

**民間賃貸住宅における  
計画修繕のための事例集  
(追補版)**

**令和3年3月**

**国土交通省 住宅局**

# 目次

<b>第1章 本事例集について</b> .....	2
1. はじめに .....	2
<b>第2章 事例データの収集方法及び賃貸経営シミュレーションの方法</b> .....	4
1. 事例データの収集方法 .....	4
■計画修繕事例データ	
(1) 事例データの提出依頼の内容 .....	4
(2) 対象物件の条件 .....	4
(3) 計画修繕事例の紹介概要 .....	4
■建物の性能向上のためのリフォーム・リノベーション工事事例データ	
(4) 事例データの提供依頼の内容 .....	5
(5) 対象物件の条件 .....	5
(6) リフォーム・リノベーション工事事例の紹介概要 .....	5
2. 賃貸経営のシミュレーションの方法 .....	6
(1) 賃貸経営のシミュレーションの方法 .....	6
(2) 賃貸経営のシミュレーションの設定条件 .....	6
(3) 賃貸経営のシミュレーションによる投資効果の指標 .....	9
<b>第3章 事例の紹介</b> .....	10
<b>第1節 計画修繕事例</b>	
1. 計画修繕事例の物件概要（概要一覧） .....	10
2. 計画修繕事例 .....	12
(1) 首都圏／木造・軽量鉄骨造 .....	12
(2) 首都圏／RC造 .....	43
(3) 地方圏／木造・軽量鉄骨造 .....	117
(4) 地方圏／RC造 .....	138
3. 計画修繕事例の傾向 .....	166
(1) 長期修繕計画の策定者 .....	166
(2) 建物診断の実施者 .....	166
(3) 建物診断の実施部位と内容 .....	166
(4) 修繕部位 .....	166
(5) 修繕周期 .....	167
(6) 計画修繕の発注方法 .....	167
4. 計画修繕の実施方策 .....	168
(1) 協力会社による計画修繕発注方式 .....	168
(2) 協力会社による計画修繕施工方式 .....	169

第2節	建物の性能向上のためのリフォーム・リノベーション工事事例	
1.	リフォーム・リノベーション工事事例の物件概要（概要一覧）	172
2.	リフォーム・リノベーション工事事例	174
（1）	首都圏／木造・軽量鉄骨造	174
（2）	首都圏／RC造	224
（3）	地方圏／木造・軽量鉄骨造	276
（4）	地方圏／RC造	302
3.	リフォーム・リノベーション工事事例の傾向	326
（1）	築年数	326
（2）	総戸数	326
（3）	リフォーム・リノベーション工事の実施状況	328
（4）	リフォーム・リノベーション工事による投資効果	330
<b>第4章</b>	<b>支援策</b>	<b>332</b>
1.	支援策	332

## 第1章 本事例集について

### 1. はじめに

この事例集は、令和2年3月に取りまとめ公表された「民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集」※（以下、「計画修繕事例集」）の追補版です。

※民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集 <https://www.mlit.go.jp/common/001339111.pdf>

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

このような状況を踏まえ、「計画修繕事例集」では、概ね築10～30年の物件を対象として、建物・設備の修繕の実態（長期修繕計画の策定、発注方法、工事内容、費用等）に係るデータを収集し、その結果をもとに、計画修繕による投資効果の試算結果や、修繕工事の具体的な内容などの実例情報を公表したところです。

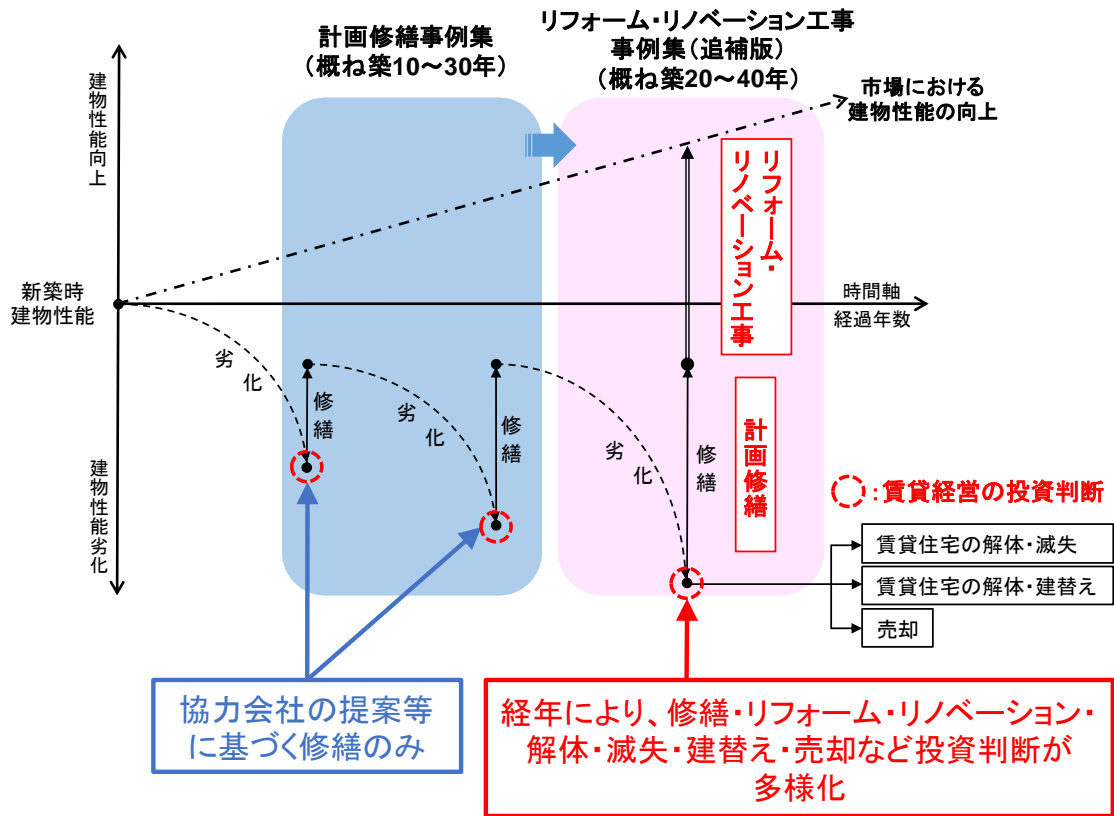
しかし、さらに、高経年の建物の場合は、生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、その時代に求められる賃貸住宅の居住水準にあわせた性能向上（リフォーム・リノベーション工事）を検討していくことも重要になります。

そこで、「計画修繕事例集」に、**概ね築20～40年の物件を対象として、リフォーム・リノベーション工事を実施した事例を追加した「民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集（追補版）」（以下、「追補版」）を作成**しました。

「追補版」では、以下第2章で、「事例データの収集方法及び賃貸経営シミュレーションの方法」を説明し、第3章第1節で「計画修繕の事例」を、同章第2節で「建物の性能向上のためのリフォーム・リノベーション工事の事例」を紹介しています。

オーナーの皆様が、計画修繕やリフォーム・リノベーション工事を検討する際に、「追補版」に掲載された事例の中から、所有する賃貸住宅に類似した事例を参考として役立てられ、効率的・効果的な維持・管理や、建物性能や入居者の居住環境の向上につながる投資判断の一助となることを期待します。

＜図表 1-1 賃貸住宅経営における投資判断の概念図＞



## 第2章 事例データの収集方法及び賃貸経営シミュレーションの方法

### 1. 事例データの収集方法

#### ■計画修繕事例データ

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

#### （1）事例データの提出依頼の内容

協力会社において、管理・計画修繕工事を受託する賃貸住宅を対象に、

- ① 建物診断の実施
- ② 診断結果に基づく、長期修繕計画の策定（過去の修繕実績を含む）
- ③ 修繕工事の見積作成

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

#### （2）対象物件の条件

（1）①～③を実施していただく物件は、築年数10年超の物件において、修繕工事の実施の有無を問わず、

- ① 修繕工事実施済みの物件
- ② 修繕工事未実施でオーナーに修繕工事の提案をしている物件

を対象としていただくことを依頼しました。

#### （3）計画修繕事例の紹介概要

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

##### ① 投資効果の試算事例

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

##### ② 計画修繕の紹介事例

（1）①～③を実施いただいた（2）①の対象物件のうち、賃貸経営のシミュレーションを実施するために必要な事例データの提供がいただけなかった18物件については、実施済みの修繕工事の具体的な内容を計画修繕事例として紹介しています（以下、「計画修繕の紹介事例」）。

## ■建物の性能向上のためのリフォーム・リノベーション工事事例データ

事例データの収集にあたっては、管理会社及び修繕施工会社の5社（以下、「協力会社」）に、事例データの提供を依頼し協力をいただきました。

### （４） 事例データの提供依頼の内容

協力会社において、管理・計画修繕工事を受託する賃貸住宅を対象に、リフォーム・リノベーション工事を実施した物件の紹介を依頼し、賃貸経営のシミュレーションを実施するために必要な事例データの提出を依頼しました。

### （５） 対象物件の条件

（４）で紹介いただく物件は、以下の条件を満たす物件としました。

#### <建物の性能向上のためリフォーム・リノベーション工事の条件>

- 概ね築20年以上の木造・軽量鉄骨造・RC造
- 2階建て以上の共同住宅（戸建て住宅を除く）
- 概ね築20年目以降に、建物の性能向上のためのリフォーム・リノベーション工事を実施した物件
- （例）大規模修繕の際に、共用部分のリフォーム・リノベーション工事を実施した事例  
空室対策として専用部分のリフォーム・リノベーション工事を実施した事例  
居室増築・2戸1化など専用・共用部分両方に係る大規模なリノベーション工事
- 店舗付き物件は対象外（建物1階や2階が店舗・事務所など）
- 工事実施前の用途が賃貸住宅以外の物件は対象外（社宅等の用途転換等）

### （６） リフォーム・リノベーション工事事例の紹介概要

協力会社から提供いただいた物件の中から、建物構造・規模や使用用途等を考慮し、27物件の工事事例を紹介しています。

#### ① 投資効果の試算事例

賃貸経営のシミュレーションを実施するために必要な事例データの提供をいただいた22物件については、国土交通省が公表した「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」を活用し、投資効果の試算を行い、その内容をリフォーム・リノベーション工事事例として紹介しています（以下、「投資効果の試算事例」）。

#### ② リフォーム・リノベーション工事の紹介事例

賃貸経営のシミュレーションを実施するために必要な事例データの提供がいただけなかった5物件については、実施済みのリフォーム・リノベーション工事の具体的な内容を工事事例として紹介しています（以下、「リフォーム・リノベーション工事の紹介事例」）。

## 2. 賃貸経営のシミュレーションの方法

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

### (1) 賃貸経営のシミュレーションの方法

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

### (2) 賃貸経営のシミュレーションの設定条件

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

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

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

<図表 2-1 共通の設定の考え>

項目		設定の考え
運用期間		①木造・軽量鉄骨造は、新築より 40 年とします。 ②RC 造は、新築より 60 年とします。
入居期間		協力会社から提供いただいた平均入居期間に基づき、運用期間を通じて 1~5 年で入居者の入れ替えが行われるものと設定します。
賃料収入	賃料改定	①新築時の賃料データを提供いただいた場合 新築時の賃料と現時点の賃料から年間下落率を算出し、入居期間に相当する下落率を入居者の入れ替えの都度、築 40 年まで賃料改定を行います。 ②新築時の賃料データが不明の場合 賃料の下落率は、年率 1%程度下落するものとし、入居期間に相当する下落率を入居者の入れ替えの都度、築 40 年まで賃料改定を行います。 現時点から新築時までの既経過年の賃料は、上記に基づき遡って賃料改定を行います。
	平均稼働率(空室日数)	①新築時の稼働率を 100%と設定し、現時点の平均稼働率との差を空室日数と捉え、年間下落率を算出し、入居者の入れ替えの都度、賃料収入の減額を行います。 ②平均稼働率の下限値は 90%とします。



項目	設定の考え
借入金 返済条件	<p>①借入金は、建物謄本に基づき、建物建設費を最大値（100%ローン）として、新築時の抵当権の債権額より設定します。借入金が建物建築費に満たない場合は、自己資金を活用するものとします。</p> <p>②借入金利は、建物謄本に基づき、新築時の抵当権の利息より設定します。</p> <p>③返済期間は、建物謄本に基づき、新築時から借り換えまでの経過年数や借り換えの債権額を参考に 20～35 年に設定します。</p>
建物建設費	<p>①建物建設費を提供いただいた場合 協力会社から提供いただいた建物建設費に基づき設定します。土地については当初より所有しているものと設定します。</p> <p>②建物建設費が不明の場合（建物の性能向上のためのリノベーションやリフォーム工事の実例のみ） 物件地の立地都道府県、構造（木造／鉄骨鉄筋コンクリート／鉄骨造）より貸家・共同住宅の「工事費予定額単価」を求め、延床面積あるいは戸数を乗じて工事費予定額を算出。「建設工事費デフレーター（平成 23 年度基準）」より、新築年度の建設工事費に割り戻して設定します。</p>
建物管理費	<p>現時点の満室時賃料収入と建物管理費から管理費割合を算出し、当該年の満室時賃料収入に応じて設定します。</p>
保険料	<p>建物の火災保険料を算出するため、建物建設費に対して、木造は 0.25%、軽量鉄骨造は 0.12%、RC 造は 0.05%を当該年に設定します。</p>
修繕費 計画修繕	<p>建物本体及び共用設備の計画修繕を対象としています。</p> <p>①協力会社から提供いただいた建物診断結果に基づく長期修繕計画（過去の修繕実績を含む）及び修繕工事の見積に基づき、修繕工事の実施年に修繕実施部位・項目に分けた修繕工事費を設定します。 なお、</p> <p>②修繕工事の実施年は、協力会社から提供いただいた修繕周期に基づき、運用期間内において繰り返し修繕の実施年ごとに修繕を行うものと設定します。</p> <p>③過去に実施した大規模修繕工事の工事費が不明な場合は、国土交通省「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」を参考として、戸当たり 100 万円で設定します。（建物の性能向上のためのリノベーションやリフォーム工事の実例のみ）</p>

項目	設定の考え
修繕費 小修繕 (故障対応)	<p>専用部分の入居中の故障対応や室内設備の計画修繕を対象としています。</p> <p>①協力会社から提供いただいた専用部分室内設備の長期修繕計画と過去の修繕実績に基づき、修繕工事の実施年に修繕実施部位・項目に分けた修繕工事費を設定します。</p> <p>②修繕工事の実施年は、協力会社から提供いただいた修繕周期に基づき、運用期間内において繰り返し修繕の実施年ごとに修繕を行うものと設定します。</p>
原状回復費	<p>協力会社から提供いただいた原状回復の実績値をもとに、入居期間に基づく入替率の割合で当該年に設定します。</p>
固定資産税 都市計画税 (土地)	<p>物件地の相続税路線価より、土地評価額、固定資産税評価額、課税標準額を設定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地評価額＝相続税路線価÷80% (公示割合)</li> <li>・固定資産税評価額＝土地評価額×70% (評価割合)</li> <li>・課税標準額＝固定資産税評価額×100% (住宅地負担水準)</li> <li>・固定資産税＝課税標準額×1/6 (小規模住宅用地の特例) ×税率 1.4%</li> <li>・都市計画税＝課税標準額×1/3 (小規模住宅用地の特例) ×税率 0.3%</li> </ul>
固定資産税 都市計画税 (建物)	<p>建物の延床面積と各法務局に定められた平成 30 年度新築建物価格認定基準表の構造別共同住宅の単価に基づき、新築建物の固定資産税評価額を課税標準額と設定し、経過年数に応じた経年率を 0.8～0.2 に設定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税＝課税標準額×経年率 0.8～0.2×税率 1.4%</li> <li>・都市計画税＝課税標準額×経年率 0.8～0.2×税率 0.3%</li> </ul>
所得税	<p>税引前利益 (償却後利益) に対して、一律税率 33.0% に設定します。なお、法人所有物件の場合は法人税として読み替えることとします。</p>
減価償却費 (定額法)	<p>「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号) に定める減価償却資産の耐用年数 (いわゆる「法定耐用年数」) に基づき、構造別に設定します。</p> <p>木造は 22 年、軽量鉄骨造は 19 年、RC 造は 47 年として定額法にて設定します。</p>

### (3) 賃貸経営のシミュレーションによる投資効果の指標

賃貸経営のシミュレーションでは、一般的な投資指標となる「表面利回り」、「NOI (Net Operating Income ; 営業純利益)」、「実質利回り」とともに、「IRR (Internal Rate of Return ; 内部収益率)」、「損益分岐点」による収益評価の試算を行いました。投資効果の指標の考えは、図表 2-2 の通りとします。

＜図表 2-2 シミュレーションで用いた投資効果の指標＞

項目	投資効果の指標の考え
表面利回り	家賃収入(通算) ÷ 建物建設費
NOI	(家賃収入(通算)－支出(通算(融資返済を除く))) ÷ 建物建設費
実質利回り	(家賃収入(通算)－支出(通算(融資返済を含む))) ÷ 建物建設費
IRR	<p>資産評価指標の一つで、表面利回りや実質利回りは定点(単年度)評価になるのに対し、投資開始から売却までの通期のキャッシュフローに対する収益性を表します。</p> <p>シミュレーションでは、賃貸住宅の建物建設費、毎年の利回り、当該賃貸住宅の売却価格を勘案して算出したものとなります。</p> <p>「IRR」は、最終的な売却価格を織り込んでいる特徴があるため、投資商品としての価値を維持・向上させ、流通の促進につながることは、良好な状態で建物を維持することのインセンティブの一つとして期待されます。</p> <p>将来の物件の売却価格は(公財)東日本不動産流通機構から公表されている築年数別の分譲マンションの売却価格(※)を参考としています。</p> <p>(※) IRR 算定上の売却価格は、建物建設費を 100 として、築 10 年で 82.2、築 30 年で 40.3 に設定(出典：(公財)東日本不動産流通機構「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016)」)</p>
損益分岐点	<p>新築時からの家賃収入の累計が、運用期間を通じた「総支出」を超える時点を損益分岐点としています。損益分岐点以降が、当該物件における純利益を得られる期間となります。</p>

### 第3章 事例の紹介

#### 第1節 計画修繕事例

##### 1. 計画修繕事例の物件概要（概要一覧）

賃貸住宅の計画修繕は、立地、建物の構造、規模、築年数等により一様ではないため、エリア及び建物構造に細分化し、協力会社から35物件の計画修繕事例の提供をいただきました。エリア別、構造別、事例内容別に分類した内訳は、図表3-1の通りになります。

さらに、35物件の詳細な物件概要、計画修繕の取組み概要については、図表3-2の通りになりますので、所有する賃貸住宅に類似した物件の計画修繕の取組み事例を参考として活用ください。

＜図表3-1 エリア・構造・事例内容別紹介事例の内訳＞

エリア	建物構造	①投資効果の 試算事例	②修繕工事の 紹介事例
(1) 首都圏	木造 軽量鉄骨造	3 物件	5 物件
(2) 首都圏	RC 造	8 物件	9 物件
(3) 地方圏	木造 軽量鉄骨造	4 物件	0 物件
(4) 地方圏	RC 造	2 物件	4 物件

<図表 3-2 計画修繕事例の概要一覧>

事例集番号	頁番号	投資効果の試算事例	修繕工事の紹介事例	物件概要					修繕部位													
				立地	築年数(年)	総戸数(戸)	構造	階数(階)	建物本体						共用設備							
									屋根・屋上	バルコニー	廊下・階段・外壁	鉄部・非鉄部	白蟻対策	足場仮設	その他	電気設備	給排水管	給水・消防設備	排水・浄化槽設備	エレベーター	外構・その他	
(1)①1	12	●		首都圏	21	6	木造	2	●		●	●	●	●	●	●						●
(1)①2	18	●		首都圏	21	8	木造	2	●	●	●	●	●	●	●	●		●				●
(1)①3	24	●		首都圏	25	8	軽量鉄骨造	2	●		●	●		●	●	●	●	●	●			●
(1)②1	30		●	首都圏	19	8	木造	2	●	●	●	●		●								●
(1)②2	32		●	首都圏	21	10	木造	2	●	●	●	●		●								
(1)②3	34		●	首都圏	16	10	木造	2		●	●	●		●								
(1)②4	37		●	首都圏	26	6	木造	2	●	●	●	●		●								
(1)②5	40		●	首都圏	22	8	軽量鉄骨造	2	●	●	●	●		●								●
(2)①1	43	●		首都圏	15	28	RC造	4	●	●	●	●		●		●	●	●				●
(2)①2	48	●		首都圏	18	19	RC造	5	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●
(2)①3	54	●		首都圏	14	28	RC造	5	●		●				●		●					
(2)①4	58	●		首都圏	16	33	RC造	5	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●
(2)①5	64	●		首都圏	26	38	RC造	5	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●
(2)①6	70	●		首都圏	14	23	RC造	6	●		●	●			●		●				●	
(2)①7	75	●		首都圏	17	37	RC造	6	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●
(2)①8	82	●		首都圏	19	30	RC造	7	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●
(2)②1	88		●	首都圏	29	11	RC造	3	●	●	●	●		●								
(1)②2	92		●	首都圏	13	15	RC造	4	●	●	●	●		●								
(2)②3	94		●	首都圏	13	39	RC造	5	●	●	●	●		●								●
(2)②4	96		●	首都圏	15	23	RC造	6	●	●	●	●		●								●
(2)②5	98		●	首都圏	19	27	RC造	6	●	●	●	●		●								●
(2)②6	101		●	首都圏	17	35	重量鉄骨造	8	●	●	●	●		●	●							
(2)②7	105		●	首都圏	22	21	RC造	8	●	●	●	●		●								●
(2)②8	109		●	首都圏	23	16	RC造	8	●	●	●	●		●							●	
(2)②9	113		●	首都圏	15	36	RC造	11	●	●	●	●		●	●							●
(3)①1	117	●		地方圏	12	5	木造	2	●		●	●		●				●				●
(3)①2	122	●		地方圏	13	5	木造	2			●	●		●				●				●
(3)①3	126	●		地方圏	12	6	木造	2	●		●	●		●				●				●
(3)①4	132	●		地方圏	11	6	軽量鉄骨造	2	●		●	●		●				●				●
(4)①1	138	●		地方圏	13	25	RC造	6	●	●	●	●		●	●							●
(4)①2	144	●		地方圏	13	40	RC造	9	●	●	●	●		●		●	●				●	
(4)②1	150		●	地方圏	18	23	RC造	6	●	●	●	●		●								
(4)②2	154		●	地方圏	46	45	RC造	7	●	●	●	●		●								
(4)②3	158		●	地方圏	20	33	RC造	8	●	●	●	●		●								●
(4)②4	162		●	地方圏	27	52	RC造	11	●	●	●	●		●								●

## 2. 計画修繕事例

### (1) 首都圏／木造・軽量鉄骨造

#### ①投資効果の試算事例

#### 事例 1

##### ■物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート・ コロニアル葺き	外壁	サイディング
建築年	平成10年	築年数	22年
敷地面積	180.36㎡	延床面積	151.53㎡
総戸数	6戸	住戸タイプ	1K(24.5㎡)6戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
路線価	180千円/㎡	建物建設費	23,772千円
新築時の募集賃料	49,000円 ～51,000円	現在の募集賃料	44,000円

##### ■修繕工事に至るまでの経緯

長期修繕計画は策定していませんが、築10年目に管理会社から、屋根の修繕工事の提案がありました。屋根に足場をかける際、外壁の修繕工事も一体的に実施しました。築20年目には、管理会社から大規模修繕工事の提案があり、建物診断を実施しました。併せてサブリース契約を更新しました。

##### ■建物診断結果

- ・平成30年（築20年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。

#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	特に問題なし
	廊下・階段・ バルコニー	特に問題なし
	外壁	外壁塗装チョーキング発生
	鉄部	鉄部塗装チョーキング発生
	非鉄部	軒樋・縦樋に一部詰まり有り
	白蟻対策	特に問題なし
共用設備	電気設備	照明器具交換
	外構	駐輪場土間拡張・既存土間タイル上張
	その他 (掲示板・ 郵便ポスト)	交換

<建物診断の状況>

(郵便ポストの老朽化)



(外壁塗装チョーキング)



■修繕工事の概要

- ・ 築 9 年目に、鉄部塗装、白蟻対策を実施。
- ・ 築 11 年目に足場を組んだ修繕工事を実施。
- ・ 築 20 年目には、建物診断結果を踏まえ修繕工事を実施。以降、入居者の入換毎に、専用部分の内装工事・設備交換工事（クロス・クッションフロア・フローリング・キッチン等）を実施する予定。

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 19 年 (築 9 年目)	建物本体	鉄部	鉄部塗装工事	17 万円
		白蟻対策	白蟻防除工事	15 万円
	小計			32 万円
平成 21 年 (築 11 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋根塗装工事	29 万円
		外壁	外壁塗装工事	51 万円
			幕板塗装	4 万円
	その他	足場工事	25 万円	
	共用設備	電気設備	廊下・階段照明補修交換	3 万円
小計			112 万円	
平成 30 年 (築 20 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋根塗装工事	30 万円
		外壁	外壁塗装工事	73 万円
		鉄部	鉄部塗装工事	19 万円
		白蟻対策	防除剤散布	11 万円
		その他	足場工事	28 万円
	外部鉄骨部補修・歩行シート補修・サイディング補修		37 万円	
	共用設備	電気設備	廊下・階段照明補修交換	9 万円
専用部分	-	リフォーム工事	273 万円	
小計			480 万円	



＜廊下補修工事（築20年目工事）＞

【施工前】

【施工後】



■ 診断結果による長期修繕計画の概要

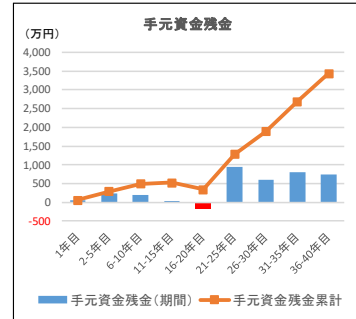
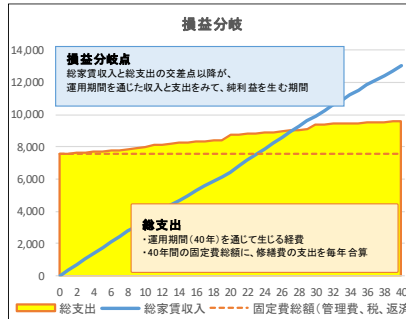
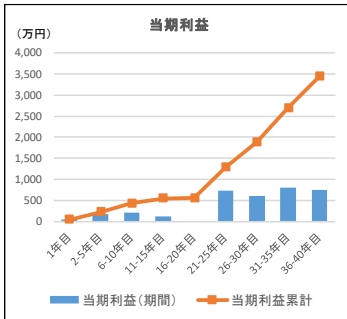
＜長期修繕計画の概要（単位：万円）＞

		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	29	30	0	30	0	0
	廊下・階段・バルコニー	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	塗装	10年	0	55	73	0	73	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	17	0	19	0	19	0	0
	白蟻対策	防除剤散布	10年	15	0	11	0	11	0	0
	足場仮設	-	-	0	25	28	0	28	0	0
	その他	-	-	0	0	37	0	37	0	0
共用 設備	電気設備	照明修理・交換	10年	0	3	9	0	9	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、駐輪場等)・その他	交換	20年	0	0	9	0	0	0	0
経費・消費税				5	18	65	0	69	0	0
小 計 (建物全体)				37	131	279	0	274	0	0
設 備 内	専用部分リフォーム工事	水廻り改修	20年	0	0	0	137	137	0	0
	日常修理	日常修理	毎年	216	108	108	54	54	20	20
小 計 (建物全体)				216	108	108	191	191	20	20
(戸あたり)				36	18	18	32	32	3	3
合 計 (建物全体)				253	239	387	191	465	20	20

■投資効果の試算

<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
13.69%	8.92%	3.62%	0.03%	0.78%	13,016万円	9,576万円	3,440万円	27年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	19,600,000円	(増減率)	▲ 17.5%	30年目	9,600,000円	(増減率)	▲ 59.6%
------	-------------	-------	---------	------	------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		360	1,404	1,658	1,553	1,459	1,804	1,696	1,588	1,494
	銀行借入	2,377	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	2,377	360	1,404	1,658	1,553	1,459	1,804	1,696	1,588	1,494
	支出	2,377	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)	2,377	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		43	168	199	186	175	216	204	191	179
	保険料		6	24	30	30	30	30	30	30	30
	原状回復費		15	60	75	75	75	0	0	75	75
	修繕費(小修繕(故障対応))		22	86	108	108	108	191	191	20	20
	修繕費(計画修繕)		0	0	37	131	279	0	274	0	0
	固定資産税・都市計画税		29	108	115	97	78	72	72	72	72
	借入金返済		160	639	799	799	799	0	0	0	0
所得税等		22	88	99	93	100	356	319	396	369	
支出計	2,377	297	1,174	1,461	1,519	1,644	865	1,089	784	745	
収支		0	63	230	197	34	-185	939	607	804	749
手元資金残金(年)		0	63	230	197	34	-185	939	607	804	749
手元資金残金(累計)		0	63	294	490	525	340	1,279	1,886	2,691	3,440
P/L(損益計算)	収益(収入)		360	1,404	1,658	1,553	1,459	1,804	1,696	1,588	1,494
	建物管理費(募集・管理委託等)		43	168	199	186	175	216	204	191	179
	保険料		6	24	30	30	30	30	30	30	30
	原状回復費		15	60	75	75	75	0	0	75	75
	修繕費		22	86	145	239	387	191	465	20	20
	固定資産税・都市計画税		29	108	115	97	78	72	72	72	72
	営業費用計		115	446	563	627	745	509	770	387	376
	償却前利益		245	958	1,095	926	714	1,295	926	1,201	1,118
	減価償却費(定額法)		108	432	540	540	540	216	0	0	0
	支払利息		71	258	254	168	67	0	0	0	0
	営業外営業費用計		179	690	795	708	607	216	0	0	0
	税引前利益(償却後利益)		65	268	300	218	107	1,079	926	1,201	1,118
	所得税		22	88	99	93	100	356	319	396	369
当期利益		44	179	201	125	7	723	607	804	749	
当期利益累計		44	223	424	550	556	1,279	1,886	2,691	3,440	
総収入-総支出(運用期間通算)		-7,553	-7,229	-5,972	-4,533	-3,294	-2,297	-683	548	2,041	3,440

	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
賃料収入水準(新築時の満室賃料を100)	100.0	95.0	90.3	83.6	79.4	97.2	92.2	85.6	81.4

注釈) 21-30年の原状回復費は、専用部分リフォーム工事に含んでいるため、キャッシュフロー表では、修繕費(小修繕(故障対応))に含まれます。

**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・ 単身向け物件として2年で設定します。
賃料下落率	・ 新築時から築21年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。 ・ 築21年目に、専用部分のリフォーム工事を含む大規模修繕工事により、サブリース契約における保証賃料を見直します。 ・ 築21年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・ 空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。
建物管理費	・ 募集賃料の12%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・ 建物建設費をフルローンで借入れます（協力会社ヒアリングより）。 ・ 金利は3.0%、返済期間は20年で設定します。
原状回復費	・ 退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します（協力会社ヒアリングより）。 ・ 但し、21-30年目の原状回復費は、専用部分のリフォーム工事（修繕費（小修繕（故障対応）））に含まれるため、原状回復費はこの期間、未計上とします。 ・ 30-40年目は、再び退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します。
専用部分の リフォーム工事	・ 21-30年目に、入居者の入れ替えの都度、工事を実施するものとして毎年按分して修繕費（小修繕（故障対応））として計上します。
小修繕費	・ 3,000円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。 ・ 専用部分のリフォーム工事の実施により、21-30年目は半額に低減、31-40年目はさらにその半額程度に低減するものとして設定します（協力会社ヒアリングより）。

■修繕の効果（協力会社からのコメント）

建物本体は、外壁塗装とともに、1階の外部及び廊下のタイルを現代的なタイルに交換しました。共用設備では、ポストを交換することにより雰囲気は変化しました。室内設備では、水廻り、特に洗面台や流し台を交換するとともに、ウォシュレットを設置することで、より付加価値が向上し、募集力の強化が期待されることから、サブリース契約の保証賃料を増額することにしました。

## 事例 2

### ■ 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 <sup>2</sup>	延床面積	256.49 m <sup>2</sup>
総戸数	8戸	住戸タイプ	1K (18.2 m <sup>2</sup> ) 8戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
路線価	520 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	55,230 千円
新築時の募集賃料	76,000 円 ~79,000 円	現在の募集賃料	73,500 円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

長期修繕計画は策定していませんが、築13年目に管理会社から、屋根の修繕工事の提案がありました。屋根に足場をかける際、外壁の修繕工事も一体的に実施しました。築20年目には、管理会社から、大規模修繕工事の提案があり、併せてサブリース契約を更新しました。

### ■ 建物診断結果

- 平成30年（築20年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。

#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	特に問題なし
	廊下・階段・ バルコニー	特に問題なし
	外壁	特に問題なし
	鉄部	若干錆発生
	非鉄部	特に問題なし
	白蟻対策	特に問題なし
共用設備	電気設備	共用コンセント設置・自動点滅器交換
	外構	花壇部中木伐採+低木植・窓先中木伐採・土間タイル洗い
	その他 (掲示板・ 郵便ポスト)	特に問題なし

<建物診断の状況>

(土間コンクリート汚れ)



(植栽伸び)



■修繕工事の概要

- ・ 築 13 年目に足場を組んだ修繕工事を実施。
- ・ 築 20 年目には、上記建物診断を踏まえた修繕工事を実施。以降、入居者の入れ替え毎に、専用部分の内装工事・設備交換工事（クロス・クッションフロア・フローリング・キッチン等）を実施する予定。

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 23 年 (築 13 年目)	建物本体	屋上・屋根	屋根塗装工事	47 万円
		廊下・階段・ バルコニー等	ベランダ防水工事	7 万円
		外壁	外壁塗装工事	94 万円
			幕板塗装工事	2 万円
		鉄部	鉄部塗装工事	15 万円
			外壁鉄部付随改修工事	36 万円
		仮設足場	足場工事他	34 万円
	その他	棟板金下地、残材処理	11 万円	
	共用設備	消防設備	消火器交換	2 万円
		その他	網戸取付	7 万円
小計				254 万円
平成 30 年 (築 20 年目)	建物本体	鉄部	鉄部塗装工事	20 万円
		白蟻対策	白蟻対策	18 万円
	共用設備	電気設備	電気設備交換	3 万円
		外構	造園工事	21 万円
			塀タイル洗浄	3 万円
	専用部分	-	リフォーム工事	768 万円
小計				834 万円

■ 診断結果による長期修繕計画の概要

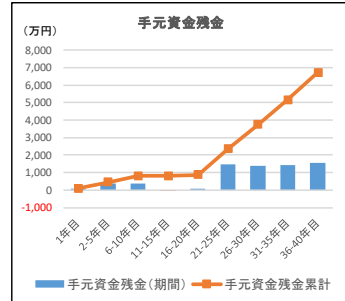
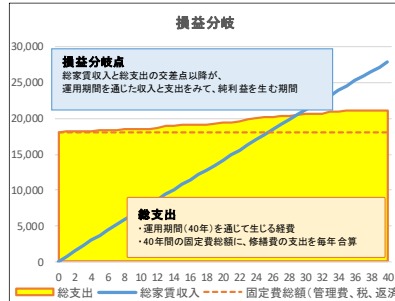
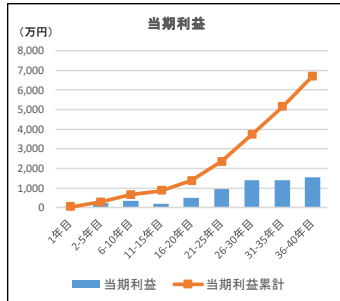
<長期修繕計画の概要（単位：万円）>

		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
	白蟻対策	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	消火器交換	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、駐輪場等)・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
	日常修理	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

■投資効果の試算

<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
12.61%	7.93%	3.04%	-0.59%	0.32%	27,860万円	21,153万円	6,707万円	28年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	45,400,000円	(増減率)	▲17.8%	30年目	22,300,000円	(増減率)	▲59.6%
------	-------------	-------	--------	------	-------------	-------	--------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		744	2,957	3,589	3,481	3,377	3,587	3,479	3,374	3,272	
	銀行借入	5,523	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	5,523	744	2,957	3,589	3,481	3,377	3,587	3,479	3,374	3,272	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	5,523	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		112	444	538	522	507	538	522	506	491	
	保険料		14	55	69	69	69	69	69	69	69	
	原状回復費		16	64	80	80	80	0	0	80	80	
修繕費(小修繕(故障対応))		29	115	144	144	144	456	456	25	25		
修繕費(計画修繕)		0	0	0	298	86	296	61	296	0		
固定資産税・都市計画税		84	317	366	336	303	289	289	289	289		
借入金返済		371	1,485	1,856	1,856	1,856	0	0	0	0		
所得税等		24	118	180	183	257	474	687	696	765		
支出計	5,523	649	2,598	3,233	3,488	3,301	2,122	2,083	1,960	1,718		
収支												
手元資金残金(年)		0	95	359	356	-7	76	1,465	1,396	1,414	1,554	
手元資金残金(累計)		0	95	454	809	803	879	2,344	3,740	5,153	6,707	
P/L(損益計算)	収益(収入)		744	2,957	3,589	3,481	3,377	3,587	3,479	3,374	3,272	
	営業費用		112	444	538	522	507	538	522	506	491	
	減価償却費(定額法)		251	1,004	1,255	1,255	1,255	502	0	0	0	
	支払利息		166	599	591	390	156	0	0	0	0	
	営業外費用計		417	1,603	1,846	1,645	1,411	502	0	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		73	359	546	388	778	1,438	2,083	2,110	2,319	
	所得税		24	118	180	183	257	474	687	696	765	
	当期利益		49	240	366	205	521	963	1,396	1,414	1,554	
	当期利益累計		49	290	655	860	1,381	2,344	3,740	5,153	6,707	
	総収入-総支出(運用期間通算)		-18,100	-17,400	-14,623	-11,258	-8,298	-5,231	-2,396	567	3,540	6,707

賃料収入水準(新築時の満室賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	97.4	95.0	92.6	90.3	89.5	92.1	89.8	87.5

注釈) 21-30年の原状回復費は、専用部分リフォーム工事に含んでいるため、キャッシュフロー表では、修繕費(小修繕(故障対応))に含まれます。



**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・ 大学至近の学生向け物件として4年に設定します。
賃料下落率	・ 新築時から築21年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。 ・ 築21年目に、専用部分のリフォーム工事を含む大規模修繕工事により、サブリース契約における保証賃料を見直します。 ・ 築21年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・ 空室期間を含む賃料保証により100% (空室日数0日) に設定します。
建物管理費	・ 募集賃料の12%に設定します (協力会社ヒアリングより)。
借入条件	・ 建物建設費をフルローンで借入れます (協力会社ヒアリングより)。 ・ 金利は3.0%、返済期間は20年で設定します。
原状回復費	・ 退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します (協力会社ヒアリングより)。 ・ 但し、21-30年目の原状回復費は、専用部分のリフォーム工事 (修繕費 (小修繕 (故障対応))) に含まれるため、原状回復費はこの期間、未計上とします。 ・ 30-40年目は、再び退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します。
専用部分の リフォーム工事	・ 21-30年目に、入居者の入れ替えの都度、工事を実施するものとして毎年按分して修繕費 (小修繕 (故障対応)) として計上します。
小修繕費	・ 3,000円/戸・月に設定します (協力会社ヒアリングより)。 ・ 専用部分のリフォーム工事の実施により、21-30年目は半額に低減、31-40年目はその3分の1程度に低減するものとして設定します (協力会社ヒアリングより)。

■修繕の効果 (協力会社からのコメント)

植栽が一部通路側に伸びていましたが、手入れによって整いました。一階廊下部分のタイルに汚れが目立っていましたが、洗浄によって綺麗になりました。共用設備については、宅配ボックスの設置、室内設備については、テレビモニター付きインターホン、温水洗浄便座、シングルレバー水栓への交換により、競争力の向上が期待できることから、サブリース契約の保証賃料を増額することにしました。

## 事例 3

### ■ 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	683.09 m <sup>2</sup>	延床面積	418.86 m <sup>2</sup>
総戸数	8戸	住戸タイプ	3DK (52.2 m <sup>2</sup> ) 6戸 3DK (51.8 m <sup>2</sup> ) 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 <sup>2</sup>	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

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築26年目に管理会社からの提案を受け、建物診断を実施し、令和2年から25年間の長期修繕計画を策定し、修繕工事の提案がありました。

### ■ 建物診断結果

- ・令和元年（築25年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・スレート屋根のチョーキング、外壁塗装のチョーキング、クラック、外階段のコケ・カビの発生、シーリング材の亀裂剥離、鉄部の錆発生、躯体基礎の汚れを確認。

#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	スレート屋根チョーキング発生
	廊下・階段・バルコニー	外階段のコケ・カビ発生
	外壁	外壁塗装チョーキング、クラック発生
	鉄部	鉄部錆発生
	非鉄部	特に問題なし
	基礎	基礎汚れ発生
	その他	シーリング材亀裂発生
	外構	駐輪場、ごみ捨て場鉄部錆発生

<建物診断の状況>

(外壁塗装チヨキング)



(鉄部塗装チヨキング)



■修繕工事の概要

- ・築 26 年目に、足場を組み、屋根、外壁、鉄部の塗装工事を実施。

<修繕工事金額の内訳>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築 26 年目)	建物本体	屋上・屋根	屋根塗装工事	51 万円
			屋根洗浄工事	6 万円
			軒天塗装工事	8 万円
		外壁	外壁塗装工事	55 万円
			外壁洗浄工事	9 万円
			その他塗装工事	22 万円
			シーリング打ち替え	15 万円
		鉄部・非鉄部	鉄部塗装工事	53 万円
		その他	その他工事	28 万円
			共通仮設工事	25 万円
			直接仮設工事	65 万円
				小計

■ 診断結果による長期修繕計画の概要

< 長期修繕計画の概要（単位：万円） >

			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	12年	0	0	0	0	64	0	71
	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	12年	0	0	0	0	102	0	112
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	12年	0	0	0	0	53	0	58
	基礎	-	-	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	30年	0	0	0	0	0	40	0
	給排水管	管交換	30年	0	0	0	0	80	336	0
	給水・消防設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	浄化槽交換	30年	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、駐輪場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	日常清掃、浄化槽・消防設備点検	清掃・点検	毎年	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	-	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

■投資効果の試算

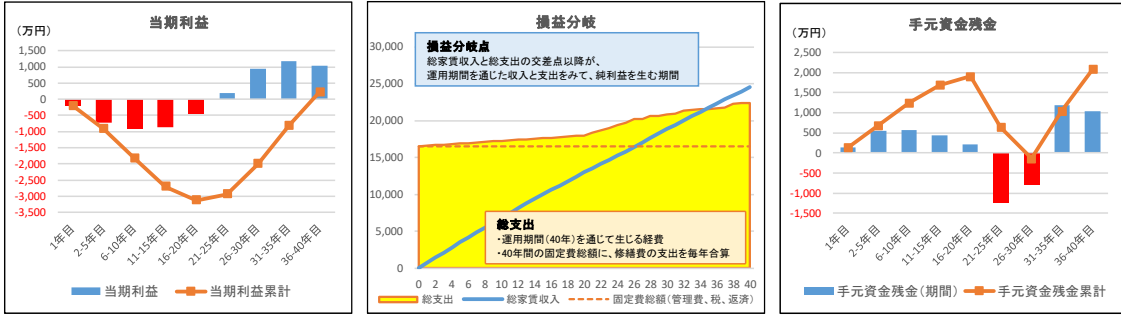
<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
6.91%	4.31%	0.06%	-3.77%	-3.34%	24,515万円	22,435万円	2,080万円	34年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	73,000,000円	(増減率)	▲ 17.7%	30年目	35,800,000円	(増減率)	▲ 59.6%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		704	2,816	3,330	3,150	2,975	2,815	3,075	2,905	2,745	
	銀行借入	7,010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	1,859	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	8,869	704	2,816	3,330	3,150	2,975	2,815	3,075	2,905	2,745	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	8,869	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		39	155	184	175	166	158	174	165	156	
	保険料		11	43	53	53	53	53	53	53	53	
	原状回復費		40	160	200	200	200	200	200	200	200	
修繕費(小修繕(故障対応))		19	77	96	96	96	1,456	96	96	96		
修繕費(計画修繕)		13	54	67	67	68	69	819	484	528		
借入金返済		381	1,525	1,906	1,906	1,906	1,906	1,906	1,906	0		
固定資産税・都市計画税		70	250	264	212	162	142	142	142	142		
所得税等		0	0	0	0	109	92	464	583	535		
支出計	8,869	573	2,263	2,770	2,709	2,759	4,076	3,853	1,722	1,711		
収支												
手元資金残金(年)		0	131	553	560	441	216	-1,261	-778	1,183	1,034	
手元資金残金(累計)		0	131	684	1,244	1,686	1,902	641	-137	1,045	2,080	
P/L(損益計算)	収益(収入)		704	2,816	3,330	3,150	2,975	2,815	3,075	2,905	2,745	
	建物管理費(募集・管理委託等)		39	155	184	175	166	158	174	165	156	
	原状回復費		40	160	200	200	200	200	200	200	200	
	修繕費		33	131	163	163	164	1,525	915	580	624	
	保険料		11	43	53	53	53	53	53	53	53	
	固定資産税・都市計画税		70	250	264	212	162	142	142	142	142	
	営業費用計		192	738	864	803	744	2,078	1,483	1,139	1,175	
	償却前利益		512	2,078	2,466	2,347	2,231	737	1,592	1,766	1,570	
	減価償却費(定額法)		467	1,867	2,334	2,334	1,867	0	0	0	0	
	支払利息		245	932	1,041	879	686	457	185	0	0	
営業外費用計		712	2,799	3,375	3,212	2,553	457	185	0	0		
税引前利益(償却後利益)		-200	-722	-909	-865	-322	280	1,407	1,766	1,570		
所得税		0	0	0	0	109	92	464	583	535		
当期利益		-200	-722	-909	-865	-431	188	943	1,183	1,034		
当期利益累計		-200	-922	-1,831	-2,696	-3,127	-2,939	-1,966	-814	221		
総収入-総支出(運用期間通算)		-16,538	-15,906	-13,381	-10,414	-7,627	-5,016	-3,926	-1,966	159	2,080	

賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	100.0	94.6	89.5	84.5	80.0	87.4	82.5	78.0

＜シミュレーションの個別設定条件＞

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より5年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築25年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・入居者の入れ替えの都度、-5.0%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分のリフォーム実施直後の入居者の入れ替え時には、賃料を10%上昇するものとして設定します（他のリフォーム工事実施物件における募集家賃変化データ（協力会社提供）より）
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、直近の平均稼働率（2014年4月～現在）より、入居者の入れ替えの都度-0.5%下落するものと設定します。
建物管理費	・賃料月額額の5.5%に設定します。
借入条件	・建物建設費の約8割をローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は3.5%、返済期間は30年で設定します（登記簿謄本より）。
原状回復費	・40万円／棟・年に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・21-25年の5年間の入居者の入れ替え時に、全戸工事を実施するものとして各年に計上します。
小修繕費	・2,000円／戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

■修繕の効果（協力会社からのコメント）

建物本体は、スレート屋根の高圧水洗浄と専用塗料による保護塗装、外壁の高圧水洗浄と再塗装、クラック箇所のコーキング補修、シーリング材の打ち替え、鉄部の錆止め塗料塗布を実施することで、劣化の進行による機能低下を防ぎ、建物の耐久性や美観等の資産価値の保持や居住性の向上が図られました。また、塗り替えによって、外観のイメージアップによる賃貸住宅の競争力強化も見込まれます。

②修繕工事の実施事例

事例 1

■物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート葺	外壁	塗装
建築年	平成12年	築年数	19年
敷地面積	133.01㎡	延床面積	131.86㎡
総戸数	8戸	住戸タイプ	1K×8戸
オーナー	個人	管理方式	管理委託方式
工事实施築年	築17年目（平成29年）		

■修繕工事に至るまでの経緯

木造アパートで、共用部分も少ないため、新築以来、消防設備等の交換のみを行っていましたが、築17年目に管理会社から修繕工事の提案があり、同年に修繕工事を実施しました。

■修繕工事の概要

- ・築17年目の建物診断の結果、外壁・屋根等の塗装を中心に実施。

<修繕工事金額の内訳>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成27年 (築15年目)	建物本体	屋根・屋上	高圧洗浄	2万円
			スレート瓦屋根塗装	40万円
			雑塗装 (破風板・軒天・水切り)	6万円
		廊下・階段・ バルコニー	高圧洗浄(床・階段)	1万円
			塗装(通路・階段)	13万円
		外壁	高圧洗浄	5万円
			塗装	51万円
	足場仮設	足場工事他	33万円	
	共用設備	電気設備	電気ボックス塗装等	1万円
		給水・消防設備	消火器ボックス交換	1万円
		小計	153万円	



<階段塗装工事（築17年目工事）>

【施工後】



<消火器ボックス交換（築17年目工事）>

【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

修繕工事の実施前後で、空室期間が短縮し、稼働率が向上しました。

- ・ 施工前1年：87.50%
- ・ 施工後1年：92.60%

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート葺	外壁	パネル
建築年	平成 10 年	築年数	21 年
敷地面積	60.85 m <sup>2</sup>	延床面積	56.19 m <sup>2</sup>
総戸数	10 戸	住戸タイプ	1K×10 戸
オーナー	法人	管理方式	管理委託方式
工事実施築年	築 17 年目（平成 27 年）		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

木造アパートで、共用部分も少ないため、新築以来、消防設備等の交換のみを行っていましたが、築 17 年目に管理会社から修繕工事の提案があり、同年に修繕工事を実施しました。

### ■ 修繕工事の概要

- ・ 築 17 年目の建物診断の結果を踏まえ、外壁・屋根の塗装工事、シーリング工事を中心に実施。

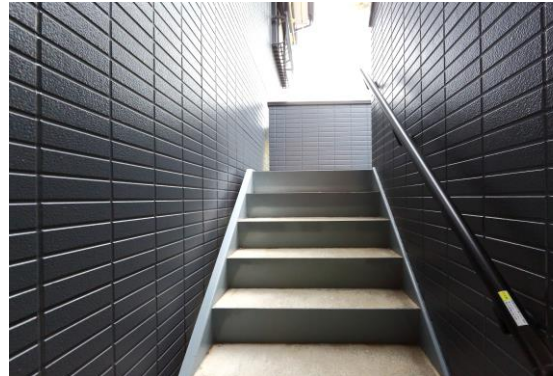
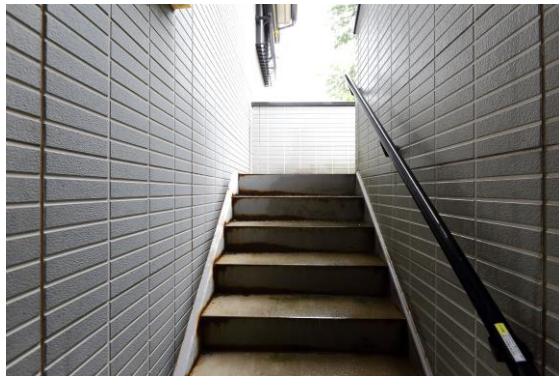
#### <修繕工事金額の内訳>

工事実施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 27 年 (築 17 年目)	建物本体	屋根・屋上	高圧洗浄	6 万円
			スレート瓦屋根塗装	32 万円
			雑塗装（軒天）	7 万円
		廊下・階段・ バルコニー	高圧洗浄（階段・通路）	5 万円
			外壁	高圧洗浄
		塗装		90 万円
		シーリング工事		34 万円
		鉄部	雑塗装（階段鉄部等）	12 万円
		非鉄部	雑塗装 （パイプスペース・雨樋）	10 万円
		仮設足場	足場工事他	48 万円
	共用設備	電気設備	照明取付け工事	19 万円
			雑塗装（クーラーカバー）	4 万円
		給水・消防設備	雑塗装（火災報知器・ 消火器ボックス）	2 万円
	小計			288 万円

＜外壁塗装工事＋階段鉄部塗装（築17年目工事）＞

【施工前】

【施工後】



＜外壁塗装工事（築17年目工事）＞

【施工前】

【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

当該物件は大規模修繕工事の際に、共用部分フェンス・共用灯・館銘板等をデザイン性のあるものに変更しました。それにより、空室の募集時、内見されたお客様からの反応が向上しました。

### 事例 3

#### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	瓦葺	外壁	ボード、塗装
建築年	平成 15 年	築年数	16 年
敷地面積	280.94 m <sup>2</sup>	延床面積	225.24 m <sup>2</sup>
総戸数	10 戸	住戸タイプ	1K×10 戸
オーナー	個人	管理方式	管理委託方式
工事実施築年	築 14 年目（平成 29 年）		

#### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

木造アパートで、共用部分も少ないため、新築以来、消防設備等の交換のみを行っていましたが、築 14 年目に管理会社から修繕工事の提案があり、同年に修繕工事を実施しました。

#### ■ 建物診断結果

- ・ 築 14 年目に、基礎・外壁・屋根・軒裏の仕上げ、雨樋を対象に診断実施。
- ・ 外壁仕上げのサイディングボードの隙間、ジョリパッド面の一部劣化による隙間や汚れを確認。
- ・ 経年変化によるシーリングのひび割れ、破断等を確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

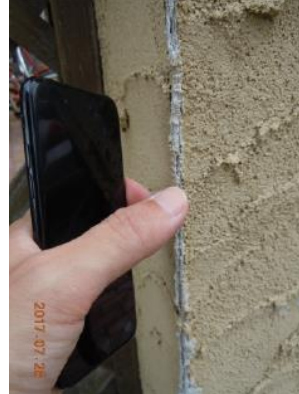
区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	特に問題なし
	外壁	サイディングボードやジョリパッド面の劣化による隙間や汚れ、経年劣化によるシーリングのひび割れ、破断等
	非鉄部（雨樋）	特に問題なし
	基礎	特に問題なし

＜建物診断の状況＞

(サイディングボードの隙間)



(ジョリパット面の隙間)



(ジョリパッド面の汚れとコケ)



(シーリング材のひび割れ)



■修繕工事の概要

- ・建物診断結果を踏まえ、シーリングの打替え、及びジョリパット及びサイディングボードの塗装等を実施

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 29 年 ( 築 14 年目)	建物本体	屋上・屋根	軒裏塗装	7 万円
			破風塗装	7 万円
			水切り塗装	7 万円
		廊下・階段・ バルコニー	共用廊下天井塗装	10 万円
			共用廊下壁塗装	39 万円
			共用廊下水切り塗装	4 万円
		外壁	高圧洗浄	10 万円
			塗装	67 万円
			帯板	2 万円
			シーリング工事	31 万円

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 29 年 (築 14 年目)	建物本体	鉄部	パイプスペース扉塗装	7 万円
		非鉄部	雨樋舗装	13 万円
		足場仮設	足場工事他	49 万円
			小計	252 万円

<シーリングの打替え（築 14 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<ジョリパットの塗装（築 14 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

修繕工事の実施前後で、空室期間が短縮し、稼働率が向上しました。

- ・ 施工前 1 年 : 91.21%
- ・ 施工後 1 年 : 96.34%

## 事例 4

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	金属(瓦棒葺)	外壁	磁器質タイル
建築年	平成5年	築年数	26年
敷地面積	329.05㎡	延床面積	262.08㎡
総戸数	6戸	住戸タイプ	1R×6戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
工事実施築年	築22年目(平成27年)		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、築21年目に管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築22年目に汚れや一部に欠け等があったため、洗浄、塗装等の修繕工事を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・ 築21年目に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・ 塗装剤のチョーキング、床タイルのワレ、サッシや鉄扉周りの汚れを確認。

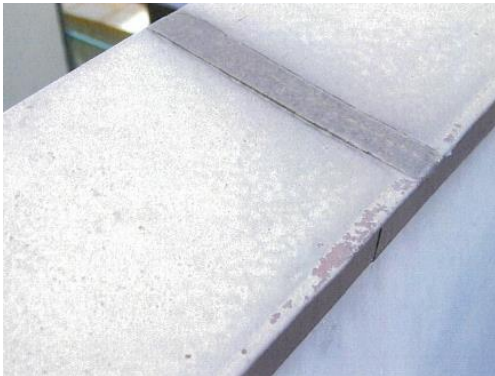
#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	塗装の変退色、チョーキング発生
	廊下・階段・バルコニー	床塗膜防水トップコート変退色、キズ・しわ、剥れ、ひび割れ発生 床タイルの一部にワレ、欠損発生 外壁目地汚れ、硬化一部発生
	外壁	外壁タイル汚れ、浮き、エフロレッセンス※一部発生
	鉄部	玄関扉変退色発生 メーターボックス変退色、チョーキング発生
	基礎	特に問題なし
共用設備	外構	建物廻り一部ひび割れ発生 塀ブロック・工作物一部汚れ、ひび割れ発生

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

＜建物診断の状況＞

(屋根笠木塗装チョーキング)



(床タイルのワレ)



＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 27 年 (築 22 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋根洗浄	3 万円
			軒天洗浄	1 万円
			屋根塗装	29 万円
			屋根立ち上り笠木塗装	12 万円
			軒天塗装	5 万円
		廊下・階段・ バルコニー	パーテーション塗装	2 万円
			防水工事 (階段ササラ・ 側溝・バルコニー)	25 万円
		外壁	外壁洗浄	30 万円
			タイル補修工事	23 万円
			シーリング工事	35 万円
		鉄部	鉄部塗装	11 万円
		非鉄部	縦樋塗装	2 万円
		足場仮設	共通仮設工事	27 万円
			直接仮設工事	61 万円
				小計



<屋根工事（築 22 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<シーリング工事（築 22 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

修繕工事後の契約更新者が 3 戸あり、契約更新者の長期入居化傾向がみられます。修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。入居率は高水準を維持しています。

※工事実施前後での賃料変化（1R）

- ・ 工事前（平成 27 年 5 月）：110,000 円～120,000 円
- ・ 工事後（令和元年 12 月）：110,000 円～122,000 円

## 事例 5

### ■ 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	スレート葺	外壁	塗装
建築年	平成9年	築年数	22年
敷地面積	395.07 m <sup>2</sup>	延床面積	423.96 m <sup>2</sup>
総戸数	8戸	住戸タイプ	2LDK×8戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
工事实施築年	築20年目（平成29年）		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、築20年目に管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築20年目に汚れや一部に欠け等があったため、洗浄、塗装等の修繕工事を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・ 築20年目に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・ 外壁シーリング部・塗装の劣化、金属部の劣化、屋根防水の劣化を確認。

#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	スレート屋根塗膜劣化発生
	廊下・階段・バルコニー	特に問題なし
	外壁	外壁塗装チョーキング発生 外壁シーリング材亀裂剥離発生
	鉄部	鉄部錆発生
	非鉄部	特に問題なし
	基礎	特に問題なし

<建物診断の状況>

(外壁塗装チョーキング)

(鉄部塗装チョーキング)



<修繕工事金額の内訳>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 29 年 (築 20 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋根塗装工事	66 万円
			軒天塗装	6 万円
			破風・鼻先塗装	16 万円
			樋塗装	7 万円
		外壁	外壁洗浄	8 万円
			外壁塗装	63 万円
			シーリング工事	4 万円
		鉄部	鉄部塗装工事	76 万円
		非鉄部	雨樋補修	4 万円
		足場仮設	共通仮設工事	12 万円
	直接仮設工事		52 万円	
	共用設備	外構・その他	駐車場ライン引き	5 万円
			掲示板交換	6 万円
駐車場鉄部(支柱)塗装			3 万円	
		小計	327 万円	

<階段塗装工事（築 20 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<屋根塗装工事（築 20 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

修繕工事後の契約更新者が 6 戸あり、入居期間の長期化傾向がみられます。修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。入居率は高水準を維持しています。

※工事実施前後での賃料変化（2LDK）

- ・ 工事前（平成 30 年 1 月）： 65,000 円～75,000 円
- ・ 工事後（令和元年 12 月）： 65,000 円～75,000 円

(2) 首都圏/RC造

①投資効果の試算事例

事例 1

■物件概要

物件所在地	埼玉県	構造・階数	RC造・4階建
屋根	陸屋根(ウレタン防水)	外壁	磁器質タイル
建築年	平成16年	築年数	16年
敷地面積	480 m <sup>2</sup>	延床面積	916.55 m <sup>2</sup>
総戸数	28戸	住戸タイプ	1K (26.08 m <sup>2</sup> ) 28戸
オーナー	法人	管理方式	サブリース方式
路線価	170千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	163,476千円
新築時の募集賃料	71,000円 (1K)	現在の募集賃料	53,000円 ~78,000円

■修繕工事に至るまでの経緯

サブリース方式で管理しています。新築時に管理会社が策定した長期修繕計画に基づき、計画的に、建物本体、共用設備、室内設備の修繕工事を実施しています。

■新築時に策定した長期修繕計画の概要

<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	保護防水塗装	10年	0	102	0	100	0	100	0	100	0	100
	廊下・階段・バルコニー	防水	10年	0	72	0	65	0	65	0	65	0	65
	外壁	タイル張替・塗装	10年	0	1,036	0	928	0	928	0	928	0	928
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	5年	122	81	61	79	61	61	61	61	61	61
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	161	0	144	0	144	0	144	0	144
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	オートロックシステム交換	20年	0	302	0	0	0	302	0	0	0	302
	給排水管	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	ポンプ補修・交換	10・15年	0	245	0	120	125	120	0	245	0	120
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	8	214	6	193	19	221	6	204	6	221	
小計 (建物全体)			130	2,214	67	1,629	205	1,941	67	1,747	67	1,941	
室内設備	給湯器	修理・交換	10年	378	0	378	0	378	0	378	0	378	
	エアコン	修理・交換	10年	269	0	269	0	269	0	269	0	269	
	浴室乾燥機	修理・交換	10年	0	246	0	246	0	246	0	246	0	
	ユニットバス	修理・交換	20年	0	0	1,680	0	0	0	1,680	0	0	
	キッチン	修理・交換	15年	0	1,120	0	0	1,120	0	0	1,120	0	
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	185	0	0	185	0	0	185	0	
	温水洗浄便座	修理・交換	10年	140	0	140	0	140	0	140	0	140	
	トイレ	修理・交換	20年	0	0	420	0	0	0	420	0	0	
	日常修繕	日常修理	毎年	159	79	79	79	79	79	79	79	79	
小計 (建物全体)			946	1,631	2,966	326	2,171	326	2,966	1,631	866	326	
(戸あたり)			34	58	106	12	78	12	106	58	31	12	
合計 (建物全体)			1,075	3,844	3,033	1,955	2,376	2,267	3,033	3,377	933	2,267	

## ■修繕工事の概要

- ・平成 26 年（築 10 年目）に室内設備の給湯器、エアコン及び温水洗浄便座の交換を実施。
- ・平成 27 年（築 11 年目）に屋上防水工事を実施。
- ・平成 29 年（築 13 年目）に給水加圧ポンプの補修工事を実施。
- ・平成 30 年（築 14 年目）には、タイル、塗装、シーリング等の足場の設置を伴う外壁の修繕に加えて、鉄部塗装や通路・階段部分の床防水工事、室内設備の浴室乾燥機の交換も一体的に実施。
- ・令和元年（築 15 年目）には、室内設備のキッチンと洗面化粧台の交換を実施。

### <修繕工事履歴>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 21 年 (築 5 年目)	建物本体	鉄部	鉄部塗装工事	61 万円
			小計	61 万円
平成 26 年 (築 10 年目)	建物本体	鉄部	鉄部塗装工事	61 万円
	室内設備	給湯器交換		378 万円
		エアコン交換		269 万円
		温水洗浄便座交換		140 万円
		小計	848 万円	
平成 27 年 (築 11 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋上防水工事	102 万円
			小計	102 万円
平成 29 年 (築 13 年目)	共用設備	給水・消防設備	給水加圧ポンプ補修	120 万円
			小計	120 万円
平成 30 年 (築 14 年目)	建物本体	廊下・階段・ バルコニー等	バルコニー、 ベランダ床防水工事	63 万円
			開放廊下、階段等 床防水工事	9 万円
		外壁	外壁塗装工事	135 万円
			タイル張	744 万円
			シーリング	157 万円
	鉄部	鉄部塗装工事	20 万円	
	足場仮設		161 万円	
室内設備	浴室乾燥機交換		246 万円	
		小計	1,535 万円	
令和元年 (築 15 年目)	建物本体	鉄部	鉄部塗装工事	61 万円
	共用設備	電気設備	オートロック システム更新	302 万円
		給水・消防設備	自動火災報知機交換	125 万円
	室内設備	キッチン交換		1,120 万円
		洗面化粧台交換		185 万円
		小計	1,793 万円	

