

REPORT III

賃貸住宅長寿命化への処方箋

- 賃貸版計画修繕積立制度の提案 -

社会研究部門 塩澤 誠一郎
shiozawa@nli-research.co.jp

1. はじめに

現在、住宅を社会資産として捉え、超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅ストックの形成が住宅政策の基本的な課題となっている。

住宅の資産価値を長期にわたり維持するためには計画修繕が不可欠である。計画修繕とは、修繕が必要な時期を長期的に予定して、計画的に修繕を行っていくことで建設時の状態を保つ資産管理の方法である。

分譲マンションにおいては、管理組合が将来の大規模修繕に備えて長期修繕計画を策定し、修繕に必要な資金を算定して、修繕積立を行うことが一般化している。これに対しアパートや小規模マンションなど、主に個人経営による賃貸住宅においては、計画的に修繕を行うという考え方そのものが浸透していない現状がある。

一般に賃貸住宅は新築から10年程度は入居率も高く、維持管理に必要な支出も少ないため収益性が高い。しかしそれを過ぎると次第に老朽箇所が目立つようになり、入居率に影響するようになる。したがって大規模修繕を行い建設時の状態に戻す必要があるのだが、その時点で修繕に必要な資金を確保しておかないと、十分な

修繕が行えずに資産価値が低下し、入居者の確保がさらに難しくなり、賃料収入が減ってますます修繕ができなくなるという悪循環に陥ってしまうことになる。

また、賃貸住宅経営を行う個人オーナーの中には、所有地を更地で持っているより相続税対策上有利になるために、アパートを建設するケースも多く、その場合アパート経営で収益を上げることが主たる動機ではないため、修繕のための追加投資を行い、アパートの資産価値を高める方向に意識が向かず、老朽化し入居者がいなくなったところで建て替えるという、短期間にスクラップアンドビルドを繰り返す現状がある。

このような状況から、賃貸住宅の長寿命化には計画修繕の普及が急務であり、そのためには分譲マンション同様、長期修繕計画の策定と長期修繕計画に基づいて、修繕に必要な資金を家賃収入から積み立てる仕組みを制度的に用意することが有効であると考える。

本稿は、そうした仕組みを柱とした、計画修繕積立制度の構築について、昨年度財団法人住宅改良開発公社（以下公社）の委託によりニッセイ基礎研究所が行った調査^{（注1）}に基づいており、社会的な意義の高さから筆者の視点で紹介するものである。

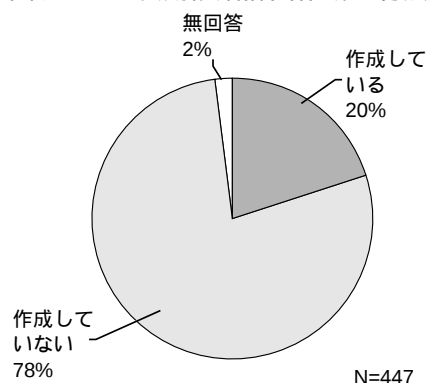
2. 計画修繕の実態と制度に求められる要素

(1) 意向調査に基づく計画修繕の実態

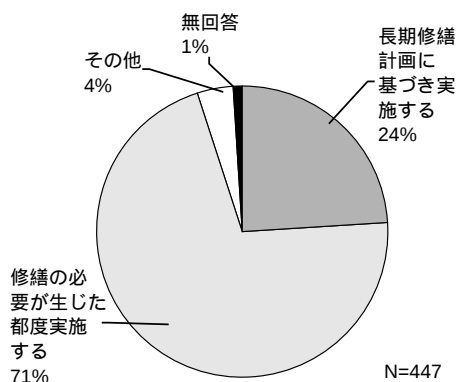
公社が2006年度に実施した、賃貸住宅オーナー向けのアンケート調査^(注2)によると、長期修繕計画を作成している賃貸住宅オーナーは20%に止まり(図表-1)、将来の大規模修繕の実施意向については、「長期修繕計画に基づき実施する」が24%であるのに対し、「修繕の必要が生じた都度実施する」が71%を占め、計画修繕が普及していない状況が分かる(図表-2)。

一方、修繕工事費用の積立については、「既に積立を行っている」は32%に止まっているが、「適当な金額、積立手段があれば積み立てたい」が49%となっており、積立の受け皿商品を用意することで、80%以上が修繕のための積立を行う可能性が期待できる結果となっている(図表-3)。

