

GUIDE BOOK

賃貸住宅管理業者向け 計画修繕ガイドブック



はじめに

民間賃貸住宅は全国に約1,530万戸あると推計され、住宅のストック総数の3割近くを占めています。また、毎年新規に概ね30万戸が供給されており、人々の住生活を支える基盤としてなくてはならない居住形態となっています。

こうした民間賃貸住宅は、適切に管理を行えば、長期にわたってその機能を維持するものですが、高経年化とともに、建物の老朽化や設備の陳腐化が進みます。建替えを行うことも選択肢の1つとなりますが、その費用等を踏まえると容易に建替えを行うことは困難と考えられます。このため、今ある民間賃貸住宅の長寿命化を図っていくことは、オーナーの資産の維持・向上や、持続可能なストック活用社会を築いていく上で必要不可欠な取組となります。

民間賃貸住宅の長寿命化にあたっては、適時適切なタイミングでの計画修繕が重要です。また、その責務は、所有者であるオーナーにあります。しかしながら直近の民間賃貸住宅のオーナーに対するアンケート調査では、計画的に修繕を実施しているオーナーは、約4割にとどまっており、また、約2割のオーナーは、計画修繕を実施していないと回答しており、民間賃貸住宅における計画修繕の実施が十分普及していないことが分かります。^{※1}オーナーが計画修繕の必要性を理解していないこと、資金的余裕がないことなどがその背景にあると考えられます。民間賃貸住宅における計画修繕を普及させるには、オーナーに対してその必要性を理解してもらうとともに、計画修繕に必要な資金を計画的に準備してもらう必要があります。

国土交通省では、これまで、民間賃貸住宅のオーナーを対象に「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」を制作し、計画修繕の必要性等について広く周知を行ってきました。一方、計画修繕の更なる普及・促進にあたっては、民間賃貸住宅の管理を通じてオーナーと最も身近に接する機会の多い、管理業者によるオーナーへの啓発・提案等の取組が期待されます。しかしながら、管理業者を対象にしたアンケート調査によると、全ての管理業者が、オーナーに対して計画修繕の提案ができる十分な知見を有しているわけではない状況です。

今般、国土交通省では、民間賃貸住宅の管理業者が、オーナーへ適切な計画修繕を提案することを支援するため、計画修繕に向けた取組み方や、オーナーへ計画修繕を促すノウハウなどを整理した「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック(管理業者向け)」を作成することとしました。本ガイドブックを活用することで、民間賃貸住宅の管理業者は、計画修繕の実施に係る実務的な知識や手順の取得、オーナーに対する計画修繕の必要性の周知・啓発、適切な計画修繕の実施を促進し、それにより良質で長期に使用可能な民間賃貸住宅ストックの形成が図られることを期待しています。

※1「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する家主アンケート調査」(令和4年度 国土交通省)

PART 1 民間賃貸住宅における計画修繕の必要性

1. 計画修繕とは	02
2. 計画修繕の必要性とメリット	04
①計画修繕の必要性	
②計画修繕におけるメリット	
③計画修繕の実態	
Voice1	13

PART 2 計画修繕の進め方

1. 計画修繕の方法と手順	17
①計画修繕の方法	
②計画修繕の手順	
2. 長期修繕計画の作成方法	29
①長期修繕計画の役割	
②長期修繕計画の作成	
3. 長期修繕計画の例	36
4. 計画修繕を進める上で考慮すべきこと	42
Case Study	43

PART 3 修繕資金の準備と確実な実施

1. 修繕資金の確保方法	47
①修繕資金の積立とその方法	
②積立以外の資金確保方法	
2. 確実な実施に向けて	51
Voice2	52

PART 4 お役立ち情報

1. 計画修繕に関する参考資料	56
2. 修繕資金確保に関する制度	58

PART 1

民間賃貸住宅における計画修繕の必要性

計画修繕は賃貸住宅経営を行う上でとても重要です。

オーナー・入居者・賃貸住宅管理業者にとってどのような必要性や
メリットがあるのかご紹介します。

1 計画修繕とは

「修繕」とは一般的に、「部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為」を意味します。建物や設備は必ず経年劣化します。修繕は、経年劣化した部分の性能や機能を概ね元の状態に戻すことと言い換えてもよいでしょう。

そして、「計画修繕」とは修繕を計画的・予防的に行うことです。計画的とは、修繕の実施時期を予定しておくこと、予防的とは、破損などが生じる前に修繕を実施することです。**経年劣化を放置すれば、いずれ著しい劣化や不具合が生じ、腐朽や破損につながります。そうなる前に実施時期を予定し、それに応じて予防的に修繕を行うことが、「計画修繕」です。**

なお、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）において、「賃貸住宅管理業者」は、国土交通大臣の登録を受けて「賃貸住宅管理業務」を営む者とされており、同法に規定する賃貸住宅管理業務は、「賃貸住宅の維持保全」と「賃貸住宅に係る家賃等金銭の管理を行う業務」としています。このうち、「**維持保全**」とは、「**住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うこと**」（法第2条2項の1）と定義されています。^{※2}つまり、修繕とは、賃貸住宅管理業務の一部になります。

本ガイドブックでは、賃貸住宅管理業務の一部でもある修繕について、オーナーの同意を得て計画的に行えるよう、具体的な方法について解説します。

Check!

※2「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（令和5年3月31日施行）」（国土交通省）では、維持保全について、「居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいう」と解説されています。

経年劣化による不具合や破損事象の例

外壁塗装の粉



外壁のひび割れ



屋上塗装の劣化や破損（RC造）



2 計画修繕の必要性とメリット

① 計画修繕の必要性

point

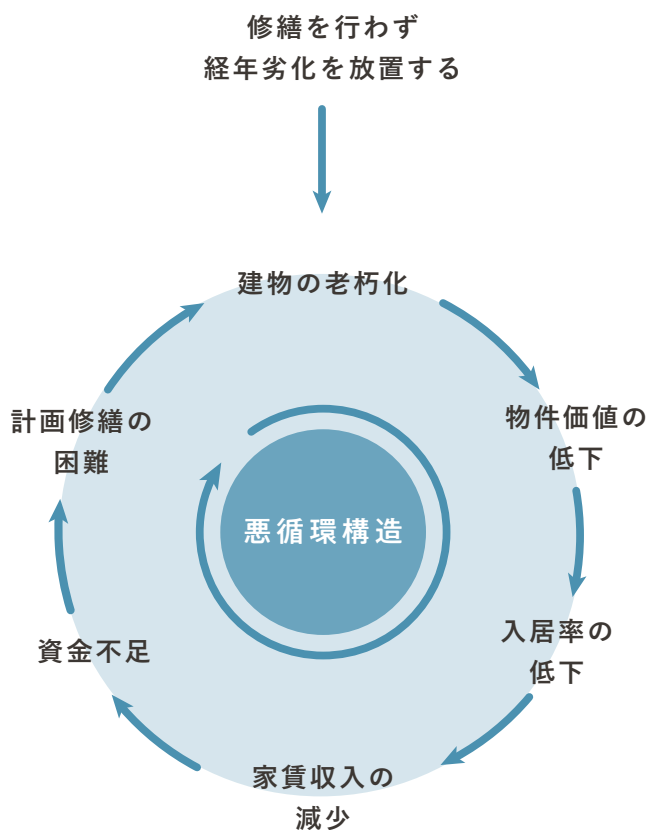
1 計画修繕を行わないと「負のスパイラル」に陥る可能性がある

一般的に築年数が経過すると、建物や設備が老朽化・陳腐化して、周辺の新築物件などと比べて競争力が低下します。

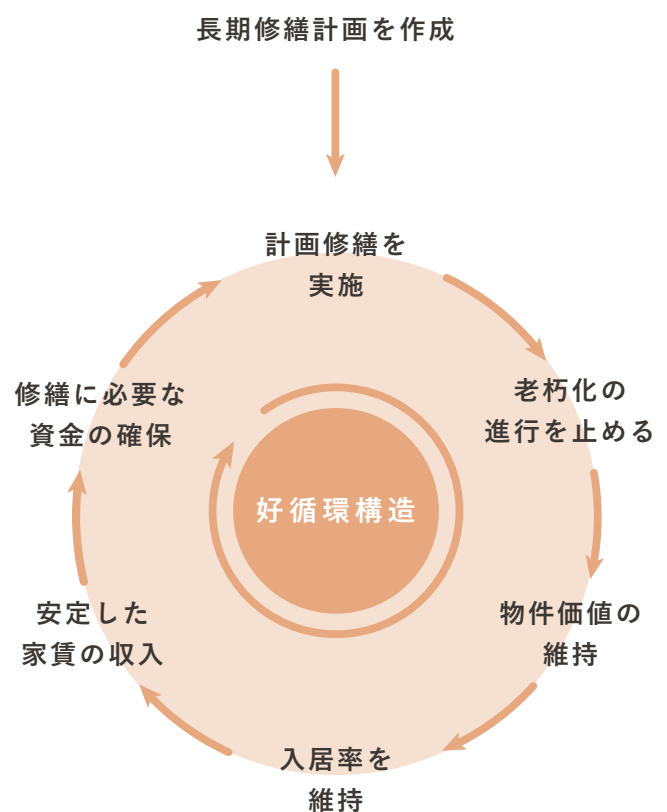
適切な時期に修繕を行わず放置しておけば、物件の価値・魅力が下がることにより入居率の低下を招き、家賃収入が減少してしまいます。すると、計画修繕をするための資金が不足し、必要な時期に十分な修繕工事を実施することができなくなります。これにより、**更なる建物等の老朽化・陳腐化が進行するなど悪循環に陥ってしまいます。**

これに対し、適切な時期に計画修繕を行うことで、建物の老朽化等の進行を食い止め、物件の競争力を持続させて、入居率の維持が図られることで、安定した家賃収入を得られ、修繕に必要な資金を確保することができます。

賃貸住宅経営の悪循環構造



賃貸住宅経営の好循環構造



point

2 計画修繕をしない場合よりも、収益性が高い！

計画修繕を実施する方が、事後的、場当たりの修繕を実施するより修繕費を抑えることができます。

不具合が起きてからそれらに対処した方が、修繕工事の頻度が少なく、その分修繕費用が掛からないと考えられがちですが、不具合や劣化が進行し、建物に腐朽や破損が生じてから修繕を行う場合の方が、計画修繕と比較して工事費がかさんでしまいます。

