
第 3 章 事例集

1 . 事例集

- 今後、計画的な修繕に取り組もうとする家主や管理会社が参考にし、適切な管理・維持修繕を促進するため、計画修繕事例集を作成した。
- ここでは、事例調査において収集した、計画的に適切な管理・維持修繕を実施している賃貸住宅の、15 の事例を示している。
- 各事例について、物件の基本スペック、計画修繕の主な取組内容、修繕履歴、修繕工事実施箇所の写真説明を掲載している。
- 修繕の内容は建物の構造により異なる点が多いことから、構造別に並べた。

図表 3-1 計画修繕事例集リスト

事例	ポイント	築年数	所在地	ページ
1	積立（定期預金）により長期修繕計画を着実に実施	17年	広島県	66
2	管理会社の変更をきっかけに修繕を実施	24年	京都府	68
3	法人家主が修繕資金を会社予算に組み込み実施	16年	福岡県	70
4	エレベーター改修と屋上給水管取替を同時期に実施	32年	福岡県	72
5	法人契約の生命保険を活用し修繕資金を確保	17年	千葉県	74
6	相続時に大規模修繕を手持ち資金で実施、将来に向け計画作成・積立開始	28年	京都府	76
7	相続の際に修繕計画にあわせ管理会社と家主で積立について約束	17年	愛知県	78
8	管理契約の際、修繕計画にあわせ管理会社と家主で積立について約束	10年	愛知県	80
9	住宅メーカーがフォローアップとして計画修繕を実施	28年	東京都	82
10	取得時に大規模修繕を手持ち資金で実施、将来に向け計画作成・積立開始	10年	京都府	84
11	住宅メーカーが計画修繕を実施室内リフォームで家賃アップ	27年	東京都	86
12	サブリースの再契約と大規模修繕をセットにして実施	23年	東京都	88
その他	台風被害により急遽大規模修繕を実施	28年	福岡県	90
その他	既存物件を取得し、大規模修繕を実施	24年	千葉県	92
その他	既存物件を取得し、修繕を実施	17年	千葉県	94



建物全景

物件概要

所在地	広島県
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	42戸 (40戸)平成28年12月時点
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	3,077.06㎡

階数	地上6階
建築年	1999(平成11)年
主な 住戸タイプ	3LDK(65.21㎡)
管理方式	管理会社に管理委託

修繕計画の概要

長期修繕計画

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
外壁目地コーキング補修・ 塗装	16年	エレベーター	補修10年/改 修30年
バルコニー防水塗装	16年	給排水管取替	30年
共用部シート貼替	15年	屋根(張替・補修)	32年
照明器具取り替え	12年	外壁タイル部分張替	32年

- ・ 築10年目に管理会社が長期修繕計画を作成。
- ・ 概ね2年に1回建物の点検を実施。

修繕資金の確保方法

管理会社が家主に対し、長期修繕計画と併せ修繕工事実施時期と概算修繕費を説明し、資金の積立を依頼した。

家主は毎月約50万円(定期預金)ほどの積立を行っている。

この積立により、長期修繕計画に基づく修繕工事を着実に実施している。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 25 年 (築 14 年)	下水道直結工事	350 万円	・ランニングコストの低減
平成 28 年 (築 17 年)	外壁等修繕 ・外壁目地コーキング補修・塗装 ・外部ひび割れ補修 ・外壁塗装	1,130 万円	・防水性の回復 ・安全性の確保 ・外観の向上
	共用部塗装 ・軒天・屋外階段・鉄扉等塗装		
	バルコニーFRP 防水塗装	240 万円	・防水性の回復
	共用部照明器具の取替 ・玄関ホール、各階エレベーター ホール、廊下等	140 万円	・ランニングコストの低減



外壁タイル、目地コーキング補修・塗装



効果

防水性を回復させ、
外観の印象を向上



共用部の軒天、鉄扉を
外壁タイルと同系色で塗装



効果

明るい雰囲気を出



建物全景

物件概要

所在地	京都府
家主	個人
賃貸住戸 (入居戸数)	20戸 (17戸)平成28年12月時点
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	2,350.72㎡

階数	地上3階、地下1階
建築年	1992(平成4)年
主な 住戸タイプ	1LDK(41㎡) 2LDK(54㎡) 3LDK(76~82㎡)
管理方式	管理会社に管理委託

修繕計画の概要

管理会社の修繕計画

修繕項目	修繕周期
外壁	10年
屋上防水	10年
その他鉄部塗装等	10年を目処に状態を見て実施

- ・管理契約の締結の際、物件の診断を行い、必要な修繕を行うこととした。
- ・管理会社提携の施工業者が修繕工事を行い、工事後のフォローアップも確保されている。
- ・今後は、管理会社の標準的な修繕計画に基づいて修繕を行っていく。

修繕資金の確保方法

管理会社が変更になった際に大規模修繕を提案されたものの、資金が確保されておらず提案内容すべてを行うことができなかった。

現在、家主は、管理会社や税理士の指導により、毎月家賃収入のうちから一定額を生命保険を利用して、積立を行っている。

その保険料は、生命保険料控除の対象となり、支払年の所得税控除を受けることができる。今後の修繕工事は、これらの解約返戻金で実施する予定

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 27 年 (築 23 年)	屋上防水シート張替	300 万円	・防水性の回復
平成 28 年 (築 24 年)	屋外階段防水塗装 屋外階段の長尺シート張替	110 万円	・防水性の回復 ・機能性の向上

