資サイクルの実現



■ II. 商品概要

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



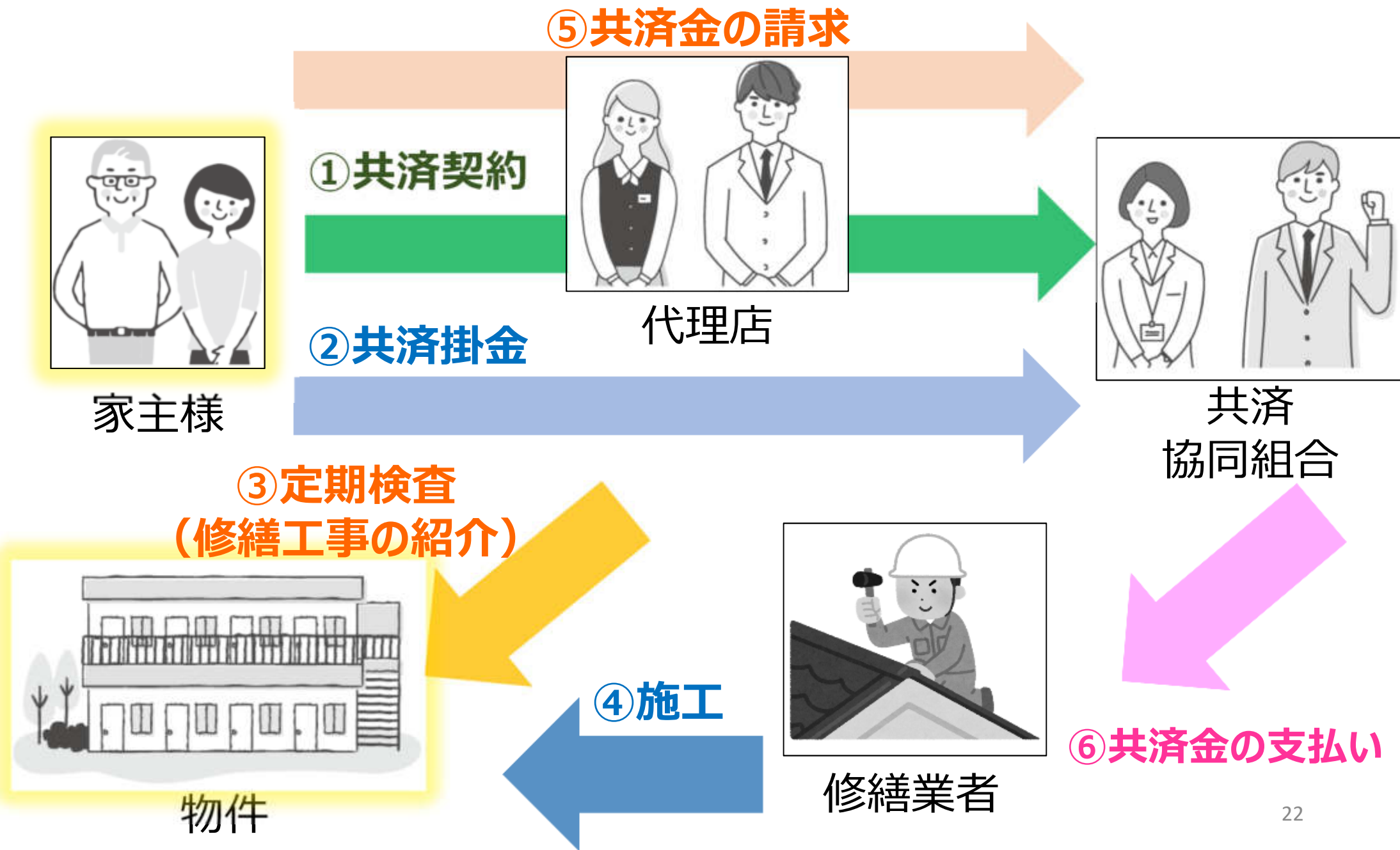
掛金は掛け捨てのため、
解約返戻金や満期金はありません。

未経過共済掛金
(=請求限度額)

