

# 民間賃貸住宅の 計画修繕 ガイドブック

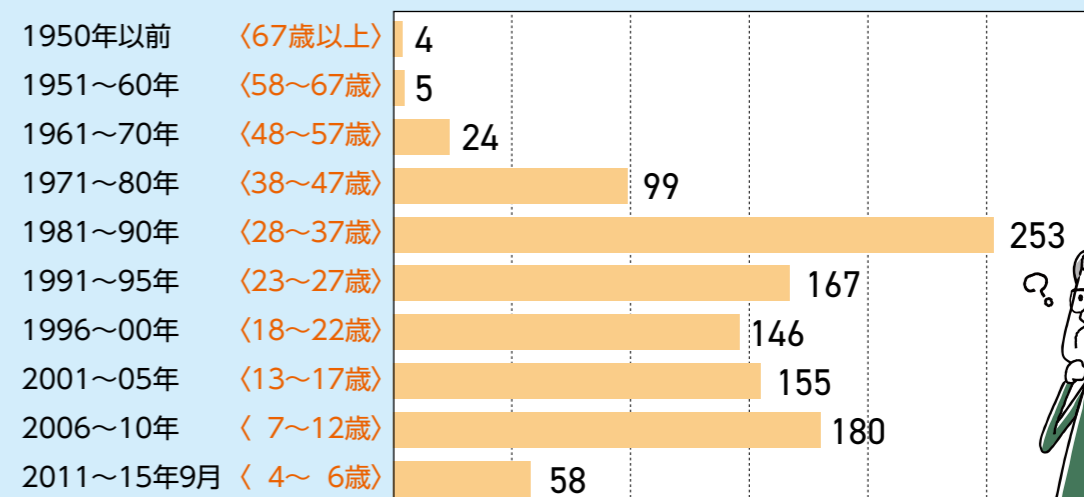


## あなたの賃貸住宅は何歳ですか？

建物も年をとれば、それに応じたメンテナンスが必要です。例えば、RC造の外壁は一般的に12年目くらいに補修・塗装工事が必要といわれており、2000年代前半に建てられた住宅は、今、まさにその時期を迎えています。放っておくと、人が住めない状態にもなりかねません。メンテナンスには、当然、費用もかかります。安定的な賃貸経営のためにも、大規模修繕に備え、本ガイドブックをご参考に、あらかじめ長期的な計画をつくって、適切なメンテナンスに取り組みましょう。

民間賃貸住宅(共同住宅)の建築時期

(単位:万戸)



出典:「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省)

# 1 建物も人の身体と一緒に

建物も人の身体と一緒に、新築時はよくても、年をとれば、色々と不具合が出てきます。私たちが人間ドックを受けたり、何かあればお医者さんに行くように、建物にも適切なメンテナンスが欠かせません。

**1 適切にメンテナンスしないと、例えばこんな不具合が!**

**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**

ひび割れやタイルが浮いて、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・崩落の危険性が增大!

**給排水管**

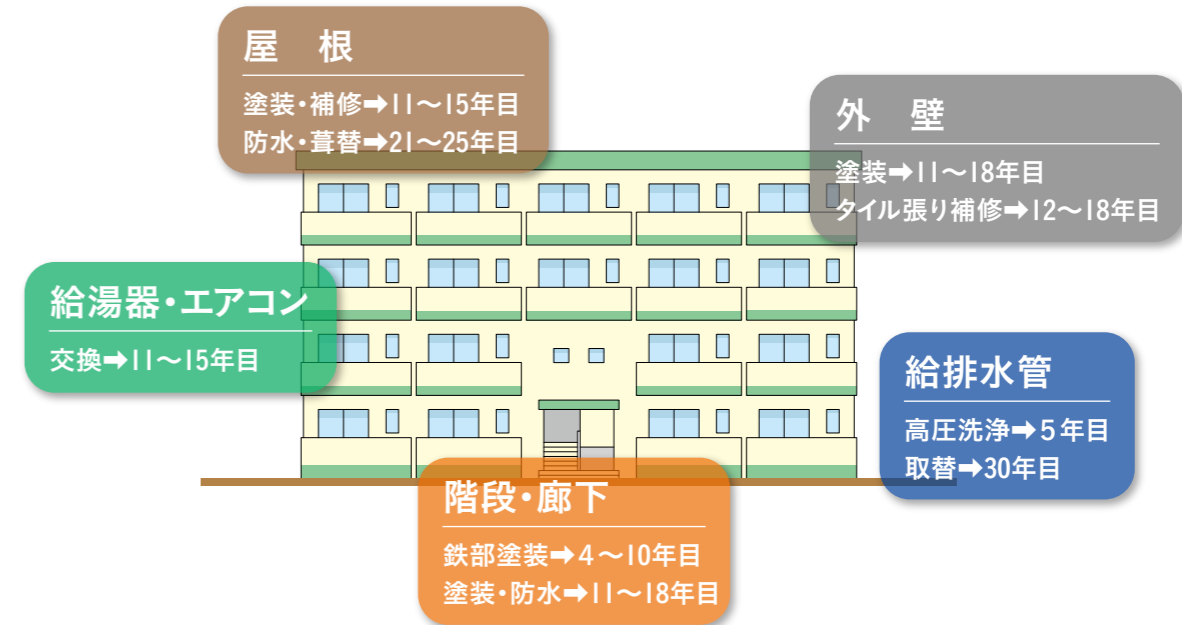
傷みや詰まりによって、水道水の濁りや室内に排水が逆流!