Before



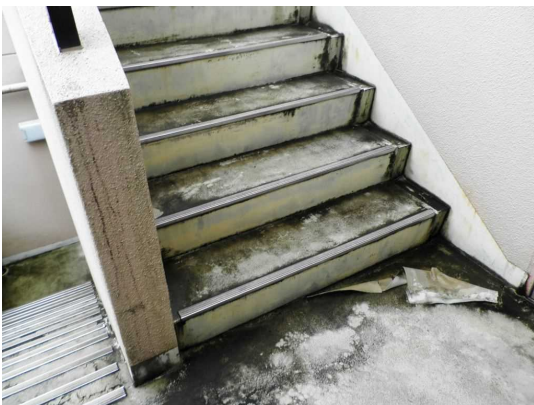
屋上の
防水シート張替

After



効果 防水性を回復、長寿命化を実現

Before



屋外階段を
防水塗装

After



効果 雨天時に滑りにくく改善

屋外階段踊り場を
長尺シートに張替

After



効果 静音性が向上し、生活音が響きにくく改善



建物全景

物件概要

所在地	福岡県
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	72戸 (68戸)平成29年3月時点
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造
延床面積	2,807.14 m ²

階数	地上9階
建築年	2000(平成12)年
主な 住戸タイプ	1K(24~25.60 m ²)
管理方式	管理会社に管理委託

修繕計画の概要

長期修繕計画

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
給湯器取替	5年	屋根(補修・防水・塗装)	15年
鉄部塗装	8年	共用部補修	15年
オートロック(インターホン含む)	10年	エレベーター	20年
外壁(補修・防水・塗装)	15年	給排水設備取替 室内リフォーム	31年

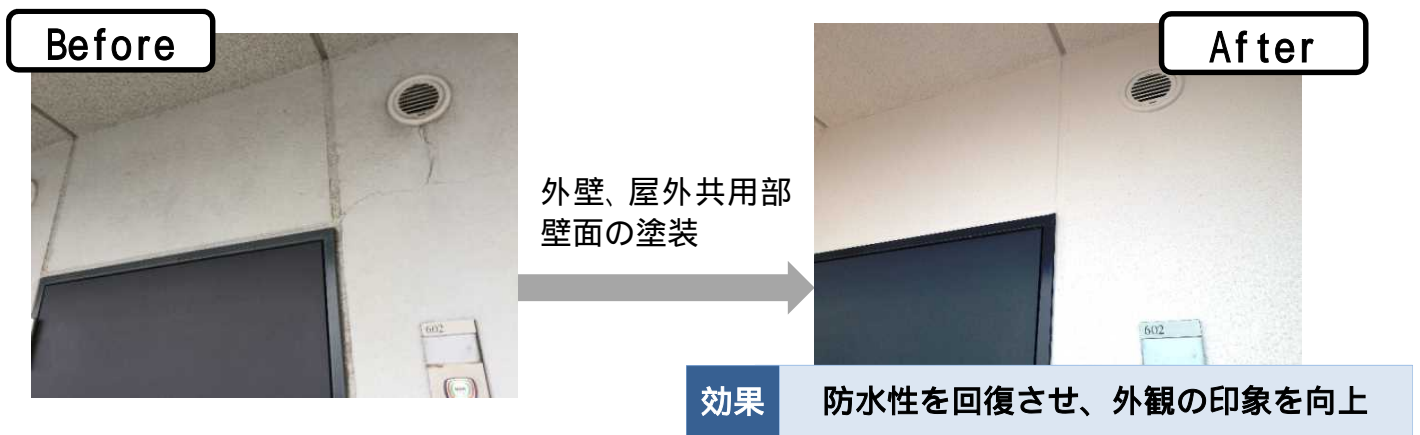
- ・月1回の巡回パトロールで物件の状態を点検している。

修繕資金の確保方法

資金については、家主が法人のため、実施年度の会社予算として組み込んでもらった。

修繕履歴

工実施	工事内容	工事費	効果
平成 26 年 (築 14 年)	鉄部塗装	250 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 腐食の防止 ・ 外観の向上
平成 29 年 (築 17 年)	大規模修繕	3,300 万円	・ 防水性の回復
	・ 外壁塗装		・ 外観の向上
	・ 屋根防水工事		・ 防水性能の回復
	・ 共用部階段、廊下長尺シート張替		<ul style="list-style-type: none"> ・ 静音性の向上 ・ 安全性の向上
	・ 照明器具取替(共用部の LED 化)		・ ランニングコストの低減
	・ 各住戸インターホン交換		・ 防犯性の向上





建物全景

物件概要

所在地	福岡県
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	41 戸 (41 戸) 平成 29 年 3 月時点
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	2511.60 m ²

階数	地上 7 階
建築年	1984(昭和 59)年
主な 住戸タイプ	3LDK(68.08 m ²)、 3DK・2LDK(51.52 m ²)
管理方式	管理会社に管理委託

修繕計画の概要

長期修繕計画

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
給湯器取替	5 年	屋根(補修・防水・塗装)	15 年
鉄部塗装	8 年	共用部補修	15 年
オートロック (インターホン含む)	10 年	エレベーター	20 年
外壁(補修・防水・塗装)	15 年	給排水設備取替 室内リフォーム	31 年

