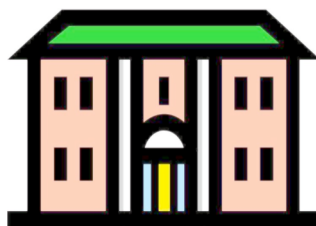


# 低層集合住宅 維持管理マニュアル



社団法人 プレハブ建築協会  
住宅部会 低層集合住宅事業分科会

## はじめに・・・

国土交通省建築着工統計資料に依りますと、新築住宅着工戸数の約40%を貸家住宅が占めているという現状において、社会からは、優良な集合住宅の提供と維持が求められています。また同時に、自然環境に配慮した建築工法と仕様、ならびに長期維持管理の確立などで、循環型建築手法が求められつつあるなか、このような社会の要求に対して、現在は各企業が独自に対応しています。

今般、プレハブ建築協会住宅部会・低層集合住宅事業分科会は、社会の要求を満たすだけでなく、賃貸住宅経営を行なうオーナー様にとっても、社会ニーズを満足しつつ長期安定経営が実現すること、また会員企業の建築する低層集合住宅が、完成後においても性能・品質維持について社会から高い評価が得られ、会員企業の事業拡大につながることを目的に、この「低層集合住宅の維持管理マニュアル」を作成しました。

会員の皆様には、このマニュアルを有効にご活用頂きたいと存じます。

<b>A. 維持管理とは・・・</b>	3
<b>B. 維持管理の必要性</b>	
① 長期安定した収入の確保	4
② 予定外の支出を最小限に!	8
<b>C. 維持管理の内容</b>	
① 点検の実行	9
② 長期修繕計画の立案	10
③ 賃貸借契約にあたって	18
④ 設計図書の保管	21
⑤ 維持管理状況を記録しておく	22
<b>D. 維持管理のすすめ方</b>	
<b>新築のケース</b>	23
<b>既存のケース</b>	24
<b>E. 維持管理の具体例</b>	
<b>法定点検記録シート</b>	25
<b>建物自主点検表</b> ①・②	26・27
<b>建物カルテ</b>	28
<b>F. 長期安定収入を目指して!</b>	29

## A. 維持管理とは・・・

賃貸住宅における維持管理とは、建物や施設などの「ハード面の維持管理」と、入居者が使用ルールに基づく適切な使用を継続できる「ソフト面の維持管理」があります。

「ハード面の維持管理」としては、入居者が専ら使用する建物内部をはじめ、共用廊下や屋外施設などの共用部分の維持管理があり、特に共用部分については、原則としてオーナー自身の負担で実施する必要があります。具体的には共用廊下・階段の日常的な清掃から、昇降機の点検などの法律に定められている法定点検、長期メンテナンス計画に基づく大規模修繕、付加機能を高めるリフォーム工事まで、その内容は多種多様です。

「ソフト面の維持管理」としては、建物の使用ルールに関する入居者への周知や修繕費用の負担と言った、賃貸借契約書の整備などが重要です。

以上の維持管理が適切に行われれば、資産としての建物価値が維持される結果、賃貸住宅経営の安定につながると考えられます。

### [用語について]

下記用語については、国土交通省における解釈に準じております。

- 日常管理・・・ **維持**:建物機能のレベルの低下速度を弱める行為
- メンテナンス・・・ **補修**:陳腐化した建物機能を竣工時点レベルまで回復させる行為
- リフォーム・・・ **改修**:竣工時点を上回るレベルにまで建物機能を高める、或いは新たに付加する行為

## B. 維持管理の必要性

賃貸住宅経営

=

事業

賃貸住宅を建てて経営することは、紛れもなく一つの事業です。

事業である以上、①「長期安定した収入の確保」

②「最小限の支出」

が大切であり、経営状態を安定させることが重要です。

この「収入」と「支出」という二つの側面から、「維持管理の必要性」

を考えてみましょう。

### ① 長期安定した収入の確保



## ② 予定外の支出を最小限に!

賃貸住宅経営上、最も大きな「予定外の支出」とは、地震や台風による天災と火災などにより、建物そのものが決定的なダメージを被り、本来の性能・機能を回復するための支出ではないでしょうか。

