

**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～

平成 31 年 3 月

国土交通省 住宅局

目次

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	1
1. はじめに	1
2. 賃貸住宅の現状と今後の見通し	1
3. 賃貸住宅経営における投資判断の重要性.....	155
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	18
1. シミュレーションの条件設定.....	18
2. 構造別・修繕有無別シミュレーションの結果	22
3. 建替え有無別シミュレーション（木造）の結果.....	27
4. シミュレーション結果の考察.....	29
第3章 計画修繕のあり方ガイドライン（提案）	30
1. 基本的な考え方	30
2. 長期修繕計画の策定	31
3. 点検の実施.....	38
4. 定期点検	39
5. 修繕前建物診断.....	40
6. 修繕工事の発注	42
7. 修繕工事の事例.....	44
（事例1）管理会社の提案による屋上防水シートの張替等の実施.....	46
（事例2）管理会社の提案による外壁修繕等の実施.....	48
（事例3）長期修繕計画を作成し外壁修繕等の実施.....	50
（事例4）住宅メーカー作成の長期修繕計画に基づく室内リフォーム等の実施	52
（事例5）住宅メーカー作成の長期修繕計画に基づく外壁塗装等の実施.....	54
（事例6）オーナーと管理会社の覚書に基づく積立てによる室内リフォーム等の実施	56
（事例7）エレベーター改修と屋上給水管取替の同時期の実施.....	58
（事例8）サブリースの再契約とセットにした大規模修繕の実施.....	60
第4章 今後の課題と計画修繕推進に向けた支援策	62
1. 今後の課題.....	62
2. 計画修繕推進に向けた支援策.....	63
（資料1）賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート	65
（資料2）賃貸住宅経営のセルフチェックシート	66

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

1. はじめに

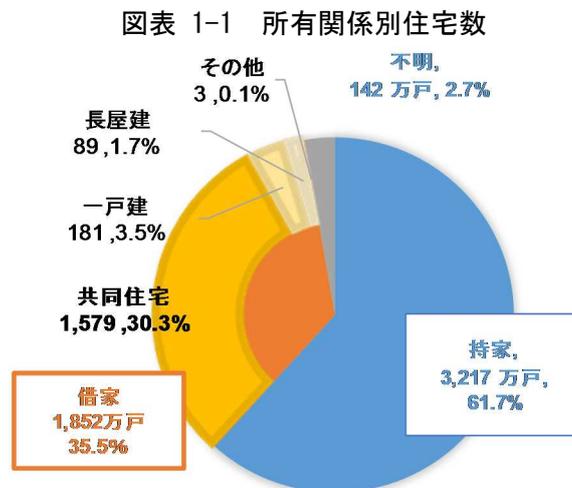
- ・現在、合計1,800万戸を超える民間賃貸住宅については、今後築後数十年を迎えるストックの大幅な増加が見込まれる。また、サービス付き高齢者向け住宅やシェアハウス、DIY賃貸住宅など居住者側のニーズの多様化も進んでおり、賃貸住宅経営をめぐる社会経済情勢は様々に変化していくことが見込まれる。
- ・こうした現状を踏まえると、今後、多様化する居住ニーズに合わない賃貸住宅は陳腐化し、空室率の上昇や家賃水準の引き下げを強いられるおそれがある。
- ・このような負のスパイラルに陥らないために、賃貸住宅のオーナーには、自らの賃貸住宅を効率的・効果的に維持・管理していく意識がこれまで以上に求められ、オーナ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なっていくか主体的に検討していく必要がある。
- ・本報告書においては、このように賃貸住宅のオーナーが中長期的な視点のもとで投資判断を行っていくことの重要性を述べるとともに、そのような判断を行っていくための基本的プロセス及び留意点、そして賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上を行っていく上での課題及び今後の対応について述べることとする。

2. 賃貸住宅の現状と今後の見通し

(1) 賃貸住宅ストックの状況

我が国の住宅数のうち、借家の総戸数は1,852万戸であり、総住宅数の35.5%を占めている。また、借家のうち、共同住宅は1,579万戸であり、総住宅数の30.3%を占めている。借家の戸数について構造別に内訳をみると、鉄筋・鉄骨コンクリート造が1,092万戸、防火木造が285万戸、鉄骨造が281万戸、防火木造を除く木造が187万戸となっている。

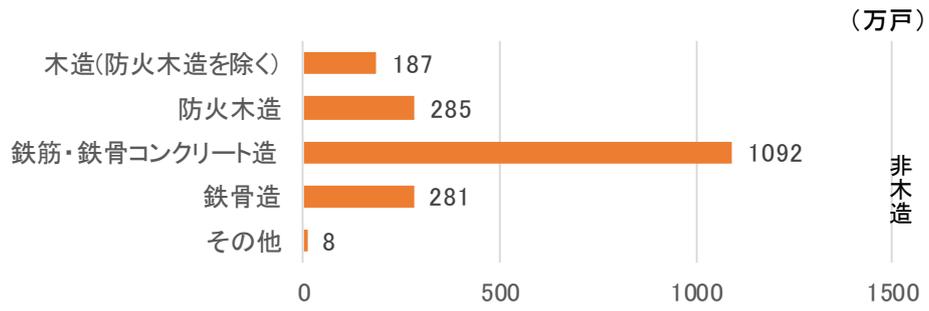
民営借家の大半を占める共同住宅の戸数は平成5年から平成25年にかけて継続して増加しているが、構造別にみると、木造及び防火木造は減少傾向、非木造が増加傾向となっている。



注釈) 住宅・土地統計調査における「戸数」は、居住世帯がある住戸数で定義される。

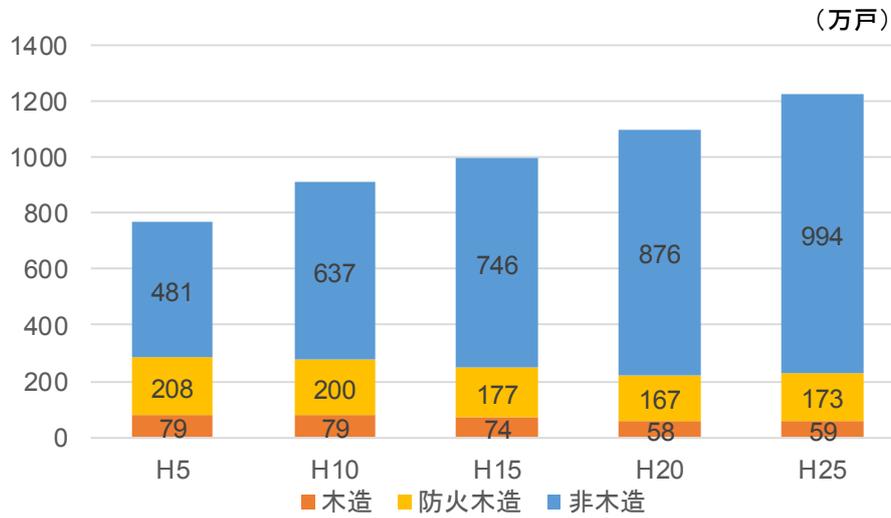
資料) 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より作成

図表 1-2 借家全体の構造別住宅戸数



資料) 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」より作成

図表 1-3 民間賃貸住宅（民営借家、共同住宅）の構造別住宅戸数

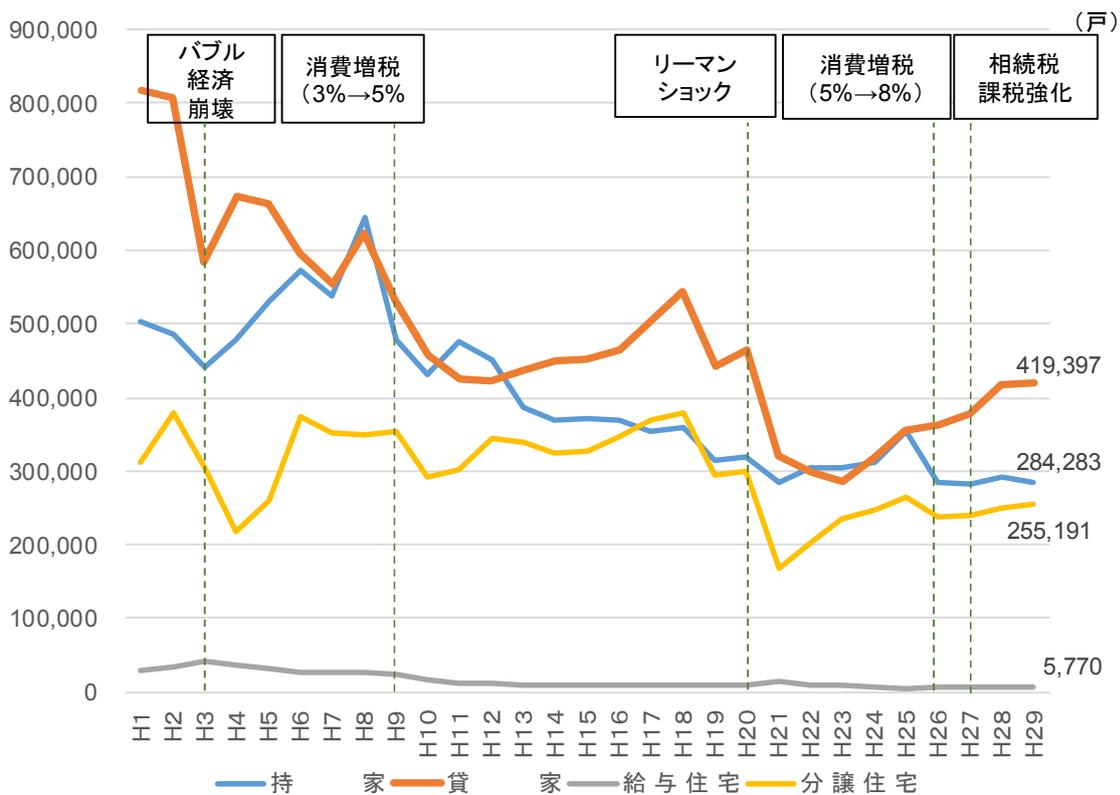


資料) 総務省「住宅・土地統計調査（平成 5 年、10 年、15 年、20 年、25 年）」より作成

(2) 賃貸住宅の着工状況

住宅の着工推移をみると、着工戸数は増減を繰り返しているが、そのタイミングは社会経済動向と連動しており、バブル経済崩壊、消費税率の3%から5%への引き上げ、リーマンショックの前後で着工数が減少している。賃貸住宅については、特にバブル経済崩壊やリーマンショックの影響が大きい一方、消費税率が5%から8%に引き上げられた際には着工への大きな影響は見られておらず、その後も着工戸数は増加し、平成29年の貸家の着工戸数は419,397戸となっている。これは、平成27年1月の相続税課税強化に伴う節税目的や低金利の影響によるものとの分析がある。

図表 1-4 所有関係別着工推移



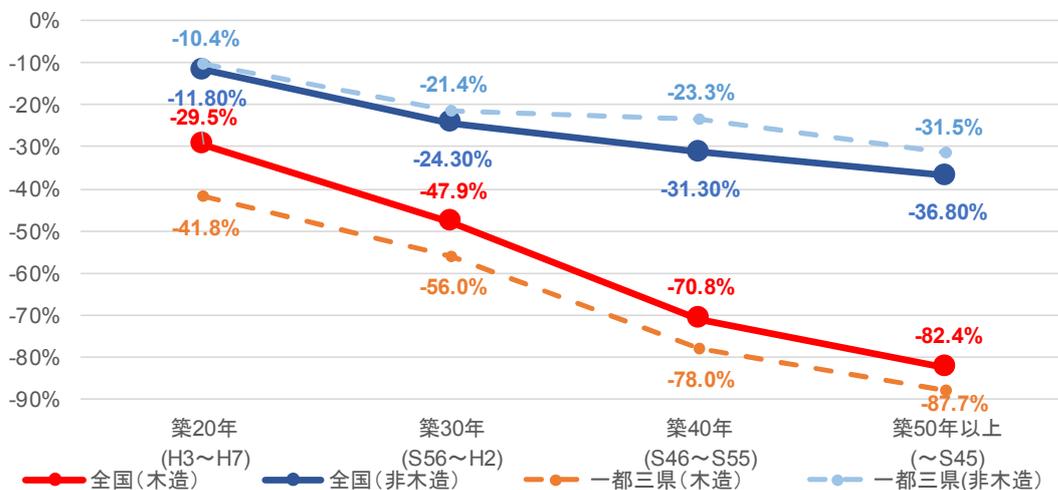
資料) 国土交通省「住宅着工統計」より作成

(3) 賃貸住宅の滅失状況

木造と非木造の住宅の滅失率を築年別に比較すると、いずれの築年においても木造の滅失率が高く、その差は経年により拡大する傾向がある。滅失率の経年変化は、木造住宅では築30～40年を境に大幅に滅失率が高まるのに対し、非木造住宅では緩やかに推移する傾向があり、築50年以上の滅失率は、木造住宅が82.4%減であるのに対し、非木造住宅が36.8%減となっている。

また、全国と一都三県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）の滅失率を比較すると、木造住宅は、いずれの築年においても、全国よりも一都三県の滅失率が高く、一都三県では全国よりもおよそ5から10年程度早いペースで滅失が進んでいることが読み取れる。一方で、非木造住宅は、全国と一都三県で大きな違いは見られないが、全国よりも一都三県の滅失率がやや低い傾向がある。

図表 1-5 建築年代別滅失率

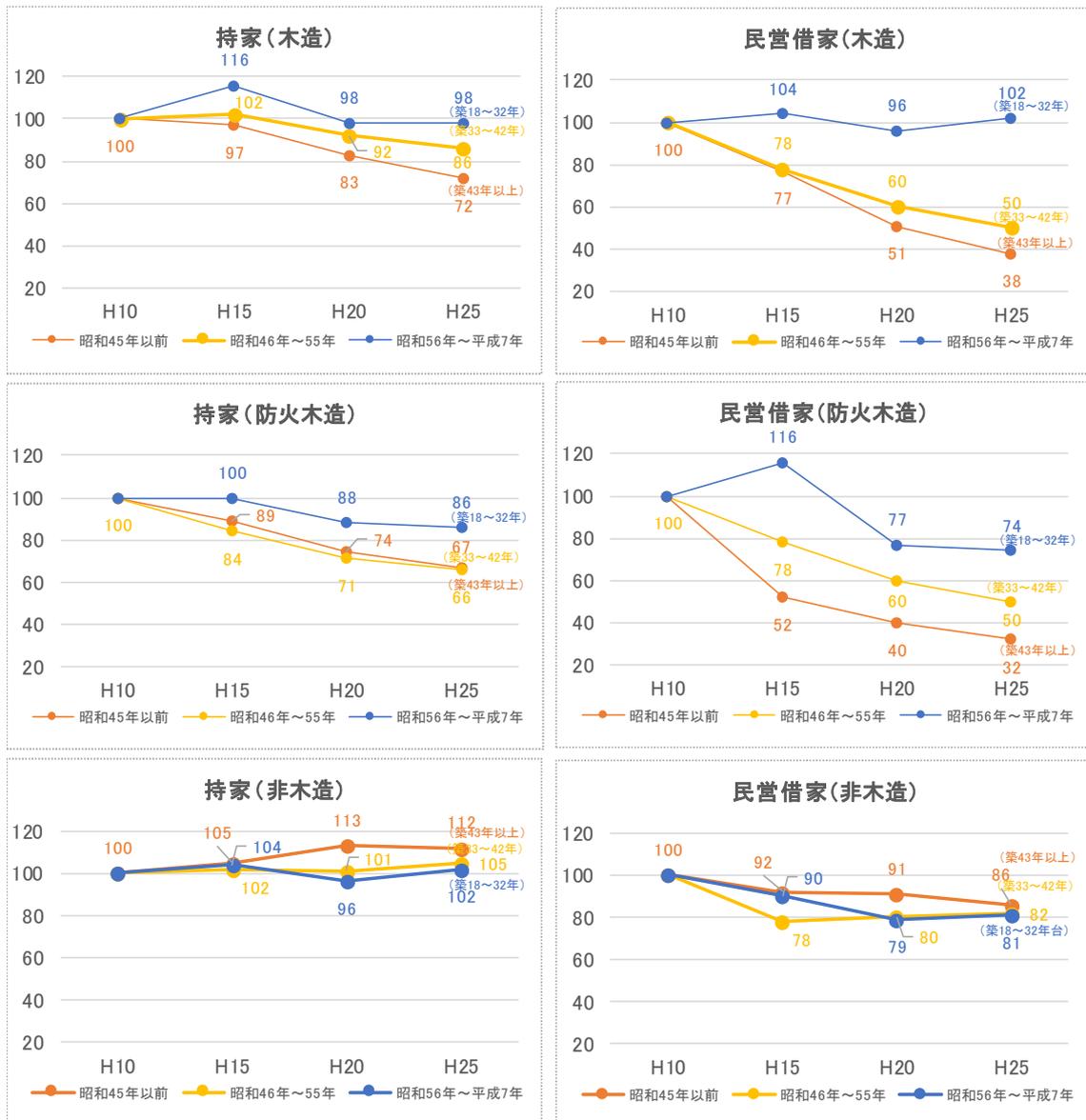


注釈) 滅失率とは、H25 調査での建築年代別戸数(居住者あり)と、当該年度が掲載された最も古い年次の調査 S63、H5、H10)での戸数(居住者あり)を比較した減少割合であり、必ずしも除却を意味するものではなく、また、空家数の変動も当該滅失率に反映されることに留意が必要である。

資料) 総務省「住宅・土地統計調査(昭和63年、平成5年、平成10年、平成25年)」より作成

また、持家と民営借家の残存率を構造別に比較すると、平成10年の住宅戸数を100とした場合、木造の持家は、築30年の滅失はほぼみられず、築40年以上で7割程度が残存しているのに対し、民営借家では築30年で5割から8割程度、築40年以上で4割程度となる。一方で非木造では、持家、民営借家ともに経年による大きな残存率の減少傾向はみられず、築40年以上でも、持家は滅失がほぼみられず、民営借家は8割程度が残存しており、持家か民営借家かに関わらず、非木造の残存率は木造及び防火木造よりも高い傾向がある。

図表 1-6 築年別建物残存率（平成 12 年以前に建築されたもの）



注釈) 残存率とは、H10 調査での建築年代別物件数（居住者あり）を 100 とした際の、H15、H20、H25 時点での当該建築年代別の物件数を比較した割合であり、必ずしも除却を意味するものではなく、また、空家数の変動も当該残存率に反映されることに留意が必要である。