- ・ 月に 1 回建物の点検を実施
- ・ 管理会社が修繕計画と物件の状況を踏まえ、施工業者・メーカーと協議した結果、今回実施したほうが費用を抑えられると判断し、エレベーター改修を実施。屋上給排水管の取替えについては老朽化のため、実施が必須と判断。

修繕資金の確保方法

2つの修繕工事の実施時期が重なったため、管理会社は余裕をもって数年前に家主に提案し、早めに資金の確保の必要性を説明。

家主はその説明を受け、積立(普通預金)を行ったが、家主の積立金額では足りず、家主の剰余金から修繕費に充てている。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 7 年 (築 11 年)	外壁修繕	980 万円	・防水性の回復 ・外観の向上
	屋上防水工事	260 万円	・防水性の回復
	鉄部塗装	160 万円	・腐食の防止 ・外観の向上
平成 27 年 (築 31 年)	大規模修繕	550 万円	・安全性、機能性の向上
	・エレベーター改修 ・屋上給水管リニューアル	240 万円	・防水性の向上
	室内リフォーム ・和室を洋室に間取り変更 ・キッチン入替 (1 戸)	220 万円	・居住性の向上

Before



屋上給水管を
撤去し、新設

After



効果

劣化破損による漏水被害を防止し、腐食しにくい最新管材で長寿命化を図る

Before



間取りを変更し、水廻り設備を
最新式に交換

After



効果

現在の生活環境に見合った空間・設備に
変更し、入居率向上を図る



建物全景

物件概要

所在地	千葉県
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	23戸 (22戸)平成29年3月時点
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	1,205.46 m ²

階数	地上4階、地下1階
建築年	2000(平成12)年
主な 住戸タイプ	1K、1LDK、2LDK
管理方式	管理会社に管理委託

修繕計画の概要

長期修繕計画

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
屋上防水工事	10年～15年	給水管交換	20年
外壁塗装、シーリング打替、タイル洗浄	10年～15年	給湯器、	7年～12年
バルコニー、廊下防水	10年～15年	エアコン交換	7年～12年
鉄部塗装	5年～10年	室内リフォーム	20年

- ・管理契約の中で管理会社が長期修繕計画を作成。
- ・管理会社が修繕工事も請け負う。
- ・築9年目と14年目に物件の定期診断を実施。

修繕資金の確保方法

管理会社が長期修繕計画と併せ修繕時期と概算修繕費を家主に説明するとともに、管理会社の関連会社で取り扱う保険商品の活用による修繕積立を提案した。

これを受け、法人契約の生命保険を活用し、毎月約30万円の積立を行った。生命保険の支払い保険料は、法人契約の場合一部を損金算入することができる。

その後、保険を解約し解約返戻金で外壁修繕を実施。

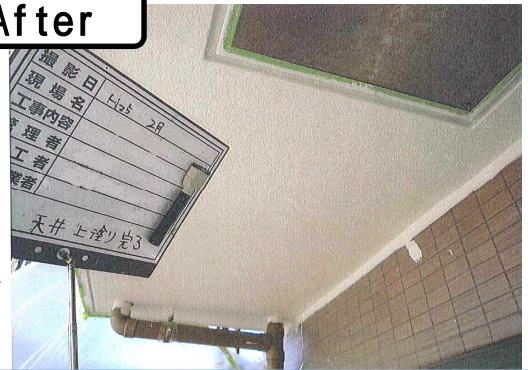
修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 20 年 (築 8 年)	給湯器交換 エアコン交換	350 万円 260 万円	・居住性の向上
平成 23 年 (築 11 年)	鉄部塗装	120 万円	・腐食の防止 ・外観の向上
平成 24 年 (築 12 年)	屋上シート防水工事	370 万円	・防水性の回復
平成 25 年 (築 13 年)	外壁修繕 ・浮きタイル張替 ・シーリング打替 ・外壁塗装	1,000 万円	・防水性の回復 ・外観の向上

Before



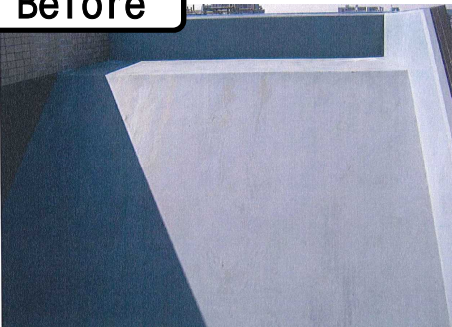
After



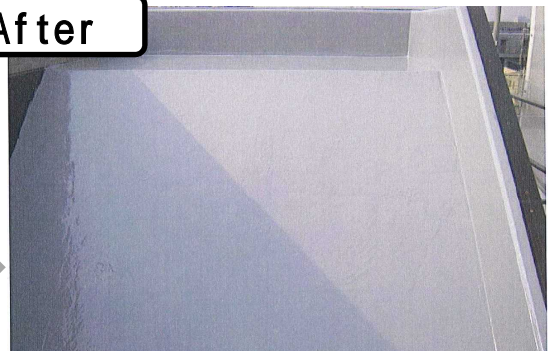
屋外天井の塗装

効果 照度の高い塗料で外観の印象が向上

Before



After



屋上防水シート
を全面的に更新

効果 防水性を回復させ、長寿命化を実現

Before



After



劣化した外壁シーリングを打替

効果 防水性を回復させ、漏水を未然防止



建物全景

物件概要

所在地	京都府
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	41戸 (41戸)平成28年12月時点
構造	重量鉄骨造
延床面積	1,689.33 m ²