しかしながら、このマニュアルでは災害等による支出ではなく、通常の経年の中で予想し得る事態の発生を極力おさえることを目的としています。

### ポイント①

#### 清掃・保守点検は定期的に行なう

清掃が疎かになると、美観が悪くなるばかりでなく入居者にも不快感を与え、退居の動機にもなってしまいます。

保守点検は、建物が正常に機能しているかをチェックすることです。不具合を放置しておく、やはり退居動機になるだけでなく、不慮の出費につながります。



### ポイント②

#### 資金調達計画を含む、「長期メンテナンス計画」を立てる

「長期メンテナンス計画」を実行する経済的原資が無ければ、まさに絵に描いた餅です。必要な費用の計上と、調達方法を事前に検討しておきましょう。

### ポイント③

#### 「長期メンテナンス計画」を確実に実践する

計画書に沿って実践しましょう。



### ポイント④

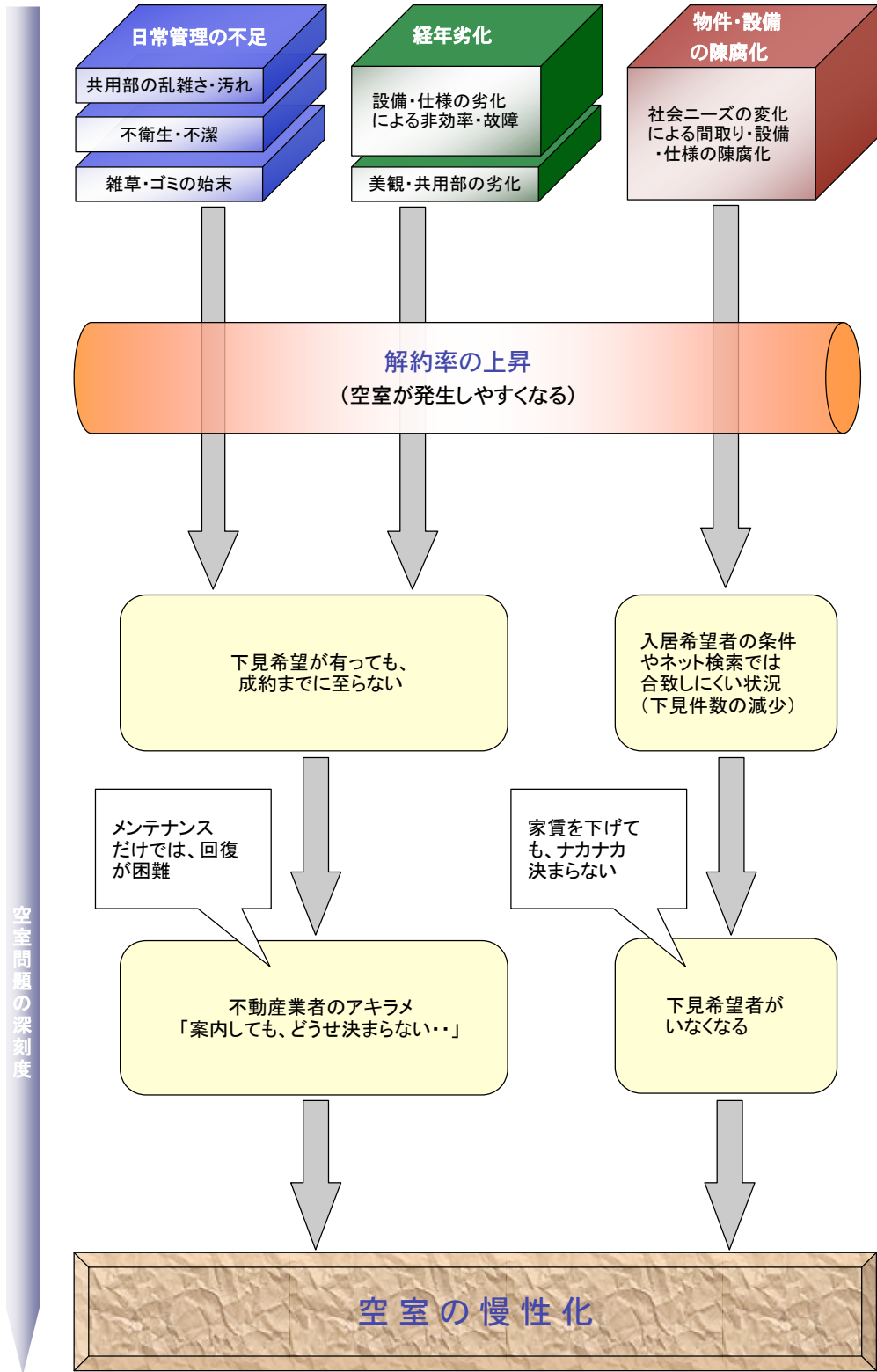
#### 入居者への使用ルールを「賃貸借契約書」等で明記すると共に、周知徹底する