**給湯器・エアコン**

故障しがちになって、入居者からのクレームが続出!

## 2 不具合はいつごろから発生するの?

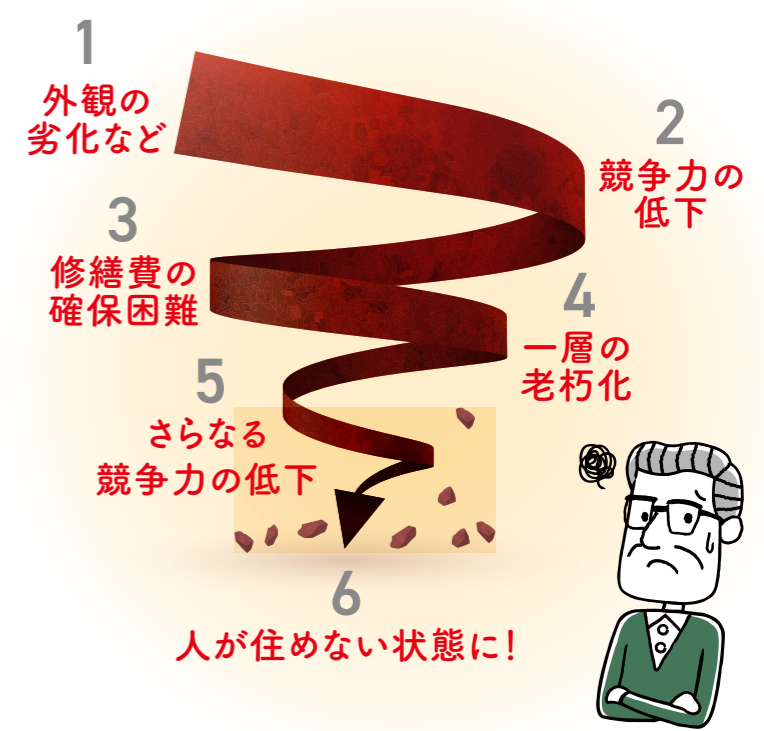
建て方・資材、立地等にもよりますが、主な部位について、一般的に修繕を行う目安は以下のとおりです。



※修繕を行う目安については、国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室「長期修繕計画作成ガイドライン」(2008年)、(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)」(2014年)、国土交通省 住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(2016年)を参考に作成したものです。

## 3 修繕しないと、負のスパイラルに!

一般的に築年数が経つと、外観の劣化などにより、周辺の新築物件等と比べて競争力は低下してしまいます。これを放置しておくと、家賃収入にも響いてくるでしょう。そうになると、いよいよ大規模な修繕が必要というときに、費用を確保することもできず、一層の老朽化が進み、さらなる競争力の低下... 負のスパイラルに陥ってしまい、人が住めない状態にもなりかねません。





## 2 負のスパイラルに陥らないための計画修繕

所有している大切な賃貸住宅が「負のスパイラル」に陥らないためには、どうしたら良いのでしょうか？ その答えが「計画修繕」です。ここからは、計画修繕の流れを見ていきましょう。

### 1 準備をしましょう

まずは、建物の各部位(屋根、外壁、階段・廊下、給排水管等)や外構などについて、それぞれどのようなタイミングで点検や修繕を行い、どの程度の費用が必要となるか把握することが重要です。賃貸住宅を建てる時の建設会社からの提案に、これらの情報が含まれている場合もあります。専門知識が必要な情報ですので、施工業者等に確認してもよいでしょう。

室内の設備(給湯器、浴室、キッチン等)についても、メーカーに確認等をして、交換する周期や費用の目安を把握しておきましょう。なお、これらの設備は、ライフスタイルの変化や入居者のニーズを踏まえ、交換時にグレードアップをすることも考えられます。