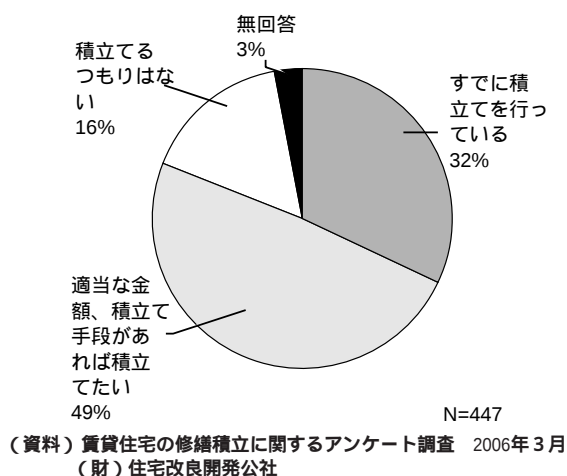
図表-1 長期修繕計画作成の有無



図表-2 大規模修繕の実施意向



図表-3 修繕工事費用の積立意向



(2) 賃貸住宅オーナーヒアリングから得られた、計画修繕積立制度に求められる要素
次に、築10年前後経過しそろそろ大規模修繕が必要になってきている賃貸住宅オーナー10名を対象に、現在の経営状況やこれまでの修繕に関する取り組み、大規模修繕の検討状況をふまえて主に積立商品に対する要望や長期修繕計画作成の要件などについてヒアリングを行った。

その結果、積立商品に求める要素としては、税制上のメリットがあること、運用収益よりは積み立て分が確実に現金化できる元本保証型であること、急に修繕が必要になった場合に柔軟に現金化できることなどの意見が得られた。

長期修繕計画に関しては、管理会社や施工業者が作成した長期修繕計画の妥当性を公的機関や専門家に判断してほしいという意見があった。

加えて、大規模修繕を実施する際に、修繕工事見積額の妥当性についての評価や、見積もりの前提となる建物劣化状況の診断、さらには信頼できる施工業者の斡旋などについて、公的機関や専門家によるサポートを求める声が目立ち、こうしたことも含めて制度構築を考える必要があるという示唆を得た。

3. 計画修繕の資金需要特性の把握

ここでは賃貸版長期修繕計画を試作し、賃貸住宅の資金需要特性を把握して、資金需要特性に合わせてどのような積立が必要になるのかを検討した。

(1) 賃貸住宅における長期修繕計画作成の考え方

賃貸住宅の長期修繕計画作成に関する公的な指針としては唯一、財団法人日本賃貸住宅管理協会発行の「賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル」がある。ただしこれは最低限必要な修繕を基準にしたもので、修繕需要特性を把握するにはより標準的な長期修繕計画が必要であることから、民間のプロパティ・マネジメント会社（以下PM会社）が独自に作成している事例を加えて、これら既存事例を比較検討することで独自の方法を構築した。

長期修繕計画作成の3要素

長期修繕計画を作成するには「修繕項目」「修繕周期」「工事単価」の3つの要素が必要になる。修繕項目とは外壁補修工事や屋上防水工事など部位・部材毎の工事項目である。修繕周期とは修繕項目毎に修繕が必要になる時期のことである。工事単価は工事項目毎の工事単価になる。つまり例えば、「屋上は12年に1回防水工事を行う必要があり、工事単価は㎡当たり1,500円なので1回の工事に90万円必要」という計画を、住宅を構成する部材全てについて行い、将来のある時点で必要になる修繕工事の内容とそのトータルの費用を算定するのである。

「修繕項目」「修繕周期」については、上記のとおり既存事例を参考に設定し（図表-4）「工事単価」については、財団法人経済調査会発行の建築積算資料^{注3)}の単価を採用することとした。

図表-4 修繕項目と修繕周期^(注4)

