

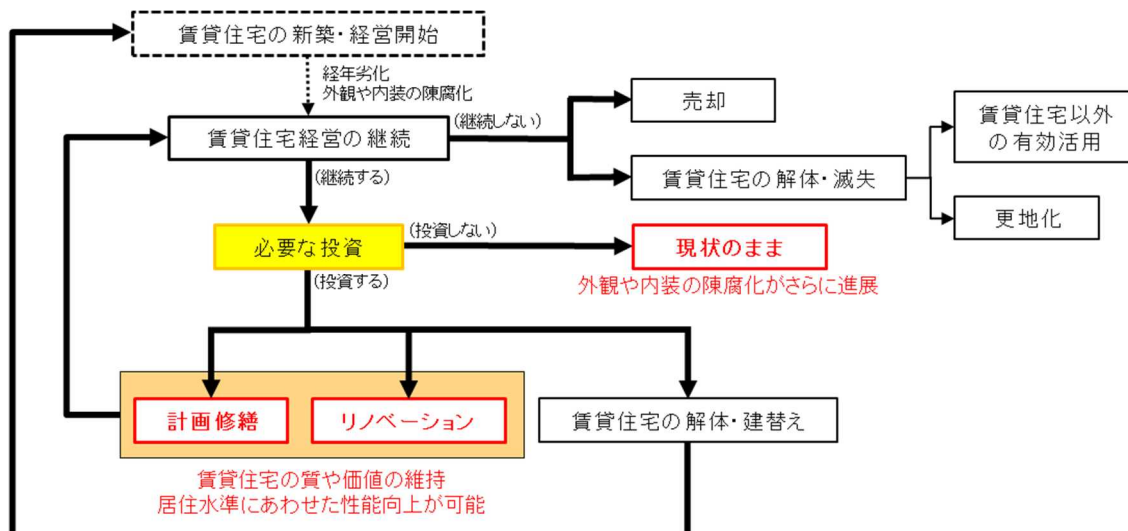
第1章 民間賃貸住宅における計画修繕の実例について

1. はじめに

現在、合計1,900万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ます。居住者側のニーズの多様化も進んでおり、賃貸住宅経営をめぐる社会経済情勢は様々に変化していくことが見込まれ、今後、多様化する居住ニーズに合わない賃貸住宅は陳腐化し、空室率の上昇や家賃水準の引き下げを強いられるおそれがあります。

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、図表1-1のフロー図に示す通り、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ります。

< 図表 1-1 賃貸住宅経営における投資判断フロー >



しかしながら、オーナーが長期修繕計画の作成や計画修繕を含めた投資判断を行うにあたっては、長期修繕計画の項目（修繕部位、修繕内容、修繕周期、修繕費等）や計画修繕の実施が賃貸経営に与える影響の分析が不可欠になるところ、民間賃貸住宅においては、これらに関する情報（実例）が不足しています。

このような状況を踏まえ、民間賃貸住宅の管理会社及び修繕施工会社より、建物・設備の修繕の実態（長期修繕計画の策定、発注方法、工事内容、費用等）に係るデータ（以下、「修繕データ」）を提供いただき、その結果をもとに、計画修繕のための事例集を作成することにしました。

オーナーの皆様が、本事例集を広く活用され、自らの賃貸住宅を効率的・効果的に維持・管理していく意識向上の一助となることを期待します。

第2章 修繕データの収集方法及び賃貸経営シミュレーションの方法

1. 修繕データの収集方法

修繕データの収集にあたっては、管理会社及び修繕施工会社の7社（以下、「協力会社」）に、修繕データの提供を依頼し協力をいただきました。

（1）修繕データの提出依頼の内容

協力会社において、管理・計画修繕工事を受託する賃貸住宅を対象に、
建物診断の実施
診断結果に基づく、長期修繕計画の策定（過去の修繕実績を含む）
修繕工事の見積作成

を実施していただき、その結果を賃貸経営のシミュレーションを実施するために必要な修繕データとして提出を依頼しました。

（2）対象物件の条件

（1）～ を実施していただく物件は、築年数10年超の物件において、修繕工事の実施の有無を問わず、
修繕工事実施済みの物件
修繕工事未実施でオーナーに修繕工事の提案をしている物件
を対象としていただくことを依頼しました。

（3）修繕事例の紹介概要

協力会社から提供いただいた物件の中から、建物構造・規模や使用用途等を考慮し、35物件の修繕事例を紹介しています。

投資効果の試算事例

賃貸経営のシミュレーションを実施するために必要な修繕データの提供をいただいた17物件については、国土交通省が公表した「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」を活用し、投資効果の試算を行い、その内容を修繕事例として紹介しています（以下、「投資効果の試算事例」）。

修繕工事の紹介事例

（1）～ を実施いただいた（2）の対象物件のうち、賃貸経営のシミュレーションを実施するために必要な修繕データの提供がいただけなかった18物件については、実施済みの修繕工事の具体的な内容を修繕事例として紹介しています（以下、「修繕工事の紹介事例」）。

2. 賃貸経営のシミュレーションの方法

賃貸住宅における計画修繕の実施が、賃貸経営を考える上でどのような投資効果や影響を及ぼすかを分析するため、協力会社より提供いただいた修繕データをもとに、賃貸経営のシミュレーションを行いました。

(1) 賃貸経営のシミュレーションの方法

賃貸経営のシミュレーションは、国土交通省が公表した「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」を活用し実施しました。

