

賃貸住宅の長期修繕計画 の現況及び適切性等に関 する調査研究

[報告書]

令和4年6月

一般財団法人 住宅改良開発公社

目 次

序章 調査目的と内容	3
第1節 問題意識と調査内容	5
1. 問題意識と調査目的	5
2. 調査内容	5
3. 調査の経過	6
第1章 現在運用されている長期修繕計画の内容把握	7
第1節 既存資料の整理	9
1. 既存資料の概要	9
1 国土交通省が実施した既存の調査報告書等	9
(1)過去の調査報告書	9
(2)国土交通省作成民間賃貸住宅計画修繕ガイドブック	11
2 本調査研究で活用できる点	12
第2節 事業者ヒアリング	13
1. 調査の目的と方法	13
1 調査目的	13
2 調査対象と方法	13
(1)調査対象	13
(2)実施方法と経過	13
(3)主な調査項目	13
2. 調査結果	15
(1)賃貸住宅管理物件について	16
(2)賃貸住宅の計画的な修繕の取り組みについて	17
(3)修繕資金の確保について	23
(4)民間賃貸住宅の計画的な修繕の普及に必要なこと	25
第2章 長期修繕計画標準様式の作成	27
第1節 長期修繕計画標準様式の作成	29
1. 作成の目的と方法	29
1 目的	29
2 方法	29
3 結果	30
(1)対象とした長期修繕計画事例	30
(2)修繕項目と修繕周期の設定	31
(3)年間修繕費負担率の算定	45
(4)修繕項目毎修繕費の構成比率	49
2. 構造別長期修繕計画標準様式の作成	51
(1)基本情報	51
(2)記入方法	51

(3)標準様式.....	51
(4)修繕項目と修繕周期についての解説.....	58
(5)記入方法の解説.....	60
第 3 章 修繕資金確保方策の検討	61
第 1 節 ヒアリングから把握した状況	63
1. 修繕資金確保の提案.....	63
第 2 節 賃貸修繕積立共済	65
1. 制度概要.....	65
2. 普及の見通しと課題.....	67
1 普及の見通しと効果	67
2 課題	67

序章 調査目的と内容

第 1 節 問題意識と調査内容

1. 問題意識と調査目的

長期修繕計画の作成にあたっては、国土交通省から分譲マンションをベースとしたガイドラインが示されているものの、RC以外の構造や賃貸住宅の多様な仕様等に対応した様式には対応していないことから、賃貸住宅の特性等（構造別、仕様別等）を踏まえた長期修繕計画の標準的な様式（修繕項目、対象部位、修繕方法、修繕期間、修繕金額等）が求められる状況となっている。

このような背景を踏まえ、本調査においては、長期修繕計画の妥当性を踏まえた標準的な様式の作成と、修繕資金の確保方法を検討することを目的に実施した。

2. 調査内容

I. 現在運用されている長期修繕計画の内容把握

本調査研究に関連する、国土交通省の過去の調査報告書等について内容を把握した上で、本調査研究に活用できる点を整理した。

また、賃貸住宅の計画的な修繕に実績のある事業者を抽出し、ヒアリングを実施すると共に、長期修繕計画のサンプルを提供いただき、各社の計画修繕実施方法について整理した。

II. 長期修繕計画標準様式の作成

I. で得た、過去の調査報告書掲載の長期修繕計画、各社の長期修繕計画のサンプルを基に、建物構造別に、計画期間、修繕項目、修繕周期、修繕費について比較表を作成し、用いられている修繕項目毎に修繕周期、修繕費について比較分析を行った。

その上で、物件毎の総建築費に対する、期間 35 年の総修繕費の割合（年間修繕費負担率）を算出し、構造別に中央値、平均値を導いた。

III. 修繕資金確保方策の検討

事業者ヒアリングで得た、家主への修繕資金確保の提案実態を整理すると共に、調査期間中に国土交通省の認可を取得したと公表のあった、全国賃貸住宅修繕共済協同組合の賃貸住宅修繕共済について、その内容を把握し、今後の普及見通しや課題について検討した。

3. 調査の経過

概ね次の経過のとおり実施した。

現在運用されている長期修繕計画の内容把握（事業者ヒアリング）	2021 年 11 月～2022 年 1 月、6 月
長期修繕計画標準様式の作成	2022 年 1～5 月
修繕資金確保方策の検討	2022 年 6 月

第 1 章 現在運用されている長期修 繕計画の内容把握

第 1 節 既存資料の整理

1. 既存資料の概要

1 | 国土交通省が実施した既存の調査報告書等

(1)過去の調査報告書

国土交通省は 2017 年に「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査」を行い、管理会社等に対するヒアリングを通じて、計画的な修繕に見られる主な修繕項目と修繕実施時期、修繕計画の進め方、工事費用などの実施事例を収集した。

図表 1-1-1-1 計画に見られる主な修繕項目と修繕実施時期

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

（資料）「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査」国土交通省

さらに、国土交通省は令和 2 年 3 月に「民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集」を作成し、令和 3 年 3 月にその「追補版」を公表した。「事例集」では、これまで情報不足している建物・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）、および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）に係るデータを収集し、修繕工事の具体的な内容及び工事費などの実例情報を公表している。

図表 1-1-1-2 修繕工事金額の内訳（首都圏・木造 2 階建の場合）

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 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

（資料）「民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集（追補版）」国土交通省

図表 1-1-1-3 長期修繕計画の概要（首都圏・木造 2 階建の場合）

（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
	電気設備	照明修理・交換	10年	0	3	9	0	9	0	0
共用 設備	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	66	0	0
小 計（建物全体）				37	131	279	0	274	0	0
設置 費内	専用部分リフォーム工事	水漏り改修	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

（資料）「民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集（追補版）」国土交通省

(2)国土交通省作成民間賃貸住宅計画修繕ガイドブック

賃貸住宅経営者の賃貸住宅経営における投資判断基準の1つとして、どのような計画的な修繕が求められているか及びかかる費用の目安を明確にするため、国土交通省は「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」を発行した。「ガイドブック」では、建物の各部位（屋根、外壁、階段・廊下、給排水管等）や外構、室内の設備（給湯器、浴室、キッチン等）について、点検や修繕のタイミング及び必要となる費用の見通しを発表している。

図表 1-1-1-4 長期修繕計画のイメージ

部 位		チェックポイント、備考	5～10年目		11～15年目		21～25年目		26～30年目		合計 (円)
			修繕内容	金額の 目安(円)	修繕内容	金額の 目安(円)	修繕内容	金額の 目安(円)	修繕内容	金額の 目安(円)	
建物 本体	屋根	割れ・ズレ・色あせ			塗装	44,000	葺替	319,000			
	外壁	ひび・シーリング部の 劣化・汚れ・色あせ			塗装	115,500	塗装	115,500			
	雨樋	割れ・ジョイント部の 接合・雨漏り			塗装	7,150	塗装	7,150			
	ベランダ	鉄部のさび・割れ・ 色あせ・排水状況	塗装	33,000	塗装・防水	53,900	塗装・防水	53,900	塗装	33,000	
	階段・廊下	鉄部のさび・割れ・ 色あせ・排水状況	塗装	20,900	塗装・防水	49,500	塗装・防水	49,500	塗装	20,900	
給排水 管	排水管・枳	洗浄	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500	高圧洗浄等	5,500	
	給配水管	継ぎ手・エルボ一部分							交換		
建具 その他	外部建具	玄関戸・雨戸・サッシ			調整					143,000	
	外構	通路・フェンス・ 駐車場・駐輪場							修理		
室内 設備	給湯器	故障がちになったら、 一斉交換が望ましい	修理	4,950	交換	110,000	交換	110,000	修理	4,950	
	浴室設備	故障時対応	修理	5,500	部分交換	22,000	部分交換	220,000	修理	5,500	
	洗面台	故障時対応	修理	3,300	修理	3,300	部分交換	55,000	修理	3,300	
	トイレ	故障時対応	修理	3,300	修理	3,300	修理	3,300	修理	3,300	
	キッチン	故障時対応	修理	3,300	部分交換	22,000	部分交換	110,000	修理	3,300	
	エアコン	故障がちになったら、 一斉交換が望ましい	修理	5,500	交換	110,000	交換	110,000	修理	5,500	
小 計				85,250		546,150		1,158,850		228,250	
合計(小計×戸数)				1,705,000		10,923,000		23,177,000		4,565,000	

(資料)「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」国土交通省

2 | 本調査研究で活用できる点

本調査では、上記「民間賃貸住宅における計画修繕のための事例集（追補版）」で長期修繕計画の概要を掲載している、首都圏及び地方圏における木造・軽量鉄骨造・RC 造の計 17 物件の長期修繕計画作成の内容、修繕工事の内容・費用など計画的修繕の取組みを活用し、後述する事業者ヒアリングを通じて把握した民間賃貸住宅の長期修繕計画の事例と合わせて、修繕項目及び実施時期、費用等をまとめ、長期修繕計画の標準様式（案）を検討する。

さらに、作成した長期修繕計画の標準様式（案）を「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」と照合して、修繕項目の内容、時期及び費用の合理性を確認する。

第 2 節 事業者ヒアリング

1. 調査の目的と方法

1 | 調査目的

主要な賃貸住宅建設業者・管理会社等を対象に、賃貸住宅における長期修繕計画の作成状況及び作成内容等、並びに長期修繕工事の実施履歴等について、物件ごとに長期修繕計画の有無、賃貸住宅経営者への提案方法、修繕工事の進め方、実際に作成している長期修繕計画の構造別サンプル、住戸内リフォーム・リノベーションの時期・費用、および修繕資金の確保方法を把握することを目的に、事業者ヒアリングを実施した。

2 | 調査対象と方法

(1)調査対象

調査対象は、賃貸住宅の計画的な修繕を積極的に取り込んでいる事業者のうち、依頼に応じてくれた 10 社とした。

(2)実施方法と経過

いずれも事前に依頼状を送付し、ニッセイ基礎研究所が日程調整の上、先方に出向いて、あるいはオンラインアプリ「ZOOM ミーティング」を通じて、担当者にヒアリングを行った。

また、ヒアリング実施後、建築費データ及び長期修繕計画追加資料の提供について、メールにて依頼を行った。

実施経過は次の通りである。

- ・ヒアリング実施 2021 年 11 月 16 日（火）～2022 年 6 月 6 日（月） 10 社実施
- ・メールでの問い合わせ 2022 年 4 月 5 社に送付、4 社が回答

(3)主な調査項目

1) 賃貸住宅管理物件について

- ①現在の管理戸数、構造別(RC、軽量鉄骨、重量鉄骨、2×4、在来木造)の割合

②委託管理とサブリースの比率

③自社建築物件の有無（有の場合は、戸数比率）

2）賃貸住宅の計画的な修繕の取り組みについて

①次の点を含めて、計画的な修繕をどのように行っているか具体的な方法

- ・物件毎に長期修繕計画を作成しているか？それとも全管理物件共通の修繕計画に基づき行うのか？
- ・物件の構造や規模などによる違いはあるか？
- ・オーナーに修繕をどのように提案しているか？
- ・修繕工事の進め方（工事の発注、施工、施工管理等も請け負うのか？）

②実際に作成した長期修繕計画について、計画期間、修繕項目、修繕周期、修繕費について（構造別にサンプルの提供依頼）

③住戸内リフォーム、リノベーションについて、どのような時期に、どのように行うのか、その費用について

3）修繕資金の確保について

①オーナーに対し、将来発生する修繕に対し、資金の確保に関するご提案の状況

②提案の方法（生命保険や共済などの金融商品による積立、融資など）

4）民間賃貸住宅の計画的な修繕の普及に必要なこととして、何が必要と思われるか。

2. 調査結果

本調査でヒアリングを実施した賃貸住宅建設業者・管理会社は、業務エリアが一部地域限定から全国まで、管理戸数も数千戸から数万戸を超えるものまで幅広い事業者から回答を得られた。

賃貸住宅管理物件について、RC 造の賃貸住宅を中心とした事業者は 3 社のみ、木造の賃貸住宅を中心とする事業者が比較的多かった。

いずれの事業者も委託管理方式、サブリース方式両方手掛けているが、その比率は事業者によってまちまちである。

自社建築物件がない事業者は 2 社のみ（うち 1 社は過去に実績があったものの現在は建築事業を停止している）、残り 8 社が自社建築物件の管理業務も実施している。

賃貸住宅の計画的な修繕の取り組みについて、物件ごとに長期修繕計画を作成している事業者は 5 社、共通の長期修繕計画を活用し、オーナーに提案している事業者は 2 社、残り 3 社は計画的な修繕は実施しておらず、オーナーに頼まれた時のみ作成している。その理由として、長期修繕計画を作成するには労力を要する割に修繕受注につながらないといった理由が挙げられている。

上記長期修繕計画を作成している 7 社から、長期修繕計画のサンプルの提供があった。修繕工事の進め方について、工事・施工管理等をすべて自社で行う事業者は 2 社、グループ会社と提携して手配する事業者は 4 社、その他の工事会社に依頼する事業者は 4 社である。

住戸内のリフォーム・リノベーションについて、入退去のタイミングに合わせて実施する事業者は 9 社、1 社は管理を引き受ける際に実施することとしている。

将来発生する修繕資金の確保について、オーナーに対し、株式の運用や生命保険、共済など金融商品等を提案している事業者は 3 社、自社リフォームローンを提供している事業者は 2 社である。その他 2 社は、融資などを利用せず、手持ち資金で対応するオーナーが多いと回答した。

民間賃貸住宅の計画的な修繕の普及に必要なことについて、オーナーの建物に対する責任感や長期修繕計画の必要性に対する意識の向上が必要だと回答した事業者は 5 社、賃貸住宅の長期修繕計画や修繕資金の積み立てに対し、税制的な優遇策や補助金など公的機関による制度整備が必要だと回答した事業者は 4 社である。1 社は、きちんとした計画的な修繕を実施している賃貸住宅に対し、公的機関が認定マーク等を交付して入居者にアピールすることにより入居を促せば、計画的な修繕が必然的に普及するではないかとの回答があった。

(1)賃貸住宅管理物件について

図表 1-2-2-1 賃貸住宅管理物件について各社の回答（A～E 社）

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
① 委託管理とサブリースの比率	ほとんどが委託管理。サブリースは非常に少ない。	委託管理：約 1 割 サブリース：約 9 割 ・空室保証を付けているものと、付けていないものが大体半々。	委託管理：約 4 割 サブリース：約 6 割	ほとんどがサブリース契約。	委託管理：約 8 割。 サブリース：約 2 割。 ・サブリースは空室の賃料も払っているので、経営のリスクから 2 割程度に抑えるのが会社の方針。
② 自社建築物の有無の有の場合は戸数比率	現在はなし 以前行ったもので現存は何件か。	なし 建築企画の手伝いをすることはあるが、10%もない。	あり 自社で受注して建てたものを管理するという形だったので、ほぼ自社物件だったが、最近、借り上げ物件が減ってきた。	あり 自社施工物管理が約 99%。他社施工物（未完工と解約済み含む）管理が約 1%。他社物件は S 造や RC 造のマンション比率が高い。S 造や RC 造は 25%前後。	あり 自社建築物管理が 55%。 オーナーが他社で建築した物件管理が 45%。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