	修繕項目	修繕周期(年)
共用部分	(1) 屋根防水改修	12
	(2) 外壁等改修	12
	(3) 床防水等改修	12
	(4) 鉄部等塗装	6
	(5) 建具・金物等改修	12
	(6) 共用内部等改修	12
	(7) 給水設備改修	12
	(8) 排水設備改修	30
	(9) ガス設備改修	30
	(10) 空調・換気設備等改修	20
	(11) 電気設備等改修	15
	(12) 情報・通信設備改修	15
	(13) 消防設備改修	30
	(14) 昇降機設備改修	30
	(15) 立体駐車場設備改修	20
	(16) 外構・付属施設改修	24
	(17) 仮設	大規模修繕工事年
	(18) 診断・設計・監理等費用	大規模修繕工事年
	(19) 長期修繕計画作成費用	12
専用部分(住戸内)	(1) 内装材(床・壁・天井等)	5
	(2) 内装建具改修	12
	(3) 台所設備改修	10
	(4) 浴室設備改修	10
	(5) 洗面化粧台設備改修	10
	(6) トイレ設備改修	10
	(7) 給湯器設備改修	10
	(8) エアコン設備改修	10

計画期間

長期修繕計画の計画期間は、修繕周期30年が最長であることから、これを含む期間とすること、及び賃貸住宅建設融資の最長期間が35年であることから、これを全期間カバーする35年とした。

住戸内設備交換・改修

賃貸住宅が分譲マンションと異なるのは共用部分に加えて住戸内の設備の交換や改修が必要になることであるが、民間PM会社のヒアリングから、住戸内設備は全てを一度に交換することではなく、入居者の入退去にあわせて戸別に行うことが一般的であることから、入退去のサイクルを次のように設定し、これに応じて修繕項目毎に修繕周期を設定することにした。

ファミリー世帯向け：新築年から5年目以降毎年全戸数の20%が入替え、5年間で全戸が

入替わる。

小世帯向け：新築年から4年目以降毎年全戸数の25%が入替え、4年間で全戸が入替わる。

つまり、例えば全戸数20戸のファミリー世帯向け賃貸住宅の場合、約10年で交換が必要なトイレ設備は、新築年から8年目に入退去する4戸について交換、9年目に4戸交換と、これを12年目まで繰り返すことで、全住戸のトイレ設備を交換する計画になる。

(2) 建物タイプ別修繕支出試算と修繕資金需要の特徴

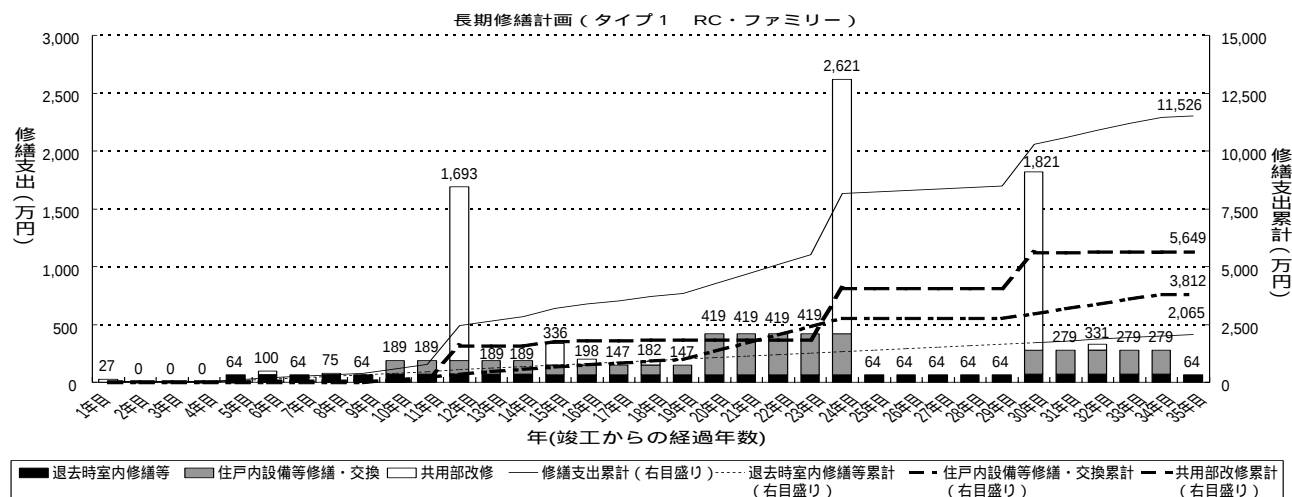
次に、公社の過去10年間の事業実績から典型的な賃貸住宅4タイプを設定し、モデル設計を行って、それぞれについて上記のコンセプトに基づいて長期修繕計画を作成し35年間の修繕支出を算出した。

