
賃貸建物のリフォーム、 建て替えのメリット・デメリット

ティー・アイFP事務所 代表
理財実践塾 代表
池田 孝行

講師自己紹介

名前：池田孝行（いけだ たかゆき）

職歴：大学卒業後、信用金庫に就職。
本店にて預金係や融資係を経験。
特に企業の融資相談を多く担当。
もっと第三者の立場からお客様の
アドバイスをしたいと思い退職。
2005年より経営者や個人事業主の
資金繰り相談を中心に活動中。



本日の内容

- ✓ 賃貸物件の**不具合**はいつごろから起きるのか？
- ✓ もし建物の**修繕**をしなかったらどうなるか？
- ✓ リフォーム、建て替えの**費用**のイメージ
- ✓ 将来の修繕に備えて今から**準備**すべきこと

賃貸建物所有者が抱えている不安

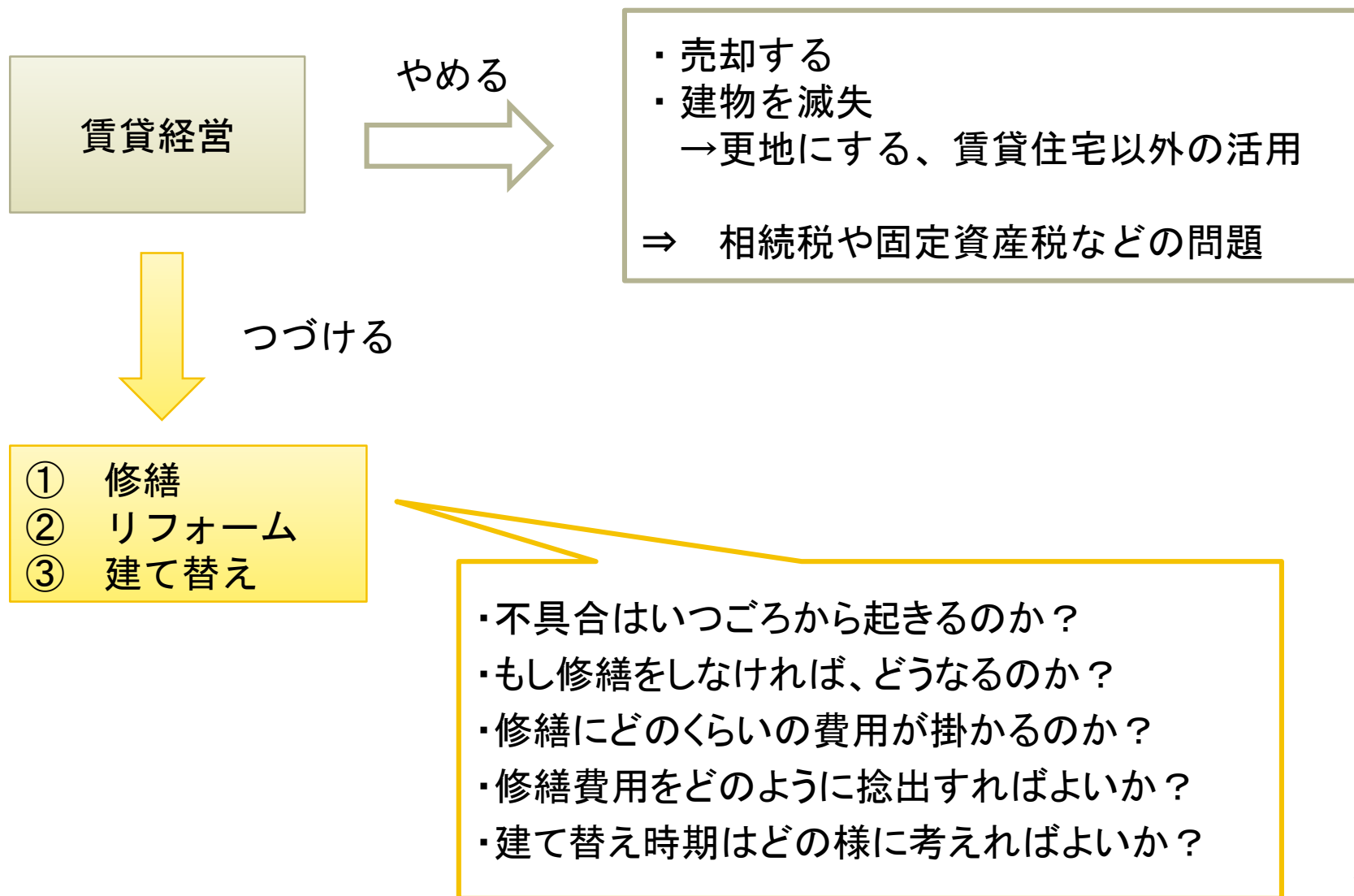
【所有者】

- 建物が古くなった
- 修繕しないといけないが費用がかさむ
- 空室が目立つ
- 思うように家賃収入が伸びない
- 子供への相続のことを考えなくてはいけない
- 子供に負担をかけたくない