1000
万円

1000
万円

1. 共済の関係図



◆ 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。

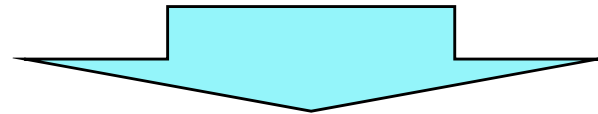
◆ 支払限度額 (パンフP.8)

構造	外壁および軒裏 (1㎡あたり)	屋根 (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。

- 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

<使用帳票>

加入・定期検査時チェックリスト

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、
お引き受けできません。

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します。

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は、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。本項目を網羅できない範囲を目標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、**赤線**にチェックして下さい。

1. 内装・外装の劣化の状況(ひび割れ等)	2. 外装・内装・屋根の仕上げ材の状況(脱落等)
<p>(ア) 乾式仕上げの場合 赤線</p> <p>① 床板、床スラブ、ボード、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、はらみ又は剥離がある <input type="checkbox"/></p> <p>② 壁面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"/></p> <p>③ 壁面の著しい浮き又は化学的侵食がある <input type="checkbox"/></p>	<p>(ア) 外装の場合 赤線</p> <p>① 外窓(開口部を含む。)のシーリング材の破損又は欠損がある <input type="checkbox"/></p> <p>② 壁面の劣化の状況又は建物の著しい傾倒等がある <input type="checkbox"/></p>
<p>(イ) タイル仕上げ(湿式工法)の場合 赤線</p> <p>④ 仕地を含めた仕上げ層下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離がある <input type="checkbox"/></p> <p>⑤ 壁面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"/></p> <p>⑥ 仕上げ材の著しい浮きがある <input type="checkbox"/></p>	<p>(イ) 軒裏の場合 赤線</p> <p>③ 軒裏のシーリング材の破損又は欠損がある <input type="checkbox"/></p> <p>④ 軒裏天井の脱落等の欠損がある <input type="checkbox"/></p>
<p>(ウ) 塗料仕上げの場合 赤線</p> <p>⑦ 外装等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離がある <input type="checkbox"/></p> <p>⑧ 仕上げ材の著しい浮きがある <input type="checkbox"/></p>	<p>(ウ) 屋根の場合 赤線</p> <p>⑩ 屋根裏材の腐食・著しい破損、ずれ、ひび割れ、剥離、欠損、浮き又ははがれがある <input type="checkbox"/></p> <p>⑪ その他の仕上げの場合(防水層の著しいひび割れ、欠損等)は欠損又は水切り金物等の不具合がある <input type="checkbox"/></p>
<p>(エ) その他 赤線</p> <p>⑨ その他(ア)～(ウ)までの場合における劣化等事象に準じるものがある <input type="checkbox"/></p>	

1又は2のいずれかで、**赤**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。ノ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 再検査の要しない状態となる可能性があります。

検査時 当該物件は状態が良く、共済への加入は可能ではありません。

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 全国賃貸住宅修繕共済センター(株)

