

賃貸住宅の長寿命化について【提言】

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
会長 末永照雄

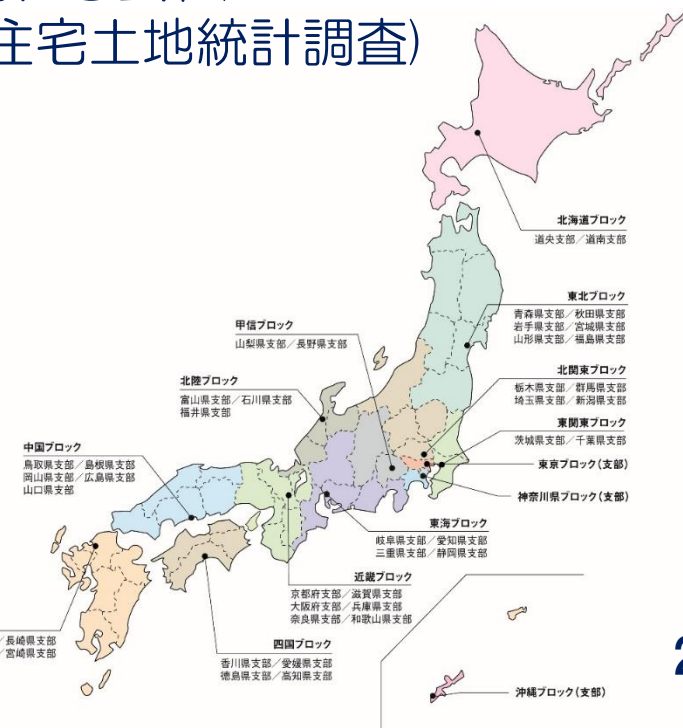
概要

目的：日本賃貸住宅管理協会は、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営・管理業務の確立並びに普及を通じて、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的としています。

会員数：約1,200社（全国の管理会社や賃貸管理に関わる会社）
全国の賃貸住宅戸数 1,478万戸(平成25年住宅土地統計調査)
協会会員の管理する管理戸数 480万戸
全国の賃貸住宅におけるシェア 32.9%
全国の管理物件(729万戸)のシェア 65.8%

会長：末永 照雄

沿革：平成7年4月 日本賃貸住宅管理業協会
平成13年4月 財団法人化
平成24年4月 公益財団法人化



◇賃貸住宅の長寿命化の為に必要なもの

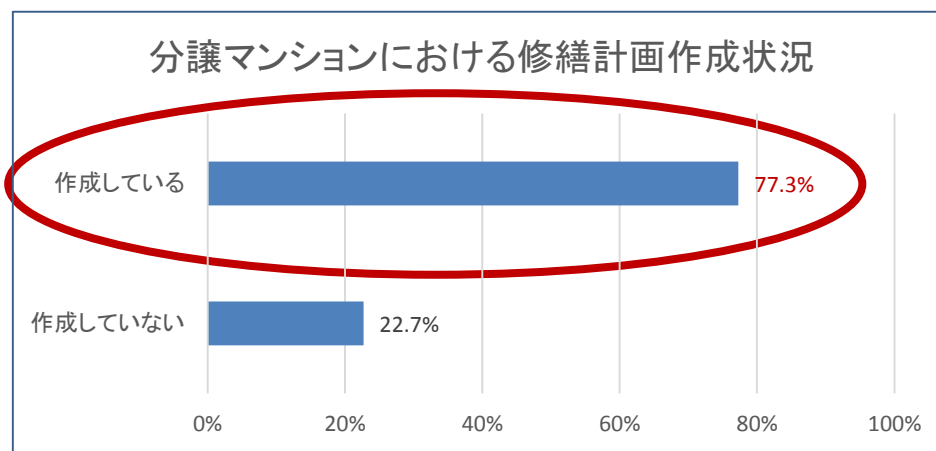
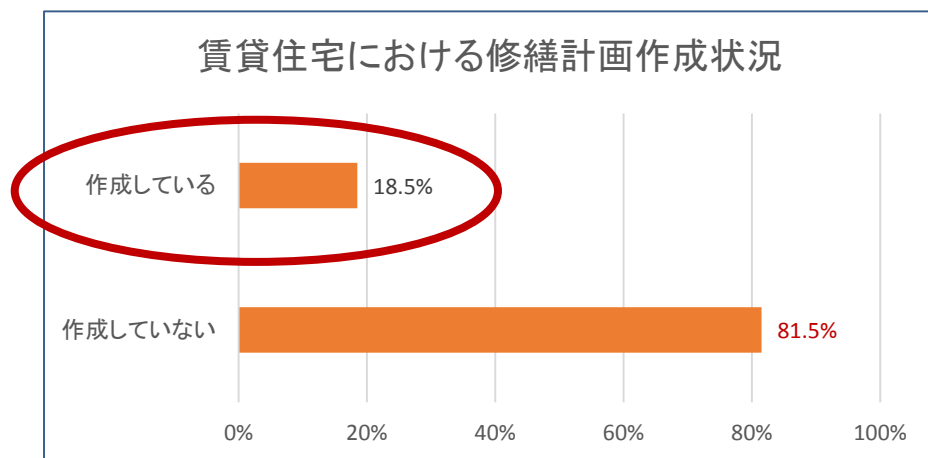
1.賃貸住宅の適切な修繕

