

ピーエム倶楽部

Property

Management

発行／朝日綜合株式会社

本社／〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263 (代)

[URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] info@asahisogo.com

●発行責任者／熊谷邦夫

●編集責任者／澤正人

●発行年月日／令和7年4月

4

2025

Vol. 216

空室対策

水回り改善で空室対策！ 浴槽のFRP塗装について解説



水回り改善が空室対策に重要な理由

浴槽のFRP塗装をはじめとした水回りの改善は、空室対策に効果が期待できます。というのも、水回りは物件を選ぶ際にチェックされやすい場所であるためです。そのため、浴室・洗面所・キッチンの汚れや老朽化が目立っている場合は、早急に改善をしましょう。

浴槽のFRP塗装とは

FRPとは、繊維強化プラスチックという、プラスチックにガラス繊維などを入れて強度を増した材料のことです。浴槽のFRP塗装は、古くなった浴槽に新たに塗装を行い、新品同様の仕上がりになります。特に、FRP浴槽や人工大理石浴槽は、塗料が密着しやすいため、FRP塗装に向いています。

一方で、表面の凹凸が少ないホーローやステンレスなどの素材は塗料が剥がれやすく、FRP塗装よりも浴槽の交換がよい場合もあります。

浴槽のFRP塗装を行うメリット

- ①費用を抑えられる：浴槽交換よりも安い
- ②新品に近い仕上がりになる：塗装により汚れや色あせがカバーできる
- ③色を変えられる：住宅の雰囲気やターゲットにあわせた色にできる
- ④廃棄物が出にくい：浴槽交換のように大きな廃材が発生しないので処理費用もかからない

浴槽のFRP塗装にかかる費用と工期

塗装の工期や使用可能なタイミングを守らないと、浴槽の早期劣化の恐れがあります。また、浴槽の材質や経過年数の確認も重要です。

浴槽の機能が使用できなくなる場合や、一般的な耐用年数よりも長く浴槽を使用している場合は、塗装よりも交換のほうが結果的にコストパフォーマンスも良くなるでしょう。

浴槽改装による空室改善事例

①費用

浴槽のFRP塗装を行う場合、一般的な費用は8～15万円です。浴槽の大きさや材質、設置方法によって費用は異なります。

例えば、FRP浴槽に塗装を行う場合は9万円程度、人工大理石では約15万円と幅があります。また、ユニットバスの塗装は13～20万円程度ですが、塗装しにくい設計のため、交換したほうがよいケースもあるでしょう。

②工期

浴槽のFRP塗装は基本的に2～3日程度です。以下のような流れで施工が行われます。

1. 清掃 2. 下地調整・洗浄 3. 乾燥 4. 浴槽塗装 5. 乾燥 6. 上塗り塗布 7. 乾燥

塗装したあとは8時間ほど乾燥させるため、塗る回数によっては4日ほどになる場合もあります。浴槽の交換だと1週間以上かかるケースもあり、塗装であれば約半分の工期で浴槽をきれいに仕上げることができます。

不動産登記簿謄本の読み方と確認すべきポイントを解説！



不動産登記簿謄本とは

不動産登記簿謄本は、土地や建物の権利関係を証明する公的書類です。

所有権の履歴や抵当権の設定状況が記載されています。法務局が発行する公文書で、不動産取引において重要な証明書となります。

不動産登記簿謄本に記載されている内容

不動産登記簿謄本に記載されている内容は、以下の4項目に分類されます。

・表題部 ・権利部（甲区）・権利部（乙区）・共同担保目録

上記の記載内容について、詳しく見ていきましょう。

①表題部

表題部は不動産の基本情報を記載する部分です。項目と内容は以下の通りです。

項目	内容の説明
調製	登記簿の作成日付や更新された日付を示す欄
不動産番号	土地・建物を識別するための13桁の固有番号
地図番号	法務局保管の公図における整理番号
筆界特定	土地の境界が法的に確定されているかの記載欄
所在	市区町村名や大字など、所在地の地域表示
地番	土地を特定するための住所を表す数字
地目	土地の用途区分（宅地・田・畑など）
地積	土地の面積
原因及びその日付	登記が行われた理由と実施された日付
所有者	登記建物の所有者

所在地番から正確な場所を特定し、地目欄には宅地や田畑などの利用状況を把握できます。建物の場合、家屋番号ともに木造や鉄骨造などの構造が明記されていることが一般的です。

マンションなどの区分所有建物では、専有部分の床面積や階数に加え、敷地権の有無も確認できます。



②権利部(甲区)

権利部（甲区）には不動産に関する所有権の情報が記録されています。

この部分は大きく以下の2つの項目に分かれます。

・所有権保存

所有権保存は不動産の権利に関する記録です。不動産がどのようなものか、誰が所有しているかなどが記録されます。

・所有権移転

所有権移転の欄に記載されているのは、移転日や移転の原因、移転後の所有者の情報などです。共有名義の場合は各所有者の持分も表示されるため、合わせて確認しましょう。移転履歴を確認すれば、現在の所有者に至る経緯が分かります。

③権利部(乙区)

権利部（乙区）は登記の目的・原因・権利者などを記録します。抵当権や賃借権などが記録されますが、その権利が必要ない時には作成されません。乙区には順位番号が設定されており、登記の順番に沿って付与されます。また、登記簿上の権利には設定日付や権利者名が記されます。