図表 1-2-2-2 賃貸住宅管理物件について各社の回答（F～J 社）

	F 社	G 社	H 社	I 社	J 社
① 委託管理とサブリースの比率	委託管理：9 割以上 サブリース：数件程度 サブリースは収入が少ないので積極的に実施していない。	委託管理：7% サブリース：93%	委託管理：8 割。 サブリース：2 割。	委託管理：6% サブリース：94% 最近ほとんどサブリース。かつての契約が委託管理で残っている。	委託管理：73% サブリース：27%
② 自社建築物の有無の有の場合は戸数比率	あり 1%未満。住宅部門があるので、依頼があった場合に年間 5 棟程度、木造戸建て型貸家をつくることもある。棟数は数十棟ぐらい。集合住宅が何戸かある。	あり 自社で建築して管理している物件の比率は 0.82%。	あり 数棟、20 から 30 戸程度。	あり 建築した物件 98%、他社が建築した物件 2%（中途借り上げ）。	あり 自社建築物、およびその他関連会社建築物と合わせて 20.7%。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(2)賃貸住宅の計画的な修繕の取り組みについて

図表 1-2-2-3 賃貸住宅の計画的な修繕の取り組みについて各社の回答（A～E 社）

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
① 計画的な修繕をどのように行なっているか。	・法定点検や、ビルメンテナンスの定期点検を行っている RC 集合住宅に対し、点検結果を報告する際に、長期修繕計画作成を提案、作成し、修繕が必要になる時期を伝え、見積につなげる。 ・特定建築物定期調査、北九州の場合、5 階建て以上の集合住宅は 3 年に 1 度調査をして報告書提出。 ・同社管理物件の全リストがあるので、築年数で把握しリストアップして見ていく。 ・昨年での実績は 20 数件。	・管理物件のほとんどが計画的な修繕はできていない。あるものは 1 割程度。 ・同社が定期的に建物の巡回をする中で、外壁・屋根、設備関係の劣化状況や年数を見ているので、オーナーに都度提案を行う。 ・定期巡回のタイミングは入退去があったとき、1 棟ものは半年に 1 回ぐらい、物件によっては月 2 回のところもある。オーナーとの契約で決まっていない場合は、年 1 回か 2 回。	・受注段階で長期修繕計画を作ることが非常に少ない。 ・最初の営業段階で収益性などは話すが、修繕積立金のようなものを積んで長期修繕に備えようぐらいの話で終わりにする。 ・その後、同社管理になると、11 年や 13 年頃で大規模修繕の提案の形で見積を出す。 ・大規模修繕以外は、管理している中で少し傷みが出てきていくところがあるものはその都度提案する。提案どおり実施されるのは半分以下。 ・管理費の中で、新築は 1 年、2 年、5 年、7 年、10 年で 10 年間に 5 回定期点検をする。場合によっては、その時に提案することもある。	・大まかに低層と中高層に分けて点検書があり、その点検項目に従って 10 年および以降 5 年ごとに点検をする。立地の条件等あり、資材も高耐久に変わってきているので、個別で対応している状況。 ・長期修繕計画はない。点検項目が載っている点検表がある。それに基づき点検し、修繕が必要な場合は提案をする。 ・点検表に点検周期や修繕費は載っていない。 ・事業試算書はあくまでも予測になるので実態との乖離はあるが、修繕費を予算書の中でうたっている。	・物件に合わせた形で長期修繕計画を策定、概ね 2～3 年ごとに長期修繕計画を見直してオーナーに提示。 ・オーナーに付いている税理士と相談して、時期の指定、調整ということもある。
・物件ごとに長期修繕計画を作成？それとも全管理物件共通の修繕計画に基づき行う？	・全物件に計画的にアプローチができていないが、オーナーごと、物件ごとに計画をつくる。	・オーナーに頼まれた時のみ作成する。管理物件の 1～5%程度。 ・作成する労力の割に、修繕する可能性が見込めないで積極的に動いていない。	・引き渡し書類に長期修繕計画の共通見本をオーナーに渡している。	・低層と中高層に分けて修繕を策定している。	・物件ごとに行ってる。 ・自社施工物件は新築時に渡す。中途引き受けの場合も、管理を受ける時点で作成し提案。
・物件の構造や規模などによる違いはあるか？	・RC と 2 階建て軽量鉄骨などのコーポタイプがあるが、修繕項目が変わる。	・機械式駐車場は修繕費が高いので別途とする。	・書式は木造でも RC でも変わらない。 ・2×4 だと、外壁にかかるお金が安くなってくる。	・低層と中高層に分けて修繕を策定している。	・RC では、長期修繕計画の様式（項目と周期）は全て共通。基本セットとなる。 ・物件の構造、規模別に費用や周期が異なることがある。
・オーナーに修繕をどのように提案しているか？	・提案は、10 年程度建築年数がたつて、見た目にも修繕が必要だと感じるような状況で行う。 ・管理契約時に提案することが一番いいが、築浅 10 年未満のものは、修繕の話までいか	・大規模修繕が必要になる周期に簡単な劣化診断を行い提案する。 ・資産管理という視点から、収入を上げる手段として修繕を提案する。 ・計画書をつくるのが	・傷みがある部分の修繕を都度提案する。	・点検項目をまず決め、協力業者に見積依頼し、金額をこちらではじき出した上でオーナーに提案。従って、点検表に金額までは書かれていない。 ・建築後 10 年目、10 年目以降 5 年ごとに	・物件に合わせて長期修繕計画を策定、定期的にオーナーに提示して、修繕時期が近づいたら相談する。実施したくないや手持ち資金が足りない場合、実施時期を調整する。 ・概ね 2～3 年ごとに

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
	ない。 ・定期点検とは関係なく、同社資産コンサルティング部署が専門的な観点から現場で状態を確認して提案する。	手間なので、目安だがオーナーには「建築費の0.5～1%の間を毎年積み立ててください」と言っている。		自社で点検を行う。不具合や、次の入居者募集に関しての美観など含め問題ないかを点検し、オーナーに報告する。	長期修繕計画を一度見直してオーナーに提示。それぞれのオーナーに合わせて用意しているのが現状。
・修繕工事の進め方（工事の発注、施工、施工管理等も請け負うのか？）	・建設業の登録はしているが、工種を登録していないので500万円未満しか受けられない。協力業者さんを紹介する。 ・工事契約に至るまで、見積書のチェックや内容の精査、デザインなど、管理会社として施工管理的なことも含めアドバイスをする。 ・オーナーが直接業者と進める場合も、相談するよう伝えている。	・オーナーから工事会社を紹介してほしいとあったら何社か紹介する。 ・空室保証している物件も多く、状態が良くならないと困るので、仕様や仕上げについても提案、要望を出す。	・同社が元請けとなり、グループ会社が業者を手配する。グループで全部修繕できるので、オーナーにとっては手間なく、常に見ているので安心感があると思う。	・自社は建設業の許可を取っていないため、請負金額500万円以上のものはグループ会社との請負契約を締結する。請負金額500万円未満に関しては自社の請負で請負契約を結ぶ。 ・サブリースに関しては、建築後10年目、10年目以降5年ごとに自社で予算を捻出して工事を進めている。 ・サブリースではなく、かつ修繕に関しても所有者が負担する契約においては、建築後10年目、10年目以降5年ごとに、外壁塗装、防水工事など大規模修繕を提案し、見積を提示した上で請負契約し工事を行う。	・自社で工事、施工管理を行う。居住者への周知や工事中の対応など、管理会社が直接、工事、施工管理までを行うので、オーナーにとってはメリットがある。 ・修繕費に関しては、計画で概算を記載し、提案する時期に改めて建物の状態を調べて見積を取る。 ・物件の状況によって、計画どおり資金を用意したにもかかわらず追加費用が必要になることもある。金融機関からの借入れは追加ができないので、融資を受けるオーナーは、最悪の事態を想定し多めに見積もって契約、あとで減額ということがある。
② 実際に作成した長期修繕計画について、計画期間、修繕項目、修繕周期、修繕費について	・10年前に様々な資料を参考し、簡単な形を作成している。 ・計画期間、RCは概ね32年。 ・管理物件の中で、修繕計画を出すような物件は築15年から20年たった物件が多いので、大規模改修2周期分を入れるという考え方。 ・2階建て軽量鉄骨などのコーポタイプは、修繕項目が変わるので別のひな型があるが、金額は入れない。時期が来たら提案して、金額は見積もる。	・簡単なものを7年前に作っている。項目、周期、1回当たりの費用、積み立ての残高などがある。 ・計画期間は35年。分譲マンションのひな型が一番参考になる。 ・一般社団法人不動産協会が出していた「修繕工事項目・周期・単価表」があったので、これを参考に自分で作ってみてはどうかとオーナーに案内する。	・引き渡し書類に長期修繕計画の共通見本に、概ねの費用感を提示している。	－	・竣工して10年後、20年後、30年後に外装工事が、エアコンの一斉交換はこの時期にこれぐらいの金額で予想されるというものを策定してオーナーに提出している。 ・修繕を行うごとに金額が変わったり見込みが後倒し前倒しになるので、2年～3年ごとに計画を見直す。 ・RCは計画期間が50年。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
③ 住戸内リフォーム、リノベーションについて、どのような時期に、どのように行うのか、その費用について	・退去のタイミングに合わせて室内を確認、その上で必要があれば提案する。原状回復で済むものは原状回復で、原状回復では募集が難しい住戸は、間取り変更を伴う案を提案。大きな金額になるので、見積りだけでなくプレゼンボードをつくり説明する。 ・間取り変更は 45～46 m² 2DK を 1LDK にすることが多い。2DK、40 m²、スケルトン改装して 350 万円程度。 ・間取りとは別に、住戸内の設備工事、配管清掃は築年数に応じて提案する。 ・自社リノベーションブランドがあり、平均で戸あたり 150 万円～180 万円程度。 ・東京と福岡、北九州で比べると、家賃の差はあるが、工事費はあまり変わらない。東京は工事にお金をかけても家賃を高く設定できるので回収期間が短い、北九州はそこまで上げられないので難しい。工事費 300 万円程度でも高額と捉えている。	・賃貸経営の全体スケジュールを把握して、室内のリノベーションあるいは原状回復を提案する。 ・専有部については定額プランがある。毎月オーナーがお金を払っていると同社で設備交換や原状回復工事を行う。平米あたり何円としている。 ・定額プランの利用率は 15%程度。経費を固定化する意味では、見通しが立ち一定化するメリットがある一方で、あえて変動するリスクを取ったほうが投資としていいと考える人も多い。	・10 年を過ぎてから状況を見て提案し、入退去のタイミングに合わせて計画し実施する。 ・内部はクレームや不具合が起きてからが多いので、予防策として実施する。 ・入退去の原状回復は、都度オーナーが費用を払う。 ・自社リフォームパッケージがあり、毎月平米単価から算出した一定費用を払っていけば入退去リフォーム時に負担がない。利用率は個人オーナーの半分ぐらい。 ・ユニットバスなどのシステムものは故障がでたら都度対応する。 ・エアコンは、使える限り使う。	・室内リフォームの明確な時期はない。入居者が退去の都度で実施する。 ・費用について、サブリースの案件はほぼ入居者からの定額クリーニング費用等の中でやっているが、それ以外の手直し工事は自社で行う。 ・長期空き家の案件は客付けのため、間取り変更や設備更新を提案する。一括定額プランの場合は室内リフォーム費用が含まれている。それ以外のサブリースや委託管理の場合は、3 割をオーナーに出してもらい、7 割を自社が支払って室内工事を行う。1 住戸あたり間取り変更などを含めるとだいたい 100 万円ぐらい。 ・防犯カメラのニーズが高い。新築時に付いていない物件は家賃査定で説明しに行く。 ・家賃変更のタイミングは、サブリース契約の中で 10 年、10 年経過後は 5 年ごとになる。ある程度築年数が経ち、住戸の間取り変更や設備更新をしないと家賃を維持することが難しい場合、自社の家賃査定の部署と客付けの部署と相談し、白黒インターホンや、温水ウォッシュレットが付いていないものはリフォームを提案する。	・入退室の都度で実施する。 ・エアコン、給湯器等は入居中でも交換工事を行う。 ・給排水管なども入れ替えの都度行う。 ・リノベーションは 10 年から 15 年ぐらいたった物件に関しての提案が多い。間取りが 3DK や 2DK の物件を 2LDK や 1LDK に変えるのがリノベーションの主流になっている。 ・1 戸当たりの費用は、オーナーの判断にもよるが、3DK から 2LDK などに改修する際は 400 万円前後かかる。スケルトン改装するフルリノベーションは 400～500 万円かかる。 ・和室を洋室に変えたり、キッチンカウンターキッチンにするレベルの設備交換であれば 150 万円～200 万円程度。 ・築 15 年を経つと水回りが古くなり入居募集も厳しくなる。キッチン、ユニットバスの更新の提案に併せて間取り変更を提案する。 ・家賃を上げるのは難しく、リノベーションを実施しても回収できず、オーナーの判断で、都心から離れていけばいくほど実施できないケースもある。お金を上げずに賃料を下げっていく方向のオーナーもいる。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