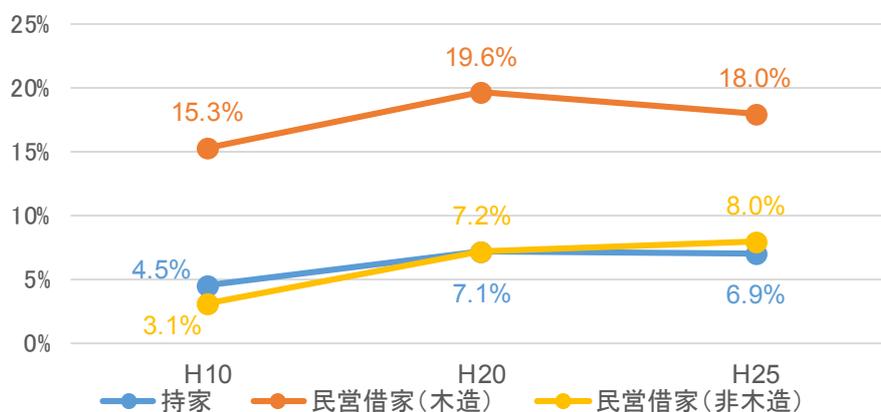
資料) 総務省「住宅・土地統計調査（平成 10 年、15 年、20 年、25 年）」より作成

(4) 賃貸住宅の腐朽・破損及びリフォーム等の状況

腐朽・破損ありの住宅の割合は、木造の民間借家で2割程度となっており、非木造の民間借家と持家は同程度（7%前後）で推移している。

また、共同住宅（分譲及び賃貸住宅）に係るリフォーム工事受注高をみると、コンクリート系構造が1兆4,103億円で全体の87.5%を占めている。さらに、リフォーム工事内容別に受注高をみると、木造及び鉄骨造では専有・専用部分の工事受注高が高くなっているのに対し、RC造、SRC造では分譲マンションの大規模修繕工事が一定程度含まれると考えられることから、共用部分の工事受注高が50.0%と高くなっている。

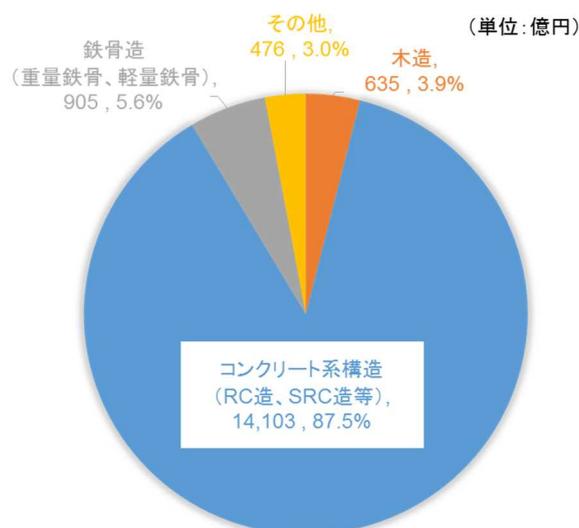
図表 1-7 腐朽・破損ありの住宅割合の推移



注釈)「腐朽・破損ありの住宅」とは、建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

資料) 総務省「住宅・土地統計調査（平成10年、20年、25年）」より作成

図表 1-8 構造別リフォーム工事受注高（共同住宅、分譲・賃貸住宅）



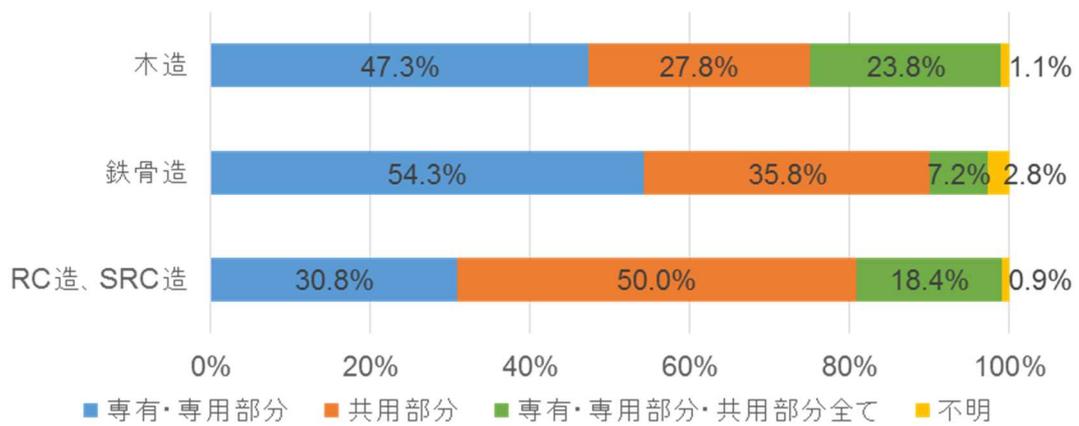
資料) 国土交通省「2017年度建築物リフォーム・リニューアル調査」より作成

図表 1-9 構造別リフォーム工事受注高（共同住宅、分譲・賃貸住宅）



資料) 国土交通省「2017年度建築物リフォーム・リニューアル調査」より作成

図表 1-10 構造別リフォーム工事受注高（共同住宅、分譲・賃貸住宅）

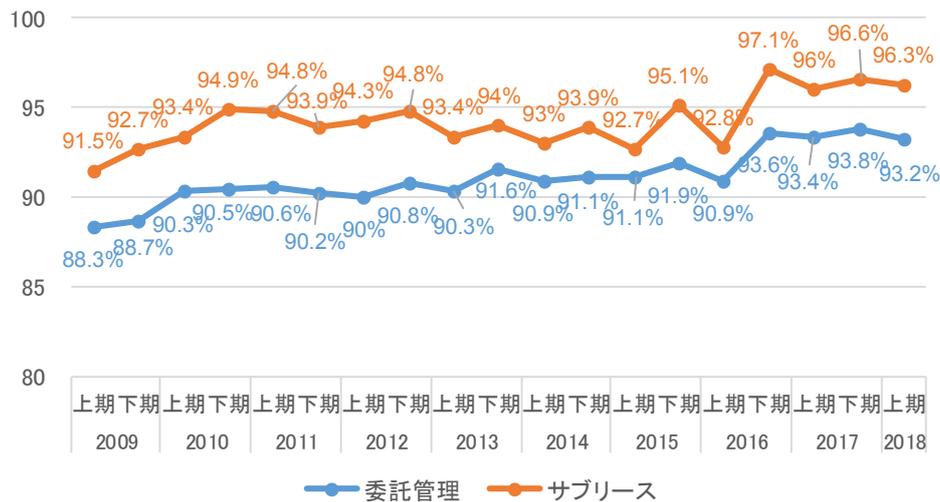


資料) 国土交通省「2017年度建築物リフォーム・リニューアル調査」より作成

(5) 賃貸住宅の需要動向

賃貸住宅への入居率は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の資料によると、委託管理、サブリースともに、直近10年間は微増傾向で推移しており、2018年上期は委託管理で93.2%、サブリースで96.3%となっている。

図表 1-11 入居率 ((公財) 日本賃貸住宅管理協会)

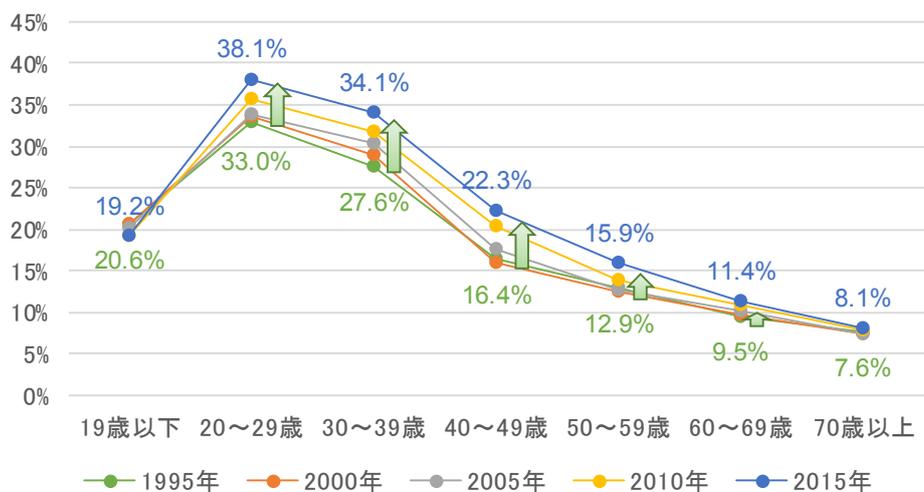


資料) (公財) 日本賃貸住宅管理協会資料より作成

今後の賃貸住宅の需要動向を概観するにあたり居住者の状況についてみると、民営借家と持家の居住割合は、20代から30代の若年層ほど民営借家での居住割合が高く、年代が高くなるにつれて民営借家の居住割合が低下して持家が増加しており、特に30代から40代にかけて持家の居住割合が最も増加している。

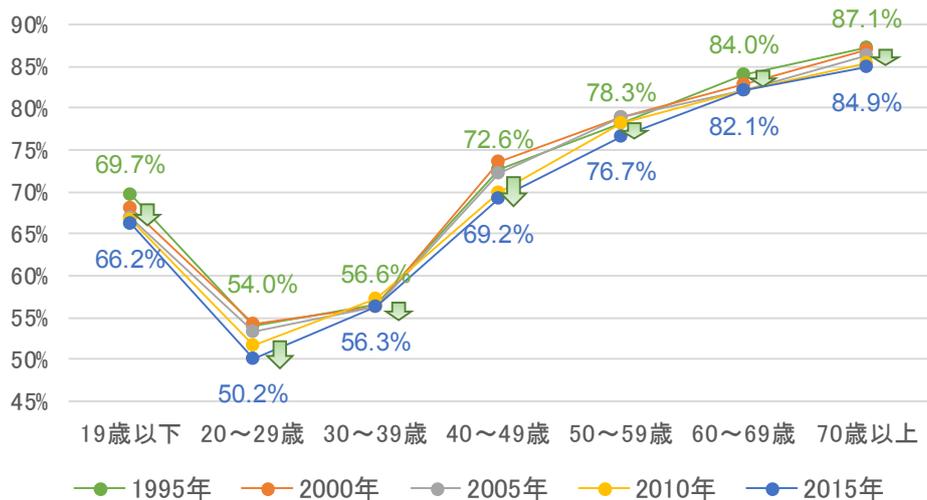
また、1995年から2015年の推移を見ると、各年齢層において民営借家居住割合の上昇と、持家居住割合の低下が見られ、世代に関わらず民営借家に居住する傾向が高まっている。

図表 1-12 年齢別居住割合（民営借家）



資料) 総務省「国勢調査」より作成

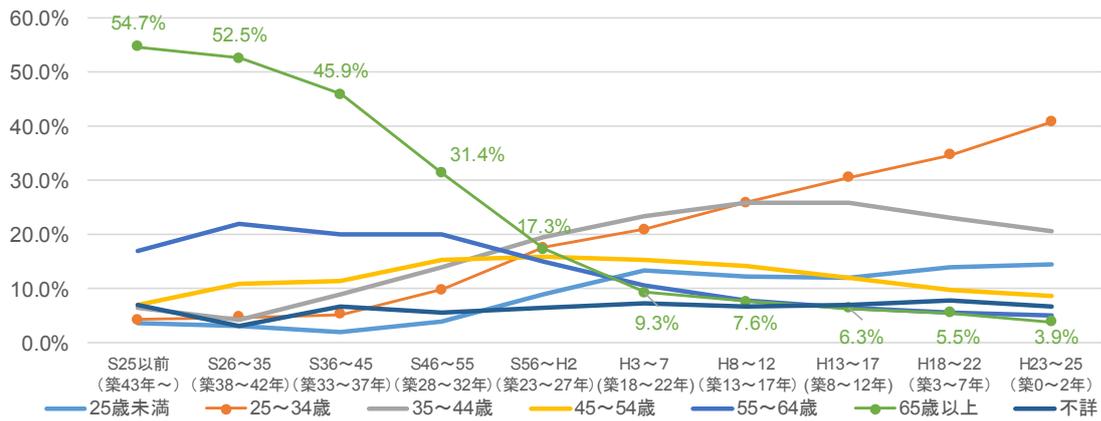
図表 1-13 年齢別居住割合（持家）



資料) 総務省「国勢調査」より作成

また、木造の共同住宅について、住宅の築年数別に、家計を主に支える者の年代をみると、築年数が古い木造共同住宅ほど65歳以上の高齢者の居住割合が高く、平成2年頃(築25年程度)を境に若年世帯と高齢者世帯の居住比率が逆転しており、昭和35年以前の木造住宅の半数以上を高齢者の居住が占めている。

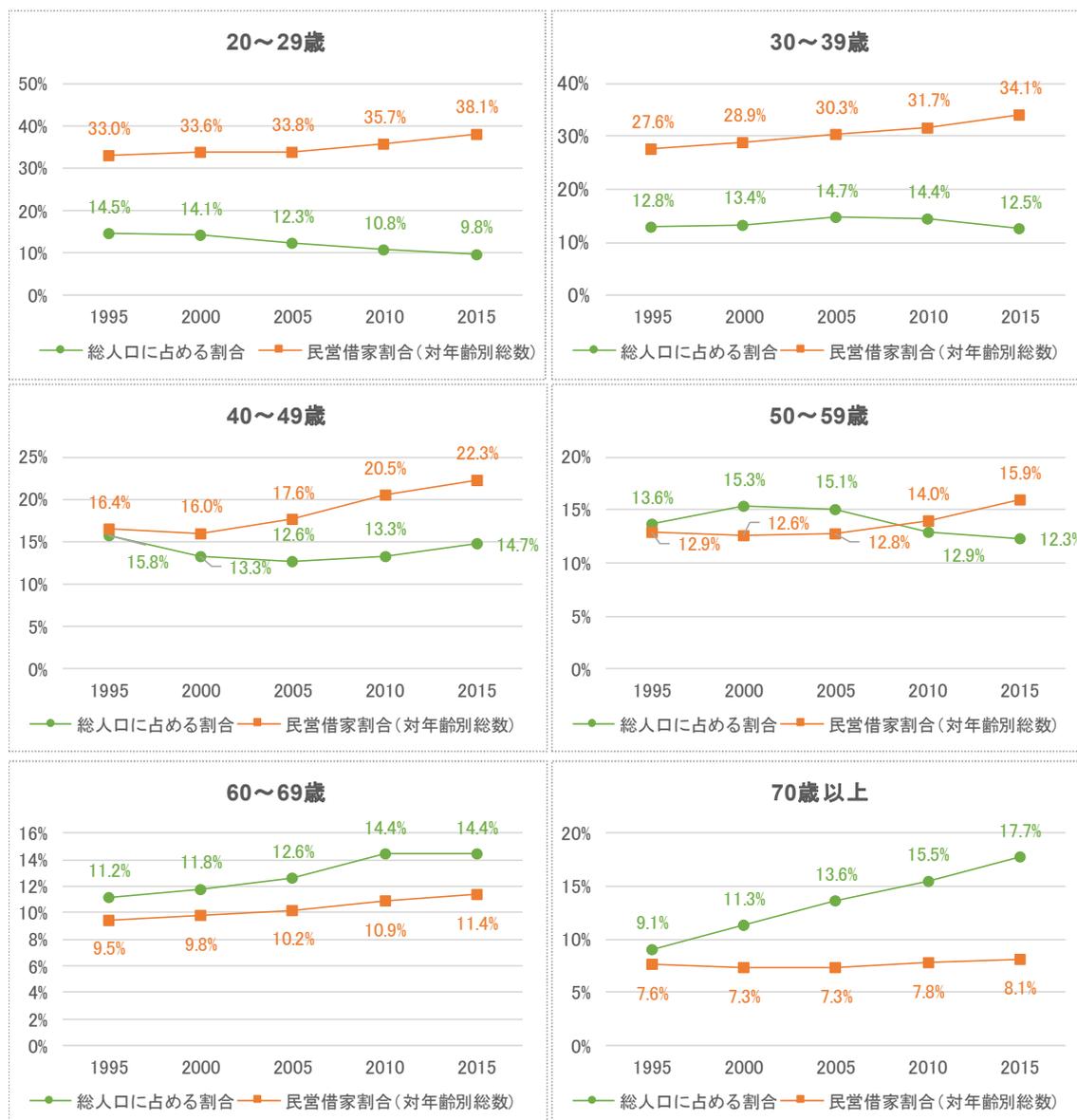
図表 1-14 築年別・家計を主に支える者の年齢別世帯数（共同住宅・木造）



資料) 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より作成

年代別の人口構成は、1995年～2015年にかけて、20～29歳は4.7%減少しているのに対し、60～69歳は3.2%増加、70歳以上は8.6%と大きく増加しており、我が国の少子高齢化の進行が伺える。民営借家居住者が占める割合は、いずれの年代においても緩やかな増加傾向にあり、特に40代以下の年齢層において増加傾向が高いが、年代別の人口構成の変化を踏まえると、世代を超えて民営借家の堅重な需要が伺える。

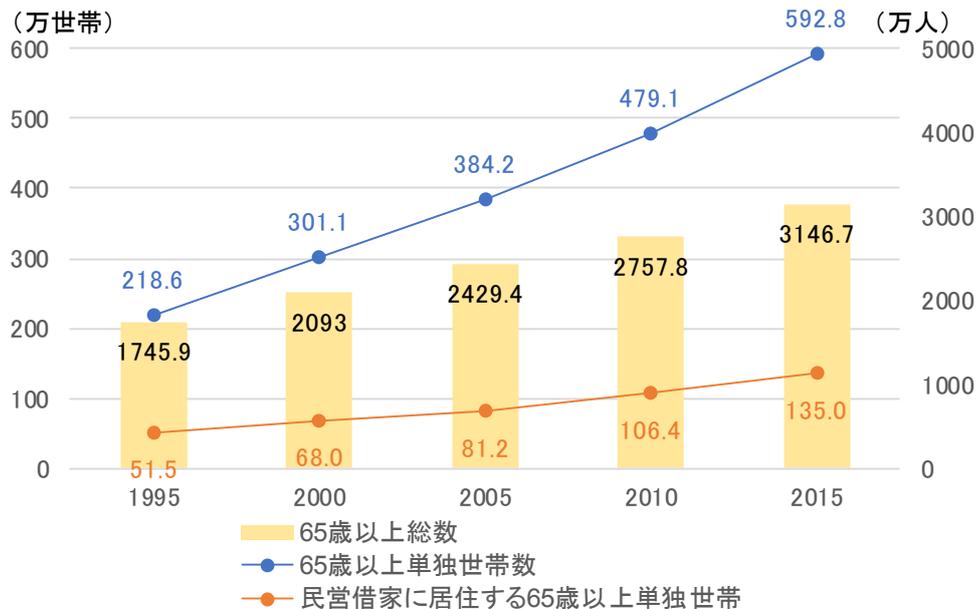
図表 1-15 年齢階層別の住居種別構成割合



資料) 総務省「国勢調査」より作成

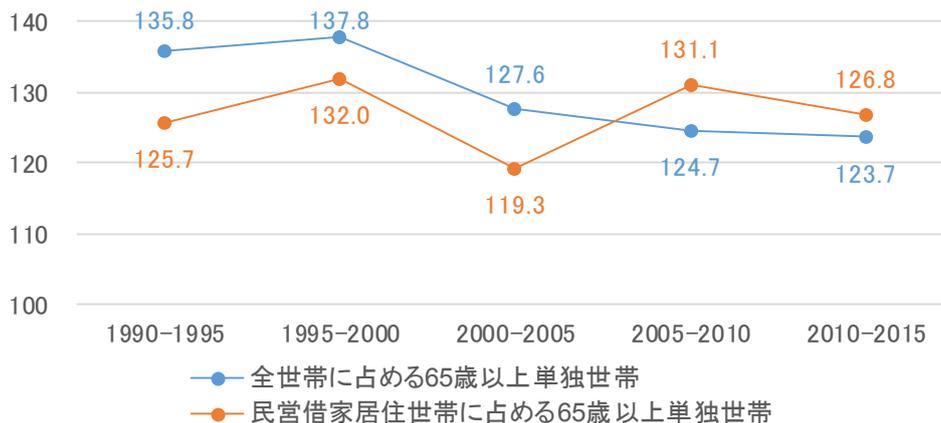
特に 65 歳以上の単身世帯の居住状況について着目すると、65 歳以上の単身世帯数は 1995 年から 2015 年までで 374 万世帯増加している。また、全世帯に占める 65 歳以上単身世帯の割合の伸び率は 1995 年から 2015 年にかけて鈍化しているものの、民営借家居住世帯に占める 65 歳以上単身世帯の伸び率が 2005 年以降、これを上回っており、65 歳以上単身世帯の民営借家居住傾向が加速度的に高まっていることが伺える。

