

**民間賃貸住宅の大規模修繕等に  
対する意識の向上に関する  
調査検討報告書**

2017年3月  
国土交通省住宅局



# 目 次

## 第 1 章 調査検討業務について

|                   |   |
|-------------------|---|
| 1 . 調査検討の背景 ..... | 3 |
| 2 . 調査等の方法 .....  | 4 |

## 第 2 章 調査等の結果概要

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| . アンケート調査の結果概要 .....               | 11 |
| 1 . 修繕の実施状況 .....                  | 11 |
| 2 . 修繕を実施しない理由 .....               | 20 |
| 3 . 修繕の実施効果 .....                  | 22 |
| 4 . 修繕資金確保の状況 .....                | 22 |
| 5 . 修繕の業務実施状況 .....                | 26 |
| . 管理会社ヒアリング結果概要 .....              | 31 |
| 1 . 管理物件の計画修繕に関する取組 .....          | 31 |
| 2 . 修繕資金の確保について .....              | 35 |
| 3 . 計画修繕の普及に関する意見 .....            | 36 |
| 4 . 計画修繕のメリットに関する意見 .....          | 38 |
| . まとめ .....                        | 39 |
| 1 . アンケート調査等により明らかになった課題等 .....    | 39 |
| 2 . 管理会社ヒアリング等から得た意見と今後必要な取組 ..... | 41 |

## 第 3 章 事例集



---

# 第 1 章 調査検討業務について

---



# 1 . 調査検討の背景

- 世帯数を上回る住宅ストックが蓄積されている中で、既存ストックの有効活用という観点からは、民間賃貸住宅においても、長期にわたり良好な状態で住宅を維持していくことが重要である。そのためには、計画的な修繕を行うことが必要であり、これにより、入居者の快適な居住環境が確保され、家主にとっては経営の安定化、資産価値の維持につながる事となる。
- 賃貸住宅経営者のほとんどが個人経営であり、かつ小規模経営にある状況においては、大規模修繕を実施した経験がない家主が多く、大規模修繕を実施した経験がある家主であっても、修繕のための積立金のみで修繕費用を賄ったケースは少ない状況にある。
- 一方で、家主が、かつては自ら行っていた業務を、管理会社等に委託する割合は増加したものの、管理会社等から家主に対し修繕計画の策定、修繕資金の積立に関する提案が併せて行われているケースは必ずしも多くない状況にある。
- 従って、大規模修繕の計画的な実施を促進するためには、経験の少ない家主に対する情報提供とともに、管理会社等から家主に対して、修繕計画の策定と修繕資金の積立に関する提案や空室等の経営上の課題を解消するための提案などの取組も必要と考えられる。
- また、新たな住生活基本計画では、民間賃貸住宅の計画的な修繕を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討するとされたところである。
- 以上のような問題意識を踏まえ、本調査等においては、家主と管理会社に対するアンケート調査の実施、管理会社等に対するヒアリングの実施、計画的な修繕の実施事例の収集により、計画的な修繕に関する実施状況の把握、取組の実態や課題等の把握を行い、調査結果等により明らかになった課題に関する検討・考察を行うこととした。

## 2 . 調査等の方法

本調査検討業務においては、前述のとおり、家主と管理会社に対するアンケート調査、管理会社等に対するヒアリング、計画的な修繕の実施事例の収集を行った。ここでは、各調査等について、概要を紹介する。

### . アンケート調査

- 家主と管理会社に対するアンケート調査の概要は、次のとおりである。

#### 1 . 調査目的

- 計画的な修繕の促進に関する検討に資するため、民間賃貸住宅における長期修繕計画の作成状況、修繕・大規模修繕の実施状況や修繕に必要な資金の確保状況等を把握する。

#### 2 . 事前ヒアリング

- アンケート調査票の設計及び管理会社に対するアンケートの実施方法に関して、関連する団体へ事前ヒアリングを実施した。

図表 1-2-1 事前ヒアリング実施状況

| 実施日           | ヒアリング対象                       |
|---------------|-------------------------------|
| 2016年6月29日(水) | 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会（日管協）        |
| 2016年6月30日(木) | 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）     |
| 2016年7月7日(木)  | 公益社団法人 全日本不動産協会（全日）           |
| 2016年8月5日(金)  | 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会） |



### 3 . 調査対象と実施方法

#### 3 - 1 . 家主アンケート調査

##### ( 1 ) 調査対象

- 18 歳以上の賃貸住宅の家主(分譲マンションの住戸を賃貸しているケースは除外)

##### ( 2 ) 調査実施方法

- 回答サンプルが 1,200 件となるよう、ウェブアンケート調査機関の会員モニターに対し抽出調査を行い、調査対象に該当するモニターに対し本調査を実施した。
- アンケート調査は、2016 年 10 月 6 日(木)に配信、10 月 14 日(金)に回収・集計とも完了した。
- なお、回答サンプルの回収にあたっては、概ね、都道府県別の人口比に応じた配分を行った。

#### 3 - 2 . 管理会社アンケート調査

##### ( 1 ) 調査対象

- 民間賃貸住宅の管理事務を業として行う管理会社  
なお、管理事務については、次の基幹事務を含むものとした。
  - ・ 家賃、敷金等の受領事務
  - ・ 契約更新事務
  - ・ 契約終了事務

##### ( 2 ) 調査実施方法

###### 調査対象の抽出

- 次の3団体の協力を得て、各団体会員企業を対象とした。

|        |                    |         |
|--------|--------------------|---------|
| 一般社団法人 | 全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理） | 5,930 社 |
| 公益社団法人 | 全日本不動産協会（全日）       | 494 社   |
| 公益財団法人 | 日本賃貸住宅管理協会（日管協）    | 1,200 社 |
| 計      |                    | 7,624 社 |

###### 実施方法

- 郵送式とウェブ回答方式の併用により実施した。
- 郵送式は 2016 年 9 月 23 日に調査票を発送、10 月 17 日を締切とした。  
ウェブ方式も同期間に実施した。

##### ( 3 ) 回収結果

- 7,624 社へ送付した結果、1,365 社より回答を得た。(回収率 17.9%)  
有効回答は、1,258 社であった。

## ．管理会社等ヒアリング・事例調査

### 1．調査目的

- 計画的な修繕の促進に関する検討に資するため、計画的・定期的に修繕を実施している管理会社における計画修繕の実施方法や修繕資金確保の提案状況を把握するとともに、計画修繕のメリットや普及に必要と思われる取組などに関する意見を聴取した。
- また、今後、計画的な修繕に取り組む家主や管理会社の参考に資する事例集を作成するため、計画的に適切な管理・維持修繕を実施している事例の収集を行った。

### 2．調査対象と実施方法

#### (1) ヒアリング・事例調査の対象

- ヒアリング:計画的、定期的に修繕を実施している管理会社等
- 事例調査:計画的、定期的に修繕を実施し、大規模修繕等の実績もある賃貸住宅

#### (2) ヒアリング・事例調査の方法

ヒアリング対象管理会社等、事例調査対象物件の選定

- 家主、管理会社に対するアンケートにおいて、ヒアリング・事例調査への協力に関する設問を設け、「協力できる」、「検討する」との回答を得た管理会社に対し、ヒアリング・事例調査の実施について相談を行った。(家主アンケートに関しては、「協力できる」等の回答はあったものの、調整の結果、事例調査の実施には至らなかった。)
- また、管理会社、ハウスメーカー、家主の団体に対して、別途、ヒアリングや事例調査に関する協力依頼を行い、対象とする会社や物件について相談を行った。
- 事例調査対象物件の選定は、協力企業・団体において実施していただいた。

ヒアリング・事例調査の方法

- ヒアリング・事例調査は、概ね次の方法で実施した。
  - 協力管理会社等との日程調整、調査項目の確認
  - 物件の現地見学、修繕工事実施箇所の確認、写真撮影
  - 各社の計画修繕に関する取組のヒアリング
  - 対象物件に関する長期修繕計画、修繕工事見積書等の資料がある場合は、写しを提供いただいた。

### (3) ヒアリング・事例調査の実施状況等

- ヒアリングについては、管理会社等7社にご協力いただいた。
- 事例調査については、ヒアリングにご協力いただいた管理会社等の7社からの12件の物件と、家主団体に選定していただいた3件の物件について実施した。
- ヒアリング・事例調査の実施概要は、次の図表のとおりである。

図表 1-2-2 ヒアリング・事例調査実施概要

| 協力企業・団体 |                    | 実施日                     | 事例調査<br>物件数 | 物件<br>所在地   | 事例番号      |
|---------|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 1       | A 管理会社             | 2016年<br>12月12日         | 3           | 京都府         | 事例 2,6,10 |
| 2       | B 管理会社             | 2016年<br>12月13日         | 1           | 広島県         | 事例 1      |
| 3       | C ハウスメーカー<br>・管理会社 | 2017年<br>2月15日          | 1           | 東京都         | 事例 12     |
| 4       | D 管理会社             | 2017年<br>2月16日          | 2           | 福岡県         | 事例 3,4    |
| 5       | E ハウスメーカー<br>・管理会社 | 2017年<br>2月21日          | 2           | 愛知県         | 事例 7,8    |
| 6       | F ハウスメーカー          | 2017年<br>2月23日          | 2           | 東京都         | 事例 9,11   |
| 7       | G 管理会社             | 2017年<br>3月10日          | 1           | 千葉県         | 事例 5      |
| 8       | H 家主団体             | 2017年<br>2月27日<br>~3月3日 | 3           | 千葉県<br>・福岡県 | その他       |
| 合計      |                    |                         | 15          |             |           |

- ヒアリングについては、ご協力いただいた管理会社等7社の概要は、次の図表のとおりである。

図表 1-2-3 ヒアリング実施管理会社概要

| 協力企業 | 業種           | 資本金           | 管理戸数         | 本社所在地 |
|------|--------------|---------------|--------------|-------|
| 1 A  | 管理会社         | 500 万円        | 170 戸        | 近畿    |
| 2 B  | 管理会社         | 3,800 万円      | 1,800 戸      | 中国    |
| 3 C  | ハウスメーカー・管理会社 | 3,100 万円      | 9,300 戸      | 関東    |
| 4 D  | 管理会社         | 5,000 万円      | 3 万戸         | 九州・沖縄 |
| 5 E  | ハウスメーカー・管理会社 | 48 億円         | 21 万 3,000 戸 | 東海    |
| 6 F  | ハウスメーカー      | 32 億 5,000 万円 | 7 万 5,000 戸  | 関東    |
| 7 G  | 管理会社         | 3 億 5,000 万円  | 44 万 5,000 戸 | 関東    |

(注) ヒアリング結果に基づき作成。以下同じ

---

## 第2章 調査等の結果概要

---



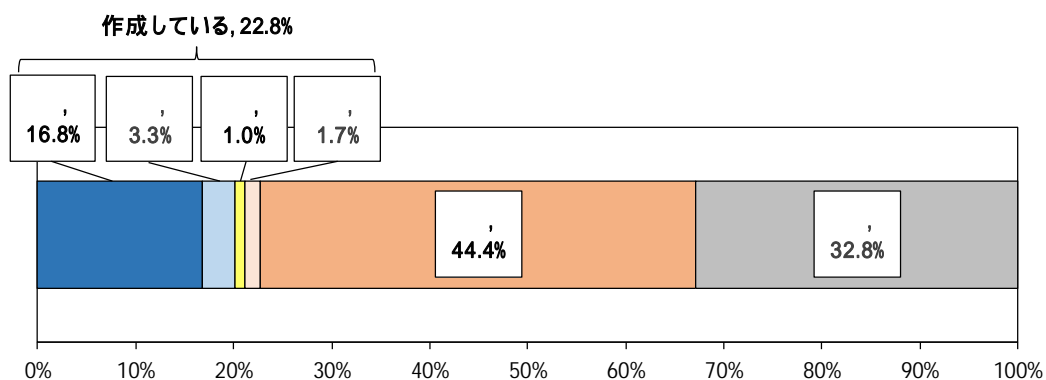
# アンケート調査の結果概要

## 1. 修繕の実施状況

### (1) 長期修繕計画の作成状況

- 長期修繕計画について、「すべての住宅で作成」している家主の割合は、16.8%であった。  
さらに、「大半の住宅で作成」(3.3%)、「半数程度の住宅で作成」(1.0%)、「一部の住宅で作成」(1.7%)をあわせた、長期修繕計画を作成している家主の割合は、22.8%であった。
- これに対し、「まったく作成していない」家主の割合は 44.4%、「わからない」は 32.8%であった。

