

### 3. 修繕事例の傾向

計画修繕を含む投資判断は、エリア、構造、規模、築年数、建物の劣化状況による修繕の実施の可否、修繕部位、修繕範囲、工法、修繕費、借入条件、賃料収入の条件等、多岐にわたっており、物件ごとに異なります。今後の計画修繕に取り組むための参考として、今回の修繕事例の中での傾向を項目別に示します。

#### (1) 長期修繕計画の策定者

協力会社（管理会社、修繕施工会社）が長期修繕計画を策定しています。今回の紹介事例は、協力会社がオーナーに対する計画修繕の提案を行うために新たに長期修繕計画を作成する事例が多くを占めていますが、一部の物件では、新築時からの長期修繕計画を作成している事例もみられました。協力会社では管理・修繕受託物件の劣化状況や社内基準の修繕周期に照らして、修繕の必要性が高い物件のオーナーに対して、計画修繕の提案を行っています。

なお、20年間のサブリース契約満了時に、大規模修繕工事を提案する協力会社や、建物診断結果と併せて、診断実施年からの長期修繕計画をオーナーに提案する協力会社もみられました。

#### (2) 建物診断の実施者

計画修繕の提案を行うため、紹介事例のすべての物件で修繕前の建物診断を実施し劣化状況を確認しています。建物診断の実施は、協力会社における建築や修繕の専門知識を有する技術員による調査診断（目視・打診・触診等）が行われています。

#### (3) 建物診断の実施部位と内容

建物本体を中心に、屋根・屋上の防水の劣化状況の確認、外壁仕上の劣化状況の確認（磁器質タイルの浮き、塗装のチョーキング、シーリングの劣化）、鉄部の錆の発生や塗装の劣化の調査を行い、オーナーに対して診断報告を行っています。

なお、建物診断とともに、立地環境や競合状況等から、賃貸物件としての競争力を評価し、グレードアップのための工事提案を行う事例もみられました。

#### (4) 修繕部位

建物診断の状況に応じて必要な修繕を実施していますが、建物診断と同様に建物本体の計画修繕に取り組んでいます。

修繕を実施している部位と修繕内容は、屋根・屋上の防水工事、外壁の修繕（磁器質タイルの一部張替え、塗装・吹付タイルの塗替え、シーリング材の打替え）、鉄部や建物本体に付随する部位の塗装となっており、建物内部への漏水対策や資産の維持劣化対策に取り組んでいます。屋根・屋上、外壁の修繕にあたっては、仮設の足場を組んで効率的に工事を実施している事例がみられました。

また、一部の物件では、共用部分の照明器具のLED化や器具交換を定期的に行っている他、オートロックシステムの更新、給水ポンプの補修やエレベーターのシート貼工事など

を実施する事例もありました。

#### (5) 修繕周期

協力会社の社内基準によるところが大きいですが、図表3-3の通り、各社ともに建物本体の建物診断を10年～15年の周期で実施し、オーナーに対して修繕の提案を行い計画修繕に取り組んでいます。これらの周期は、国土交通省が公表した計画修繕のあり方ガイドライン(提案)(1)における修繕部位と修繕周期の調査結果と同様の水準で実施しています。

また、共用設備の周期については、協力会社の実績や分譲マンションの長期修繕計画作成ガイドライン(2)を参考に部位に応じて補修及び交換を15年～30年に設定しています。設備の修繕周期は長期的となるため、協力会社における日常点検や定期点検を行い不具合の発生抑制に努めています。

1：国土交通省「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」(平成31年3月)

2：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)

<図表3-3 協力会社の修繕周期>

修繕部位	傾斜屋根	陸屋根	廊下 バルコニー等	外壁 磁器質タイル	外壁 塗装吹付	外部 鉄部他
修繕内容	防水工事	防水工事	防水工事	張替え	塗替え	塗装
協力会社の 修繕周期	10～12年	10～15年	10～15年	10～15年	10～15年	5年 10～15年
ガイドラインの 提案による 修繕周期(1)	9～15年	8～15年	9～18年	10～15年	8～18年	3～10年

1：国土交通省「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」(平成31年3月)

#### (6) 計画修繕の発注方法

今回の紹介事例は、協力会社の提案に基づき計画修繕を実施しているため、建物診断、長期修繕計画の作成、計画修繕の実施(一部の物件ではオーナーに対して計画修繕を提案中)までを一括して協力会社に発注し実施している事例となっています。

また、計画修繕の実施方法として、建物本体の劣化状況に応じて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する事例と対象となる建物本体の修繕工事を一括して実施する事例となっています。

オーナーが計画修繕に取り組むためには、今回の紹介事例の通り管理会社、修繕施工会社等における計画修繕の提案が必要不可欠となっているため、オーナーが計画修繕に取り組むための実施方策について紹介します。