<外壁・屋上補修工事（築14年目工事）>

【施工前】

【施工後】



■投資効果の試算

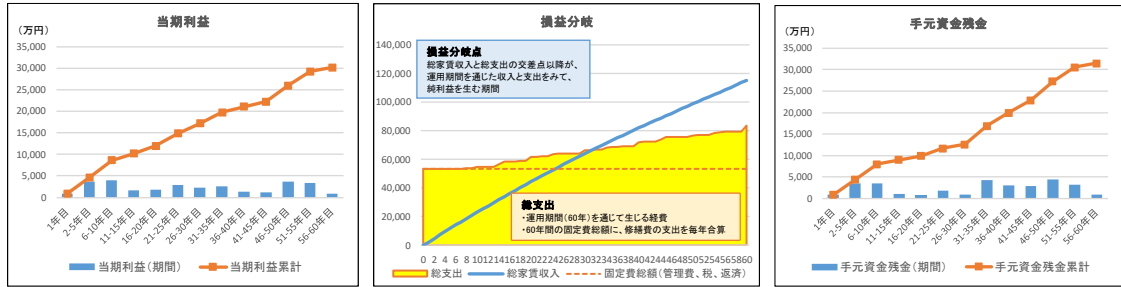
<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
17.62%	10.91%	4.61%	3.56%	2.34%	115,221万円	83,743万円	31,478万円	31年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	134,400,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	65,900,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		2,386	9,424	11,341	10,890	10,406	9,996	9,595	9,166	8,801	8,441	8,265	8,255	8,255
	銀行借入	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	1,348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	16,348	2,386	9,424	11,341	10,890	10,406	9,996	9,595	9,166	8,801	8,441	8,265	8,255	8,255
	支出	16,348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)	16,348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		119	472	573	555	535	518	501	483	468	459	459	459	459
	保険料		8	33	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
	原状回復費		32	128	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	修繕費(小修繕(故障対応))		16	63	866	1,631	2,966	326	2,171	326	2,966	1,631	866	326	4,271
修繕費(計画修繕)		0	64	66	2,214	67	1,629	205	1,941	67	1,747	67	1,941	205	
固定資産税・都市計画税		179	643	756	712	670	627	585	542	499	456	414	371	328	
借入金返済		670	2,679	3,349	3,349	3,349	3,349	3,349	3,349	0	0	0	0	0	
所得税等		457	1,817	1,952	1,231	1,698	1,568	1,660	1,413	1,548	1,018	1,836	1,674	1,897	
支出計	16,348	1,481	5,899	7,762	9,891	9,485	8,217	8,671	4,906	5,749	5,510	3,842	4,971	7,359	
収支		0	905	3,525	3,579	999	921	1,779	924	4,260	3,052	2,931	4,423	3,284	896
手元資金残金(年)		0	905	4,430	8,009	9,008	9,929	11,708	12,632	16,893	19,945	22,875	27,298	30,582	31,478
手元資金残金(累計)		0	905	4,430	8,009	9,008	9,929	11,708	12,632	16,893	19,945	22,875	27,298	30,582	31,478
P/L (損益計算)	収益(収入)		2,386	9,424	11,341	10,890	10,406	9,996	9,595	9,166	8,801	8,441	8,265	8,255	8,255
	建物管理費(募集・管理委託等)		119	472	573	555	535	518	501	483	468	459	459	459	459
	保険料		8	33	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
	原状回復費		32	128	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	修繕費		16	128	932	3,844	3,033	1,955	2,376	2,267	3,033	3,377	933	2,267	4,476
	固定資産税・都市計画税		179	643	756	712	670	627	585	542	499	456	414	371	328
	営業費用計		354	1,403	2,461	5,311	4,438	3,300	3,662	3,493	4,201	4,492	2,006	3,297	5,463
	償却前利益		2,032	8,021	8,880	5,579	5,968	6,696	5,933	5,673	4,600	3,949	6,259	4,958	2,792
	減価償却費(定額法)		348	1,391	1,739	1,739	1,739	1,739	1,739	1,739	1,739	1,739	696	0	0
	支払利息		300	1,125	1,224	1,003	759	490	192	0	0	0	0	0	0
	営業外費用計		648	2,516	2,963	2,742	2,498	2,229	1,931	1,739	1,739	1,739	696	0	0
	税引前利益(償却後利益)		1,384	5,505	5,916	2,836	3,470	4,467	4,002	3,934	2,861	2,210	5,563	4,958	2,792
	所得税		457	1,817	1,952	1,231	1,698	1,568	1,660	1,413	1,548	1,018	1,836	1,674	1,897
	当期利益		927	3,688	3,964	1,605	1,772	2,899	2,342	2,521	1,313	1,192	3,727	3,284	896
	当期利益累計		927	4,616	8,580	10,185	11,957	14,856	17,198	19,719	21,032	22,224	25,951	29,234	30,130
総収入-総支出(運用期間通算)		-53,186	-50,848	-41,680	-31,431	-24,545	-17,333	-9,451	-2,392	4,347	9,955	14,858	22,030	27,858	31,478
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	97.5	92.7	90.4	85.9	81.7	79.6	75.6	71.9	70.0	69.2	69.2	69.2	



**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平成27年1月～令和元年11月の平均入居期間より3年に設定します。
賃料下落率	・新築時から築15年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-2.0%に設定します。 ・築15年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-2.0%に設定します。 ・築40年目以降は下げ止まり、以降は一定で推移するものと設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・平均稼働率より空室変動率を-0.5%に設定します。
建物管理費	・募集賃料の5%に設定します(協力会社ヒアリングより)。
借入条件	・建物建設費の約9割をローンで借入れます(登記簿謄本より)。 ・金利は2.0%、返済期間は30年で設定します(登記簿謄本より)。
原状回復費	・34,026円/戸に設定します(直近5年間の発生金額から試算)。
小修繕費	・472円/戸・月に設定します(直近5年間の発生金額から試算)。

**■修繕の効果(管理会社からのコメント)**

マンションに近いグレードであり、建物本体については屋上・床防水工事や外壁塗装工事を実施しているほか、オートロックシステムや自動火災報知機、給水ポンプの更新等も行っています。専用部分についても、給湯器やエアコン、ウォシュレット、キッチン、洗面台など水廻りも交換・補修し、稼働率の維持につながっています。

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	埼玉県	構造・階数	RC造・5階建
屋根	アスファルト シングル葺き	外壁	磁器質タイル、 一部吹付タイル
建築年	平成13年	築年数	19年
敷地面積	1088.86㎡	延床面積	1192.475㎡
総戸数	19戸	住戸タイプ	2LDK(55㎡)9戸 2LDK(57.6㎡)10戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	205千円/㎡	建物建設費	342,665千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	90,800円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築17年目に建物診断を実施し、管理会社から修繕の提案を受け、築18年目に工事を実施しました。また、令和元年から25年間の長期修繕計画を策定しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成30年（築17年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全般に劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	屋上防水・庇防水の減耗、汚れ・藻類の発生、砂落ち、剥れの発生
	廊下・階段・バルコニー	床長尺塩ビシートの汚れ、溶着部剥離発生
	外壁	外壁モルタルのひび割れ、浮き、鉄筋露出、漏水跡発生 壁面・軒裏・天井塗装の変退色、汚れ、チョーキング、割れ発生 外壁タイル・外壁目地の汚れ、劣化、ひび割れ、エフロレッセンス※発生
	鉄部	玄関扉、メーターボックスの変退色、チョーキング、塗装材の剥れ、錆発生
共用設備	外構	塀・ブロック・植込み立ち上り部のひび割れ発生 舗装のライン減耗発生

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

＜建物診断の状況＞

(屋根退色・苔発生)

(外壁タイル壁エフロレッセンス)



■修繕工事の概要

・築18年目に、足場を組み、屋根、屋上、バルコニー等の防水工事、外壁塗装工事を実施。

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築18年目)	建物本体	屋上・屋根	屋上シングル屋根防水	128万円
			防水面洗浄防水	10万円
			EV屋根、4Fルーフ防水	91万円
			ゴミ置き場屋根防水	7万円
			エントランス屋根防水	27万円
			軒天塗装	58万円
		廊下・階段・ バルコニー 等	階段屋根、手摺、庇、 天端防水	121万円
			バルコニー床	118万円
		外壁	下地補修コンクリート・ モルタル補修	102万円
			下地補修タイル補修	162万円
			外壁塗装	115万円
			シーリング	197万円
		鉄部・ 非鉄部	鉄部塗装	93万円
		その他	共通仮設	115万円
			直接仮設	289万円
			その他工事	82万円
			その他塗装	5万円
		小計	1,720万円	

<鉄筋爆裂補修工事（築18年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<タイル貼替え補修工事（築18年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■ 診断結果による長期修繕計画の概要

< 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	320	0	352	0	0	387	0	426	0
	廊下・階段・バルコニー	防水	12年	0	0	239	0	263	0	0	289	0	318	0
	外壁	タイル張替・塗装	12年	0	0	577	0	634	0	0	698	0	767	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	12年	0	0	93	0	102	0	0	112	0	124	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	404	0	445	0	0	489	0	538	0
	その他	-	-	0	0	87	0	95	0	0	105	0	115	0
	電気設備	盤交換	30年	0	0	0	0	209	0	0	0	0	0	209
共用 設備	給排水管	管交換	30年	0	0	0	1,235	551	703	0	0	0	1,235	551
	給水・消防設備	交換	20・30年	0	0	100	0	450	0	100	0	0	0	550
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	補修・交換	10・30年	0	0	0	150	0	1,000	0	150	0	150	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・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	点検・清掃・機械整備	毎年	1,020	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510
	経費・消費税	-	-	51	35	258	190	435	221	61	355	51	507	182
小 計 (建物全体)			1,071	545	2,587	2,085	4,046	2,434	671	3,095	561	4,691	2,002	
設 室 備 内	専用部分リフォーム工事	-	20年	0	0	0	3,230	0	0	0	3,230	0	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	455	228	228	228	228	228	228	228	228	228	
	小 計 (建物全体)			455	228	228	3,458	228	228	228	3,458	228	228	228
(戸あたり)			24	12	12	182	12	12	12	182	12	12	12	
合 計 (建物全体)			1,526	772	2,815	5,542	4,273	2,662	899	6,553	789	4,918	2,230	

■投資効果の試算

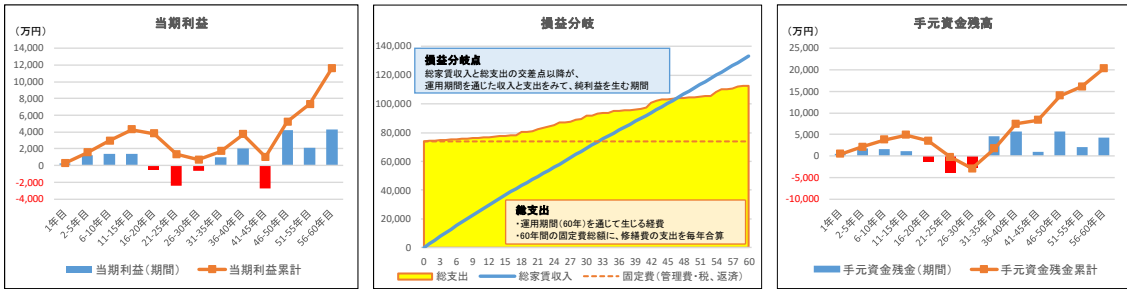
<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
9.71%	4.95%	0.85%	-0.92%	-3.09%	133,052万円	112,662万円	20,390万円	46年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	281,700,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	138,100,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		2,599	10,280	12,191	11,537	10,917	10,525	11,125	10,594	10,084	10,200	11,000	11,000	11,000
	銀行借入	25,470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	8,797	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	34,267	2,599	10,280	12,191	11,537	10,917	10,525	11,125	10,594	10,084	10,200	11,000	11,000	11,000
	支出														
	建物建設費(初期投資)	34,267	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		278	1,101	1,313	1,251	1,191	1,156	1,227	1,168	1,112	1,125	1,213	1,213	1,213
	保険料		17	69	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	原状回復費		95	380	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475
	修繕費(小修繕(故障対応))		46	182	228	228	228	3,458	228	228	228	3,458	228	228	228
修繕費(計画修繕)		107	428	536	545	2,587	2,085	4,046	2,434	671	3,095	561	4,691	2,002	
固定資産税・都市計画税		267	974	1,154	1,098	1,043	987	932	876	821	765	709	654	598	
借入金返済		1,217	4,868	6,084	6,084	6,084	6,084	6,084	0	0	0	0	0	0	
所得税等		140	604	700	670	505	0	686	698	1,005	267	2,069	1,551	2,111	
支出計	34,267	2,166	8,606	10,575	10,436	12,199	14,331	13,764	5,965	4,398	9,271	5,341	8,898	6,713	
手元資金残高(年)	0	433	1,674	1,616	1,101	-1,282	-3,806	-2,639	4,629	5,686	929	5,659	2,102	4,287	
手元資金残高(累計)	0	433	2,106	3,722	4,824	3,542	-264	-2,903	1,727	7,413	8,342	14,001	16,103	20,390	
収益(収入)		2,599	10,280	12,191	11,537	10,917	10,525	11,125	10,594	10,084	10,200	11,000	11,000	11,000	
建物管理費(募集・管理委託等)		278	1,101	1,313	1,251	1,191	1,156	1,227	1,168	1,112	1,125	1,213	1,213	1,213	
保険料		17	69	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	
原状回復費		95	380	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	
修繕費		153	610	763	772	2,815	5,542	4,273	2,662	899	6,553	789	4,918	2,230	
固定資産税・都市計画税		267	974	1,154	1,098	1,043	987	932	876	821	765	709	654	598	
営業費用計		810	3,134	3,791	3,681	5,609	8,246	6,993	5,267	3,393	9,004	3,272	7,346	4,602	
償却前利益		1,789	7,146	8,400	7,856	5,308	2,279	4,132	5,327	6,691	1,196	7,728	3,654	6,398	
減価償却費(定額法)		729	2,916	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	1,458	0	0	
営業外		637	2,398	2,634	2,181	1,668	1,088	431	0	0	0	0	0	0	
営業外費用計		1,366	5,315	6,280	5,826	5,313	4,733	4,076	3,645	3,645	3,645	1,458	0	0	
税引前利益(償却後利益)		423	1,831	2,120	2,029	-6	-2,454	55	1,682	3,046	-2,449	6,270	3,654	6,398	
所得税		140	604	700	670	505	0	686	698	1,005	267	2,069	1,551	2,111	
当期利益		284	1,227	1,421	1,360	-510	-2,454	-631	984	2,041	-2,716	4,201	2,102	4,287	
当期利益累計		284	1,511	2,931	4,291	3,780	1,326	695	1,679	3,720	1,004	5,205	7,307	11,594	
総収入-総支出(運用期間通算)		-73,983	-71,632	-62,342	-51,389	-41,100	-33,473	-28,965	-22,588	-15,131	-6,421	-3,248	6,488	12,095	20,390
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	95.5	91.2	87.1	83.2	87.0	83.5	80.2	77.0	84.6	84.6	84.6	84.6	

**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より4年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築18年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・入居者の入れ替えの都度、-4.0%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分のリフォーム実施直後の入居者の入れ替え時には、賃料を10%上昇するものとして設定します（他のリフォーム工事実施物件における募集家賃変化データ（協力会社提供）より）
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、直近の平均稼働率（2014年4月～現在）より、入居者の入れ替えの都度-0.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分の初回のリフォーム実施後は24年目の97%を維持するものと設定します。
建物管理費	・賃料月額額の10.7%に設定します。
借入条件	・建物建設費の約75%をローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は2.5%、返済期間は30年で設定します（登記簿謄本より）。
原状回復費	・95万円/棟・年に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・21-24年、41-44の各4年間の入居者の入れ替え時に、全戸工事を実施するものとして各年に計上します。
小修繕費	・1,996円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

■修繕の効果（協力会社からのコメント）

建物本体は、長い経年変化によって各部材に様々な劣化が生じ、機能の低下、一部消失が進行している状態でした。屋上防水の劣化、外壁の劣化、鋼製部材の劣化、シーリングの劣化が顕著で、直ちに修繕が必要でした。修繕によって、屋根のアスファルトシングル葺き材の保護機能の向上や、外壁タイルのエフロレッセンス解消による浮き、剥離等が防止され、家賃の下落を抑えています。

※工事実施前後での賃料変化（2LDK）

- ・工事前：80,000円～107,000円
- ・工事後：80,000円～107,000円

### 事例 3

#### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・5階建
屋根	陸屋根	外壁	磁器質タイル
建築年	平成17年	築年数	15年
敷地面積	531.11㎡	延床面積	1,442.01㎡
総戸数	28戸	住戸タイプ	1K(31.9㎡)28戸
オーナー	法人	管理方式	サブリース方式
路線価	247千円/㎡	建物建設費	284,000千円
新築時の募集賃料	75,000円	現在の募集賃料	69,000円 ~79,000円

#### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

サブリース方式で管理しています。新築時に管理会社が策定した長期修繕計画に基づき、計画的に建物本体、共用設備、室内設備の修繕工事を実施しています。

#### ■ 新築時に策定した長期修繕計画の概要

##### <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	保護防水塗装	10年	120	0	120	0	120	0	120	0	120	0
	廊下・階段・バルコニー	洗浄・防水	15年	0	60	0	0	67	0	0	67	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	15年	0	1,273	0	0	1,414	0	0	1,414	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	-	15年	0	19	0	0	21	0	0	21	0	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	316	0	0	351	0	0	351	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	オートロックシステム交換	15年	0	300	0	0	300	0	0	300	0	0
	給排水管	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	ポンプ補修	10年	0	230	0	250	0	230	0	230	0	250
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	10	330	12	25	389	23	12	349	12	25	
小計(建物全体)			130	2,527	132	275	2,662	253	132	2,732	132	275	
室内設備	給湯器	交換	10年	250	0	350	0	350	0	350	0	350	0
	エアコン	交換	10年	380	0	350	0	350	0	350	0	350	0
	浴室乾燥機	-	10年	238	0	238	0	238	0	238	0	238	0
	ユニットバス	-	20年	0	0	1,344	0	0	0	1,344	0	0	0
	キッチン	-	15年	0	840	0	0	840	0	0	840	0	0
	洗面化粧台	-	15年	0	190	0	0	190	0	0	190	0	0
	温室洗浄便座	-	10年	112	0	112	0	112	0	112	0	112	0
	トイレ	-	20年	0	0	504	0	0	0	504	0	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	191	95	95	95	95	95	95	95	95	95
	小計(建物全体)			1,171	1,126	2,993	95	2,176	95	2,993	1,126	1,145	95
(戸あたり)			42	40	107	3	78	3	107	40	41	3	
合計(建物全体)			1,300	3,653	3,125	370	4,838	348	3,125	3,858	1,277	370	



■修繕工事の概要

- ・平成 26 年（築 9 年目）に屋上防水工事及び室内設備の給湯器、エアコンの交換を実施。
- ・平成 28 年（築 11 年目）に給水ポンプの補修を実施。
- ・平成 30 年（築 13 年目）には、タイル、塗装、シーリング等の足場の設置を伴う外壁の修繕に加えて、鉄部塗装やバルコニー・通路・階段部分の床防水工事も一体的に実施。

<修繕工事履歴>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 26 年 (築 9 年目)	建物本体	屋上・屋根	屋上防水（保護防水） 塗装工事	120 万円
	室内設備	給湯器交換		250 万円
		エアコン交換		380 万円
	小計			750 万円
平成 28 年 (築 11 年目)	共用設備	給水・消防設備	給水ポンプ補修	230 万円
	小計			230 万円
平成 30 年 (築 13 年目)	建物本体	廊下・階段・ バルコニー等	バルコニー、ベランダ 床防水工事	38 万円
			開放廊下、階段等 床洗浄	6 万円
			庇防水工事	19 万円
		外壁	外壁塗装工事	182 万円
			タイル張替	900 万円
			シーリング打替	190 万円
	鉄部・非鉄部	鉄部塗装工事	19 万円	
	その他	足場仮設工事	316 万円	
	共用設備	電気設備	廊下・階段照明 補修交換	9 万円
小計			1,679 万円	
令和元年 (築 14 年目)	共用設備	電気設備	オートロック システム更新	300 万円
	小計			300 万円

■投資効果の試算

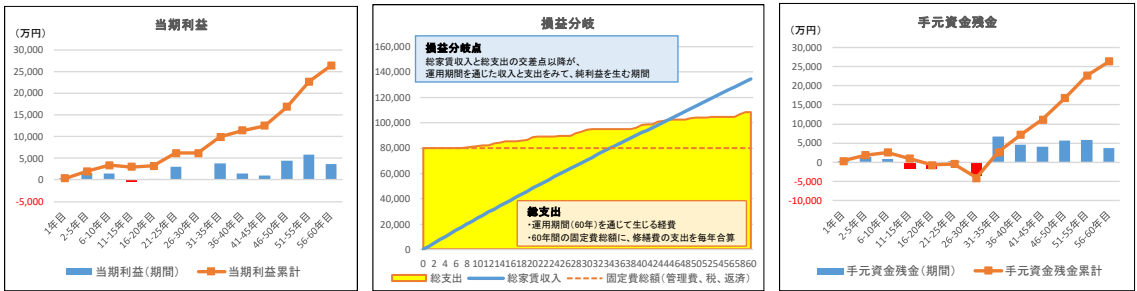
<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
11.85%	7.59%	2.32%	-0.58%	-1.87%	134,604万円	108,212万円	26,392万円	44年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	233,500,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	114,500,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		2,520	10,004	12,222	11,929	11,603	11,319	11,035	10,768	10,684	10,630	10,630	10,630	10,630
	家賃収入		2,520	10,004	12,222	11,929	11,603	11,319	11,035	10,768	10,684	10,630	10,630	10,630	10,630
	銀行借入	28,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	28,400	2,520	10,004	12,222	11,929	11,603	11,319	11,035	10,768	10,684	10,630	10,630	10,630	10,630
	支出		28,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)		28,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		126	503	624	619	613	609	604	598	594	591	591	591	591
	保険料		14	57	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	原状回復費		44	176	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
修繕費(小修繕(故障対応))		19	76	1,075	1,126	2,993	95	2,176	95	2,993	1,126	1,145	95	795	
修繕費(計画修繕)		0	0	130	2,527	132	275	2,662	253	132	2,732	132	275	2,662	
固定資産税・都市計画税		318	1,140	1,338	1,261	1,186	1,107	1,031	955	876	801	724	646	571	
借入金返済		1,449	5,796	7,245	7,245	7,245	7,245	7,245	0	0	0	0	0	0	
所得税等		179	796	743	526	792	1,452	683	1,833	1,260	1,011	2,158	2,882	2,014	
支出計		28,400	2,149	8,544	11,445	13,594	13,252	11,073	14,691	4,025	6,145	5,040	4,779	6,924	
収支			0	371	1,460	777	-1,685	-1,649	246	-3,656	6,743	4,539	4,079	5,590	5,851
手元資金残高(年)			0	371	1,460	777	-1,685	-1,649	246	-3,656	6,743	4,539	4,079	5,590	5,851
手元資金残高(累計)			0	371	1,831	2,608	943	-706	-460	-4,116	2,627	7,166	11,245	16,835	22,685
26,392															
P/L (損益計算)	収益(収入)		2,520	10,004	12,222	11,929	11,603	11,319	11,035	10,768	10,684	10,630	10,630	10,630	10,630
	建物管理費(募集・管理委託等)		126	503	624	619	613	609	604	598	594	591	591	591	591
	保険料		14	57	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	原状回復費		44	176	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
	修繕費		19	76	1,205	3,653	3,125	370	4,838	348	3,125	3,858	1,277	370	3,457
	固定資産税・都市計画税		318	1,140	1,338	1,261	1,186	1,107	1,031	955	876	801	724	646	571
	営業費用計		521	1,952	3,457	5,823	5,215	2,376	6,763	2,192	4,885	5,540	2,882	1,897	4,909
	償却前利益		1,999	8,052	8,765	6,106	6,388	8,943	4,272	8,576	5,799	5,090	7,748	8,733	5,721
	減価償却費(定額法)		604	2,417	3,021	3,021	3,021	3,021	3,021	3,021	3,021	3,021	2,109	0	0
	支払利息		852	3,223	3,571	2,985	2,307	1,521	609	0	0	0	0	0	0
営業外費用計		1,456	5,640	6,592	6,007	5,328	4,542	3,630	3,021	3,021	3,021	2,109	0	0	
税引前利益(償却後利益)		542	2,411	2,173	99	1,059	4,401	642	5,554	2,777	2,068	6,539	8,733	5,721	
所得税		179	796	743	526	792	1,452	683	1,833	1,260	1,011	2,158	2,882	2,014	
当期利益		363	1,616	1,430	-427	268	2,948	-41	3,722	1,517	1,058	4,381	5,851	3,706	
当期利益累計		363	1,979	3,409	2,982	3,249	6,198	6,157	9,878	11,396	12,453	16,835	22,685	26,392	
総収入-総支出(運用期間通算)		-79,848	-77,391	-67,639	-56,842	-48,786	-40,529	-29,800	-23,823	-13,623	-6,285	267	9,400	19,439	26,392
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	98.5	95.6	94.1	91.2	88.4	87.0	85.2	84.4	84.4	84.4	84.4	84.4	84.4

＜シミュレーションの個別設定条件＞

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平成27年1月～令和元年11月の平均入居期間より3年に設定します。
賃料下落率	・新築時から築14年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。 ・築14年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。 ・築40年目以降は下げ止まり、以降は一定で推移するものと設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・平均稼働率より空室変動率を-1.0%に設定します。
建物管理費	・募集賃料の5%に設定します(協力会社ヒアリングより)。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます(協力会社ヒアリングより)。 ・金利は3.0%、返済期間は30年で設定します。
原状回復費	・46,800円/戸に設定します(直近5年間の発生金額から試算)。
小修繕費	・568円/戸・月に設定します(直近5年間の発生金額から試算)。

■修繕の効果(協力会社からのコメント)

マンションに近いグレードであり、建物本体については、屋上・床防水工事、外壁・鉄部塗装工事を実施しているほか、給水ポンプやオートロックシステムの更新等も行っています。室内設備についても、給湯器やエアコンを交換し、稼働率の維持につながっています。

## 事例 4

### ■ 物件概要

物件所在地	神奈川県	構造・階数	RC造・5階建
屋根	露出アスファルト 防水	外壁	磁器質タイル、 一部吹付タイル
建築年	平成16年	築年数	16年
敷地面積	997.16 m <sup>2</sup>	延床面積	1542.03 m <sup>2</sup>
総戸数	33戸	住戸タイプ	1K (26.5 m <sup>2</sup> ) 33戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	130 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	466,500 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	72,700 円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築13年目に建物診断を実施し、管理会社から修繕の提案を受け、築14年目に工事を実施しました。また、平成30年から25年間の長期修繕計画を策定しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成29年（築13年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全体に劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	屋上・立上り部・パラペット防水のトップコート減耗、水溜まり跡、露出アスファルトの砂落ち、割れ、剥れ、ドレン廻り堆積物発生
	廊下・階段・バルコニー	床塗膜防水の減耗、汚れ、傷、下地ひび割れ、排水溝水溜まり跡、ドレン廻り堆積物発生 床長尺塩ビシート of 減耗、汚れ、溶着部剥離、剥れ発生
	外壁	外壁・軒裏・天井塗装の変退色、汚れ、チョーキング、割れ発生 外壁タイルの汚れ、ひび割れ、浮き、エフロレッセンス*発生 シーリング材の汚れ、硬化、塗膜の割れ発生
	鉄部	玄関扉、メーターボックスの変退色、チョーキング、塗装材の剥れ、錆発生
共用設備	外構	建物廻りのひび割れ、浮き発生

\*エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

＜建物診断の状況＞

(屋上立上り部防水材減耗)

(エントランス屋根防水膨れ)



■修繕工事の概要

- ・ 築 14 年目に、足場を組み、外壁、軒天、鉄部の塗装工事、屋根防水工事、下地補修工事を実施。

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 30 年 (築 14 年目)	建物本体	屋上・屋根	屋上防水	252 万円
		廊下・階段・ バルコニー等	ルーフバルコニー 防水	210 万円
			その他屋根防水	148 万円
			バルコニー床防水	210 万円
			開放廊下・内側階段・ 床防水	249 万円
			外部階段 床防水	249 万円
		外壁	コンクリート・ モルタル下地補修	138 万円
			タイル下地補修	321 万円
			外壁塗装	182 万円
			軒天塗装	69 万円
			その他塗装	6 万円
			シーリング	242 万円
		鉄部・非鉄部	鉄部塗装	120 万円
		その他	共通仮設	239 万円
			直接仮設	448 万円
			その他工事	69 万円
				小計

<塗装工事（築14年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<モルタル補修工事（築14年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■ 診断結果による長期修繕計画の概要

< 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	252	0	0	277	0	305	0	335	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水	12年	0	1,066	0	0	1,172	0	1,290	0	1,419	0	0
	外壁	下地補修・塗装	12年	0	959	0	0	1,054	0	1,160	0	1,276	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	12年	0	120	0	0	132	0	146	0	160	0	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	686	0	0	755	0	831	0	914	0	0
	その他	-	-	0	69	0	0	76	0	84	0	92	0	0
	電気設備	インターホンを壁交換	15・30年	0	495	0	0	858	0	0	495	0	0	858
共用 設備	給排水管	管交換	30年	0	0	0	0	957	3,366	0	0	0	0	957
	給水・消防設備	交換	20・30年	0	0	200	0	195	0	200	0	0	0	395
	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	10・30年	0	0	150	0	0	1,000	0	150	0	150	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	機械式駐車場交換	30年	0	0	0	0	1,800	0	0	0	0	0	1,800
	日常清掃、給排水・消防・EV点検	清掃・点検	毎年	1,348	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	経費・消費税	-	-	71	476	102	67	761	504	630	132	664	82	288
小 計 (建物全体)			1,419	4,797	1,126	741	8,713	5,544	5,318	1,451	5,533	906	4,972	
設 室 備 内	専用部分リフォーム工事	-	20年	0	0	0	5,610	0	0	0	5,610	0	0	
	日常修繕	日常修理	毎年	792	396	396	396	396	396	396	396	396	396	
	小 計 (建物全体)			792	396	396	6,006	396	396	396	6,006	396	396	
(戸あたり)			24	12	12	182	12	12	12	182	12	12		
合 計 (建物全体)			2,211	5,193	1,522	6,747	9,109	5,940	5,714	7,457	5,929	1,302	5,368	

■投資効果の試算

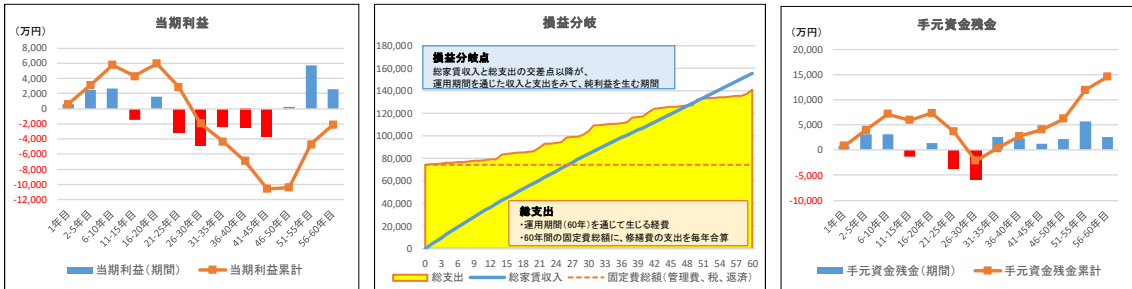
<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)			収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
8.33%	3.55%	-0.11%	-0.54%	-3.62%	155,394万円	140,827万円	14,567万円	49年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	383,500,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	188,000,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		3,330	12,926	15,116	13,968	12,980	12,955	12,785	11,970	11,264	11,695	12,135	12,135	12,135
	家賃収入		3,330	12,926	15,116	13,968	12,980	12,955	12,785	11,970	11,264	11,695	12,135	12,135	12,135
	銀行借入	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	16,650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	46,650	3,330	12,926	15,116	13,968	12,980	12,955	12,785	11,970	11,264	11,695	12,135	12,135	12,135
	支出	46,650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)	46,650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)	186	727	860	806	758	764	754	706	664	689	715	715	715	715
	保険料	23	93	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
	原状回復費	165	660	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825
修繕費(小修繕(故障対応))	79	317	396	396	396	6,006	396	396	396	6,006	396	396	396	396	
修繕費(計画修繕)	142	566	712	4,797	1,126	741	8,713	5,544	5,318	1,451	5,533	906	4,972	4,972	
固定資産税・都市計画税	329	1,178	1,382	1,302	1,222	1,142	1,062	982	902	823	743	663	583	583	
借入金返済	1,258	5,032	6,290	6,290	6,290	6,290	6,290	0	0	0	0	0	0	0	
所得税等	313	1,214	1,316	698	804	753	482	843	625	527	1,613	2,809	1,928	1,928	
支出計	46,650	2,495	9,788	11,898	15,230	11,537	16,637	18,638	9,412	8,846	10,438	9,941	6,431	9,536	
収支		0	835	3,138	3,218	-1,282	1,443	-3,682	-5,853	2,558	2,418	1,257	2,194	5,704	2,599
手元資金残金(年)	0	835	3,138	3,218	-1,282	1,443	-3,682	-5,853	2,558	2,418	1,257	2,194	5,704	2,599	
手元資金残金(累計)	0	835	3,973	7,191	5,929	7,372	3,690	-2,163	396	2,813	4,071	6,264	11,968	14,567	
P/L (損益計算)	収益(収入)	3,330	12,926	15,116	13,968	12,980	12,955	12,785	11,970	11,264	11,695	12,135	12,135	12,135	12,135
	建物管理費(募集・管理委託等)	186	727	860	806	758	764	754	706	664	689	715	715	715	715
	保険料	23	93	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
	原状回復費	165	660	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825
	修繕費	221	883	1,108	5,193	1,522	6,747	9,109	5,940	5,714	7,457	5,929	1,302	5,368	5,368
	固定資産税・都市計画税	329	1,178	1,382	1,302	1,222	1,142	1,062	982	902	823	743	663	583	583
	営業費用計	924	3,542	4,291	8,242	4,443	9,594	11,866	8,569	8,221	9,910	8,329	3,622	7,608	7,608
	償却前利益	2,406	9,385	10,825	5,726	8,537	3,361	919	3,401	3,043	1,785	3,806	8,513	4,527	4,527
	減価償却費(定額法)	993	3,970	4,963	4,963	4,963	4,963	4,963	4,963	4,963	4,963	1,985	0	0	0
	支払利息	465	1,735	1,873	1,520	1,139	727	282	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用計	1,458	5,705	6,836	6,483	6,102	5,690	5,245	4,963	4,963	4,963	1,985	0	0	0	
税引前利益(償却後利益)	948	3,679	3,989	-757	2,435	-2,329	-4,326	-1,561	-1,920	-3,178	1,821	8,513	4,527	4,527	
所得税	313	1,214	1,316	698	804	753	482	843	625	527	1,613	2,809	1,928	1,928	
当期利益	635	2,465	2,673	-1,455	1,631	-3,082	-4,807	-2,404	-2,545	-3,706	208	5,704	2,599	2,599	
当期利益累計	635	3,100	5,773	4,318	5,950	2,868	-1,939	-4,344	-6,889	-10,594	-10,386	-4,682	-2,083	-2,083	
総収入-総支出(運用期間通算)	-74,432	-71,488	-60,105	-46,922	-38,972	-28,340	-22,957	-20,106	-14,901	-10,176	-6,762	-1,382	8,626	14,567	
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	94.1	88.6	80.8	76.1	79.1	75.2	69.7	66.3	72.9	72.9	72.9	72.9	72.9



**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より2年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築15年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・入居者の入れ替えの都度、-2.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分のリフォーム実施直後の入居者の入れ替え時には、賃料を10%上昇するものとして設定します（他のリフォーム工事実施物件における募集家賃変化データ（協力会社提供）より）
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、直近の平均稼働率（2014年4月～現在）より、入居者の入れ替えの都度-0.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分の初回のリフォーム実施後は22年目の95%を維持するものと設定します。
建物管理費	・賃料月額額の5.6%に設定します。
借入条件	・建物建設費の約65%をローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は1.55%、返済期間は30年で設定します（登記簿謄本より）。
原状回復費	・165万円/棟・年に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・21-22年、41-42の各2年間の入居者の入れ替え時に、全戸工事を実施するものとして各年に計上します。
小修繕費	・2,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

**■修繕の効果（協力会社からのコメント）**

建物本体は、長い経年変化によって各部材に様々な劣化が生じ、機能の低下が進行している状態でした。屋上パラペットのひび割れと外壁のひび割れについて直ちに修繕が必要な状態であり、修繕によって、ひび割れが解消しました。また、屋上の露出アスファルト防水の防水機能の向上や、外壁タイルのエフロレッセンス解消による浮き、剥離等が防止され、家賃の下落を抑えています。

**※工事実施前後での賃料変化（1K）**

- ・工事前：65,000円～78,000円
- ・工事後：65,000円～78,000円

## 事例 5

### ■ 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㎡	延床面積	2819.85㎡
総戸数	38戸	住戸タイプ	3LDK(66.1㎡) 30戸 2LDK(66.1㎡) 6戸 1SLDK(66.1㎡) 1戸 2SLDK(66.1㎡) 1戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	165千円/㎡	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円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築25年目に建物診断を実施し、管理会社から修繕の提案を受け、築27年目に工事を実施しました。また、令和2年から25年間の長期修繕計画を策定しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成30年（築25年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全体に劣化、錆、汚れを確認。

#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	屋上・立上り部塩ビシート防水トップコート減耗、水溜まり跡、ドレン廻り堆積物発生
	廊下・階段・バルコニー	共用廊下セメント床・シーリング材に汚れ、表面風化、硬化、割れ、界面剥離発生
	外壁	壁面・軒裏・天井の塗装変退色、汚れ、チョーキング発生 外壁タイル汚れ、ひび割れ、浮き、エフロレッセンス <sup>※</sup> 発生 外壁目地汚れ、硬化、割れ、界面剥離発生
	鉄部	玄関扉・メーターボックスの枠変退色、チョーキング発生 サッシ鉄部廻り汚れ、硬化、割れ発生
共用設備	外構	舗装水溜まり跡、ライン減耗発生
	その他 (掲示板・郵便ポスト)	工作物汚れ、壁の表面風化、屋根の表面風化発生

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

<建物診断の状況>

(外壁タイル浮き)



(外壁タイルシーリング硬化・ひび割れ)



■修繕工事の概要

- ・ 築 27 年目に、足場を組み、外壁、軒天、鉄部の塗装工事と、屋根防水工事、洗浄工事、下地補修工事を実施。

<修繕工事金額の内訳>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和 2 年 (築 27 年目)	建物本体	屋上・屋根	屋上防水	534 万円
			エントランス屋根防水	43 万円
			変電室・ポンプ室 屋根防水	42 万円
		廊下・階段・ バルコニー等	バルコニー床防水	250 万円
			ルーフバルコニー防水	180 万円
			開放廊下・階段防水	498 万円
			内部階段	121 万円
			その他防水	141 万円
		外壁	コンクリート・ モルタル下地補修	101 万円
			タイル下地補修	2,215 万円
			外壁洗浄	159 万円
			外壁塗装	868 万円
			軒天塗装	926 万円
			シーリング	534 万円
		鉄部・非鉄部	鉄部塗装	241 万円
		その他	共通仮設	238 万円
			直接仮設	518 万円
			その他工事	38 万円
			その他塗装	46 万円
				小計

■ 診断結果による長期修繕計画の概要

<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	621	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、駐輪場等)・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	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	
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	

■投資効果の試算

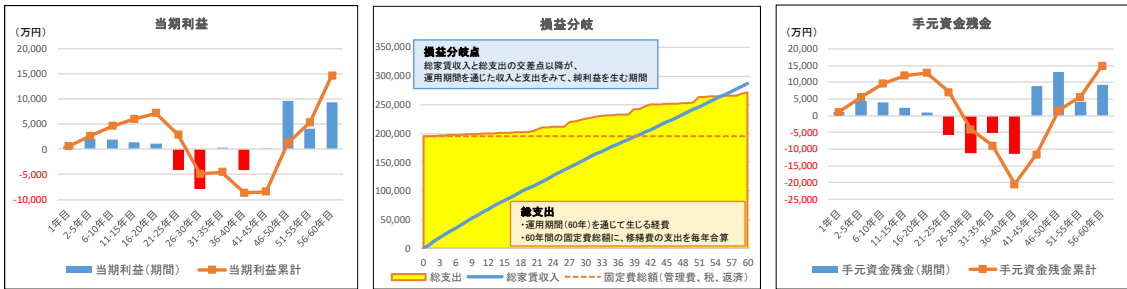
<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
8.85%	5.49%	0.45%	-1.20%	-3.59%	286,764万円	271,764万円	15,000万円	55年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	666,200,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	326,600,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入		6,147	23,858	27,897	25,777	23,957	23,905	23,591	22,086	20,780	21,581	22,395	22,395	22,395	
	銀行借入	80,717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	318	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	81,035	6,147	23,858	27,897	25,777	23,957	23,905	23,591	22,086	20,780	21,581	22,395	22,395	22,395	
	支出	81,035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物建設費(初期投資)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		135	527	624	584	550	554	546	511	481	500	519	519	519	
	保険料		41	162	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	
	原状回復費		190	760	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	
	修繕費(小修繕(故障対応))		91	365	456	456	456	6,916	456	456	456	6,916	456	456	456	
修繕費(計画修繕)		133	535	676	676	676	695	12,494	4,787	9,488	708	911	9,997	5,155		
固定資産税・都市計画税		589	2,130	2,514	2,383	2,252	2,120	1,989	1,858	1,725	1,594	1,463	1,332	1,200		
借入金返済		3,492	13,968	17,460	17,460	17,460	17,460	17,460	17,460	17,460	17,460	0	0	0		
所得税等		272	1,032	985	688	543	840	607	711	1,513	1,856	4,767	4,816	4,591		
支出計		81,035	4,942	19,480	23,866	23,398	23,088	29,737	34,704	26,935	32,275	12,725	9,268	18,272	13,073	
収支	手元資金残金(年)		0	1,205	4,378	4,031	2,379	869	-5,832	-11,113	-4,849	-11,495	8,856	13,127	4,123	9,322
	手元資金残金(累計)		0	1,205	5,583	9,614	11,993	12,862	7,029	-4,084	-8,933	-20,428	-11,572	1,554	5,678	15,000
P/L (損益計算)	収益(収入)		6,147	23,858	27,897	25,777	23,957	23,905	23,591	22,086	20,780	21,581	22,395	22,395	22,395	
	営業費用		135	527	624	584	550	554	546	511	481	500	519	519	519	
	営業外費用		41	162	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	
	営業費用計		190	760	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	
	償却前利益		4,968	19,378	22,476	20,526	18,872	12,468	6,954	13,322	7,478	10,711	17,894	8,939	13,913	
	減価償却費(定額法)		1,724	6,897	8,621	8,621	8,621	8,621	8,621	8,621	8,621	8,621	3,448	0	0	
	支払利息		2,422	9,355	10,871	9,822	8,605	7,195	5,560	3,665	1,468	0	0	0	0	
	営業外費用計		4,146	16,252	19,492	18,443	17,226	15,816	14,181	12,286	10,088	8,621	3,448	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		823	3,126	2,983	2,084	1,646	-3,348	-7,227	1,036	-2,611	2,091	14,446	8,939	13,913	
	所得税		272	1,032	985	688	543	840	607	711	1,513	1,856	4,767	4,816	4,591	
	当期利益		551	2,095	1,999	1,396	1,103	-4,188	-7,834	325	-4,124	235	9,679	4,123	9,322	
	当期利益累計		551	2,646	4,645	6,041	7,143	2,955	-4,879	-4,554	-8,677	-8,442	1,236	5,360	14,681	
	総収入-総支出(運用期間通算)		-195,042	-189,309	-167,111	-141,296	-117,601	-95,725	-80,381	-70,690	-54,797	-44,911	-31,904	-11,826	-834	15,000
	資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	94.1	88.6	80.8	76.1	79.1	75.2	69.7	66.2	72.9	72.9	72.9	72.9	

**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より2年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築26年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・入居者の入れ替えの都度、-2.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分のリフォーム実施直後の入居者の入れ替え時には、賃料を10%上昇するものとして設定します（他のリフォーム工事実施物件における募集家賃変化データ（協力会社提供）より）。
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、直近の平均稼働率（2014年4月～現在）より、入居者の入れ替えの都度-0.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分の初回のリフォーム実施後は22年目の95%を維持するものと設定します。
建物管理費	・賃料月額額の2.2%に設定します。
借入条件	・建物建設費のほぼ全額をローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は3.0%、返済期間は40年で設定します（登記簿謄本より）。
原状回復費	・190万円/棟・年に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・21-22年、41-42の各2年間の入居者の入れ替え時に、全戸工事を実施するものとして各年に計上します。
小修繕費	・2,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより設定）。

**■修繕の効果（協力会社からのコメント）**

建物本体は、長い経年変化によって各部材に様々な劣化が生じ、機能の低下が進行している状態でした。外壁タイル浮き、シーリング劣化、鋼製部材の劣化について直ちに修繕が必要な状態でしたが、修繕によって、タイルの浮きの解消、シーリングの打ち直し、鋼製部材の塗膜が塗りなおされ、家賃の下落を抑えています。

## 事例 6

### ■ 物件概要

物件所在地	千葉県	構造・階数	RC造・6階建
屋根	陸屋根 (ウレタン防水)	外壁	磁器質タイル
建築年	平成17年	築年数	15年
敷地面積	812.23㎡	延床面積	1536.8㎡
総戸数	23戸	住戸タイプ	2L(61.5㎡)15戸 1K(28.5㎡)8戸
オーナー	法人	管理方式	サブリース方式
路線価	110千円/㎡	建物建設費	309,000千円
新築時の募集賃料	108,000円(2L)	現在の募集賃料	59,000円 ~114,000円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

サブリース方式で管理しています。新築時に管理会社が策定した長期修繕計画に基づき、修繕工事を実施しています。築13年目の建物診断の結果、建物・設備全般に修繕が必要な状態となっており、特にシーリングでは早期の修繕が必要となることが判明しました。管理会社から、足場の設置を伴う外壁塗装に加え、屋上、床等の防水工事を一体的に実施する提案がありました。

### ■ 新築時に策定した長期修繕計画の概要

<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	保護防水塗装	0	313	0	313	0	313	0	313	0	313	0
	廊下・階段・バルコニー	防水	0	275	0	275	0	275	0	275	0	275	0
	外壁	タイル補修・外壁塗装	0	1,667	0	1,667	0	1,667	0	1,667	0	1,667	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0	61	61	61	0	61	0	61	0	61	0
	基礎	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	0	300	0	300	0	300	0	300	0	300	0
	その他	-	0	52	0	52	0	52	0	52	0	52	0
共用設備	電気設備	オートロックシステム交換	0	0	0	0	0	300	257	0	0	300	257
	給排水管	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	ポンプ補修・交換	0	388	0	278	110	278	0	388	250	28	360
	排水・浄化槽設備	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	交換	0	0	0	0	1,000	0	0	0	0	0	1,000
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	0	433	6	485	111	515	26	496	25	490	162	
小計(建物全体)			0	3,490	67	3,431	1,221	3,761	283	3,552	275	3,466	1,779
室内設備	給湯器	交換	0	0	243	0	243	0	243	0	243	0	243
	エアコン	交換	0	0	193	0	193	0	193	0	193	0	193
	浴室乾燥機	交換	0	202	0	202	0	202	0	202	202	0	202
	ユニットバス	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	キッチン	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	温水洗浄便座	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕	毎年	92	46	46	46	46	46	46	46	46	46
小計(建物全体)			92	248	483	248	483	248	483	248	685	46	685
(戸あたり)			4	11	21	11	21	11	21	11	30	2	30
合計(建物全体)			92	3,738	550	3,680	1,704	4,010	765	3,801	960	3,532	2,464



## ■建物診断結果

- ・平成30年（築13年目）に、建物本体を対象に診断を実施し、建物全般に劣化や錆、汚れを確認。

### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	塗膜の脆弱化、苔の繁殖
	廊下・階段・バルコニー	経年による摩耗劣化、ひび割れ発生
	外壁	タイル面：粉塵汚染・経年劣化によるひび割れ、浮き発生 塗装面：経年による塗膜の脆弱化、チョーキング発生
	鉄部	塗膜の脆弱化、錆・腐食発生

### <建物診断の状況>

（屋上トップコートの劣化）



（外壁塗装面の粉塵汚染）



## ■修繕工事の概要

- ・外壁については、不良部の補修・タイル張替え、屋上と合わせた塗装塗替えにより躯体の保護や美観性を回復。また、シーリング材の打ち替えにより劣化の進行による躯体のひび割れや漏水等の防止。
- ・通路・階段床については、ウレタン防水吹付工法により、建物の長期保護。
- ・鉄部については、腐食部補修及び塗装塗替えでの改修により、さびの発生が進行防止や長期保護。

### <修繕工事の提案概要>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築14年目)	建物本体	屋上・屋根	屋上防水（保護防水） 工事	313万円
		廊下・階段・ バルコニー等	バルコニー、ベランダ 床防水工事	67万円
			開放廊下、階段等 床防水工事	96万円
			ルーフバルコニー他 防水工事	113万円
		外壁	外壁塗装	220万円
			タイル張補修	1,168万円
			シーリング打替	280万円
		鉄部	鉄部塗装	61万円
		足場仮設	足場仮設工事	300万円
		その他	その他工事	52万円
	共用設備	給水設備	給水加圧ポンプ補修	250万円
			排水ポンプ補修	28万円
				小計

■投資効果の試算

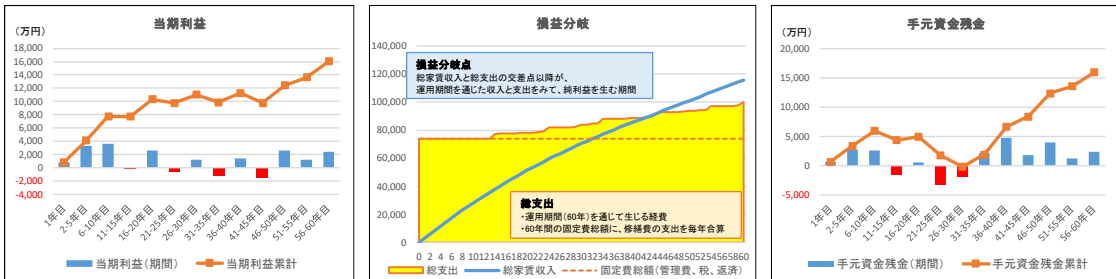
<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
9.37%	5.80%	1.30%	0.74%	-1.26%	115,796万円	99,774万円	16,022万円	43年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	254,000,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	124,600,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考) 中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		2,981	11,701	13,378	12,190	11,102	9,959	9,075	8,265	7,525	7,405	7,405	7,405	7,405
	銀行借入	30,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	30,900	2,981	11,701	13,378	12,190	11,102	9,959	9,075	8,265	7,525	7,405	7,405	7,405	7,405
	支出	30,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		149	586	674	618	566	511	469	430	394	388	388	388	388
	保険料		15	62	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
	原状回復費		13	52	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
	修繕費(小修繕(故障対応))		9	37	46	248	483	248	483	248	483	248	685	46	685
修繕費(計画修繕)		0	0	0	3,490	67	3,431	1,221	3,761	283	3,552	275	3,486	1,779	
固定資産税・都市計画税		303	1,084	1,267	1,190	1,115	1,040	963	885	810	735	659	580	505	
借入金返済		1,380	5,519	6,898	6,898	6,898	6,898	6,898	6,898	0	0	0	0	0	
所得税等		401	1,628	1,795	1,188	1,280	860	859	680	702	543	1,301	1,540	1,523	
支出計		30,900	2,271	8,967	10,822	13,774	10,551	13,132	11,035	6,146	2,813	5,608	3,450	6,182	5,022
収支	手元資金残金(年)	0	710	2,734	2,556	-1,584	551	-3,173	-1,960	2,119	4,712	1,797	3,955	1,223	2,383
	手元資金残金(累計)	0	710	3,444	6,000	4,415	4,966	1,793	-166	1,952	6,664	8,461	12,416	13,639	16,022
P/L (損益計算)	収益(収入)		2,981	11,701	13,378	12,190	11,102	9,959	9,075	8,265	7,525	7,405	7,405	7,405	7,405
	営業費用		149	586	674	618	566	511	469	430	394	388	388	388	388
	減価償却費(定額法)		657	2,630	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287	3,135	0	0
	支払利息		618	2,317	2,522	2,067	1,564	1,008	395	0	0	0	0	0	0
	営業外費用計		1,275	4,946	5,809	5,354	4,851	4,296	3,683	3,287	3,287	3,287	3,135	0	0
	税引前利益(償却後利益)		1,216	4,934	5,440	1,148	3,878	290	2,115	-489	2,127	-948	3,941	2,763	3,906
	所得税		401	1,628	1,795	1,188	1,280	860	859	680	702	543	1,301	1,540	1,523
	当期利益		815	3,306	3,645	-40	2,598	-570	1,256	-1,169	1,425	-1,490	2,640	1,223	2,383
	当期利益累計		815	4,121	7,765	7,726	10,324	9,754	11,010	9,842	11,266	9,776	12,416	13,639	16,022
	総収入-総支出(運用期間通算)		-73,699	-70,740	-59,128	-45,861	-37,474	-26,987	-20,773	-13,466	-9,276	-2,581	958	7,338	11,146
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	92.5	85.6	79.2	73.3	62.8	58.1	53.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7

**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平成 27 年 1 月～令和元年 11 月の平均入居期間より 4 年に設定しました。
賃料下落率	・新築時から築 14 年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-7.0%に設定します。 ・築 14 年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-7.0%に設定します。 ・築 40 年目以降は下げ止まり、以降は一定で推移するものと設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・平均稼働率より空室変動率を-1.0%に設定します。
建物管理費	・募集賃料の 5%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は 2.0%、返済期間は 30 年で設定します（登記簿謄本より）。
原状回復費	・22,692 円/戸に設定します（直近 5 年間の発生金額から試算）。
小修繕費	・332 円/戸・月に設定します（直近 5 年間の発生金額から試算）。

**■修繕の効果（協力会社からのコメント）**

建物本体の一体的な修繕を実施することにより、建物の耐久性の維持や快適な生活環境の維持・向上につながり、稼働率の維持が期待されます。

## 事例 7

### ■ 物件概要

物件所在地	千葉県	構造・階数	RC造・6階建
屋根	露出アスファルト 防水	外壁	磁器質タイル、 一部吹付タイル
建築年	平成 15 年	築年数	17 年
敷地面積	554 m <sup>2</sup>	延床面積	1190 m <sup>2</sup>
総戸数	37 戸	住戸タイプ	1K (20.3 m <sup>2</sup> ) 31 戸 1K (20.7 m <sup>2</sup> ) 4 戸 1R (18.7 m <sup>2</sup> ) 1 戸 1R (20.3 m <sup>2</sup> ) 1 戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	235 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	342,000 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	58,400 円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築 14 年目に建物診断を実施し、管理会社から修繕の提案を受け、築 16 年目に工事を実施しました。また、令和元年から 25 年間の長期修繕計画を策定しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成 29 年（築 14 年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全体に劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	平場・立上り部・パラペットの露出アスファルト・ ゴムシート・塩ビシート防水のトップコート減耗、 水溜まり跡、ドレン廻り堆積物発生 パラペット金属部の保護材の減耗、 ジョイント部のずれ発生
	廊下・階段・ バルコニー	共用廊下塗床減耗、汚れ、割れ発生 共用廊下床長尺塩ビシート汚れ発生
	外壁	外壁・軒天・天井の塗装変退色、汚れ、チョーキング、 割れ発生 外壁タイル・目地の汚れ、ひび割れ、浮き、 エフロレッセンス※、欠損発生
	鉄部	玄関扉枠・メーターボックスの変退色、チョーキング、 塗装材の剥がれ発生 サッシ・鉄扉廻り汚れ、硬化、微細な割れ発生

区分	部位	所見
共用設備	外構	問題なし
	その他 (掲示板・ 郵便ポスト)	問題なし

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

<建物診断の状況>

(廊下床ひび割れ)



(壁タイル剥落)



■修繕工事の概要

- ・築16年目に、足場を組み、外壁、軒天、鉄部の塗装工事と、下地補修工事、屋根防水工事、シーリング打ち直しを実施。

<修繕工事金額の内訳>

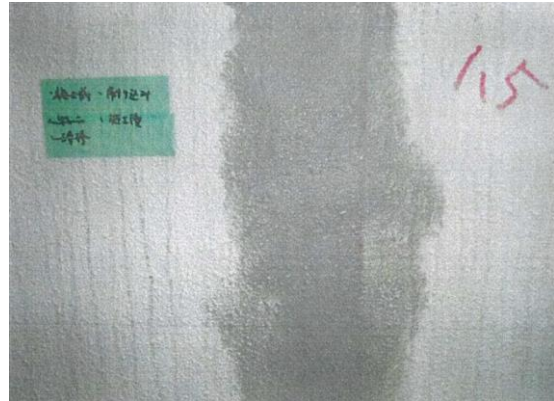
工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築16年目)	建物本体	屋上・屋根	屋上防水	63万円
		廊下・階段・ バルコニー等	ルーフバルコニー防水	408万円
			2階屋根防水	17万円
			バルコニー床防水	114万円
			庇、出窓天端防水	24万円
			開放廊下・床防水	115万円
		外壁	コンクリート・ モルタル下地補修	60万円
			タイル下地補修・張替	440万円
			外壁塗装	69万円
			軒天塗装	65万円
			その他塗装	5万円
		鉄部・非鉄部	シーリング	306万円
			鉄部塗装	84万円
			その他	共通仮設
		直接仮設		579万円
		その他工事		14万円
			小計	2,612万円

＜外壁クラック補修工事（築16年目工事）＞

【施工前】



【施工後】



＜ウレタン塗膜防水工事（築16年目工事）＞

【施工前】



【施工後】





■ 診断結果による長期修繕計画の概要

<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	63	0	69	0	76	0	0	83
	廊下・階段・バルコニー	防水	12年	0	0	678	0	746	0	821	0	0	903
	外壁	下地補修・塗装	12年	0	0	944	0	1,038	0	1,142	0	0	1,256
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	12年	0	0	84	0	92	0	101	0	0	111
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	828	0	910	0	1,001	0	0	1,101
	その他	-	-	0	0	14	0	15	0	17	0	0	19
共用 設備	電気設備	インターホン・壁交換	15・30年	0	0	570	0	0	988	0	0	570	0
	給排水管	交換	30年	0	0	0	2,470	0	2,508	0	0	2,470	0
	給水・消防設備	点検・交換	20・30年	0	0	200	0	0	200	200	0	0	0
	排水・浄化槽設備	-	-	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	170	0	1,100	0	170	0	170	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	-	-	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・整備	毎年	775	388	388	388	388	388	388	388	388	388
	経費・消費税	-	-	39	31	534	286	654	408	631	39	360	650
小計(建物全体)			814	419	4,471	3,143	5,011	4,492	4,546	426	3,957	4,510	1,636
設 備 内	専用部分リフォーム工事	-	20年	0	0	0	6,284	0	0	0	6,284	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	888	444	444	444	444	444	444	444	444	444
	小計(建物全体)			888	444	444	6,728	444	444	444	6,728	444	444
(戸あたり)			24	12	12	182	12	12	12	182	12	12	12
合計(建物全体)			1,702	863	4,915	9,871	5,455	4,936	4,990	7,154	4,401	4,954	2,080

■投資効果の試算

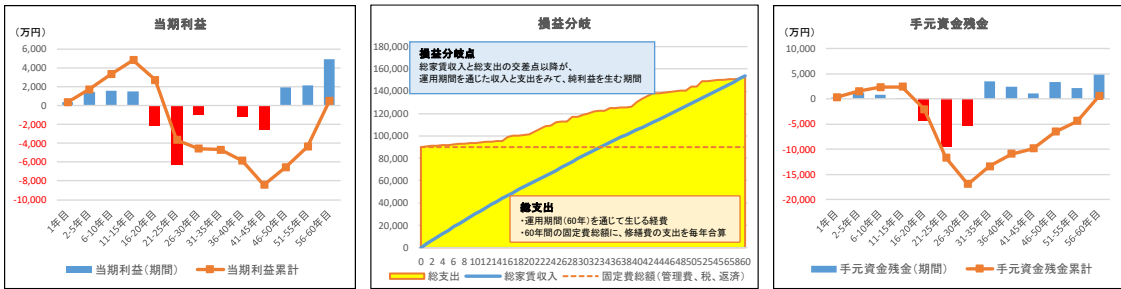
<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
7.48%	3.18%	0.03%	-0.80%	-4.16%	153,582万円	153,043万円	539万円	59年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	281,200,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	137,900,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		3,183	12,480	14,676	13,749	12,774	12,305	12,889	12,088	11,418	11,675	12,115	12,115	12,115
	銀行借入	34,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	34,200	3,183	12,480	14,676	13,749	12,774	12,305	12,889	12,088	11,418	11,675	12,115	12,115	12,115
	支出														
	建物建設費(初期投資)	34,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		302	1,188	1,408	1,330	1,247	1,210	1,269	1,190	1,124	1,149	1,193	1,193	1,193
	保険料		17	68	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	原状回復費		190	760	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950
	修繕費(小修繕(故障対応))		89	355	444	444	444	6,728	444	444	444	6,728	444	444	444
修繕費(計画修繕)		81	326	407	419	4,471	3,143	5,011	4,492	4,546	426	3,957	4,510	1,636	
固定資産税・都市計画税		253	908	1,069	1,011	951	892	833	774	716	656	597	538	479	
借入金返済		1,745	6,979	8,724	8,724	8,724	8,724	8,724	8,724	0	0	0	0	0	
所得税等		164	687	783	751	324	180	882	600	1,087	626	1,534	2,239	2,418	
支出計	34,200	2,841	11,272	13,871	13,715	17,197	21,913	18,199	8,536	8,953	10,620	8,761	9,959	7,206	
手元資金残金(年)	0	342	1,208	805	34	-4,423	-9,608	-5,310	3,552	2,465	1,055	3,354	2,156	4,909	
手元資金残金(累計)	0	342	1,550	2,354	2,389	-2,035	-11,643	-16,953	-13,400	-10,935	-9,880	-6,526	-4,370	539	
P/L (損益計算)	収益(収入)		3,183	12,480	14,676	13,749	12,774	12,305	12,889	12,088	11,418	11,675	12,115	12,115	12,115
	建物管理費(募集・管理委託等)		302	1,188	1,408	1,330	1,247	1,210	1,269	1,190	1,124	1,149	1,193	1,193	1,193
	保険料		17	68	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	原状回復費		190	760	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950
	修繕費		170	681	851	863	4,915	9,871	5,455	4,936	4,990	7,154	4,401	4,954	2,080
	固定資産税・都市計画税		253	908	1,069	1,011	951	892	833	774	716	656	597	538	479
	営業費用計		932	3,606	4,364	4,239	8,149	13,009	8,592	7,935	7,865	9,995	7,226	7,720	4,787
	償却前利益		2,251	8,874	10,312	9,510	4,625	-704	4,297	4,153	3,553	1,680	4,889	4,395	7,328
	減価償却費(定額法)		728	2,911	3,638	3,638	3,638	3,638	3,638	3,638	3,638	3,638	3,638	1,455	0
	支払利息		1,026	3,882	4,300	3,595	2,778	1,831	733	0	0	0	0	0	0
	営業外費用計		1,754	6,792	7,938	7,234	6,417	5,470	4,372	3,638	3,638	3,638	1,455	0	0
	税引前利益(償却後利益)		497	2,082	2,374	2,276	-1,791	-6,173	-75	514	-86	-1,958	3,433	4,395	7,328
	所得税		164	687	783	751	324	180	882	600	1,087	626	1,534	2,239	2,418
	当期利益		333	1,395	1,591	1,525	-2,115	-6,354	-957	-86	-1,173	-2,584	1,899	2,156	4,909
	当期利益累計		333	1,728	3,318	4,844	2,728	-3,625	-4,582	-4,668	-5,841	-8,425	-6,526	-4,370	539
総収入-総支出(運用期間通算)		-90,322	-87,500	-76,460	-63,585	-51,649	-52,427	-43,256	-36,772	-30,570	-25,091	-21,520	-14,756	-8,545	539
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	96.0	88.5	85.0	78.3	82.7	79.8	74.3	69.2	76.1	76.1	76.1	76.1	

**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より3年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築16年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・入居者の入れ替えの都度、-3.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分のリフォーム実施直後の入居者の入れ替え時には、賃料を10%上昇するものとして設定します（他のリフォーム工事実施物件における募集家賃変化データ（協力会社提供）より）
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、直近の平均稼働率（2014年4月～現在）より、入居者の入れ替えの都度-0.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分の初回のリフォーム実施後は23年目の96.5%を維持するものと設定します。
建物管理費	・賃料月額額の9.5%に設定します。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は3.0%、返済期間は30年で設定します（登記簿謄本より）。
原状回復費	・190万円/棟・年に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・21-23年、41-43の各3年間の入居者の入れ替え時に、全戸工事を実施するものとして各年に計上します。
小修繕費	・2,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

**■修繕の効果（協力会社からのコメント）**

建物本体は、長い経年変化によって各部材に様々な劣化が生じ、機能の低下が進行している状態でした。タイル剥落・浮き、鋼製部材の劣化について直ちに修繕が必要でした。修繕によって、タイルの剥落等が解消され安全性が向上しました。また、防水材の修繕によって防水性能も向上し、家賃の下落を抑えています。

※工事実施前後での賃料変化（1R・1K）

- ・工事前：53,000円～66,000円
- ・工事後：53,000円～66,000円

## 事例 8

### ■ 物件概要

物件所在地	千葉県	構造・階数	RC 造・7 階建
屋根	シート防水	外壁	磁器質タイル
建築年	平成 12 年	築年数	20 年
敷地面積	1034.59 m <sup>2</sup>	延床面積	2801.28 m <sup>2</sup>
総戸数	30 戸	住戸タイプ	3DK (63.2 m <sup>2</sup> ) 30 戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	100 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	342,665 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	81,300 円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築 15 年目に建物点検を実施し、管理会社から修繕の提案を受け、築 19 年目に工事を実施しました。また、令和元年から 25 年間の長期修繕計画を策定しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成 27 年（築 15 年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・軒天・手摺壁のクラック、シーリングの亀裂、カビの発生、床長尺シートの剥がれ、鉄部チョーキング等を確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	廊下・階段・バルコニー	各階軒天のクラック、エフロレッセンス <sup>※</sup> 発生 共用廊下長尺シート溶接部の剥がれ、浮き発生
	外壁	外壁タイル目地の亀裂、硬化発生 手摺壁の汚れ、クラック発生
	鉄部	鉄部塗装チョーキング、錆発生

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

<建物診断の状況>

(軒天クラック)

(タイル目地シーリング亀裂)



■修繕工事の概要

- ・築19年目に、足場を組み、外壁、軒天、鉄部の塗装工事と下地補修工事、屋根防水工事、シーリング打ち直しを提案。

<修繕工事金額の内訳>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築19年目)	建物本体	屋上・屋根	屋上防水	439万円
		廊下・階段・ バルコニー等	エントランス屋根防水	46万円
			バルコニー床防水	167万円
			開放廊下側溝防水	85万円
			その他防水	66万円
			外壁	コンクリート・ モルタル下地補修
		外壁	タイル下地補修・張替	258万円
			外壁塗装	133万円
			軒天塗装	135万円
			シーリング	374万円
		鉄部	鉄部塗装	95万円
			非鉄部その他塗装	36万円
		その他	共通仮設	64万円
			直接仮設	669万円
その他工事	38万円			
	小計		2,692万円	

<シーリング補修・鉄部塗装工事（築19年目工事）>

【施工前】

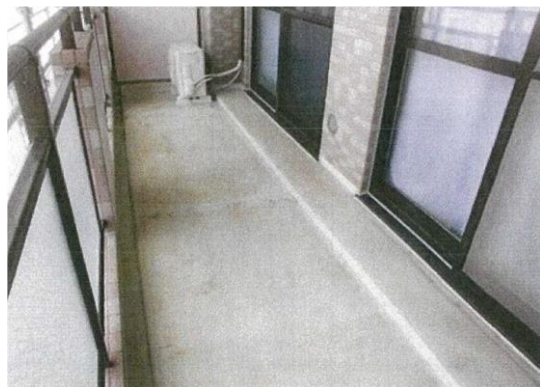


【施工後】



<ベランダ防水工事（築19年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■ 診断結果による長期修繕計画の概要

