

基礎研 レポート

「計画修繕」は、安定的な入居確保に必須の経営手法

～民間賃貸住宅における計画修繕の普及に向けて～

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

はじめに

ここでは、国土交通省住宅局の補助事業でニッセイ基礎研究所が制作した、「民間賃貸住宅管理業者向け計画修繕ガイドブック」（以下ガイドブック）を紹介する。

計画修繕とは、修繕を計画的、予防的に行うことである。ガイドブックでは、計画修繕の意義や必要性、実施することのメリットを解説し、計画修繕の方法を提示して、そのために必要な資金を確保する方法を紹介している。

国土交通省が補助事業によりガイドブックを制作したのは、民間賃貸住宅における計画修繕の普及を政策的に促進するためである。なぜなら、賃貸住宅に限らず、すべての住宅について、建物生涯のCO2排出量を削減して地球温暖化対策に資すること、良質な住宅ストックを社会的資産として次世代に継承することといったことが政策課題となっており、そのため、質が高く長期に使用できる住宅ストックを形成していくことが住宅政策上重要になるからである¹。

それには、住宅を長期の使用に耐える機能、性能を有するものにすると共に、経年劣化の進行を食い止めるためのメンテナンスを計画的に実施することが必要である。計画的な実施というところで民間賃貸住宅は、分譲マンションなどと比べると対応が遅れている。したがって、民間賃貸住宅のオーナーや管理業者に計画修繕の実施を促すために、このようなガイドブックを制作した。

このガイドブックは、タイトルのとおり民間賃貸住宅管理業者が活用することを想定したものである。オーナーの経営パートナーである管理業者の多くが、ガイドブックを参考にそのノウハウを得て計画修繕の実施を提案できるようになることを期待している。

管理業者向けではあるが、オーナーが読んでもさほど難しくない内容にしたつもりである。その意味で、民間賃貸住宅の経営や管理に携わるすべての者に、ぜひ一読をお勧めしたい。

ガイドブックは 2024 年 7 月に公表されており、国土交通省のウェブサイトから誰でもダウンロード

1 住生活基本法に基づき策定されている、「住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月 19 日）」は、国の住宅政策の指針を示したものであるが、ここには、基本的な施策として、「民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進」が謳われている。

ドできる。したがって内容の詳細は実物をご覧いただくとして、本稿では、ガイドブックを制作した背景や、制作の過程で行った調査から明らかになったことを示しながら、ガイドブックを制作した意義を中心に紹介することとする。

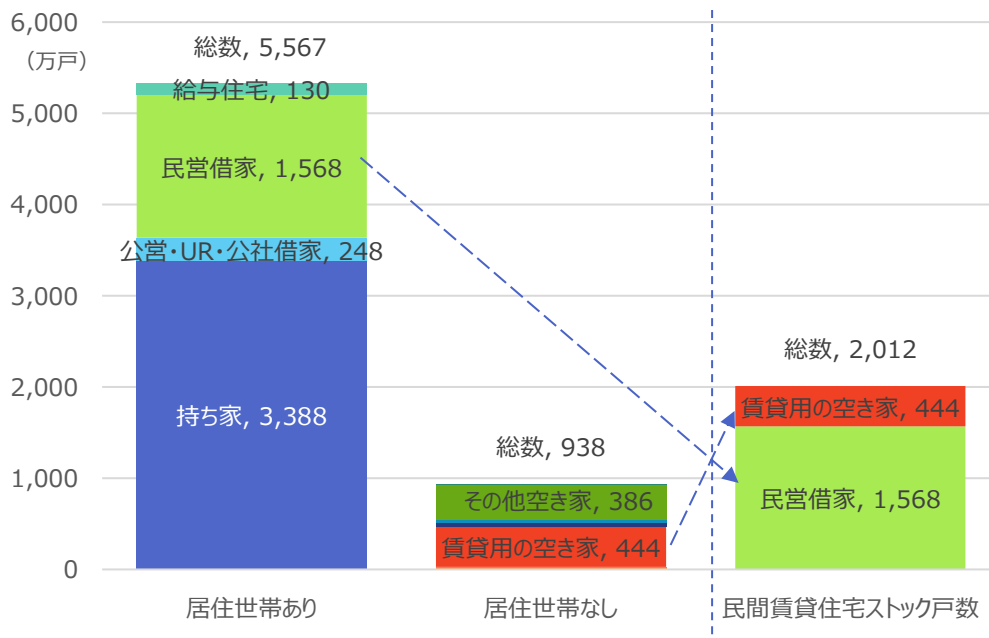
1——ガイドブック制作の背景

はじめに、民間賃貸住宅において計画修繕を政策的に推進する必要性について、その背後にある実態を統計やアンケート調査結果から読み取りたい。

1 | 民間賃貸住宅の老朽化の状況

民間賃貸住宅は全国に約 1,900 万戸以上あるとされ、住宅ストック総数の約 3 割を占めている。(図表 1-1-1)

図表 1-1-1 住宅ストックの状況



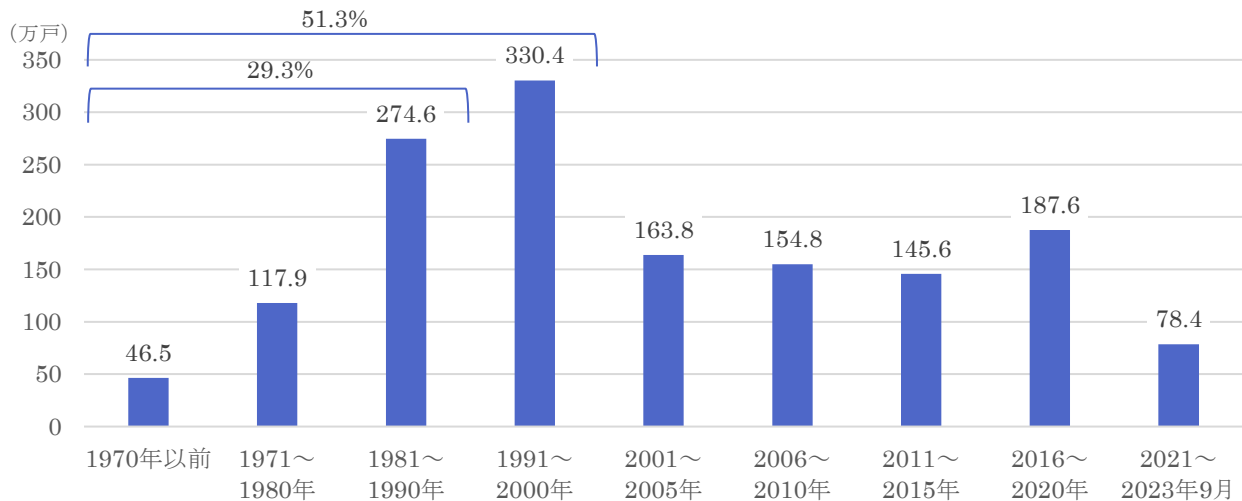
(注) 令和 5 年住宅・土地統計調査では、民間借家戸数が 1,568 万 3,500 戸、賃貸用の空き家が 443 万 5,800 戸で合計 2,011 万 9,300 戸となっている。賃貸用の空き家の多くは民間賃貸住宅と考えられる。借家総数に占める民間借家の割合は 80.2%である。この割合が空き家にもあてはまると仮定すると、賃貸用の空き家における民間賃貸住宅は 355 万 8,770 戸となり、民間借家戸数との合計は 1,924 万 2,270 戸になる。