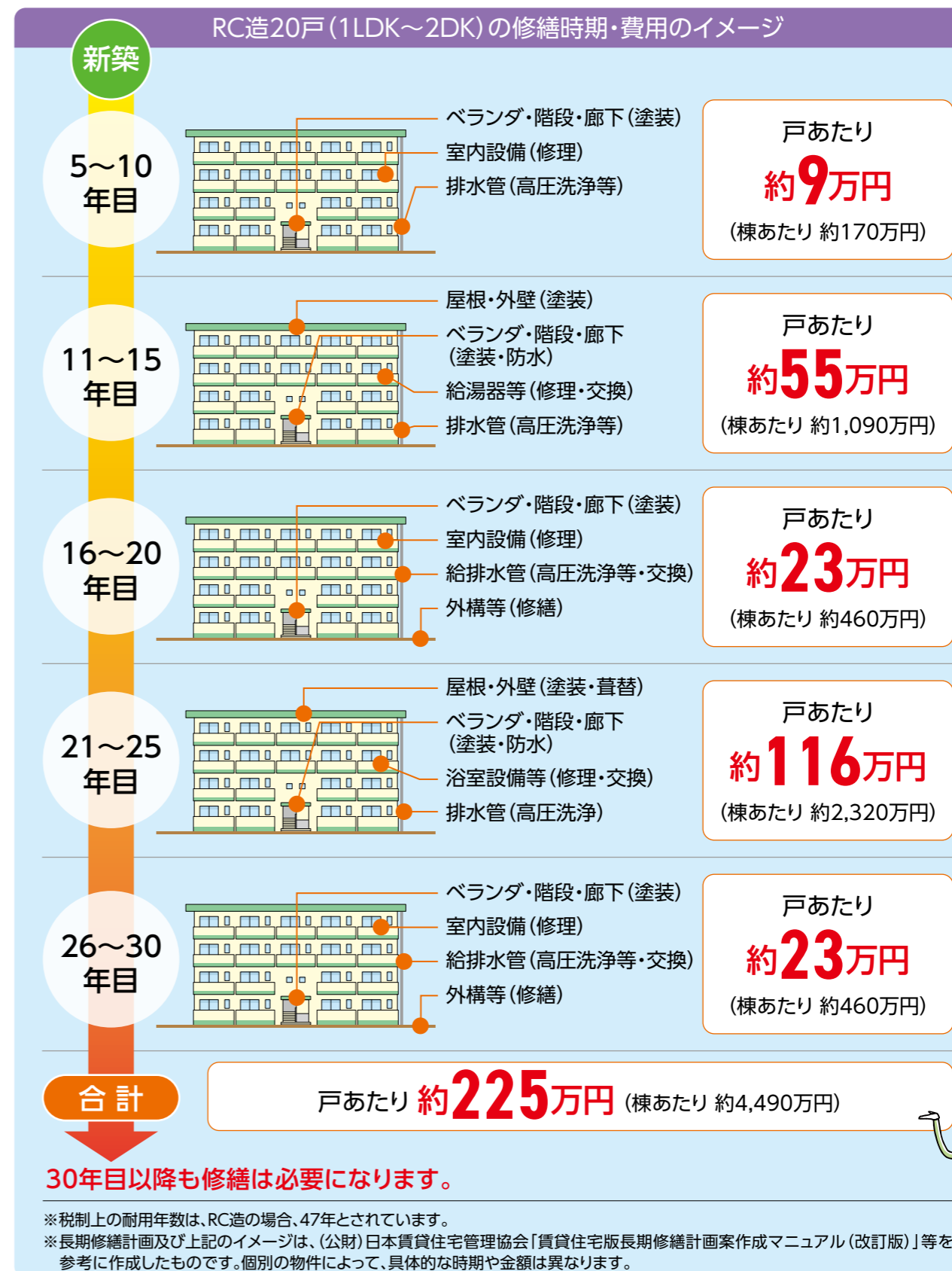
こうした準備のために、「点検チェックシート」や「長期修繕計画」を作成することをお勧めします。

■長期修繕計画のイメージ

部 位	チェックポイント、備考	5~10年目		11~15年目		21~25年目		26~30年目		合計(円)
		修繕内容	金額の目安(円)	修繕内容	金額の目安(円)	修繕内容	金額の目安(円)	修繕内容	金額の目安(円)	
建物本体	屋根	割れ・ズレ・色あせ		塗装	44,000	葺替	319,000			
	外壁	ひび・シーリング部の劣化・汚れ・色あせ		塗装	115,500	塗装	115,500			
	雨樋	割れ・ジョイント部の接合・雨漏り		塗装	7,150	塗装	7,150			
	ベランダ	鉄部のさび・割れ・色あせ・排水状況	塗装	33,000	塗装・防水	53,900	塗装・防水	53,900	塗装	33,000
	階段・廊下	鉄部のさび・割れ・色あせ・排水状況	塗装	20,900	塗装・防水	49,500	塗装・防水	49,500	塗装	20,900
給排水管	排水管・枦	洗浄	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500
	給配水管	継ぎ手・エルボー部分						交換		
建具その他	外部建具	玄関戸・雨戸・サッシ		調整					143,000	
	外構	通路・フェンス・駐車場・駐輪場						修理		
室内設備	給湯器	故障がちになったら、一斉交換が望ましい	修理	4,950	交換	110,000	交換	110,000	修理	4,950
	浴室設備	故障時対応	修理	5,500	部分交換	22,000	部分交換	220,000	修理	5,500
	洗面台	故障時対応	修理	3,300	修理	3,300	部分交換	55,000	修理	3,300
	トイレ	故障時対応	修理	3,300	修理	3,300	修理	3,300	修理	3,300
	キッチン	故障時対応	修理	3,300	部分交換	22,000	部分交換	110,000	修理	3,300
	エアコン	故障がちになったら、一斉交換が望ましい	修理	5,500	交換	110,000	交換	110,000	修理	5,500
	小 計			85,250		546,150		1,158,850		228,250
合計(小計×戸数)			1,705,000		10,923,000		23,177,000		4,565,000	

