

基礎研 レポート

賃貸住宅修繕共済の登場で期待される計画修繕の普及

～賃貸住宅オーナーに修繕・点検時期セルフチェックのすすめ～

社会研究部 都市政策調査室長 塩澤 誠一郎

(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

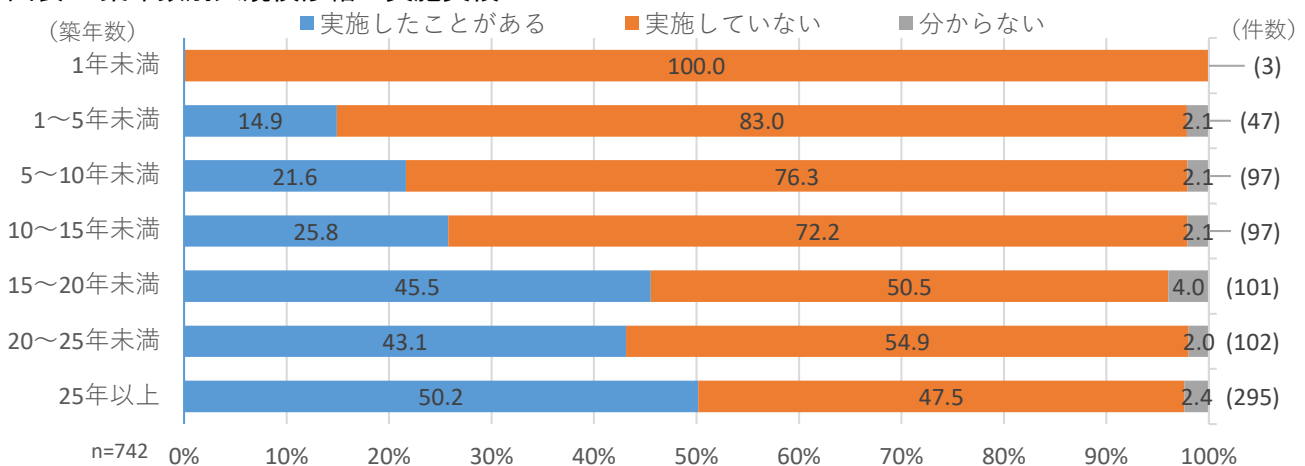
1——修繕を実施しない賃貸住宅オーナー

1 | 築 25 年以上の物件で半数近くが大規模修繕未実施

どのような建築物でも、年数の経過と共に老朽化する。老朽化に伴い建物や設備に劣化や不具合が生じるようになり、これを放置するといずれ破損や腐朽に発展して利用に支障を来す。最悪の場合事故を起こして被害をもたらしてしまう。賃貸住宅において事故にまで至った事例が実際にある¹。

事故に至るほど長きにわたり老朽化を放置するというのはさすがに極端ではあるが、実は適切に修繕が行われていない実態が賃貸住宅にはある。2020 年に民間賃貸住宅オーナーを対象に実施したアンケート調査²では、大規模修繕の実施実績について、築 25 年以上の物件でも半数近くが「実施していない」と回答しており、大規模修繕の実施を含む計画的な修繕の普及が課題になっている。(図表 1)

図表 1 築年数別大規模修繕の実施実績



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

¹ 例えば、「2016年10月6日北海道函館市の3階建てアパートの2階通路の床が抜け落ち、6人が落下して負傷」、「2017年3月3日札幌市西区の賃貸マンションの最上階のコンクリート製ひさしが約30メートルにわたり崩落」といった事故が起きている。

² 一般財団法人住宅改良開発公社の委託によりニッセイ基礎研究所が実施した「賃貸住宅経営実態経営者アンケート調査」2020年2～3月にウェブアンケート方式で実施。マンション・アパート1棟を建築もしくは購入して賃貸住宅経営している登録モニターを抽出し実施。1,458票回収。詳細は、「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査報告書」に報告されている。<https://www.kairyokousya.or.jp/institute/>

2——修繕を実施する必要性と意義

1 | 腐朽や破損が発生してからの修繕では費用が余計に掛かる

大規模修繕とは、外壁や屋根などの工事に、足場を組む必要があるような規模の大きい修繕のことで、それだけ費用が掛かるものの、次の理由から賃貸住宅経営にとって非常に重要な意味を持つ。