【次世代】

- 相続税が気になる
- このまま建物を所有していくべきか
- 建物を維持するには、費用がどのくらいかかるか？
- 誰が建物を受け継ぐか？

賃貸建物所有者が抱えている不安



修繕、リフォーム、建て替えの違い

- **修繕**

劣化した建物や設備の品質を元に戻すこと

→ 耐用年数を伸ばす

- **リフォーム**

建物や設備などをより良いものに変えること

→部分的に品質を向上させて顧客を呼び込む

- **建て替え**

従前の建物を壊して新しい建物を建てること

→すべての品質を向上させて顧客を呼び込むとともに

様々な不安を解消する

賃貸物件の不具合はいつごろから起きる？

＜一般的に修繕を行う目安＞

【屋根】

塗装、補修：11～15年目
防水、葺替：21～25年目

【外壁】

塗装：11～18年目
タイル張り補修：12～18年目



【給排水管】

高圧洗浄：5年目
取替：30年目

【階段・廊下】

鉄部塗装：4～10年目
塗装・防水：11～18年目

【給湯器、エアコン】

・交換：11～15年目

定期的なメンテナンスをしないと・・・

メンテナンスしないと
例えば、こんな
不具合が！



屋根



！ 塗装や防水処理の劣化によって、漏水や雨漏りが発生！

外壁



！ ひび割れやタイルが浮いて、外観の劣化とともに、雨水が建物内部に浸水！

手すり



！ 錆や腐食によって、美観が損なわれるだけでなく、損壊・崩落の危険性が増大！

給湯器・エアコン



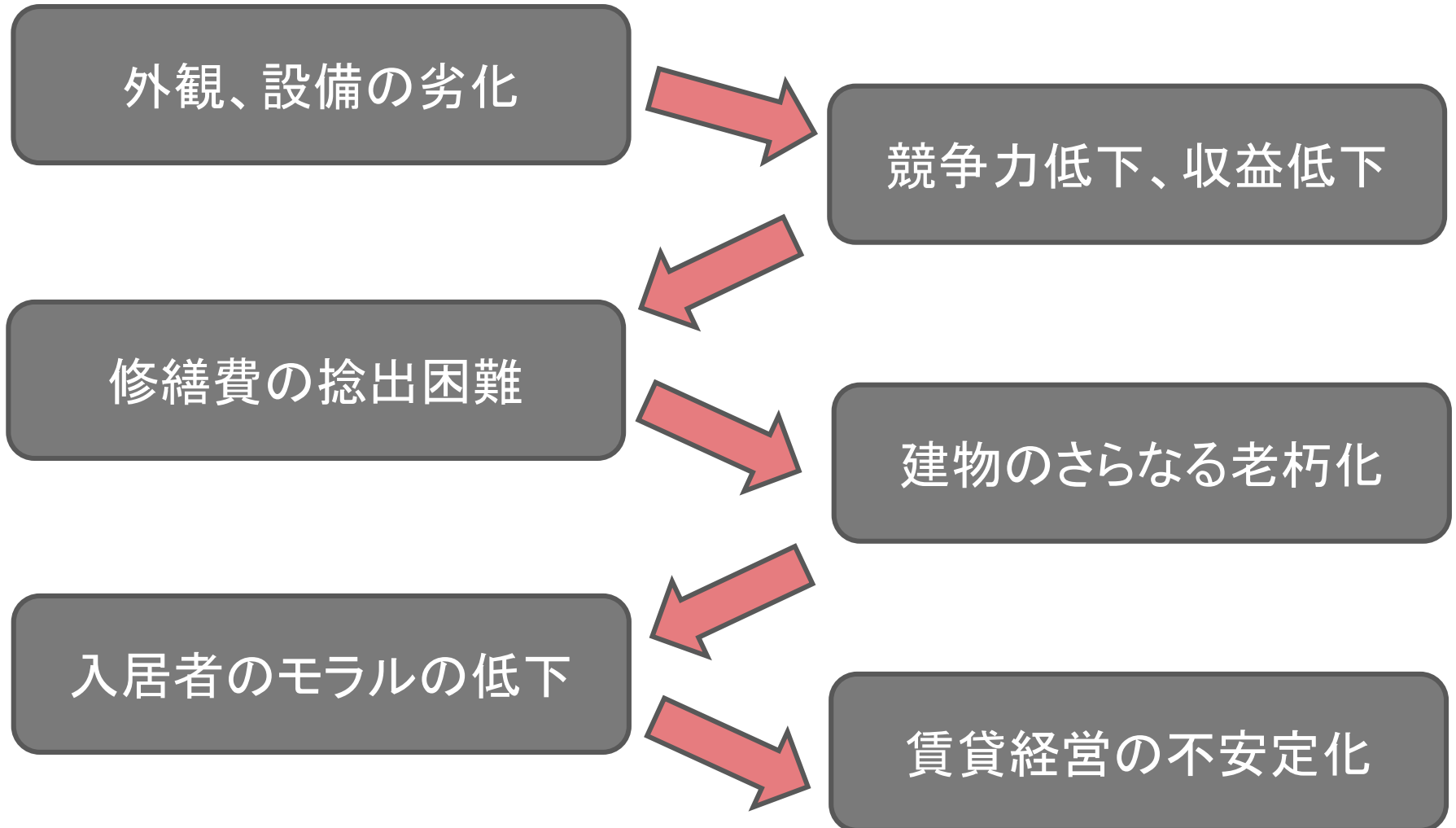
！ 一度故障すると、頻発するようになり入居者様からのクレームにつながる場合も！

給排水管



！ 故障しがちになって、入居者からのクレームが続出！

もし修繕しなければどうなるのか？



建築年度で耐震性をチェック

あなたの
お家は何歳
ですか？

建築基準法は、安全で安心して暮らせる社会を築くために、みんなで守らなければいけない。建物に関する最低限の基準を定めたものです。時代に応じた基準を柔軟に盛り込む改正が頻繁に行われており、特に大規模な地震災害とともに建物の耐震基準も大幅に改正されてきました。みなさんがお家を建てられた当時の建築基準と、現行の建築基準に大きな違いがないか、このチェック表で確認しましょう！

- チェック表の使い方 ●
- ◆ ご自宅の建築年度に線を引き、適用されている建築基準を確認しましょう。
- ◆ 表の右側は、建築基準の中でも耐震性に関する項目です。
- ◆ 建築年度から判断される耐震性の判定をご確認ください。
- 本年表の対象住宅 ●
- ◆ 木造在来工法住宅
- ◆ 平屋もしくは2階建て

大規模地震と建築基準法の変遷

地震年表	建築基準の変遷	各項目に関する規定など					判定
		基礎	壁の量	筋交い	壁の配置バランス	接合部	
1923 1923年 関東大震災(M7.9)	1920年 市街地建築物法施行 1924年 市街地建築物法の大改正			1924年 筋交い等の 高規格規定が新設された			補強計画よりも、建て替えをお勧めします。
昭和25 1948 1948年 福井地震(M7.1)	1950年 建築基準法制定 壁量の規定		規定 8/12 必要壁量が 制定された	筋交いは釘 で柱などに 固定する			壁量不足の可能性が高いと 思われます。 耐震の専門家 による耐震 診断を受けま しょう。
昭和35 1952 1952年 1954 1956 1958			規定 12/21 必要壁量が 改正された	「筋交いはボルト・かすがい・くぎ・その他の金物で緊結しなければならない」と規定。(施行令45条)	「張り間方向、及びけた行方向に、釣り合い良く配置しなければならない」と規定。(施行令46条)	柱はかすがいで止める	
昭和45 1960 1962 1964 1966 1968 1970 1972 1974 1976 1978	1959年 建築基準法改正 壁量の強化 1971年 建築基準法改正 基礎の布基礎化	規定 底盤のない基礎でもよかった	規定 15/29 必要壁量が 改正された	平金物が 使われ始める			耐震性能の 検証が推奨 されています。 ご自身で耐震 性のチェック を行うか、専門 家に相談しま しょう。
昭和55 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998	1978年 宮城県沖地震(M7.4) 1981年 建築基準法改正 壁量の再強化	規定 コンクリート造又は 鉄筋コンクリート造 の布基礎とすることが 規定された	規定 鉄筋入りの基礎 が徐々に広まる	筋交いプレート が使われ始める		1982年頃から 平金物などの 金物が公庫で 推奨され始める	
昭和56 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998	新耐震木造住宅検証法の対象住宅は、昭和56年6月以降、平成12年5月までに建築された木造在来工法住宅(2階建て以下)です。 1981年から2000年までに 建築された住宅					1988年頃から 3階建てで ホールダウン 金物が使われ 始める	現行の建築 基準です。
平成12 2000	2000年 建築基準法改正	規定 鉄筋入りの基礎が徐々に広まる		規定 筋交いのサイズによって 筋交いを止める金物が 指定された	規定 強い壁には 強さに応じた 金物を使用する 事が規定された		
平成29 2001 2004 2005 2007 2008 2011 2014 2016 2017	2001年 雲予地震(M6.7) 2004年 新潟県中越地震(M6.8) 2005年 福岡県西方沖地震(M7.0) 2007年 能登半島地震(M6.9) 2008年 岩手・宮城内陸地震(M7.2) 2011年 東日本大震災(M9.0) 2014年 長野県神城断層地震(M6.7) 2016年 熊本地震(M7.3) 鳥取西部地震(M6.6) 2017年 新耐震木造住宅 5月 検証法公表	規定 地耐力に応じた 基礎構造が規定された	※平成28年4月に発生した熊本地震では、旧耐震基準(昭和56年5月以前)だけでなく、新耐震基準(昭和56年6月以降、平成12年5月以前)の木造住宅にも多くの被害があったため、新たに耐震性能を検証する方法(新耐震木造住宅検証法)が国土交通省より公表されました。				