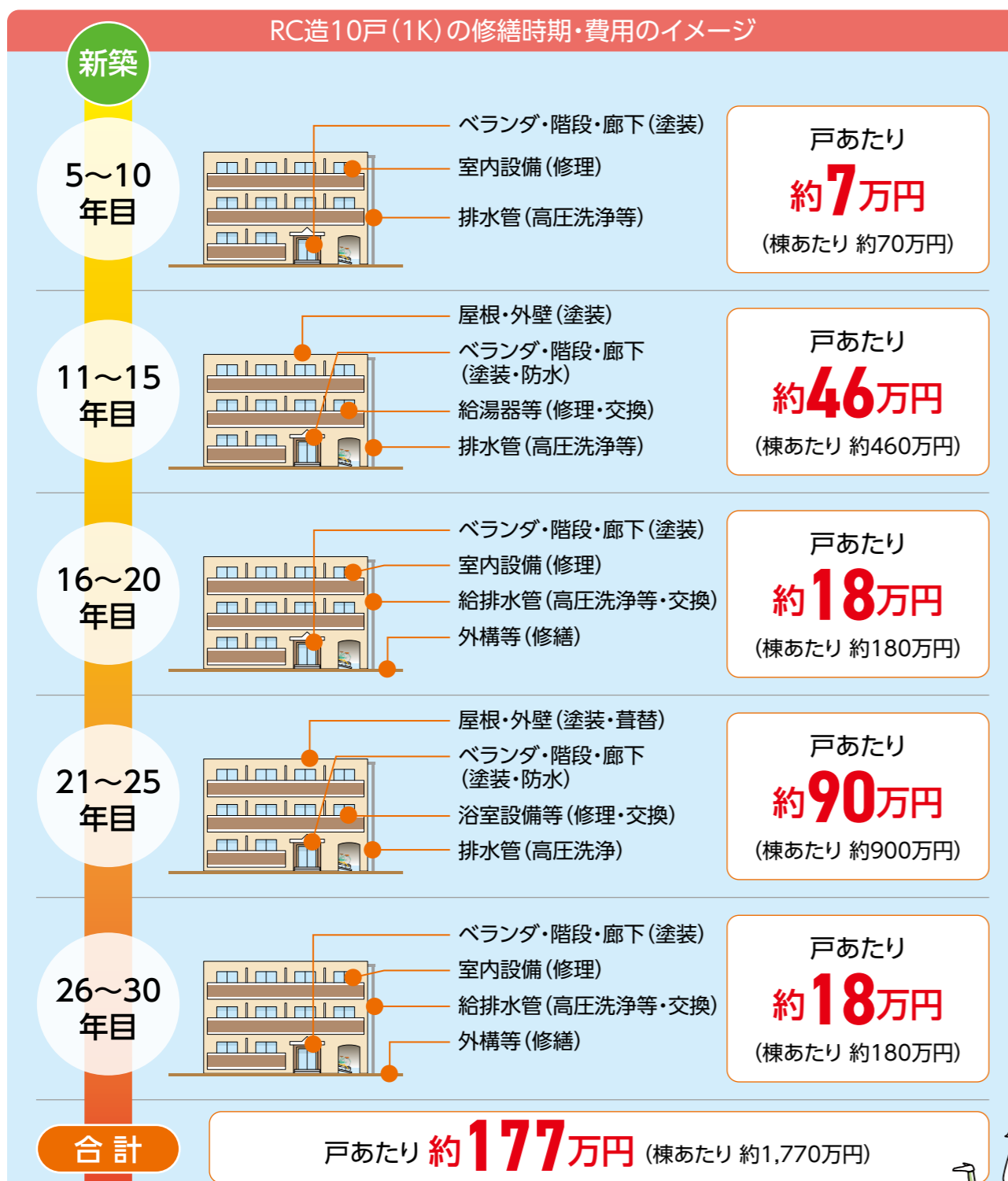
長期修繕計画によって、いつごろ、どのような修繕を行うべきで、どの程度の費用がかかるのか見通すことができます。