図表 2-1-1-1 長期修繕計画を作成しているか(家主 SC5)



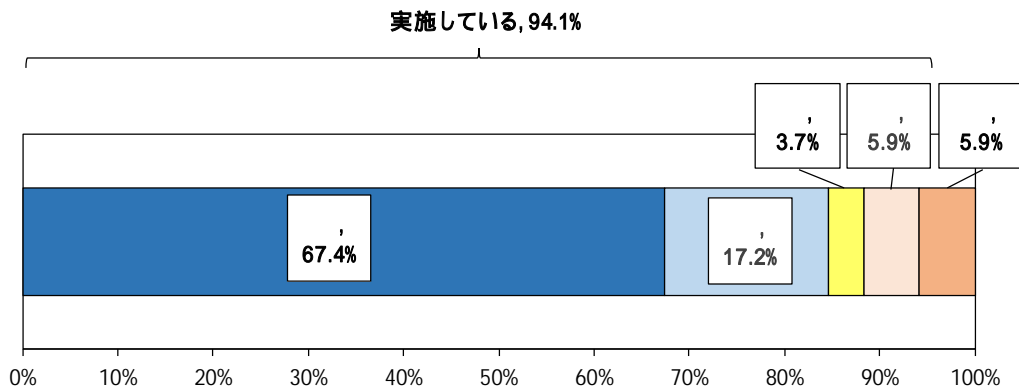
|     | 全体     | 作成している | すべての住宅で作成 | 大半の住宅で作成 | 半数程度の住宅で作成 | 一部の住宅で作成 | まったく作成していない | わからない |
|-----|--------|--------|-----------|----------|------------|----------|-------------|-------|
|     |        |        | 割合        | 割合       | 割合         | 割合       |             |       |
| 件数  | 1,200  | 273    | 201       | 40       | 12         | 20       | 533         | 394   |
| 構成比 | 100.0% | 22.8%  | 16.8%     | 3.3%     | 1.0%       | 1.7%     | 44.4%       | 32.8% |

## (2) 長期修繕計画に基づく修繕・大規模修繕の実施状況

### (2) 1 修繕の実施状況

- 長期修繕計画を作成している家主のうち、長期修繕計画に基づいた計画的・定期的な修繕を「すべての住宅で実施」している家主の割合は、67.4%であった。  
「大半の住宅で実施」(17.2%)、「半数程度の住宅で実施」(3.7%)、「一部の住宅で実施」(5.9%)をあわせた、長期修繕計画に基づき計画的・定期的な修繕を実施している家主の割合は、94.1%であった。
- 「まったく実施していない」家主の割合は、5.9%であった。

図表 2-1-1-2 長期修繕計画に基づき計画的・定期的に修繕を実施しているか (家主 SC6)



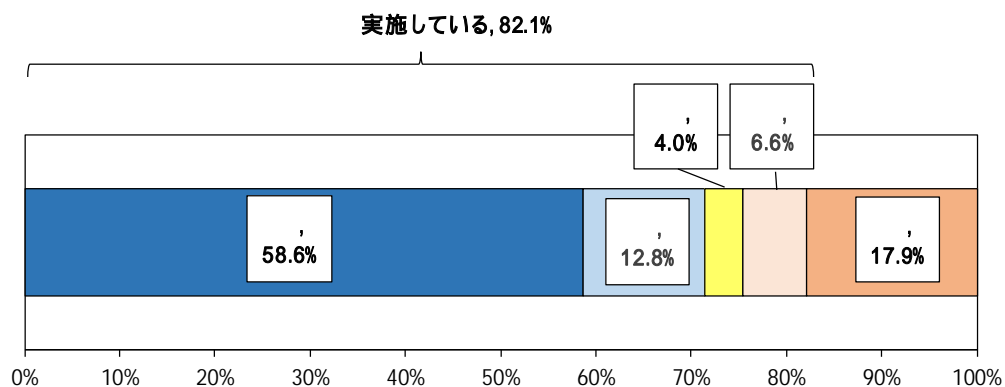
|     | 全体     | 実施している | 実施している    |          |            |          | まったく実施していない | わからない |
|-----|--------|--------|-----------|----------|------------|----------|-------------|-------|
|     |        |        | すべての住宅で実施 | 大半の住宅で実施 | 半数程度の住宅で実施 | 一部の住宅で実施 |             |       |
| 件数  | 273    | 257    | 184       | 47       | 10         | 16       | 0           |       |
| 構成比 | 100.0% | 94.1%  | 67.4%     | 17.2%    | 3.7%       | 5.9%     | 0.0%        |       |



## (2) 2 大規模修繕の実施状況

- 長期修繕計画を作成している家主のうち、大規模修繕を「すべての住宅で実施」している家主の割合は、58.6%であった。  
「大半の住宅で実施」(12.8%)、「半数程度の住宅で実施」(4.0%)、「一部の住宅で実施」(6.6%)をあわせた、大規模修繕を実施している家主の割合は、82.1%であった。
- 「まったく実施していない」家主の割合は、17.9%であった。

図表 2-1-1-2 長期修繕計画に基づき計画的・定期的に修繕を実施する中で大規模修繕を実施しているか(家主 SC7)



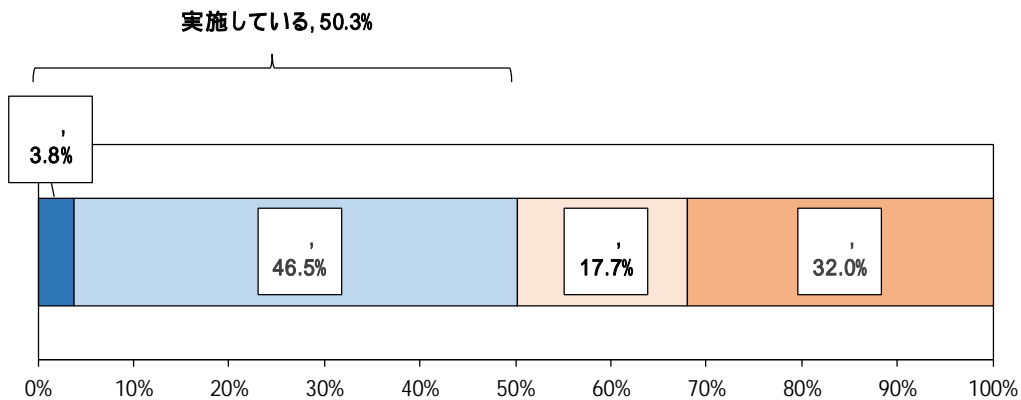
|     | 全体     | 実施している | 実施しているの内訳 |          |            |          | まったく実施していない | わからない |
|-----|--------|--------|-----------|----------|------------|----------|-------------|-------|
|     |        |        | すべての住宅で実施 | 大半の住宅で実施 | 半数程度の住宅で実施 | 一部の住宅で実施 |             |       |
| 件数  | 273    | 224    | 160       | 35       | 11         | 18       | 49          | 0     |
| 構成比 | 100.0% | 82.1%  | 58.6%     | 12.8%    | 4.0%       | 6.6%     | 17.9%       | 0.0%  |

### (3) 長期修繕計画を作成していない場合の修繕・大規模修繕の実施状況

#### (3) 1 修繕の実施状況

- 長期修繕計画をまったく作成していない、または作成しているかどうか分からない家主のうち、修繕を「定期的実施」している家主の割合は3.8%であった。  
「必要に応じて実施」(46.5%)とあわせると、修繕を実施している家主の割合は、50.3%であった。
- これに対し、修繕を「まったく実施していない」家主の割合は、17.7%、「わからない」は、32.0%であった。

図表 2-1-1-3 長期修繕計画未作成、わからない場合も修繕を実施しているか (家主 Q5-1)

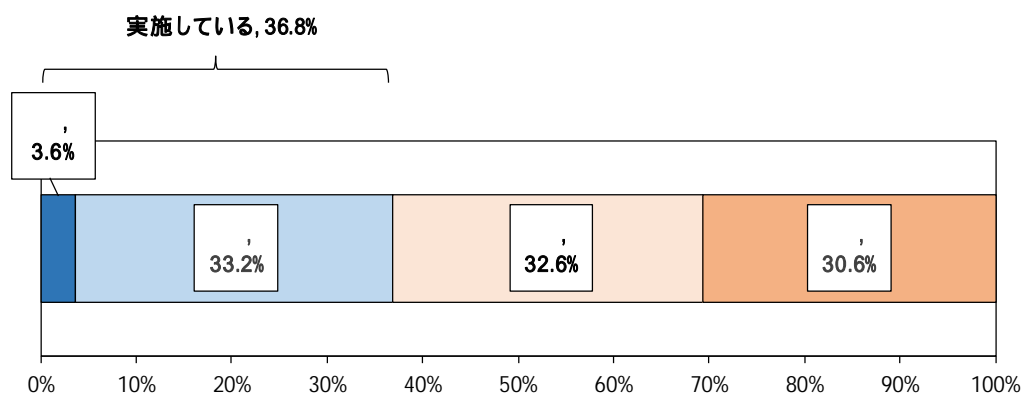


|     | 全体     | 実施している |          | まったく実施していない | わからない |
|-----|--------|--------|----------|-------------|-------|
|     |        | 定期的実施  | 必要に応じて実施 |             |       |
| 件数  | 927    | 466    | 35       | 431         | 297   |
| 構成比 | 100.0% | 50.3%  | 3.8%     | 46.5%       | 32.0% |

### (3) 2 大規模修繕の実施状況

- 長期修繕計画をまったく作成していない、または作成しているかどうか分からない家主のうち、大規模修繕を「定期的実施」している家主の割合は、3.6%であった。  
「必要に応じて実施」(33.2%)とあわせると、大規模修繕を実施している家主の割合は、36.8%であった。
- 大規模修繕を「まったく実施していない」家主の割合は、32.6%、「わからない」は、30.6%であった。

図表 2-1-1-3 長期修繕計画未作成、わからない場合も大規模修繕を実施しているか(家主 Q6-1)

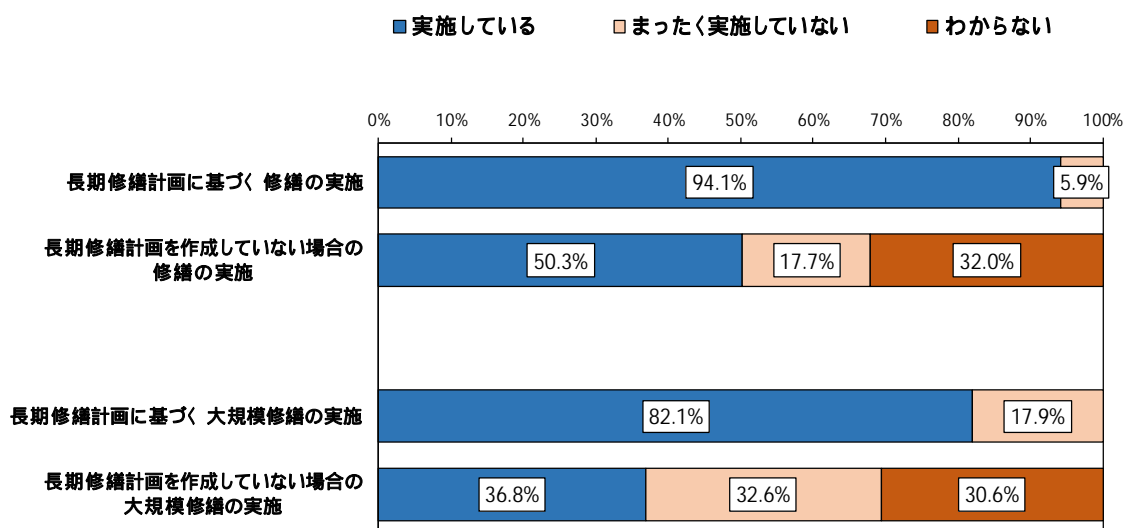


|     | 全体     | 実施している | 実施している |          | まったく実施していない | わからない |
|-----|--------|--------|--------|----------|-------------|-------|
|     |        |        | 定期的実施  | 必要に応じて実施 |             |       |
| 件数  | 927    | 341    | 33     | 308      | 302         | 284   |
| 構成比 | 100.0% | 36.8%  | 3.6%   | 33.2%    | 32.6%       | 30.6% |