その結果、鉄筋コンクリート(RC)構造のタイプ1は、35年間の支出総額が1億1,526万円、タイプ2は1億2,962万円、鉄骨プレハブ構造のタイプ3は3,650万円、タイプ4は5,050万円となった(図表-5)。

図表-5 修繕支出試算結果

構造・住戸タイプ		タイプ1	タイプ2	タイプ3	タイプ4
		RC ファミリー世帯向け	RC 小世帯向け	鉄骨プレハブ ファミリー世帯向け	鉄骨プレハブ 小世帯向け
戸数	戸	18	24	8	12
延床面積計	m ²	1,535	1,201	558	610
支出総額	万円	11,526	12,962	3,650	5,050
共用部改修	万円	5,649	6,386	1,740	2,197
住戸内設備等改修・交換	万円	3,812	4,382	1,469	2,028
戸当たり月額	万円	1.5	1.3	1.1	1
共用部改修	万円	0.7	0.6	0.5	0.4
住戸内設備等改修・交換	万円	0.5	0.4	0.4	0.4

図表-6 長期修繕計画による修繕支出グラフ



(資料) ニッセイ基礎研究所作成

また、修繕支出グラフの結果(図表-6)から、賃貸住宅における計画修繕支出の特徴が次のように捉えられる(図表-7)。

新築から10年目頃まで、入退去時の室内補修を除くと、修繕支出はほとんど無い。

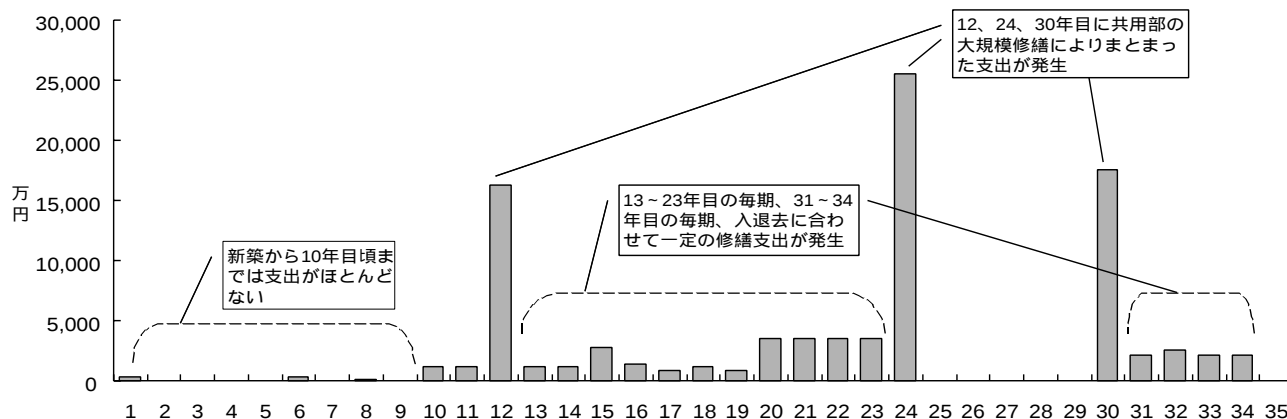
新築から12、24、30年目に大規模修繕の為の支出の山がある。これは主に共用部分の修繕費用。

1回目と2回目の大規模修繕の間(13~23年目)と3回目の大規模修繕の後(31~34年目)

に、每期一定の修繕支出が発生する。これは主に住戸内設備の改修・交換費用。
このことから、修繕支出の特徴にあわせて、

適切に修繕資金を積み立てるには、十数年周期で行う大規模修繕支出と、毎期の修繕支出の両方に対応する積立が必要になる。

図表 - 7 賃貸住宅における計画修繕支出の特徴



(注) 入退去時の室内補修の支出は除いている。1年目の支出は長期修繕計画作成費用である。

(資料) ニッセイ基礎研究所作成

(3) 計画修繕の資金需要に対応した修繕積立のあり方

続いて、この長期修繕計画を基に、家賃収入から長期修繕計画にあわせた修繕費の積立を行い、修繕の資金需要に適切に対応できるかどうかを確かめた。

賃料収入を戸当たり月額10万2,000円と一定に設定して、その中から一定額の修繕積立を行い、修繕が必要な時点で積立から修繕費の全額を支出するという前提のシミュレーションである。積立方法は、35年全期間の修繕費総額を基に一定額を積み立てる「全期間定額積立」の場合と、計画修繕