例えば、劣化を放置したことで、外壁に破損が生じ雨水が住戸内に浸入した場合、修繕するために入居者には一時退居をしてもらわなければなりません。宿泊費や浸水した所持物の補償費用を負担する必要があるなど余計な出費が掛かってしまいますが、計画修繕で外壁や屋根を塗装し直して劣化を食い止めておけば、工事費以外の余計な費用負担は不要です。



② 計画修繕におけるメリット

オーナーのメリット 1

家賃水準が維持でき、高い入居率確保につながる

オーナーを対象にしたアンケート調査によると、計画修繕を実施したことのあるオーナーの約3割が、「高い入居率を確保できた」、「家賃水準を維持できた」と回答し、約2割が「入居期間の長期化につながった」と回答する結果となっています。計画修繕を実施することで、家賃水準を維持し、高い入居率の確保につながることを実感しているようです。

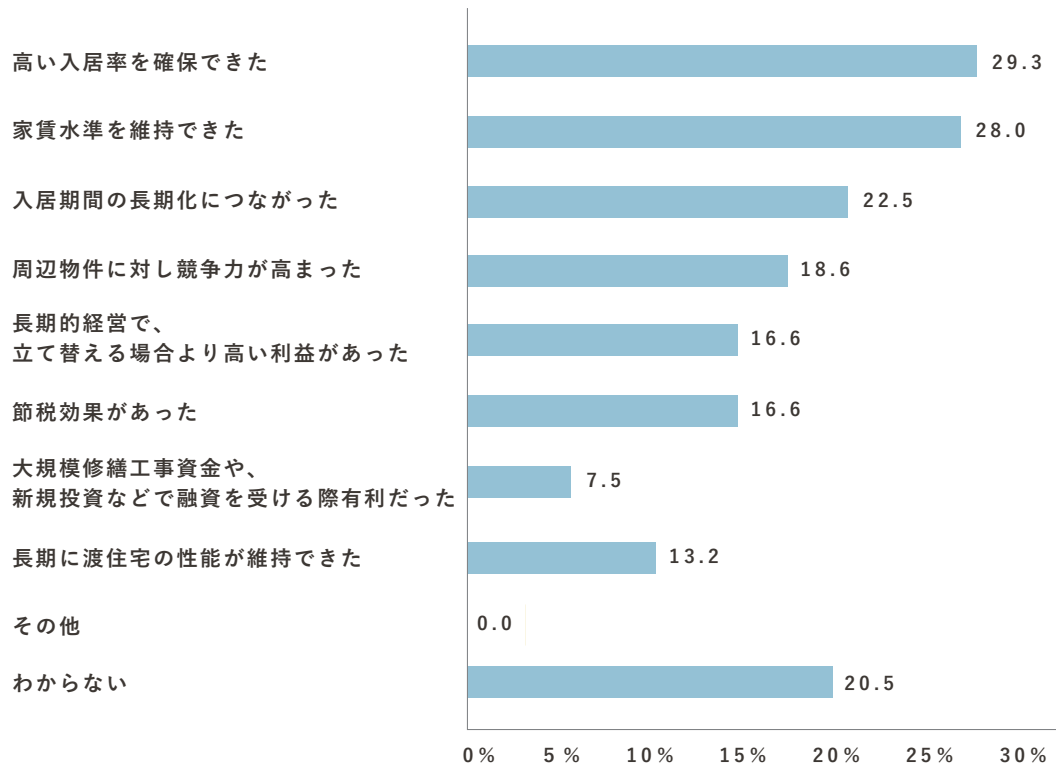
また、入居者にとっても、きちんとメンテナンスされた賃貸住宅に入居しているという安心感につながり、その安心感がオーナーや管理業者への信頼感につながるものと考えられます。

オーナーのメリット 2

計画修繕を実施すると、収益性がUPする

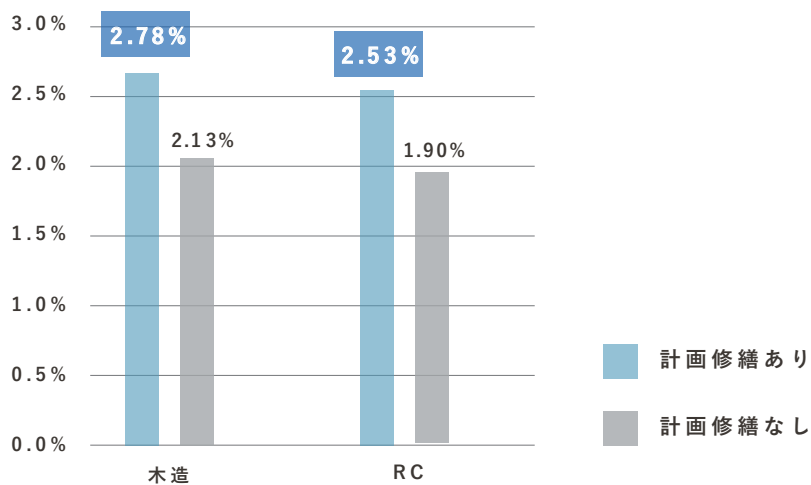
国土交通省が実施したシミュレーション調査では、木造、鉄筋コンクリート造のいずれの構造も、計画修繕を実施した場合と実施しない場合を比較して、**実施した場合の方が、利回りや収益率が高いという結果が出ています**。計画修繕を実施した方が、経営期間を通じたトータルの収益性が高く、経営上有利であるということです。

計画修繕を実施したことの効果（オーナーアンケート調査）



資料：「民間賃貸住宅市場の実態把握及び分析に関する調査検討計画修繕の実態など調査報告書」（令和5年3月）国土交通省

計画修繕を実施した場合としない場合の実質利回り



（注）木造の計画修繕ありは経営期間30年、計画修繕なしは22年、RCの計画修繕有りは60年、なしは47年と設定。
 （資料）「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

修繕工事に掛かった費用は経費計上でき、税負担を軽減できる

修繕工事に掛かった費用は、修繕費として、その年の経費計上、あるいは減価償却できるため、税負担を軽減するメリットがあります。具体的には、修繕費として通常の維持管理や修理のために支出されたものはその年に経費計上できます。一方、減価償却資産に対して資本的支出（固定資産の使用可能期間を延長、または価額を増加させる部分に対応する支出の金額）した場合は、その資産の使用可能期間にわたり分割して経費計上できます。

長期的な経営で収益を上げようとするオーナーにとって、計画修繕を行うメリットは高く、計画修繕を実施しないことはむしろ経営上不利益になると考えられます。

Check!

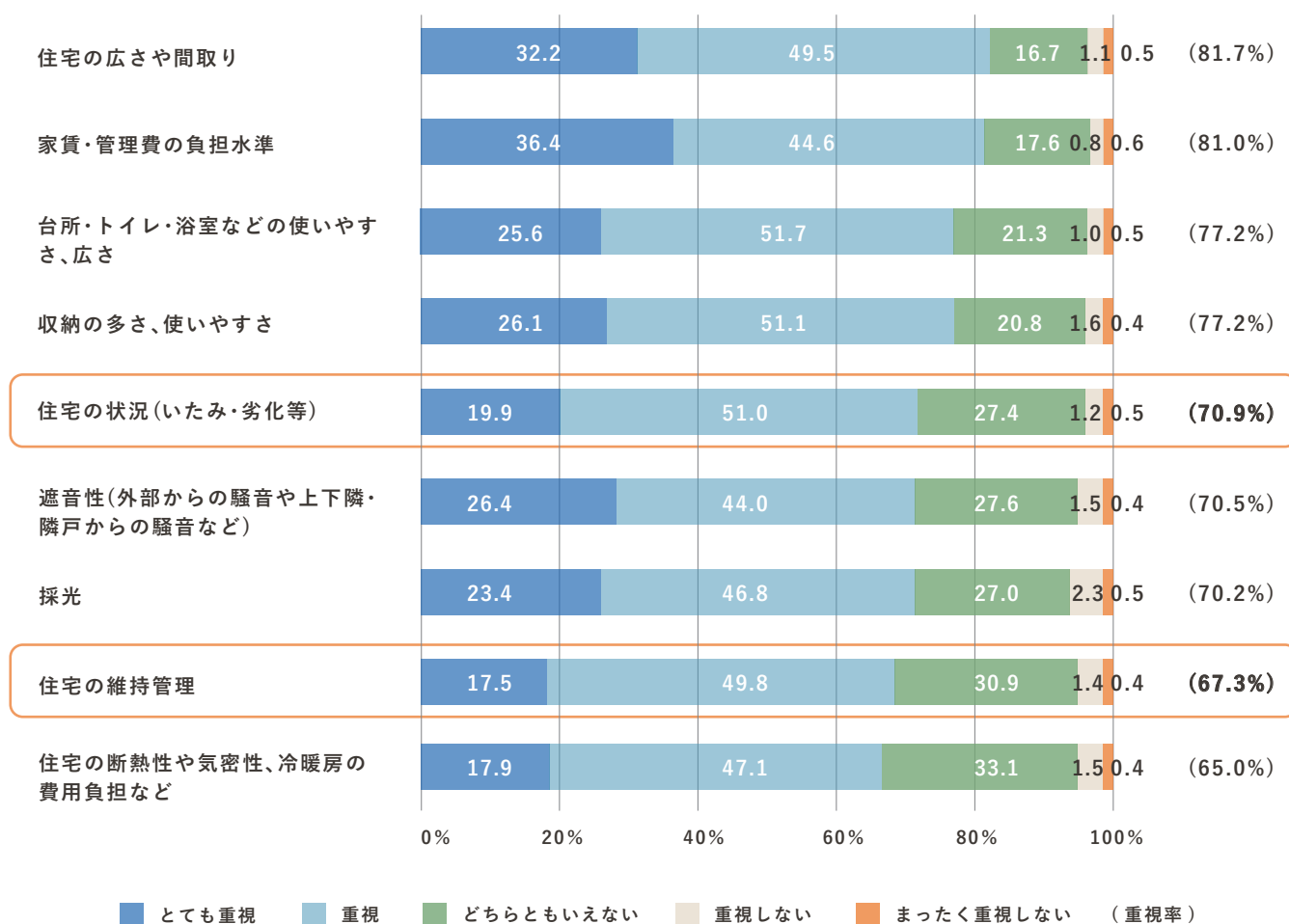
修繕費を経費計上するか、減価償却するかについては、修繕工事の内容によって異なります。詳しくは税理士などの専門家、あるいは税務署など税務当局に問い合わせてください。