<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	439	0	0	483	0	532	0	585
	廊下・階段・バルコニー	防水	12年	0	0	364	0	0	401	0	441	0	485
	外壁	下地補修・塗装	12年	0	0	987	0	0	1,085	0	1,194	0	1,313
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	12年	0	0	131	0	0	144	0	158	0	174
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	733	0	0	807	0	887	0	976
	その他	-	-	0	0	38	0	0	42	0	46	0	51
共用 設備	電気設備	交換	30年	0	0	65	0	330	72	0	79	0	87
	給排水管	交換	30年	0	0	0	0	2,820	1,110	0	0	0	3,930
	給水・消防設備	交換	20-30年	0	0	120	0	980	0	120	0	0	1,100
	排水・浄化槽設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	10-30年	0	0	185	0	1,200	0	0	0	185	1,200
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	機械式駐車場交換	30年	0	0	0	0	3,000	0	0	0	0	3,000
	日常清掃、給排水・消防・EV点検	清掃・点検・機械警備	毎年	1,638	819	819	819	819	819	819	819	819	819
経費・消費税	-	-	82	51	482	82	615	678	94	615	100	669	
小 計 (建物全体)			1,720	870	4,363	901	9,764	5,640	1,033	4,771	1,104	5,158	11,117
設 室 内	専用部分リフォーム工事	-	20年	0	0	0	5,095	0	0	0	5,095	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	720	360	360	360	360	360	360	360	360	360
小 計 (建物全体)			720	360	360	5,455	360	360	360	5,455	360	360	360
(戸あたり)			24	12	12	182	12	12	12	182	12	12	12
合 計 (建物全体)			2,440	1,230	4,723	6,356	10,124	6,000	1,393	10,226	1,464	5,518	11,477

■投資効果の試算

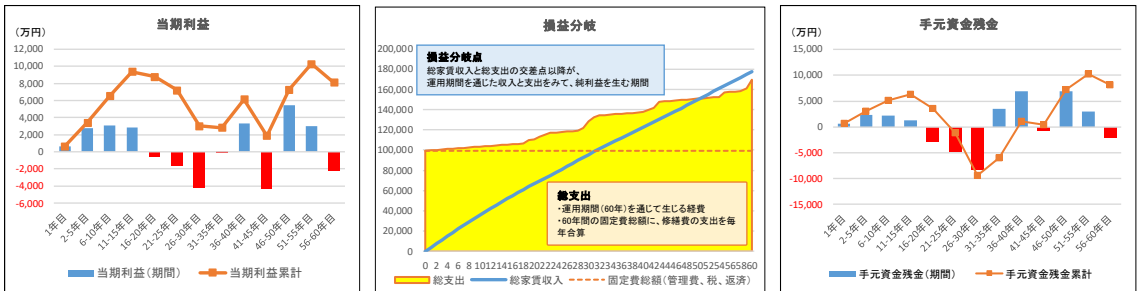
<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
8.63%	3.68%	0.39%	0.13%	-3.22%	177,510万円	169,389万円	8,121万円	50年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	281,700,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	138,100,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		3,784	14,798	17,276	16,051	14,773	14,119	14,767	13,847	13,079	13,376	13,880	13,880	13,880
	銀行借入	34,267	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	34,267	3,784	14,798	17,276	16,051	14,773	14,119	14,767	13,847	13,079	13,376	13,880	13,880	13,880
	支出														
	建物建設費(初期投資)	34,267	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		235	922	1,093	1,032	968	939	984	923	872	892	925	925	925
	保険料		17	69	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	原状回復費		150	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	修繕費(小修繕(故障対応))		72	288	360	360	360	5,455	360	360	360	5,455	360	360	360
修繕費(計画修繕)		172	688	860	870	4,363	901	9,764	5,640	1,033	4,771	1,104	5,158	11,117	
固定資産税・都市計画税		536	1,907	2,227	2,087	1,949	1,810	1,671	1,532	1,392	1,255	1,115	976	837	
借入金返済		1,648	6,592	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241	8,241	0	0	0	0	0	
所得税等		330	1,358	1,530	1,393	914	619	1,126	1,100	1,631	792	2,667	2,605	1,979	
支出計	34,267	3,160	12,424	15,145	14,818	17,630	18,799	22,981	10,390	6,123	13,999	7,007	10,860	16,053	
収支															
手元資金残金(年)		0	624	2,374	2,131	1,233	-2,857	-4,680	-8,214	3,457	6,956	-623	6,873	3,020	-2,173
手元資金残金(累計)		0	624	2,998	5,129	6,362	3,504	-1,176	-9,390	-5,933	1,024	400	7,273	10,294	8,121
P/L (損益計算)	収益(収入)		3,784	14,798	17,276	16,051	14,773	14,119	14,767	13,847	13,079	13,376	13,880	13,880	13,880
	建物管理費(募集・管理委託等)		235	922	1,093	1,032	968	939	984	923	872	892	925	925	925
	保険料		17	69	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	原状回復費		150	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	修繕費		244	976	1,220	1,230	4,723	6,356	10,124	6,000	1,393	10,226	1,464	5,518	11,477
	固定資産税・都市計画税		536	1,907	2,227	2,087	1,949	1,810	1,671	1,532	1,392	1,255	1,115	976	837
	営業費用計		1,182	4,474	5,375	5,184	8,475	9,940	13,615	9,290	4,492	13,207	4,340	8,254	14,074
	償却前利益		2,602	10,324	11,901	10,867	6,298	4,179	1,152	4,557	8,587	169	9,540	5,626	-194
	減価償却費(定額法)		729	2,916	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	3,645	1,458	0
	営業外費用計		1,603	6,209	7,265	6,645	5,942	5,145	4,240	3,645	3,645	3,645	3,645	1,458	0
税引前利益(償却後利益)		999	4,115	4,636	4,222	355	-966	-3,088	912	4,942	-3,477	8,082	5,626	-194	
所得税		330	1,358	1,530	1,393	914	619	1,126	1,100	1,631	792	2,667	2,605	1,979	
当期利益		670	2,757	3,106	2,829	-559	-1,584	-4,213	-188	3,311	-4,268	5,415	3,020	-2,173	
当期利益累計		670	3,427	6,533	9,361	8,802	7,218	3,005	2,816	6,127	1,858	7,273	10,294	8,121	
総収入-総支出(運用期間通算)		-99,440	-96,050	-82,828	-67,521	-53,450	-44,151	-37,137	-33,244	-26,147	-15,211	-12,811	-1,145	6,467	8,121
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	95.5	87.2	83.3	75.9	79.7	76.9	71.6	66.7	73.4	73.4	73.4	73.4	



**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より3年に設定しました。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築19年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・入居者の入れ替えの都度、-3.5%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分のリフォーム実施直後の入居者の入れ替え時には、賃料を10%上昇するものとして設定します（他のリフォーム工事実施物件における募集家賃変化データ（協力会社提供）より）
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、直近の平均稼働率（2014年4月～現在）より、入居者の入れ替えの都度-1.0%下落するものと設定します。 ・但し、専用部分の初回のリフォーム実施後は23年目の93%を維持するものと設定します。
建物管理費	・賃料月額額の6.2%に設定します。
借入条件	・建物建設費のほぼ全額をローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は2.55%、返済期間は30年で設定します（登記簿謄本より）。
原状回復費	・150万円/棟・年に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・21-23年、41-43の各3年間の入居者の入れ替え時に、全戸工事を実施するものとして各年に計上します。
小修繕費	・2,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

■修繕の効果（協力会社からのコメント）

建物本体は、屋上、廊下、ベランダ等の防水工事、外壁の下地補修と塗装を実施したことで、防水性能の向上が図られ、家賃の下落を抑えています。

※工事実施前後での賃料変化（3DK）

- ・工事前：75,000円～95,200円
- ・工事後：75,000円～95,200円

## ②修繕工事の実施事例

### 事例 1

#### ■物件概要

物件所在地	千葉県	構造・階数	RC造・3階建
屋根	陸屋根(シート防水)	外壁	タイル貼、一部塗装
建築年	平成2年	築年数	29年
敷地面積	265.35㎡	延床面積	522.31㎡
総戸数	11戸	住戸タイプ	1R×5戸 1K×6戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理
工事実施築年	築29年目(平成31年)		

#### ■修繕工事に至るまでの経緯

外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、築27年目に管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築29年目に汚れや一部に欠け等があったため、屋上防水等の修繕工事を実施しました。

#### ■建物診断結果

- ・平成29年(築27年目)に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全体の防水劣化、錆、汚れを確認。

#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	屋上・立上り部・パラペットのトップコート減耗、シート接合部割れ、しわ、シーリング材劣化発生
	廊下・階段・バルコニー	塗膜防水トップコート減耗、汚れ、しわ、剥れ、ひび割れ発生 床タイル汚れ、浮き、エフロレッセンス※、欠落発生
	外壁	壁面・軒裏・天井の塗装変退色、汚れ、チョーキング発生 外壁タイル・目地の汚れ、ひび割れ、浮き、エフロレッセンス※発生
	鉄部	玄関扉枠変退色、チョーキング、塗膜材の剥がれ、錆発生
	非鉄部	特に問題なし
共用設備	外構	塀・ブロック・植込み、汚れ、ひび割れ、欠損発生
	その他 (掲示板・郵便ポスト)	工作物汚れ、表面風化発生

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

<建物診断の状況（左：共用廊下ウレタン防水劣化、右：玄関ドア枠錆発生）>



■修繕工事の概要

<修繕工事金額の内訳>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 31 年 (築 29 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋上防水工事	233 万円
			エントランス屋根 防水工事	13 万円
		廊下・階段・ バルコニー	クリーニング工事 (サッシ・ガラス廻り 含む)	16 万円
			バルコニー床防水工事	26 万円
			開放廊下床長尺シート 張替工事	22 万円
		外壁	下地補修工事	122 万円
			塗装工事	152 万円
			シーリング工事	79 万円
		鉄部	塗装工事	35 万円
		足場仮設	共通仮設工事	91 万円
			直接仮設工事	168 万円
		共用設備	その他	避難ハッチ交換
				小計

<下地爆裂欠損補修工事（築 29 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<屋根防水工事（築 29 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

複数回契約更新者が 11 戸中 7 戸あり、その入居期間の長期化（平均入居期間（退去済み分のみ）：942 日）が見られました。修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。入居率は高水準を維持しています。

※工事実施前後での賃料変化（1R／1K）

- ・ 工事前（令和元年 4 月）：55,000 円～59,000 円／57,000 円～75,000 円
- ・ 工事後（令和元年 12 月）：55,000 円～59,000 円／57,000 円～75,000 円

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・4階建
屋根	陸屋根 (シート防水)	外壁	磁器質タイル (一部、塗装)
建築年	平成 18 年	築年数	13 年
敷地面積	158.75 m <sup>2</sup>	延床面積	377.64 m <sup>2</sup>
総戸数	15 戸	住戸タイプ	1K (22.09 m <sup>2</sup> ) 14 戸 1R (20.00 m <sup>2</sup> ) 1 戸
オーナー	法人	管理方式	委託管理方式
工事実施築年	築 13 年目 (令和元年)		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築 13 年目に管理会社が建物診断を実施したところ、外壁の汚れや塗装面のひび割れ、はがれ、チョーキング等があったほか、シーリングについても、劣化が進んでいたことが判明しました。管理会社から修繕工事の提案があり、洗浄、塗装等の修繕工事を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・令和元年（築 13 年目）に、建物本体を対象に診断を実施し、屋上、床、外壁、鉄部塗装、基礎について劣化の発生を確認。

#### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	防水材や塗膜の浮き・膨れ・はがれ、汚染・退色、ひび割れ・欠損が一部に発生
	廊下・階段・バルコニー	床面・立上・排水溝、ベランダ床面の初期劣化発生
	外壁	タイルの浮きが各所に発生、ひび割れが一部に発生、塗装面の初期劣化発生し、ひび割れの幅 0.2mm 未満 外壁の表面塗膜にはがれ、初期劣化発生 外壁表層にチョーキング、苔・カビ、汚染・退色発生 シーリングの初期劣化発生
	鉄部	塗装の表面塗膜に初期劣化発生
	基礎	表層劣化発生

＜建物診断の状況＞

(外壁塗装面のひび割れ)



(外壁の苔・カビ)



■修繕工事の概要

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築13年目)	建物本体	屋根・屋上	屋根・庇防水工事 (エントランス庇)	9万円
			屋上防水工事	143万円
		廊下・階段・ バルコニー	通路床工事	5万円
		外壁	タイル洗浄・補修工事	22万円
			塗装工事	251万円
			シーリング工事	158万円
		鉄部	鉄部塗装工事	22万円
		足場仮設	足場工事他	110万円
			小計	720万円

■修繕の効果 (協力会社からのコメント)

適切な改修工事を実施することにより、建物の耐久性の維持や、より快適な生活環境の維持及び向上に結び付くことが期待されます。

### 事例 3

#### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・5階建
屋根	陸屋根 (シート防水)	外壁	磁器質タイル
建築年	平成 18 年	築年数	13 年
敷地面積	1,123.61 m <sup>2</sup>	延床面積	1,859.93 m <sup>2</sup>
総戸数	39 戸	住戸タイプ	1K (28.32 m <sup>2</sup> ) 19 戸 2L (53.60 m <sup>2</sup> ) 16 戸 1L (53.60 m <sup>2</sup> ) 4 戸
オーナー	法人	管理方式	委託管理方式
工事実施築年	築 13 年目 (平成 31 年)		

#### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築 13 年目に管理会社が建物診断を実施したところ、外壁タイル・塗装、シーリング、鉄部塗装、通路・階段・バルコニーの床、屋根・庇について、劣化が進んでいることが判明しました。管理会社から修繕工事の提案があり、塗装等の修繕工事を実施しました。

#### ■ 修繕工事の概要

##### <修繕工事金額の内訳>

工事実施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 31 年 (築 13 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋根・庇防水工事 (廊下・階段・出窓天端・ バルコニー・ エントランス庇)	105 万円
		廊下・階段・ バルコニー	床防水工事 (バルコニー、 共用廊下・階段)	255 万円
		外壁	タイル洗浄・補修・張替 工事 (タイル製作等含む)	892 万円
			塗装工事	381 万円
			シーリング工事	352 万円
		鉄部	鉄部塗装工事 (駐輪場等の外構を 含む)	114 万円
		足場仮設	仮設工事	422 万円
		小計	2,521 万円	



<タイル張替え工事>

【施工前】



【施工後】



<庇防水工事>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

建物の美観・躯体維持向上につながり、数年後も建物を綺麗な状態で保てるため、入居稼働率（退室・転居の予防）も期待できると思われま

## 事例 4

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC 造・6 階建
屋根	陸屋根 (ウレタン防水)	外壁	磁器質タイル
建築年	平成 16 年	築年数	15 年
敷地面積	934.35 m <sup>2</sup>	延床面積	1,407.84 m <sup>2</sup>
総戸数	23 戸	住戸タイプ	2L (55.29 m <sup>2</sup> ) 22 戸 1L (54.00 m <sup>2</sup> ) 1 戸
オーナー	法人	管理方式	委託管理方式
工事実施築年	築 14 年目 (平成 30 年)		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築 14 年目に管理会社が建物診断を実施したところ、外壁タイル・塗装、シーリング、鉄部塗装、通路・階段・バルコニーの床、屋根・庇について、劣化が進んでいることが判明しました。管理会社から修繕工事の提案があり、塗装等の修繕工事を実施しました。

### ■ 修繕工事の概要

#### < 修繕工事金額の内訳 >

工事実施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 30 年 (築 14 年目)	建物本体	屋根・屋上	エントランス屋根、 ゴミ庫屋根、庇・ 出窓防水工事	37 万円
			階段庇・エレベーター 屋根防水工事	14 万円
			屋上防水工事	216 万円
			ルーフバルコニー 防水工事	90 万円
		廊下・階段・ バルコニー	ベランダ・通路・階段 床工事	136 万円
		外壁	タイル洗浄・補修・ 張替工事 (タイル製作等含む)	846 万円
			塗装工事	244 万円
			シーリング工事	288 万円
		鉄部	鉄部塗装工事	72 万円
		足場仮設	仮設工事	255 万円

工事実施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 30 年 (築 14 年目)	共用設備		外構塗装工事・ エレベーター扉シート張り工事	30 万円
			小計	2,228 万円

<階段底防水工事>

【施工前】



【施工後】

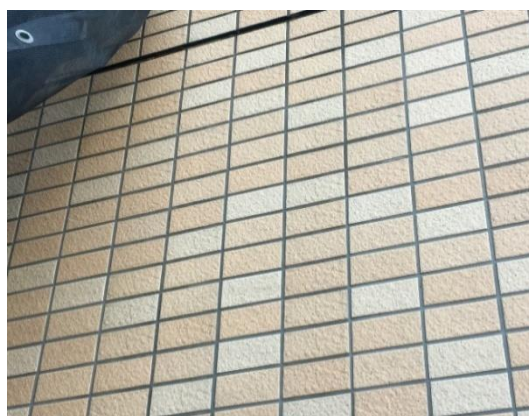


<タイル工事>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

屋上防水の実施により、雨水の浸入防止～躯体劣化・賃借人の使用収益保護につながり、ひいては賃貸経営の安定化を図ることができたものと思われま。

## 事例 5

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・6階建
屋根	陸屋根(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12年	築年数	19年
敷地面積	1031.40㎡	延床面積	1636.87㎡
総戸数	27戸	住戸タイプ	2LD×27戸
オーナー	法人	管理方式	委託管理
工事実施築年	築15年目(平成27年)		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築10年目に外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築15年目に汚れや一部に欠け等があったため、屋上防水等の修繕工事を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成22年(築10年目)に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全体の防水劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	平場・立上り・パラペットの防水トップコート減耗、水溜まり跡、ドレン廻り堆積物発生
	廊下・階段・バルコニー	塗膜防水トップコート減耗、排水溝水溜まり、モルタルひび割れ発生 長尺塩ビシート剥れ発生
	外壁	壁面コンクリート・モルタルのひび割れ発生、壁面・天井塗装の変退色、汚れ、チョーキング発生 外壁タイル浮き、エフロレッセンス <sup>※</sup> 発生
	鉄部	玄関扉枠・メーターボックス・屋根廻りの変退色、チョーキング、塗装材の剥がれ発生
	非鉄部	特に問題なし
共用設備	外構	フェンス変退色、チョーキング発生
	その他(掲示板・郵便ポスト)	工作物床のひび割れ発生

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

＜建物診断の状況＞

(外壁コンクリート面ひび割れ)

(共用廊下長尺シート劣化)



■修繕工事の概要

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 27 年 (築 15 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋上防水工事	361 万円
		廊下・階段・ バルコニー	エントランス天井・ 前庇天上塗装工事	11 万円
			軒天塗装工事	70 万円
			バルコニー床 ウレタン防水工事	117 万円
		外壁	洗浄・ クリーニング工事	176 万円
			下地補修工事	270 万円
			一般外壁(階段・廊下・ バルコニー手摺壁 含む)	146 万円
			シーリング工事	372 万円
		鉄部	塗装工事	99 万円
		その他	共通仮設工事	108 万円
	直接仮設工事		414 万円	
	共用設備	外構 (フェンス、 駐輪場等)・ その他	自転車置場鉄部塗装	11 万円
		小計	2,155 万円	

<屋上防水工事（築 15 年目工事）>

【施工前】



【施工後】

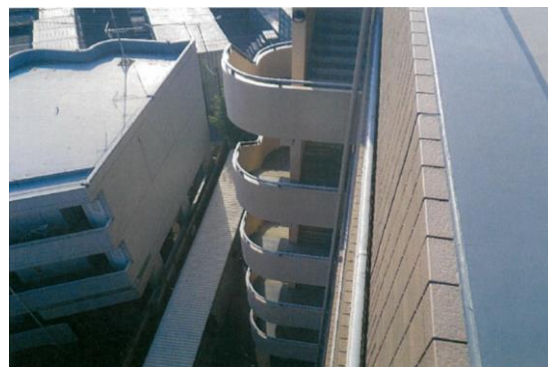


<外壁塗装工事（築 15 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

修繕工事後に契約更新者が 27 戸中 15 戸あり、入居期間の長期化（平均入居期間（退去済み分のみ）：2,397 日）が見られました。工事前後で賃料に変化はありませんでした。修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。入居率は高水準を維持しています。

※工事実施前後での賃料変化（2LDK）

- ・ 工事前（平成 27 年 8 月）：71,000 円～120,000 円
- ・ 工事後（令和元年 12 月）：71,000 円～120,000 円

## 事例 6

### ■ 物件概要

物件所在地	神奈川県	構造・階数	重量鉄骨造・8階建
屋根	陸屋根(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14年	築年数	17年
敷地面積	397.99 m <sup>2</sup>	延床面積	1286.29 m <sup>2</sup>
総戸数	35戸	住戸タイプ	1K×7戸 1DK×28戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
工事実施築年	築16年目(平成30年)		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築15年目に外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築16年目に汚れや一部に欠け等があったため、鋼製部材とシーリング材等の修繕工事を実施しました

### ■ 建物診断結果

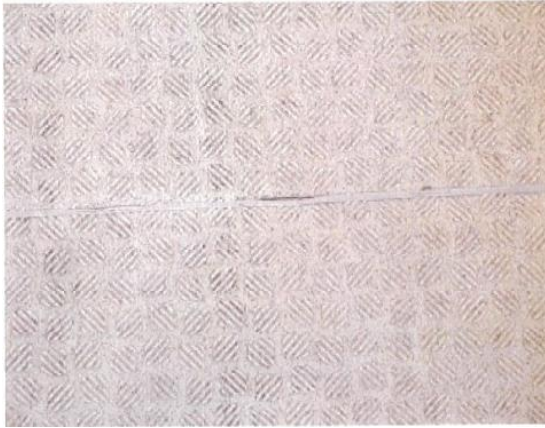
- ・平成29年(築15年目)に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・屋根、壁面、鉄部の塗装劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	屋上・立上り部トップコート減耗、水溜まり跡、 ドレン廻り堆積物発生
	廊下・階段・ バルコニー	共用廊下長尺塩ビシート減耗、汚れ、溶接部剥離発生
	外壁	壁面塗装変退色、汚れ、チョーキング発生 外壁タイル・目地の汚れ、硬化、割れ発生
	鉄部	メーターボックス変退色、チョーキング、 塗装材の剥がれ発生 サッシ・鉄扉廻り汚れ、硬化、割れ、界面剥離発生
	非鉄部	特に問題なし
共用設備	外構	舗装ライン減耗発生
	その他 (掲示板・ 郵便ポスト)	特に問題なし

<建物診断の状況>

(共用廊下長尺塩ビシート溶接劣化)



(鋼製部材塗装劣化)





■修繕工事の概要

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)	
平成 30 年 (築 16 年目)	建物本体	屋根・屋上	洗浄（防水床面：屋上、開放廊下、バルコニー、エントランス屋根）	15 万円	
			屋上・エレベーター屋根防水工事	233 万円	
			エントランス屋根防水工事	26 万円	
		廊下・階段・バルコニー	塗装工事	148 万円	
			バルコニー、北面バルコニー防水工事	159 万円	
			開放廊下防水工事	200 万円	
		外壁	洗浄（外壁塗装面）	17 万円	
			洗浄（外壁タイル面）	108 万円	
			下地補修工事	555 万円	
			シーリング工事	624 万円	
		鉄部	塗装工事	72 万円	
		足場仮設	共通仮設工事	137 万円	
			直接仮設工事	492 万円	
		その他	その他工事	19 万円	
		共用設備	外構 (フェンス、駐輪場等)・ その他	外構清掃	3 万円
				駐輪場鉄部塗装	9 万円
				既存ごみストッカー解体処分費	6 万円
				ごみストッカー本体	25 万円
	上記取付施工費			8 万円	
			小計	2,854 万円	

<鋼製部材塗装工事（築16年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<屋上防水工事（築16年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

法人契約率が30%を超え、契約更新率も高く、入居期間の長期化（平均入居期間（退去済み分のみ）：1,542日）が見られました。修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。入居率は高水準を維持しています。

※工事実施前後での賃料変化（1K/1DK）

- ・工事前（平成30年5月）：65,000円～74,000円／67,000円～79,000円
- ・工事後（令和元年12月）：65,000円～74,000円／67,000円～79,000円

## 事例 7

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・8階建
屋根	陸屋根(As 抑え防水)	外壁	磁器質タイル、一部吹付タイル
建築年	平成9年	築年数	22年
敷地面積	445.03 m <sup>2</sup>	延床面積	1287.52 m <sup>2</sup>
総戸数	21戸	住戸タイプ	2DK×3戸 2LDK×18戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
工事実施築年	築21年目(平成30年)		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築20年目に外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築21年目に汚れや一部に欠け等があったため、屋上、外壁、鋼製部材等の修繕工事を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成29年(築20年目)に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全体の劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	平場・立上り部・パラペットの表面風化、汚れ、ひび割れ、目地の突出、ドレン廻り堆積物発生
	廊下・階段・バルコニー	共用廊下長尺塩ビシート減耗、汚れ、溶接部剥離、しわ発生
	外壁	壁面塗装変退色、汚れ、チョーキング、割れ発生 外壁タイル・目地の汚れ、ひび割れ、浮き、エフロレッセンス※、欠損発生
	鉄部	玄関扉枠・メーターボックスの変退色、チョーキング、塗装材の剥がれ、錆発生 サッシ・鉄扉廻り汚れ、硬化、割れ、界面剥離発生
	非鉄部	特に問題なし
共用設備	外構	舗装ライン減耗、車止め固定不良発生
	その他(掲示板・郵便ポスト)	特に問題なし

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

<建物診断の状況>

(屋上アスファルト防水劣化)



(外壁廊下手摺部ひび割れ)



■修繕工事の概要

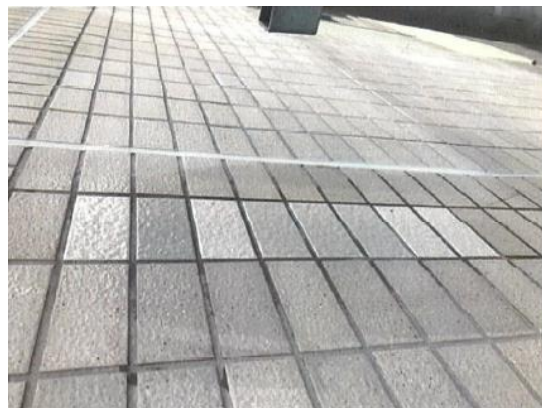
<修繕工事金額の内訳>

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 30 年 (築 21 年目)	建物本体	屋根・屋上	屋上・エレベーター屋根 防水工事	159 万円
		廊下・階段・ バルコニー	塗装工事	118 万円
			開放廊下・外部階段 防水工事	294 万円
			バルコニー防水工事	76 万円
			その他防水工事	93 万円
			外壁	下地補修工事・張替
		シーリング工事		295 万円
		鉄部	塗装工事	81 万円
		足場仮設	共通仮設工事	221 万円
			直接仮設工事	401 万円
	その他	その他工事	40 万円	
	共用設備	外構 (フェンス、 駐輪場等)・ その他	外構清掃	3 万円
			駐輪場床勾配調整	5 万円
	小計			

<外壁タイル張替え工事（築 21 年目工事）>

【施工前】

【施工後】



<バルコニー防水工事（築21年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

複数回契約更新者が21戸中9戸、修繕工事後の契約更新者が5戸ありました。  
契約更新者は入居期間の長期化傾向（平均入居期間（退去済み分のみ）：865日）が見られました。  
修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。

※工事実施前後での賃料変化（2LDK）

- ・ 工事前（平成30年6月）：120,000円～138,000円
- ・ 工事後（令和元年12月）：120,000円～138,000円

## 事例 8

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・8階建
屋根	スレート葺	外壁	磁器質タイル、一部吹付タイル
建築年	平成8年	築年数	23年
敷地面積	222.95㎡	延床面積	570㎡
総戸数	16戸	住戸タイプ	1R×16戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理
工事实施築年	築22年目（平成30年）		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築21年目に外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築22年目に汚れや一部に欠け等があったため、外壁等の修繕工事を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・平成30年（築21年目）に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・建物全体に劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	屋根トップコート退色、減耗、汚れ発生 金物類汚れ、塗装材の剥がれ発生
	廊下・階段・バルコニー	共用廊下防水モルタル表面風化、長尺塩ビシート退色、汚れ、剥離発生 床タイルひび割れ発生
	外壁	壁面塗装変退色、汚れ、チョーキング、割れ発生 外壁タイル・目地汚れ、ひび割れ、エフロレッセンス※発生
	鉄部	玄関扉枠塗装材の剥がれ、錆発生 外部階段変退色、塗装材の剥がれ、錆発生 サッシ・鉄扉廻り汚れ、硬化、割れ発生
	非鉄部	特に問題なし
共用設備	外構	建物廻りひび割れ、浮き発生 フェンス塗装材の剥がれ、錆発生
	その他（掲示板・郵便ポスト）	特に問題なし

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

<建物診断の状況>

(スレートコロニアル塗装材劣化)



(階段床コンクリートひび割れ)





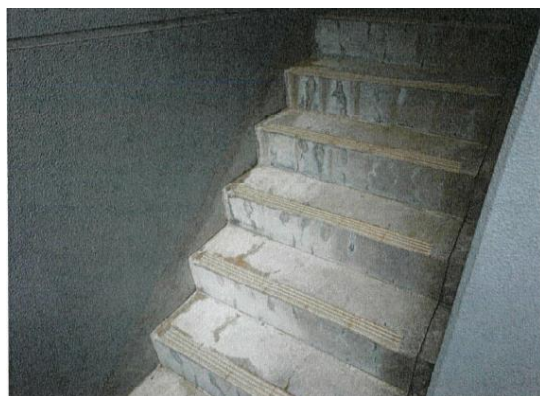
■修繕工事の概要

＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)	
平成 30 年 (築 22 年目)	建物本体	屋根・屋上	最上階屋上防水工事	4 万円	
			8 階ルーフバルコニー 防水工事	80 万円	
			2 階屋根防水工事	19 万円	
		廊下・階段・ バルコニー	バルコニー防水工事	50 万円	
			開放廊下防水工事	171 万円	
		外壁	下地補修工事・張替	215 万円	
			シーリング工事	102 万円	
			塗装工事	280 万円	
		鉄部	斜壁防水工事	23 万円	
			塗装工事	50 万円	
		足場仮設	共通仮設工事	121 万円	
			直接仮設工事	358 万円	
		その他	その他工事	12 万円	
		共用設備	エレベーター	シート張替等	23 万円
					小計

＜開放廊下防水工事（築 22 年目工事）＞

【施工前】

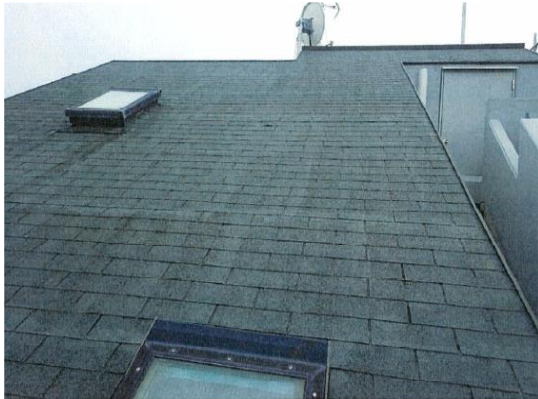


【施工後】



＜屋根スレートコロニアル工事（築 22 年目工事）＞

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

修繕工事後の契約更新者が 16 戸中 10 戸あり、その入居期間の長期化（平均入居期間（退去済み分のみ）：658 日）が見込まれます。

修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。入居率は高水準を維持しています。

※工事実施前後での賃料変化（1R）

- ・ 工事前（平成 30 年 8 月）：64,000 円～115,000 円
- ・ 工事後（令和元年 12 月）：64,000 円～115,000 円

## 事例 9

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・11階建
屋根	陸屋根 (As 防水)	外壁	塗装
建築年	平成 16 年	築年数	15 年
敷地面積	304.82 m <sup>2</sup>	延床面積	1432.72 m <sup>2</sup>
総戸数	36 戸	住戸タイプ	1R×13 戸 1K×5 戸 1LDK×16 戸 1SLDK×2 戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
工事実施築年	築 12 年目 (平成 28 年)		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築 11 年目に外壁等の損傷や美観の損失が見られたため、管理会社から建物診断書の作成と長期修繕計画の提案がありました。築 12 年目に汚れや一部に欠け等があったため、ガラスのひび割れと外壁シール塗装の修繕工事を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・ 築 11 年目に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・ 建物全体の劣化、錆、汚れを確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	平場・立上り部トップコート減耗、シート接合部割れ、剥がれ発生 パラペット、モルタル・コンクリート表面風化、汚れ発生
	廊下・階段・バルコニー	共用廊下防水モルタルひび割れ、ドレン廻り堆積物、漏水発生
	外壁	外壁コンクリート・モルタルひび割れ、エフロレッセンス※発生 壁面・軒裏・天井塗装変退色、汚れ発生 外壁タイル・目地ひび割れ発生
	鉄部	メーターボックス・屋根廻り変退色、チョーキング、塗装材の剥がれ錆発生 サッシ・鉄扉廻り硬化、割れ発生
	非鉄部	特に問題なし

区分	部位	所見
共用設備	外構	特に問題なし
	その他 (掲示板・ 郵便ポスト)	特に問題なし

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

＜建物診断の状況＞

(パラペット塗膜防水劣化)



(屋上防水材の保護塗装劣化)



■修繕工事の概要

＜修繕工事金額の内訳＞

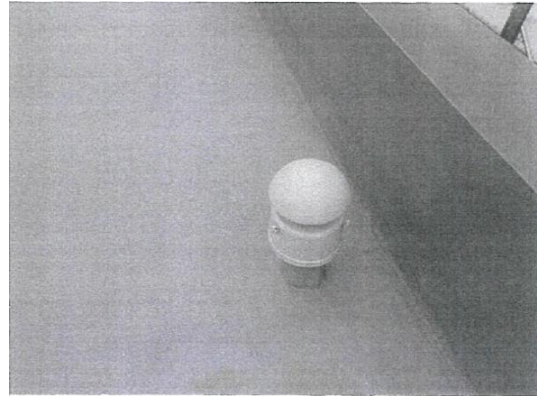
工事实施年	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
平成 28 年 (築 12 年目)	建物本体	屋根・屋上	庇軒天塗装工事	19 万円
			屋上防水工事	198 万円
		廊下・階段・ バルコニー	クリーニング工事 (サッシ・ガラス廻り 含む)	44 万円
			バルコニー軒天 塗装工事	64 万円
			塗装工事	364 万円
			バルコニー・庇防水工事	264 万円
			外部階段床長尺シート 張替工事	21 万円
		外壁	下地補修工事	157 万円
			外壁塗装工事	437 万円
			シーリング工事	302 万円
		鉄部	塗装工事	82 万円
		足場仮設	共通仮設工事	283 万円
			直接仮設工事	724 万円
		その他	その他工事	42 万円
	共用設備	電気設備	エクステリア照明 交換工事	36 万円
		エレベーター	扉枠シート貼工事	66 万円
		外構 (フェンス、 駐輪場等)・ その他	エントランス フロアヒンジ交換工事	12 万円
			車止め設置工事	22 万円
			小計	3,139 万円

<屋上防水工事（築 12 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



<外壁塗装工事（築 12 年目工事）>

【施工前】



【施工後】



■修繕の効果（協力会社からのコメント）

修繕工事後の契約更新者が 36 戸中 19 戸あり、入居期間の長期化（平均入居期間（退去済み分のみ）：896 日）が見られます。

修繕部位に大きな障害等が発生しなかったため、修繕工事後の小修繕費については、削減には至っていません。

入居率は高水準を維持しています。

※工事実施前後での賃料変化（1R／1K／1LDK／1SLDK）

- ・ 工事前（平成 28 年 3 月）：135,000 円～258,000 円／132,000 円～158,000 円  
／122,000 円～142,000 円／130,000 円
- ・ 工事後（令和元年 12 月）：136,000 円～258,000 円／135,000 円  
／122,000 円～142,000 円／130,000 円

(3) 地方圏／木造・軽量鉄骨造

①投資効果の試算事例

事例 1

■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	121.78㎡	延床面積	160.64㎡
総戸数	5戸	住戸タイプ	1K×5戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	120千円/㎡	建物建設費	35,000千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	45,000円

■修繕工事に至るまでの経緯

管理会社から、本物件は、駅から徒歩7分と賃貸物件として非常に良い立地条件となる反面、新築の賃貸マンションや分譲マンションも多く存在し、他の地域よりも競合しやすい立地条件となっており、建物の外観から受ける入居希望者の“イメージ”は入居率に大きく影響を与えやすいとの所見を受け、長期修繕計画は策定していないものの、今後の賃貸経営を見据え、築12年目に管理会社による建物診断を実施しました。

■建物診断結果

- ・築12年目に、建物本体及び共用設備を対象に診断実施。
- ・外壁におけるチョーキングの発生、鉄部の錆の発生、シーリングの破断等を確認。
- ・大規模修繕工事として、外壁の下地補修・塗装、及び鉄部塗装工事を提案。また、廊下・階段については、異常は確認されなかったが、重厚感と高級感を出すため、階段部分にシートを貼ることを提案。

<建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	特に問題なし
	廊下・階段・バルコニー	特に問題なし（重厚感と高級感を出すため、階段部分にシートを貼ることを提案）
	外壁	塗膜のチョーキング、 経年による退色、雨だれなどの汚れ付着 シーリングの伸縮力の低下、破断発生
	鉄部	錆発生
	非鉄部	特に問題なし
	白蟻対策	特に問題なし
	その他	特に問題なし

区分	部位	所見
共用設備	電気設備	特に問題なし
	給排水管	特に問題なし
	給水・消防設備	特に問題なし
	外構	特に問題なし

＜修繕工事金額の内訳＞

工事実施予定	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築12年目)	建物本体	屋根・屋上	傾斜屋根塗装工事	27万円
		外壁	外壁塗装工事	67万円
			シーリング(下地補修)	43万円
			下地調整 (洗浄・下塗り等、 洗浄は屋根を含む)	32万円
			鉄部	鉄部塗装工事
		足場仮設	足場工事他	82万円
			小計	271万円



■診断結果による長期修繕計画の概要

<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	10年	0	27	0	27	0	27	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	142	0	142	0	142	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	20	0	20	0	20	0
	白蟻対策	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	82	0	82	0	82	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
	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、駐輪場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	消防点検・日常修理	毎年	83	42	42	42	42	42	42
	経費・消費税	-	-	0	49	0	49	0	49	0
小 計 (建物全体)				83	361	42	361	42	361	42
室内 設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	42	2	40	2	40	2	0
	エアコン	修理・交換	10年	37	2	35	2	35	2	0
	浴室設備	修理・交換	15年	1	20	0	1	20	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	4	75	0	4	75	0	4
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	35	0	2	35	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	50	0	3	50	0	3
	日常修繕	日常修理	-	33	17	17	17	17	17	17
	小 計 (建物全体)				121	200	92	29	272	20
(戸あたり)				24	40	18	6	54	4	5
合 計 (建物全体)				204	562	133	391	313	382	67

■投資効果の試算

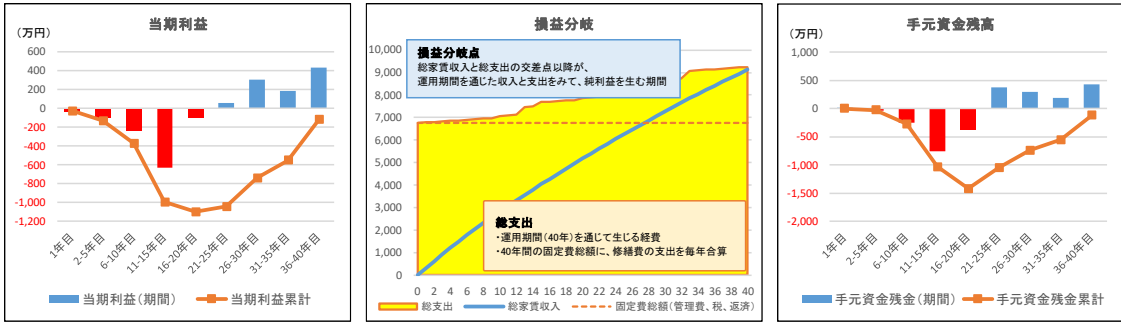
<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)			収支(40年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
6.52%	3.78%	-0.08%	-2.84%	-3.48%	9,129万円	9,248万円	-119万円	40年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	28,800,000円	(増減率)	▲ 17.7%	30年目	14,200,000円	(増減率)	▲ 59.4%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収 入	家賃収入		307	1,186	1,332	1,213	1,139	1,076	1,019	951	906	
	銀行借入	3,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	3,500	307	1,186	1,332	1,213	1,139	1,076	1,019	951	906	
	支 出	建物建設費(初期投資)	3,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建物管理費(募集・管理委託等)		15	60	72	68	63	60	57	53	50
		保険料		9	35	44	44	44	44	44	44	44
		原状回復費		11	44	55	55	55	55	55	55	55
		修繕費(小修繕(故障対応))		3	17	101	200	92	29	272	20	26
		修繕費(計画修繕)		8	33	42	361	42	361	42	361	42
固定資産税・都市計画税			24	85	89	70	52	46	46	46	46	
借入金返済			235	941	1,176	1,176	1,176	0	0	0	0	
所得税等		0	0	0	0	0	108	202	182	213		
支出計	3,500	306	1,216	1,577	1,974	1,523	702	715	760	474		
収 支	手元資金残金(年)	0	1	-30	-245	-761	-384	374	304	191	432	
手元資金残金(累計)	0	1	-29	-274	-1,035	-1,418	-1,045	-741	-551	-119		
P / L (損 益 計 算)	収益(収入)		307	1,186	1,332	1,213	1,139	1,076	1,019	951	906	
	建物管理費(募集・管理委託等)		15	60	72	68	63	60	57	53	50	
	保険料		9	35	44	44	44	44	44	44	44	
	原状回復費		11	44	55	55	55	55	55	55	55	
	修繕費		12	50	142	562	133	391	313	382	67	
	固定資産税・都市計画税		24	85	89	70	52	46	46	46	46	
	営業費用計		71	275	401	797	347	595	514	579	262	
	償却前利益		236	911	931	416	792	481	505	372	644	
	減価償却費(定額法)		159	636	795	795	795	318	0	0	0	
	支払利息		105	380	375	247	99	0	0	0	0	
	営業外 営業外費用計		264	1,016	1,170	1,042	894	318	0	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		-28	-105	-239	-627	-102	163	505	372	644	
所得税		0	0	0	0	0	108	202	182	213		
当期利益		-28	-105	-239	-627	-102	56	304	191	432		
当期利益累計		-28	-133	-372	-998	-1,100	-1,045	-741	-551	-119		
総収入-総支出(運用期間通算)		-6,757	-6,473	-5,381	-4,246	-3,649	-2,698	-2,068	-1,417	-903	-119	

賃料収入水準(新築時の満室賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	93.2	80.8	77.9	72.6	67.8	65.5	60.6	58.6

**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より3年で設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築12年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・現行家賃データより、入居者の入れ替えの都度-3.5%に下落するものと設定します。 ・築13年目以降も同様に、入居者の入れ替えの都度-3.5%下落します。
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度-3.5%下落するものと設定します。 ・但し、90%を下限値として、以降は一定で推移するものと設定します。
建物管理費	・管理費データより、賃料の5%に設定します。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます。 ・金利は3.0%、返済期間は20年で設定します。
原状回復費	・11万円/棟・年に設定します（原状回復工事費の実績データ（年平均値）より）。
小修繕費	・550円/戸・月に設定します（日常修繕費の実績データ（年平均値）より）。

**■修繕の効果（協力会社からのコメント）**

外壁各所への劣化は軽度でしたが、早期に修繕工事を実施することにより、現状の躯体に対し負担をかけず効率よく改修することができ、修繕費も抑制されることが期待されます。また、外壁や共用部分の壁の改修により、入居者や入居希望者が受ける印象が大きく変化することも期待され、長期にわたり“収益物件”として維持するための効率の良い投資が可能になると考えます。

## 事例 2

### ■ 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 18 年	築年数	14 年
敷地面積	140.52 m <sup>2</sup>	延床面積	161.48 m <sup>2</sup>
総戸数	5 戸	住戸タイプ	1K (27.85 m <sup>2</sup> ) 4 戸 1LDK (52.87 m <sup>2</sup> ) 1 戸
オーナー	個人	管理方式	委託方式管理
路線価	105 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	40,800 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	42,000~70,000 円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

管理会社から、本物件は、駅から徒歩 5 分と賃貸物件として非常に良い立地条件となる反面、新築の賃貸マンションや分譲マンションも多く存在し、他の地域よりも競合しやすい立地条件となっており、建物の外観から受ける入居希望者の“イメージ”は入居率に大きく影響を与えやすいとの所見を受け、長期修繕計画は策定していないものの、今後の賃貸経営を見据え、築 13 年目に管理会社による建物診断を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・ 築 13 年目に、建物本体及び共用設備を対象に診断実施。
- ・ 外壁におけるチョーキングの発生、鉄部の錆の発生、シーリングの破断等を確認。
- ・ 大規模修繕工事として、外壁の下地補修・塗装、及び鉄部塗装工事を提案。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	特に問題なし
	廊下・階段・バルコニー	特に問題なし
	外壁	塗膜のチョーキング、劣化によるシーリングの硬化現象（やせ・ひび割れ）発生
	鉄部	錆発生
	非鉄部	特に問題なし
	白蟻対策	特に問題なし
共用設備	電気設備	特に問題なし
	給排水管	特に問題なし
共用設備	給水・消防設備	特に問題なし
	外構	特に問題なし

＜修繕工事金額の内訳＞

工実施予定	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築13年目)	建物本体	外壁	外壁塗装工事	77万円
			シーリング(下地補修)	38万円
			下地調整	32万円
		鉄部	鉄部塗装工事	18万円
		足場仮設	足場工事他	75万円
		小計		

■ 診断結果による長期修繕計画の概要

＜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	-	-	0	0	0	0	0	0	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	148	0	148	0	148	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	18	0	18	0	18	0
	白蟻対策	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	75	0	75	0	75	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	小計(建物全体)			392	436	196	436	196	436	196
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、駐輪場等)・その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修理・消防点検	毎年	392	196	196	196	196	196	196
	経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0
室内設備	給湯、風呂釜	修理・交換	10年	42	2	40	2	40	2	0
	エアコン	修理・交換	10年	37	2	35	2	35	2	0
	浴室設備	修理・交換	15年	1	20	0	1	20	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	4	75	0	4	75	0	4
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	35	0	2	35	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	50	0	3	50	0	3
	日常修繕	日常修理	毎年	17	8	8	8	8	8	8
	小計(建物全体)			88	184	75	13	255	4	9
(戸あたり)			18	37	15	3	51	1	2	
合計(建物全体)			480	619	271	448	451	439	205	

■投資効果の試算

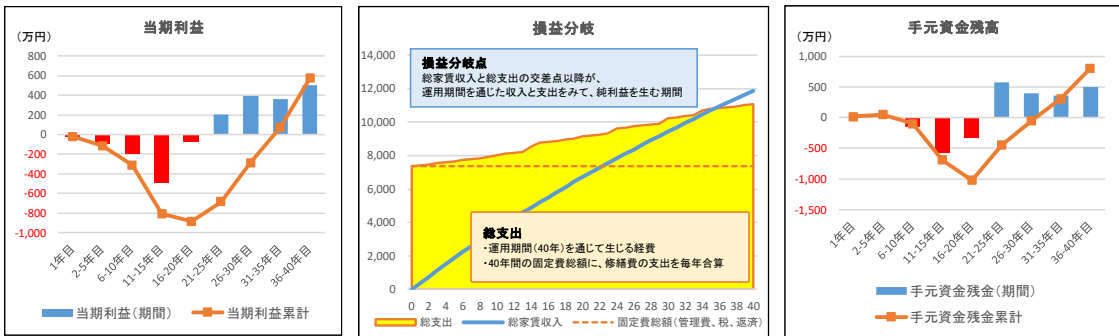
<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
7.28%	4.17%	0.35%	-2.52%	-2.87%	11,886万円	11,074万円	812万円	35年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	33,600,000円	(増減率)	▲ 17.6%	30年目	16,500,000円	(増減率)	▲ 59.6%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		386	1,485	1,727	1,604	1,492	1,399	1,332	1,264	1,197
	銀行借入	3,840	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	4,080	386	1,485	1,727	1,604	1,492	1,399	1,332	1,264	1,197
	支出	4,080	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)	4,080	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		14	54	64	61	58	56	53	50	48
	保険料		10	41	51	51	51	51	51	51	51
	原状回復費		18	73	92	92	92	92	92	92	92
	修繕費(小修繕(故障対応))		2	10	92	192	83	21	263	12	17
	修繕費(計画修繕)		39	157	196	436	196	436	196	436	196
	固定資産税・都市計画税		24	87	89	71	52	46	46	46	46
	借入金返済		258	1,032	1,291	1,291	1,291	0	0	0	0
所得税等		0	0	0	0	1	126	236	216	247	
支出計	4,080	366	1,454	1,875	2,193	1,824	827	937	903	696	
収支		0	20	31	-148	-589	-332	572	395	361	501
手元資金残金(累計)	0	20	51	-96	-685	-1,017	-445	-49	312	812	
P/L (損益計算)	収益(収入)		386	1,485	1,727	1,604	1,492	1,399	1,332	1,264	1,197
	建物管理費(募集・管理委託等)		14	54	64	61	58	56	53	50	48
	保険料		10	41	51	51	51	51	51	51	51
	原状回復費		18	73	92	92	92	92	92	92	92
	修繕費		41	167	288	628	279	457	459	448	213
	固定資産税・都市計画税		24	87	89	71	52	46	46	46	46
	営業費用計		107	422	584	902	532	701	701	687	450
	償却前利益		279	1,063	1,143	702	960	698	631	577	747
	減価償却費(定額法)		185	742	927	927	927	371	0	0	0
	支払利息		115	417	411	271	108	0	0	0	0
	営業外費用計		301	1,158	1,338	1,198	1,036	371	0	0	0
	税引前利益(償却後利益)		-22	-95	-195	-496	-76	327	631	577	747
	所得税		0	0	0	0	1	126	236	216	247
当期利益		-22	-95	-195	-496	-77	202	395	361	501	
当期利益累計		-22	-117	-313	-809	-886	-685	-289	72	572	
総収入-総支出(運用期間通算)		-7,361	-7,034	-5,790	-4,442	-3,558	-2,437	-1,586	-805	-80	812

賃料収入水準(新築時の満室賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	94.0	86.5	80.8	75.1	71.0	67.6	64.0	60.6

＜シミュレーションの個別設定条件＞

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間より1年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築13年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・現行家賃データより、入居者の入れ替えの都度-1.0%に下落するものと設定します。 ・築13年目以降も同様に、入居者の入れ替えの都度-1.0%下落するものと設定します。
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度-0.5%下落するものと設定します。 ・但し、90%を下限値として、以降は一定で推移するものと設定します。
建物管理費	・管理費データより、賃料の3.6%に設定します。
借入条件	・建物建設費の約95%をローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は3.0%、返済期間は20年で設定に設定します。
原状回復費	・18.3万円／棟・年に設定します（原状回復工事費の実績データ（年平均値）より）。
小修繕費	・278円／戸・月に設定します（日常修繕費の実績データ（年平均値）より）。

■修繕の効果（協力会社からのコメント）

外壁各所への劣化は軽度でしたが、早期に修繕工事を実施することにより、現状の躯体に対し負担をかけず効率よく改修することができ、修繕費も抑制されることが期待されます。また、外壁や共用部分の壁の改修により、入居者や入居希望者が受ける印象が大きく変化することも期待され、長期にわたり“収益物件”として維持するための効率の良い投資が可能になると考えます。

## 事例 3

### ■ 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 <sup>2</sup>	延床面積	288.58 m <sup>2</sup>
総戸数	6 戸	住戸タイプ	2LDK (42.37 m <sup>2</sup> ) 6 戸
オーナー	法人	管理方式	委託管理方式
路線価	145 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	42,000 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	60,000~62,000 円

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

管理会社から、本物件は、駅から徒歩 15 分と少し距離はありますが、周辺環境は閑静な住宅街で、生活環境を重視する入居希望者に選択されやすい立地条件となる反面、新築の賃貸マンションや分譲マンションも多く存在し、他の地域よりも競合しやすい立地条件となっており、建物の外観から受ける入居希望者のイメージは入居率に大きく影響を与えやすいとの所見を受け、長期修繕計画は策定していないものの、今後の賃貸経営を見据え、築 12 年目に管理会社による建物診断を実施しました。

### ■ 建物診断結果

- ・ 築 12 年目に、建物本体及び共用設備を対象に診断実施。
- ・ 外壁におけるチョーキング等の発生を確認。シーリングの硬化等も確認。
- ・ 大規模修繕工事として、外壁、共用部分壁などの改修工事を提案。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	特に問題なし
	廊下・階段・ バルコニー	特に問題なし
	外壁	塗膜のチョーキング
	非鉄部	外壁の一部に汚れ付着
	白蟻対策	特に問題なし
	共用設備	電気設備
共用設備	給排水管	特に問題なし
	給水・消防設備	特に問題なし
	外構	ゴミの散乱防止のため、ゴミ置き場に扉の設置を提案



<建物診断の状況>

(チョーキング)



(外壁の一部汚れ)



<ゴミ置き場>

【施工前】



【施工後 (提案)】



＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施予定	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)		
令和元年 (築12年目)	建物本体	屋根・屋上	下塗り	9万円		
			傾斜屋根塗装工事	35万円		
		外壁	外壁塗装工事	75万円		
			シーリング(下地補修)	53万円		
			下地調整 (洗浄・下塗り等、 洗浄は屋根を含む)	36万円		
			鉄部	鉄部塗装工事	14万円	
		足場仮設	足場工事他	92万円		
					小計	314万円

■ 診断結果による長期修繕計画の概要

< 長期修繕計画の概要 (単位: 万円) >

		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	防水塗装	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
	白蟻対策	-	-	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
	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、駐輪場等)・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	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	34	17	17	17	17	17	17
	小 計 (建物全体)				139	237	107	32	323	21
(戸あたり)				23	40	18	5	54	4	5
合 計 (建物全体)				243	659	159	489	375	478	80

■投資効果の試算

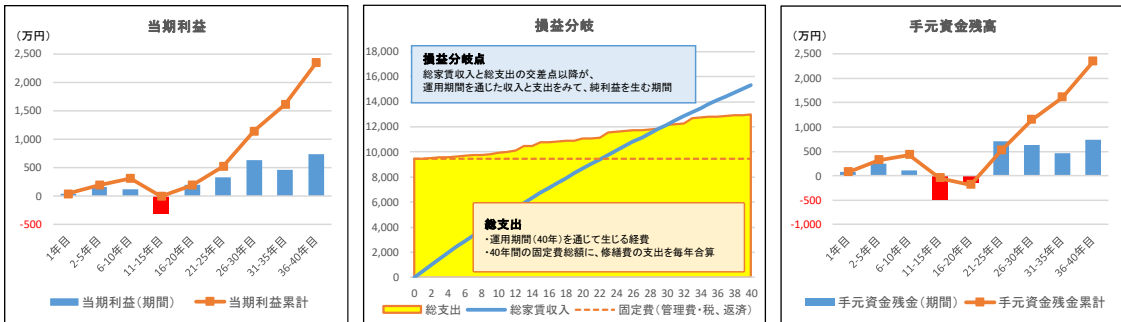
<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
9.14%	5.68%	1.40%	-1.01%	-1.39%	15,347万円	12,997万円	2,350万円	28年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	34,600,000円	(増減率)	▲ 17.6%	30年目	17,000,000円	(増減率)	▲ 59.5%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		499	1,922	2,240	2,075	1,926	1,804	1,714	1,624	1,543	
	銀行借入	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	4,200	499	1,922	2,240	2,075	1,926	1,804	1,714	1,624	1,543	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		25	97	116	110	105	100	95	90	86	
	保険料		11	42	53	53	53	53	53	53	53	
	原状回復費		27	106	133	133	133	133	133	133	133	
修繕費(小修繕(故障対応))		3	18	118	237	107	32	323	21	28		
修繕費(計画修繕)		10	42	52	428	52	457	52	457	52		
固定資産税・都市計画税		46	164	173	141	106	94	94	94	94		
借入金返済		282	1,129	1,412	1,412	1,412	0	0	0	0		
所得税等		20	77	73	41	100	227	338	311	362		
支出計	4,200	424	1,675	2,129	2,554	2,067	1,095	1,087	1,159	807		
収支												
手元資金残金(年)		0	75	247	111	-479	-141	709	627	465	736	
手元資金残金(累計)		0	75	322	433	-47	-187	522	1,149	1,614	2,350	
P/L(損益計算)	収益(収入)		499	1,922	2,240	2,075	1,926	1,804	1,714	1,624	1,543	
	営業費用											
	建物管理費(募集・管理委託等)		25	97	116	110	105	100	95	90	86	
	保険料		11	42	53	53	53	53	53	53	53	
	原状回復費		27	106	133	133	133	133	133	133	133	
	修繕費		14	60	170	665	159	489	375	478	80	
	固定資産税・都市計画税		46	164	173	141	106	94	94	94	94	
	営業費用計		122	469	644	1,101	555	868	749	847	445	
	償却前利益		377	1,453	1,596	974	1,371	936	965	777	1,098	
	営業外											
	減価償却費(定額法)		191	764	955	955	955	382	0	0	0	
	支払利息		126	456	450	296	119	0	0	0	0	
	営業外費用計		317	1,219	1,404	1,251	1,073	382	0	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		61	233	192	-277	298	554	965	777	1,098	
所得税		20	77	73	41	100	227	338	311	362		
当期利益		41	156	119	-319	198	327	627	465	736		
当期利益累計		41	197	316	-3	194	522	1,149	1,614	2,350		
総収入-総支出(運用期間通算)		-9,444	-8,985	-7,229	-5,292	-4,015	-2,381	-1,199	7	1,020	2,350	

賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	94.0	87.0	80.8	74.9	70.9	67.3	63.7	60.7

＜シミュレーションの個別設定条件＞

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間（1.3年）より1年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築12年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・現行家賃データより、入居者の入れ替えの都度-1.0%に下落するものと設定します。 ・築13年目以降も同様に、入居者の入れ替えの都度-3.5%下落するものと設定します。
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度-3.5%下落するものと設定します。 ・但し、90%を下限値として、以降は一定で推移するものと設定します。
建物管理費	・管理費データより、賃料の5%に設定します。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は3.0%、返済期間は20年に設定します。
原状回復費	・26.6万円／棟・年に設定します（原状回復工事費の実績データ（年平均値）より）。
小修繕費	・472円／戸・月に設定します（日常修繕費の実績データ（年平均値）より）。

■修繕の効果（協力会社からのコメント）

外壁各所への劣化は軽度でしたが、早期に修繕工事を実施することにより、現状の躯体に対し負担をかけず効率よく改修することができ、修繕費も抑制されることが期待されます。また、外壁や共用部分の壁の改修により、入居者や入居希望者が受ける印象が大きく変化することも期待され、長期にわたり“収益物件”として維持するための効率の良い投資が可能になると考えます。

## 事例 4

### ■ 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 <sup>2</sup>	延床面積	160.18 m <sup>2</sup>
総戸数	6 戸	住戸タイプ	1R (26.93 m <sup>2</sup> ) 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 <sup>2</sup>	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

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

管理会社から、本物件は、駅から徒歩 7 分と賃貸物件として非常に良く、スーパーマーケットやコンビニエンスストアも周辺にあり、生活環境としても入居希望者に選択されやすい立地条件となる反面、新築の賃貸マンションや分譲マンションも多く存在し、他の地域よりも競合しやすい立地条件となっており、建物の外観から入居希望者が受ける“イメージ”は入居率に大きく影響を与えやすいとの所見を受け、長期修繕計画は策定していないものの、今後の賃貸経営を見据え、築 11 年目に管理会社による建物診断を実施しました。

## ■建物診断結果

- ・ 築 11 年目に、建物本体及び共用設備を対象に診断実施。
- ・ 鉄部の錆の発生を確認。

### <建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	特に問題なし
	廊下・階段・バルコニー	特に問題なし
	外壁	特に問題なし
	鉄部	錆発生
	非鉄部	特に問題なし
	基礎	特に問題なし
共用設備	電気設備	特に問題なし
	給排水管	特に問題なし
	給水・消防設備	特に問題なし
	外構	特に問題なし

### <建物診断の状況（鉄部錆）>



＜修繕工事金額の内訳＞

工事実施予定	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築12年目)	建物本体	屋根・屋上	下塗り	7万円
			傾斜屋根塗装工事	26万円
		外壁	外壁塗装工事	56万円
			シーリング(下地補修)	19万円
			下地調整 (洗浄・下塗り等、 洗浄は屋根を含む)	27万円
		鉄部	鉄部塗装工事	17万円
		足場仮設		68万円



■ 診断結果による長期修繕計画の概要

< 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、駐輪場等)・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

■投資効果の試算

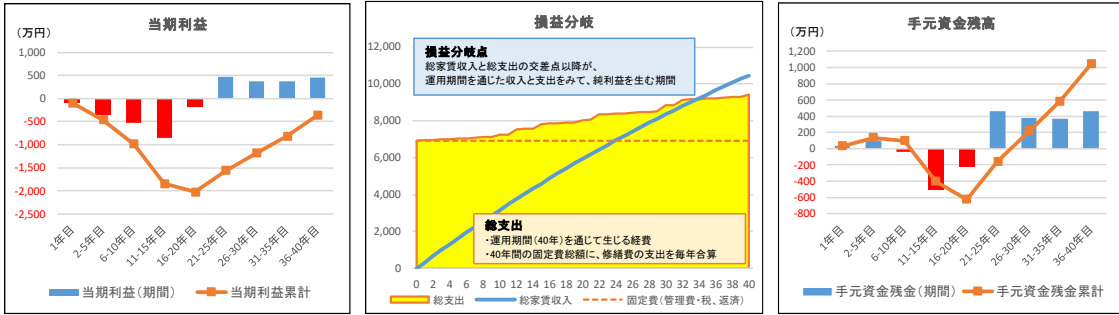
<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)			収支(40年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
5.34%	3.44%	-0.18%	-3.76%	-3.40%	10,458万円	9,413万円	1,045万円	33年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	40,300,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	19,800,000円	(増減率)	▲ 59.6%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		332	1,300	1,530	1,434	1,333	1,250	1,170	1,089	1,020	
	銀行借入	3,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	1,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	4,900	332	1,300	1,530	1,434	1,333	1,250	1,170	1,089	1,020	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		17	67	79	74	70	66	62	59	55	
	保険料		6	24	29	29	29	29	29	29	29	
	原状回復費		12	48	60	60	60	60	60	60	60	
修繕費(小修繕(故障対応))		6	28	130	249	119	44	335	33	130		
修繕費(計画修繕)		0	11	11	278	21	281	21	281	21		
固定資産税・都市計画税		23	81	83	65	45	39	39	39	39		
借入金返済		235	941	1,176	1,176	1,176	0	0	0	0		
所得税等		0	0	0	0	0	38	264	247	223		
支出計	4,900	299	1,199	1,568	1,932	1,557	783	793	723	560		
収支												
手元資金残金(年)		0	33	101	-38	-498	-224	467	377	366	460	
手元資金残金(累計)		0	33	135	97	-401	-625	-158	219	585	1,045	
P/L(損益計算)	収益(収入)		332	1,300	1,530	1,434	1,333	1,250	1,170	1,089	1,020	
	営業費用		17	67	79	74	70	66	62	59	55	
	建物管理費(募集・管理委託等)		6	24	29	29	29	29	29	29	29	
	保険料		12	48	60	60	60	60	60	60	60	
	原状回復費		6	39	141	527	140	325	356	314	150	
	修繕費		23	81	83	65	45	39	39	39	39	
	固定資産税・都市計画税		63	258	391	756	343	519	546	501	334	
	営業費用計		269	1,042	1,139	678	990	731	624	588	686	
	償却前利益		258	1,032	1,289	1,289	1,032	0	0	0	0	
	減価償却費(定額法)		105	380	375	247	99	0	0	0	0	
	支払利息		363	1,411	1,664	1,536	1,130	0	0	0	0	
	営業外費用計		-94	-369	-525	-858	-141	731	624	588	686	
	税引前利益(償却後利益)		0	0	0	0	38	264	247	223	226	
	所得税		-94	-369	-525	-858	-179	467	377	366	460	
	当期利益		-94	-369	-463	-989	-1,847	-2,025	-1,558	-1,181	-815	-355
当期利益累計		-6,936	-6,622	-5,409	-4,079	-3,233	-2,099	-1,234	-480	235	1,045	
総収入-総支出(運用期間通算)												

賃料収入水準(新築時の満室賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	95.8	88.6	84.9	78.3	72.3	69.3	64.2	58.7

＜シミュレーションの個別設定条件＞

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間（2年8か月）より3年に設定します。
賃料下落率	・新築時の家賃は、現在（築11年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。 ・現行家賃データより、入居者の入れ替えの都度-3.5%に下落するものと設定します。 ・築11年目以降も同様に、入居者の入れ替えの都度-3.5%下落するものと設定します。
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度0.5%下落するものと設定します。
建物管理費	・管理費データより、賃料の5%に設定します。
借入条件	・建物建設費の約7割をローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は3.0%、返済期間は20年で設定します。
原状回復費	・12万円／棟・年に設定します（原状回復工事費の実績データ（年平均値）より）。
小修繕費	・805円／戸・月に設定します（日常修繕費の実績データ（年平均値）より）。

■修繕の効果（協力会社からのコメント）

外壁各所への劣化は軽度でしたが、早期に修繕工事を実施することにより、現状の躯体に対し負担をかけず効率よく改修することができ、修繕費も抑制されることが期待されます。また、外壁や共用部分の壁の改修により、入居者や入居希望者が受ける印象が大きく変化することも期待され、長期にわたり“収益物件”として維持するための効率の良い投資が可能になると考えます。

(4) 地方圏/RC造

① 投資効果の試算事例

事例 1

■ 物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	RC造・6階建
屋根	塗膜防水	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	951.38 m <sup>2</sup>	延床面積	1566.75 m <sup>2</sup>
総戸数	25戸	住戸タイプ	2LDK (61.1 m <sup>2</sup> ) 25戸
オーナー	個人	管理方式	委託管理方式
路線価	97千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	300,000千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	67,000~75,000円

