



「賃貸住宅修繕共済」さらなる普及・拡大へ 全国賃貸管理ビジネス協会 新会員制度開設「プレミア準会員」

全国賃貸管理ビジネス協会（東京都中央区、会長：三好 修、以下「全管協」）は、2021 年に立ち上げた全国賃貸住宅修繕共済協同組合（東京都千代田区、代表理事：高橋 誠一）が提供する賃貸住宅修繕共済（以下「本共済」）の取り扱い間口を広げるため、2024 年 3 月より大手管理会社向けの「プレミア準会員」制度を新設しました。

本共済は、賃貸住宅の修繕工事費用を計画的に備えるための共済で、支払われた共済掛金は全額経費計上ができる唯一の制度です。これにより適切な大規模修繕に取り組むオーナーが増えれば、ご入居者様や管理業者にとってもメリットが大きい制度です。

本共済の取り扱いができるのは全管協の会員に限られています。これまで当協会への入会が難しかった大手管理会社でも本共済を取り扱えるよう、「本共済の取り扱いに限定した会員」区分として「プレミア準会員」を開設いたしました。従来の会員制度（プレミア会員）に、新たに「プレミア準会員」の枠組みを追加することで、より多くの管理会社が本共済を取り扱うことが可能となりました。

当協会としましては、本共済の普及を通じて、安定的かつ計画的な「賃貸物件の大規模修繕」が拡大していくことが、今後の賃貸管理業界にとって重要であると考えています。

賃貸住宅の計画修繕を進める必要性と普及への課題

賃貸物件の大規模修繕が実施されない理由は、①**必要性の理解不足**②**オーナー様の資金不足**にあると考えられています（※1）。物件の修繕を怠ることによる弊害として第一に考えられるのが、ご入居者様や近隣への被害です。また、物件の外壁や共用部などの大規模な修繕は 10～30 年ごとに必要になりますが、修繕計画を立てずにいると、いざ修繕を実施しようとしても資金が足りない事態に陥ります。さらに、経年劣化が顕在化してから修繕になると、大きな費用負担が生じます。そうするとご入居者様の満足度低下だけでなく、空室率の上昇、家賃収入の減少にもつながるため、修繕計画は賃貸住宅経営において重要な意味を持ちます。

しかし、実際には「必要な時に実施すれば十分」や「実施しても入居率は変わらない」と考えるオーナー様も少なくありません。「安全な住環境」を確保するためにも、計画修繕の普及は急務であるといえます。

（※1）ニッセイ基礎研究所『賃貸住宅修繕共済の登場で期待される計画修繕の普及～賃貸住宅オーナーに修繕・点検時期セルフチェックのすすめ～』より <https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=76475?site=nli>（2023 年 10 月 20 日）

「賃貸住宅の修繕共済」の役割

そのような状況の中、本共済は、賃貸住宅の修繕費用を経費計上できる全国初の制度として 2021 年、国土交通省の認可を受けて誕生しました。本共済への掛金は全額経費へ算入が可能であり、なおかつ工事資金を平準化できるという点で、オーナー様にとつての「大規模修繕に備えた資金確保」へのハードルの高さが解消されと考えられます。また、入居者や管理業者にとっても、住宅の品質が長く維持される点で大きなメリットがあります。

2023 年 10 月に従来の「壁・屋根」から「壁・屋根・共用部」へと修繕範囲が拡大しました。

そして 2024 年 3 月「プレミア準会員」制度の新設により、さらに普及への弾みがつくと予想されます。

大手管理会社参入による可能性

「賃貸住宅における修繕」の普及を促すことは、当協会のみならず、賃貸管理業界にとっても大きな意義があります。大手管理会社が本共済を取り扱うことで、これまで以上に修繕の事例が増え、「賃貸物件の大規模修繕」がより一般的になることが期待されます。

【プレミアム準会員入会条件】

- 協会の趣旨に賛同する賃貸管理業を営む「管理戸数 10,000 戸以上、もしくは管理棟数 1,000 棟以上」を有している法人、（全国賃貸住宅修繕共済協同組合の共済契約の取り扱いが必要）
- 全管協「理事会」の承認
- 入会金 300,000 円 年会費 360,000 円

全国賃貸住宅修繕共済協同組合について

【組織概要】

名 称：全国賃貸住宅修繕共済協同組合

代表理事：高橋 誠一

所 在：〒100-0005 東京都千代田区丸の内 1-8-3 丸の内トラストタワー本館 24 階

設 立：2021 年 11 月 1 日

関連団体：全国賃貸管理ビジネス協会・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

根 拠 法：中小企業等協同組合法

監督官庁：国土交通省

【問い合わせ先】

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

東京都千代田区丸の内 1-8-3 丸の内トラストタワー本館 24 階

[TEL:03-6275-6707](tel:03-6275-6707)

Mail:shuzen_kyosai@pbn.jp

全国賃貸管理ビジネス協会について

全国の賃貸管理業者が集まる団体。会員企業の事業発展と賃貸管理業界の発展を目的とする。現在 2,000 社を超える会員企業を抱える日本最大級の賃貸管理会社ネットワークであり、会員が相互に切磋琢磨しながら、成功事例を共有し成長できる環境を提供。

【組織概要】

名 称：全国賃貸管理ビジネス協会

代 表：名誉会長 高橋誠一／会長 三好修

所 在：〒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 19 階

設 立：1991 年 8 月

活動内容：①新事業・新商品の開発 ②管理物件、経営基盤の強化・拡充のための研修事業 ③入居者への快適な住環境の提供

ホームページ：<https://www.pbn.jp/>