例えば、RC造20戸(1LDK~2DK)の賃貸住宅では、次のようなイメージになります。



2 負のスパイラルに陥らないための計画修繕

例えば、RC造10戸(1K)では、次のようなイメージになります。

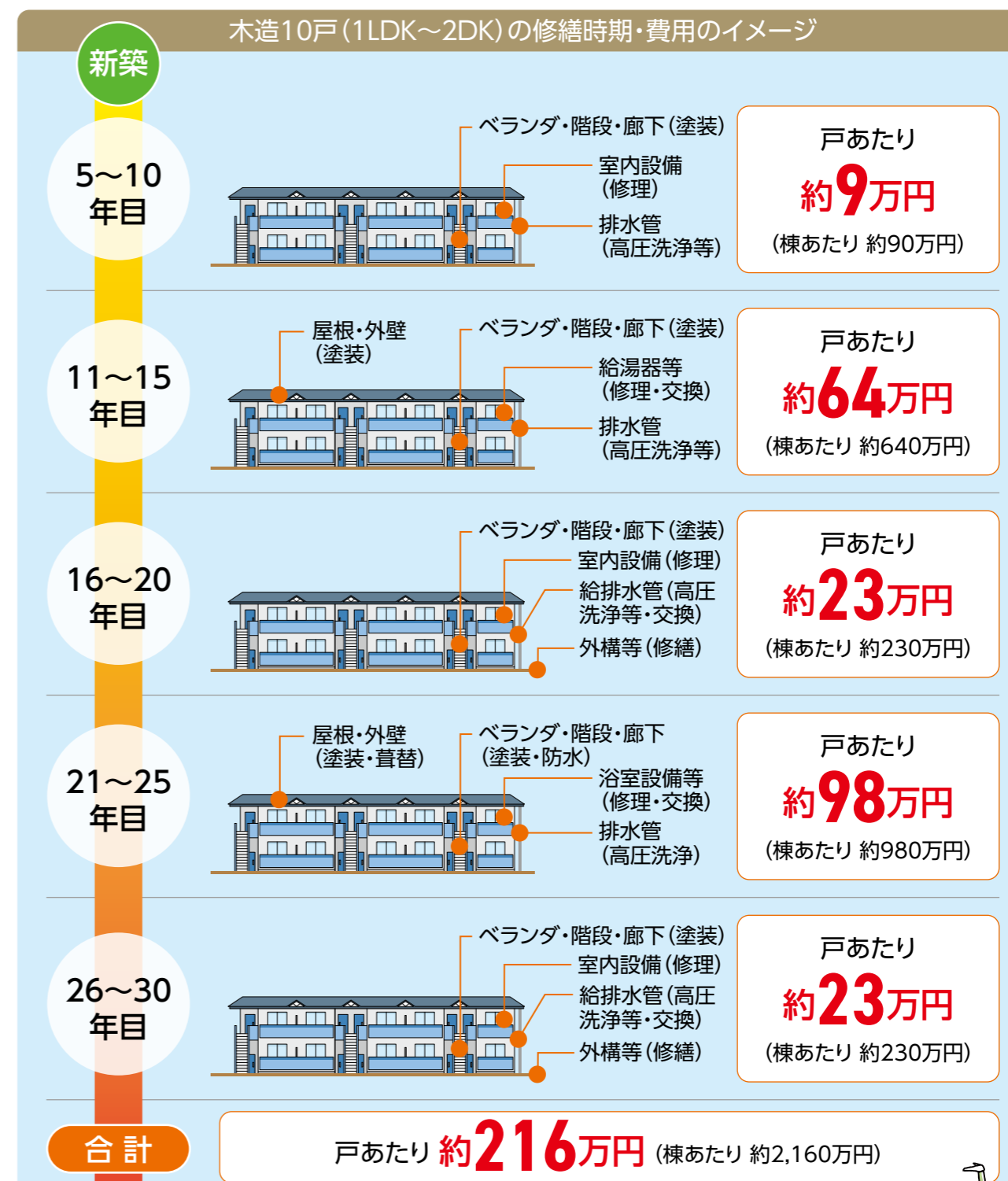


30年目以降も修繕は必要になります。

※税制上の耐用年数は、RC造の場合、47年とされています。  
 ※上記のイメージは、(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)」等を参考に作成したものです。個別の物件によって、具体的な時期や金額は異なります。