(2) 賃貸経営のシミュレーションの設定条件

賃貸経営のシミュレーションは、協力会社から提供いただいた修繕データの実績値を活用し実施しました。

協力会社から提供いただいた修繕データにおいて、賃貸経営のシミュレーションを行うために必要な実績値が不明の場合は、協力会社からのヒアリングや修繕データの内容を参考とし、個別に条件設定を行いました。なお、個別の設定条件については、後述、第3章の個別事例紹介に記載しています。

また、物件共通の賃貸経営のシミュレーションの設定の考えは、図表2-1の通りとします。

< 図表 2-1 共通の設定の考え >

項目		設定の考え
運用期間		木造・軽量鉄骨造は、新築より40年とします。 RC造は、新築より60年とします。
入居期間		協力会社から提供いただいた平均入居期間に基づき、運用期間を通じて1~5年で入居者の入れ替えが行われるものと設定します。
賃料収入	賃料改定	新築時の賃料データを提供いただいた場合 新築時の賃料と現時点の賃料から年間下落率を算出し、入居期間に相当する下落率を入居者の入れ替えの都度、築40年まで賃料改定を行います。 新築時の賃料データが不明の場合 賃料の下落率は、年率1%程度下落するものとし、入居期間に相当する下落率を入居者の入れ替えの都度、築40年まで賃料改定を行います。 現時点から新築時までの既経過年の賃料は、上記に基づき遡って賃料改定を行います。
	平均稼働率(空室日数)	新築時の稼働率を100%と設定し、現時点の平均稼働率との差を空室日数と捉え、年間下落率を算出し、入居者の入れ替えの都度、賃料収入の減額を行います。 平均稼働率の下限値は90%とします。

項目	設定の考え
借入金 返済条件	借入金は、建物謄本に基づき、建物建設費を最大値（100%ローン）として、新築時の抵当権の債権額より設定します。借入金が建物建築費に満たない場合は、自己資金を活用するものとします。 借入金利は、建物謄本に基づき、新築時の抵当権の利息より設定します。 返済期間は、建物謄本に基づき、新築時から借り換えまでの経過年数や借り換えの債権額を参考に20～35年に設定します。
建物建設費	協力会社から提供いただいた建物建設費に基づき設定します。土地については当初より所有しているものと設定します。
建物管理費	現時点の満室時賃料収入と建物管理費から管理費割合を算出し、当該年の満室時賃料収入に応じて設定します。
保険料	建物の火災保険料を算出するため、建物建設費に対して、木造は0.25%、軽量鉄骨造は0.12%、RC造は0.05%を当該年に設定します。
修繕費 計画修繕	建物本体及び共用設備の計画修繕を対象としています。 協力会社から提供いただいた建物診断結果に基づく長期修繕計画（過去の修繕実績を含む）及び修繕工事の見積に基づき、修繕工事の実施年に修繕実施部位・項目に分けた修繕工事費を設定します。 修繕工事の実施年は、協力会社から提供いただいた修繕周期に基づき、運用期間内において繰り返し修繕の実施年ごとに修繕を行うものと設定します。
修繕費 小修繕 (故障対応)	専用部分の入居中の故障対応や室内設備の計画修繕を対象としています。 協力会社から提供いただいた専用部分室内設備の長期修繕計画と過去の修繕実績に基づき、修繕工事の実施年に修繕実施部位・項目に分けた修繕工事費を設定します。 修繕工事の実施年は、協力会社から提供いただいた修繕周期に基づき、運用期間内において繰り返し修繕の実施年ごとに修繕を行うものと設定します。
原状回復費	協力会社から提供いただいた原状回復の実績値をもとに、入居期間に基づく入替率の割合で当該年に設定します。
固定資産税 都市計画税 (土地)	物件地の相続税路線価より、土地評価額、固定資産税評価額、課税標準額を設定します。 ・土地評価額 = 相続税路線価 ÷ 80% (公示割合) ・固定資産税評価額 = 土地評価額 × 70% (評価割合) ・課税標準額 = 固定資産税評価額 × 100% (住宅地負担水準) ・固定資産税 = 課税標準額 × 1/6 (小規模住宅用地の特例) × 税率 1.4% ・都市計画税 = 課税標準額 × 1/3 (小規模住宅用地の特例) × 税率 0.3%

項目	設定の考え
固定資産税 都市計画税 (建物)	建物の延床面積と各法務局に定められた平成30年度新築建物価格認定基準表の構造別共同住宅の単価に基づき、新築建物の固定資産税評価額を課税標準額と設定し、経過年数に応じた経年率を0.8~0.2に設定します。 ・固定資産税 = 課税標準額 × 経年率 0.8~0.2 × 税率 1.4% ・都市計画税 = 課税標準額 × 経年率 0.8~0.2 × 税率 0.3%
所得税	税引前利益(償却後利益)に対して、一律税率33.0%に設定します。なお、法人所有物件の場合は法人税として読み替えることとします。
減価償却費 (定額法)	「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、構造別に設定します。 木造は22年、軽量鉄骨造は19年、RC造は47年として定額法にて設定します。

(3) 賃貸経営のシミュレーションによる投資効果の指標

賃貸経営のシミュレーションでは、一般的な投資指標となる「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」による収益評価の試算を行いました。投資効果の指標の考えは、図表2-2の通りとします。

<図表2-2 シミュレーションで用いた投資効果の指標>

項目	投資効果の指標の考え
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(融資返済を除く))) ÷ 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	<p>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)評価になるのに対し、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します。</p> <p>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ります。</p> <p>「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ます。</p> <p>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()を参考としています。</p> <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>

項目	投資効果の指標の考え
損益分岐点	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」を超える時点を損益分岐点としています。損益分岐点以降が、当該物件における純利益を得られる期間となります。