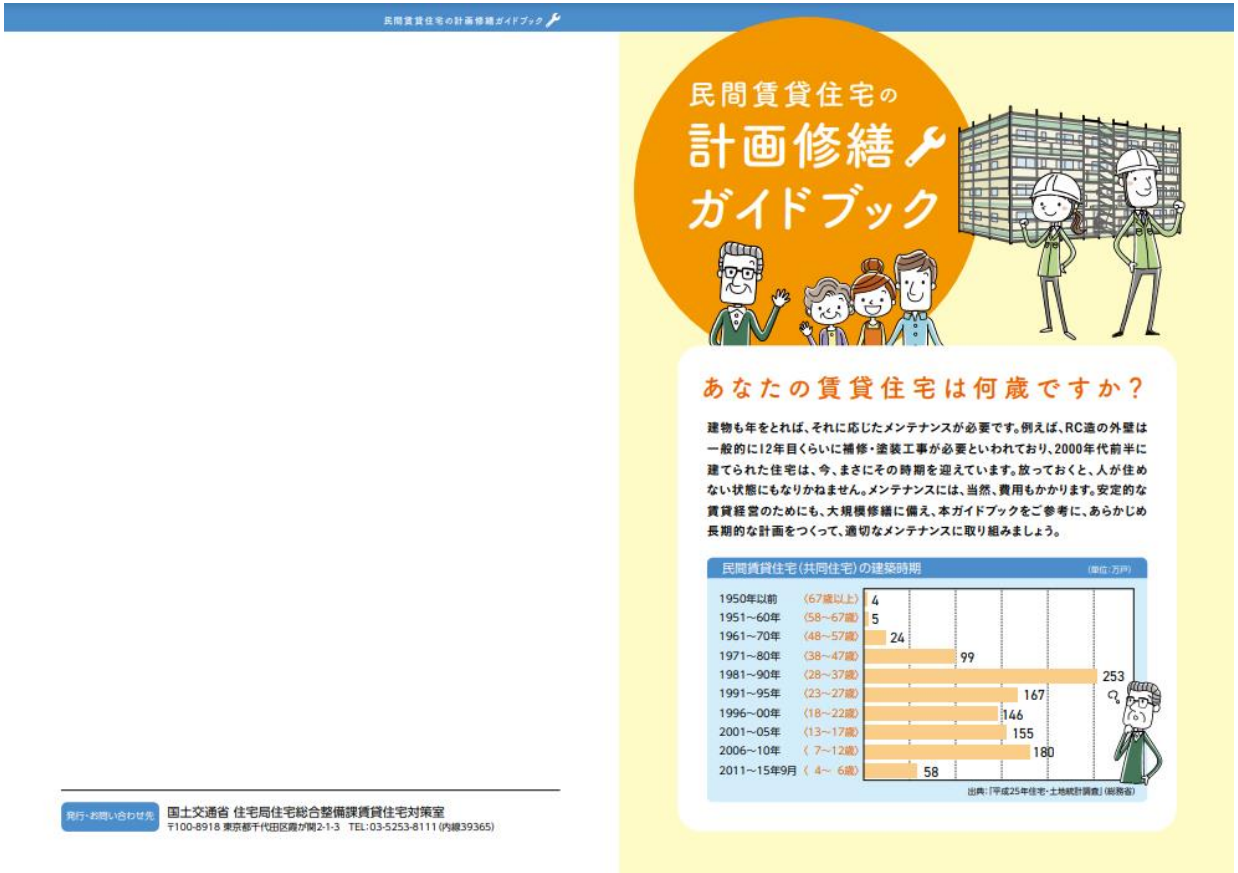
長期修繕計画とは？

長期修繕計画とは？

画像出典：国土交通省 住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室



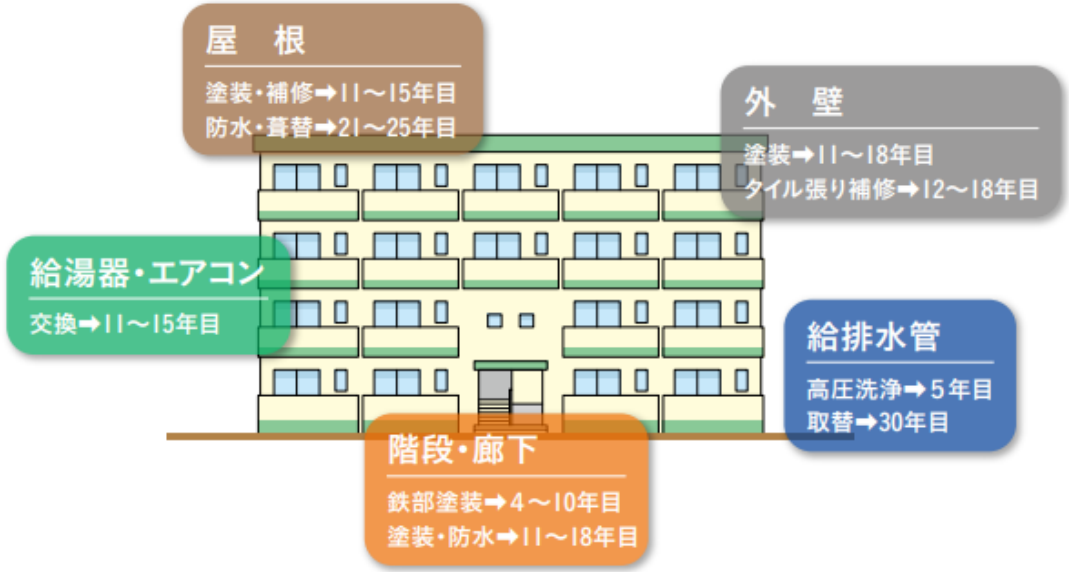
建設ラッシュとなった1980年代～物件を中心とする老朽化に伴い、
長期修繕計画のガイドライン制定および、
国土交通省から「計画修繕ガイドブック」が公開されています。

長期修繕計画とは？

画像出典：国土交通省 住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