入居者の安心感は、オーナーや管理業者への信頼感につながる

民間賃貸住宅入居者を対象にしたアンケート調査で、住み替え先を選ぶ際に重視したことについて、7割が「住宅の状況(いたみ・劣化等)」や「住宅の維持管理」を重視したと回答しており、その割合はそれぞれ上位から5番目、8番目に高くなっています。このように、**多くの入居者は、きちんとメンテナンスされているかどうかを意識して入居先の賃貸住宅を選択しています。**きちんとメンテナンスされた賃貸住宅であれば、安心して入居できるとの考えが働いているものと思われます。安心して暮らすことができれば、頻繁に引っ越ししなくても済むため、居住の安定につながります。また、計画修繕によって、きちんとメンテナンスされた賃貸住宅が増えれば、それだけ入居者の選択肢が増えることになり、そのこと自体入居者のメリットと言えるでしょう。

入居者の安心感は、オーナーや管理業者への信頼感につながり、賃貸借契約の更新につながるなど経営の安定化に寄与するでしょう。

民間賃貸住宅入居者が住み替え先を選ぶ際に重視したこと



(注)重視率は、「とても重視」と「重視」の割合の合計。全部で19項目のうち重視率上位9項目を示している。

(資料)「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査」(2020年8月)一般財団法人住宅改良開発公社

オーナーとの信頼性も得ることができ、 長期的な取引関係の構築にもつながる！

管理業者にとっては、オーナーに対し、経営事情や物件の状況を的確に把握し、適切な計画修繕の実施を提案することができれば、オーナーから賃貸経営を戦略的にサポートしてくれる信頼ある管理業者として認識され、長期的な取引を行う事業のパートナーとしての関係性の構築に貢献すると考えられます。

また、計画修繕の提案や実施にあわせて、リフォームやリノベーションなど物件のバリューアップ等の提案につなげることができ、オーナーから受託する業務の幅も広がる可能性があります。

3 計画修繕の実態

計画修繕に取り組むことは、オーナー、賃貸住宅管理業者ともに大きなメリットがありますが十分に理解されていないのが実態です。

管理業者を対象にしたアンケート調査によると、計画修繕を実施していない管理業者が全体の約2割を占めています。その理由として、**約4割が「提案したくてもノウハウがない」と回答しています。また、「必要なときに修繕すれば十分」との回答も約3割を占めています。**

こうした管理業者が、計画修繕の実施に係る実務的な知識や手順を取得し、オーナーに対する計画修繕の必要性の周知・啓発、適切な計画修繕の実施を促進していくことが期待されます。

計画修繕の実施状況

委託契約業務ではないが、長期修繕計画に定めた時期にオーナーへ修繕工事を提案し実施している

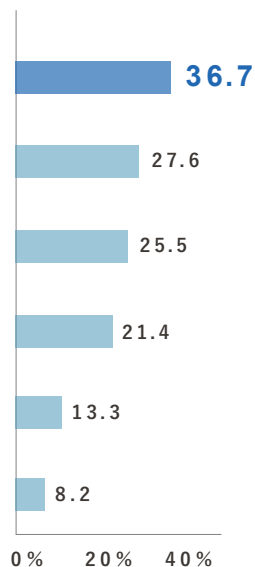
オーナー自らが長期修繕計画に基づいて実施している

管理の委託契約業務として実施している

実施していない

サブリースの委託契約業務として実施している

その他



計画修繕を実施しない理由

提案したくてもノウハウがない

計画修繕を管理委託業務にしていない

その他

必要な時に修繕すれば十分

計画的に修繕しなくても入居率は変わらない

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

当社にメリットがない

入居者は修繕の実施状況を気にしない

建て替えた方が利益を見込める

(資料)「民間賃貸住宅市場の実態把握及び分析に関する調査検討計画修繕の実態等調査報告書」(令和5年3月)国土交通省

Voice1

管理業者のこえ

ここでは、オーナーに信頼される計画修繕の提案や、実施を促す方法を管理業者の声として、お届けします。



Check! オーナーに信頼される修繕の提案

計画修繕を実践する管理業者は、修繕の実施を提案し、修繕工事にしっかりと対応することで、オーナーの信頼を得られ、結果として管理委託の延長や新たな受注につながるとしています。

“ 設備が故障し、メーカーに修理してもらう際には、今後故障したときに部品があるかどうか、ない場合に全部交換すると費用はいくらになるかといったことまで丁寧に把握し、それをオーナーに伝えた上で、修繕計画に反映することとしています。
こうした対応は、オーナーの利益につながることから、信頼関係の構築につながりますよ！ ”



“ 管理を受託する際にオーナーにヒアリングを行い、過去に実施した修繕について把握します。その上で現地調査を行って報告書にまとめます。

それを基に長期修繕計画を作成し、それをオーナーに見せて、いつ頃修繕が必要か、概ねどのくらいの費用が掛かるのか説明し、修繕のための資金を確保するようにお願いします。計画の実施時期が近づいたら、点検して状態を確認し、修繕が必要だと思えば、複数の業者にヒアリングして費用感を把握します。それをオーナーに伝えて修繕を提案します。施工業者の選定や見積の手配、工事内容についてオーナーと施工業者の間に入って調整するなど、工事が完了するまで丁寧に対応します。

そこまですると、管理委託契約の解約には至りません。管理会社の業務量は増えますが、オーナーに信頼され、長期の契約に結びつくことができますよ。

”



“ 長く管理を受託していくためには、オーナーにデメリットも
しっかり話す必要があります！

オーナーから、売り出し中物件の取得について相談があれば、
その物件を確認し、取得後所有期間にどのような修繕が必要で、
その費用はどのくらいになるか、といったことも伝えています。
丁寧な対応は、物件の取得後の管理業務の受託につながります。

”



Check!

計画修繕の実践を促す提案

計画修繕を実践するにあたって、管理業者は、計画修繕工事に加えて、入居率の改善等につながる工事についても提案しています。

“ 計画修繕工事は、劣化・不具合箇所を直すことが一般的ですが、管理会社として、付加価値を意識してオーナーに提案しています。例えば、修繕工事にあわせて室名札を新しく交換したり、エントランスのデザインを変えたり、プラスアルファの提案をしますね。それが入居促進と退居抑制のどちらにもつながります！ ”



“ 入居者を確保するためには、建物の外観等が重要です。このため、計画修繕の際に、外壁を流行の色に替えるとか、印象的な見た目にするなど、入居希望者が内覧してみたいと思うようにしてみませんかという提案を行いますね。 ”



“ 物件を陳腐化させないことが入居を得るのに重要です。室内で言えば、洋間の方が好まれるので、和室を洋間に変更するように提案したり、洗浄便座の設置、シングルレバーの蛇口への変更等々、細かく提案します。それによって入居率が大きく改善する事例もありますよ！ ”



PART 2

計画修繕の進め方

計画修繕を行なっていくためには何が必要なのか。
手順や計画の作成方法について解説します。

1 計画修繕の方法と手順

① 計画修繕の方法

計画修繕を実施している管理業者にその方法を問うと、管理物件毎の「長期修繕計画」に基づき修繕を実施する方法と、管理物件で「共通の計画」に基づき実施する方法があることが分かります。

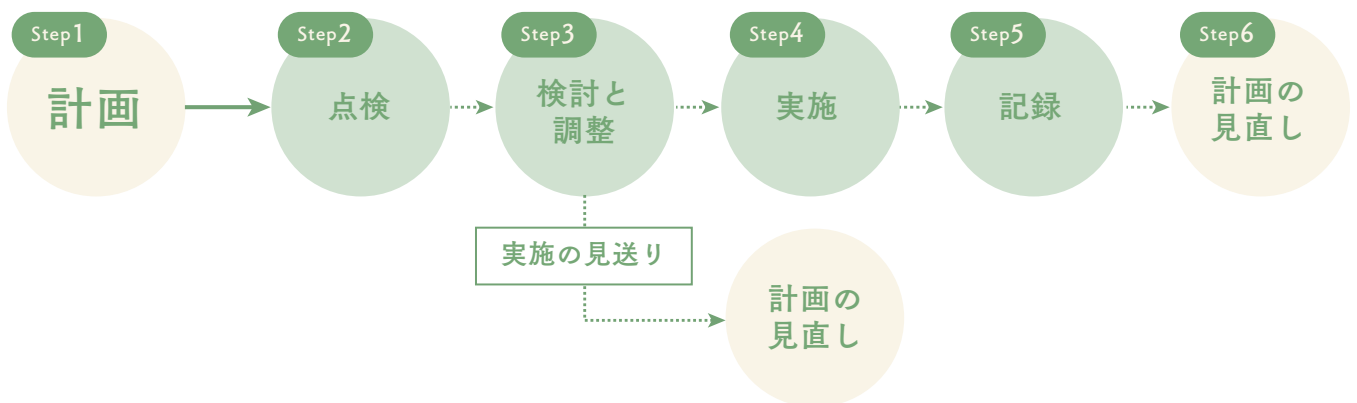
前者の場合、修繕実施時期や費用が計画書に明示されているためオーナーの理解を得やすく、管理を受託した時点からオーナーと長期修繕計画を共有しておくことで、修繕の円滑な実施に運びやすいというメリットがあります。特に、オーナーに修繕資金を早くから準備しておくことを促すには有効な手段です。オーナーにとっても、物件毎に長期修繕計画を定めることで、大規模修繕や住戸内リノベーションといった追加投資を行うべきかどうか適切に判断することができます。主体的に賃貸住宅経営を行おうとするオーナーほどそれを求めるでしょう。