外壁や屋根など風雨から躯体や住戸内を守る役割を担う部位の破損は直ちに内部への雨水の浸入につながる。それに気づくのが遅れると部材の腐朽を招き、床や壁の傾き、蟻害の発生といった症状に至る。あるいは住戸内に漏水して入居者に被害を与えてしまう。そうなってからでは工事も大がかりになり費用もかさむ。したがって、修繕は破損や腐朽に至る前に実施しておく必要がある。そのためには、定期的に点検を行い、劣化や不具合事象を早期に把握することが求められる。

2 | 老朽化を放置すると入居率に影響が出て経営を圧迫する

また、賃貸住宅の場合、老朽化が目につくようになると入居率に影響が出る。よほど立地がよい物件でなければ、周辺の新しい物件に対し競争力が低下し、家賃を下げなければ入居者を得られないといった状況を招き、経営を圧迫する。これを回避するためには、外壁や屋根の塗り直しといった修繕は不可欠である。

3 | 計画修繕で計画的、予防的に修繕を実施することは必要な経営手法

こうした修繕にかかる費用は、賃貸住宅経営における経費の中でも特に大きい。規模にもよるが大規模修繕には、数百万～1千万円以上必要になることが一般的と言われている³。そうであるなら破損や腐朽が発見されてから修繕資金を用意するのではなく、修繕の実施時期を予定しておき、それに合わせて資金を準備しておくことが、賃貸住宅経営上望ましいと言える。

建物や設備はおおむねどのくらいの経過年数で修繕が必要になるのか部位毎に修繕実施時期の目安がある。これに合わせて計画的に修繕資金を準備し、予防的に修繕を行うことを計画修繕と言う。計画修繕は、以上のように余計な費用負担を避け、入居率を維持するために必要な経営手法である。そこに計画修繕を行う賃貸住宅経営上の意義がある。

4 | 賃貸住宅経営を圧迫する悪循環を招かないために重要な計画修繕

そうではなく、明らかに生活に支障を来すような症状がなければ修繕を行わないのでは、次第に入居率が悪くなり、家賃収入が低下して、いざ修繕が必要になった時に資金を用意できず、十分な修繕を行うことができなくなり、さらに収益が悪化するという悪循環を招いて、ついには事故に至ってしまう。このような悪循環を招かないために、計画修繕は重要な取り組みと言える。

³ 建築基準法では、「大規模の修繕」として、「建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう」と定義している（第2条第14項）。一方、一般的には屋根や壁など足場が必要な工事や、給排水設備などの交換なども含めている場合があり、ここから、壁や柱、梁などの主要構造部分の過半以上の修繕、屋根や壁などの防水、塗装工事、設備の交換など規模の大きい修繕を指すものと理解できる。

⁴ 国土交通省による、「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」によると、11～15年目に実施する屋根・外壁を含む修繕工事費用をRC造20戸（1LDK～2DK）の賃貸住宅で約1,090万円/棟、RC造10戸（1K）で約460万円、木造10戸（1LDK～2DK）で640万円と例示している。

3—修繕を行わない理由

1 | 修繕を行わない3大理由は、資金不足と必要性の理解不足、賃貸住宅管理業者の提案不足

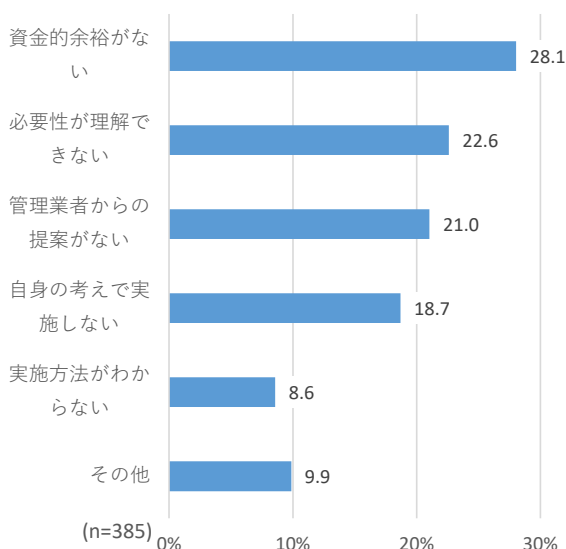
このように、賃貸住宅経営にとって重要な意味を持つ修繕であるが、なぜ修繕を実施しないオーナーがいるのだろうか？これについても過去に筆者が携わった調査で明らかになっている。