図表 1-2-2-4 賃貸住宅の計画的な修繕の取り組みについて各社の回答（F～J 社）

	F 社	G 社	H 社	I 社	J 社
① 計画的な修繕をどのように行なっているか。	・ここ3年で取り組みを開始しているため、まだ1割未満の進捗。	・提案段階では、修繕計画を入れるという会社の方針は特別にはない。 ・長期修繕計画表を出すケースはまれである。個人のオーナーが9割方なので、そういう方にはもっと簡略的に説明している。 ・定期点検を基に必要に応じて提案するのが基本。 ・新築契約した時に、同社独自のサポートシステムがある。躯体部分の保証が20年で、防水保証が10年で切れるという説明をし、それに基づいて点検し報告、修繕の提案になる。	・建物の業態、立地等により時期は前後するため、10年ごとの長期修繕計画ではなく、大きな枠を決めて、それに当てはまったところを対象に提案する。 【木造。中途引き継ぎ管理】 ・施主依頼業者との競合で、修繕プランを提案する。 【木造。中途引き継ぎ管理】 ・月一回のパトロール報告をもとに、オーナーの税金対策に応じて提案する。 【鉄骨造。中途引き継ぎ管理】 ・パトロール員が月に1回、巡回を行い、その際に傷みが発生している箇所を撮影し、その情報をもとに修繕を提案する。 【鉄骨造。中途引き継ぎ管理】 ・入居募集のために管理を開始する条件に修繕を提案する。	・鉄骨造に関しては、同社が作成した冊子「オーナーのしおり」にある共通の修繕計画表に基づいて提案する。	管理のみの物件については、管理会社側からオーナーに個別に長期の修繕計画を作成することが難しいのは現状である。しかし、今後改修工事の重要性が今まで以上に増していくことを考え、これはプロジェクトチームを組んで具体的な活動をしっかり計画していくと、実は今まさにそういう位置付けにある。 ・同社が建てた建物は、建物の請負契約前と契約後に、キャッシュフローや経常利益の部分の中に10年、15年、30年の長期修繕もある。この内容でおおむねどのような修繕が必要になるかということご提示しながら、その建物の規模や構造体に応じて、収支にかかる費用として中に計算を入れ、こちらから修繕計画という名目でご提示している。
・物件ごとに長期修繕計画を作成？それとも全管理物件共通の修繕計画に基づき行う？	・物件ごとに作成している。計画を入れた物件を増やしている。	・長期修繕計画はない。 ・定額化したリフォームの商品を説明することによって、長期修繕計画を出さなくてもいいように営業しているのが実態。	・新築の場合は長期修繕計画を作成する。	・鉄骨造は、重量、軽量ともに共通の修繕計画。 ・RC造は物件ごとに長期修繕計画を作成。自社には建築に関する専門知識を有する者が少ないので、作成は外部委託。	・管理のみの物件はなし ・自社建築物件は、建物の請負契約前と契約後に、キャッシュフローや経常利益の部分の中に10年、15年、30年の長期修繕がある。
・物件の構造や規模などによる違いはあるか？	・構造ごとに変えている。構造と共にオーナーの保有期間想定も反映。	・メインの軽量鉄骨の建物であれば、12～13年目から15～16年目までに必要になってくるケースがほとんど。 ・RCや屋上防水が必要な場合は、物件によって違うが、15年ぐらいでドレーン周りのシール、笠木の継ぎ目が劣化して防水工事が必要になってくることが多い。	・構造により、修繕項目に違いあり。	鉄骨造は共通。RC造は個別。	・建物の規模や構造体に応じて、収支にかかる費用として計算。
・オーナーに修繕をどのように提案しているか？	・従来は、都度不具合が発生した場合や前回修繕工事からの一定期間経過後に建設会社による提案。 ・現在は、不具合発生時はもちろん、年	・保証と点検のサイクルについて説明して、その中で「費用がかかってくるので、こういう形で予算を見ておいてください」と説明する。	・月1回のパトロールの中で気が付いたところに加え、退去抑制や将来的なランニングコスト抑制を含めプラスアルファの価値を付けて提案。	・概ね1年に1回の定期点検を行い、修繕期と修繕の必要性が合致したときに提案する。	・点検結果をオーナーに報告し、その中で修繕費用の予算も一緒に提示する。オーナーの財政的な問題等で判断する。 ・物件の構造や規模

	F 社	G 社	H 社	I 社	J 社
	1、2 回の巡回点検から当面必要な修繕項目と向こう 2、3、5 年などタイミングを分けて提案。 ・新築は、収支検証の段階で国交省「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」を活用し対象物件の修繕項目と大規模修繕費用を見越した積立計画も併せて提案。		・構造問わず、カラープランを何パターンか準備して提案。		によって、工事内容も異なるため、いくつかのパターンの見積もりを提示して、優先順位を付けながら提案しているのが現状である。 ・オーナーに提案して工事するのは 4 割か 5 割程度。
・修繕工事の進め方（工事の発注、施工、施工管理等も請け負うのか？）	・部分塗装などや大規模修繕は外注。 ・外注の際は、オーナーの立場から工事会社の選定と提案の精査、足場設置後の立会検査、追加項目の精査、現場の進捗確認、工事中の指摘、完了検査立会、記録確認に同社が関わる。	・グループ会社で営業から工事まで全て行い、その後の定期点検を行う。	・修繕工事は入居者があり、通常工事とは段取り等を含めて異なってくるので、施工した会社はあまりやりたがらない。そこで管理会社が必要になる。	・構造躯体の保証に関わる部分はグループ会社で施工。美観、意匠に関わる部分は、不動産側で施工。 ・管理側として管理状態を見て入居促進につながることであれば、不動産で判断してオーナーに提案。 ・RC 造の場合、管理期間 30 年を超えている物件もあるが、修繕の提案に対して、相見積を取られることが多いので、修繕工事の受注率はあまり高くない。	・修繕工事は、契約の前段階から施工中の管理まで、全て同社が請け負う。
② 実際に作成した長期修繕計画について、計画期間、修繕項目、修繕周期、修繕費について	・既存物件は、大規模修繕が必要そうな物件を対象にオーナーと想定保有期間を決める。それに応じてグレード設定、対象外項目、項目ごとに周期を立案し提案。	—	・修繕項目は外壁、屋根、バルコニー防水、空調設備、金物、電灯設備、給排水設備等。項目ごとに目安の修繕周期を提示する。 ・物件によって、室内リフォームを入れる場合がある。 ・中途管理物件の修繕について、通常の建物・躯体を守るための改修工事だけでなく、賃貸住宅の付加価値をつける修繕工事も提案する。	・計画期間は 30 年。 【修繕項目】 ・外部は、基礎、外壁、玄関ドア、窓回り、屋根、外部付帯、アンテナなど。 ・内部は、クロス、キッチンセットなどの設備関係、建具、電気器具、シロアリ 【修繕周期】 ・10 年、15 年、20 年の定期点検時に確認し、必要に応じて提案。施工会社として行う定期点検が 10 年、20 年。15 年は管理側で点検。 ・屋根、外壁は 15 年を目安に美観上から塗装の提案。 ・コーキングの補修は目安として 10 年から 15 年。	・10 年、15 年、30 年で、構造・工法別あるいは規模別、必要な修繕費用の概ねの金額を示してオーナーに提供している。 ・見積りと実態との乖離が発生したことがよくある。

	F 社	G 社	H 社	I 社	J 社
				・陸屋根の防水は、10 年時に点検、その後は都度、状況を見て補修提案。 ・外構、植栽のやり替え、駐車場のラインの引き替え、ブロック、フェンスのやり替えなど、外部付帯部分は、目安として 15 年から 20 年。	

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

	F 社	G 社	H 社	I 社	J 社
③ 住戸内リフォーム、リノベーションについて、どのような時期に、どのように行うのか、その費用について	・長期入居のあった部屋は原状回復工事も相当費用が掛かる。また間取りが需要と相違している可能性が高いのでそのタイミングでリノベーションする。 ・費用は交換設備にもよるが、2LDKで250～350万円程度。 ・入居状況が90%を超えている状況ではほとんど実施しない。	・住戸や建物の状態を問わず、費用の目安を提示するため、以下3種類のプランを提案する。 - プラン①：原状回復費用を平米当たりで換算、その金額を家賃から差し引かせてもらえれば、入退去の時のお金がかからない定額化する提案。 - プラン②：さらにエアコンや給湯器の取り換えまで定額化する提案 - プラン③：さらに外部の防水外壁塗装まで、メンテナンスにかかるところは全部定額化する提案。	・管理を引け受ける際に外装及び室内リノベーションを同時に実施することがある。	・室内は、クロス、キッチン回り、建具、電気関係。目安は10年。 ・ユニットバスは、15年経過以降。入居者の方が入れ代わるタイミングで交換する。 ・築20～25年の物件は、間取り変更を提案。 ・シロアリは10年保証が切れたところで更新の提案。 【中途借り上げ】 ・築20年以上の物件の管理を引き受ける場合、退室時のリフォーム受注といった条件が付く。もしくは、外観や共有部に美観上の問題がある場合は、管理開始前に修繕を提案。 ・入居募集に影響が出ると判断した物件は、リフォームが必要なことをオーナーさんに理解してもらう。それに応じていただけない場合は管理を引き受けない。	・原状回復の平均単価は19万円程度。 ・トイレやシステムキッチンの変更などの実績がない。 ・同社の営業エリアや建物の特性から、ある程度築年数のある物件について、室内リノベーションして募集するケースはほとんどない。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(3)修繕資金の確保について

図表 1-2-2-5 修繕資金の確保について各社の回答（A～E 社）

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
① オーナーに対し、将来発生する修繕に対し、資金の確保に関する提案の状況	・長期修繕計画を渡すときは、ここでこれくらいの金額がかかるので、少しずつ家賃の中から積み立てるよう伝えるが、大規模修繕の時期が来ると銀行と融資相談ことが多い。 ・大規模以外の修繕は、家賃相殺で、何回かの分割で工事費を払うケースもある。 ・地主オーナーはある程度の金額を持っているが、サラリーマンオーナーは融資が多い。	・計画書をつくるのが手間なので、目安だが「建築費の 0.5～1%の間を毎年積み立ててください」と言っている。	・事業計画書の中で、目先の収入を提示するところがあり、これぐらい残る話をしているが、それでためている人はあまりいない。	・自社で定期的な修繕でかかる費用について経験則的にできている。それをオーナーに対し、契約時に提案する事業試算書の中で「この年度とこの年度で修繕費がかかる」ことを説明する。 ・銀行で借りて返す長期計画は、35 年間の事業試算書の中で修繕計画を組み入れる。	・修繕費はこのくらいかかるということを長期修繕計画で提示しているので、積立の提案をしている。
② 提案の方法（生命保険や共済などの金融商品による積み立て、融資など）	・金融商品による積立、融資などの提案はしていない。	・自社でリフォームローンの提携。 ・オーナーのメインバンクにリフォームローンについて、電話をしてファイナンス交渉を行うサービスもある。	・入退去リフォームなどは別に商品があり、そちらを案内している。 ・長期修繕計画には生命保険を案内する。運用資金の 5～10%ぐらい多少の補助になる。 ・手持ちがない場合は、融資の案内もするが、提携先はない。	・修繕まで込みにしたプランがある。家賃の〇%を支払ってもらえれば修繕まで全部同社が実施する。このプランはサブリース契約の 7 割ぐらいのオーナーが選んでいる。 ・残りの 3 割の物件については、将来的な修繕費がこれだけかかるのでそれを用意しておいてくださいと説明する。同社の一括借り上げの家賃固定期間が〇年なので、金融機関を利用し、返済が〇年間固定金利というパターンが多い。 ・工事代金の金融ローン、社内ローンもあり、そういったものを活用されているオーナーもいる。自社がオーナーに家賃を払うときに工事代金を差し引いて支払う。	・積立方法は株式の運用も含めて提案するようになっている。グループの証券会社が、保険の販売、資産運用のようなことを行っているで、そこで提案をしてどう積立ていくかプランを立てていたが、最近はあまり保険を使っていない。 ・賃貸住宅の修繕費共済制度ができた折にはオーナーに勧めらると思う。個人オーナーにとっては非常にメリットがあるし、管理業務にとってもメリットがある。 ・保険の活用も含めて法人化することを勧めている。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

図表 1-2-2-6 修繕資金の確保について各社の回答（F～J 社）

	F 社	G 社	H 社	I 社	J 社
① オーナーに対し、将来発生する修繕に対し、資金の確保に関する提案の状況	・積立があれば過不足確認と不足時に借り換えを含めた借入の検討。	・築年数がまだ新しいうち、オーナーにある程度の目安を確保してくださいとオーナーに伝えるが、実態として、7 割ぐらいのオーナーは確保していない。	・新築の場合は長期修繕計画とあわせて修繕費の目安を伝え、修繕積立を提案する。 ・修繕費は、年間の総家賃収入、それを超えないぐらいが目安である。	・新築シミュレーションの中で、維持管理費や修繕積み立て費は別枠で提示。 ・30 年間、年ごとにかかる費用とトータル費用を示し、修繕費として確保するよう提案。 ・その資料を管理会社として引き継ぐ。	・毎月のキャッシュフローから、10 年後、15 年後にこの程度の費用を、毎月の必要な積み立てで事前に確保しておくよう提案する。
② 提案の方法（生命保険や共済などの金融商品による積み立て、融資など）	・法人、個人で違うが、共済、生保は勧めている。別途、相続や贈与計画にも関わる。	・生命保険など最近はまだあまり提案をしていない。	・生命保険など最近はまだあまり提案をしていない。	・金融商品は持っていないが、今後考えていきたいとは思っている。	・融資はほとんどない、手持ち資金のオーナーが多い。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(4)民間賃貸住宅の計画的な修繕の普及に必要なこと

図表 1-2-2-7 民間賃貸住宅の計画的な修繕の普及に必要なことについて各社の回答

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
民間賃貸住宅の計画的な修繕の普及に必要なこととして、何が必要か。	・不動産オーナーは建物に対する責任があるということを理解してもらわないといけない。特に最近増えているサラリーマンオーナーは十分理解していない。そのことをいろいろな場面でしっかりと発信していただきたい。 ・資産を保全することに意識を向けてほしいが、修繕しても十分に経費化されずメリットがないという制度上の問題が大きいのではないかな。	・協会など公的機関の主導でやっていただきたい。 ・基幹システムや修繕計画書を作る独立システムの活用について、不動産会社は知識がなくてもできるという環境づくり。 ・共済は準備されるということだが、そこでお金をきちんと運用していけばいいですよという道筋が見えること。 ・オーナーの意識を変えるには、数字にしてこの規模だったら年間いくらというものを示さないと当事者意識が生まれないので、効果の「見える化」が望ましい。	・修繕計画を提案すると、これほどかかるのかという話になり、必要なことというのは理解が得られない。融資の際の資金面のフォローがあれば受け入れやすいのではないかな。	・入居者に対して、きちんと修繕をしているという国交省のお墨付きマークを普及させれば、入居者もそれを見て部屋を選ぶようになる。必然的に入居者を呼ぶためには修繕が必要という流れになるのではないかな。	—
	F 社	G 社	H 社	I 社	J 社
	・理想は全ての建物は計画的に修繕が行われる事と考えるが、当面は長期保有意思がある建物所有者に向けて実務者が実例を作ることが必要と考える。 ・環境整備としての期待は、税制上の優遇や補助金など「維持」に関するメリットなどが拡充されれば意識が変わるかなと思う。 ・地域別の優遇の色分けなどであると維持の意欲に繋がるとも考える。	—	・今後は新築時に長期修繕計画を作り、利益が上がっているときにいかに積み立てるか、長期的に積み立て、資産形成が守られる形、経費の平準化にどうやって持っていくか、その制度設計が必要になってくると思う。 ・7割のオーナーが修繕費を確保していない。 ・これまでは目安の金額しか伝えられなかったが、長期修繕共済制度ができることで、より具体的な金額で月々積み立てるきっかけになるかもしれない。	・オーナーにとっては長期安定経営が重要であり、そのためにも長期の修繕計画が必要であることを認識してもらう必要があるのではないかな。 ・長期修繕計画だけの話では訴求力が足りない。修繕ありきではなく、建物が長期に耐え得るスペック、構造であることが基本であり、なおかつ長期修繕計画を立てていけば、鬼に金棒ではないだろうか。	・毎月積み立てる修繕費を費用化できればいいと思う。スキームとして信託化をして使用する名目をしっかりと確定すること。 ・ただ、使う前にご本人が亡くなり相続案件になってしまった場合の取り扱いの仕方、仕方なく物件を売却せざるを得なくなった場合、今まで積み立てていた信託部分をどう管理すればいいのか、新しく買った方にその分まで買い取っていただくような法整備が望ましい。