建築時期で対応が変わる？

＜耐震基準＞

耐震基準とは、地震が起きても倒壊しない建築物を建てるように、建築基準法で定められている基準のことです。

	中規模地震 (震度5強程度)	大規模地震 (震度6～7程度)
旧耐震基準	 倒壊しない	規定なし
1981年新耐震基準の制定	 軽微なひび割れ程度に留める	 倒壊しない
2000年建築基準法改正	 軽微なひび割れ程度に留める	 倒壊しない +木造住宅の耐震性向上

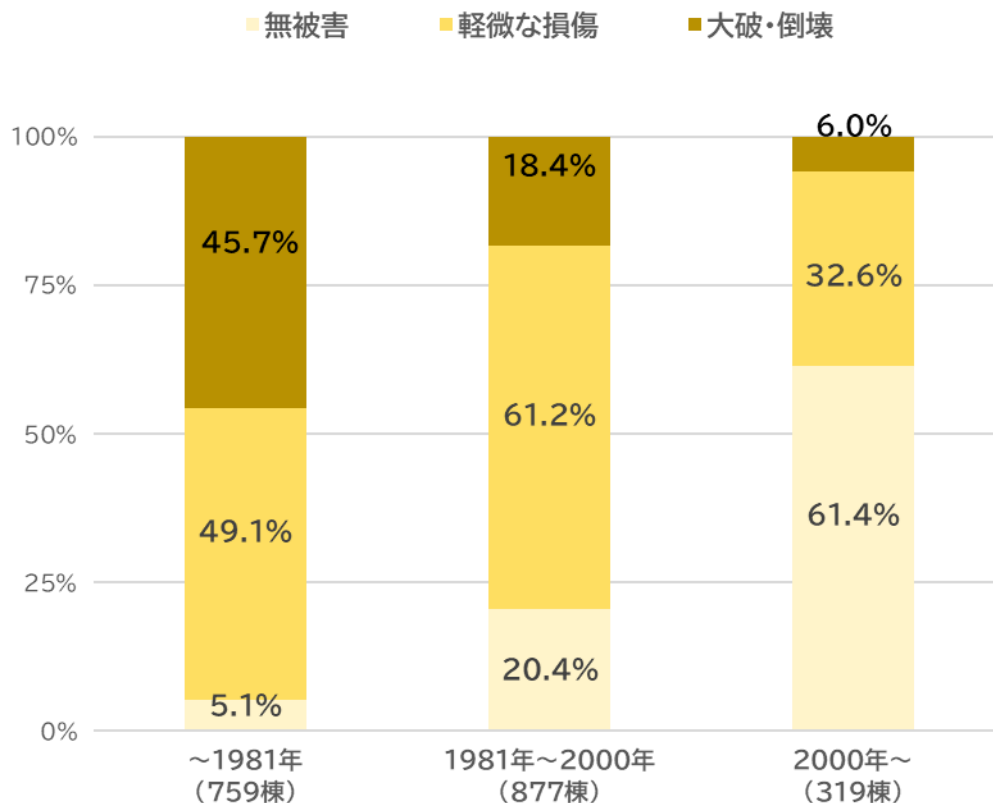
1978年の「宮城県沖地震」を受けて1981年の改正では、**耐震基準が大きく改正。**

その後、1995年に起きた「阪神淡路大震災」の被害を受け、2000年から基礎の設計にあたり、**地盤調査によって地盤の支持力を確認することが必要になりました。**

熊本地震の被害状況

下図は熊本地震における6強～7が計測された地域の建物の被害状況です。

熊本地震による木造建物の建築時期別被害状況



新耐震基準の木造建築物（1981年～2000年）の大破・倒壊率は、旧耐震基準の建物（～1981年）と比較して、大幅に低いものの、2000年以降に建築された建物と比較すると大破・倒壊率は顕著に高くなっています。

万が一の事態が発生する前に、自治体の各種助成や、所有建物の耐震性など、現状を確認しておくこと、**ご家族に負担をかけないように建物のメンテナンスについて検討しておくことが大切です。**

耐震診断や耐震補強などの助成制度を確認しておきましょう。

※出典：国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析をおこなう委員会」より当社編集

貸主責任とは？

民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、**所有者がその損害**を賠償しなければならない。」

民法621条（賃借人の原状回復義務）

「**賃借人**は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、**賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う**。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」

貸主責任とは？

民法606条（賃貸物の修繕等）

- 「1. 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」
- 「2. 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。」

民法607条の2（賃借人による修繕）

賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 1. 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 2. 急迫の事情があるとき。

貸主責任とは？

築年数に関わらず、**貸主にも責任**が問われる可能性がある。
大家さんが建物の不具合を**知っていて修繕しない**場合には、
かなり責任が重くなるケースがあります。