2 不具合はいつごろから発生するの？

建て方・資材、立地等にもよりますが、主な部位について、一般的に修繕を行う目安は以下のとおりです。

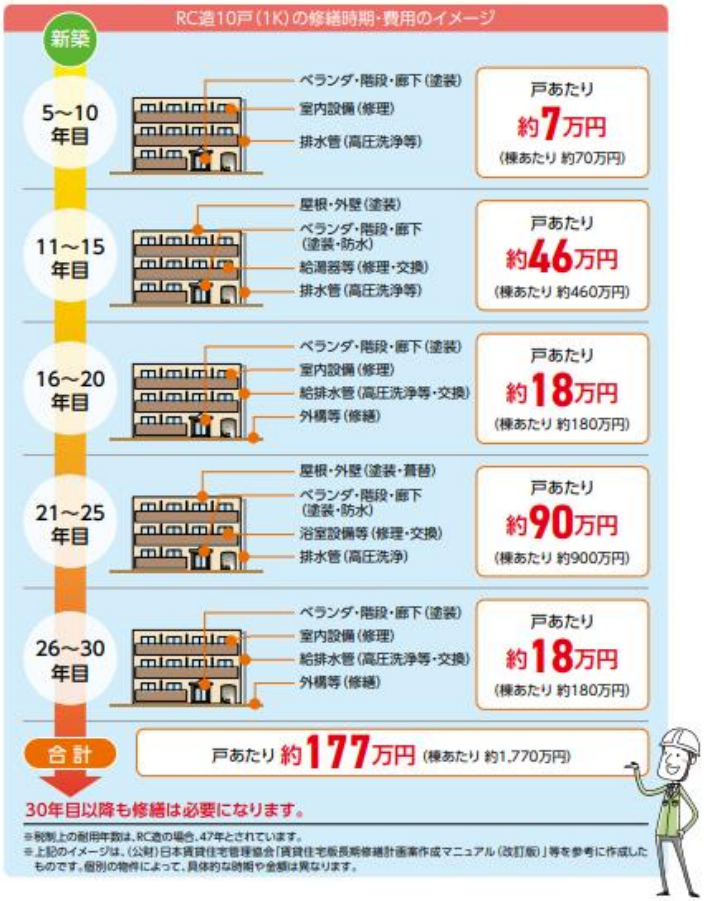


※修繕を行う目安については、国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室「長期修繕計画作成ガイドライン」(2008年)、(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(2014年)、国土交通省 住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(2016年)を参考に作成したものです。

