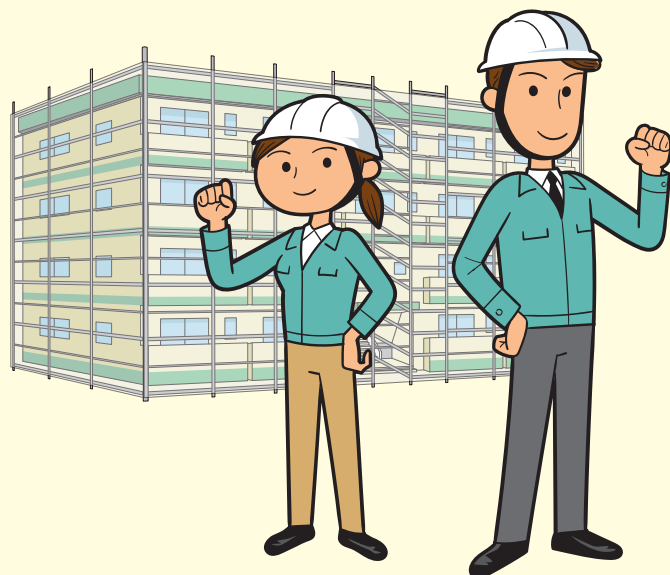


民間賃貸住宅の 計画修繕 ガイドブック

事例編



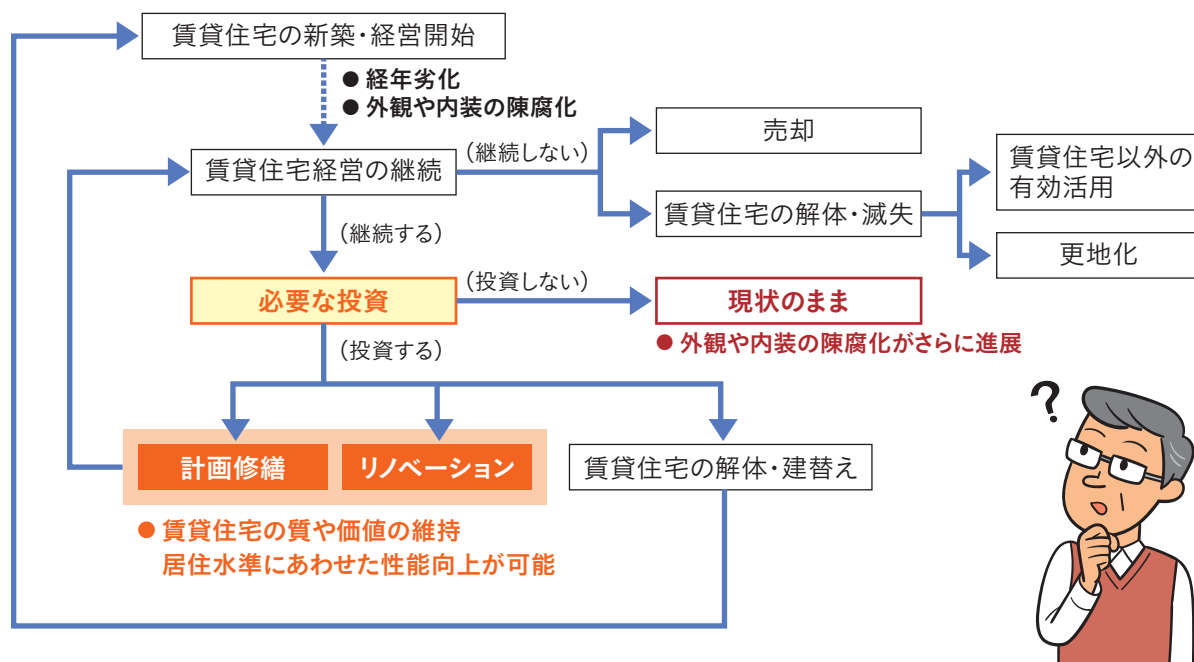
計画修繕の準備はしていますか？

賃貸アパートや賃貸マンションは、築年数が経つと、外観の劣化などが進み、放置したまま賃貸経営を続けると、競争力が低下し、家賃の下落や入居率の低下につながります。

オーナーが安定した賃貸経営を継続するためには、建物の劣化状況を把握し、外壁や屋上防水の補修や修繕を実施し、建物を長期的かつ良好に維持管理する「**計画修繕**」と、外観デザインの改修や居室の間取り変更を行い、居住水準や性能を向上させる「**リノベーション**」の選択肢があります。