(資料) 「令和 5 年住宅・土地統計調査」総務省統計局

建築年別に見ると、2000 年以前に建築された築 20 年以上経過が全体の 51%と半数以上を占めている。1990 年以前の築 30 年以上経過で見ても 29%と 3 割近くを占めている。(図表 1-1-2)

築 20~30 年経過している建築物であっても、適切にメンテナンスが行われていれば問題はないはずであるが、そうでなければ、何らかの劣化や不具合の症状が見られ、中には腐朽や破損が生じることもある。

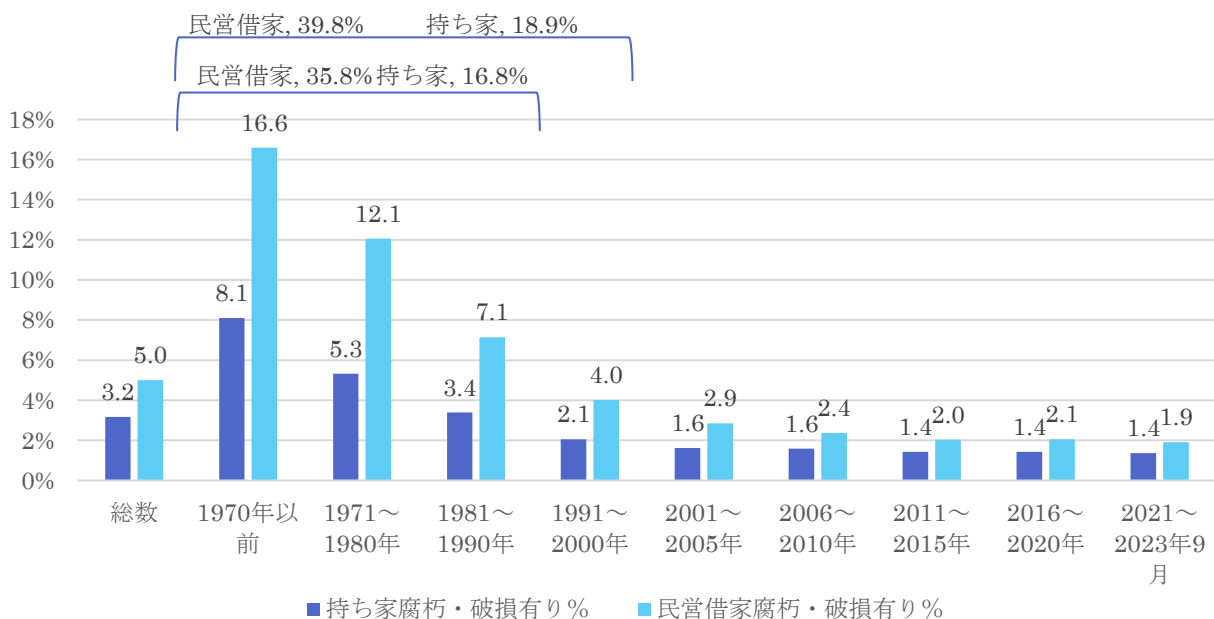
図表 1-1-2 建築年別民間借家戸数



(資料)「令和5年住宅・土地統計調査」総務省統計局

そこで、建築年別に腐朽や破損有りの状況を見ると、民間借家のうち1990年以前の建築では約36%に、2000年以前では約40%に及ぶ。これに対し持ち家はそれぞれ約17%、約19%と割合が低く、大きな開きがある。これは民間賃貸住宅において、より適切にメンテナンスが行われていないことが推察される結果である。(図表 1-1-3)

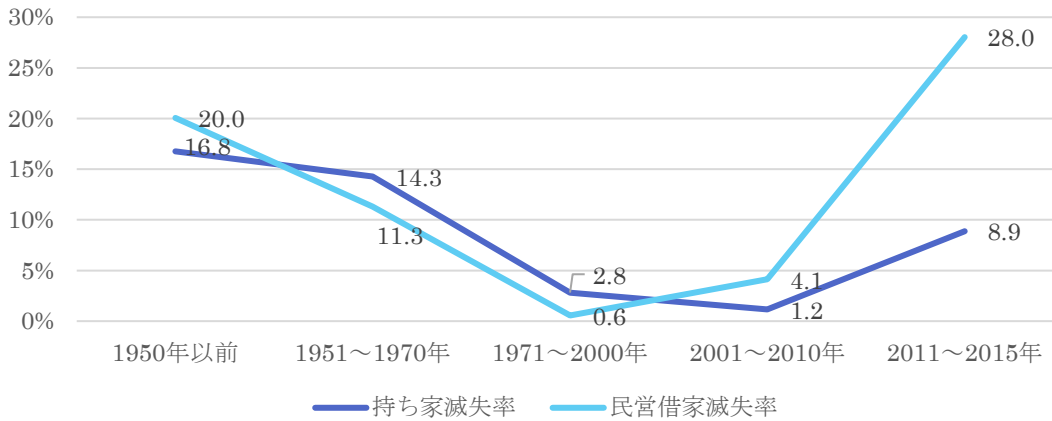
図表 1-1-3 建築年別、腐朽・破損が有る住宅の割合



(資料)「令和5年住宅・土地統計調査」総務省統計局

更に建築年別に見た民間借家の滅失率が、比較的新しいものにおいても持ち家と比べて高い点も気になるところである。2011～2015年に建築したものの滅失率が28%と高くなっており、この中には、築年数がそれほど経過していないにもかかわらず、メンテナンスが十分でないため老朽化が進行し、経営が成り立たず除却に至った物件も含まれているものと思われる。(図表 1-1-4)

図表 1-1-4 2018～2023 年における建築年別減失率



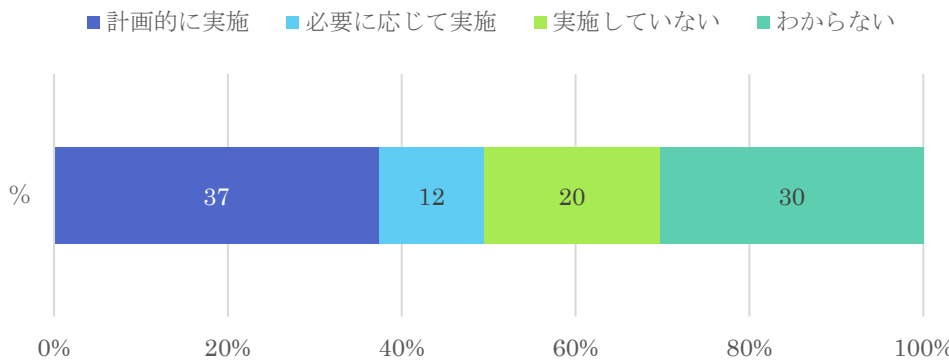
(資料) 「令和 5 年住宅・土地統計調査」総務省統計局

2 | 修繕に関するオーナーの意識

こうした状況を踏まえ、民間賃貸住宅のオーナーに対して実施したアンケート調査を見ると、修繕を実施しているかという問いに対し、計画的に実施しているのは 37%にとどまっており、20%が実施していないと回答している。(図表 1-2-1)