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

第 2 章 長期修繕計画標準様式の 作成

第 1 節 長期修繕計画標準様式の作成

1. 作成の目的と方法

1 | 目的

今後、計画段階で長期修繕計画を作成する際に、策定上の参考として標準様式を示すことで、長期修繕計画の作成の一助となることを目的とする。

2 | 方法

ここでは、過去の調査報告書に掲載の長期修繕計画、各社の長期修繕計画のサンプルを基に、建物構造別に、計画期間、修繕項目、修繕周期、修繕費について比較表を作成し、用いられている修繕項目毎に修繕周期、修繕費について比較分析を行った。

その上で、長期修繕計画の標準様式を作成修繕項目については各事例が採用している項目を集約、整理して、国土交通省のガイドラインを参考にしつつ、大項目、中項目、小項目に分類した。

修繕周期については、目安として各事例の最小値と最大値を基に幅で示すこととした。

修繕費は物件の個性が強いことから、修繕費そのものの目安を示すことはせずに、総修繕費の総建築費に対する割合を幅で示し、その幅に収まっていれば適性であると判定する方式とした。

このため、各事例について修繕項目毎に期間 35 年の合計である、「35 年間総修繕費」を算出し、それを年間換算した額の総建築費（税込み）に対する比率である「年間修繕費負担率」を導いた。同様の方法で修繕項目の大項目、中項目毎の年間修繕費負担率を求めた。これら年間修繕費負担率の最小値と最大値を基準値として示すこととした。

また、建物・外構（共用部分）総費用、住戸内（専用部分）総費用をそれぞれ 100%として、中項目毎の総費用構成比率を目安として示すこととした。

なお、計画期間を 35 年間としたのは、一般的な融資期間に合わせたものである。融資保証する立場から融資期間中の修繕費の適正性を判断することが適切であると考えたためである。

さらに、修繕にかかる全ての費用が適切かどうか判定する観点から修繕費については諸経費や消費税を含めた金額を前提とし、そのため総建築費についても税込みの額を採用することとした。

3 | 結果

以下に、以上の結果を示す。

(1)対象とした長期修繕計画事例

本調査の対象となる長期修繕計画の事例について、各物件のエリア別、構造別に分類した内訳は以下の通りになる。構造別に見ると、RC造が24件、鉄骨造が5件、木造が9件である。

図表 2-1-1-1 構造別事例の内訳

構造	No.	事例出所	階建	竣工年	総戸数
RC造	1	事業者ヒアリング	6階建て	1999年	42戸
	2	事業者ヒアリング	9階建て	2000年	72戸
	3	事業者ヒアリング	4階建て	2000年	23戸
	4	事業者ヒアリング	5階建て	2003年	23戸
	5	事業者ヒアリング	6階建て	2006年	24戸
	6	事業者ヒアリング	5階建て	1992年	11戸
	7	事業者ヒアリング	3階建て	2013年	22戸
	8	事業者ヒアリング	3階建て	2016年	17戸
	9	事業者ヒアリング	5階建て	1994年	19戸
	10	国土交通省事例集追補版	4階建て	2004年	28戸
	11	国土交通省事例集追補版	5階建て	2001年	19戸
	12	国土交通省事例集追補版	5階建て	2005年	28戸
	13	国土交通省事例集追補版	5階建て	2004年	33戸
	14	国土交通省事例集追補版	5階建て	1993年	38戸
	15	国土交通省事例集追補版	6階建て	2005年	23戸
	16	国土交通省事例集追補版	6階建て	2003年	37戸
	17	国土交通省事例集追補版	7階建て	2000年	30戸
	18	国土交通省事例集追補版	6階建て	2006年	25戸
	19	国土交通省事例集追補版	9階建て	2006年	40戸
	20	事業者ヒアリング	10階建て	2007年	36戸
	21	事業者ヒアリング	5階建て	1982年	50戸
	22	事業者ヒアリング	10階建て	2019年	27戸
	23	事業者ヒアリング	9階建て	2017年	45戸
	24	事業者ヒアリング		2011年	
鉄骨造	1	事業者ヒアリング	4階建て	2004年	4戸
	2	事業者ヒアリング	2階建て	2004年	12戸
	3	事業者ヒアリング	2階建て	1987年	4戸
	4	国土交通省事例集追補版	2階建て	1994年	8戸
	5	国土交通省事例集追補版	2階建て	2008年	6戸
木造	1	事業者ヒアリング	2階建て	2012年	10戸

2	事業者ヒアリング	2 階建て	2012 年	2 戸
3	事業者ヒアリング	2 階建て	1991 年	12 戸
4	事業者ヒアリング	2 階建て	1994 年	4 戸
5	国土交通省事例集追補版	2 階建て	1998 年	6 戸
6	国土交通省事例集追補版	2 階建て	1998 年	8 戸
7	国土交通省事例集追補版	2 階建て	2007 年	5 戸
8	国土交通省事例集追補版	2 階建て	2006 年	5 戸
9	国土交通省事例集追補版	2 階建て	2007 年	6 戸

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(2)修繕項目と修繕周期の設定

①修繕項目の設定

- 修繕項目は、修繕箇所と工事内容を示したものであるが、各事例に掲載されている修繕項目は各社の様式、物件の特性などにより様々であり、表記も微妙に異なっている。しかし、修繕箇所と工事内容という観点から見ると、同一の修繕項目として捉えてよいと判断できるものがある。そのようにして、事例にある項目を絞り込んでいく。
- さらに、国土交通省のガイドラインなどを参考に、事例に無くても一般的に修繕項目として必要なものについては取り上げる。
- このように、構造別にリストアップした修繕項目について、国土交通省のガイドラインを参考に、次のように大きく、建物・外構（共用部分）に分けた上で、大項目、中項目、小項目に分類し、これを標準的な修繕項目とした。
- なお、中項目が、RC 造にあって、鉄骨造、木造に無いのは、鉄骨造、木造においては事例に修繕費等の記載が無いため、後述する年間修繕費負担率を算定することができないためである。この場合、他の中項目の中に、当該小項目を包含するかたちで整理した。

図表 2-1-1-2 構造別修繕項目

項目	大	中	小	RC 造	鉄骨造	木造
建物・外構（共用部分）						
建築	建物	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	屋根・屋上	●	●	●
			外壁等（補修、防水、塗装）	●	●	●
		外壁等（補修、防水、塗装）	外壁塗装	●	●	●
			下地調整	●	●	●
			タイル部分貼替	●	●	●
			シーリング打替	●	●	●
			外部足場	●	●	●
			上記以外	●	●	●
		バルコニー・共用階段・廊下等（防水、塗装）		●		
		バルコニー・共用階段・廊下等（防水、塗装、シート貼替）	バルコニー（防水、塗装）	●	●	●
			共用階段・廊下・軒天（防水、塗装、シート貼替）	●	●	●
		鉄部塗装等	鉄部等（塗装）	●	●	●
			非鉄部等（塗装）	●	●	●
			外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	●		●

項目	大	中	小	RC造	鉄骨造	木造
	設備		外装部金物建具等（修理・交換）	●	●	●
			集合郵便受け等	●	●	●
			共用外部建具・手すり等	●	●	●
			上記以外	●	●	●
			外構等（修理・交換・塗装）	●	●	●
			塀	●	●	●
			駐輪場	●	●	●
			駐車場	●	●	●
			上記以外	●	●	●
			給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）	●	●	●
			給排水設備（洗浄、交換）	●	●	●
			給排水管洗浄	●	●	●
			給排水管交換	●	●	●
			給水増圧ポンプ	●	●	
			排水ポンプ	●	●	
			上記以外	●	●	●
			受水槽交換	●	●	●
			浄化槽交換	●	●	●
			ガス設備	●	●	●
			ガス管交換	●	●	●
			上記以外	●	●	●
			空調・換気設備	●	●	●
			空調設備交換	●	●	●
			換気設備交換	●	●	●
			上記以外	●	●	●
			電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）	●	●	
			電気設備（改修・交換）	●	●	●
			照明器具交換	●	●	●
			電気設備盤交換	●	●	●
			キュービクル改修	●	●	
			上記以外	●	●	●
			情報・通信設備（改修・交換）	●	●	●
			共聴設備交換	●	●	●
			オートロックシステム更新	●	●	●
			防犯カメラ改修	●	●	●
			上記以外	●	●	●
			消防設備（補修・交換）	●	●	●
			屋内消火栓ホース交換	●	●	●
			自動火災報知器交換	●	●	●
			上記以外	●	●	●
			昇降機設備（補修・交換）	●	●	●
			エレベーター補修	●	●	●
			エレベーター交換	●	●	●
			上記以外	●	●	●
			立体駐車場設備（補修・交換）	●	●	
			自走式駐車場改修	●	●	
			機械式駐車場交換	●	●	
			上記以外	●	●	

住戸内（専用部分）					
	室内改修		●	●	●
		水回り設備（交換）	●	●	●
		給湯器修理・交換	●	●	●
		浴室乾燥機修理・交換	●	●	●
		温水洗浄便座修理・交換	●	●	●
		キッチン交換・交換	●	●	●
		洗面化粧台修理・交換	●	●	●
		トイレユニット修理・交換	●	●	●
		ユニットバス修理・交換	●	●	●
		室内リノベーション		●	
		上記以外	●		
	内装部その他		●	●	●
		エアコン交換	●	●	●
		インターホン交換	●	●	●
		住戸内強制換気扇改修（取替）	●		
		上記以外	●		

（資料）ニッセイ基礎研究所作成

②修繕周期

- 修繕周期も各事例一様ではない。同じ修繕項目でも異なるものがある。物件が使用している建材の耐用年数なり、所在する気候条件などの違いを反映したものと考えられ、標準様式とは言え一律に定める性格のものではない。
- したがって、長期修繕計画の標準様式としては、周期目安として各事例の最小値と最大値を基に、幅で示すこととした。実際に、事例の中でもそのように幅で示しているものも少なくない。目安を参考に各物件の状況に応じて適切な周期を定める運用とする。
- なお、事例に無い修繕項目については、国土交通省ガイドラインを参考に周期目安を示した。
- 一方、後述する年間修繕費負担率を算定するには、幅で示された修繕周期について、周期を定める必要がある。下表には各事例において取り上げている修繕項目の修繕周期を示し、それを基にした周期目安を示しているが、赤字は事例では幅で示されていたところ、算定のために定めた周期の記載である。

図表 2-1-1-3 構造別修繕周期

RC 造		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
建物・外構（共用部分）	周期目安																								
	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	32	15	10	10	10	10	10	15	15	10	12	10	12	12	10	12	12	10	15	8	32	18	10	10
									10											15					
	外壁等（補修、防水、塗装）																								
	外壁塗装	16	15	10	10	10	10	10	15	12				12						15	15	16	18	10	10
	下地調整			10			10		20																
	タイル部分貼替	32			10	10		10	20	10	12	15		12	10	12	12	10			32				10
	シーリング打替	16		10	10	10	10	10	15	12											16	18			10
	外部足場	16		10	10	10	10	10		12	10	12	15	12	12	10	12	12	10	15		16			10
	上記以外								12					12	12	10	12	12	10						10

RC造		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	バルコニー（防水、塗装）	10～15	16		10	10	10	10		20	10	12	15	12	12	10	12	12	12	15		16		-	10
	共用階段・廊下・軒天（防水、塗装、シート貼替）		15	-	10	10	10	10		9	10	12	15	12	12	10	12	12	12	15		15			10
	鉄部等（塗装）	5～12	5	8	5	5	5	5	5	5	5	12	15	12	12	10	12	12	12	12	5 ～ 7	5	6	10	5
	非鉄部等（塗装）																					12			
	上記以外								5													6			5
	外装部金物建具等（修理・交換）	20																							
	集合郵便受け等																								20
	共用外部建具・手すり等		10																				20		
	上記以外																				20				
	外構等（修理・交換・塗装）	15～20								15															
	塀																						10		
	駐輪場																								
	駐車場		15																			15			
	上記以外		1																			32			
設備	給排水管設備（洗浄、交換）		31	20																					
	給排水管洗浄	5	5				20		20	10				20	20	10	20	20				5	20	15	
	給排水管交換	30	30						20	30	10	30	10	30	30	15	30	30		15	30	30	8	5	
	給水増圧ポンプ	10～20	15		10	10	10	10	20	30	15	20								15	20	15	18	10	15
	排水ポンプ	10～20				10	10															24	20		
	上記以外					10			8			-		-	-		-	30				24	8	5	
	受水槽交換	30	24																						
	浄化槽交換	32	24																						
	上記以外																								
	ガス設備																								
	ガス管交換	30																							
	上記以外			-																					
	空調・換気設備																								
	空調設備交換	15																							
	換気設備交換	15																							
	上記以外																								
	電気設備（改修・交換）			-																					