オーナーには、どのような賃貸経営を行うかの投資判断が求められる中、本ガイドブックは、「**計画修繕**」に取組む事例を紹介しています。本ガイドブックを参考に、あらかじめ計画修繕の準備に取組み、適時適切な投資判断を行いましょう。

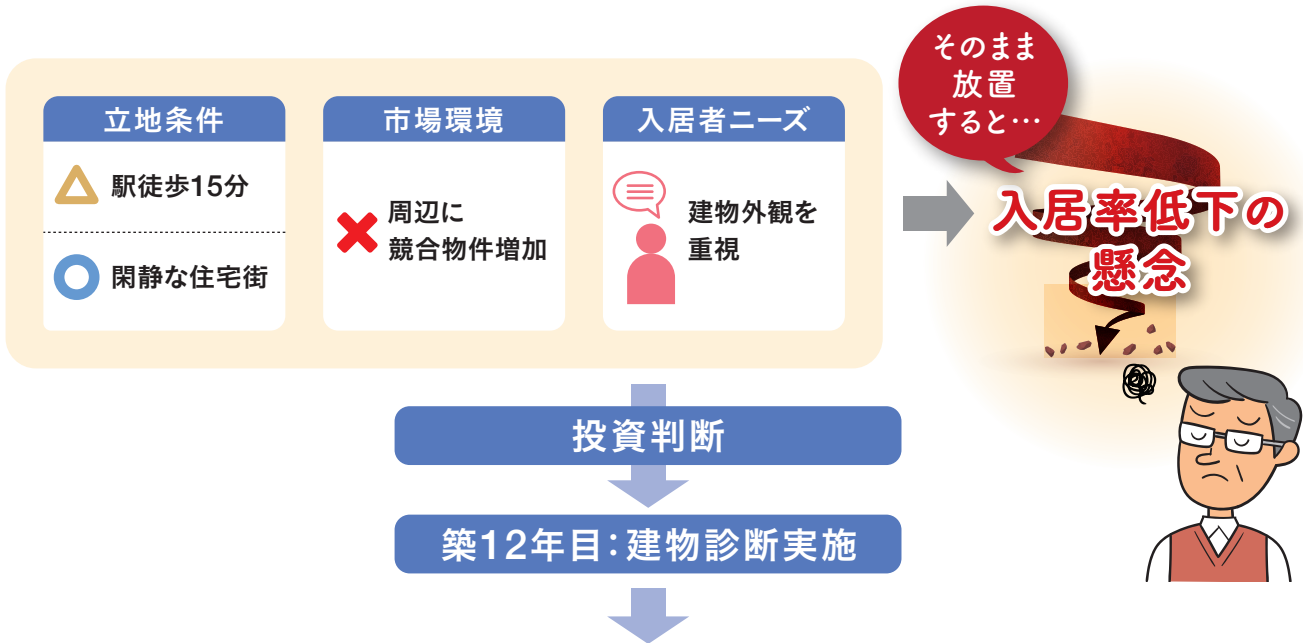
賃貸住宅経営における投資判断フロー



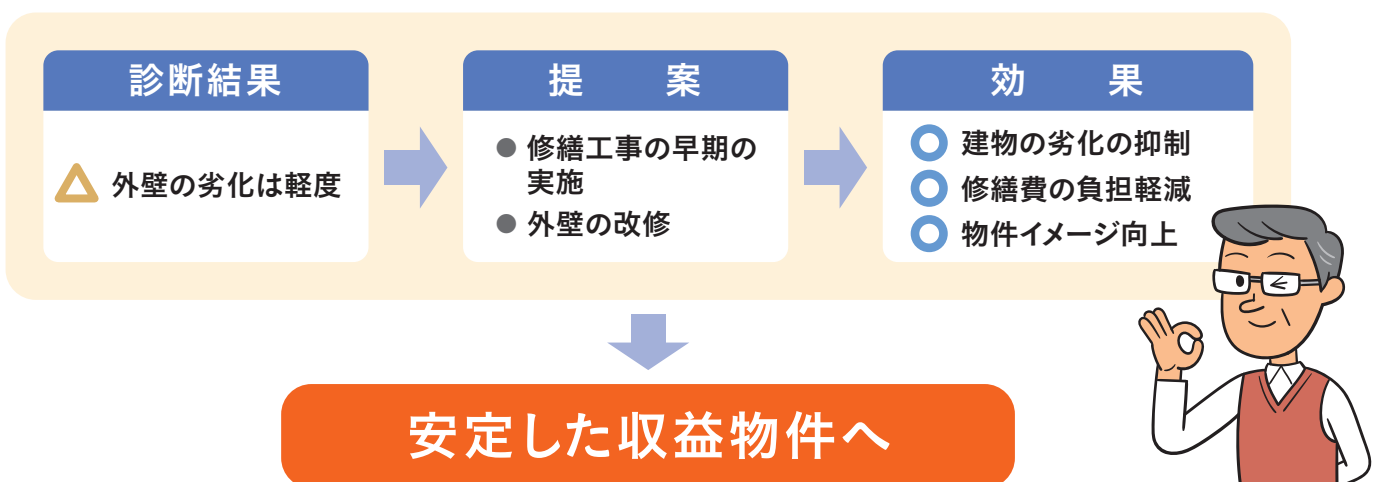
賃貸アパート(木造・2階建)の計画修繕

物件概要

屋根	鋼板・ガルバリウム鋼板	外壁	サイディング
建築年	2007年(平成19年)	築年数	13年
敷地面積	230㎡	延床面積	288㎡
総戸数	6戸	住戸タイプ	2LDK



建物診断の結果



事例 < 共用部分の修繕工事を一括で施工する事例 >

長期修繕計画の概要

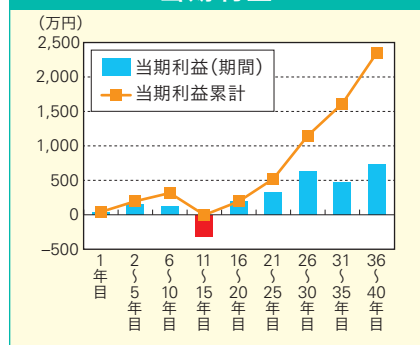
単位:万円

			修繕周期(目安)	1~10年目	11~15年目	16~20年目	21~25年目	26~30年目	31~35年目	36~40年目
建物本体	屋根・屋上	防水塗装	10年	0	35	0	35	0	35	0
	外壁	塗装・シーリング打替	10年	0	173	0	207	0	207	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	14	0	14	0	14	0
	足場仮設	—	—	0	92	0	92	0	92	0
	その他	—	—	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理・消防点検	毎年	104	52	52	52	52	52	52