2. 長期修繕計画の策定

<使用帳票> 長期修繕計画書

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																																																																																																																																															
<p>本書は、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。</p> <p>【注意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> * 修繕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19年の欄から記載） * 専ら国の保証補修の計画書であり、グレードアップ工事は含まれません。 * 本計画で記載した金額が以下の構造ごとの実払修繕額と異なるようになっています。 																																																																																																																																																									
（オーナー）	（物件名）	（物件住所）		（階数）	（戸数）																																																																																																																																																				
（建物コード）	（構造）	（床）	（柱・梁）	（外壁）	（RC造・SRC造）	（新築開始）	（完成）	（築年数）	（延床面積）	（㎡）																																																																																																																																															
<p>（一棟当たり）の修繕費</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部 位</th> <th rowspan="2">チェックポイント 備 考</th> <th colspan="2">5年～10年間</th> <th colspan="2">11年～15年間</th> <th colspan="2">16年～20年間</th> <th colspan="2">21年～25年間</th> <th colspan="2">26年～30年間</th> <th rowspan="2">備 考 (単位:円)</th> </tr> <tr> <th>内 容</th> <th>金額</th> <th>内 容</th> <th>金額</th> <th>内 容</th> <th>金額</th> <th>内 容</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外観(構造)</td> <td>外壁・屋根・防水・バルコニー・階段・廊下 修繕</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>外観(仕上げ)</td> <td>コーキング等の修繕、外壁・屋根の修繕、 修繕工事</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>内装 （床・壁・天井）</td> <td>床・壁・天井の修繕・防水・防カビ・防臭 等の工事費</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計（内装対象修繕費の合計）</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>※「内装対象」の金額は内装や電気、水道等の修繕工事費用が別途用を添えて算出すること</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部 位</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>修 繕 費</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計 算 額</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>※修繕費の合計（計）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">※補償別修繕共済会の支払限度額</th> <th colspan="2">※物件上原価</th> <th colspan="2">※管理会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構造</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>外装合計原価</td> <td>18,238,000</td> <td>（修繕費）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>内装</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>備前</td> <td>4,200,000</td> <td>（修繕費）</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>床・壁・天井</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>合計</td> <td>22,438,000</td> <td>（修繕費）</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>設備・コンクリート造 修繕対象RC造</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												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		備 考 (単位:円)	内 容	金額	内 容	金額	内 容	金額	内 容	金額	外観(構造)	外壁・屋根・防水・バルコニー・階段・廊下 修繕											0	外観(仕上げ)	コーキング等の修繕、外壁・屋根の修繕、 修繕工事											0	内装 （床・壁・天井）	床・壁・天井の修繕・防水・防カビ・防臭 等の工事費											0	設備												0	その他												0	合計（内装対象修繕費の合計）			0		0		0		0		0	0	部 位	金額	修 繕 費	0	計 算 額	0	合 計	0	※補償別修繕共済会の支払限度額			※物件上原価		※管理会社		構造	100%	100%	外装合計原価	18,238,000	（修繕費）		内装	100%	100%	備前	4,200,000	（修繕費）	0	床・壁・天井	100%	100%	合計	22,438,000	（修繕費）	0	設備・コンクリート造 修繕対象RC造	100%	100%				
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				備 考 (単位:円)																																																																																																																																											
		内 容	金額	内 容	金額	内 容	金額	内 容	金額																																																																																																																																																
外観(構造)	外壁・屋根・防水・バルコニー・階段・廊下 修繕											0																																																																																																																																													
外観(仕上げ)	コーキング等の修繕、外壁・屋根の修繕、 修繕工事											0																																																																																																																																													
内装 （床・壁・天井）	床・壁・天井の修繕・防水・防カビ・防臭 等の工事費											0																																																																																																																																													
設備												0																																																																																																																																													
その他												0																																																																																																																																													
合計（内装対象修繕費の合計）			0		0		0		0		0	0																																																																																																																																													
部 位	金額																																																																																																																																																								
修 繕 費	0																																																																																																																																																								
計 算 額	0																																																																																																																																																								
合 計	0																																																																																																																																																								
※補償別修繕共済会の支払限度額			※物件上原価		※管理会社																																																																																																																																																				
構造	100%	100%	外装合計原価	18,238,000	（修繕費）																																																																																																																																																				
内装	100%	100%	備前	4,200,000	（修繕費）	0																																																																																																																																																			
床・壁・天井	100%	100%	合計	22,438,000	（修繕費）	0																																																																																																																																																			
設備・コンクリート造 修繕対象RC造	100%	100%																																																																																																																																																							

3. 掛金の算出

<使用帳票> 長期修繕計画書・パンフレットP.6

- | | | |
|--|---------|----|
| ① 予想修繕費はいくらですか？ | (例)1400 | 万円 |
| ② そのうちいくら補償希望しますか？
<small>※①の50~100%の範囲</small> | 1200 | 万円 |
| ③ 修繕工事は何年後ですか？ | 10 | 年後 |
| ④ 払込方法は？(月払 or 年払) | 月払 | |

② ◆算出の流れ

$$\overset{\textcircled{2}}{\boxed{1200}} \text{ 万円} \div \overset{\textcircled{3}}{\boxed{10}} \text{ 年間} \div \overset{\textcircled{4}}{\boxed{12(\text{月払})}} = \boxed{10} \text{ 万円}$$

共済加入時期と契約発効タイミング(月払)