2.賃貸住宅の適切な評価

1. 賃貸住宅の適切な修繕

① 長期修繕計画の策定の必要性

当協会、東京都の調査によると、賃貸住宅における長期修繕計画の作成割合はわずか18.5%にとどまっている一方、分譲マンションは77.3%にも上っている。



資料：管理状況に関する調査（平成27年日管協）
マンション実態調査（平成25年東京都）

賃貸住宅は修繕がなされていない現状

1. 賃貸住宅の適切な修繕

② 修繕の資金借入の為に適正な評価

既存住宅の建物評価手法の改善については、【中古住宅市場活性化ラウンドテーブル】にて議論がなされ、評価基準等の見直し等も示されるが、未だに耐用年数を基本とした一律の評価となっている。

◇木造（住宅用）の耐用年数は新築時より22年であるが、仮に、適切な修繕がなされても、その評価は変わらない。



修繕の意欲を削いでいる

1. 賃貸住宅の適切な修繕

③ 修繕に用途を限定した積立金制度の構築

修繕の為に資金を確保するために、計画された修繕に用途を限定した積立金制度は現在、確立されていない。



建物の長期維持の仕組みが構築されていない

2. 賃貸住宅の適切な評価

① 中古住宅流通の為に適正な評価の必要性

前述の通り、適切な担保評価がなされていない

◇ 木造（住宅用）の耐用年数は新築時より22年であるが、
仮に、適切な修繕がなされても、その評価は変わらない。

2.賃貸住宅の適切な評価

②公的機関による修繕履歴の蓄積の必要性