そうした意味でも、本ガイドラインでは、オーナーにとってメリットのある、物件毎の長期修繕計画に基づき修繕を実施する方法を、推奨し解説することとします。

② 計画修繕の手順

計画修繕とは、「計画」、「点検」、「調整」、「実施」、「記録」、「見直し」という手順で行います。

オーナーには、計画修繕とは単に修繕工事を実施することだけでなく、この一連の手順で行うことを理解してもらいましょう。



Step1 計画

長期修繕計画を作成し、修繕項目ごとに修繕実施予定年と修繕費の目安を定めていきます。

Step2 点検

修繕実施予定時期が近づいたら、管理物件の状態を確認し、修繕を実施した方がよいか判断します。

Step3 検討と調整

修繕を予定どおり実施できるか、実施できる場合は、実施時期、工事箇所、修繕資金についてオーナーと調整します。

Step4 実施

施工業者を選定、発注し、入居者等に周知して工事を実施します。

Step5 記録

実施した内容等を記録し履歴に残します。

Step6 計画の見直し

修繕工事を実施したら、必ず計画を見直しして、その後の実施予定年、修繕費の目安等を修正します。実施を見送った場合にも、改めて計画の見直しをして、長期修繕計画を修正する必要があります。

Step1 計画

長期修繕計画の作成に当たり、まず実施しなければならないことは、既存の長期修繕計画が作成されているかの確認です。新築物件の場合、施工業者や建築士などから長期修繕計画を提供されている可能性があるため、必ずオーナーに確認する必要があります。既存物件の場合も、施工会社や従前の管理業者などから提示された長期修繕計画があるか、オーナーチェンジ物件であれば、従前のオーナーから引き継いだものがないか確認が必要です。

既存の長期修繕計画がある場合は、それを基に、現在の建物・設備の状態から、計画を見直す必要があるかどうかを検討します。計画を作成していない場合は、現在の建物・設備の状態を踏まえて新たに作成する必要があります。

作成方法については後で詳しく解説します。



Step2 点検

「点検」は、管理物件の状態を確認し、修繕を実施した方がよいかどうか判断するために行い、基本的には、修繕を予定している箇所について目視で、劣化や不具合事象がないか確認します。

それだけでなく、賃貸住宅の場合、見た目の印象の低下や陳腐化が入居に影響するので、そのような観点からも確認を行い、点検結果は記録し、写真を撮影してオーナーに報告します。

点検を行うには、一定の建築や設備に対する知識とノウハウが必要になり、管理業者にとって、ハードルが高いと感じるかもしれません。著しい劣化や不具合事象がある場合は、どの程度の修繕が必要なのか、直ちに修繕した方がよいのかなど建築士やインスペクションの有資格者などの専門家による点検（専門家診断）が必要になります。

Check!

専門家による点検を実施すべきかどうかを判断する目安として、国土交通省のウェブサイトで公開している「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」^{※3}の活用がおすすめです。ウェブ上で、建物の劣化・不具合事象を写真付きで掲載しており、順番に「ある」、「ない」を選択すれば、修繕実施に向けて専門家に相談すべきか、点検を実施すべきか判定してくれます。

※3「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/selfchecksheets/>



修正すべき状態の例

屋根



塗装や防水処理の劣化によって、
漏水や雨漏りが発生

外壁



ひび割れやタイルの浮きにより、
外観の劣化とともに、雨水が建物内部に浸水

手すり



錆や腐食によって、美観が損なわれるだけでなく、
損壊・崩落の危険性が増大

給排水管



痛みや詰まりによって、水道水の濁りや、
室内に排水が逆流

給湯器・エアコン



故障しがちになり、入居者からクレームが続出

Step3 検討と調整

point

1 予定通り修繕を実施するか検討する

オーナーに点検結果を報告し、不具合があるため予定どおり修繕を実施するか、物件の状態が良いため、実施を先送りするかをオーナーと相談します。

この際、予定どおり修繕を実施した場合の費用感をオーナーに示す必要があります。長期修繕計画に示された修繕費を基に、現在の工事単価の水準などを加味して費用感の目安を示します。また、物件の状態が想定より悪く、計画より費用が掛かりそうな場合も適切な費用感を伝える必要があります。

管理業者が、修繕工事の費用感を得るためには、過去に手配した工事の見積書を確認したり、日頃付き合いのある施工業者や、設備メーカー、設備の保守管理業者などにヒアリングを実施したりといったことが必要となります。そのため、関係する業者と協力関係を築いておくことが重要です。

なお、先送りした場合にも、変更する実施予定年をオーナーと申し合わせ、計画に反映させておく必要があります。

2 実施時期、工事箇所、修繕資金の調整を行う

計画どおり修繕を実施した方が望ましい場合であっても、オーナーが何らかの理由で資金を用意できない場合があります。その場合、管理業者は、**オーナーが用意できる資金の範囲内で当初予定していた修繕箇所の一部について工事を実施します。**

工事を見送った箇所については、翌年、翌々年に先延ばしつつ、その間に確実に工事の実施ができるようオーナーに資金を準備してもらうといった調整を行う必要があります。

このように、賃貸住宅における計画修繕は、建物の状態やオーナーの資金確保の状況に応じて「調整」することが重要になります。そのためには、管理業者として管理物件の状態をしっかりと把握し、日頃からオーナーとのコミュニケーションを十分に行うことが求められます。

賃貸物件を複数所有するオーナーの場合、所有物件全体でいつ工事を実施するのか把握して、物件毎の資金需要に応じて、資金を準備しておくことが重要です。ですが、複数の物件で修繕実施予定年が重なる場合、予定より修繕費が多く掛かる物件があるなどして、トータルの必要資金が大きくなり過ぎて、すべての資金を同じ年に準備できない可能性もあります。その場合は、点検して緊急度が高い物件から実施し、他は1年ずつ実施年をずらすなどして、資金準備する時期を調整することを、オーナーに提案することも考えられます。



Step4 実施

1. 施工業者の選定

計画修繕を実施することについて、オーナーの同意を得たら、次に、施工業者に見積を取ることを了解を得た上で、複数の施工業者から見積を取ります。オーナーによっては、オーナー自ら取引のある施工業者に見積を取る場合もあると思います。その場合でも、**管理業者が取得した見積もオーナーに提示して、比較検討してもらうことが考えられます**。管理業者の修繕内容の提案が反映された見積の方が、オーナーにとって有益な場合もあるからです。実際に、オーナーが取った見積の金額の方がやや低いものの、提案内容がよかったことから管理業者の提携業者に発注することになった例もあります。

反対に、見積額が高くても、日頃から信頼している施工業者を希望することもあります。いずれにしても、施工業者を選定するときには、資金を出すオーナーが最終判断することが重要です。

2. 工事内容の決定

施工業者とオーナーが、施工方法、工事内容、工事の実施期間、実施時間帯などの打合せを行います。管理業者もなるべくこれに立ち会い、特に、**工事内容については、入居促進、退居抑制という観点からオーナーに助言を行うことが望まれます**。一方、色彩など外観の変更や水回り設備の交換など、**賃貸住宅経営に大きく影響してくる部分については最終的にオーナーの判断で決定するようにします**。これも、施工業者の選定と同様で、実際に施工してみるとオーナーが思い描いていたイメージと異なる場合に、クレームに発展しないようにするためです。

3. 入居者や近隣への周知

着工前の早い段階で、入居者に工事のお知らせをし、近隣に対しても適切な時期に、適当な方法で周知を行う必要があります。この周知は、施工業者が行うことが一般的ですが、対面で説明する場合など、必要に応じて管理業者が施工業者と一緒に対応することが望ましいケースもあります。

問い合わせ先も施工業者の連絡先を表示することが一般的ですが、入居者から管理業者の連絡先に問合せが来る場合もあります。このため、**工事の実施期間や時間帯については、管理業者も十分に把握しておき、入居者などからの問合せやクレームが来た場合に適切に対応できるようにしておく必要があります。**

4. オーナーへの報告

工事が完了したら、管理業者は、オーナーに工事実施内容を報告し、工事費の精算について案内します。**精算の前に、オーナーに現場で工事の実施箇所を確認しながら報告することも、オーナーにとって安心感につながります。**



Step5 記録

実施した修繕の内容は、記録し履歴を残しておくことが重要です。**修繕履歴を残すことにより今後実施すべき修繕をオーナーに対して適切な提案をしやすくなります。**修繕履歴があれば、その情報と合わせて点検を行うことで、正確な修繕工事内容を検討することができ、無駄な工事費用負担を省くことにつながります。

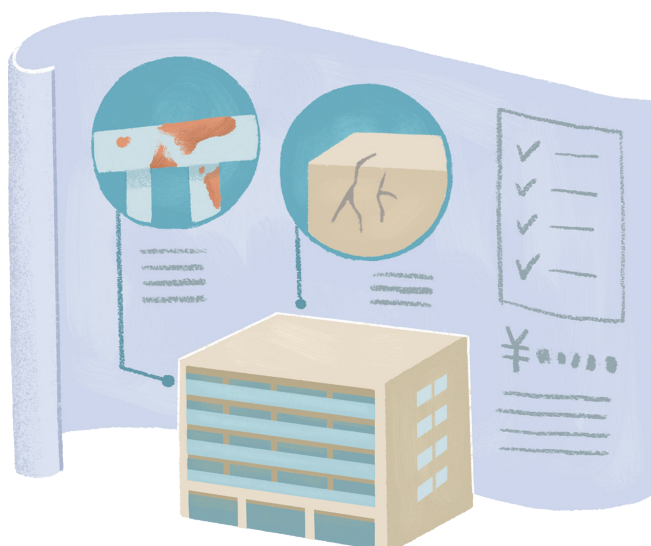
災害や事故などで、計画にはない突発的な修繕が必要になった際も同様です。また、建材や設備のメーカーから製品の不具合等が公表された場合、それが該当するものかどうかすぐに確認することができ、交換などを迅速に行うこともできます。こうしたことは、オーナーに対する信頼感に直結するでしょう。

さらに、入居希望者が、入居判断に必要だとして過去の修繕の実施状況について情報提供を求めてきた場合にも、適切に対応することができ、信頼感を得て入居促進につながることも考えられます。

修繕に関する履歴としては、最低限、以下の項目は記録しておくべきと考えられます。必要に応じてすぐに確認できるように整理して保管しておくことが望ましいです。

Check!