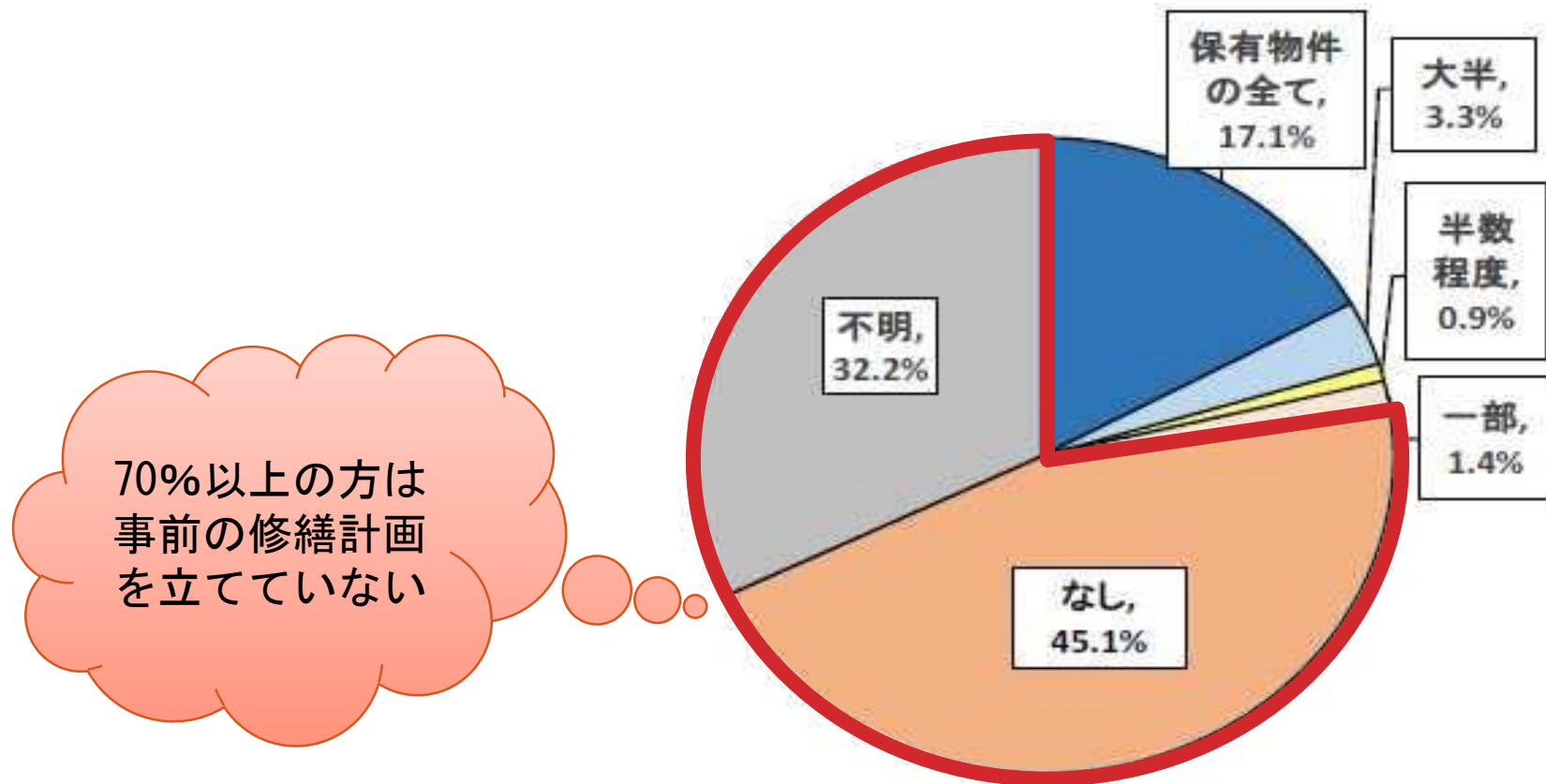
※**貸主自身で建物の管理**ができていますか？

建物が古くなっていて、放置していたら貸主の責任は重い。

⇒ 専門家に相談してください

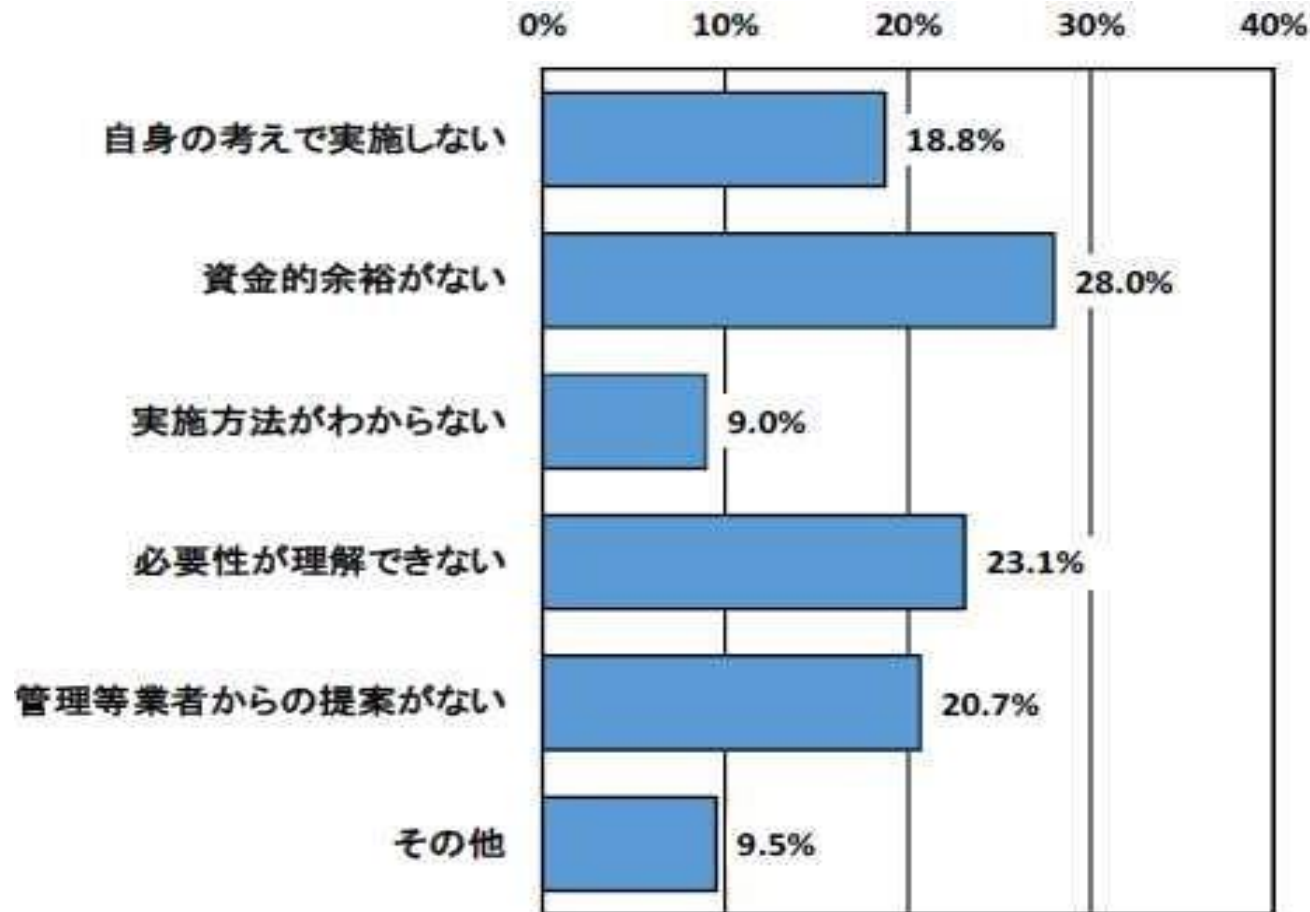
修繕の計画を立てていますか？

民間賃貸住宅における長期修繕計画の作成状況
(個人家主、n=1,126)