RC 造			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	照明器具交換	15～20	12					10		15	16				15			15				10 ～ 14	12	13		
	電気設備盤交換	30								15			30		30	30		30	30					18	20	
	キュービクル改修	15					15																			
	上記以外																									
	情報・通信設備 (改修・交換)																									
	共聴設備交換	30	15	10																		10 ～ 15	15			
	オートロックシステム更新	15～20				20	20	20	15			20		15			20									
	防犯カメラ改修	10			10					-																
	上記以外																							10		
	消 防 設 備 (補 修・交換)																									
	屋 内 消 火 栓 ホース交換	10	20	-	10	10	都 度			20												8	20			10
	自動火災報知 器交換	15			15	15	10	15														25				
	上記以外																									
	昇 降 機 設 備 (補修・交換)																									
	エレベーター補 修	10	10	20	30	30	30	30		11		10		10	10		10	10					10	10	10	10
	エレベーター交 換	30	30							30		30		30	30	30	30	30	30		25	30	30	21		30
	上記以外																									
	立 体 駐 車 場 設 備 (補 修 ・ 交 換)																									
	自走式駐車場 改修	10		-		10																				
	機械式駐車場 交換	30												30				30								
	上記以外																									
住戸内（専用部分）		周期目安																								
	室内改修		31	15								20		20	20		20	20				8 ～ 12				
	水 回 り 設 備 (交換)					10										10										
	給湯器修理・ 交換	10～15	5	7	10	10		10	10	10	10	10	10	10		10			10	10			10			
	浴室乾燥機修 理・交換	10～15			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10					15	15			20			
	温水洗浄便座 修理・交換	10～15		7	10	10	15	10	10	10	10	10	10	10									10			
	キッチン交 修 理・交換	3～20		15	15	15	20	15	15	15	5	15	15	15					15	15			30			
	洗面化粧台修 理・交換	3～20		15	15	15	15	15	15	15	5	15	15	15					15	15			25			

RC 造			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	トイレユニット修理・交換	3～35			15	20	20	20	20		5	20		20						15						
	ユニットバス修理・交換	3～35			15	20	20		20	30	5	20		20										30		
	上記以外				20	10																				
	内装部その他						10						-		-	-	10	-	-							
	エアコン交換	10～20			7	10	10		10	15		10		10			10	-	-	10	10			15		
	インターホン交換	10～20				10	10			15	-													22		
	住戸内強制換気扇改修（取替）	15～20								15														20		
	上記以外								-		5															

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

鉄骨造			1	2	3	4	5
建物・外構（共用部分）		周期目安					
建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	10～12	10	10～12	10～12	12	10
	外壁等（補修、防水、塗装）	10～12					
	外壁塗装		10	15	12	12	10
	下地調整		10				
	タイル部分貼替		10				
	シーリング打替		10				
	外部足場					12	10
	上記以外					12	
	バルコニー（防水、塗装）	10～12		10	10		
	共用階段・廊下・軒天（防水、塗装、シート貼替）	10～12		10～12	10～12		
	鉄部等（塗装）	5～12	5	8	8	12	10
	非鉄部等（塗装）						
	外装部金物建具等（修理・交換）	20		20	20		
	集合郵便受け等						
	共用外部建具・手すり等						
	上記以外						
	外構等（修理・交換・塗装）	15～20					
	塀						
	駐輪場						
	駐車場						
	上記以外						
設備	給排水管設備（洗浄、交換）			30～35	30～35		
	給排水管洗浄	5					
	給排水管交換	30				30	
	給水増圧ポンプ	10～20	10				
	排水ポンプ	10～20					
	上記以外						
	受水槽交換	24					
	浄化槽交換	24				30	
	上記以外						
ガス設備	ガス設備						
	ガス管交換	30					

鉄骨造			1	2	3	4	5
	上記以外						
	空調・換気設備						
	空調設備交換	15					
	換気設備交換	15					
	上記以外						
	電気設備（改修・交換）						
	照明器具交換	15～20		12～15	12～15	30	
	電気設備盤交換	30					
	キュービクル改修	15					
	上記以外						
	情報・通信設備（改修・交換）						
	共聴設備交換	30					
	オートロックシステム更新	15～20	20				
	防犯カメラ改修	10					
	上記以外						
	消防設備（補修・交換）						
	屋内消火栓ホース交換	10	10				
	自動火災報知器交換	15	15				
	上記以外						
	昇降機設備（補修・交換）						
	エレベーター補修	10					
	エレベーター交換	30					
	上記以外						
	立体駐車場設備（補修・交換）						
	自走式駐車場改修	10					
	機械式駐車場交換	30					
	上記以外						
住戸内（専用部分）			周期目安				
	室内改修	20～30			30	20	
	水回り設備（交換）						
	給湯器交換	10	10				10
	浴室乾燥機交換	10	10				
	温水洗浄便座交換	10	10				
	キッチン交換	15	15				15
	洗面化粧台交換	15	15				15
	トイレユニット	15～20	20				15
	ユニットバス交換	15～20	20				15
	内装部その他						
	エアコン交換	10～15	10	12～15	12～15		10
	インターホン交換	10	10				

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

木造			1	2	3	4	5	6	7	8	9
建物・外構（共用部分）			周期目安								
建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	10～12			10～12	10～12	10	10	10		10
	外壁等（補修、防水、塗装）	10～12	10	10	27	35	10	10	10	10	10
	外壁塗装		10	10			10	10			
	下地調整		10	10							
	タイル部分貼替										
	シーリング打替										
	外部足場		10	10			10	10	10	10	10
	白蟻対策防除材塗布						10	10			
上記以外											
バルコニー（防水、塗装）			10～12		10	10		10			

木造			1	2	3	4	5	6	7	8	9
	共用階段・廊下・軒天 (防水、塗装、シート貼替)	10~12			10~12	10~12					
	鉄部等 (塗装) 非鉄部等 (塗装)	5~10	5	5	8	8	10	10	10	10	10
	外装部金物建具等 (修理・交換) 集合郵便受け等 共用外部建具・手すり等 上記以外	20			20	20					
	外構等 (修理・交換・塗装) 塀 駐輪場 駐車場 上記以外	15~20					20	10			
設備	給排水管設備 (洗浄、交換)				30~35	30~35					
	給排水管洗浄	5									
	給排水管交換	30									
	給水増圧ポンプ	10~20									
	排水ポンプ	10~20									
	上記以外										
	受水槽交換	24									
	浄化槽交換	24									
	ガス設備										
	ガス管交換	30									
	上記以外										
	空調・換気設備										
	空調設備交換	15									
	換気設備交換	15									
	上記以外										
住戸内 (専用部分)	電気設備 (改修・交換)										
	照明器具交換	15~20			12~15	12~15	10	10			
	電気設備盤交換	30									
	上記以外										
	情報・通信設備 (改修・交換)										
	共聴設備交換	30									
	オートロックシステム更新	15~20									
	防犯カメラ改修	10									
	上記以外										
	消防設備 (補修・交換)										
	屋内消火栓ホース交換	10									
	自動火災報知器交換	15						10			
	上記以外										
	昇降機設備 (補修・交換)										
住戸内 (専用部分)	エレベーター補修	10									
	エレベーター交換	30									
	上記以外										
	室内改修	20					20	20			
	水回り設備 (交換)										
	給湯器交換	10	10	10					10	10	10
	浴室乾燥機交換	10	10	10					15	15	15
	温水洗浄便座交換	10	10	10							
	キッチン交換	15	15	15					15	15	15
	洗面化粧台交換	15	15	15					15	15	15
	トイレユニット	20	20	20					15	15	15
	ユニットバス交換	20	20	20							
	周期目安										

木造			1	2	3	4	5	6	7	8	9
	内装部その他										
	エアコン交換	10～15	10	10	12～15	12～15			10	10	10
	インターホン交換	10	10	10							
	日常修繕										

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

③修繕費

- 各事例における修繕項目毎の1回あたりの修繕費は次表のとおりである。

図表 2-1-1-4 構造別 1 回あたり修繕費

RC 造 (千円)			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
建物・外構 (共用部分) 総費用		周期目安	81,000	38,000	16,100	44,580	139,700	21,530	26,500	19,652	49,954	19,060	89,105	25,240
建築	屋根・屋上 (補修、防水、塗装)	10～15	2,500		3,700	4,435	7,000	2,200	2,800	4,000	3,817	1,000	3,990	1,200
	外壁等 (補修、防水、塗装)	10～15										1,000		
	外壁塗装		3,500	33,000	10,000	30,335	50,000	14,300	15,000	9,800	3,500			
	下地調整										500			
	タイル部分貼替		3,000								2,000		7,005	14,140
	シーリング打替		900							1,300	5,000	9,280		
	外部足場		3,000								2,000		4,915	3,510
	上記以外									102		1,440	1,050	
	バルコニー (防水、塗装)	10～15	1,200								2,000	650	2,905	670
	共用階段・廊下・軒天 (防水、塗装、シート貼替)		2,000								2,523			
設備	鉄部等 (塗装)	5～12	500	2,500	1,200	570	650	400	700	925	750	610	1,130	210
	非鉄部等 (塗装)									100				
	外装部金物建具等 (修理・交換)	20												
	集合郵便受け等													
	共用外部建具・手すり等													
	上記以外													
	外構等 (修理・交換・塗装)	15～20									100			
	塀													
	駐輪場		1,500											
	駐車場		1,000											
設備	給排水管設備 (洗浄、交換)									600	900			
	給排水管洗浄	5	300							200	11,000	1,200		
	給排水管交換	30	20,000							1,000	4,000	1,250	29,390	2,300
	給水増圧ポンプ	10～20	600			1,550	2,500	1,300	2,500				1,000	
	排水ポンプ	10～20				800	250			200				
	上記以外					600								
	受水槽交換	30	1,500											
	浄化槽交換	39	4,500											
	ガス設備													
	ガス管交換	30												

RC 造 (千円)			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	上記以外													
	空調・換気設備													
	空調設備交換	15												
	換気設備交換	15												
	上記以外													
	電気設備 (改修・交換)													
	照明器具交換	15～20	1,000					750		100	600			
	電気設備盤交換	30								300			2,090	
	キュービクル改修	15					5,000							
	上記以外													
	情報・通信設備 (改修・交換)													
	共聴設備交換	30	200											
	オートロックシステム更新	15～20				3,080	3,500	1,800	3,000			3,020		3,000
	防犯カメラ改修	10				697					7,038			
	上記以外													
	消防設備 (補修・交換)													
	屋内消火栓ホース交換	10	300			408	4,500				160			
	自動火災報知器交換	15				2,935	3,000	130	1,800					
	上記以外													
	昇降機設備 (補修・交換)													
	エレベーター補修	10	1,000				12,000				700		1,500	
	エレベーター交換	30	10,000								9,000		8,500	
	上記以外													
	立体駐車場設備 (補修・交換)													
	自走式駐車場改修	10					25,500							
	機械式駐車場交換	30												
	上記以外													
住戸内 (専用部分) 総費用		周期目安			5,000	37,900	48,460		9,307	11,885	14,190	45,060	34,580	40,240
	室内改修												32,300	
	水回り設備 (交換)													
	給湯器修理・交換	10～15			2,400	3,550	4,320		2,970	2,600		3,780		3,500
	浴室乾燥機修理・交換	10～15				360	2,640		2,500	500		2,460		2,390
	温水洗浄便座修理・交換	10～15					1,200		1,100	350		1,400		1,120
	キッチン交換修理・交換	3～20				10,350	10,800			3,100	2,450	11,200		8,400
	洗面化粧台修理・交換	3～20				1,496	2,400			1,700	490	1,850		1,900
	トイレユニット修理・交換	3～35				3,289	3,600				490	4,200		5,040
	ユニットバス修理・交換	3～35				16,790	15,600			1,800	3,500	16,800		13,440
	上記以外						4,500							
	内装部その他												2,280	
	エアコン交換	10～20			2,600	2,065	3,400		2,500	900		2,580		3,500
	インターホン交換	10～20								510	6,840			

RC造 (千円)			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	住戸内強制換気扇 改修（取替） 上記以外	15～ 20								425				
									237		420	790		950

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(千円)			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
建物・外構（共用部分）総費用			146,380	187,710	68,840	131,270	147,640	24,790	83,530	49,150	83,800	25,359	7,018	50,508
建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	10～ 15												
			3,060	7,175	3,130	760	5,340	3,170	320	1,050	4,500	678	619	2,400
			3,060	7,175	3,130	760	5,340	3,170	320	1,800	4,500			2,400
	外壁等（補修、防水、塗装）	10～ 15								2,850		678	619	
	外壁塗装		11,650						5,640		3,500			1,500
	下地調整									12,500		3,561	2,550	
	タイル部分貼替			36,825	17,770	11,350	11,990	13,080			3,000			2,450
	シーリング打替										900			1,200
	外部足場		8,345	8,725	3,000	10,055	8,915	3,550	7,180		3,000	1,588		2,000
	上記以外		840	970	520	170	465	130						1,500
	バルコニー（防水、塗装）	10～ 15	13,855	13,745	3,250	8,245	4,430	3,320	4,870		1,200			900
	共用階段・廊下・軒天（防水、塗装、シート貼替）										2,000			900
	鉄部等（塗装）	5～12	1,460	3,280	610	1,015	1,590	770	1,250		500	925	248	300
	非鉄部等（塗装）											99		320
設備	外装部金物建具等（修理・交換）	20												
	集合郵便受け等													168
	共用外部建具・手すり等												405	
	上記以外													
	外構等（修理・交換・塗装）	15～ 20											450	
	塀													
	駐輪場													
	駐車場													
	上記以外									1,500				
	給排水管設備（洗浄、交換）													
	給排水管洗浄	5	2,000	1,200	3,280	2,000	1,200			1,000	300	640	124	
	給排水管交換	30	45,180	58,280	1,100	51,780	32,300		4,400	1,800	20,000	873	371	43
	給水増圧ポンプ	10～ 20							10,830		600	430		1,500
	排水ポンプ	10～ 20									2,500	543	150	
	上記以外										1,000	105		
	受水槽交換	30												
	浄化槽交換	39												
	ガス設備													
	ガス管交換	30												
	上記以外													
	空調・換気設備													
	空調設備交換	15												
	換気設備交換	15												
	上記以外													
	電気設備（改修・交換）													

(千円)			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	照明器具交換	15～												
	電気設備盤交換	20	4,950			5,700					1,000	100		
	キュービクル改修	30	3,630	4,180		4,180	4,020					316	100	
	上記以外	15												
	情報・通信設備（改修・交換）													
	共聴設備交換	30									300			
	オートロックシステム更新	15～												
	防犯カメラ改修	20			5,570									
	上記以外	10											750	
	消防設備（補修・交換）													
	屋内消火栓ホース交換	10									2,000			3,250
	自動火災報知器交換	15								1,000				
	上記以外													
	昇降機設備（補修・交換）													
	エレベーター補修	10	1,500	1,850		1,700	1,850				1,000	450	320	500
	エレベーター交換	30	8,500	12,000	10,000	9,300	10,150		15,930	10,000	10,000	4,200		10,000
	上記以外													
	立体駐車場設備（補修・交換）													
	自走式駐車場改修	10												
	機械式駐車場交換	30	18,000				30,000							
	上記以外													
住戸内（専用部分）総費用		周期目安	59,360	69,160	6,840	76,280	54,550	13,060	32,400			15,431		
	室内改修		56,100	64,600		71,840	50,950							
	水回り設備（交換）				2,430									
	給湯器修理・交換	10～										781		
		15			2,020			2,100	4,400					
	浴室乾燥機修理・交換	10～										987		
		15						1,050	8,800					
	温水洗浄便座修理・交換	10～										1,011		
		15										3,624		
	キッチン交修理・交換	3～20						3,240	4,400					
	洗面化粧台修理・交換	3～20						1,840	4,400			2,172		
	トイレユニット修理・交換	3～35						2,630						
	ユニットバス修理・交換	3～35										3,297		
	上記以外													
	内装部その他		3,260	4,560	1,930	4,440	3,600							
	エアコン交換	10～												
		20			460			1,840	4,400			1,800		
	インターホン交換	10～										904		
		20												
	住戸内強制換気扇改修（取替）	15～										855		
		20												
	上記以外							360	6,000					