支出の特徴をふまえて、3回ある大規模修繕までの期間ごとに、その期間に必要な修繕費を積み立てる「期間変額積立」の場合を想定した。

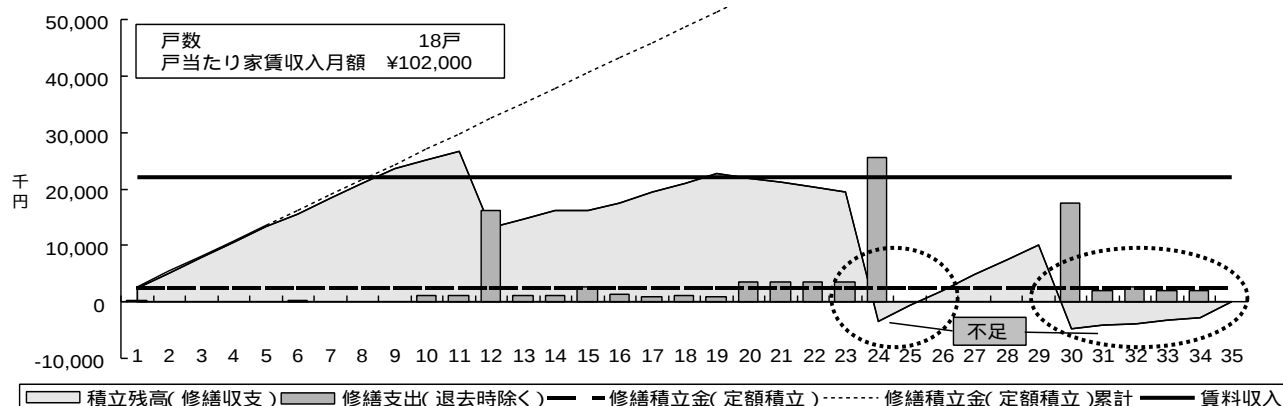
全期間定額積立の場合

全期間定額積立の場合、戸当たり1万3,000円(家賃収入に対する積立割合は12.3%)を毎月積み立てることになる。この場合、24年目の大規模修繕のタイミングに積立額が不足する。さらに、30年目以降も積立額が不足する。