■ 修繕工事に至るまでの経緯

管理会社から、本物件は、駅から徒歩8分と賃貸マンションとして利便性も良い反面、新築の賃貸マンションや分譲マンションも多く存在し、他の地域よりも競合しやすい立地条件となっており、建物の外観から入居希望者が受ける“イメージ”は入居率に大きく影響を与えやすいとの所見を受け、長期修繕計画は策定していないものの、今後の賃貸経営を見据え、築13年目に管理会社による建物診断を実施しました。

■ 建物診断結果

- ・ 築13年目に、建物本体及び共用設備を対象に診断実施。
- ・ 外壁におけるチョーキング等の発生を確認。シーリングの硬化等も確認。
- ・ 大規模修繕工事として、外壁、共用部分壁などの改修工事を提案。

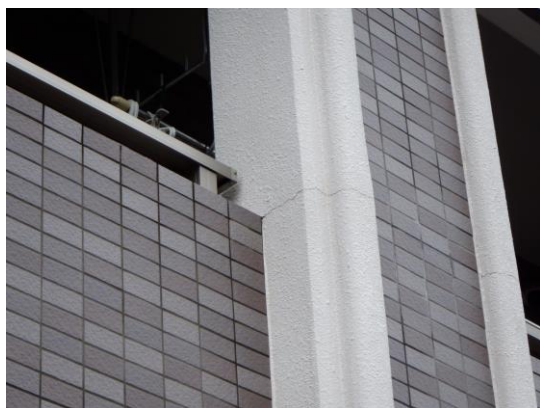
<建物診断結果の概要>

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	防水保護モルタルに藻・コケ発生
	廊下・階段・バルコニー	筋状に汚れ付着
	外壁	クラック（ひび割れ）発生、 躯体とタイルの付着力の低下による浮き、 シーリングの経年劣化
	鉄部	錆発生
	非鉄部	塗膜のチョーキング
共用設備	電気設備	特に問題なし

区分	部位	所見
共用設備	給排水管	特に問題なし
	給水・消防設備	特に問題なし
	外構	特に問題なし

< 建物診断の状況 >

(外壁のクラック)



(屋上)



＜修繕工事金額の内訳＞

工事实施予定	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和元年 (築13年目)	建物本体	屋根・屋上	シート防水・塗膜防水	317万円
		廊下・階段・ バルコニー	バルコニー、ベランダ床	121万円
			開放廊下、階段等床	217万円
		外壁	下地補修工事	344万円
			下地調整工事 (洗浄・下塗り等)	283万円
			外壁塗装工事	681万円
		鉄部	鉄部塗装工事	77万円
		足場仮設	足場工事他	475万円
		その他	エクステリア工事	13万円
			小計	2,529万円

■ 診断結果による長期修繕計画の概要

<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	10年	0	317	0	317	0	317	0	317	0	317	0
	廊下・階段・バルコニー	防水	10年	0	339	0	339	0	339	0	339	0	339	0
	外壁	下地補修・塗装	10年	0	1,308	0	1,308	0	1,308	0	1,308	0	1,308	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10~15年	0	77	0	77	0	77	0	77	0	77	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	475	0	475	0	475	0	475	0	475	0
	その他	-	-	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0
共用設備	電気設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	-	-	12	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	266	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
経費・消費税	-	-	16	483	13	485	13	485	13	485	13	485	13	
小 計 (建物全体)			293	3,166	146	3,146	146	3,146	146	3,146	146	3,146	146	
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	210	10	200	10	200	10	200	10	200	10	200
	エアコン	修理・交換	10年	184	9	175	9	175	9	175	9	175	9	175
	浴室設備	修理・交換	15年	5	100	0	5	100	0	5	100	0	5	100
	厨房設備	修理・交換	15年	19	375	0	19	375	0	19	375	0	19	375
	洗面化粧台	修理・交換	15年	9	175	0	9	175	0	9	175	0	9	175
	トイレ	修理・交換	15年	13	250	0	13	250	0	13	250	0	13	250
	日常修繕	修理	毎年	72	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
小 計 (建物全体)			511	955	411	1,000	1,311	55	456	955	411	1,000	1,311	
(戸あたり)			20	38	16	4	52	2	18	38	16	4	52	
合 計 (建物全体)			804	4,121	557	3,246	1,457	3,201	602	4,101	557	3,246	1,457	

■投資効果の試算

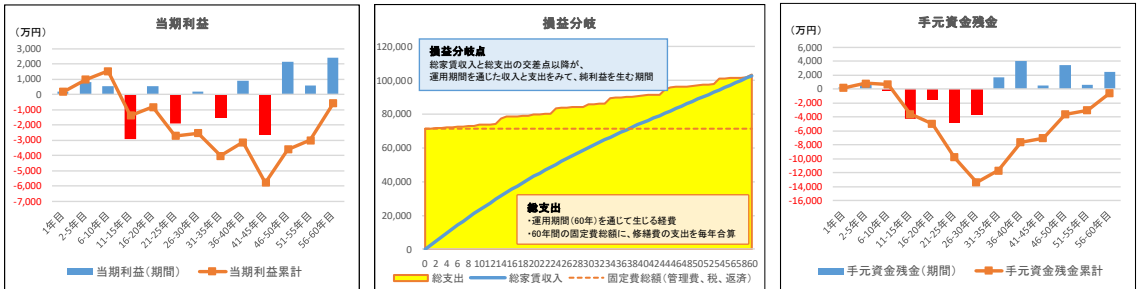
<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
5.71%	2.92%	-0.03%	-1.27%	-3.48%	102,735万円	103,307万円	-572万円	60年目

※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	246,600,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	120,900,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)



<キャッシュフロー表 (単位: 万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		2,448	9,572	11,170	10,377	9,552	8,872	8,234	7,607	7,183	6,930	6,930	6,930	6,930
	家賃収入		2,448	9,572	11,170	10,377	9,552	8,872	8,234	7,607	7,183	6,930	6,930	6,930	6,930
	銀行借入	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	30,000	2,448	9,572	11,170	10,377	9,552	8,872	8,234	7,607	7,183	6,930	6,930	6,930	6,930
	支出	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		125	491	581	549	515	486	459	431	407	393	393	393	393
	保険料		15	60	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
	原状回復費		143	572	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
修繕費(小修繕(故障対応))		7	48	456	955	411	100	1,311	55	456	955	411	100	1,311	
修繕費(計画修繕)		28	112	154	3,166	146	3,146	146	3,146	146	3,146	146	3,146	146	
固定資産税・都市計画税		318	1,136	1,329	1,249	1,169	1,089	1,009	929	848	768	688	608	528	
借入金返済		1,531	6,122	7,653	7,653	7,653	7,653	7,653	0	0	0	0	0	0	
所得税等		90	395	347	238	329	369	497	553	464	315	1,064	1,287	1,328	
支出計	30,000	2,257	8,935	11,310	14,600	11,013	13,634	11,866	5,904	3,112	6,367	3,492	6,323	4,496	
収支	手元資金残金(年)	0	191	637	-140	-4,223	-1,461	-4,762	-3,632	1,703	4,071	563	3,438	607	2,434
	手元資金残金(累計)	0	191	828	689	-3,534	-4,995	-9,757	-13,389	-11,686	-7,615	-7,051	-3,613	-3,007	-572
P/L (損益計算)	収益(収入)		2,448	9,572	11,170	10,377	9,552	8,872	8,234	7,607	7,183	6,930	6,930	6,930	6,930
	建物管理費(募集・管理委託等)		125	491	581	549	515	486	459	431	407	393	393	393	393
	保険料		15	60	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
	原状回復費		143	572	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
	修繕費		35	159	610	4,121	557	3,246	1,457	3,201	602	4,101	557	3,246	1,457
	固定資産税・都市計画税		318	1,136	1,329	1,249	1,169	1,089	1,009	929	848	768	688	608	528
	営業費用計		636	2,418	3,310	6,709	3,031	5,611	3,716	5,351	2,647	6,052	2,428	5,037	3,168
	償却前利益		1,812	7,154	7,860	3,668	6,521	3,261	4,518	2,256	4,536	878	4,502	1,893	3,762
	減価償却費(定額法)		638	2,553	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	3,191	1,277	0	0
	営業支払利息		900	3,405	3,772	3,154	2,437	1,606	643	0	0	0	0	0	0
	営業外費用計		1,538	5,958	6,963	6,345	5,629	4,798	3,835	3,191	3,191	3,191	1,277	0	0
	税引前利益(償却後利益)		274	1,196	897	-2,677	892	-1,537	684	-936	1,344	-2,313	3,225	1,893	3,762
	所得税		90	395	347	238	329	369	497	553	464	315	1,064	1,287	1,328
	当期利益		184	801	550	-2,915	563	-1,907	186	-1,488	880	-2,628	2,161	607	2,434
	当期利益累計		184	985	1,535	-1,381	-817	-2,724	-2,538	-4,026	-3,146	-5,774	-3,613	-3,007	-572
総収入-総支出(運用期間通算)		-71,376	-69,106	-60,266	-50,420	-44,880	-36,600	-31,689	-25,627	-21,936	-16,071	-13,957	-8,299	-5,330	-572
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	95.5	87.1	83.2	75.9	69.2	66.0	60.8	56.6	56.6	56.6	56.6	56.6	



**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平均入居期間（2年6ヶ月）より3年に設定します。
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時の家賃は、現在（築13年目）から年率1%下落するものとし、遡って設定します。</li> <li>・現行家賃データより、入居者の入れ替えの都度-3.5%に下落するものと設定します。</li> <li>・築13年目以降も同様に、入居者の入れ替えの都度-3.5%下落するものと設定します。</li> <li>・築40年目以降は下げ止まり、以降は一定で推移するものと設定します。</li> </ul>
平均稼働率 （空室日数）	・空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。
建物管理費	・管理費データより、賃料の5%に設定します。
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物建設費をフルローンで借入れます（登記簿謄本より）。</li> <li>・金利は3.0%、返済期間は30年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	・143万円/棟・年に設定します（原状回復工事費の実績データ（年平均値）より）。
小修繕費	・240円/戸・月に設定します（日常修繕費の実績データ（年平均値）より）。

**■修繕の効果（協力会社からのコメント）**

早期に修繕工事を実施することにより、現状の躯体に対し負担をかけず効率よく改修することができ、修繕費も抑制されることが期待されます。また、外壁や共用部分の壁の改修により、入居者や入居希望者が受ける印象が大きく変化することも期待され、長期にわたり“収益物件”として維持するための効率の良い投資が可能になると考えます。

## 事例 2

### ■ 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㎡	延床面積	1,594.83㎡
総戸数	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/㎡	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

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

長期修繕計画は策定していませんが、築13年目に管理会社から建物診断の提案がありました。目視点検の結果、緊急を要する修繕工事の必要な箇所は確認できなかったものの、計画的な修繕工事の実施の提案がありました。

### ■ 建物診断結果

- ・築13年目に、建物本体及び外構等を対象に診断実施。
- ・経年劣化により、塗装壁面においてチョーキングや、エフロレッセンスの析出等を確認。

#### < 建物診断結果の概要 >

区分	部位	所見
建物本体	屋上・屋根	防水シートの退色
	廊下・階段・バルコニー	バルコニー：モルタル床仕上にて0.3mm未満のクラック発生、ドレン廻りに漏水発生
	外壁	外壁タイルのクラックと思われる箇所からエフロレッセンス※の析出発生
	鉄部	発錆・腐食発生
	非鉄部	雨水塩ビ管の割れ（破損）
共用設備	電気設備	特に問題なし
	給排水管	特に問題なし
	給水・消防設備	特に問題なし
	排水・浄化槽設備	特に問題なし
	外構	特に問題なし

※エフロレッセンス：コンクリートの表面に発生する白い析出物で、コンクリート劣化の指標の一つ。

<建物診断の状況>

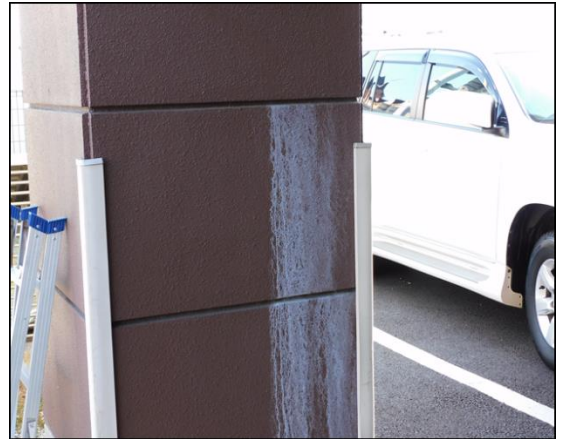
(防水シートの退色)



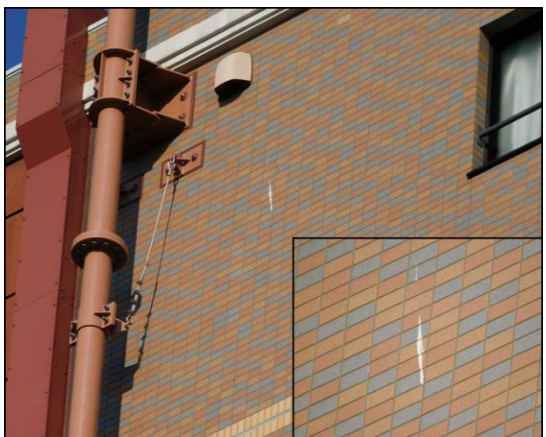
(バルコニー床のクラック)



(壁面クラックからのエフロレッセンス析出)



(壁面クラックからのエフロレッセンス析出)



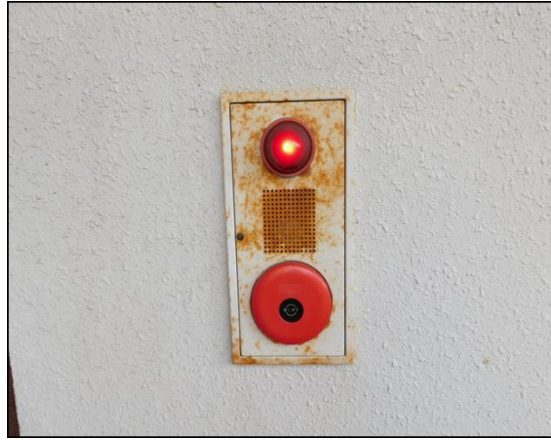
(チョーキング)



＜建物診断の状況＞

(エレベーター枠の鉄部錆)

(消防設備の発錆)



＜修繕工事金額の内訳＞

工事 実施予定	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
令和4年 (築16年目)	建物 本体	屋根・屋上	シート防水・塗膜防水 トップコート、改修工事	39万円
		廊下・階段・ バルコニー	バルコニー・ベランダ床 (既存：モルタル防水) ウレタン防水工事	103万円
			開放廊下、階段等 床塩ビシート張替	384万円
		外壁	コンクリート補修	86万円
			外壁塗装	202万円
			軒天塗装	101万円
			タイル張クリーニング	26万円
			シーリング(建具廻り)	111万円
			シーリング(打継・石目地)	39万円
		鉄部	スチール扉塗装工事	44万円
			設備ボックス等塗装	36万円
		非鉄部	隔板塗装	15万円
			縦樋塗装	29万円
		足場仮設	足場代	442万円
	諸経費		186万円	
	共用 設備	給水管		440万円
給水・消防設備		火災受信機	10万円	
		スポット感知器	12万円	
	エレベーター	修理	97万円	
		小計	2,601万円	

■ 診断結果による長期修繕計画の概要

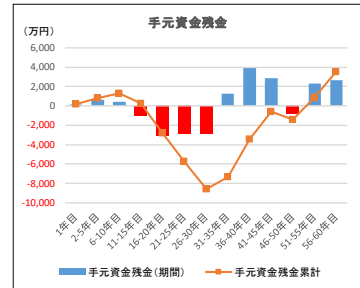
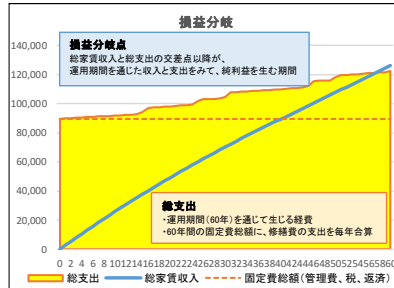
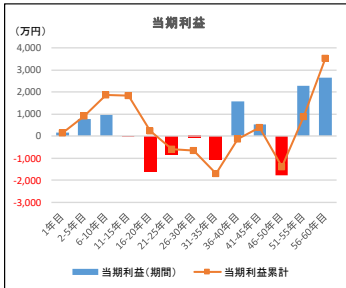
< 長期修繕計画の概要 (単位: 万円) >

	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
	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
	外壁	塗装・シーリング打替	15年	0	0	564	0	0	564	0	0	564	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	15年	0	0	125	0	0	125	0	0	125	0
	基礎	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	628	0	0	628	0	0	628	0
	その他	-	-	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
	給排水管	交換	15年	0	0	440	0	0	440	0	0	440	0
	給水・消防設備	修理・交換	10~20年	2	193	222	253	0	415	0	253	222	193
	排水・浄化槽設備	-	-	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
	外構(フェンス、駐輪場等)その他	-	-	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
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
	エアコン	交換	15年	0	440	0	0	440	0	0	440	0	0
	浴室設備	交換	25年	0	0	0	880	0	0	0	880	0	0
	厨房設備	交換	25年	0	0	0	440	0	0	0	440	0	0
	洗面化粧台	交換	25年	0	0	0	440	0	0	0	440	0	0
	トイレ	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	1,200	600	600	600	600	600	600	600	600	600
小 計 (建物全体)			1,200	1,480	600	2,360	1,480	600	600	1,480	2,360	600	1,480
(戸あたり)			30	37	15	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

■投資効果の試算

<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
9.56%	7.01%	0.27%	-0.92%	-3.23%	126,188万円	122,660万円	3,528万円	57年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	180,900,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	88,700,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入															
	家賃収入		2,664	10,549	12,581	11,981	11,409	10,773	10,259	9,770	9,302	9,225	9,225	9,225	9,225	
	銀行借入	22,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	22,000	2,664	10,549	12,581	11,981	11,409	10,773	10,259	9,770	9,302	9,225	9,225	9,225	9,225	
	支出															
	建物建設費(初期投資)	22,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		799	3,165	3,774	3,594	3,423	3,232	3,078	2,931	2,791	2,768	2,768	2,768	2,768	
	保険料		11	44	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	
	原状回復費		91	364	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	
修繕費(小修繕(故障対応))		120	480	600	1,480	600	2,360	1,480	600	600	1,480	2,360	600	1,480		
修繕費(計画修繕)		0	0	5	373	2,914	698	1,113	3,062	9	480	3,090	1,367	95		
固定資産税・都市計画税		278	989	1,151	1,081	1,006	933	861	786	714	641	566	496	421		
借入金返済		1,122	4,490	5,612	5,612	5,612	5,612	5,612	5,612	0	0	0	0	0		
所得税等		78	376	473	326	442	333	477	599	771	481	778	1,203	1,304		
支出計	22,000	2,500	9,907	12,126	12,976	14,507	13,678	13,130	8,488	5,395	6,360	10,072	6,944	6,578		
収支																
手元資金残金(期間)	0	164	642	455	-995	-3,098	-2,905	-2,871	1,282	3,907	2,865	-947	2,281	2,647		
手元資金残金累計	0	164	806	1,261	266	-2,832	-5,737	-8,608	-7,327	-3,420	-554	-1,401	880	3,528		
P/L (損益計算)	収益(収入)		2,664	10,549	12,581	11,981	11,409	10,773	10,259	9,770	9,302	9,225	9,225	9,225	9,225	
	建物管理費(募集・管理委託等)		799	3,165	3,774	3,594	3,423	3,232	3,078	2,931	2,791	2,768	2,768	2,768		
	保険料		11	44	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55		
	原状回復費		91	364	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455		
	修繕費		120	480	605	1,853	3,514	3,058	2,593	3,662	609	1,960	5,450	1,967	1,575	
	固定資産税・都市計画税		278	989	1,151	1,081	1,006	933	861	786	714	641	566	496	421	
	営業費用計		1,299	5,042	6,041	7,038	8,453	7,733	7,041	7,889	4,624	5,879	9,294	5,741	5,274	
	償却前利益		1,365	5,508	6,540	4,943	2,956	3,040	3,218	1,881	4,678	3,346	-99	3,484	3,951	
	営業減価償却費(定額法)		468	1,872	2,340	2,340	2,340	2,340	2,340	2,340	2,340	2,340	936	0	0	
	営業外支払利息		660	2,497	2,766	2,313	1,787	1,178	472	0	0	0	0	0	0	
営業外費用計		1,128	4,369	5,106	4,653	4,128	3,518	2,812	2,340	2,340	2,340	936	0	0		
税引前利益(償却後利益)		237	1,138	1,434	290	-1,172	-479	406	-460	2,338	1,006	-1,005	3,484	3,951		
所得税		78	376	473	326	442	333	477	599	771	481	778	1,203	1,304		
当期利益(期間)		158	763	961	-36	-1,614	-812	-71	-1,059	1,566	525	-1,783	2,281	2,647		
当期利益累計		158	921	1,882	1,846	232	-580	-651	-1,710	-143	382	-1,401	880	3,528		
総収入-総支出(運用期間通算)		-89,752	-87,299	-77,594	-66,074	-56,401	-48,961	-41,702	-34,490	-28,837	-20,600	-13,790	-10,470	-3,667	3,528	
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	96.0	92.2	88.5	84.9	81.3	78.3	75.2	72.1	69.3	69.3	69.3	69.3	69.3	

**<シミュレーションの個別設定条件>**

項目	設定の考え方
平均入居期間	・平成 27 年度の平均入居期間（3 年 9 ヶ月）より 4 年に設定します。
賃料下落率	・新築時から築 13 年目までの実家賃データより、入居者の入れ替えの都度-4.0%に下落するものと設定します。 ・築 13 年目以降も同様に、入居者の入れ替えの都度-4.0%下落するものと設定します。 ・築 40 年目以降は下げ止まり、以降は一定で推移するものと設定します。
平均稼働率 （空室日数）	・空室期間を含む賃料保証により 100%（空室日数 0 日）に設定します。
建物管理費	・協力会社ヒアリングより、募集賃料の 30%に設定します。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます（登記簿謄本より）。 ・金利は 3.0%、返済期間は 30 年で設定します。
原状回復費	・91,000 円/戸に設定します（協力会社ヒアリングより）。
小修繕費	・2,500 円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。

**■修繕の効果（協力会社からのコメント）**

計画的な修繕工事の実施により、入居者にとって、良質な居住空間が確保されることが期待されます。

## ②修繕工事の実施事例

### 事例 1

#### ■物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	RC造・6階建
屋根	陸屋根(シート防水)	外壁	磁器質タイル(一部、塗装)
建築年	平成13年	築年数	18年
敷地面積	218.18㎡	延床面積	—
総戸数	23戸	住戸タイプ	—
工事実施築年	築15・16・17・18年		

#### ■修繕工事に至るまでの経緯

築15年目に、修繕施工会社に対して、計画的な修繕工事の実施の依頼を行い、建物診断を実施しました。診断結果を踏まえ、15年間の「メンテナンス計画」を作成し、以降、毎年、メンテナンス契約に基づき定期的に修繕工事を実施しています。

#### ■メンテナンス計画の概要

- ・屋上・外壁北面・外壁東面など、建物を部位等に区分けして、15年間のメンテナンス計画を策定。
- ・メンテナンス計画に基づき、区分けした部位等ごとに、修繕工事を実施。
- ・この他、毎年実施する建物点検結果、及び、当該年の修繕工事の際に確認された計画外の不具合部位や施工不具合部分も修繕。
- ・これら修繕箇所は、毎年継続的に修繕後の状態を確認し、必要に応じて補修等を実施(メンテナンス)。



＜メンテナンス計画の概要＞

部位		1 年 目	2 年 目	3 年 目	4 年 目	5 年 目	6 年 目	7 年 目	8 年 目	9 年 目	10 年 目	11 年 目	12 年 目	13 年 目	14 年 目	15 年 目
屋上	床（搭屋床含む）	全面防水改修		メンテナンス（部分補修・ドレン清掃）			トップコート		メンテナンス（部分補修・ドレン清掃）							
	外壁（搭屋含む）	全面補修・塗装		メンテナンス（部分補修）												
外壁	北西面・北東面	メンテナンス（調査・部分補修）						打診調査・全面補修		メンテナンス（調査・部分補修）						
	南西面・南東面	メンテナンス（調査・部分補修）								打診調査・全面補修		メンテナンス（調査・部分補修）				
通路	天井・壁	メンテナンス（調査・部分補修）			全面補修・塗装		メンテナンス（調査・部分補修）									
	溝	ドレン清掃		防水		ドレン清掃										
	鉄部	メンテナンス（タッチアップ）			ケレン・防錆・塗装		メンテナンス（タッチアップ）									
階段	天井・壁	メンテナンス（調査・部分補修）					全面補修・塗装		メンテナンス（調査・部分補修）							
	溝	ドレン清掃		防水		ドレン清掃										
	鉄部	メンテナンス（タッチアップ）			ケレン・防錆・塗装		メンテナンス（タッチアップ）									
（空室 工事）	天井・壁	補修・塗装														
	床・溝	防水（ウレタン）														
	鉄部	ケレン・錆止・塗装														

＜メンテナンス計画に基づく修繕工事金額の内訳＞

	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)		
15年間で 実施する 修繕工事の 内訳	建物 本体	屋根・屋上	屋上防水 (エントランス・塔屋含む)	210万円		
		廊下・階段・ バルコニー	バルコニー (鉄部・隔板塗装含む)	161万円		
			通路・階段・溝防水	43万円		
		外壁	外壁・通路・雨樋	177万円		
			外壁コンクリート モルタル補修	71万円		
			外壁タイル補修	274万円		
		鉄部	玄関・PS扉舗装	92万円		
			その他鉄部塗装	5万円		
		足場仮設	仮設足場	117万円		
			養生費	36万円		
			飛散防止ネット	27万円		
			高圧洗浄	27万円		
				小計		1,238万円

## ■修繕工事の概要

- ・メンテナンス計画書に基づき、外壁補修や塗装、防水工事等、マンション外部全体の修繕工事とその後のメンテナンスを継続して実施。

### <屋上全面防水（防水シート浮き補修工事・フリク補修工事・トップコート工事）>

【着工前】



【完了】



### <通路・階段溝防止工事>

【着工前】



【完了】



### <バルコニー土間の下地処理・ウレタン防水工事>

【着工前】



【完了】



## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	RC造・7階建
屋根	陸屋根 (ウレタン防水)	外壁	モルタル吹付
建築年	昭和48年	築年数	46年
敷地面積	371.14 m <sup>2</sup>	延床面積	2,294.7 m <sup>2</sup>
総戸数	45戸	住戸タイプ	介護対応型高齢者 専用賃貸住宅
工事实施築年	築42・43・44・45年		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築42年目に、修繕施工会社に対して、計画的な修繕工事の実施の依頼を行い、建物診断を実施しました。診断結果を踏まえ、15年間の「メンテナンス計画」を作成し、以降、毎年、メンテナンス計画に基づき定期的に修繕工事を実施しています。

### ■ メンテナンス計画の概要

- ・屋上・外壁北面・外壁東面など、建物を部位等に区分けして、15年間のメンテナンス計画を策定。
- ・メンテナンス計画に基づき、区分けした部位等ごとに、修繕工事を実施。
- ・この他、毎年実施する建物点検結果、及び、当該年の修繕工事の際に確認された計画外の不具合部位や施工不具合部分も修繕。
- ・これら修繕箇所は、毎年継続的に修繕後の状態を確認し、必要に応じて補修等を実施（メンテナンス）。

＜メンテナンス計画の概要＞

部位名		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	
外壁	壁	補修・塗装 (モルタル・コンクリート・目地・各下地)							メンテナンス (部分補修、タッチアップ)								
	ルーフ	防水				下地 処理・ 防水											
階段	床																
	各鉄部																
屋上	屋上	下地処理・防水															
	屋上	下地補修															
	鉄部	ケレン・ 錆止・ 塗装															
	建屋	補修・塗装 (モルタル・コンクリート・目地・各下地)															
	高架水槽	ケレン・錆止・塗装															
(空室時施工)	壁		補修・塗装 (モルタル・ コンクリート・ 目地・各 下地)														
	天井																
	床		塗膜 防水														
	各鉄部		ケレン・ 錆止・ 塗装														
その他	雨樋	塗装 (関連部塗装時)															

＜メンテナンス計画に基づく修繕工事金額の内訳＞

	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
15年間で 実施する 修繕工事の 内訳	建物 本体	屋根・屋上	屋上防水	214万円
		外壁	外壁・通路	432万円
			外壁コンクリート モルタル補修	173万円
		鉄部	屋上・塔屋鉄部	10万円
			高架水槽・他鉄部	25万円
		足場仮設	仮設足場	103万円
			養生費	52万円
			飛散防止ネット	17万円
			高圧洗浄	42万円
				小計

■修繕工事の概要

- ・メンテナンス計画書に基づき、外壁補修や塗装、防水工事等、建物外部全体の修繕工事とその後のメンテナンスを継続して実施。

＜屋上防水・キュービクル塗装工事＞

【着工前】



【完了】



< エントランス外壁補修・塗装工事 >

【着工前】



【完了】



< ルーフバルコニー防水工事 >

【着工前】



【完了】



< 外壁危険部位全面補修工事 >

【着工前】



【完了】



## 事例 3

### ■ 物件概要

物件所在地	山口県	構造・階数	RC造・8階建
屋根	陸屋根 (シート防水)	外壁	磁器質タイル、 モルタル吹付
建築年	平成11年	築年数	22年
敷地面積	880.68 m <sup>2</sup>	延床面積	1,593.62 m <sup>2</sup>
総戸数	33戸	住戸タイプ	—
工事実施築年	築18・19・20・21・22年		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築18年目に、修繕施工会社に対して、計画的な修繕工事の実施の依頼を行い、建物診断を実施しました。診断結果を踏まえ、15年間の「メンテナンス計画」を作成し、以降、毎年、メンテナンス計画に基づき定期的に修繕工事を実施しています。

### ■ メンテナンス計画の概要

- ・屋上・外壁北面・外壁東面など、建物を部位等に区分けして、15年間のメンテナンス計画を策定。
- ・メンテナンス計画に基づき、区分けした部位等ごとに、修繕工事を実施。
- ・この他、毎年実施する建物点検結果、及び、当該年の修繕工事の際に確認された計画外の不具合部位や施工不具合部分も修繕。
- ・これら修繕箇所は、毎年継続的に修繕後の状態を確認し、必要に応じて補修等を実施（メンテナンス）。



＜メンテナンス計画の概要＞

部位名		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
屋上	床	部分補修				全面防水補修					トップコート					
	パラペット	クラック補修				クラック補修										
外壁	壁			補修、塗装 (全面補修・コーキング・塗装)						補修、塗装 (全面補修・コーキング・塗装)						
通路	天井	全面補修・塗装														
	壁	全面補修・塗装														
	鉄部	ケレン・錆止・塗装														
	床	補修・防水														
	溝	補修・防水														
階段室	天井・壁							全面補修・塗装								
	鉄部							ケレン・錆止・塗装								
	溝							補修・防水								
設備	受水槽					ケレン・錆止・塗装										
(バルコニー空室時施工)	天井	補修・塗装														
	壁	補修・塗装														
	床・溝	防水(ウレタン)														
	鉄部	ケレン・錆止・塗装														
その他	全面メンテナンス(部分補修・タッチアップ)															

＜メンテナンス計画に基づく修繕工事金額の内訳＞

	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
15年間で 実施する 修繕工事の 内訳	建物 本体	屋根・屋上	屋上防水（塔屋含む）	265万円
		廊下・階段・ バルコニー	通路・階段・溝防水	81万円
			通路土間防水	136万円
			通路土間防水端末処理	21万円
			ルーフバルコニー防水	10万円
			バルコニー （鉄部・隔板塗装含む）	215万円
		外壁	外壁コンクリート・ モルタル補修	61万円
			外壁タイル補修	722万円
			外壁・通路・雨樋	151万円
		鉄部	玄関・PS扉舗装（裏表）	132万円
			通路・階段室連結扉	16万円
			受水槽・他外部鉄部	15万円
		足場仮設	仮設足場	173万円
			養生費	53万円
			飛散防止ネット	40万円
			高圧洗浄	47万円
				小計

## ■修繕工事の概要

- ・メンテナンス計画書に基づき、外壁補修や塗装、防水工事等、建物外部全体の修繕工事とその後のメンテナンスを継続して実施。

### <空室バルコニー鉄部塗装>

【着工前】



【完了】



### <階段内壁塗装・階段溝防水>

【着工前】



【完了】



### <エントランスパラペット塗装>

【着工前】



【完了】



### <受水槽塗装>

【着工前】



【完了】



## 事例 4

### ■ 物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	RC造・11階建
屋根	陸屋根 (シート防水)	外壁	磁器質タイル (一部、塗装)
建築年	平成4年	築年数	27年
敷地面積	375.00 m <sup>2</sup>	延床面積	3,434.08 m <sup>2</sup>
総戸数	52戸	住戸タイプ	—
工事実施築年	築24・25・26・27年		

### ■ 修繕工事に至るまでの経緯

築24年目に、修繕施工会社に対して、計画的な修繕工事の実施の依頼を行い、建物診断を実施しました。診断結果を踏まえ、15年間の「メンテナンス計画」を作成し、以降、毎年、メンテナンス計画に基づき定期的に修繕工事を実施しています。

### ■ メンテナンス計画の概要

- ・屋上・外壁北面・外壁東面など、建物を部位等に区分けして、15年間のメンテナンス計画を策定。
- ・メンテナンス計画に基づき、区分けした部位等ごとに、修繕工事を実施。
- ・この他、毎年実施する建物点検結果、及び、当該年の修繕工事の際に確認された計画外の不具合部位や施工不具合部分も修繕。
- ・これら修繕箇所は、毎年継続的に修繕後の状態を確認し、必要に応じて補修等を実施（メンテナンス）。

＜メンテナンス計画の概要＞

部位		1 年 目	2 年 目	3 年 目	4 年 目	5 年 目	6 年 目	7 年 目	8 年 目	9 年 目	10 年 目	11 年 目	12 年 目	13 年 目	14 年 目	15 年 目
屋上	床	全面 防水	メンテナンス (部分補修・ドレン清掃)				トップ コート	メンテナンス (部分補修・ドレン清掃)								
	鉄部	ケレン・ 錆止・ 塗装	メンテナンス (タッチアップ)													
	外壁	補修	メンテナンス (調査・部分補修)													
塔屋	床	全面 防水	メンテナンス (部分補修・ドレン清掃)													
	外壁	補修	メンテナンス (調査・部分補修)													
外壁	壁	部分 調査	メンテナンス (部分補修)				打診調査・タイル補修 ・コーキング				メンテナンス (調査・部分補修)					
通路	天井	外壁補修・ コーキング・ 塗装	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)													
	壁	外壁補修・ コーキング・ 塗装	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)													
	溝	下地処理 ・防水 (ウレタン)	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)													
	床	下地処理 ・防水 (塩ビ)	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)													
	鉄部	ケレン・ 防錆・塗装	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)						ケレン・ 防錆・塗装	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)						
階段	天井	メンテナンス (部分補修)	外壁補修・ コーキング・ 塗装	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)												
	壁	メンテナンス (部分補修)	外壁補修・ コーキング・ 塗装	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)												
	溝	下地処理 ・防水 (ウレタン)	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)													
	床	メンテナンス (部分補修)	下地処理・防 水(塩ビ)	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)												
	鉄部	メンテナンス (部分補修)	ケレン・ 防錆・塗装	メンテナンス (部分補修・タッチアップ)												
(バルコニー 空室時施工)	天井	補修・塗装														
	壁	補修・塗装														
	床	防水(ウレタン)														
	溝	防水(ウレタン)														
	鉄部	ケレン・錆止・塗装														
その他鉄部	メンテナンス (タッチアップ)	ケレン・ 防錆・塗装	メンテナンス (タッチアップ)													

＜メンテナンス計画に基づく修繕工事金額の内訳＞

	区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)	
15年間で 実施する 修繕工事の 内訳	建物 本体	屋根・屋上	屋上防水（塔屋含む）	291万円	
		廊下・階段・ バルコニー	バルコニー （鉄部・隔板塗装含む）	338万円	
			通路・階段・溝防水	116万円	
			通路土間防水	170万円	
			通路土間端末シール	30万円	
			通路階段土間防水	42万円	
			通路階段土間端末シール	3万円	
			通路階段蹴上防水	13万円	
		外壁	外壁コンクリート モルタル補修	231万円	
			外壁タイル補修	508万円	
			外壁・通路・雨樋	579万円	
		鉄部	玄関・PS扉舗装	208万円	
			その他鉄扉（裏表）	30万円	
			照明他鉄部	11万円	
		足場仮設	仮設足場	245万円	
			養生費	75万円	
			飛散防止ネット	57万円	
			高圧洗浄	64万円	
		その他		高架水槽塗装	20万円
				小計	3,031万円

■修繕工事の概要

- ・メンテナンス計画書に基づき、外壁補修や塗装、防水工事等、建物外部全体の修繕工事とその後のメンテナンスを継続して実施。

<屋上防水工事>

【着工前】



【完了】



<塔屋防水工事>

【着工前】



【完了】



<バルコニー土間防水工事>

【着工前】



【完了】



<通路土間防水工事・長尺塩ビシート施工>

【着工前】



【完了】



### 3. 計画修繕事例の傾向

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、今回の計画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、①及び②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、③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。

今回の計画修繕事例においては、①及び②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	①管理会社一任方式	②責任施工方式	③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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>設計監理 管理</p> <p>助言・工事監理</p> <p>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	①管理会社一任方式	②責任施工方式	③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③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）③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、①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、今回の計画修繕事例において、②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>

		① 一括施工方式	② 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2節 建物の性能向上のためのリフォーム・リノベーション工事事例

### 1. リフォーム・リノベーション工事事例の物件概要（概要一覧）

協力会社から27物件の事例の提供をいただきました。エリア別、構造別、階数別に分類した内訳は、図表3-6の通りになります。

さらに、27物件の詳細な物件概要については、図表3-7の通りになりますので、所有する賃貸住宅に類似した物件のリフォーム・リノベーション工事の取組み事例を参考として活用ください。

<図表3-6 エリア・構造・階数別の事例内訳>

構造・階数による分類	首都圏	地方圏	計
木造・軽量鉄骨造 <sup>※1</sup> ：2～3階建	10件	4件	14件
RC造 <sup>※2</sup> ：3～6階建	7件	2件	9件
RC造 <sup>※3</sup> ：7階建以上	2件	2件	4件
計	19件	8件	27件

※1：鉄骨造、鉄骨ALC造各1件を含む

※2：重量鉄骨造2件を含む

※3：SRC造2件を含む

<図表 3-7 リフォーム・リノベーション工事事例の概要一覧>

事例集番号	頁番号	投資効果の試算事例	リフォーム・リノベーションの紹介事例	物件概要					リフォーム・リノベーション工事		大規模修繕工事
				立地	築年数(年)	総戸数(戸)	構造	階数(階)	対象	実施戸数	実施状況
(1)①1	174	●		首都圏	31	10	木造	2	専用部分	2	○
(1)①2	180	●		首都圏	24	6	木造	2	共用部分(外構)	-	○
(1)①3	184	●		首都圏	26	6	軽量鉄骨造	2	専用部分	1	○
(1)①4	190	●		首都圏	29	18	木造	2	専用部分	5	○
(1)①5	196	●		首都圏	32	14	木造	2	専用部分	14	○
(1)①6	202	●		首都圏	31	16	木造	2	専用部分	13	○
(1)①7	208	●		首都圏	30	6	鉄骨造	3	専用部分	1	○
(1)①8	214	●		首都圏	28	6	鉄骨ALC造	3	専用部分	2	○
(1)②1	218		●	首都圏	29	6	木造	2	専用部分	1	○
(1)②2	222		●	首都圏	32	4	木造	2	専用部分	1	不明
(2)①1	224	●		首都圏	34	42	RC造	4	専用部分	8	○
(2)①2	230	●		首都圏	32	14	RC造	4	専用部分	12	○
(2)①3	236	●		首都圏	32	31	重量鉄骨造	5	専用部分	10	○
(2)①4	242	●		首都圏	23	25	RC造	5	専用部分	2	○
(2)①5	248	●		首都圏	32	18	RC造	5	専用部分	1	○
(2)①6	254	●		首都圏	31	61	RC造	6	専用部分	4	○
(2)①7	260	●		首都圏	50	29	SRC造	7	専用部分	1	○
(2)①8	266	●		首都圏	29	20	SRC造	8	専用部分	7	×
(2)②1	272		●	首都圏	40	9	重量鉄骨造	3	専用部分	2	○
(3)①1	276	●		地方圏	34	4	軽量鉄骨造	2	専用部分	1	×
(3)①2	284	●		地方圏	32	9	木造	2	専用部分	1	○
(3)②1	292		●	地方圏	21	4	軽量鉄骨造	2	専用部分	1	○
(3)②2	296		●	地方圏	50	6	木造	2	専用・共用部分	6	不明
(4)①1	302	●		地方圏	31	20	RC造	3	専用部分	2	×
(4)①2	308	●		地方圏	33	35	RC造	5	専用部分	3	×
(4)①3	314	●		地方圏	26	48	RC造	7	専用部分	1	○
(4)①4	320	●		地方圏	36	26	RC造	8	専用部分	9	×

## 2. リフォーム・リノベーション工事の事例

### (1) 首都圏／木造・軽量鉄骨造

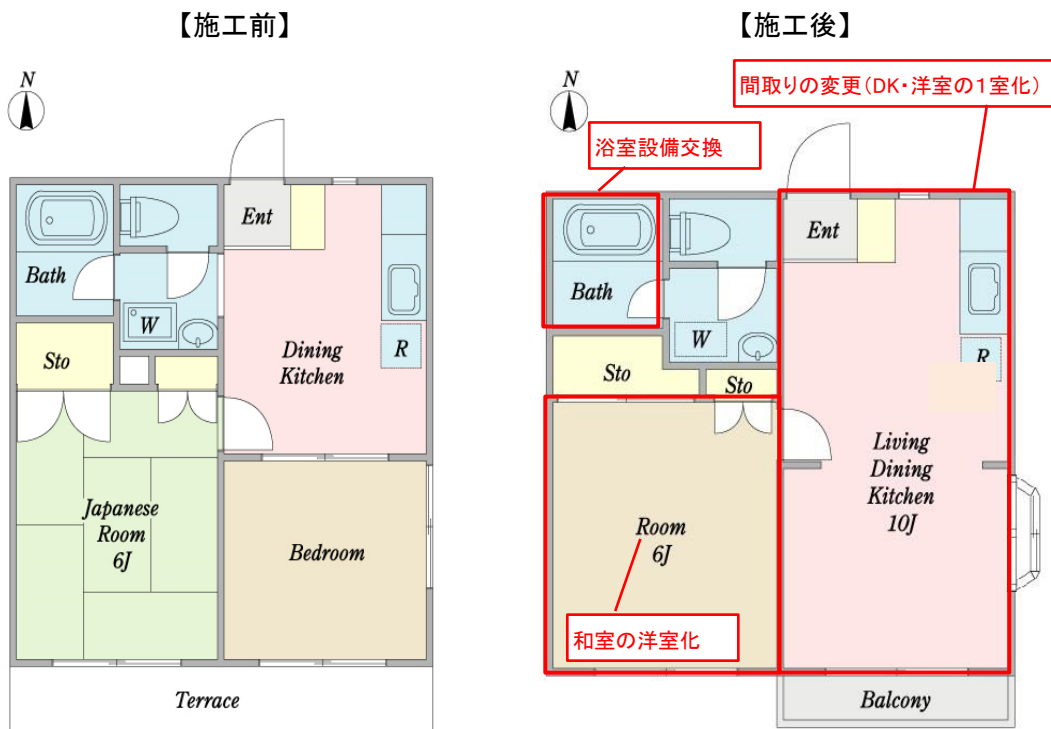
#### ①投資効果の試算事例

#### 事例 1

##### ■物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート葺	外壁	サイディング
建築年	昭和63年	築年数	33年
敷地面積	338.17㎡	延床面積	350.34㎡
総戸数	10戸	住戸タイプ	2DK
オーナー	法人	管理方式	委託管理方式
路線価	350千円/㎡	建物建設費	52,200千円
新築時の募集賃料	84,000円(1995年時点)	現在の募集賃料	79,000円

#### <専用部分の間取り例>





■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築10年目	—	—	給湯器交換	約70万円
築11年目	外壁塗装	150万円	—	—
築17年目	—	—	エアコン交換	60万円
築18年目	屋根塗装	約240万円	—	—
築21年目	—	—	追炊き給湯器切替	約190万円
築26年目	自動火災報知設備改修	約50万円	—	—
築29年目	—	—	エアコン交換	約80万円
築30年目	—	—	リノベーション工事(2室)	約300万円
築31年目	—	—	追炊き給湯器交換	約140万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築10年目から共用部分、専用部分それぞれに工事を実施してきましたが、築30年を迎え、空室が続いており、入居促進のためリノベーションを実施する判断に至りました。

【工事内容】

築30年目に専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。ダイニングキッチンと洋室を1室とする間取りの変更と、和室の洋室への変更を行い、浴室設備を最新の設備に交換しました。

総工費は約155万円です。

＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	内装(DKと 洋室の1室 化)	解体工事	16万円
		木工事	18万円
		仕上げ工事	25万円
		金物工事、アクセサリ類 設置、雑工事	8万円
	電気設備	電気設備工事	14万円
		幕板塗装	4万円
	浴室・洗面 台	浴室改修工事・洗面化粧台 交換	27万円
	その他	オプション工事・復旧、補修 工事など	48万円
小計			155万円

＜住戸リノベーション工事による変化（居室）＞

【施工前】



【施工後】



＜住戸リノベーション工事による変化（台所）＞

【施工前】

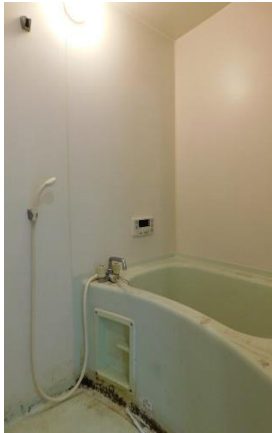


【施工後】



<住戸リノベーション工事による変化（浴室）>

【施工前】



【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：71,000 円 工事後賃料：79,000 円
オーナー・管理会社のコメント	工事実施後すぐに入居が決まり、満足しています。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体：過去の修繕履歴より、外壁塗装は11年周期、屋根塗装は18年周期で実施すると設定。
- ・共用設備：自動火災報知設備は26年目に実施したことから、築40年までには実施しないものと設定。
- ・室内設備：過去の修繕履歴より計上し、築31年目以降については、提供データを踏まえ、給湯は10.5年、厨房は23年周期と設定。エアコンは築29年目に交換を行い、12年周期とのことから、築31年目以降については計上していない。
- ・室内リノベーション工事：浴室、洗面化粧台、トイレを含めたものとして、過去の修繕履歴に基づき計上。

【計画修繕等に係る項目（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	防水・塗装・葺き替え	18年	0	0	235	0	0	0	235
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	11年	0	150	0	150	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	48	0	0
	経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0
小 計（建物全体）				0	150	235	150	48	0	235
室内設備等	給湯、風呂釜	修理・交換	11年	0	72	0	189	0	138	0
	エアコン	修理・交換	12年	0	0	60	0	78	0	0
	浴室設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	23年	0	0	0	131	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理	0年	189	0	0	0	273	0	0
	リノベーション工事(上記項目以外)			0	0	0	0	296	154	0
小 計（室内設備等）				189	72	60	320	646	292	0
(戸あたり)				19	7	6	32	65	29	0
合 計				189	222	295	470	695	292	235

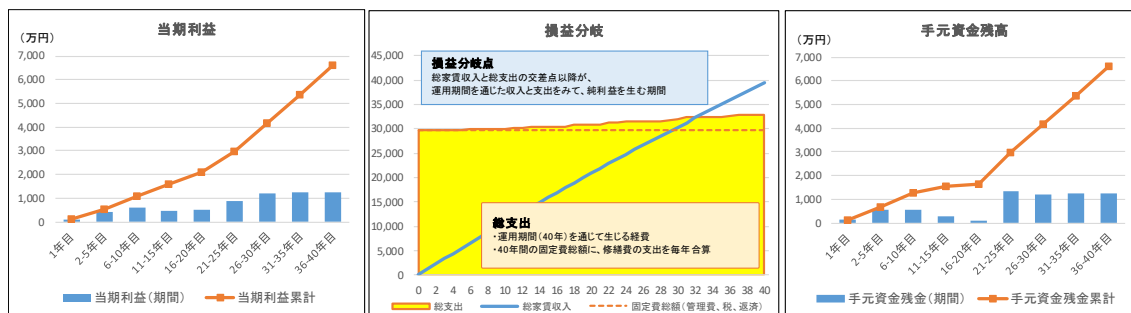
【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
新築時賃料	・ 築9年目の実績と、実家賃データから算出します。
平均入居期間	・ ファミリー向け物件として4年で設定します（協力会社ヒアリングより）。
賃料下落率	・ 新築時から築31年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-1%に設定します。 ・ 築31年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-1%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・ 近隣の同等の物件の状況を踏まえて94%と設定します。
建物管理費	・ 募集賃料の4.2%に設定します（実績データより）。
借入条件	・ 建物建設費をフルローンで借入れます（登記簿等より確認）。 ・ 金利は3.0%、返済期間は20年で設定します。
原状回復費	・ 退去更新時1戸当たり46,040円と設定します（協力会社ヒアリングより）。

項目	設定の考え方
専用部分のリフォーム工事	・これまでに実施した工事に要した費用を計上します。
小修繕費	・1,579/円・戸・月に設定します(協力会社ヒアリングより)。

### <試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)			
表面利回り	NOI	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
18.91%	8.14%	3.17%	0.35%	0.83%	39,488万円	32,861万円	6,627万円
				32年目			



### ※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	43,000,000円	(増減率)	▲ 17.6%	30年目	21,100,000円	(増減率)	▲ 59.6%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

### <キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		1,099	4,369	5,306	5,144	4,986	4,805	4,667	4,583	4,529	
	銀行借入	5,220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	5,220	1,099	4,369	5,306	5,144	4,986	4,805	4,667	4,583	4,529	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	5,220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		435	1,736	2,146	2,119	2,093	2,063	2,039	2,016	1,992	
	保険料		13	52	65	65	65	65	65	65	65	
	原状回復費		12	48	60	60	60	60	60	60	60	
	修繕費(小修繕(故障対応))		19	76	95	167	155	415	468	387	95	
	修繕費(計画修繕)		0	0	0	150	235	150	48	0	235	
	固定資産税・都市計画税		81	300	333	291	247	227	227	227	227	
借入金返済		351	1,403	1,754	1,754	1,754	0	0	0	0		
所得税等		48	212	285	255	270	483	580	603	612		
支出計	5,220	959	3,827	4,737	4,862	4,880	3,463	3,489	3,358	3,286		
収支												
手元資金残高(年)		0	140	542	569	282	106	1,342	1,178	1,225	1,243	
手元資金残高(累計)		0	140	682	1,250	1,532	1,639	2,981	4,159	5,384	6,627	
P/L(損益計算)	収益(収入)		1,099	4,369	5,306	5,144	4,986	4,805	4,667	4,583	4,529	
	建物管理費(募集・管理委託等)		435	1,736	2,146	2,119	2,093	2,063	2,039	2,016	1,992	
	営業費用		13	52	65	65	65	65	65	65	65	
	原状回復費		12	48	60	60	60	60	60	60	60	
	修繕費		19	76	95	317	390	565	517	387	330	
	固定資産税・都市計画税		81	300	333	291	247	227	227	227	227	
	営業費用計		561	2,212	2,699	2,852	2,855	2,980	2,908	2,755	2,674	
	償却前利益		538	2,157	2,607	2,292	2,131	1,825	1,759	1,828	1,855	
	営業外											
	減価償却費(定額法)		237	949	1,186	1,186	1,186	475	0	0	0	
	支払利息		157	566	559	368	147	0	0	0	0	
	営業外費用計		394	1,515	1,745	1,555	1,334	475	0	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		145	642	862	737	797	1,350	1,759	1,828	1,855	
所得税		48	212	285	255	270	483	580	603	612		
当期利益		97	430	578	482	527	867	1,178	1,225	1,243		
当期利益累計		97	527	1,104	1,586	2,113	2,981	4,159	5,384	6,627		
総収入-総支出(運用期間通算)		-29,687	-28,619	-24,374	-19,223	-14,455	-9,919	-5,739	-1,648	2,488	6,627	

資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	97.5	95.1	92.6	90.3	85.6	83.9	83.1	82.3

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート葺き	外壁	サイディング仕上
建築年	平成9年	築年数	24年
敷地面積	141.12 m <sup>2</sup>	延床面積	281.06 m <sup>2</sup>
総戸数	6戸	住戸タイプ	2DK
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	290 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	49,400 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	87,000 円

### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築16年目	-	-	給湯機器交換工事	約57万円
築16年目	-	-	エアコン交換工事	約25万円
築19年目	-	-	TVドアホン交換工事	約16万円
築21年目	外壁リフレッシュ工事	約400万円	-	-
築21年目	外構リノベーション工事	約200万円	-	-

### ■ リフォーム・リノベーション工事の例

#### 【投資の経緯】

外装リフレッシュ工事と同時に実施し外壁とあわせて外構もきれいにすることにしました。また、同時に工事を実施すれば入居者にも極力迷惑をかけずにすむと考えました。

#### 【工事内容】

築21年目には外装のリフレッシュ工事と外構のリノベーション工事を同時に実施しました。

これまでの共用部分・専用部分の総工費は約700万円です。

＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
共用部分	築 21 年目 外構リノ ベーション 工事	撤去・仕上げ・照明器具交換 等工事	108 万円
		エントランスドア交換、ア クセントポール設置、植栽 撤去等	93 万円
小計			201 万円

＜外構改修工事による変化＞

【施工前】



【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：87,000 円 工事後賃料：87,000 円
オーナー・管理会社のコメント	工事の仕上がりに大変満足しています。物件を見に来るたびに良さを実感しています。

■投資効果の試算

＜前提条件の設定＞

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体：過去の修繕履歴より、外装リフレッシュ工事を築 21 年目に実施していることから、築 40 年までには実施しないものと設定。</li> <li>・共用設備：過去の修繕履歴より、TV ドアホン工事を築 19 年目に実施していることから、19 年周期と設定し、築 38 年目にも計上。なお、外構リノベーション工事を築 21 年目に実施していることから、築 40 年までには実施しないものと設定。</li> <li>・室内設備：過去の修繕履歴より、給湯器、エアコンの交換工事は築 16 年目に実施していることから、16 年周期と設定し、築 32 年目にも計上。</li> </ul>
--

【計画修繕等に係る項目（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	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	21年	0	0	0	402	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	199	0	0	0
	共用 設備	電気設備	修理・交換	19年	0	0	16	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	199	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
	経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0
小 計（建物全体）				0	0	16	801	0	0	0
室内 設備	給湯、風呂釜	修理・交換	0年	0	0	57	0	0	57	0
	エアコン	修理・交換	0年	0	0	25	0	0	25	0
	浴室設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	21	11	11	11	11	11	11
	小 計（室内設備）				21	11	93	11	11	93
（戸あたり）				4	2	15	2	2	15	2
合 計				21	11	109	811	11	93	11

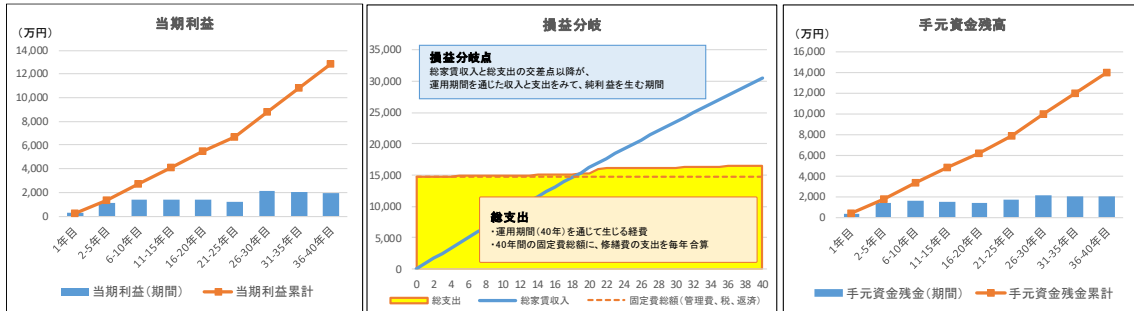
【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
新築時賃料	・ 築 24 年目の実績と、実家賃データから算出します。
平均入居期間	・ ファミリー向け物件として 4 年で設定します。
賃料下落率	・ 新築時から築 24 年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-1.5%に設定します。 ・ 築 24 年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-1.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・ 実データを踏まえて 96%と設定します。
建物管理費	・ 募集賃料の 4.9%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・ 建物建設費のうち 3,800 万円を借入れます（登記簿情報より）。 ・ 金利は 3.0%、返済期間は 20 年で設定します。
原状回復費	・ 退去更新時 1 戸当たり 110,080 円と設定します（協力会社ヒアリングより）。
小修繕費	・ 294/円・戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。



<試算結果>

利回り(40年通算)			IRR(内部収益率)		収支(40年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
15.42%	12.94%	6.49%	3.72%	4.73%	30,468万円	16,507万円	13,961万円	18年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	40,700,000円	(増減率)	▲ 17.6%	30年目	20,000,000円	(増減率)	▲ 59.5%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考) 中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		852	3,387	4,111	3,988	3,870	3,731	3,617	3,509	3,403	
	銀行借入	3,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	1,140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	4,940	852	3,387	4,111	3,988	3,870	3,731	3,617	3,509	3,403	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	4,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		42	166	204	201	197	193	189	186	183	
	保険料		12	49	62	62	62	62	62	62	62	
	原状回復費		17	68	85	85	85	85	85	85	85	
修繕費(小修繕(故障対応))		2	8	11	11	93	11	11	93	11		
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	16	801	0	0	0		
固定資産税・都市計画税		50	177	188	154	118	104	104	104	104		
借入金返済		255	1,022	1,277	1,277	1,277	0	0	0	0		
所得税等		129	530	671	688	683	790	1,045	983	976		
支出計	4,940	507	2,021	2,497	2,477	2,531	2,045	1,496	1,513	1,421		
収支												
手元資金残金(年)		0	345	1,366	1,614	1,511	1,339	1,686	2,121	1,996	1,982	
手元資金残金(累計)		0	345	1,710	3,324	4,835	6,174	7,861	9,982	11,978	13,961	
P/L(損益計算)	収益(収入)		852	3,387	4,111	3,988	3,870	3,731	3,617	3,509	3,403	
	営業費用											
	建物管理費(募集・管理委託等)		42	166	204	201	197	193	189	186	183	
	保険料		12	49	62	62	62	62	62	62	62	
	原状回復費		17	68	85	85	85	85	85	85	85	
	修繕費		2	8	11	11	109	811	11	93	11	
	固定資産税・都市計画税		50	177	188	154	118	104	104	104	104	
	営業費用計		123	469	550	512	571	1,255	451	529	444	
	償却前利益		729	2,918	3,561	3,476	3,299	2,476	3,166	2,980	2,959	
	営業外											
減価償却費(定額法)		225	898	1,123	1,123	1,123	449	0	0	0		
支払利息		114	412	407	268	107	0	0	0	0		
営業外費用計		339	1,310	1,529	1,391	1,230	449	0	0	0		
税引前利益(償却後利益)		390	1,607	2,032	2,085	2,069	2,027	3,166	2,980	2,959		
所得税		129	530	671	688	683	790	1,045	983	976		
当期利益		262	1,077	1,361	1,397	1,386	1,237	2,121	1,996	1,982		
当期利益累計		262	1,338	2,700	4,097	5,483	6,721	8,842	10,838	12,821		
総収入-総支出(運用期間通算)		-14,762	-13,929	-10,618	-6,603	-2,710	966	3,800	7,322	10,653	13,961	

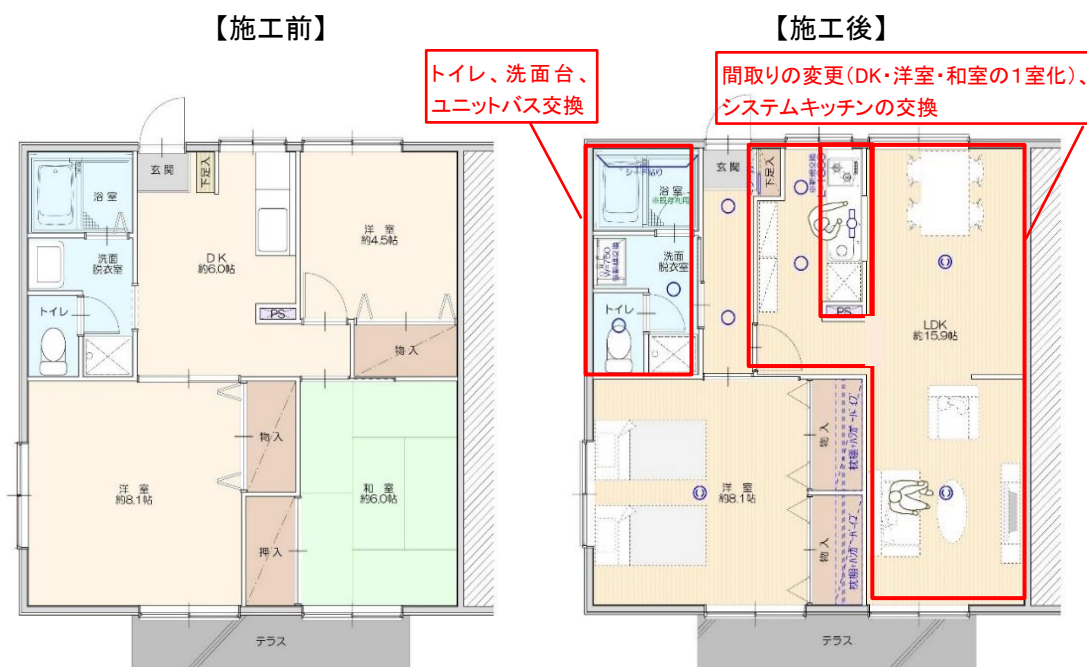
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	97.5	95.0	92.7	90.4	85.8	83.6	81.6	79.5

### 事例 3

#### ■ 物件概要

物件所在地	千葉県	構造・階数	軽量鉄骨造・2階建
屋根	スレート葺	外壁	金属系サイディング
建築年	平成7年	築年数	26年
敷地面積	約273㎡	延床面積	約203㎡
総戸数	6戸	住戸タイプ	3DK
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	58千円/㎡	建物建設費	41,430千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	65,000円

#### <専用部分の間取り例>



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築9年目	外壁塗装工事	170万円	—	—
築13年目	鉄部塗装工事	30万円		
築15年目			エアコン交換工事	約57万円
築21年目	—	—	リノベーション工事（1室）	220万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

稼働率の低下や空室期間の長期化を食い止めるとともに、収入面、入居者の質の観点から賃料を下げたくないと考えていたところ、管理会社からリノベーションの実施を含めた空室対策に向けた改善提案を受け、工事を実施することとしました。

【工事内容】

築21年目に1室のリノベーション工事を実施しました。ダイニングキッチンと洋室、和室を一体化する間取りの変更を行い、台所・浴室設備とトイレを最新の設備に交換しました。

総工費は約220万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	内装	解体工事	26万円
		木工事	47万円
		木製建具工事	32万円
		仕上げ工事	45万円
		金物工事	2万円
	キッチン	システムキッチン設置	36万円
	トイレ	便座等交換	3万円
	洗面台・浴室	洗面台交換、浴室シャワーホース交換等	9万円
	電気設備	照明器具、スイッチ・コンセント交換、室内電気配線、ドアホン交換	19万円
	その他	処分費等	3万円
		小計	220万円

<内装リノベーション工事による変化>

【施工前】



【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：61,000円 工事後賃料：65,000円
オーナー・管理会社のコメント	室内の仕上がりは良かったものの、外観の古さ、1階でバルコニーがないほか、賃料設定が高めであったこともあり、工事終了から入居までに時間を要しました。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体：過去の修繕履歴より、外装塗装工事は9年周期、鉄部塗装は13年周期で実施すると設定。
- ・室内設備：過去の修繕履歴より、エアコン交換は15年周期と設定。
- ・室内リノベーション工事：浴室設備、厨房設備、洗面化粧台、トイレを含めたものとして、過去の修繕履歴に基づき計上。

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

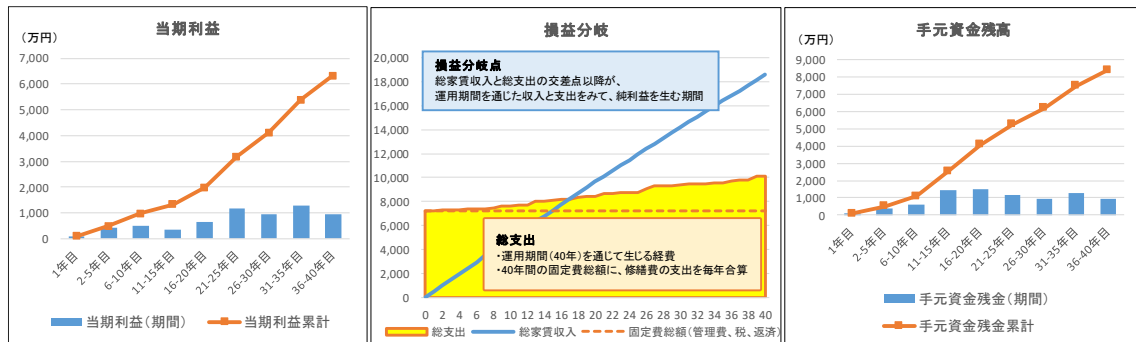
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	9年	170	0	170	0	170	0	170
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	13年	0	300	0	0	300	0	300
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)				170	300	170	0	470	0	470
室内設備等	給湯、風呂釜	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	15年	0	57	0	0	57	0	0
	浴室設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理・交換	毎年	93	46	46	46	46	46	46
	リノベーション工事(上記項目以外)			0	0	0	220	0	0	0
小計(室内設備等)				93	103	46	266	103	46	46
(戸あたり)				15	17	8	44	17	8	8
合計				263	403	216	266	573	46	516

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・ファミリー向け物件として5年で設定します（協力会社ヒアリングより）。
賃料下落率	・新築時から築26年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。 ・築26年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・実データを踏まえて93%と設定します。
建物管理費	・募集賃料の4.4%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・建物建設費のうち2,060万円を借入れます（登記簿情報より）。 ・金利は3.0%、返済期間は9年で設定します（登記簿情報より）。
原状回復費	・退去更新時1戸当たり129,767円と設定します（協力会社ヒアリングより）。
専用部分の リフォーム工事	・これまでに実施した工事に要した費用を計上します。
小修繕費	・1,291円・戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。