例えば、木造10戸(1LDK~2DK)では、次のようなイメージになります。

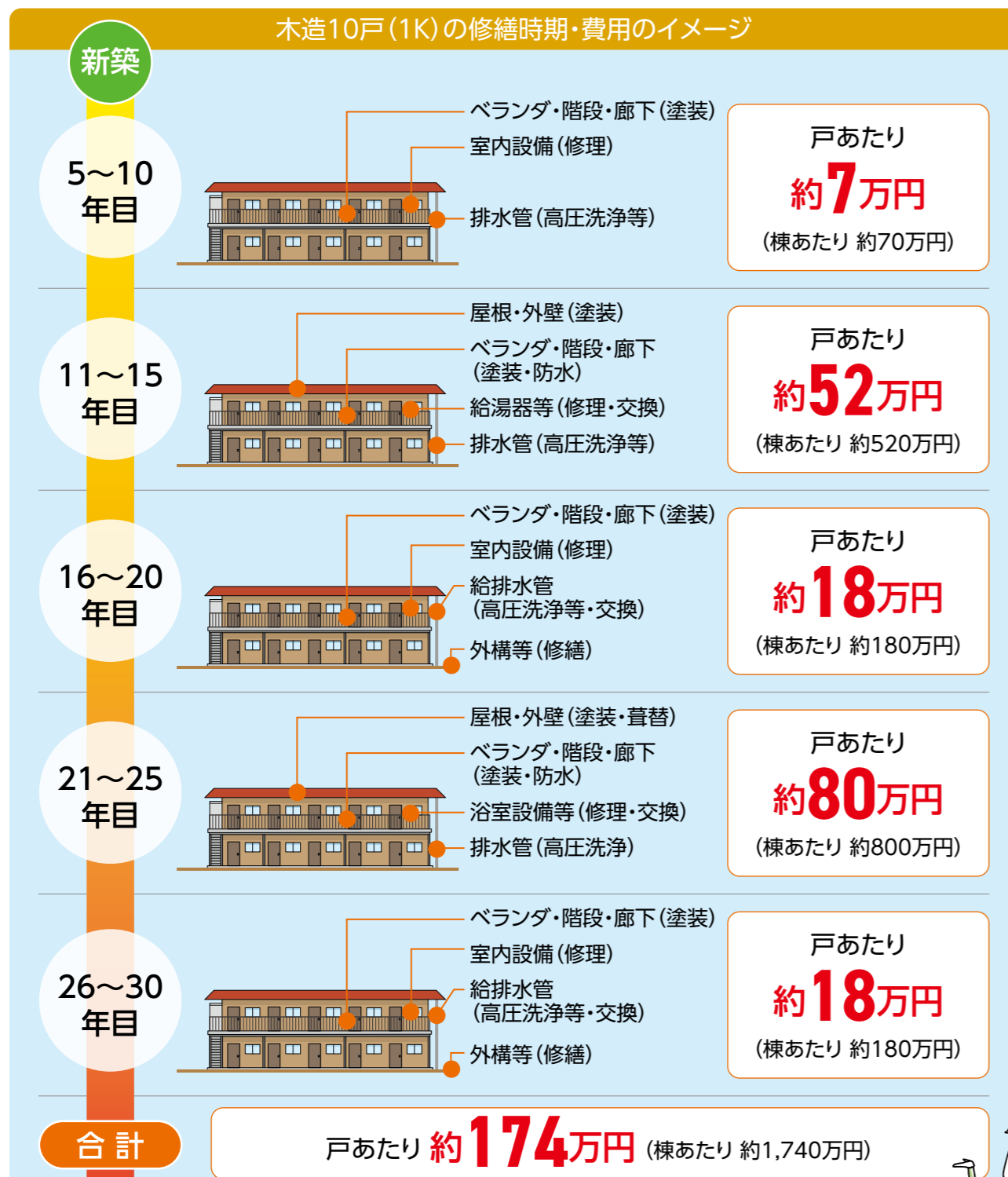


30年目以降も修繕は必要になります。

※税制上の耐用年数は、木造の場合、22年とされています。  
 ※上記のイメージは、(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)」等を参考に作成したものです。個別の物件によって、具体的な時期や金額は異なります。



例えば、木造10戸(1K)では、次のようなイメージになります。



30年目以降も修繕は必要になります。

※税制上の耐用年数は、木造の場合、22年とされています。  
 ※上記のイメージは、(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」等を参考に作成したものです。個別の物件によって、具体的な時期や金額は異なります。



## 2 点検をしましょう

長期修繕計画によって、修繕のおおよその時期は把握できましたが、実際の修繕を効果的に実施するタイミングを判断するためには、こまめな点検が大切です。

日常的な清掃とあわせて行う点検や、1年に1回など定期的に行う点検により、不具合のある箇所を発見しましょう。早めに見つければ、部分的な修繕による対応が可能なので、将来的なコストを抑える効果も期待できます。また、台風や地震などの後には、破損箇所等がないかを確認する臨時点検も実施するとよいでしょう。