経費・消費税			—	0	56	0	56	0	56	0
小計(建物全体)				104	422	52	457	52	457	52
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	50	2	48	2	48	2	0
	エアコン	修理・交換	10年	44	2	42	2	42	2	0
	浴室設備	修理・交換	15年	1	24	0	1	24	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	5	90	0	5	90	0	5
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	42	0	2	42	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	60	0	3	60	0	3
	日常修繕	日常修理	毎年	34	17	17	17	17	17	17
小計(建物全体)				139	237	107	32	323	21	28
合計(建物全体)				243	659	159	489	375	478	80

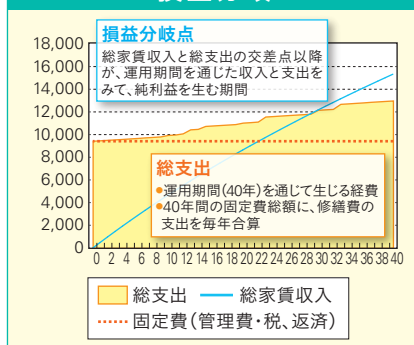
計画修繕を実施した場合の賃貸経営シミュレーションによる試算結果

利回り(40年通算)			収支(40年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
9.14%	5.68%	1.40%	15,347万円	12,997万円	2,350万円	28年目