全国賃貸住宅修繕共済協同組合



※「入力」

申込書類受領後、代理店担当者が申込内容をシステム入力すること。

共済加入後、代理店による定期検査を行っていただきます。



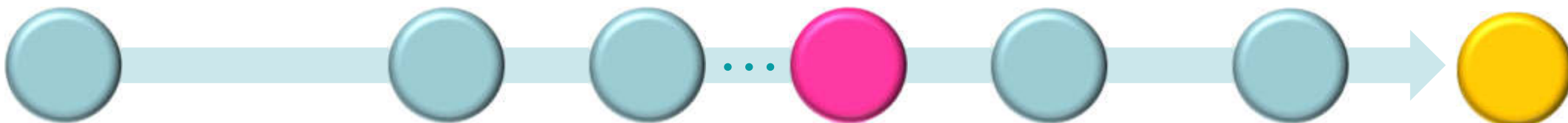
検査時期の到来 → システムでアラート！

加入

定期建物検査

共済期間終了

第二共済期間



毎年 劣化事象確認

代理店

- 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)

加入・定期検査時チェックリスト

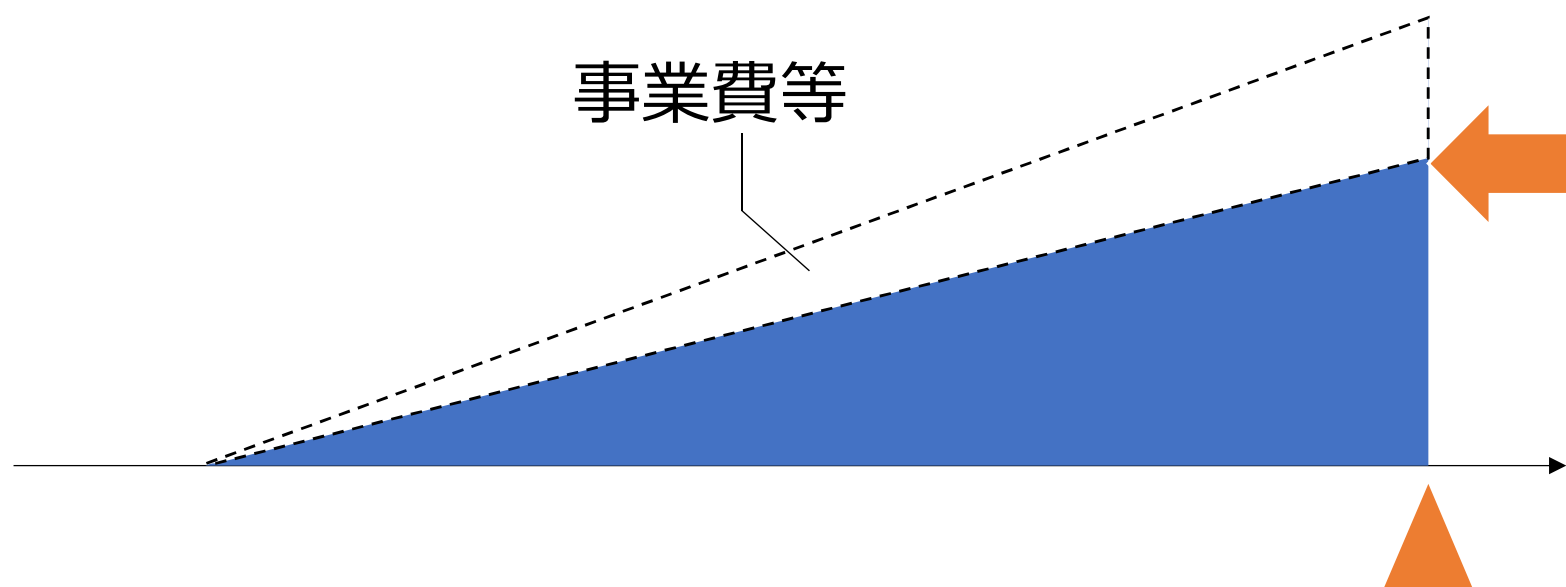
4. 支払われる共済金