1.修繕実施期間、2.工事内容、3.金額、4.施工業者名の4点は最低限記録しましょう。



修繕履歴の例

維持管理の経緯記録 修繕			
記録 1	内容	修繕箇所	☐ 外壁 ☐ 屋上 ☐ その他（ ）
		時期	年 月 日 築後 年
	書類の保管状況		☐ 契約書 ☐ 図面類 ☐ 記録写真 ☐ 他（ ）
	修繕の概要		
	金額		
担当会社			
記録 2	内容	修繕箇所	☐ 外壁 ☐ 屋上 ☐ その他（ ）
		時期	年 月 日 築後 年
	書類の保管状況		☐ 契約書 ☐ 図面類 ☐ 記録写真 ☐ 他（ ）
	修繕の概要		
	金額		
担当会社			
記録 3	内容	修繕箇所	☐ 外壁 ☐ 屋上 ☐ その他（ ）
		時期	年 月 日 築後 年
	書類の保管状況		☐ 契約書 ☐ 図面類 ☐ 記録写真 ☐ 他（ ）
	修繕の概要		
	金額		
担当会社			

(資料)住宅金融支援機構「住まいの管理手帳 いえかるて 新築マンション・共用部分用シート6 維持管理の記録修繕」を一部変更

Step6 計画の見直し

調整の段階で、計画修繕の実施を見送った場合は、実際にいつ実施するか予定年を定めておくことが重要です。それに応じて繰り延べされる以降の修繕実施予定年を「見直し」、長期修繕計画を修正します。点検の結果想定より劣化が進行していて、予定より実施を早めた場合も同様です。

予定年に実施した場合も、実施した工事内容に応じて以降の計画を見直します。例えば、外壁工事で使用したシーリング材のメーカーが公表する耐用年数が従前より長くなっていた場合、次のシーリングの打ち直し工事の実施予定年もそれに応じて見直し、計画を修正します。また、実際に掛かった費用に応じて、次回以降の修繕費の目安を修正します。



2 長期修繕計画の作成方法

① 長期修繕計画の役割

長期修繕計画は、賃貸住宅の経営期間における修繕工事の実施予定年とその費用の目安を示した計画です。長期修繕計画を作成することで、いつ、どこを、どのように、いくらぐらいで修繕するのが明確になります。これにより、事業収支を示した事業計画に修繕コストを組み込むことができ、修繕資金の準備を行うことができます。

賃貸住宅経営において、計画修繕は特に大きいコストになるため、重要な経営判断を伴います。その判断に必要な基本的かつ最重要な資料が、長期修繕計画になります。

オーナーによっては、投資判断のために厳密に詳細に将来発生する修繕費の算定を求める場合もあります。それに応えるためには、建築や設備に対する十分な知識が必要になってきます。一方、建築や設備の知識が乏しいオーナーに対しては、あまりに精緻な長期修繕計画を見せられても、理解できないということになってしまいます。したがって、オーナーが理解しやすい長期修繕計画を作成することにも配慮すべきです。

いずれにしても、ここで重要なことはオーナーに、何年後に修繕をする必要があり、その時期までに一定の修繕資金を準備する必要があることを認識してもらうことです。それを一定の説得力をもって作成された長期修繕計画を示すことが必要です。その方法を次ページに解説します。

② 長期修繕計画の作成

長期修繕計画を作成する上で必要な次の4つの要素があります。

手順として、1.計画期間の設定、2.修繕項目の設定、3.修繕周期の設定、4.修繕費の算定、の順に進めます。

管理物件に応じてこれらを適切に設定することが、長期修繕計画の基本的な作成方法になります。



Step1 計画期間の設定

長期修繕計画の計画期間の定め方として、現在、一般的に採用されている期間の考え方として下記に示したような例があります。

- (ア)経営計画の期間に合わせる
- (イ)融資を利用している場合、融資期間に合わせる
- (ウ)最も修繕周期が長い修繕項目の修繕が1回含まれる期間とする
- (エ)大規模修繕工事が1回以上含まれる期間とする
- (オ)国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」(以下、国交省ガイドライン)、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)」(以下、日管協マニュアル)などの資料に合わせる

一方、将来の修繕費用を的確に把握し、その費用を計画的に積み立てておく必要性を踏まえると、一定程度の期間を有する計画とすべきと考えます。

近年の分譲マンションにおいては、「長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省)」を参考に、計画期間が30年以上で、大規模な計画修繕が2回以上含まれる計画を作成することが一般的となっています。こうした状況を踏まえ、民間賃貸住宅においても、当該計画期間等を参考にした上で、その他のオーナーの個別事情(経営期間、融資期間など)を踏まえて計画を作成することが望ましいと言えます。

Step2 修繕項目の設定

修繕項目は、基本的に、管理物件にある部位をすべからく取り上げることが必要です。それには設計図書（設計図、施工図、見積書など）を用いて、拾い出すことが基本になります。しかし、あまりに詳細にしてもオーナーの理解が困難になりますので、「長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省）」や、「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル（改訂版）（日本賃貸住宅管理協会）^{※4}」に示された修繕項目について位置づけることが考えられます。

Check!

国交省ガイドラインには、「住戸内専用部分」の修繕項目がありません。賃貸住宅の場合、共用部分だけでなく、例えば「水回り設備の交換」「エアコンの交換」など、住戸内専用部分の修繕も一般的にはオーナーが行うため、修繕項目として設定する必要があります。

※4 国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」（2021年9月改訂）

Step3 修繕周期の設定

修繕周期とは、修繕を実施してから、経年劣化によって次の修繕が必要になるまでの期間です。部位を構成する部材の耐用年数によって異なり、同じ部位でも仕様の違いや、立地条件によっても異なります。しかし、こうした条件を判断するのは専門家でなければ難しいことから、「長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省）」や、「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル（改訂版）（日本賃貸住宅管理協会）^{※5}」で示される修繕周期の目安を参考にします。

下記の事例のように、管理物件を構成する部位に応じて修繕項目を設定し、修繕実施予定年を定めてください。

Check!

修繕実施予定年は必ずしも特定年次にする必要はありません。
〇～〇年目など、幅で定めておき、その期間の中で実施するものとして取り扱います。

※5 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）」（2014年発行）

図表：修繕項目ごとの修繕周期の事例

修繕項目		工事区分	修繕周期（年）
仮設	1. 仮設工事	仮設	12～15
建物	2. 屋根防水	補修、修繕	12～15
		撤去・新設	24～30
	3. 床防水	修繕	12～15
	4. 外壁塗装等	補修、塗替	12～15
		撤去・塗装	24～30
	5. 鉄部塗装等	塗装	5～7
		清掃・塗装	12～15
	6. 建具・金物等	点検・調整、補修	12～15
		取替	24～28
		取替	34～38
	7. 共用内部	張替・塗装	12～15
設備	8. 給水設備	補修（ポンプ）	5～8
		補修（貯水槽）	12～16
		取替（貯水槽）	14～18
		更生（貯水槽）	19～23
		取替（貯水槽）	30～40
	9. 排水設備	補修（ポンプ）	5～8
		取替（ポンプ）	14～18
		更生（排水管）	19～23
		取替（排水管）	30～40
	10. ガス設備	取替	28～32
	11. 空調・換気設備	取替	13～17
	12. 電灯設備等	取替（電灯設備）	18～22
		取替（配電盤類、幹線設備、自家発電設備）	28～32
		取替（避雷針設備）	38～42
	13. 情報・通信設備	取替（テレビ共聴設備、インターホン設備等）	15～20
		取替（電話設備、インターネット設備）	28～32
	14. 消防用設備	取替（自動火災報知設備）	18～22
		取替（屋内消火栓設備、連結送水管設備）	23～27
	15. 昇降機設備	補修	12～15
		取替	26～30
	16. 立体駐車場設備	補修（機械式）	5
		補修（自走式）	8～12
		取替（機械式）	18～22
		建替（自走式）	28～32
	17. 外構・附属施設	補修、取替、整備	24～28
	18. 調査・診断・設計、工事監理等の費用		10～12

（資料）「長期修繕計画作成ガイドライン」（国土交通省）の「長期修繕計画標準様式第3-2号記載例の修繕周期（参考）」を基に簡略化して作成。

（注）標準様式は、一般的な使用の中高層の単棟型マンションを想定している。専用部は対象にしていいため記載がない。詳細はガイドラインを参照。

図表：修繕項目ごとの修繕周期の事例

修繕項目		工事内容	修繕周期（年目）
建物本体	傾斜屋根（カラーベスト）	塗装	11～15
	陸屋根・ルーフバルコニー	塗装	11～15
		防水処理	21～25
	外壁（モルタル・サイディング・パネル）	塗装	11～15
	雨樋	塗装	11～15
	ベランダ	塗装	5～10
		防水処理	11～15
	階段・廊下	塗装	5～10
		防水処理	11～15
	土台	防蟻処理	11～15
室内設備	給油・風呂釜	修理	5～10
		一斉交換	11～15
	エアコン	修理	5～10
		一斉交換	11～15
	浴室設備	修理	5～10
		部分交換	11～15
	厨房設備	修理	5～10
		部分交換	11～15
	化粧洗面台	修理	5～10
		部分交換	11～15
	トイレ	修理	5～10
配管		高圧洗浄	11～15

（資料）「賃貸版長期修繕計画案作成マニュアル（改訂版）」（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）より。

Step4 修繕費の算定

修繕費は、修繕項目毎に、実際の修繕工事の積算資料や、公表されている建設物価の資料などを用いて、工事費単価を求めます。使われている部材のグレードや、経過年数などによって大きく異なってくることから、厳密には、施工業者などから見積を取り、それに基づいて設定することが望ましいと言えます。また、協力関係のある施工業者などにヒアリングして、概ねの費用感を教えてもらい、それを使うことも考えられます。

なお、計画上の修繕費は現時点で想定される工事をした場合の金額であり、**将来工事費が高騰した場合には上振れする可能性があること、想定より劣化・不具合が進行している場合、想定した工事より規模が大きくなる可能性があること等**については、あらかじめオーナーに理解してもらう必要があります。