#### (4) 長期修繕計画の有無と修繕・大規模修繕の実施状況

- 長期修繕計画の有無による、修繕・大規模修繕の実施状況を比較すると、修繕、大規模修繕ともに、長期修繕計画を作成している場合のほうが、作成していない場合に比べ 45 ポイント程度、実施状況がよい結果であった。

図表 2-1-1-4 長期修繕計画の有無と修繕・大規模修繕の実施状況

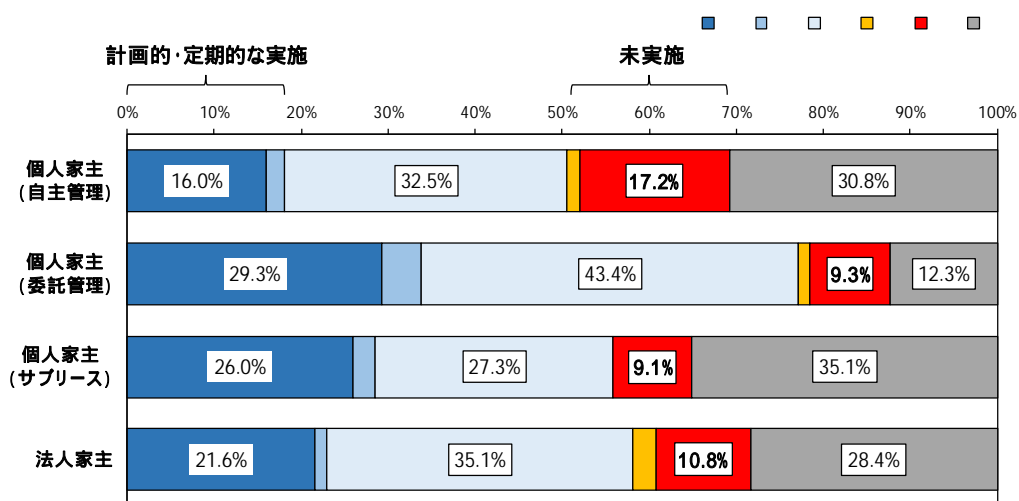


## (5) 管理形態別にみた修繕・大規模修繕の実施状況

### (5) 1 修繕の実施状況

- 個人家主について、管理形態別に計画的・定期的な修繕の実施状況についてみると、自主管理では18.2%、委託管理では33.8%であった。
- また、修繕が未実施の割合は、自主管理では18.6%（「わからない」を含めると49.4%）、委託管理では10.5%（同22.8%）であった。

図表 2-1-1-5 管理形態別修繕の実施状況(家主 SC1×SC4×SC6×Q5-1)

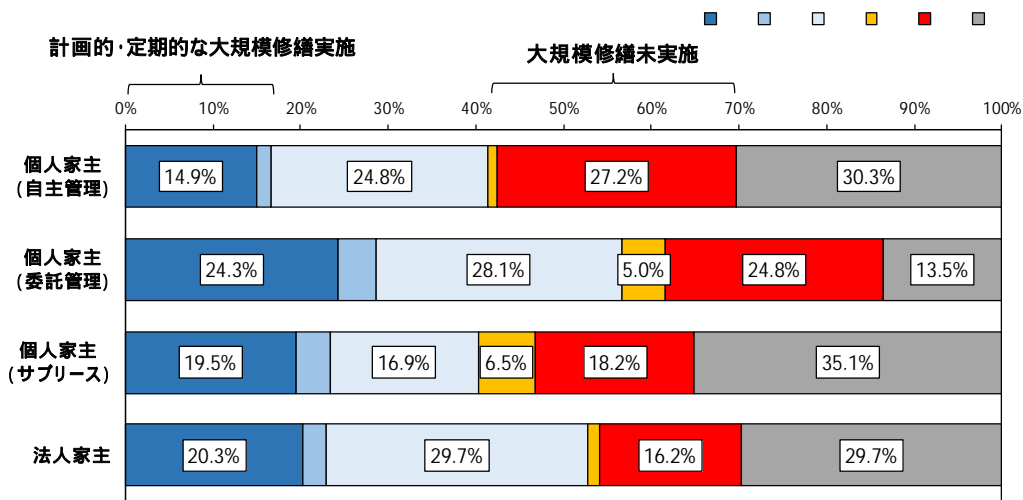


|        |        | 全体     | 実施合計  | 計画的な実施 |              |                  | 長期修繕計画はなく必要に応じて実施 | 未実施計  | 未実施      |          | わからない |
|--------|--------|--------|-------|--------|--------------|------------------|-------------------|-------|----------|----------|-------|
|        |        |        |       | 計画的な実施 | 長期修繕計画に基づき実施 | 長期修繕計画はないが定期的に実施 |                   |       | 長期修繕計画あり | 長期修繕計画なし |       |
| 個人家主   | 自主管理   | 650    | 329   | 118    | 104          | 14               | 211               | 121   | 9        | 112      | 200   |
|        | 構成比    | 100.0% | 50.6% | 18.2%  | 16.0%        | 2.2%             | 32.5%             | 18.6% | 1.4%     | 17.2%    | 30.8% |
|        | 委託管理   | 399    | 308   | 135    | 117          | 18               | 173               | 42    | 5        | 37       | 49    |
|        | 構成比    | 100.0% | 77.2% | 33.8%  | 29.3%        | 4.5%             | 43.4%             | 10.5% | 1.3%     | 9.3%     | 12.3% |
| 個人家主   | サブリース  | 77     | 43    | 22     | 20           | 2                | 21                | 7     | 0        | 7        | 27    |
|        | 構成比    | 100.0% | 55.8% | 28.6%  | 26.0%        | 2.6%             | 27.3%             | 9.1%  | 0.0%     | 9.1%     | 35.1% |
| 法人家主   | 法人家主   | 74     | 43    | 17     | 16           | 1                | 26                | 10    | 2        | 8        | 21    |
|        | 構成比    | 100.0% | 58.1% | 23.0%  | 21.6%        | 1.4%             | 35.1%             | 13.5% | 2.7%     | 10.8%    | 28.4% |
| (参考)全体 | (参考)全体 | 1,200  | 723   | 292    | 257          | 35               | 431               | 180   | 16       | 164      | 297   |
|        | 構成比    | 100.0% | 60.3% | 24.3%  | 21.4%        | 2.9%             | 35.9%             | 15.0% | 1.3%     | 13.7%    | 24.8% |

(5) 2 大規模修繕の実施状況

- 個人家主について、管理形態別に計画的・定期的な大規模修繕の実施状況についてみると、自主管理では16.6%、委託管理では28.6%であった。
- また、大規模修繕が未実施の割合は、自主管理では28.3%（「わからない」を含めると58.6%）、委託管理では29.8%（同43.4%）であった。

図表 2-1-1-5 管理形態別大規模修繕の実施状況  
(家主 SC1 × SC4 × SC7 × Q6-1)

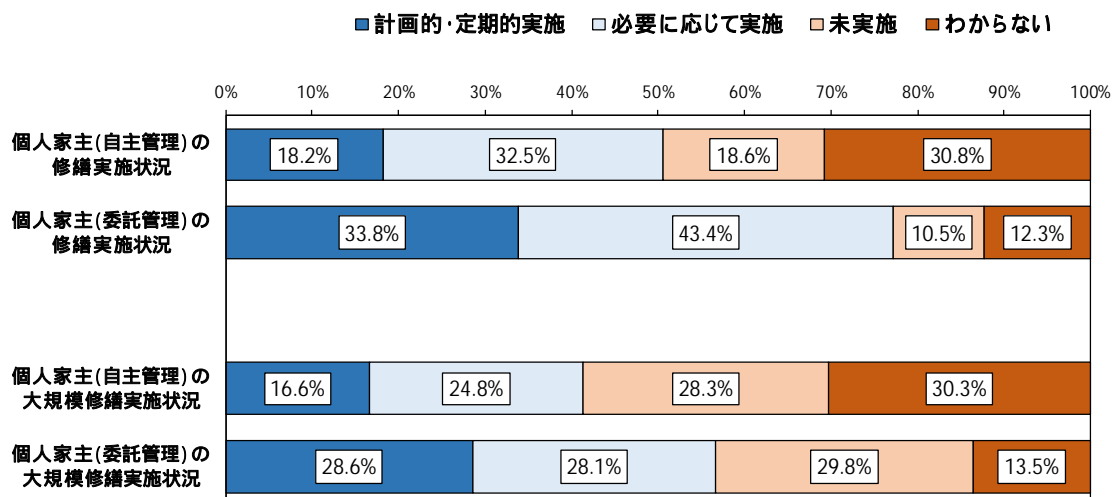


|        |        | 全体     | 実施合計  | 計画的な実施       |                  |          | 長期修繕計画はなく必要に応じて実施 | 未実施計  | 未実施      |       | わからない<br>無回答を含む |
|--------|--------|--------|-------|--------------|------------------|----------|-------------------|-------|----------|-------|-----------------|
|        |        |        |       | 長期修繕計画に基づき実施 | 長期修繕計画はないが定期的に実施 | 長期修繕計画あり |                   |       | 長期修繕計画なし |       |                 |
| 個人家主   | 自主管理   | 650    | 269   | 108          | 97               | 11       | 161               | 184   | 7        | 177   | 197             |
|        | 構成比    | 100.0% | 41.4% | 16.6%        | 14.9%            | 1.7%     | 24.8%             | 28.3% | 1.1%     | 27.2% | 30.3%           |
|        | 委託管理   | 399    | 226   | 114          | 97               | 17       | 112               | 119   | 20       | 99    | 54              |
|        | 構成比    | 100.0% | 56.6% | 28.6%        | 24.3%            | 4.3%     | 28.1%             | 29.8% | 5.0%     | 24.8% | 13.5%           |
|        | サブリース  | 77     | 31    | 18           | 15               | 3        | 13                | 19    | 5        | 14    | 27              |
|        | 構成比    | 100.0% | 40.3% | 23.4%        | 19.5%            | 3.9%     | 16.9%             | 24.7% | 6.5%     | 18.2% | 35.1%           |
| 法人家主   | 74     | 39     | 17    | 15           | 2                | 22       | 13                | 1     | 12       | 22    |                 |
| 構成比    | 100.0% | 52.7%  | 23.0% | 20.3%        | 2.7%             | 29.7%    | 17.6%             | 1.4%  | 16.2%    | 29.7% |                 |
| (参考)全体 |        | 1,200  | 565   | 257          | 224              | 33       | 308               | 335   | 33       | 302   | 300             |
| 構成比    |        | 100.0% | 47.1% | 21.4%        | 18.7%            | 2.8%     | 25.7%             | 27.9% | 2.8%     | 25.2% | 25.0%           |

## (6) 個人家主の管理形態別(自主管理・委託管理)修繕・大規模修繕の実施状況

- 個人家主の管理形態別に、修繕・大規模修繕の実施状況を比較すると、特に修繕の実施において、委託管理の家主の実施状況が良好で、計画的・定期的実施と必要に応じて実施をあわせた修繕の実施率は77.2%となり、自主管理の50.6%を大きく上回った。
- 一方、修繕・大規模修繕の実施状況について、「わからない」という家主の割合は、委託管理が自主管理に比べ15ポイント以上低かった。