階数	地上4階
建築年	1988(昭和63)年
主な 住戸タイプ	1LDK(31 m ²) 2DK(48 m ²)
管理方式	管理会社に管理委託

修繕計画の概要

管理会社の修繕計画

修繕項目	修繕周期
外壁	10年
屋上防水	10年
その他鉄部塗装等	10年を目処に状態を見て実施

- ・ 管理会社変更の管理契約締結の際、物件を診断、必要な大規模修繕を実施。
- ・ 管理会社提携の施工業者が修繕工事を施工、工事後のフォローアップも行う。
- ・ 今後は管理会社の標準的な修繕計画に基づいて修繕を行っていく。

修繕資金の確保方法

家主は本物件を相続した際、管理会社から大規模修繕の提案を受け、急遽家主の手持ち資金で実施した。

今後の計画修繕に向け、現在家主は家賃収入の一定額を普通預金で積立を行っている。

また、毎月約75万円を低解約返戻金型無配当定期保険を活用して、積立を行っている。法人契約の場合、支払保険料の半分が損金算入できる。

さらに、個人小規模企業共済を活用し、毎月約5万円を積立てており、この掛け金は、全額を小規模企業共済等掛金控除として課税対象となる役員報酬の所得から控除できる。今後の修繕工事は、これらの解約返戻金で実施する予定。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 14 年 (築 14 年)	<ul style="list-style-type: none"> 外壁全面補修 屋上防水シート張替 等 	約 3,000 万円	<ul style="list-style-type: none"> 防水性の回復 外観の向上
平成 24 年 (築 24 年)	<ul style="list-style-type: none"> 外壁(西南北側) 屋上修繕 タイル浮き割れの交換 目地コーキング打替 外壁用防水塗料塗布 	870 万円	<ul style="list-style-type: none"> 防水性の回復 外観の向上
	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水シート張替 屋外廊下長尺シートに張替 		<ul style="list-style-type: none"> 防水性の回復 静音性の向上
平成 26 年 (築 26 年)	外壁(東側)修繕	80 万円	<ul style="list-style-type: none"> 防水性の回復 外観の向上

Before



外壁の浮き割れたタイルの交換、
目地コーキング補修、防水塗装

After



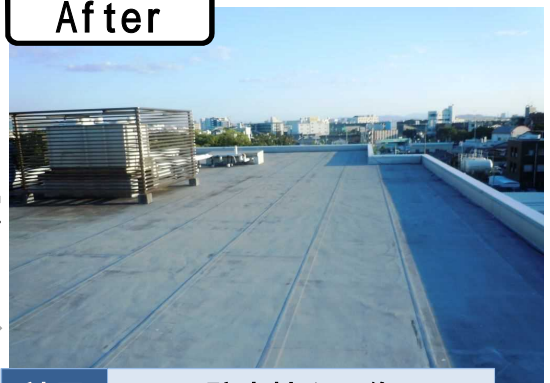
効果 落下事故の未然防止

Before



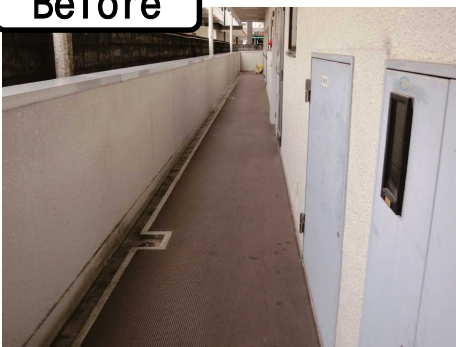
浮きが目立つ屋
上のシート防水を
張替

After



効果 防水性を回復

Before



屋外廊下塗装面を
長尺シートに張替

After



効果 静音性が向上し、生活音が響きにくく



建物全景

物件概要

所在地	愛知県
家主	個人
賃貸住戸 (入居戸数)	12戸 (10戸)平成29年2月時点
構造	重量鉄骨造
延床面積	817.76 m ²

階数	地上3階
建築年	2000(平成12)年
主な 住戸タイプ	2LDK、3LDK
管理方式	管理会社に管理委託 (特定優良賃貸住宅)

修繕計画の概要

管理会社の修繕計画(管理契約に含む)

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
外壁塗装	10年	鉄部塗り替え	点検して目立ってきた時に提案
屋根塗装・防水工事	10年	水回り設備更新	15年
共用部天井塗装	10年	室内リフォーム(間取り変更等)	15~20年

・管理契約の中で、管理会社が標準的に使用している修繕計画により修繕内容を決定。

修繕資金の確保方法

管理委託契約の締結の際、家主と管理会社とで覚書を締結し、修繕計画に必要な修繕資金を確保するため、家賃収入のうち一定額を家主が修繕資金として積み立てることを申し合わせた。

それを受け、家主は定期預金で資金を積立て、長期修繕計画に基づく修繕工事を実施。

本物件は、平成24年に相続で家主の変更があったため、管理会社から相続した家主に対し、修繕計画及び積立について改めて確認を行い、相続した家主は3年後の修繕(平成29年室内リフォーム)実施を目的とした積立(定期預金)を行った。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 22 年 (築 10 年)	外壁塗装	230 万円	・防水性の回復 ・外観の向上
	屋根防水シート張替	180 万円	・防水性の回復
平成 29 年 (築 17 年)	室内リフォーム ・室内間取り変更 ・キッチン設備交換 ・ユニットバス設備交換	200 万円 (1 住戸あたり)	・居住性の向上