修繕を実施しない理由を問う設問では、約 32%が「自分の考えで実施しない」と回答しており、次に「資金的余裕がない」が 23%、「管理会社からの提案がない」と「必要性が理解できない」が 16%となっている。(図表 1-2-2)

図表 1-2-1 オーナーの修繕の実施状況

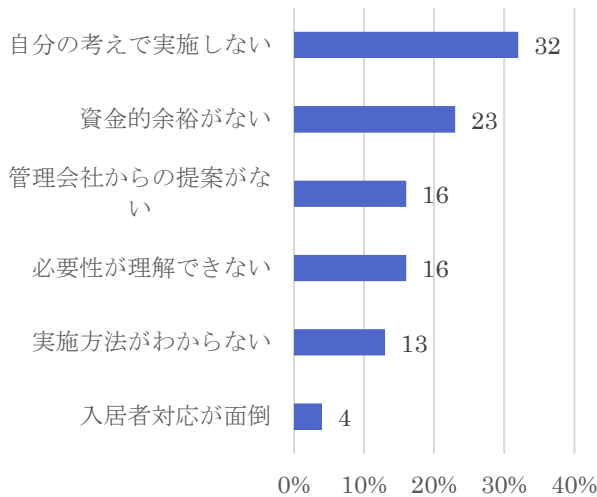


(資料) 「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する家主アンケート調査結果」2022 年 国土交通省住宅局

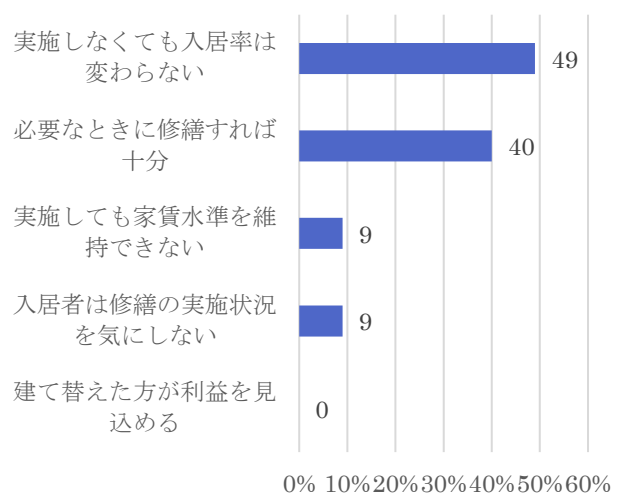
最も割合の高い、「自分の考えで実施しない」の回答者に、その自身の考えを問うたところ、「実施しなくても入居率は変わらない」が約 49%と半数近くを占め、次いで、「必要なときに修繕すれば十分」が約 40%となっている。(図表 1-2-3)

以降で解説するが、こうした考えは、計画的に修繕を実施することの意義や必要性を理解していないことを示している。つまり、「必要性が理解できない」と合わせて、修繕を実施していないオーナーの 4 割程度はその必要性を理解していないということである。

図表 1-2-2 オーナーの修繕の実施状況



図表 1-2-3 修繕を実施しないオーナーの考え



(注) 複数回答

(資料) 「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する家主アンケート調査結果」2022年 国土交通省住宅局

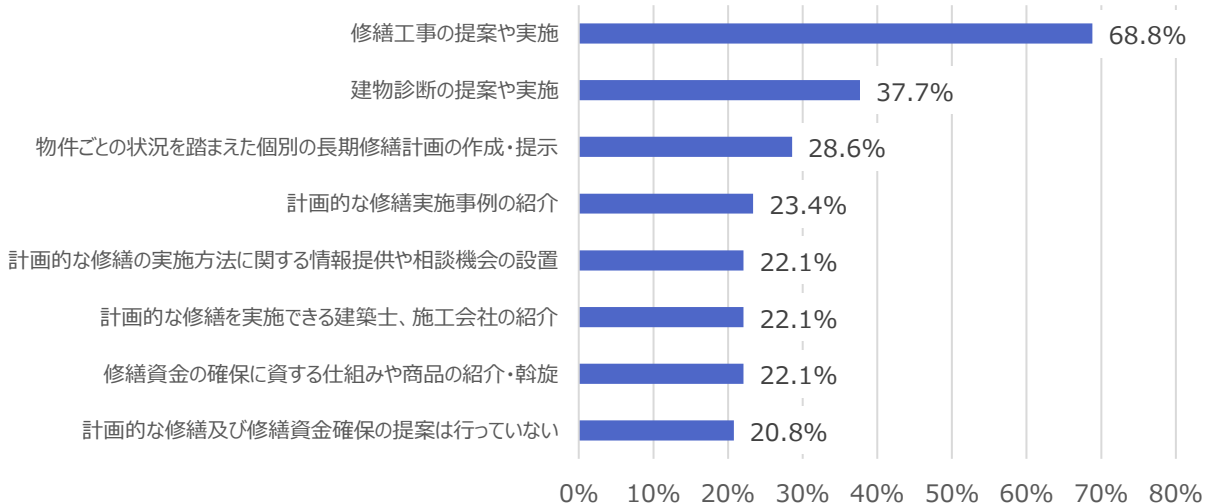
3 | 計画修繕に関して賃貸住宅管理業者の取組状況

オーナーが修繕を実施していない理由に、「管理会社からの提案がない」が16%を占めていたが、ここで、賃貸住宅管理業者を対象にしたアンケート調査の結果を見てみたい。

管理する賃貸住宅のオーナーに対し、計画的な修繕および修繕資金確保の提案を業務として行っているかどうか、その内容を問う設問に対し、全体の約69%が「修繕工事の提案や実施」を行っているもの、計画修繕の実施に必要な、「物件毎の状況を踏まえた個別の長期修繕計画の作成・提示」は約29%にとどまっている。そして、「計画的な修繕及び修繕資金確保の提案は行っていない」とする管理業者が約21%を占める結果となっている。(図表 1-3-1)

その21%について、行っていない理由を問うと、「提案したくてもノウハウがない」が約38%で最も高くなっている。次いで、「計画修繕を管理委託業務にしていない」が約35%、「必要なときに修繕すれば十分」が約30%である。(図表 1-3-2)