2016年に国土交通省の委託で、やはり賃貸住宅のオーナーを対象に実施したアンケート調査の結果⁵では修繕を実施しない理由として、「資金的余裕がない」約28%、「必要性が理解できない」約23%、「管理業者からの提案がない」約21%の順で割合が高くなっている。（図表2）

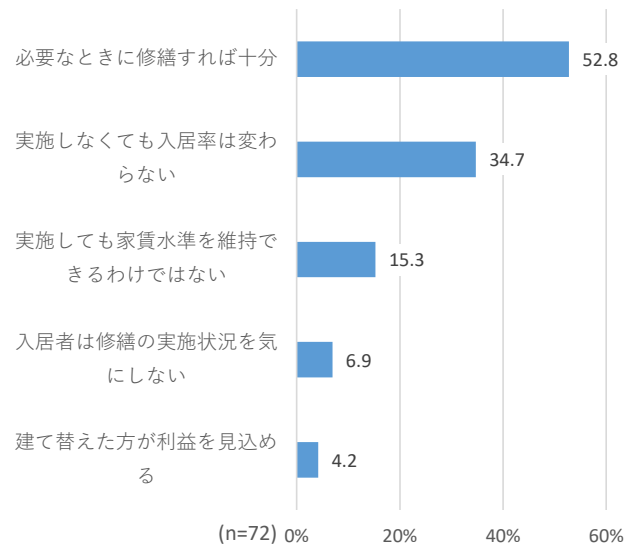
その次に高い、「自身の考えで実施しない」約19%の、その考えを聞いた設問では、「必要なときに修繕すれば十分」約53%、「実施しなくても入居率は変わらない」約35%、「実施しても家賃水準を維持できるわけではない」約15%となっていて、先に説明した賃貸住宅経営上の意義、必要性を理解していないことがわかる結果となっている。

このように、オーナーの「資金不足」、「必要性の理解不足」が修繕を実施しない大きな理由と考えられる。加えて、賃貸住宅経営のパートナーである賃貸住宅管理業者からの提案がないことも要因の1つとしてあげられる。

図表2 修繕・大規模修繕を実施しない理由



図表3 自身の考えで修繕・大規模修繕を実施しない理由



(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検討報告書」2017年3月 国土交通省住宅局

2 | 資金不足という課題を克服することが期待される賃貸住宅修繕共済

賃貸住宅の計画修繕を普及させるためには、オーナーの資金不足、必要性の理解不足、賃貸住宅管理業者の提案不足という課題を克服する取り組みが求められる。

これに対し資金不足については、昨年「賃貸住宅修繕共済」が発売されたことで、期待が持てる状況になった。賃貸住宅修繕共済は、将来必要になる賃貸住宅の修繕費を、共済掛金として積み立てる

⁵ 「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」(2017年3月 国土交通省住宅局)の中で、2016年10月にウェブアンケート方式で実施し、約1,200票の回答を得た。

ことで、修繕実施した際の費用が共済金として支払われるものである⁶。積み立てた共済掛金は、損金計上できることが最大の特徴である。

これまでも、将来の修繕のために家賃収入の一部を金融商品などで積み立てる提案がなされてきた⁷が、特に個人オーナーにとって積み立てるメリットに乏しいことから、なかなか活用されないという実態があった。これに対し共済掛金を損金計上できることは、オーナーにとって大きなメリットと言え、修繕のために積み立てる十分な動機になるであろう。

共済掛金は修繕費としてのみを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、販売する代理店により毎年必ず建物検査が実施されることから、劣化・不具合事象の早期発見が期待される。

それらにより、オーナー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良質な賃貸住宅ストックの形成が期待できる。

