



オーナーズレター

家主様・オーナー様の目線で、賃貸経営に関する最新ニュースをお届けします。

安心・快適で
豊かな「暮らし」を
ご提案します。

株式会社エイブル

<https://www.able.co.jp/>

<発行> 株式会社エイブルホールディングス広報室 / 株式会社エイブル管理事業本部

建物の健康診断を定期的に

「インスペクション」とは。賃貸経営における意義は？

賃貸住宅を長期的に安定運営するうえで重要となるのが、建物状況調査、すなわち「インスペクション」です。築年数の経過に伴う設備の劣化や構造の不具合を早期に把握し対応することで、将来的なリスクの抑制につながります。



インスペクションを賃貸経営に生かしましょう

既存住宅活用を後押しする制度

日本では新築住宅中心の市場構造が長く続いてきましたが、産廃処理問題や資源保護、人口減少や空き家の増加を背景に、国土交通省は既存住宅(中古住宅)の流通・リフォームの促進を図ってきました。その一環として、「住宅性能表示制度」(住宅品質確保法)、「既存住宅インスペクション(建物状況調査)制度」が整備されています。

インスペクションとは何か？

インスペクションとは、講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が行う建物の現況調査です。既存住宅の売買では、仲介業者に対し、インスペクション制度の説明、インスペクション実施の有無を重要事項説明書に記載する等が義務付けられています。

方、賃貸物件では実施は任意であり、普及は限定的です。

調査の質を高める仕組み

調査のばらつきを抑えるため、国土交通省はガイドラインを整備し、調査を担う建築士向けの講習制度を設けています。なお、民間資格として住宅診断に関する資格も存在しますが、公的制度とは位置付けが異なります。

賃貸経営におけるインスペクションの意義

インスペクションは、既存住宅の売買時に主に使われますが、賃貸経営においても多くのメリットがあります。空室対策や修繕計画、資産価値の維持という観点から、インスペクションは「守り」と「攻め」の、両方に役立ちます。

① 修繕費用の見直し確保

建物構造、設備の劣化、雨漏りやシロアリ被害などの兆候を早期に把握し、長期の修繕計画に組み込むことで、突発的な支出を抑制できます。

② 入居者の安心感向上

調査実施済みであることは物件の信頼性向上につながり、募集時の差別化要素となります。

③ 資産価値維持・市場流通性向上
建物の状態を客観的に把握・記録しておくことは、将来的な売却費用は一般的に5〜10万円程度、所要時間は1〜3時間とされています。アパートなど集合住宅の場合では、建物の規模や調査範囲により費用は大きく異なります。複数の調査会社に見積もりを依頼するとともに、入居中住戸では調査範囲が限定され共用部中心となる場合があるため、実施内容と費用について事前に十分な確認が重要です。

費用と実施上の留意点

戸建て住宅の売買における調査費用は一般的に5〜10万円程度、所要時間は1〜3時間とされています。アパートなど集合住宅の場合では、建物の規模や調査範囲により費用は大きく異なります。複数の調査会社に見積もりを依頼するとともに、入居中住戸では調査範囲が限定され共用部中心となる場合があるため、実施内容と費用について事前に十分な確認が重要です。

実施にあたってのポイント

賃貸経営に取り入れる際は、左記の点を押さえておくことが重要です。

- * 入居者への配慮
事前説明を行い、トラブル防止に努める
- * 実施タイミング
築10〜15年程度を初回実施の一つの目安とし、その後は大規模修繕の前後や設備更新、入退去のタイミングなどに応じて継続的に実施する
- * 調査範囲
構造躯体、外壁・屋上防水、給排水設備、電気・ガス設備、雨漏り、シロアリ・漏水など
- * 修繕計画への反映
中期(3〜5年以内)、長期(10年以内)の資金計画と連動させる

今月のプレゼント!

1名様

防災士監修!

全22種入り防災グッズ



防災士監修による、発災後すぐに使える防災グッズの詰め合わせです。全22個がリュックにまとまっているので、1回の購入で必要なものが揃うだけでなく、災害発生時に避難所までの移動の邪魔になりません。



QRコードを読み込んで簡単にご応募いただけます!

※締切 / 2026年4月30日(木曜)
毎月末に抽選、当選の発表は発送をもってかえさせていただきます。

※QRコードの読み取りが難しい方は以下URLからも応募フォームにアクセス可能です。こちらを入力してください⇒ <https://x.gd/pWLT0>

Hello Happiness! Report



エイブルではディズニーキャラクターを活用したプロモーションを実施しています!



エイブルオリジナルディズニーデザインスマートフォン壁紙に新デザイン登場!

隠れミッキーデザインキーを探せ!のページにミッキーマウスをはじめとする、4種類のスマートフォン用壁紙のデザインが新たに追加されました!ランダムで1つ出てきますので、どのデザインがくるか予想しながらお楽しみください!ほかに、様々なキャラクターのデザインもございますのでぜひチェックしてみてください!



▼参加方法

- ①左の二次元コードをお手持ちのスマートフォンのカメラで読み込み
- ②ドアを押し、ミッキーデザインキーが出てきたらクリック ※鍵はランダムで出てきます
- ③スマートフォン壁紙をダウンロード ※ランダムのため他のデザインが出てくる場合もございます

↑壁紙コンテンツはこちら



Hello Happiness! エイブル

© Disney