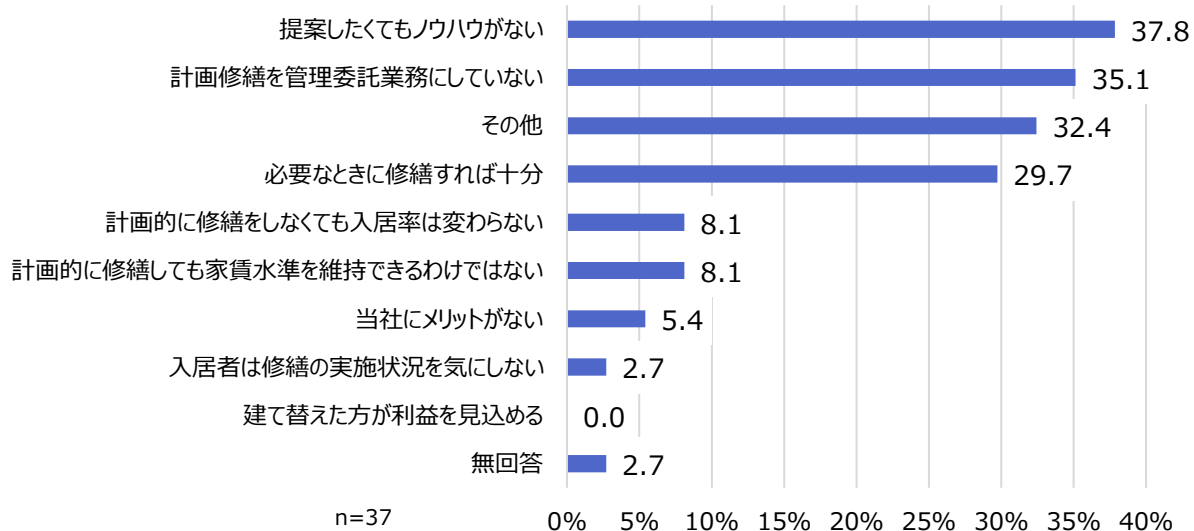
図表 1-3-1 賃貸住宅管理業者がオーナーに対し計画的な修繕および修繕資金確保の提案状況・内容



(注) 複数回答、選択肢は上位のもののみ。

(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」2022年度 国土交通省住宅局

図表 1-3-2 計画的な修繕及び修繕資金の確保の提案を行っていない理由



(注) 複数回答

(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」2022年度 国土交通省住宅局

このように、管理業者が計画修繕に関する知見を有していないことから、オーナーへの提案が行われていない実態が浮かび上がった。同時に、必要なときに修繕すれば十分との認識は、管理業者においても計画修繕の必要性や意義を十分理解していない実態があると言える。

計画修繕を管理委託業務にしていないとの回答も、オーナーと管理業者共に計画修繕に関する知見や意義への理解が不足していることが背景にあるものと読み取れる。

4 | 賃貸住宅管理業法における賃貸住宅管理業務

2020年に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理業法）が制定された今日となっては、計画修繕を管理委託業務にしていないから実施していないというのは、やや物足りない印象を受ける。

というのは、同法では、賃貸住宅管理業者による管理業務として、「賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理」と合わせて、「賃貸住宅の維持保全」を規定しているからである。維持保全とは、「住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うことをいう」と条文に明記されている²。

つまり、修繕は、賃貸住宅管理業務の一部であり、賃貸住宅管理業者であるならば、管理する賃貸住宅の修繕を業務として実施することも含んでいる。確かに、法律では「修繕」であり、「計画修繕」とはしていない。しかし、後述する計画修繕の必要性や意義を踏まえると、管理を委託された賃貸住宅の修繕について、適切に管理を行うという観点から、オーナーに計画修繕を能動的に提案する動機が働いてもよいと思われる。

5 | 維持管理の状態を重視する消費者

先に紹介したオーナーを対象としたアンケートで、修繕を実施しないオーナーの考えの回答に、「実

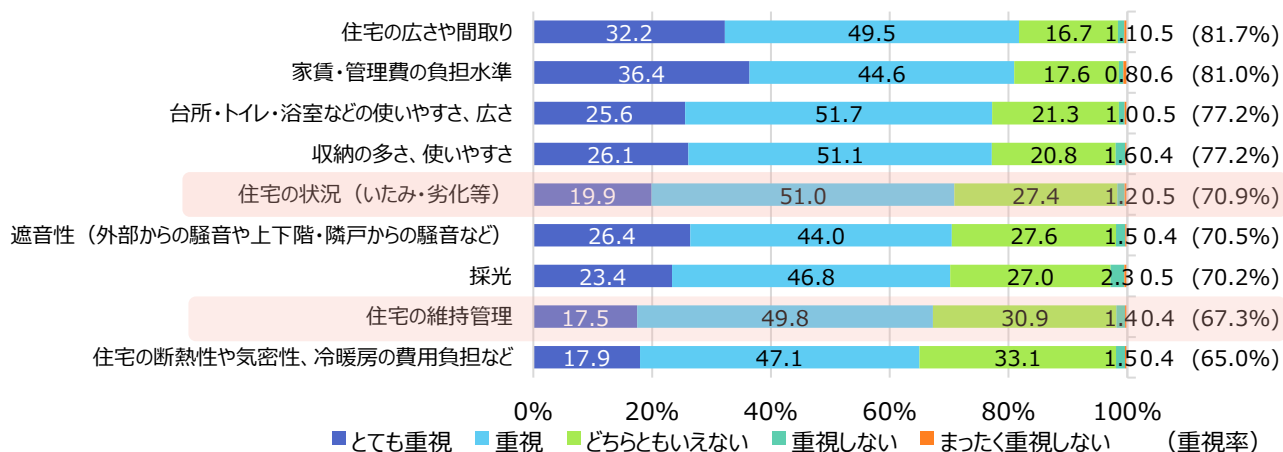
² 賃貸住宅管理業法第2条2項

施しなくても入居率は変わらない」(49%)、「入居者は修繕の実施状況を気にしない」(9%)があったが、賃貸住宅入居者を対象としたアンケート調査結果を見ると、決してそのようなことはないことが分かる。

住み替え先の賃貸住宅を選ぶ際に重視したことについて、19項目における項目毎の重視した割合(「とても重視」と「重視」の合計である重視率)を見ると、上位の項目には、「住宅の広さや間取り」(約82%)、「家賃・管理費の負担水準」(81%)があるが、上位から5番目に「住宅の状況(いたみ・劣化等)」が約71%、8番目に、「住宅の維持管理」が約67%と、メンテナンスの状況を示す項目が上位にある。

このように、賃貸住宅入居希望者全体の7割以上が、入居先の賃貸住宅を探す際、その物件がきちんとメンテナンスされているかどうかを意識して選択しているのである。裏返すと、きちんとメンテナンスされていない物件は選ばれないということである。(図表 1-5-1)

図表 1-5-1 民間賃貸住宅入居者が住み替え先を選ぶ際に重視したこと



(注) 重視率は、「とても重視」、「重視」との回答の合計。19項目の内上位9項目のみ掲載している
 (図表)「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査」(2020年8月)一般財団法人住宅改良開発公社