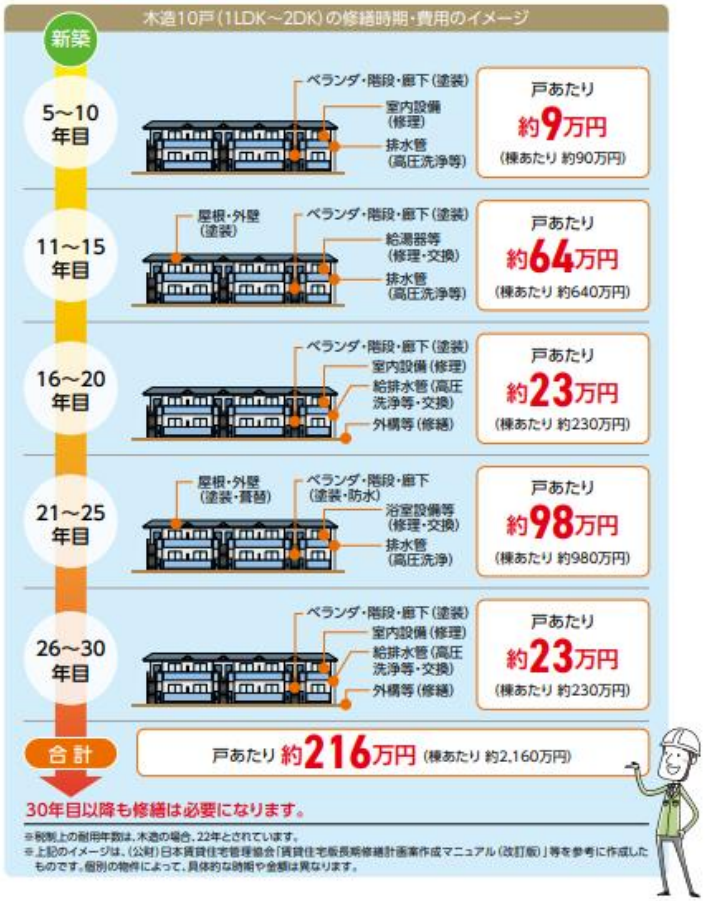
建物の部位によって、修繕をおこなうべきタイミングは異なり、修繕に向けて費用が必要になってきます。

長期修繕計画とは？

例えば、RC造10戸（1K）では、次のようなイメージになります。



例えば、木造10戸（1LDK～2DK）では、次のようなイメージになります。



構造によって費用や目安の時期は変わりますが、
いずれにせよ計画的なリフォーム資金の準備は必要になってきます。

長期修繕計画とは？

修繕費計算　収支予測

修繕項目	チェックポイント・備考	区分	周期	6年 2029	12年 2035	15年 2038	18年 2041	24年 2047	30年 2053	30年間 費用計
共用部（建築）										
傾斜屋根（カラーベスト）	割れ・ズレ・色褪せ	改修	12年		52			52		104
外壁（モルタル・サイディング・パネル）	汚れ・色褪せ・ヒビ割れ・シーリング部	改修	12年		130			130		260
雨樋	ジョイント部はずれ・割れ・雨漏り	改修	12年		9			9		18
ベランダ	鉄部錆び・割れ・色褪せ・排水	塗装	6年	44	44		44	44	44	220
ベランダ	同上	改修	12年		66			66		132
階段・廊下	同上	塗装	6年	28	28		28	28	28	140
階段・廊下	同上	改修	12年		55			55		110
小計①				**72**	**384**		**72**	**384**	**72**	**984**
共用部（設備）										
排水管・枡	洗浄	高圧洗浄	6年	6	6		6	6	6	30
給排水管	継手・エルボー部分	調査・修理	15年			50			50	100
小計②				**6**	**6**	**50**	**6**	**6**	**56**	**130**
外部仕上										
外部建具	玄関戸・雨戸・サッシ	修理	12年		50			50		100
外溝	通路・フェンス・駐車場・駐輪場	修理	12年		40			40		80
小計③					**90**			**90**		**180**
修繕費の合計	**＝①＋②＋③の合計**			**78**	**480**	**50**	**78**	**480**		**294**