賃貸住宅修繕共済は、当初修繕の対象が屋根と外壁に限られていたが、2023年10月より階段・共用廊下・給排水管・立体式駐車場等に拡大されたことから、今後、計画修繕を一気に普及させる可能性がある。

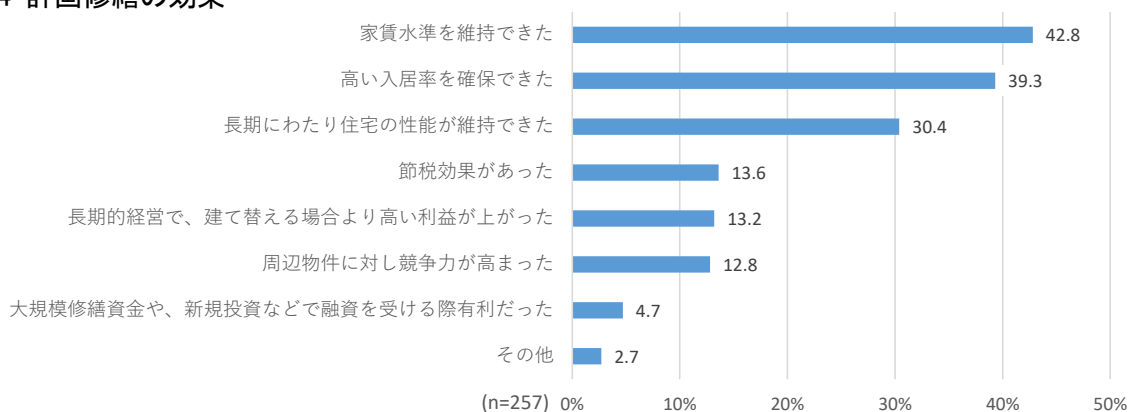
4—セルフチェックのすすめ

1 | 計画修繕のメリット

もう一つの課題である、修繕の必要性の理解不足であるが、まずは先に示した必要性と意義をオーナーに理解してもらう必要がある。同時に、実施するメリットを理解することが重要であろう。

修繕を行わない理由で紹介したアンケート調査では、計画修繕を実施しているオーナーが感じる賃貸住宅経営上の効果について回答を得ている。これによると、「家賃水準を維持できた」約43%、「高い入居率を確保できた」約39%、「長期にわたり住宅の性能が維持できた」約30%と、先ほどの必要性と意義を裏付け、賃貸住宅経営上大きなメリットがあることを示す結果となっている。

図表4 計画修繕の効果



(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検討報告書」2017年3月 国土交通省住宅局

⁶ 「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」が提供しており、詳しくはウェブサイトを参照のこと。<https://shuzen-kyosai.jp/>

⁷ 例えば筆者も、2007年に「賃貸版計画修繕積立制度の創設に向けて—賃貸住宅における計画修繕普及のための制度構築に関する研究—」(ニッセイ基礎研所報)の中で、積立型金融商品を修繕資金の確保のために活用することを検討し、融資と組み合わせた制度提案を行った。

2 | オーナーによる修繕・点検時期のセルフチェック

計画修繕の必要性を理解した上でまず必要なことは、所有している賃貸住宅の状態を確認することである。それによって、直ちに修繕を実施する必要があるかどうか判断することができる。このような、修繕の必要性を判断する建物の診断は、そうした知識や技術のある専門家や専門業者でなければ正確に行うことはできない。

しかし、専門家や専門業者に依頼する前に、オーナー自ら専門家に相談すべきかどうか判断に迷うこともある。そのようなときはまずはオーナー自ら、所有する賃貸住宅の状態を確認してほしい。言わばセルフチェックである。その際、活用できるのが、国土交通省がウェブサイト上で公開している、「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」である。

これは、ウェブサイト上で質問に回答していくと、すでに不具合が生じているため専門家に相談して修繕を実施すべき、あるいは、不具合は生じていないものの点検時期を迎えているため、点検すべきといった診断結果が示されるものである。