権利者とその他の事項では、所有権が変更された原因や、所有者の名前や所在地などを確認可能です。この部分には具体的な契約内容や金額・利息なども記載されるため、必要に応じて確認するとよいでしょう。

④共同担保目録

共同担保目録は抵当権が設定された関連不動産の一覧を示す項目です。共同担保目録には、担保となる不動産の所在地番や家屋番号が記載されており、不動産が同じ登記所管轄内にある場合は同一の共同担保目録番号が付けられています。管轄が異なる場合は登記所ごとに別の番号が振られるため確認が必要です。

記号及び番号は「（あ）第〇〇号」のように表示され、権利部（乙区）の記載と一致します。共同担保目録は複数の不動産に対する抵当権の内容を示す重要な情報です。

安定経営を考えているオーナー様を応援！

賃貸住宅修繕共済

オーナー様限定 Webセミナー

「賃貸住宅修繕共済」とは、賃貸物件における大規模修繕積立金の経費算入制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。契約者は毎年の掛金全額を経費計上できるため、修繕費に備えながら、財務改善が期待できます。また、相続や事業承継にも対応しているため、世代を超えたご活用も可能です！

国土交通大臣
認可取得



日時

2 / 27 (木)・3 / 25 (火)
4 / 25 (金)・5 / 15 (木)



※いずれも11:00~11:45

説明内容

- 「賃貸住宅修繕共済」とは
- 共済掛金の全額経費化について
- メリットと留意点まとめ
- 相続・事業承継との関係

2021年3月	大規模修繕積立金経費化プロジェクト会議設置
9月	東京国税局より「共済掛金の損金算入」を認める旨回答
10月	国土交通大臣より制度認可取得
11月	「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」設立
2022年4月	制度取扱開始
2023年10月	国土交通大臣より「補償対象の拡大」の認可取得
2024年11月	販売代理店 501社・保有契約高 60億円突破

所在地 東京都千代田区丸の内1-8-3

設立 2021年11月

監督官庁 国土交通省

拠 拠 法 中小企業等協同組合法

代表理事 高橋 誠一（全国賃貸管理ビジネス協会 名誉会長）

●マンガでわかる賃貸住宅修繕共済



全国賃貸住宅修繕共済協同組合

shuzen_kyosai@pbn.jp 03-6275-6707

賃貸物件を活用した相続対策のポイント

【ポイント3】 借り入れ（融資）をうまく活用する

相続対策でよくある誤解の一つに「物件は現金で購入するのが良い」という考え方があります。

この根拠になるのは、資産を現預金で持っている、相続税評価額が高くなる、だから減らす必要があるというものです。たしかに、表面的に見ると、物件を購入する際に融資を利用せず、手元の現預金を使う方が得策のように思えます。しかし、現預金を減らし過ぎると、相続が発生した際に納税資金が不足したり、相続人の間で現金による調整が難しくなったりする問題が発生しやすいです。

このようなリスクを避けるため、物件購入は融資を中心に、現金は年間110万円以内の贈与の非課税枠を利用して徐々に減らしていくのも一案です。さらに、法人を立ち上げて融資を受けると、借入金によって純資産が減少するため、株式の評価額が下がります。その結果、相続税の評価額を抑えやすくなるメリットがあります。

【ポイント4】 公平な相続ができる形で物件を遺す

相続における不動産のデメリットとして、複数の相続人がいる場合に「均等に分けにくい」という点が挙げられます。例えば、1棟のアパートがあり、3人の子どもがいる場合、1つの物件を3人で均等に分けるのは難しいため、共有や代償分割（物件を相続しない人に代償金を支払う方法）を選択する方法があります。しかし、賃貸物件を共有すると、売却や建て替えなどで深刻なトラブルに発展してしまうリスクがあります。

このようなトラブルのリスクを軽減するためには、公平な相続ができる形で物件を遺すことが重要です。例えば、3人の子どもがいる場合には、ほぼ同じ価値のアパートを3棟用意する、または、区分マンションを1戸ずつ用意するなどの配慮が考えられます。

【ポイント5】 法的に有効な遺言書を作成する

特定の相続人に賃貸物件を遺したい場合、法的に有効な遺言書を作成することが重要です。

主な遺言書には「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれ特徴とポイントが異なります。

自筆証書遺言は遺言者が手書きで作成するものです。自筆証書遺言は不備が生じやすいため、弁護士や司法書士などの専門家のサポートを受けて作成することをおすすめします。

一方、公正証書遺言は、公証役場で公証人が遺言者の口述内容を文章にまとめたものです。これは法律の専門家である公証人が作成し、公証役場で保管されるため、極めて信頼性が高いです。

相続トラブルを防ぐという観点では、公正証書遺言の選択が望ましいです。



お問い合わせはもちろんお得な情報届けます！
友だち募集中！

LINE公式
アカウント
はじめました



LIFE UP 朝日綜合株式会社

TEL.0182-32-6263 <https://asahisogo.com>
秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



アパマンショップ問い合わせ先 お気軽にお問い合わせください

■横手エリア／横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア／本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア／大曲店 TEL.0187-62-5677
■能代エリア／能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋田エリア／秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL.018-896-1511
■多賀城エリア／朝日・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808