3 長期修繕計画の例

ここでは、長期修繕計画の例を6つ示します。これは、国土交通省が公表している「民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集（追補版）」に掲載されているもので、同じく、国土交通省による、「長期修繕計画作成時の賃貸住宅経営のセルフチェックシート【新築時から40年間】」を用いて、長期修繕計画を作成したものです。これを活用して長期修繕計画を作成することもお勧めです。

例1：鉄筋コンクリート造38戸（2LDK～3LDK）5階建て

築27年目に修繕工事を実施。実施後、25年間の長期修繕計画を策定。

物件概要

物件所在地	埼玉県	構造・階数	RC造・5階建
屋根	シート防水	外壁	磁器質タイル 一部吹付タイル
建築年	平成5年	築年数	27年
敷地面積	2291.6 m ²	延床面積	2819.85 m ²
敷地面積	38戸	住戸タイプ	3LDK（66.1 m ² ）30戸 2LDK（66.1 m ² ）6戸 1SLDK（66.1 m ² ）1戸 2SLDK（66.1 m ² ）1戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	165 千円 / m ²	建物建設費	810,350 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	82,800 千円

長期修繕計画の概要（単位：万円）

		主な工事内容	修繕周期 (目安)	1-10 年目	11-15 年目	16-20 年目	21-25 年目	26-30 年目	31-35 年目	36-40 年目	41-45 年目	46-50 年目	51-55 年目	56-60 年目
建物本体	屋根・屋上	防水	12年	0	0	0	0	620	0	683	0	0	752	0
	廊下・階段・バルコニー	防止	12年	0	0	0	0	1,190	0	1,309	0	0	1,440	0
	外壁	タイル補修・外壁塗装	12年	0	0	0	0	3,188	0	3,507	0	0	3,858	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	12年	0	0	0	0	241	0	265	0	0	291	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	755	0	831	0	0	914	0
	その他	-	-	0	0	0	0	84	0	92	0	0	102	0
共用設備	電気設備	盤交換	30年	0	0	0	0	418	0	0	0	0	0	418
	給排水管	管交換	30年	0	0	0	0	2,470	2,508	0	0	0	0	2,470
	給水・消防設備	点検・交換	20～30年	0	0	0	0	850	0	120	0	0	0	970
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	点検・交換	10～30年	0	0	0	0	0	1,200	185	0	185	0	185
	外構（フェンス、駐車場等）・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常清掃、給排水・消防・EV点検	清掃・点検	毎年	1,287	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	経費・消費税	-	-	57	32	32	51	2,033	435	1,853	64	83	1,998	469
小計（建物全体）				1,344	676	676	695	12,494	4,787	9,488	708	911	9,997	5,155
設室内	専用部分リフォーム工事	-	20年	0	0	0	6,460	0	0	0	6,460	0	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	912	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456
小計（建物全体）				912	456	456	6,916	456	456	456	6,916	456	456	456
（戸あたり）				24	12	12	182	12	12	12	182	12	12	12
合計（建物全体）				2,256	1,132	1,132	7,611	12,950	5,243	9,944	7,624	1,367	10,453	5,611

例2：鉄筋コンクリート造40戸(1K、1DK)9階建て

物件概要

物件所在地	熊本県	構造・階数	RC造・9階建
屋根	シート防水	外壁	磁器質タイル 一部吹付タイル
建築年	平成18年	築年数	14年
敷地面積	448.57 m ²	延床面積	1,594.83 m ²
敷地面積	40戸	住戸タイプ	1K×24戸 1DK×16戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
路線価	94千円 / m ²	建物建設費	220,000千円
新築時の募集賃料	47,000~64,000円	現在の募集賃料	38,000~60,000円

長期修繕計画の概要（単位：万円）

		主な工事内容	修繕周期 (目安)	1-10 年目	11-15 年目	16-20 年目	21-25 年目	26-30 年目	31-35 年目	36-40 年目	41-45 年目	46-50 年目	51-55 年目	56-60 年目
建物本体	屋根・屋上	防水改修	15年	0	0	39	39	0	39	0	39	0	39	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・シート張替え	15年	0	0	487	0	0	487	0	0	487	0	0
	外壁	塗装・シーリング打替	15年	0	0	564	0	0	564	0	0	564	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	15年	0	0	125	0	0	125	0	0	125	0	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	628	0	0	628	0	0	628	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	交換	15年	0	0	440	0	0	440	0	0	440	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	10~20年	2	193	222	253	0	415	0	253	222	193	0
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	25年	4	147	145	343	1,011	86	8	145	343	1,011	86
	外構(フェンス、駐車場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	経費・消費税			0	33	265	63	101	278	1	44	281	124	9
小計(建物全体)				5	373	2,914	698	1,113	3,062	9	480	3,090	1,367	95
室内設備	給湯・風呂釜	交換	15年	0	440	0	0	440	0	0	440	0	0	440
	エアコン	交換	15年	0	440	0	0	440	0	0	440	0	0	440
	浴室設備	交換	25年	0	0	0	880	0	0	0	0	880	0	0
	厨房設備	交換	25年	0	0	0	440	0	0	0	0	440	0	0
	洗面化粧台	交換	25年	0	0	0	440	0	0	0	0	440	0	0
	トイレ	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	1,200	600	600	4600	600	600	600	600	600	600	600
小計(建物全体)				1,200	1,480	15	2,360	1,480	600	600	1,480	2,360	600	1,480
(戸あたり)				30	37	12	59	37	15	15	37	59	15	37
合計(建物全体)				1,205	1,853	3,514	3,058	2,593	3,662	609	1,960	5,450	1,967	1,575

例3：木造6戸（2LDK）2階建て

物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	木造・2階建
屋根	鋼板・ガルバリウム鋼板	外壁	サイディング
建築年	平成19年	築年数	13年
敷地面積	230.93 m ²	延床面積	288.58 m ²
敷地面積	6戸	住戸タイプ	2LDK(42.37 m ²)
オーナー	法人	管理方式	委託管理方式
路線価	145 千円 / m ²	建物建設費	42,000 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	60,000~6,000 円

長期修繕計画の概要（単位：万円）

		主な工事内容	修繕周期 (目安)	1-10 年目	11-15 年目	16-20 年目	21-25 年目	26-30 年目	31-35 年目	36-40 年目
建物 本体	屋根・屋上	塗装防水	10年	0	35	0	35	0	35	0
	廊下・階段・バルコニー	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	塗装・シーリング打替	10年	0	173	0	207	0	207	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	14	0	14	0	14	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	92	0	92	0	92	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用 設備	電気設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐車場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理・消防点検	毎年	104	52	52	52	52	52	52
	経費・消費税	-	-	0	56	0	56	0	56	0
小計（建物全体）				104	422	52	457	52	457	52
室内 設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	50	2	48	2	48	2	0
	エアコン	修理・交換	10年	44	2	42	2	42	2	0
	浴室設備	修理・交換	15年	1	24	0	1	34	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	5	90	0	5	90	0	5
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	42	0	2	42	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	60	0	3	60	0	3
	日常修繕	日常修理	毎年	34	17	17	17	17	17	17
小計（建物全体）				139	237	107	32	323	21	28
（戸あたり）				23	40	18	5	54	4	5
合計（建物全体）				243	659	159	489	375	478	80

例4：木造8戸（1K）2階建て

物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	アスファルトシングル葺き	外壁	サイディング
建築年	平成10年	築年数	22年
敷地面積	327.94 m ²	延床面積	256.49 m ²
敷地面積	8戸	住戸タイプ	1K（18.2 m ² ）
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
路線価	520 千円 / m ²	建物建設費	55,230 千円
新築時の募集賃料	76,000~79,000 円	現在の募集賃料	73,500 円

長期修繕計画の概要（単位：万円）

		主な工事内容	修繕周期 (目安)	1-10 年目	11-15 年目	16-20 年目	21-25 年目	26-30 年目	31-35 年目	36-40 年目
建物 本体	屋根・屋上	塗装防水	10年	0	47	0	47	0	47	0
	廊下・階段・バルコニー	防水	10年	0	7	0	7	0	7	0
	外壁	塗装	10年	0	96	0	96	0	96	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	51	20	36	20	36	0
	基礎	防除剤散布	10年	0	0	18	0	18	0	0
	足場仮設	-	-	0	34	0	34	0	34	0
	その他	-	-	0	11	0	11	0	11	0
共用 設備	電気設備	器具交換	10年	0	0	3	0	3	0	0
	給排水管	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	消化器交換	10年	0	2	0	2	0	2	0
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	外構（フェンス、駐車場等）・その他	-	10年	0	7	25	7	0	7	0
	経費・消費税	-	-	0	44	20	57	19	57	0
小計（建物全体）				0	298	86	296	61	296	0
設室 備内	専用部分リフォーム工事	水廻り改修	20年	0	0	0	384	384	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	288	144	144	72	72	25	25
小計（建物全体）				288	144	144	456	456	25	25
（戸あたり）				36	18	18	57	57	3	3
合計（建物全体）				288	442	230	752	517	321	25

例5：軽量鉄骨造8戸（3DK）2階建て

物件概要

物件所在地	埼玉県	構造・階数	軽量鉄骨造・2階建
屋根	ストレート・コロニアル葺き	外壁	サイディング
建築年	平成6年	築年数	26年
敷地面積	638.09 m ²	延床面積	418.86 m ²
敷地面積	8戸	住戸タイプ	3DK（52.2 m ² ）6戸 3DK（51.8 m ² ）2戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	72 千円 / m ²	建物建設費	88,690 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	53,600 円