図表 1-16 高齢世帯の世帯数



資料) 総務省「国勢調査」より作成

図表 1-17 65 歳以上単身世帯の割合の対前回調査比

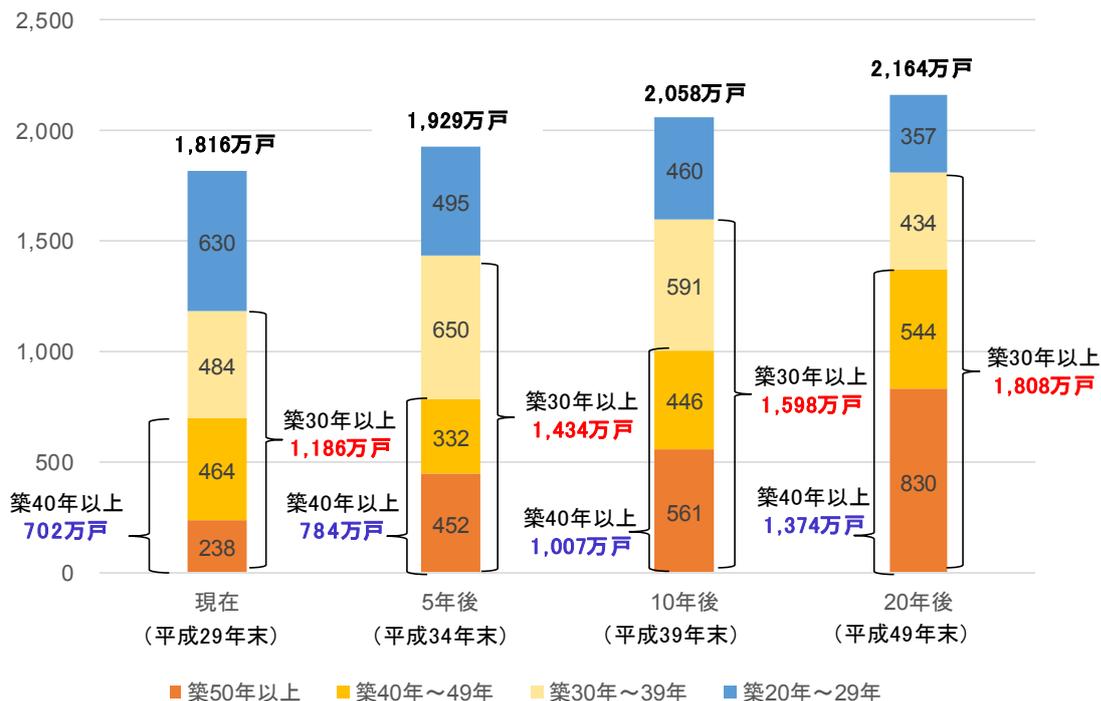


資料) 総務省「国勢調査」より作成

(6) 築年別戸数の今後の見通し

これまで見てきた過去 20 年間の着工戸数と減失率の傾向が今後も同じペースで継続するものと仮定した上で、今後 20 年の貸家の戸数を計算すると、築 30 年超の貸家が現在 1,186 万戸であるのに対し、20 年後には約 1.5 倍の 1,808 万戸（622 万戸増）に増加するものと推測される。特に、築 50 年超の貸家は、20 年後に約 3.5 倍の 830 万戸、築 40 年超は約 2.0 倍の 1,374 万戸に増加するものと推測される。

図表 1-18 将来の貸家戸数推計（粗い推計）

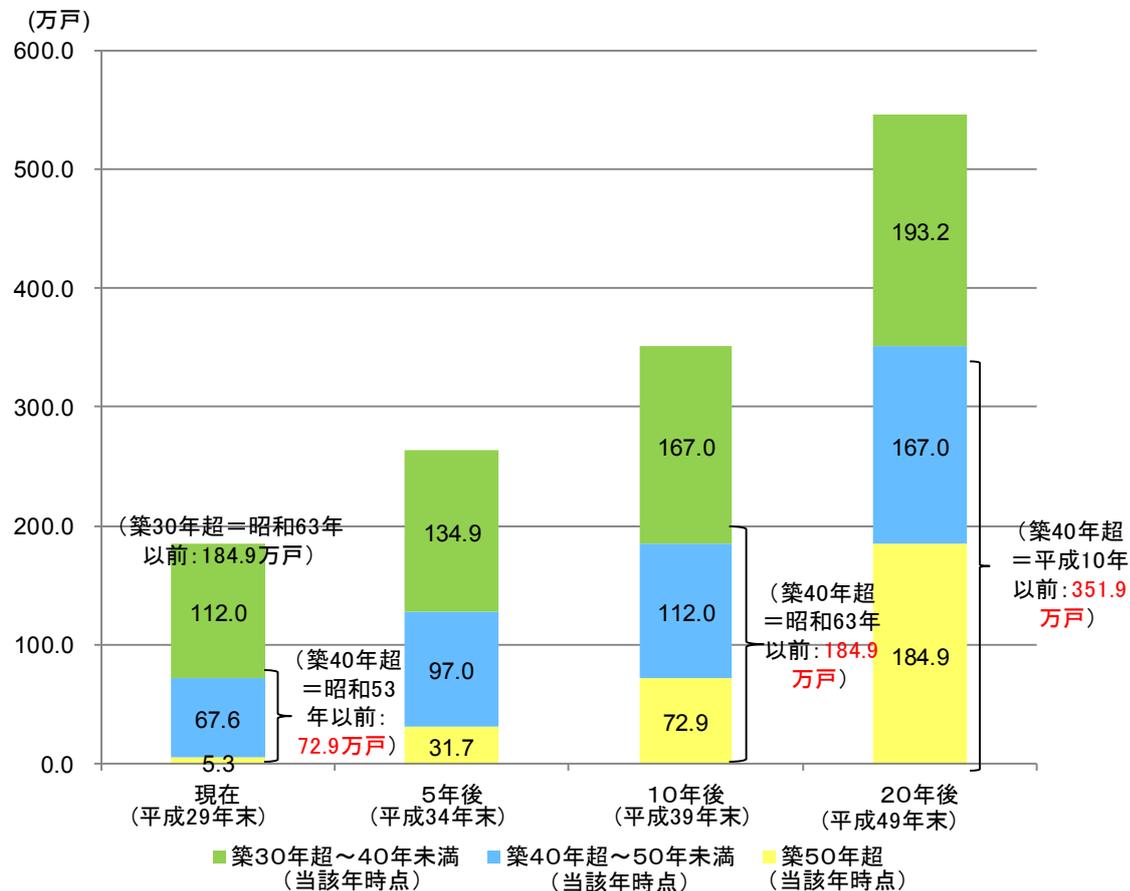


注釈) 各年の建築着工統計の累計戸数から、現在から5年後、10年後、20年後に、築20、30、40、50年超となる貸家の戸数を推計したもの。2018年以降の貸家の着工戸数は、直近20年(2017～1998)の平均着工戸数である41万戸に設定した。また、築40年以降の減失率は、住宅・土地統計調査を参考として、木造については、築30年以降に除却が始まるものとして、築40年で40%減、築50年で70%減、築60年で100% (全て除却) に設定 (年率3%減)、非木造については、築50年以降に除却が始まるものとして、築60年で20%減、築70年で30%減に設定 (年率1%減) した。

資料) 国土交通省「建築着工統計」より作成

なお、今後 20 年の分譲マンションの戸数を推計すると、築 40 年超のマンションは現在 72.9 万戸であるのに対し、10 年後には約 2.5 倍の 184.9 万戸、20 年後には約 5 倍の 351.9 万戸となるなど、今後、築 40 年超のマンションが大幅に増加する見込みとなっている。

図表 1-19 将来の分譲マンション戸数推計

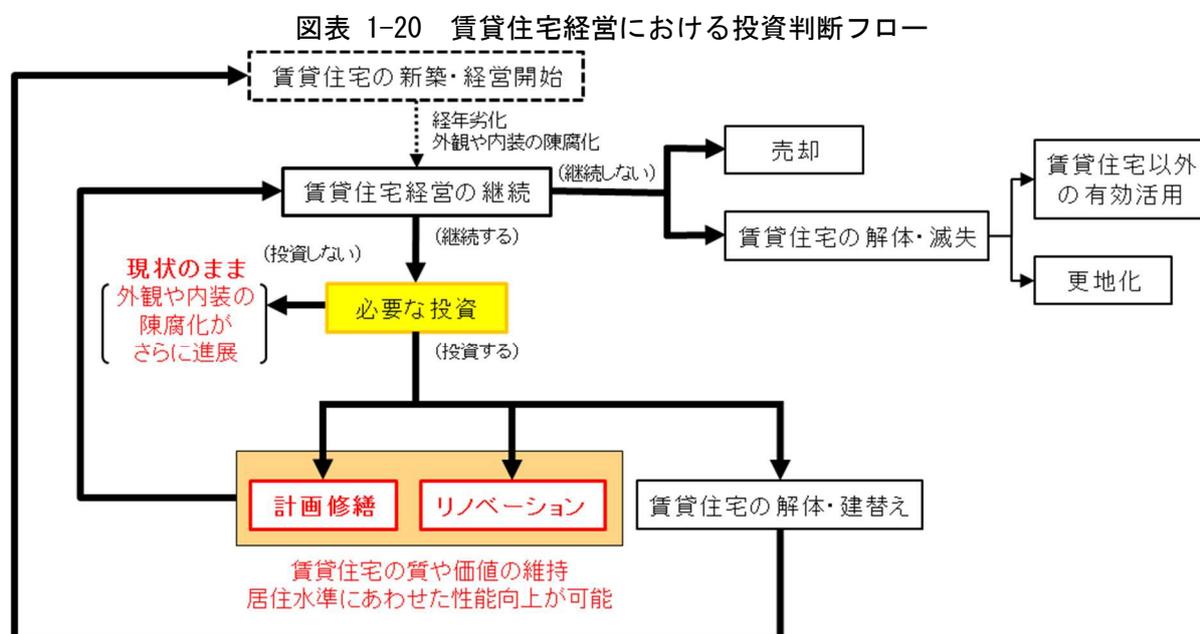


注釈) 現在の築 50 年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築 50 年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。5 年後、10 年後、20 年後に築 30、40、50 年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成 29 年末のストック分布を基に、10 年後、20 年後に築 30、40、50 年を超える戸数を推計したもの。

資料) 国土交通省資料より作成

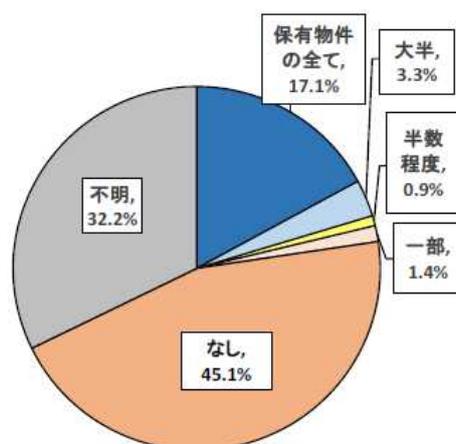
3. 賃貸住宅経営における投資判断の重要性

- これまで概観してきたとおり、民間賃貸住宅をめぐる社会経済情勢に様々な変化が生じてきている中、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る。
- 具体的には、図表 1-20 のフロー図に示すような投資判断が想定される。すなわち、賃貸住宅経営を継続する中で、資産価値の維持・向上を図るためには、建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事を行うこと（計画修繕）が重要である。また、特に高経年の賃貸住宅では、質及び価値を長持ちさせていくために、現在の居住水準・生活水準に見合うよう賃貸住宅の性能を向上させ、より住みよい賃貸住宅にしていくこと（リノベーション）も重要な選択肢となる。さらに、賃貸住宅の劣化状況（周辺物件との相対的比較を含む）やオーナーの賃貸住宅経営に関する継続意向によっては、賃貸住宅を解体して賃貸住宅経営を終了することも選択肢の一つとして考える必要がある。



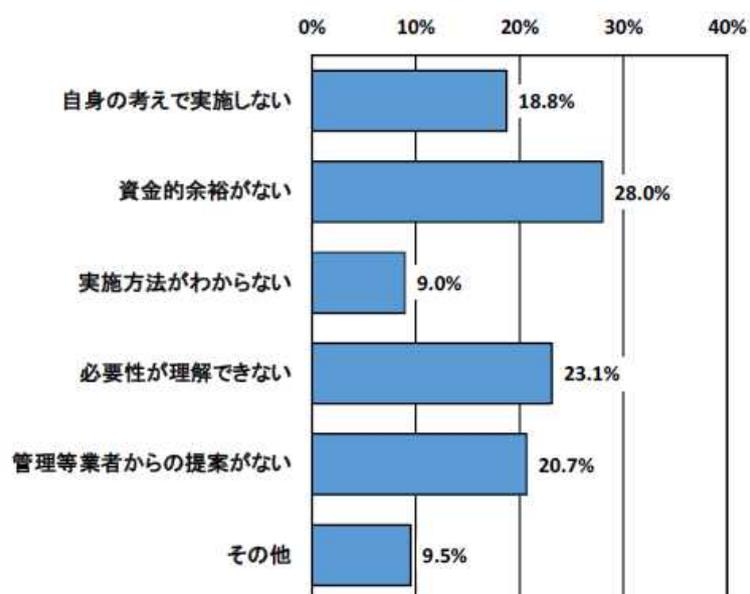
- しかしながら、建物管理のために長期修繕計画の作成及び長期修繕計画書の管理を行う管理組合による適正な管理が期待されている分譲マンションと異なり、賃貸住宅では、修繕の有無や工事の実施内容についてはオーナーによる判断の格差が大きい。
- 実際、賃貸住宅の家主を対象に国土交通省が実施したアンケート調査結果をみても、計画的・定期的に修繕を実施している家主は2割程度であり、「資金的余裕がない」、「必要性が理解できない」、「実施方法がわからない」等を理由として、計画的な維持管理が行われていない賃貸住宅が多いのが実態となっていると思われる。
- これらの現状を踏まえ、以下、賃貸住宅の経営上、計画修繕を含む投資判断を行うに当たって重要となるポイント及び今後の課題等について述べる。

図表 1-21 民間賃貸住宅における長期修繕計画の作成状況（個人家主、n=1,126）



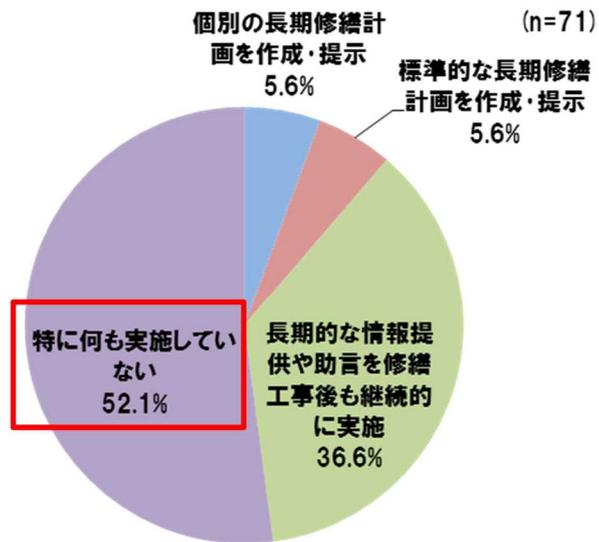
資料) 平成 28 年度家主アンケート調査結果

図表 1-22 修繕・大規模修繕を実施していない理由（個人家主、n=368）



資料) 平成 28 年度家主アンケート調査結果

図表 1-23 修繕工事実施時の家主に対する長期修繕に関する情報提供の状況



資料) 平成 30 年度企業アンケート調査結果

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

- ・前章のとおり、オーナーが中長期的な視点で経営を考える場合、賃貸住宅の快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物等の経年劣化に対して計画修繕を行うことも重要と考えられる。一方で、修繕の実施が賃貸住宅経営に与える影響は必ずしも明確ではなく、多額の修繕費を当該物件の運用益から確保できるのか不透明な中では、計画修繕に積極的に取り組みにくい状況が推察される。
- ・このため、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、一定の仮定のもと、シミュレーションを実施した。
- ・ここで、法人税や所得税を算定する際は、建物や建物付属設備等の減価償却資産は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）に定める減価償却資産の耐用年数（いわゆる「法定耐用年数」）に基づき、分割して必要経費に算入することとされているが、木造とRC造は、この法定耐用年数の違いなどから運用期間が大きく異なるため、構造別に、計画修繕の有無による影響を比較した。
- ・また、一都三県、特に、東京23区や横浜市等の政令指定都市の主要区とそれ以外の地域では、賃料水準や建物建設費単価等の経営環境に大きな違いがあることを踏まえ、それぞれシミュレーションを実施した。