＜試算結果＞

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
11.20%	8.42%	3.81%	0.59%	1.57%	18,555万円	10,156万円	8,399万円	16年目



※想定建物売却価格（IRR算出用）

10年目	34,100,000円	(増減率)	▲ 17.7%	30年目	16,700,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表（単位：万円）>

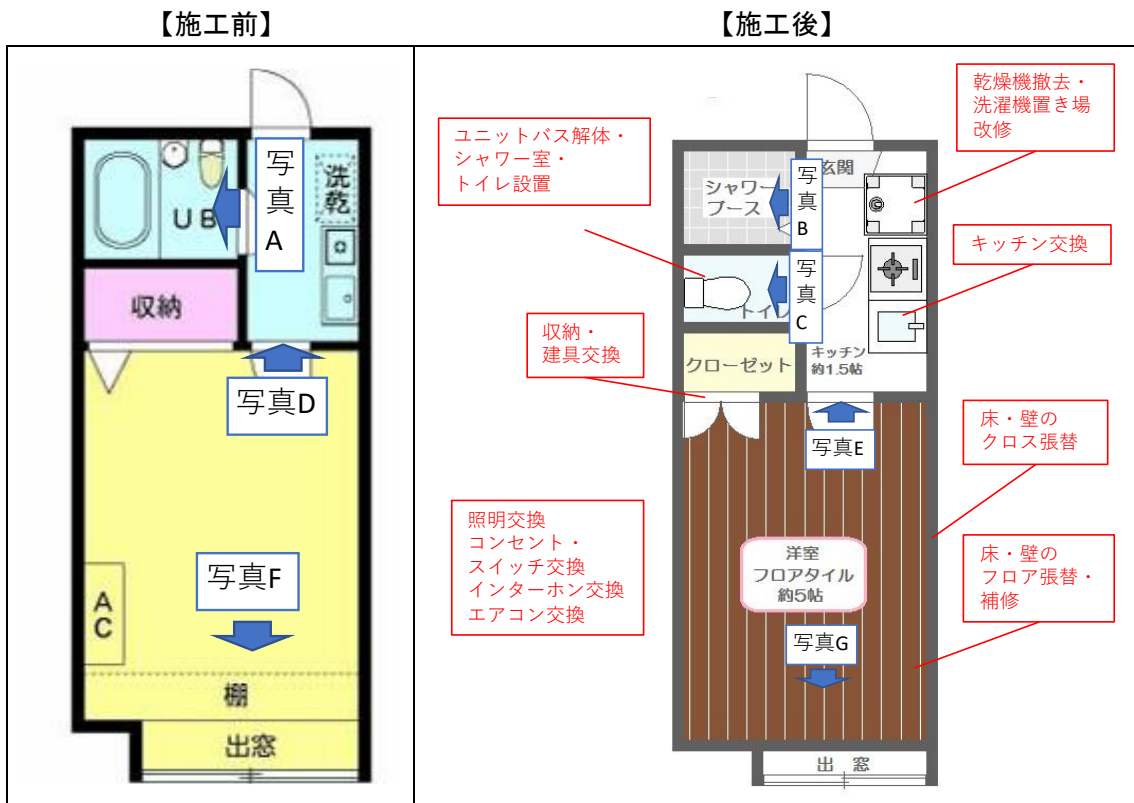
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	
収支計算	収入	家賃収入	496	1,984	2,435	2,385	2,340	2,295	2,250	2,200	2,170	
		銀行借入	2,060	0	0	0	0	0	0	0	0	
		自己資金	2,083	0	0	0	0	0	0	0	0	
		収入計	4,143	496	1,984	2,435	2,385	2,340	2,295	2,250	2,200	2,170
	支出	建物建設費(初期投資)	4,143	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建物管理費(募集・管理委託等)		22	87	109	108	108	107	107	106	106
		保険料		5	20	25	25	25	25	25	25	25
		原状回復費		16	64	80	80	80	80	80	80	80
		修繕費(小修繕(故障対応))		9	37	46	103	46	266	103	46	46
		修繕費(計画修繕)		0	0	170	300	170	0	470	0	470
		固定資産税・都市計画税		32	112	118	91	63	53	53	53	53
		借入金返済		265	1,058	1,058	0	0	0	0	0	0
		所得税等		44	200	238	231	322	582	466	624	459
	支出計	4,143	392	1,579	1,844	938	814	1,113	1,304	934	1,239	
収支	手元資金残金(年)	0	104	405	591	1,447	1,526	1,182	946	1,266	931	
	手元資金残金(累計)	0	104	509	1,100	2,547	4,074	5,255	6,202	7,468	8,399	
P/L(損益計算)	収益(収入)		496	1,984	2,435	2,385	2,340	2,295	2,250	2,200	2,170	
	営業費用	建物管理費(募集・管理委託等)		22	87	109	108	108	107	107	106	106
		保険料		5	20	25	25	25	25	25	25	25
		原状回復費		16	64	80	80	80	80	80	80	80
		修繕費		9	37	216	403	216	266	573	46	516
		固定資産税・都市計画税		32	112	118	91	63	53	53	53	53
		営業費用計		84	320	548	707	492	531	837	310	780
	償却前利益		412	1,664	1,887	1,678	1,848	1,764	1,413	1,890	1,390	
	営業外	減価償却費(定額法)		218	872	1,090	1,090	872	0	0	0	0
		支払利息		62	185	75	0	0	0	0	0	0
		営業外費用計		280	1,057	1,165	1,090	872	0	0	0	0
	税引前利益(償却後利益)		133	607	722	588	976	1,764	1,413	1,890	1,390	
	所得税		44	200	238	231	322	582	466	624	459	
	当期利益		89	407	484	357	654	1,182	946	1,266	931	
	当期利益累計		89	495	979	1,337	1,991	3,172	4,119	5,385	6,316	
	総収入-総支出(運用期間通算)		-7,231	-6,760	-4,877	-2,739	-837	1,207	3,155	4,752	6,826	8,399
	賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)			100.0	100.0	98.2	96.2	94.4	92.5	90.7	88.7	87.5

## 事例 4

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート・ コロニアル葺き	外壁	サイディング
建築年	平成4年	築年数	29年
敷地面積	676.53㎡	延床面積	283.95㎡
総戸数	18戸	住戸タイプ	1K (14.4㎡) 18戸
オーナー	法人	管理方式	サブリース方式
路線価	175千円/㎡	建物建設費	63,000千円
新築時の募集賃料	53,700円	現在の募集賃料	42,000~50,000円

<専用部分の間取り例>



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築20年目	外壁および屋上 防水、鉄部塗装	約760万円	—	—
築27年目	—	—	リノベーション 工事 (1室)	約110万円



■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 20 年目に管理会社より大規模修繕工事の提案があり、建物診断および大規模修繕工事を実施しました。20 年目のサブリース契約の更新にあたって、長期的な運用を見据えた室内リノベーション工事の提案を受け、入居者入れ替えのタイミングで工事を実施しました。

【工事内容】

築 27 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。市場性を鑑み 3 点ユニットバスを解体し、シャワー室とトイレを別に設置しました。設備が老朽化していたため、流し台・ガスコンロの交換、カラーモニターインターホン交換等を実施しました。また、照明、床、扉等も交換しました。

総工費は約 110 万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	床・壁	クロス張替	6 万円
		フロア張替・補修	6 万円
	収納・建具	収納設置・建具交換・塗装	30 万円
	風呂・トイレ	ユニットバス解体処分	6 万円
		シャワー室・トイレ設置	26 万円
	キッチン	キッチン交換	17 万円
		換気扇交換	3 万円
	照明・電気設備	照明交換	3 万円
		コンセント・スイッチ交換	2 万円
		カラーモニターインターホン交換	2 万円
		エアコン交換	6 万円
		洗濯機置き場改修	7 万円
		乾燥機撤去	1 万円
		小計	110 万円

<3点ユニットバス解体、シャワー室・トイレに分離>

【写真A 施工前】



【写真B(上) 写真C(下) 施工後】



<キッチン・トイレ入り口扉交換>

【写真D 施工前】



【写真E 施工後】



<フローリング張替>

【写真F 施工前】



【写真G 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：47,000円 工事後賃料：50,000円
オーナー・管理会社のコメント	ユニットバスをバス・トイレ別にすることで、広告掲載上もバス・トイレ別と表記できるため、賃料を2～3千円あげて募集することができた。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体：20年目に大規模修繕費用を計上</li> <li>・共用設備：20年目に大規模修繕費用を計上</li> <li>・室内設備：給湯器とエアコンは10年ごとに更新、その他の設備は交換周期を設定していないため、リノベーションに含めて計上。リノベーション工事は27年目に実施した戸当りの工事費×実施戸数で21年目から30年目に按分して計上。</li> </ul>
--

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

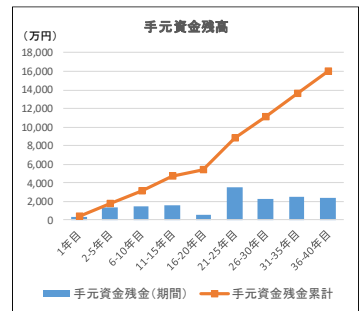
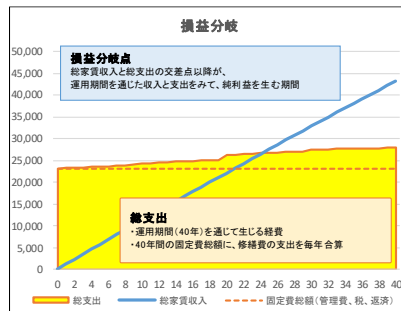
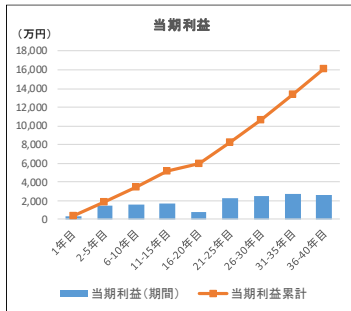
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	20年	0	0	49	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	-	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	20年	0	0	95	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	20年	0	0	39	0	0	0	0
	白蟻対策	白蟻対策	-	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	38	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	20年	0	0	76	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	20年	0	0	351	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	113	0	0	0	0	
小計(建物全体)				0	0	760	0	0	0	0
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	144	0	144	0	144	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	144	0	144	0	144	0	0
	浴室設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	リノベーション費用	修理・交換	-	0	0	0	303	303	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	648	324	324	162	162	81	81
小計(建物全体)				936	324	612	465	753	81	81
(戸あたり)				52	18	34	26	42	5	5
合計(建物全体)				936	324	1,372	465	753	81	81

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単身向け物件として4年で設定します。</li> </ul>
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築時から築21年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。</li> <li>・ 築21年目に、専用部分のリフォーム工事を含む大規模修繕工事により、サブリース契約における保証賃料を見直します。</li> <li>・ 築21年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 (空室日数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。</li> </ul>
建物管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集賃料の12%に設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> </ul>
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物建設費をフルローンで借入れます（協力会社ヒアリングより）。金利は0.0%、返済期間は20年で設定します。</li> <li>・ リノベーション費用を（フルローンで）借入れます。金利は1.5%、返済期間は20年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> <li>・ 但し、21-30年目の原状回復費は、専用部分のリフォーム工事（修繕費（小修繕（故障対応）））に含まれるため、原状回復費はこの期間、未計上とします。</li> <li>・ 30-40年目は、再び退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します。</li> </ul>
専用部分の リノベーション 工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 21-30年目に、18戸中5戸を入居者の入れ替えのタイミングで工事実施しているため、5戸分の工事費を10年間で毎年按分してリノベーション費用として計上します。</li> </ul>
小修繕費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3,000円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> <li>・ 専用部分のリフォーム工事の実施により、21-30年目は半額に低減、31-40年目はさらにその半額程度に低減するものとして設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> </ul>

<試算結果>

利回り(40年通算)			IRR(内部収益率)		収支(40年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
17.11%	12.13%	6.38%	3.81%	4.53%	43,112万円	27,877万円	15,235万円	24年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	51,800,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	25,400,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		1,160	4,611	5,599	5,431	5,267	5,456	5,340	5,202	5,046	
	銀行借入	6,300	0	0	0	0	0	760	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	6,300	1,160	4,611	5,599	5,431	5,267	6,216	5,340	5,202	5,046	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	6,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		139	553	672	652	632	655	641	624	606	
	保険料		16	63	79	79	79	79	79	79	79	
	原状回復費		24	96	120	120	120	0	0	120	120	
修繕費(小修繕(故障対応))		65	259	612	324	612	465	753	81	81		
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	760	0	0	0	0		
固定資産税・都市計画税		72	269	302	268	232	217	217	217	217		
借入金返済		315	1,260	1,575	1,575	1,575	177	221	221	221		
所得税等		184	734	786	844	647	1,145	1,205	1,347	1,301		
支出計	6,300	815	3,235	4,146	3,861	4,657	2,736	3,115	2,688	2,624		
収支												
手元資金残高(年)	0	345	1,376	1,453	1,570	610	3,480	2,225	2,514	2,422		
手元資金残高(累計)	0	345	1,721	3,174	4,744	5,355	8,835	11,060	13,574	15,995		
P/L(損益計算)	収益(収入)		1,160	4,611	5,599	5,431	5,267	5,456	5,340	5,202	5,046	
	営業費用		139	553	672	652	632	655	641	624	606	
	保険料		16	63	79	79	79	79	79	79	79	
	原状回復費		24	96	120	120	120	0	0	120	120	
	修繕費		65	259	612	324	1,372	465	753	81	81	
	固定資産税・都市計画税		72	269	302	268	232	217	217	217	217	
	営業費用計		316	1,240	1,785	1,442	2,435	1,415	1,689	1,121	1,102	
	償却前利益		844	3,371	3,814	3,989	2,832	4,041	3,651	4,081	3,944	
	営業外		286	1,145	1,432	1,432	1,432	573	0	0	0	
	支払利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
営業外費用計		286	1,145	1,432	1,432	1,432	573	0	0	0		
税引前利益(償却後利益)		557	2,225	2,383	2,557	1,400	3,468	3,651	4,081	3,944		
所得税		184	734	786	844	647	1,145	1,205	1,347	1,301		
当期利益		374	1,491	1,596	1,713	753	2,324	2,446	2,734	2,642		
当期利益累計		374	1,865	3,461	5,174	5,927	8,251	10,697	13,432	16,074		
総収入-総支出(運用期間通算)		-23,146	-22,075	-17,819	-12,952	-7,965	-4,190	802	5,389	10,390	15,235	

賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	97.5	95.1	92.7	90.3	92.5	91.0	88.8	86.6

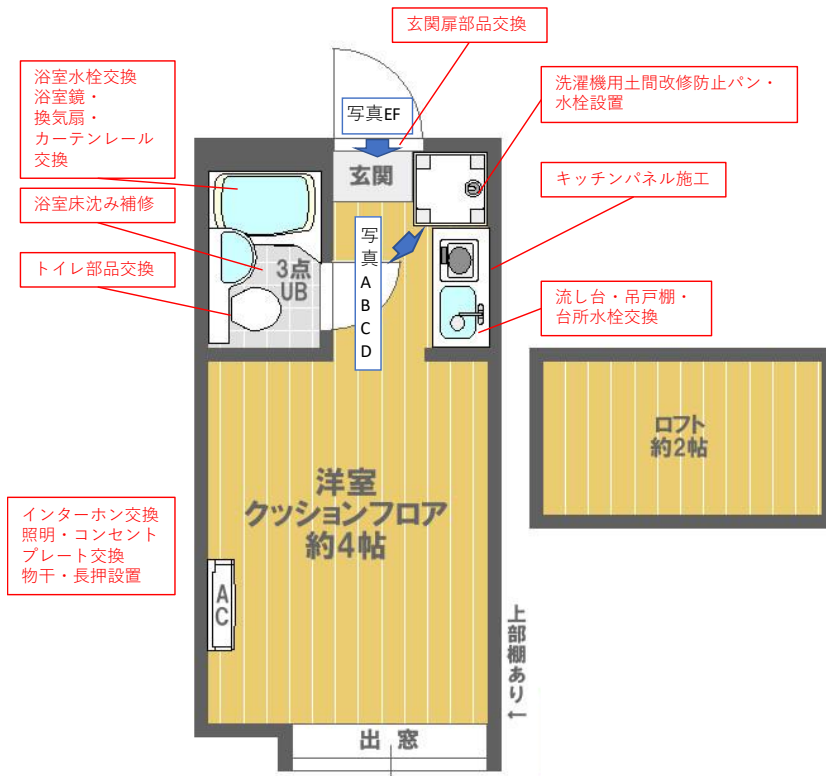
注釈) 21-30年の原状回復費は、専用部分リフォーム工事に含んでいるため、キャッシュフロー表では、修繕費(小修繕(故障対応))に含まれます。

## 事例 5

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート・コロニアル葺き	外壁	サイディング
建築年	平成1年	築年数	32年
敷地面積	200.26㎡	延床面積	224.85㎡
総戸数	14戸	住戸タイプ	1K (16.1㎡) 14戸
オーナー	個人	管理方式	サブリース方式
路線価	245千円/㎡	建物建設費	60,000千円
新築時の募集賃料	50,000円	現在の募集賃料	35,000~42,000円

### <専用部分の間取り例>



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築20年目	外壁および屋上防水、鉄部塗装	約337万円	—	—
築30年目	—	—	リノベーション工事 (1室)	約55万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 20 年目に管理会社より大規模修繕工事の提案があり、建物診断および大規模修繕工事を実施しました。サブリース契約の更新にあたって、長期的な運用を見据えたリフォームの提案を受け、入居者入れ替えのタイミングで室内リフォーム工事を実施しました。

【工事内容】

築 30 年目に、専用部分の 1 室のリフォーム工事を実施しました。設備が老朽化していたため、流し台・ガスコンロ、キッチンパネルの交換、インターホン交換、玄関扉改修、洗濯機置き場設置、ユニットバス補修等を実施しました。  
総工費は約 55 万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	キッチン	流し台・吊戸棚交換	8 万円
		キッチンパネル施工	4 万円
		台所水栓交換	2 万円
	風呂・トイレ	トイレ部品交換	2 万円
		浴室水栓交換	2 万円
		浴室鏡・換気扇・カーテンレール交換	3 万円
	照明・電気設備	洗濯機用土間改修防水パン・水栓設置	9 万円
		インターホン交換	1 万円
		照明・コンセントプレート交換	3 万円
	建具	玄関扉部品交換	3 万円
		物干し・長押設置	2 万円
	その他	諸経費	7 万円
	小計		

＜流し台の交換・キッチンパネル施工＞

【写真A（上）写真B（下） 施工前】



【写真C（上）写真D（下） 施工後】



＜洗濯機置き場設置による玄関土間改修＞

【写真E 施工前】



【写真F 施工後】





【工事の実施による効果】

賃料等の変化	なし
オーナー・管理会社のコメント	リフォーム工事を実施することで、空室になっても成約しやすくなり、空室期間が短くなっています。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体：20年目に大規模修繕費用を計上</li> <li>・共用設備：20年目に大規模修繕費用を計上</li> <li>・室内設備：給湯器とエアコンは10年ごとに更新、その他の設備は交換周期を設定していないため、リノベーション費用に含めて計上。リノベーション工事は30年目に実施した戸当りの工事費×実施戸数で21年目から30年目に按分して計上。</li> </ul>
--

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

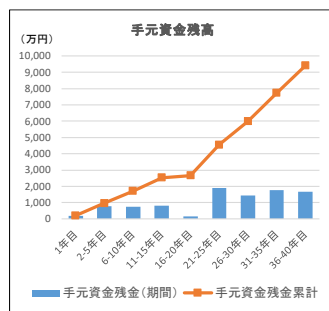
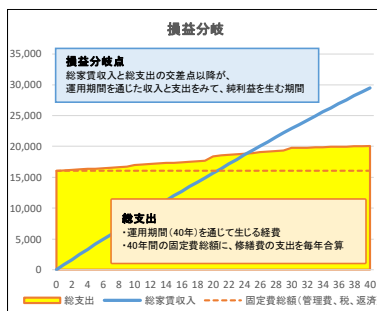
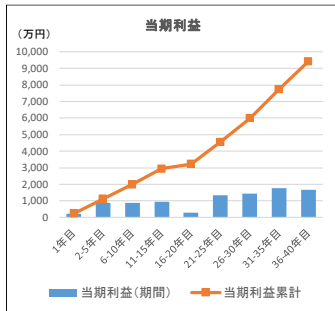
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	20年	0	0	30	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	-	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	20年	0	0	89	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	20年	0	0	66	0	0	0	0
	白蟻対策	白蟻対策	20年	0	0	18	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	31	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	小計(建物全体)			0	0	337	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	20年	0	0	14	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	41	0	0	0	0
	経費・消費税	-	-	0	0	49	0	0	0	0
小計(建物全体)			0	0	337	0	0	0	0	
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	112	0	144	0	144	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	112	0	144	0	144	0	0
	浴室設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	リノベーション費用	修理・交換	-	0	0	55	387	387	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	504	252	252	126	126	63	63
	小計(建物全体)			728	252	595	513	801	63	63
(戸あたり)				52	18	43	37	57	5	5
合計(建物全体)				728	252	932	513	801	63	63

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身向け物件として3年で設定します。</li> </ul>
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時から築21年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。</li> <li>・築21年目に、専用部分のリフォーム工事を含む大規模修繕工事により、サブリース契約における保証賃料を見直します。</li> <li>・築21年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 (空室日数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。</li> </ul>
建物管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・募集賃料の12%に設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> </ul>
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物建設費をフルローンで借入れます（協力会社ヒアリングより）。金利は0.0%、返済期間は20年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> <li>・但し、21-30年目の原状回復費は、専用部分のリフォーム工事（修繕費（小修繕（故障対応）））に含まれるため、原状回復費はこの期間、未計上とします。</li> <li>・30-40年目は、再び退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します。</li> </ul>
専用部分の リノベーション 工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・21-30年目に、14戸中14戸を入居者の入れ替えのタイミングで工事实施しているため、14戸分の工事費を10年間で毎年按分してリノベーション費用として計上します。</li> </ul>
小修繕費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3,000円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> <li>・専用部分のリフォーム工事の実施により、21-30年目は半額に低減、31-40年目はさらにその半額程度に低減するものとして設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> </ul>

<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
12.30%	8.44%	3.92%	1.57%	1.74%	29,512万円	20,097万円	9,414万円	24年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	49,400,000円	(増減率)	▲ 17.7%	30年目	24,200,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入	家賃収入		840	3,318	3,995	3,838	3,667	3,686	3,541	3,381	3,246
		銀行借入	6,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		収入計	6,000	840	3,318	3,995	3,838	3,667	3,686	3,541	3,381	3,246
	支出	建物建設費(初期投資)	6,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建物管理費(募集・管理委託等)		101	398	479	461	440	442	425	406	390
		保険料		15	60	75	75	75	75	75	75	75
		原状回復費		23	92	115	115	115	0	0	115	115
		修繕費(小修繕(故障対応))		50	202	476	252	595	513	801	63	63
		修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	337	0	0	0	0
		固定資産税・都市計画税		44	160	174	146	118	106	106	106	106
		借入金返済		300	1,200	1,500	1,500	1,500	0	0	0	0
		所得税等		110	434	433	471	347	661	704	863	824
支出計		6,000	644	2,546	3,252	3,019	3,527	1,798	2,111	1,628	1,573	
収支	手元資金残高(年)	0	196	772	743	819	140	1,888	1,430	1,753	1,673	
	手元資金残高(累計)	0	196	969	1,711	2,530	2,671	4,558	5,988	7,741	9,414	
P/L(損益計算)	収益(収入)	建物管理費(募集・管理委託等)		101	398	479	461	440	442	425	406	390
		営業費用計	233	912	1,319	1,049	1,680	1,137	1,407	765	749	
	営業費用	減価償却費(定額法)		273	1,091	1,364	1,364	1,364	545	0	0	0
		営業外費用計		273	1,091	1,364	1,364	1,364	545	0	0	0
	営業外	支払利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		税引前利益(償却後利益)		374	1,316	1,312	1,426	623	2,004	2,134	2,616	2,497
	所得税		110	434	433	471	347	661	704	863	824	
	当期利益		224	881	879	955	277	1,342	1,430	1,753	1,673	
	当期利益累計		224	1,105	1,984	2,939	3,216	4,558	5,988	7,741	9,414	
	総収入-総支出(運用期間通算)		-16,055	-15,288	-12,264	-8,860	-5,389	-2,769	404	3,143	6,346	9,414

賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	97.5	92.7	90.5	86.0	85.6	83.5	79.3	75.4

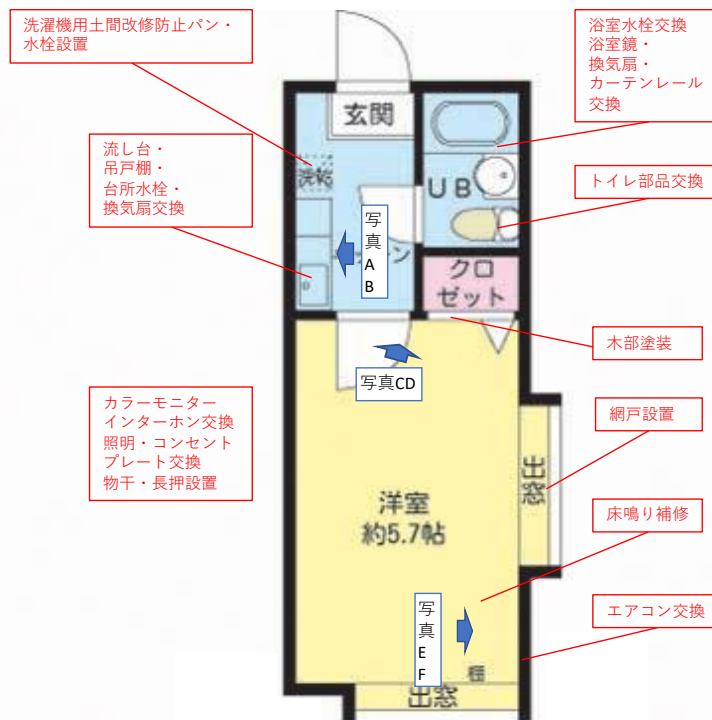
注釈) 21-30年の原状回復費は、専用部分リフォーム工事に含んでいるため、キャッシュフロー表では、修繕費(小修繕(故障対応))に含まれます。

## 事例 6

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート・コロニアル葺き	外壁	サイディング
建築年	平成2年	築年数	31年
敷地面積	313.27 m <sup>2</sup>	延床面積	277.11 m <sup>2</sup>
総戸数	16戸	住戸タイプ	1K (17.3 m <sup>2</sup> ) 16戸
オーナー	法人	管理方式	サブリース方式
路線価	310 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	64,000 千円
新築時の募集賃料	61,000 円	現在の募集賃料	45,000~51,000 円

### <専用部分の間取り例>



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築20年目	外壁、屋上防水、鉄部塗装、室内改修	約559万円	—	—
築29年目	—	—	リノベーション工事 (1室)	約71万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 20 年目に管理会社より大規模修繕工事の提案があり、建物診断および大規模修繕工事を実施しました。サブリース契約の更新にあたって、長期的な運用を見据えたリフォームの提案を受け、入居者入れ替えのタイミングで室内リフォーム工事を実施しました。

【工事内容】

築 29 年目に、専用部分の 1 室のリフォーム工事を実施しました。設備が老朽化していたため、流し台・ガスコンロ、キッチンパネルの交換、インターホン交換、玄関扉改修、洗濯機置き場設置、ユニットバス補修等を実施しました。  
総工費は約 71 万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	キッチン	流し台・吊戸棚交換	8 万円
		キッチンパネル施工	4 万円
		台所水栓交換	2 万円
		台所換気扇交換	1 万円
	風呂・トイレ	トイレ部品交換	2 万円
		浴室水栓交換	2 万円
		浴室鏡・換気扇・カーテンレール交換	2 万円
	照明・電気 設備	洗濯機用土間改修防水パン・水栓設置	8 万円
		カラーモニターインターホン交換	2 万円
		給湯配管更新	10 万円
		照明・コンセントプレート交換	5 万円
		エアコン交換	6 万円
	建具	床鳴り補修・木部塗装	6 万円
		物干し・長押・網戸設置	4 万円
その他	諸経費	9 万円	
計			71 万円

<流し台の交換・キッチンパネル施工>

【写真A 施工前】



【写真B 施工後】



<扉等木部塗装・床張り替え>

【写真C 施工前】



【写真D 施工後】



<エアコン交換>

【写真E 施工前】



【写真F 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	なし
オーナー・管理会社のコメント	リフォーム工事を実施することで、入居者希望者が決まりやすくなり、空室期間が短くなっています。

■投資効果の試算

＜前提条件の設定＞

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体：20年目に大規模修繕費用を計上</li> <li>・共用設備：20年目に大規模修繕費用を計上</li> <li>・室内設備：給湯器とエアコンは10年ごとに更新、その他の設備は交換周期を設定していないため、リノベーションに含めて計上。リノベーション工事は29年目に実施した戸当りの工事費×実施戸数で21年目から30年目に按分して計上。</li> </ul>
--

【計画修繕等に係る項目（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	防水・塗装・葺き替え	20年	0	0	52	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	-	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	20年	0	0	143	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	20年	0	0	50	0	0	0	0
	白蟻対策	白蟻対策	20年	0	0	29	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	48	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	20年	0	0	74	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	74	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	114	0	0	0	0	
小計 (建物全体)				0	0	585	0	0	0	0
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	128	0	128	0	128	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	128	0	0	0	0	0	0
	浴室設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	-	0	0	0	0	0	0	0
	リノベーション費用	修理・交換	-	0	0	59	482	482	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	576	288	288	144	144	72	72
小計 (建物全体)				832	288	475	626	754	72	72
(戸あたり)				52	18	30	39	47	5	5
合計 (建物全体)				832	288	1,060	626	754	72	72

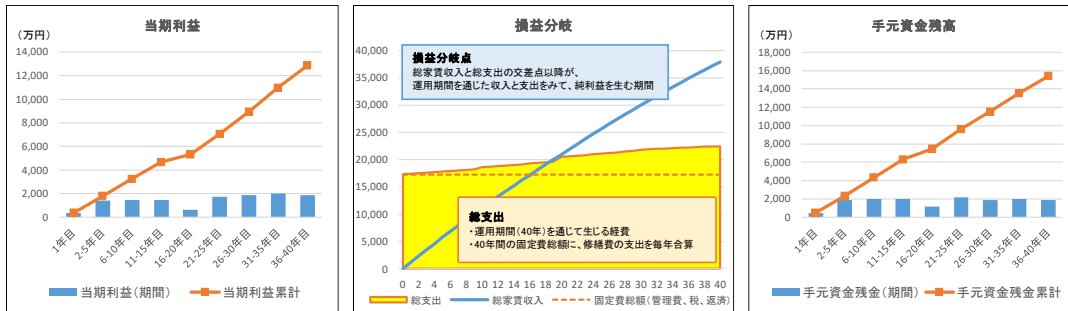
【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・ 単身向け物件として2年で設定します。
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築時から築21年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。</li> <li>・ 築21年目に、専用部分のリフォーム工事を含む大規模修繕工事により、サブリース契約における保証賃料を見直します。</li> <li>・ 築21年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 (空室日数)	・ 空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。
建物管理費	・ 募集賃料の12%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・ 建物建設費をフルローンで借入れます（協力会社ヒアリングより）。金利は0.0%、返済期間は35年で設定します。
原状回復費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> <li>・ 但し、21-30年目の原状回復費は、専用部分のリフォーム工事（修繕費（小修繕（故障対応）））に含まれるため、原状回復費はこの期間、未計上とします。</li> <li>・ 30-40年目は、再び退去更新時1戸当たり新築時家賃と同額で設定します。</li> </ul>
専用部分の リノベーション 工事	・ 21-30年目に、16戸中13戸を入居者の入れ替えのタイミングで工事实施しているため、13戸分の工事費を10年間で毎年按分してリノベーション費用として計上します。
小修繕費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3,000円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> <li>・ 専用部分のリフォーム工事の実施により、21-30年目は半額に低減、31-40年目はさらにその半額程度に低減するものとして設定します（協力会社ヒアリングより）。</li> </ul>



<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
14.81%	10.07%	5.02%	3.39%	3.52%	37,904万円	22,487万円	15,418万円	18年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	52,700,000円	(増減率)	▲ 17.7%	30年目	25,800,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考) 中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		1,171	4,568	5,399	5,057	4,757	4,640	4,368	4,092	3,852	
	銀行借入	6,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	6,400	1,171	4,568	5,399	5,057	4,757	4,640	4,368	4,092	3,852	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	6,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		141	548	648	607	571	557	524	491	462	
	保険料		16	64	80	80	80	80	80	80	80	
	原状回復費		49	196	245	245	245	0	0	245	245	
	修繕費(小修繕(故障対応))		58	230	544	288	475	626	754	72	72	
	修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	585	0	0	0	0	
	固定資産税・都市計画税		65	241	268	234	200	186	186	186	186	
借入金返済		183	731	914	914	914	183	0	0	0		
所得税等		182	701	713	709	511	861	932	996	926		
支出計	6,400	693	2,712	3,412	3,077	3,582	2,493	2,476	2,070	1,971		
収支												
手元資金残金(年)		0	478	1,856	1,987	1,980	1,175	2,147	1,892	2,022	1,881	
手元資金残金(累計)		0	478	2,334	4,321	6,301	7,476	9,624	11,515	13,537	15,418	
P/L(損益計算)	収益(収入)		1,171	4,568	5,399	5,057	4,757	4,640	4,368	4,092	3,852	
	建物管理費(募集・管理委託等)		141	548	648	607	571	557	524	491	462	
	営業費用		16	64	80	80	80	80	80	80	80	
	原状回復費		49	196	245	245	245	0	0	245	245	
	修繕費		58	230	544	288	1,060	626	754	72	72	
	固定資産税・都市計画税		65	241	268	234	200	186	186	186	186	
	営業費用計		328	1,279	1,785	1,454	2,156	1,449	1,544	1,074	1,045	
	償却前利益		843	3,289	3,614	3,603	2,601	3,191	2,824	3,018	2,807	
	営業外											
	減価償却費(定額法)		291	1,164	1,455	1,455	1,455	582	0	0	0	
	支払利息		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	営業外費用計		291	1,164	1,455	1,455	1,455	582	0	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		552	2,125	2,160	2,149	1,146	2,609	2,824	3,018	2,807	
所得税		182	701	713	709	511	861	932	996	926		
当期利益		370	1,424	1,447	1,440	635	1,748	1,892	2,022	1,881		
当期利益累計		370	1,793	3,240	4,680	5,315	7,064	8,955	10,977	12,858		
総収入-総支出(運用期間通算)		-17,312	-16,247	-12,106	-7,496	-2,972	480	4,494	8,108	11,883	15,418	

賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	95.0	90.4	83.8	79.6	76.9	73.1	67.8	64.5

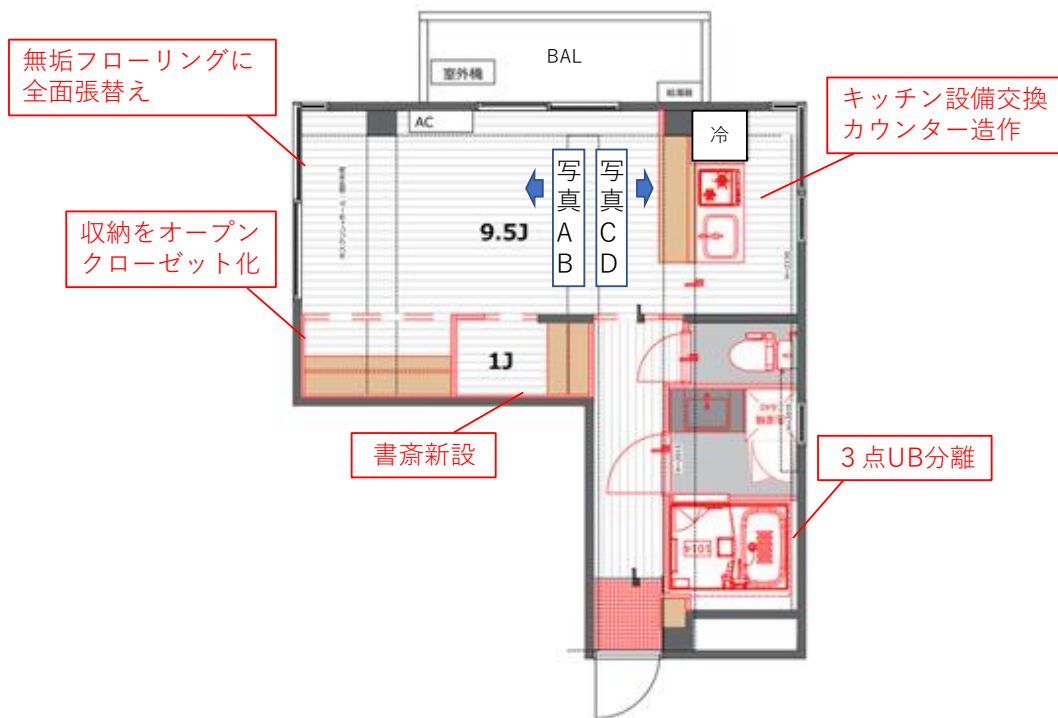
注釈) 21-30年の原状回復費は、専用部分リフォーム工事に含んでいるため、キャッシュフロー表では、修繕費(小修繕(故障対応))に含まれます。

## 事例 7

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	鉄骨造・3階建て
屋根	陸屋根	外壁	タイル
建築年	平成3年	築年数	30年
敷地面積	205 m <sup>2</sup>	延床面積	314 m <sup>2</sup>
総戸数	6戸	住戸タイプ	1R/1K、1LDK
オーナー	個人	管理方式	自主管理
路線価	570 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	77,501 千円
新築時の募集賃料	110,000 円程度（共益費込）	現在の募集賃料	125,000 円程度（共益費込）

### < 専用部分の間取り例 >



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築26年目	外壁	約600万円	—	—
築29年目	—	—	リノベーション工事(1室)	約300万円

## ■リフォーム・リノベーション工事の例

### 【投資の経緯】

以前、自身が所有する別の物件でリノベーションを実施しました。効果があるか少し不安でしたが、完成前に入居者が決まったことで弾みが付き、この物件もリノベーションを行うことにしました。

### 【工事内容】

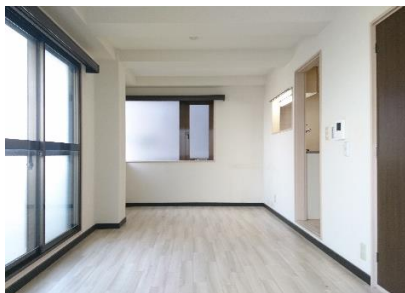
築 29 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。床を無垢材にしたり、書斎スペースを作ったりと内装に手を加えました。また、水回りの設備は、新しい設備交換するとともに、3 点ユニットバスを分離させました。  
総工費は約 300 万円です。

### <居室の内装工事・キッチン交換による変化>

【写真 A 施工前】



【写真 C 施工前】



【写真 B 施工後】



【写真 D 施工後】



＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	床・壁・天井等	居室、玄関、脱衣所・トイレ床張替え	309 万円
		巾木交換	
		床上げ	
		壁・天井クロスまたは木部塗装	
		有孔ボード	
		アーチ開口造作	
		玄関ドアシート貼り	
	建具	収納クローゼット化	
		可動棚、書斎デスク新設	
		脱衣所ドア新設	
	水回り・設備等	キッチン、コンロ、換気扇、キッチンパ ン交換	
		キッチンアップグレード(カウンター造作含む)	
		トイレ交換(タンク式ウォシュレット)	
		3点UB分離(追焚なし)	
		洗面台アップグレード	
	小物類	洗濯パン新設	
		ライティングレール交換	
		スイッチ、コンセントプレート、その他小物交換	
	原状回復	USBポート設置	
		網戸張替え、網戸戸車調整	
		建具立て付け調整、戸当たり交換	
		警報器交換(電池式)	
		エアコンフィルター、UBエプロン内部、トイレタンク内洗浄	
		クーラーキャップ交換	
	レジスター交換、クリーニング		
	その他	設備工事基本料、電気配線基本料、産廃費、解体費	
		小計	

【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：90,000円 工事後賃料：130,000円
オーナー・管理会社のコメント	今回のリノベーションでは、無垢床への張替えなど入居者が過ごしやすいと思える住環境づくりはもちろんのこと、書斎スペースの新設も行いました。コロナ禍の今、このスペースを作っておいてよかったと感じています。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体・共用設備：築26年目に外壁工事を実施</li> <li>・室内設備等：10～20年周期で修理・交換を実施</li> </ul> <p style="text-align: center;">築29年目に1室のリノベーション工事を実施</p>
---

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

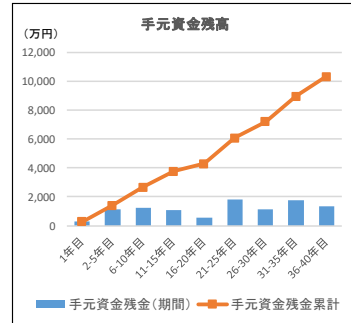
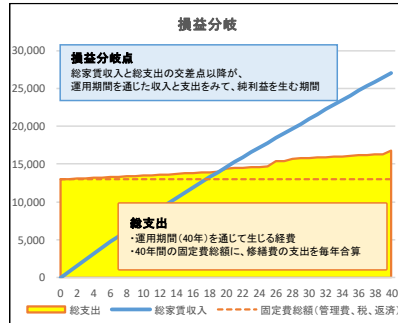
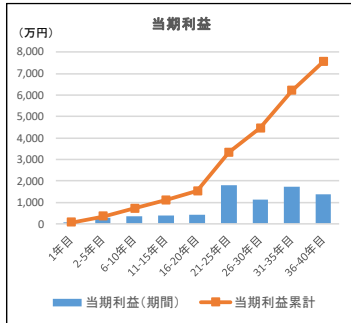
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	600	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)				0	0	0	0	600	0	0
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	0	0	0	0	0	0	0
	浴室設備	修理・交換	20年	0	0	287	0	0	0	287
	厨房設備	修理・交換	20年	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	20年	0	0	54	0	0	0	54
	トイレ	修理・交換	20年	0	0	78	0	0	0	78
	リノベーション工事	-	-	0	0	0	0	273	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	72	36	36	36	36	36	36
小計(建物全体)				72	36	455	36	309	36	455
(戸あたり)				12	6	76	6	51	6	76
合計(建物全体)				72	36	455	36	909	36	455

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・4年で設定します（協力会社提供データより）。
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時から築29年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-3.5%に設定します。</li> <li>・築29年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を44%増額します。</li> <li>・築30年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-3.5%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度0.5%下落するものと設定します。
建物管理費	・自主管理のため0円で設定します。
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物建設費のうち5,000万円を、ローンで借入れます（登記簿謄本より）</li> <li>・金利は3.0%、返済期間は20年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	・300,000円/戸に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・築29年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)			収支(40年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
8.73%	6.71%	2.44%	-0.85%	-0.09%	27,076万円	16,764万円	10,312万円	19年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	63,800,000円	(増減率)	▲ 17.7%	30年目	31,300,000円	(増減率)	▲ 59.6%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		792	3,136	3,740	3,560	3,388	3,200	3,144	3,132	2,984
	銀行借入	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	2,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	7,750	792	3,136	3,740	3,560	3,388	3,200	3,144	3,132	2,984
	建物建設費(初期投資)	7,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	保険料		9	37	47	47	47	47	47	47	47
	原状回復費		45	180	225	225	225	225	225	225	225
	修繕費(小修繕(故障対応))		7	29	36	36	455	36	309	36	455
	修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	600	0	0
	固定資産税・都市計画税		78	287	321	280	239	225	225	225	225
	借入金返済		336	1,344	1,680	1,680	1,680	0	0	0	0
	所得税等		31	142	177	191	214	880	602	858	671
支出計	7,750	507	2,019	2,486	2,459	2,860	1,413	2,007	1,390	1,622	
収支		0	285	1,117	1,254	1,101	528	1,787	1,137	1,742	1,362
手元資金残高(累計)		0	285	1,402	2,656	3,757	4,285	6,072	7,208	8,950	10,312
P/L(損益計算)	収益(収入)		792	3,136	3,740	3,560	3,388	3,200	3,144	3,132	2,984
	建物管理費(募集・管理委託等)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	保険料		9	37	47	47	47	47	47	47	47
	原状回復費		45	180	225	225	225	225	225	225	225
	修繕費		7	29	36	36	455	36	909	36	455
	固定資産税・都市計画税		78	287	321	280	239	225	225	225	225
	営業費用計		140	533	629	588	965	533	1,405	533	951
	償却前利益		652	2,603	3,111	2,972	2,423	2,667	1,739	2,599	2,033
	減価償却費(定額法)		408	1,632	2,040	2,040	1,632	0	0	0	0
	支払利息		150	542	535	353	141	0	0	0	0
	営業外費用計		558	2,174	2,575	2,392	1,773	0	0	0	0
	税引前利益(償却後利益)		95	429	537	580	650	2,667	1,739	2,599	2,033
	所得税		31	142	177	191	214	880	602	858	671
当期利益		63	287	360	389	435	1,787	1,137	1,742	1,362	
当期利益累計		63	351	710	1,099	1,535	3,322	4,458	6,200	7,562	
総収入-総支出(運用期間通算)		-12,966	-12,226	-9,299	-5,820	-2,521	187	3,126	5,137	8,008	10,312

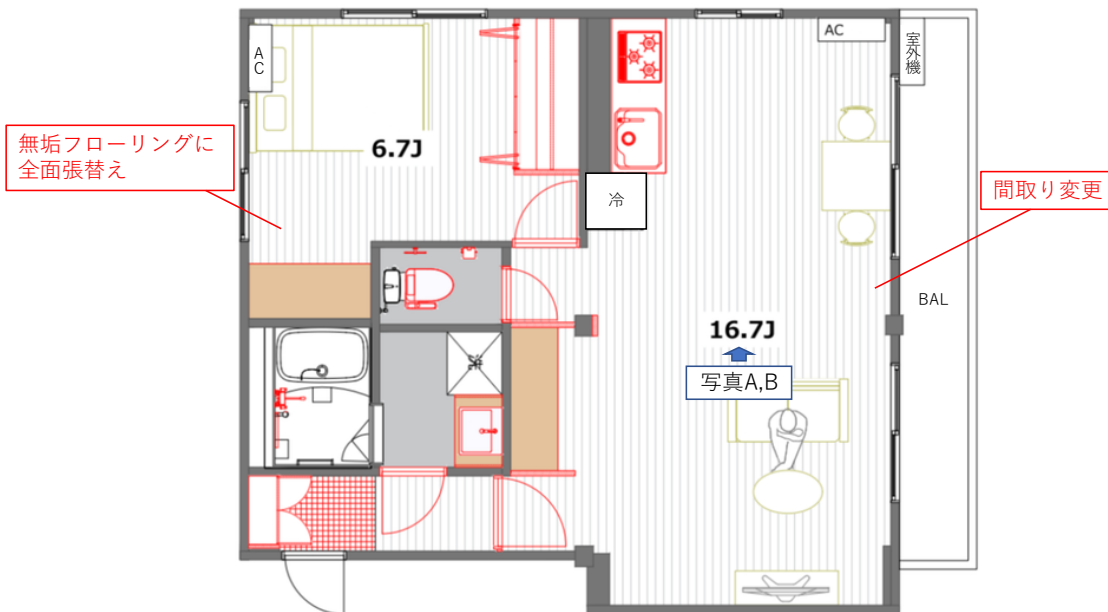
	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
賃料収入水準(新築時の満室賃料を100)	100.0	96.0	92.2	88.4	84.8	78.3	81.1	77.8	74.7

## 事例 8

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	鉄骨 ALC 造・3 階建て
屋根	陸屋根・シート防水	外壁	塗装
建築年	平成 5 年	築年数	28 年
敷地面積	259 m <sup>2</sup>	延床面積	388 m <sup>2</sup>
総戸数	6 戸	住戸タイプ	2LDK
オーナー	法人	管理方式	総合管理（委託管理）
路線価	490 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	97,769 千円
新築時の募集賃料	18 万円程度	現在の募集賃料	16 万円～19.5 万円程度

<専用部分の間取り例>



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 23 年目	外壁防水	約 1,000 万円	—	—
築 25 年目	—	—	リノベーション工事 (1 室)	不明
築 26 年目	—	—	リノベーション工事 (1 室)	約 500 万円



## ■リフォーム・リノベーション工事の例

### 【投資の経緯】

当初はこの物件を売却することを検討しており、リノベーションをした方が高く売却できるのではないかと考え、工事を行うことにしました。

### 【工事内容】

築26年目に、専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。総工費は約500万円です。

### <間取り変更による変化>

【写真A 施工前】



【写真B 施工後】



### 【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：135,000円 工事後賃料：162,000円
オーナー・管理会社のコメント	リノベーション工事をしたことで賃料を上げることができ、利回りが良くなりました。社内で目標としている利回りに乗せることができ、工事をして良かったと感じています。

## ■投資効果の試算

### <前提条件の設定>

- ・建物本体・共用設備：築23年目に外壁防水工事を実施
  - ・室内設備等：10～25年周期で修理・交換を実施
- 築25～26年目に2室のリノベーション工事を実施。2室の工事費用は工事実績のある1室と同額に設定。賃料の増加も、各室同額に設定。

【計画修繕等に係る項目（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	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	1,000	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
	経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0
小 計（建物全体）				0	0	0	1,000	0	0	0
室内設備等	給湯、風呂釜	修理・交換	25年	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	180	0	180	0	180	0	180
	浴室設備	修理・交換	10年	287	0	287	0	287	0	287
	厨房設備	修理・交換	25年	0	0	0	120	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	54	0	0	54	0	0
	トイレ	修理・交換	25年	0	0	0	78	0	0	0
	リノベーション	-	-	0	0	0	500	500	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	72	36	36	36	36	36	36
小 計（建物全体）				539	90	503	734	1,057	36	503
（戸あたり）				90	15	84	122	176	6	84
合 計（建物全体）				539	90	503	1,734	1,057	36	503

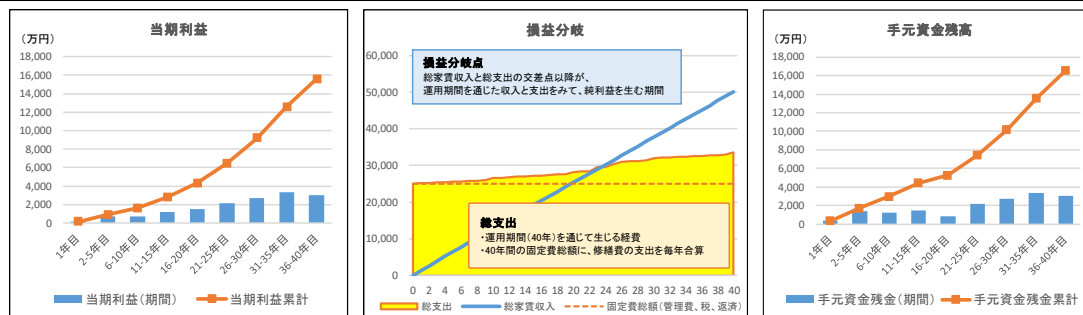
【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・5年で設定します（協力会社提供データより）。
賃料下落率	・新築時から築25年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。 ・築26～27年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を20%増額します。 ・以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度1.0%下落するものと設定します。
建物管理費	・募集賃料の5%に設定します（協力会社提供データより）。
借入条件	・建物建設費の90%をローンで借入れます。 ・金利は3.0%、返済期間は20年で設定します。
原状回復費	・850,000円/戸に設定します（協力会社提供データより）。

項目	設定の考え方
専用部分のリフォーム工事	・築26～27年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します(協力会社提供データより)。

### <試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
12.81%	9.23%	3.98%	-0.15%	1.34%	50,086万円	33,552万円	16,534万円	23年目



### ※想定建物売却価格 (IRR算出用)

10年目	80,400,000円	(増減率)	▲17.8%	30年目	39,500,000円	(増減率)	▲59.6%
------	-------------	-------	--------	------	-------------	-------	--------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

### <キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収支計算	収入											
	家賃収入		1,296	5,184	6,385	6,290	6,200	6,105	6,286	6,220	6,120	
	銀行借入	8,799	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	978	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	9,777	1,296	5,184	6,385	6,290	6,200	6,105	6,286	6,220	6,120	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	9,777	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		65	259	323	321	320	318	331	331	329	
	保険料		12	47	59	59	59	59	59	59	59	
	原状回復費		102	408	510	510	510	510	510	510	510	
修繕費(小修繕(故障対応))		7	29	503	90	503	734	1,057	36	503		
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	1,000	0	0	0		
固定資産税・都市計画税		91	336	370	320	270	250	250	250	250		
借入金返済		591	2,366	2,957	2,957	2,957	0	0	0	0		
所得税等		79	360	406	593	737	1,072	1,346	1,661	1,475		
支出計		9,777	948	3,805	5,127	4,850	5,355	3,942	3,553	2,847	3,125	
収支												
手元資金残金(年)		0	348	1,379	1,258	1,440	845	2,163	2,733	3,373	2,995	
手元資金残金(累計)		0	348	1,727	2,985	4,425	5,270	7,433	10,166	13,539	16,534	
P/L(損益計算)	収益(収入)		1,296	5,184	6,385	6,290	6,200	6,105	6,286	6,220	6,120	
	営業費用		65	259	323	321	320	318	331	331	329	
	保険料		12	47	59	59	59	59	59	59	59	
	原状回復費		102	408	510	510	510	510	510	510	510	
	修繕費		7	29	503	90	503	734	1,057	36	503	
	固定資産税・都市計画税		91	336	370	320	270	250	250	250	250	
	営業費用計		277	1,079	1,764	1,300	1,661	2,871	2,206	1,185	1,650	
	償却前利益		1,019	4,105	4,621	4,990	4,539	3,234	4,079	5,035	4,470	
	減価償却費(定額法)		515	2,058	2,573	2,573	2,058	0	0	0	0	
	支払利息		264	955	942	621	249	0	0	0	0	
営業外費用計		779	3,013	3,515	3,194	2,307	0	0	0	0		
税引前利益(償却後利益)		241	1,092	1,106	1,797	2,232	3,234	4,079	5,035	4,470		
所得税		79	360	406	593	737	1,072	1,346	1,661	1,475		
当期利益		161	732	700	1,204	1,496	2,163	2,733	3,373	2,995		
当期利益累計		161	893	1,593	2,797	4,293	6,455	9,188	12,562	15,556		
総収入-総支出(運用期間通算)		-25,011	-23,824	-19,077	-13,704	-8,014	-2,827	1,034	5,753	11,427	16,534	

賃料収入水準(新築時の満室賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
	100.0	100.0	98.5	97.1	95.7	94.2	97.5	96.0	94.4

②リフォーム・リノベーション工事の紹介事例

事例 1

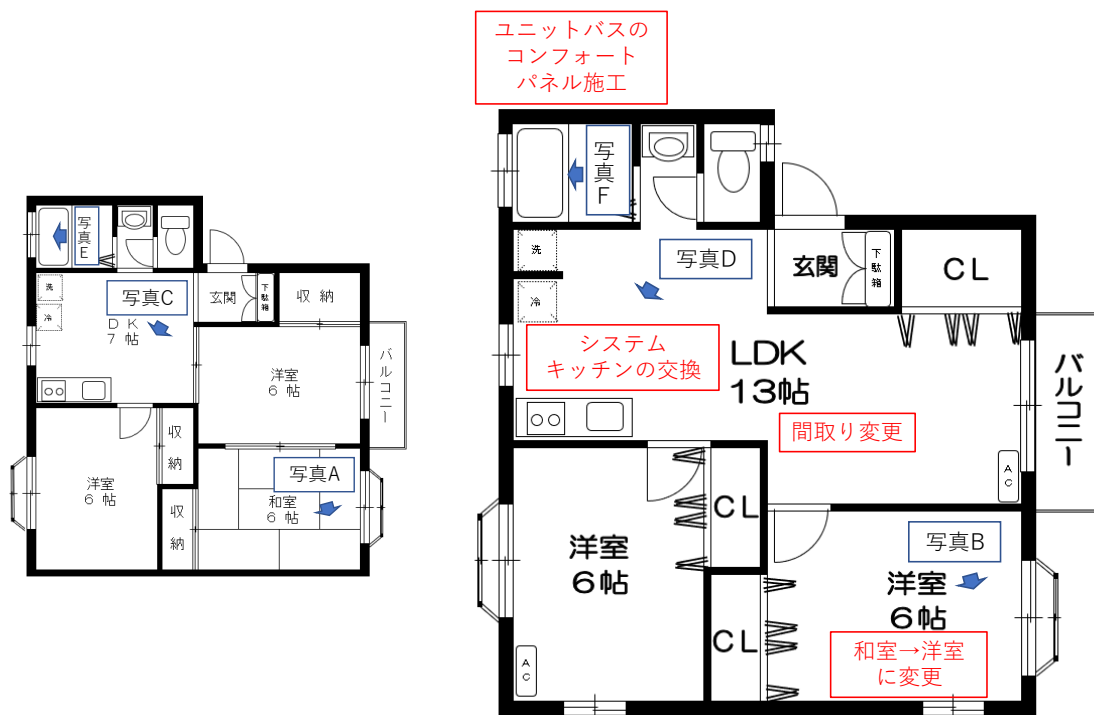
■ 物件概要

物件所在地	埼玉県	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート葺き	外壁	サイディング
建築年	平成3年	築年数	29年
敷地面積	570.35㎡	延床面積	312㎡
総戸数	6戸	住戸タイプ	3DK
オーナー	個人	管理方式	サブリース
路線価	167.5千円/㎡	建物建設費	4,710万円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	68,000円

<専用部分の間取り例>

【施工前】

【施工後】



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 24 年目	大規模修繕工事 (外壁・屋根)	不明	—	—
築 25 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 400 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

長期入居者が退去し、原状回復でも高額なため、リノベーションを実施する判断に至りました。

【工事内容】

専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。和室を洋室にリフォームするとともに、台所・浴室設備・が老朽化していたため、最新の設備に交換しました。  
総工費は約 400 万円です。

＜和室から洋室への変更による変化＞

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜システムキッチンの交換による変化＞

【写真 C 施工前】



【写真 D 施工後】



<コンフォートパネル施工による変化>

【写真 E 施工前】

【写真 F 施工後】



【工事の実施による効果】

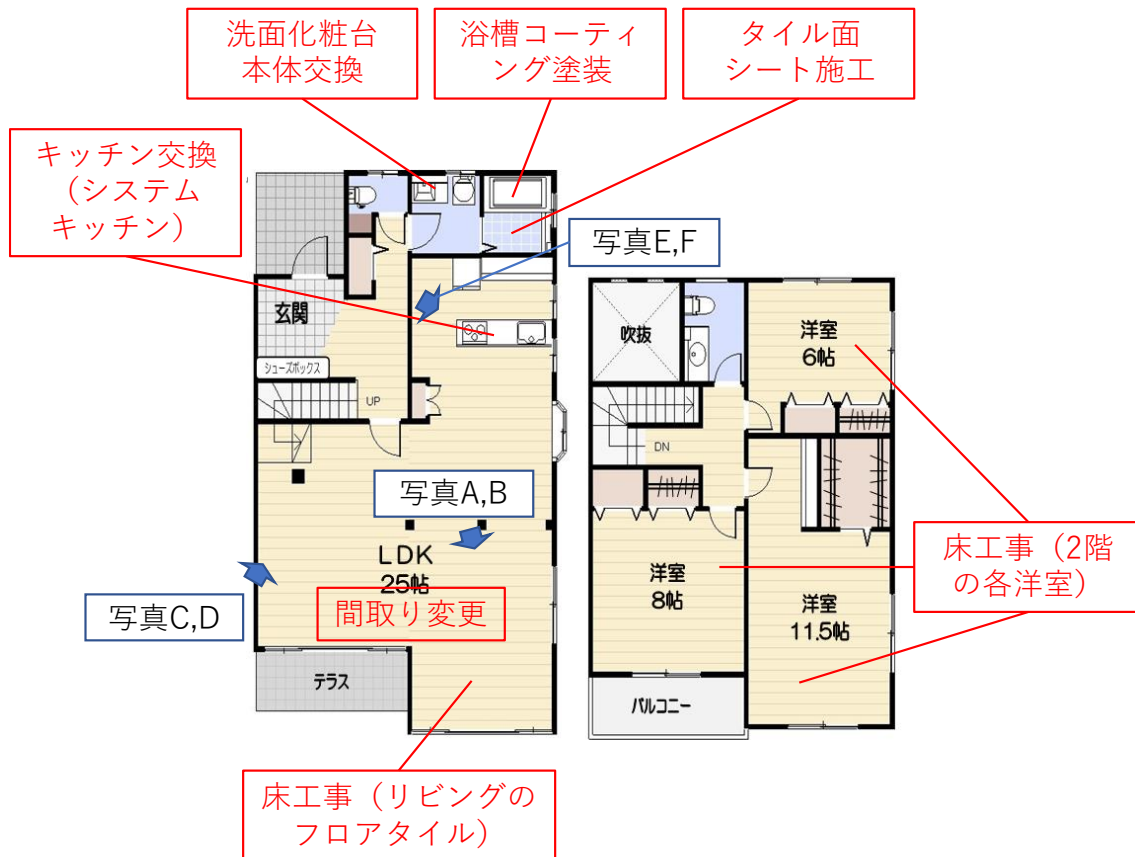
賃料等の変化	工事前賃料：60,000円
	工事後賃料：68,000円

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート葺き	外壁	サイディング
建築年	平成元年	築年数	32年
敷地面積	不明	延床面積	569.12㎡
総戸数	4戸	住戸タイプ	4LDK
オーナー	個人	管理方式	サブリース
路線価	-	建物建設費	-
新築時の募集賃料	不明	現在の募集賃料	260,000円

<専用部分の間取り例>



### ■ リフォーム・リノベーション工事の例

#### 【投資の経緯】

築32年経っており、設備を大きく更新する必要を感じており、せっかくならリノベーションしたほうが良いのではないかと考えていました。原状回復とリノベーションの投資対効果を比較し、十分に投資効果を見込めると判断し、リノベーションを実施する判断に至りました。



＜和室から洋室への変更による変化＞

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜間取り変更による変化＞

【写真 C 施工前】



【写真 D 施工後】



＜システムキッチンの交換・間取り変更による変化＞

【写真 E 施工前】



【写真 F 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：220,000 円 工事後賃料：260,000 円
オーナー・管理会社のコメント	老朽化により他に方法もなく、室内がきれいになり満足しています。

(2) 首都圏/RC造

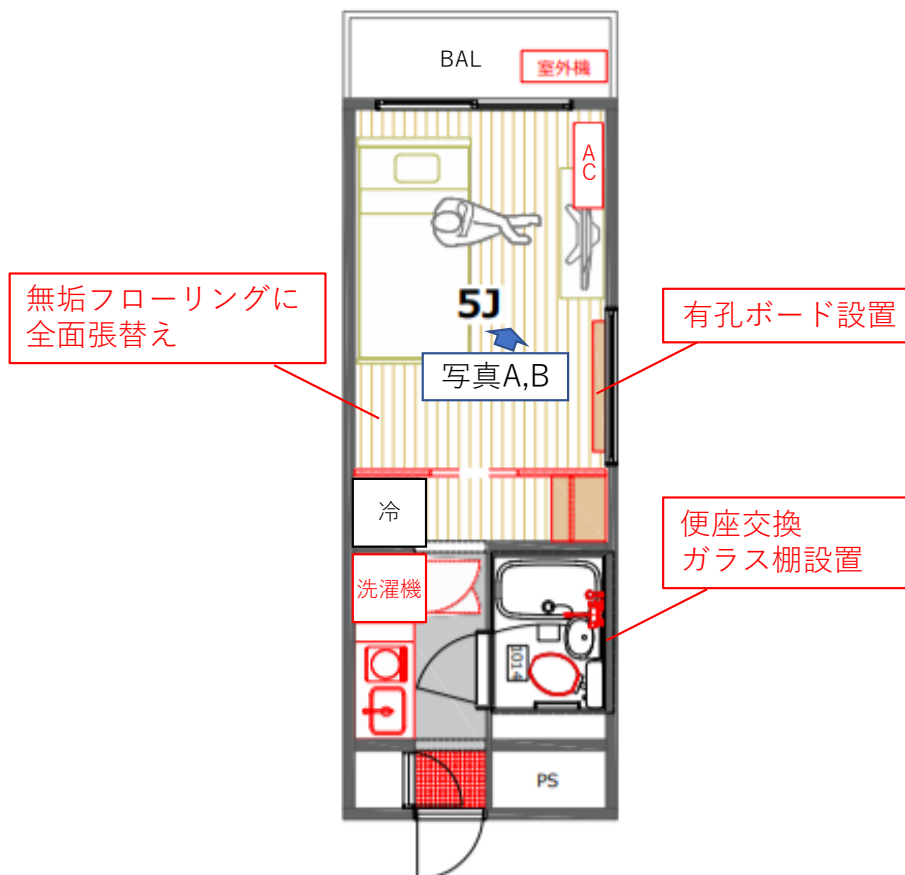
①投資効果の試算事例

事例 1

■物件概要

物件所在地	神奈川県	構造・階数	RC造・4階建
屋根	陸屋根	外壁	タイル
建築年	昭和62年	築年数	34年
敷地面積	526.73㎡	延床面積	860.81㎡
総戸数	42戸	住戸タイプ	1R/1K、1LDK(2室)
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	180千円/㎡	建物建設費	170,031千円
新築時の募集賃料	50,000円程度	現在の募集賃料	56,000円(共益費込み)

<専用部分の間取り例>



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 25 年目	外壁および屋上 防水	約 800 万円	—	—
築 30 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	不明
築 31 年目	—	—	リノベーション 工事 (4 室)	不明
築 32 年目	—	—	リノベーション 工事 (2 室)	約 155 万円
築 33 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	不明

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

立地上、当物件の主な入居者は学生のため、繁忙期を過ぎると新たな入居者が見つからず、管理会社からは家賃を下げるべきと言われてしまい、将来に不安を抱いていました。そのような折、賃貸住宅に係る展示会でリノベーションを手掛ける企業と出会い、賃貸では希少性の高い無垢床にできることに魅力を感じました。また、同社のポータルサイトで自身が所有する他物件の入居者募集をしてもらい、募集機能がしっかりしていることを確認することができたため、リノベーション工事を依頼することに決めました。