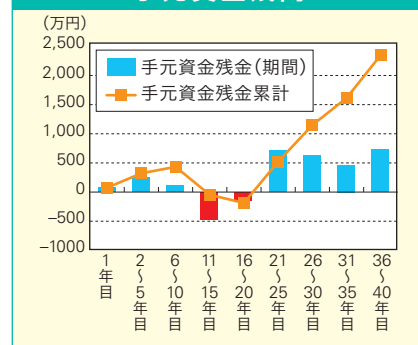
当期利益



損益分岐



手元資金残高



キャッシュフロー表

単位:万円

		初期投資	1年目	2~5年目	6~10年目	11~15年目	16~20年目	21~25年目	26~30年目	31~35年目	36~40年目
収入	家賃収入		499	1,922	2,240	2,075	1,926	1,804	1,714	1,624	1,543
	銀行借入	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	4,200	499	1,922	2,240	2,075	1,926	1,804	1,714	1,624	1,543
収支計算	建物建設費(初期投資)	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		25	97	116	110	105	100	95	90	86
	保険料		11	42	53	53	53	53	53	53	53
	原状回復費		27	106	133	133	133	133	133	133	133
	修繕費(小修繕(故障対応))		3	18	118	237	107	32	323	21	28
	修繕費(計画修繕)		10	42	52	428	52	457	52	457	52
	固定資産税・都市計画税		46	164	173	141	106	94	94	94	94
	借入金返済		282	1,129	1,412	1,412	1,412	0	0	0	0
	所得税等		20	77	73	41	100	227	338	311	362
	支出計	4,200	424	1,675	2,129	2,554	2,067	1,095	1,087	1,159	807
収支		0	75	247	111	-479	-141	709	627	465	736
		0	75	322	433	-47	-187	522	1,149	1,614	2,350
P			499	1,922	2,240	2,075	1,926	1,804	1,714	1,624	1,543
			25	97	116	110	105	100	95	90	86
			41	197	316	-3	194	522	1,149	1,614	2,350
総収入ー総支出(運用期間通算)		-9,444	-8,985	-7,229	-5,292	-4,015	-2,381	-1,199	7	1,020	2,350
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)			100.0	94.0	87.0	80.8	74.9	70.9	67.3	63.7	60.7

2 賃貸マンション(RC造8階建)の計画修

物件概要

屋根	陸屋根(シート防水)	外壁	磁器質タイル、モルタル吹付
建築年	1999年(平成11年)	築年数	22年
敷地面積	880㎡	延床面積	1,593㎡
総戸数	33戸	住戸タイプ	1LDK~3LDK

1 建物診断の実施(築18年目)

修繕施工会社へ計画的な修繕工事の実施提案を依頼し、建物診断を実施しました。

2 診断結果に基づく長期修繕計画の作成

屋上・外壁北面・東面など、修繕が必要な建物の部位などを分割して修繕する15年間のメンテナンス計画(長期修繕計画)を策定しました。

3 修繕工事の実施(築19年~33年)

メンテナンス計画書に基づき、外壁補修や塗装、防水工事等、建物外部全体の修繕工事とその後のメンテナンスを継続して実施しています。また、毎年実施する建物点検結果や、修繕工事の際に確認された計画外の不具合部分も修繕することで建物の劣化抑制に努めています。



建物の健全な状態の維持

メンテナンス計画の概要

箇所	部位名	業務 (点検、保守、補修)	年目														
			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
屋上	床	部分補修、 全面防水補修、 トップコート	部分補修	メンテナンス	全面防水改修	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス
	パラペット	クラック補修	クラック補修	メンテナンス	クラック補修	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス
外壁	東面		メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス
	西面	補修、塗装 (全面補修・コーキング・ 塗装)	メンテナンス	全面補修・ コーキング・ 塗装	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス
	南面		メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス	メンテナンス

繕事例 < 共用部分の修繕工事を分割して施工する事例 >

屋上

- 部分補修 ●トップコート
- 全面防水 ●クラック補修

265万円

足場仮設

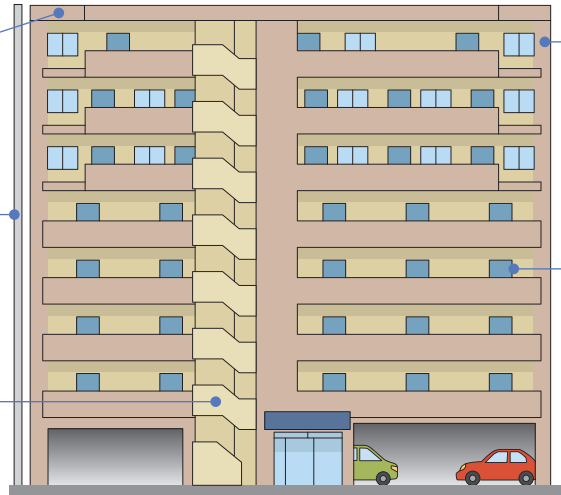
- 養生費・飛散防止ネット・高圧洗浄含む

313万円

廊下・階段・バルコニー

- 各防水工事

463万円



外壁

- 補修
- 塗装(全面補修・コーキング・塗装)