6 | 計画修繕が行われていないのは賃貸住宅経営上の課題

以上、統計から民間賃貸住宅の老朽化が持ち家より進行していること、アンケート調査結果からは、オーナーが計画修繕の意義や必要性を十分理解していないこと、更にオーナーに計画修繕を提案している賃貸住宅管理業者は限定的であり、管理業者においても計画修繕の意義や必要性を十分理解していない実態があること、一方で賃貸住宅入居希望者は賃貸住宅のメンテナンスの状態を重視していることを指摘した。

つまり、消費者がメンテナンスの状態を重視しているにもかかわらず、オーナーや管理業者という賃貸住宅経営に携わる者の方が、それに応え切れていない状況がある。修繕を行うのは、劣化や不具合の進行を食い止めるためである。なぜ、劣化や不具合事象が起こるのかというと、多くの場合経年劣化するためである。それが賃貸であるかどうかにかかわらず、すべての建物や設備は経年劣化する。経年劣化を放置すればいずれ著しい劣化や不具合が生じて、腐朽や破損につながる。

賃貸住宅の場合、老朽化が目につくようになると入居希望者はそれを敬遠し、直ちに入居率の低下につながり十分な家賃収入が得られないという状況を招く。賃貸住宅経営にとって、それは致命的な

ことである。

冒頭で、民間賃貸住宅における計画修繕の普及が住宅政策上の課題であることを説いたが、それ以前に、賃貸住宅経営上の課題なのである。オーナーや管理業者は、賃貸住宅経営という面から、これに向き合う必要がある。

2——計画修繕の取組状況

ガイドブックの制作にあたり、実際に計画修繕を行っている管理業者に、その取組を具体的に伺い、ガイドブックの内容に反映させることにした。そこで、先に紹介した、管理業者を対象としたアンケート調査において、オーナーに対し計画的な修繕および修繕資金確保の提案の状況を問う設問への回答から、計画修繕を実施していると思われる管理業者を抽出して、ヒアリングへの協力を依頼した。その結果、6社にヒアリングすることができた（図表 2-1-1）。

ヒアリングで伺ったことは主に、①計画修繕の実施方法、②長期修繕計画の作成、③オーナーに修繕の実施を促す方法、④オーナーに修繕資金の確保を促す方法、⑤計画修繕を普及させるために必要なことの5点である。それぞれについて、各社の取組からガイドブックに反映させるべき内容だと捉えた点を紹介したい。

図表 2-1-1 ヒアリング実施賃貸住宅管理業者の概要

	A社	B社	C社	D社	E社	F社
管理戸数	約4万戸以上	約4万戸以上	約700戸	約1,500戸	約800戸	約50万戸以上
修繕工事	自社施工	提携施工業者	提携施工業者	提携施工業者	提携施工業者	自社施工
主たる管理方式	サブリース	委託管理	委託管理	委託管理	委託管理	サブリース

（注）管理戸数は、ヒアリング調査実施時点の概ねの数値

1 | 計画修繕の実施方法

計画修繕の実施方法について、主に定期点検の方法、修繕の提案のタイミング、修繕を実施するかどうかの調整について伺った。

（1）定期点検

定期点検については、ヒアリングしたほとんどの管理業者が、月に1回、3ヶ月に1回、あるいは1年に1回という頻度で点検を行っている。中には、3ヶ月に1回の巡回点検と、築10年経過した物件について年に1回程度の定期点検を組み合わせ実施している管理業者もあった。ただし、月に1回、3ヶ月に1回といった頻度の点検は、何か異常が無いかどうかを確認することが主で、修繕の必要性を見極める専門的な点検とは異なるようである。

（2）修繕の提案

修繕の提案について、いずれの管理業者も、定期点検で不具合等が見つければ修繕の提案を行うとしており、それとは別に、築10年目などのタイミングで点検を行い、劣化・不具合事象をオーナーに報告する中で修繕の提案を行っている。

（3）修繕実施の調整

修繕実施の調整とは、点検結果に基づいて予定していた修繕実施時期に、予定していた修繕工事を実施するかどうか検討し、オーナーと調整するものである。ニッセイ基礎研究所が過去に実施した民間賃貸住宅の計画修繕に関する調査研究³において、当時計画修繕を実施していた管理業者へのヒアリングにおいて把握したもので、計画修繕の実施における重要な手順と捉えられる。

なぜなら、修繕実施時期を予定していたとしても、物件の状態が想定したより良ければ、先送りするとの判断も可能である。逆に、想定より状態が悪ければ直ちに実施するという判断も必要になる。また、オーナーが何らかの事情で修繕資金を用意できない場合、用意できる時期まで先延ばしする、あるいは用意できた範囲で実施するといった判断も必要になってくる。

これらはすべて最終的にオーナーが判断することであるが、点検結果を基に判断材料を準備し、選択肢を提示して、オーナーと一緒にどのように実施するか調整することができるのは、修繕計画を管理し、普段から物件の状態を把握している者になるだろう。今回のヒアリングでは、資金が足りないため翌年以降に先送りすることがあるといった管理業者の証言や、修繕実施時期が近づいたら改めてオーナーにヒアリングし、準備できる範囲で行う修繕工事を提案するという管理業者があった。また、別の管理業者は、複数物件所有するオーナーの場合、修繕実施時期が重なることから、主に資金準備が理由で1年おきに実施するオーナーもいるとのことであった。このように、物件の管理状況とオーナーの資金計画を把握、調整することができるという意味で、管理業者が計画修繕に主体的な役割を担うことが望ましいと考える。

2 | 長期修繕計画の作成

今回ヒアリングした6社の内、管理物件毎に長期修繕計画を作成しているのはD社のみであった。他はすべて、管理物件共通の修繕周期を定めて、築年数や前回実施した修繕からの経過年に応じて修繕実施時期を予定し、近づいたら点検を行い、修繕を提案するという運用を行っている。

冒頭で、計画修繕とは、計画的、予防的に修繕を行うことであると説明したが、この定義に従えば、管理物件毎に長期修繕計画を作成して修繕を実施している場合も、管理物件共通の修繕スケジュールに基づいて実施している場合も、計画修繕と見なすことができる。

では、物件毎に長期修繕計画を作成する意義はどこにあるのだろうか。D社は、物件毎に長期修繕計画を作成している理由について、オーナーにいつ頃、修繕にどのくらいの費用が掛かるのか説明し、予め修繕資金を準備する必要性を理解してもらうためとしている。つまり、オーナーに修繕資金を準備してもらうために長期修繕計画を作成しており、修繕の実施時期と修繕費が示された長期修繕計画を見せることで、その必要性が理解されやすくなるということである。

一方、B社は、オーナーから求められた場合に、その物件の長期修繕計画を作成するとしており、求められるケースというのは、将来の修繕費を心配し、資金計画を検討する際が多いという。つまり、D社、B社の取組から、管理物件毎に長期修繕計画を作成する意義は、オーナーに修繕が必要な時期と具体的な費用を提示することにより、修繕費用を確保することの必要性を意識させ、資金の積み立てなど具体的な行動を促す効果があることだと理解できる。

3 「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」（2016年度）国土交通省住宅局の委託調査研究

実際にD社は今のところほとんどの管理物件で予定どおり修繕工事が実施できているということであった。そうした観点から長期修繕計画の作成方法も、修繕項目が詳細すぎるとオーナーが理解できないため大まかな項目に限定するなど、オーナーにとって分かりやすさを重視したものにしている。