Before



After



外壁塗装

効果

防水性の回復、外観の向上

Before



After



屋上防水シートを更新

効果

防水性を回復させ、長寿命化を実現

Before



After



間取りと設備変更

効果

オープンで
清潔感のアップしたキッチンに





建物全景

物件概要

所在地	愛知県
家主	個人
賃貸住戸 (入居戸数)	8戸 (7戸)平成29年2月時点
構造	重量鉄骨造
延床面積	248.16 m ²

階数	地上2階
建築年	2006(平成18)年
主な住戸タイプ	1K(29.75 m ²)
管理方式	管理会社に管理委託 (サブリース)

修繕計画の概要

管理会社の修繕計画

修繕項目	修繕周期
外壁塗装	10年
屋根塗装・防水工事	10年
共用部天井塗装	10年
鉄部塗り替え	点検して目立ってきた時に提案
水回り設備更新	15年
室内リフォーム(間取り変更等)	15~20年

・管理契約の中で、管理会社が標準的に使用している修繕計画により修繕内容を決定。

修繕資金の確保方法

管理委託契約の締結の際、家主と管理会社とで覚書を締結し、修繕計画に必要となる修繕資金を確保するため、家賃収入のうち一定額を家主が修繕資金として積み立てることを申し合わせた。

それを受け、家主は自ら定期預金で積立を行った。
この積立により、大規模修繕を実施。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 22 年 (築 10 年)	外壁塗装	200 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防水性、耐候性の回復 ・ 腐食防止 ・ 外観の向上
	屋根塗装		
	共用部塗装		
	鉄部塗装		

Before



After



外壁を2色に塗装

効果

外観のデザイン性をアップ

Before



After



屋外廊下の軒天塗装

効果

照度の高い塗料で塗装し、
明るさと清潔感を創出

Before



After



設備スペース鉄扉、雨樋等を外壁と同系色で塗装

効果

統一感のある配色で
外観の印象を向上



建物全景

物件概要

所在地	東京都
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	18戸 (15戸)平成29年2月時点
構造	重量鉄骨造
延床面積	520㎡

階数	地上3階
建築年	1989(平成元)年
主な 住戸タイプ	1K(17.6~20.0㎡) 1DK(20.9~26.8㎡) 2DK(36.0~39.6㎡)
管理方式	家主の自主管理

修繕計画の概要

住宅建設会社が作成した長期修繕計画

修繕項目	修繕周期
屋根・屋上防水シート張替	15年
外壁塗装	30年
ベランダ防水シート張替	30年
塗装(外装金物、玄関・勝手口、雨戸・シャッターボックス)	15年
室内リフォーム	20年

- ・ 住宅メーカーが、賃貸住宅の建築と併せ築後60年間のフォローアップとして修繕を実施する契約。
- ・ 住宅メーカーが作成した長期修繕計画と、5年毎の建物診断(4段階評価)の結果により、修繕内容を決定する。

修繕資金の確保方法

建設時に、住宅メーカーが家主に対し、長期修繕計画と併せ修繕費用の確保について説明している。説明には、計画修繕の各工事費用を概算で盛り込んでいる。

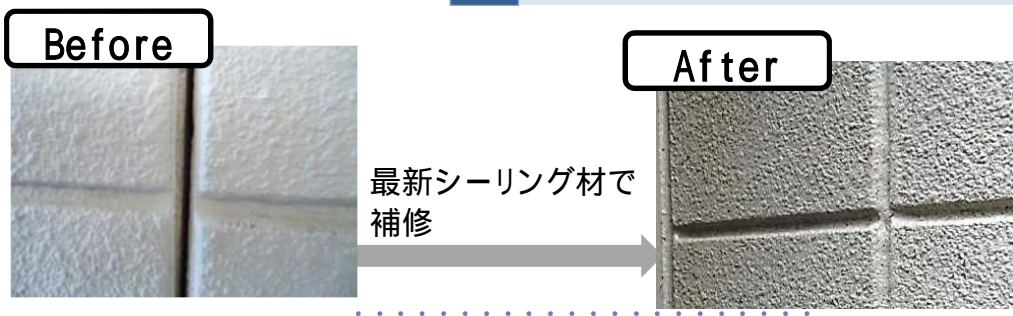
家主は、建築費の一定割合を修繕資金として、普通預金で積立を行ってきた。この積立により、長期修繕計画に基づく修繕を実施している。

修繕履歴

工事実施	工事内容	工事費	効果
平成 11 年 (築 10 年)	外壁補修・塗装	200 万円	・防水性の回復 ・外観の向上
平成 20 年 (築 19 年)	屋根防水シート張替	280 万円	・防水性の向上
平成 28 年 (築 27 年)	ユニットバス交換 (1 住戸)	70 万円	・居住性の向上
平成 29 年 (築 28 年)	外壁補修・塗装	900 万円	・防水性の回復 ・外観の向上 ・メンテナンスコストの低減



効果 30 年間塗装が不要になり、メンテナンスコストを低減





建物全景

物件概要

所在地	京都府
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	14 戸 (14 戸)平成 28 年 12 月時点
構造	軽量鉄骨造
延床面積	278.24 m ²

階 数	地上 2 階
建築年	2006 (平成 18) 年
主な 住戸タイプ	ワンルーム(19.87 m ²) 2DK(48 m ²)
管理方式	管理業者に管理委託