#### 4. 計画修繕の実施方策

##### (1) 協力会社による計画修繕発注方式

管理会社や修繕施工会社等による計画修繕実施のための発注方式は、図表 3-4 の通り、3つの発注方式があります。

計画修繕の発注方式は、及びの通り、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と、の調査・設計と施工を分離して発注を行う方法により、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になります。

今回の修繕事例においては、及びの事例による計画修繕の取組み事例となっています。

<図表 3-4 計画修繕の発注方式>

項目	管理会社一任方式	責任施工方式	設計監理方式
概要 ↓ 契約	<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 設計監理 施工 管理</p>	<p>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</p> <p>オーナー 工事関係 入居者対応 設計監理 施工 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 個別発注 設計監理 管理 助言・工事監理 施工</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべてを一任するため、オーナーの手間が省けます。</li> <li>・工事中の苦情、要望等の窓口が日常管理業務と同じになります。</li> <li>・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す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ます。</li> <li>・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ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ます。</li> <li>・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ります。</li> <li>・発注者が希望する仕様の設定ができます。</li> <li>・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くなります。</li> </ul>

項目	管理会社一任方式	責任施工方式	設計監理方式
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ります。</li> <li>・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す（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りますが、その場合は同様に、設計コンサルタントの利益相反に留意が必要です）。</li> <li>・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す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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す。</li> <li>・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す。</li> <li>・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ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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す。</li> <li>・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です。</li> <li>・下記(注)を参照してください。</li> </ul>
協力会社の採用	協力会社 5 社において採用	協力会社 2 社において採用	対象なし

資料：国土交通省「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」（平成 31 年 3 月）より作成

（注） 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り、また、「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す。

（２） 協力会社による計画修繕施工方式

管理会社や修繕施工会社等による修繕工事の施工方式は、図表 3-5 の通り、2 つの施工方式があります。

修繕工事の施工方式は、 の通り、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実施する方法が一般的ですが、今回の修繕事例において、 の通り、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、各年に分割して修繕工事を実施することにより毎月定額で修繕を委託する事例がありました。

施工方式には以下の特徴があるため、比較衡量の上で施工方式を選択することになります。

< 図表 3-5 修繕工事の施工方式 >

		一括施工方式	分割施工方式
概要	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	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	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	原則 15 年の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	契約期間の工事費総額の 20% を当初 2 年間で支払い、残りの 80% を契約期間月数にて毎月定額に支払う
	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等の支出の場合は修繕費として経費算入	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
協力会社の採用		協力会社 6 社において採用	協力会社 1 社において採用