3 | オーナーに修繕の実施を促す方法

オーナーに修繕の実施を促す方法については、各社、工夫して取り組んでいる。共通するのは、折に触れて次に予定されている修繕工事を話題にすることと、賃貸住宅経営にプラスになること、つまりオーナーにとってメリットになることを提案することである。例えば次のような内容である。

- 修繕工事は劣化・不具合箇所を直すことが主であるが、付加価値を付けることを意識した提案をする。例えば、修繕工事に併せて室名札を新しいものに交換したり、エントランスの意匠を変えたり、プラスアルファの価値を付ける。それが、入居促進と退居抑制のどちらにもつながる。
- 賃貸住宅は見栄えが重要なので、大規模修繕の際、入居を得るために外壁を流行の色に塗り替えるとか、インパクトのある見た目にするなど、入居希望者が内覧してみたいと思うような提案を行う。
- 洋間を好む入居者が多いので、和室の場合洋間に変えるように提案している。洗浄便座、シングルレバーの蛇口への変更等々、細かく提案する。それによって入居率が大きく改善する。
- オーナーにとって有益な情報をあらかじめ得ておく。例えば、設備故障した際には、修理業者に、再度故障した時に部品があるかどうか、無い場合新しい製品に交換するといくらになるのかをヒアリングしてオーナーに伝える。

このように、単に予定していた時期に予定通りの修繕工事を提案するのではなく、それと合わせて賃貸住宅の経営にプラスになる提案をしている。これら日々の提案活動を通じて、オーナーに修繕工事の実施を前向きに取り組むように促しているのである。そして、実際に入居率上昇などの成果が出れば、オーナーからの信頼にもつながり、管理受託の更新や新規管理の受注に繋がると各社は回答している。

管理業者にとってのメリットに繋がるという意味では、次のように、計画修繕に関して業務量が増えたとしても丁寧に行うこと、時にはデメリットやリスクといったことも含めて提案するといったことも聞かれた。

- 修繕の提案を行い修繕工事の実施が決まると、施工業者の選定や見積の手配、工事内容についてオーナーと施工業者の間に入って調整するなど、工事が完了するまで丁寧に対応する。業務量は増えるが、ここまですると管理受託契約の解約には至らない。
- オーナーから物件を取得する相談があれば、物件を確認し、どの程度の修繕が必要なのかなど、所有する場合のデメリットやリスクも話す。それがオーナーの利益に繋がることから、信頼される。

こうしてみると、修繕は経営改善するよい機会であり、その提案ができることは、オーナーにとつ

ては単に管理を委託する業者ではなく、信頼できる経営パートナーとしての存在なのだと理解できる。

4 | オーナーに修繕資金の確保を促す方法

このようにオーナーにメリットとなる修繕の提案を行っている管理業者は、オーナーに対し、修繕資金の確保をどのように促しているのだろうか。次のように、これも各社それぞれの工夫がある。

- オーナーには賃貸住宅修繕共済の利用を提案している。定期預金などで積み立てているオーナーには満期になった時点で修繕共済に切り替えるように提案する。修繕共済は掛け捨てなので、例えば 1,000 万円の修繕資金が必要な見込みであれば、700～800 万円を掛金にして、残りは現金で支払い、掛金が余らないように案内している。
- 融資を利用するオーナーも多いが、場当たりに融資に頼るのではなく、計画的に積み立てるなどあらかじめ準備しておくことが大事だと説明している。
- オーナーに長期修繕計画を見せて、修繕に必要な額を積み立ててください。ある程度積み立てたら、定期預金にしてはどうかと提案する。
- 大規模修繕に融資を利用する場合は、オーナーの取引先金融機関の担当者を紹介してもらい、どのように組んだらよいか一緒に検討することがある。それによってオーナーに余計な負担が掛からないようにすることができる。
- オーナーが希望すれば積立分の口座を、家賃収受の口座とは別にして、そこに積立額分を振り込み預かり金として管理する。そのことは管理委託契約書に明記する。
- 必要な修繕費の目安を示して、家賃収入から積み立てておいてください、きちんと残してください、別のことに使わないでくださいと折に触れオーナーに話す。
- オーナーに会う度に修繕資金の準備をするように話をする。そうしておかないと急にそんなことを言われても驚かれることもある。

中でも効果的だと思われるのは、修繕資金の確保を単に求めるだけではなく、定期預金や賃貸住宅修繕共済といった、具体的な方法もあわせて提案する取組である。オーナーにとって、具体的かつ多くの選択肢を提示することは、修繕資金確保の具体的な行動を起こしやすくなると思われる。

5 | 計画修繕を普及させるために必要なこと

民間賃貸住宅の計画修繕を普及させるために必要なことでは、特に2点について多くの指摘があった。1つは、定期点検である。1年に1回程度、長期修繕計画に定めた修繕項目について、劣化や不具合事象がないか、主に目視や触診により確認することで、劣化・不具合事象の早期発見に繋がることを意図したものである。特に大規模修繕が必要になる、新築から 10～15 年経過して以降は、早期発見のために定期点検の実施が望ましい。

これについて、ヒアリングした各社からは、「こうした内容の定期点検を行える管理業者は少ないのではないか」「(建物の点検) 技術のある人材を有している管理業者は少なく、実施するには専門業者に依頼する必要がある、それには費用負担が生じる。その費用を管理業者は負担できない」との回答が多かった。

もう一つは、長期修繕計画の作成についてである。こちら、「現状で物件毎に個別の長期修繕計画を作成するノウハウのある管理業者は限られている」、「専門業者に作成を依頼すれば費用負担が生じるため、管理業者があえて作成しようとは考えない。仮にオーナーがこれを求めてきたとしても、その費用を負担しようとするオーナーは少ない」とのヒアリング回答だった。

個別の長期修繕計画が無くても、共通の修繕スケジュールの運用で対応している現状を変更し、管理業者が手間を掛けて修繕計画を作成するメリットに乏しいという事情は、定期点検と同様の課題である。

どちらにしても、この課題を克服するためには、次の2つのことに取り組む必要がある。一つめは、オーナーに費用負担を理解してもらうこと、そして二つめは管理業者が定期点検や長期修繕計画作成のノウハウを身につけることである。その前提として、年に1回程度の定期点検や長期修繕計画の必要性についてオーナー、管理業者双方の理解の醸成が必要であろう。こうした課題についての対策は最後に「今後の課題」で指摘したい。

3——民間賃貸住宅における計画修繕のあり方とガイドブックの意義

以上に紹介した調査結果を踏まえて、ガイドブックは次のような構成にすることにした。「1. 民間賃貸住宅における計画修繕の必要性」、「2. 計画修繕の進め方」、「3. 修繕資金の準備と確実な実施」、「4. お役立ち情報」である。