なぜ修繕の計画を立てないのか？

修繕・大規模修繕を実施していない理由（個人家主、n=368）



資料) 国土交通省 住宅局 平成 28 年度家主アンケート調査結果

計画的に修繕を進めるために

- (1) いつどんな修繕が発生するか時系列にまとめる
- (2) その時にかかる費用がいくらか算出する

【イメージ図】

計画修繕（1戸当たり、単位：円）

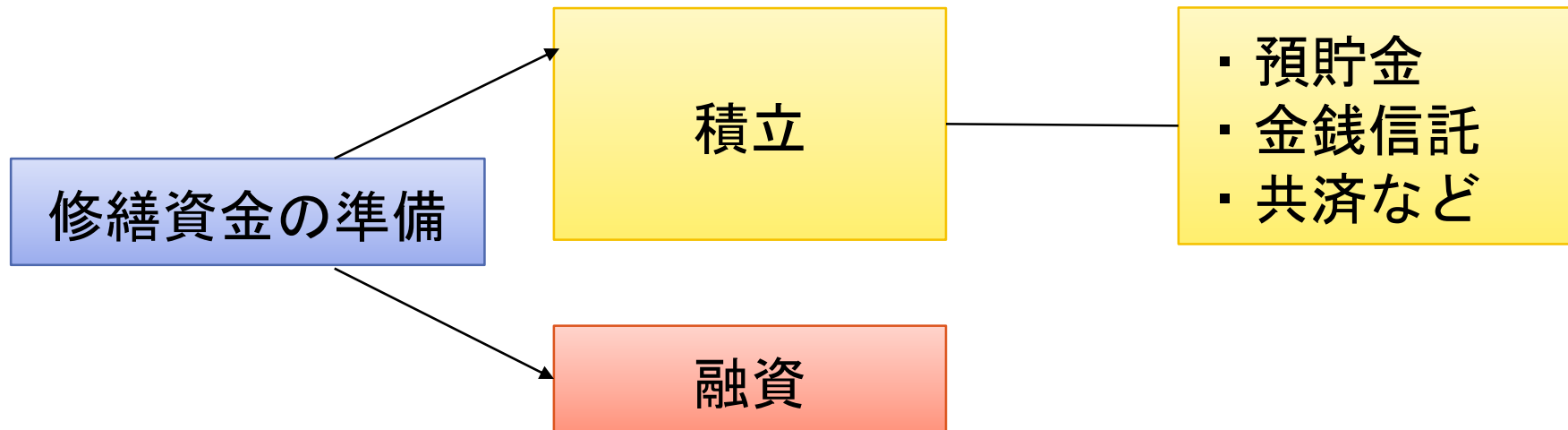
		修繕の目安	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目
建物本体	屋根・屋上	10年～15年	0	0	90,000	0	0	90,000
	外壁	10年～15年	0	0	120,000	0	0	120,000
	ベランダ	5年	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
	階段、廊下	5年	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
共用設備	電気設備	15年	0	0	50,000	0	0	50,000
	給排水管	5年	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
	外構	10年～15年	0	0	150,000	0	0	150,000
室内設備	給湯器	10年	0	0	110,000	0	0	110,000
	エアコン	10年	0	0	110,000	0	0	110,000
	台所他	故障の都度	故障の都度修理費が発生					
小計（1戸当たり）			75,500	75,500	705,500	75,500	75,500	705,500
合計（建物全体10戸合計）			755,000	755,000	7,055,000	755,000	755,000	7,055,000

参考：平成 31 年 3 月国土交通省 住宅局「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について
～計画修繕を含む投資判断の重要性～」をもとに筆者が作成

修繕資金の準備

(3) 修繕の期限までに修繕資金を準備する

【原則的な修繕資金の準備】



(事例) 分譲マンションの場合：積立金＋一時金

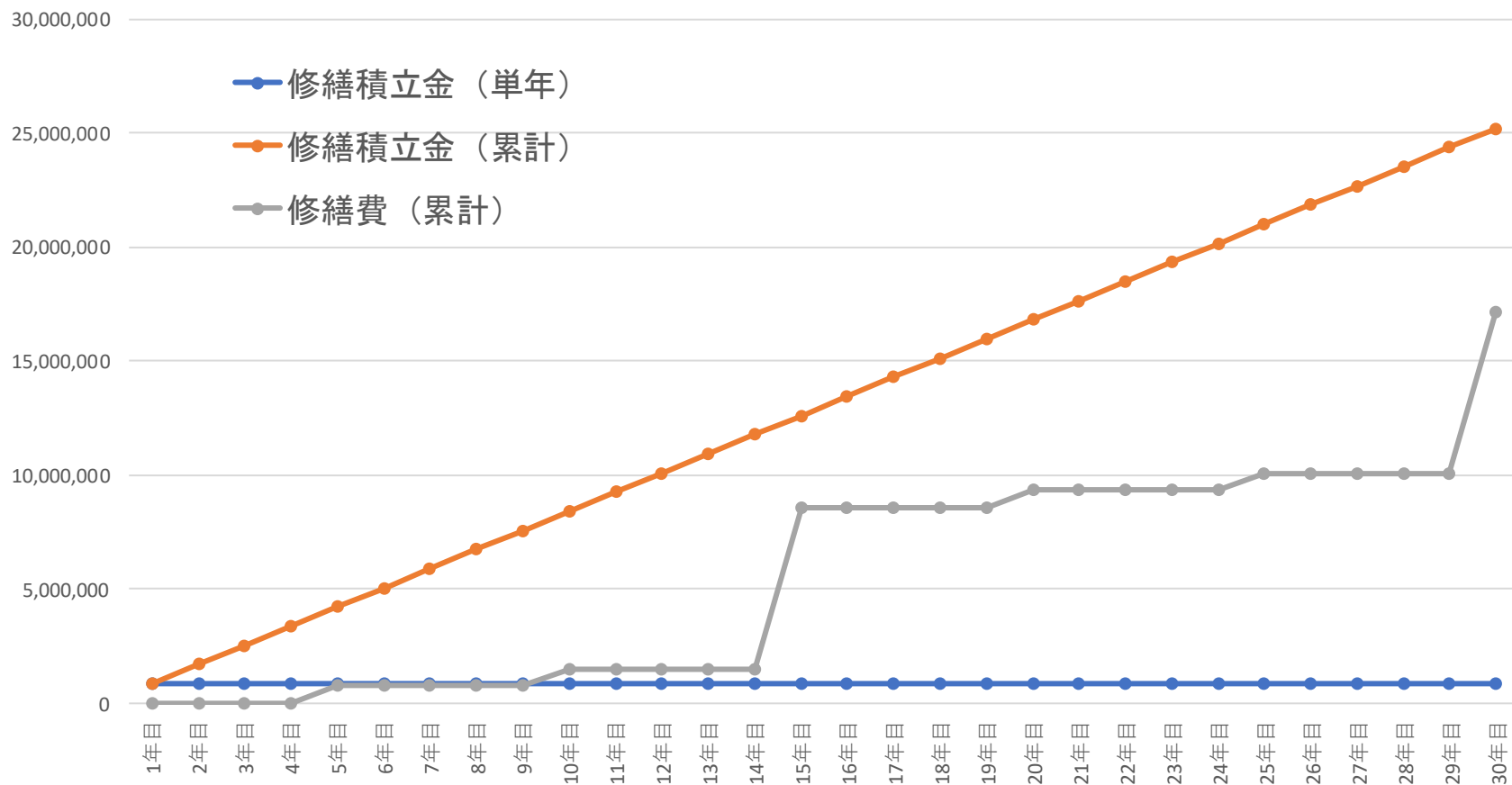
賃貸住宅：積立金をやっていない場合がほとんど

→ 出費が大きい

→ 建て替えの踏ん切りがつかない（費用対効果）

修繕資金の準備

【修繕積立金と修繕費の累計グラフ】



賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート

建物をより長く快適な状態で使い続けるためには、定期的なメンテナンスや早めの修繕が必要です。
一般的な耐用年数を踏まえ、建物や設備に、どのような点検が必要な時期なのか確認しましょう。
また、建物や設備に気になる症状がある場合には、早めに管理会社や専門家に相談しましょう。