修繕計画の概要

管理会社の修繕計画

修繕項目	修繕周期
外壁	10 年
屋上防水	10 年
その他鉄部塗装等	10 年を目処に状態を見て実施

- ・管理契約締結の際、物件を診断、必要な大規模修繕を実施。
- ・管理会社提携の施工業者が修繕工事を施工、工事後のフォローアップも行う。
- ・今後は管理会社の標準的な修繕計画に基づいて修繕を行っていく。

修繕資金の確保方法

家主は本物件を取得した際、管理会社から大規模修繕の提案を受け、家主の手持ち資金で実施した。

今後の計画修繕に向けて、現在家主は家賃収入の一定額を普通預金で積立を行っている。

また、毎月約 75 万円を低解約返戻金型無配当定期保険を活用して、積立を行っており、法人契約の場合、支払保険料の半分が損金算入できる。

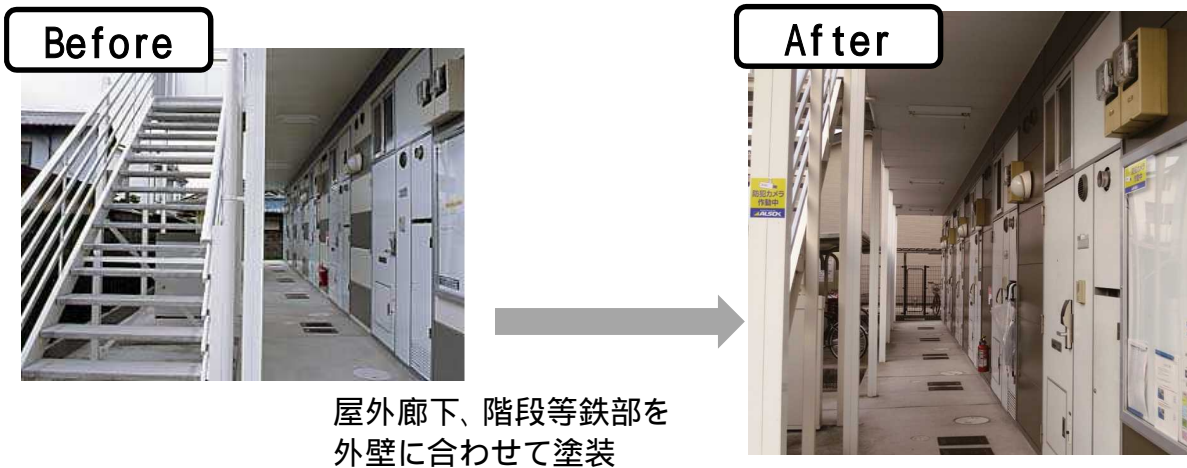
さらに、個人小規模企業共済を活用し、毎月約 5 万円を積立てており、この掛け金は、全額を小規模企業共済等掛金控除として課税対象となる役員報酬の所得から控除できる。今後の修繕工事は、これらの解約返戻金で実施する予定。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 24 年 (築 6 年)	外壁塗装、コーキング補修 屋根塗装 鉄部塗装	230 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の向上 ・ 耐候性、防水性の回復

