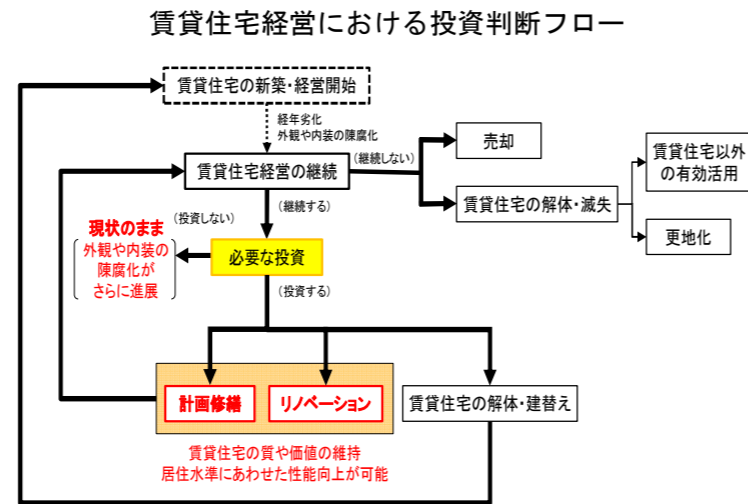


# 賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について ～計画修繕を含む投資判断の重要性～【概要版】

## 第1章 賃貸住宅の現状と賃貸住宅経営をめぐる社会経済情勢の変化

現在、合計1,800万戸を超える民間賃貸住宅については、今後築後数十年を迎えるストックの大幅な増加が見込まれる。居住者側のニーズの多様化も進んでおり、賃貸住宅経営をめぐる社会経済情勢は様々に変化していくことが見込まれ、今後、多様化する居住ニーズに合わない賃貸住宅は陳腐化し、空室率の上昇や家賃水準の引き下げを強いられるおそれがある。

賃貸住宅のオーナーには、自らの賃貸住宅を効率的・効果的に維持・管理していく意識がこれまで以上に求められ、オーナー自身が現時点の賃貸住宅経営の事情や物件状況を的確に把握し、適時適切な修繕の実施（計画修繕）を含め、今後の賃貸住宅経営をどのように行っていくか主体的に検討していく必要がある。



## 第2章 計画修繕の実施が賃貸住宅経営に与える影響に関するシミュレーション

### ■構造別・修繕有無別シミュレーション

・計画修繕の実施が賃貸住宅経営の中長期的な利回りや内部収益率にどのような影響を及ぼし得るのか、一都三県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県における県庁所在地主要区）及び全国（一都三県以外の地域）それぞれで、木造とRC造別に計画修繕の有無による収益評価のシミュレーションを実施。

### 【シミュレーション結果】

・長期的に計画修繕を実施したケースがいずれも有利。表面利回りが5%～6%程度となる家賃収入を確保できれば実質利回りはプラスが維持され、一定の家賃水準及び入居率を確保しつつ、計画修繕を実施し、賃貸住宅としての質や価値を長持ちさせることは、安定した賃貸住宅経営の選択肢の1つであることを確認。

### ■建替え有無別シミュレーション（木造）

・木造について、法定耐用年数を経過した時点で建て替える場合（計画修繕なし（22年建替え））と、建て替えずに計画的に修繕を行うことにより長期間運用する場合（計画修繕あり）の利回り等を比較。

### 【シミュレーション結果】

・表面利回りは、相対的に高い賃料水準を維持することができる「計画修繕なし（22年建替え）」が有利だが、実質利回りは建替えに伴う様々なコストを考慮すると、「計画修繕あり」が有利。  
 ・投下資本未回収残高は、「計画修繕あり」では長期間の運用によりプラスに転じるのに対し、「計画修繕なし（22年建替え）」では借入金返済や減価償却期間が終了する時期に建替えによる新たな借入を行うため、恒常的にマイナスの状況が続く。

### ■シミュレーション結果の考察

・安定的な賃貸住宅経営にあたっては、入居率（稼働率）水準、建物建設費（借入額（自己資金比率）、金利）及び修繕費などの費用の最適化を図り、入居率の向上や入居期間の長期化につなげていくことが重要である。  
 ・「計画修繕による長期運用」と「建替え」の投資判断にあたっては、建替えの際の様々なコストに加え、人口減少や高齢化、空き家増加等による需要減など、社会情勢の変化によるリスクがあることに留意が必要である。

## 第3章 計画修繕のあり方ガイドライン（提案）

### 1. 基本的な考え方

長期修繕計画で設定した修繕周期を1つの目安としつつ、日常的な点検や専門家による定期点検を行うことで不具合箇所の早期発見に務め、小修繕の実施や点検結果を踏まえた長期修繕計画の見直しを行い、適切な時期に修繕工事を実施する。

### 2. 長期修繕計画の策定

物件の状況に応じて、計画期間、修繕の対象となる部位、各部位について将来見込まれる工事の内容、各部位の修繕周期、修繕費の概算額を明確に設定する。【標準的な長期修繕計画の策定イメージ】→本編31～37頁参照

### 3. 点検の実施（日常点検、定期点検、臨時点検、法定点検）

賃貸住宅の建物及び設備の状態を良好に保つとともに、長期修繕計画を適時適切に見直していくために、頻度や内容の異なる点検を通じて建物各部の不具合や設備等の異常な動作等を把握し、適切に消耗品の交換や作動調整等の補修を行うとともに、その内容を記録保管していく。

### 4. 定期点検

建物及び設備の維持管理、早期の不具合発見、計画修繕の実施、長期修繕計画の見直し等の基本となる特に重要な点検。【標準的な定期点検のイメージ】→本編39～40頁参照

### 5. 修繕前建物診断

日常点検や定期点検によって把握される不具合等が日常的な補修の範囲を超え、または、長期修繕計画に予定される大規模な計画修繕の実施を検討する際には、建物及び設備の劣化や損傷の程度・範囲等を詳細に把握し、問題の有無や原因、必要な修繕工事の内容及び時期等を明らかにするために実施する。

【標準的な修繕前建物診断のイメージ】→本編40～42頁参照

### 6. 修繕工事の発注

建物診断の結果を受け、長期修繕計画の見直しを行うと共に、修繕工事の適切な施工の確保に留意しつつ、実際に修繕を実施するための発注方法を検討する。【修繕工事の発注方法】→本編43頁参照

### 7. 修繕工事の実例（賃貸住宅の修繕工事事例調査において収集した計画的に適切な修繕を実施した事例）

## 第4章 今後の課題と計画修繕推進に向けた支援策

### 1. 今後の課題

- 賃貸住宅経営における維持管理の重要性に関する普及啓発
- 修繕実績データ等の収集及び分析
- 投資判断を支援する賃貸住宅管理業者等の役割の重要性
- 賃貸住宅の計画修繕を推進するための資金確保方策

### 2. 計画修繕推進に向けた支援策

- (1) オーナーの判断を補助するための支援ツールの作成
  - ①「賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート」（本編資料1参照）
  - ②「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」（本編資料2参照）
- (2) 今後の取組み
  - ・構造、経年等が異なる様々な物件の具体的事例の収集、分析及びその普及（賃貸住宅の特徴に応じた支援策の検討）
  - ・計画修繕の資金確保方策の検討