■ 建築年はいつですか？ 建築年(西暦) **1998** 年 (築年数) 21 年

■ こんな症状はありますか？

△ 屋根、雨樋

- 雨漏りがある
- 塗装の劣化や破損、ずれがある
- 雨樋に歪みや破損がある

≡ 外壁

- 壁面にひび割れやタイルの剥がれがある
- 塗装面に触ると粉が手につく
- シーリングに痩せや剥がれがある

🚿 給湯・風呂釜

- お湯の温度が不安定、設定温度にならない
- 水圧が弱い、水に着色がある

🏠 外部建具(扉、雨戸等)

- 開閉に支障がある



🏠 バランダ、階段廊下

- 鉄部(手すり、鉄骨階段)に錆や破損がある
- あげ裏に漏水のシミがある
- 床に剥がれや浮き(隙間)がある



⚡ 電気設備

- 配線の損傷やボックス類に錆や腐食がある



🏠 基礎(土台)

- ひび割れや蟻道(土で盛られた道)がある



🚰 給水設備・排水管

- 過去に水漏れがある、異音がする
- 水の流れが悪い、異臭がする



🚰 水回り(台所、風呂、トイレ)

- 水の流れが悪い、異音がする

診断結果 ～点検時期の目安～

屋根、屋上		バランダ、階段廊下	点検時期です
外壁		電気設備	点検時期です
		基礎(土台)	

給湯・風呂釜		給水設備・排水管	点検時期です
外部建具	専門家に相談しましょう	水回り	点検時期です

すぐに点検や修繕が必要な項目がなかった場合でも
日常的な点検や早めの修繕をしましょう！



← 賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート

出典：平成 31 年 3 月国土交通省 住宅局

「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について」
～計画修繕を含む投資判断の重要性～

費用のことだけでなく、加えて、
修繕箇所の予測が出来ていれば、
早い段階から、時間をかけて
どうするか検討が可能です。

リフォーム

リフォームを考える際のポイント

1. **コスト**がどのくらいかかるのか？
→ **費用対効果**の意識
2. **高品質、高耐久の資材**を使用しているか？
→ リフォームの**頻度を減らせる**ようにする
3. リフォームの**効果は上がるか？**
今、費用をかけてでもやるべきか？
→ 入居者確保、賃料収入アップが**実現できるか**
4. **トレンドを意識**したリフォームを検討しているか？
→ 建物の**付加価値がアップ**できているか

守り＝現状維持のために必要な最低限の対応

攻め＝空室リスクを下げ、家賃を上げるための対応

リフォーム費用のイメージ

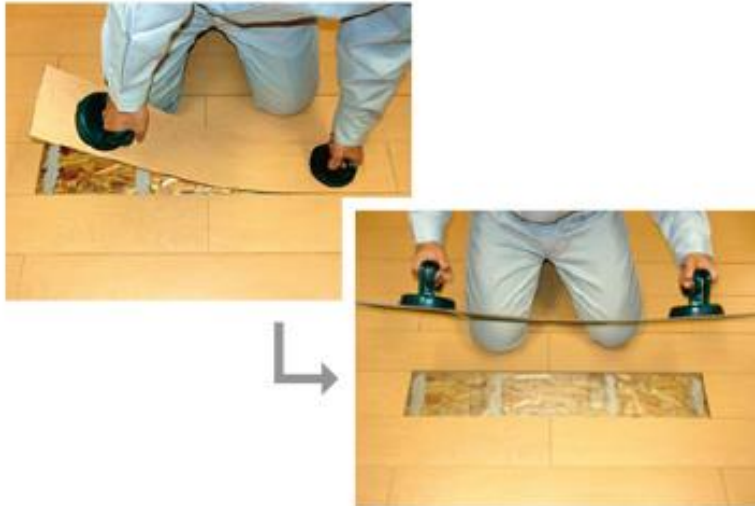
例：木造10戸（1LDKから2DK）の場合

出典：国土交通省「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」

年数	どこを修繕	1戸当たりの費用	1棟当たりの費用
5年目から10年目	ベランダ、階段、廊下（塗装） 室内設備（修理） 排水管（高圧洗浄）	約9万円	約90万円
11年目から15年目	ベランダ、階段、廊下（塗装） 給湯器等（修理、交換） 排水管（高圧洗浄） 屋根・外壁（塗装）	約64万円	約640万円
16年目から20年目	ベランダ、階段、廊下（塗装） 室内設備（修理） 給排水管（高圧洗浄、交換） 外構等（修繕）	約23万円	約230万円
21年目から25年目	ベランダ、階段、廊下（塗装） 浴室設備（修理、交換） 排水管（高圧洗浄） 屋根・外壁（塗装・葺替）	約98万円	約980万円
26年目から30年目	ベランダ、階段、廊下（塗装） 室内設備（修理） 給排水管（高圧洗浄、交換） 外構等（修繕）	約23万円	約230万円
費用合計		約216万円	約2,160万円

高品質・高耐久資材(一例)

簡単に部分貼り替えができるフローリング



ペットが滑りにくく、おしっこが染みこみにくいフローリング



『いたずら書き』やタバコの『ヤニ汚れ』、
TV・冷蔵庫などの『電気ヤケ』等が簡単に落とせる
高耐久クロス

※出典：大東建託株式会社HPより

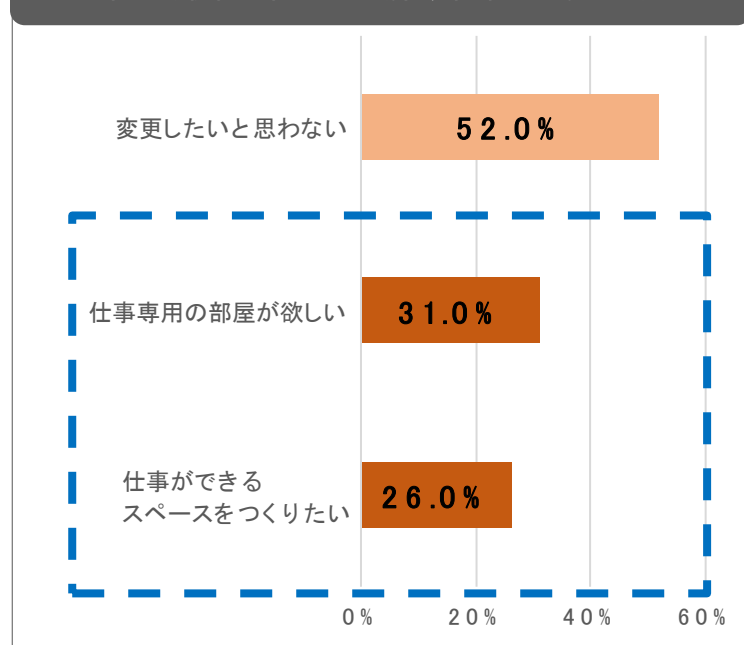
(<https://www.kentaku.co.jp/estate/tech-prod/tech/durability/>)