長期修繕計画の概要（単位：万円）

		主な工事内容	修繕周期 (目安)	1-10 年目	11-15 年目	16-20 年目	21-25 年目	26-30 年目	31-35 年目	36-40 年目
建物 本体	屋根・屋上	塗装防水	10年	0	0	0	0	64	0	71
	廊下・階段・バルコニー	-	10年	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	塗装・シーリング打替	10年	0	0	0	0	102	0	112
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	0	0	0	53	0	58
	基礎	-	10年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	90	0	98
	その他	-	-	0	0	0	0	28	0	30
共用 設備	電気設備	盤交換	10年	0	0	0	0	0	40	0
	給排水管	管交換	-	0	0	0	0	80	336	0
	給水・消防設備	-	10年	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	浄化槽交換	-	0	0	0	0	240	0	0
	エレベーター	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐車場等)・その他	-	10年	0	0	0	0	0	0	0
	日常清掃、浄化槽・消防設備点検	清掃・点検	-	128	64	64	64	64	64	64
	経費・消費税			6	3	4	5	98	44	94
	小計（建物全体）			134	67	68	69	819	484	528
設室 備内	専用部分リフォーム工事	水廻り改修	20年	0	0	0	1,360	0	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	192	96	96	96	96	96	96
	小計（建物全体）			192	96	96	1,456	96	96	96
	（戸あたり）			24	12	12	182	12	12	12
	合計（建物全体）			326	163	164	1,525	915	580	624

例6：軽量鉄骨造6戸(1R)2階建て

物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	軽量鉄骨造・2階建
屋根	ストレート・コロニアル葺き	外壁	サイディング
建築年	平成20年	築年数	12年
敷地面積	118.11 m ²	延床面積	160.18 m ²
敷地面積	6戸	住戸タイプ	1R (26.93 m ²) 6戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	80 千円 / m ²	建物建設費	49,000 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	40,000~42,000 円

長期修繕計画の概要（単位：万円）

		主な工事内容	修繕周期 (目安)	1-10 年目	11-15 年目	16-20 年目	21-25 年目	26-30 年目	31-35 年目	36-40 年目
建物 本体	屋根・屋上	塗装防水	10年	0	26	0	26	0	26	0
	廊下・階段・バルコニー	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	塗装・シーリング打替	10年	0	109	0	109	0	109	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	17	0	17	0	17	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	68	0	68	0	68	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用 設備	電気設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐車場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理・消防点検	毎年	22	18	21	21	21	21	21
	経費・消費税	-	-	0	39	0	39	0	39	0
小計（建物全体）				22	278	21	281	21	281	21
室内 設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	50	2	48	2	48	2	48
	エアコン	修理・交換	10年	44	2	42	2	42	2	42
	浴室設備	修理・交換	15年	1	24	0	1	24	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	5	90	0	5	90	0	5
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	42	0	2	42	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	60	0	3	60	0	3
	日常修繕	日常修理	毎年	58	29	29	29	29	29	29
小計（建物全体）				105	221	90	15	306	5	101
（戸あたり）				18	37	15	3	51	1	17
合計（建物全体）				127	498	111	296	327	285	122

4 計画修繕を進める上で考慮すべきこと

point

1 住戸内の設備の入れ替え、間取り変更等は 退去した住戸から順番に実施

住戸内の簡易な修繕や緊急を要する修繕工事は、入居者に一時的に宿泊施設などに移動してもらうなどして実施する必要があります。また、住戸内の設備の入れ替え、間取りの変更、断熱改修などのリフォーム・リノベーション工事は、入居者が退去しなければ実施できません。

したがって、通常の場合、**全住戸(一度にまたは一斉)に実施することはできず、長期修繕計画の実施予定年付近に、退去があった住戸から順番に実施していきます**。したがって、全住戸の工事完了には数年かかることもあり得ます。その点を念頭に置いて、実施予定年が近づいたら入居者の契約更新時期を見据えて調整することが必要です。

また、住戸内の修繕工事期間中は、家賃を得ることができないため、その点も考慮してオーナーに提案する必要があります。

point

2 専門家との連携が重要！

オーナーに計画修繕を適切に提案するためには、ある程度建築的知識が必要になるため、施工業者や建築士などの専門家と連携することが大切です。長期修繕計画の作成の段階から施工業者や建築士を活用することも考えられます。それには、日頃から相談できるような関係を築いておくことが重要になります。



物件 A

外壁タイルの剥離やひび割れが目立ってきており、一部漏水痕が発見されたことから、計画どおり大規模修繕工事を実施。

- 外壁全体改修工事(屋上除く)
- 築34年RC造4階建8戸
- 延床面積約335㎡
- 工事費約700万円



工事実施前外観



工事実施後外観



外壁タイル剥離



外壁タイルひび割れ箇所



上げ裏の漏水箇所



外壁のひび割れ

物件 B

新たに管理を受託したタイミングでオーナーに外壁の全面改修工事を提案して実施。

- 外壁全体改修工事
- 築41年RC造5階建て20戸
- 延床面積約1,365㎡
- 工事費約1,800万円



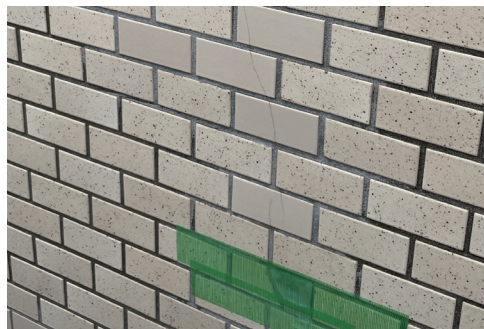
工事実施前外観



工事実施後外観
(バルコニーの壁面を新たに塗装)



外壁タイル剥離



外壁タイルひび割れ箇所



バルコニー上げ裏のコンクリート剥離



バルコニー手すり根本のひび割れ

物件 C

屋根から漏水が発見されたことから屋根と外壁全体の大規模修繕を実施。
外壁の塗り直しにより明るく、清潔感のある印象に変化。

- 外壁全体改修工事
- 築28年木造2階建て12戸
- 延床面積約266㎡
- 工事費約470万円



工事実施前外観



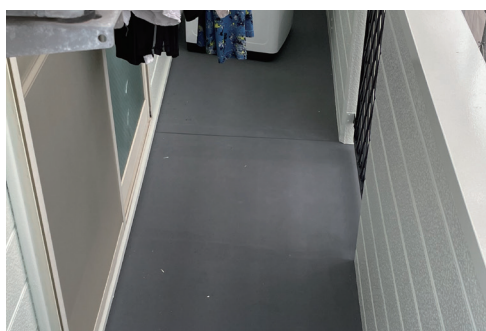
工事実施後外観
(従前と異なる色に塗替)



外壁塗替、シーリング打ち直し



漏水箇所の修復と屋根塗替



バルコニー防水層打ち直し



表札プレートの交換

PART 3

修繕資金の準備と確実な実施

長期計画修繕を実施するに向けて、
どのような資金計画と行動が必要になるのかをご紹介します。

1 修繕資金の確保方法

計画修繕の実施において、修繕資金の準備をオーナーに促すことは非常に重要です。

長期修繕計画に基づいて、いつ、どのくらいの資金が必要になるのかオーナーに説明する際、資金確保の方法もあわせて提案すると、オーナーは、いつまでに、どのくらいの資金が必要となるのかを具体的にイメージすることができ、資金確保の実現性が高まります。

さらに、物件の状態が想定より悪く、予定より余計に資金が必要になり、オーナーが計画どおり準備した資金では足りない場合などは、融資の活用などを提案することも考えられます。

1 修繕資金の積立とその方法

将来必要になる修繕資金を、家賃収入から一定額積み立てておくことが、最も確実な資金確保方法です。毎月の家賃収入から積み立てる場合、計画期間における修繕費の合計を、月数で除した金額を目安に積み立てます。

例えば、長期修繕計画で、計画期間35年間の修繕費合計が9,500万円であれば、これを12ヶ月×35年＝420ヶ月で除すると、22万6,190円/月の積立額になります。18戸の賃貸住宅であれば、戸当たり1万2,566円/月です。

修繕資金積立額設定の例

戸数	18戸	a		
家賃収入（最大）			修繕資金積立額	
戸当たり月額家賃	10万円	b	戸当たり修繕積立額	1.26万円 B C/a
月額家賃収入	180万円	c	毎月修繕積立額	22.6万円 C D/12ヶ月
年間家賃収入	2,160万円	d	年間平均修繕費	271.4万円 D E/35年
35年間家賃収入	75,600万円	e	35年間修繕費合計額	9,500万円 E 長期修繕計画より



1. 金融商品の活用

単に家賃が収納される普通預金口座に預けておくのではなく、**積立型の金融商品を活用することで、着実に修繕資金を積み立てられることが考えられます**。家賃収納口座から自動的に定期預金口座に積み立てる、積立型の定期預金を活用することや、それ以外にも生命保険、損害保険、年金保険、あるいは各種共済といった保険商品や共済制度を活用して積み立てることも可能です。これらの場合、例えば**大規模修繕の実施時期に合わせて、積立期間や積立額を設定できるものもあることから、保障が附帯することを考えれば、オーナーにとって定期預金よりメリットがあります**。

法人オーナーの場合も、保険商品などに支払った保険料や共済掛金は、経費算入の対象となるため、活用するメリットが大きいと言えます。

2. 賃貸住宅修繕共済の活用

現在、「賃貸住宅修繕共済」が、全国賃貸住宅修繕共済協同組合から販売されています。これは、将来予想される修繕費を共済掛金として組合に月払いまたは年払いで払い込むことにより、実際に修繕工事を実施した際に共済金から工事費が支払われるものです。共済掛金は経費算入できることから、個人オーナーにとっても大きなメリットとなり、計画修繕の実施を促すことも期待されています。

共済掛金は、修繕費のみに支払われるものになりますが、その前提として**毎年1回定期検査が行われることから、劣化・不具合事象の早期発見が期待できます**。なにより、将来予想される修繕工事、修繕費を見通すことができるようになることから、これまでそうした意識が乏しかったオーナーに対し、計画修繕を含めた経営にシフトすることを促し、計画修繕を適切に提案できる管理業者がオーナーに選ばれるようになることが予想されます。このように、**オーナーにとってのメリットだけでなく、共済制度活用の社会的効果も高いと言えます**。

② 積立以外の資金確保方法

1. 融資の活用

大規模修繕工事に掛かる費用が、積立金などオーナーの手元資金では足りない場合、あるいは手元資金があったとしても、オーナーによっては、一定程度手元に残しておきたいと希望する場合も考えられます。このような場合、融資を活用することが考えられます。融資を利用することで、オーナーにとっては月々の返済が必要になりますが、それによって十分な修繕を実施することができれば、入居率を改善させ、家賃水準を維持することにつながります。