入居者の使用ルールと、入退居時の負担割合を明確にして、トラブル防止を図ると共に、負担意識を持たせることで、大切に使用して貰うようにしましょう。



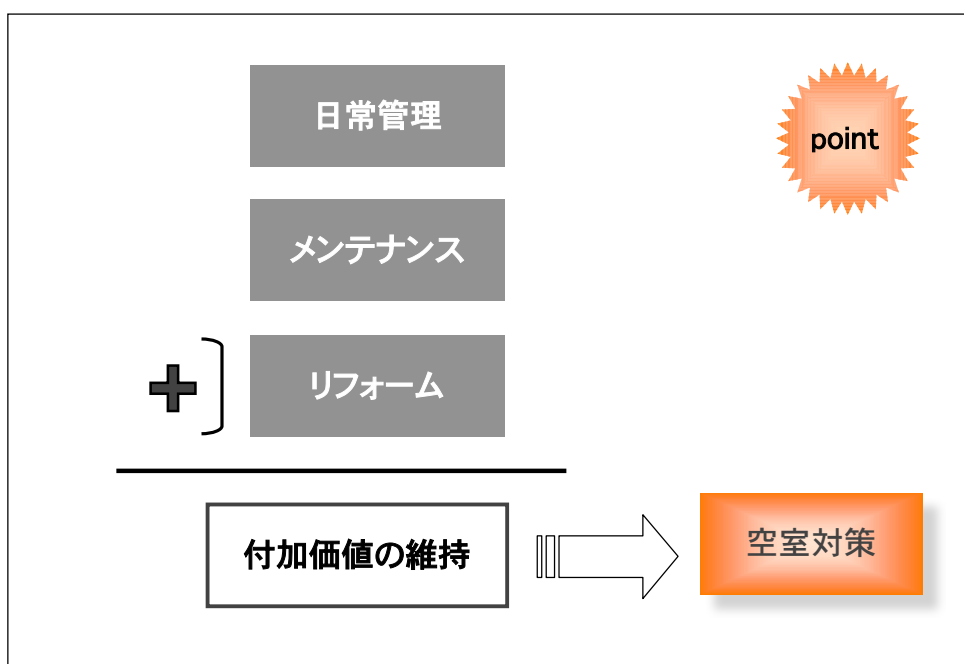
「高い入居率の維持」のために!!

「空室化メカニズム」を考えましょう・・・



## 建物の付加価値維持が「空室対策のポイント」

「建物の付加価値」を維持するということは、新築時の性能・機能を維持するだけでなく、社会ニーズや世帯構成の変化にも追随・対応することを意味します。ここが不十分である場合、空室発生やそれを解消するための家賃下落などに陥り、結果的に「賃貸住宅経営」に悪影響を及ぼすと考えられます。