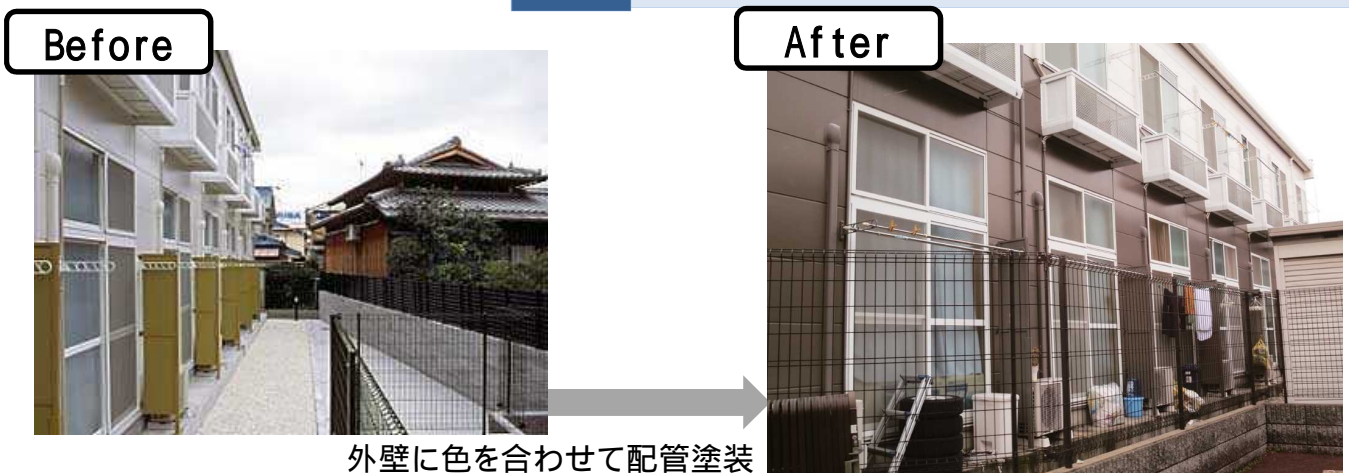


効果 外観を向上させ、入居率のアップを図る



屋外廊下、階段等鉄部を
外壁に合わせて塗装

効果 腐食の防止、全体のまとまりができ、外観が向上



外壁に色を合わせて配管塗装

効果 腐食の防止、配管が目立たず外観が向上



建物全景

物件概要

所在地	東京都
家主	個人
賃貸住戸 (入居戸数)	10戸 (9戸)平成29年2月時点
構造	軽量鉄骨造
延床面積	473㎡

階数	地上2階
建築年	1990(平成2)年
主な 住戸タイプ	2LDK・3K(47.7~48.5㎡) 1K(18.4~20.1㎡)
管理方式	家主の自主管理

修繕計画の概要

住宅建設会社が作成した長期修繕計画

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
屋根・屋上防水シート張替	20年	塗装(外装金物、玄関・勝手口、雨戸・シャッターボックス)	15年
外壁塗装	15年		
ベランダ防水シート張替	30年	室内リフォーム	20年

- ・ 住宅メーカーが、賃貸住宅の建築と併せ築後60年間のフォローアップとして修繕を実施する契約。
- ・ 住宅メーカーが作成した長期修繕計画と、5年毎の建物診断(4段階評価)の結果により、修繕内容を決定する。
- ・ 築24年で、室内リフォームを実施し、家賃を9,000円~1万5,000円上昇させた。

修繕資金の確保方法

建設時に、住宅メーカーが家主に対し、長期修繕計画と併せ修繕費用の確保について説明している。説明には、計画修繕の各工事費用を概算で盛り込んでいる。

家主は、建築費の一定割合を修繕資金として、普通預金で積立を行ってきた。この積立により、長期修繕計画に基づく修繕を実施している。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 14 年 (築 12 年)	外壁補修・塗装	340 万円	・防水性の回復 ・外観の向上
平成 22 年 (築 20 年)	屋根防水シート	360 万円	・防水性の向上
平成 26 年 (築 24 年)	室内リフォーム (1 戸) ・間取り変更 (3K を 2LDK に変更) ・ユニットバス設備交換	380 万円	・居住性の向上
平成 27 年 (築 25 年)	外壁塗装 (2 回目) 鉄部塗装	720 万円	・防水性の回復 ・外観の向上
平成 29 年 (築 27 年)	室内リフォーム (1 戸) ・間取り変更 (3K を 2LDK に変更) ・ユニットバス設備更新 ・壁、天井、床下省エネ改修	600 万円	・居住性の向上 ・断熱性の向上 ・ランニングコストの低減
	前面外構の専用庭化	90 万円	・居住性の向上

Before



3K を 2LDK に変更、
ユニットバス設備更新

After



効果

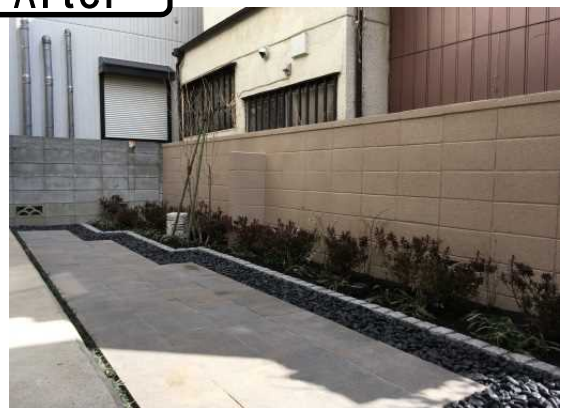
現在の生活環境に見合った
空間・設備に改修し、
入居率向上を図る

Before



前面外構の専用庭化

After



効果

外観の向上により、入居率向上を図る



建物全景

物件概要

所在地	東京都
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	56戸 / 14戸 × 4棟 (55戸)平成29年2月時点
構造	木造(在来工法)
延床面積	896.00 m ²

階数	地上2階
建築年	1993(平成5)年
主な 住戸タイプ	1K(16 m ²)
管理方式	管理会社に管理委託 (サブリース)

修繕計画の概要

管理会社の修繕計画

修繕項目	修繕周期	修繕項目	修繕周期
屋根塗装	11~15年	鉄部塗装	5~15年
外壁塗装	11~15年	水回り設備更新	20年
階段・廊下シート交換	11~15年	室内リフォーム	20年

- ・ 賃貸物件の建設から一括借り上げによる管理まで請け負うサブリース契約であり、管理会社が持つ標準的な修繕計画に沿って修繕を実施。
- ・ 管理会社は計画修繕工事をパッケージにして商品化。
- ・ 20年間のサブリース契約終了時に再契約の条件として、家主が修繕パッケージを選択し、大規模修繕を実施。

修繕資金の確保方法

管理会社が物件の建設の際に、家主に対し、家賃収入から将来の修繕に備えた修繕資金の積立の必要性を説明した。

家主は、普通預金で積立を行い、修繕費用に充ててきた。

大規模修繕については、積立金が足りなかったため、新築時に住宅ローンを組んだ銀行でリフォームローンを借り入れて実施した。

修繕履歴

工事実施	工事内容	工事費	効果
平成 12 年 (築 7 年)	鉄部塗装	35 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 腐食防止 ・ 外観の向上
平成 15 年 (築 10 年)	外壁塗装	200 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防水性の回復 ・ 外観の向上
平成 25 年 (築 20 年)	外壁塗装 屋根防水工事 鉄部塗装 外構工事 (植栽植替え、駐輪設備交換他)	1 棟あたり 600 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防水性の回復 ・ 腐食防止 ・ 外観の向上
	室内リフォーム ・ 壁クロス張替 ・ キッチン設備交換 ・ ユニットバス交換	1 戸あたり 100 ~ 120 万 円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住性の向上