鉄骨造			(千円)	1	2	3	4	5
建物・外構（共用部分）総費用			周期目安	17,370	17,200	8,800	13,430	4,180
建築	建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	10～15					
		屋根・屋上		900			675	260
		外壁、バルコニー・階段・廊下等（補修、防水、塗装）	10～15					
		外壁塗装 下地調整 タイル部分貼替 シーリング打替 外部足場 上記以外		7,000	8,600	4,400	1,070	1,090
		バルコニー（防水、塗装） 共用階段・廊下・軒天 （防水、塗装、シート貼替）					940 290	680
		鉄部塗装等、外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	5～12	310			555	170
		鉄部等（塗装）						
		外装部金物建具等（修理・交換） 集合郵便受け等 共用外部建具・手すり等 上記以外	20					
		外構等（修理・交換・塗装） 塀 駐輪場 駐車場 上記以外	15～20					
	設備	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）						
		給排水設備（洗浄、交換） 給排水管洗浄 給排水管交換 給水増圧ポンプ 排水ポンプ	5 30 10～20 10～20	1,300			4160	
		受水槽交換 浄化槽交換	30 39				2400	
		ガス設備 ガス管交換 上記以外	30					
		空調・換気設備 空調設備交換 換気設備交換 上記以外	15 15					
		電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）					400	
		電気設備（改修・交換） 照明器具交換 電気設備盤交換 キュービクル改修	15～20 30 15					
		情報・通信設備（改修・交換） 共聴設備交換 オートロックシステム更新 防犯カメラ改修 上記以外	30 15～20 10	860				
		消防設備（補修・交換） 屋内消火栓ホース交換 自動火災報知器交換 上記以外	10 15					
		昇降機設備（補修・交換）						
		エレベーター補修	10					

鉄骨造				(千円)	1	2	3	4	5
			エレベーター交換	30					
			上記以外						
		立体駐車場設備（補修・交換）							
			自走式駐車場改修	10					
				機械式駐車場交換	30				
		上記以外							
住戸内（専用部分）総費用				周期目安	10,350		6,000	29,120	6,740
		室内改修					3,000	13,600	
		水回り設備（交換）							
			給湯器修理・交換	10～15	350			2,000	
			浴室乾燥機修理・交換	10～15					
			温水洗浄便座修理・交換	10～15					
			キッチン交修理・交換	3～20	1,600			1,950	
			洗面化粧台修理・交換	3～20				900	
			トイレユニット修理・交換	3～35	600			1,290	
			ユニットバス修理・交換	3～35	2,400			690	
			室内リノベーション	15～30			960	2,320	
		内装部その他							
		エアコン交換	10～20	450				440	
			インターホン交換	10～20					

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

木造 (千円)				1	2	3	4	5	6	7	8	9
建物・外構 (共用部分) 総費用				6,440	2,910	4,900	3,349	2,160	2,522	2,794	2,801	3,583
建築	屋根・屋上 (補修、防水、塗装)	屋根・屋上	10～15					300	470	270		349
		外壁等 (補修、防水、塗装)	10～15	5,900	2,700	4,900	3,349	730	957	1,420	1,480	2,070
	外壁塗装 下地調整 タイル部分貼替 シーリング打替 外部足場 白蟻対策防除材塗布 上記以外						110	180				
								280	340	820	749	920
								370	110			
									70			
	鉄部塗装等		5～12	540	210			190	275	200	180	140
		鉄部等 (塗装) 非鉄部等 (塗装)										
	外装部金物建具・外構等 (修理・交換・塗装)											
		外装部金物建具等 (修理・交換) 集合郵便受け等 共用外部建具・手すり等 上記以外	20									
		外構等 (修理・交換・塗装) 塀 駐輪場 駐車場 上記以外	15～20					90	70			
	設備	給排水・ガス・空調換気設備 (洗浄・交換)										
給排水設備 (洗浄、交換) 給排水管洗浄 給排水管交換 上記以外			5 30									
受水槽交換 浄化槽交換			30 39									

木造 (千円)				1	2	3	4	5	6	7	8	9				
			ガス設備 ガス管交換 上記以外	30												
			空調・換気設備 空調設備交換 換気設備交換 上記以外 電気設備（改修・交換） 照明器具交換 電気設備盤交換 上記以外	15 15 15～20 30												
			情報・通信設備（改修・交換） 共聴設備交換 オートロックシステム更新 防犯カメラ改修 上記以外	30 15～20 10												
			消防設備（補修・交換） 屋内消火栓ホース交換 自動火災報知器交換 上記以外（消火器交換）	10 15												
			昇降機設備（補修・交換）													
				エレベーター補修 エレベーター交換 上記以外	10 30											
				住戸内（専用部分）総費用				周期目安	15,753	3,364		2,010	8,529	2,724	2,706	3,332
					室内改修					1,370	7,680					
			水回り設備（交換） 給湯器修理・交換 浴室乾燥機修理・交換 温水洗浄便座修理・交換 キッチン交修理・交換 洗面化粧台修理・交換 トイレユニット修理・交換 ユニットバス修理・交換		10～15 10～15 10～15 3～20 3～20 3～35 3～35	1,349 880 490 4,000 657 1,490 5,700	261 155 72 800 132 300 1200				420 210 790 370 530	420 210 790 370 530	490 349 949 440 630			
			内装部その他													
					エアコン交換 インターホン交換	10～20 10～20	957 230	398 46				370	370	440		

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(3)年間修繕費負担率の算定

①総建築費の把握

- 最終的に、「35 年間総修繕費」を年間換算した額の「総建築費 (税込み)」に対する比率である「年間修繕費負担率」を基に、修繕費が適正かどうか判定することから、対象となる事例の総建築費について、資料を確認し、不明な場合はヒアリング対象事業者に照会して把握した。
- 既存物件の管理を受託したケースなどで新築時の建築費を事業者が把握していない場合は、住宅着工統計の建築費単価を延床面積に乗じることで推計した値を用いることとした。
- 延床面積が不明の場合、建築費の推定が困難であることから、今回の対象から除外した。

②35 年間総修繕費の算定

- 各事例とも計画期間は、それぞれである。そこから 35 年間に掛かる総修繕費を算定するため、各事例について、1 回の修繕費用が計上されている修繕項目について、その修繕周期で 35 年間に実施される回数を 1 回あたり修繕費に乗じることで、修繕項目毎の 35 年間の総修繕費を算出し、

それら全てを合計することで、「35 年間総修繕費」を算出した。

「35 年間総修繕費」＝1 回あたり修繕費×35 年間の修繕回数（35 年間/修繕周期＜端数切り捨て＞）

の全修繕項目の合計

③年間修繕費負担率の算定

- 「35 年間総修繕費」を 35 年で除して、年間修繕費を算出し、総建築費に対する年間修繕費の割合である、年間修繕費負担率を算定した。

「年間修繕費負担率」＝（「35 年間総修繕費」/35 年間）/「総建築費（税込み）」×100

- 延べ床面積が不明で総建築費を算出できない事例については、ここから除外する。

下表に、以上の結果を示す。

図表 2-1-1-5 年間修繕費負担率算定結果

構造	No.	事例出所	計画期間	総建築費 (税込み、 千円)	35 年間総 修繕費 (千 円)	年間修繕費 (千円)	年間修繕費 負担率
RC 造	1	事業者ヒアリング	53 年	¥496,343	¥142,700	¥4,077	0.82%
	2	事業者ヒアリング	25 年	¥409,154	¥86,000	¥2,457	0.60%
	3	事業者ヒアリング	25 年	¥215,598	¥82,900	¥2,369	1.10%
	4	事業者ヒアリング	25 年	¥492,800	¥190,901	¥5,454	1.11%
	5	事業者ヒアリング	50 年	¥839,300	¥431,080	¥12,317	1.47%
	6	事業者ヒアリング	24 年	-	¥64,190	¥1,834	-
	7	事業者ヒアリング	25 年	¥312,400	¥107,510	¥3,072	0.98%
	8	事業者ヒアリング	35 年	¥286,000	¥73,574	¥2,102	0.74%
	9	事業者ヒアリング	60 年	-	¥73,164	¥2,090	-
	10	国土交通省事例集追補版	60 年	¥179,692	¥132,530	¥3,787	2.11%
	11	国土交通省事例集追補版	60 年	¥377,603	¥145,930	¥4,169	1.10%
	12	国土交通省事例集追補版	60 年	¥312,400	¥124,590	¥3,560	1.14%
	13	国土交通省事例集追補版	60 年	¥393,250	¥255,150	¥7,290	1.85%
	14	国土交通省事例集追補版	60 年	¥891,385	¥328,910	¥9,397	1.05%
	15	国土交通省事例集追補版	60 年	¥339,900	¥153,420	¥4,383	1.29%
	16	国土交通省事例集追補版	60 年	¥376,200	¥249,620	¥7,132	1.90%
	17	国土交通省事例集追補版	60 年	¥377,603	¥244,010	¥6,972	1.85%
	18	国土交通省事例集追補版	60 年	¥330,000	¥98,850	¥2,824	0.86%
	19	国土交通省事例集追補版	60 年	¥242,000	¥180,870	¥5,168	2.14%
	20	事業者ヒアリング	49 年	-	¥66,600	¥1,903	-
	21	事業者ヒアリング	53 年	¥554,893	¥110,600	¥3,160	0.57%
	22	事業者ヒアリング	35 年	¥449,038	¥59,521	¥1,701	0.38%
	23	事業者ヒアリング	35 年	¥889,800	¥22,004	¥629	0.07%
	24	事業者ヒアリング	35 年	-	¥96,148	¥2,747	-
鉄骨造	1	事業者ヒアリング	50 年	¥66,000	¥60,230	¥1,721	2.61%

構造	No.	事例出所	計画期間	総建築費 (税込み、 千円)	35年間総 修繕費(千 円)	年間修繕費 (千円)	年間修繕費 負担率
	2	事業者ヒアリング	-	¥143,440	¥34,400	¥983	0.69%
	3	事業者ヒアリング	-	¥21,452	¥20,600	¥589	2.74%
	4	国土交通省事例集追補版	40年	¥97,559	¥32,220	¥921	0.94%
	5	国土交通省事例集追補版	50年	¥53,900	¥19,450	¥556	1.03%
木造	1	事業者ヒアリング	49年	¥89,100	¥49,702	¥1,420	1.59%
	2	事業者ヒアリング	40年	¥33,000	¥15,730	¥449	1.36%
	3	事業者ヒアリング	-	¥33,843	¥4,900	¥140	0.41%
	4	事業者ヒアリング	-	¥38,664	¥3,349	¥96	0.25%
	5	国土交通省事例集追補版	40年	¥26,149	¥7,670	¥219	0.84%
	6	国土交通省事例集追補版	40年	¥60,753	¥15,246	¥436	0.72%
	7	国土交通省事例集追補版	40年	¥38,390	¥14,300	¥409	1.06%
	8	国土交通省事例集追補版	40年	¥44,880	¥13,397	¥383	0.85%
	9	国土交通省事例集追補版	40年	¥46,200	¥17,963	¥513	1.11%

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

- R C造の、中央値は1.10%、平均値は1.16%である。
- 鉄骨造の、中央値は1.03%、平均値は1.06%である。
- 木造の、中央値は0.85%、平均値は0.91%である。

④修繕項目毎の年間修繕費負担率

- ・ 以上と同様の方法で、修繕項目の中項目毎に年間修繕費負担率を算定した。その結果は次表のとおりである。

図表 2-1-1-6 修繕項目毎の年間修繕費負担率

R C造

総修繕費			0.07%	～	2.14%
建物・外構（共用部分）総費用			0.25%	～	1.46%
	建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	0.01%	～	0.15%
		外壁等（補修、防水、塗装）	0.03%	～	0.54%
		バルコニー・共用階段・廊下等（防水、塗装）	0.01%	～	0.20%
		鉄部塗装等	0.01%	～	0.11%
		外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	0.02%	～	0.22%
	設備	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）	0.03%	～	0.41%
		電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）	0.00%	～	0.12%
		昇降機設備（補修・交換）	0.04%	～	0.19%
		立体駐車場設備（補修・交換）	0.13%	～	0.26%
住戸内（専用部分）総費用			0.13%	～	1.24%
		室内改修	0.10%	～	1.11%
		内装部その他	0.03%	～	0.17%

鉄骨造

総修繕費			0.69%	～	2.74%
建物・外構（共用部分）総費用			0.55%	～	2.34%
	建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	0.04%	～	0.12%
		外壁、バルコニー・階段・廊下等（補修、防水、塗装）	0.13%	～	1.17%
		鉄部塗装等、外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	0.13%	～	1.17%
	設備	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）	0.17%	～	0.19%
		電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）	0.01%	～	0.04%
		昇降機設備（補修・交換）	0.04%	～	0.19%
		立体駐車場設備（補修・交換）	0.13%	～	0.26%
住戸内（専用部分）総費用			0.69%	～	0.80%
		室内改修	0.31%	～	0.40%
		内装部その他	0.06%	～	0.07%

（資料）ニッセイ基礎研究所作成

木造

総修繕費			0.25%	～	1.59%
建物・外構（共用部分）総費用			0.25%	～	0.83%
	建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	0.06%	～	0.10%
		外壁、バルコニー・階段・廊下等（補修、防水、塗装）	0.17%	～	0.70%
		鉄部塗装等	0.03%	～	0.13%
		外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	0.01%	～	0.01%
	設備	設備等（洗浄・交換・改修・補修）	0.01%	～	0.03%
		昇降機設備（補修・交換）	0.04%	～	0.19%
住戸内（専用部分）総費用			0.15%	～	0.90%
		室内改修	0.15%	～	0.79%
		内装部その他	0.07%	～	0.12%

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(4)修繕項目毎修繕費の構成比率

事例毎に、35年間の修繕費全体に対する、修繕項目毎の修繕費の比率を算出し、その平均値を修繕項目毎の修繕費構成比率目安として示し、長期修繕計画を作成する際の参考にしてもらうこととする。