1. シミュレーションの条件設定

- ・シミュレーションにあたっての考え方・視点は、以下の通りである。

図表 2-1 シミュレーションの条件設定

項目		設定の考え方
立地		一都三県、全国
運用期間		木造 計画修繕あり 30年、計画修繕なし 22年 RC造 計画修繕あり 60年、計画修繕なし 47年
運用指標		表面利回り（運用期間平均）、実質利回り（運用期間平均） NOI（運用期間平均）、IRR（内部収益率）（10年及び30年）
入居期間		運用期間を通じて2年又は4年
家賃収入 （※）	賃料	・入居者の入れ替えの都度、賃料改定（築30年以降固定） ・計画修繕の実施による賃料上乘せは行わない
	空室数	・次の入居者が決まるまでの期間が経年により長期化 （＝空室日数が増加）（築40年以降も増加） ・「計画修繕あり」の場合は、修繕実施年の空室日数が対前年10%改善 （「計画修繕なし」の場合は、改善無し）
支出	建物建設費	平成28年住宅着工統計より設定 木造 一都三県 18.7万円/㎡、全国 17.0万円/㎡ RC造 一都三県 27.0万円/㎡、全国 22.0万円/㎡
	管理委託費	当該年の満室時賃料収入の5%
	保険料	木造は建物建設費の0.2%相当、RC造は建物建設費の0.1%相当
	原状回復費用	入居期間に応じて各戸2年又は4年に1度、家賃1ヶ月分を計上

項目		設定の考え方
支出	修繕費	修繕の実施時期や修繕費について別掲
	借入金返済	・借入金は建物建設費に対して自己資本比率30%を下回らない額 ・借入金利3.0%、返済期間20年間、返済方法は元利均等方式
	公租公課	固定資産税、都市計画税、所得税を計上

※1 実収入率は、築30年で新築時の70%を目安に年率1%程度下落するものとして、賃料及び空室日数の経年変化で設定（築40年以降も下落）

※2 家賃以外の収入（駐車場賃料等）、敷金等は考慮しない

(1) 立地及び家賃収入水準

- ・シミュレーションでは、「一都三県」及び「全国（一都三県以外の地域）」の収益評価を行った。
- ・「一都三県」とは、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を想定している。また、シミュレーションに用いる家賃水準は、レインズ（不動産流通標準情報システム）等の賃料水準を参考に設定しており、「全国」の賃料水準は、「一都三県」を100として70に設定した。

(2) 運用期間

- ・計画修繕の実施により、相対的に良好な状態で建物が維持されることが期待される。このため、計画修繕の有無に応じて、異なる運用期間としている。
- ・「計画修繕あり」の場合は、住宅・土地統計調査から推計した建物残存率（滅失率）等を踏まえた運用期間とする。（木造30年、RC造60年）
- ・「計画修繕なし」の場合は、法定耐用年数を運用期間とする。（木造22年、RC造47年）

(3) 運用指標

- ・シミュレーションでは、一般的な投資指標である「表面利回り」、「NOI（Net Operating Income；営業純利益）」、「実質利回り」とともに、「IRR（Internal Rate of Return；内部収益率）」、「損益分岐点」による収益評価を行った。

図表 2-2 シミュレーションで用いた運用指標

項目	運用指標の考え方
表面利回り	家賃収入(通算) ÷ 建物建設費
NOI	(家賃収入(通算) - 支出(通算(融資返済除く))) ÷ 建物建設費
実質利回り	(家賃収入(通算) - 支出(通算(融資返済を含む))) ÷ 建物建設費
IRR	<ul style="list-style-type: none"> ・資産評価指標の一つで、表面利回りや実質利回りは定点（単年度）評価であるのに対し、投資開始から売却までの通期のキャッシュフローに対する収益性を表す。シミュレーションでは、賃貸住宅の建物建設費、毎年の利回り、当該賃貸住宅の売却価格を勘案して算出したものとなる。 ・「IRR」は、最終的な売却価格を織り込んでいる特徴があるため、投資商品としての価値を維持・向上させ、流通の促進につながることは、良好な状態で建物を維持することのインセンティブの一つとして期待される。

項目	運用指標の考え方
IRR	<ul style="list-style-type: none"> 将来の物件の売却価格は(公財)東日本不動産流通機構から公表されている築年数別の分譲マンションの売却価格(※)を参考としている。 <p>(※) IRR 算定上の売却価格は、建物建設費を100として、築10年で82.2、築30年で40.3に設定(出典：(公財)東日本不動産流通機構「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016)」)</p>
損益分岐点	<ul style="list-style-type: none"> 新築時からの家賃収入の累計が、運用期間を通じた「総支出」を超える時点である。 損益分岐点以降が、当該物件において純利益を得られる期間となる。

(4)入居期間

- ・シミュレーションでは、賃貸住宅の一般的な契約期間である2年と設定し、運用期間を通じて一定で入居者が入れ替わるものとして試算している。
- ・計画修繕の有無と入居期間の因果関係を示す公表データはないが、計画修繕の実施により、相対的に良好な状態で建物が維持され、入居者が当該賃貸住宅に住み続けるインセンティブの一つであると期待される。このため、「計画修繕あり」の場合には、入居期間2年の収益評価に加え、4年に設定した場合の収益評価を算出している。

(5)家賃収入

- ・賃貸住宅経営における家賃収入は、「賃料水準」と「空室数」により決定されるが、これを「実収入率」とした場合、各種調査やヒアリングを踏まえると、年率1%程度の下落傾向が推察される。
- ・このためシミュレーションでは、「賃料」及び「空室数」について、以下の考え方により、設定・経年変化するものとして算出している。

図表 2-3 シミュレーションで用いた家賃収入

項目	家賃収入の考え方
賃料	<p>入居者の入れ替えの都度、賃料改定(築30年以降固定)</p> <p>計画修繕の内容が現状維持ではなく、リフォームやリノベーションなど、物件価値の向上を伴う場合には、修繕後の賃料が増額されることも考えられるが、シミュレーションでは現状維持を基本としており、修繕後の賃料増額は行わない。</p>
空室数	<p>次の入居者が決まるまでの期間が経年により長期化(=空室日数が増加)(築40年以降も増加)</p>

- ・計画修繕の有無と空室日数の因果関係を示す公表データはないが、計画修繕の実施により、相対的に良好な状態で建物が維持されることは、入居者が当該賃貸住宅に住み続けるインセンティブの一つとして期待される。
- ・このため「計画修繕あり」の場合には、入居期間2年の収益評価に加え、入居期間4年である場合の収益評価を算出している。なお、良好な状態で建物が維持されていることは、入居希望者にとってのインセンティブの一つとして期待されるため、「計画修繕あり」の場合には、修繕実

施年の空室日数が対前年比 10%改善することとして算定している。

(6) 支出

- ・シミュレーションでは、賃貸住宅経営に伴う支出として、建物建設費、管理委託費（募集、管理委託）、保険料、原状回復費、修繕費、借入金返済、公租公課（固定資産税、都市計画税、概算の所得税）を計上している。
- ・なお、シミュレーションでは、土地を所有していることを前提としているため、土地購入費は含まない。

図表 2-4 シミュレーションで用いた公租公課

項目		設定の考え方	
支出	公租公課	固定資産税	税率 1.4%
			(土地) ・平成 25 年地価公示における人口 10 万人以上の市区町村の住宅地の平均価格をもとに課税標準額を設定 一都三県 15.7 万円/㎡、全国 6.5 万円/㎡ ・課税標準額に小規模住宅用地の特例措置である 1/6 を適用
			(建物) ・建物建設費を課税標準額に設定し、経年率を 0.8~0.2 で設定
		都市計画税	税率 0.3%
			(土地) ・平成 25 年地価公示における人口 10 万人以上の市区町村の住宅地の平均価格をもとに課税標準額を設定 一都三県 15.7 万円/㎡、全国 6.5 万円/㎡ ・課税標準額に小規模住宅用地の特例措置である 1/3 を適用
			(建物) ・建物建設費を課税標準額に設定し、経年率を 0.8~0.2 で設定
所得税	税引前利益（償却後利益）に対して税率 33.0%と設定		

(7) 修繕

- ・修繕内容、修繕の実施時期、修繕費（戸あたり単価）については、（公財）日本賃貸住宅管理協会発行の「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル（改訂版）」に準じて設定している。
- ・計画修繕の有無による収益評価を行うにあたり、「計画修繕あり」の場合は、当該マニュアルに基づく修繕を実施するものとして試算している。一方で「計画修繕なし」の場合は、運用期間を通じて、一切の修繕を行わないことは現実的ではないため、故障の都度修繕するものと仮定して設定した。
- ・「計画修繕なし」の場合は、「計画修繕あり」よりも修繕頻度は少ない反面、修繕費（単価）は割高になるものとして算出している。

図表 2-5 シミュレーションにおける修繕内容

項目		木造		RC造	
計画修繕の有無		計画修繕あり	計画修繕なし (随時修繕)	計画修繕あり	計画修繕なし (随時修繕)
使用期間		30年	22年	60年	47年
修繕の 実施時期	基本的な 考え方	・日管協「長期修繕計画案 作成マニュアル(改訂版)」 の周期表に基づき設定	・建物本体:左記の1/2の頻 度を目安に実施 ・設備修繕は同条件で実施	・マニュアルに基づき設定 ・マニュアルは30年までの 値のため、35年目以降は 15年目以降を反復	・建物本体:左記の1/2の頻 度を目安に実施 ・設備修繕は同条件で実施
	屋根	15、25年目	20年目	15、25、35、45、55年目	20、35年目
	外壁、雨樋、 土台	15、25年目	20年目	15、25、35、45年目	20、35年目
	ベランダ、 階段廊下	10年目以降5年毎	15、20年目	10年目以降5年毎	15、20、30、35、45年目
	室内設備、 排水管 その他 (給排水管等)	10年目以降5年毎	10年目以降5年毎	10年目以降5年毎	10年目以降5年毎
修繕費	マニュアルの戸当たり修繕 費で設定	左記の1.5倍	マニュアルの戸当たり修繕 費で設定	左記の1.5倍	

2. 構造別・修繕有無別シミュレーションの結果

- ・前述の前提のもとで、「構造別」(木造、RC造)及び「建物の立地別」(一都三県、全国)に、「計画修繕の有無」による収益評価を行った。さらに、「計画修繕あり」の場合は「入居期間別」による収益評価を行った。

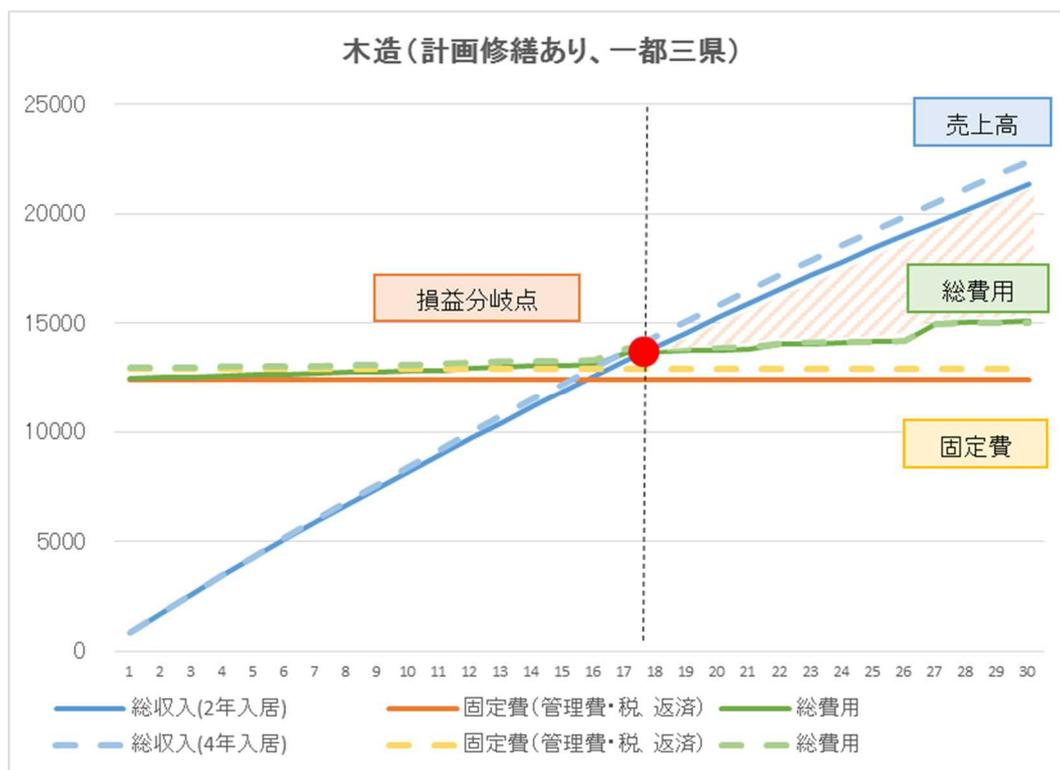
(1)木造

- ・損益分岐点は、「計画修繕あり(築30年まで使用)」は18年目、「計画修繕なし(築22年まで使用)」は15年目となった。
- ・一方、実質利回りは、「計画修繕あり」は2.78%(入居期間4年の場合3.28%)、「計画修繕なし」は2.13%であり、「計画修繕あり」のほうが収益性が高く、計画修繕を行った方が投資利回りは高くなった。

図表 2-6 シミュレーションの条件

地域	一都三県	建物建設費	7,480万円
戸数(間取り)	8戸(1LDK)	銀行借入	4,980万円
専用面積	40㎡	金利	3.0%
家賃	94,000円	返済期間	20年

図表 2-7 シミュレーション結果（木造、計画修繕あり、一都三県）



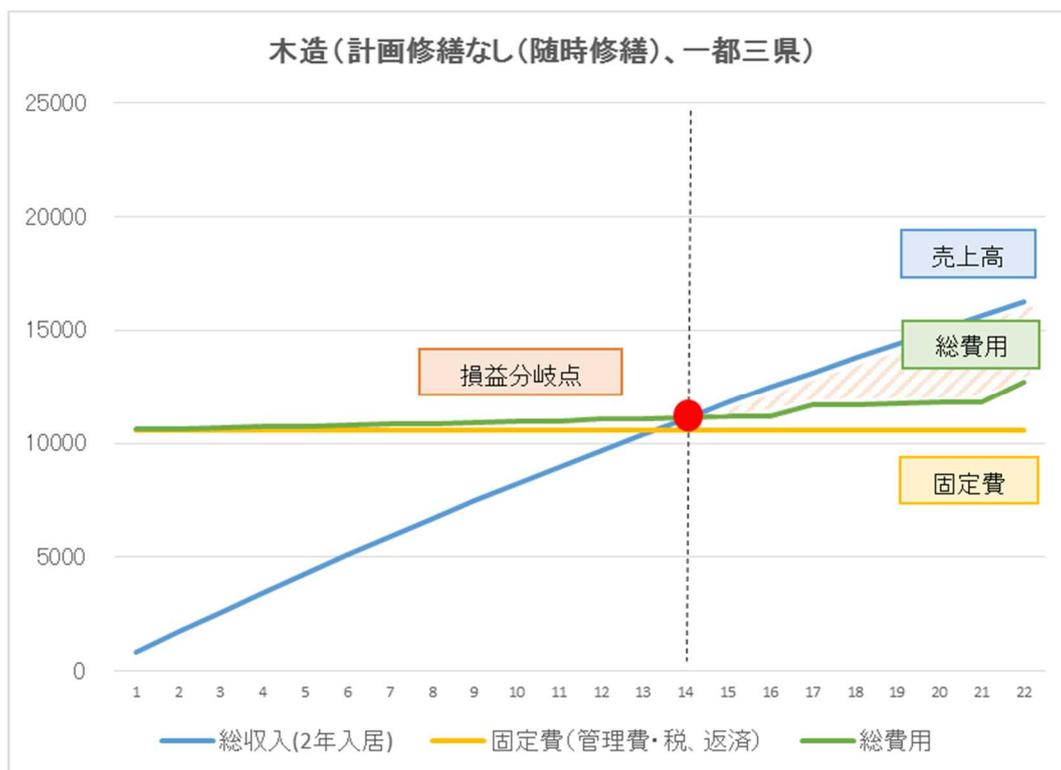
■投資評価（上段：一都三県、下段：全国）

入居期間	表面利回り (30年)	NOI	実質利回り (30年)	IRR	
				10年	30年
2年ごと	9.51% (7.25%)	6.72% (4.71%)	2.78% (1.05%)	△0.25% (△1.92%)	0.44% (△1.32%)
4年ごと	9.99% (7.61%)	7.45% (5.26%)	3.28% (1.46%)	0.09% (△1.63%)	1.04% (0.80%)

※全国の利回りは、一都三県と比較して、賃料水準 70%、建物建設費水準 90.9%（住宅着工統計）、土地の公租公課水準 41.4%（地価公示統計）で算定

※IRR 算定上の売却価格は、新築時を 100 とした場合、築 10 年 82.2、築 30 年 40.3 に設定（「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016 年)」（公財）東日本不動産流通機構）参照

図表 2-8 シミュレーション結果（木造、計画修繕なし（随時修繕）、一都三県）



■投資評価（上段：一都三県、下段：全国）

入居期間	表面利回り (22年)	NOI	実質利回り (22年)	IRR	
				10年	30年
2年ごと	9.87% (7.52%)	6.80% (4.70%)	2.13% (0.23%)	△0.26% (△1.93%)	-

※全国の利回りは、一都三県と比較して、賃料水準 70%、建物建設費水準 90.9%（住宅着工統計）、土地の公租公課水準 41.4%（地価公示統計）で算定

※IRR 算定上の売却価格は、新築時を 100 とした場合、築 10 年 82.2、築 30 年 40.3 に設定（「築年数からみた首都圏の不動産流通市場（2016 年）」（公財）東日本不動産流通機構）参照

