

民間賃貸住宅ストックの質の向上について

平成21年7月6日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

・民間賃貸住宅の質に係る現状について

1. 住宅ストック全体の現状	3
2. 民間賃貸住宅の着工戸数及び床面積	4
3. 共同建て賃貸住宅の構造別着工戸数	5
4. 賃貸住宅の空家率	6
5. 住宅性能表示制度の利用状況	7
6. 持家・借家別の住宅に対する不満率	8
7. 住宅のバリアフリー化の状況	10
8. 旧耐震基準によるストック割合	11
9. 省エネ化の状況	12
10. 居住水準の達成状況等	13
11. ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足	14
12. マンションストックの賃貸化	15
13. 専有面積別のマンション定期借家比率	16
14. 定期借家・普通借家別の設備の設置状況	17
15. 定期借家制度の活用理由	18
16. 賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ	19
17. 賃貸住宅選定に当たっての重視点	21
18. 地域優良賃貸住宅制度の概要	22
19. 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等	23
20. 住宅・建築物安全ストック形成事業の概要	24
21. 住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の概要	25
22. 住宅金融支援機構の賃貸リフォーム融資の概要	26
23. 耐震改修促進税制の概要	27
24. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要	28
25. 長期優良住宅の認定基準(概要)	29
26. 高齢者等の住み替え支援制度	30

・計画的な維持修繕に係る現状について

1. 民間借家の建築時期別戸数	32
2. 滅失住宅の平均築後年数	33
3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果	34
4. 賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル	41
5. 長期修繕計画案の例	42
6. 修繕積立に関連する商品等の例	43
7. 分譲マンションにおける計画的な維持修繕等のため の施策例	44

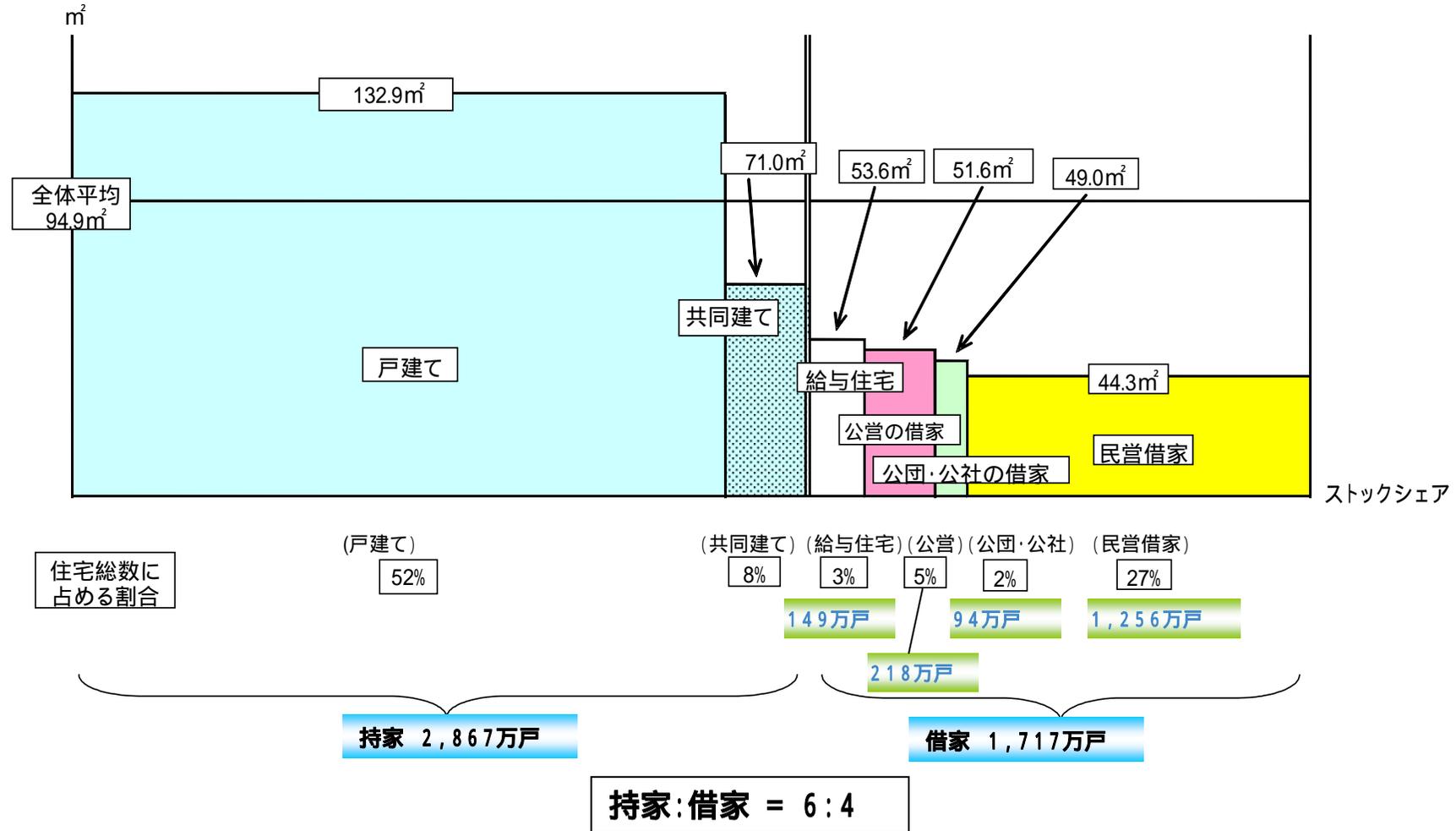
・現状の課題と検討の方向性(論点整理)

49

・民間賃貸住宅の質に係る現状について

1. 住宅ストック全体の現状

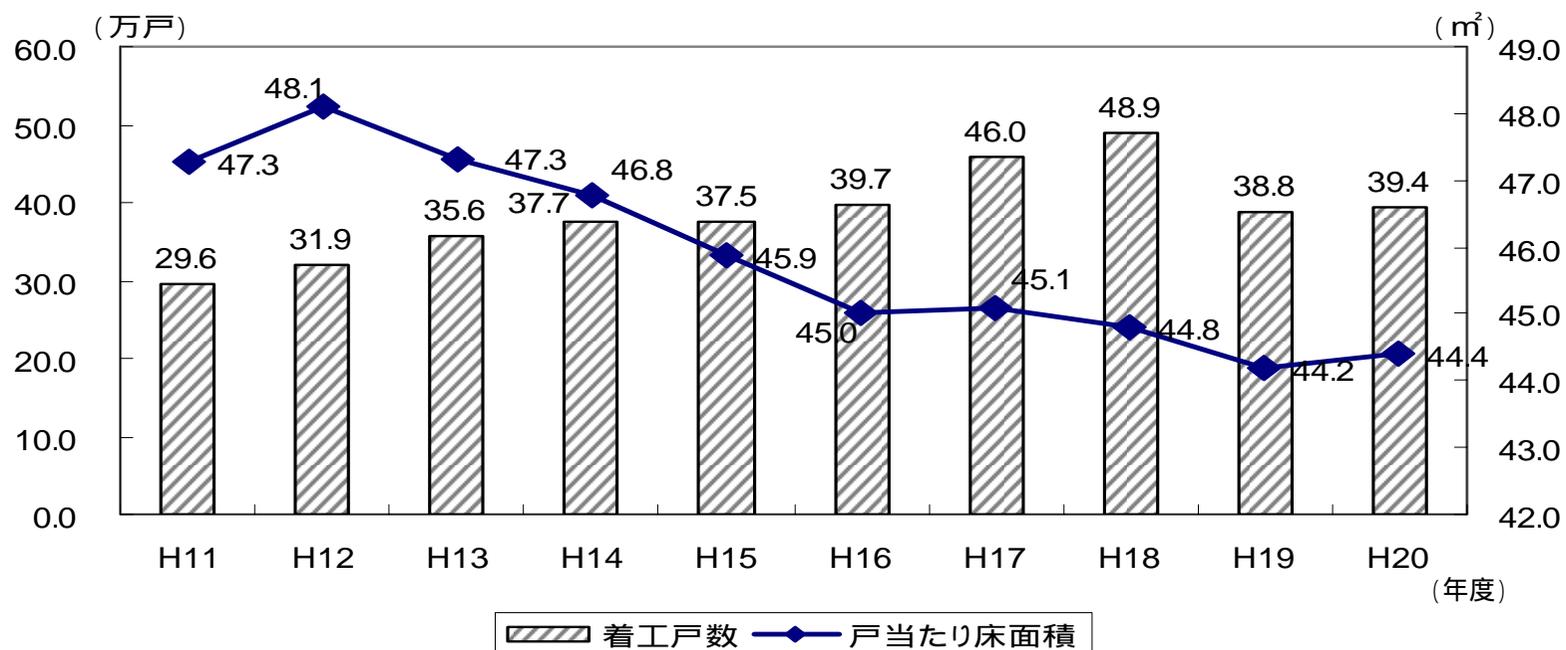
民間借家のストックは約1,256万戸(住宅全体の約27%。借家全体の約73%)。



2. 民間賃貸住宅の着工戸数及び床面積

民間賃貸住宅の新設着工戸数は昨年度減少に転じたが、平成20年度は増加した。
平均床面積は近年減少傾向である。

新設の民間資金による貸家の着工戸数及び床面積

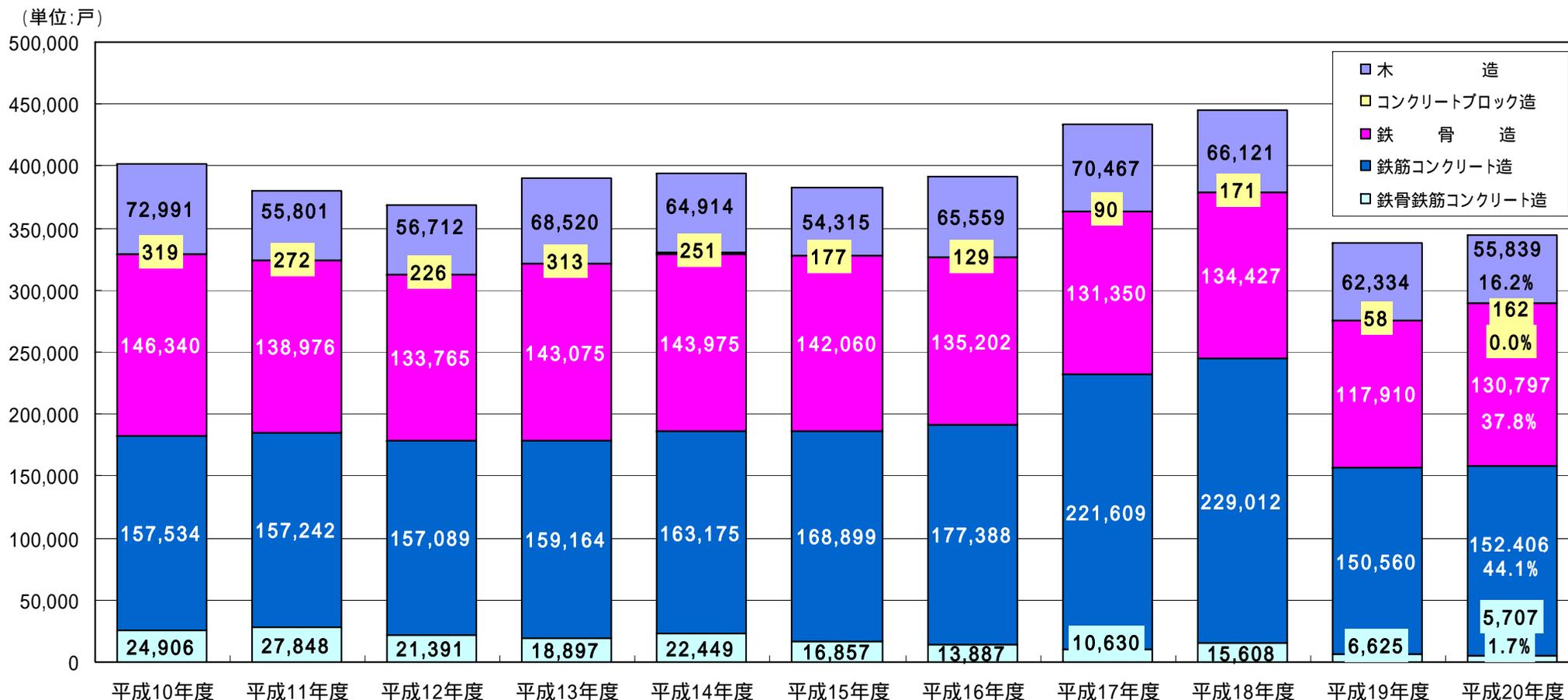


出典：国土交通省「建築統計年報」

3. 共同建て賃貸住宅の構造別着工戸数

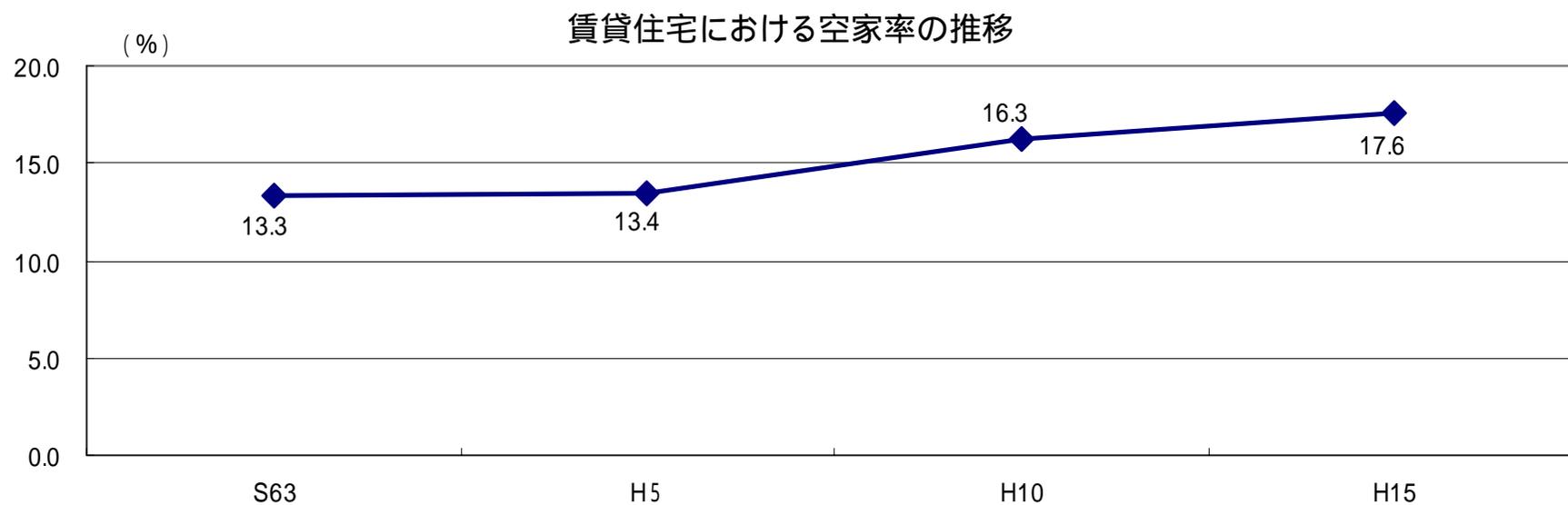
共同建て賃貸住宅の着工戸数は、木造が約5～6万戸、鉄骨造が約13万～14万戸、鉄筋コンクリートが約15万～22万戸で推移している。

平成20年度の構造別割合は、木造が16.2%、鉄骨造が37.8%、鉄筋コンクリートが44.1%を占めている。



4. 賃貸住宅の空家率

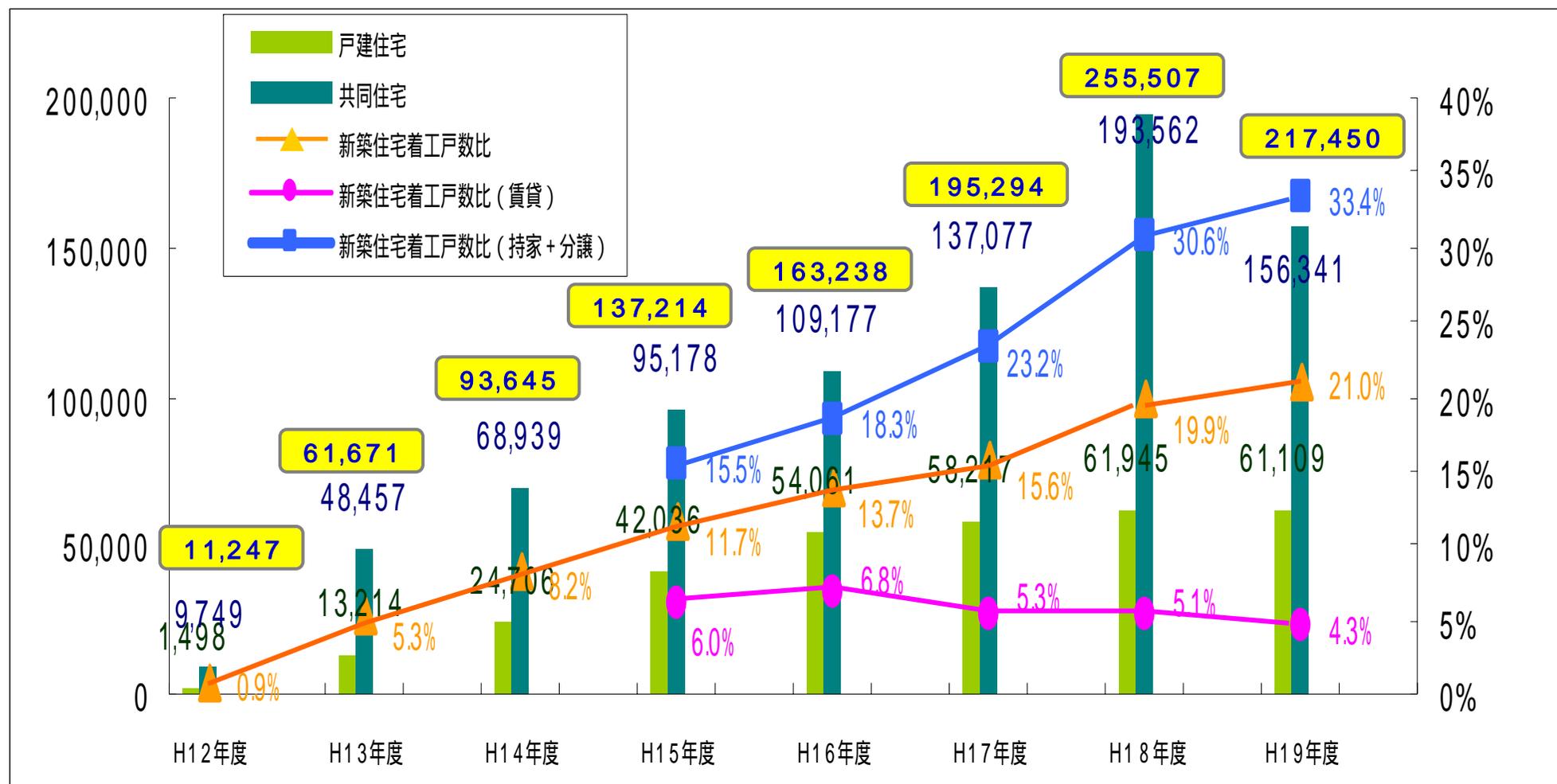
賃貸住宅全体の空家率は平成15年において17.6%（民間賃貸住宅は22.4%）であり、昭和63年以降一貫して増加。