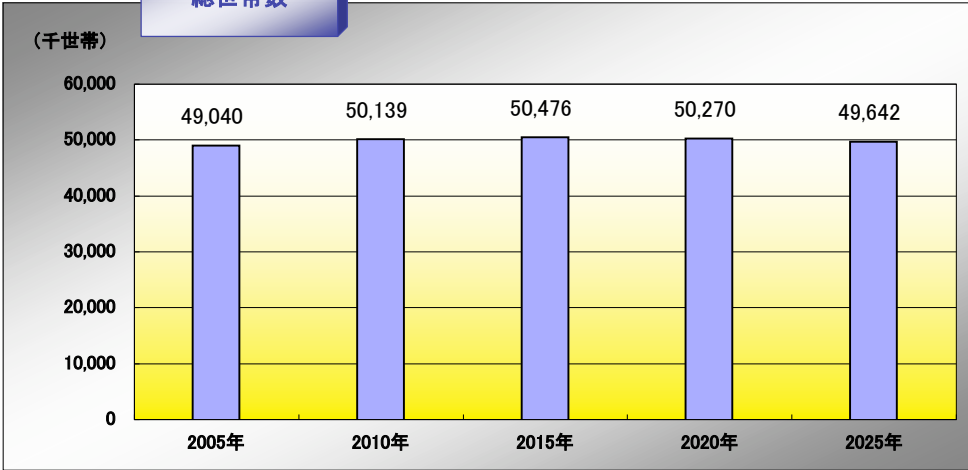
## 世帯構成の変化に対応する…

総世帯数では微増ですが、従来の賃貸住宅の中心的ユーザーと考えられる、20・30代の世帯数は減少傾向、40代世帯は微増傾向です。

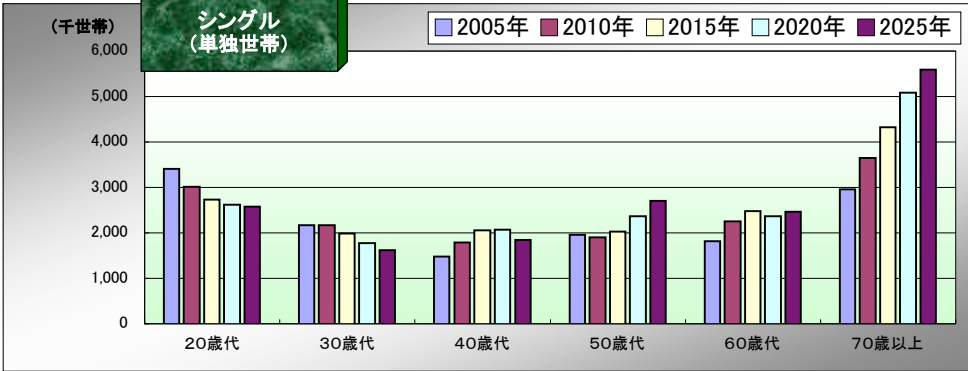
戸数の供給よりも、広さや設備の充実度が更に求められるのではないのでしょうか。空室対策には、ターゲット層を的確に捉え、社会ニーズに対応することが重要です。



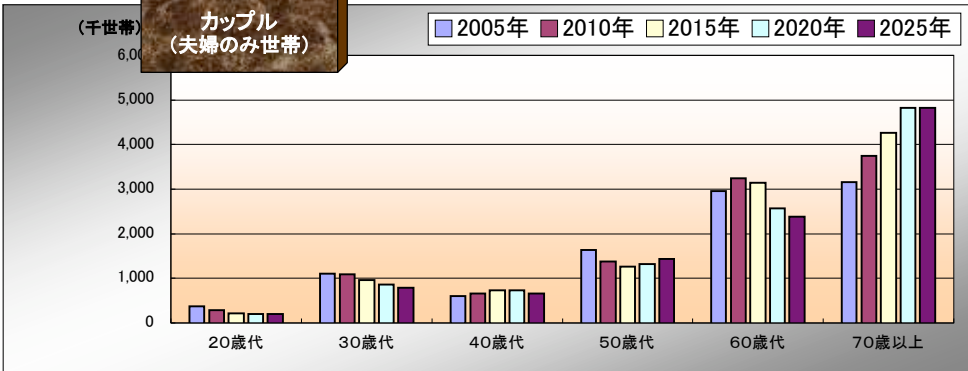
### 総世帯数



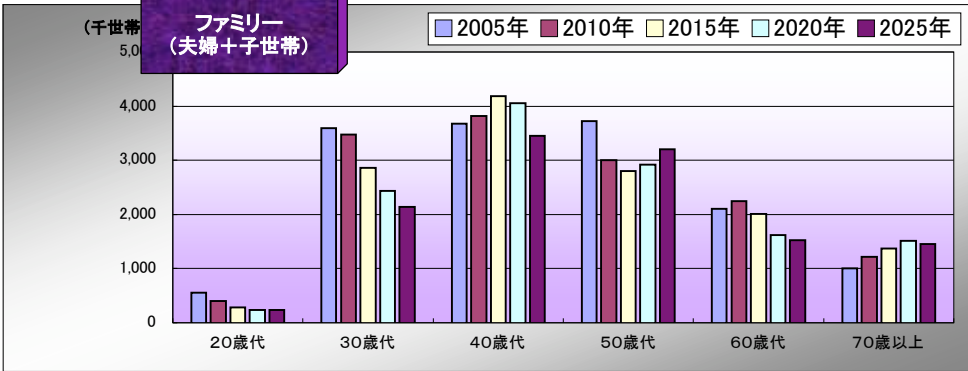
### シングル (単独世帯)