934万円

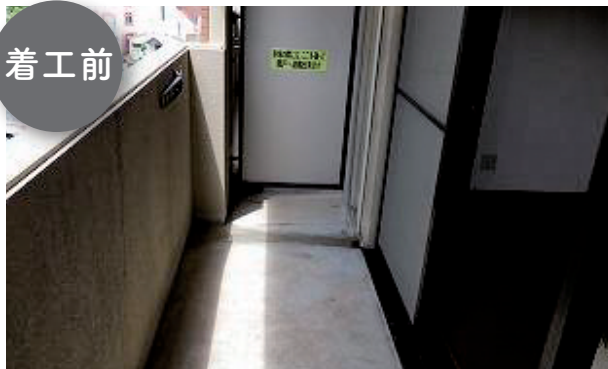
鉄部

- 玄関・扉・受水槽等塗装

163万円

総額 2,138万円
(15年間で分割施工)

空室バルコニー鉄部塗装



着工前

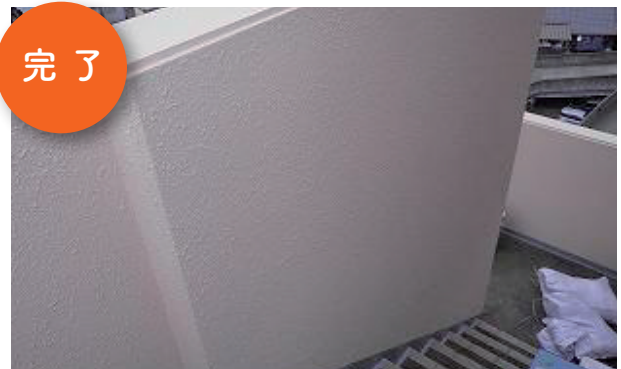


完了

階段内壁塗装・階段溝防水



着工前

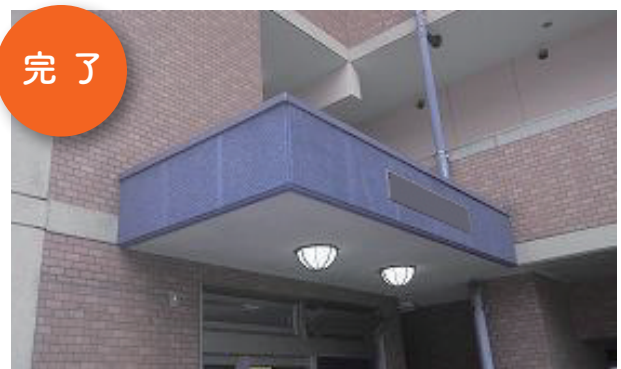


完了

エントランスパラペット塗装



着工前

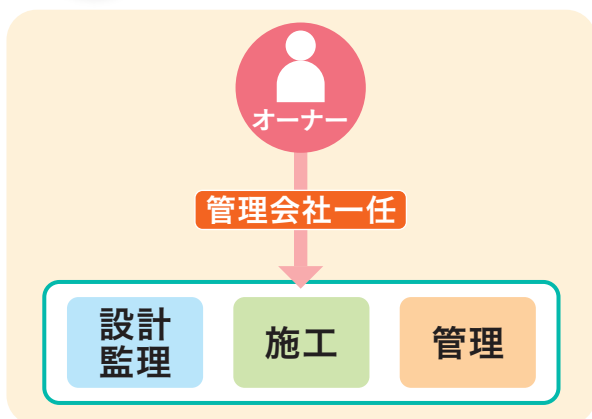


完了

計画修繕の発注方式

管理会社や修繕施工会社などによる計画修繕実施のための発注方式には、管理会社や修繕施工会社が調査・設計から施工までを一括して発注する方法や、調査・設計と施工を分離して発注を行う方法があります。それぞれ特徴を比較して、発注方式を選択することになります。