図表 2-1-1-6 長期修繕計画の有無と修繕・大規模修繕の実施状況



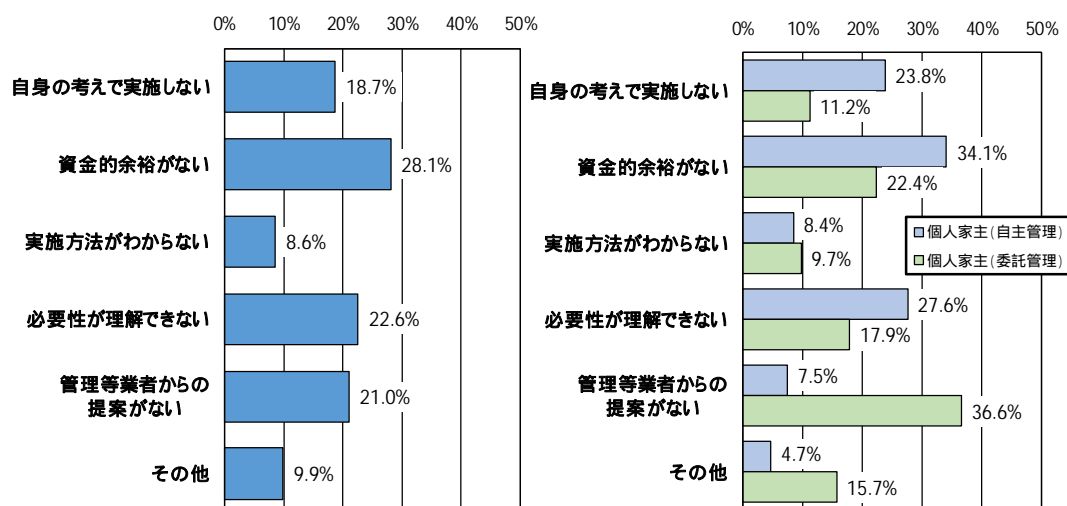
## 2. 修繕を実施しない理由

### (1) 修繕・大規模修繕を実施しない理由

#### (1) 1 家主が実施しない理由

- 修繕または大規模修繕を実施していない家主の実施しない理由をみると、「資金的余裕がない」(28.1%)の割合が最も高く、次いで、「必要性が理解できない」(22.6%)、「管理業者やサブリース業者からの提案がない」(21.0%)、「自身の考えで実施しない」(18.7%)の順であった。
- 修繕または大規模修繕を実施していない家主のうち、個人家主について、管理形態(自主管理、委託管理)で比較すると、自主管理のほうが高くなった項目は、「資金的余裕がない」(11.7ポイント差)、「必要性が理解できない」(9.7ポイント差)、「自身の考えで実施しない」(12.6ポイント差)であった。これに対し、委託管理のほうが高くなった項目は、「管理業者やサブリース業者からの提案がない」(29.1ポイント差)であった。

図表 2-1-2-1 修繕・大規模修繕を実施しない理由(家主 Q7-1、複数選択)



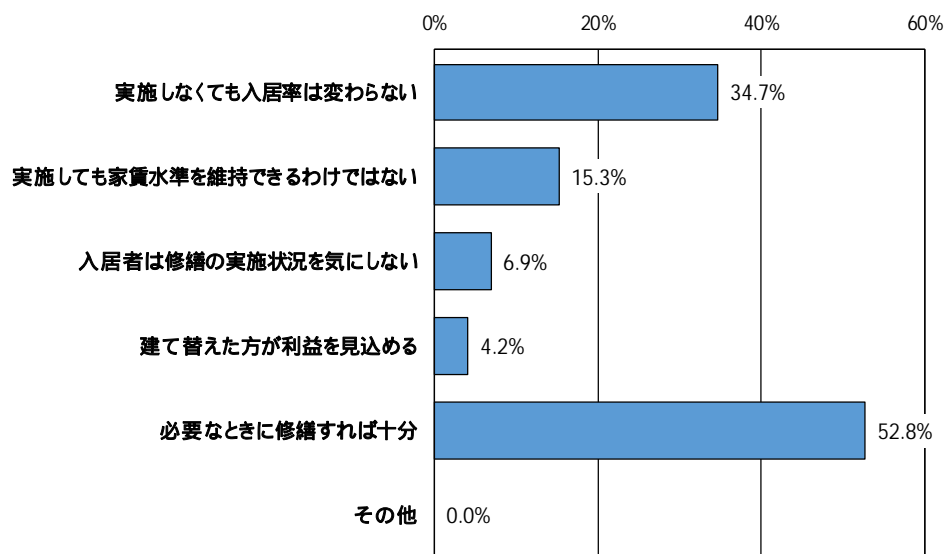
|            | 全体     | 自身の考えで実施しない | 資金的余裕がない | 実施方法がわからない | 必要性が理解できない | 管理業者からの提案がない | その他   |
|------------|--------|-------------|----------|------------|------------|--------------|-------|
| 全体         | 385    | 72          | 108      | 33         | 87         | 81           | 38    |
| 構成比        | 100.0% | 18.7%       | 28.1%    | 8.6%       | 22.6%      | 21.0%        | 9.9%  |
| 個人家主(自主管理) | 214    | 51          | 73       | 18         | 59         | 16           | 10    |
| 構成比        | 100.0% | 23.8%       | 34.1%    | 8.4%       | 27.6%      | 7.5%         | 4.7%  |
| 個人家主(委託管理) | 134    | 15          | 30       | 13         | 24         | 49           | 21    |
| 構成比        | 100.0% | 11.2%       | 22.4%    | 9.7%       | 17.9%      | 36.6%        | 15.7% |



## (1) 2 家主自身の考えで実施しない理由

- 修繕または大規模修繕を実施しない理由が「自身の考えで実施しない」家主について、どのような考えであるかを確認したところ、「必要なときに修繕すれば十分」(52.8%)が最も高かった。次いで、「実施しなくても入居率は変わらない」(34.7%)、「実施しても家賃水準を維持できるわけではない」(15.3%)、「実施しても家賃水準を維持できるわけではない」(15.3%)が高かった。

図表 2-1-2-1 自身の考えで修繕・大規模修繕を実施しない理由  
(家主 Q7-2、複数選択)



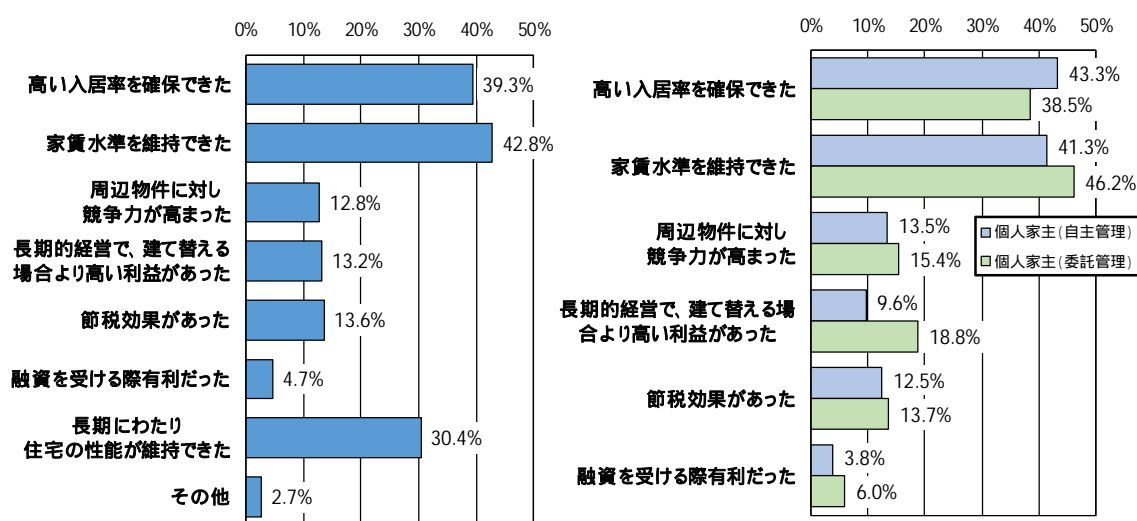
|     | 全体     | 実施しなくても<br>入居率は<br>変わらない | 実施しても<br>家賃水準を<br>維持できる<br>わけではない | 入居者は<br>修繕の<br>実施状況を<br>気にしない | 建て替えた<br>方が利益を<br>見込める | 必要なときに<br>修繕すれば<br>十分 | その他  |
|-----|--------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------|
| 全体  | 72     | 25                       | 11                                | 5                             | 3                      | 38                    | 0    |
| 構成比 | 100.0% | 34.7%                    | 15.3%                             | 6.9%                          | 4.2%                   | 52.8%                 | 0.0% |

### 3 . 修繕の実施効果

#### ( 1 ) 修繕を実施している家主が感じる計画修繕の実施効果

- 長期修繕計画に基づく修繕を実施している家主が感じている、計画的に修繕を実施したことの効果をみてみると、「家賃水準を維持できた」が 42.8%で最も高く、次いで、「高い入居率を確保できた」(39.3%)、「長年にわたり住宅の性能が維持できた」(30.4%)であった。

図表 2-1-3-1 修繕を実施している家主が感じる計画的に修繕を実施した効果 (家主 Q4、複数回答)

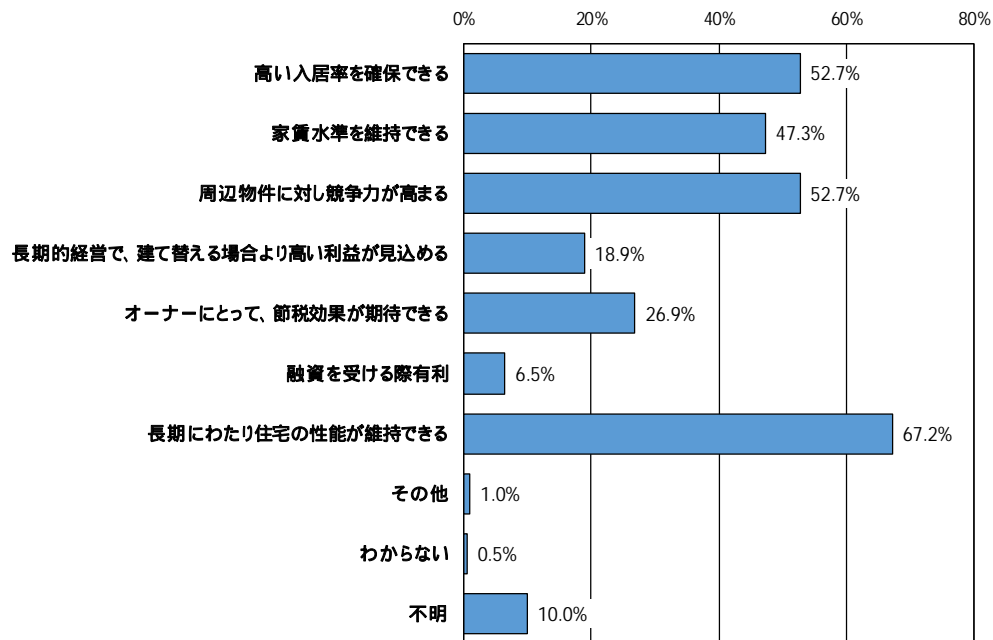


|            | 全体     | 高い入居率を確保できた | 家賃水準を維持できた | 周辺物件に対し競争力が高まった | 長期的経営で、建て替える場合より高い利益があった | 節税効果があった | 大規模修繕資金や、新規投資などで融資を受ける際有利だった | 長年にわたり住宅の性能が維持できた | その他  |
|------------|--------|-------------|------------|-----------------|--------------------------|----------|------------------------------|-------------------|------|
| 全体         | 257    | 101         | 110        | 33              | 34                       | 35       | 12                           | 78                | 7    |
| 構成比        | 100.0% | 39.3%       | 42.8%      | 12.8%           | 13.2%                    | 13.6%    | 4.7%                         | 30.4%             | 2.7% |
| 個人家主(自主管理) | 104    | 45          | 43         | 14              | 10                       | 13       | 4                            | 30                | 2    |
| 構成比        | 100.0% | 43.3%       | 41.3%      | 13.5%           | 9.6%                     | 12.5%    | 3.8%                         | 28.8%             | 1.9% |
| 個人家主(委託管理) | 117    | 45          | 54         | 18              | 22                       | 16       | 7                            | 35                | 4    |
| 構成比        | 100.0% | 38.5%       | 46.2%      | 15.4%           | 18.8%                    | 13.7%    | 6.0%                         | 29.9%             | 3.4% |