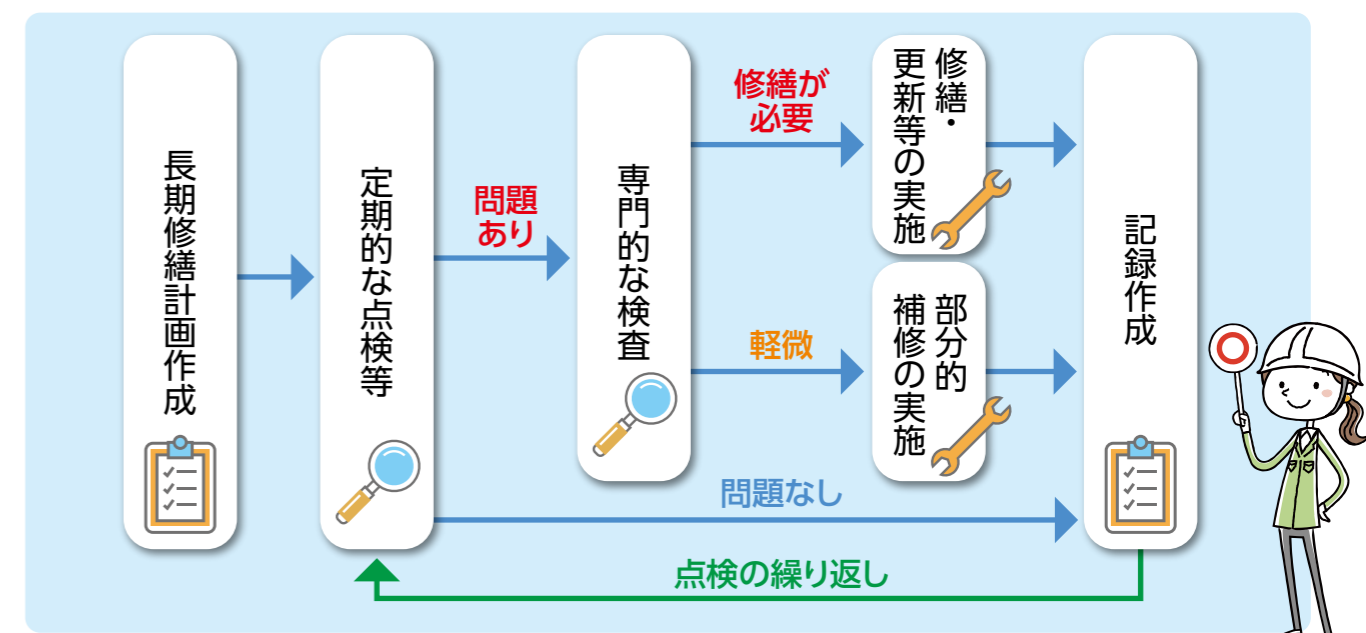
なお、入居者の安全を確保するために、各種法令で義務付けられている点検等(法定点検)もあるので、ご注意ください。

## 3 修繕をしましょう

点検等で不具合のある箇所を発見したり、長期修繕計画による修繕時期が近づいたら、劣化診断や精密な検査を行いましょう。その結果をもとに、具体的な修繕内容を設計し、工事費用の見積りを取って、修繕工事を実施しましょう。

## 4 次の修繕に備えましょう

修繕は一度だけ実施して終わりではありません。工事終了は、次の修繕に向けた出発点です。次の修繕では、今回の実施状況(図面や現場写真等)が大変役に立ちますので、資料を整備・保管し、記録を残しておきましょう。



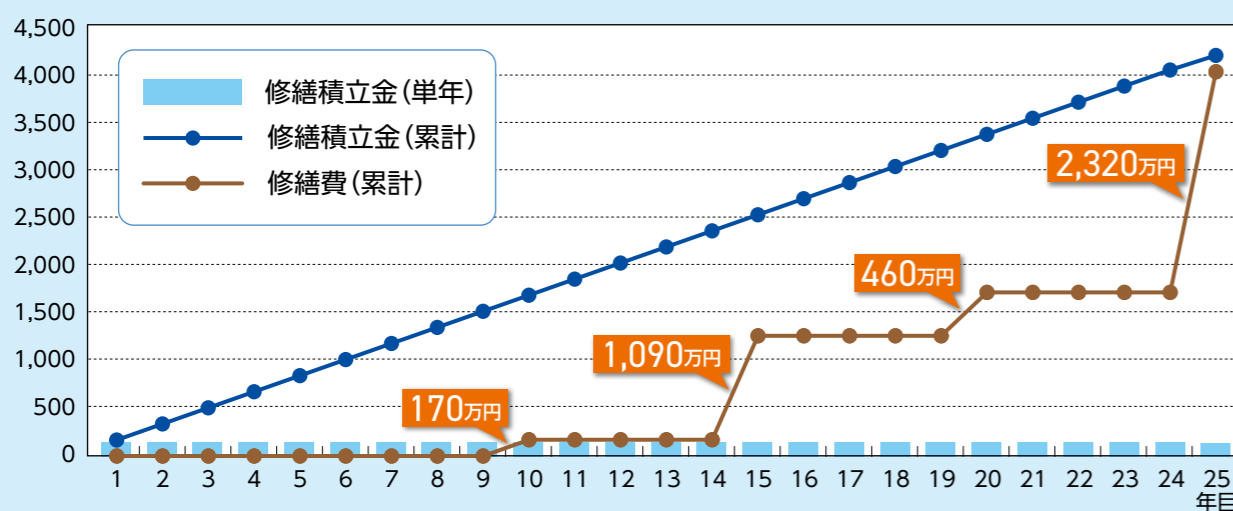


### 3 修繕に欠かせない資金確保

適切なメンテナンスのために、日頃から行っておくべき大切なことは、建物の点検等だけではありません。修繕を実施していない賃貸人の多くは「資金的余裕がない」ことを理由として挙げています。