税務署の判断による

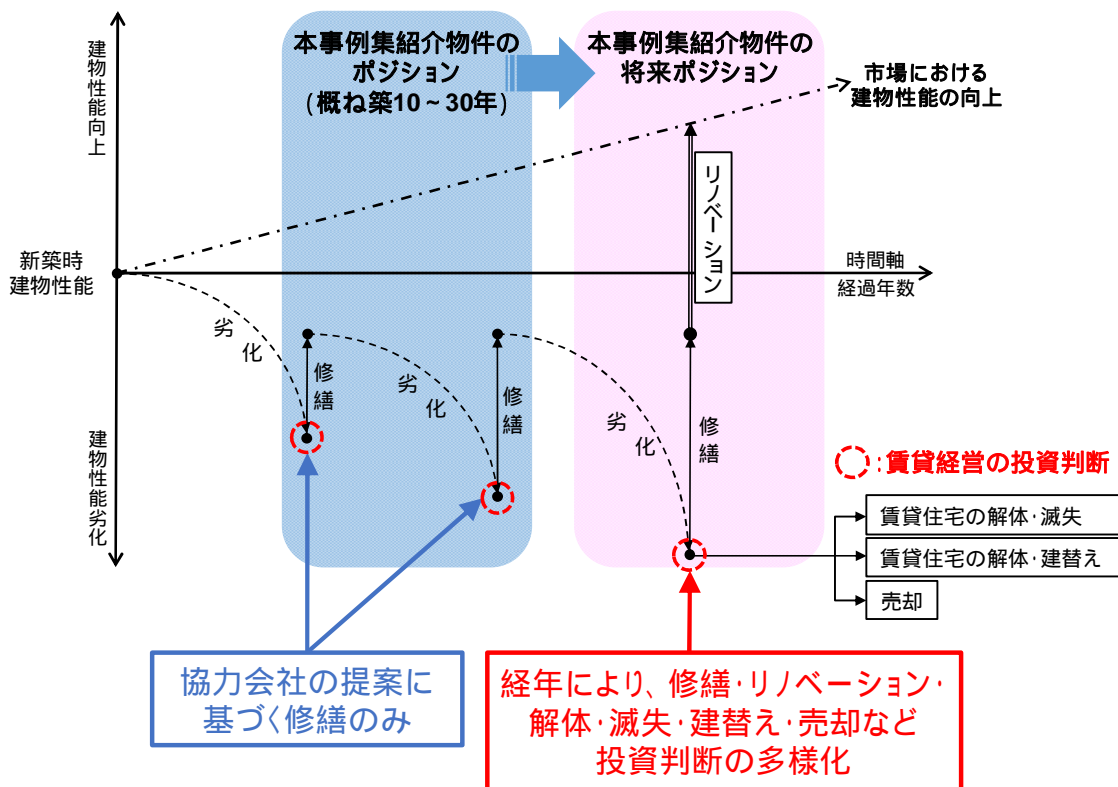
## 第4章 修繕事例の総括と支援策

### 1. 修繕事例の総括

前章の通り、本事例集作成のため協力会社から提供いただいた修繕データは、多くが新築時からの長期修繕計画に基づく計画修繕の実施とはなっておらず、築10年を超過し協力会社から賃貸住宅のオーナーに対する日常点検や建物診断による長期修繕計画の作成を含む計画修繕の提案や修繕工事の事例となっています。

賃貸住宅経営を継続する上で、新築時から、本事例集で紹介した物件の築年数（概ね築10～30年）においては、資産価値の維持・向上を図るための計画修繕がとりわけ重要となります。さらに、高経年の建物の場合、生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、その時代に求められる賃貸住宅の建物性能まで向上させること（リノベーション）も重要になります。また、賃貸住宅の劣化状況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、賃貸住宅の解体や売却等も選択肢の1つとして考える必要もあります。このように、賃貸住宅経営は、経年により、修繕・リノベーション・解体・滅失・建替え・売却など選択肢が多様化し、オーナーは難しい投資判断を迫られることとなります。

<図表 3-6 賃貸住宅経営における投資判断の概念図>



このような賃貸住宅経営における投資判断の将来展望や、協力会社からの提案に基づく計画修繕の実施状況を踏まえると、今後も、オーナーが計画修繕の実施や今後の賃貸経営の投資判断を行うためには、日常的に管理会社や修繕施工会社等と連携し、管理会社や修繕施工会社等の専門家による建物診断や計画修繕の提案を受けることが重要になると考えます。

一方で、協力会社から提供いただいた長期修繕計画は、協力会社の過去の修繕実績をもとに作成されたものが多く、修繕を実施する一定の基準は満たしているものの修繕部位や修繕周期の考え方にばらつきがみられました。

オーナーが計画修繕の提案を受け、納得して計画修繕を含む投資判断を行うためには、管理会社や修繕施工会社から十分な説明を受け納得して実施することが最も重要になりますが、資産価値の維持向上を図るために必要な修繕工事の内容や修繕工事の不足等、専門的な内容を確認するためには、管理会社や修繕施工会社以外の設計コンサルタントや賃貸不動産経営管理士等の専門家へ相談することも選択肢の一つとして考えられます。

さらに、オーナーが計画修繕に取り組むためには、日常点検や建物診断を行うだけでなく、計画的に資金を確保する必要があります。そのためには、新築時より長期修繕計画を作成し、計画修繕を実施する時期や必要な資金の目安を把握し、計画修繕のための資金を確保しながら賃貸経営を行うことも重要になります。

賃貸経営にあたっては、新築時より長期修繕計画を作成し、日常点検や定期点検を行うことによる不具合箇所の早期発見に努め、小修繕や計画修繕を実施することより、入居者の確保や長期的な入居率による安定的な家賃収入を確保することが可能となり、持続可能な賃貸経営に繋がることとなります。

このため、最後に、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紹介しますのでご活用ください。

## 2. 計画修繕の支援策

国土交通省は、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ホームページに公表しています。

### 【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](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html)

### 【公表ツール】

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

賃貸住宅経営における投資判断の重要性や計画修繕の実施が賃貸住宅経営に与える影響のシミュレーションを示し、参考事例による修繕周期や点検の実施方法等、計画修繕実施のためのガイドラインを提案しています。

賃貸住宅経営のセルフチェックシート

建物建設費や長期的な収支（家賃収入の変動、修繕費、借入返済等）を前提に、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

建物の築年数や比較的簡易な建物及び設備状況をチェックし、修繕時期や専門家による点検の必要性を認識することができます。

民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

計画修繕の普及啓発のため、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。

民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック（事例編）

計画修繕の普及啓発のため、本事例集の代表的な事例をもとに、計画修繕に取り組む発注方式や施工方式を解説しています。

なお、本事例集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等の専門会社に相談し実施すべきものとなります。

以上