## (2) 修繕をしている管理会社が考える計画修繕の賃貸住宅経営上の効果

- 長期修繕計画に基づいて計画的に修繕を実施している管理会社が考える、計画的に修繕を実施することによる賃貸住宅経営上の効果では、「長期にわたり住宅の性能が維持できる」が 67.2% で最も高かった。次いで、「高い入居率を確保できる」、「周辺物件に対し競争力が高まる」(52.7%)、「家賃水準を維持できる」(47.3%)の順であった。

図表 2-1-3-2 修繕を実施している管理会社が考える計画修繕の賃貸住宅経営上の効果・メリット(管理会社問 8、複数回答)



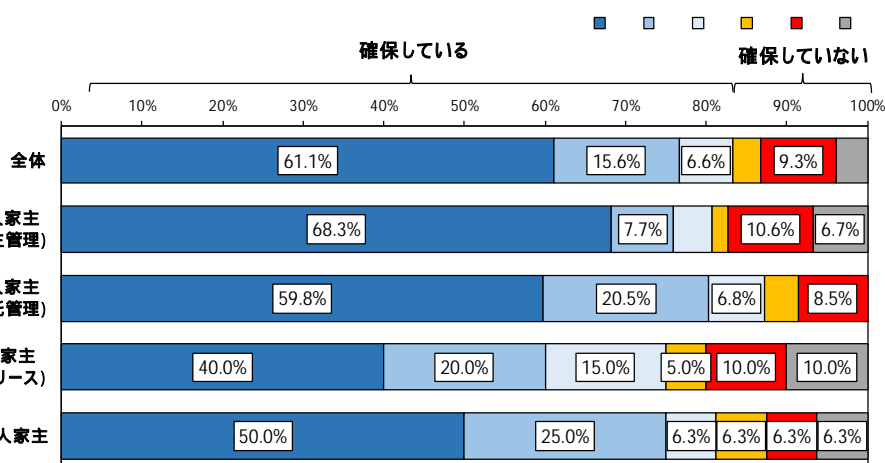
|     | 全体     | 高い入居率を確保できる | 家賃水準を維持できる | 周辺物件に対し競争力が高まる | 長期的経営で、建て替える場合より高い利益が見込める | オーナーにとって、節税効果が期待できる | 融資を受ける際有利 | 長期にわたり住宅の性能が維持できる | その他  | わからない | 不明    |
|-----|--------|-------------|------------|----------------|---------------------------|---------------------|-----------|-------------------|------|-------|-------|
| 全体  | 201    | 106         | 95         | 106            | 38                        | 54                  | 13        | 135               | 2    | 1     | 20    |
| 構成比 | 100.0% | 52.7%       | 47.3%      | 52.7%          | 18.9%                     | 26.9%               | 6.5%      | 67.2%             | 1.0% | 0.5%  | 10.0% |

#### 4. 修繕資金確保の状況

##### (1) 修繕を実施している家主の修繕資金確保の状況

- 長期修繕計画に基づき修繕を実施している家主の 83.3%が、積立により修繕資金の確保を図っていた。
- これに対し、「工事の際に借り入れる」(3.5%)、「工事の際に手持ち資金で対応する」(9.3%)、「考えていない」(3.9%)をあわせると、修繕資金を確保していない割合は、16.7%となった。
- 個人家主について、管理形態別に修繕資金の確保状況をみると、自主管理の確保率 80.8%に対し、委託管理は 87.2%であり、6.4 ポイント高かった。

図表 2-1-4-1 修繕を実施している家主の修繕資金確保の状況  
(家主 SC1 × SC4 × Q2-1)

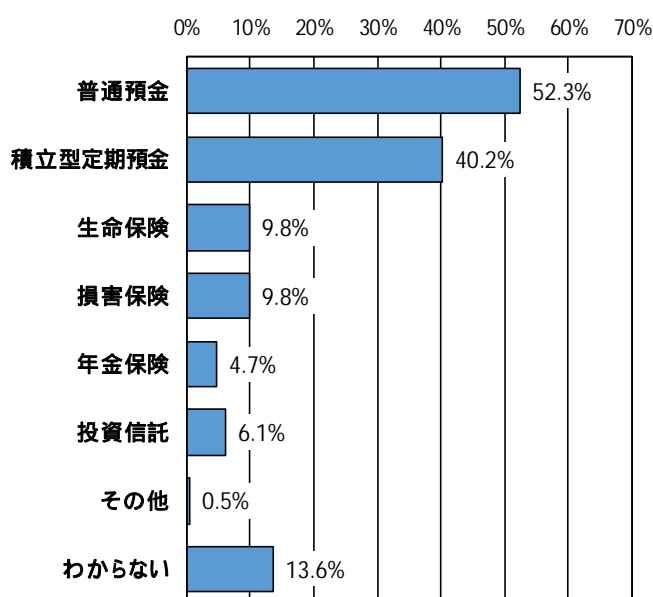


|       | 全体     | 確保している |         |  |  | 確保していない |                           |                                     |        |       |
|-------|--------|--------|---------|--|--|---------|---------------------------|-------------------------------------|--------|-------|
|       |        | 確保している | 積み立てている | 管理会社等に<br>家賃収入の一部を<br>修繕資金として<br>積み立てさせている | 管理業者等が<br>家賃収入の一部を<br>修繕資金として<br>積み立てている | 確保していない | 特に確保していないが、<br>工事の際に借り入れる | 特に確保していないが、<br>工事の際に手持ちの<br>資金で対応する | 考えていない |       |
| 全体    | 257    | 214    | 157     | 40   | 17                                       | 43      | 9                         | 24                                  | 10     |       |
| 構成比   | 100.0% | 83.3%  | 61.1%   | 15.6%                                      | 6.6%                                     | 16.7%   | 3.5%                      | 9.3%                                | 3.9%   |       |
| 個人家主  | 自主管理   | 104    | 84      | 71   | 8  | 5       | 20                        | 2                                   | 11     | 7     |
|       | 構成比    | 100.0% | 80.8%   | 68.3%                                      | 7.7%                                     | 4.8%    | 19.2%                     | 1.9%                                | 10.6%  | 6.7%  |
|       | 委託管理   | 117    | 102     | 70   | 24                                       | 8       | 15                        | 5                                   | 10     | 0     |
|       | 構成比    | 100.0% | 87.2%   | 59.8%                                      | 20.5%                                    | 6.8%    | 12.8%                     | 4.3%                                | 8.5%   | 0.0%  |
| サプリース | サプリース  | 20     | 15      | 8  | 4  | 3       | 5                         | 1                                   | 2      | 2     |
|       | 構成比    | 100.0% | 75.0%   | 40.0%                                      | 20.0%                                    | 15.0%   | 25.0%                     | 5.0%                                | 10.0%  | 10.0% |
| 法人家主  | 16     | 13     | 8       | 4  | 1  | 3       | 1                         | 1                                   | 1      |       |
| 構成比   | 100.0% | 81.3%  | 50.0%   | 25.0%                                      | 6.3%                                     | 18.8%   | 6.3%                      | 6.3%                                | 6.3%   |       |

## (2) 家主が行っている修繕資金の積立方法

- 長期修繕計画に基づいて修繕を実施している家主で、必要な資金の確保を図っている場合(自ら「積み立てている」ほか、管理会社等が関与して積み立てしている場合を含む)の積立方法は、「普通預金」が 52.3%で最も高かった。次いで、「積立型定期預金」が 40.2%であった。  
「生命保険」、「損害保険」は、ともに 9.8%で、他の積立方法も1割以下だった。

図表 2-1-4-2 家主が行っている修繕資金の積立方法(家主 Q2-2、複数選択)



|     | 全体     | 普通預金  | 積立型定期預金 | 生命保険 | 損害保険 | 年金保険 | 投資信託 | その他  | わからない |
|-----|--------|-------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 全体  | 214    | 112   | 86      | 21   | 21   | 10   | 13   | 1    | 29    |
| 構成比 | 100.0% | 52.3% | 40.2%   | 9.8% | 9.8% | 4.7% | 6.1% | 0.5% | 13.6% |

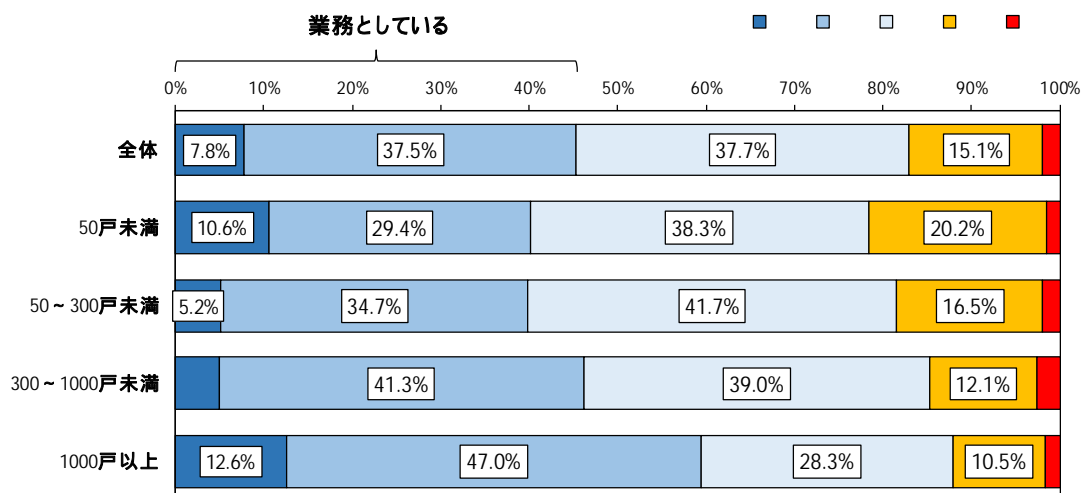
## 5 . 修繕の業務実施状況

### ( 1 ) 計画修繕、修繕資金確保の提案

#### ( 1 ) 1 管理会社が計画修繕等の提案を業務として実施している状況

- 管理会社が、計画修繕及び修繕資金確保の提案を業務としているかをみると、少なくともいずれかを業務としてしている管理会社の割合は、45.3%であった。
- 一方、「業務としては実施していないが、家主に求められた場合実施」は37.7%、「提案していない(提案するノウハウがない含む)」は15.1%であった。
- 管理戸数の規模別にみると、業務としている割合は、概ね管理戸数が多いほど高くなっている。

図表 2-1-5-1 家主に対し、計画的な修繕及び修繕資金確保の提案を業務として実施しているか(管理会社問1×問14)