長期修繕計画によって、特に高額な修繕費が必要な時期も分かりますから、将来に備えて、計画的に資金を積み立てることをお勧めします。また、定期的な点検等によって、具体的な修繕のタイミングや費用が見込めたら、積立額を調整していくとよいでしょう。

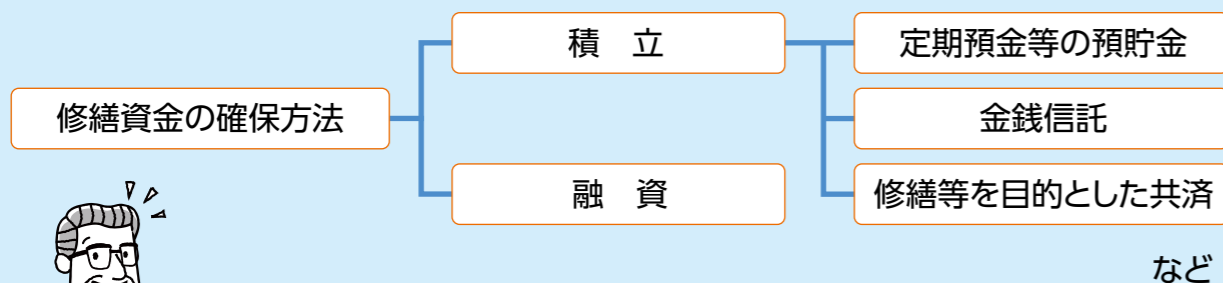
修繕費と積立金の累計イメージ (単位:万円)



※修繕費については、前掲のRC造20戸(1LDK~2DK)のイメージによります。また、積立金については、25年目までに必要な修繕費用をまかなえるように、毎月1戸あたり約7,000円と仮定したものです。

もし、積立額が不足しそうであれば、金融機関等からの融資が可能かどうか、早めにご相談しましょう。

#### 修繕資金の確保方法

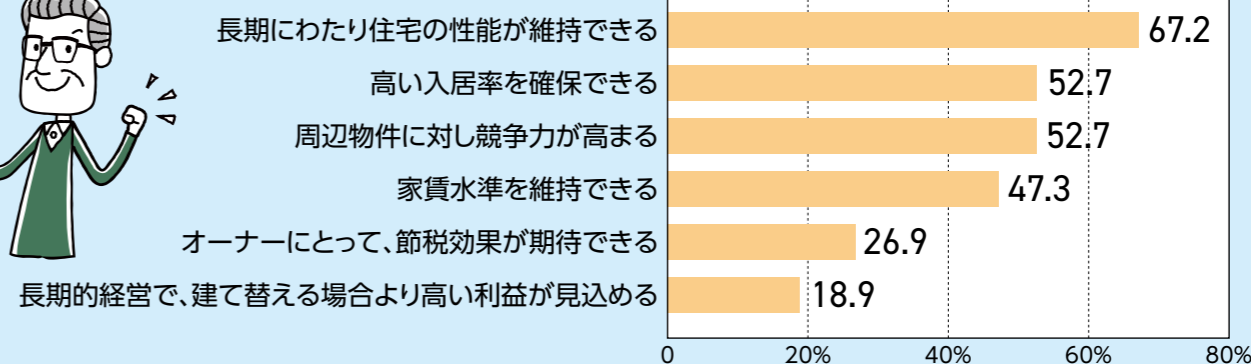


### 4 安全で質の高い住宅ストックを将来世代へ

管理会社へのアンケートによると、計画修繕の効果として、第一に「住宅性能の維持」、次いで「高い入居率」、「周辺物件に対する競争力」や「家賃水準の維持」が挙げられます。

#### 計画修繕の効果

(単位:%)



※「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」(平成28年3月国土交通省)より作成したものです。

#### 計画修繕による好循環

住宅性能の維持が高い入居率や家賃水準の確保につながり、次の修繕のための資金も確保できて、さらに、住宅性能が維持される。こうした好循環によって、「負のスパイラル」に陥ることなく、賃貸経営を安定させて、入居者が安心・満足して暮らせる住まいを将来にわたって提供できるように、計画修繕を実施しましょう！



長期修繕計画の作成をはじめ、計画修繕に必要なすべての業務を賃貸人が一人で行うことは大変です。分からないことなどがあれば、管理会社や施工業者等にご相談してみましょう。