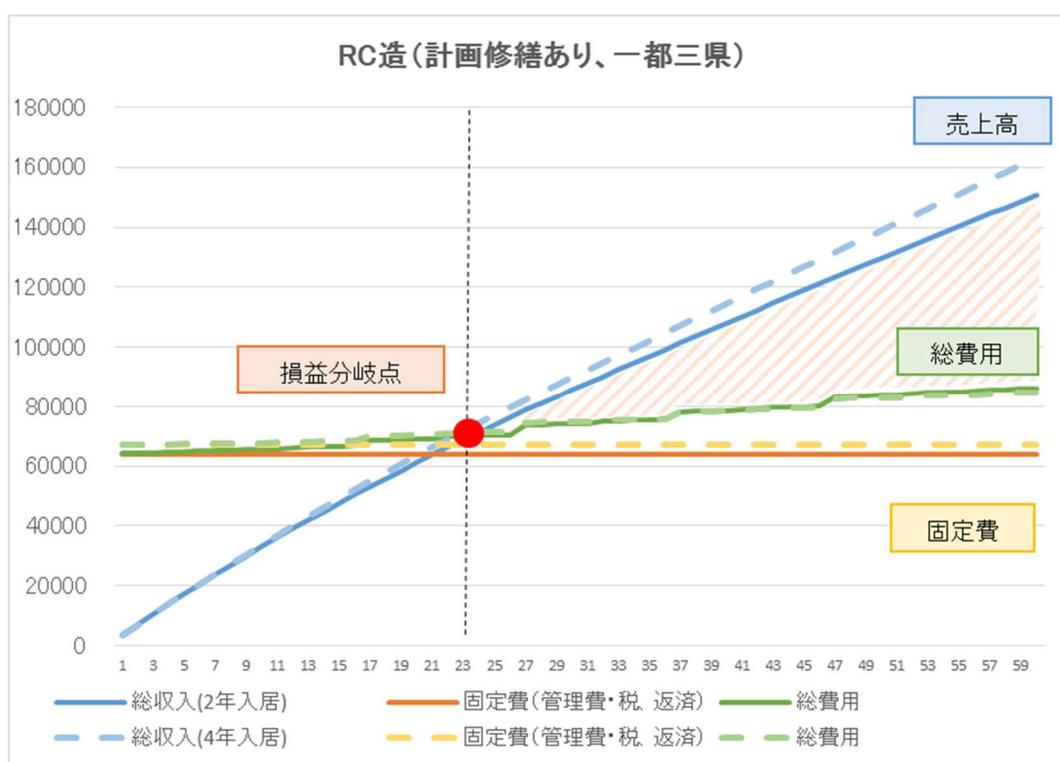
(2) RC 造

- ・損益分岐点は、「計画修繕あり（築 60 年まで使用）」は 24 年目、「計画修繕なし（築 47 年まで使用）」は 25 年目となった。
- ・実質利回りは、「計画修繕あり」は 2.53%（入居期間 4 年の場合 3.13%）、「計画修繕なし」は 1.90% であり、「計画修繕あり」のほうが収益性が高い。

図表 2-9 シミュレーションの条件

地域	一都三県	建物建設費	32,400 万円
戸数（間取り）	20 戸（2LDK）	銀行借入	22,400 万円
専用面積	50 m ²	金利	3.0%
家賃	151,000 円	返済期間	20 年

図表 2-10 シミュレーション結果（RC 造、計画修繕あり、一都三県）



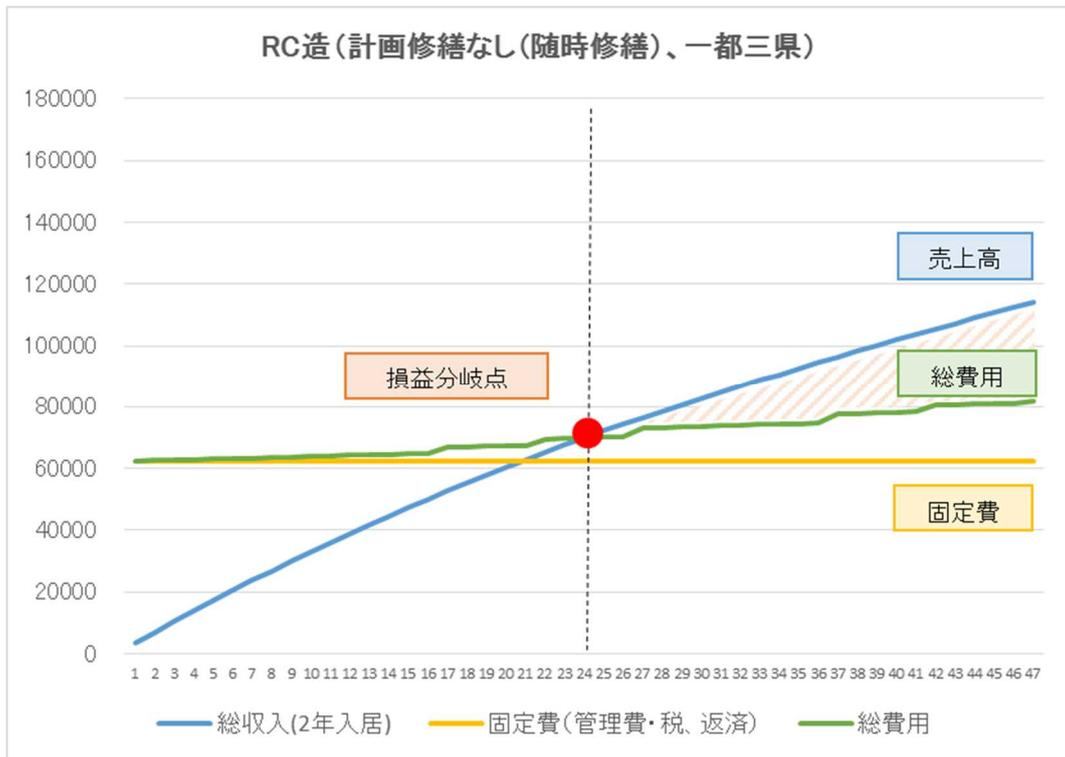
■投資評価（上段：一都三県、下段：全国）

入居期間	表面利回り (60年)	NOI	実質利回り (60年)	IRR	
				10年	30年
2年ごと	7.76% (6.63%)	5.23% (4.11%)	2.53% (1.40%)	0.92% (△0.22%)	0.88% (△0.34%)
4年ごと	8.39% (7.17%)	6.10% (4.85%)	3.13% (1.91%)	1.23% (0.04%)	1.48% (0.21%)

※全国の利回りは、一都三県と比較して、賃料水準70%、建物建設費水準81.5%（住宅着工統計）、土地の公租公課水準41.4%（地価公示統計）で算定

※IRR算定上の売却価格は、新築時を100とした場合、築10年82.2、築30年40.3に設定（「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」((公財)東日本不動産流通機構)参照)

図表 2-11 シミュレーション結果 (RC 造、計画修繕なし (随時修繕)、一都三県)



■投資評価 (上段：一都三県、下段：全国)

入居期間	表面利回り (47年)	NOI	実質利回り (47年)	IRR	
				10年	30年
2年ごと	7.49% (6.40%)	4.72% (3.61%)	1.90% (0.65%)	0.91% (△0.23%)	0.63% (△0.60%)

※全国の利回りは、一都三県と比較して、賃料水準70%、建物建設費水準81.5% (住宅着工統計)、土地の公租公課水準41.4% (地価公示統計) で算定

※IRR算定上の売却価格は、新築時を100とした場合、築10年82.2、築30年40.3に設定 (「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」((公財) 東日本不動産流通機構) 参照)

3. 建替え有無別シミュレーション（木造）の結果

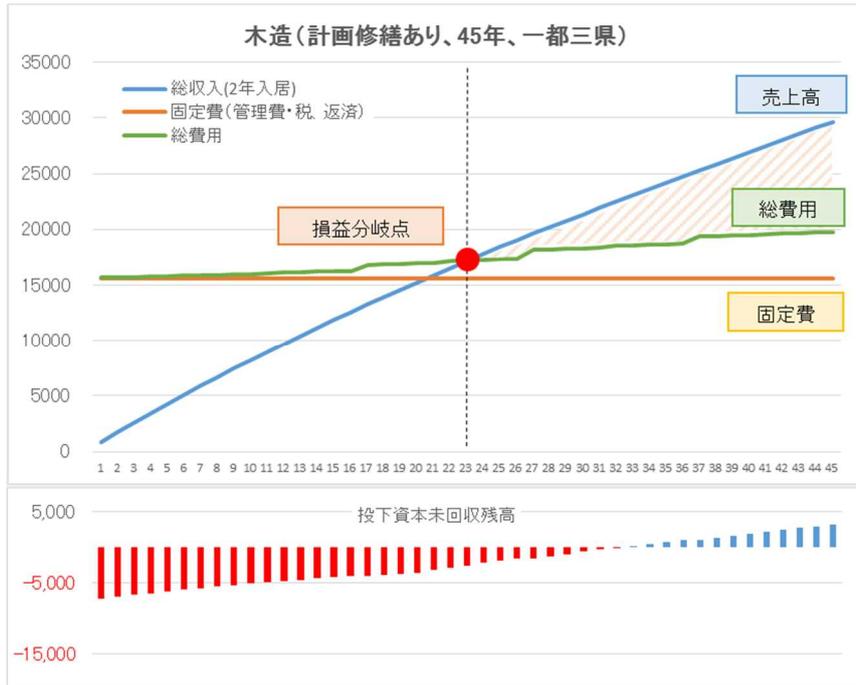
- ・2.の構造別シミュレーションは、一定期間同一の物件を運用し続けた場合の修繕の有無による影響を見たものであるが、第1章の経営フロー（図表1-20）で述べたとおり、特に木造の賃貸住宅は、法定耐用年数が22年と短く、経年による劣化を防ぎ、周辺物件との競争力を維持し続けるためには、修繕によって、中長期的に経営していくという判断に限らず、リノベーションのほか、法定耐用年数が経過した時点で建て替えを行うという判断も考えられる。
- ・このため、木造について、法定耐用年数を経過した時点で建て替える場合と、建て替えずに計画的に修繕を行うことにより長期間運用する場合の利回り等を比較した。

[前提条件]

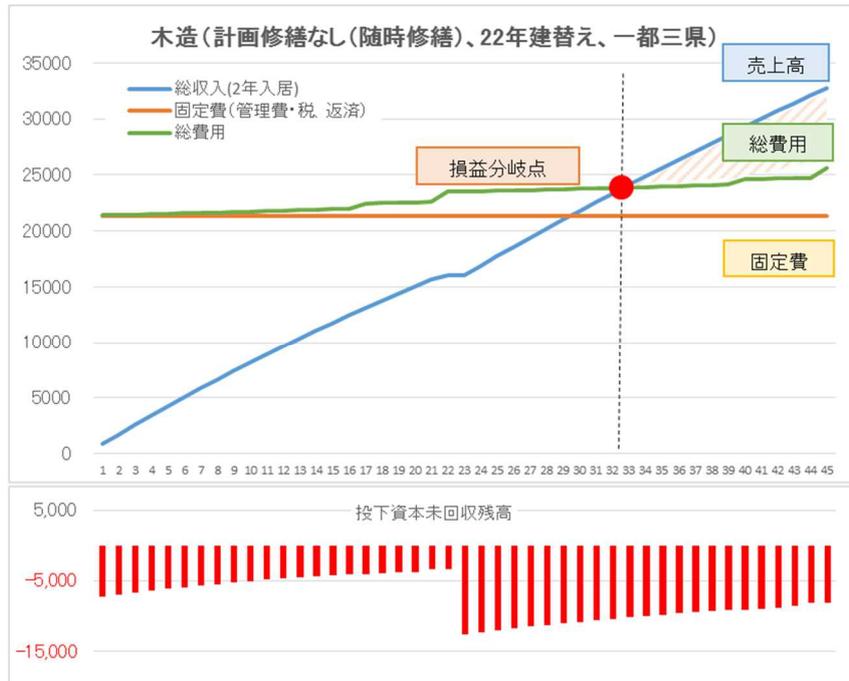
- ・「計画修繕あり」は、同一物件を45年運用（建替え無し）
- ・「計画修繕無し」は、最初の物件を22年運用して建替え
22年目は、立退料として総戸数の1/2に賃料12ヶ月分を支出
23年目は、取壊し及び建て替えのため賃料収入なし（建物の固定資産税・都市計画税の負担なし）
24年目から、建て替え後の物件が稼働して22年運用（通算45年）
- ・建替え時の建物建設費は最初の物件の建物建設費の15%増とし、取壊費用を計上（15,125円/㎡）した。また、建て替え前後の運用条件（賃料水準、空室変動率）は共通

- ・この結果、表面利回りは、「計画修繕あり」は8.82%、「計画修繕なし（22年建替え）」は9.74%（建替え物件を含めた通算。以下同じ。）であり、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）」が有利であった。
- ・一方で、実質利回りは、「計画修繕あり」は2.95%、「計画修繕なし（22年建替え）」は1.99%であり、建替えに伴う様々なコスト（工事期間中の収入減、建築コスト上昇、入居者への立退料等）を考慮すると、「計画修繕あり」が有利であった。
- ・また、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結果となった。

図表 2-12 シミュレーション結果



入居期間	表面利回り (45年)	NOI	実質利回り (45年)	IRR	
				10年	30年
2年ごと	8.82%	6.15%	2.95%	△0.25%	0.44%



入居期間	表面利回り (22年×2)	NOI	実質利回り (22年×2)	IRR	
				10年	30年
2年ごと	9.74%	6.59%	1.99%	—	—

4. シミュレーション結果の考察

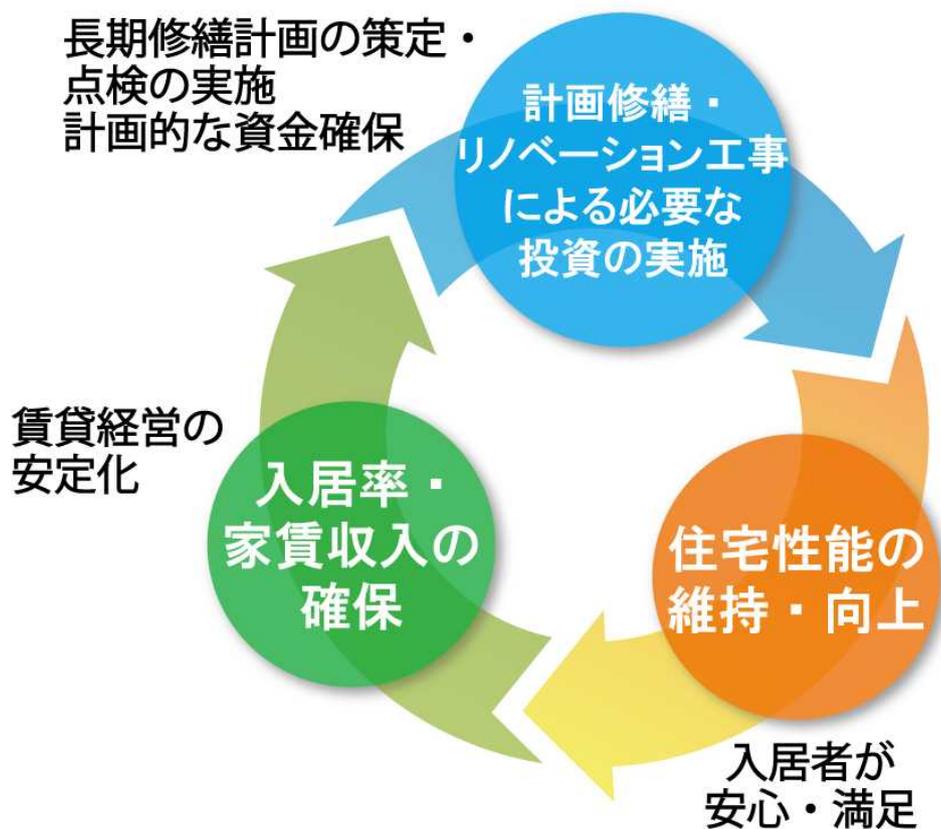
- ・今回のシミュレーションでは、長期的に計画修繕を実施したケースがいずれも有利との結果となった。賃貸物件の収益評価は、物件ごとの賃料水準や入居率（稼働率）、建物建設費や借入条件（借入額（自己資金比率）、金利）はもとより、物件の立地や周辺環境等により大きく異なるが、今回のシミュレーションでは、表面利回りが5%～6%程度となる家賃収入を確保できれば実質利回りはプラスが維持される結果となった。したがって、一定の家賃水準及び入居率を確保しつつ、計画修繕を実施し、賃貸住宅としての質や価値を長持ちさせることは、安定した賃貸住宅経営の選択肢の1つであることが確認された。
- ・なお、賃貸住宅経営では、収入に最も大きく影響するのが入居率（稼働率）水準、支出に最も大きく影響するのが建物建設費（借入額（自己資金比率）、金利）及び修繕費であるため、例えば、建替えの場合の建物建設費の抑制や入居期間の長期化等を想定できれば、計画修繕を行って長期運用するよりも建て替えを行うモデルが有利となることも考えられる。
- ・このように、安定的な賃貸住宅経営にあたっては、これら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。
- ・また、「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り、個別の物件の収益評価や投資判断では、オーナーと管理会社がともに、これらを踏まえて検討することが必要である。

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

- ・賃貸住宅経営に当たっての投資判断が目指すものは、図表 3-1 の通り、住宅性能の維持及び向上により、多様な入居者ニーズに応え、長期的に入居率、ひいては家賃収入を確保することにより、賃貸住宅経営の安定化を図るとともに、アセットマネジメントを重視する投資家にとっても魅力ある良質なストックを形成するという好循環を実現することである。
- ・一方で、計画修繕を含む投資判断の実施時期としては、賃貸住宅の損耗の程度が、物件の立地条件、利用状況、施工状況等により一様でないことから、長期修繕計画で設定した修繕周期を1つの目安としつつも、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、適切な時期に実施することが望ましい。
- ・また、持続可能な賃貸住宅経営の観点から、計画修繕に加えて、物件の魅力を高め賃貸市場での競争力を高めるため、経年劣化へ対応した修繕だけではなく、必要に応じて、入居者の居住ニーズに合わせた建物・設備の性能向上を図る改良工事や、室内の間取りやデザインを大幅に改修するリノベーション工事を行うことも検討事項である。
- ・以下、賃貸住宅経営上の投資判断の実施に当たり参考とすべき事項等を概観する。

図表 3-1 良質な賃貸住宅ストックの形成に資する必要な投資サイクルのイメージ



2. 長期修繕計画の策定

(1) 基本的な考え方

- ・ 1. で述べた好循環を実現する計画修繕を行うため、適切な長期修繕計画を作成し、それに基づいた修繕費を目安として資金確保を行い、将来の計画修繕に備えることを基本とする。
- ・ 適切な長期修繕計画を作成するためには、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必要がある。

(2) 長期修繕計画作成のプロセス

- ・ 新築時においては、当該住宅を施工した建設会社や管理受託する管理会社から長期修繕計画や賃貸住宅経営シミュレーションの提示を受ける場合、計画修繕の内容を確認し、修繕部位、修繕周期、修繕内容、必要な修繕費を把握することが可能である。提示がない場合は、建設会社、管理会社等に確認することが望ましい。
- ・ 既存の賃貸住宅の場合は、物件の立地条件、利用状況、経年による劣化の状況等により損耗の程度が一律でないことから、管理会社、建設会社、設計コンサルタント等の専門家に相談を行い、設計図書及び修繕履歴等の資料調査、現地調査、建物及び設備の劣化状況を踏まえて長期修繕計画を策定する必要がある。
- ・ 新築時の設計図書及び修繕履歴等の資料は、専門家に相談を行う際に、長期修繕計画作成の期間短縮や経費節減にも繋がるため保管することとする。
- ・ なお、長期修繕計画については、経年や災害により物件の劣化状況等も変化するため、日常的な点検や災害後の臨時点検、専門家による定期点検を実施し、点検結果を踏まえて、随時見直しを行うことを前提とする。