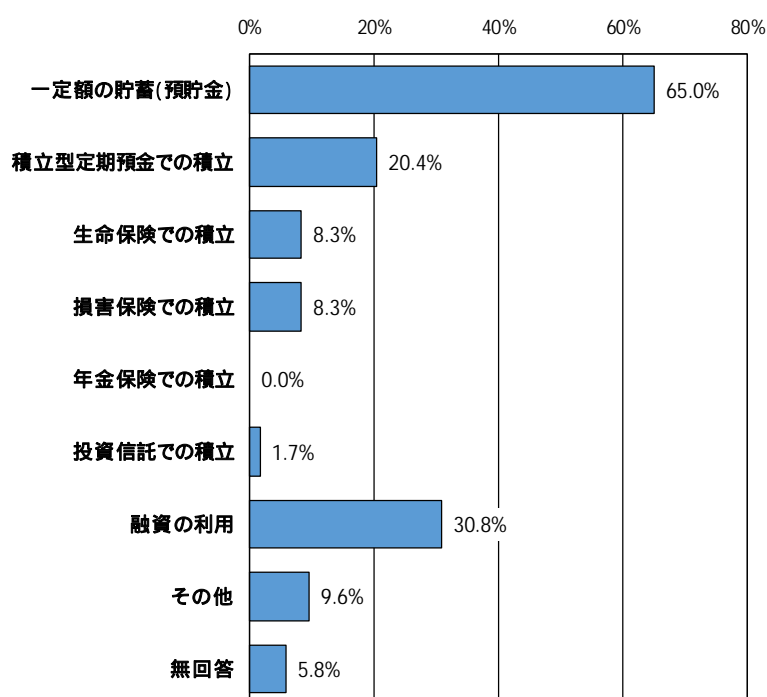


|          | 全体     | 計画修繕と修繕資金確保について、少なくともいずれかを業務として提案 | 計画修繕と修繕資金確保についていずれも業務として提案 | いずれかを業務として提案 | 業務としては実施していないが、家主に求められた場合、実施 | 提案していない | 無回答  |
|----------|--------|-----------------------------------|----------------------------|--------------|------------------------------|---------|------|
| 全体       | 1,258  | 570                               | 98                         | 472          | 474                          | 190     | 24   |
| 構成比      | 100.0% | 45.3%                             | 7.8%                       | 37.5%        | 37.7%                        | 15.1%   | 1.9% |
| ～49戸     | 282    | 113                               | 30                         | 83           | 108                          | 57      | 4    |
| 構成比      | 100.0% | 40.1%                             | 10.6%                      | 29.4%        | 38.3%                        | 20.2%   | 1.4% |
| 50～299戸  | 424    | 169                               | 22                         | 147          | 177                          | 70      | 8    |
| 構成比      | 100.0% | 39.9%                             | 5.2%                       | 34.7%        | 41.7%                        | 16.5%   | 1.9% |
| 300～999戸 | 305    | 141                               | 15                         | 126          | 119                          | 37      | 8    |
| 構成比      | 100.0% | 46.2%                             | 4.9%                       | 41.3%        | 39.0%                        | 12.1%   | 2.6% |
| 1,000戸以上 | 247    | 147                               | 31                         | 116          | 70                           | 26      | 4    |
| 構成比      | 100.0% | 59.5%                             | 12.6%                      | 47.0%        | 28.3%                        | 10.5%   | 1.6% |

## (1) 2 修繕資金確保の提案を実施している管理会社の提案内容

- 管理会社が、家主に対し行っている修繕資金確保の提案内容では、「一定額の貯蓄(預貯金)」が 65.0%で最も高かった。次いで、「融資の利用」(30.8%)、「積立型定期預金での積立」(20.4%)の順であった。
- それ以外の積立商品については、いずれも 10%未満と低かった。

図表 2-1-5-1 家主に対し、どのような修繕資金確保の提案をしているか  
(管理会社問 16、複数回答)



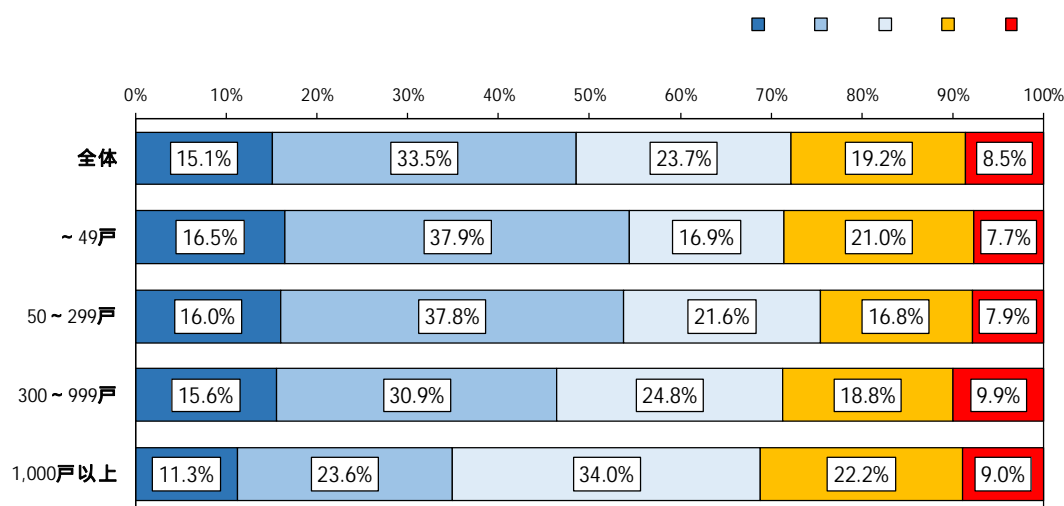
|     | 全体     | 一定額の貯蓄(預貯金) | 積立型定期預金での積立 | 生命保険での積立 | 損害保険での積立 | 年金保険での積立 | 投資信託での積立 | 融資の利用 | その他  | 無回答  |
|-----|--------|-------------|-------------|----------|----------|----------|----------|-------|------|------|
| 全体  | 240    | 156         | 49          | 20       | 20       | 0        | 4        | 74    | 23   | 14   |
| 構成比 | 100.0% | 65.0%       | 20.4%       | 8.3%     | 8.3%     | 0.0%     | 1.7%     | 30.8% | 9.6% | 5.8% |

## (2) 計画修繕、修繕資金確保の提案を業務としていない理由

### (2) 1 管理会社が計画修繕、修繕資金確保の提案を行っていない理由

- 計画修繕、修繕資金確保について提案を行っていない(いずれかを提案している場合も含む)管理会社について、理由をみると、「修繕を管理委託業務にしていない」が33.5%で最も高かった。次いで、「提案したくてもノウハウがない」(23.7%)、「その他」(19.2%)、「当社の考えで提案していない」(15.1%)の順であった。
- 管理戸数の規模別にみると、「当社の考えで提案していない」と、「修繕を管理委託業務にしていない」は、管理戸数が多いほど割合が低く、「提案したくてもノウハウがない」は、管理戸数が多いほど高かった。

図表 2-1-5-2 家主に対し、計画的な修繕及び修繕資金確保の提案を行っていない理由(管理会社問1×問17)



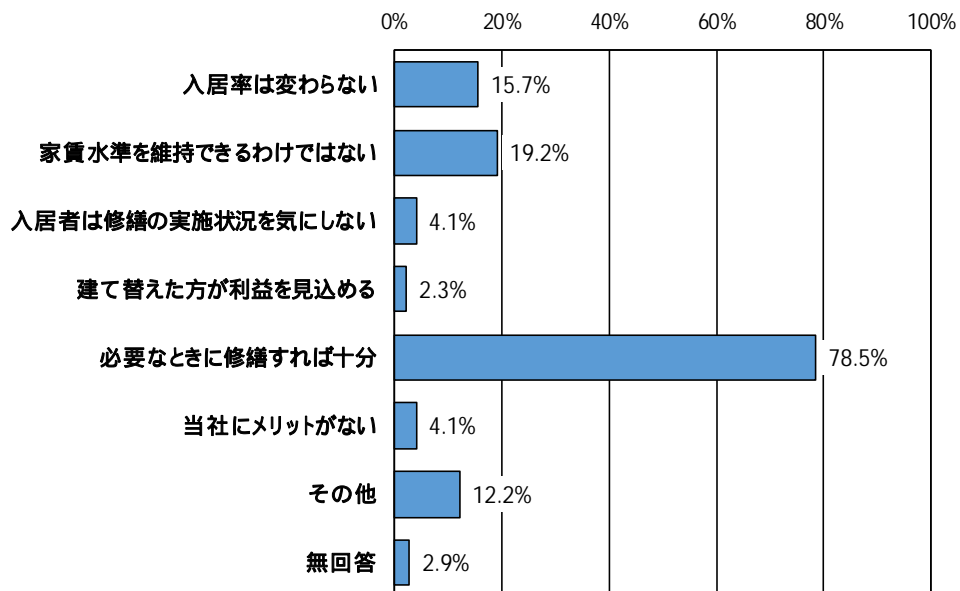
|          |     | 全体     | 当社の考えで提案していない | 修繕を管理委託業務にしていない | 提案したくてもノウハウがない | その他   | 無回答  |
|----------|-----|--------|---------------|-----------------|----------------|-------|------|
| 全体       |     | 1,136  | 172           | 380             | 269            | 218   | 97   |
|          | 構成比 | 100.0% | 15.1%         | 33.5%           | 23.7%          | 19.2% | 8.5% |
| ~49戸     |     | 248    | 41            | 94              | 42             | 52    | 19   |
|          | 構成比 | 100.0% | 16.5%         | 37.9%           | 16.9%          | 21.0% | 7.7% |
| 50~299戸  |     | 394    | 63            | 149             | 85             | 66    | 31   |
|          | 構成比 | 100.0% | 16.0%         | 37.8%           | 21.6%          | 16.8% | 7.9% |
| 300~999戸 |     | 282    | 44            | 87              | 70             | 53    | 28   |
|          | 構成比 | 100.0% | 15.6%         | 30.9%           | 24.8%          | 18.8% | 9.9% |
| 1,000戸以上 |     | 212    | 24            | 50              | 72             | 47    | 19   |
|          | 構成比 | 100.0% | 11.3%         | 23.6%           | 34.0%          | 22.2% | 9.0% |



## (2) 2 管理会社の考えで行っていない理由

- 計画修繕、修繕資金確保の提案を「当社の考えで提案していない」と回答した管理会社について、その考えに近いものを確認したところ、「必要なときに修繕すれば十分」が78.5%で最も割合が高かった。次いで、「計画的に修繕しても家賃水準を維持できるわけではない」(19.2%)、「計画的に修繕をしなくても入居率は変わらない」(15.7%)であった。

図表 2-1-5-2 計画的な修繕及び修繕資金確保の提案を行っていない管理会社の考え(管理会社問 17-1、複数選択)

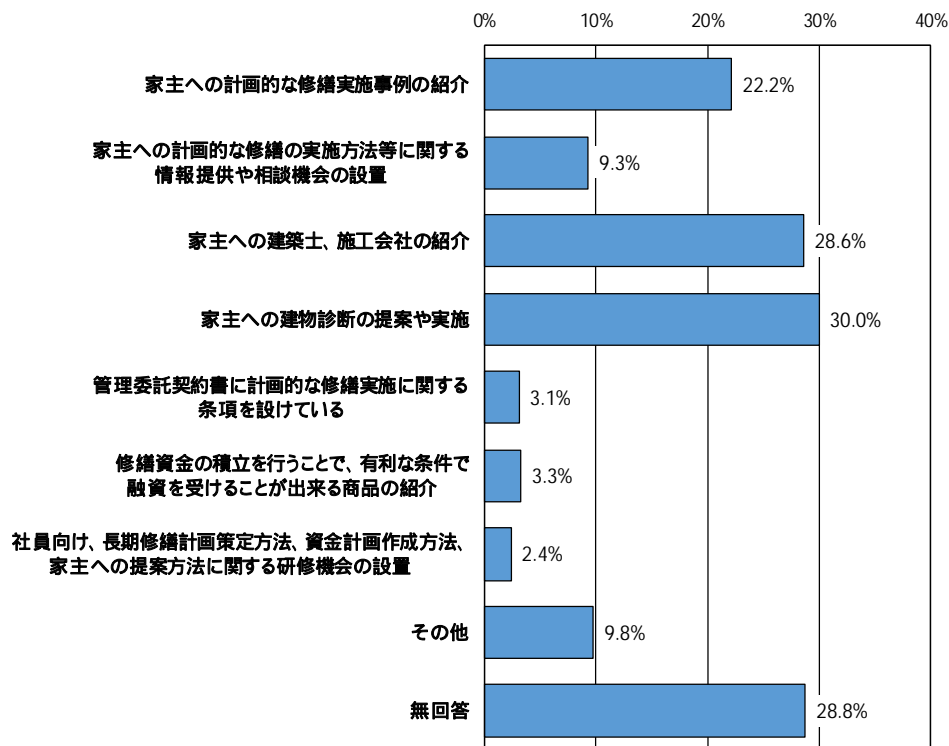


|     | 全体     | 入居率は<br>変わらない | 家賃水準を<br>維持できる<br>わけではない | 入居者は<br>修繕の<br>実施状況を<br>気にしない | 建て替えた<br>方が<br>利益を<br>見込める | 必要なときに<br>修繕すれば<br>十分 | 当社に<br>メリットが<br>ない | その他   | 無回答  |
|-----|--------|---------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|-------|------|
| 全体  | 172    | 27            | 33                       | 7                             | 4                          | 135                   | 7                  | 21    | 5    |
| 構成比 | 100.0% | 15.7%         | 19.2%                    | 4.1%                          | 2.3%                       | 78.5%                 | 4.1%               | 12.2% | 2.9% |