「1. 民間賃貸住宅における計画修繕の必要性」では、計画修繕の定義を示し計画修繕の必要性とメリットをオーナー、入居者、管理業者の視点から説明している。

「2. 計画修繕の進め方」では、計画修繕の方法と手順を解説すると共に、長期修繕計画の作成方法、長期修繕計画の例、計画修繕を進める上で考慮すべきことを示している。

「3. 修繕資金の準備と確実な実施」では、修繕資金を確保する方法の解説と、確保した修繕資金が確実に修繕に使われるための取組を紹介している。

「4. お役立ち情報」では、計画修繕に関する参考資料や修繕資金確保に関する制度を紹介している。

この中で、特にガイドブックを作成した意義深い点のみ以降で紹介したい。

1 | 計画修繕の定義と意義

(1) 計画修繕の定義

「計画修繕」について、これまでのところ法令上の定義は存在しないようである。例えば分譲マンションにおいても計画修繕という言葉は使われている⁴が、それは、長期修繕計画に基づいて計画的に行う修繕、あるいは日常的に行う修繕に対し、長期にわたって計画的に行う修繕を意味しているように理解できる⁵。

4 例えば、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」第二条の定義に「計画修繕」は無いものの、国土交通省が定めた、「マンション標準管理規約及び同コメント」の中で、計画修繕が使われて標準管理規約の解説が示されている。

5 筆者が知る限り、公的な資料で「計画修繕」を最初に定義したのは、東京都が発行した、「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」（2000年3月 東京都住宅局）である。ここでは、「計画修繕、すなわち、共用部分の修繕について長期的な修繕計画を

本ガイドブックでは、管理業者がオーナーに計画修繕を提案する際に、その意味や意義が理解されやすいように、なるべく分かりやすく、説明しやすい定義を定めることにした。そこで、賃貸住宅における計画修繕の定義を次のように解説している。

『計画修繕』とは修繕を計画的・予防的に行うこと⁶です。計画的とは、修繕の実施時期を予定しておくこと、予防的とは、破損などが生じる前に修繕を実施することです。経年劣化を放置すれば、いずれ著しい劣化や不具合が生じ、腐朽や破損につながります。そうなる前に実施時期を予定し、それに応じて予防的に修繕を行うことが、『計画修繕』です」

このように、計画修繕は、修繕の実施時期を予定し、腐朽や破損が生じる前に修繕を実施することである。では、その意義は何であろうか。実は、意義の解説はガイドブックに記載していない。意義ではなく計画修繕のメリットと、計画修繕を行わない場合のデメリットを強調して指摘している。だが、意義は特にオーナーにとって重要だと思うので、ここで筆者の考えをお伝えしたい。

(2)計画修繕の2つの意義

計画修繕の意義は2つある。1つは、計画的に行うことの意義、もう一つは予防的に行うことの意義である。

① 計画的に行うことの意義 | 修繕資金を準備できる

まず、修繕を計画的に行うことの意義であるが、修繕の実施時期を予定しておくことで、その資金を準備できることである。当たり前のように聞こえるかもしれないが、予定しておかなければ資金確保の意識が曖昧になり、結局修繕が必要になった時になって資金を準備することになる。

修繕を予定せず著しい不具合や破損が発生してから修繕を実施することを、計画修繕に対し、「場当たり修繕」と、筆者は称することになっているが、資金確保も場当たりのようになってしまうのである。修繕実施時期を予定しておくことで、予定した時期までに必要な資金の確保を意識して行うことができる。資金確保の確実性においてこの違いは大きい。

② 予防的に行うことの意義 | 余計な費用負担を避けることができる

一方、予防的に行うことの意義は、余計な費用負担を避けることができるというものである。腐朽や破損が発生してからの修繕の方が、不具合や劣化が見られる程度で行う修繕より費用が掛かるのは一般的にイメージしやすいだろう。これに対しよくある質問は、場当たり修繕の方が、修繕頻度が少なくトータルの修繕費は少なく済むのではないかというものである。ところが腐朽や破損が発生すると修繕だけでは済まないことも多々ある。例えば、外壁が破損しそこから雨水が侵入してしまうと、修繕工事をするのに入居者に一次退去してもらい必要があり、そのための宿泊費や家財の補償費用を負担しなければならなくなる。そこまでであれば保険でカバーできるかもしれないが、老朽化が原因で入居者が大けがをするような事故が発生した場合は、建物全体の安全性に疑念が生じて、すべての

立て、その計画に従って適切な時期に修繕工事を行うことが重要です」とある。長年、都市再生機構の賃貸住宅の管理を行ってきた、日本総合住生活株式会社のウェブサイトには、経常修繕と計画修繕の定義が示されており、劣化程度が小さく、その都度行う日常的な修繕を「経常修繕」といい、これに対し、建物や設備機器等を一定の時期（周期）に計画的に修繕していくことを「計画修繕」としている。なお、国土交通省が本ガイドブックに先行して制作、公表した、民間賃貸住宅の家主向けの「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」においても定義は示されていない。

6 下線筆者

入居世帯に退去してもらい、引っ越し代金を肩代わりするなどといった事態が発生する可能性もある⁷。

修繕費は賃貸住宅経営に掛かるコストの中でも特に大きい。したがってこれを効果的、効率的に対策を実行することが経営上重要であり、それには重要な経営判断が伴う。その点から、この2つの意義だけでも、計画修繕が賃貸住宅経営にとって必須の経営手法であることが理解できるであろう。

2 | 長期修繕計画の役割

ガイドブックにおいて、民間賃貸住宅における長期修繕計画の役割を明確にした点も重要な点である。

① 長期修繕計画は健全経営するために必要な資料

ガイドブックでは、長期修繕計画を、「賃貸住宅の経営期間における修繕工事の実施予定年とその費用の目安を示した計画」と示している。その上で、長期修繕計画を作成することにより、いつ、どこで、どのように、いくらぐらいの費用で修繕するのかが明確になることから、事業収支計画に修繕コストを組み込むことができる。賃貸住宅経営において、修繕に必要なコストは特に大きいため、オーナーにとって重要な経営判断を伴う。その経営判断に必要な基本的かつ重要な資料が長期修繕計画であると解説している。

つまり、民間賃貸住宅における長期修繕計画の役割のひとつは、永続的に健全な経営をするための情報を与える機会となることである。

② オーナーに修繕資金の必要性を認識してもらうための資料

すべてのオーナーにとって長期修繕計画を必要であるはずであるが、実態はそうではないことは、計画的に修繕を実施しているオーナーが全体の3割程度しかいないというアンケート調査結果で先に伝えたとおりである。

そこで、管理業者として重要になってくることは、オーナーに修繕の資金を準備してもらうことである。それには、長期修繕計画を示すことが有効であることを、前述のとおり管理業者へのヒアリング調査結果から得た。

これを踏まえて、ガイドブックでは、長期修繕計画をオーナーに示して、何年後に修繕をする必要があり、その時期までに一定の修繕資金を準備する必要があることを認識してもらうことが重要であると解説している。

このように、長期修繕計画の重要な役割のひとつは、オーナーに修繕資金の準備の必要性を認識してもらうことである。長期修繕計画を示すことでそこに一定の説得力が生まれ、オーナーの認識を強めることになるのである。