出典：総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

5. 住宅性能表示制度の利用状況

設計住宅性能評価を受けた住宅の戸数の推移



新設住宅着工戸数 (H19年度 約103万戸) に占める割合 : **21.0%**

うち持家+分譲 (H19年度 約 59万戸) に占める割合 : **33.4%**

うち賃貸 (H19年度 約 43万戸) に占める割合 : **4.3%**

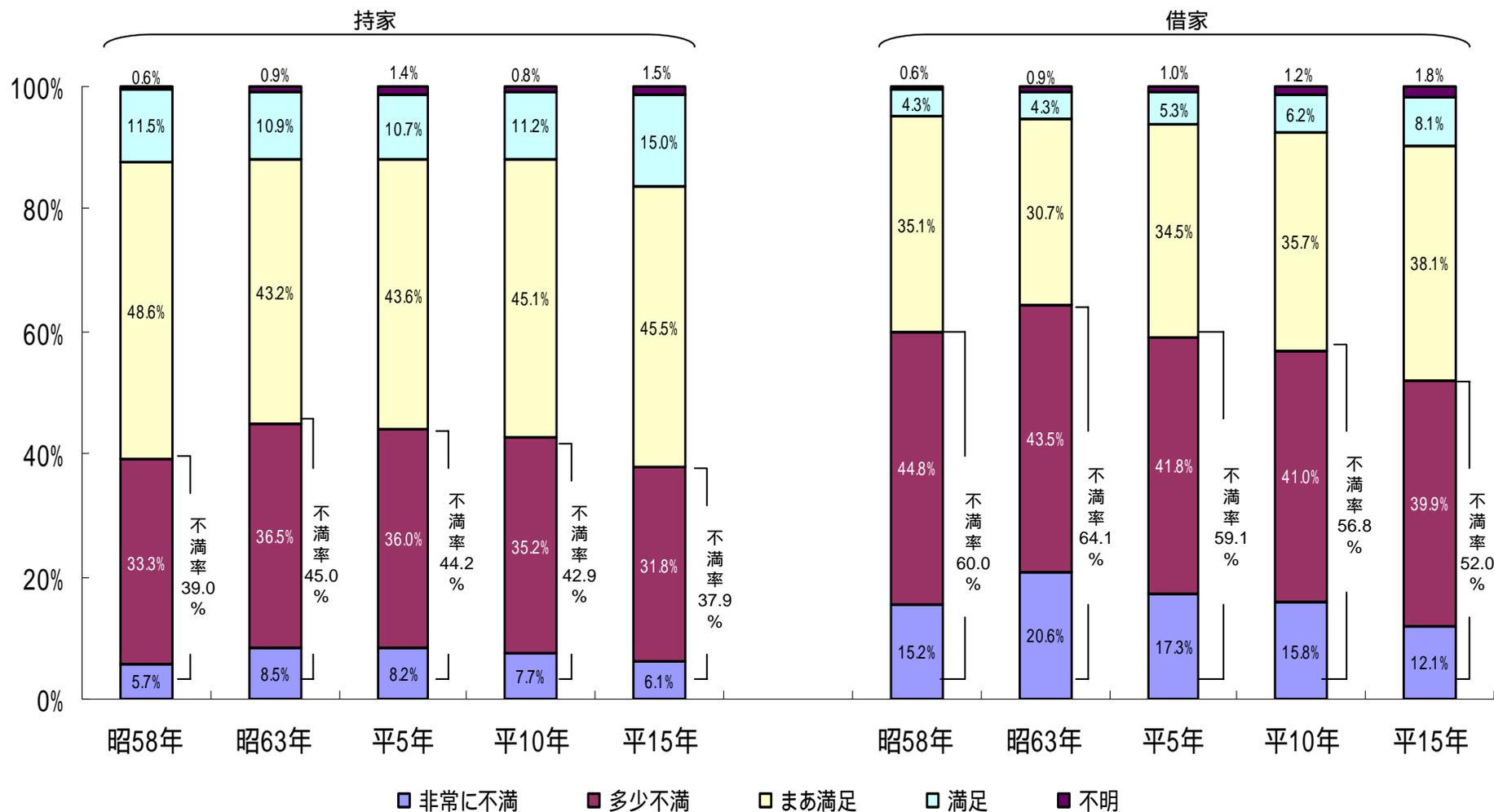
累計交付戸数 (平成20年3月末まで) : **1,135,266戸**

(注) 持家、分譲、賃貸別の集計はH15より

6. 持家・借家別の住宅に対する不満率

【持家・借家別の住宅に対する不満率】

持家・借家別に住宅に対する不満をみると、借家は持家に比べて不満率が高くなっている。

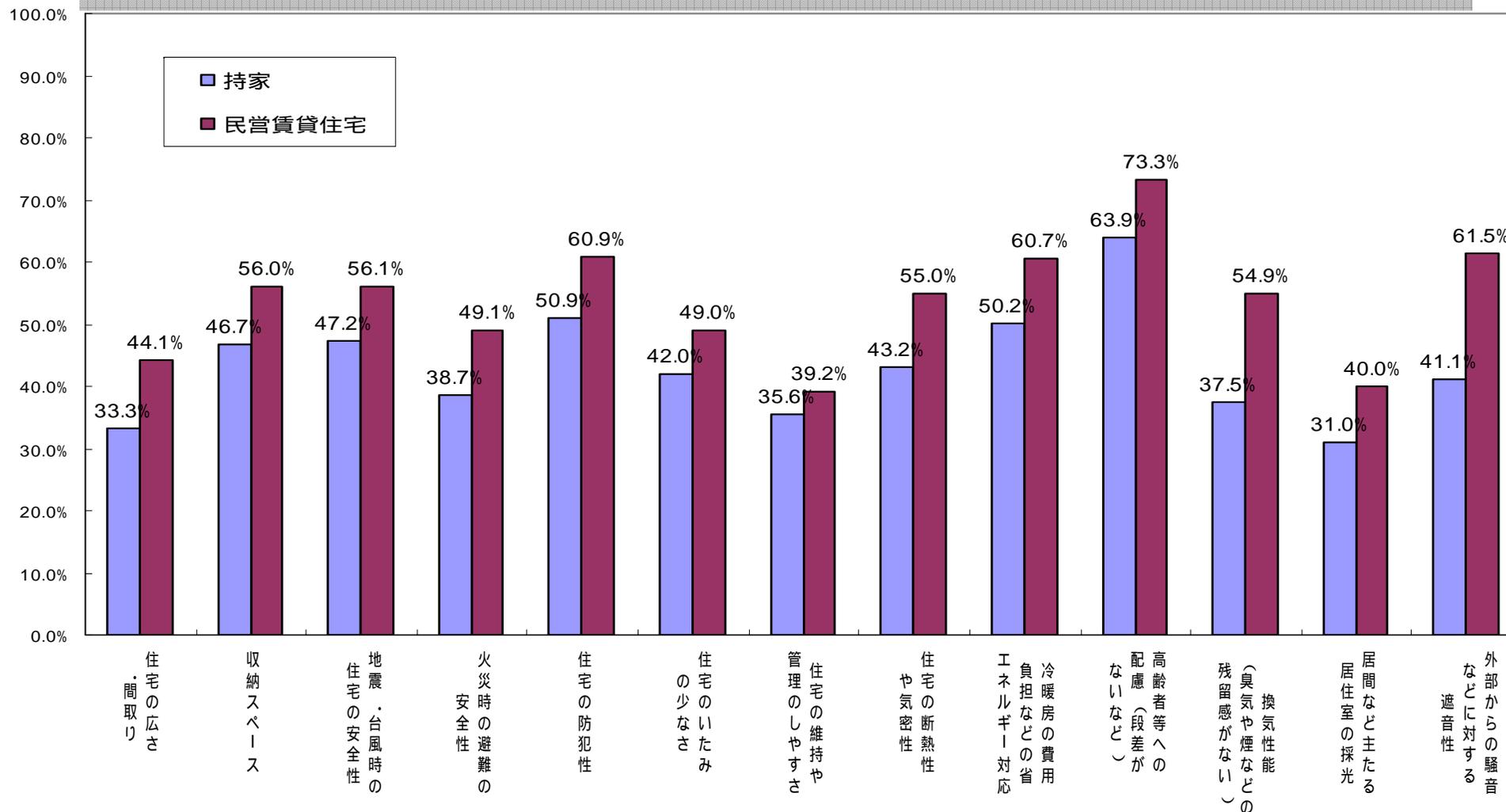


資料：平成15年住宅需要実態調査（国土交通省）

6. 持家・借家別の住宅に対する不満率

【持家・民営賃貸住宅別、住宅の各要素に対する不満率】

民営賃貸住宅の各要素に対する不満をみると、「高齢者等への配慮(段差がないなど)」(73.3%)、「外部からの騒音などに対する遮音性」(61.5%)、「住宅の防犯性」(60.9%)の不満率が高くなっている。



資料:平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)

7. 住宅のバリアフリー化の状況

借家は、持家と比べて、バリアフリー化が遅れている状況。

<「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック>

借家全体：1.5% 持家：4.3%

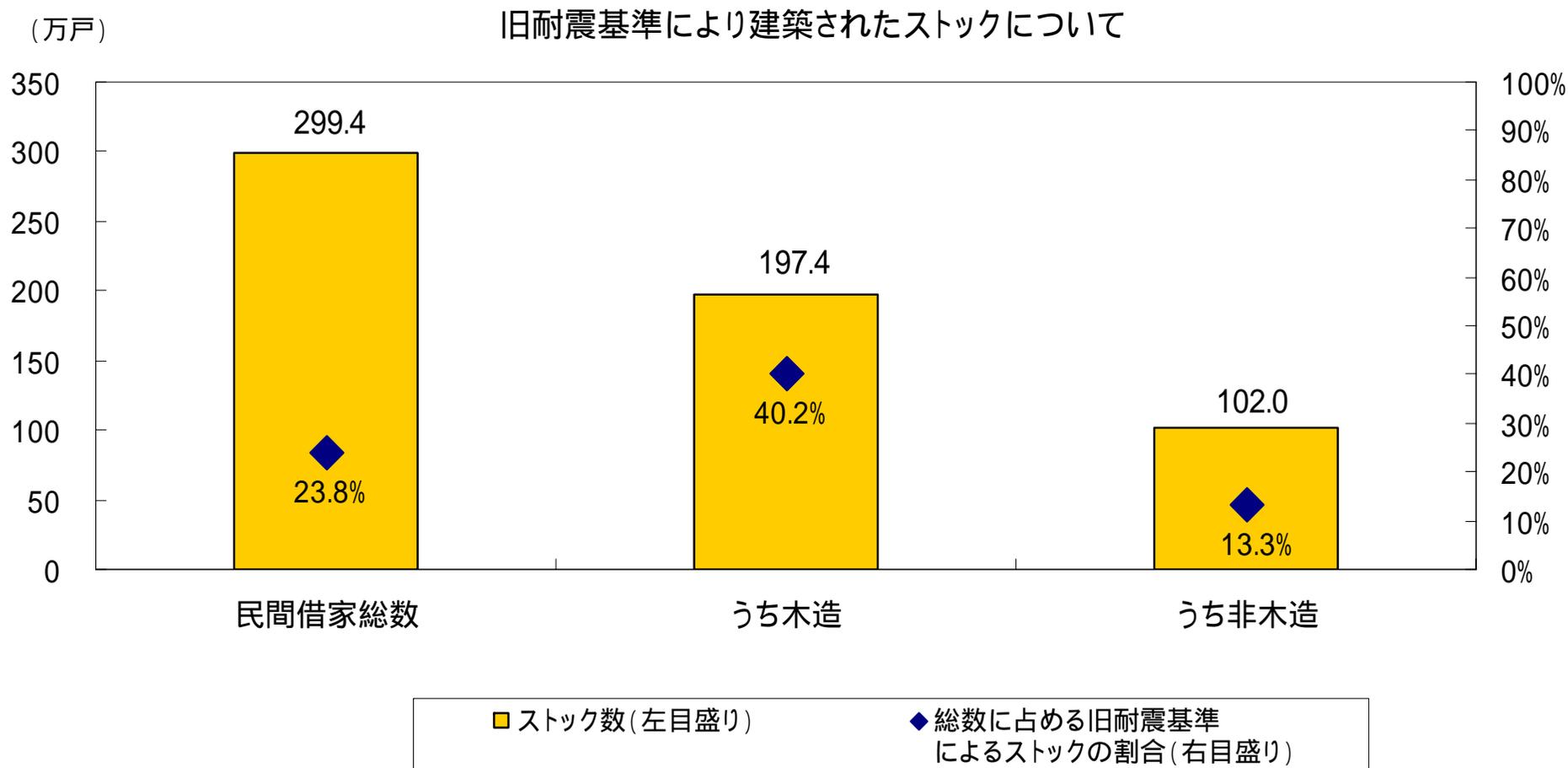
【住宅のバリアフリー化の状況】

3つ全てに対応		3.4% (持家:4.3% 借家:1.5%)
どれか一つでも対応		27.9% (持家:34.1% 借家:14.3%)
高齢者のための 設備等	手すり(2箇所以上)	16.2% (持家:21.1% 借家:5.4%)
	段差のない室内	15.0% (持家:17.6% 借家:9.3%)
	廊下等が車椅子で通行可能	10.6% (持家:12.9% 借家:5.6%)
いずれも備えていない		72.1% (持家:65.9% 借家:85.7%)

資料：国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

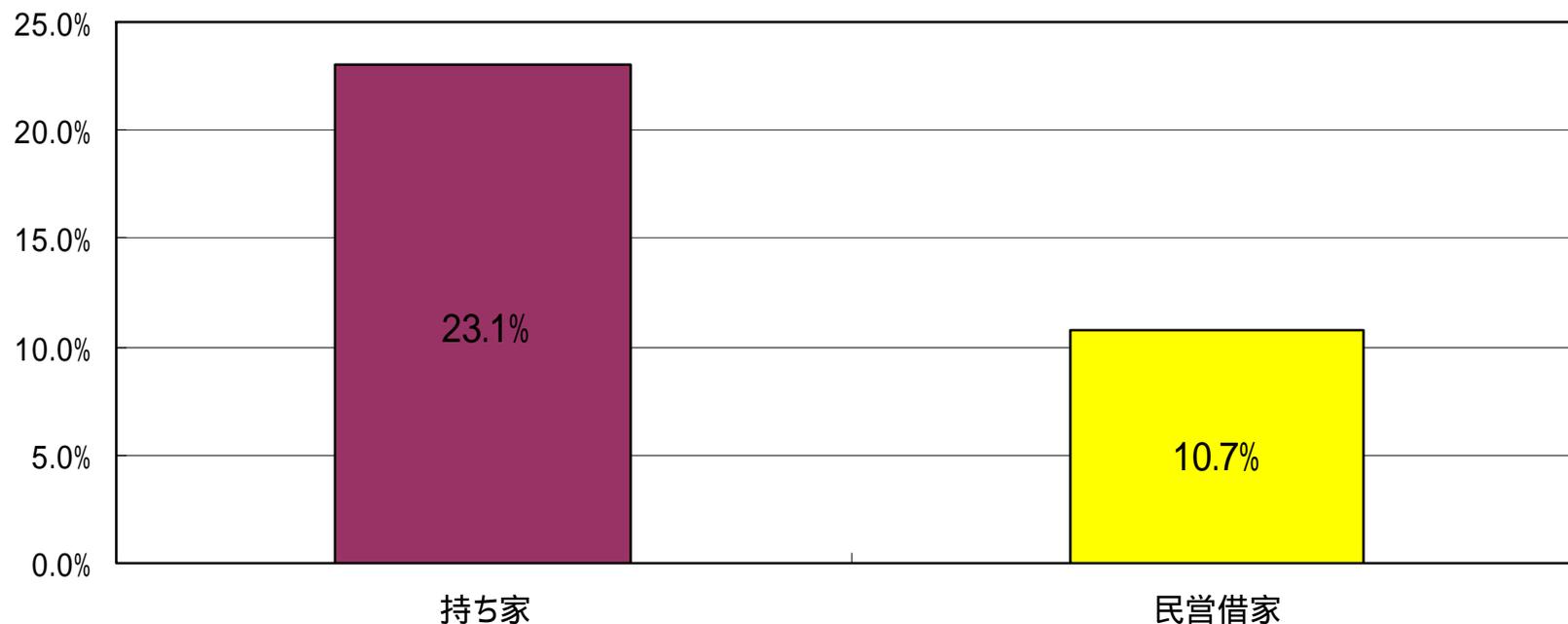
8. 旧耐震基準によるストック割合

民間借家においては、旧耐震基準により建築された木造のストックが40.2%を占めるなど、耐震性が不十分なストックが依然として多く存在。



【二重サッシ又は複層ガラス窓のあるストックの割合】

民営借家において、二重サッシ、複層ガラスを備えたストックは10.7%であり、持ち家と比較すると省エネ性能が劣るストックの割合が高い。



資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

10 . 居住水準の達成状況等

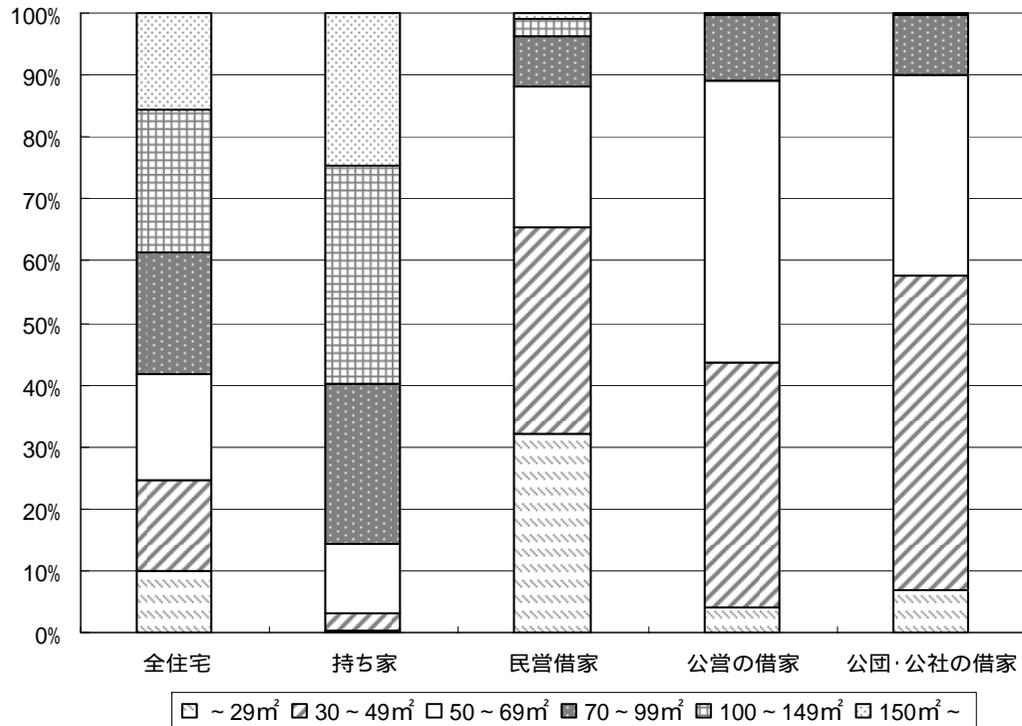
世帯数に比較し、ストック数は充足。

- ・世帯数 : 1,256万世帯
 - ・ストック数 : 1,555万戸
- 世帯数/ストック数 : 0.81 (平成15年)