賃貸住宅に求められる人気設備トレンド

賃貸住宅に求められる人気設備ランキング（2020年）

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料	1	➡	インターネット無料
2	➡	エントランスのオートロック	2	⬆️ (前回6位)	宅配ボックス
3	➡	宅配ボックス	3	➡	エントランスのオートロック
4	➡	浴室換気乾燥機	4	⬇️ (前回2位)	追い焚き機能
5	➡	ホームセキュリティ	5	➡	システムキッチン
6	➡	独立洗面台	6	⬇️ (前回4位)	ホームセキュリティ
7	➡	24時間利用可能ゴミ置き場	7	➡	浴室換気乾燥機
8	⬆️ (前回12位)	システムキッチン	8	⬆️ (前回13位)	防犯カメラ
9	⬆️ (前回15位)	TVモニター付きインターフォン	9	⬆️ (前回10位)	ウォークインクローゼット
10	⬆️ (前回16位)	エレベータ	10	⬇️ (前回8位)	24時間利用可能ゴミ置き場
11	➡	防犯カメラ	11	⬆️ (前回12位)	エレベータ
12	⬇️ (前回8位)	ガレージ	12	⬇️ (前回11位)	床暖房
13	⬇️ (前回8位)	ウォークインクローゼット	13	⬆️ (前回16位)	TVモニター付きインターフォン
14	⬇️ (前回13位)	洗浄機能付き便座	14	初	遮音性の高い窓
15	⬇️ (前回14位)	IoT機器	15	⬇️ (前回9位)	ガレージ

コロナ禍で今後住み替える場合、間取りに求める点



※出典：株式会社リクルート住まいカンパニー「新型コロナウイルスを受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査（2020年5月22日）」より当社編集

※出典：「全国賃貸住宅新聞 2020年10月19日号」

付加価値をUPするリフォーム例

テレワーク対応



狭く使い勝手の悪い収納スペースを
テレワークの作業
スペースに

その他にも

電子機器充電に
便利なUSBタイプ



・USB充電コンセント1個

USB充電用コンセント

TV会議などで
背景が隠せる



・W1200×H2400 1台設置

ロールスクリーン

付加価値をUPするリフォーム例

アクセントクロス



人気のカウンターキッチン



長屋用宅配BOX



洗浄機能付き便座



追い炊き機能付きお風呂



TV付きインターフォン



修繕・リフォームのまとめ

- **修繕は必ず発生するもの**。安定した賃貸経営のためには不具合が表面化する前に、いつ頃、どの程度の費用が必要か把握し**計画的な修繕の対応が重要**になります。
※壊れてからの対応では、損害賠償のリスクも・・・
- **最新の賃貸需要に合わせた建物のメンテナンスが必要**不可欠です。
無駄がなく効果的なリフォーム工事を心がけましょう！
※特に昨今の新型コロナウイルスの影響からテレワーク対応や抗菌設備など住まいに求められるものも日々変化していきます。
- リフォームをしても、**築年数はリセットできません**。
お部屋探しする方は、設備も最新の築浅の物件からネット検索します。
検索結果にすら表示されない場合もあります。

必須修繕の実施や、入居者募集・家賃向上などに影響する価値向上リフォームについては、どちらも専門家への相談や定期的な建物の健康診断が重要になります。

建て替え

建て替えを考える際のポイント

1. 貸主責任が果たせているか？

→耐震性能、施設賠償対応、修繕など

2. 想定している可処分所得が得られているか？

→家賃滞納の発生、空室期間の長期化、原状回復費用の増加、所得税・修繕費の増加など

3. 将来的な建替え時の潜在的なリスクはないか？

→入居者の高齢化による転居困難、相続対策期限など

4. リフォームした資金の回収（投資対効果）

など

建て替え費用のイメージ

参考：国土交通省「建築着工統計 平成30年」

建物の種類	解体費用 (1坪あたり)	1㎡あたりの 建築費用
木造	3万円～5万円	20万円
鉄筋コンクリート	6万円～8万円	31万円
鉄骨鉄筋コンクリート	6万円～8万円	26万円

例：東京都内 木造2階賃貸アパートの建て替えをする場合

・賃貸住戸：10戸 ・住戸タイプ：1K（16㎡） ・延床面積：160㎡

①解体費用

5万円（解体1坪あたり） × 48.5坪 = 2,425,000円

②建て替えの建築費用

20万円（1㎡あたり） × 160㎡ = 32,000,000円

合計：34,425,000円

（①+②）

※敷地条件や建物の現況等によって、単価は変動します

※解体については、「不法投棄撲滅」に向け適切に処理している企業に

任せる必要があります。（マニフェストで管理すること義務あり）

建て替え検討時の留意点

下記要因から現入居者様の退去が思うように、
進まなくなったケースも・・・

- 子供の**校区の問題**
- 高齢者の**通院の問題**で転居を渋る
- 意図的に退去費用を吊り上げる
- 高齢入居者本人は快く転居に同意したとしても、
高齢を理由に転居先が見つからない

など

建て替え検討時の留意点

退居（転居）が停滞すると建替えができない。
結果として、**収益の停滞**や**相続対策**ができない
といった事態を招くこともある。

「相続対策ができない」

例：建物完成前に先代が亡くなる

認知症発症により実施不可能となるなど

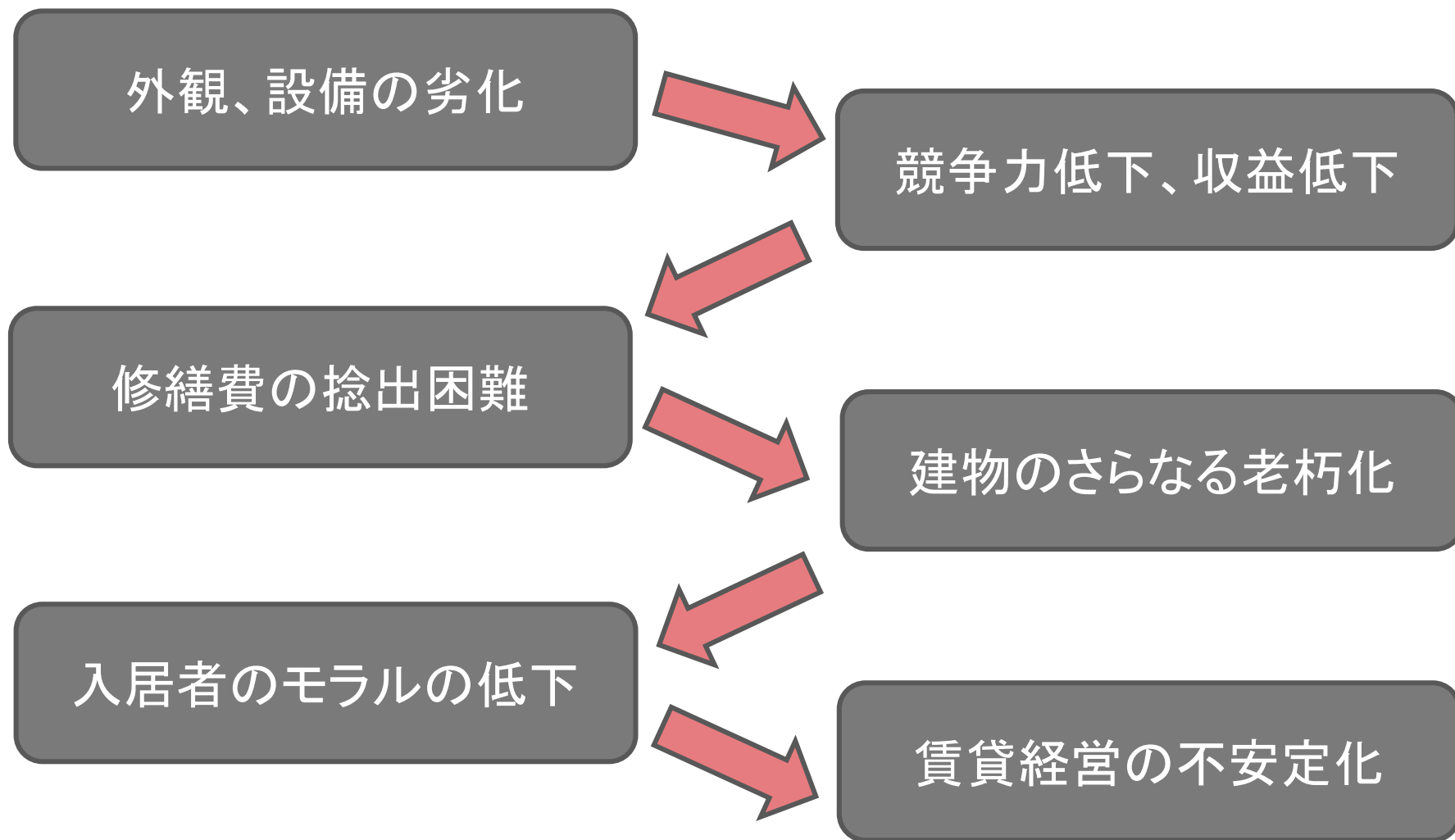
- ・ 日頃より入居者様と、良好な関係を築いておくこと
- ・ いつまでに建て替えをスタート・完了させなければいけないか、大筋のタイムスケジュールを描いておくこと
- ・ そして、退去問題が発生するようなケースでは、弁護士などの専門家に相談することが大切です。