期間変額積立の場合

期間変額積立の場合、1～12年目は戸当たり7,000円(積立割合7.3%以降同じ)を毎月積み

図表 - 8 全期間定額積立の場合の収支シミュレーション結果

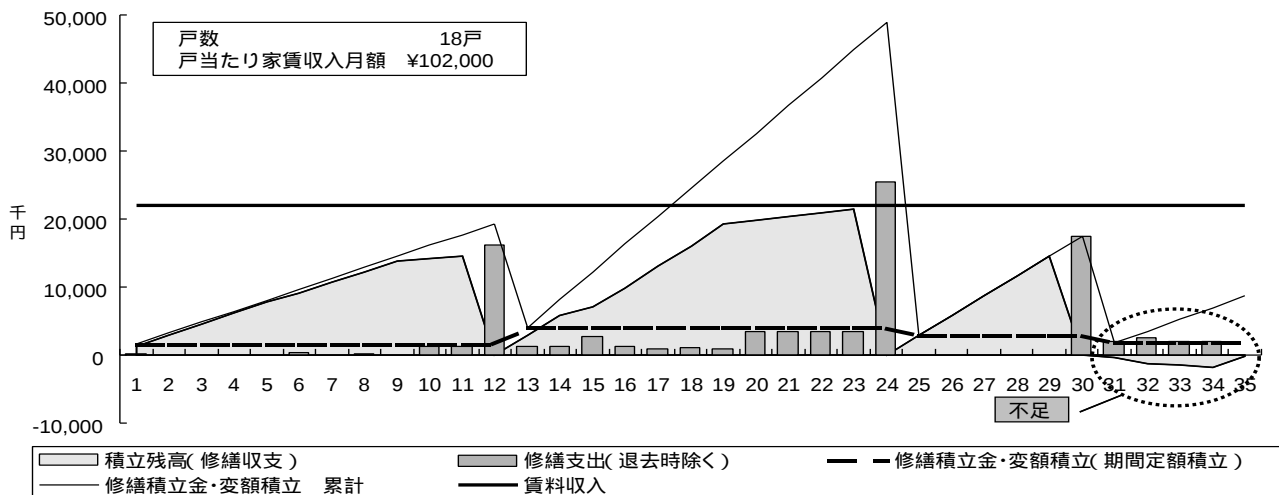


(資料) ニッセイ基礎研究所作成

立て、13～24年目は1万9,000円（18.5％）を、25～30年目は1万4,000円（13.2％）を毎月積み立てることになる。

この場合、30年目までは積立金で修繕費をカバーできるが、31年目以降は毎年の修繕のタイミングに積立額が不足する。

図表 - 9 変額積立の場合の収支シミュレーション結果



(資料) ニッセイ基礎研究所作成

以上のように、全期間定額積立においても、期間変額積立においても、修繕積立金だけでは修繕のタイミングに資金が不足する可能性がある。したがって、積立の不足分をカバーする仕組みが必要であることが分かる。

(4) 積立と融資の組み合わせによる修繕需要特性への対応

積立の不足分をカバーする仕組みとして融資を考えたい。積立に融資を組み合わせ、賃貸住宅建設費の融資返済分に応じて追加融資保証枠（コミットメントライン）を設定し、修繕工事が必要なときに、積立の実績を踏まえて追加融資保証枠の中から融資が行えるようにする。

これによって、次のようなメリットが生じると考えられる。

個別の賃貸住宅経営（賃料収入状況）に応じて、柔軟に積立額を設定することができる。追加融資保証枠の設定により、予定外の急な修繕需要に対処できる。

積立金のない既存の賃貸住宅における修繕に

対応することができる。

追加融資を得ることによる節税メリット（相続税対策）を効果的に与えることができ、これをインセンティブとして、積立への参画を促すことができる。

賃貸住宅オーナーの最大の関心事は相続税対策であると言われていることから、修繕目的の積立不足分に対応した追加融資によって、オーナーは適切な範囲で負債を増やし、相続税節税効果を高めるメリットが生まれる。これを戦略的に行うことで、計画修繕の促進を誘導し、ストック更新を図る制度構築ができると思われる。

(5) 制度成立の前提条件

ただし、ここまでの収支シミュレーションは家賃収入を全期間一定にしており、制度構築に当たっても一定の家賃収入や利回りを確保する仕組みを導入する必要がある。

考えられるのは、PM会社による一括借上げ（サブリース）である。これによって安定した家賃収入を確保するとともに、適切な管理と

日々の補修工事及び修繕を確実に実施し担保価値の維持を図る。

また、追加融資の際には、従来の土地担保評価に代わって、収益還元法にウェイトを置いた担保評価を導入することも考慮する必要がある。

これによって、計画修繕を実現し、良質な賃貸住宅を長期に維持する良い循環をつくりだすことが期待できる。

4．計画修繕積立制度の枠組み

(1) 計画修繕積立制度に求められる要素

ここまでの検討から、計画修繕積立制度に求められる要素としては、次の3つに整理できる。

- 1．計画修繕により建物を良好に保つための専門的な支援措置
- 2．融資と組み合わせた積立商品開発
- 3．安定した賃料収入の確保等、修繕積立制度を成立させるための仕組み作り

これらの要素を含めた、新たなパッケージ制度を構築し、公社のような公的機関が制度実施主体となることで計画修繕の普及に貢献できると考える。具体的には次のような制度を提案したい。

(2) 計画修繕積立制度の全体像

計画修繕積立制度の条件とサービス

賃貸住宅オーナーは次の3つを条件に制度実施主体と計画修繕積立制度契約を結ぶ。

- 1．長期修繕計画の策定
- 2．長期修繕計画に基づく修繕費の積立
- 3．一括借上契約による安定収益の確保

この契約によって、制度実施主体はオーナーに次の3つのサービスを提供する。

- 1．建物維持管理サポート
- 2．融資保証枠(コミットメントライン)の設定
- 3．積立商品のあっせん

一括借上方式による安定収益の確保

PM会社と一括借上契約による家賃保証で、安定した賃料収益を確保し、確実に修繕積立が行われるようにする。

家賃収入から一定額を積立商品で積み立て

制度実施主体が積立商品をあっせんし、積立商品を提供する金融機関とオーナーとの契約により、オーナーが毎月の賃料収入から一定額を積立商品提供金融機関に支払い、適切な水準の金額を積み立てる。