(3) 標準的な長期修繕計画の策定イメージ

① 計画期間

- ・ 計画期間は、オーナーの賃貸住宅経営に対する継続意向期間、建物の構造・規模、建物及び設備の法定耐用年数、建物及び設備の修繕周期（特に、修繕周期が長く修繕費が高額となる部位の周期）、建物の築年数、建物の劣化状況、修繕の有無等を総合的に判断し、物件ごとに設定することとなる。

図表 3-2 期間設定の参考事例

出典	計画期間
第2章 経営シミュレーションにおける期間設定	木造 30 年、RC 造 60 年
減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号) に定める減価償却資産の耐用年数 (いわゆる「法定耐用年数」)	木造 (住宅用のもの) 22 年 RC 造 (住宅用のもの) 47 年
国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成 20 年 6 月)	新築マンションの場合 30 年以上 既存マンションの場合 25 年以上
(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(平成 26 年 11 月)	30 年
独立行政法人都市再生機構「UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画」(平成 26 年 4 月)	管理開始から 70 年

②修繕部位及び修繕周期

- ・長期修繕計画における修繕部位は、大別すると、建物本体、室内設備、その他設備、外構等となり、対象となる物件の構造、規模、形状等に合わせて選定する。
- ・本調査で把握した、長期修繕計画が対象とする修繕部位及び修繕周期を整理すると、図表 3-3～3-6 の通りである。
- ・なお、近年、施工部材や施工技術の向上により、分譲マンションでは長期修繕計画の修繕周期を延ばす試みもみられるため、賃貸住宅においても、建物の竣工年の違いによる施工部材や施工技術の向上を踏まえて、修繕周期を設定することが可能である場合もあると考えられる。

③おおよその修繕費

- ・修繕部位の仕様、修繕内容、施工条件等を考慮し、部位ごとに概算の修繕費の設定を行うものとする。
- ・おおよその修繕費の算出には、設計図書、新築時の工事請負契約や過去の修繕工事時の工事請負契約における請負代金内訳書を活用し、専門会社による建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果に基づく見積価格等を参考に設定するが、単価の変動等を踏まえ、定期点検時に随時見直すことが望ましい。

図表 3-3 修繕部位と修繕周期(建物本体)

部位	修繕項目	工事区分	日管協	UR	企業 A	企業 B	企業 C①	企業 C②	マンション	不動協	調査結果
屋上・屋根	屋上防水 (保護防水)	補修	11-15年	12年	9-11年	15年～	15年	13年	12年	10-14年	9-15年
		修繕	21-25年				30年	26年	24年		21-30年
	屋上防水 (露出防水)	修繕	11-15年	12年	9-11年	8-15年	15年	13年	12年	10-14年	8-15年
		撤去・新設	21-25年			25年～	45年	39年	24年	20-28年	20-45年
	傾斜屋根	補修・保護 塗装	11-15年	12年	9-11年	10年	15年	13年	12年	10-14年	9-15年
		撤去・葺替				25年～	45年	39年	24年	20-28年	20-45年
廊下・階段・バルコニー等	バルコニー、 ベランダ床	修繕・防水 処理	11-15年	18年	9-11年	10年	15年	13年	12年	10-14年	9-18年
	開放廊下、 階段等床	修繕・防水 処理	11-15年	18年	14-16年	10年	15年	13年	12年	10-14年	10-18年
外壁	コンクリート 補修	補修	11-15年		9-11年	10年	15年	13年	12年		9-15年
	外壁塗装	塗替	11-15年	18年	9-11年	8-12年	15年	13年	12年	10-12年	8-18年
		除去・塗装				30年～	45年	39年	36年		30-45年
	タイル張	補修	11-15年			10-12年	15年	13年	12年	10-12年	10-15年
		張替								25-35年	25-35年
シーリング	打替			9-11年	5・7・10年	15年	13年	12年	10-12年	5-15年	
鉄部	雨掛かり 部分	塗替	5-10年	3・6年	4-6年	3・7年	5年	5年	4年		3-10年
	非雨掛かり 部分	塗替			4-6年	7年	5年	5年	6年	4-6年	4-7年
非鉄部	ベランダ	塗装	5-10年		9-11年	10年					5-11年
	雨樋	塗装	11-15年		9-11年	10-15年	15年	13年	12年		9-15年
建具 関係	窓サッシ、 面格子、 網戸、 シャッター	点検・調整	16-20年		9-11年	10年	15年	13年	12年		9-20年
		取替				30年	45年	39年	36年		30-45年
集合郵便受等	集合郵便受	取替					20年	20年	24年	17-23年	17-24年
	宅配ロッカー	部品交換					10年	10年		8-12年	8-12年
		取替					20年	20年	24年	17-23年	17-24年

注釈) 日管協：(公財) 日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(平成26年11月)

UR：独立行政法人都市再生機構「UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画」(平成26年4月)及び「修繕実施基準」(平成31年1月)

企業 A、企業 B：企業提供資料

企業 C①：企業提供資料；外壁が塗装仕上、又は、建築基準法第12条に基づく法定点検の実施に該当しないタイル仕上の建物

企業 C②：企業提供資料；外壁が建築基準法第12条に基づく法定点検の実施に該当するタイル仕上の建物

マンション：国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」（平成 20 年 6 月）

不動協：（一社）不動産協会「長期修繕計画の作成指針 別表 1 修繕工事項目・周期・単価表」（平成 14 年 7 月）

資料）上記各資料より作成

図表 3-4 修繕部位と修繕周期（室内設備）

修繕項目	工事区分	日管協	UR	企業 A	企業 B	企業 C ①	企業 C ②	マンション	不動協	調査結果
浴室設備	部分交換	5 年	不具合発生の都度対応	3 年		5 年	5 年			3-5 年
	修理	5-10 年	不具合発生の都度対応		10 年	10 年	10 年			5-10 年
	部分交換	11-15 年	不具合発生の都度対応			15 年	15 年			11-15 年
	更新	20 年	不具合発生の都度対応	8 年	30 年	20 年	20 年			8-20 年
給湯、風呂釜	修理	5-10 年	不具合発生の都度対応		10 年	10 年	10 年			5-10 年
	一斉交換	11-15 年	不具合発生の都度対応	8 年	10-15 年	20 年	20 年			8-20 年
エアコン	修理	5-10 年	不具合発生の都度対応			10 年	10 年			5-10 年
	一斉交換	11-15 年	不具合発生の都度対応	6 年	10-15 年	20 年	20 年			6-20 年
厨房設備	修理	5-10 年	不具合発生の都度対応	3 年		10 年	10 年			3-10 年
	部分交換	11-15 年	不具合発生の都度対応	6-10 年	15-20 年	20 年	20 年			6-20 年
洗面化粧台	修理	5-10 年	不具合発生の都度対応	3 年		10 年	10 年			3-10 年
	部分交換	21-25 年	不具合発生の都度対応	8 年	20 年	20 年	20 年			8-25 年
トイレ	修理	5-10 年	不具合発生の都度対応	3-6 年		10 年	10 年			3-10 年
	更新	30 年	不具合発生の都度対応		25 年	20 年	20 年			20-30 年

注釈）日管協：（公財）日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル（改訂版）」（平成 26 年 11 月）

UR：独立行政法人都市再生機構「UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画」（平成 26 年 4 月）及び「修繕実施基準」（平成 31 年 1 月）

企業 A、企業 B：企業提供資料

企業 C①：企業提供資料；外壁が塗装仕上、又は、建築基準法第 12 条に基づく法定点検の実施に該当しないタイル仕上の建物

企業 C②：企業提供資料；外壁が建築基準法第 12 条に基づく法定点検の実施に該当するタイル仕上の建物

マンション：国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」（平成 20 年 6 月）

不動協：（一社）不動産協会「長期修繕計画の作成指針 別表 1 修繕工事項目・周期・単価表」（平成 14 年 7 月）

資料）上記各資料より作成

図表 3-5 修繕部位と修繕周期(その他設備)

修繕項目	対象部位等	工事区分	日管協	UR	企業 A	企業 C ①	企業 C ②	マンション	不動協	調査結果
給水管	屋内共用給水管	更生			15年	20年	20年	15年		15-20年
	屋内共用給水管	取替 (更新)	30年	25年		40年	40年	30年	20-25年	20-40年
	屋外共用給水管	取替 (更新)	30年	18年		40年	40年	30年	20-25年	18-40年
貯水槽	受水槽、 高置水槽	取替	30年	劣化等状 況による	20年	30年	30年	25年	15-20年	15-30年
給水ポンプ	揚水ポンプ、 加圧給水ポンプ、 直結増圧ポンプ	補修	10年	8年		10年	10年	8年	6-9年	6-10年
		取替	15年	16年	10年	20年	20年	16年	12-18年	10-20年
排水管	屋内共用雑排 水管	更生				20年	20年	15年		15-20年
		取替 (更新)	30年	18年	20年	40年	40年	30年	25-40年	18-40年
	排水管、桧	高压洗浄	5-10年			10年	10年			5-10年
	屋外排水管	取替			20年	40年	40年			20-40年
	污水管、 雨水管	取替 (更新)		劣化等状 況による	20年	40年	40年	30年		20-40年
排水ポンプ	排水ポンプ	補修		8年		8年	8年	8年		8年
		取替			10年	15年	15年	16年	4-6年	4-16年
浄化槽	ブローア	交換	5年		7年					5-7年
	浄化槽本体	更新	30年							30年
ディスポ ーザー処 理槽	ポンプ、 ファン類	取替							3-5年	3-5年
	ブローアポンプ	取替							8-12年	8-12年
	制御盤	取替							15-20年	15-20年
	配管	取替							8-12年	8-12年
電灯設備	共用廊下、 エントランス ホール等の照 明器具、 配線器具、 非常照明、 避難口・通路 誘導灯、外灯 等	取替		10年	10年	15年	15年	15年	10-15年	10-15年
インター ネット 設備	住棟内 ネットワーク	更新					15年	5-10年	5-15年	
テレビ 共聴設備	共聴設備 (アンテナ)	取替		10年	15年			15年	10-15年	10-15年
	共聴設備 (その他の設 備)	取替		10年	15年			15年	10-15年	10-15年
インター ホン設備	インターホン 設備	取替	10年					15年	10-15年	10-15年

修繕項目	対象部位等	工事区分	日管協	UR	企業 A	企業 C ①	企業 C ②	マンション	不動協	調査結果
避雷針設備	避雷設備	取替			15年			40年	10-15年	10-40年
配電盤設備	配電盤、プルボックス等	取替						30年	20-30年	20-30年
幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替		16年	20年			30年		16-30年
自家発電設備	発電設備	取替						30年		30年
屋内消火栓設備	消火栓ポンプ	取替			20年			25年	15-20年	15-25年
	屋内消火栓箱	取替			20年			25年	12-20年	12-25年
	消火管、ホース類等、	取替			20年			25年		20-25年
自動火災報知設備	感知器、発信機、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替		10年	20年			20年	10-15年	10-20年
連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替						25年		25年
昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修		20年				15年	10-15年	10-20年
	全構成機器	取替	30年		30年			30年	30-35年	30-35年

注釈) 日管協：(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(平成26年11月)

UR：独立行政法人都市再生機構「UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画」(平成26年4月)及び「修繕実施基準」(平成31年1月)

企業 A：企業提供資料

企業 C①：企業提供資料；外壁が塗装仕上、又は、建築基準法第12条に基づく法定点検の実施に該当しないタイル仕上の建物

企業 C②：企業提供資料；外壁が建築基準法第12条に基づく法定点検の実施に該当するタイル仕上の建物
マンション：国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成20年6月)

不動協：(一社)不動産協会「長期修繕計画の作成指針 別表1修繕工事項目・周期・単価表」(平成14年7月)

資料) 上記各資料より作成

図表 3-6 修繕部位と修繕周期(外構等)

修繕項目	対象部位等	工事区分	日管協	UR	企業 A	企業 C ①	企業 C ②	マンション	不動協	調査結果
外構	平面駐車場、 車路・歩道等の 舗装、側溝、 排水溝	補修・ 取替	16-20 年	20 年		20 年	20 年	24 年	8-12 年	8-24 年
	機械式駐車場 (パッキン、 制御盤)	補修						5 年	5-10 年	5-10 年
		取替・ 建替		20 年				20 年	15-20 年	15-20 年
	囲障(塀、フェ ンス等)、サイ ン(案内板)、 遊具、ベンチ等	取替		20 年		20 年	20 年	24 年	8-12 年	8-24 年
	屋外鉄骨階段、 自転車置場、 遊具、フェンス	塗替				5 年	5 年	4 年	3-5 年	3-5 年
	鉄部	塗装			4-6 年	5 年	5 年			4-6 年
附属施設	自転車置場、 ゴミ集積所	取替				30 年	30 年	24 年	15-20 年	15-30 年

注釈) 日管協：(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(平成26年11月)

UR：独立行政法人都市再生機構「UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画」(平成26年4月)及び「修繕実施基準」(平成31年1月)

企業 A：企業提供資料

企業 C①：企業提供資料；外壁が塗装仕上、又は、建築基準法第12条に基づく法定点検の実施に該当しないタイル仕上の建物

企業 C②：企業提供資料；外壁が建築基準法第12条に基づく法定点検の実施に該当するタイル仕上の建物
マンション：国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成20年6月)

不動協：(一社)不動産協会「長期修繕計画の作成指針 別表1修繕工事項目・周期・単価表」(平成14年7月)

資料) 上記各資料より作成

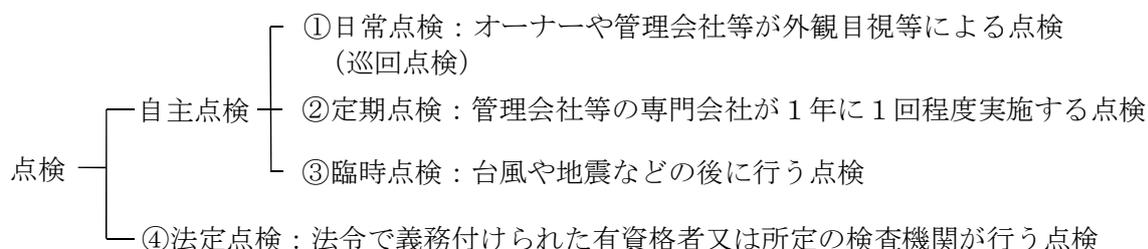
3. 点検の実施

(1) 基本的な考え方

- ・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は、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ことが重要である。
- ・こうした点検により、不具合のある箇所を早期に発見し、建物全体の診断の必要性を判断し、適切な時期に修繕を実施することを目的とする。

(2) 点検の種類

- ・点検には、オーナーや管理会社が自ら行う自主点検と法令で義務付けられた有資格者又は所定の検査機関による法定点検があり、自主点検は、さらに日常点検（巡回点検）、定期点検、臨時点検に分類される。



① 日常点検

- ・オーナーや管理会社が、日常の管理・清掃業務として、建物、設備及びその他の消耗品について、その周囲を巡回し、外観目視等の方法によって実施する点検である。

② 定期点検

- ・管理会社等の専門会社が、1年に1回程度実施する定期的な点検である。
- ・一部の管理会社では、定期点検の実施基準を作成し、建築士等の有資格者による点検を実施している。
- ・オーナーが定期点検を実施する場合には、建設会社、設計コンサルタント等の専門家に相談し、点検の委託を行うものとする。

③ 臨時点検

- ・台風や地震のあった直後に、オーナーや管理会社等が破損箇所の有無確認のために実施する点検である。

④法定点検

- ・法定点検は、法令で義務付けられている点検であり、具体的には、建築基準法に基づく建築物及び建築設備の点検、消防法に基づく消防用設備の点検、水道法及び関係法令に基づく飲料水の水質検査と貯水槽の清掃、浄化槽法に基づく排水の水質検査等がある。
- ・法定点検は、地方公共団体により規制内容が異なるため、各法令の確認を行い、その上で、法令により求められる点検方法、点検時期、有資格者等の規定に従って適切に実施し、特定行政庁（※）や所管の消防署等の所定の行政機関に報告する必要がある。
※特定行政庁とは、建築主事（建築確認検査を行う資格者）を置く市町村の区域にあっては、当該市区町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。

4. 定期点検

(1) 基本的な考え方

- ・自主点検の中でも定期点検は、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である。

(2) 標準的な定期点検のイメージ

①定期点検実施時期・点検頻度

- ・定期点検は、管理会社等の専門会社が1年に1回程度実施することが望ましい。なお、法令で規定された有資格者に依頼し、法定点検とあわせて、実施することも考えられる。

図表 3-7 日常点検・定期点検の実施時期・頻度の参考事例

企業	日常点検・定期点検実施時期・頻度
独立行政法人都市再生機構	日常的な巡回時点検、3年に1回の定期点検
企業A	社内の点検・判定基準に基づき1ヶ月に1回の日常点検
企業D	新築後1年及び2年、新築後6年以降は2年に1回の定期点検
企業E	社内の点検項目の基準に基づき1ヶ月に1回の日常点検
企業F	施工会社のアフター保証期間や施工した材料の保証期間に合わせ、新築後10年までは2年に1回の定期点検

資料) 企業提供資料より作成

②点検項目・点検内容

- ・点検項目・点検内容は、建物、外構、設備・施設、駐車場等、建物の周囲も含め、各項目の破損や汚損の状態について、主に目視、触診による確認を行う。

図表 3-8 定期点検の項目例

点検項目	例示
屋根	—
雨樋・庇	雨樋・落下防止庇
外壁	壁シーリング、壁タイル・ブロック
階段・廊下	階段室・廊下の壁・床・天井・手摺り
エントランス	ドア・ガラス・風除室
扉・窓	防火戸・避難ハッチ・給湯器扉
エレベーター	—
電気設備	共用アンテナ、共用コンセント・ブレーカー等
電灯設備	階段照明、廊下照明
消防設備	消火器・火災報知器等
給排水設備	貯水槽、給水ポンプ、浄化槽、浄化槽ポンプ、排水桝等
外構	駐車場、駐輪場、ごみ置き場、散水栓、マンホール、植栽・花壇、フェンス・ブロック塀・門扉等
その他	アパートプレート・ルームプレート、管理・募集看板、掲示板等

資料) 企業提供資料より作成

③点検実施者

- ・定期点検については、後述する建物診断と同様、建物や設備に関する高い専門性が求められることから、日常管理や日常点検を委託している管理会社や施工会社、設計コンサルタント等の専門会社に依頼して行う。

④点検結果報告

- ・定期点検実施後、点検を受託した専門会社はオーナーに対して点検結果報告を行うものとし、適宜オーナーに対する計画修繕の助言を行う。
- ・その際、点検状況の写真等を活用し、オーナーにとってわかりやすい報告を行う。