修繕項目の構成比率は、建物・外構（共用部分）と住戸内（専用部分）では、性格が異なることから、それぞれの総費用を100%として、中項目毎の総費用構成比率を算出した。その結果は次表のとおりである。

図表 2-1-1-7 修繕項目毎修繕費の構成比率

RC造		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
建物・外構（共用部分）総費用		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	1.8%		19.2%	10.3%	6.2%	10.3%	10.5%	16.6%	12.7%	5.5%	7.0%	6.7%
	外壁等（補修、防水、塗装）	12.5%	76.7%	51.8%	70.4%	44.5%	66.8%	56.0%	46.5%	22.0%	58.7%	21.0%	65.4%
	バルコニー・共用階段・廊下等（防水、塗装）	4.5%								4.4%	3.6%	5.1%	2.5%
	鉄部塗装等	2.5%	11.6%	14.5%	3.1%	1.3%	4.4%	6.1%	14.9%	1.6%	7.8%	2.0%	0.8%
	外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	26.6%								0.3%			
	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）	20.5%			3.6%	3.5%	7.2%	9.3%	5.4%	10.5%	11.1%	26.7%	12.8%
	電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）	1.9%			9.5%	9.8%	6.9%	12.0%	1.7%	1.0%	5.5%	1.8%	11.1%
	昇降機設備（補修・交換）	9.1%				3.6%				15.3%		11.4%	
	立体駐車場設備（補修・交換）					22.7%							
住戸内（専用部分）総費用		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	室内改修			48.0%	90.0%	89.1%		72.4%	85.6%	94.3%	90.0%	100.0%	85.1%
	内装部その他			52.0%	10.0%	10.9%		27.6%	14.4%	5.7%	10.0%		14.9%

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

RC 造		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
建物・外構（共用部分）総費用		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	3.1%	5.4%	7.0%	0.9%	5.5%	13.7%	0.5%	11.7%	4.1%	1.8%	8.4%	7.5%
	外壁等（補修、防水、塗装）	20.9%	35.2%	47.6%	24.3%	22.1%	72.3%	21.5%	37.5%	16.1%	13.3%	34.8%	27.0%
	バルコニー・共用階段・廊下等（防水、塗装）	13.9%	10.4%	7.3%	9.3%	4.6%	9.6%	8.2%		5.8%			5.6%
	鉄部塗装等	1.5%	2.5%	1.4%	1.1%	1.6%	2.2%	2.1%		3.2%	14.2%	3.4%	4.5%
	外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）									4.1%		8.0%	0.2%
設備	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）	23.7%	22.5%	9.0%	30.3%	22.4%		25.5%	4.2%	24.2%	12.3%	18.3%	3.1%
	電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）	6.8%	1.6%	4.1%	8.8%	2.1%			1.5%	4.2%	1.3%	10.7%	10.1%
	昇降機設備（補修・交換）	6.5%	6.6%	7.4%	8.1%	8.1%		13.4%	15.0%	11.8%	14.3%	4.4%	12.0%
	立体駐車場設備（補修・交換）	9.0%				15.5%							
住戸内（専用部分）総費用		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	室内改修	100.0%	100.0%	69.7%	100.0%	100.0%	81.2%	78.6%			74.3%		
	内装部その他			30.3%			18.8%	21.4%			25.7%		

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

鉄骨造		1	2	3	4	5
建物・外構（共用部分）総費用						
建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）	5.2%			7.3%	6.5%
	外壁、バルコニー・階段・廊下等（補修、防水、塗装）	40.7%	50.0%	50.0%	24.7%	44.6%
	鉄部塗装等、外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	4.2%			6.0%	4.3%
設備	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）	7.6%			35.2%	
	電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）	1.7%			2.1%	
住戸内（専用部分）総費用						
	室内改修	84.3%		100.0%	100.0%	82.5%
	内装部その他	15.7%				17.5%

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

木造		1	2	3	4	5	6	7	8	9
建物・外構（共用部分）総費用										
建築	屋根・屋上（補修、防水、塗装）					14.3%	18.6%	10.0%		10.0%
	外壁等（補修、防水、塗装）	82.4%	84.6%	100.0%	100.0%	71.0%	65.7%	82.7%	92.5%	85.9%
	鉄部塗装等	17.6%	15.4%			9.0%	10.9%	7.4%	7.5%	4.0%
	外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）					1.4%	2.8%			
設備	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）					4.3%	2.0%			
住戸内（専用部分）総費用										
	室内改修	87.4%	78.4%			100.0%	100.0%	82.0%	82.0%	82.5%
	内装部その他	12.6%	21.6%					18.0%	18.0%	17.5%

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

2. 構造別長期修繕計画標準様式の作成

(1)基本情報

以上のように、収集した長期修繕計画事例を基に、修繕項目と修繕周期の目安を設定し、計画期間35年間の長期修繕計画標準様式を、構造別に作成した。

標準様式では、以上の情報の他、対象物件における次の基本情報を記入することとした。

- 物件名、家主名、所在地、構造、延床面積、総戸数、住棟数、階数地上、階数地下、総建築費用（税込み）、竣工年（計画初年）

(2)記入方法

記入方法は、次のように想定した。

- ①基本情報の記入。
- ②修繕周期目安を参考に、修繕項目毎に修繕周期を設定し記入。
- ③修繕項目の小項目の、修繕周期に該当する欄に、修繕費を記入（修繕費は工事に必要な諸経費を含む税別額を記入）。
- ④年次毎修繕項目の中項目毎に、小項目の修繕費の合計を算出して記入。
- ⑤年次毎、建物・外構（共用部分）、住戸内（専用部分）毎に中項目毎の合計値を合計して記入。さらにそれらの合計値を「建物・外構（共用部分）＋住戸内（専用部分）合計」欄に記入。
- ⑥「合計」の列に、修繕項目毎に35年間の修繕費を合計し、消費税額を算出して、税込み合計を記入。

なお、④～⑥は、PC上で入力するスプレッドシート形式の様式では自動計算されるように設定する。

(3)標準様式

次頁にRC造、鉄骨造、木造の長期修繕計画標準様式を示す。

図表 2-1-2-1 構造別長期修繕計画標準様式

RC 造

物件名			構造	RC 造		総戸数	戸		階数地上	階		①総建築費（税込み）(A)		千円								
家主名			延べ床面積	m		住棟数	棟		階数地下	階		竣工年（計画初年）		2023 年								
所在地																						
列	列	列	列	列	列	列	列	列	列	列	列	列	列	列	列							
項目	大	中	小		暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
					経年	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
建物・外構（共用部分）＋住戸内（専用部分）合計							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物・外構（共用部分）総費用					周期目安	設定周期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建築					屋根・屋上（補修、防水、塗装）	10～15		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					屋根・屋上																	
					外壁等（補修、防水、塗装）	10～15		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					外壁塗装																	
					下地調整																	
					タイル部分貼替																	
					シーリング打替																	
					外部足場																	
					上記以外																	
					バルコニー・共用階段・廊下等（防水、塗装）	10～15		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					バルコニー（防水、塗装）																	
					共用階段・廊下・軒天（防水、塗装、シーリング打替）																	
					鉄部塗装等	5～12		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					鉄部等（塗装）																	
					非鉄部等（塗装）																	
					外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					外装部金物建具等（修理・交換）	20																
					集合郵便受け等																	
					共用外部建具・手すり等																	
					上記以外																	
					外構等（修理・交換・塗装）	15～20																
					塀																	
					駐輪場																	
					駐車場																	
					上記以外																	
設備					給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					給排水設備（洗浄・交換）																	
					給排水管洗浄	5																
					給排水管交換	30																
					給水増圧ポンプ	10～20																
					排水ポンプ	10～20																
					上記以外																	
					受水槽交換	30																
					浄化槽交換	39																
					ガス設備																	
					ガス管交換	30																
					上記以外																	
					空調・換気設備																	
					空調設備交換	15																
					換気設備交換	15																
					上記以外																	
					電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					電気設備（改修・交換）	15～20																
					照明器具交換	30																
					電気設備盤交換	15																
					キュービクル改修																	
					上記以外																	
					情報・通信設備（改修・交換）																	
					共聴設備交換	30																
					オートロックシステム更新	15～20																
					防犯カメラ改修	10																
					上記以外																	
					消防設備（補修・交換）																	
					屋内消火栓ホース交換	10																
					自動火災報知器交換	15																
					上記以外																	
					昇降機設備（補修・交換）			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					エレベーター補修	10																
					エレベーター交換	30																
					上記以外																	
					立体駐車場設備（補修・交換）			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					自走式駐車場改修	10																
					機械式駐車場交換	30																
					上記以外																	
住戸内（専用部分）総費用					周期目安	設定周期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					室内改修			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					水回り設備（交換）																	
					給湯器修理・交換	10～15																
					浴室乾燥機修理・交換	10～15																
					温水洗浄便座修理・交換	10～15																
					キッチン交換修理・交換	3～20																
					洗面化粧台修理・交換	3～20																
					トイレユニット修理・交換	3～35																
					ユニットバス修理・交換	3～35																
					上記以外																	
					内装部その他			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					エアコン交換	10～20																
					インターホン交換	10～20																
					住戸内強制換気扇改修（取替）	15～20																
					上記以外																	

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

鉄骨造

物件名				構造		鉄骨造	総戸数		戸		階数地上		階		①総建築費（税込み）(A)		千円					
家主名				延べ床面積		m	住棟数		棟		階数地下		階		竣工年（計画初年）		2023 年					
所在地																						
列	列2	列3	列4	列5	列52	列6	列7	列8	列9	列10	列11	列12	列13	列14	列15	列16	列17	列18	列19	列20	列21	列22
項目	大	中	小		暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
					経年	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
建物・外構（共用部分）＋住戸内（専用部分）合計						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物・外構（共用部分）総費用					周期目安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建築					屋根・屋上（補修・防水・塗装）	10～15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					屋根・屋上		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					外壁等（補修・防水・塗装）	10～15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					外壁塗装																	
					下地調整																	
					タイル部分貼替																	
					シーリング打替																	
					外部足場																	
					上記以外																	
					バルコニー（防水・塗装）	10～15																
					共用階段・廊下・軒天（防水・塗装、シート貼替）																	
					鉄部塗装等、外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）	5～12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					鉄部等（塗装）																	
					非鉄部等（塗装）																	
					外装部金物建具等（修理・交換）	20																
					集合郵便受け等																	
					共用外部建具・手すり等																	
					上記以外																	
					外構等（修理・交換・塗装）	15～20																
					塀																	
					駐輪場																	
					駐車場																	
					上記以外																	
設備					給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					給排水設備（洗浄・交換）																	
					給排水管洗浄	5																
					給排水管交換	30																
					給水増圧ポンプ	10～20																
					排水ポンプ	10～20																
					上記以外																	
					受水槽交換	30																
					浄化槽交換	39																
					ガス設備																	
					ガス管交換	30																
					上記以外																	
					空調・換気設備																	
					空調設備交換	15																
					換気設備交換	15																
					上記以外																	
					電気・情報通信・消防設備（改修・補修・交換）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					電気設備（改修・交換）																	
					照明器具交換	15～20																
					電気設備配線交換	30																
					キュービクル改修	15																
					上記以外																	
					情報・通信設備（改修・交換）																	
					共聴設備交換	30																
					オートロックシステム更新	15～20																
					防犯カメラ改修	10																
					上記以外																	
					消防設備（補修・交換）																	
					屋内消火栓ホース交換	10																
					自動火災報知器交換	15																
					上記以外																	
					昇降機設備（補修・交換）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					エレベーター補修	10																
					エレベーター交換	30																
					上記以外																	
					立体駐車場設備（補修・交換）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					自走式駐車場改修	10																
					機械式駐車場交換	30																
					上記以外																	
住戸内（専用部分）総費用					周期目安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					室内改修		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					水回り設備（交換）																	
					給湯器修理・交換	10～15																
					浴室乾燥機修理・交換	10～15																
					湯水洗浄便座修理・交換	10～15																
					キッチン交換・修理・交換	3～20																
					洗面化粧台修理・交換	3～20																
					トイレユニット修理・交換	3～35																
					ユニットバス修理・交換	3～35																
					室内リノベーション	15～30																
					内装部その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					エアコン交換	10～20																
					インターホン交換	10～20																

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

木造

物件名				構造		木造		総戸数		戸		階数地上		階		①総建築費（税込み）(A)				千円				
家主名				延べ床面積		㎡		住棟数		棟		階数地下		階		竣工年（計画初年）				2023 年				
列1	列2	列3	列4	列5	列52	列6	列7	列8	列9	列10	列11	列12	列13	列14	列15	列16	列17	列18	列19	列20	列21	列22		
項目 大 中 小					経年	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
					経年	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
建物・外構（共用部分）＋住戸内（専用部分）合計							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建物・外構（共用部分）総費用					周期目安	設定周期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建築	屋根・屋上（補修・防水・塗装）			10～15			0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0	
		屋根・屋上						0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0	
	外壁等（補修・防水・塗装）			10～15			0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0	
		外壁塗装																						
		下地調整																						
		タイル部分貼替																						
		シーリング打替																						
	外部足場																							
	上記以外																							
鉄部	鉄部塗装等			5～12			0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0	
		鉄部等（塗装）																						
	非鉄部等（塗装）																							
	外装部金物建具・外構等（修理・交換・塗装）			20			0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0	
		外装部金物建具等（修理・交換）																						
		集合郵便受け等																						
		共用外部建具・手すり等																						
		上記以外																						
設備	給排水・ガス・空調換気設備（洗浄・交換）						0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0		
		給排水設備（洗浄・交換）																						
		給排水管洗浄		5																				
		給排水管交換		30																				
		上記以外																						
	受水槽交換		30																					
		浄化槽交換		39																				
		ガス設備		30																				
			ガス管交換																					
			上記以外																					
空調・換気設備			15																					
	空調設備交換																							
	換気設備交換		15																					
	上記以外																							
電気設備（改修・交換）		15～20																						
	照明器具交換		30																					
	電気設備盤交換																							
	上記以外																							
情報・通信設備（改修・交換）		30																						
	共有設備交換		15～20																					
	オートロックシステム更新		10																					
	防犯カメラ改修																							
	上記以外																							
消防設備（補修・交換）		10																						
	屋内消火栓ホース交換		15																					
	自動火災報知器交換																							
	上記以外（消火器交換）																							
昇降機設備（補修・交換）		10				0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0		
	エレベーター補修		30																					
	エレベーター交換																							
上記以外																								
住戸内（専用部分）総費用					周期目安		0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0		
室内改修						0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0		
		水回り設備（交換）																						
		給湯器修理・交換		10～15																				
		浴室乾燥機修理・交換		10～15																				
		温水洗浄便座修理・交換		10～15																				
		キッチン交換修理・交換		3～20																				
		洗面化粧台修理・交換		3～20																				
		トイレユニット修理・交換		3～35																				
		ユニットバス修理・交換		3～35																				
内装部その他					0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0<td>0</td></td></td></td>	0 <td>0<td>0<td>0</td></td></td>	0 <td>0<td>0</td></td>	0 <td>0</td>	0			
		エアコン交換		10～20																				
		インターホン交換		10～20																				