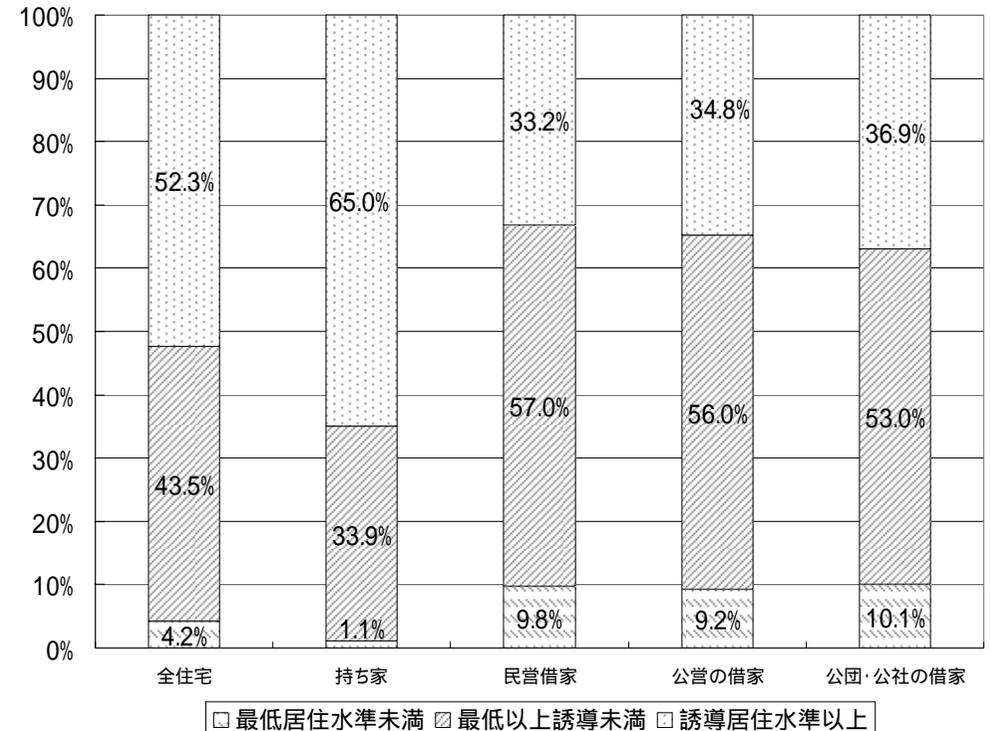
ストックの規模で見ると、居住水準は低いレベルにとどまっている状況。

- ・床面積: 29㎡以下の住宅が32.0% (持家0.4%) (平成15年)
- ・最低居住水準未達世帯の割合 : 9.8% (持家 1.1%) (平成15年)
- ・誘導居住水準以上の世帯の割合 : 33.2% (持家65.0%)

住宅別の1住宅あたり延べ床面積の分布状況



住宅別の居住水準の達成状況



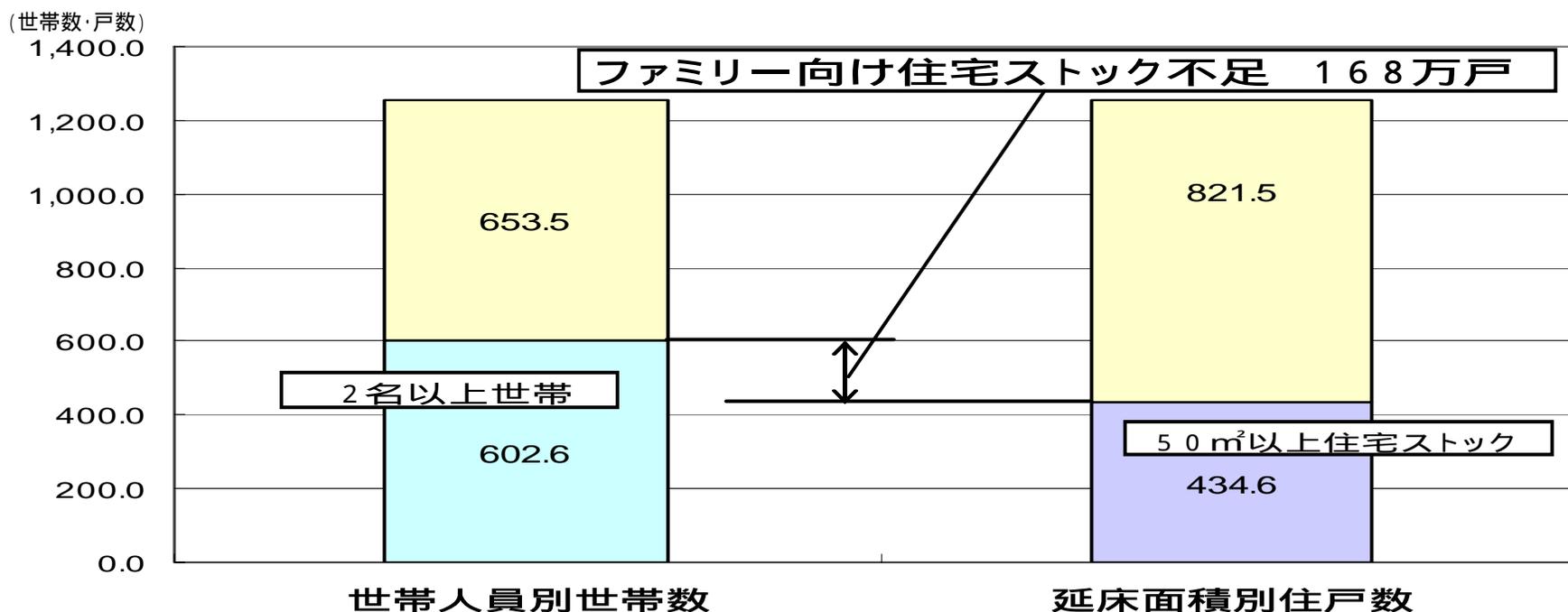
資料: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

1.1. ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足

長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特にファミリー向け賃貸住宅が不足。

ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足: 168万戸(平成15年)

民営借家に居住する世帯人員別世帯数と 延床面積別戸数との比較

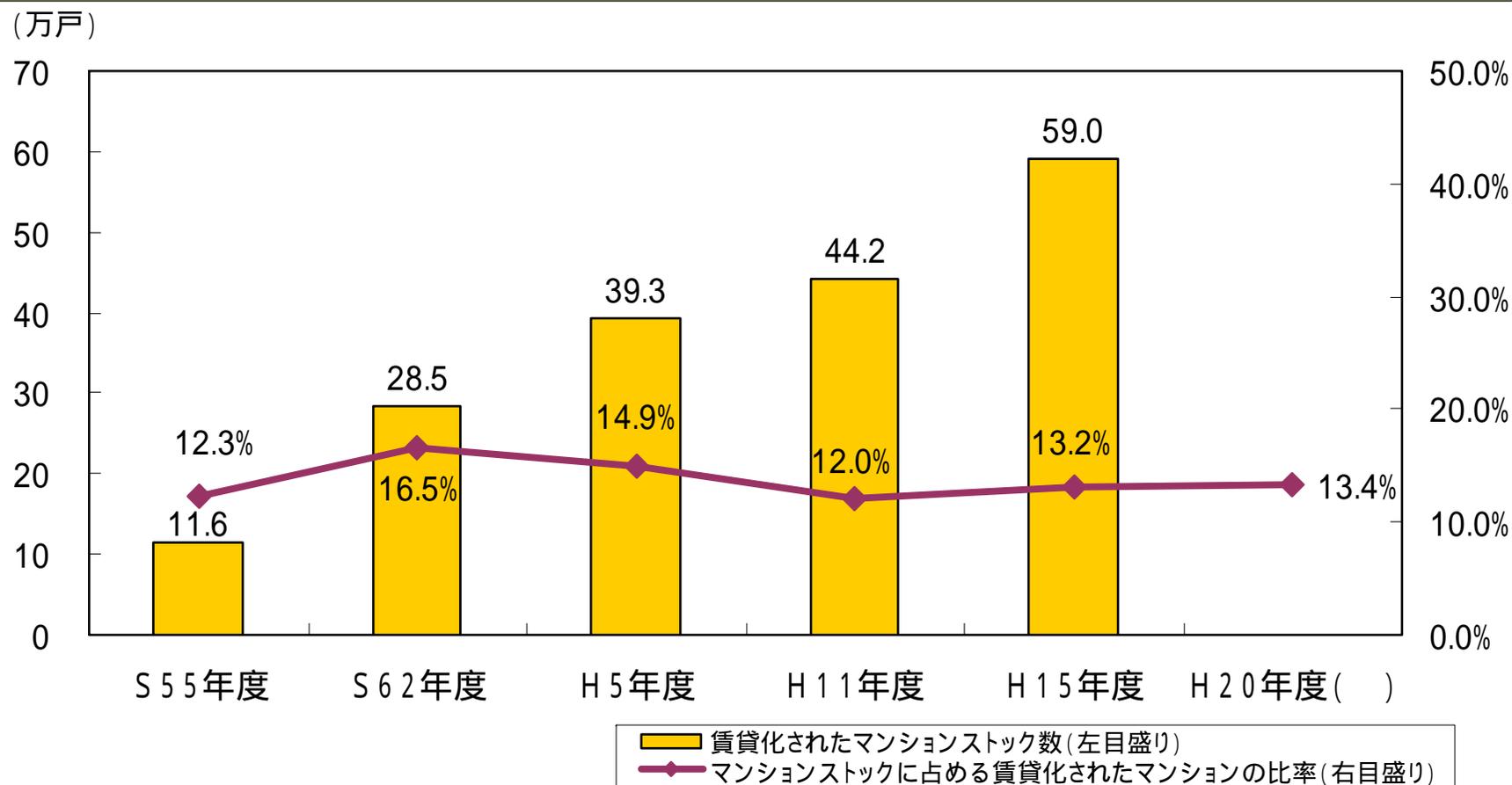


都市型誘導居住水準 2人世帯 55m²

資料: 総務省「平成15住宅・土地統計調査」

12. マンションストックの賃貸化

民営賃貸住宅と比較して一般的に居住水準が高いマンションストックの賃貸化は、民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与するものと期待。



注1) 戸建て住宅の賃貸化は含まれていない

注2) 賃貸化されたマンションストック数の推移は、国土交通省「建築着工統計」等を基に推計

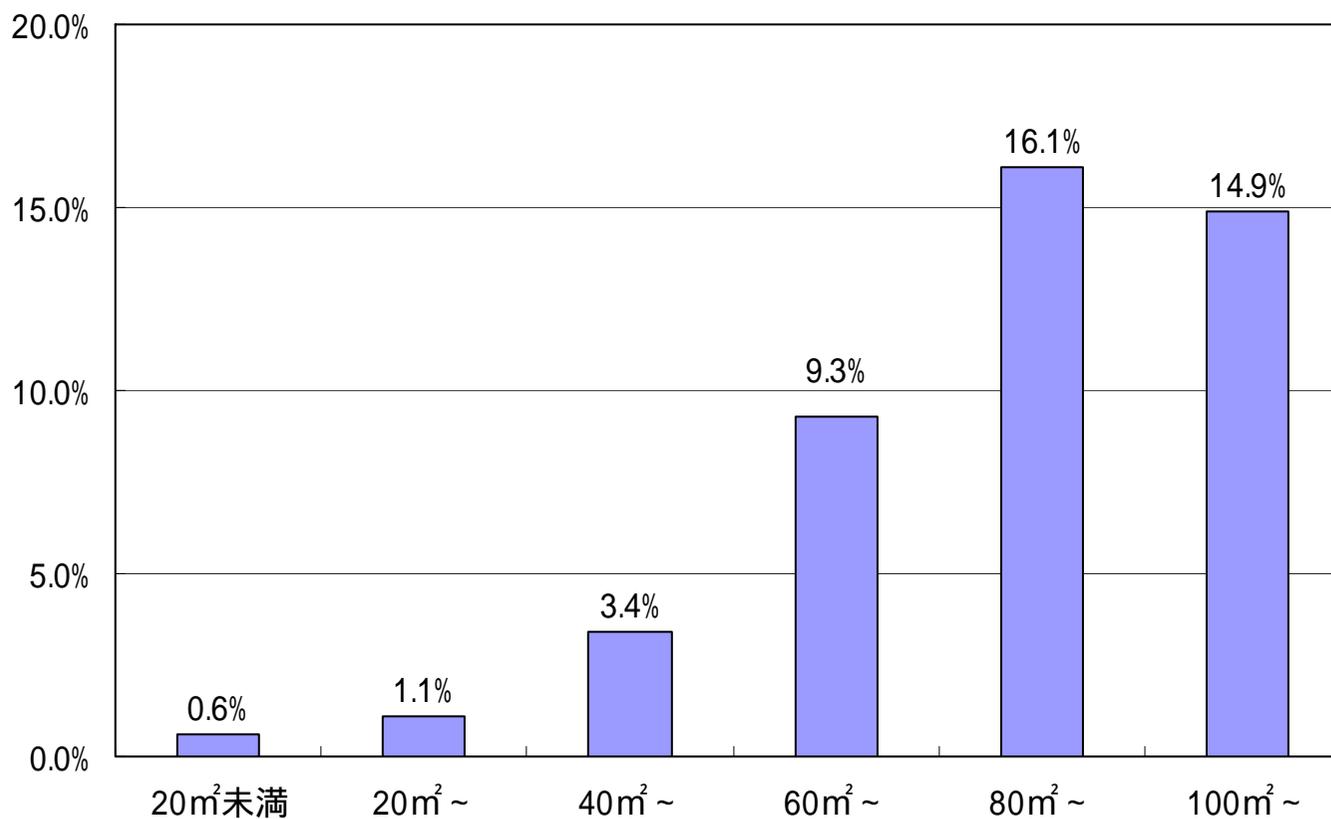
注3) マンションストックに占める賃貸化されたマンションの比率は、国土交通省「マンション総合調査」による

() H20年度のストック数の推計は未了。

1.3. 専有面積別のマンション定期借家比率

専有面積が大きい物件ほど、定期借家の比率が高くなっている。

首都圏専有面積別マンション定期借家比率(2008年1～12月)

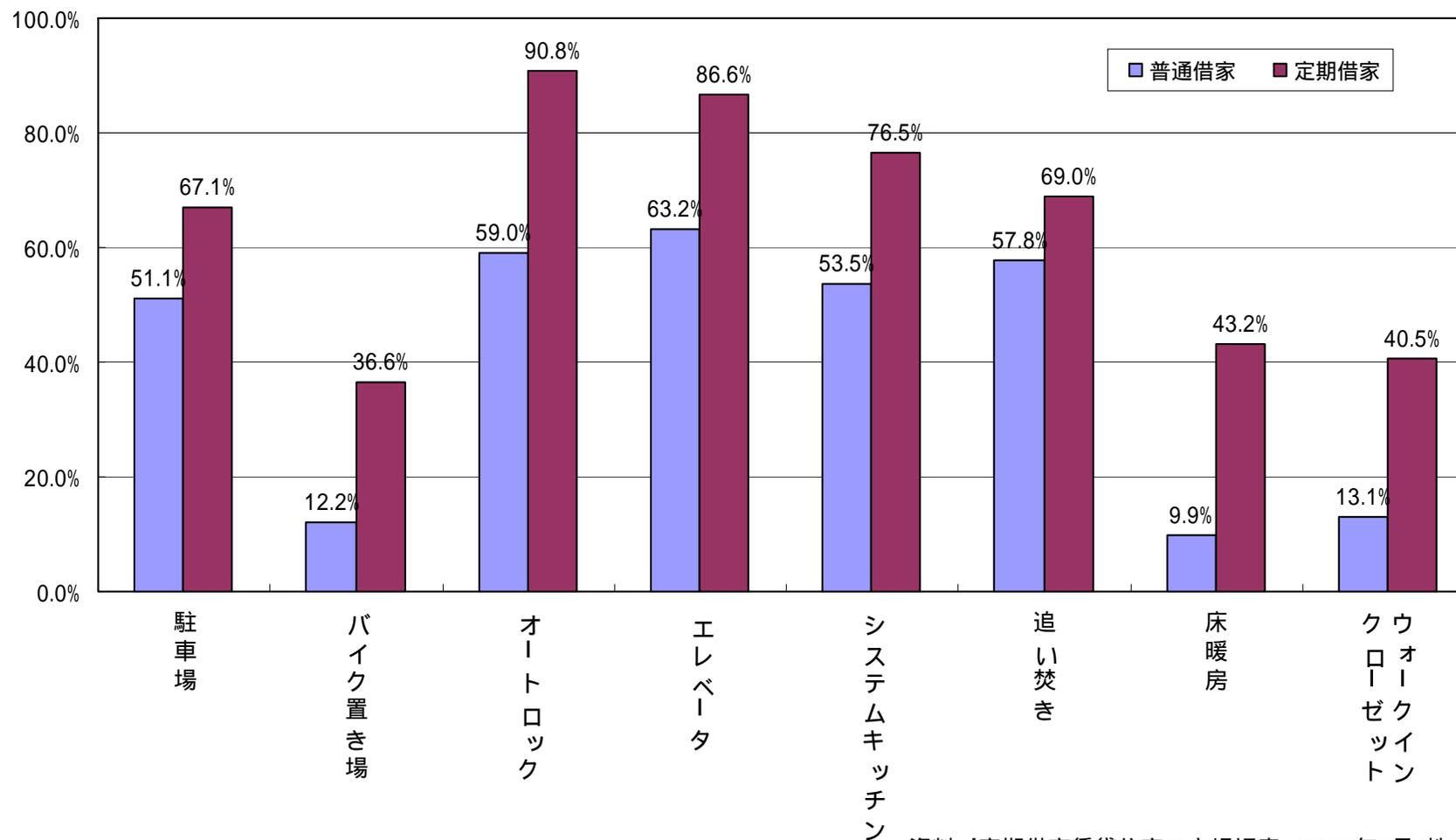


資料:「定期借家賃貸住宅の市場調査」(2009年3月(株)リクルート)