【工事内容】

築 32 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。全面的に床を無垢材に張替えたほか、有孔ボードや屋根型アーチなどを設置しました。また、キッチンやトイレ、ユニットバス等の水回りについては交換やアップグレードをしたほか、テレビ線の移設、埋め込みも行いました。

総工費は約 155 万円です。

<居室の内装工事による変化>

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	床・壁・天井等	居室、廊下、玄関床張替え	155万円
		巾木交換	
		壁・天井 <sup>①</sup> または木部塗装	
		廊下アクセントクロス施工	
	建具	クローゼット新設	
		UB・下駄箱扉シート貼り	
		有孔ボード、屋根型アーチ施工	
	水回り・設備等	キッチン、コンロ、キッチンパネル交換	
		天井埋め込み換気扇設置	
		木製便座設置	
		浴室内装アップグレード	
		サーモスタット付きシャワー水栓設置	
		UB、洗面台コーキング	
		洗濯機置場交換	
		洗濯機置場上既存棚撤去後補修	
		エアコン設置（スリムダクト別途）	
	小物類	ライティングレール交換	
		スイッチ、コンセントプレート、その他小物交換	
		USBポート新設	
		テレビ線移設、埋め込み	
		天井一部フカシ	
		天吊アイアンバー設置	
	原状回復	網戸張替え、網戸戸車調整	
		建具立て付け調整、戸当たり交換	
		警報器交換（電池式）	
		エアコンフィルター、UBエアコン内部、トiletタンク内洗浄	
		クーラーキャップ交換	
		レジスター交換、クリーニング	
		長押し撤去補修	
	その他	設備工事基本料、電気配線基本料、産廃費、解体費	
	小計	155万円	

【工事の実施による効果】

賃料等の変化	賃料 8,000 円上昇
オーナー・管理会社のコメント	<p>入居者には、無垢床の過ごしやすさや飽きの来ないデザインをととても気に入っていただけました。また、アップグレードしたキッチンも喜ばれています。部屋が狭い分、棚を設置できる有孔ボード設置するなど空間を有効に使えるよう工夫しました。</p> <p>リノベーションをしたことによって、家賃をしっかりと上げることができて良かったです。</p>

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体・共用設備：築 25 年目に外壁及び屋根防水工事を実施。</li> <li>・室内設備等：10～20 年周期で修理・交換を実施。築 30～33 年目に 8 室のリノベーション工事を実施。8 室の工事費用は工事实績のある 1 室と同額に設定。賃料の増加も、各室同額に設定。</li> </ul>
--

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

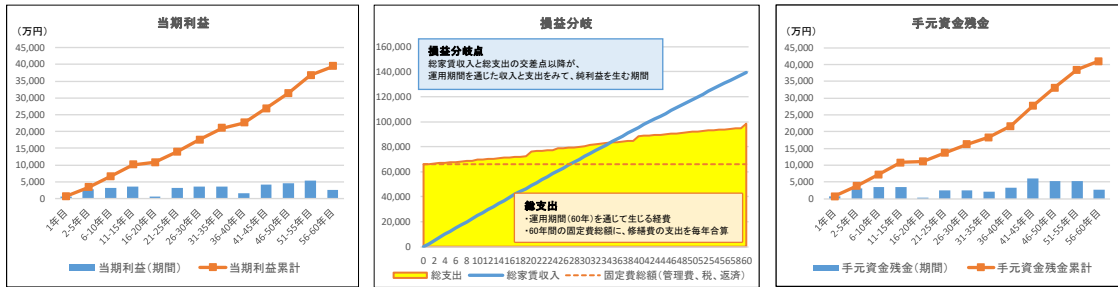
	主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	400	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	400	0	0	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小 計 (建物全体)			0	0	0	800	0	0	0	0	0	0	
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	294	0	294	0	294	0	294	0	294	0
	浴室設備	修理・交換	20年	0	0	2,008	0	0	0	2,008	0	0	2,008
	厨房設備	修理・交換	20年	0	0	59	0	0	0	59	0	0	59
	洗面化粧台	修理・交換	20年	0	0	378	0	0	0	378	0	0	378
	トイレ	修理・交換	20年	0	0	546	0	0	0	546	0	0	546
	リノベーション	-	-	0	0	0	0	155	1,088	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	504	252	252	252	252	252	252	252	252	252
小 計 (建物全体)			798	252	3,536	252	701	1,340	3,536	252	546	252	3,536
(戸あたり)			19	6	84	6	17	32	84	6	13	6	84
合 計 (建物全体)			798	252	3,536	1,052	701	1,340	3,536	252	546	252	3,536

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・3年で設定します（協力会社提供データより）。
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時から築30年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。</li> <li>・築31～34年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を8,000円増額します。</li> <li>・以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度0.5%下落するものと設定します。
建物管理費	・募集賃料の7%に設定します（協力会社提供データより）。
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物建設費の90%をローンで借入れます。</li> <li>・金利は3.0%、返済期間は35年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	・200,000円/戸に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リフォーム工事	・築30～33年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

## ＜試算結果＞

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)			収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
<b>13.68%</b>	<b>8.66%</b>	<b>3.86%</b>	<b>2.12%</b>	<b>1.99%</b>	139,571万円	98,472万円	41,099万円	<b>34年目</b>



### ※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	139,800,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	68,600,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

## ＜キャッシュフロー表 (単位:万円) ＞

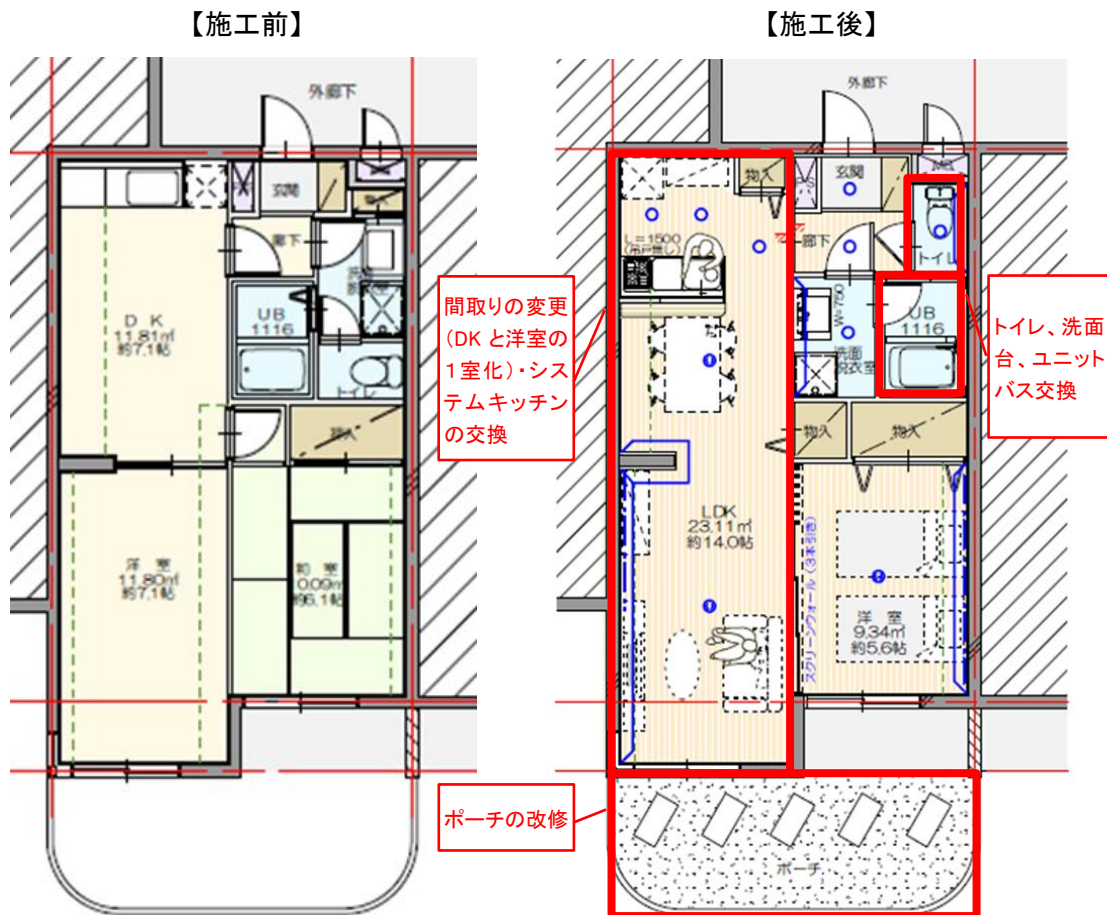
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
収支計算	収入		2,520	10,028	12,346	12,153	11,937	11,745	11,556	11,610	11,520	11,219	10,987	10,975	10,975
	銀行借入		15,303	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金		1,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計		17,003	2,520	10,028	12,346	12,153	11,937	11,745	11,556	11,610	11,520	11,219	10,987	10,975
	支出		17,003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)		17,003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)			186	744	923	916	908	901	893	906	907	902	902	902
	保険料			9	34	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
	原状回復費			280	1,120	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400
	修繕費(小修繕(故障対応))			50	202	546	252	3,536	252	701	1,340	3,536	252	546	252
修繕費(計画修繕)			0	0	0	0	0	800	0	0	0	0	0	0	
固定資産税・都市計画税			190	682	803	758	714	669	624	580	535	491	446	401	
借入金返済			712	2,849	3,561	3,561	3,561	3,561	3,561	3,561	3,561	0	0	0	
所得税等			325	1,334	1,591	1,723	1,406	1,564	1,762	1,727	1,742	2,086	2,286	2,633	
支出計		17,003	1,752	6,964	8,865	8,652	11,567	9,188	8,984	9,556	8,163	5,174	5,622	5,630	
収支			0	768	3,064	3,481	3,501	370	2,557	2,572	2,054	3,357	6,045	5,345	
手元資金残金(年)			0	768	3,064	3,481	3,501	370	2,557	2,572	2,054	3,357	6,045	5,345	
手元資金残金(累計)			0	768	3,832	7,313	10,814	11,184	13,741	16,313	18,366	21,724	27,769	33,134	
P/L (損益計算)	営業収入		2,520	10,028	12,346	12,153	11,937	11,745	11,556	11,610	11,520	11,219	10,987	10,975	
	建物管理費(募集・管理委託等)			186	744	923	916	908	901	893	906	907	902	902	
	保険料			9	34	43	43	43	43	43	43	43	43	43	
	原状回復費			280	1,120	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	
	修繕費			50	202	546	252	3,536	252	701	1,340	3,536	252	546	
	固定資産税・都市計画税			190	682	803	758	714	669	624	580	535	491	446	
	営業費用計			715	2,782	3,714	3,368	6,600	4,064	3,661	4,268	6,420	3,087	3,336	
	償却前利益			1,805	7,246	8,632	8,785	5,337	7,681	7,895	7,341	5,100	8,132	7,651	
	減価償却費(定額法)			362	1,447	1,809	1,809	1,809	1,809	1,809	1,809	1,809	1,809	724	
	営業外支利息			459	1,758	2,003	1,755	1,467	1,134	747	299	0	0	0	
	営業外費用計			821	3,205	3,812	3,564	3,276	2,943	2,556	2,108	1,809	1,809	724	
	税引前利益(償却後利益)			984	4,041	4,820	5,221	2,061	4,739	5,339	5,233	3,291	6,323	6,927	
	所得税			325	1,334	1,591	1,723	1,406	1,564	1,762	1,727	1,742	2,086	2,286	
	当期利益			659	2,708	3,229	3,498	654	3,175	3,577	3,506	1,549	4,236	4,641	
	当期利益累計			659	3,367	6,597	10,095	10,749	13,924	17,501	21,007	22,556	26,792	31,433	
総収入-総支出(運用期間通算)			-65,869	-63,679	-54,973	-44,573	-34,072	-27,071	-17,778	-8,324	546	7,130	16,697		
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)			100.0	99.0	97.0	96.1	94.2	92.3	91.3	92.4	90.5	88.1	87.1		

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	千葉県	構造・階数	RC造・4階建
屋根	陸屋根	外壁	ALC版タイル圧着貼
建築年	平成元年	築年数	32年
敷地面積	345.62㎡	延床面積	661.78㎡
総戸数	14戸	住戸タイプ	1LDK・2DK
オーナー	不動産信託	管理方式	不動産信託
路線価	230千円/㎡	建物建設費	137,160千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	94,000円

### <専用部分の間取り例>





■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 17 年目	外壁塗装工事	約 780 万円	—	—
築 22 年目	—	—	リノベーション 工事 (4 室)	約 1,240 万円
築 23 年目	給水ポンプ交換 工事	80 万円	リノベーション 工事 (2 室)	550 万円
築 24 年目	—	—	リノベーション 工事 (2 室)	約 600 万円
築 26 年目	—	—	リノベーション 工事 (2 室)	約 580 万円
築 27 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 290 万円
築 30 年目	外装リフレッシュ 工事	1,170 万円	リノベーション 工事 (1 室)	約 400 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 17 年目の外壁塗装実施後、築 21 年目には、長期入居者が退去したタイミングで、室内のリノベーションを実施することとしました。その後も、各部屋や外装のリノベーションを順次実施する方向で継続的に投資することにしました。

【工事内容】

築 22 年目に専用部分の 4 室のリノベーション工事をまとめて実施しました。ダイニングキッチンと洋室を 1 室とする間取りの変更を行い、台所・浴室設備とトイレを最新の設備に交換しました。

総工費は約 1,240 万円です。

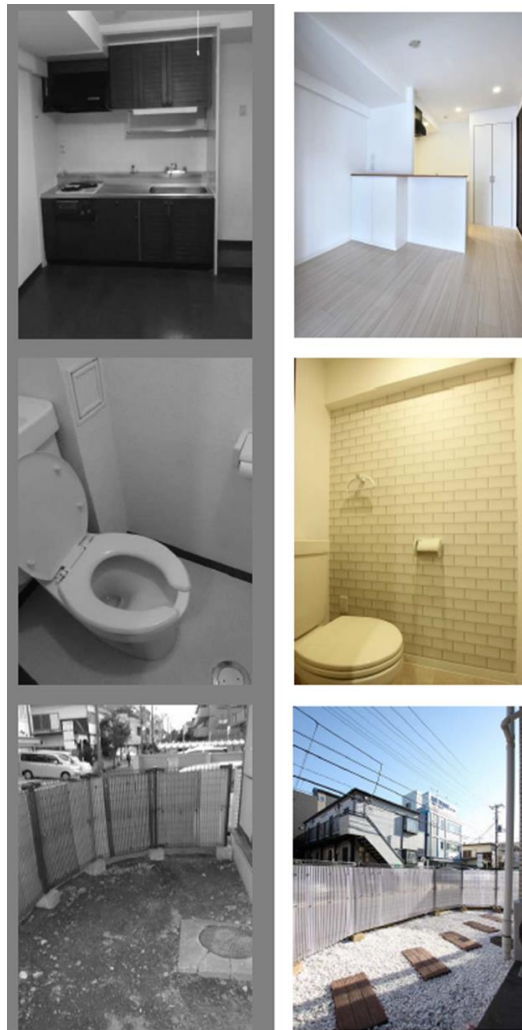
＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	間取りの変更・ポーチの改修	仮設工事	21 万円
		断熱工事	31 万円
		木工事	80 万円
		内装工事	57 万円
		仕上工事	35 万円
		金属工事	19 万円
		木製建具扉工事	44 万円
	キッチン、ユニットバス、トイレ、洗面台、エアコンの交換	給排水設備工事	131 万円
		電気設備工事	25 万円
		空調設備工事	73 万円
		小計	514 万円

<室内リノベーション工事による変化>

【施工前】

【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：92,000 円 工事後賃料：94,000 円
オーナー・管理会社のコメント	この10年の間に全14室中13室でリノベーション・室内リフレッシュ工事を実施しました。管理会社とは、毎回、室内の仕様などについて細かく打ち合わせを実施したこともあり、仕上がりに対する満足度は高いです。

## ■投資効果の試算

### <前提条件の設定>

- ・建物本体：過去の修繕履歴より、外壁塗装工事は17年目に実施し、30年目に外装リフレッシュ工事を実施していることから、30年目を基準に外壁塗装工事の実施を17年周期と設定し、47年目に外壁塗装工事を計上。
- ・共用設備：給水ポンプは23年目に修繕を実施していることから、23年周期として46年目にも計上。
- ・室内リノベーション工事：エアコン、キッチン、浴室、洗面化粧台、トイレを含めたものとして、過去の修繕履歴に基づき計上。

### 【計画修繕等に係る項目（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・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	17年	0	0	781	0	1,170	0	0	0	781	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	80	0	0	0	80	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計 (建物全体)			0	0	781	80	1,170	0	0	0	861	0	
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	浴室設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理・交換	毎年	144	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	リノベーション工事(上記項目以外)			0	0	0	2,389	833	0	0	0	0	0
小計 (室内設備等)			144	72	72	2,461	905	72	72	72	72	72	
(戸あたり)			10	5	5	176	65	5	5	5	5	5	
合計			144	72	853	2,541	2,075	72	72	72	933	72	

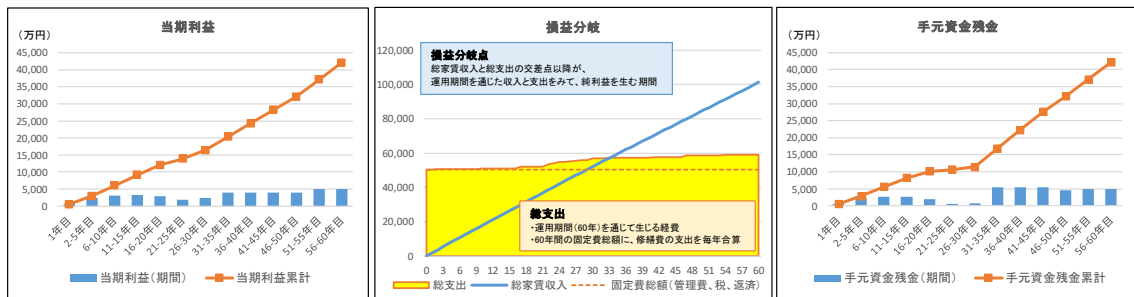
### 【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
新築時賃料	・築31年目の実績と、実家賃データから算出します。
平均入居期間	・ファミリー向け物件として4年で設定します（協力会社ヒアリングより）。
賃料下落率	・新築時から築32年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。 ・築32年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・実データを踏まえて98%と設定します。

項目	設定の考え方
建物管理費	・募集賃料の2.6%に設定します(協力会社ヒアリングより)。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます。 ・金利は3.0%、返済期間は30年で設定します。
原状回復費	・退去更新時1戸当たり80,981円と設定します(協力会社ヒアリングより)。
専用部分のリフォーム工事	・これまでに実施した工事に要した費用を計上します。
小修繕費	・856円/戸・月に設定します(協力会社ヒアリングより)。

＜試算結果＞

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
12.30%	10.20%	5.12%	2.61%	2.75%	101,236万円	59,109万円	42,127万円
				33年目			



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	112,800,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	55,300,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「業年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

＜キャッシュフロー表 (単位:万円)＞

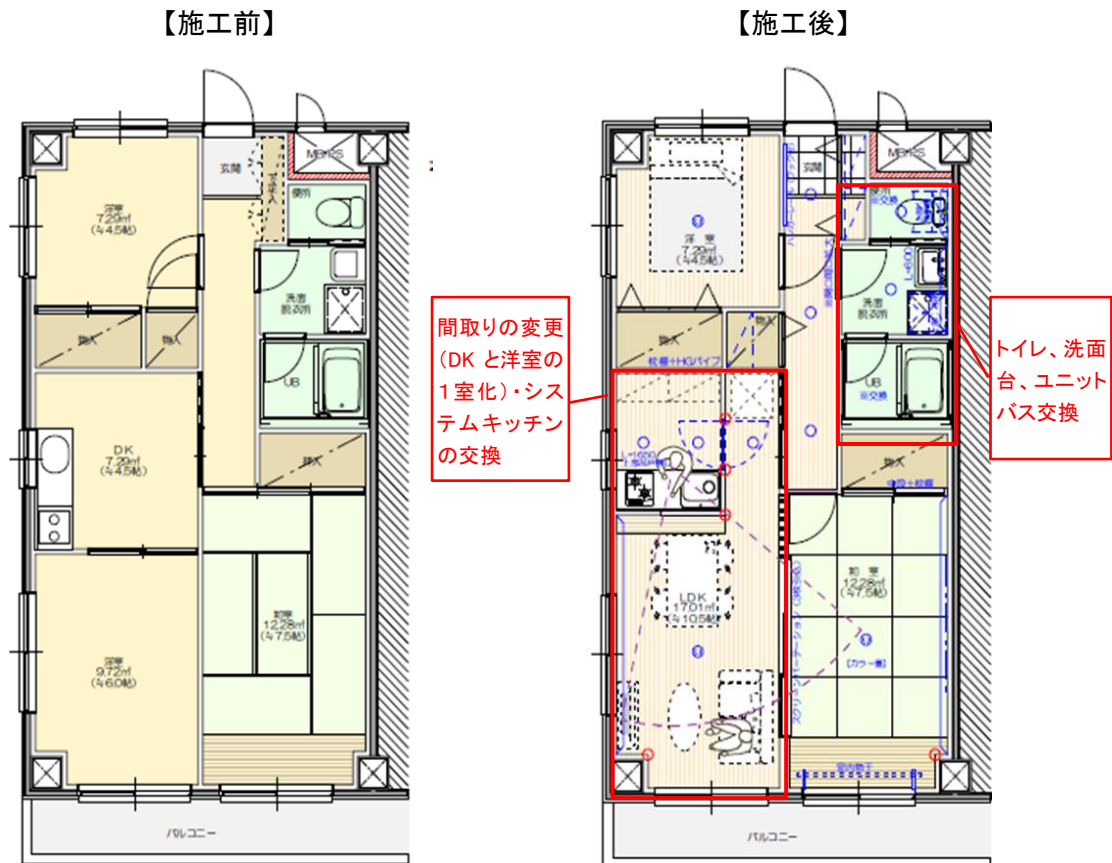
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目	
収支計算	収入															
	家賃収入		1,793	7,154	8,839	8,734	8,628	8,503	8,399	8,294	8,192	8,175	8,175	8,175	8,175	
	銀行借入	13,716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	13,716	1,793	7,154	8,839	8,734	8,628	8,503	8,399	8,294	8,192	8,175	8,175	8,175	8,175	
	支出															
	建物建設費(初期投資)	13,716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		47	186	231	230	229	227	226	224	223	223	223	223	223	
	保険料		7	27	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	
	原状回復費		28	112	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	
修繕費(小修繕(故障対応))		14	58	72	72	72	2,461	905	72	72	72	72	72	72		
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	781	80	1,170	0	0	0	861	0	0		
固定資産税・都市計画税		142	513	604	571	539	506	473	440	408	374	342	309	276		
借入金返済		700	2,799	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	0	0	0	0	0	0		
所得税等		281	1,166	1,509	1,579	1,406	1,007	1,220	1,955	1,933	1,938	1,954	2,441	2,452		
支出計	13,716	1,219	4,862	6,090	6,125	6,699	7,954	7,667	2,865	2,809	2,781	3,625	3,219	3,196		
収支																
手元資金残金(年)		0	574	2,292	2,749	2,609	1,929	549	732	5,429	5,383	5,394	4,550	4,956	4,979	
手元資金残金(累計)		0	574	2,866	5,616	8,225	10,154	10,703	11,435	16,864	22,247	27,642	32,192	37,148	42,127	
P/L (損益計算)	収益(収入)		1,793	7,154	8,839	8,734	8,628	8,503	8,399	8,294	8,192	8,175	8,175	8,175	8,175	
	建物管理費(募集・管理委託等)		47	186	231	230	229	227	226	224	223	223	223	223	223	
	保険料		7	27	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	
	原状回復費		28	112	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	
	修繕費		14	58	72	72	72	2,541	2,075	72	72	72	933	72	72	
	固定資産税・都市計画税		142	513	604	571	539	506	473	440	408	374	342	309	276	
	営業費用計		238	897	1,081	1,047	1,794	3,448	2,947	910	876	842	1,671	777	744	
	償却前利益		1,555	6,257	7,758	7,687	6,834	5,055	5,452	7,384	7,316	7,333	6,504	7,398	7,431	
	減価償却費(定額法)		292	1,167	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	1,459	584	0	0	
	営業外費用計		703	2,724	3,184	2,901	2,573	2,194	1,753	1,459	1,459	1,459	584	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		852	3,533	4,574	4,786	4,260	2,861	3,698	5,925	5,856	5,874	5,920	7,398	7,431	
	所得税		281	1,166	1,509	1,579	1,406	1,007	1,220	1,955	1,933	1,938	1,954	2,441	2,452	
	当期利益		571	2,367	3,065	3,207	2,854	1,855	2,478	3,970	3,924	3,935	3,966	4,956	4,979	
	当期利益累計		571	2,938	6,003	9,209	12,064	13,918	16,396	20,366	24,290	28,225	32,192	37,148	42,127	
総収入-総支出(運用期間通算)		-50,452	-48,701	-41,717	-33,090	-24,588	-16,933	-11,111	-4,927	3,155	11,135	19,098	26,201	34,164	42,127	
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	99.0	98.0	97.0	96.0	94.1	93.1	92.1	91.2	91.2	91.2	91.2	91.2	91.2	

### 事例 3

#### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	重量鉄骨造（S造）・5階建
屋根	陸屋根	外壁	ALC版
建築年	平成元年	築年数	32年
敷地面積	1048.25 m <sup>2</sup>	延床面積	1868.7 m <sup>2</sup>
総戸数	31戸	住戸タイプ	3DK
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	330千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	437,110千円
新築時の募集賃料	118,065円（1994年当時）	現在の募集賃料	112,000円

#### <専用部分の間取り例>



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築9年目	外装リフレッシュ工事	約1,200万円	—	—
築11年目	—	—	給湯器交換	250万円
築12年目	給水ポンプ交換	約90万円	—	—
築13年目	外構改修	約150万円	—	—
築16年目	鉄部塗装	280万円	—	—
築19年目	—	—	リノベーション工事(2室)	約1,100万円
築21年目	屋上防水	590万円	—	—
築22年目	外装リフレッシュ工事	2,020万円	—	—
築25年目	—	—	リノベーション工事(2室)	約800万円
築26年目	—	—	リノベーション工事(1室)	約430万円
築27年目	給水ポンプ交換	約120万円	—	—
築28年目	—	—	リノベーション工事(1室)	約190万円
築30年目	—	—	リノベーション工事(1室)	約110万円
築31年目	自動火災報知設備改修	約170万円	リノベーション工事(3室)	約540万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築31年経っており、時代ニーズにあった間取り部屋作りを提供することが賃貸経営に費用は掛かっても必要と考え、快適性、利便性を意識した上で、共用部分・専用部分のリノベーションを実施することにしました。

【工事内容】

築26年目に専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。ダイニングキッチンと洋室を1室とする間取りの変更を行い、台所・浴室設備とトイレを最新の設備に交換しました。

総工費は約430万円です。

＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	内装	解体工事	33 万円
		木工事	74 万円
		木製建具工事	80 万円
		仕上げ工事	61 万円
		金物工事	7 万円
	キッチン	システムキッチン導入	42 万円
	給排水設備	洗濯機パン・水栓交換、トイレ交換、洗面台交換、ユニットバス交換	93 万円
	電気設備	照明器具等交換、電源コンセント新設、TV インターホン設置、エアコン新規設置	35 万円
	浴室・洗面台	浴室改修工事・洗面化粧台交換	27 万円
小計			426 万円

＜リフォーム工事による変化（内装）＞

【施工前】



【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：95,000 円 工事後賃料：112,000 円
オーナー・管理会社のコメント	入居率も良く仕上がりにも満足しています。今後もリノベーション未実施の住戸についても工事を実施したいと考えています。



■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体：過去の修繕履歴より、屋上防水は21年周期、外装リフレッシュ工事は12年周期、鉄部塗装は16年周期で実施すると設定。
- ・共用設備：過去の修繕履歴より、給水ポンプの交換は12年周期で実施すると設定。消防設備の修繕は31年目に実施したことから、築40年までには実施しないものと設定。
- ・室内設備：過去の修繕履歴より計上し、築32年目以降については、提供データを踏まえ、給湯は11年周期と設定。
- ・室内リノベーション工事：エアコン、浴室設備、厨房設備、洗面化粧台を含めたものとして、過去の修繕履歴に基づき計上。

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

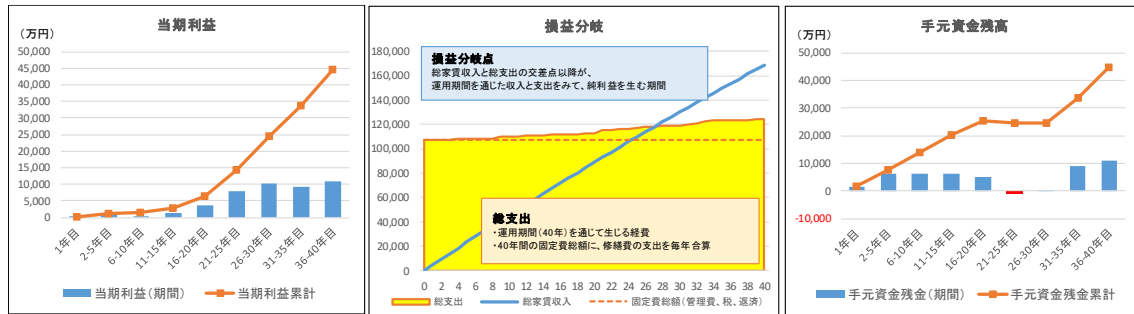
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	21年	0	0	0	590	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	12年	1,209	0	0	2,020	0	2,020	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	16年	0	0	280	0	0	280	0
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	12年	0	94	0	0	122	167	122
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	13年	0	147	0	0	147	0	147
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)				1,209	241	280	2,610	269	2,467	269
室内設備等	給湯、風呂釜	修理・交換	11年	0	250	0	250	0	250	0
	エアコン	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	浴室設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	21年	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理・交換	毎年	819	410	410	410	410	410	410
	リノベーション工事(上記項目以外)	日常修理	毎年	0	0	111	805	907	536	0
小計(室内設備等)				819	660	520	1,464	1,317	1,196	410
(戸あたり)				26	21	17	47	42	39	13
合計				2,028	901	800	4,074	1,585	3,663	678

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
新築時賃料	・築5年目の実績と、実家賃データから算出します。
平均入居期間	・ファミリー向け物件として、実績を踏まえて5年で設定します。
賃料下落率	・新築時から築32年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-1%に設定します。 ・築32年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-1%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・近隣の同等の物件の状況を踏まえて94%と設定します。
建物管理費	・募集賃料の4.0%に設定します(協力会社ヒアリングより)。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます(登記簿等より確認)。 ・金利は3.0%、返済期間は30年で設定します。
原状回復費	・退去更新時1戸当たり145,541円と設定します(協力会社ヒアリングより)。
専用部分の リフォーム工事	・これまでに実施した工事に要した費用を計上します。
小修繕費	・2,202/円・戸・月に設定します(協力会社ヒアリングより)。

＜試算結果＞

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
9.67%	7.66%	2.56%	-1.47%	-0.13%	169,045万円	124,366万円	44,679万円	27年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	359,400,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	176,200,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考) 中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表（単位:万円）>

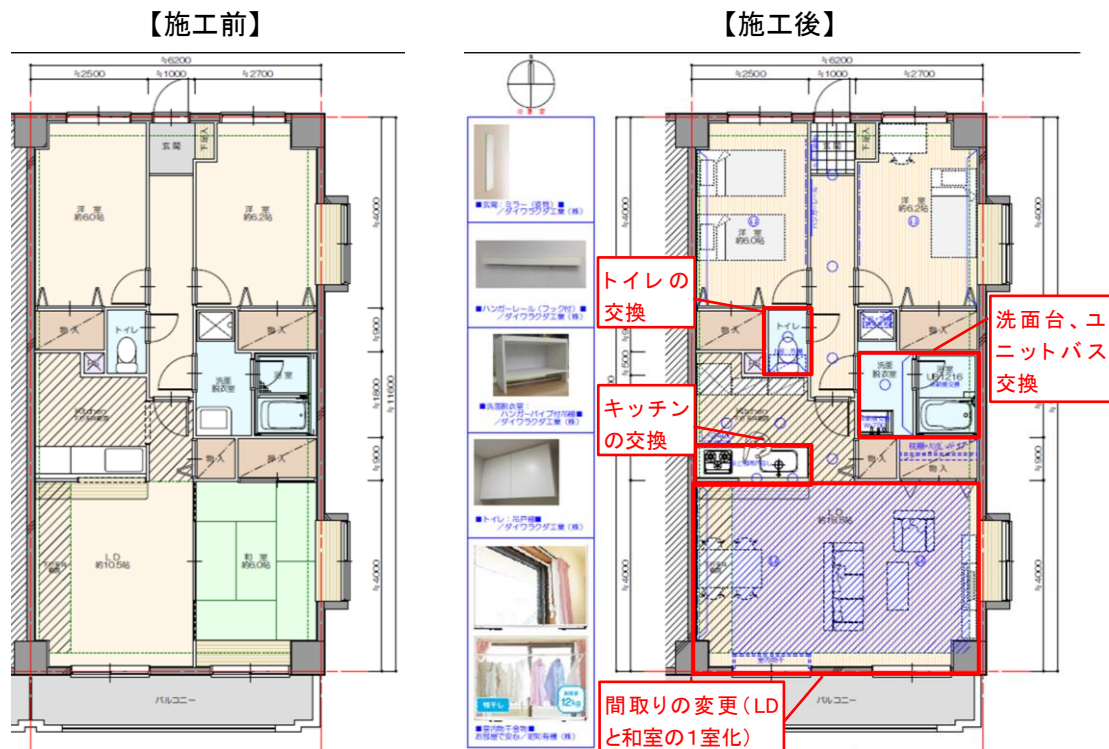
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	
収支計算	収入	家賃収入		4,612	18,448	22,490	21,920	21,370	20,820	20,285	19,755	19,345
		銀行借入	43,711	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		収入計	43,711	4,612	18,448	22,490	21,920	21,370	20,820	20,285	19,755	19,345
	支出	建物建設費(初期投資)	43,711	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建物管理費(募集・管理委託等)		184	738	913	904	895	886	877	868	860
		保険料		52	210	262	262	262	262	262	262	262
		原状回復費		90	360	450	450	450	450	450	450	450
		修繕費(小修繕(故障対応))		82	328	410	660	520	1,464	1,317	1,196	410
		修繕費(計画修繕)		0	0	1,209	241	280	2,610	269	2,467	269
		固定資産税・都市計画税		365	1,313	1,415	1,172	929	834	834	834	834
		借入金返済		2,230	8,920	11,151	11,151	11,151	11,151	11,151	0	0
		所得税等		75	441	525	704	1,742	3,951	5,062	4,514	5,366
		支出計	43,711	3,078	12,310	16,334	15,543	16,230	21,608	20,221	10,591	8,450
収支	手元資金残金(年)	0	1,534	6,138	6,156	6,377	5,140	-788	64	9,164	10,895	
	手元資金残金(累計)	0	1,534	7,672	13,828	20,205	25,345	24,557	24,621	33,785	44,679	
P/L(損益計算)	収益(収入)		4,612	18,448	22,490	21,920	21,370	20,820	20,285	19,755	19,345	
	営業費用	建物管理費(募集・管理委託等)		184	738	913	904	895	886	877	868	860
		保険料		52	210	262	262	262	262	262	262	262
		原状回復費		90	360	450	450	450	450	450	450	450
		修繕費		82	328	1,618	901	800	4,074	1,585	3,663	678
		固定資産税・都市計画税		365	1,313	1,415	1,172	929	834	834	834	834
		営業費用計		774	2,949	4,659	3,689	3,337	6,506	4,009	6,078	3,084
	償却前利益		3,838	15,499	17,831	18,231	18,033	14,314	16,276	13,677	16,261	
	営業外	減価償却費(定額法)		2,301	9,202	11,503	11,503	9,202	0	0	0	0
		支払利息		1,311	4,961	5,496	4,595	3,551	2,341	937	0	0
		営業外費用計		3,612	14,164	16,999	16,098	12,753	2,341	937	0	0
	税引前利益(償却後利益)		226	1,336	833	2,133	5,280	11,973	15,339	13,677	16,261	
	所得税		75	441	525	704	1,742	3,951	5,062	4,514	5,366	
	当期利益		152	895	308	1,429	3,538	8,022	10,277	9,164	10,895	
	当期利益累計		152	1,047	1,355	2,784	6,322	14,344	24,621	33,785	44,679	
	総収入-総支出(運用期間通算)		-107,036	-102,596	-84,836	-64,414	-43,845	-23,725	-7,429	10,821	26,463	44,679
	賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)			1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
			100.0	100.0	97.5	95.1	92.7	90.3	88.0	85.7	83.9	

## 事例 4

### ■ 物件概要

物件所在地	千葉県	構造・階数	RC造・5階建
屋根	陸屋根	外壁	ALC版タイル圧着貼
建築年	平成10年	築年数	23年
敷地面積	1951.7㎡	延床面積	2033.24㎡
総戸数	25戸	住戸タイプ	3LDK
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	115千円/㎡	建物建設費	455,710千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	100,000円

### ＜専用部分の間取り例＞



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築17年目	共用灯 LED 切替 工事	約 110 万円	—	—
築18年目	—	—	リノベーション 工事（1室）	約 350 万円
築20年目	自動火災報知設 備改修工事	約 150 万円	追炊き給湯器交 換工事、リノベ ーション工事 （2室）	約 700 万円
築21年目	屋上防水改修工 事	約 560 万円	リノベーション 工事（4室）	約 720 万円
築22年目	給水ポンプ交換 工事	110 万円	リノベーション 工事（1室）	約 170 万円
築23年目	外装リフレッシュ 工事	約 2,670 万円	—	—

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

建物の世帯数が多く、上階だけ家賃を上げるなど差別化を図りたかったため、室内のリノベーションを実施する判断に至りました。

【工事内容】

築18年目に専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。ダイニングキッチンと洋室を1室とする間取りの変更を行い、台所・浴室設備とトイレを最新の設備に交換しました。

総工費は 353 万円です。

＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	内装 (LD と和室の1室化)	解体工事	17 万円
		木工事	26 万円
		木製建具工事	74 万円
		金物建具工事	2 万円
		仕上げ工事	64 万円
		金物その他工事	6 万円
	キッチン	システムキッチン設置等	31 万円
	給水・給湯・排水・ガス	給水・給湯・排水工事	8 万円
		ガス設備工事	6 万円
	浴室・洗面台	システムバス、浴室乾燥機、ユニットバス、洗面化粧台等交換	57 万円
	トイレ	便座交換等	14 万円
	電気設備	スイッチ・コンセント、照明器具、分電盤交換、室内電気配線、エアコン新設	27 万円
	その他	産業廃棄物処分費など	20 万円
		小計	353 万円

【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：-円 工事後賃料：100,000 円
オーナー・管理会社のコメント	やって良かったと思っています。建物として価値が上がり、室内もとてもきれいになりました。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体：過去の修繕履歴より、屋上防水改修工事は21年目に、外装リフレッシュ工事は23年目に実施していることから、それぞれ21年周期、23年周期と設定し、屋上防水改修工事は42年目、外装リフレッシュ工事は46年目にも計上。
- ・共用設備：過去の修繕履歴より、共用灯LED切替工事は17年目、自動火災報知設備改修工事は20年目、給水ポンプは22年目に修繕を実施していることから、それぞれ17年周期、20年周期、22年周期として、共用灯の修繕工事は34年目、51年目、自動火災報知設備改修工事は40年目、給水ポンプは44年目にも計上。
- ・室内設備：過去の修繕履歴より、追炊き給湯器交換工事は20年目に実施していることから、20年周期と設定し、40年目にも計上。
- ・室内リノベーション工事：キッチン、浴室、洗面化粧台、トイレを含めたものとして、過去の修繕履歴に基づき計上。

【計画修繕等に係る項目（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・塗装・葺き替え	0	0	0	560	0	0	0	560	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0	0	0	2,671	0	0	0	0	2,671	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0	0	111	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0	0	151	110	0	0	151	110	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)			0	0	262	3,341	0	0	151	670	2,671	0	0
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	0	0	352	0	0	0	352	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	浴室設備	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	厨房設備	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	トイレ	修理・交換	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理・交換	毎年	249	125	125	125	125	125	125	125	125	125
リノベーション工事(上記項目以外)			0	0	704	888	0	0	0	0	0	0	
小計(室内設備等)			249	125	1,181	1,013	125	125	477	125	125	125	125
(戸あたり)			10	5	47	41	5	5	19	5	5	5	5
合計			249	125	1,443	4,354	125	125	628	795	2,795	125	125

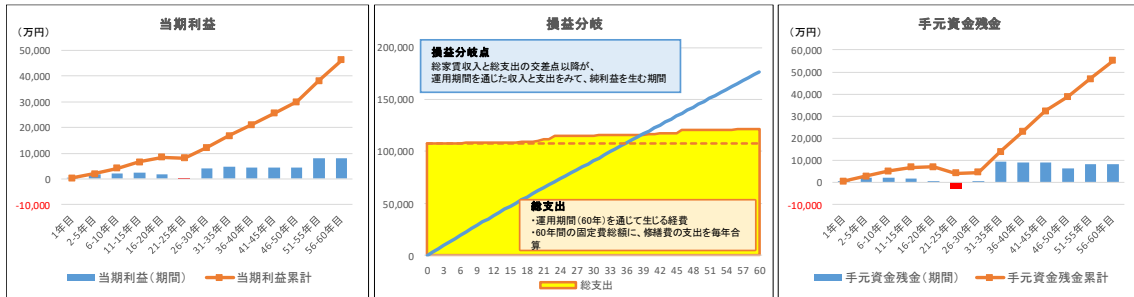
【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
新築時賃料	・築 23 年目の実績と、実家賃データから算出します。
平均入居期間	・ファミリー向け物件として 5 年で設定します（協力会社ヒアリングより）。
賃料下落率	・新築時から築 23 年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。 ・築 27 年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・近隣の同等の物件の状況を踏まえて 92%と設定します。
建物管理費	・募集賃料の 4.6%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます。 ・金利は 3.0%、返済期間は 30 年で設定します。
原状回復費	・退去更新時 1 戸当たり 98,652 円と設定します（協力会社ヒアリングより）。
専用部分の リフォーム工事	・これまでに実施した工事に要した費用を計上します。
小修繕費	・831/円・戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。



<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
6.45%	4.97%	1.69%	-0.85%	-1.54%	176,465万円	121,445万円	55,020万円	38年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	374,600,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	183,700,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入														
	家賃収入		3,276	13,104	15,810	15,245	14,685	14,455	14,380	14,310	14,240	14,240	14,240	14,240	14,240
	銀行借入	36,830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	8,741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	45,571	3,276	13,104	15,810	15,245	14,685	14,455	14,380	14,310	14,240	14,240	14,240	14,240	14,240
	支出														
	建物建設費(初期投資)	45,571	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		151	603	750	746	742	739	735	731	728	728	728	728	728
	保険料		23	91	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
	原状回復費		49	196	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245
修繕費(小修繕(故障対応))		25	100	125	125	1,181	1,013	125	125	477	125	125	125	125	
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	262	3,341	0	0	151	670	2,671	0	0	
固定資産税・都市計画税		432	1,557	1,832	1,732	1,632	1,532	1,429	1,327	1,227	1,127	1,027	927	824	
借入金返済		1,879	7,516	9,395	9,395	9,395	9,395	9,395	9,395	0	0	0	0	0	
所得税等		172	825	1,078	1,176	881	906	2,011	2,284	2,129	2,107	2,851	3,994	4,028	
支出計	45,571	2,731	10,887	13,538	13,533	14,452	17,284	14,054	4,826	5,070	5,115	7,760	6,132	6,063	
収支															
手元資金残金(年)		0	545	2,217	2,272	1,712	233	-2,829	326	9,484	9,170	9,125	6,480	8,108	8,177
手元資金残金(累計)		0	545	2,762	5,034	6,746	6,979	4,149	4,475	13,959	23,129	32,254	38,734	46,842	55,020
収益(収入)			3,276	13,104	15,810	15,245	14,685	14,455	14,380	14,310	14,240	14,240	14,240	14,240	14,240
営業費用			151	603	750	746	742	739	735	731	728	728	728	728	728
減価償却費(定額法)			970	3,878	4,848	4,848	4,848	4,848	4,848	4,848	4,848	4,848	1,939	0	0
支払利息			1,105	4,180	4,631	3,872	2,992	1,972	790	0	0	0	0	0	0
営業外費用計			2,074	8,059	9,479	8,720	7,840	6,820	5,638	4,848	4,848	4,848	1,939	0	0
税引前利益(償却後利益)			522	2,499	3,266	3,564	2,669	652	6,095	6,920	6,450	6,384	7,392	12,102	12,205
所得税			172	825	1,078	1,176	881	906	2,011	2,284	2,129	2,107	2,851	3,994	4,028
当期利益			350	1,674	2,188	2,388	1,788	-254	4,083	4,636	4,322	4,277	4,541	8,108	8,177
当期利益累計			350	2,024	4,212	6,600	8,388	8,134	12,217	16,854	21,175	25,452	29,993	38,101	46,279
総収入-総支出(運用期間通算)			-107,618	-104,416	-91,608	-76,168	-61,292	-48,295	-38,438	-24,429	-10,488	2,879	16,079	27,279	41,149

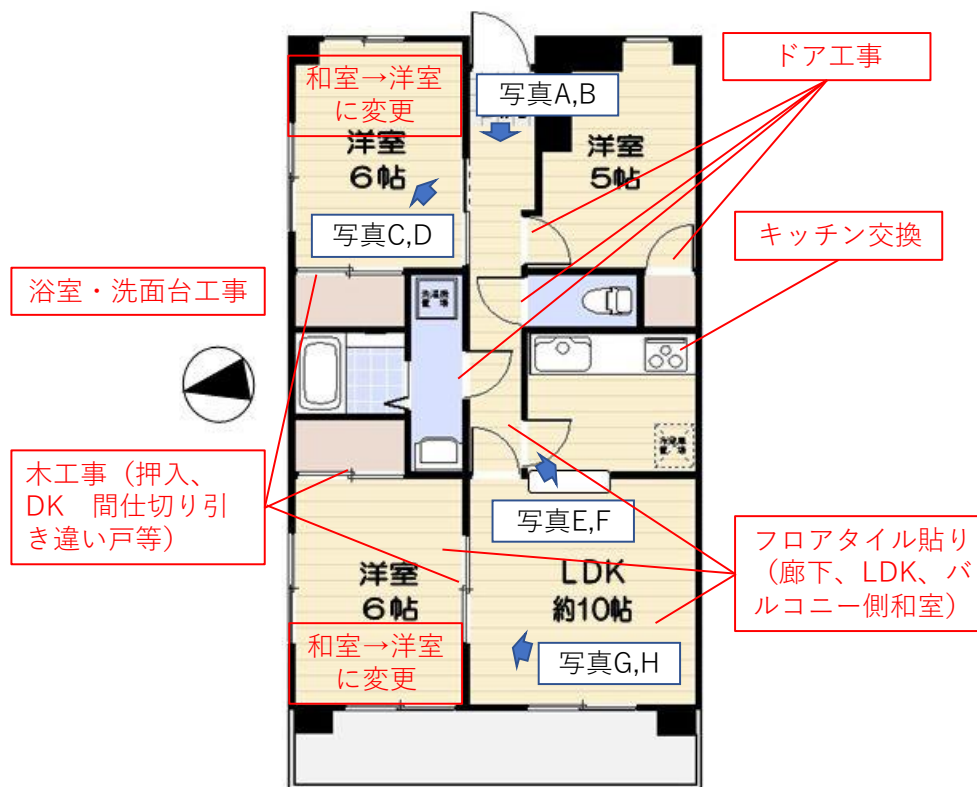
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	45年目	50年目	55年目	60年目
	100.0	100.0	96.5	93.1	89.7	88.2	87.8	87.4	86.9	86.9	86.9	86.9	86.9

## 事例 5

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・5階建
屋根	陸屋根・アスファルト防水	外壁	塗装
建築年	平成元年	築年数	32年
敷地面積	約 800 m <sup>2</sup>	延床面積	約 1,200 m <sup>2</sup>
総戸数	18戸	住戸タイプ	3LDK
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	約 300 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	30,514 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	130,000 円

### <専用部分の間取り例>



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 22 年目	大規模修繕工事 (外壁・屋根・ エントランスリ ニューアル)	不明	—	—
築 29 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 274 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 22 年目に、外壁、屋根、エントランスの大規模修繕を実施しました。その後、退去時の室内破損がひどく、原状回復費が高額になるため、折角の機会と考え、築 29 年目に専用部分のリノベーション工事の実施を決めました。

【工事内容】

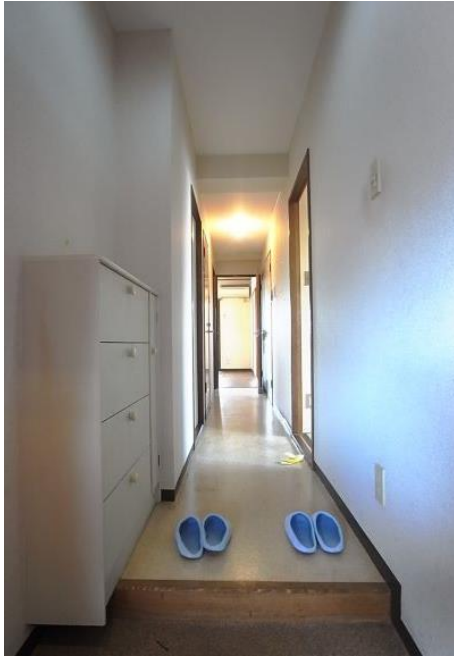
築 29 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。キッチン、浴室・洗面台が老朽化していたため、最新の設備に交換するとともに、クロスの張り替え工事を行いました。総工費は約 274 万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

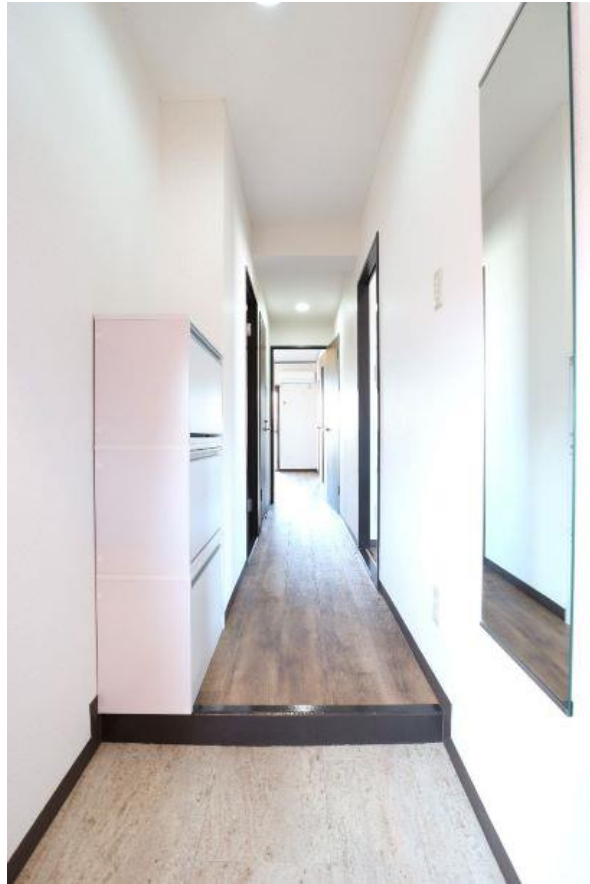
区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分		クロス張り替え	63 万円
		ドア工事	11 万円
		キッチン工事	48 万円
		浴室・洗面台工事	20 万円
		木工事	64 万円
		電気・エアコン工事	30 万円
		諸工事	38 万円
		小計	274 万円

＜フロアタイル貼り工事による変化＞

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜和室から洋室への変更による変化＞

【写真 C 施工前】



【写真 D 施工後】



＜キッチン床工事による変化＞

【写真 E 施工前】



【写真 F 施工後】



＜間仕切り引き違い戸の交換による変化＞

【写真 G 施工前】



【写真 H 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：120,000 円
	工事後賃料：130,000 円

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体・共用設備：大規模修繕履歴に基づき設定
- ・室内設備等：10～20年周期で修理・交換を実施
- ・築29年目に1室のリノベーション工事を実施

【計画修繕等に係る項目（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・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)			0	0	0	1,800	0	0	0	0	0	0	
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	252	0	252	0	252	0	252	0	252	
	エアコン	修理・交換	10年	180	0	180	0	180	0	180	0	180	
	浴室設備	修理・交換	20年	0	0	1,080	0	0	1,080	0	0	1,080	
	厨房設備	修理・交換	20年	0	0	1,080	0	0	1,080	0	0	1,080	
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	180	0	0	180	0	0	180	0	
	トイレ	修理・交換	20年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	リノベーション	-	-	0	0	0	0	274	0	0	0	0	
	日常修繕	修理	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)			432	180	2,592	0	886	0	2,592	180	432	0	
(戸あたり)			24	10	144	0	49	0	144	10	24	0	
合計(建物全体)			432	180	2,592	1,800	886	0	2,592	180	432	0	

※建物本体・共用設備の計画修繕に係る費用は合計費用（小計）のみ把握。

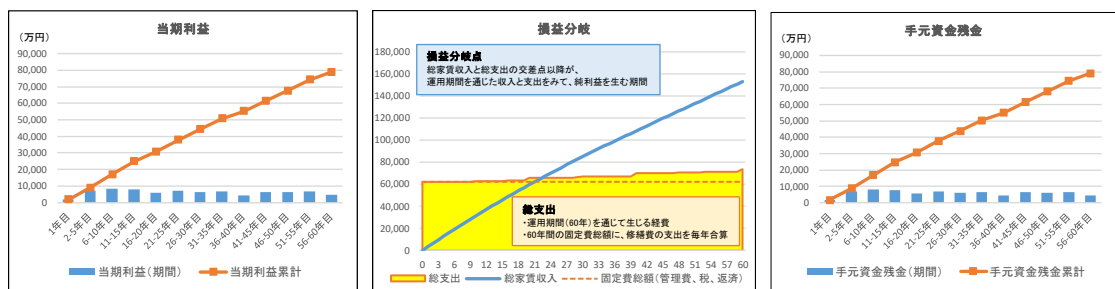
【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・提供データより4年で設定します。
賃料下落率	・新築時から築29年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-3.0%に設定します。 ・築29年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を8%増額します。
平均稼働率 (空室日数)	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度1.0%下落するものと設定します。
建物管理費	・募集賃料の3%に設定します。
借入条件	・建物建設費の90%をローンで借入れます。 ・金利は3.0%、返済期間は35年で設定します。
原状回復費	・70,000円/戸に設定します（協力会社提供データより）。

項目	設定の考え方
専用部分のリノベーション工事	・ 築 29 年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・ 0 円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。
大規模修繕費	・ 100 万円/戸に設定します。

### ＜試算結果＞

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
<b>83.54%</b>	<b>67.31%</b>	<b>43.02%</b>	<b>57.37%</b>	<b>57.61%</b>	152,945万円	73,877万円	79,068万円	<b>22年目</b>



### ※想定建物売却価格（IRR 算出用）

10年目	25,100,000円	(増減率)	▲ 17.7%	30年目	12,300,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	-------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考) 中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

### ＜キャッシュフロー表（単位:万円）＞

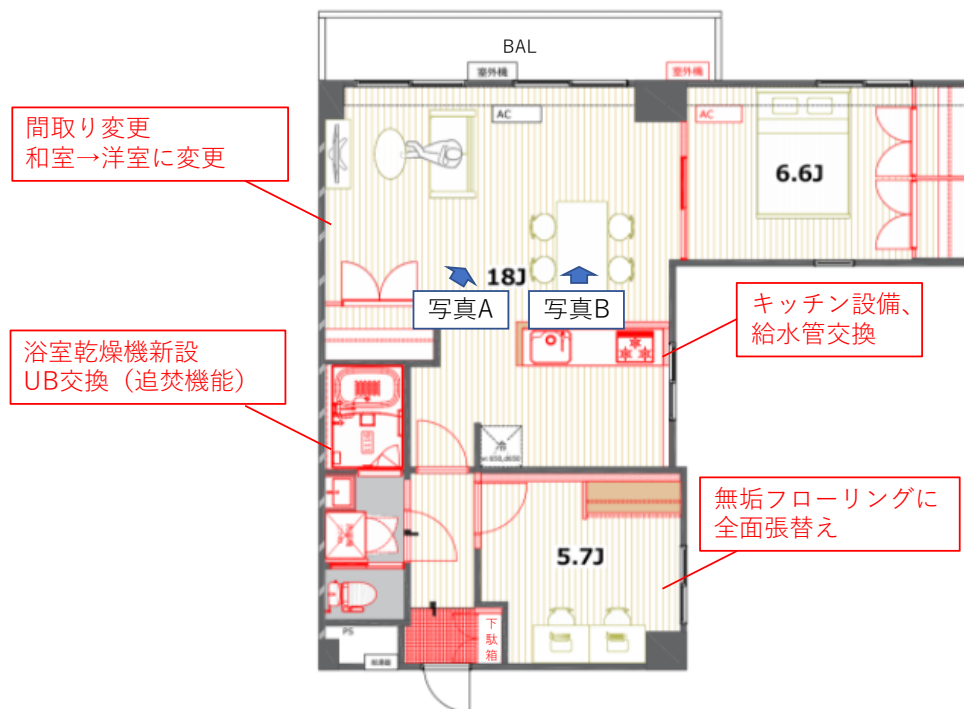
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目	
収支計算	収入		3,223	12,764	15,227	14,501	13,809	13,039	12,422	11,866	11,294	11,200	11,200	11,200	11,200	
	銀行借入	2,746	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	3,051	3,223	12,764	15,227	14,501	13,809	13,039	12,422	11,866	11,294	11,200	11,200	11,200	11,200	
	支出	3,051	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物建設費(初期投資)		97	384	463	447	431	413	398	385	371	369	369	369	369	
	建物管理費(募集・管理委託等)		2	6	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
	保険料		32	128	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
	原状回復費		0	0	432	180	2,592	0	886	0	2,592	180	432	0	2,772	
	修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	修繕費(小修繕(故障対応))		315	1,147	1,359	1,293	1,227	1,161	1,095	1,029	963	897	831	765	699	
	固定資産税・都市計画税		128	511	639	639	639	639	639	639	639	0	0	0	0	
借入金返済		868	3,473	4,000	3,886	3,013	3,554	3,108	3,269	2,504	3,056	3,059	3,267	2,629		
所得税等		3,051	1,441	5,649	7,061	6,611	8,068	5,934	6,293	5,489	6,598	4,670	4,859	4,566	6,636	
支出計		0	1,782	7,115	8,166	7,890	5,741	7,105	6,129	6,377	4,696	6,530	6,341	6,632	4,564	
手元資金残金(年)		0	1,782	8,897	17,064	24,953	30,694	37,799	43,928	50,305	55,001	61,531	67,873	74,505	79,068	
手元資金残金(累計)		0	1,782	8,897	17,064	24,953	30,694	37,799	43,928	50,305	55,001	61,531	67,873	74,505	79,068	
収支		3,223	12,764	15,227	14,501	13,809	13,039	12,422	11,866	11,294	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200	
P/L(損益計算)	収益(収入)		3,223	12,764	15,227	14,501	13,809	13,039	12,422	11,866	11,294	11,200	11,200	11,200	11,200	
	建物管理費(募集・管理委託等)		97	384	463	447	431	413	398	385	371	369	369	369	369	
	保険料		2	6	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
	原状回復費		32	128	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
	修繕費		0	0	432	180	2,592	0	886	0	2,592	180	432	0	2,772	
	修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	修繕費(小修繕(故障対応))		315	1,147	1,359	1,293	1,227	1,161	1,095	1,029	963	897	831	765	699	
	固定資産税・都市計画税		128	511	639	639	639	639	639	639	639	0	0	0	0	
	借入金返済		868	3,473	4,000	3,886	3,013	3,554	3,108	3,269	2,504	3,056	3,059	3,267	2,629	
	所得税等		3,051	1,441	5,649	7,061	6,611	8,068	5,934	6,293	5,489	6,598	4,670	4,859	4,566	6,636
	支出計		0	1,782	7,115	8,166	7,890	5,741	7,105	6,129	6,377	4,696	6,530	6,341	6,632	4,564
	手元資金残金(年)		0	1,782	8,897	17,064	24,953	30,694	37,799	43,928	50,305	55,001	61,531	67,873	74,505	79,068
手元資金残金(累計)		0	1,782	8,897	17,064	24,953	30,694	37,799	43,928	50,305	55,001	61,531	67,873	74,505	79,068	
収益		3,223	12,764	15,227	14,501	13,809	13,039	12,422	11,866	11,294	11,200	11,200	11,200	11,200		
減価償却費(定額法)		65	260	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	130	0	
営業外		82	316	359	315	263	204	134	54	0	0	0	0	0	0	
支払利息		82	316	359	315	263	204	134	54	0	0	0	0	0		
営業外費用計		147	575	684	640	588	528	459	378	325	325	130	0	0		
税引前利益(償却後利益)		2,631	10,524	12,122	11,775	8,804	10,770	9,417	9,906	6,876	9,262	9,271	9,899	7,193		
所得税		868	3,473	4,000	3,886	3,013	3,554	3,108	3,269	2,504	3,056	3,059	3,267	2,629		
当期利益		1,763	7,051	8,121	7,889	5,792	7,216	6,309	6,637	4,372	6,206	6,211	6,632	4,564		
当期利益累計		1,763	8,814	16,935	24,824	30,616	37,832	44,141	50,779	55,150	61,356	67,567	74,200	78,763		
総収入-総支出(運用期間通算)		-61.891	-58,700	-46,064	-31,429	-17,286	-6,211	6,668	18,044	29,750	38,292	49,152	58,760	70,800	79,068	
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	96.0	92.2	88.5	85.0	78.3	75.5	72.4	69.5	69.5	69.5	69.5	69.5	69.5	

## 事例 6

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	RC造・6階建て
屋根	陸屋根・アスファルト防水・上軽量コンクリート（シート防水にて改修：購入前）	外壁	吹付けタイル
建築年	平成2年	築年数	31年
敷地面積	1,979 m <sup>2</sup>	延床面積	4,538 m <sup>2</sup>
総戸数	61戸	住戸タイプ	2LDK、3DK、3LDK、4DK
オーナー	法人	管理方式	総合管理
路線価	287.5 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	1,157,921 千円
新築時の募集賃料	—	現在の募集賃料	113,000 円（共益費込み）

<専用部分の間取り例>





■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 29 年目	—	—	リノベーション 工事 (2 室)	不明
	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 500 万円
	給水管、給湯管 のリフレッシュ	約 4,500 万円	—	—
築 30 年目	—	—	リノベーション 工事 (2 室)	不明

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 30 年が経ち、設備を大きく更新する必要性を感じていました。せっかくならばリノベーションをしたほうが良いのではないかと考え、原状回復とリノベーションの投資対効果を比較したところ、十分にリノベーションの効果を見込めると判断できたため、実施することに決めました。

【工事内容】

築 30 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。和室を洋室に変えたほか、居室、廊下、玄関の床や壁・天井の張替えを行い、水回りの設備は給水管も含めて新しいものに交換しました。  
総工費は約 500 万円です。

<和室→洋室化による変化>

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	床・壁・天井等	和室→洋室化	500万円
		居室、廊下、玄関、脱衣所・トイレ床張替え	
		巾木交換	
		天井クロス張替え／塗装	
		壁クロス張替え	
	建具	収納クローゼット化	
		ウォークスルー収納・可動棚新設	
		ドアクローザー交換	
		建具交換	
	水回り・設備等	キッチン交換・アップグレード	
		トイレ交換（タンク式ウォシュレット）	
		UB 交換（追焚機能）	
		洗面台アップグレード	
		洗濯パン交換	
		浴室乾燥機新設	
		給水管交換（住居内部のみ）	
		エアコン設置（2台、スリムダクト別途）	
		分電盤交換	
	小物類	ライティングレール交換	
		スイッチ、コンセントプレート、その他小物交換	
		USB ポート設置	
	原状回復	網戸張替え、網戸戸車調整	
		建具立て付け調整、戸当たり交換	
		警報器交換（電池式）	
		エアコンフィルター清掃、クーラーキャップ交換	
		レジスター交換、クリーニング	
その他	設備工事基本料、電気配線基本料、産廃費、解体費		
	小計	500万円	

【工事の実施による効果】

賃料等の変化	賃料 33,000 円上昇
オーナー・管理会社のコメント	リノベーション工事をして良かったと感じています。施工自体も気に入っていますが、リーシングも工事期間中に申込が入って満足しています。自社のみで入居者を募集するよりも集客効果が高まったと思います。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体・共用設備：築 30 年目に給水管・給湯管のリフレッシュ工事を実施</li> <li>・室内設備等：10～25 年周期で修理・交換を実施。築 29～30 年目に 5 室のリノベーション工事を実施。5 室の工事費用は工事实績のある 1 室と同額に設定。賃料の増加も各室同額に設定。</li> </ul>
--

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

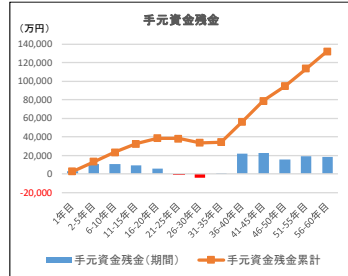
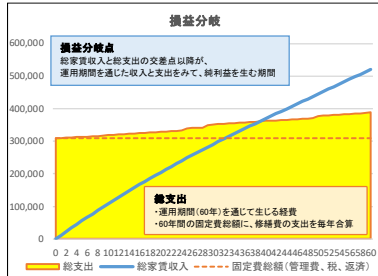
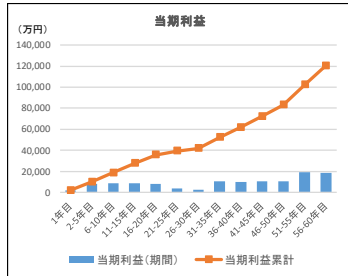
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	4,500	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小 計 (建物全体)				0	0	0	0	4,500	0	0	0	0	0	0
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	25年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	1,220	0	1,220	0	1,220	0	1,220	0	1,220	0	1,220
	浴室設備	修理・交換	25年	0	0	0	2,916	0	0	0	0	2,916	0	0
	厨房設備	修理・交換	25年	0	0	0	1,220	0	0	0	0	1,220	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	25年	0	0	0	549	0	0	0	0	549	0	0
	トイレ	修理・交換	25年	0	0	0	793	0	0	0	0	793	0	0
	リノベーション	-	-	0	0	0	0	2,500	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	3,660	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830	1,830
小 計 (建物全体)				4,880	1,830	3,050	7,308	5,550	1,830	3,050	1,830	8,528	1,830	3,050
(戸あたり)				80	30	50	120	91	30	50	30	140	30	50
合 計 (建物全体)				4,880	1,830	3,050	7,308	10,050	1,830	3,050	1,830	8,528	1,830	3,050