5. 修繕前建物診断

(1) 基本的な考え方

- ・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るとき、又は、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建物診断を実施する。
- ・建物診断は、建物及び設備に関する高い専門性が求められることから、日常管理や定期点検を委託している管理会社や施工会社、設計コンサルタント等の専門会社に依頼する。
- ・建物診断の結果、修繕工事を実施する必要がある時は、建物及び設備の性能・機能を向上させるリノベーション工事を修繕工事と併せて実施することも想定される。

(2) 標準的な修繕前建物診断のイメージ

①建物診断実施時期

- ・実施時期は、長期修繕計画における建物及び設備の修繕周期、建物の築年数、建物及び設備の劣化状況、日常点検や定期点検の結果を踏まえ、概ね5～15年ごとに物件ごとに判断するものとする。

図表 3-9 建物診断実施時期・点検頻度の参考事例

企業/参考資料	建物診断実施時期・点検頻度
独立行政法人都市再生機構	新築後又は外壁修繕実施後12年
企業A	新築後10年
企業C	新築10年を目安
企業D	新築後20年
企業E	新築後10年～15年、 修繕実施後10年～15年を目安
国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成20年6月)	5年程度ごとに調査・診断を行い、 長期修繕計画の見直しを行う

資料) 企業提供資料より作成

②診断項目

- ・診断項目は、長期修繕計画に記載された全ての項目について、漏れのないよう設定する。

③実施内容

- ・各診断項目について、目視(必要に応じ光学機器(双眼鏡、カメラ等)を使用する)、打診、触診及び機械による計測調査等により、劣化現象別に発生量や損耗程度を把握し、その劣化程度を評価する。
- ・診断の評価は、劣化の状況、計画修繕の実施時期、修繕範囲、修繕仕様等を定める根拠となるため、診断項目の劣化の程度がどれくらいであるかを定量的に評価する評価基準を定めることが望ましい。

図表 3-10 建物診断のレベルの分類

診断レベル		主な目的	調査方法	調査対象
予備調査・診断		現状把握、 本調査・診断の要否	資料調査、目視調査、 アンケート調査	設計図書、 修繕等履歴情報、外観
本調査・診断	1次診断 (簡易診断)	現状把握、 劣化の危険性の判断	資料調査、目視調査、 軽微な機器	設計図書、 修繕等履歴情報、外観
	詳細診断 2次診断	劣化の危険性の判断、 修繕の要否の判断	非破壊試験、 微破壊試験	主に共用部分
	3次診断	より詳細な診断、評価	局部破壊試験を伴う	主に共用部分、 一部の専用部分を含む

注釈) 独立行政法人建築研究所「既存マンション躯体の劣化度調査・診断技術マニュアル」に加筆

資料) 国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成20年6月)より作成

④建物診断実施者

- ・建物診断の実施にあたっては、建物及び設備に関する高い専門性が求められることから、日常管理を委託している管理会社や施工会社、設計コンサルタント等の専門会社に依頼する。

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。
- ・修繕工事の発注方式は、設計から施工までを一括して発注するか、設計と施工を分離して発注を行うかにより、以下の特徴があるため、比較衡量の上で発注方式を選択することが望ましい。

図表 3-11 修繕工事の発注方法

項目	①管理会社一任方式	②責任施工方式	③設計監理方式
概要	<p>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する)</p> <p>オーナー 一任</p> <p>設計 監理</p> <p>施工</p> <p>管理</p> <p>契約</p>	<p>調査・設計から施工、工事監理、検査までを施工会社に一括して発注する方式</p> <p>オーナー</p> <p>工事関係</p> <p>入居者対応</p> <p>設計 監理</p> <p>施工</p> <p>管理</p>	<p>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</p> <p>オーナー</p> <p>個別発注</p> <p>設計 監理</p> <p>施工</p> <p>管理</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> すべてを一任するため、オーナーの手間が省ける 工事中の苦情、要望等の窓口が日常管理業務と同じである 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を行うことが可能である 	<ul style="list-style-type: none"> 初期の段階から施工等に配慮した検討を行うことができる 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が図れる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 設計コンサルタントに中立的な立場で工事監理の委託ができる 施工会社選定に競争原理が働き、修繕費の削減ができる可能性がある 発注者が希望する仕様の設定ができる 統一仕様書による入札が可能のため、見積もり等の比較検討が行いやすい
課題	<ul style="list-style-type: none"> オーナーは工事の範囲・内容や発注金額の妥当性について、理解して発注する必要がある 中立的な立場で、客観的に設計及び施工に関する定期報告等ができる能力、体制のある管理会社に委託することが必要である(近年では、設計監理業務を行うことが可能な管理会社があるが、その場合は③同様に、設計コンサルタントの利益相反に留意が必要) 管理会社から施工会社へ外注する場合は、管理会社への委託費用が必要である 	<ul style="list-style-type: none"> 施工会社自身が設計、工事監理も行うため、設計、工事監理が甘くならないよう、中立的な立場で、客観的に設計及び工事監理の実施及び定期報告等ができる体制が必要である 施工結果が施工会社の力量に大きく左右されるため、施工会社選定が重要である 一社指名での発注の場合、修繕費が割高になる場合があるため施工内容・金額等の内容を精査する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 設計コンサルタントが中立的な立場で設計及び工事監理を行うため、修繕費以外に設計監理費用が必要である 賃貸住宅の計画修繕に関する設計監理業務を行う設計コンサルタントが少ない 下記(注)を参照のこと

資料) 企業提供資料より作成

(注) ③設計監理方式による場合の留意点

- ・「設計監理方式」を採用した分譲マンションの大規模修繕工事において、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されている中、過日、国土交通省からマンション管理関係団体等にあてて注意喚起がなされたところである（「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」（平成29年1月27日国住マ第41号、国土建労第1021号、国土交通省住宅局市街地建築課長、国土交通省土地・建設産業局建設市場整備課長通知）。したがって、賃貸住宅の修繕工事の発注を検討するにあたって、同様に、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意が必要である。

7. 修繕工事の事例

- ・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である。
- ・今後、計画的な修繕に取り組むオーナーや管理会社の参考とする。

図表 3-12 修繕工事の事例一覧

事例番号	修繕工事の内容	構造・規模等	築年数
事例1	管理会社の提案による屋上防水シートの張替等の実施	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階 20戸（1LDK～3LDK）	27年
事例2	管理会社の提案による外壁修繕等の実施	重量鉄骨造 地上4階 41戸（1LDK～2DK）	31年
事例3	長期修繕計画を作成し外壁修繕等の実施	鉄筋コンクリート造 地上6階 42戸（3LDK）	20年
事例4	住宅メーカー作成の長期修繕計画に基づく室内リフォーム等の実施	軽量鉄骨造 地上2階 10戸（1K～3K）	29年
事例5	住宅メーカー作成の長期修繕計画に基づく外壁塗装等の実施	重量鉄骨造 地上3階 18戸（1K～2DK）	30年
事例6	オーナーと管理会社の覚書に基づく積立てによる室内リフォーム等の実施	重量鉄骨造 地上3階 12戸（2LDK・3LDK）	19年
事例7	エレベーター改修と屋上給水管取替の同時期の実施	鉄筋コンクリート造 地上7階 41戸（2LDK～3LDK）	35年
事例8	サブリースの再契約とセットにした大規模修繕の実施	木造 地上2階 14戸×4棟（1K）	26年

図表 3-12 (別表) 修繕工事の事例一覧;内容別分類

補修	修繕+室内リフォーム	修繕+外観変更 +室内リフォーム
<div data-bbox="272 378 533 439" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #fff9c4; text-align: center; padding: 5px;">事例1</div> <div data-bbox="272 454 533 515" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #fff9c4; text-align: center; padding: 5px;">事例2</div> <div data-bbox="272 530 533 591" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #e1f5fe; text-align: center; padding: 5px;">事例3</div>	<div data-bbox="671 378 932 439" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #e1f5fe; text-align: center; padding: 5px;">事例4</div> <div data-bbox="671 454 932 515" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #e1f5fe; text-align: center; padding: 5px;">事例5</div> <div data-bbox="671 530 932 591" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #e1f5fe; text-align: center; padding: 5px;">事例6</div> <div data-bbox="671 607 932 667" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #e8f5e9; text-align: center; padding: 5px;">事例7</div>	<div data-bbox="1054 378 1315 439" style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; background-color: #e8f5e9; text-align: center; padding: 5px;">事例8</div> <div data-bbox="1011 530 1364 672" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div data-bbox="1011 530 1268 566" style="border: 1px solid black; border-radius: 5px; background-color: #e1f5fe; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 修繕積立のみで実施</div> <div data-bbox="1011 577 1364 624" style="border: 1px solid black; border-radius: 5px; background-color: #e8f5e9; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 修繕積立+預貯金又は融資で実施

修繕  リフォーム (アップグレード)

※ いずれの事例も管理会社及び住宅メーカーからの提案を受けて実施したもの

(事例1) 管理会社の提案による屋上防水シートの張替等の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	京都府	階数	地上3階、地下1階
オーナー	個人	建築年	1992(平成4)年
賃貸住戸	20戸	主な住戸 タイプ	1LDK(41㎡)
構造	鉄筋コンクリート造		2LDK(54㎡)
延床面積	2,350.72㎡		3LDK(76~82㎡)
		管理方式	管理会社に委託

■修繕計画の概要：管理会社の建物診断の結果による修繕

管理会社の修繕計画

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

- ・管理契約の締結の際、建物診断を行い、必要な修繕を実施。
- ・管理会社提携の施工会社が修繕工事を行い、工事後のフォローアップも実施。
- ・今後、管理会社の標準的な修繕計画に基づき修繕を行う。

■修繕資金の確保方法：預貯金

- ・管理会社に変更になった際に修繕を提案されたものの、資金が確保されておらず、提案内容の一部は行うことができなかった。
- ・オーナーは、管理会社や税理士への相談のもと、毎月家賃収入のうちから一定額の積立を実施。

■修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 27 年 (築 23 年)	屋上の防水シート張替	300 万円	・防水性の回復
平成 28 年 (築 24 年)	屋外階段の防水塗装 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

- 屋上の防水シート張替。

効果：防水性を回復、長寿命化を実現。

〔施工前〕



〔施工後〕



- 屋外階段を防水塗装。屋外階段踊り場を長尺シートに張替。

効果：雨天時に滑りにくく改善。

遮音性が向上し、生活音が響きにくく改善。

〔施工前〕



〔施工後〕



(事例2) 管理会社の提案による外壁修繕等の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	京都府	階数	地上4階
オーナー	法人	建築年	1988(昭和63)年
賃貸住戸	41戸	主な住戸タイプ	1LDK(31㎡) 2DK(48㎡)
構造	重量鉄骨造	管理方式	管理会社に委託
延床面積	1,689.33㎡		

■修繕計画の概要：管理会社の建物診断の結果による修繕

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年を目途に状態をみて実施

- ・管理契約の締結の際、建物診断を行い、必要な修繕を実施。
- ・管理会社提携の施工会社が修繕工事を行い、工事後のフォローアップも確保。
- ・今後、管理会社の標準的な修繕計画に基づき修繕を行う。

■修繕資金の確保方法：預貯金

- ・物件の相続時に管理会社から修繕の提案を受け、手持ち資金にて修繕を実施。
- ・修繕後、次回の修繕に向けて、家賃収入の一定額を積立て。

■修繕履歴

工事実施	工事内容	工事費	効果
平成 14 年 (築 14 年)	外壁の全面補修 屋上防水シート張替 等	約 3,000 万円	・防水性の回復 ・外観の向上
平成 24 年 (築 24 年)	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	・防水性の回復 ・外観の向上
	屋上防水シート張替		・防水性の回復
	屋外廊下長尺シートに張替		・静音性の向上
平成 26 年 (築 26 年)	外壁（東側）修繕	80 万円	・防水性の回復 ・外観の向上

- 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。

効果：外観の向上等とともに、タイル落下事故の未然防止。

〔施工前〕



〔施工後〕



- 浮きが目立つ屋上の防水シートを張替。

効果：防水性を回復。

〔施工前〕



〔施工後〕



- 屋外廊下塗装面を長尺シートに張替。

効果：静音性が向上し、生活音が響きにくくなる。

〔施工前〕



〔施工後〕



(事例3) 長期修繕計画を作成し外壁修繕等の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	広島県	階数	地上6階
オーナー	法人	建築年	1999(平成11)年
賃貸住戸	42戸	主な住戸タイプ	3LDK(65.21㎡)
構造	鉄筋コンクリート造	管理方式	管理会社に委託
延床面積	3,077.06㎡		

■修繕計画の概要：管理会社が建物の長期修繕計画を作成

長期修繕計画

修繕項目	修繕周期
外壁目地コーキング補修・塗装	16年
バルコニー防水塗装	16年
共用部シート貼替	15年
照明器具取替	12年
エレベーター	補修10年/改修30年
給排水管取替	30年
屋根(張替・補修)	32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：修繕積立(定期預金)

- ・管理会社がオーナーに対し、長期修繕計画とあわせ修繕工事実施時期と概算修繕費を説明し、資金の積立てを依頼。
- ・オーナーは毎月約50万円(定期預金)ほどの積立てを行い、この積立てにより、長期修繕計画に基づく修繕工事を着実に実施。

■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)	外壁等の修繕 ・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
	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
	玄関ホール・各階エレベーター ホール・廊下等の共用部照明器具 の取替	140 万円	・ランニングコストの低減

- 外壁目地コーキングの補修・塗装、タイルの補修。

効果：防水性を回復させ、外観の印象を向上。

〔施工前〕



〔施工後〕



- 共用部の軒天・鉄扉を外壁タイルと同系色で塗装。

効果：明るい雰囲気を出した。

〔施工後〕



(事例4) 住宅メーカー作成の長期修繕計画に基づく室内リフォーム等の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	東京都	階数	地上2階
オーナー	個人	建築年	1990(平成2)年
賃貸住戸	10戸	主な住戸タイプ	1K(18.4~20.1㎡) 2LDK・3K(47.7~48.5㎡)
構造	軽量鉄骨造	管理方式	オーナーの自主管理
延床面積	473㎡		

■修繕計画の概要：住宅メーカーが建物の長期修繕計画を作成し、建物診断の結果による修繕 住宅メーカーが作成した長期修繕計画

修繕項目	修繕周期
屋根・屋上の防水シート張替	20年
外壁塗装	15年
ベランダの防水シート張替	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新築とあわせて、築後60年間のフォローアップとした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年ごとの建物診断(4段階評価)の結果により、修繕内容を決定。

■修繕資金の確保方法：修繕積立(普通預金)

- ・新築施工時に住宅メーカーがオーナーに対して、計画修繕の概算修繕費を盛り込んだ長期修繕計画を提示し、修繕費の確保について説明。
- ・オーナーは、修繕費の一定割合を修繕資金として積立てを行い、この積立てにより、長期修繕計画に基づく修繕を実施。

■修繕の効果

- ・築24年の室内リフォーム工事後に、戸あたり家賃を9,000円~15,000円上昇させた。

■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)	屋根防水シート張替	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) ・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) ・ユニットバス設備交換 ・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

- 3K を 2LDK に変更、ユニットバス設備更新。

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。

〔施工前〕



〔施工後〕



- 前面外構の専用庭化。

効果：外観の向上により、入居率向上を図る。

〔施工前〕



〔施工後〕



(事例5) 住宅メーカー作成の長期修繕計画に基づく外壁塗装等の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	東京都	階数	地上3階	
オーナー	法人	建築年	1989(平成元)年	
賃貸住戸	18戸	主な住戸 タイプ	1K (17.6~20.0 m ²)	
構造	重量鉄骨造		1DK (20.9~26.8 m ²)	
延床面積	520 m ²	2DK (36.0~39.6 m ²)	管理方式	オーナーの自主管理

■修繕計画の概要：住宅メーカーが建物の長期修繕計画を作成し、建物診断の結果による修繕 住宅メーカーが作成した長期修繕計画

修繕項目	修繕周期
屋根・屋上の防水シート張替	15年
外壁塗装	30年
ベランダの防水シート張替	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新築とあわせて、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年ごとの建物診断(4段階評価)の結果により、修繕内容を決定。

■修繕資金の確保方法：修繕積立(普通預金)

- ・新築施工時に住宅メーカーがオーナーに対して、計画修繕の概算修繕費を盛り込んだ長期修繕計画を提示し、修繕費の確保について説明。
- ・オーナーは、修繕費の一定割合を修繕資金として積立てを行い、この積立てにより、長期修繕計画に基づく修繕を実施。

■修繕履歴

工事实施	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 10 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

- ユニットバスを最新型に交換、追焚機能を付加。
効果：清潔感が向上し、入居率向上を図る。

〔施工前〕



〔施工後〕



- 外壁を最新塗料で塗装、最新シーリング材で補修。
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。

〔施工前〕



〔施工後〕



〔施工前〕



〔施工後〕



(事例6) オーナーと管理会社の覚書に基づく積立てによる室内リフォーム等の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	愛知県	階数	地上3階
オーナー	個人	建築年	2000(平成12)年
賃貸住戸	12戸	主な住戸タイプ	2LDK 3LDK
構造	重量鉄骨造	管理方式	管理会社に委託
延床面積	817.76㎡		

■修繕計画の概要：管理会社の標準的な修繕計画に基づく修繕

管理会社の修繕計画（管理契約に含む）

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：修繕積立（定期預金）

- ・管理委託契約の締結の際に、オーナーと管理会社で覚書を締結し、修繕に必要となる修繕資金を、オーナーが家賃収入のうち一定額を修繕資金として積立てることを申し合わせ。
- ・これを受け、オーナーは修繕資金を積立てて、修繕計画に基づく修繕を実施。
- ・平成24年に物件の相続があり、新たなオーナーに対して、あらためて管理会社から修繕計画及び積立てについて確認を行い、新たなオーナーは平成29年の室内リフォーム実施を目的とした積立てを行うこととした。

■修繕履歴

工事実施	工事内容	工事費	効果
平成 24 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	1 戸あたり 200 万円	・居住性の向上

○ 外壁塗装。

効果：外観の向上等とともに、タイル落下事故の未然防止。

〔施工前〕



〔施工後〕



○ 屋上防水シートを更新。

効果：防水性を向上させ、長寿命化を実現。

〔施工前〕



〔施工後〕



○ 間取りと設備変更。

効果：オープンキッチンで清潔感を向上し、入居率向上を図る。

〔施工前〕



〔施工後〕



(事例7) エレベーター改修と屋上給水管取替の同時期の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	福岡県	階数	地上7階
オーナー	法人	建築年	1984(昭和59)年
賃貸住戸	41戸	主な住戸タイプ	3DK・2LDK (51.52㎡) 3LDK (68.08㎡)
構造	鉄筋コンクリート造	管理方式	管理会社に委託
延床面積	2,511.60㎡		