経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	29	30
暦年	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2052**	**2053**
賃料収入	4,750	4,726	4,703	4,679	4,656	4,632	4,609	4,586	4,563	4,540	4,518	4,495	4,473	4,450	4,428	4,128	4,107
修繕積立金	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
収入金額合計	**4,950**	**4,926**	**4,903**	**4,879**	**4,856**	**4,832**	**4,809**	**4,786**	**4,763**	**4,740**	**4,718**	**4,695**	**4,673**	**4,650**	**4,628**	**4,328**	**4,307**
共用部（建築）	0	0	0	0	0	72	0	0	0	0	0	384	0	0	0	0	72
共用部（設備）	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6	0	0	50	0	56
外部仕上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	0	0	0	0	0
修繕費計	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**78**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**480**	**0**	**0**	**50**	**0**	**128**
運営費	1,000	1,010	1,020	1,030	1,041	1,051	1,062	1,072	1,083	1,094	1,105	1,116	1,127	1,138	1,149	1,321	1,335
借入返済金	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
支出金額合計	**3,400**	**3,410**	**3,420**	**3,430**	**3,441**	**3,529**	**3,462**	**3,472**	**3,483**	**3,494**	**3,505**	**3,996**	**3,527**	**3,538**	**3,599**	**3,721**	**3,863**
収支差	1,550	1,516	1,483	1,449	1,415	1,303	1,347	1,314	1,280	1,246	1,213	699	1,146	1,112	1,029	607	444
〃（次年度繰越金）	**1,550**	**3,066**	**4,549**	**5,998**	**7,413**	**8,716**	**10,063**	**11,377**	**12,657**	**13,903**	**15,116**	**15,815**	**16,961**	**18,073**	**19,102**	**30,111**	**30,555**

収支差	1,045	1,011	900	944	910	877	843	809	296	742	709	675	641		
〃（次年度繰越金）	**20,147**	**21,158**	**22,058**	**23,002**	**23,912**	**24,789**	**25,632**	**26,441**	**26,737**	**27,479**	**28,188**	**28,863**	**29,504**		

簡単な入力項目で、修繕計画スケジュールと積立計画を作成します。
対策すべき内容や具体策までを冊子形式で提案します！

無料診断

静岡県西部地域密着の㈱アライブだからできること
今お持ちの物件の査定・診断を無料でお伝えできます！

ご所有のご物件の賃貸経営をより良く維持していくために！
物件に合ったご提案をさせていただきます。
しつこい営業活動は一切ございません！
物件によってはお金をかけただけでは賃料を上げられない物件もございます。市場を見極め、物件に適したアドバイスをさせていただきます。

W査定

賃貸経営、ご所有不動産の活用についてお悩みの方
将来のご相談でも、お気軽にお問合せください。

賃料査定

- 今のお住まいを貸した場合いくらで貸せるのか
- 賃貸物件の空室が埋まらない
- 既に貸している物件の賃料が妥当かどうか
- 土地を駐車場にするかアパートを建てるか
- 賃借人から値下交渉を受けている

物件診断

- 所有している物件のキャッシュフローを知りたい
- 建物老朽化による不安を解消したい
- 不要の別荘、セカンドハウスがある
- 未使用の土地の有効活用
- 所有している不動産の資産価値を知りたい

053-476-7112

アライブ資産管理部（9:00-18:00）