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・4年で設定します（協力会社提供データより）。
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時から築29年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-4.0%に設定します。</li> <li>・築29～30年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を33,000円増額します。</li> <li>・以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-4.0%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度0.5%下落するものと設定します。
建物管理費	・募集賃料の6%に設定します（協力会社提供データより）。
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物建設費の90%をローンで借入れます。</li> <li>・金利は3.0%、返済期間は35年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	・350,000円/戸に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リノベーション 工事	・築29・30年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・5,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
7.49%	5.25%	1.74%	-0.16%	-1.18%	520,321万円	388,125万円	132,196万円	38年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	951,900,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	466,700,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	--------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(日本東レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		11,182	44,227	52,449	49,644	46,978	44,050	41,803	40,381	38,207	37,850	37,850	37,850	37,850
	銀行借入	104,213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	11,579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	115,792	11,182	44,227	52,449	49,644	46,978	44,050	41,803	40,381	38,207	37,850	37,850	37,850	37,850
	支出		115,792	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)	115,792	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		671	2,657	3,169	3,018	2,873	2,714	2,591	2,518	2,398	2,378	2,378	2,378	2,378
	保険料		58	232	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
	原状回復費		534	2,136	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670
	修繕費(小修繕(故障対応))		366	1,464	3,050	1,830	3,050	7,308	5,550	1,830	3,050	1,830	8,528	1,830	3,050
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	4,500	0	0	0	0	0	0	
固定資産税・都市計画税		1,048	3,776	4,446	4,204	3,962	3,721	3,478	3,236	2,994	2,752	2,511	2,269	2,026	
借入金返済		4,850	19,400	24,250	24,250	24,250	24,250	24,250	24,250	24,250	0	0	0	0	
所得税等		962	4,005	4,245	4,410	3,901	3,403	2,879	5,109	4,781	5,152	5,805	9,376	9,054	
支出計		115,792	8,489	33,669	42,120	40,671	40,996	44,355	46,207	39,902	16,182	15,072	22,181	18,813	19,468
収支		0	2,693	10,558	10,329	8,973	5,982	-305	-4,404	479	22,025	22,778	15,669	19,037	18,382
手元資金残金(年)		0	2,693	10,558	10,329	8,973	5,982	-305	-4,404	479	22,025	22,778	15,669	19,037	18,382
手元資金残金(累計)		0	2,693	13,251	23,580	32,554	38,536	38,231	33,826	34,305	56,330	79,108	94,777	113,814	132,196
P/L (損益計算)	収益(収入)		11,182	44,227	52,449	49,644	46,978	44,050	41,803	40,381	38,207	37,850	37,850	37,850	37,850
	建物管理費(募集・管理委託等)		671	2,657	3,169	3,018	2,873	2,714	2,591	2,518	2,398	2,378	2,378	2,378	2,378
	保険料		58	232	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
	原状回復費		534	2,136	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670
	修繕費		366	1,464	3,050	1,830	3,050	7,308	10,050	1,830	3,050	1,830	8,528	1,830	3,050
	固定資産税・都市計画税		1,048	3,776	4,446	4,204	3,962	3,721	3,478	3,236	2,994	2,752	2,511	2,269	2,026
	営業費用計		2,677	10,265	13,625	12,011	12,845	16,702	19,078	10,544	11,401	9,920	16,376	9,437	10,414
	償却前利益		8,505	33,962	38,824	37,633	34,133	27,348	22,725	29,837	26,806	27,930	21,474	28,413	27,436
	減価償却費(定額法)		2,464	9,855	12,318	12,318	12,318	12,318	12,318	12,318	12,318	12,318	12,318	4,927	0
	営業外支払利息		3,126	11,973	13,642	11,952	9,993	7,722	5,090	2,038	0	0	0	0	0
営業外費用計		5,590	21,827	25,960	24,270	22,312	20,041	17,408	14,357	12,318	12,318	4,927	0	0	
税引前利益(償却後利益)		2,915	12,135	12,865	13,363	11,822	7,307	5,316	15,481	14,487	15,612	16,546	28,413	27,436	
所得税		962	4,005	4,245	4,410	3,901	3,403	2,879	5,109	4,781	5,152	5,805	9,376	9,054	
当期利益		1,953	8,130	8,619	8,953	7,921	3,904	2,437	10,372	9,706	10,460	10,741	19,037	18,382	
当期利益累計		1,953	10,084	18,703	27,656	35,577	39,481	41,918	52,290	61,996	72,456	83,198	102,235	120,617	
総収入-総支出(運用期間通算)		-308,849	-298,567	-257,940	-211,211	-166,067	-124,809	-90,737	-61,654	-25,773	6,714	40,064	66,716	100,066	132,196

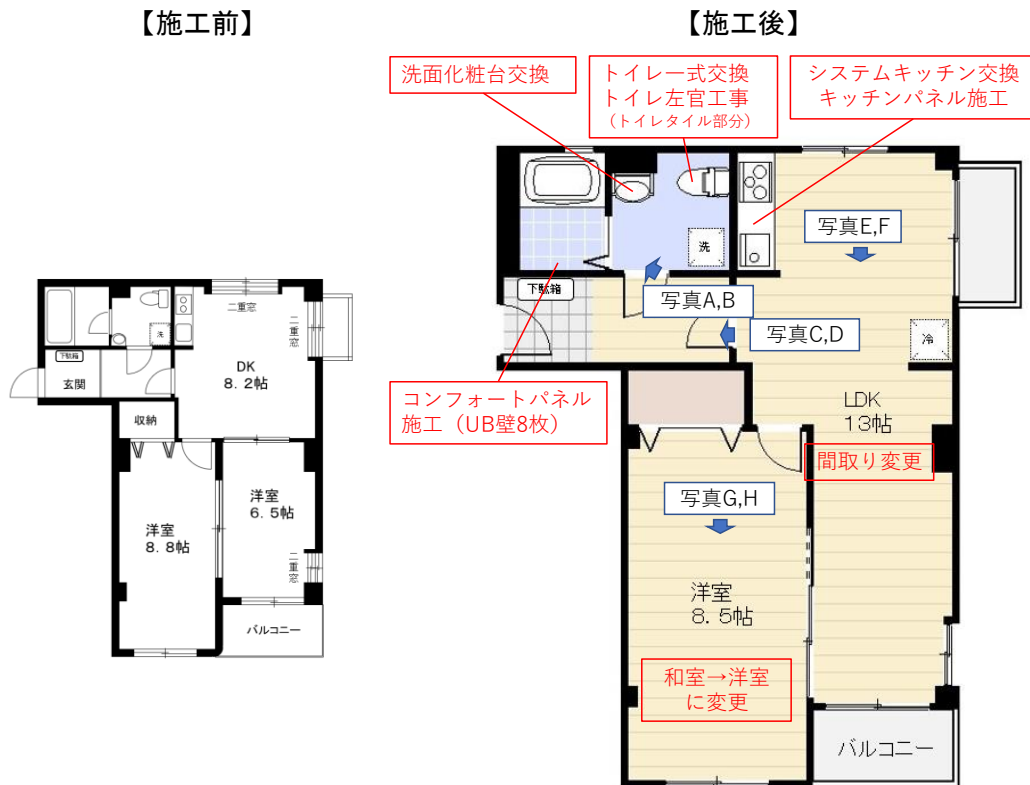
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	45年目	50年目	55年目	60年目
	100.0	95.5	91.2	87.2	83.2	79.9	73.5	70.9	67.7	67.7	67.7	67.7	67.7

## 事例 7

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	SRC造・7階建
屋根	陸屋根・アスファルト防水	外壁	タイル
建築年	昭和46年	築年数	50年
敷地面積	407.88 m <sup>2</sup>	延床面積	1,244.78 m <sup>2</sup>
総戸数	29戸	住戸タイプ	1LDK及び2LDK
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	1,020 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	135,450 千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	140,000 円

### <専用部分の間取り例>



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 40 年目	エレベーター リニューアル	不明	—	—
築 49 年目	大規模修繕工事 (外壁・屋根・ エントランスリ ニューアル)	不明	リノベーション 工事 (1 室)	367 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 40 年目にエレベーターのリニューアル工事を実施しました。今後も、長期間、賃貸経緯を続けたい希望があり、築 49 年目に、外壁、屋根、エントランスの大規模修繕を実施するとともに、老朽化した室内をフルリニューアルしました。

【工事内容】

築 49 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。トイレ、洗面化粧台、台所、浴槽等が老朽化していたため、最新の設備に交換しました。  
総工費は約 367 万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

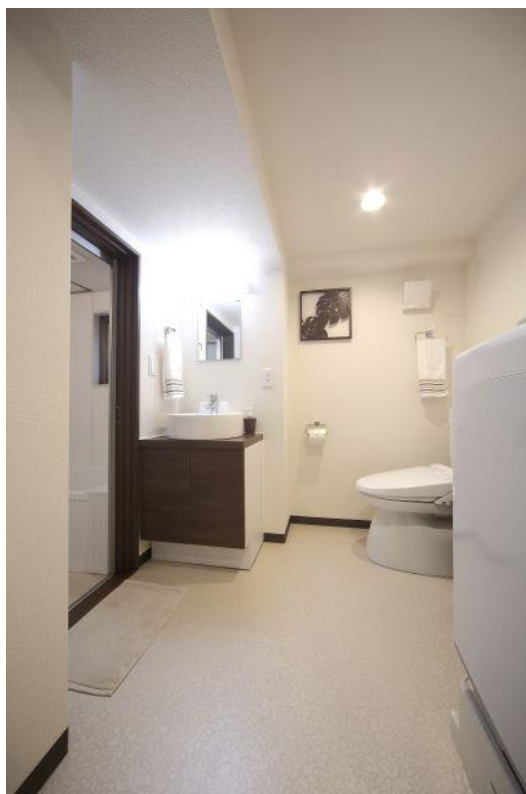
区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	内装解体工事		56 万円
	大工工事		128 万円
	トイレ	交換・取り付け工事	28 万円
	洗面化粧台	交換・取り付け工事	9 万円
	台所	システムキッチン交換、キッチンパネル・コンフォートパネル施工	58 万円
	床	床シート貼、下地処理、フロアタイル貼り替え、CF貼り替え	37 万円
	天井	天井塗装等	3 万円
	浴槽	浴槽塗装等	13 万円
	クロス	クロス貼り替え	20 万円
	塗装工事		8 万円
	コンセント・スイッチプレート交換		2 万円
	室内クリーニング等		6 万円
小計			367 万円

<トイレ・洗面化粧台の交換による変化>

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



<フロアタイル貼り替えによる変化>

【写真 C 施工前】



【写真 D 施工後】





<間取りの変更による変化>

【写真 E 施工前】



【写真 F 施工後】



<和室→洋室の変更による変化>

【写真 G 施工前】



【写真 H 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：120,000 円 工事後賃料：140,000 円
オーナー・管理会社のコメント	築年数が古いですが、賃料を維持できており、満足しています。

## ■投資効果の試算

### <前提条件の設定>

- ・建物本体・共用設備：大規模修繕履歴に基づき設定
- ・室内設備等：10～20年周期で修理・交換を実施
- ・築49年目に1室のリノベーション工事を実施

### 【計画修繕等に係る項目（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・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(建物全体)			0	0	0	0	0	0	0	0	2,900	0	0
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	406	0	406	0	406	0	406	0	406	0
	エアコン	修理・交換	10年	290	0	290	0	290	0	290	0	290	0
	浴室設備	修理・交換	20年	0	0	1,740	0	0	0	1,740	0	0	1,740
	厨房設備	修理・交換	20年	0	0	1,450	0	0	0	1,450	0	0	1,450
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	290	0	0	290	0	0	290	0	0
	トイレ	修理・交換	20年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	リノベーション	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	367	0
	日常修繕	修理	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(建物全体)			696	290	3,886	0	986	0	3,886	290	1,063	0	4,176
(戸あたり)			24	10	134	0	34	0	134	10	37	0	144
合計(建物全体)			696	290	3,886	0	986	0	3,886	290	3,963	0	4,176

※建物本体・共用設備の計画修繕に係る費用は合計費用（小計）のみ把握。

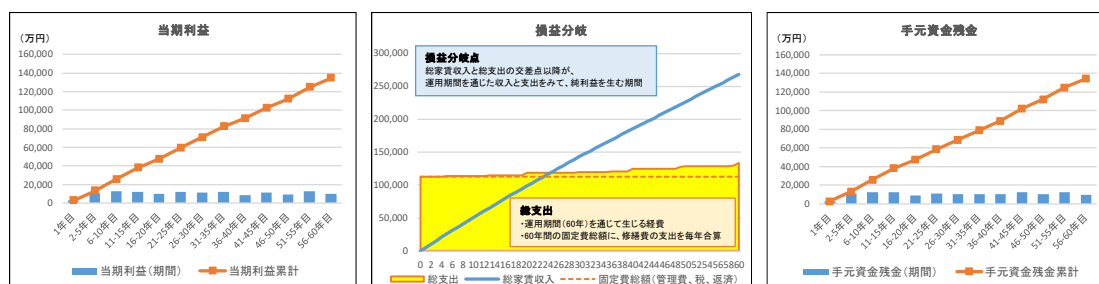
### 【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・提供データより4年で設定します。
賃料下落率	・新築時から築49年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-2.5%に設定します。 ・築49年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を17%増額します。
平均稼働率 (空室日数)	・新築時は97%とし、以降変動はないものと設定します。
建物管理費	・募集賃料の10%に設定します。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます。 ・金利は3.0%、返済期間は35年で設定します。

項目	設定の考え方
原状回復費	・50,000円/戸に設定します(協力会社提供データより)。
専用部分のリノベーション工事	・築49年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・0円/戸・月に設定します(協力会社提供データより)。
大規模修繕費	・100万円/戸に設定します。

<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
32.98%	27.49%	16.56%	17.89%	18.83%	268,032万円	133,485万円	134,547万円	24年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	111,400,000円	(増減率)	▲17.8%	30年目	54,600,000円	(増減率)	▲59.7%
------	--------------	-------	--------	------	-------------	-------	--------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

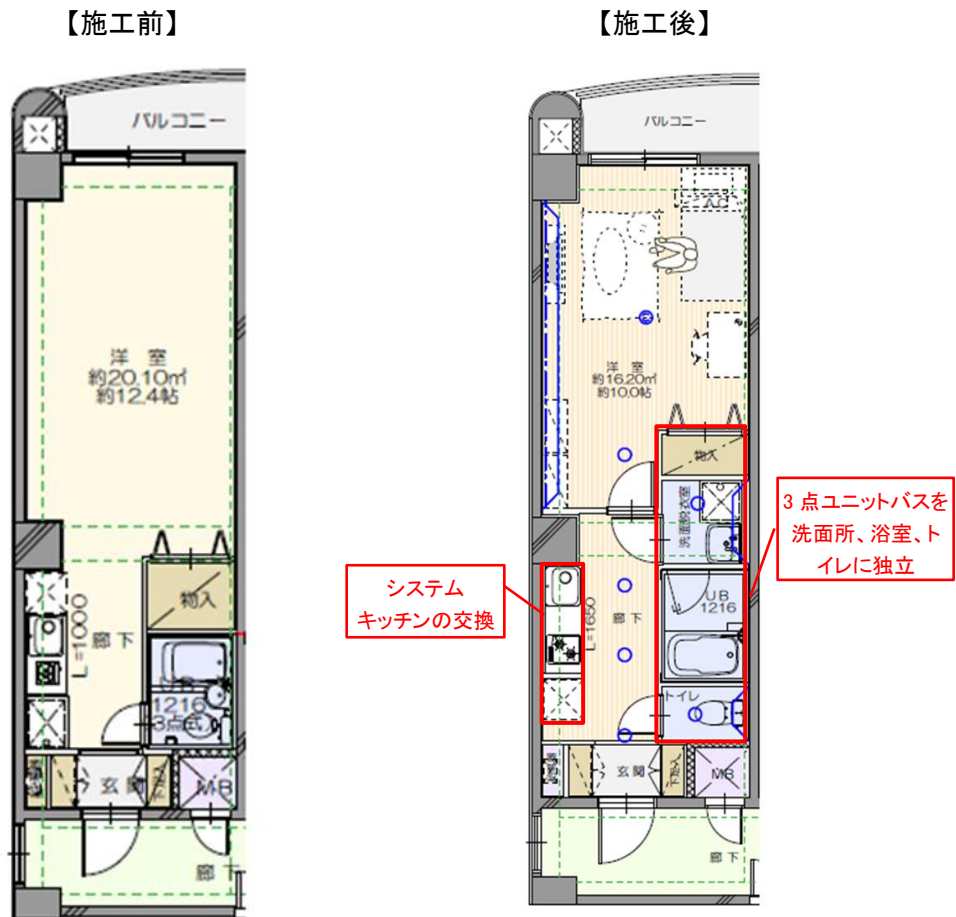
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目	
収支計算	収入		5,179	20,587	24,998	24,251	23,521	22,700	22,018	21,358	20,716	20,610	20,634	20,730	20,730	
	家賃収入		5,179	20,587	24,998	24,251	23,521	22,700	22,018	21,358	20,716	20,610	20,634	20,730	20,730	
	銀行借入	13,545	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	13,545	5,179	20,587	24,998	24,251	23,521	22,700	22,018	21,358	20,716	20,610	20,634	20,730	20,730	
	支出															
	建物建設費(初期投資)	13,545	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		160	637	773	750	727	702	681	661	641	638	638	641	641	
	保険料		7	27	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	
	原状回復費		36	144	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
修繕費(小修繕(故障対応))		0	0	696	290	3,886	0	986	0	3,886	290	1,063	0	4,176		
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,900	0	0		
固定資産税・都市計画税		363	1,337	1,596	1,529	1,463	1,398	1,331	1,264	1,198	1,132	1,066	999	933		
借入金返済		630	2,521	3,152	3,152	3,152	3,152	3,152	3,152	0	0	0	0	0		
所得税等		1,293	5,192	6,107	6,096	4,850	5,921	5,512	5,780	4,552	5,576	4,678	6,229	4,999		
支出計	13,545	2,490	9,858	12,537	12,031	14,292	11,386	11,876	11,070	10,490	7,849	10,559	8,083	10,963		
収支																
手元資金残金(年)		0	2,689	10,729	12,461	12,220	9,229	11,314	10,142	10,288	10,226	12,761	10,075	12,647	9,767	
手元資金残金(累計)		0	2,689	13,418	25,879	38,099	47,327	58,641	68,783	79,071	89,297	102,058	112,133	124,780	134,547	
収益(収入)		5,179	20,587	24,998	24,251	23,521	22,700	22,018	21,358	20,716	20,610	20,634	20,730	20,730		
営業費用		160	637	773	750	727	702	681	661	641	638	638	641	641		
営業外費用		7	27	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34		
固定資産税・都市計画税		363	1,337	1,596	1,529	1,463	1,398	1,331	1,264	1,198	1,132	1,066	999	933		
営業費用計		566	2,145	3,279	2,783	2,990	2,314	2,312	2,138	1,939	1,773	1,753	1,854	1,854		
償却前利益		4,613	18,442	21,719	21,468	17,231	20,386	18,906	19,220	14,777	18,337	14,753	18,876	14,766		
減価償却費(定額法)		288	1,153	1,441	1,441	1,441	1,441	1,441	1,441	1,441	1,441	1,441	576	0		
支払利息		406	1,556	1,773	1,553	1,299	1,004	662	265	0	0	0	0	0		
営業外費用計		695	2,709	3,214	2,994	2,740	2,445	2,103	1,706	1,441	1,441	576	0	0		
税引前利益(償却後利益)		3,918	15,734	18,505	18,474	14,491	17,941	16,704	17,514	13,336	16,896	14,177	18,876	14,766		
所得税		1,293	5,192	6,107	6,096	4,850	5,921	5,512	5,780	4,552	5,576	4,678	6,229	4,999		
当期利益		2,625	10,541	12,398	12,377	9,641	12,021	11,191	11,734	8,785	11,320	9,498	12,647	9,767		
当期利益累計		2,625	13,167	25,565	37,943	47,583	59,604	70,795	82,530	91,314	102,634	112,133	124,780	134,547		
総収入-総支出(運用期間通算)		-113,152	-108,009	-87,566	-63,444	-39,663	-20,208	2,312	23,164	44,342	60,992	81,132	97,623	118,173	134,547	
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		97.0	94.6	92.2	89.9	87.7	83.3	81.2	79.2	77.2	77.2	77.7	77.7	77.7		

## 事例 8

### ■ 物件概要

物件所在地	東京都	構造・階数	SRC造・8階建
屋根	陸屋根	外壁	ALC版タイル圧着貼
建築年	平成4年	築年数	29年
敷地面積	156.83㎡	延床面積	975.14㎡
総戸数	20戸	住戸タイプ	1K、1LDK
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	430千円/㎡	建物建設費	297,600千円
新築時の募集賃料	87,083円(2011年当時)	現在の募集賃料	74,000円

### <専用部分の間取り例>



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 21 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 230 万円
築 22 年目	—	—	リノベーション 工事 (2 室)	約 460 万円
築 24 年目	増圧給水ポンプ 切替工事	約 480 万円	リノベーション 工事 (1 室)	約 250 万円
築 25 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 270 万円
築 26 年目	—	—	リノベーション 工事 (2 室)	約 540 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

築 20 年を経過したことから、間取りの変更を含めたリノベーション工事を順次進めることとしました。

【工事内容】

築 22 年目に専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。台所・浴室設備について最新の設備に交換するとともに、3 点ユニットバスについては、洋室の間取りを若干変更し、洗面所、浴室、トイレにそれぞれ独立させました。  
総工費は 225 万円です。

＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
建物本体	内装	解体工事	24 万円
		木工事	30 万円
		木製・金属建具工事	20 万円
		仕上げ工事	26 万円
		金物工事	4 万円
	キッチン	システムキッチン導入	17 万円
	給排水設備	洗濯機パン・水栓交換、システムバス交換、トイレ交換、洗面台交換、ガス工事等	64 万円
	電気設備	照明器具等交換、換気扇ダクト配管、レンジフード設置、電気配線、自動火災警報器交換	32 万円
	その他	設計料等	10 万円
		小計	225 万円

＜給排水設備工事による変化＞

【施工前】



【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：-円 工事後賃料：74,000円
オーナー・管理会社のコメント	リノベーション工事を実施し、洗面所、浴室、トイレを独立させたことにより入居者の満足度が上がったと感じています。

## ■投資効果の試算

### <前提条件の設定>

- ・共用設備：過去の修繕履歴より、給水ポンプは24年目に修繕を実施していることから、24年周期として48年目にも計上。
- ・室内設備：エアコンは近隣地域の同程度の物件を参考に、10.5年周期で交換するものとして計上。
- ・室内リノベーション工事：キッチン、浴室、洗面化粧台、トイレを含めたものとして、過去の修繕履歴に基づき計上。

### 【計画修繕等に係る項目（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・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	給水・消防設備	修理・交換	24年	0	0	0	481	0	0	0	481	0	0	
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)			0	0	0	481	0	0	0	0	481	0	0	
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	11年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	エアコン	修理・交換	12年	0	166	0	166	0	0	166	0	166	0	
	浴室設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	厨房設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	洗面化粧台	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	トイレ	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	日常修繕	修理・交換	毎年	261	131	131	131	131	131	131	131	131	131	
	リノベーション工事(上記項目以外)			0	0	0	1,698	544	0	0	0	0	0	
	小計(室内設備等)			261	297	131	1,994	675	131	297	131	297	131	297
	(戸あたり)			13	15	7	100	34	7	15	7	15	7	15
合計			261	297	131	2,475	675	131	297	131	777	131	297	

### 【その他賃貸住宅経営に係る項目】

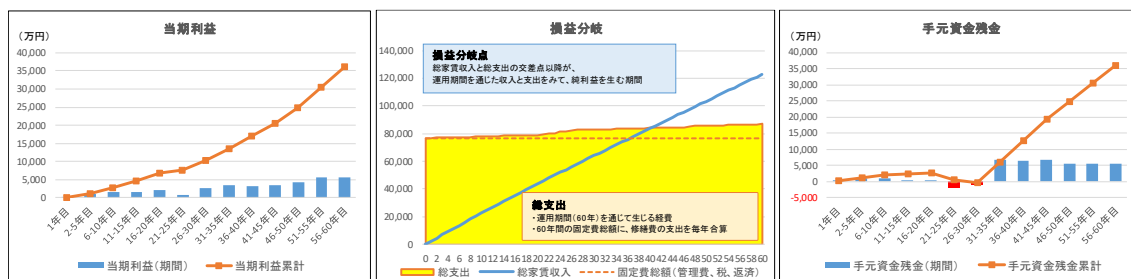
項目	設定の考え方
新築時賃料	・築18年目の実績と、実家賃データから算出します。
平均入居期間	・ファミリー向け物件として4年で設定します(協力会社ヒアリングより)。
賃料下落率	・新築時から築27年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。 ・築27年目以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-0.5%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・近隣の同等の物件の状況を踏まえて94%と設定します。



項目	設定の考え方
建物管理費	・募集賃料の3.5%に設定します(協力会社ヒアリングより)。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます。 ・金利は3.0%、返済期間は30年で設定します。
原状回復費	・退去更新時1戸当たり147,131円と設定します(協力会社ヒアリングより)。
専用部分のリフォーム工事	・これまでに実施した工事に要した費用を計上します。
小修繕費	・1,088円・戸・月に設定します(協力会社ヒアリングより)。

### <試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
6.88%	5.58%	2.02%	-0.80%	-1.16%	122,920万円	86,867万円	36,053万円
<b>40年目</b>							



### ※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	244,700,000円	(増減率)	▲17.8%	30年目	120,000,000円	(増減率)	▲59.7%
------	--------------	-------	--------	------	--------------	-------	--------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「業年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

### <キャッシュフロー表(単位:万円)>

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		2,278	9,067	11,075	10,808	10,544	10,237	10,001	9,875	9,815	9,805	9,805	9,805	9,805
	銀行借入		29,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計		29,760	2,278	9,067	11,075	10,808	10,544	10,237	10,001	9,875	9,815	9,805	9,805	9,805
	支出		29,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)		29,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		80	319	396	394	391	389	386	384	382	381	381	381	381
	保険料		15	60	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
	原状回復費		74	296	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
	修繕費(小修繕(故障対応))		26	104	131	297	131	1,994	675	131	297	131	297	131	297
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	481	0	0	0	0	481	0	0	
固定資産税・都市計画税		209	744	873	822	768	718	665	613	562	508	458	405	353	
借入金返済		1,518	6,073	7,592	7,592	7,592	7,592	7,592	7,592	0	0	0	0	0	
所得税等		115	539	767	844	1,065	669	1,329	1,695	1,638	1,708	2,138	2,786	2,749	
支出計		29,760	2,037	8,135	10,202	10,392	10,391	12,287	11,091	3,267	3,323	3,172	4,199	4,148	
収支			0	241	932	873	416	153	-2,050	-1,090	6,608	6,492	6,633	5,806	5,857
手元資金残金(年)			0	241	1,173	2,046	2,462	2,615	565	-525	6,083	12,575	19,208	24,814	30,472
手元資金残金(累計)			0	241	1,173	2,046	2,462	2,615	565	-525	6,083	12,575	19,208	24,814	30,472
収益(収入)			2,278	9,067	11,075	10,808	10,544	10,237	10,001	9,875	9,815	9,805	9,805	9,805	
建物管理費(募集・管理委託等)			80	319	396	394	391	389	386	384	382	381	381	381	
保険料			15	60	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	
原状回復費			74	296	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	
修繕費			26	104	131	297	131	2,475	675	131	297	131	777	131	
固定資産税・都市計画税			209	744	873	822	768	718	665	613	562	508	458	405	
営業費用計			403	1,523	1,844	1,957	1,734	4,026	2,170	1,572	1,685	1,464	2,061	1,361	
償却前利益			1,875	7,544	9,231	8,851	8,810	6,211	7,831	8,303	8,130	8,341	7,744	8,444	
償却費(定額法)			633	2,533	3,166	3,166	3,166	3,166	3,166	3,166	3,166	3,166	3,166	3,166	
支払利息			893	3,378	3,742	3,128	2,418	1,593	638	0	0	0	0	0	
営業外費用計			1,526	5,911	6,908	6,294	5,584	4,759	3,804	3,166	3,166	3,166	3,166	3,166	
税引前利益(償却後利益)			349	1,634	2,323	2,557	3,226	1,451	4,027	5,137	4,964	5,175	6,478	8,444	
所得税			115	539	767	844	1,065	669	1,329	1,695	1,638	1,708	2,138	2,786	
当期利益			234	1,094	1,557	1,713	2,162	782	2,698	3,442	3,326	3,467	4,340	5,657	
当期利益累計			234	1,328	2,885	4,598	6,759	7,541	10,239	13,681	17,007	20,474	24,814	30,472	
総収入-総支出(運用期間通算)			-76,827	-74,649	-65,893	-55,408	-45,267	-35,224	-27,832	-18,875	-9,501	-352	8,952	17,610	

資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	45年目	50年目	55年目	60年目
	100.0	98.0	96.0	94.1	92.2	88.4	87.0	86.5	86.1	86.1	86.1	86.1	86.1

②リフォーム・リノベーション工事の紹介事例

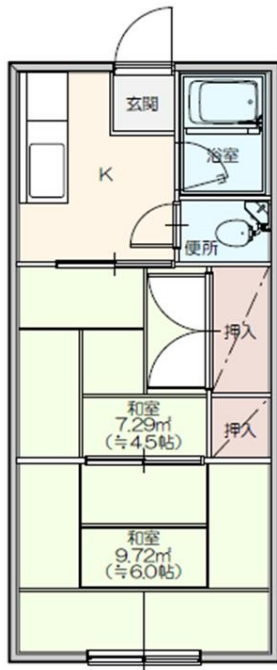
事例 1

■ 物件概要

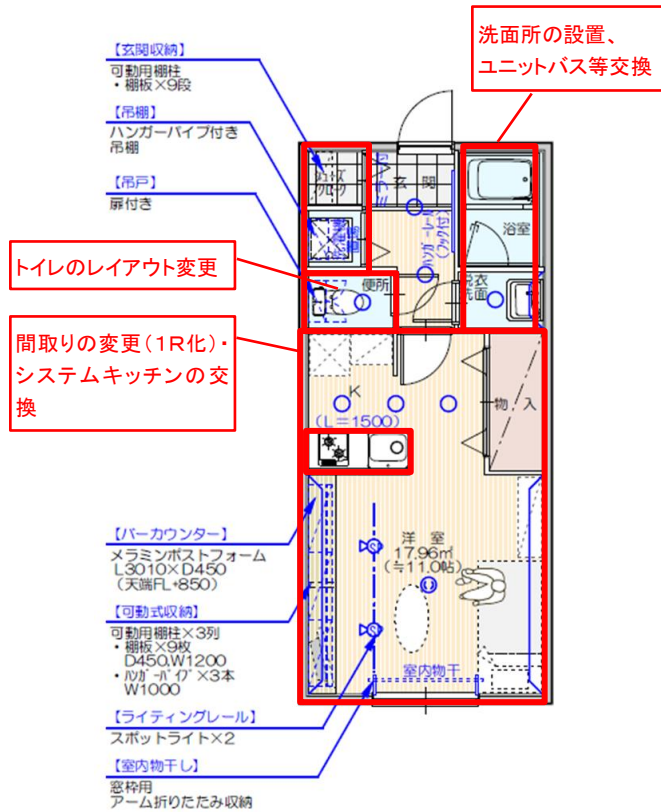
物件所在地	千葉県	構造・階数	重量鉄骨造（S造）・3階建
屋根	陸屋根	外壁	ALC版
建築年	昭和56年	築年数	40年
敷地面積	約231㎡	延床面積	446.95㎡
総戸数	9戸	住戸タイプ	2K
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	245千円/㎡	建物建設費	75,490千円
新築時の募集賃料	-	現在の募集賃料	72,000円

<専用部分の間取り例>

【施工前】



【施工後】



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築17年目	本下水道接続工事	約80万円		
築19年目	—	—	給湯器交換工事	約240万円
築22年目	外装リフレッシュ工事	480万円	—	—
築26年目	—	—	リノベーション工事(1室)	約170万円
築27年目	鉄部塗装工事	約60万円	—	—
築33年目	外装リフレッシュ工事	約670万円	—	—
築34年目	—	—	リノベーション工事(1室)	約460万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

時代に合った部屋を作り、稼働率を下げないようにするため、外装のリフレッシュと、住戸内のリノベーションを実施することとしました。

【工事内容】

築34年目に専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。2Kからワンルームに間取りを変更し、和室2室はキッチンと一体となった洋室とし、キッチンであったスペースに玄関収納や吊棚、トイレを設置し、トイレであったスペースに洗面所を新たに設けました。同時に、台所・浴室設備とトイレを最新の設備に交換しました。総工費は約460万円です。

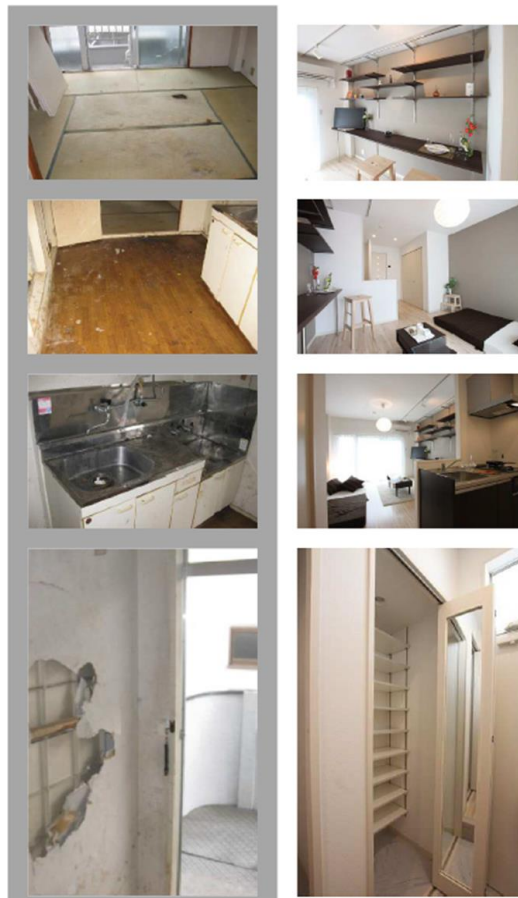
＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	内装(間取り の変更)	木工事	143 万円
		木製建具工事	29 万円
		金物建具工事	6 万円
		仕上げ工事	35 万円
		金物その他工事	8 万円
	キッチン	システムキッチン設置	25 万円
	浴室・洗面台	システムバス交換、洗面化粧台交換、追い炊き給湯器設置、給水・給湯・排水、ガス工事	91 万円
	トイレ	便座等交換	12 万円
	電気設備	スイッチ・コンセント、TV ドアホン、照明器具、エアコン設置、室内配線工事、自動火災警報器設置等	77 万円
その他	仮設工事	共用部分養生、室内クリーニング、発生材処分等	14 万円
	その他	現場諸経費	20 万円
小計			460 万円

<内装リノベーション工事による変化>

【施工前】

【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：61,000円 工事後賃料：72,000円
オーナー・管理会社のコメント	2部屋でリノベーション工事を実施しましたが、うち1室については、費用を抑えて工事を行ったため中途半端なりノベーションにとどまったため、費用をかけてでももっと大規模に工事をすればよかったと思っています。もう1室においては、フルリノベーションを実施したため、高額ではあったものの満足のいく仕上がりになりました。しかし、外観が古いままのため、外観と中身のギャップに少し不安があります。

(3) 地方圏／木造・軽量鉄骨造

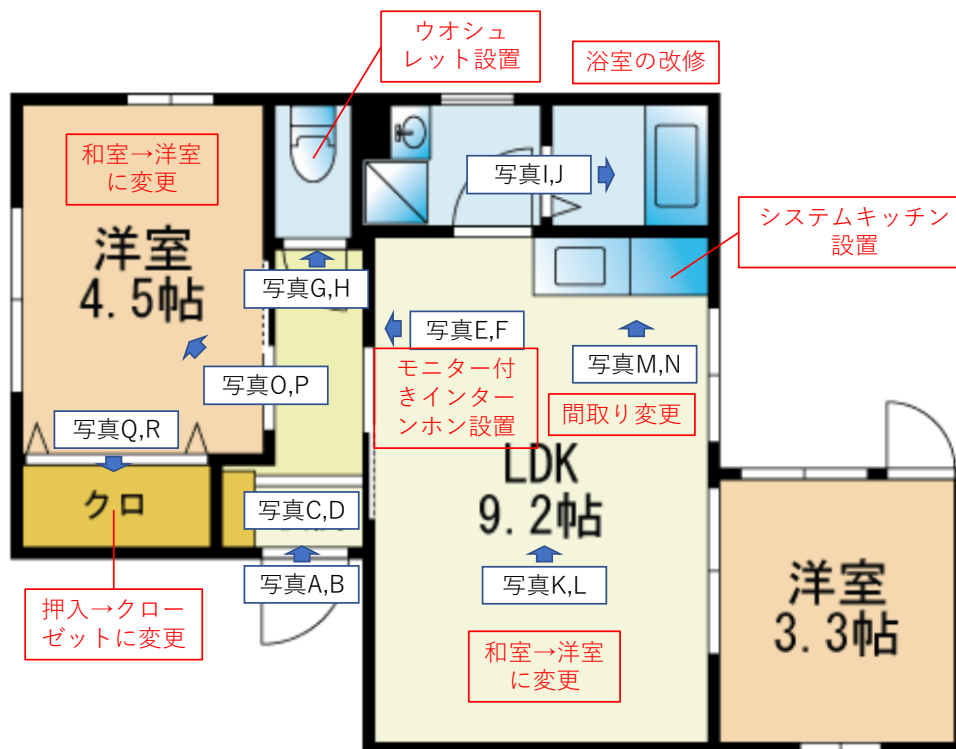
①投資効果の試算事例

事例 1

■物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	軽量鉄骨造 (LGS) ・ 2階建
屋根	スレート・ 切妻屋根	外壁	塗装
建築年	昭和 62 年	築年数	34 年
敷地面積	158.27 m <sup>2</sup>	延床面積	156.82 m <sup>2</sup>
総戸数	4 戸	住戸タイプ	2DK
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	85.5 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	20,000 千円
新築時の募集賃料	66,850 円	現在の募集賃料	50,000 円

<専用部分の間取り例>



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 22 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 273 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

空室対策の一環として、リノベーション工事の実施を判断しました。

【工事内容】

築 22 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。間取りを変更するとともに、洋室を和室に変更しました。また、キッチン・浴室・トイレの各設備を交換するとともに、モニター付きインターホンを設置しました。

総工費は約 273 万円です。

<玄関部分の変化>

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜靴収納スペースの変化＞

【写真 C 施工前】



【写真 D 施工後】



＜モニター付きインターホン設置による変化＞

【写真 E 施工前】

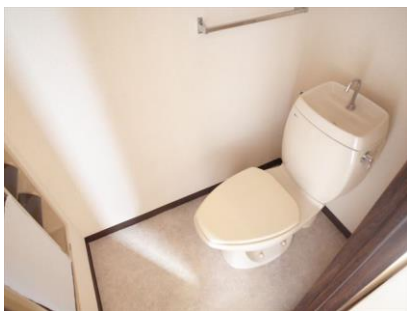


【写真 F 施工後】



＜ウォッシュレット設置による変化＞

【写真 G 施工前】



【写真 H 施工後】





<浴室の改修による変化>

【写真 I 施工前】



【写真 J 施工後】



<間取りの変更による変化>

【写真 K 施工前】



【写真 L 施工後】



<システムキッチンの設置による変化>

【写真 M 施工前】



【写真 N 施工後】



＜和室から洋室への変更による変化＞

【写真 O 施工前】



【写真 P 施工後】



＜押入からクローゼットへの変更による変化＞

【写真 Q 施工前】



【写真 R 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：43,000 円 工事後賃料：57,000 円
オーナー・管理会社のコメント	エリア特性上反響が少なかったのですが、工事实施後、反響がアップしました。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体・共用設備：長期修繕計画に基づき設定
- ・室内設備等：10～20年周期で修理・交換を実施
- ・築22年目に1室のリノベーション工事を実施

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

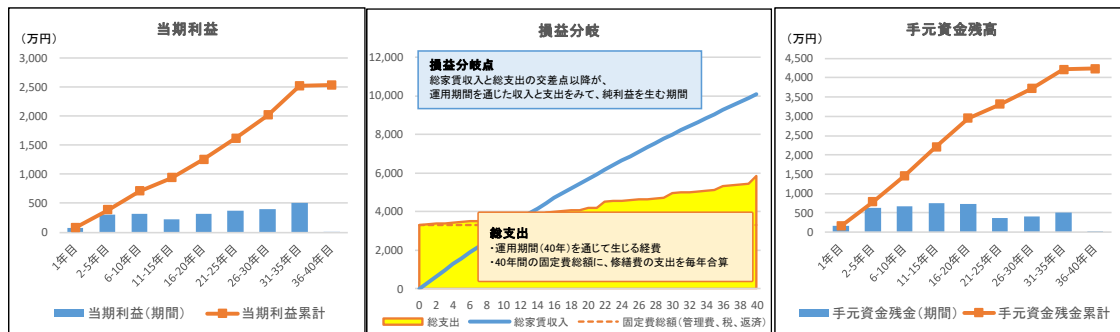
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目
建物 本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	102
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	107
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	16	16
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	61
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用 設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	16
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	140
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	62
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	3
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	
小 計 (建物全体)				0	0	0	0	0	16	507
室内 設備 等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	32	0	32	0	32	0	32
	エアコン	修理・交換	10年	28	0	28	0	28	0	28
	浴室設備	修理・交換	15年	0	16	0	0	16	0	0
	厨房設備	修理・交換	15年	0	60	0	0	60	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	28	0	0	28	0	0
	トイレ	修理・交換	15年	0	40	0	0	40	0	0
	リノベーション工事	-		0	0	0	273	0	0	0
	日常修繕	日常修理	毎年	30	15	15	15	15	15	15
小 計 (建物全体)				90	159	75	288	219	15	75
(戸あたり)				23	40	19	72	55	4	19
合 計 (建物全体)				90	159	75	288	219	31	582

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・ファミリー向け物件として4年で設定します。
賃料下落率	・入居者の入れ替えの都度、-4.0%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・空室期間を含む賃料保証により100% (空室日数0日) に設定します。
建物管理費	・募集賃料の7.5%に設定します (協力会社ヒアリングより)。
借入条件	・建物建設費のうち300万円をローンで借入れます。 ・金利は7.5%、返済期間は10年に設定します。(協力会社ヒアリングより)
原状回復費	・実績平均値より、戸あたり270,000円設定します。
専用部分の リフォーム工事	・築22年目に1室のリノベーション工事のみ計上します。
小修繕費	・629円/戸・月に設定します (協力会社ヒアリングより)。

<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
12.58%	7.68%	3.17%	1.82%	1.83%	10,064万円	5,831万円	4,233万円	12年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	16,500,000円	(増減率)	▲17.5%	30年目	8,100,000円	(増減率)	▲59.5%
------	-------------	-------	--------	------	------------	-------	--------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表（単位：万円）>

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収 支 計 算	収 入	家賃収入		321	1,265	1,474	1,369	1,271	1,171	1,117	1,063	1,013
		銀行借入	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		自己資金	1,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		収入計	2,000	321	1,265	1,474	1,369	1,271	1,171	1,117	1,063	1,013
	支 出	建物建設費(初期投資)	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		建物管理費(募集・管理委託等)		24	95	114	108	103	98	93	89	84
		保険料		2	10	12	12	12	12	12	12	12
		原状回復費		27	108	135	135	135	135	135	135	135
		修繕費(小修繕(故障対応))		3	12	75	159	75	288	219	15	75
		修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	0	16	507
		固定資産税・都市計画税		24	84	87	68	50	44	44	44	44
		借入金返済		44	175	219	0	0	0	0	0	0
		所得税等		37	152	159	135	157	228	218	248	142
		支出計	2,000	161	636	801	617	532	805	721	559	999
収 支	手元資金残金(年)	0	160	629	673	752	739	366	396	504	14	
	手元資金残金(累計)	0	160	788	1,462	2,213	2,953	3,319	3,715	4,219	4,233	
P / L (損 益 計 算)	収益(収入)		321	1,265	1,474	1,369	1,271	1,171	1,117	1,063	1,013	
	営 業 費 用	建物管理費(募集・管理委託等)		24	95	114	108	103	98	93	89	84
		保険料		2	10	12	12	12	12	12	12	12
		原状回復費		27	108	135	135	135	135	135	135	135
		修繕費		3	12	75	159	75	288	219	31	582
		固定資産税・都市計画税		24	84	87	68	50	44	44	44	44
		営業費用計		80	309	423	482	375	576	503	311	857
	償却前利益		241	956	1,051	887	896	595	614	752	156	
	営 業 外	減価償却費(定額法)		105	421	526	526	421	0	0	0	0
		支払利息		23	73	42	0	0	0	0	0	0
		営業外費用計		128	494	568	526	421	0	0	0	0
	税引前利益(償却後利益)		113	462	483	360	475	595	614	752	156	
	所得税		37	152	159	135	157	228	218	248	142	
	当期利益		76	309	324	226	318	366	396	504	14	
当期利益累計		76	385	709	934	1,253	1,619	2,015	2,519	2,533		
総収入-総支出(運用期間通算)		-3,306	-3,015	-1,870	-607	468	1,529	2,277	3,040	3,937	4,233	

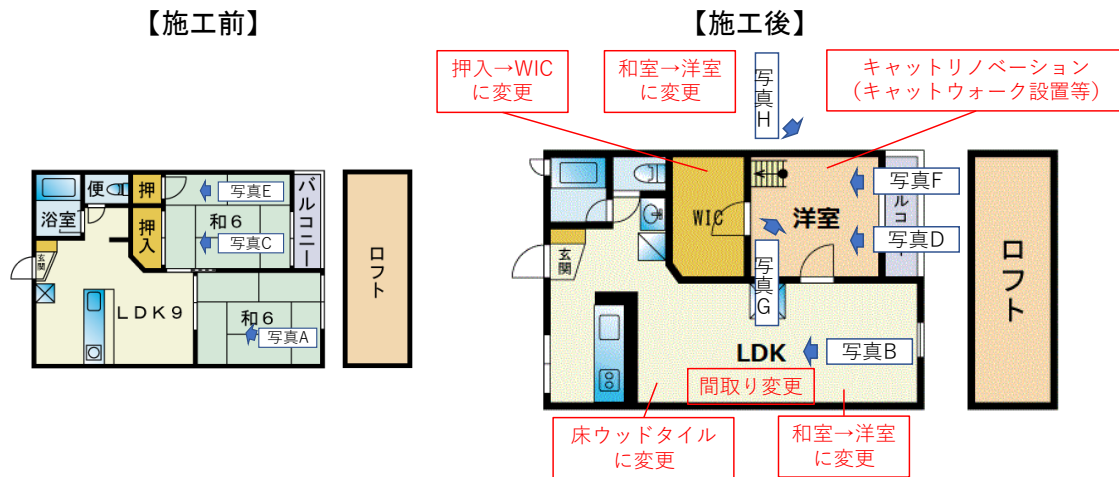
	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	100.0	94.1	88.5	83.2	78.2	70.7	67.9	65.1	62.6

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	木造・2階建
屋根	スレート・切妻屋根	外壁	サイディング
建築年	平成元年	築年数	32年
敷地面積	537.34 m <sup>2</sup>	延床面積	458.12 m <sup>2</sup>
総戸数	9戸	住戸タイプ	2LDK
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	79.0 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	72,000 千円
新築時の募集賃料	64,631 円	現在の募集賃料	49,000 円

### < 専用部分の間取り例 >



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 28 年目	大規模修繕工事 (外壁塗装・外壁補修・鉄部塗装・屋根防水)	約 800 万円	—	—
築 31 年目	—	—	リノベーション工事 (1 室)	約 197 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

設備及び間取りの陳腐化による空室対策の一環として、リノベーション工事の実施を判断しました。

【工事内容】

築31年目に、専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。間取りの変更とともに、和室を洋室に変更しました。また、キャットウォーク・キャット吊橋・キャットタワーの設置など、猫専用のリノベーション工事を実施しました。  
総工費は約197万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	既設壁	解体工事（収納内部・洗面壁・付け鴨居）	5万円
		処分（収納内部・洗面壁・付け鴨居）	5万円
		畳処分	2万円
	天井	クロス張替	5万円
	側面	クロス張替 側面リザーブ耐久クロス	16万円
	床	床ウッドタイル	22万円
	LDK	ドア	5万円
		ドア枠設置	5万円
		床上げ	12万円
		巾木	3万円
		ドア天井枠	1万円
		エアコン取付	9万円
		モニターフォン取付	4万円
	キッチン	アルミ板設置	1万円
		扉シート貼り 吊戸含む	6万円
	洋室	同軸追加工事	2万円
		キャットリノベーション	52万円
	ウォーク イン・クロー ゼット (WIC)	ドア	3万円
		パイプハンガー	3万円
		壁造作	6万円
		ダウンライト設置	1万円
		SW配線	2万円
	トイレ	クロス	1万円
ウォシュレット取付		3万円	

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
	洗面所	洗濯バン	1万円
		給排水工事	5万円
		洗濯専用水栓ニップル付き	1万円
	浴室	アクセントシート貼り	3万円
		鏡設置	2万円
		扉 外面パネル貼り	2万円
		サーモ水栓シャワー 壁だし	3万円
玄関	框造作シート貼り	1万円	
その他	ハウスクリーニング	3万円	
	養生費	1万円	
	諸経費	4万円	
小計			197万円

<間取りの変更・和室→洋室の変更による変化>

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】





＜ウォークインクローゼット（WIC）の設置による変化＞  
【写真C 施工前】



【写真D 施工後】



＜ロフトの設置による変化＞

【写真E 施工前】



【写真F 施工後】



＜キャットウォーク・キャット吊橋・キャットタワーの設置＞

【写真G 施工後】



【写真H 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：53,000円（共益費：1,000円） 工事後賃料：61,000円（共益費：4,000円）
オーナー・管理会社のコメント	猫専用のリノベーション物件として反響が増加しています。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体・共用設備：長期修繕計画に基づき設定
- ・室内設備等：10～20年周期で修理・交換を実施
- ・築31年目に1室のリノベーション工事を実施

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

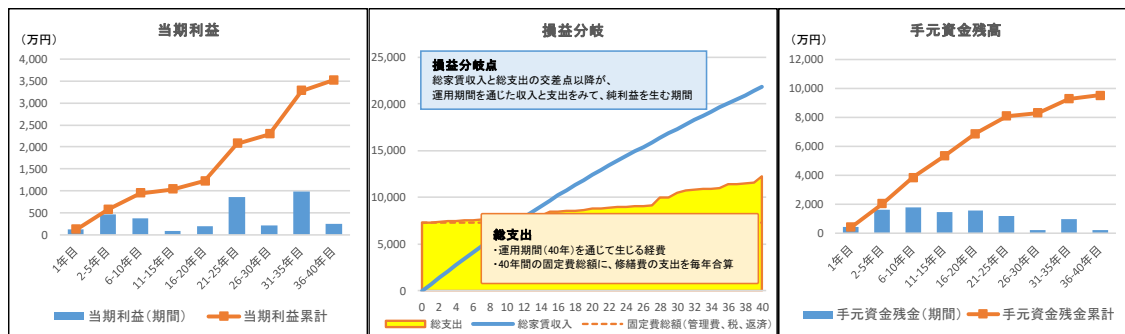
		主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	564	0	55
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	113
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	200	0	196
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	36	36	36
	白蟻対策	白蟻対策	0年	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	111
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	36
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	315
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	2	62
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	5
	日常修繕・点検	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税		-	-	0	0	0	0	0	0	0
小 計 (建物全体)				0	0	0	0	800	38	929
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	72	0	72	0	72	0	72
	エアコン	修理・交換	10年	63	0	63	0	63	0	63
	浴室設備	修理・交換	15年	0	36	0	0	36	0	0
	厨房設備	修理・交換	15年	0	135	0	0	135	0	0
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	63	0	0	63	0	0
	トイレ	修理・交換	15年	0	90	0	0	90	0	0
	リノベーション工事	-		0	0	0	0	0	217	0
	日常修繕	日常修理	毎年	108	54	54	54	54	54	54
小 計 (建物全体)				243	378	189	54	513	271	189
(戸あたり)				27	42	21	6	57	30	21
合 計 (建物全体)				243	378	189	54	1,313	309	1,118

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・ファミリー向け物件として4年で設定します。
賃料下落率	・入居者の入れ替えの都度、-4.0%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。
建物管理費	・募集賃料の4.5%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・建物建設費のうち1,200万円をローンで借入れます（協力会社ヒアリングより）。 ・金利は3.0%、返済期間は25年で設定します。
原状回復費	・実績平均値より、戸あたり156,038円設定します。
専用部分の リフォーム工事	・築31年目に1室のリノベーション工事分のみを計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。

<試算結果>

利回り(40年通算)		IRR(内部収益率)		収支(40年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残高	損益分岐点
7.58%	4.71%	1.22%	-0.47%	-1.32%	21,820万円	12,295万円	9,525万円	12年目



※想定建物売却価格（IRR算出用）

10年目	59,200,000円	(増減率)	▲17.8%	30年目	29,100,000円	(増減率)	▲59.6%
------	-------------	-------	--------	------	-------------	-------	--------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表（単位：万円）>

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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	
収 支 計 算	収入											
	家賃収入		698	2,751	3,205	2,974	2,760	2,534	2,412	2,298	2,188	
	銀行借入	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金	6,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	7,200	698	2,751	3,205	2,974	2,760	2,534	2,412	2,298	2,188	
	支出											
	建物建設費(初期投資)	7,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建物管理費(募集・管理委託等)		31	124	148	141	134	127	121	115	109	
	保険料		18	72	90	90	90	90	90	90	90	
	原状回復費		35	140	175	175	175	175	175	175	175	
	修繕費(小修繕(故障対応))		11	43	189	378	189	54	513	271	189	
	修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	800	38	929	
	固定資産税・都市計画税		70	249	261	209	155	132	132	132	132	
	借入金返済		69	276	345	345	345	345	0	0	0	
所得税等		56	224	190	150	117	420	366	488	319		
支出計	7,200	290	1,129	1,397	1,487	1,204	1,342	2,196	1,308	1,942		
収 支												
手元資金残金(年)	0	408	1,622	1,808	1,487	1,556	1,192	216	990	246		
手元資金残金(累計)	0	408	2,030	3,838	5,325	6,881	8,073	8,289	9,279	9,525		
P / L (損 益 計 算)	収益(収入)		698	2,751	3,205	2,974	2,760	2,534	2,412	2,298	2,188	
	建物管理費(募集・管理委託等)		31	124	148	141	134	127	121	115	109	
	営業費用		18	72	90	90	90	90	90	90	90	
	保険料		18	72	90	90	90	90	90	90	90	
	原状回復費		35	140	175	175	175	175	175	175	175	
	修繕費		11	43	189	378	189	54	1,313	309	1,118	
	固定資産税・都市計画税		70	249	261	209	155	132	132	132	132	
	営業費用計		166	629	863	993	743	577	1,830	820	1,623	
	償却前利益		532	2,122	2,342	1,981	2,017	1,957	582	1,478	565	
	営業外											
	減価償却費(定額法)		327	1,309	1,636	1,636	1,636	655	0	0	0	
	支払利息		36	134	142	110	72	29	0	0	0	
	営業外費用計		363	1,443	1,778	1,746	1,709	684	0	0	0	
	税引前利益(償却後利益)		169	679	564	235	308	1,273	582	1,478	565	
所得税		56	224	190	150	117	420	366	488	319		
当期利益		113	455	374	85	192	853	216	990	246		
当期利益累計		113	569	943	1,028	1,220	2,073	2,289	3,279	3,525		
総収入ー総支出(運用期間通算)		-7,292	-6,640	-4,072	-1,231	1,190	3,586	5,891	6,815	8,629	9,525	

	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	100.0	94.1	88.4	83.1	78.1	70.2	67.5	64.8	62.2

②リフォーム・リノベーション工事の紹介事例

事例 1

■ 物件概要

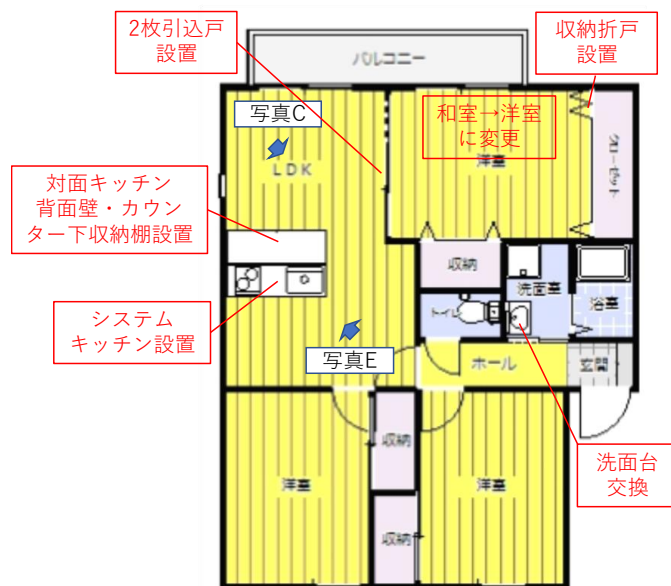
物件所在地	福岡県	構造・階数	軽量鉄骨造 (LGS) ・ 2 階建
屋根	スレート・ 切妻屋根	外壁	サイディング
建築年	平成 12 年	築年数	21 年
敷地面積	301.11 m <sup>2</sup>	延床面積	269.66 m <sup>2</sup>
総戸数	4 戸	住戸タイプ	3LDK
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	- (倍率地域)	建物建設費	52,000 千円
新築時の募集賃料	84,630 円	現在の募集賃料	70,000 円

<専用部分の間取り例>

【施工前】



【施工後】



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 17 年目	大規模修繕工事 (外壁塗装・外 壁補修・鉄部塗 装・屋根防水)	約 1,300 万円	—	—
築 20 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 192 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

相続税対策及び賃料下落の抑制を目的として、リノベーション工事の実施を判断しました。

【工事内容】

築 20 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。間取りを変更するとともに、和室から洋室に変更しました。キッチンなど設備が老朽化していたため、システムキッチンに交換しました。総工費は約 192 万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)	
専用部分	玄関	下駄箱扉シート貼・CF 貼替え	1 万円	
	廊下	姿見鏡・コート掛け・姿見 1 枚ミラー	4 万円	
	脱衣所	洗面台交換等	10 万円	
	WC	ウォッシュレット設置等	5 万円	
	左手前洋室	—	7 万円	
	左奥洋室	—	11 万円	
	LDK・キッチン	キッチン、組立設置 (レンジフード・ 釣棚含む)、対面キッチン背面壁・カウ ンター下収納棚、パネル貼り、給排 水・電源工事等	59 万円	
	新洋室	2 枚引込戸 (ガラス入り)・床上げ・収 納折戸等	47 万円	
	浴室	サーモ水栓交換等	11 万円	
	各所		F タイル貼	25 万円
			SW・コンセント (コスモワイド) 交換	3 万円
			同軸増設	3 万円

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
その他		ハウスクリーニング	4万円
		諸経費	1万円
		養生費	1万円
		小計	193万円

＜間取り変更・和室から洋室の変更による変化＞

【写真A 施工前】



【写真C 施工後】



【写真B 施工前】



＜システムキッチンの設置による変化＞

【写真D 施工前】



【写真E 施工後】





【工事の実施による効果】

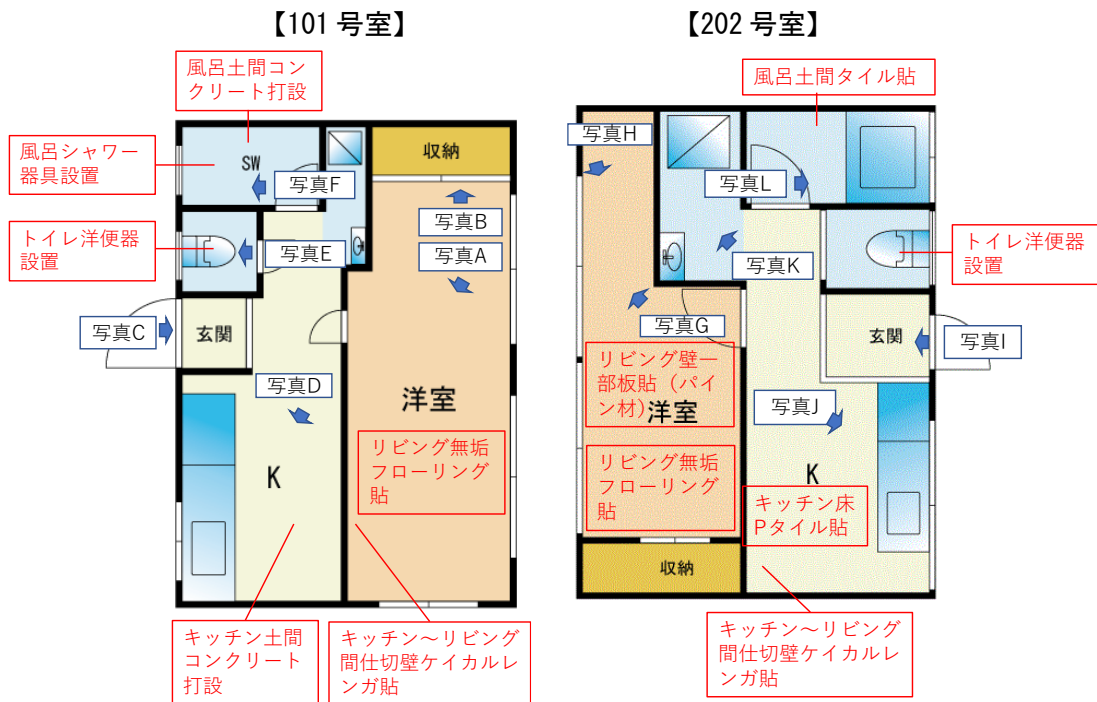
賃料等の変化	工事前賃料：66,000円 工事後賃料：72,000円
オーナー・管理会社のコメント	空室対策として成功しています。

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	木造・2階建
屋根	瓦・切妻屋根	外壁	塗装
建築年	昭和46年	築年数	50年
敷地面積	111.70 m <sup>2</sup>	延床面積	166.32 m <sup>2</sup>
総戸数	6戸	住戸タイプ	1K
オーナー	個人	管理方式	委託管理
路線価	230 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	-
新築時の募集賃料	47,968 円	現在の募集賃料	32,000 円

### <専用部分の間取り例>



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築49年目	-	-	リノベーション工事(6室)	369万円(101号室) 309万円(202号室)

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

将来的には建替える予定でしたが、老朽化が進んでおり、再投資することにしました。

【工事内容】

築 49 年目に、専用部分 6 室のリノベーション工事を実施しました。  
建物 1 階部分の総工費は 369 万円、2 階部分は 309 万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳 (101 号室) >

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	リビング	リビング床材解体	6 万円
		畳撤去	4 万円
		押し入れ解体	3 万円
		リビング一部コテ塗り仕上げ	8 万円
		間仕切壁 (柱廻り等) ケイカル板塗装仕上げ	12 万円
		リビング無垢フローリング貼	19 万円
		リビング床下地組	9 万円
		クローゼット間仕切下地組	6 万円
		クローゼット間仕切 PB 貼塗装仕上げ	2 万円
		クローゼット内部棚造作	5 万円
		クローゼット内部吊りハンガー (鉄製)	3 万円
		間仕切壁飾り棚 FIX 窓	8 万円
		リビング飾り棚	5 万円
	トイレ	トイレ解体、和便所撤去	3 万円
		トイレ土間コンクリ打設	5 万円
		トイレ壁ケイカル板貼、塗装仕上げ	7 万円
		トイレ床 P タイル貼	4 万円
	風呂	風呂釜撤去	3 万円
		風呂壁コテ塗り仕上げ	9 万円
		風呂土間タイル貼	11 万円
	キッチン	キッチン床一部解体	2 万円
		キッチン土間コンクリ打設	14 万円
		キッチン～リビング間仕切壁ケイカルレンガ貼	11 万円
		キッチン背面ケイカルレンガ貼	4 万円
		キッチン収納棚設置	7 万円
		シンク既存リメイク	5 万円
玄関	玄関扉撤去	1 万円	

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
	設備工事	旧排水管止水及び撤去	5万円
		新規排水、給水配管 各所	9万円
		トイレ洋便器設置	11万円
		風呂シャワー器具設置	11万円
		洗濯パン設置 給水金具含む	7万円
		各所接続	6万円
		キッチン混合水栓金具設置	5万円
		キッチン換気扇 換気フード設置	8万円
	木製工事	玄関扉 金物含む	11万円
		トイレ戸 金物含む リメイク	5万円
		シャワー室戸 金物含む	5万円
		リビング戸 金物含む	3万円
		クローゼット 吊り式引き戸	8万円
		鉄製 or 木製 窓用内格子	9万円
		キッチン 鉄製 or 木製 窓用内格子	2万円
	電気工事	廃線点検撤去	2万円
		新規配線工事	6万円
		リビング引き掛けシーリング設置	5万円
		キッチン蛍光灯設置	3万円
		リビング照明用スイッチ設置	3万円
		各所鉄管露出配管	6万円
		トイレコンセント設置	4万円
		洗濯室コンセント	4万円
		申請費	9万円
	その他	墨出し	2万円
		各所養生費	3万円
		清掃費	5万円
		材料運搬費	8万円
残材処分費		8万円	
不用品処分費		5万円	
諸経費		19万円	
小計		369万円	

<リビング (101 号室) >

【写真 A】



【写真 B】



<キッチン土間 (101 号室) >

【写真 C】



【写真 D】



<トイレ・浴室（101号室）>

【写真E】



【写真F】



<リビング（202号室）>

【写真G】



【写真H】



<玄関・キッチン（202号室）>

【写真I】



【写真J】



<洗面化粧台・洗濯パン・風呂（202号室）>

【写真K】



【写真L】



【工事の実施による効果】

オーナー・管理会社 のコメント	再投資により物件の商品力がアップしました。
--------------------	-----------------------