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」



4. 支払われる共済金

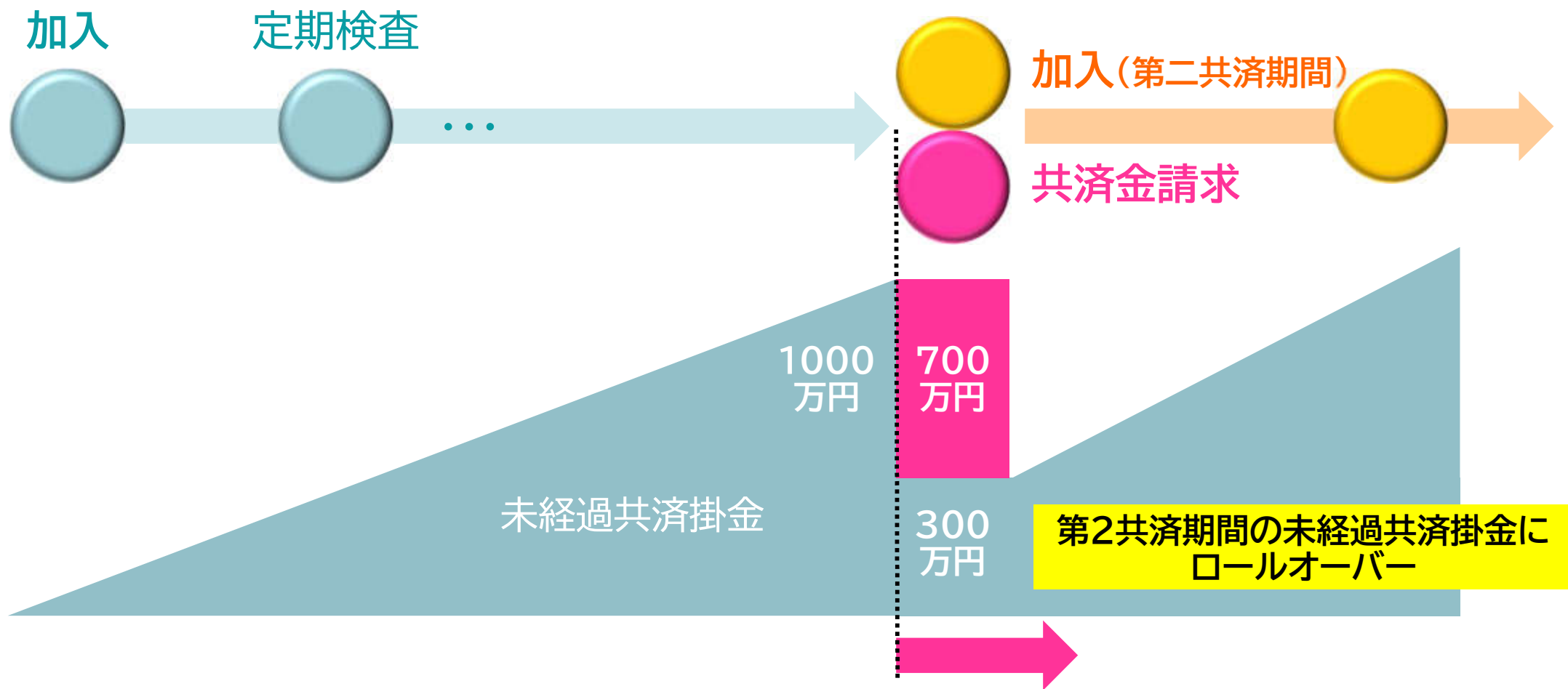
【2022年3月加入・10年契約のケース】

X年目	共済年度	未経過共済掛金
1年目	2022年3月1日～ 2023年2月末日	なし
2年目	2023年3月1日～ 2024年2月末日	1年目までの払込額※
3年目	2024年3月1日～ 2025年2月末日	2年目までの払込額
...
9年目	2030年3月1日～ 2031年2月末日	8年目までの払込額
10年目	2031年3月1日～ 2032年2月末日	9年目までの払込額
修繕	— 満期	10年目までの払込額

※ 事業費等を控除後(以下同じ)