14. 定期借家・普通借家別の設備の設置状況

全体的に定期借家のほうが、普通借家と比べて設備水準が高くなっていることが伺える。

首都圏の賃貸マンションの設備の設置水準 (2008年1~12月)[ワンルームマンションを除く]

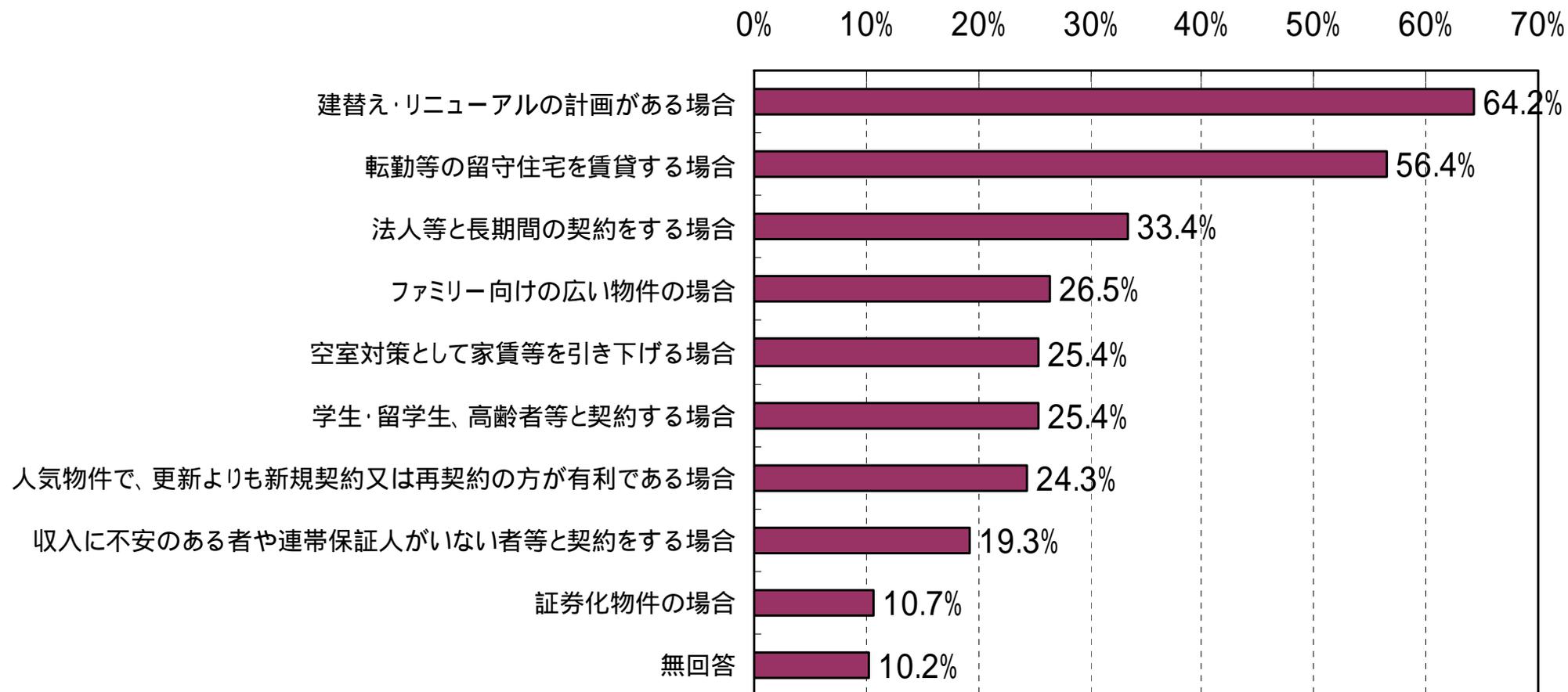


資料:「定期借家賃貸住宅の市場調査」(2009年3月(株)リクルート)

1.5. 定期借家制度の活用理由

定期借家制度を活用している(したい)事例

【家主】



出典：定期借家制度実態調査[平成19年 国土交通省]

16. 賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ

		物件選定段階				重要事項説明書様式(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)	賃貸借契約書		
		店頭ビラの例①	店頭ビラの例②	情報誌の例(住宅情報タウンズ)	インターネット情報サイトの例(不動産ジャパン)		賃貸住宅標準契約書(国土交通省)	居住用建物賃貸借契約書(日本賃貸住宅管理協会)	住宅賃貸借契約書(全国宅地建物取引業協会連合会)
基本情報	所在地	○	—	○	○	○	○	○	○
	交通(最寄り駅からの徒歩分)	○	○	○	○	—	—	—	—
	間取り	○	○	○	○	—	○	○	○
	面積	○	—	○	○	○	○	○	○
	入居時期	○	—	○	○	○(契約期間)	○(契約期間)	○(契約期間)	○(契約期間)
賃料・一時金	賃料	○	○	○	○	—	○	○	○
	敷金	○	○	○	○	○	○	○	○
	礼金	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理費(共益費)	○	○	○	○	○	○	○	○
	更新料	○	—	—	○	○	-(特約)	○	-(特約)
	支払い方法	—	—	—	—	—	○	○	○
構造・設備等のハード面の情報	築年月	○	—	○	○	—	○(築年)	○	○
	構造(木造、RC等)	○	—	○	○	○	○	○	○(屋根の種類も含む)
	階数	○	—	○	○	—	○	○	○
	向き(南向き等)	—	—	○	○	—	—	—	—
	設備	○	○	○	○	○	○	○	○
	附属施設(駐車場等)	○	—	○	○	—	○	○	○
	修繕・リフォームの実施	—	—	—	—	—	○(大規模修繕実施年)	○(主なりフォーム履歴)	—
	耐震診断	—	—	—	—	○(耐震診断を受けたものであるときは、その内容)	—	—	—
	石綿使用調査	—	—	—	—	○(調査結果が記録されているときは、その内容)	—	—	—

16. 賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ

		物件選定段階				重要事項説明書様式(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)	賃貸借契約書		
		店頭ビラの例①	店頭ビラの例②	情報誌の例(住宅情報タウンズ)	インターネット情報サイトの例(不動産ジャパン)		賃貸住宅標準契約書(国土交通省)	居住用建物賃貸借契約書(日本賃貸住宅管理協会)	住宅賃貸借契約書(全国宅地建物取引業協会連合会)
契約内容等の情報	契約期間	○	-	-	○	○	○	○	○
	定期借家・普通借家の別	△	△	○	○	○	○	○	○
	契約の解除	-	-	-	-	○	○	○	○
	禁止行為等	-	-	○(ペット可・楽器可など)	○(ペット等)	○(利用の制限に関する事項)	○	○	○
	(区分所有建物の場合の専有部分の利用制限に関する規約の内容)	-	-	-	-	○	-(特約)	-(特約)	-(特約)
	入居中の修繕	-	-	-	-	-	○	○	○
	敷金の精算、原状回復の範囲	-	-	-	-	○	○	○	○
	損害保険(加入の要否)	○	-	○	○	-	-(特約)	○	○
	損害保険(保険料)	-	-	-	○	-	-	-	○
	保証人の有無	-	-	○	○	-	○	○	○
	機関保証利用の可否(要否)	-	-	○	○	-	-(特約)	○	○
	保証料	-	-	-	-	-	-	-	-
管理内容等	管理の委託先	-	-	-	-	○(名称・住所)	-	○	○(管理担当者の氏名も)
	管理の委託内容	-	-	-	-	-	-	○	-
貸主等に関する情報	貸主	-	-	-	-	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)
	建物所有者(貸主と異なる場合)	-	-	-	-	-	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)

17. 賃貸住宅選定にあたっての重視点

賃貸住宅の評価・選択について

【対 入居者】

賃貸住宅選定にあたっての重視点(5つまで選択)

賃貸住宅を選ぶ際に重視するのは「家賃」が90.3%と圧倒的。「間取り」78.0%と「立地」59.9%がそれに続いた。この他、「築年数」(33.7%)、「台所・風呂など設備」(32.7%)、「生活利便性」(30.1%)の重視度も比較的高い。

【対 家主】

消費者の賃貸住宅選定にあたっての重視点(5つまで選択)

消費者が賃貸住宅の選定にあたって重視する(と家主が考えている)のは、「家賃」(92.1%)、「間取り」(62.3%)、「立地」(57.4%)が上位を占める。この他、「生活利便性」(48.0%)、「台所・風呂など設備」(37.0%)、「周辺環境」(33.2%)、「敷金礼金など一時金の金額」(28.8%)の重視度も比較的高い。

重視点	対 入居者		対 家主	
	件数	割合	件数	割合
家賃	279	90.3	1,176	92.1
間取り	241	78.0	796	62.3
立地	185	59.9	733	57.4
築年数	104	33.7	356	27.9
台所・風呂など設備	101	32.7	473	37.0
生活利便性	93	30.1	613	48.0
周辺環境	84	27.2	424	33.2
敷金礼金など一時金の金額	82	26.5	368	28.8
収納	66	21.4	109	8.5
防犯	44	14.2	288	22.6
遮音性	40	12.9	128	10.0
原状回復特約の程度	24	7.8	175	13.7
耐震など安全性	18	5.8	148	11.6
日常管理サービスの充実	16	5.2	285	22.3
管理会社	16	5.2	120	9.4
修繕の実施状況	16	5.2	109	8.5
ペット、楽器などの特約	15	4.9	76	6.0
定期清掃	14	4.5	144	11.3
24時間のトラブル対応	7	2.3	210	16.4
シックハウスなど環境	6	1.9	12	0.9
管理人常駐	4	1.3	23	1.8
バリアフリー	1	0.3	22	1.7
無回答	-	-	11	0.9

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

1.8. 地域優良賃貸住宅制度の概要

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）〕

2. 制度概要

(1) 整備（建設、改良）に対する助成

国は、入居者資格を以下の対象世帯とする地域優良賃貸住宅の整備について、地方公共団体が事業主体に助成する費用（共同施設等整備費の2/3等）の概ね45%を地域住宅交付金等により助成を行う。（収入分位0～80%（但し、高齢者世帯以外の場合、収入分位0～25%は所得の上昇が見込まれる者））

・高齢者世帯 ・障害者等世帯 ・子育て世帯 ・災害被災者等

(2) 家賃低廉化のための助成

国は、地域優良賃貸住宅に、以下の対象世帯（収入分位0～40%）が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（1世帯当たり4万円/月を上限）の概ね45%を地域住宅交付金等により地方公共団体に対して助成を行う。

・高齢者世帯 ・障害者等世帯 小学校卒業前の子どもがいる世帯 ・災害被災者・密集市街地からの立ち退き者等 等

3. 平成19年度末管理戸数

一般型(特優賃等)	…	159,186戸
高齢者型(高優賃)	…	30,159戸



19. 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等

高齢者ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、「ケア付き住宅」の整備促進等、住まいと福祉の連携のとれた住まいづくり・地域づくりを推進するため、必要な制度整備を行う。

< 支援措置の概要 >

【高齢者法の改正】 住まいや生活支援サービス等を、高齢者に計画的かつ総合的に提供するための計画策定等(平成21年法律第38号)
(平成21年5月20日公布、公布日より3ヵ月以内に施行)

【安心住空間創出プロジェクトの推進】

・入居者の移転・既設公営住宅の除却を行い、福祉施設の立地を促進(地域住宅交付金)

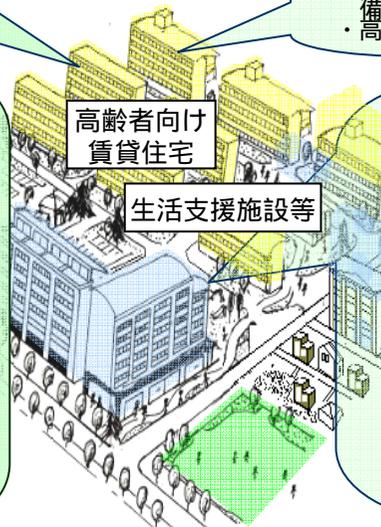
【高齢者向け賃貸住宅の供給促進】

・高齢者が安全に移動するための一定のバリアフリー性能を備えた賃貸住宅の整備を促進(地域住宅交付金)
・高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長・拡充等

【高齢者の居住の安定確保のためのモデル的な取組み支援】

・民間やNPO法人等によるモデル的な取組みを支援(創設)

想定する提案例(中山間地域において散在して居住する高齢者の集住の誘導により、サービスの効率化・きめ細かなサービスの提供を推進)



【高齢者に対する生活支援サービス等の提供確保】

・高齢者の生活を支援する施設の整備を緊急に促進(創設)
・生活支援サービス等を提供するケア付き賃貸住宅の建設に係る税制特例(創設)

高齢者の生活を支援する施設の例



【高齢者の居住の安定確保を図るための計画的な取組み】

・地方公共団体による高齢者の居住の安定確保を図るための計画の作成支援(地域住宅交付金) ・高齢者の居住の安定確保に資する事業に対する提案事業枠の確保(地域住宅交付金)

【予 算】(開始時期)平成21年度当初予算成立後

地域住宅交付金による支援

・事業費：4,165億円の内数(H20) 4,188億円の内数(H21)
・国 費：1,930億円の内数(H20) 1,940億円の内数(H21)

高齢者居住安定化緊急促進事業

・事業費：- (H20) 67億円(H21)
・国 費：- (H20) 40億円(H21)

高齢者居住安定化モデル事業

・事業費：- (H20) 446億円(H21)
・国 費：- (H20) 80億円(H21)

【税 制】(開始時期)平成21年4月1日より適用

高齢者向け優良賃貸住宅建設税制の適用期限の2年延長【所得税・法人税】割増償却5年20%増(耐用年数35年以上28%)

生活支援施設付き高齢者向け優良賃貸住宅について拡充

【所得税・法人税】割増償却5年40%増(耐用年数35年以上55%)

【固定資産税】国の補助を受けて整備する高齢者向け賃貸住宅(生活支援施設)を対象に追加(5年間1/3に減額)

住宅・建築物安全ストック形成事業(耐震関連抜粋)

目的

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う。

補助要件・補助率一覧表

	住宅(共同住宅を含む)	庁舎などの建築物
耐震診断	補助率 【民間実施】 国：1/3、地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】 国：1/2	補助率 【民間実施】 国：1/3、地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】 国：1/3(緊急輸送道路沿道の場合は1/2)
耐震改修(建替えも含む)	一般住宅 地域要件：なし 補助率 【民間実施】 国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5%	多数の者が利用する建築物 地域要件：なし 補助率 【民間実施】国：11.5% 地方公共団体：11.5% 【地方公共団体実施】国：11.5%
		避難所等建築物 建物要件 地域防災計画に位置づけられた又は位置づけられる予定の避難所等 補助率 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3
	緊急輸送道路沿道住宅・建築物 地域要件：緊急輸送道路沿道 補助率 除却費・補償費(移転費、仮住居借上げ費)も補助対象(補助率：1/3) 【民間実施】国：1/3 地方公共団体：1/3 【地方公共団体実施】国：1/3	
	避難路沿道等住宅・建築物 地域要件：避難路沿道等 補助率 除却費・補償費(移転費、仮住居借上げ費)も補助対象(補助率：1/3) 【民間実施】国：1/6 地方公共団体：1/6 【地方公共団体実施】国：1/6	

戸建住宅の補助限度額は32,600円/㎡、建築物・共同住宅については47,300円/㎡(特に倒壊の危険性が高い住宅・建築物については、補助限度額を1.5倍とする)
 地域要件の他にも計画要件、建築物等の要件あり

2.1. 住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の概要

利用対象者

建設される土地について所有権または借地権(地上権・賃借権)を有する等の要件を満たした者

融資額

融資の対象となる事業費の100%以内

資金用途

下記の条件を満たす賃貸住宅の建設資金

融 資 種 別	子育てファミリー向け賃貸住宅融資	バリアフリー対応賃貸住宅融資
対 象 条 件	戸 当 たり 床 面 積	原則50m ² 以上
	敷 地	敷地面積165m ² 以上
	建 物	賃貸住宅部分の延べ面積200m ² 以上(自宅、店舗、対象条件に該当しない賃貸住宅部分を除きます。)
	戸 数	制限なし
	住 宅 の 形 式	1戸建て住宅以外
	構 造	耐火構造又は準耐火構造(省令準耐火構造含む。)
	建 設 基 準 等	共通基準(1)
融 資 額 等	融 資 対 象 部 分	住宅部分及び非住宅部分(建物延べ面積の1/4未満) 非住宅部分が1/4以上の場合は、住宅部分のみ対象
	対 象 事 業 費	建設費、除却工事費、土地取得費、諸経費(適合証明検査手数料等)
	融 資 率	対象事業費(非住宅部分を含む。)の100%
返 済 期 間 (上 限)	35年(非住宅部分を含む。)	
工 事 検 査	原則として民間検査機関による設計及び竣工現場検査(有料)	
中 間 資 金	着工時に融資額の30%、屋根工事完了時に融資額の60%(ただし土地評価の範囲内)の中間資金交付が対象です。	
入 居 者 の 募 集	国土交通省が推奨する「賃貸住宅標準契約書」の準拠及び「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の遵守	