(4) 地方圏/RC造

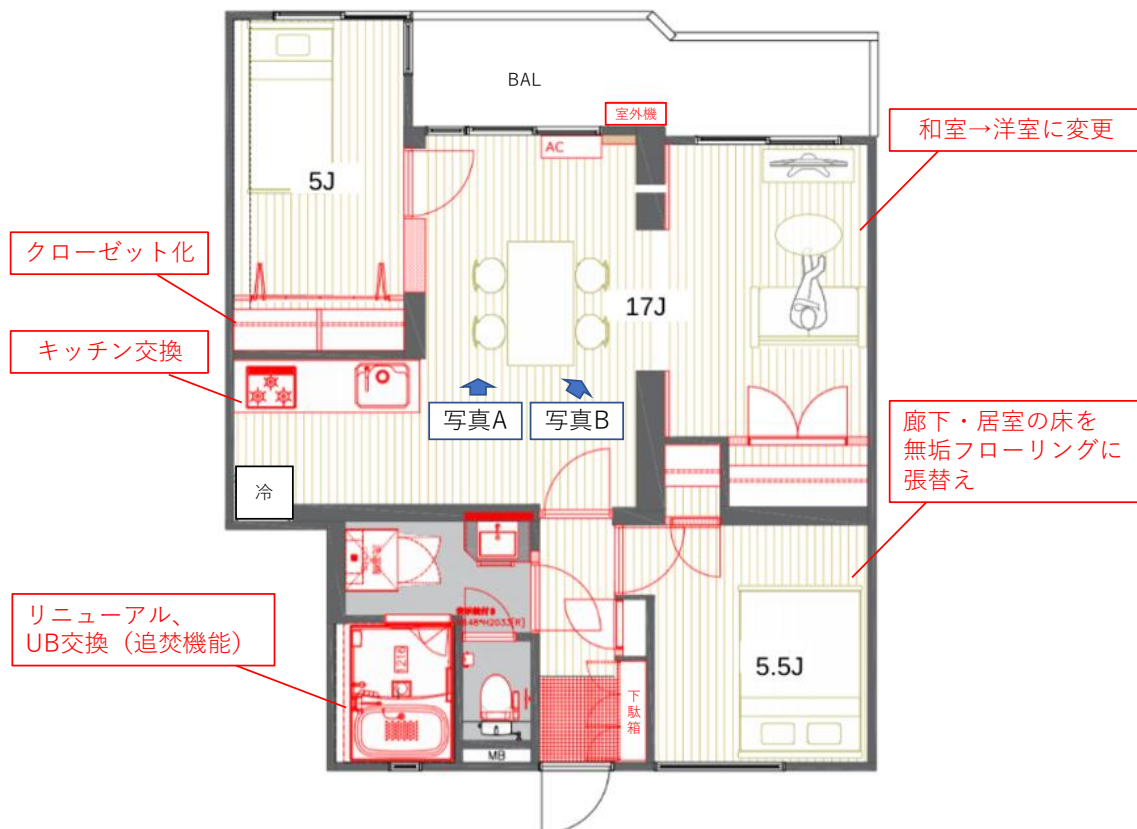
①投資効果の試算事例

事例 1

■物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	RC造・3階建て
屋根	陸屋根・ コンクリートアス ファルト防水	外壁	タイル
建築年	平成2年	築年数	31年
敷地面積	966.74㎡	延床面積	1530.68㎡
総戸数	20戸	住戸タイプ	2LDK, 3LDK
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	130千円/㎡	建物建設費	240,912千円
新築時の募集賃料	—	現在の募集賃料	81,000円

<専用部分の間取り例>





■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 30 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 480 万円
築 31 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	不明

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

リノベーションを実施する企業から、しっかりとしたマーケティングに基づく工事内容を提案されました。同社の実績や提案のスピード、担当者の誠実な対応が競合他社と比較して優れていたため、リノベーション工事を依頼することに決めました。

【工事内容】

築 30 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施し、和室を洋室に変えました。また、水回り等の設備を一新し、追い焚き機能のある給湯器への交換や住居内部の給湯管の交換、分電盤の交換などを行いました。  
総工費は約 480 万円です。

<床の張替えによる変化>

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)
専用部分	床・壁・天井等	和室→洋室化	480万円
		居室、廊下、玄関、脱衣所・トイレ床張替え	
		巾木交換	
		天井クロス張替え／塗装	
		壁クロス張替え	
	建具	収納クローゼット化	
		モニターインターホン新設	
		下駄箱交換・新設	
		建具交換	
	水回り・設備等	キッチン交換、アップグレード	
		トイレ交換	
		UB 交換（追焚あり）、在来浴室リニューアル	
		洗面台アップグレード	
		洗濯パン交換	
		給湯器交換（追焚あり）	
		給水管交換（住居内部のみ）	
		分電盤交換	
		エアコン設置（スリムダクト別途）	
	小物類	ライティングレール交換	
		スイッチ、コンセントプレート、その他小物交換	
	原状回復	網戸張替え、網戸戸車調整	
		建具立て付け調整、戸当たり交換	
		警報器交換（電池式）	
		エアコンフィルター清掃	
		クーラーキャップ交換	
		レジスター交換、クリーニング	
	その他	設備工事基本料、電気配線基本料、産廃費、解体費	
	小計	480万円	

【工事の実施による効果】

賃料等の変化	賃料平均 62%アップ
--------	-------------

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体・共用設備：計画修繕は行われていない</li> <li>・室内設備等：5年周期で修理・交換を実施。築30・31年目に2室を対象にリノベーション工事実施。2室の工事費用は工事実績のある1室と同額に設定。賃料の増加も各室同額に設定。</li> </ul>
---

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

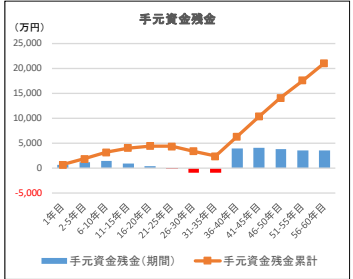
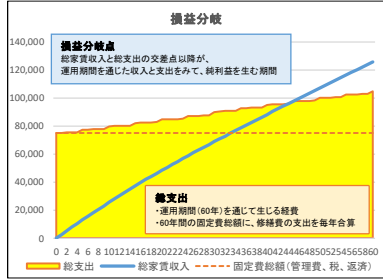
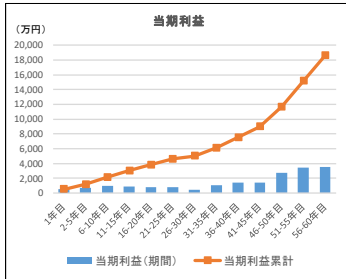
	主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場板設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	5年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	5年	400	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	浴室設備	修理・交換	5年	1,912	956	956	956	956	956	956	956	956	956
	厨房設備	修理・交換	5年	800	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	洗面化粧台	修理・交換	5年	360	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	トイレ	修理・交換	5年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	リノベーション工事	-	-	0	0	0	0	480	480	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	240	120	120	120	120	120	120	120	120	120
小計(建物全体)			3,712	1,856	1,856	1,856	2,336	2,336	1,856	1,856	1,856	1,856	
(戸あたり)			186	93	93	93	117	117	93	93	93	93	
合計(建物全体)			3,712	1,856	1,856	1,856	2,336	2,336	1,856	1,856	1,856	1,856	

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・提供データより5年で設定します。
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時から築29年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-5.0%に設定します。</li> <li>・築30・31年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を62%増額します。</li> <li>・以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-5.0%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 (空室日数)	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度0.5%下落するものと設定します。
建物管理費	・募集賃料の10%に設定します。
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物建設費の90%をローンで借入れます。</li> <li>・金利は3.0%、返済期間は35年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	・15,000円/坪に設定します(協力会社提供データより)。
専用部分の リノベーション 工事	・築30・31年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します(協力会社提供データより)。

<試算結果>

利回り(60年通算)			IRR(内部収益率)		収支(60年通算)			
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
8.70%	4.87%	1.29%	-0.90%	-1.96%	125,770万円	104,714万円	21,055万円	43年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	198,100,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	97,100,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

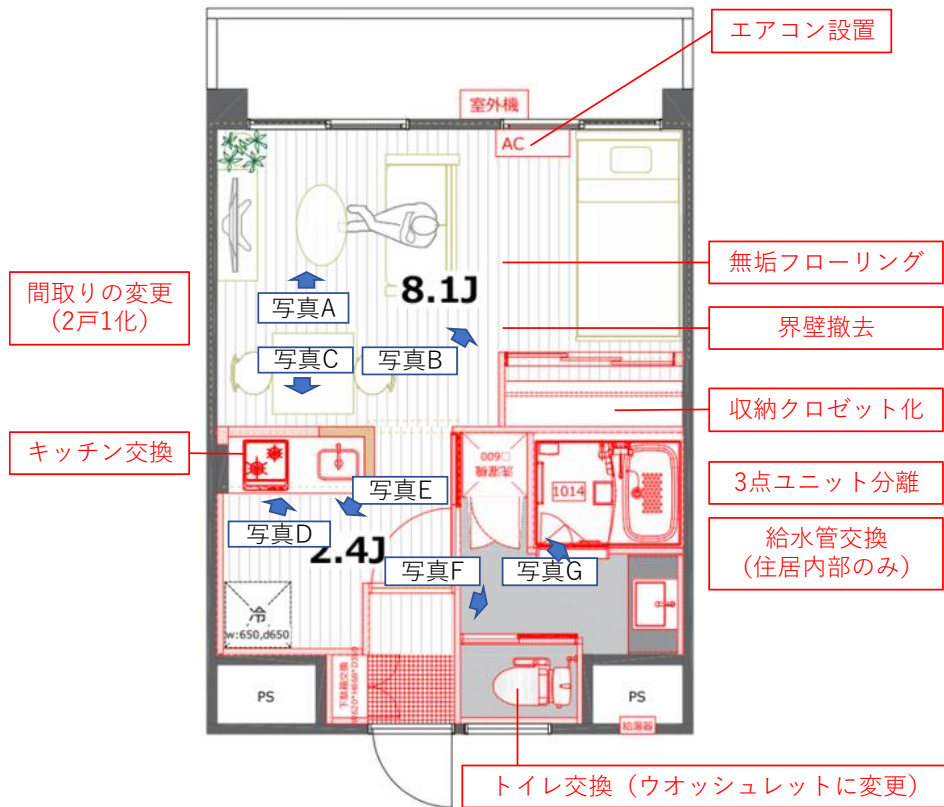
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
収支計算	収入		2,628	10,512	12,425	11,740	11,095	10,485	9,969	9,940	9,395	9,395	9,395	9,395	9,395
	銀行借入	21,682	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	2,409	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	24,091	2,628	10,512	12,425	11,740	11,095	10,485	9,969	9,940	9,395	9,395	9,395	9,395	9,395
	支出		24,091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)	24,091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		263	1,051	1,249	1,186	1,127	1,070	1,023	1,025	974	974	974	974	974
	保険料		12	48	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	原状回復費		109	436	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
	修繕費(小修繕(故障対応))		24	1,832	1,856	1,856	1,856	1,856	2,336	2,336	1,856	1,856	1,856	1,856	1,856
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
固定資産税・都市計画税		322	1,151	1,350	1,273	1,193	1,116	1,038	958	881	803	724	647	568	
借入金返済		1,009	4,036	5,045	5,045	5,045	5,045	5,045	5,045	5,045	0	0	0	0	
所得税等		243	781	966	914	886	883	909	942	1,121	1,141	1,500	1,859	1,880	
支出計		24,091	1,981	9,335	11,071	10,879	10,712	10,575	10,955	10,911	5,436	5,379	5,859	5,840	5,882
収支		0	647	1,177	1,354	861	383	-90	-986	-971	3,959	4,016	3,736	3,455	3,513
手元資金残金(年)		0	647	1,177	1,354	861	383	-90	-986	-971	3,959	4,016	3,736	3,455	3,513
手元資金残金(累計)		0	647	1,823	3,178	4,039	4,422	4,332	3,346	2,376	6,335	10,351	14,088	17,542	21,055
P/L (損益計算)	営業(収入)		2,628	10,512	12,425	11,740	11,095	10,485	9,969	9,940	9,395	9,395	9,395	9,395	9,395
	建物管理費(募集・管理委託等)		263	1,051	1,249	1,186	1,127	1,070	1,023	1,025	974	974	974	974	974
	保険料		12	48	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	原状回復費		109	436	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
	修繕費		24	1,832	1,856	1,856	1,856	1,856	2,336	2,336	1,856	1,856	1,856	1,856	1,856
	固定資産税・都市計画税		322	1,151	1,350	1,273	1,193	1,116	1,038	958	881	803	724	647	568
	営業費用計		729	4,518	5,059	4,920	4,780	4,647	5,001	4,923	4,315	4,237	4,158	4,081	4,002
	償却前利益		1,899	5,994	7,366	6,820	6,315	5,838	4,968	5,017	5,080	5,158	5,237	5,314	5,393
	減価償却費(定額法)		513	2,050	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563
	営業外費用計		1,163	4,541	5,401	5,050	4,642	4,170	3,622	2,987	2,563	2,563	2,563	2,563	2,563
税引前利益(償却後利益)		736	1,452	1,965	1,771	1,673	1,669	1,346	2,030	2,517	2,595	4,212	5,314	5,393	
所得税		243	781	966	914	886	883	909	942	1,121	1,141	1,500	1,859	1,880	
当期利益		493	672	999	857	787	786	438	1,088	1,396	1,454	2,711	3,455	3,513	
当期利益累計		493	1,164	2,163	3,020	3,807	4,592	5,030	6,117	7,514	8,967	11,678	15,133	18,646	
総収入-総支出(運用期間通算)		-74,942	-72,447	-64,203	-54,179	-44,840	-36,146	-28,062	-20,974	-13,915	-6,921	73	7,067	14,061	21,055
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	100.0	94.6	89.3	84.4	79.8	77.7	75.6	71.5	71.5	71.5	71.5	71.5	71.5

## 事例 2

### ■ 物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	RC造・5階建
屋根	アスファルト防水・陸屋根	外壁	塗装
建築年	昭和63年	築年数	33年
敷地面積	284.71 m <sup>2</sup>	延床面積	604.80 m <sup>2</sup>
総戸数	35戸	住戸タイプ	1R
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	260.0 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	210,000 千円
新築時の募集賃料	36,533 円	現在の募集賃料	27,654 円

### <専用部分の間取り例>



### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築33年目	—	—	リノベーション工事 (6室を2戸1化に より3室に変更)	約367万円×3室

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

新築時の借入金の返済の目途が立ち、賃貸住宅を長期保有するために、リノベーション工事の実施による再投資を判断しました。

【工事内容】

築33年目に、専用部分6室を2戸1化により3室に変更するリノベーション工事を実施しました。2戸のうち1戸の3点ユニットをキッチンに変更しました。  
総工費は1室（従前2室）につき、約367万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)		
専用部分	床・壁・天井等	玄関（居室側・磁器タイル（白））	367万円		
		居室部分フラット化（不陸調整）			
		脱衣所・トイレ床CF			
		巾木交換（本巾木）			
		天井クロス張替え／塗装			
		壁クロス張替え			
	建具	収納新設・クローゼット化			
		下駄箱交換・新設（通常）			
		建具交換			
	水回り・設備等	キッチン交換、			
		トイレ交換			
		3点UB分離・交換、在来浴室リニューアル			
		給湯器交換（追焚なし）			
		給水管交換（住居内部のみ）			
		分電盤交換			
	小物類	エアコン10畳用設置			
		ライティングレール1本交換			
	原状回復	スイッチ、コンセントプレート、その他小物交換			
		網戸張替え、網戸戸車調整			
		建具立て付け調整、戸当たり交換			
		警報器交換（電池式）			
		エアコンフィルター清掃			
		クーラーキャップ交換			
	レジスター交換、クリーニング				
	その他	設備工事基本料、電気配線基本料（電気申請）、産廃費、解体費（界壁撤去、ユニットバス追加解体費）			
	小計			367万円	

<2戸1化による間取りの変化>

【写真A 施工前】



【写真B 施工後】



<キッチンの交換による変化>

【写真C 施工前】



【写真D 施工後】





<3点ユニットの分離・交換による変化>

【写真E 施工前】



【写真F 施工後】



【写真G 施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：28,000円（共益費0円） 工事後賃料：60,000円（共益費1,000円）
オーナー・管理会社のコメント	2戸を1戸に変更したことにより、賃料も大幅に増額でき、長期保有の可能性が高まりました。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体・共用設備：長期修繕計画に基づき設定
- ・室内設備等：10～20年周期で修理・交換を実施
- ・築33年目に6室のリノベーション工事（2戸1化）を実施

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

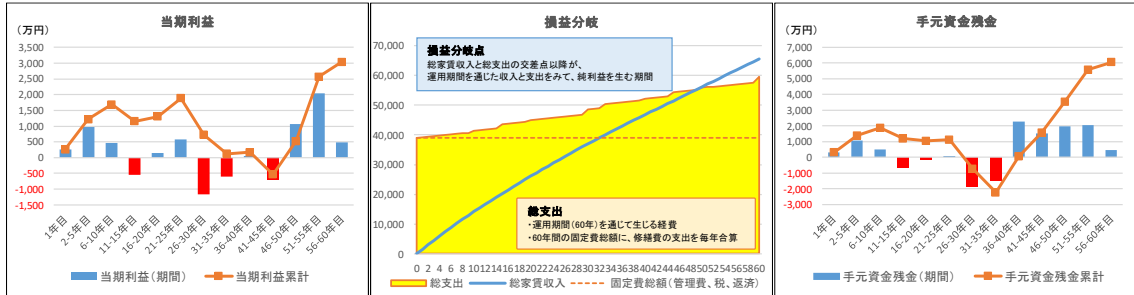
	主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	280	0	280	0	280	0	280	0	280	0
	エアコン	修理・交換	10年	245	0	245	0	245	0	245	0	245	0
	浴室設備	修理・交換	15年	0	140	0	0	140	0	0	140	0	140
	厨房設備	修理・交換	15年	0	525	0	0	525	0	0	525	0	525
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	245	0	0	245	0	0	245	0	245
	トイレ	修理・交換	15年	0	350	0	0	350	0	0	350	0	350
	リノベーション	-	-	0	0	0	0	0	1,210	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	420	210	210	210	210	210	210	210	210	210
小計(建物全体)			945	1,470	735	210	1,995	1,420	735	1,470	735	210	
(戸あたり)			27	42	21	6	57	41	21	42	21	6	
合計(建物全体)			945	1,470	735	210	1,995	1,420	735	1,470	735	210	

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・単身向け物件として2年で設定します。
賃料下落率	・入居者の入れ替えの都度、-2.0%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。
建物管理費	・募集賃料の7.5%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・建物建設費のうち1.8億円をローンで借入れます（協力会社ヒアリングより）。 ・金利は1.4%、返済期間は35年で設定します。
原状回復費	・実績平均値より、戸あたり81,808円設定します。
専用部分の リフォーム工事	・築33年目の6室のリノベーション工事（2戸1化）分のみ計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。

<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
5.20%	2.69%	0.24%	-0.98%	-2.97%	65,568万円	59,520万円	6,048万円	48年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	172,700,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	84,700,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

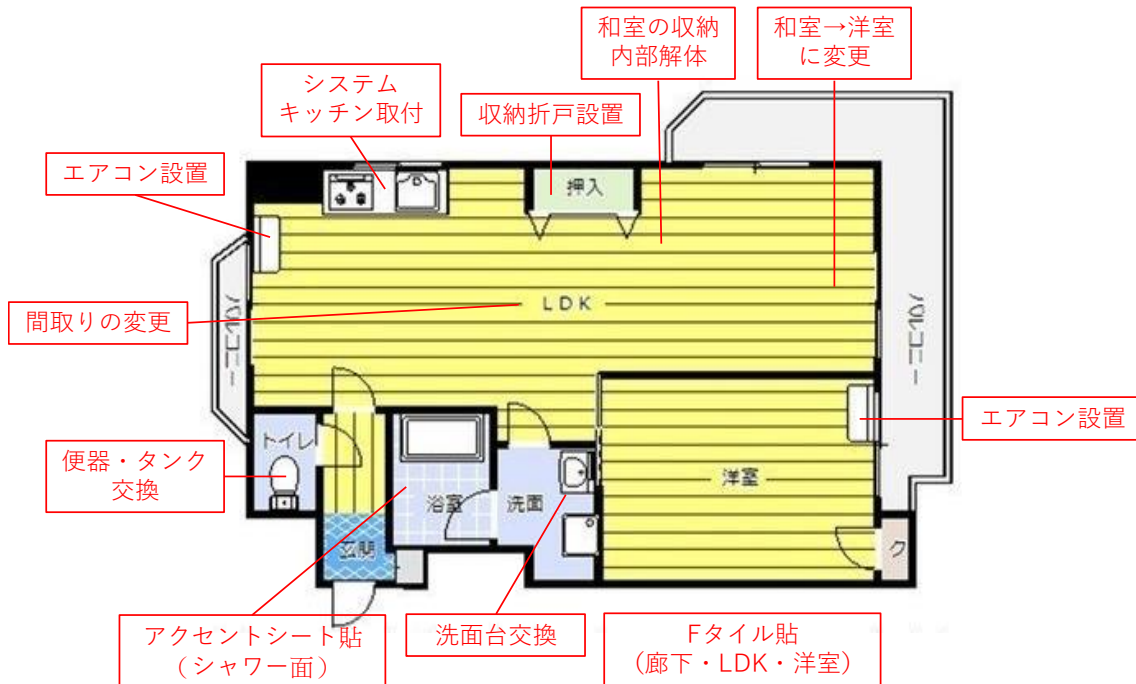
		初期投資	1年目	2-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
収支計算	収入		1,534	5,894	6,732	6,141	5,849	5,549	5,283	5,012	4,774	4,700	4,700	4,700	4,700
	銀行借入	18,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	3,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	21,000	1,534	5,894	6,732	6,141	5,849	5,549	5,283	5,012	4,774	4,700	4,700	4,700	4,700
	支出		21,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)		21,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)			115	451	539	512	488	462	440	418	398	392	392	392
	保険料			11	42	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
	原状回復費			143	572	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
	修繕費(小修繕(故障対応))			42	168	735	1,470	735	210	1,995	1,420	735	1,470	735	210
修繕費(計画修繕)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
固定資産税・都市計画税			134	482	567	537	506	475	444	414	382	351	321	290	
借入金返済			654	2,616	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	3,270	
所得税等			129	475	368	264	243	284	222	222	210	196	525	1,004	
支出計		21,000	1,227	4,807	6,247	6,820	6,009	5,469	7,139	6,511	2,492	3,176	2,740	2,662	
収支			0	307	1,087	485	-679	-160	80	-1,856	-1,499	2,282	1,524	1,960	2,038
手元資金残金(年)			0	307	1,394	1,879	1,200	1,040	1,121	-735	-2,234	48	1,573	3,533	5,571
手元資金残金(累計)			0	307	1,394	1,879	1,200	1,040	1,121	-735	-2,234	48	1,573	3,533	5,571
収益(収入)			1,534	5,894	6,732	6,141	5,849	5,549	5,283	5,012	4,774	4,700	4,700	4,700	4,700
営業費用			115	451	539	512	488	462	440	418	398	392	392	392	
減価償却費(定額法)			447	1,787	2,234	2,234	2,234	2,234	2,234	2,234	2,234	2,234	894	0	
支払利息			252	951	1,054	895	724	540	344	133	0	0	0	0	
営業外費用計			699	2,738	3,288	3,129	2,958	2,774	2,578	2,367	2,234	2,234	894	0	
税引前利益(償却後利益)			391	1,441	836	-273	396	860	-941	-373	258	-514	1,592	3,042	
所得税			129	475	368	264	243	284	222	222	210	196	525	1,004	
当期利益			262	965	467	-537	153	576	-1,163	-595	48	-710	1,067	2,038	
当期利益累計			262	1,227	1,695	1,157	1,310	1,887	723	128	176	-534	533	2,571	
総収入-総支出(運用期間通算)			-39,021	-37,672	-32,518	-27,236	-23,280	-18,881	-14,257	-11,684	-8,806	-5,482	-2,967	283	6,048
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)			100.0	92.2	84.9	78.2	75.0	70.6	67.7	63.8	61.3	61.3	61.3	61.3	61.3

### 事例 3

#### ■ 物件概要

物件所在地	福岡県	構造・階数	RC 造・7 階建
屋根	アスファルト防水・陸屋根	外壁	タイル
建築年	平成 7 年	築年数	26 年
敷地面積	622.00 m <sup>2</sup>	延床面積	1,912.67 m <sup>2</sup>
総戸数	48 戸	住戸タイプ	1K
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	193.3 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	190,000 千円
新築時の募集賃料	55,748 円	現在の募集賃料	44,280 円

#### < 専用部分の間取り例 >



#### ■ これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 14 年目	屋上防水工事	約 71 万円	—	—
築 16 年目	鉄部塗装工事	約 76 万円		
築 26 年目	—	—	リノベーション工事 (1 室)	約 209 万円

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

修繕費の確保及び賃料の増額を期待して、リノベーション工事の実施を判断しました。

【工事内容】

築26年目に、専用部分の1室のリノベーション工事を実施しました。間取りを変更するとともに、和室から洋室へ変更しました。また、最新のキッチンに交換しました。総工費は約209万円です。

<リフォーム・リノベーション工事金額の内訳>

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)	
専用部分	玄関	框見切り造作	3万円	
		下駄箱シート貼	1万円	
	WC	便器・タンク交換等	17万円	
	LDK	エアコン設置等	15万円	
	脱衣所	洗面台交換等	12万円	
	キッチン	システムキッチン取付等	39万円	
	浴室	アクセントシート貼(シャワー面)等	11万円	
	洋室	エアコン交換等	15万円	
	和室	床上げ・収納内部解体・収納折戸・間仕切り壁造作	34万円	
	各所		クロス張替え	14万円
			下地処理	1万円
			Fタイル貼(廊下・LDK・洋室)	15万円
			CF貼(WC・脱衣所)	1万円
			巾木交換	4万円
			SW・コンセント交換	4万円
			網戸張替え	1万円
			カーテンレール交換	2万円
			エアコン撤去	2万円
			火災報知器移設	2万円
			ダウンライト交換	2万円
床補強 開口根太増し			6万円	
建具シート下地処理			4万円	
発生材処分	3万円			
その他		ハウスクリーニング	1万円	
		諸経費	2万円	
		養生費	7万円	
小計			215万円	

<キッチンの交換による変化>

【施工前】



【施工後】



<間取りの変更による変化>

【施工前】



【施工後】



<収納折戸の設置による変化>

【施工前】



【施工後】



【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：69,000円 工事後賃料：75,000円
オーナー・管理会社のコメント	リノベーション工事の実施により、賃料を上昇することができました。

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

- ・建物本体・共用設備：長期修繕計画に基づき設定
- ・室内設備等：10～20年周期で修理・交換を実施
- ・築26年目に1室のリノベーション工事を実施

【計画修繕等に係る項目（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・塗装・葺き替え	0年	0	71	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	439	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	932	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	76	0	192	192	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	526	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	774	0	192	0	0	0
給排水管		修理・交換	0年	0	0	0	0	0	1,555	0	0	0	0
給水・消防設備		修理・交換	0年	0	0	0	0	7	567	0	0	0	0
排水・浄化槽設備		修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
エレベーター		修理・交換	0年	0	0	0	800	0	0	0	0	0	0
外構(フェンス、駐輪場等)・その他		修理・交換	0年	0	0	0	25	0	25	0	0	0	0
日常修繕		日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(建物全体)			0	71	76	0	1,791	199	4,428	0	0	0	0
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	384	0	384	0	384	0	384	0	384	0
	エアコン	修理・交換	10年	336	0	336	0	336	0	336	0	336	0
	浴室設備	修理・交換	15年	0	192	0	0	192	0	0	192	0	192
	厨房設備	修理・交換	15年	0	720	0	0	720	0	0	720	0	720
	洗面化粧台	修理・交換	15年	0	336	0	0	336	0	0	336	0	336
	トイレ	修理・交換	15年	0	480	0	0	480	0	0	480	0	480
	リノベーション	-	-	0	0	0	230	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	576	288	288	288	288	288	288	288	288	288
小計(建物全体)			1,296	2,016	1,008	518	2,736	288	1,008	2,016	1,008	288	2,736
(戸あたり)			27	42	21	11	57	6	21	42	21	6	57
合計(建物全体)			1,296	2,087	1,084	518	4,527	487	5,436	2,016	1,008	288	2,736

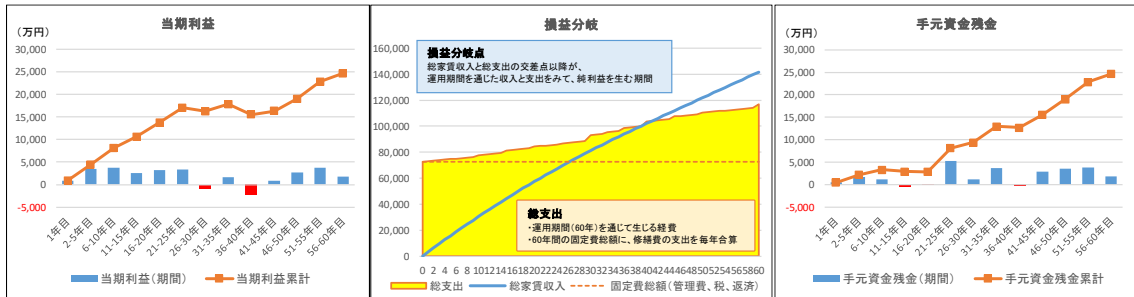
【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・単身向け物件として2年で設定します。
賃料下落率	・入居者の入れ替えの都度、-2.0%に設定します。
平均稼働率 (空室日数)	・空室期間を含む賃料保証により100%（空室日数0日）に設定します。
建物管理費	・募集賃料の12%に設定します（協力会社ヒアリングより）。
借入条件	・建物建設費をフルローンで借入れます（協力会社ヒアリングより）。 ・金利は1.5%、返済期間は20年で設定します。
原状回復費	・実績平均値より、戸当たり150,905円で設定します。
専用部分の リフォーム工事	・築26年目に1室のリノベーション工事分のみ計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します（協力会社ヒアリングより）。



<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
12.42%	5.61%	2.16%	2.53%	1.41%	141,638万円	116,993万円	24,645万円	40年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	156,200,000円	(増減率)	▲17.8%	30年目	76,600,000円	(増減率)	▲59.7%
------	--------------	-------	--------	------	-------------	-------	--------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		3,211	12,526	14,813	13,870	13,050	12,213	11,491	10,755	10,109	9,900	9,900	9,900	9,900
	銀行借入	19,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	19,000	3,211	12,526	14,813	13,870	13,050	12,213	11,491	10,755	10,109	9,900	9,900	9,900	9,900
	支出	19,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		392	1,536	1,836	1,743	1,660	1,575	1,501	1,425	1,357	1,335	1,335	1,335	1,335
	保険料		10	38	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	原状回復費		362	1,448	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810
	修繕費(小修繕(故障対応))		58	230	1,008	2,016	1,008	518	2,736	1,498	1,008	2,016	1,008	288	2,736
修繕費(計画修繕)		0	0	0	71	76	0	1,791	199	4,428	0	0	0	0	
固定資産税・都市計画税		391	1,396	1,635	1,535	1,440	1,340	1,244	1,145	1,048	950	852	755	657	
借入金返済		1,104	4,418	5,522	5,522	5,522	0	0	0	0	0	0	0	0	
所得税等		434	1,736	1,814	1,524	1,568	1,617	1,157	999	694	908	1,333	1,869	1,519	
支出計		19,000	2,750	10,802	13,673	14,289	13,131	6,908	10,286	7,122	10,392	7,066	6,385	6,105	8,104
収支		0	461	1,724	1,140	-399	-81	5,305	1,205	3,633	-283	2,834	3,515	3,795	1,796
手元資金残金(年)		0	461	2,185	3,325	2,926	2,845	8,150	9,355	12,988	12,705	15,539	19,054	22,849	24,645
手元資金残金(累計)		0	461	2,185	3,325	2,926	2,845	8,150	9,355	12,988	12,705	15,539	19,054	22,849	24,645
P/L (損益計算)	収益(収入)		3,211	12,526	14,813	13,870	13,050	12,213	11,491	10,755	10,109	9,900	9,900	9,900	9,900
	建物管理費(募集・管理委託等)		392	1,536	1,836	1,743	1,660	1,575	1,501	1,425	1,357	1,335	1,335	1,335	1,335
	保険料		10	38	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	原状回復費		362	1,448	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810	1,810
	修繕費		58	230	1,008	2,016	1,008	518	4,527	1,697	5,436	2,016	1,008	288	2,736
	固定資産税・都市計画税		391	1,396	1,635	1,535	1,440	1,340	1,244	1,145	1,048	950	852	755	657
	営業費用計		1,212	4,648	6,337	7,223	6,041	5,290	9,129	6,124	9,698	6,158	5,052	4,235	6,585
	償却前利益		1,999	7,878	8,476	6,647	7,009	6,923	2,362	4,631	411	3,742	4,848	5,665	3,315
	減価償却費(定額法)		404	1,617	2,021	2,021	2,021	2,021	2,021	2,021	2,021	2,021	2,021	809	0
	営業外支払利息		281	1,001	959	611	237	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用計		685	2,618	2,980	2,633	2,258	2,021	2,021	2,021	2,021	2,021	2,021	809	0	
税引前利益(償却後利益)		1,314	5,260	5,496	4,015	4,751	4,901	340	2,610	-1,610	1,721	4,039	5,665	3,315	
所得税		434	1,736	1,814	1,524	1,568	1,617	1,157	999	694	908	1,333	1,869	1,519	
当期利益		880	3,524	3,682	2,491	3,183	3,284	-816	1,612	-2,304	813	2,706	3,795	1,796	
当期利益累計		880	4,404	8,086	10,577	13,760	17,044	16,228	17,839	15,535	16,347	19,054	22,849	24,645	
総収入-総支出(運用期間通算)		-72,580	-69,789	-58,941	-46,946	-36,974	-26,817	-16,932	-11,778	-4,530	-1,667	4,407	11,489	19,291	24,645

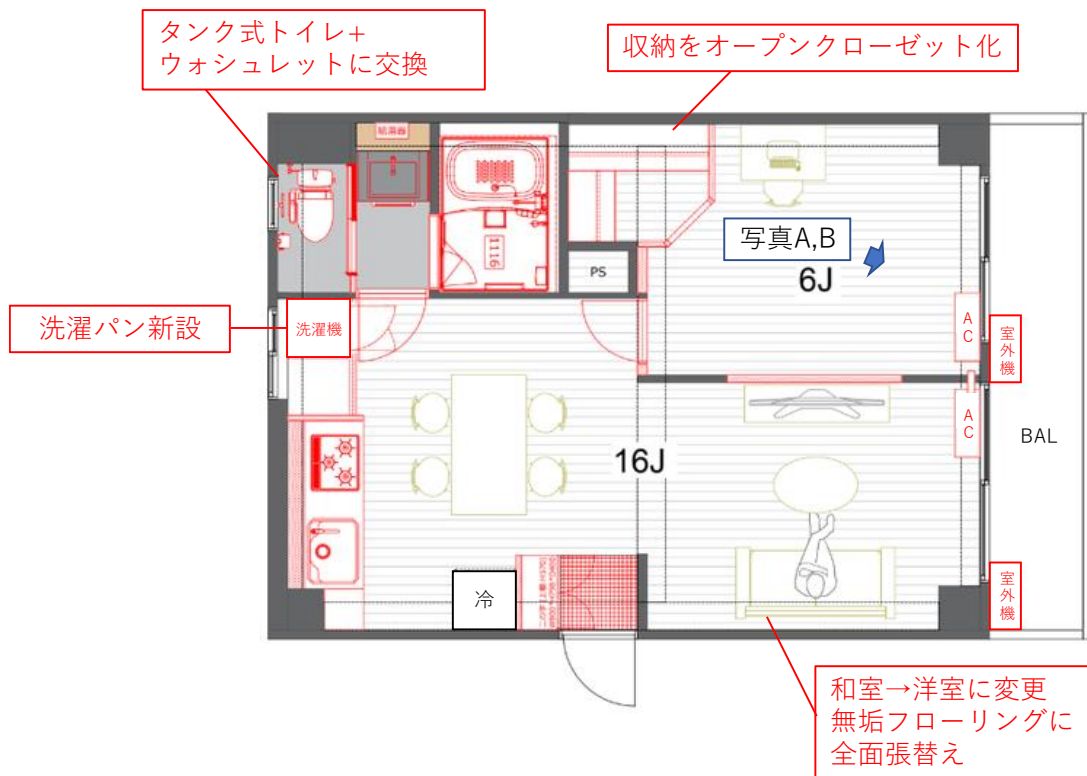
資料収入水準(新築時の満室時賃料を100)	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	45年目	50年目	55年目	60年目
	100.0	95.1	90.4	83.8	79.6	73.8	70.1	64.9	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7

## 事例 4

### ■ 物件概要

物件所在地	大阪府	構造・階数	RC造・8階建て
屋根	陸屋根・ アスファルト防水	外壁	南側：レンガタイル、他：リシン吹付
建築年	昭和60年	築年数	36年
敷地面積	294.27 m <sup>2</sup>	延床面積	1176.71 m <sup>2</sup>
総戸数	26戸	住戸タイプ	2DK、1R
オーナー	法人	管理方式	委託管理
路線価	530 千円/m <sup>2</sup>	建物建設費	187,747 千円
新築時の募集賃料	—	現在の募集賃料	75,000 円

### < 専用部分の間取り例 >



■これまでの投資実績

投資時期	共用部分		専用部分	
	工事部位・内容	工事金額	工事部位・内容	工事金額
築 34 年目	—	—	リノベーション 工事 (1 室)	約 370 万円
	—	—	リノベーション 工事 (3 室)	不明
築 35 年目	—	—	リノベーション 工事 (5 室)	不明

■リフォーム・リノベーション工事の例

【投資の経緯】

リノベーションを実施する企業から、しっかりとしたマーケティングに基づく工事内容を提案されました。同社の実績や提案のスピード、担当者の誠実な対応が競合他社と比較して優れていたため、リノベーション工事を依頼することに決めました。

【工事内容】

築 35 年目に、専用部分の 1 室のリノベーション工事を実施しました。床は畳から無垢のフローリングに変更しました。キッチンは大引き出しタイプにアップグレードし、トイレはタンク式ウォシュレットに変更するなど、設備も更新しました。  
総工費は約 370 万円です。

<居室内装工事・エアコン設置による変化>

【写真 A 施工前】



【写真 B 施工後】



＜リフォーム・リノベーション工事金額の内訳＞

区分	部位	工事内容	概算工事費 (諸経費・税抜)	
専用部分	床・壁・天井等	畳の無垢フローリング化	372万円	
		居室、玄関、脱衣所・トイレ床張替え		
		床レベル調整		
		巾木交換		
		壁・天井くみまたは木部塗装		
	建具	脱衣所、居室、トイレドア交換		
		収納クローゼット化		
		玄関ドアシート貼り		
		モニターインターホン新設		
		下駄箱新設		
	水回り・設備等	キッチンアップグレード		
		コンロ、換気扇、キッチンパネル交換		
		トイレ交換（タンク式ウォシュレット）		
		UB交換（追焚なし）		
		洗面台アップグレード		
		洗濯パン新設		
		給水管交換（住居内部のみ）		
		エアコン設置（2台、スリムダクト別途）		
	小物類	ライティングレール交換		
		スイッチ、コンセントプレート、その他小物交換		
	原状回復	網戸張替え、網戸戸車調整		
		建具立て付け調整、戸当たり交換		
		警報器交換（電池式）		
		エアコンフィルター、UBエプロン内部、トイレタンク内洗浄		
		クーラーキャップ交換		
		レジスター交換、クリーニング		
	その他	設備工事基本料、電気配線基本料、産廃費、解体費		
		小計		372万円

【工事の実施による効果】

賃料等の変化	工事前賃料：83,000円 工事後賃料：137,780円
--------	---------------------------------

■投資効果の試算

<前提条件の設定>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体・共用設備：計画修繕は行われていない</li> <li>・室内設備等：10年周期で修理・交換を実施。築34～35年目に9室を対象にリノベーション工事を実施。9室の工事費用は工事实績のある1室と同額に設定。賃料の増加も、各室同額に設定。</li> </ul>
--

【計画修繕等に係る項目（単位：万円）】

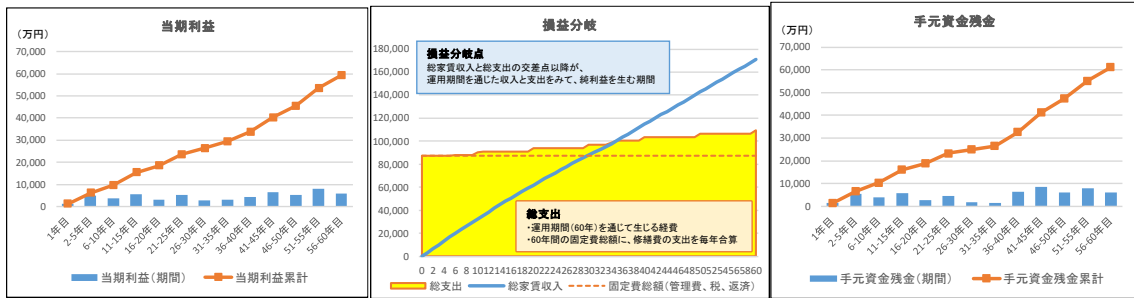
	主な工事内容	修繕周期(目安)	1-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	51-55年目	56-60年目
建物本体	屋根・屋上	防水・塗装・葺き替え	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	廊下・階段・バルコニー	防水・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁	タイル張替・塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	基礎	補修	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	足場仮設	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共用設備	電気設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給排水管	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	給水・消防設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	排水・浄化槽設備	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エレベーター	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外構(フェンス、駐輪場等)・その他	修理・交換	0年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修繕・点検・清掃	毎年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費・消費税	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計(建物全体)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
室内設備等	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	エアコン	修理・交換	10年	520	0	520	0	520	0	520	0	520	0
	浴室設備	修理・交換	10年	1,243	0	1,243	0	1,243	0	1,243	0	1,243	0
	厨房設備	修理・交換	10年	520	0	520	0	520	0	520	0	520	0
	洗面化粧台	修理・交換	10年	234	0	234	0	234	0	234	0	234	0
	トイレ	修理・交換	10年	338	0	338	0	338	0	338	0	338	0
	リノベーション	-	-	0	0	0	0	0	3,150	0	0	0	0
	日常修繕	修理	毎年	312	156	156	156	156	156	156	156	156	156
小計(建物全体)			3,167	156	3,011	156	3,011	3,306	3,011	156	3,011	156	3,011
(戸あたり)			122	6	116	6	116	127	116	6	116	6	116
合計(建物全体)			3,167	156	3,011	156	3,011	3,306	3,011	156	3,011	156	3,011

【その他賃貸住宅経営に係る項目】

項目	設定の考え方
平均入居期間	・7年で設定します（協力会社提供データより）。
賃料下落率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築時から築34年目までは実家賃データより、入居者の入れ替えの都度、-7.0%に設定します。</li> <li>・築35・36年目に、リノベーション工事の実施住戸のみ、賃料を66%増額します。</li> <li>・以降の賃料下落率は、それまでと同様、入居者の入れ替えの都度、-7.0%に設定します。</li> </ul>
平均稼働率 （空室日数）	・新築時は100%とし、入居者の入れ替えの都度0.5%下落するものと設定します。
建物管理費	・募集賃料の10%に設定します。
借入条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物建設費の90%をローンで借入れます。</li> <li>・金利は3.0%、返済期間は35年で設定します。</li> </ul>
原状回復費	・15,000円/坪に設定します（協力会社提供データより）。
専用部分の リノベーション 工事	・築34・35年目のみ、リノベーション工事を実施するものとして計上します。
小修繕費	・1,000円/戸・月に設定します（協力会社提供データより）。

<試算結果>

利回り(60年通算)		IRR(内部収益率)		収支(60年通算)				
表面利回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総家賃収入	総支出	手元資金残金	損益分岐点
15.17%	10.72%	5.27%	3.62%	3.89%	170,901万円	109,670万円	61,231万円	34年目



※想定建物売却価格 (IRR 算出用)

10年目	154,400,000円	(増減率)	▲ 17.8%	30年目	75,700,000円	(増減率)	▲ 59.7%
------	--------------	-------	---------	------	-------------	-------	---------

(参考)中古マンションの売却価格指数は、新築価格を100とした場合、築10年で82.2、築30年で40.3(「築年数からみた首都圏の不動産流通市場(2016年)」(東日本レインズ)参照)

<キャッシュフロー表 (単位:万円) >

		初期投資	1年目	2-5年目	6-10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
収支計算	収入		3,326	13,304	15,886	15,159	14,235	13,387	12,781	12,448	14,075	14,075	14,075	14,075	14,075
	家賃収入		3,326	13,304	15,886	15,159	14,235	13,387	12,781	12,448	14,075	14,075	14,075	14,075	14,075
	銀行借入	16,897	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	1,877	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入計	18,775	3,326	13,304	15,886	15,159	14,235	13,387	12,781	12,448	14,075	14,075	14,075	14,075	14,075
	支出		18,775	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物建設費(初期投資)	18,775	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建物管理費(募集・管理委託等)		333	1,330	1,593	1,525	1,438	1,358	1,300	1,270	1,443	1,444	1,444	1,444	1,444
	保険料		9	38	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
	原状回復費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費(小修繕(故障対応))		31	125	3,011	156	3,011	156	3,011	3,306	3,011	156	3,011	156	3,011	
修繕費(計画修繕)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
固定資産税・都市計画税		257	931	1,097	1,039	980	922	864	805	747	689	630	572	514	
借入金返済		786	3,146	3,932	3,932	3,932	3,932	3,932	3,932	0	0	0	0	0	
所得税等		590	2,423	2,340	2,791	2,100	2,526	2,026	1,548	2,555	3,215	2,850	3,913	3,144	
支出計	18,775	2,007	7,992	12,020	9,489	11,508	8,941	11,179	10,908	7,803	5,550	7,981	6,131	8,159	
収支		0	1,319	5,312	3,866	5,670	2,727	4,446	1,602	1,539	6,272	8,525	6,094	7,944	5,916
手元資金残金(年)		0	1,319	5,312	3,866	5,670	2,727	4,446	1,602	1,539	6,272	8,525	6,094	7,944	5,916
手元資金残金(累計)		0	1,319	6,631	10,497	16,167	18,894	23,340	24,942	26,481	32,753	41,277	47,371	55,315	61,231
P/L (損益計算)	収益(収入)		3,326	13,304	15,886	15,159	14,235	13,387	12,781	12,448	14,075	14,075	14,075	14,075	14,075
	建物管理費(募集・管理委託等)		333	1,330	1,593	1,525	1,438	1,358	1,300	1,270	1,443	1,444	1,444	1,444	1,444
	保険料		9	38	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
	原状回復費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕費		31	125	3,011	156	3,011	156	3,011	3,306	3,011	156	3,011	156	3,011
	固定資産税・都市計画税		257	931	1,097	1,039	980	922	864	805	747	689	630	572	514
	営業費用計		631	2,423	5,748	2,767	5,476	2,483	5,222	5,428	5,248	2,335	5,131	2,218	5,015
	償却前利益		2,695	10,881	10,138	12,392	8,759	10,904	7,559	7,020	8,826	11,740	8,944	11,857	9,060
	減価償却費(定額法)		399	1,598	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997
	営業外		507	1,941	2,212	1,938	1,620	1,252	825	331	0	0	0	0	0
営業外費用計		906	3,539	4,209	3,935	3,618	3,249	2,823	2,328	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	
税引前利益(償却後利益)		1,789	7,342	5,929	8,457	5,142	7,655	4,737	4,692	6,829	9,742	8,145	11,857	9,060	
所得税		590	2,423	2,340	2,791	2,100	2,526	2,026	1,548	2,555	3,215	2,850	3,913	3,144	
当期利益		1,199	4,919	3,589	5,666	3,041	5,129	2,711	3,144	4,274	6,527	5,295	7,944	5,916	
当期利益累計		1,199	6,117	9,706	15,373	18,414	23,543	26,254	29,397	33,671	40,199	45,494	53,438	59,354	
総収入-総支出(運用期間通算)		-87,519	-84,224	-71,045	-43,167	-31,942	-18,711	-8,941	201	11,265	25,184	36,248	50,167	61,231	
賃料収入水準(新築時の満室時賃料を100)		100.0	100.0	92.5	85.6	85.6	79.2	73.3	81.1	84.6	84.6	84.6	84.6	84.6	

### 3. リフォーム・リノベーション工事事例の傾向

リフォーム・リノベーション工事を含ま投資判断は、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、工事部位、工事範囲、工法、工事費、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、リフォーム・リノベーション工事に取組むための参考として、今回のリフォーム・リノベーション工事事例の中での傾向を項目別に示します。

#### (1) 築年数

平均築年数は31.8年で、全事例の9割以上が築20～40年です(最も築古物件は築50年)。中でも築25～35年の築30年前後の事例が全事例の約4分の3を占め、ボリュームゾーンとなっています。計画修繕事例は、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計画修繕の提案を受けて実施した概ね築10～30年の修繕工事の事例でしたが、リフォーム・リノベーション工事事例は、築30年前後で、建物の解体や建て替えも選択肢の1つとなる(法定耐用年数を超える木造・軽量鉄骨造では特に)中で、建物の劣化状況や賃貸住宅経営の継続意向も踏まえてオーナーが主導的に投資判断した事例となっています。

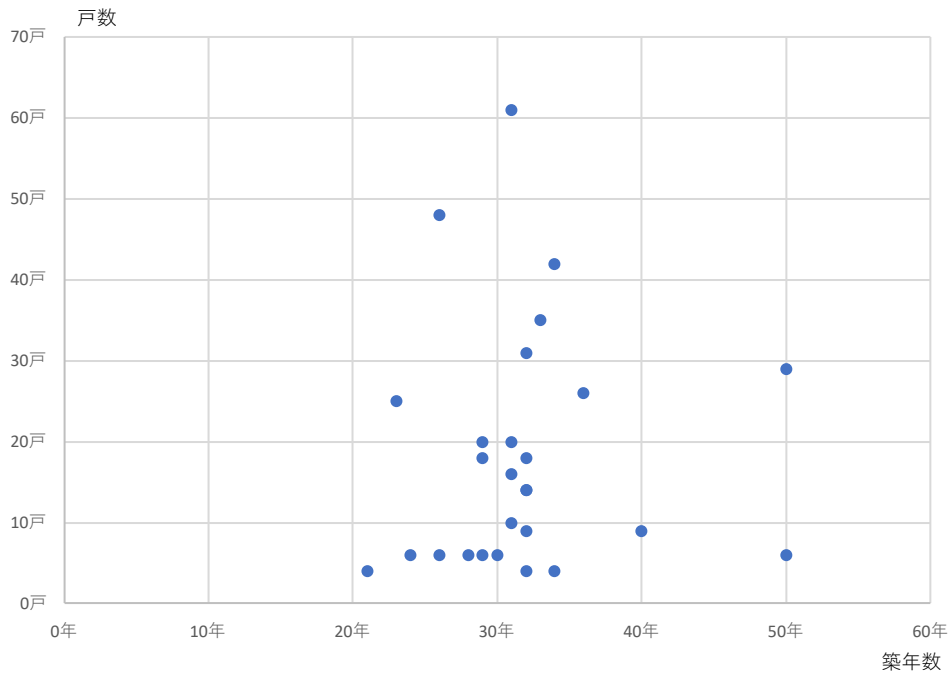
また、おおよそ築10～15年前後の時点で計画修繕を実施した上で、次のサイクルとなる築30年前後でリフォーム・リノベーション工事が実施されている様子が見え、工事実施に際してはある程度まとまった資金が必要となることから、資金調達の面からこのようなサイクルになっているのではないかと推測されます。

#### (2) 総戸数

平均総戸数は18.3戸で、全事例の7割が20戸以下です。築30年前後で20戸以下の比較的小規模な賃貸住宅が、今回のリフォーム・リノベーション工事事例のボリュームゾーンとなっています。借入者が居住をしている中でのリフォーム・リノベーション工事の実施は難しく、空室期間中に工事がされるケースが多い中で、小規模な賃貸住宅では対象となる戸数が少ないため、工事の実施想定が立てやすく、また、費用面での負担が比較的小さくなることから、工事事例のボリュームゾーンになっているのではないかと推測されます。一方、大規模な賃貸住宅は、戸数の多さによる実施想定を立てる難しさや、費用面での負担の多さなどの課題が見えてきます。



<図表 3-8 築年数と総戸数の関係>



### (3) リフォーム・リノベーション工事の実施状況

#### ①工事対象

リフォーム・リノベーション工事は、ほとんどの物件で専用部分のみを対象としています。専用部分の性能向上は、入居者の生活環境の改善に直結し、賃料上昇にもつながりやすいことから、オーナーは比較的投資判断に踏み切りやすいものと考えられます。また、専用部分の工事においては、未工事の室と工事済の室について、投資効果の比較がし易くなるというメリットもあります。

なお、共用部分（外構）を対象としたリフォーム・リノベーション工事事例も1事例みられました。

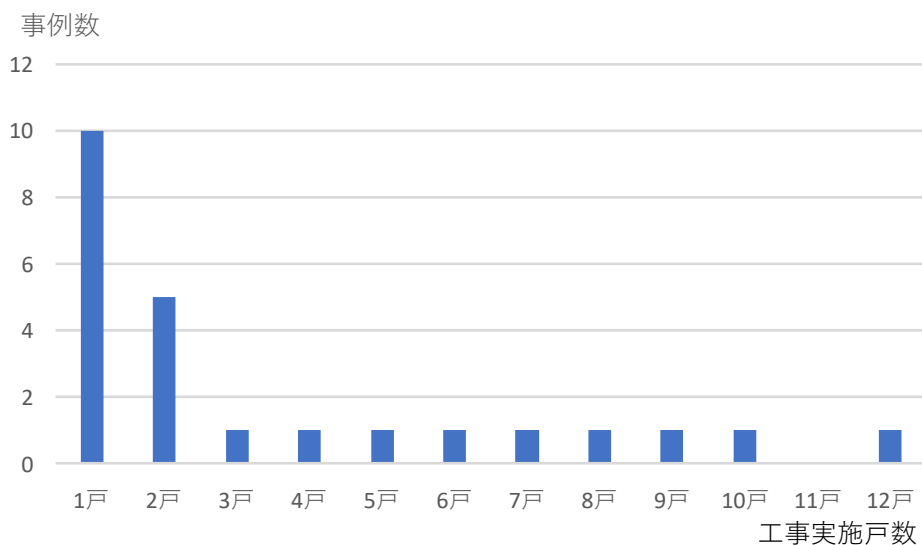
#### ②実施戸数

リフォーム・リノベーション工事の平均実施戸数は4.3戸です。実施戸数は1戸のみが10事例で最も多くなっていますが、2戸以上で実施している事例は14事例となっており、入居者退去などのタイミングを捉えて、専用部分のリフォーム・リノベーション工事を順次実施しているオーナーが一定数みられます。

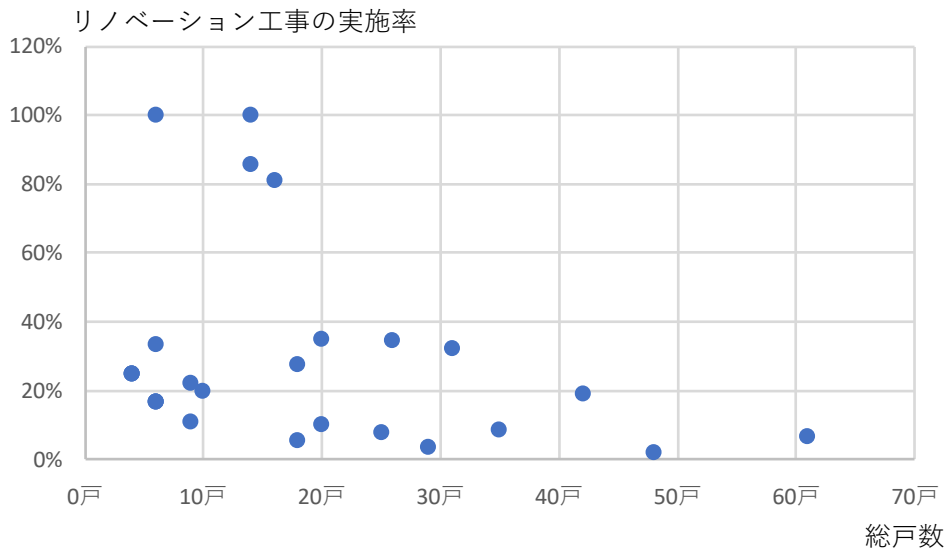
また、全戸数に対するリフォーム・リノベーション工事の実施戸数の割合をみると、平均実施率は29.7%で、全事例の8割強が40%以下となっています。一方、80%以上の住戸でリフォーム・リノベーション工事を実施している事例も4事例みられます。いずれも20戸以下の事例で、比較的小規模な賃貸住宅では、複数住戸のリフォーム・リノベーション工事を実施することで、全住戸の性能向上を実現した事例もみられました。

これらのデータから、初回のリフォーム・リノベーション工事については、1戸・2戸等の少数から開始し、工事による投資効果が得られ、オーナーの理解がすすむと、全住戸への工事実施についての判断がし易くなるのではないかと推測されます。

<図表 3-9 リフォーム・リノベーション工事の実施戸数の分布>



<図表 3-10 リフォーム・リノベーション工事実施率（全戸数に対する実施戸数割合）>



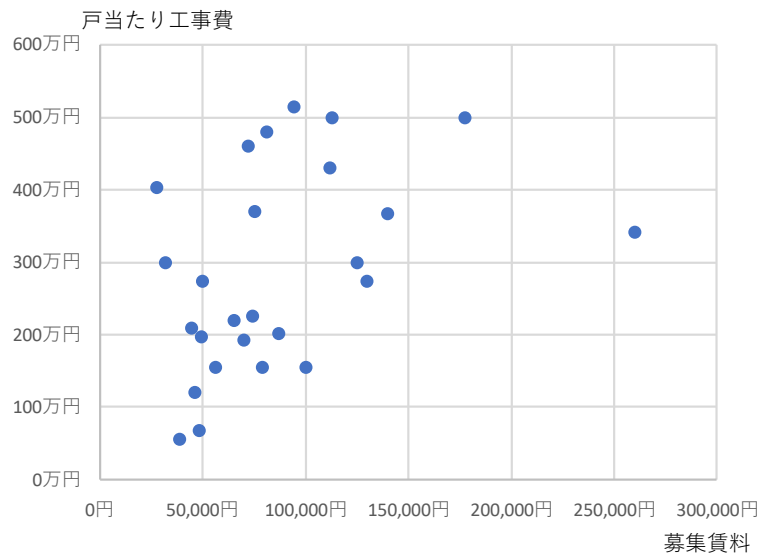
### ③工事金額

リフォーム・リノベーション工事の工事費の平均は、戸当たり 287.1 万円です。最小額は 55 万円、最大額は 514 万円となっています。

募集賃料が高くなるほど、工事費も高くなる傾向がみられ、募集賃料 5～10 万円前後では、工事費 100～200 万円の事例が、募集賃料 10 万円前後では、工事費 400～500 万円の事例が比較的多くみられます。

一方で、工事費の金額の多寡だけではなく、その時代に求められる賃貸住宅へのニーズを的確に捉えた上での工事内容を検討していくことも重要になります。

<図表 3-11 リフォーム・リノベーション工事の実施率（戸数ベース）>



#### ④大規模修繕工事との関係

27事例中20事例で、共用部分を対象とした大規模修繕工事を実施済みで、多くの事例で、建物本体・共用部分を対象とした大規模修繕工事と、専用部分のリフォーム・リノベーション工事の両方を実施しています。専用部分のリフォーム・リノベーション工事の実施時期は、入居者退去などのタイミングを捉える必要があるため、大規模修繕工事の実施時期と必ずしも一致しませんが、両方の工事を実施した事例では、建物本体・共用部分の性能維持と専用部分の性能向上の両方が図られているものと考えられます。

#### ⑤リフォーム・リノベーション工事のきっかけ・動機（投資の経緯）

リフォーム・リノベーション工事のきっかけ・動機は、空室対策や賃料維持、サブリース契約の更新など、長期的な賃貸住宅経営を見据えた判断が比較的多くみられます。

また、長期入居者の退去や入居者ニーズにあった間取りの変更など、入居者の入れ替わりのタイミングをとらえた判断もみられます。さらに、大規模修繕工事との一体的実施もリフォーム・リノベーション工事のきっかけとなっていることがわかります。

- 空室対策・管理会社からの提案：6件
- 賃料維持（増額）・サブリース契約の更新：6件
- 長期入居者の退去・高額な原状回復費との比較：5件
- 入居者ニーズにあった間取りへの変更：3件
- 大規模修繕との一体的実施：3件
- 借入金の返済完了：1件
- 将来の売却に向けた資産価値の向上：1件
- 他所有物件でのリノベーションの成功体験：1件
- 老朽化対策：1件

#### （４） リフォーム・リノベーション工事による投資効果

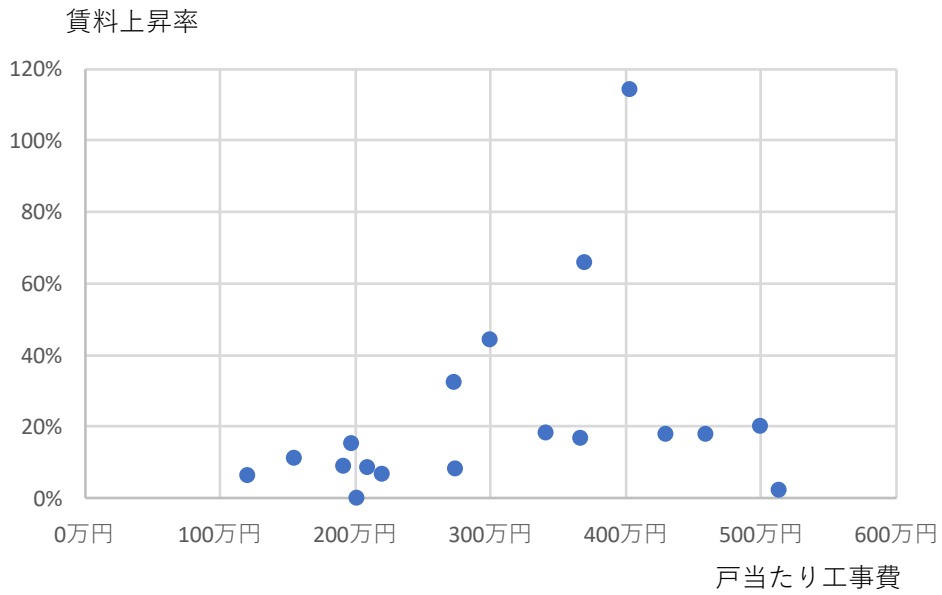
リフォーム・リノベーション工事の実施による効果として、協力会社からデータ及び情報提供が得られたのは、工事実施後の賃料の上昇のみでした。

そこで、工事実施前後の賃料を把握できた17事例のリフォーム・リノベーション工事の戸当たり工事費と賃料上昇率との間の関係を見ると、賃料の平均上昇率は23.1%でした。17事例中13事例で賃料の上昇率は20%以下となっており、工事費や築年数によらず、賃料上昇率は20%以下に収まる傾向がみられます。一方、築30年前後の事例では、専用部分の2戸1化により100%以上も賃料を上昇させている事例など、工事後に賃料を大きく上昇させている事例もみられました。

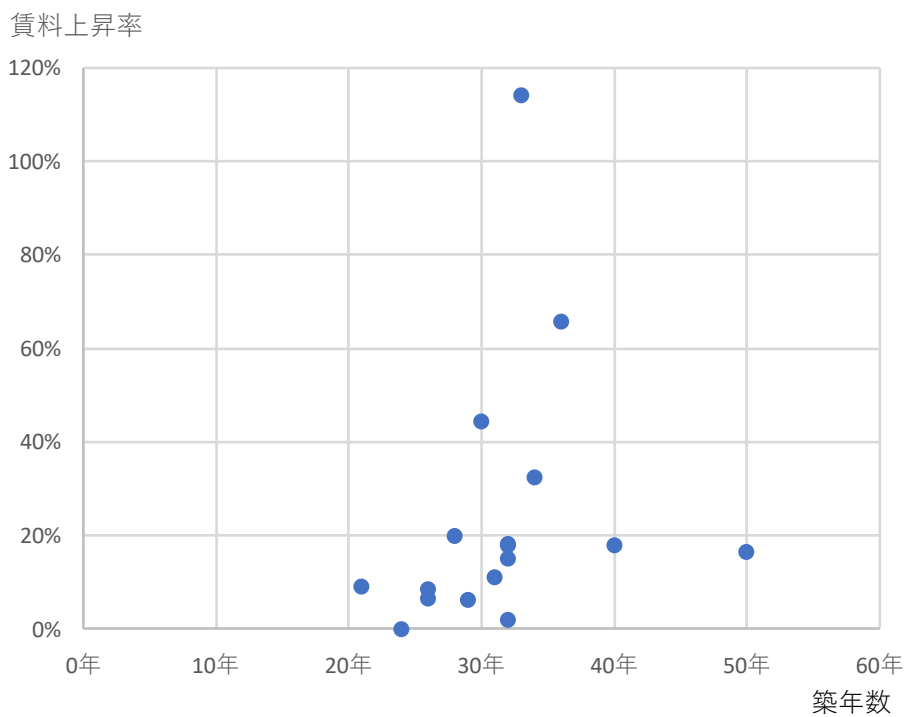
工事を実施しなければ賃料の下落が続いていた事例も多くあったものと推測され、専用部分のリフォーム・リノベーション工事は賃貸住宅経営における有効な手法の1つですが、投資をすれば自動的に賃料上昇につながる訳ではないことにも十分に留意が必要です。

リフォーム・リノベーション工事を検討する際には、建物性能や入居者の居住環境の向上につながる工事により、どのような投資効果が得られるかをオーナーの皆様が十分に理解した上で、適切な投資判断がなされる事が重要になります。

<図表 3-12 リフォーム・リノベーション工事の戸当たり工事費と賃料上昇率の分布>



<図表 3-12 築年数と賃料上昇率の分布>



## 第4章 支援策

### 1. 支援策

賃貸住宅経営を継続する上で、新築時から概ね築10年から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、概ね築20年から40年の高経年の建物の場合は、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（リフォーム・リノベーション工事）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の選択肢の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・リフォーム・リノベーション・解体・減失・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。

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。

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。

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により、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。

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のでご活用ください。

【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