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

(4)修繕項目と修繕周期についての解説

審査申込者が標準様式を用いる場合に、記入上迷いを生じることが予想される点について、次のとおり補足する。

1. 建物・外構（共用部分）

1-a. 建築

■屋根・屋上（補修、防水、塗装）

- ・建物形状によっては、塔屋、ルーフバルコニー、庇、笠木、パラペット、設備用架台の天端等も対象になります。
- ・足場が必要になるので、部分補修を除き修繕周期は外壁と同時が望ましいと考えられます。

■外壁等（補修、防水、塗装）

- ・シーリングは、外壁目地、建具周り、部材接合部等が対象になります。
- ・鉄部等（塗装）は、1）鉄部雨掛かり部の手すり等、2）鉄部非雨掛かり部の共用部ドア・住戸玄関ドア、3）非鉄部のサッシ・面格子・ドア・手すり・避難ハッチ等が対象になります。
- ・鉄部雨掛かり部は、新築時の塗装材や立地環境によって劣化度合いが変わるので、修繕周期はそれらを踏まえて設定することが望ましいと考えられます。

■外装部金物・建具等（修理・交換）

- ・記載項目の他に、掲示板、笠木、架台、メーターボックス扉、パイプスペース扉等も対象になります。
- ・使用頻度や立地環境によって劣化度合いが変わるので、修繕周期はそれらを踏まえて設定することが望ましいと考えられます。

■外構等（修理・交換・塗装）

- ・記載項目の他に、敷地内舗装、ゴミ集積所、植栽等も対象になります。
- ・使用頻度や立地環境によって劣化度合いや生育状況が変わるので、修繕周期はそれらを踏まえて設定することが望ましいと考えられます。

1-b. 設備

■電気設備

- ・建物の規模によっては、避雷針設備、自家発電設備等も対象になります。

■情報・通信設備

- ・共聴設備は、アンテナ、増幅器、分配器等が対象になります。

■消防設備

- ・建物の規模によっては、連結送水管設備も対象になります。

■給排水設備

- ・排水管は、雑排水管、汚水管、雨水管が対象になります。

2. 住戸内（専用部分）

2-a. 室内改修

2-b. 内装部その他

- ・賃貸建物の修繕計画に必要な項目です。

以上

図表 2-1-2-2 記入方法の解説

① 青枠に必要事項を記入してください。

② 修繕項目の小項目毎に修繕費を入力します。

オレンジ色、緑色のセルは計算式が入っているので
入力しないでください。

③ 小項目の欄（青地、白地のセル）の修繕周期に該当する

消費税は35年の合計金額に自動計算で現れます。

④ 修繕周期目安を参考に、修繕項目毎に設定した

修繕周期を入力してください。

⑤ 35年間の修繕費の合計が示され、同時に税込み価格が示されます。

第 3 章 修繕資金確保方策の検討

第 1 節 ヒアリングから把握した状況

1. 修繕資金確保の提案

従来、長期修繕計画を定めて計画的に修繕を実施することで、長期に資産価値を維持し、入居率の低下を防ぐ対策を施したとしても、実際に修繕工事をする際に、家主がその資金を確保しておらず、適時に実施することができないという課題があった。これに対し、事業者によっては、金融商品を活用して家賃収入の一部を積み立てるなどの提案をしてきているが、積み立てた資金を確実に修繕資金として支出することを担保することがさらなる課題となっていた。

今回も、第1章に示したヒアリングで修繕資金確保やその提案方法の取り組み状況について把握した。その結果について、ここで改めてまとめると、ヒアリング対象とした10社全てが長期修繕計画を作成している事業者であった。そのうち7社では長期修繕計画の重要性を認識し計画を作成している事業者であり、いずれの事業者も家主に対し、将来発生する修繕工事費用の目安を示して、確保の必要性を伝え、積み立て等を促し、必要に応じて融資の活用を提案している。中には、一時的に事業者が修繕費を負担し、その分を家賃収入から相殺して支払う運用をしている事業者もある。

積み立て等修繕資金確保の方法として提案していることとしては、生命保険や共済を提案している事業者が3社あり、その中には、金融商品の提案だけでなく株式の運用など賃貸住宅以外の家主の資産を活用して修繕費を確保する提案を行っている事業者もある。

一方、一括借り上げの中に修繕まで組み込んだプランを用意し、それを利用する場合家主が特別に修繕費を確保しなくてもよいという賃貸事業により、従来の課題の一切を克服している事業者がある。

しかし、5社は具体的な確保の方法は提案していない。その中には以前は保険などの金融商品を提案していたが、最近はしていないという事業者もあり、その理由として、家主にとって積み立てるメリットが乏しいといった理由を挙げている。株式運用も含めた提案をしている事業者も、以前は生命保険を勧めていたが、最近は少なくなったと回答している。

以上から、一括借り上げに修繕費を組み入れたプランを利用するケース以外、修繕資金確保は依然として課題であることが理解できた。

図表 3-1-1-1 修繕資金確保の提案に関するヒアリング結果

	修繕資金の確保の提案	提案する確保の方法
A	- 長期修繕計画に基づき家賃収入から積立を促す - 大規模修繕の場合融資を活用 - 大規模修繕以外の修繕では家賃相殺で工事費を分割支払いもある	金融商品の提案はしていない
B	建築費の0.5～1.0%を毎年積み立てるよう促す	提携のリフォームローンを提案する
C	事業計画に基づき家賃収入の一部貯蓄するよう促す	- 生命保険を案内する - 融資の案内もする
D	事業計画書に修繕計画を組み入れており、修繕費が必要になることを説明する	- 一括借りに上げに修繕まで組み込んだプランがあり 7割が利用 - 残り3割には修繕費の確保を促す - 工事代金の家賃相殺もある
E	長期修繕計画に基づき修繕費の積立を提案する	- 株式運用、保険販売等積立プランを提案 - 法人化を勧める
F	修繕の際に積立があるかどうかの確認及び借入の検討	共済、生命保険を勧める
G	修繕費の目安を示し確保を促す	提案していない
H	- 長期修繕計画に基づき積立を提案 - 年間総家賃収入程度を目安に確保を促す	提案していない
I	年次修繕費、30年間トータルの修繕費を示し確保を促す	提案していない。今後考えたい
J	10、15年後に必要な資金を示し毎月積み立てるよう提案	提案していない

(資料)ニッセイ基礎研究所作成

第2節 賃貸修繕積立共済

前節で示した状況の中、2021年11月に、賃貸住宅修繕費共済制度の創設が公表された。これは、将来必要になる賃貸住宅の修繕費を、共済掛け金として積み立てることで、それが損金算入でき、修繕実施費用が共済金として支払われる制度である。

全国賃貸管理ビジネス協会、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の3団体が協力して検討を行い、2021年10月に認可を得て、全国賃貸住宅修繕共済協同組合（東京都中央区）が提供するもので、2022年5月から運用が開始された。

1. 制度概要

入手したパンフレットから制度の概要を整理すると次のようになる。

① 共済の対象となる建物と建物の築年数

- ・ 賃貸に供している住宅及び賃貸に供している店舗等併用住宅（住宅全体の延床面積のうち、店舗等部分の床面積が50%以下）
- ・ 木造（軽量鉄骨造）の場合は築30年以内、それ以外は築40年以内

② 支払事由

- ・ 賃貸住宅修繕共済は、修繕共済と火災修繕共済を組み合わせた共済金制度となっている。

<修繕共済>

- ・ 修繕共済は、定期点検において、共済の対象に劣化事象が発生し、次の全ての要件を満たす修繕を実施した場合、未経過共済掛金を限度に、修繕を実施した事業者が修繕共済金を支払う。

要件

- ① 劣化事象が発生していた箇所に、1年前の定期検査では、劣化事象が発生していなかったこと
- ② 劣化事象が発生してから、当該箇所に対して初めて行われる修繕であること
- ③ 修繕の対象は、劣化事象を修繕するために、当組合が合理的と認めた範囲であること
- ④ 修繕が上記の定期検査日から2年以内に実施されるものであること

- ・ この中で、共済の対象は次表のとおりとなっており、修繕項目としては、外壁、軒裏、屋根における劣化事象に伴う修繕に限られている。
- ・ 劣化事象としては、構造に関しては、ヒビ割れ・欠損・浮き・はらみ・剥落・金属のさび、化学的浸食などが想定され、雨水の浸入を防止する部分では、仕上げ材等のヒビ割れ・欠損・浮き・

はらみ・剥落・金属のさび、化学的浸食などが想定されるであろう。

図表 3-2-1-1 共済の対象

		建物の構造		
		木造	鉄骨造	RC造
構造耐力上 主要な部分	外壁及び軒裏	○	○	○
雨水の浸入 を防止する部 分	外壁（開口部除く含む）	○	○	○ ^{（注）}
	軒裏	○	○	—
	屋根	○	○	○

（注）開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含む。

（資料）賃貸住宅修繕共済パンフレット/全国賃貸住宅修繕共済協同組合より作成

- ・ 未経過共済掛金とは、修繕開始日が属する共済年度の前年度の末日までに契約者が支払った共済掛金の総額から事業費、支払済みの修繕共済金等を差し引いた残りの額である。

＜火災修繕共済＞

- ・ 火災、落雷、破裂または爆発によって共済の対象である建物に損害が生じ、修繕費用を支払った場合、1回につき30万円を限度に、修繕を実施した事業者へ共済金を支払う。

③共済金の支払額

- ・ 修繕共済金＝支払事由に定める修繕費用（性能向上とならない修繕のみ）×100%
- ・ 建物の外壁または屋根の面積1㎡当りの構造別・部位別の支払限度額は次のとおり
- ・ 火災修繕共済金は、損害が発生する直前の状態に復旧するために要した修繕費用とし、1回の事故について、30万円を限度とする。

図表 3-2-1-2 共済金の支払限度額

修繕共済	構造	外壁及び軒裏 （外壁の面積1㎡当たり）	屋根（屋根の面積1㎡当たり）
	木造	36,000円	32,900円
	鉄骨造	45,600円	43,600円
	R C造または S R C造	50,600円	48,600円
火災共済	30万円		

（資料）賃貸住宅修繕共済パンフレット/全国賃貸住宅修繕共済協同組合より作成

④共済の加入要件

- ・ 共済を利用するために組合加入（出資金1,000円以上）を要する。
- ・ 加入にあたっては組合所定の長期修繕計画書を提出する。
- ・ 対象となる物件に既に劣化事象が発生している場合、あらかじめ修繕を行わなければ共済に加入できない。
- ・ 加入後は毎年、建物検査を受ける必要がある。

⑤共済期間

- ・ 10年以上50年以内の1年刻みで設定

⑥共済掛金の算出方法

1. 長期修繕計画から将来予想される修繕費を算定

2. 補償希望額を、将来予想される修繕費の 50～100%で設定
3. 予想される修繕が行われる年数を契約期間として設定
4. 支払方法を月払いにするか年払いにするかを決定
5. 1 回あたり共済掛金＝補償希望額÷契約期間÷月払いの場合 12、年払いの場合 1
 - 10 年後に 1,400 万円の修繕費が予想される場合に、1,200 万円の補償を希望して月払いする場合
 - $1,200 \text{ 万円} \div 10 \text{ 年} \div 12 \text{ ヶ月} = 10 \text{ 万円/月額}$

⑦共済期間の終了時

- 掛け捨て商品のため、返戻金、満期金はない。
- 共済契約を継続する場合は共済期間終了時の未経過共済掛金を引き継ぐことができる。

2. 普及の見通しと課題

1 | 普及の見通しと効果

賃貸住宅修繕共済に加入するもっとも大きいメリットは、共済掛金を経費になる点であろう。これまでも法人家主であれば、保険などの金融商品による積み立てを損金参入できたが、今後この制度を活用することで個人家主も経費化することができ、経営者の多くを占める個人家主に広く普及することが期待できる。

その効果として、損金算入されるというメリットから確実に共済掛金が支払われ、積み立てられる。共済掛金は修繕費としてのみに共済金として支払われることから、修繕工事が確実に実行される。その前提として、毎年建物検査が必ず実施され劣化事象の早期発見が期待される。

それらにより、家主にとっては資産価値の維持につながり、劣化に伴う入居率の低下、家賃水準の引き下げといった経営を圧迫する状況を回避することができる。社会的には適切に維持保全されることで賃貸住宅ストックの長寿命化が期待できる。

なにより、長期修繕計画に基づき将来予想される修繕工事、修繕費を見通すことができるようになることから、これまでそうした意識が乏しかった家主に対し計画修繕を含めた経営にシフトすることを促し、計画修繕を適切に提案できる管理業者が家主に選ばれるようになることが予想される。本制度では性能向上については対象にならないが、あわせて性能向上やバリューアップといった提案も家主にしやすいのではないか。

2 | 課題

課題としては、現状で共済の対象が、外壁、軒裏、屋根の構造及び雨水浸入防止部分に限定されていることが挙げられる。例えば、劣化や不具合事象に伴う設備関連の交換にも相応の修繕費が掛かることは、前章までに示したとおりである。既に、対象の拡大を求める声もあり、制度利用の普及に伴って対象範囲を拡大することで、上に示したような効果が発揮されるように思われる。

また、制度加入の前提として組合所定の長期修繕計画の提出を求められているが、家主がこれを作成することはよほど知識がなければ困難であろう。したがって、多くの場合、委託している管理業者などの事業者作成を依頼し、加入手続きを代行してもらうことが予想される。

そうした場合に課題となるのは、事業者が作成した長期修繕計画が適切かどうかという客観性、信頼性の判断である。例えば、修繕工事を請け負うことも期待できる事業者が長期修繕計画を作成する場合、

請負契約金額の水準を上げるために、過度に修繕費を見積もるといったことも想定される。共済を引き受ける組合がそれを行うのであればよいが、そうでない場合、第三者が長期修繕計画を検証する仕組みが求められるであろう。

**賃貸住宅の長期修繕計画の現況及び適切性等に関する
調査研究**

[報告書]

2022 年 6 月

◎研究主体

一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都千代田区五番町 14 番地 1

国際中正会館ビル 3 階

◎調査研究受託

株式会社 ニッセイ基礎研究所

〒102-0073 東京都千代田区九段北 4-1-7