### (3) 計画修繕を促す取組

- 管理会社が計画修繕を促すために実施している取組をみると、「家主への建物診断の提案や実施」が30.0%で最も高かった。次いで、「家主への計画的な修繕を実施できる建築士、施工会社の紹介」(28.6%)、「家主への計画的な修繕実施事例の紹介」が(22.2%)であった。

図表 2-1-5-3 次の計画修繕を促す取組を行っているか  
(管理会社問 18、複数回答)



|     | 全体     | 修繕実施事例の紹介 | 情報提供や相談機会の設置 | 建築士、施工会社の紹介 | 建築診断の提案や実施 | 修繕実施に関する契約条項を設ける | 有利な条件で融資を受けられる商品の紹介 | 社員向け研修機会の設置 | その他  | 無回答   |
|-----|--------|-----------|--------------|-------------|------------|------------------|---------------------|-------------|------|-------|
| 全体  | 1258   | 279       | 117          | 360         | 377        | 39               | 41                  | 30          | 123  | 362   |
| 構成比 | 100.0% | 22.2%     | 9.3%         | 28.6%       | 30.0%      | 3.1%             | 3.3%                | 2.4%        | 9.8% | 28.8% |

# ． 管理会社ヒアリング結果概要

## 1． 管理物件の計画修繕に関する取組

### (1) 長期修繕計画の作成

- ・ ヒアリングした7社のうち、管理物件ごと個別に長期修繕計画を作成している会社は3社であった。これら3社は、物件毎の長期修繕計画に応じて、家主に修繕工事、修繕資金確保を提案し、実施している。
- ・ 残りの4社は物件毎の長期修繕計画を作成しない代わりに、全管理物件共通の修繕計画を定めており、それにしたがって計画的に修繕、大規模修繕を実施している。

図表 2-2-1-1 長期修繕計画の作成状況

| 協力企業 | 管理物件ごとに長期修繕計画を作成 | 管理物件共通の長期修繕計画を活用 | 備考                        |
|------|------------------|------------------|---------------------------|
| 1 A  |                  |                  |                           |
| 2 B  |                  |                  | 自社で作成                     |
| 3 C  |                  |                  | 全管理物件共通の長期修繕計画を作成している     |
| 4 D  |                  |                  | 家主に修繕を促す際に必要に応じて作成することがある |
| 5 E  |                  |                  |                           |
| 6 F  |                  |                  | 管理物件のデータベースに基づき作成         |
| 7 G  |                  |                  | 管理物件のデータベースに基づき作成         |

## (2) 長期修繕計画作成の効果

- 家主に長期修繕計画を示した方が、どの時点で、どのような工事が必要になり、どのくらいの費用が掛かるか理解しやすい、説得力がある。

図表 2-2-1-2 長期修繕計画の効果

| 協力企業 | 長期修繕計画の効果   |
|------|---|
| 2 B  | 長期修繕計画を家主に見せて資金の積立を提案する。計画を見せると理解され易い   |
| 4 D  | 家主に修繕の実施や修繕資金確保を促す際に、必要に応じて長期修繕計画を作成。いつ、どこにどの程度の修繕が必要か家主も理解しやすい                                 |
| 7 G  | 10年後に外壁工事を200万円くらいで予定した方がよいですと口頭で説明されるより、計画を見せて計画期間を通じて、どのような工事がいつあるのか見せられた方が、その必要性が理解でき、説得力がある |

## (3) 修繕項目と修繕周期

- 7社の長期修繕計画、管理物件共通の修繕計画における修繕項目、工事内容、修繕周期を整理すると下の図表のようになる。

図表 2-2-1-3 各社の計画に見られる主な修繕項目と修繕実施時期

| 修繕項目                   | 工事内容          | 修繕実施時期（経過年）      |
|------------------------|---------------|------------------|
| <b>外装</b>              |               |                  |
| 屋根・屋上<br>外壁            | （補修、防水、塗装）    | 10、15、30         |
| バルコニー<br>共用部（階段・廊下・軒天） | （防水、塗装、シート貼替） | 10、15、25         |
| 鉄部等                    | （塗装）          | 5、10、15          |
| 給排水管<br>設備             | （取替）          | 15、25、30         |
| その他                    |               | 5、10、15、20、25、30 |
| <b>内装</b>              |               |                  |
| 住戸内                    | （改修）          | 15、20、30         |
| 水回り設備                  | （交換）          | 10、15、20         |
| その他                    |               | 10、15            |

#### (4) 計画修繕の進め方

- 各社の計画修繕に関する概要は、次の図表のとおり。

図表 2-2-1-4 各社計画修繕の進め方

| 協力企業 | 計画                                | 点検                              | 提案                          | 調整                            | 実施      |
|------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------|
| 1 A  | 築年数から10年目に大規模修繕を予定                | 施工会社の定期点検サービス、点検結果に応じた工事の提案を利用  | 修繕実施予定年の2年前から準備             | 物件の状態と家主の資金確保状況によって工事内容、時期を調整 | 施工業者に発注 |
| 2 B  | 長期修繕計画に基づき実施時期を予定                 | 2年程度に1回点検を実施                    | 点検結果に基づき、物件の状態を確認して実施を提案    |                               | 施工業者に発注 |
| 3 C  | サブリース期間20年の計画修繕をパッケージ化して修繕工事を予定   |                                 | サブリース再契約の際に計画修繕のパッケージを家主に提案 |                               | 自社で施工   |
| 4 D  | 鉄部塗装8年目、外壁塗装15年目など、計画修繕実施周期を定めている | 月1回パトロールを実施して建物の状態を確認           | パトロールの際に家主に修繕工事を提案          | 修繕工事の実施時期は、家主の資金確保に応じて調整      | 施工業者に発注 |
| 5 E  | 全管理物件共通の修繕計画（概ね10年周期）に基づいて予定      | 築8～9年目に物件の状態を確認                 | 建物の状況に応じて工事内容、見積を家主に提示      | 家主の資金確保状況などから実施時期、工事内容を調整     | 自社で施工   |
| 6 F  | 長期修繕計画に基づき修繕工事を予定                 | 5年毎に定期点検を実施。点検結果に基づき物件状態を4段階で評価 | 建物の診断結果に応じて、修繕工事を提案         | 家主の資金確保の状況に合わせて実施時期を調整        | 自社で施工   |
| 7 G  | 長期修繕計画（10、15年周期）に基づき修繕工事を予定       | 築9年目と14年目に、建物の診断を行い、必要な修繕工事を判定  | 修繕実施年の1年前に、家主と修繕工事の相談を実施    | 家主の資金確保の状況により、実施時期、工事内容を調整    | 自社で施工   |

### (5) 内装工事の進め方

- 外装工事と異なり、内装工事の場合、入居者が退去しないと実施できない。全戸実施するには、一定の期間が必要。
- また、住戸のリノベーションには、1戸当たりの費用もまとまった額になるため、オーナーが準備できる資金によって、実施戸数が限られる。
- したがって、住戸内リフォームを計画的に実施している会社は、実施予定年を目安に、退去したタイミングで概ね毎年1～2戸実施し、数年かけてすべて完了するようにしている。

図表 2-2-1-5 内装工事の進め方

| 協力企業 | 内装工事の実施方法、工事費用                 |
|------|--------------------------------|
| 1 A  | 一戸あたり100万円から200万円程度必要          |
| 2 B  | 全戸を一度に実施するのではなく、入替毎に実施する       |
| 6 F  | 築30年を目途に全戸実施するように、築20年目くらいから実施 |
| 7 G  | 築15年経過後、水廻り設備の交換に合わせて実施することが多い |

## 2. 修繕資金の確保について

- 各社とも、家主に修繕の実施内容とともに必要な工事費用を説明しており、それに併せて修繕資金の積立を家主に提案している会社もある。
- 管理物件共通の長期修繕計画に基づき修繕を行っている会社では、建築費に対する一定割合を年間積立額の目安として示し、家主に積立を促したり、申し合わせたりしている会社がある。
- 積立方法については、生命保険や共済を家主に勧めている場合もある。
- 積立以外の調達方法としては、借入の提案をする会社もある。

図表 2-2-2 各社修繕資金確保の提案状況

| 協力企業 | 管理会社からの説明、提案                       | 確保方法   |
|------|------------------------------------|--|
| 1 A  | 長期修繕計画により、積立の必要性を説明                | 家主が、家賃のうち一定額を積立<br>積立方法は、預金、低解約返戻金型無配当定期保険（生命保険）、個人小規模企業共済 |
| 2 B  | 長期修繕計画により、積立の必要性を説明                | 家主が、家賃のうち一定額を積立  |
| 3 C  | 積立の必要性を説明                          | リフォームローン<br>家賃の相殺で分割払いもある                                  |
| 4 D  | 修繕の実施や修繕資金確保について説明                 | 家主に修繕工事を提案した際に、家主の資金確保状況に応じて、修繕工事の時期を調整<br>必要があれば、借入を提案    |
| 5 E  | 建築の請負条件として、修繕資金の積立（本体建築価格の一定割合）を明記 | 家主が、家賃のうち一定額を積立  |
| 6 F  | 建築の事業計画書において、修繕費は建築費の一定割合必要と明記     | 家主が、家賃のうち一定額を積立  |
| 7 G  | 長期修繕計画により、積立の必要性を説明                | 関連会社の保険代理店が、生命保険を家主に勧める                                    |

### 3. 計画修繕の普及に関する意見

各管理会社からの計画修繕の普及に関する取組内容や意見は下記の表のとおり。

図表 2-2-3 各社計画修繕の普及に関する取組内容や意見

| 協力企業 | 計画的な修繕の実施率を上げるための取組                            | 計画修繕の必要性・効果に関する家主の意識向上                               | 自主管理している個人家主の取組促進                             |
|------|--|--|---|
| 1 A  | 計画修繕実施予定の1～2年前には、物件の状況を確認し、家主に提案を行う            | 管理会社からの提案だけでなく、税理士から修繕実施や資金確保を促す                     | -   |
| 2 B  | 長期修繕計画を立てている物件は、2年に1度の点検の際に、家主に同行をお願いする        | 管理会社が、将来的な修繕も含めて総合的なアドバイスをできるようにする                   | 個人家主が直接施工業者に見積もりを取ることや工事を発注することは難しいためサポートしている |
| 3 C  | 修繕工事をパッケージ化して、予算と物件の状態に応じて、家主が選べるようにしている       | 家賃を下げないために最低限必要な方法という説明をする                           | -   |
| 4 D  | 月1回のパトロールを実施<br>計画修繕実施周期を目安に、家主に修繕工事を提案        | 施工業者と管理会社が連携して、家主に修繕について説明できるようにする                   | -   |
| 5 E  | 築8～9年目に物件の状態を確認し、家主の資金確保状況などから、工事の調整を行う        | 建築時点で、将来の修繕工事の必要性と、そのための資金確保について理解してもらう              | -   |
| 6 F  | 5年ごとに定期点検を実施し、修繕の必要性を4段階で評価している                | 家主への計画的な修繕実施事例の紹介、サポート体制（よろず相談）の構築、大規模修繕やリフォームに関する啓発 | 建築施工会社がアフターサービスとして、継続的、定期的に点検することが必要          |
| 7 G  | 計画上の修繕実施年の1年前に、修繕工事の相談を行う<br>事前に計画と概算金額を提示しておく | 計画期間を通じて、どのような工事がいつあるのか、計画を提示したほうが説得力があり、必要性の理解につながる | 長期修繕計画を簡単に作れるようなツールができれば、普及する                 |