修繕履歴は、各管理会社やサブリース会社が保管しており、共有化はされていないうえ、現時点では共有化する事業者のメリットもない。

社会財として賃貸住宅において、標準化された履歴情報が蓄積されていない。



適切な修繕を評価に反映できない要因

◇賃貸住宅の長寿命化の為に必要なもの

1.賃貸住宅の適切な修繕

2.賃貸住宅の適切な評価



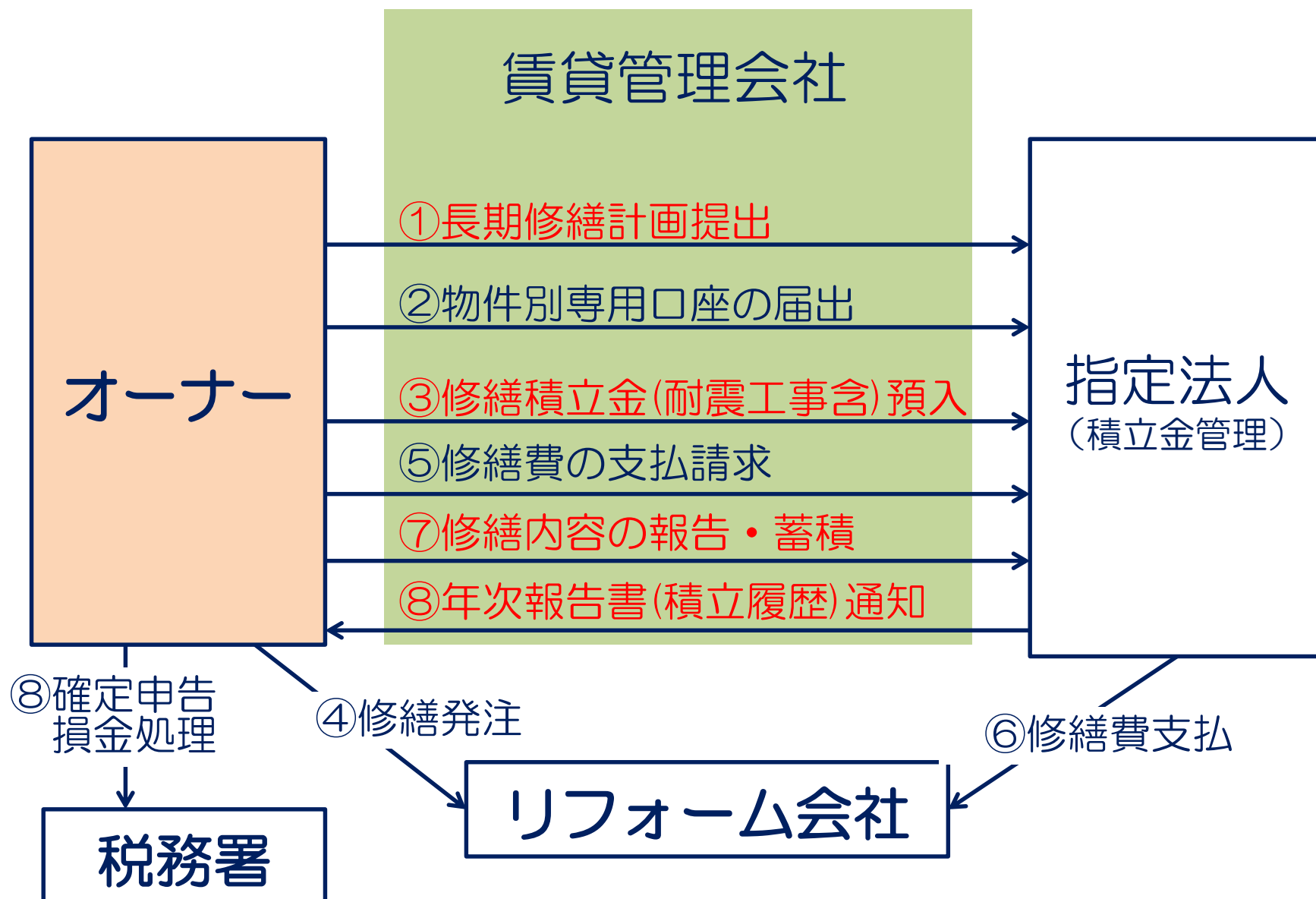
適切な修繕を行うものが優遇される施策の必要性

修繕履歴の集積体制の構築と 修繕積立金の損金算入制度

分譲マンションの賃貸の場合は、修繕積立金を管理組合に支出すれば、その費用が損金に算入されます。一方、賃貸の場合は、将来の修繕の為の費用として損金算入できません。

適切な修繕を促すためには、修繕を行う賃貸人に対し、インセンティブを与える必要があると考えます。それは、**長期修繕計画を立て、修繕の履歴を蓄積するうえで、修繕を実行した際の経費の参入**であると考えます。

長期修繕における積立金の損金算入フロー（例）



制度実現におけるメリットについて

賃借人のメリット：修繕された賃貸住宅に居住が可能

賃貸人のメリット：長期修繕計画をたてることで、計画的な修繕が可能

修繕履歴が蓄積できる

耐用年数を超えても適切な評価がなされ、資産価値が向上

修繕積立金の損金算入ができる

社 会のメリット：社会財としての賃貸住宅の長寿命化
が図れ、質が高い賃貸住宅が保たれる