1 管理会社一任方式

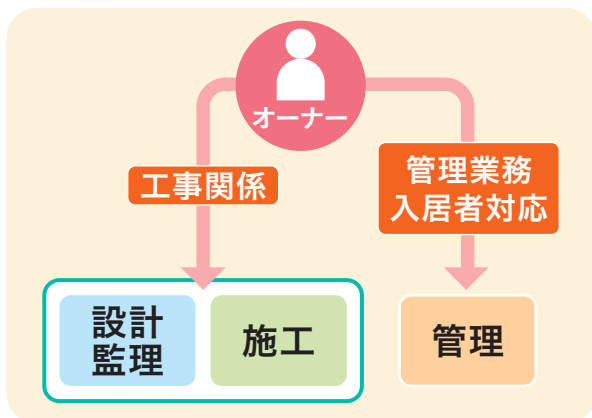


- 調査・設計から施工、工事監理、検査までを管理会社に一任する方式
(多くの場合、管理会社から施工会社へ外注)

メリット

- オーナーの手間が軽減
(工事中の苦情、要望等の窓口は日常管理業務と同じ)
- 物件の入居状況や周辺家賃動向を踏まえ、リノベーションを含む修繕の投資提案も可能

2 責任施工方式

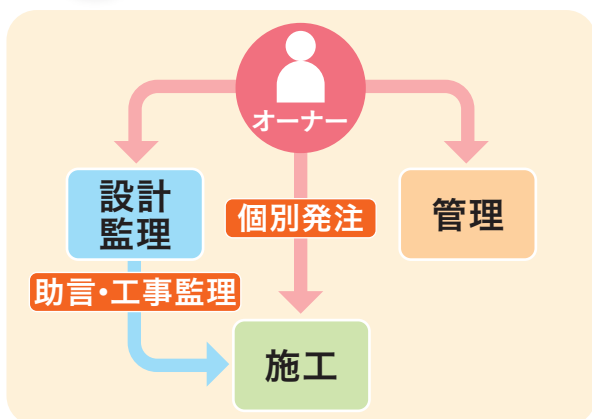


- 調査・設計から施工、工事監理、検査までを施工会社一括して発注する方式

メリット

- 初期の段階から施工等に配慮した検討が可能
- 初期の段階から一社指名での発注となるため、公募・入札方式を採用することにより修繕費の削減も可能

3 設計監理方式



- 調査・設計、施工会社の選定、工事監理を設計コンサルタントに委託し、施工は施工会社に発注する方式

メリット

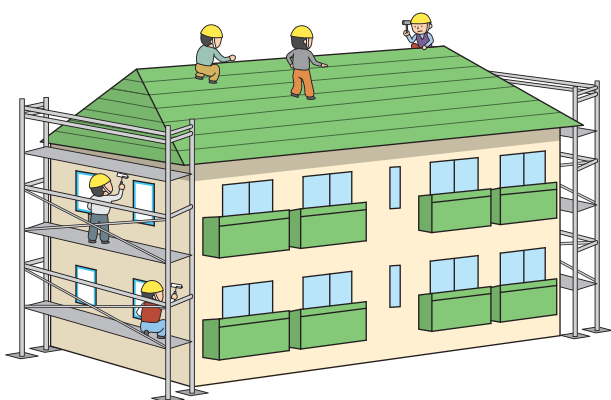
- 中立的な立場で工事監理の委託が可能
- 施工会社選定に競争原理が働き、修繕費の削減が可能
- 発注者が希望する仕様の設定が可能
- 統一仕様書による入札が可能のため、見積もりなどの比較検討が容易化



修繕工事の施工方式

修繕工事の施工方式は、日常点検や建物診断に基づき、建物本体や共用設備の修繕工事を一括して施工する方法（一括施工方式）が一般的ですが、建物診断を実施後、修繕部位の中で修繕が必要な部分を優先して工事を行う長期修繕計画を作成し、長期修繕計画に基づき、各年に分割して修繕工事を施工する方法（分割施工方式）もあります。