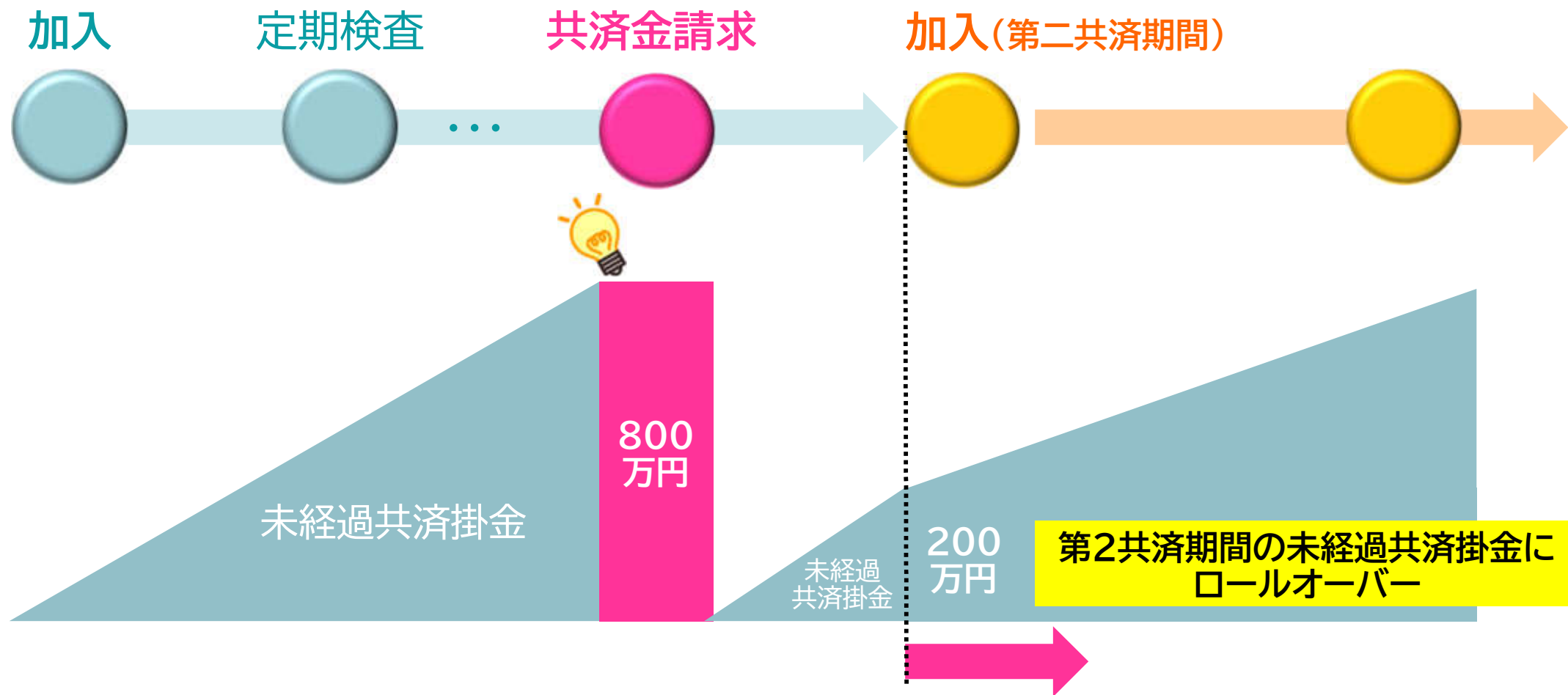
契約を更新する場合、共済期間終了時における未経過共済掛金を
新たな契約の未経過共済掛金に繰り入れることができます。

(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

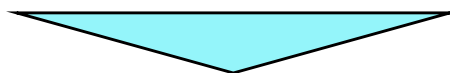
(2) 共済契約者の変更 (死亡によるもの)