図表 2-2-3 各社計画修繕の普及に関する意見(つづき)

| 協力企業 | 修繕資金の確保を促す取組                                      | 預貯金、定期預金以外の積立方法  | 修繕実施効果に関する家主の認識向上                       |
|------|---|--|---|
| 1 A  | 新築物件の場合、預金で一定額の積立を提案                              | -  | -                                       |
| 2 B  | 家賃収入の中から一定の修繕資金を管理会社で積み立てる場合もある                   | ( 具体の説明はしていない )  | 管理会社が、将来的な修繕も含めて総合的なアドバイスをできるようにする      |
| 3 C  | 新築時に、家賃収入から修繕資金を積み立てる必要性を説明                       | -  | 家主が修繕実施を決断できるように、管理会社が提案力を高める           |
| 4 D  | 修繕資金の積立にインセンティブを与える必要がある<br>税制上のメリットを付与してはどうか     | 第三者機関で積立金を預かる仕組みを作る必要がある   | -                                       |
| 5 E  | 建築時に締結する管理委託契約に修繕資金の積立に関する内容( 建築価格の一定割合 )を盛り込んでいる | ( 特に指定していない )  | 建築時点で、将来の修繕工事の必要性と、そのための資金確保について理解してもらう |
| 6 F  | 家賃収入から一定額を積立ってもらう                                 | 修繕費積立と税制上のメリット付与( 所得税、相続税他 )があれば家主に勧められる<br>第三者が積立金を預かる仕組みがあるとよい | -                                       |
| 7 G  | 家主に接する中で、折に触れ修繕について話題にする                          | 生命保険を家主に勧めているケースもある<br>保険料は、所得税控除又は差損金算入が可能                      | -                                       |

#### 4. 計画修繕のメリットに関する意見

各管理会社からの計画修繕を実施するメリットについての意見は下記のとおり。

- 計画修繕を実施することのメリットは、入居率の維持・向上、入居者の安心・満足度の向上、入居期間の安定化、優良な入居者の確保につながる。
- 室内リフォームに関しては、家賃を上げられるケースが多い。
- 不具合が生じてから修繕を行うなど、計画に修繕を行わない場合は、苦情等の対応増加により、管理コストが増加する。

図表 2-2-4 各社計画修繕のメリットに関する意見

| 協力企業 | 計画修繕のメリット  |
|------|--|
| 1 A  | 大規模修繕工事費は、工事実施年に損金算入できる  |
| 2 B  | 外観をタイル張りに変更したら、入居率が顕著に向上した例があった<br>計画的に修繕資金を積み立てていくと、時々々の状況に応じて経営改善につなげることが可能  |
| 3 C  | 室内リフォームは、入居率向上、入居者の満足度向上、長期視点からのコストダウン効果、管理費用及び管理会社の人件費削減などのメリットがある<br>水廻りに清潔感が出る工事は、特に入居率向上への効果が大きい<br>修繕を実施しないと、頻繁に苦情が入り、対応が増えるため、その分管理コストがかかる                                       |
| 4 D  | 室内リフォームをすれば、家賃を上げられるケースが多い<br>建替よりも修繕をしたほうがメリットが多い。建て替える場合、入居者の立ち退き等に時間と費用がかかる。  |
| 5 E  | 入居を維持することが修繕の第一の目的   |
| 6 F  | 入居率の悪化、家賃の低下を回避する  |
| 7 G  | 計画的に修繕を行うことで、安定して入居者を確保することができる<br>入居率の維持には、見た目も機能も商品として魅力的である続ける状態にしておくことが重要<br>壊れてから交換したり、不具合が生じてから大規模に修繕したりするより、定期的に修繕をしておけば、トータルで維持コストが低くなる。<br>入居者の安心につながり、結果的に入居基幹を安定化させることにつながる |

# ．まとめ

## 1．アンケート調査等により明らかになった課題等

### (1) 修繕の実施状況に関連する課題

家主が、計画的・定期的に修繕を実施している割合は2割程度

- ・必要に応じて修繕を実施している家主の割合は4割弱であるのに対し、計画的・定期的に修繕を実施している割合が2割程度と低い。

自主管理の個人家主は、委託管理の個人家主に比べ、修繕の未実施や修繕実施状況を把握していない傾向が強い

- ・個人家主の修繕の未実施の割合は、委託管理の10.5%に対し、自主管理では18.6%と8.1ポイント高い。また、修繕実施状況を把握していない割合は、委託管理では12.3%であるのに対し、自主管理では30.8%と18.5ポイント高い。

### (2) 修繕を実施しない理由に関連する課題

家主が必要性・効果を理解できていない

- ・修繕・大規模修繕を実施しない理由として、「必要性が理解できない」(22.6%)との回答のほか、「自身の考えで実施しない」(18.7%)と回答した家主の多くが修繕の実施効果への理解が不足している。

家主が、管理会社等から提案を受けていない

- ・委託管理の個人家主では、「管理会社等からの提案がない」(36.6%)との回答が最も多く、4割弱であった。

計画修繕や修繕資金確保の提案について、業務としている管理会社は半数に満たない

- ・管理規模が1,000戸を超える管理会社でも、6割程度であった。
- ・管理戸数規模の小さい管理会社では、「修繕を管理委託業務にしていない」傾向が強く、管理戸数規模の大きい管理会社では、「提案したくてもノウハウがない」傾向が強かった。

家主に、資金的余裕がない

- ・修繕・大規模修繕を実施していない家主の実施しない理由では、「資金的余裕がない」(28.2%)が最も高く、特に自主管理の個人家主では約35%であった。

長期修繕計画に作成している場合は修繕の実施率は高いが、長期修繕計画の作成は低調

- 長期修繕計画に基づき修繕を実施している割合は、94.1%と高いが、長期修繕計画を作成している家主の割合が22.8%と低調であるため、家主全体での修繕実施状況が6割に留まっている。

長期修繕計画に基づいて修繕を実施している場合でも、修繕資金を特に確保していない家主が2割近く存在

- 長期修繕計画に基づき修繕を実施している場合でも、「工事の際に借り入れる」、「手持ちの資金で対応する」、「考えていない」といった修繕資金を特に確保していない家主の割合が約17%であった。「考えていない」の回答は、委託管理の個人家主では回答がなかったが、自主管理の個人家主では約7%の回答があった。自身の考えで修繕等を実施しない理由については、家主の考えと、管理会社の考えに乖離がある
- 「実施しても入居率は変わらない」は、家主が34.7%、管理会社が15.7%と、19ポイントの乖離があった。
- また、「必要なときに修繕すれば十分」は、家主が52.8%、管理会社が78.5%と、25.7ポイントの乖離があった。

### (3) 修繕資金の積立方法に関連する課題

家主が実施する積立方法は、普通預金や定期預金がほとんど  
管理会社が家主に提案する資金確保の方法は、預貯金や融資の利用が多い  
管理会社からは、積立方法を指定しない場合が多い

- 家主が実施する積立方法は、普通預金や定期預金がほとんどであり、積立による所得税控除や損金算入といったメリットを享受することはできない。
- 普通預金や定期預金では、引き下ろしが自由であることから、修繕等の実施で必要となる時に、必要な金額が積み立てられていないこともある。

### (4) 修繕の実施効果に関する課題

実施効果については、家主の認識と管理会社の認識に乖離がある

- 修繕を実施することの必要性・効果については、管理会社のほうが各調査項目において、5~40ポイント高かった。特に、家主と管理会社の認識に乖離がみられたのは、「周辺物件に対し競争力が高まる」(家主:12.8%、管理会社:53.7%)、「長期にわたり住宅の性能が維持できる」(家主:30.4%、管理会社:67.3%)で

あった。

## 2. 管理会社ヒアリング等から得た意見と今後必要な取組

アンケート調査等により明らかになった課題等に関して、管理会社ヒアリング等から次のような意見等を得た。

### (1) 修繕の実施状況に関連する課題

- 管理会社が、物件の点検する際など、家主にも同行してもらうなどして、家主の理解を得ている取組や、修繕実施予定時期の1～2年前から相談を行っている取組があった。

### (2) 修繕を実施しない理由に関連する課題

- 個人家主が直接施工会社に見積もりを取ることや工事を発注することは難しいとの意見があった。
- 自主管理している個人家主にとっては、建築施工会社がアフターサービスとして、継続的に、定期的に点検することが必要であるという意見があった。
- 管理会社からの提案だけではなく、税理士からの修繕実施や資金確保を促す、建築施工業者と管理会社が連携して家主に修繕について説明するなど、家主の意識を向上させるための取組について意見があった。

### (3) 修繕資金の積立方法に関連する課題

- 生命保険等の金融商品による積立てを提案している取組があった。
- 積立金を第三者機関が預かる仕組みや税制上のメリット付与などの意見もあった。

### (4) 修繕の実施効果に関する課題

- 建築時点で将来の修繕工事の必要性とそのための資金確保について理解してもある必要があることや、管理会社が将来的な修繕も含めて総合的なアドバイスをできるようにする必要があるなどの意見があった。

これらの意見も踏まえて、修繕・大規模修繕の計画的・定期的な実施を促進するために今後必要な取組等について、次ページの図表のとおり検討した。

図表 2-3 アンケート調査・管理会社ヒアリングの結果を踏まえた検討考察

| 課題等   | 管理会社の意見   | 必要な取組  |
|---|---|--|
| 1 修繕の「必要性」についての認識   |   |  |
| <p>計画的・定期的に修繕を実施している家主は2割程度で、特に自主管理の家主の実施率は低くなっている。</p> <p>修繕を実施することで「長年にわたり住宅の性能が維持できる」との認識について、家主(30.4%)と管理会社(67.3%)で大きな乖離がみられる。</p> <p>管理会社にノウハウ等がなく、提案ができない場合がある。</p>   | <p>定期点検への同行・物件状況の確認してもらうことが効果的である。</p> <p>特に自主管理の家主に対して、施工会社・税理士からのアドバイスができるが良い。</p>  | <p>家主や管理会社に対して、修繕の「必要性」を分かりやすく示すための取組・ツール(事例集等)の作成。</p>              |
| 2 修繕の「効果」についての認識  |   |  |
| <p>修繕を実施しなくても「入居率は変わらない」との認識について、家主(34.7%)と管理会社(15.7%)で乖離がみられる。</p> <p>修繕を実施することで「周辺物件に対し競争力が高まる」との認識について、家主(12.8%)と管理会社(52.7%)で大きな乖離がみられる。</p>                             | <p>管理会社が将来的な修繕も含めて、賃貸住宅経営に関する総合的なアドバイスを実施できると良い。</p> <p>家主に分かりやすく、実施事例の紹介ができると良い。</p> | <p>家主に対して、修繕の「効果」を分かりやすく示すための取組・ツール(中長期的な賃貸住宅経営の収支モデルケース等)の作成。</p>   |
| 3 修繕の「資金確保」の方法  |   |  |
| <p>「必要なときに修繕をすれば十分」と考えている家主・管理会社が多くみられるが、修繕を実施しない理由として最も割合が高いのは「資金的余裕がない」(28.1%)となっており、必要な資金確保がなされていない状況がうかがえる。</p> <p>管理会社が家主に提案する資金確保の方法は、預貯金(65.0%)や融資の利用(30.8%)が多い。</p> | <p>生命保険等の利用による所得税控除や損金算入を提案することもある。</p> <p>第三者が積立金を預かり、家主に税制上のメリットを付与する仕組みが必要。</p>    | <p>修繕資金の積立に利用できる金融商品等の整理・紹介。</p> <p>修繕資金を積み立てるインセンティブの付与についての検討。</p> |