1 一括施工方式（Ⅰの計画修繕事例）



施工方法

- 修繕周期に基づく建物診断を実施後、対象となる共用部分の修繕工事を一括して実施

契約期間

- 修繕工事を行う都度、施工期間に合わせた発注請負契約を締結

修繕費の支払い

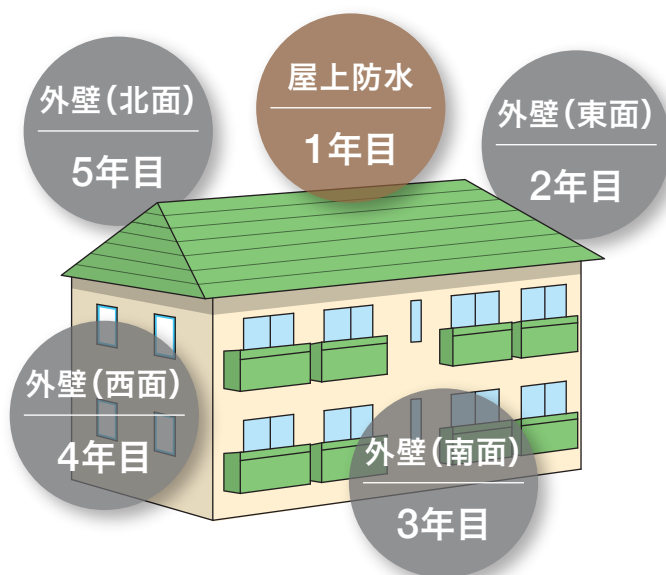
- 発注請負契約に準じて支払う

修繕費の税務上の一般的な取扱い※

- 固定資産の通常の維持管理及び原状回復のためなどの支出の場合は修繕費として経費算入

※ 税務署の判断による

2 分割施工方式（Ⅱの計画修繕事例）



施工方法

- 建物診断を実施後、修繕が必要な部分を優先した修繕計画を作成し、各年に分割して修繕工事を実施

契約期間

- 原則15年の発注請負契約を締結

修繕費の支払い

- 工事費総額の20%を当初2年間で支払い、残りの80%を契約期間月数で毎月定額にて支払う

修繕費の税務上の一般的な取扱い※

- 不動産収入を得るために直接必要な費用とした修繕委託費として経費算入

※ 税務署の判断による



計画修繕の支援策

賃貸住宅のオーナー向けに国土交通省が公表した計画修繕を含む投資判断を行うための支援ツールを公表していますのでご活用ください。

国土交通省ホームページ

● 民間賃貸住宅 計画修繕を含む投資判断について

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html

国土交通省 民間賃貸住宅



公表ツール

● 民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集

木造・RC造等35物件の、建物診断の実施結果、長期修繕計画作成の内容、修繕工事の内容・費用などの計画修繕の取組み事例を紹介しています。



● 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

計画修繕を含む賃貸住宅経営における投資判断の重要性を示し、参考事例による修繕周期や点検の実施方法など、計画修繕に取り組むためのガイドライン(提案)を公表しています。

● セルフチェックシート

賃貸住宅経営のセルフチェックシート

家賃や入居状況などを入力することで、簡易な賃貸住宅経営における修繕資金確保のためのシミュレーションを行うことができます。

賃貸住宅の修繕点検時期のセルフチェックシート

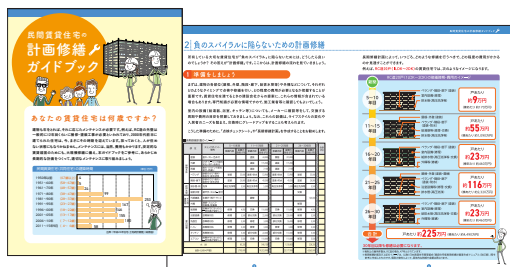
建物の築年数と簡易な建物及び設備の状況をチェックすることで、修繕や点検時期を認識できます。



● ガイドブック

民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

計画修繕に取り組むための手順や実施のイメージを解説しています。



なお、本ガイドブックやこれらの公表支援ツールの中で用いている単価や修繕周期などは、あくまで、投資の規模感や投資効果の比較検討、計画修繕などにより多額の資金を必要とする時期などの目安を把握するための事例や参考値であり、実際の計画修繕に取り組む際には、その都度、管理会社や施工会社などにご相談してみましょう。

発行・お問い合わせ先

国土交通省 住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 TEL:03-5253-8111 (内線39335)