外壁を2色
に塗装



効果

2色塗装で印象度を高め、手すりなどにアクセントを付け、デザイン性をアップ



キッチン設備をIH
に変更、幅を拡大



効果

機能性の向上



3点ユニットバス
を独立型に交換





建物全景

物件概要

所在地	福岡県
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	32戸 (29戸)平成29年3月時点
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	-

階数	地上4階
建築年	1989(平成元)年
主な 住戸タイプ	3LDK(65.5㎡)
管理方式	家主の自主管理

修繕の概要

- ・台風被害により、急遽、大規模修繕が必要となった。
- ・その修繕の後、事業者の勧めもあり、室内リフォームを実施した。

修繕資金

家主は修繕資金を確保していなかったため、急遽、銀行で借入れを行った。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 25 年 (築 24 年)	揚水ポンプ取替	90 万円	・ 揚水機能の回復
平成 27 年 (築 26 年) 台風被害 発生	台風被害の修繕 ・ 外構工事 (駐車場外灯建替え)	30 万円	・ 照度の向上 ・ 安全性の確保
	・ 外壁修繕	680 万円	・ 安全性の確保 ・ 防水性の回復
	・ 屋上シート防水張替 ・ 共用部塗装、シート張替		・ 防水性能の回復 ・ 機能性の向上
平成 28 年 (築 27 年)	室内リフォーム (2 戸)	50 万円 40 万円	・ 機能性の向上

Before



After



外壁の浮き割れ
タイル交換、
シーリング打替え

効果 安全性を確保

Before



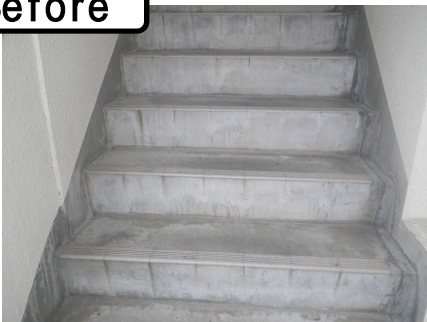
After



外壁を 2 色に塗装

効果 台風被害の修繕に併せ
外壁を 2 色に塗り替え印象度をアップ

Before



After



階段、屋外廊下等の
防水塗装及び
長尺シート張替

効果 生活音が響きにくくなり、外観も向上



建物全景

物件概要

所在地	千葉県
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	3棟・38戸 (37戸)平成29年7月時点
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	2,174 m ²

階数	地上4階
建築年	1993(平成5)年
主な 住戸タイプ	1K(26 m ²) 3LDK(61.2 ~ 69.6 m ²)
管理方式	管理業者に管理委託

修繕の概要

- ・築23年の既存物件の購入の際、劣化が目立つ屋根の修繕を含む大規模修繕を実施。

修繕資金

家主は修繕に必要な資金の全額までは準備していなかったため、銀行で借入れを行った。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 28 年 (築 23 年)	外壁塗装	2,970 万円	・ 防水性、耐候性の回復 ・ 外観の向上
	屋根塗装		・ 防水性能の回復 ・ 外観の向上
	屋上防水シート張替		
	共用部塗装		





建物全景

物件概要

所在地	千葉県
家主	法人
賃貸住戸 (入居戸数)	18戸 (18戸)平成29年7月時点
構造	鉄筋コンクリート造
延床面積	2,159 m ²

階数	地上3階、地下1階
建築年	2000(平成12)年
主な 住戸タイプ	3LDK(84.5 m ²)
管理方式	管理業者に管理委託

修繕の概要

- ・築15年の既存物件の購入の際、劣化が目立つ共用部の修繕を実施。

修繕資金

大規模修繕ではなかったため、家主は手持ち資金で修繕を実施した。

修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 27 年 (築 15 年)	共用部塗装、防水シート張替 (屋外階段、屋外廊下等)	200 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・防水性の回復 ・外観の向上

Before



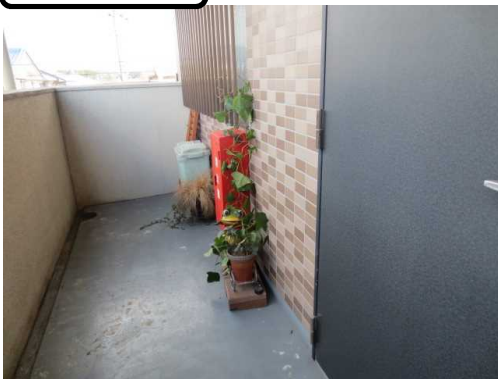
After



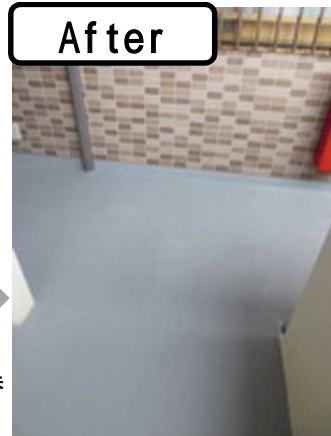
屋外階段、廊下等を
防水塗装

効果 防水性を回復するとともに、外観を向上

Before



After



共用廊下の
防水シートを張替

効果 生活音が響きにくくなり、外観も向上

Before



After



外壁を 2 色に塗装