リフォーム、建て替えのメリット・デメリット

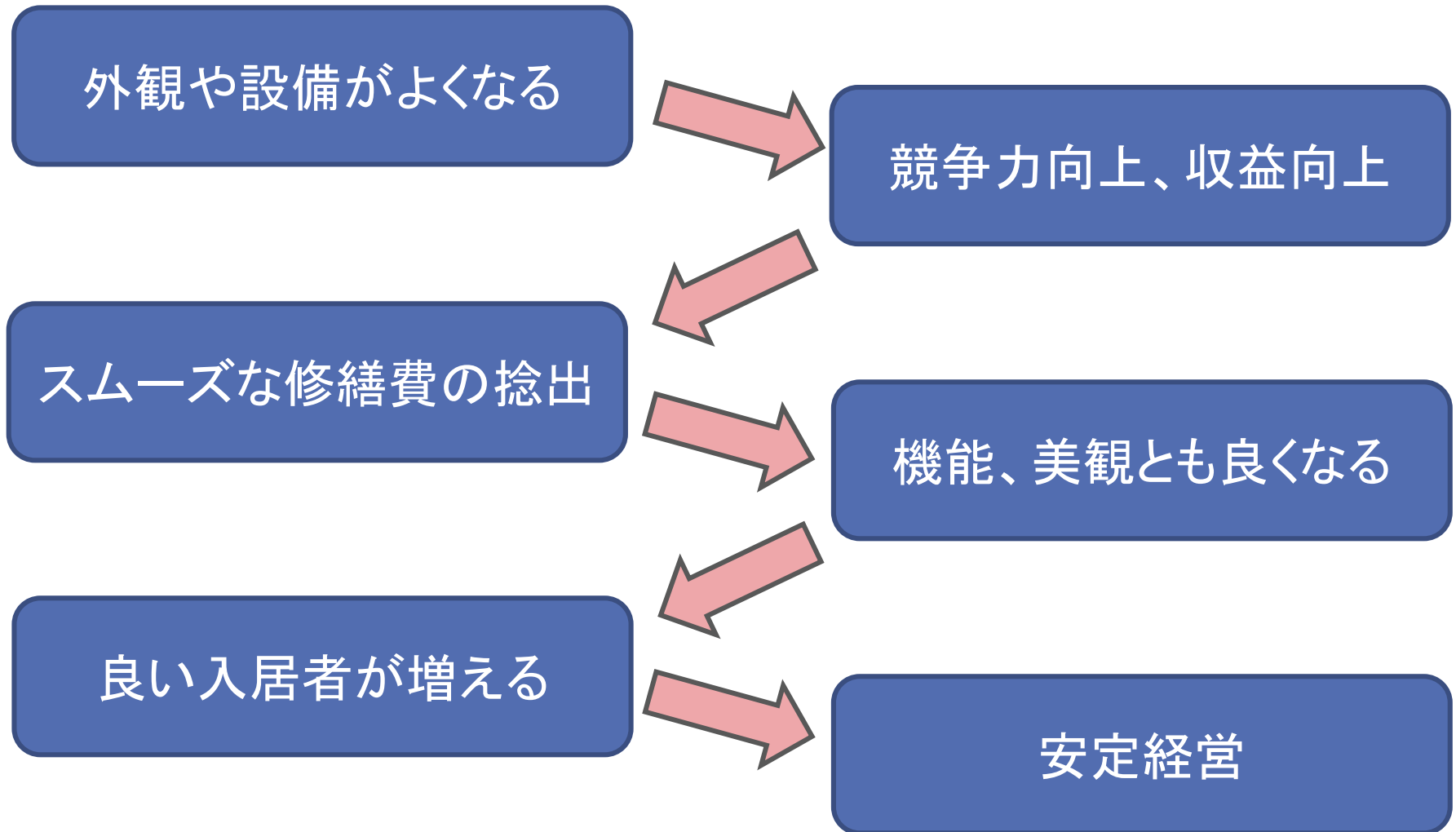
	リフォーム	建て替え
コスト	安	高
効果(イメージ)	・建物価値の保全 ・老朽化箇所、設備を最新	・新築物件としての建物価値 ・次世代へ資産承継しやすい
家賃水準	低 築年数相当の家賃	高 新築家賃
施工期間	短	長
融資条件	参考金利:0.59~1.47% (住宅金融支援機構 リフォーム融資金利) 融資期間:20年 審査基準:低(ヒト)	参考金利:1.02~2.59% (住宅金融支援機構 賃貸住宅融資金利) 融資期間:30~35年 審査基準:高(ヒト+経営)
退去関連	空室時に実施 ※退去が必要な場合も有	退去の必要あり

建物はいつかは必ず建て替えなければいけない時期がきます。
どの時点までリフォームでつないでいくか、ご家族・専門家と相談しながら現状の問題把握と将来設計を見据えて、リフォーム・建て替えの選択をしましょう

もし何もしなければどうなるのか？（再掲）



修繕・リフォーム・建て替えることで どのように好転するか？



まとめ（今日の学びを実践する）

- ① 最低限、建物の劣化状況、耐震性、安全維持に必要な費用と時期は、把握しておきましょう！
- ② 費用対効果や資産承継等のスケジュールなど総合的に考えて、リフォーム・建て替えを計画しましょう！
- ③ 資産承継やライフプランについて、不明な点がある場合には、専門家に相談しましょう！