子育てファミリー向け賃貸住宅融資とバリアフリー対応賃貸住宅融資を併せてご利用いただくことも可能です。

- (1)原則として一般の道に2m以上接すること等を定めた技術基準
- (2)便所と寝室を同じ階に設置すること等を定めた技術基準

2.2. 住宅金融支援機構の賃貸リフォーム融資の概要

利用対象者

耐火構造または準耐火構造の賃貸住宅（一戸建ての貸家を除きます。）を所有し、工事完了後も引き続き賃貸経営を行う等の要件を満たした者

融資額

「実際の工事費等の80%」と「融資限度額」を比較して、いずれか少ない額

工事の種類	1戸当たりの融資限度額		
	一般のリフォーム工事	政策誘導型リフォーム等	長期優良住宅改良工事
増築・改築、設備の改築工事	5,300千円	10,000千円	10,000千円
修繕等の工事	2,400千円	10,000千円(長期耐用改修工事) 5,000千円(長期耐用改修工事以外の工事)	

1. バリアフリー住宅工事
2. 高齢者等対応設備設置工事(耐震改修、耐震補強工事・耐久性向上工事)
3. 断熱構造化工事
4. 省エネルギー型設備設置工事
5. シックハウス対策工事
6. 積雪地対応住宅工事
7. 長期耐用改修工事

資金使途(対象工事・対象建物)

改築工事	一部改築工事 住宅の一部を取り壊し、改めて住宅部分を建築する工事です。 水回り設備の設置工事(設備改築工事) 下のいずれかの設備の一式取替工事または新設工事です。 キッチンシステム 浴槽または浴室ユニット 給湯器ユニット 暖房システム 太陽光利用浴湯システム 洗面化粧ユニット 便器 小規模合併処理浄化槽 コンバージョン工事 店舗等の非住宅を賃貸住宅に改修する工事をいいます。
増築工事	賃貸住宅の住宅部分の床面積を増加させる工事です。
修繕等の工事	居住性をよくする工事(建具・サッシの取替えなど) 耐久性を高める工事(屋外の防水、外壁の塗装工事など) 安全性に役立つ工事(避難設備、火災報知器などの防火設備) 物置、自転車置場、駐車施設の設置工事、造園工事
耐震改修工事	次の 又は に掲げる工事をいいます。 『建築物の耐震改修の促進に関する法律』に定める計画の認定を受けた耐震改修計画に従って行う耐震改修工事です。 なお、耐震改修工事は、地方公共団体から『建築物の耐震改修の促進に関する法律』に定める計画を受けて『認定通知書』の発行を受けていただく必要があります。 機構の定める耐震性に関する基準に適合する工事

融資を受けるためには、リフォーム後の賃貸住宅が次のとおり、融資メニューごとの要件に該当することが必要

融資種別	子育てファミリー向け賃貸住宅融資	バリアフリー対応賃貸住宅融資
戸当たり床面積	原則 50m ² 以上	原則25m ² 以上
敷地	敷地面積 165m ² 以上	
建物	融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積 200m ² 以上	
住宅の形式	1戸建て住宅以外	
構造	耐火構造または準耐火構造(省令準耐火構造含む。)	
建設基準等		バリアフリー基準 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度

事業用建築物に係る耐震改修促進税制(所得税、法人税)

事業者が、平成22年3月31日までに、特定建築物(事務所、百貨店、ホテル、賃貸住宅等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物)について、耐震改修促進法の認定計画に基づく耐震改修工事を行った場合で、当該特定建築物につき耐震改修に係る所管行政庁の指示を受けていないものを対象として、耐震改修工事費の10%の特別償却ができる。

賃貸住宅については、階数が三で、かつ、床面積の合計が1000㎡以上のもの

住宅に係る耐震改修促進税制(固定資産税)

昭和57年1月1日以前から所在する住宅(賃貸住宅も含む)について、耐震改修が行われた場合、当該住宅に係る固定資産税額(120㎡相当分まで)を以下の通り減額する。

平成18年1月1日～平成21年12月31日までに耐震改修が完了	3年間1/2に減額
平成22年1月1日～平成24年12月31日までに耐震改修が完了	2年間1/2に減額
平成25年1月1日～平成27年12月31日までに耐震改修が完了	1年間1/2に減額

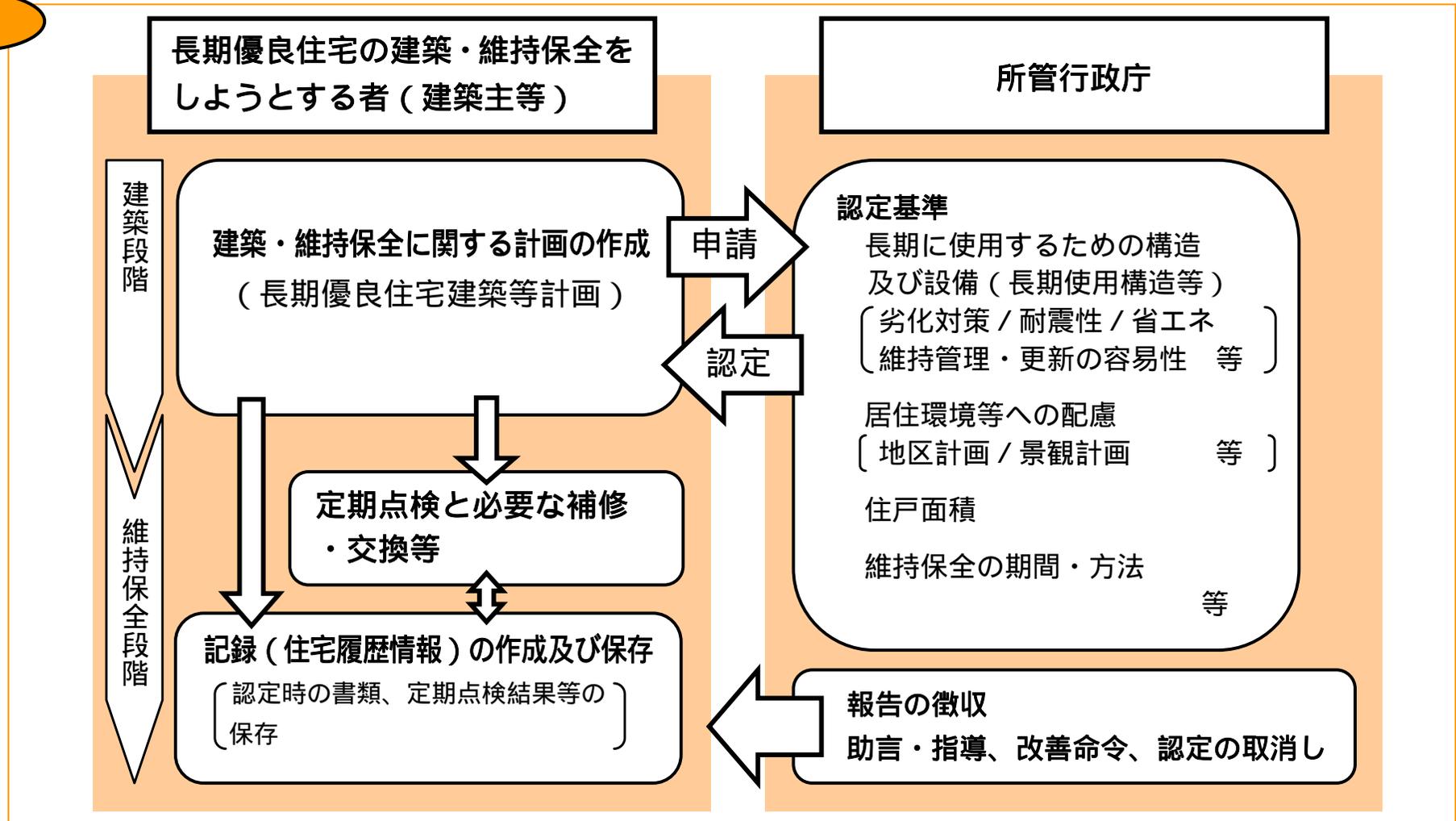
【要件】

- 現行の耐震基準に適合する耐震改修であること
- 耐震改修に要した費用が1戸あたり30万円以上であること

目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

概要



25. 長期優良住宅の認定基準(概要)

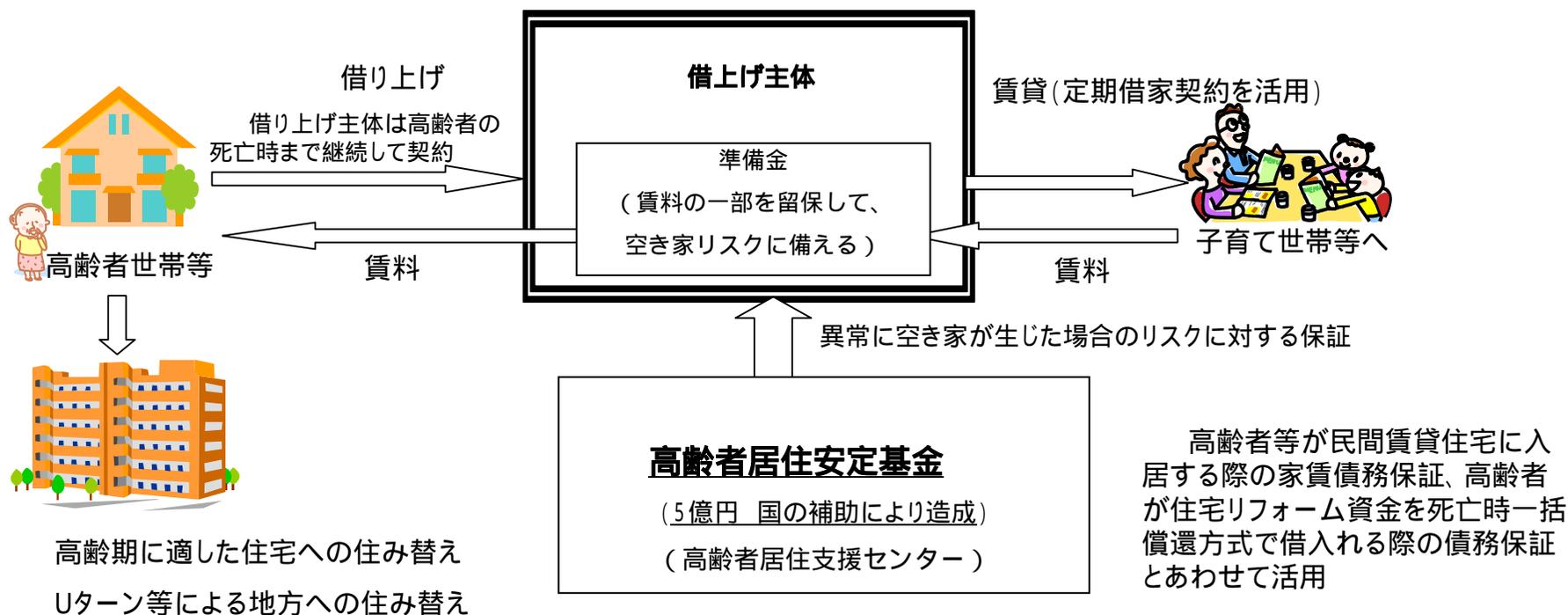
性能項目等	概要
劣化対策	<p>数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。 <p>〔鉄筋コンクリート造〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚を厚くすること。 <p>〔木造〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。 ・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。
耐震性	<p>極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。 <p>〔層間変形角による場合〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下(建築基準法レベルの場合は1/75以下)とすること。 <p>〔地震に対する耐力による場合〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。 <p>〔免震建築物による場合〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅品確法に定める免震建築物であること。
維持管理・更新の容易性	<p>構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること ・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等

性能項目等	概要
バリアフリー性	<p>将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要スペースを確保すること。
省エネルギー性	<p>必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。
居住環境	<p>良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容が調和が図られること。
住戸面積	<p>良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</p> <p>〔一戸建ての住宅〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準) <p>〔共同住宅等〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準) 一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積) 一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。
維持保全計画	<p>建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持保全計画に記載すべき項目については、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。 ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

高齢者等の住み替え支援制度

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。(国が造成する基金(高齢者居住安定基金)を活用して、借上げ主体に対して、異常に空き家が生じた場合のリスクに対する保証を実施。)

高齢者等の住み替え支援事業のイメージ

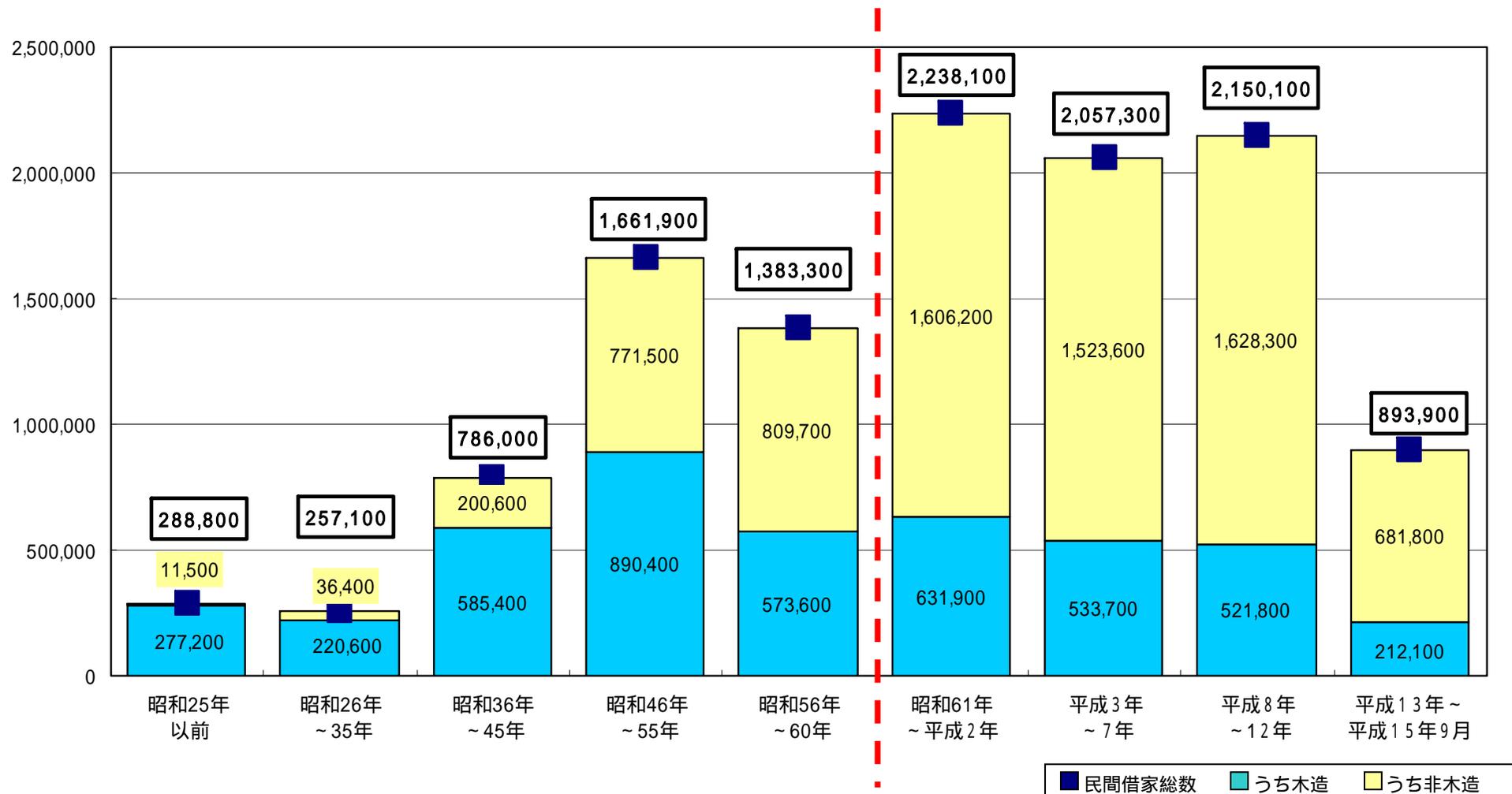


・計画的な維持修繕に係る現状について

1. 民間借家の建築時期別戸数

築年数を経て、大規模修繕が必要な時期(20年目以降)に近づいているストックが多数存在。

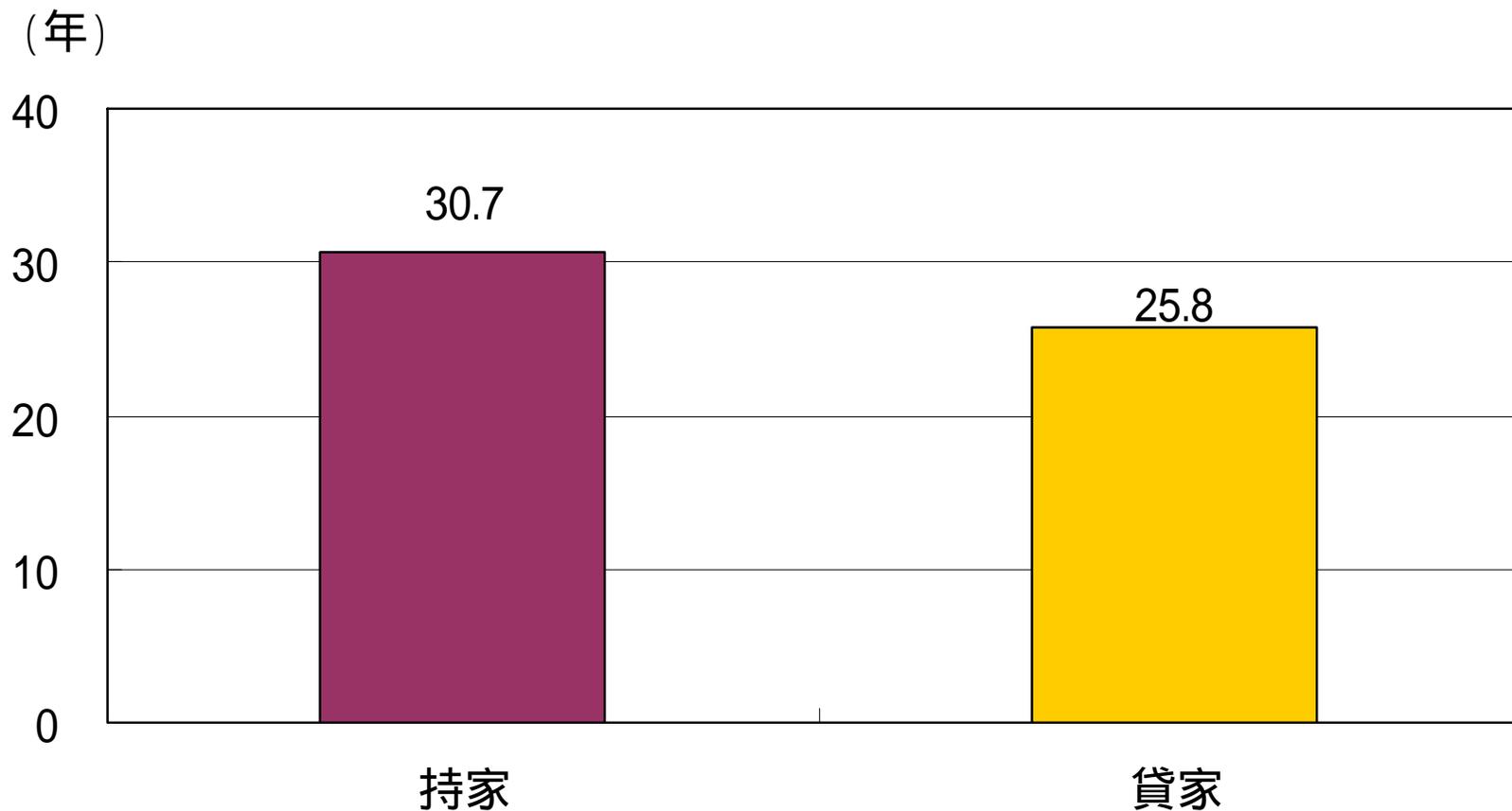
(単位:戸)