現在、住宅金融支援機構や民間金融機関から、賃貸住宅リフォーム融資(アパートリフォームローン)が販売されています。外壁や屋根等の大規模修繕工事や室内のリフォーム工事、断熱や耐震など性能を向上させる工事等を使途に融資するもので、多くの場合、金融機関によって融資限度額、返済期間の上限、融資金利等融資条件が定められています。実施する工事費用に応じて借入額を設定し、オーナーが月々返済できる額から返済期間を考慮して、条件に合う融資商品を選択することになります。

融資を利用する場合、長期修繕計画の例で紹介したように、長期修繕計画と合わせて事業収支計画を示して、融資商品の活用を提案すると、オーナーにとって分かりやすく、修繕の実施促進にもつながり有益です。

2. 修繕資金信託

信託は、自分の財産を信託会社に運用を託して、その利益を家族などに与える仕組みです。信託財産の用途を取り決めておき、それ以外の使い道で引き出すことができない点に特徴があります。この信託の仕組みを用いて、用途を賃貸住宅などの修繕に限定した、信託商品が民間金融機関から販売されています。

オーナーが、対象となる賃貸住宅の修繕費として、一定の資金を取扱金融機関に信託します。その際、家族の一人を代理人として指定します。これにより、代理人が信託した資金から、修繕工事に用いた費用を引き出すことができます。

オーナーが高齢で、修繕実施の判断や手続きができない場合も、オーナーに代わって代理人である家族が確実に実施することができます。資金用途が修繕等に限られていることから、別の用途に引き出されるという心配もありません。

取扱金融機関には、信託資金に応じて一定の信託手数料を支払います。オーナーが高齢で、既にまとまった資金が手元にある場合などに、活用が考えられます。

2 確実な実施に向けて

保険などの金融商品で修繕資金を積み立てたとしても、賃貸住宅修繕共済や修繕資金信託のように、使途が修繕工事費に限定されていない限り、オーナーが別の使途に用いてしまい、修繕資金が足りずに実施できないといったケースも考えられます。

必要なときに確実に修繕を実施するためには、この課題をクリアする必要があります。管理業者が、新築時にオーナーと管理委託契約とは別に、修繕に関する覚書を交わして、修繕資金の積立と修繕工事として使うことをオーナーと約束している例がありました。覚書を交わさないまでも、管理を受託する時点で、修繕資金を積み立てることを促すことは、計画修繕の確実な実施には必要なことです。

その際、長期修繕計画や、事業収支計画を示して積立をオーナーに促すと、必要な積立額がより具体的で、積立の必要性を認識しやすくなり有益です。長期修繕計画に基づき積立額を具体的に設定する方法を先に説明しましたが、他にも、次のような積立額の目安をオーナーに案内している管理業者の例があります。

■ 例1：物件建築費に対する一定割合を年間積立額の目安とする

建築費が1億円で、その1%を積み立てると、年間100万円積み立てて、10年後の大規模修繕には1,000万円を資金として利用できます。

■ 例2：大規模修繕工事費が年間の総家賃収入を超えない程度とする

年間家賃収入が300万円であれば、10年後の大規模修繕までに300万円積み立てることを目安に、毎月の家賃収入から2万5,000円を積み立てることになります。

いずれにしても、修繕に必要な積立額を具体的に、オーナーに示すことが重要です。

Voice2

管理業者のこえ

ここでは、オーナーに修繕資金の確保を促す工夫を
管理業者の声として、お届けします。



Check! 日頃からオーナーに修繕資金の確保を促す

計画修繕を実践する管理業者は、管理を受託した際はもちろん、
オーナーに日頃接する度に修繕資金の確保を促しています。

“ 管理受託したときに長期修繕計画を作成して、オーナーに将来必要な修繕
に掛かる費用を提示しておくことで、修繕資金を準備する意識付けをしま
す。長期修繕計画があれば、「聞いていなかった」ということにはなりません。
また、融資を受けるためには、修繕工事の半年前には金融機関に相談に
行く必要があるので、そのためにも長期修繕計画で工事時期を予定してお
くことが重要です！

”



“ オーナーには、長期修繕計画で将来必要な修繕費の目安を示して、家賃収入から積み立てておいてください、きちんと残してください、別の使途に用いないでという話をします。そのように言っても、何か別のことに使ってしまうオーナーは実際にいるので、少しうるさいと思われても、折に触れて話をするようにしています。 ”



“ オーナーに会う度に修繕の準備をするように話をしています。
例えば、日頃の定期報告はメールですが、ときには対面で報告する機会を作って、今後の大規模修繕の話をします。3年後に予定していますけど、資金の準備は大丈夫ですかなどと問いかけます。
実施時期の直前に話しても、急にそんな話をされても困ると言われてしまいますので注意です…！ ”



Check! 修繕資金確保の具体的な提案を行う

計画修繕を実践する管理業者は、オーナーに適した修繕資金確保の方法を、具体的に提案しています。

“ オーナーに長期修繕計画を見せて、修繕に必要な額を積み立ててください。
ある程度積み立てたら、定期預金にしてはどうかと提案します。 ”



“ オーナーが希望すれば、受領した家賃を管理する口座とは別に、
積立用の口座を用意して、そこに受領した家賃の一部を収めて、
預り金として管理します。修繕を実施する際にはそこから支出
します。そのことは、管理委託契約書に明記します！ ”



“ オーナーには、賃貸住宅修繕共済で積み立てていくことを提案しています。
定期預金などで積み立てているオーナーには満期になった時点で修繕共済に
切り替えるよう提案します。修繕共済は掛け捨てなので、例えば修繕に1,000万
円の資金が必要な見込みであれば、700～800万円を掛金にして、残りは現金
で支払うような、掛金が余らないように案内しています。 ”



“ 修繕工事に融資を利用する場合は、オーナーに取引先金融機関の担当者
を紹介してもらい、どのように組んだら、オーナーにとって余計な負担が
無く、十分な工事ができるか、一緒に検討することもあります。 ”



PART 4

お役立ち情報

長期計画修繕や、修繕資金確保に関する情報をまとめました。

管理業者はこれらを参考に、計画修繕の実施に向けて取り組んでいきましょう。

1 計画修繕に関する参考資料

1 お役立ち情報

民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック[国土交通省]

<https://www.mlit.go.jp/common/001231404.pdf>

安定的な賃貸経営のために、大規模修繕に備えた長期的な計画修繕や、メンテナンスのメリット、費用などについて紹介しています。

民間賃貸住宅計画修繕ガイドブック(事例編)[国土交通省]

<https://www.mlit.go.jp/common/001339104.pdf>

建物を長期的かつ良好な状態で維持管理する「計画修繕」に取り組む事例を紹介しています。

長期修繕計画作成ガイドライン[国土交通省]

<chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mlit.go.jp/common/001172736.pdf>

区分所有マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示したガイドライン。

改修によるマンション再生手法に関するマニュアル[国土交通省]

<chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374063.pdf>

区分所有マンションが対象ですが、共用部の長期修繕計画の作成方法について、民間賃貸住宅の修繕・改修においても参考になります。

「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」

[公益財団法人日本賃貸住宅管理協会]

<https://jpm.jp/books/2850>

賃貸住宅の長期修繕計画案を作成するためのマニュアル。修繕周期の目安、部位毎の点検時期、点検内容、修繕内容などの解説があり、長期修繕計画表のサンプルが示されています。

賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック[国土交通省]

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/selfchecksheet/>

ウェブ画面上から、簡単な質問に回答することで、賃貸住宅の建物や設備について、どのような時期にどのような点検が必要か診断することができます。

賃貸住宅の修繕に関する相談先や支援制度の紹介もあります。

2 セミナー動画

賃貸住宅の計画修繕推進セミナー動画[国土交通省]

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000118.html

国土交通省が実施するオンラインセミナーの動画です。

計画修繕の必要性や投資効果、定期的な点検の重要性について解説しています。

3 調査報告書・事例集

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～

<https://www.mlit.go.jp/common/001285578.pdf>

居住者のニーズの変化などを考慮して、賃貸住宅のオーナーが中長期的な視点で投資判断を行うことの重要性を述べています。判断のための基本的なプロセスや留意点、また、計画的な維持管理と性能向上を行っていく上での課題と今後の対応について、検討結果が示されています。

民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集(追補版)[国土交通省]

<https://www.mlit.go.jp/common/001414599.pdf>

おおむね築10～40年の賃貸住宅を対象に、リフォーム・リノベーションを実施した事例を紹介しています。賃貸住宅のオーナーが中長期的な投資判断をするにあたり、長期修繕計画の項目(修繕を行う部位、内容、周期、費用など)や、計画修繕の実施が賃貸経営に与える影響などについて、実例から知ることができます。

民間賃貸住宅市場の実態把握及び分析に関する

調査検討計画修繕の実態等調査報告書[国土交通省]

<https://www.mlit.go.jp/>

計画修繕の実施状況等に関して、オーナー及び管理会社に対しアンケート調査を実施した結果を示しています。

2 修繕資金確保に関する制度

① 融資制度

賃貸住宅リフォーム融資(省エネ住宅)[住宅金融支援機構]

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai_reform/index.html

入居者の健康面に配慮した賃貸住宅の供給を促進することを目的とした、省エネ性能を向上させるためのリフォーム工事の資金を対象とする融資制度です。

参考：お問い合わせは各支店の『まちづくり業務グループ』へ

賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)[住宅金融支援機構]

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/index.html>

住宅セーフティネット法に基づいて、高齢者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県などに登録した登録住宅をリフォームする資金、又は登録住宅とするためにリフォームする資金を融資します。

参考：お問い合わせは各支店の『まちづくり業務グループ』へ

② 共済制度

賃貸住宅修繕共済[全国賃貸住宅修繕共済協同組合]

<https://shuzen-kyosai.jp/>

将来予想される修繕費を共済掛金として組合に払い込むことにより、実際に修繕工事を実施した際に共済金から工事費が支払われます。共済掛金は経費算入できます。

参考：お問い合わせはお近くの共済代理店へ