具体的には、まず賃貸住宅の建築年を入力し、構造を木造、鉄骨造、RC造から選択する。次に、屋上、雨樋、外壁、ベランダ、階段廊下、電気設備、基礎（土台）、給湯・風呂釜、外部建具（玄関扉、雨戸等）、給水設備・排水管、水回り（台所、風呂、トイレ）の各部位毎に、劣化・不具合の症状があるかを、「はい」か「いいえ」で回答していく。症状の事例写真が複数掲載されていることから、専門知識がなくても、実際にそのような症状があるかどうかを確認することで、簡単に診断することができる。診断結果は次図のように示され、PDFでダウンロードして保存することができる。（図表5）

このように、オーナーが簡易に診断できるツールを国土交通省が制作したのは、これまで説明してきたように賃貸住宅オーナーに修繕の必要性を理解してもらい、計画的な修繕実施を普及させることで、良質な賃貸住宅ストックの形成を図るためである。

従来、ウェブサイトから診断ツールのファイルをパソコンにダウンロードして利用する形式であったが、2022年度の国土交通省の補助事業⁸により、より使いやすくするようニッセイ基礎研究所が改訂を行った⁹。オーナーが現場に出向き、目視で状態を確認しながらスマートフォンやタブレットで入力できるよう、ウェブアプリ版にしたものである。

併せて、スマートフォン等を利用しないオーナーも診断できるように、手書き用のチェックシートも作成し、同じウェブサイトからダウンロードしてプリントアウトし、そこに記載された質問に回答していくことで診断結果を得られるようにした。

「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」のウェブサイトには、その他、修繕やリフォームなどの相談先窓口の案内、計画修繕と併せて実施するリフォームなどに対する補助金や税制、融資など制度の紹介、関連するガイドブックや調査報告書など計画修繕に役立つ情報も掲載している。

本レポートを目にして計画修繕に取り組もうと思った賃貸住宅オーナーには、是非、このツールを

⁸ 「共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（民間賃貸住宅計画修繕普及事業（断熱性能向上・遮音対策改修普及支援等事業）」（国土交通省住宅局）。この補助事業では、「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」の改訂と併せて、「賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための大家向けガイドブック」の制作を行った。

<chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001624284.pdf>

⁹ 筆者の他、社会研究部の胡筋研究員、島田壮一郎研究員が担当した。

利用してセルフチェックを行ってほしい。その結果を踏まえて、所有する賃貸住宅の管理業者や施工業者、あるいはウェブサイトで案内している相談先窓口に相談してみてもいいだろうか。

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

図表 5 「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」の表紙と診断結果の例



診断結果

あなたの物件は築28年RC造です。

必要な対応

項目名	必要な対応
屋上、雨樋	現時点で不具合はないと想定されます
外壁	専門家に相談しましょう
ベランダ、階段廊下	専門家に相談しましょう
電気設備	現時点で不具合はないと想定されます
基礎（土台）	現時点で不具合はないと想定されます
給湯・風呂釜	現時点で不具合はないと想定されます
外部建具(玄関扉、雨戸等)	専門家に相談しましょう
給水設備・排水管	現時点で不具合はないと想定されます
水回り（台所、風呂、トイレ）	専門家に相談しましょう

診断日：2023年10月18日

専門家に相談しましょう	すでに不具合が確認されていますので、早めの修繕等をお勧めします。
点検時期です	点検時期を迎えていますので、管理会社等と相談して点検を実施することをお勧めします。
もうすぐ点検時期です	もうすぐ点検時期を迎えますので、管理会社等と相談して点検の準備を進めることをお勧めします。
現時点で不具合はないと想定されます	現時点で不具合はないと想定されますが、日常的な点検や早めの修繕をお勧めします。

なお、「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」の制作にあたり、ウェブアプリ版の開発において、サイフォン合同会社¹⁰に協力いただいた。また、株式会社 建築検査学研究所¹¹の大場喜和氏には、劣化・不具合症状の事例写真を提供いただいた。この場を借りて深謝申し上げたい。

¹⁰ 「サイフォン合同会社」（代表社員 大橋 正司 東京都武蔵野市） <https://www.scivone.com/>

¹¹ 「株式会社建築検査学研究所」（一級建築士事務所 代表 大場喜和 神奈川県大和市） <https://bit-r.jp/index.html>