PM会社との契約により、入居者から徴収する家賃から直接積立金を積立商品提供金融機関に支払うことで、より確実に積立が行われることも考えられる。

融資保証枠の設定により、修繕が必要な際に修繕融資が受けられる

制度実施主体がオーナーに対する融資保証枠を設定することにより、修繕工事が必要なときに、制度実施主体が債務保証することで、融資機関からの修繕融資が受けられるようにする。

適切な修繕工事の実施

修繕工事を行う施工会社との請負契約により、施工会社に修繕工事費(積立金および修繕融資)を支払い、施工を実施する。

施工に当たっては、制度実施主体が専門家や専門機関と連携して提供する「建物維持管理サポート」により適切に行われるようにする。建物維持管理サポートは、次の5つの支援サービスから構成される。

- 1．長期修繕計画作成・評価・見直し
- 2．適切な建物劣化診断の実施
- 3．修繕工事費の妥当性評価
- 4．信頼できる施工会社のあっせん
- 5．大規模修繕工事の監理

The diagram illustrates the Plan-based Repair Accumulation System (計画修繕積立制度) involving several key entities and their interactions:

- Entities:** PM会社 (PM Company), 入居者 (Resident), 施工会社 (Construction Company), オーナー (Owner), 制度実施主体 (System Implementation Entity), 積立商品提供会社 (Insurance etc.) (Accumulation Product Provider Company), and 修繕資金融資機関 (Repair Fund Financing Institution).
- Key Relationships and Flows:**
 - 家賃 (Rent):** From Resident to PM Company.
 - 賃貸借契約 (Lease Contract):** Between PM Company and Resident.
 - 賃貸住宅 (Rental Housing):** Designated area for the Resident.
 - 借上質料 (Leasing Fee):** From Resident to Owner.
 - 一括借上契約 (Lump-sum Leasing Contract):** Between PM Company and Owner.
 - 請負契約 (Fixed-price Contract):** Between Owner and Construction Company.
 - 修繕費 (Maintenance Fee):** From Construction Company to Owner.
 - 修繕資金融資 (Repair Fund Financing):** From Financing Institution to Owner.
 - 借入契約 (Borrowing Contract):** Between Owner and Financing Institution.
 - 債務保証 (Debt Guarantee):** From Financing Institution to PM Company.
 - 保険契約等 (Insurance Contract, etc.):** Between PM Company and Insurance Provider.
 - 積立金 (保険料等) (Accumulated Funds (Insurance Premiums, etc.)):** From Insurance Provider to PM Company.
 - 積立金 (保険料等) (Accumulated Funds (Insurance Premiums, etc.)):** From PM Company to Insurance Provider.
 - 修繕金 (保険金等) (Repair Funds (Insurance Payouts, etc.)):** From Insurance Provider to PM Company.
- Core Mechanism:**
 - 計画修繕積立制度契約 (Plan-based Repair Accumulation System Contract):** Connects Owner and System Implementation Entity.
 - 計画修繕積立制度契約 3つの条件 (3 Conditions of the Plan-based Repair Accumulation System Contract):**
 - 長期修繕計画の策定 (Formulation of Long-term Maintenance Plan)
 - 長期修繕計画に基づく修繕費の積立 (Accumulation of Repair Costs based on Long-term Maintenance Plan)
 - 一括借上契約による安定収益の確保 (Securing Stable Income through Lump-sum Leasing Contract)
 - 計画修繕積立制度 3つの柱 (契約による3つのサービス) (3 Pillars of the Plan-based Repair Accumulation System (Services by Contract)):**
 - 建物維持管理サポート (Building Maintenance Management Support)
 - 融資保証枠(コミットメントライン)の設定 (Setting of Financing Guarantee Framework (Commitment Line))
 - 積立商品「修繕くん」のあっせん (Arrangement of Accumulation Product "Repair-kun")

5. 今後の課題

その他、一括借上管理方式の導入に向けたPM会社との連携や、行政機関と連携した制度普及に向けた政策的な対応等が考えられ、これら関係機関による協力の下に早期に検討に着手し、制度普及を実現することを期待したい。

(注4) 修繕周期は修繕項目の詳細項目ごとに異なるが、ここでは代表的な修繕詳細項目の周期を記載している。