■修繕計画の概要：管理会社が建物の長期修繕計画を作成

長期修繕計画

修繕項目	修繕周期
給湯器取替	5年
鉄部塗装	8年
オートロック(インターホン含む)	10年
外壁(補修・防水・塗装)	15年
屋根(補修・防水・塗装)	15年
共用部補修	15年
エレベーター改修	20年
給排水設備取替、室内リフォーム	32年

- ・月に1回建物の点検を実施。
- ・長期修繕計画と建物の状況を踏まえ、管理会社が施工会社・メーカーと協議した結果、費用を抑えられるタイミングでエレベーター改修を実施。あわせて、老朽化していた屋上給水管の取替を実施。

■修繕資金の確保方法：修繕積立(普通預金)

- ・2つの修繕工事の実施時期が重なったため、管理会社は数年前からオーナーに提案し、資金の確保の必要性を説明。
- ・オーナーは積立て(普通預金)を行うとともに、剰余金を加えて修繕費に充当。

■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)	エレベーター改修	550 万円	・安全性・機能性の向上
	屋上給水管の取替	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 ・キッチン入れ替え (1 戸)	220 万円	・居住性の向上

- 屋上給水管を撤去し、新設。

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。

〔施工前〕



〔施工後〕



- 間取りを変更し、水廻り設備を最新式に交換。

効果：現在の生活環境にあった空間・設備に変更し、入居率向上を図る。

〔施工前〕



〔施工後〕



(事例8) サブリースの再契約とセットにした大規模修繕の実施

■建物全景



■物件概要

所在地	東京都	階数	地上2階
オーナー	法人	建築年	1993(平成5)年
賃貸住戸	56戸(14戸×4棟)	主な住戸タイプ	1K(16㎡)
構造	木造(在来工法)	管理方式	管理会社に委託(サブリース)
延床面積	896.00㎡		

■修繕計画の概要：管理会社の標準的な修繕周期に基づく修繕

管理会社の修繕計画

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

- ・建物の施工から一括借上による管理まで請け負うサブリース契約であり、管理会社の標準的な修繕計画にそって修繕を実施。
- ・管理会社は計画修繕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、オーナーが修繕パッケージを選択し、修繕を実施。

■修繕資金の確保方法：修繕積立(普通預金)及び銀行借入(リフォームローン)

- ・管理会社が物件の新築時に、オーナーに対して、家賃収入から将来の修繕に備えた修繕資金の積立ての必要性を説明。
- ・オーナーは、積立てを行い、その積立金を修繕費に充当したが不足したため、リフォームローンによる借入れを行い、修繕を実施。

■修繕履歴

工事实施	工事内容	工事費	効果
平成 12 年 (築 7 年)	鉄部塗装	35 万円	・腐食防止 ・外観の向上
平成 15 年 (築 10 年)	外壁塗装	200 万円	・防水性の回復 ・外観の向上
平成 25 年 (築 20 年)	外壁・鉄部塗装 屋根の防水工事 外構工事(植栽植替、駐輪設備交換ほか)	1 棟あたり 600 万円	・防水性の回復 ・腐食防止 ・外観の向上
	室内リフォーム ・壁のクロス張替 ・キッチン設備、ユニットバス交換	1 戸あたり 100～120 万円	・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、手すり等にアクセントを付け、デザイン性向上。

〔施工前〕



〔施工後〕



- キッチン設備を IH に変更、幅を拡大。3 点ユニットバスを独立型に交換。

効果：機能性の向上。

〔施工前〕



〔施工後〕



〔施工前〕



〔施工後〕



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

- ・これまで賃貸住宅のオーナーにおいて計画修繕を実施することへの理解が浸透しているとは言いがたい状況があること背景としては、オーナーが賃貸住宅経営を開始するに当たり、維持管理の重要性やそれに要する費用等に関して十分な説明を受けていないことがあるのではないかと考えられるため、オーナーの認知を高めるための普及啓発が重要である。

■修繕実績データ等の収集及び分析

- ・さらに、計画修繕の有無が中長期的な入居率、家賃等に与える効果、影響について、一般に入手可能な形で示されてきていないことも、オーナーの認識が高まらない原因の1つであると考えられる。実際の施工データに基づく効果分析等を強化していく必要がある。

■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

- ・これまで見てきたとおり、計画修繕の前提となる長期修繕計画の策定や、定期点検等の実施には、建物構造上の技術的項目に係る判断も多く想定される。また、賃貸住宅のオーナーが賃貸住宅経営者としてリスク等を踏まえた適切な投資判断について納得できる説明が得られることも重要である。これらに鑑みると、建物診断や修繕工事の施工を適切に行うことができる点検・施工会社等との連携が図られている賃貸住宅管理会社等や、賃貸住宅管理に係る専門知識を有する賃貸不動産経営管理士等の専門家による支援を仰ぐことが望ましく、これらの専門家にオーナーが相談できる体制の整備や、賃貸住宅の計画修繕を担う専門家の育成が必要である。
- ・なお、近年、日常管理業務や建物の点検、劣化診断の合理化に資する可能性のある技術開発も進んでいる。管理及び点検等に係る費用削減等の観点から、導入可能なものについて活用を検討することも有効と考えられる。
- ・さらに、オーナーが計画修繕を含む投資判断を行うに当たり、建物診断の結果等の物件自体の状況に加えて、市場における居住ニーズの分析等に基づき、計画修繕と併せて行うリノベーションや、新たな顧客層にアピールするためのソフト的な対応等の提案を受けることができることが望ましい。このため、賃貸住宅経営に関し様々な観点から投資の提案を行うことができる賃貸住宅管理会社等の育成が必要である。

■賃貸住宅の計画修繕を推進するための資金確保方策

- ・長期修繕計画に基づく工事を実施するためには、修繕工事に充当可能な資金を確保しておく必要がある。「民間賃貸住宅の計画修繕の推進方策に関する検討会」においては、適正に修繕を行った建物であっても法定耐用年数を超過しているものに対しては金融機関からの融資を受けづらいという課題が指摘された他、修繕積立金の積立に関する以下の議論を含め、様々な方策について議論が行われたところである。

- (1) 分譲マンションの区分所有者が、所有する住戸を賃貸の用に供する場合、マンション管理組合に支払う修繕積立金については、一定の条件の下、毎年の必要経費に算入することが可能である。これに倣って考えると、賃貸住宅の所有者が計画修繕の資金を積立てる場合にも、それを必要経費として算入する場合の課題として、積立金を保全し、確実に修繕に充当するための仕組み等を検討する必要があると考えられる。
- (2) (1) の課題への対応方策案として、賃貸住宅管理会社等がオーナーから計画修繕を受託するという方式も考えられるところではあるが、それに加えて、公益法人がマンション管理組合に倣って賃貸住宅の所有者から修繕積立金を預かり、保全するとともに、必要な修繕工事の発注や工事監理等を行うというスキームの提案があった。本スキーム案については、積立金の預かり元となる法人の体制、公益法人が公益事業の認定を受ける必要性等を含め、実行可能なスキームとするための課題の検討が必要である。
- (3) 修繕費として積立てた金額を毎年の所得の計算上必要経費と見做すことに係る所得税計算上の効果としては、積立てを行う期間の税額減少分と、将来修繕を行う年に控除される税額との間に差額が生じる場合の差額等と捉えることができる。
- 以上のような提案及び課題を踏まえ、効果的に計画修繕等を推進するために有効な資金確保方策について、引き続き検討が必要である。

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

- ・賃貸住宅のオーナーが、賃貸住宅の経営に際し、将来にわたり必要となる費用を認識し、また、長期修繕計画の策定や適時適切な修繕の実施を含む投資判断を促すための一助として以下のツールを作成した。

① 「賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート」(資料1)

オーナーが、建物の築年数やオーナー自ら確認することが比較的簡易な建物及び設備の状況を元に、標準的な周期に基づく修繕時期や専門家による点検の必要性等を認識することで、建物や設備の現状を再確認し修繕の意欲を喚起するためのツール

② 「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」(資料2)

オーナーが、自らの物件の建物建設費や長期的な収支(家賃収入の変動、管理委託費、修繕費、ローン返済、公租公課等)を前提に、将来的に確保しておくべき修繕資金の目安を認識し、経営計画の参考にするためのシミュレーションを行うためのツール

- ・なお、これらの支援ツールの中で用いている単価や修繕周期等は、あくまで、投資の規模感や投資効果の比較検討、計画修繕等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参考値であり、実際の工事費用の算定等に当たっては、その都度、施工会社等の専門会社の見積もり等を元にすべきものである。

(2) 今後の取組み

- ・賃貸住宅における計画修繕や適切な投資判断の必要性についての関係者の理解を促進するとともに、効果的な修繕のあり方等について具体的事例をもとに検証するため、構造、経年等が異なる様々な物件の具体的事例の収集、分析及びその普及が必要である。その際、賃貸住宅の特徴をもとにいくつかの分類別に区分し、その分類の特性に応じた支援策を検討する等の取組みも検討すべきではないか。
- ・また、計画修繕資金の確保について、これらの提案及び課題を踏まえ、効果的に計画修繕を推進するために、修繕を第三者に委託して行う方式を含め、有効な資金確保方策について、引き続き実現可能な方策の検討を行う。

(資料 1)

【入力例】

賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート

建物をより長く快適な状態で使い続けるためには、定期的なメンテナンスや早めの修繕が必要です。一般的な耐用年数を踏まえ、建物や設備に、どのような点検が必要な時期なのか確認しましょう。また、建物や設備に気になる症状がある場合には、早めに管理会社や専門家に相談しましょう。

■ 建築年はいつですか？ 建築年(西暦) 1998 年 (築年数) 21 年

■ こんな症状はありますか？

<p>屋根、雨樋</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 雨漏りがある <input type="checkbox"/> 塗装の劣化や破損、ずれがある <input type="checkbox"/> 雨樋に歪みや破損がある <p>外壁</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 壁面にひび割れやタイルの剥がれがある <input type="checkbox"/> 塗装面に触ると粉が手につく <input type="checkbox"/> シーリングに痩せや剥がれがある <p>給湯・風呂釜</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> お湯の温度が不安定、設定温度にならない <input type="checkbox"/> 水圧が弱い、水に着色がある <p>外部建具（扉、雨戸等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 開閉に支障がある 	<p>ベランダ、階段廊下</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 鉄部(手すり、鉄骨階段)に錆や破損がある <input type="checkbox"/> あげ裏に漏水のシミがある <input type="checkbox"/> 床に剥がれや浮き(隙間)がある <p>電気設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 配線の損傷やボックス類に錆や腐食がある <p>基礎（土台）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ひび割れや蟻道(土で盛られた道)がある <p>給水設備・排水管</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 過去に水漏れがある、異音がある <input type="checkbox"/> 水の流れが悪い、異臭がある <p>水回り（台所、風呂、トイレ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 水の流れが悪い、異音がある
--	--

診断結果
～点検時期の目安～

屋根、屋上		ベランダ、階段廊下	点検時期です
外壁		電気設備	点検時期です
		基礎（土台）	
給湯・風呂釜		給水設備・排水管	点検時期です
外部建具	専門家に相談しましょう	水回り	点検時期です

すぐに点検や修繕が必要な項目がなかった場合でも
日常的な点検や早めの修繕をしましょう！



(資料2)

【入力例】

賃貸住宅経営のセルフチェックシート

保有する賃貸アパートや賃貸マンションを、より長期的かつ良好な状態で維持・管理するために、建物や設備を定期的に修繕することが大切です。このため、運用期間を通じた収入と支出の見通しを試算・把握し、将来的に必要な修繕費用の確保に努めましょう。

〈注意事項〉

- このシートの黄色のセルに、それぞれの物件に係る情報を入力して下さい。
- このセルフチェックシートは、あくまでも想定であり、実際の金額とは異なります。また、全ての初期費用や必要経費等を網羅したものではなく、その内容の正確性を保証するものではありません。このため、このチェックシートに基づき行った賃貸経営で損失が生じた場合でも、一切の責任を負いません。

入力データ
クリア

1. 基本情報

物件名	〇〇アパート		構造	木造	(法定耐用年数)	22年
屋根の形状、外壁の材質	屋根	傾斜屋根 外壁	塗装	階建、EVの有無	2階建	(EVの有無) -
敷地面積	200.00㎡	(60.50坪)	延床面積	400.00㎡	(121.00坪)	
総戸数	8戸	(1戸あたり)	45.00㎡	賃料	75,000円	(坪単価) 5,510円
平均入居期間	4年	(入替率)	0.25	賃料の変動率	左記入居期間経過の都度 -4.0%	
平均稼働率(空室日数)	新築時	98%	空室変動率	-0.5%	建物管理費	賃料月額の 5%

2. 借入条件

建物建設費(税込)	60,000,000円	(坪単価)	496千円	土地評価額	40,000,000円	(坪単価)	661千円	
借入額	40,000,000円	(自己資金比率)	33.3%	金利・返済期間	金利	3.0%	返済期間	20年

3. 計画修繕(戸あたり)

【修繕水準】

標準

(「標準」: 周期(長)、費用(標準) / 「簡易」: 周期(短)、費用(廉価))

		修繕周期(目安)	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
建物本体	屋根・屋上	10~15年	0円	88,000円	0円	0円	88,000円	0円	0円
	外壁	10~15年	0円	115,500円	0円	0円	115,500円	0円	0円
	雨樋	10~15年	0円	7,150円	0円	0円	7,150円	0円	0円
	ベランダ	5年	33,000円	53,900円	33,000円	53,900円	33,000円	53,900円	33,000円
	階段廊下	5年	20,900円	49,500円	20,900円	49,500円	20,900円	49,500円	20,900円
共用設備	電気設備(EV等)	15年	0円	50,000円	0円	0円	75,000円	0円	0円
	給排水管	5年	5,500円	5,500円	5,500円	5,500円	5,500円	5,500円	5,500円
	外構(フェンス、駐輪場等)	10年	0円	143,000円	0円	0円	143,000円	0円	0円
室内設備	給湯・風呂釜(交換)	10年	0円	110,000円	0円	0円	110,000円	0円	0円
	エアコン(交換)	10年	0円	110,000円	0円	0円	110,000円	0円	0円
	給湯・風呂釜(修理) エアコン(修理) 台所設備、浴室設備 洗面化粧台、トイレ	故障の都度	(注)						
	小計(戸あたり)		59,400円	732,550円	59,400円	108,900円	708,050円	108,900円	59,400円
合計(建物全体)			48万円	586万円	48万円	87万円	566万円	87万円	48万円

(注)これらは随時対応が必要な費用のため、計画的に修繕する費用をまとめた本表には含まないが、「キャッシュフロー表」では「修繕費(小修繕(故障対応))」として平準化して計上

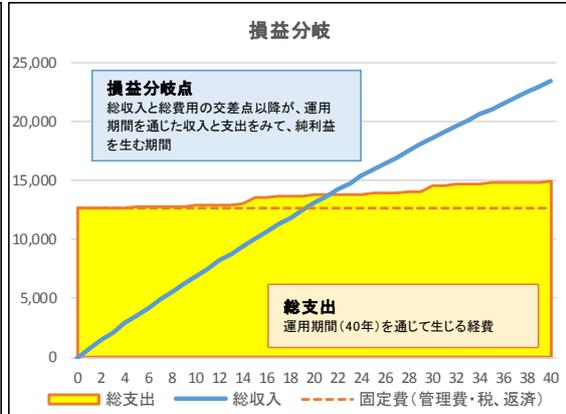
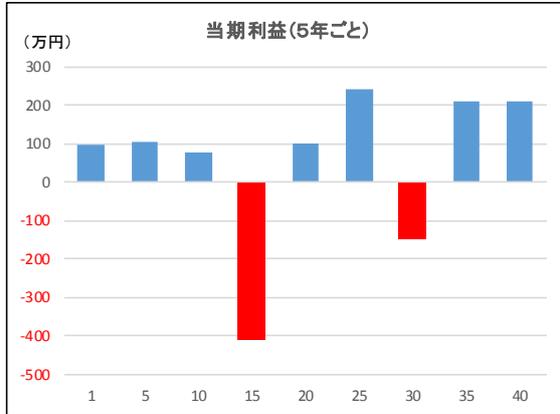
4. 想定建物売却価格(IRR算出用)

10年目	50,000,000円	(増減率)	▲ 16.7%	30年目	24,000,000円	(増減率)	▲ 60.0%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

■試算結果

利回り(40年通算)			IRR(内部収益率)		収支(40年通算)		
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総収入	総支出	損益分岐点
9.77%	7.19%	2.66%	0.12%	0.18%	23,444万円	14,971万円	21年目



■キャッシュフロー表

		初期投資	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	
収 入	家賃収入		706	684	653	623	596	544	519	496	454	
	銀行借入	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	6,000	706	684	653	623	596	544	519	496	454	
	支 出	建物建設費(初期投資)	6,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建物管理費(募集・管理委託等)		36	35	33	32	31	28	27	26	24
		保険料		15	15	15	15	15	15	15	15	15
		原状回復費		15	15	15	15	15	15	15	15	15
		修繕費(小修繕(故障対応))		7	7	7	7	7	7	7	7	7
		修繕費(計画修繕)		0	0	48	586	48	87	566	87	48
借入金返済			268	268	268	268	268	0	0	0	0	
固定資産税・都市計画税			95	80	68	57	45	34	34	34	34	
所得税等		47	52	39	0	50	118	0	103	103		
支出計	6,000	483	470	493	980	478	304	663	286	245		
収 支	手元資金残金(年)	0	223	214	160	-357	118	240	-144	210	209	
	手元資金残金(累計)	-6,000	-5,777	-4,864	-3,871	-3,501	-2,759	-1,094	-61	1,249	2,473	
P / L (損 益 計 算)	収益(収入)		706	684	653	623	596	544	519	496	454	
	建物管理費(募集・管理委託等)		36	35	33	32	31	28	27	26	24	
	原状回復費		15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	修繕費		7	7	55	593	55	94	573	94	55	
	保険料		15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	固定資産税・都市計画税		95	80	68	57	45	34	34	34	34	
	営業費用計		168	151	186	712	160	186	663	183	142	
	償却前利益		538	533	467	-89	436	358	-144	313	312	
	減価償却費(定額法)		276	276	276	276	276	0	0	0	0	
	支払利息		120	101	74	43	8	0	0	0	0	
	営業外費用計		396	377	350	319	284	0	0	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		142	156	117	-408	152	358	-144	313	312	
	所得税		47	52	39	0	50	118	0	103	103	
当期利益		95	105	78	-408	102	240	-144	210	209		
当期利益累計		95	544	1,071	1,122	1,711	2,824	3,857	5,167	6,391		
総収入-総支出(運用期間通算)		-12,637	-11,952	-9,207	-6,005	-3,524	-673	1,952	3,948	6,279	8,473	
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)			98.1	95.0	90.7	86.5	82.8	75.6	72.1	68.9	63.1	