資料:総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

2. 滅失住宅の平均築後年数

貸家における平均滅失年数(取り壊すまでの年数)は25.8年であり、持家の30.7年に比べると短い。



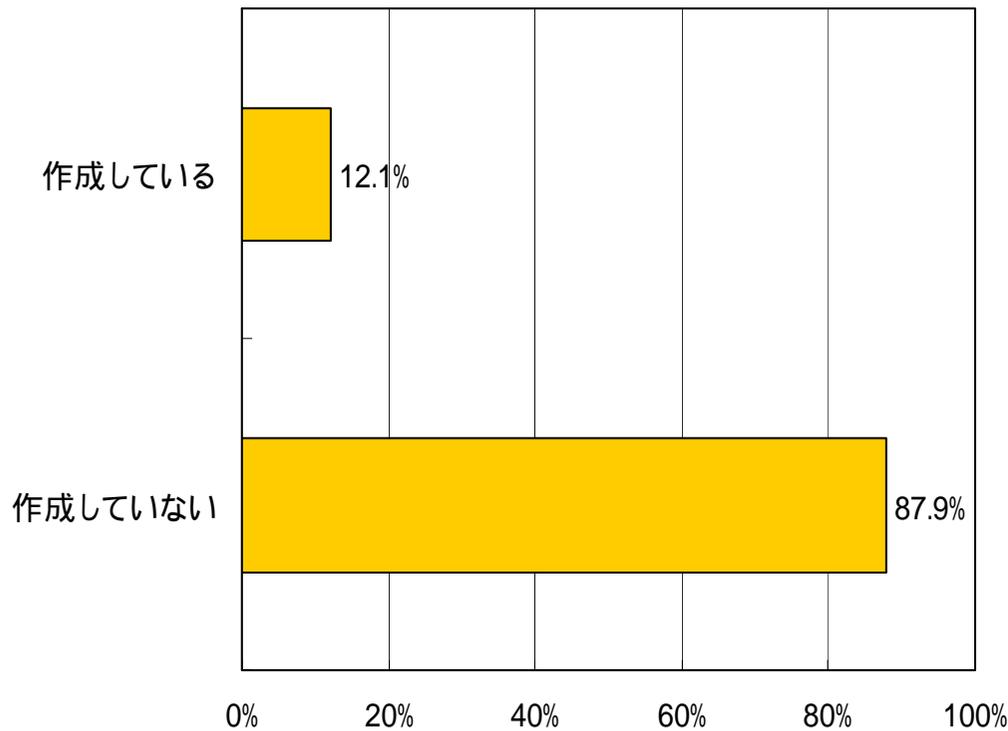
資料:総務省「住宅・土地統計調査(H10年、H15年)」データを元に国土交通省推計

3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

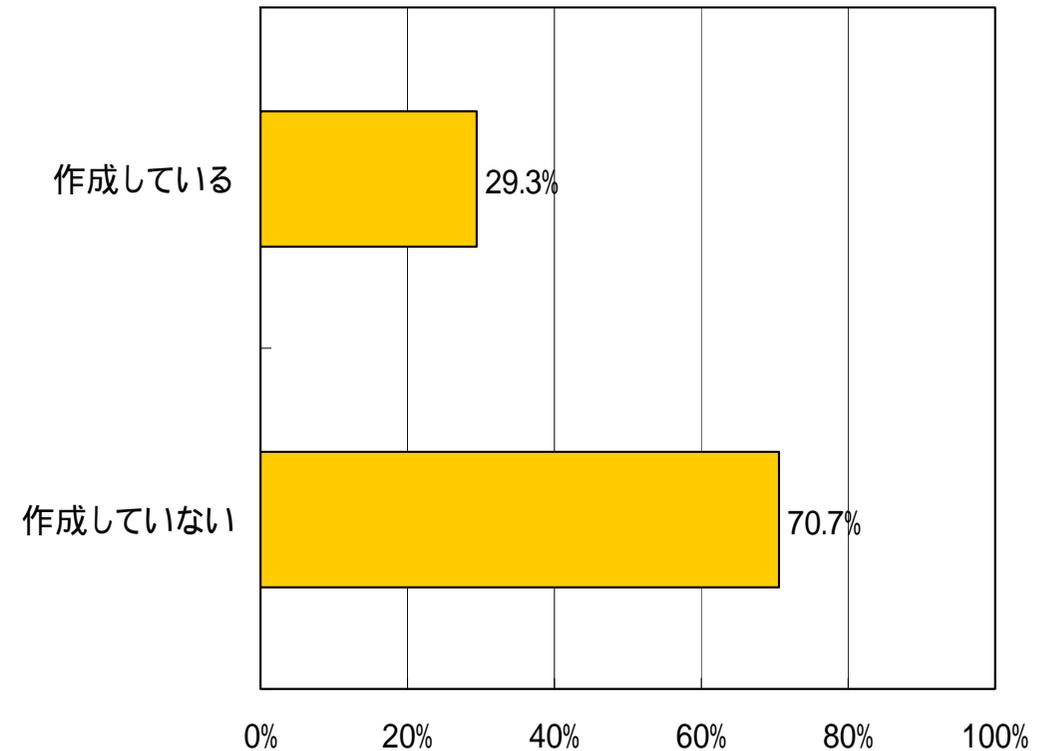
長期修繕計画()の作成状況

個人家主、法人家主ともに、長期修繕計画を作成している割合が少ない。
個人家主に比べ、法人家主が同計画を作成している割合が高い。

個人家主



法人家主



出典：賃貸住宅の修繕に関する調査

[平成21年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

調査対象：(財)日本賃貸住宅管理協会会員の管理する賃貸住宅の家主

回答数：322件(個人家主199件、法人家主123件)

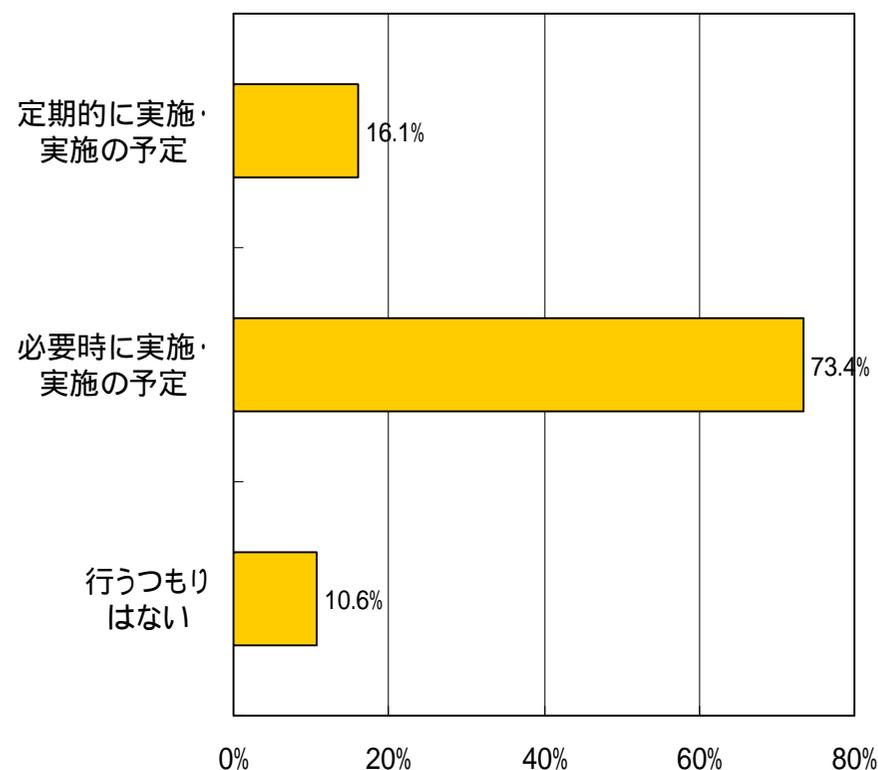
() 将来予想される修繕工事等を計画し、必要費用を算出し、修繕積立金を設定するための計画