そのためにも、オーナーが理解しやすい長期修繕計画を提案することが重要であることもガイドブックで指摘している。

⁷ 実際にこのようなケースが発生している。2017年3月に札幌市内の築45年の6階建て賃貸マンション最上階のコンクリート製庇が崩落した事故では、けが人はなかったものの、所有者が、入居者に対し、危険性が高いため退去を要請し、補償として解決金30万円と引っ越し代金を提示した。(複数の報道記事による)

3 | 修繕資金確保の方法とその提案

ガイドブックでは、長期修繕計画に基づいて、いつ、どのくらいの資金が必要になるのかオーナーに説明する際、資金確保の方法もあわせて提案すると、オーナーが具体的にイメージできて資金確保の実現性が高まると解説している。

資金確保の方法としては、毎月の家賃収入から一定額を積み立てることが最も確実であり、オーナーに対し毎月積み立てる額の目安を示した上で、積立方法を提案することが有効である。その積立方法としては、保険などの積立型金融商品や賃貸住宅修繕共済⁸の活用が紹介されている。さらに積立以外の資金確保方法として、融資や修繕資金信託なども紹介している。

これも、実践している管理業者へのヒアリング調査から有益な取組として得たものであり、多くの賃貸住宅管理業者がこれに倣ってオーナーに修繕資金確保の方法を提案すれば、計画修繕を行うオーナーは増えて行くであろう。

4——今後の課題

1 | オーナーと管理業者のパートナーシップによる計画修繕

今後、賃貸住宅の計画修繕を普及させるためには、以上強調してきたように、計画修繕が賃貸住宅経営にとって必須の経営手法であることを、オーナーと管理業者とで共通認識することが何より重要である。賃貸住宅経営において、安定的に入居を得て、家賃収入を得られるようにするためには、計画修繕が欠かせないという認識である。

その認識の基、管理業者は主たる業務として計画修繕を実施し、オーナーは相応の管理費を負担するという、オーナーと管理業者のパートナーシップによる取組みが望まれる。そこでは、オーナーと管理業者が長期修繕計画を共有した上で、管理業者はそれを着実に履行できるよう管理し、計画に基づいて修繕工事を提案する。オーナーは計画に応じて修繕資金を準備するという関係が成り立つ。

このような関係が、あらゆる賃貸住宅において成立していることが理想である。この理想に少しでも近づけるためにも、今回のガイドブックの制作を通じて感じた、民間賃貸住宅の計画修繕を普及させるための課題を最後に指摘しておきたい。

2 | 維持保全における計画修繕をスタンダードな取組みに

先にも触れたが、賃貸住宅管理業法において、賃貸住宅管理業務のひとつが「賃貸住宅の維持保全」であり、必要な修繕を行うことは維持保全業務の一部であると規定されている。したがって賃貸住宅管理業者は修繕を業務として実施しているはずであるが、それがかならずしも計画修繕であると限らないことは、前述のアンケート調査結果が示している。

賃貸住宅の経営的な観点からも、政策的観点からも賃貸住宅の計画修繕が重要であることは説明してきたとおりであり、管理業者は維持保全の業務として、スタンダードな取組みにしていく必要があるだろう。前述の通り、管理業者へのヒアリング調査では、年に1回程度の定期点検や長期修繕計画

8 将来予想される修繕費を共済掛金として月払いまたは年払いで払い込むことにより、実際に修繕工事を実施した際に共済金から工費が支払われるという賃貸住宅の修繕に特化した共済制度。共済掛け金が経費算入できるなどのメリットがある。全国賃貸住宅修繕共済協同組合が販売している。

を作成できる業者は限られているという声が聞かれたが、定期点検の方法や長期修繕計画の作成方法などをガイドラインの策定など公的に整備することも考えられる。

計画修繕がいつそう普及することに伴い、関連する技術者を養成する講習制度や、それらの業務に対する対価の相場なども整備されていくことが期待できよう。このように計画修繕を実行するインフラが整備されることにより、管理業者はオーナーに対して計画修繕による維持保全を提案しやすくなる環境が整い、オーナーも安心して委託することができるようになる。

3 | 長期修繕計画における修繕費の目安

ガイドブックには長期修繕計画の作成方法や例を示している。例に示した長期修繕計画は、オーナーが理解しやすいという点では、修繕項目や修繕周期などシンプルな内容になっており、参考にするには望ましいものと考えている。

ただし、そこに掲載されている修繕費についてはやや古い情報になることから、文字通り参考程度のものであると思われる。やはり修繕費は、長期修繕計画の作成時点における市場の修繕工事費単価を反映することが望ましい。

したがって、標準的な賃貸住宅の長期修繕計画を示した上で、そこに掲載された修繕費は、定期的に市場の動きに応じて見直していくような取組が必要だと思われる。それがあれば、多くの管理業者がそれを参考に、オーナーに対し長期修繕計画とそれに基づく資金確保を提案することができるようになるだろう。このような取組が公的に行われることが望ましい。

これについては、ガイドブックの制作にも参考にした、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が発行している、「賃貸版長期修繕計画案作成マニュアル（改訂版）」が既にあることから、これを基に、修繕費のみ新たに検討し、定期的に更新していくことは、技術的にはそれほど難しくはないと思われる。

図表 4-1-1 賃貸住宅管理業者向け計画修繕ガイドブック表紙



(資料) 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750538.pdf>

筆者は20年近く賃貸住宅の計画修繕を研究テーマのひとつとしてきた⁹中で、ようやくガイドブックという形で管理業者向けに国が計画修繕の方法や手順を示したことは大きな意義のあることだと考えている。これを機に、賃貸住宅管理業界と国が連携して以上のような環境を整備し、賃貸住宅における計画修繕の普及を進めていただきたい。

なお、冒頭で示したとおり、本ガイドブックは、国土交通省の補助事業¹⁰により、ニッセイ基礎研究所が制作したものである¹¹。制作にあたり先導的に計画修繕に取り組む複数の賃貸住宅管理業者にヒアリング調査や事例調査に協力いただいた。また、事例調査には、一級建築士の松尾初美¹²氏に協力いただいた。そして、編集・デザインは株式会社ブルースタジオ¹³によるものである。この場を借りて深謝申し上げたい。

-
- 9 2007年に「[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-](#)」（ニッセイ基礎研レポート）、「[賃貸版計画修繕積立制度の創設に向けてー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ー](#)」（ニッセイ基礎研所報）を執筆しており、その基となった受託調査研究「賃貸住宅の計画修繕積立制度設計に関する調査研究」（住宅改良開発公社）を担当して以来研究テーマとして取り組んできた。
 - 10 住宅市場整備推進等事業（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（賃貸住宅管理業者向け計画修繕実施支援事業）））
 - 11 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。
 - 12 「有限会社ペンギンデザインオフィス」（東京都世田谷区）代表取締役
 - 13 「株式会社ブルースタジオ」（代表取締役社長 大地山 博、東京都中央区）

本資料記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と完全性を保証するものではありません。また、本資料は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。