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)	引き落とし時に上乗せ

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

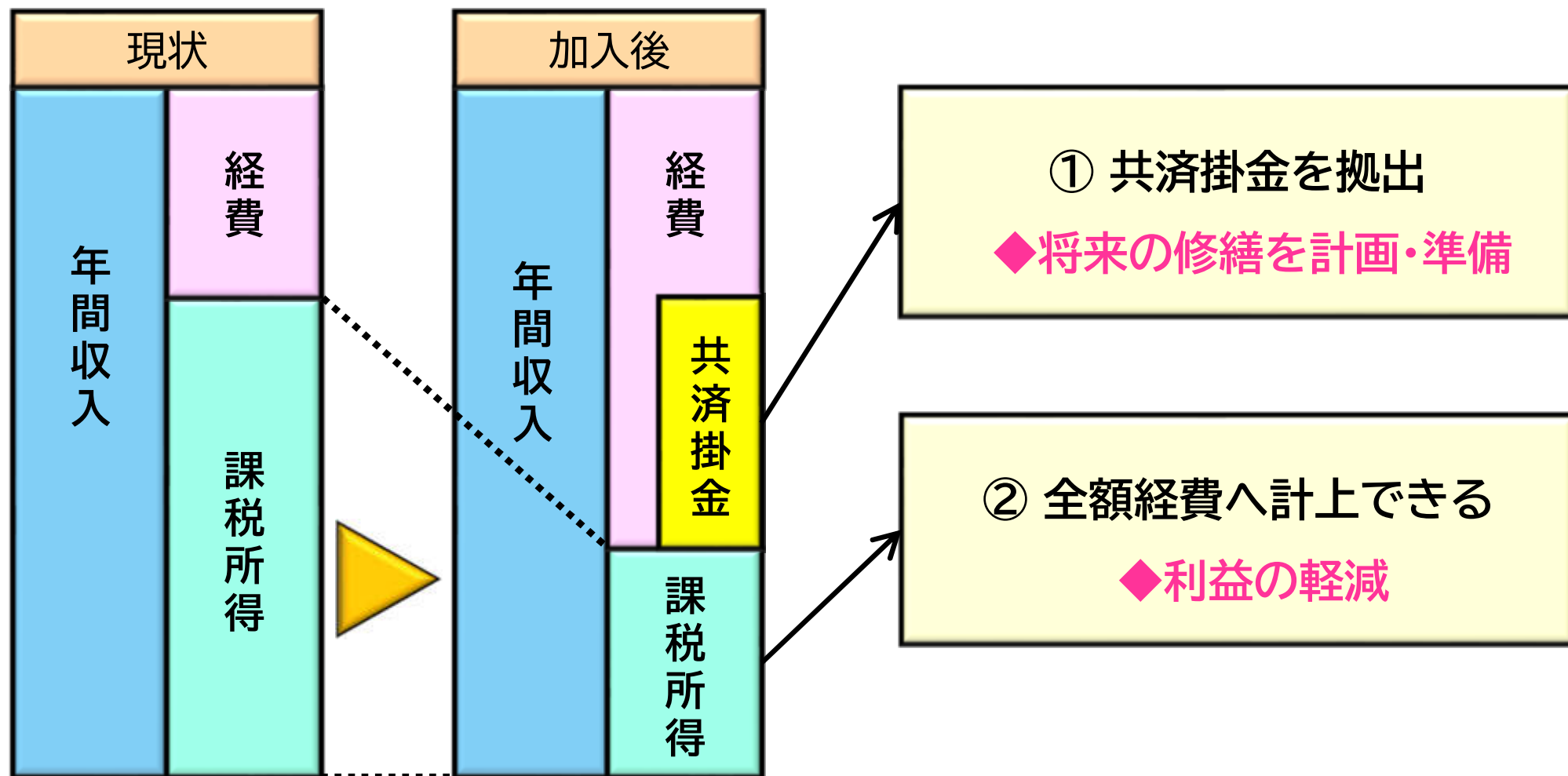
年数	掛金	未経過共済掛金	システム手数料等
1	100万円	約100万円	1%=約1万円
2	100万円	約200万円	1%=約2万円
3	100万円	約300万円	1%=約3万円
4	100万円	約400万円	1%=約4万円
5	100万円	約500万円	1%=約5万円
6	100万円	約600万円	1%=約6万円
7	100万円	約700万円	1%=約7万円
8	100万円	約800万円	1%=約8万円
9	100万円	約900万円	1%=約9万円
10	100万円	約1000万円	1%=約10万円

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

■ 加入者のメリット = 掛金の「経費化」

共済掛金を拠出することで、**当年利益の軽減**につながる(黒字の場合)



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、途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。

■ Ⅲ. 質疑応答



資産活用部資産活用課

連絡先:092-752-1000

F A X:092-752-6000

Mail:shisan@miyoshi.co.jp

(日・祝 第2・第4土曜休み)