3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

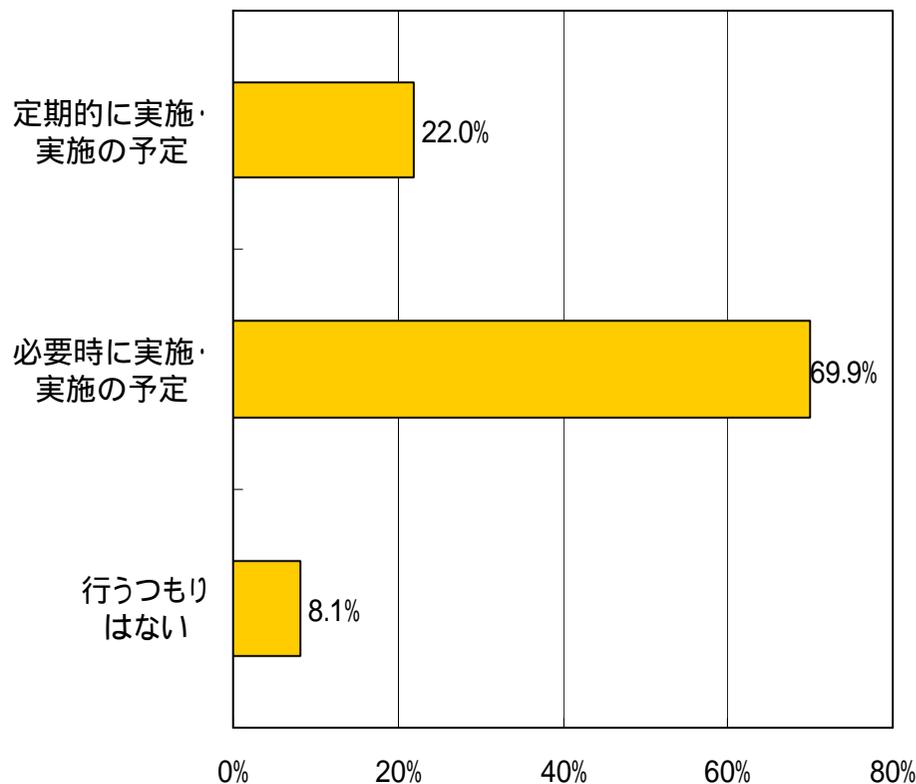
大規模修繕()の予定

大規模修繕を行うこととしている家主が多数を占めるが、定期的を実施(予定)する家主の割合は低い。

個人家主



法人家主



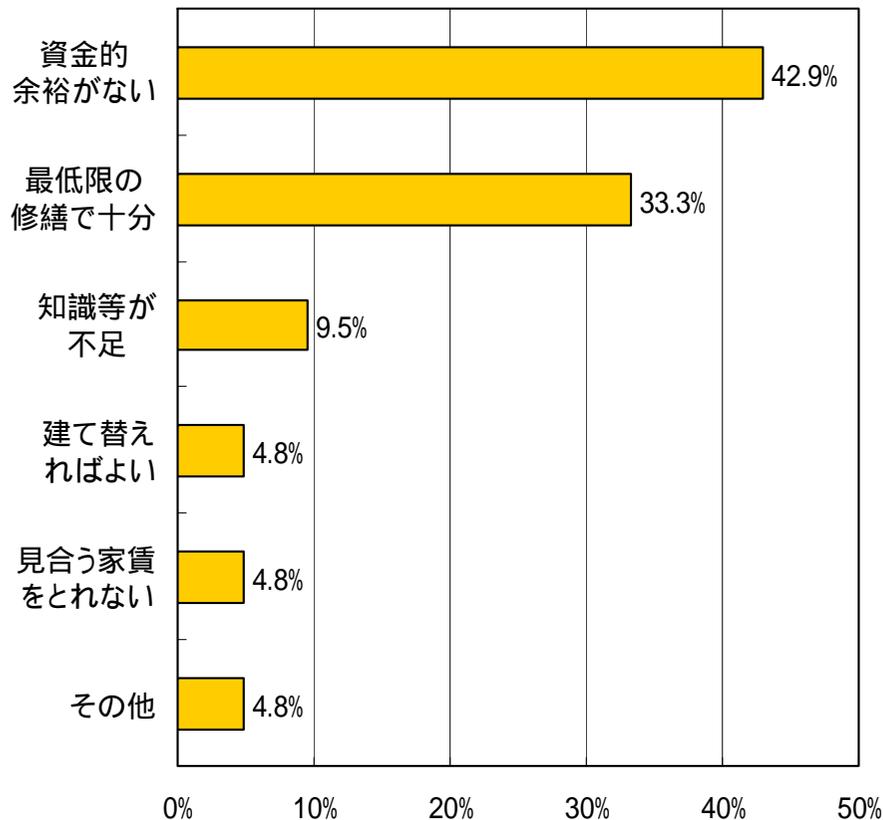
() 建物全体又は複数の部位について行う大規模な工事

3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

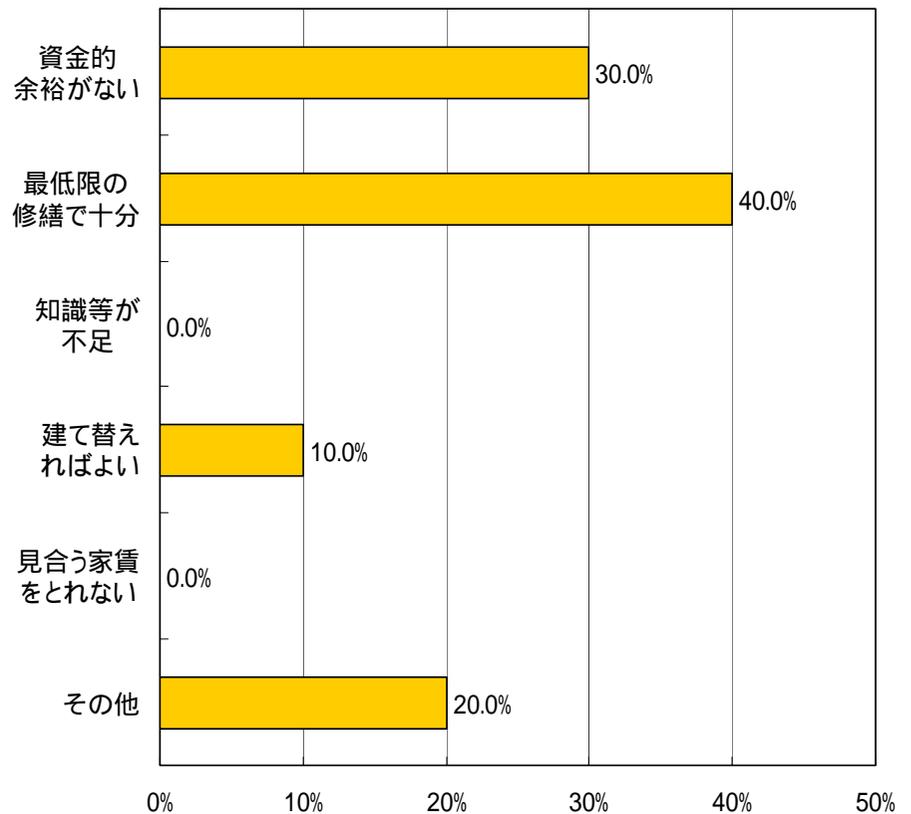
大規模修繕を行わない理由

資金的余裕がない、最低限の修繕で十分と考える家主の割合が高い。

個人家主



法人家主

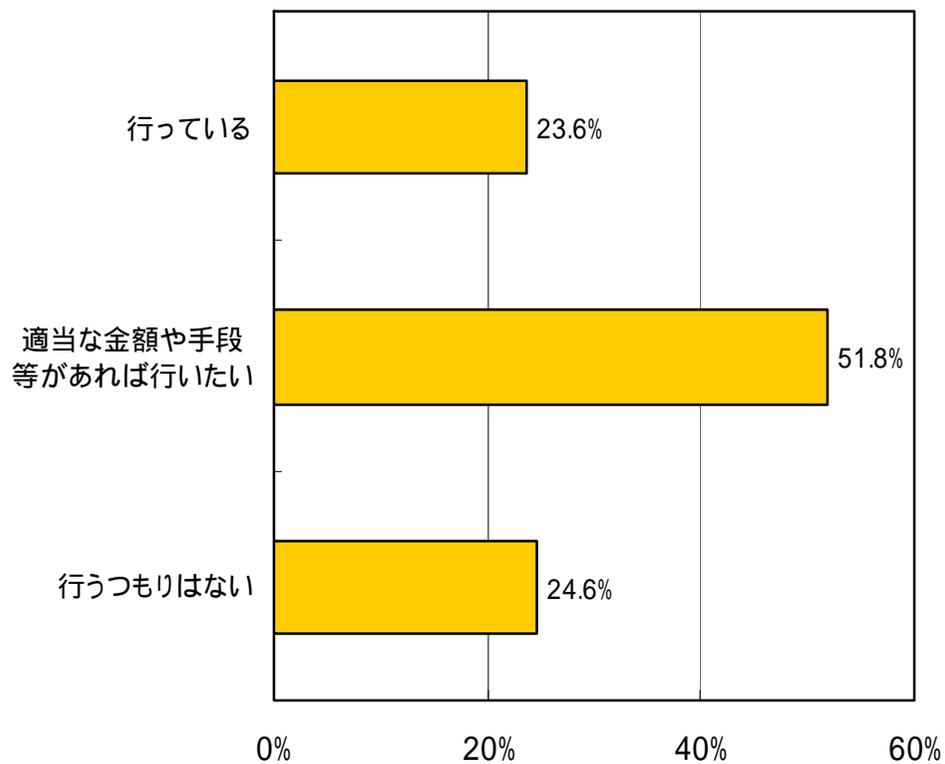


3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

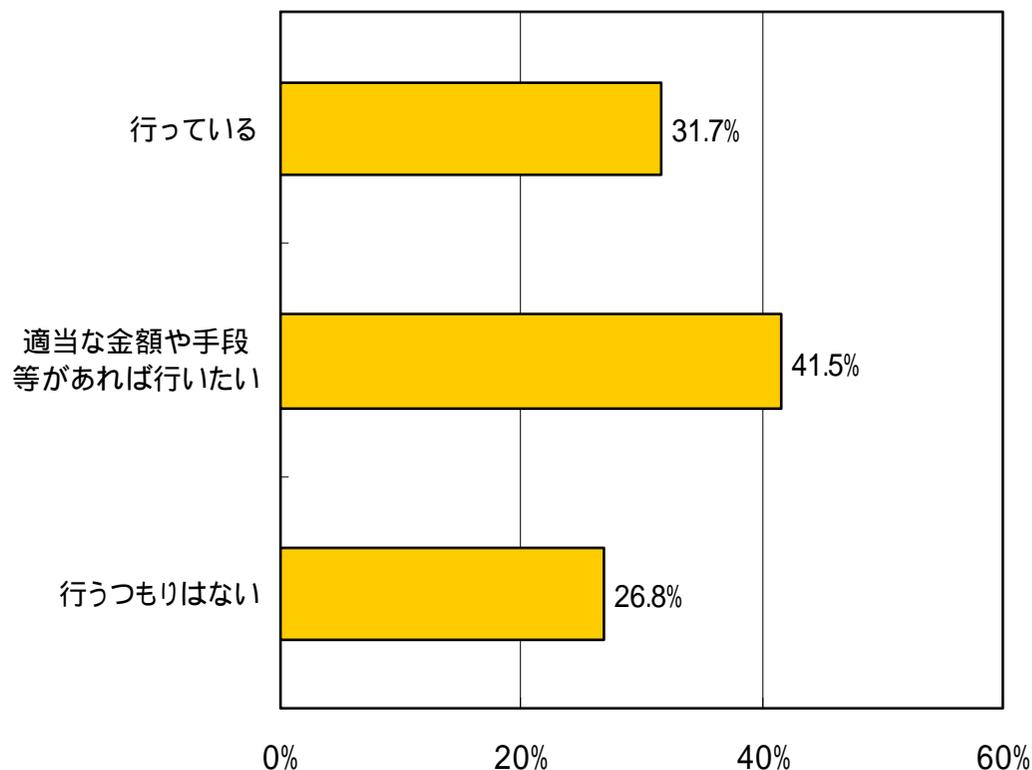
大規模修繕の資金の積立状況

適当な金額や手段等があれば修繕積立を行いたいと考えている家主が多い。

個人家主



法人家主

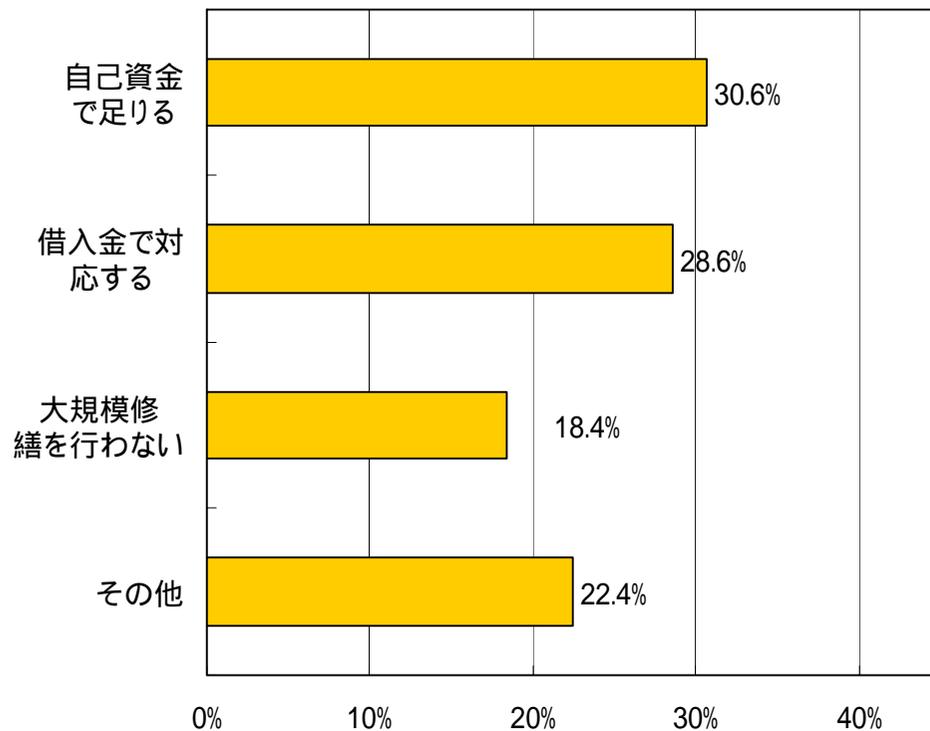


3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

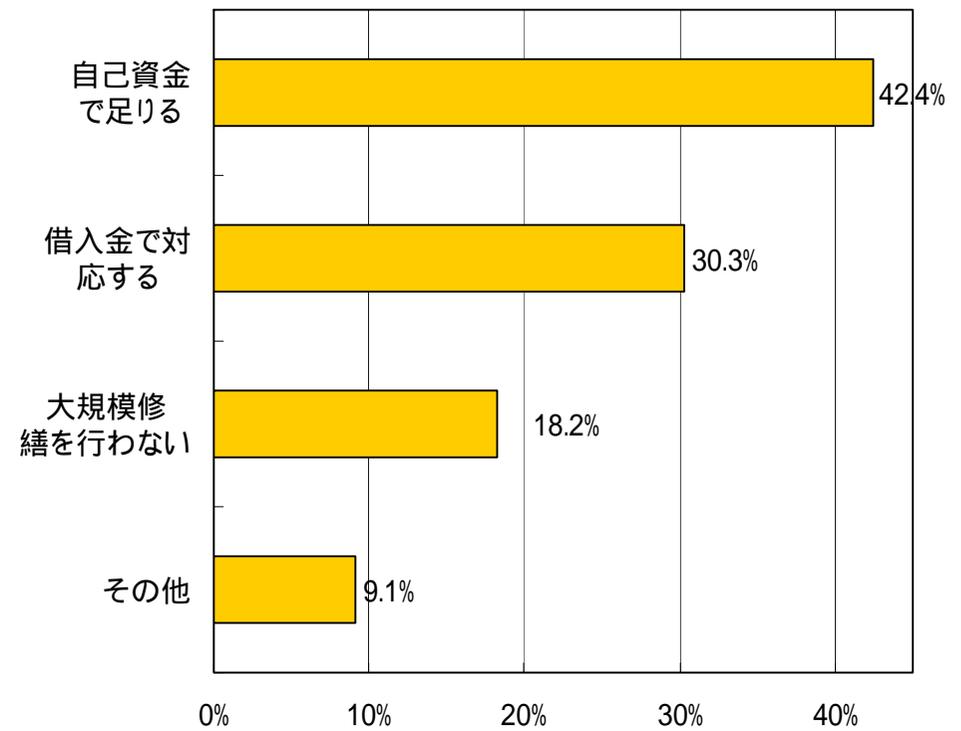
大規模修繕の資金を積み立てない理由

修繕資金を積み立てない理由として、個人・法人家主双方とも、自己資金若しくは借入金で対応している割合が高い。
一方、大規模修繕を行わないとする家主も2割弱存在している。

個人家主



法人家主

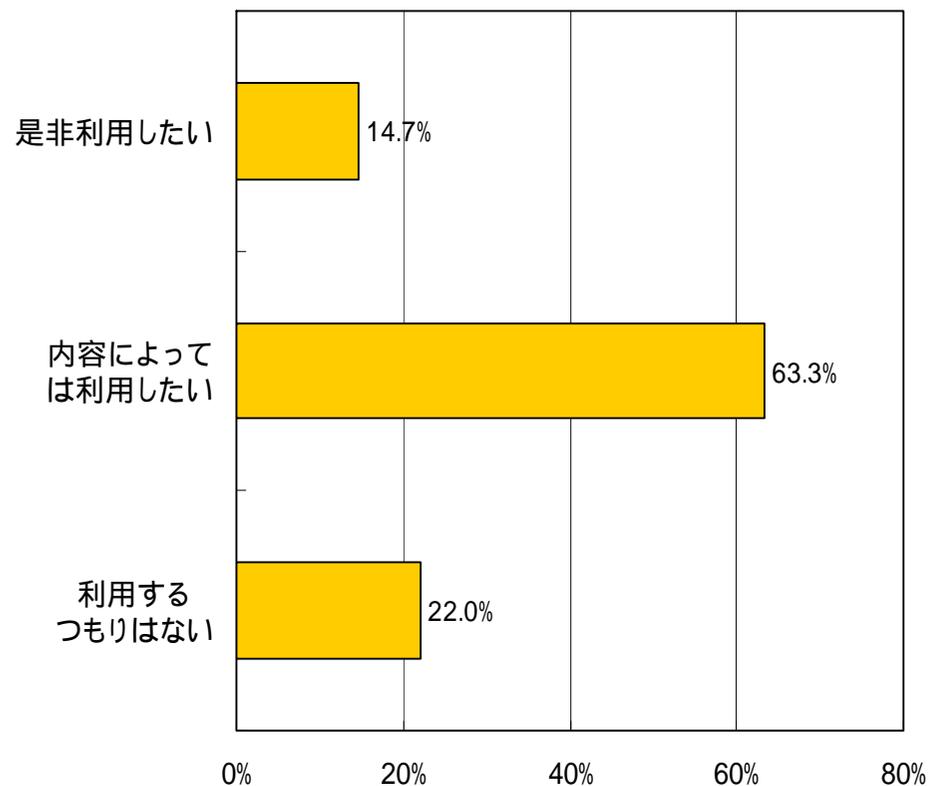


3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

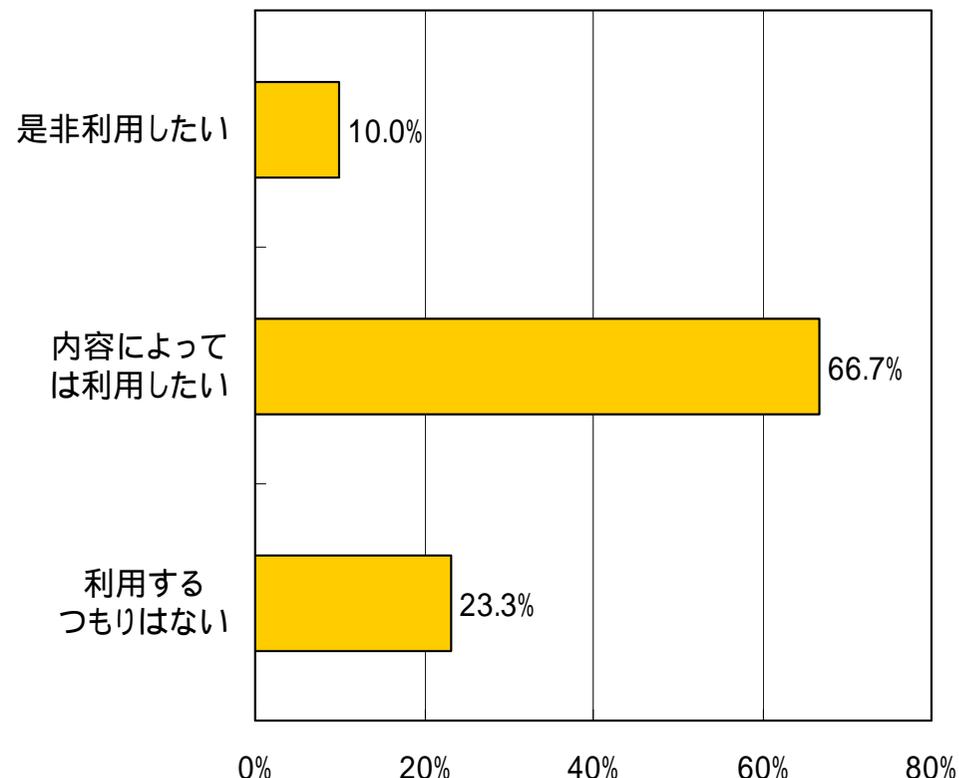
修繕資金積立制度()を設けた際の利用の意向

是非利用したい、内容によって利用したいと考える個人・法人家主は全体の8割程度となっている。

個人家主



法人家主



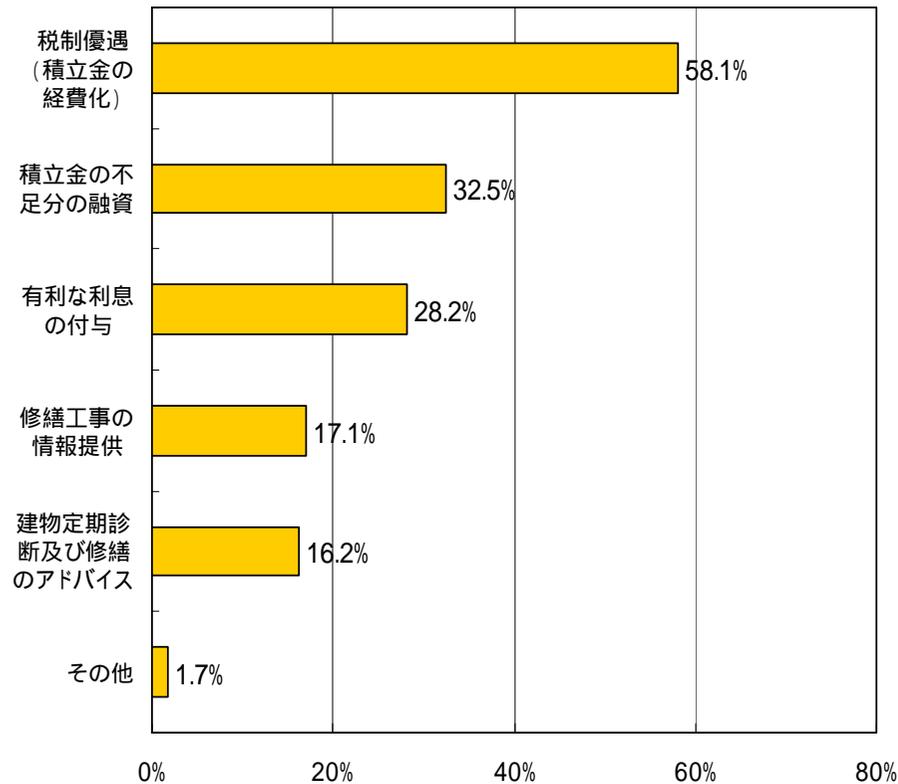
() 将来の大規模修繕のための資金を、一定期間、定期的に積み立てる仕組みで、一定のメリットを有するもの

3. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

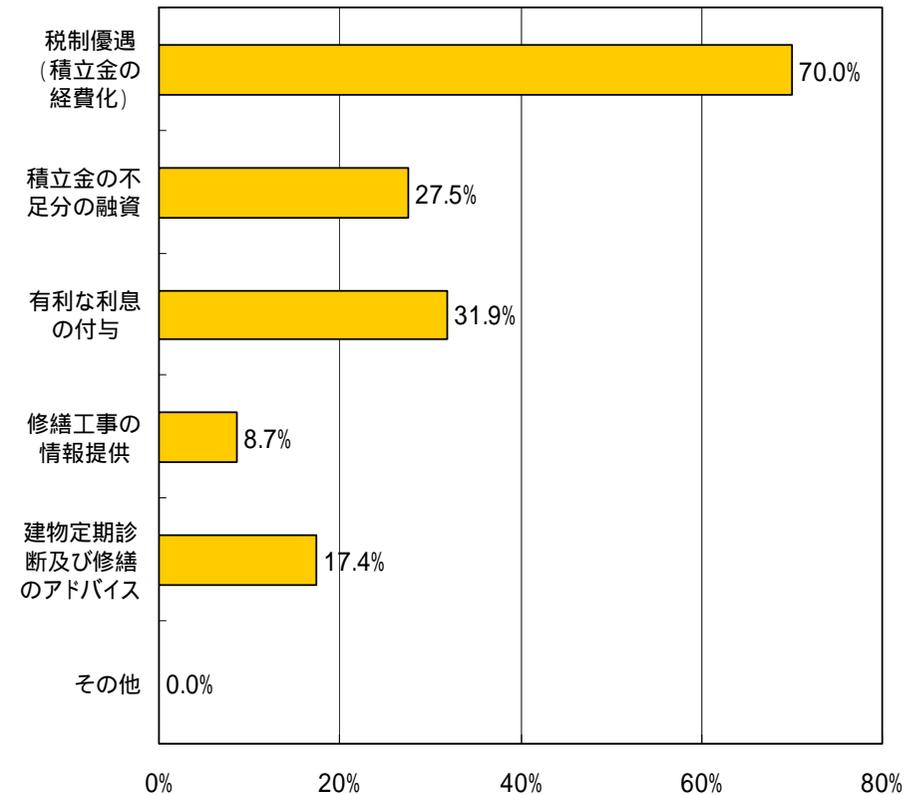
修繕資金積立制度を利用する際に重視するメリット()

税制優遇を重視する家主の割合が高い。

個人家主



法人家主



() 複数回答

(財)日本賃貸住宅管理協会において「長期修繕計画案作成マニュアル」(平成16年11月)を作成し、その普及を通じて、賃貸住宅経営に関する管理の充実を促進。

賃貸住宅版

長期修繕計画案作成マニュアル

賃貸住宅は竣工後、経年とともに劣化していき、時代の流れの中で要求される機能や性能も変化。

このため、オーナーが長期にわたりスムーズな賃貸住宅経営を行っていくためには、物件の修繕維持を実施していくことが重要。

オーナーが修繕のための資金を準備し、管理会社とスムーズに協議をして修繕工事を実施していくためには、管理開始の当初から目安としての「長期修繕計画案」を作成しておくことが必要。

当該長期修繕計画案作成マニュアルは、管理会社がオーナーに提出する「長期修繕計画案」を作成する際の事務マニュアルとしてとりまとめられたもの。

構造として2種類(木造・プレハブ用、RC・重量鉄骨用)、間取りとして3種類(1K用、1LDK～2DK用、2LDK～3DK用)の計6種類の長期修繕計画案を示している。

< 長期修繕計画案作成マニュアルのポイント >

点検及び修繕の実施の明確

オーナーと管理会社の役割の明確化

長期修繕・日常リフォーム・日常管理の各費用区分の明確化

修繕積立金の目安と資金調達の方法

部位の修繕周期の目安

5. 長期修繕計画案の例

木造・プレハブ(1LDK～2DK)用 (オーナー)	様 (物件番号) NO.	(物件名)	(物件住所)	(戸数)	戸
---------------------------	--------------	-------	--------	------	---

(1戸当たりの修繕費)

部 位	チェックポイント 備考	5年～10年目		11年～15年目		16年～20年目		21年～25年目		26年～30年目		合 計(単位:円)	
		修繕内容	金 額	修繕内容	金 額	修繕内容	金 額	修繕内容	金 額	修繕内容	金 額		
建物 本体	傾斜屋根(カーベスト)	割れ・ズレ・色褪せ		塗装	80,000			塗装	80,000			160,000	
	外壁(モルタル・サイディング・パネル)	汚れ・色褪せ・ヒビ割れ・シーリング部		塗装	105,000			塗装	105,000			210,000	
	雨樋	ジョイント部はずれ・割れ・雨漏り			6,500				6,500			13,000	
	ベランダ	鉄部錆び・割れ・色褪せ・排水	塗装	30,000	塗装・防水	49,000	塗装	30,000	塗装・防水	49,000	塗装	30,000	188,000
	階段・廊下	同上		19,000		45,000		19,000		45,000		19,000	147,000
	土台	白蟻対策			防蟻処理	45,000			防蟻処理	45,000			90,000
小計			49,000		330,500		49,000		330,500		49,000	808,000	
室内 設備	給湯・風呂釜	故障がちになったら一斉交換が望ましい	4,500	一斉交換	100,000		4,500	一斉交換	100,000		4,500	213,500	
	エアコン		5,000		100,000		5,000		100,000		5,000	215,000	
	浴室設備		5,000	部分交換	20,000		5,000	部分交換	200,000		5,000	235,000	
	厨房設備	故障時対応	3,000		20,000		3,000		100,000		3,000	129,000	
	洗面化粧台		3,000	修理	3,000		3,000		50,000		3,000	62,000	
	トイレ		3,000		3,000		3,000	修理	3,000		3,000	15,000	
小計			23,500		246,000		23,500		553,000		23,500	869,500	
その他	排水管・枡	洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	25,000	
	給排水管	継ぎ手・エルボ一部分											
	外部建具	玄関戸・雨戸・サッシ					130,000				130,000	260,000	
	外構	通路・フェンス・駐車場・駐輪場											
小計			5,000		5,000		135,000		5,000		135,000	285,000	
(1) 修繕費の合計(1戸当たり) = + + の合計			77,500		581,500		207,500		888,500		207,500	1,962,500	

(物件全体の修繕費)

(2) 修繕費の合計 = (1) × 戸数												
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

特殊設備がある場合は専門業者と協議して以下にご記入下さい。

特殊 設備	浄化槽	プロア交換										
小計												

(特殊設備を含めた合計金額)

(3) = (2) + の合計												
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(4) 修繕積立金の累計												
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

・2DK(40㎡)×10戸をサンプルにしています。
 ・最低限の現状維持修繕の計画表であり、グレードアップ工事は含まれません。
 ・上記以外では、入居者入替時のリフォーム費用が別途必要ですが、昨今オーナー負担額が増額傾向にあります。
 ・上記表の金額は2004年時点のモデルです。実際には戸数・時期によって金額の増減が考えられます。消費税は別途です。
 ・11年～15年目、21年～25年目は室内設備の交換時期に当たり、多額の費用が掛かります。
 ・初期段階から計画的に修繕金を積み立てておきましょう。室内設備の金額は1台当たりではなく全体の平均値です。

(管理会社)	
(作成者) 賃貸住宅管理士	
(作成日)	年 月 日

一括借上において借上企業が修繕費を負担する商品

- ・ オーナーは、借上期間中の修繕費用を負担する必要がない(ただし、一部適用外の項目がある)。
- ・ 一括借上の賃料は、借上企業が修繕費を負担しない商品の場合よりも低い。

積立型の火災保険(共済)を利用した積立

- ・ 満期返戻金や解約返戻金を修繕資金に利用する。
- ・ 保険期間(積立期間)が、10年以内の商品が多い(ただし、10年毎の継続で20年～30年後に受け取れる商品もある。)。

長期修繕計画標準様式 長期修繕計画ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント

目的

長期修繕計画(将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成)の標準的な様式を示し、長期修繕計画作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用して作成方法を示すことで、計画の内容及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくすることを目的とする。

概要

マンションの管理適正化の適正化に関する指針
 (平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)
 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針

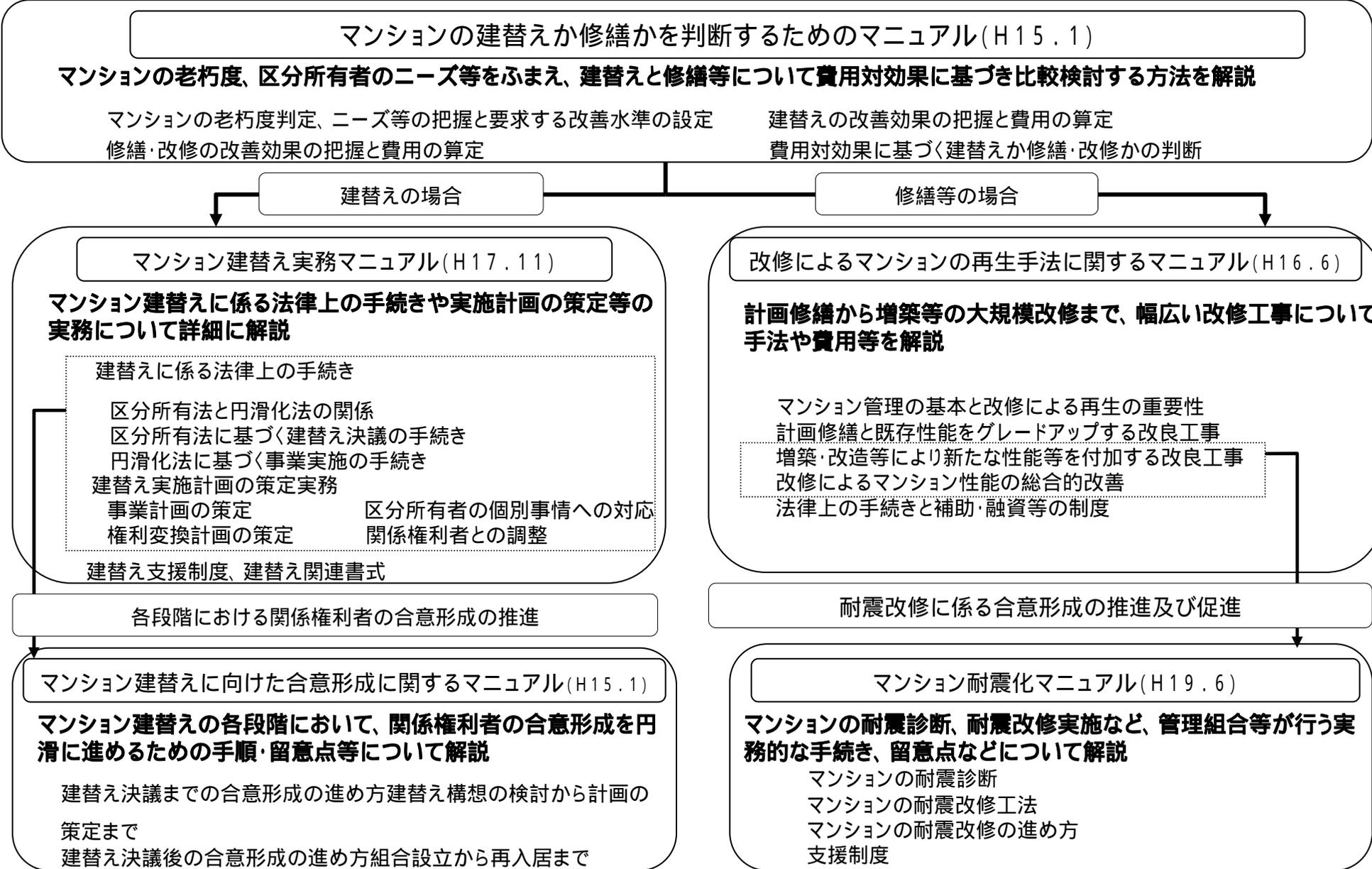
マンション標準管理規約
 【単棟型・団地型・複合用途型】
 (最終改正平成16年1月23日)
 複数の区分所有者が一棟の建物を区分して所有しているマンションにおいて不可欠な維持管理や生活の基本ルールを定める管理規約の標準的モデルとして作成

マンション標準管理委託契約書
 (平成15年4月9日付け国総動第3号)
 管理組合が管理会社と管理委託契約を締結する際の標準モデルとして作成

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント
 管理組合の業務である長期修繕計画の作成又は変更(マンション標準管理規約第32条3項)についての標準的な様式、長期修繕計画を作成するための基本的な考え方及び「長期修繕計画標準様式」を使用しての作成方法を示したガイドライン

マンション管理標準指針(平成17年12月策定)
 マンションの維持・管理のために
 「何を」「どのよう」な点に「留意すべきかを定めた指針」

マンション再生に関するマニュアルの整備



マンションみらいネットの概要

構築の目的

マンションみらいネットの構築の目的
 マンションの適切な維持管理の促進
 中古マンション流通の活性化

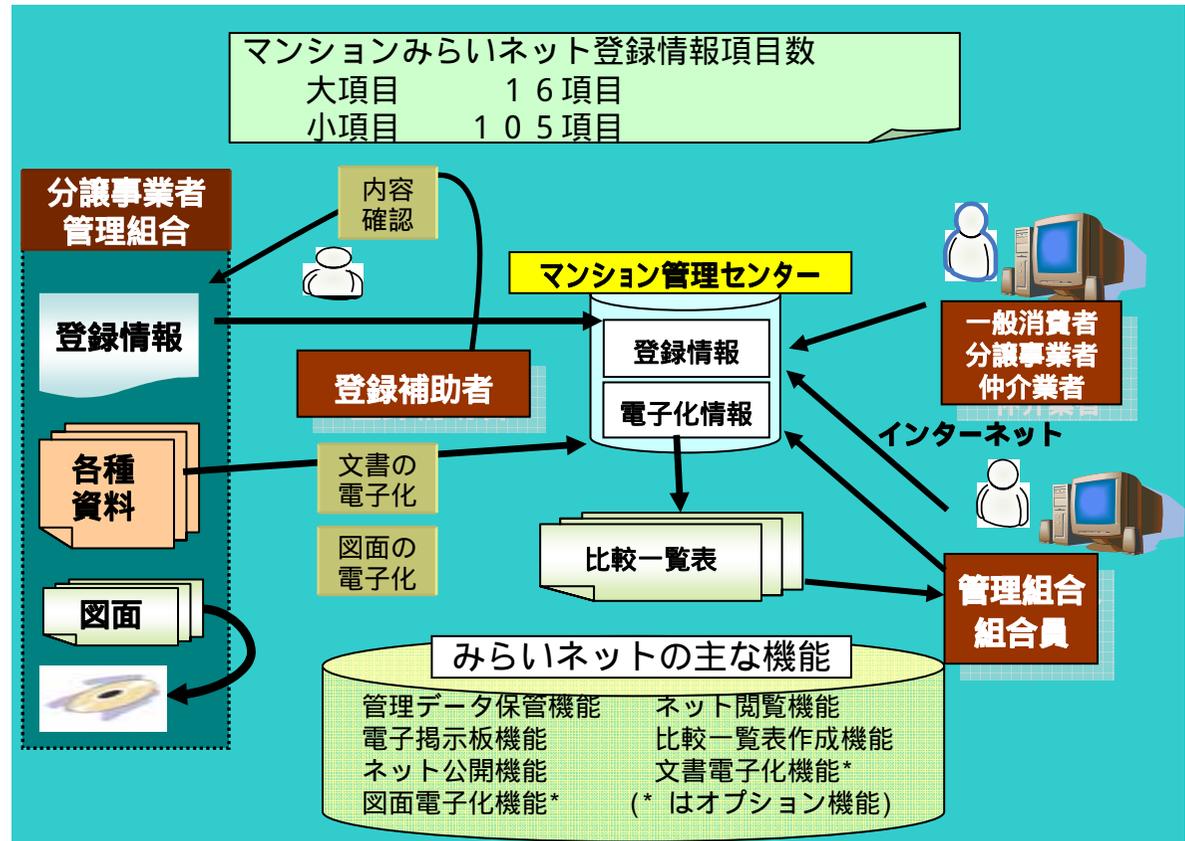
「循環型マンション市場」の構築

メリット

- 過去の組合情報の安全な保管
- 管理組合運営の合理化・効率化
- 計画的・効率的な修繕工事の実施
- 管理組合役員の負担軽減
- マンションの資産価値の維持

課題

情報が公開されることにより、資産価値が減少する懸念があり、管理組合内の合意形成が容易でない。
 登録費用を負担してまで、登録する具体的な必要性を実感していない。
 登録項目数が多いことから、管理組合、管理会社の作業負担が大きいので登録を敬遠する。
 情報の公開が、管理会社の営業戦略上の考え方と整合性がとれないことから、登録を敬遠する。
 中古住宅の媒介取引時の重要事項説明書の情報を上回るものが、みらいネットから得られない。
 新築住宅を販売する場合、買主に修繕履歴の必要性を訴求しても必ずしも購入動機とはなりにくい。



長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス(マンション管理センター)

概要

マンション管理組合が長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安にできるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービス。

サービス内容、主な留意事項

国土交通省で作成する「長期修繕計画標準様式」を用い、「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」に沿って作成。

対象とするマンションは、中高層、住宅専用の分譲マンション。複合用途型マンションは、店舗・事務所等の規模が比較的小さいものについては対応が可能。なお、超高層マンション、リゾートマンション、賃貸マンション等は、対応できない。ただし、誤差が大きくなることをご了解の上で希望される場合は相談可能。

標準モデルとして、6階建、30戸、平均専有面積75㎡のファミリータイプのマンションを設定。マンションの規模などが標準モデルと異なる場合は、その差異に伴ってより概算。

調査・診断を行っていないため、建物・設備の個別性(新築時の施工程度、経年劣化の進行状況等)は考慮していない。

作成費用

(1)マンション管理センター 登録管理組合	2棟まで1棟毎 に	各13,000 円	(3棟目以上1棟毎に各8,000円)
(2)マンションみらいネット 登録管理組合	同上	同上	同上
(1)(2)以外の管理組合	同上	各20,000 円	(同上 各12,000円)
管理組合以外	同上	各30,000 円	(同上 各18,000円)

(注)1棟:「入力データ記入票」1セットをいいます。
複数棟でも「入力データ記入票」1セットで提出する場合は1棟となります。
(実際の棟数とは必ずしも一致しません。)

. 現状の課題と検討の方向性

現状の課題と検討の方向性(論点整理)

現状の課題

ストック重視の住宅政策への転換を図り、また、環境への負荷を低減するためには、賃貸住宅においても、良質な住宅を長期にわたり良好な状態で使用していくことが必要。

しかしながら、民間賃貸住宅の現状を見ると、床面積、耐震性、省エネ性能、バリアフリー対応といった面で、十分な質を備えているとは言い難い。

また、住宅の質を維持し、長期にわたって使用していくためには、計画的な維持修繕が必要であるにもかかわらず、実際には、修繕計画や修繕のための積立を行っていないケースが多い。

これらは、入居希望者が、賃貸住宅を選択する際に、物的性能面や修繕の実施状況などを重視していないことから、その部分にコストをかけても市場で評価されずコストを回収できないと家主が考えているのではないかと推測される。また、そのような入居希望者の傾向は、民間賃貸住宅の耐震性等の情報や修繕の実施状況などに関する情報を物件選定段階で入手することが容易でないということも一因と考えられる。

現状の課題と検討の方向性(論点整理)

検討の方向性

1 賃貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みについて

耐震性等の物的性能面や修繕の実施状況などが市場で評価されるようになるためには、前提として、それらに関する情報を入居希望者が入手できることが必要である。このため、第2回民間賃貸住宅部会において議論した、賃貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みにおいて、これらの情報が提供されるようにすべきではないか。

2 質の高い民間賃貸住宅の供給(新築・改良)の促進について

必ずしも質の高さが市場で評価されない現状において、家主が質の高い民間賃貸住宅を供給するよう誘導するためには、家主に対する公的な支援措置が必要ではないか。

その際、既存ストックの有効活用という観点からは、新築のみならず、既存の民間賃貸住宅を質の高いものに改良することに対しても公的な支援措置が必要ではないか。

また、公的な支援措置とあわせて、賃貸住宅の建設や改修に関する相談体制・情報提供などの措置も必要ではないか。

さらに、既存ストックも活用しつつ良質な賃貸住宅を供給するために、定期借家制度の普及・促進を一層進めていくべきではないか。

3 計画的な修繕の促進について

民間賃貸住宅の修繕については、本来、家主が賃貸住宅の経営判断として適切に実施すべきものであるが、必ずしも修繕の実施状況等が市場で評価されない現状や、高齢の個人の家主が多いという実態を踏まえれば、計画的な修繕を促進するための公的な支援措置が必要ではないか。

その際、修繕に当たって資金面の課題が大きいことも踏まえて、計画的な修繕資金の積立を特に支援する必要があるのではないか。

また、公的な支援措置とあわせて、修繕計画策定のためのマニュアル、修繕に関する相談体制・情報提供などの措置も必要ではないか。

検討にあたっての課題

上記2の支援措置に関して、どのような質を有するものを対象とするか。

上記3の支援措置の対象とする「計画的な修繕」の具体的内容は何か。

上記2・3の支援措置に関して、物的な面での質のみならず、契約面や管理面も良好であるものに限って対象とするか。