### カップル (夫婦のみ世帯)



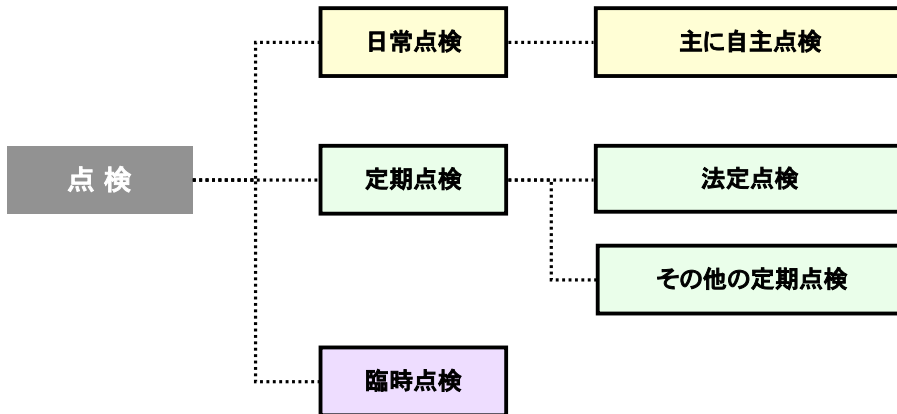
### ファミリー (夫婦+子世帯)



(引用元: 国立社会保障・人口問題研究所)

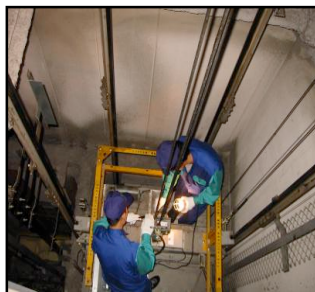
## C. 維持管理の内容

### ① 点検の実行



[日常点検] 主にオーナー自らが自主的に且つ日常的に行なう点検です。管理委託される場合には、管理会社が行なうケースが多くなりますが、点検内容はP26,27をご確認ください。

[定期点検] 法定点検については、専門知識を持つ有資格者が実施することが義務付けられています。「昇降機定期点検」「消防設備点検」「10t超の受水槽検査」等がこれに当たります。



【昇降機定期点検】



【受水槽点検】



【消防設備検査】自動火災報知機の例

[臨時点検] 長雨、台風や地震のあった直後などに、上記日常点検と同様の点検項目で、やはりオーナー自らが行なうのが一般的。

## ② 長期メンテナンス計画の立案

長期メンテナンス計画とは、建物の基本的性能・機能を維持するために、いつ頃どんな修繕を行なっていけば良いか、またその実施のためにどの程度の費用が必要となるかを予測したものです。

大規模修繕を円滑に行なうためには、オーナー自らが修繕時期と費用を理解していることが欠かせません。計画期間は、特に定まっておりませんが、アパートローンを利用して建築する場合は、少なくともローン返済期間まで作成するのがベターです。

### 長期メンテナンス計画見直しの必要性

計画の内容は、建物の部位・材料の耐用年数を予測して定められるものですが、15～20年以上先に行なわれる修繕内容は、下記のような要因により予測のつかないものも多くあります。これも、5年間毎に見直しして、極力現実の技術や費用が乖離しないことが重要です。

- 1) 技術の進歩に伴う材料・工法などの変化
- 2) 年月の経過や自然災害による劣化・損傷の進行
- 3) 社会情勢や居住水準の変化、物価などの経済変動

## 長期メンテナンス計画に基づいた修繕積立金

長期メンテナンス計画をスムーズに実施するためには、資金調達について見通しを立てておく必要があります。したがって、家賃の一部などを専用口座を設けて計画的に積み立てることが必要です。

大規模修繕に要する費用は、建築後の経過年数によって異なります。

築後10年から15年くらいの間には、第1回目の外壁補修工事や屋根防水工事のために、戸あたり数十万円の修繕費が必要となります。更に築後15年から25年くらいの間には、給水管や排水管の修繕工事、第2回目の外壁補修工事など、一定期間内に計画的に行なう修繕工事に対応できる金額でなければなりません。

「修繕積立金」として毎月または年間いくらか積み立てるかは、個々の物件により異なりますので、収支計画にしっかり盛り込んでおきましょう。

## 「修繕積立金」と「共益費」との違い

### 修繕積立金

一定の周期で計画的に行なわれる補修にあてられるもの

- 1) 屋根、外壁、バルコニー、階段、廊下等の補修
- 2) 給排水、ガス、電気、空調、防災、テレビ共聴等の各設備の補修
- 3) 道路、工作物の補修
- 4) 共用広場や遊び場等、外構工事(植木の剪定など)の補修
- 5) 集合ポスト補修、防蟻処理
- 6) 駐車場、自転車置場の補修

### 共益費

共用部分の日常の維持管理にあてられるもの

- 1) ゴミの処理
- 2) 共用廊下・階段、浄化槽、受水槽、排水管などの清掃
- 3) 敷地内の外灯、共用廊下・階段灯などの電球の取替え
- 4) 敷地内の外灯、共用廊下・階段灯、ポンプに使用する電気代
- 5) 敷地内の道路、植栽、花壇、砂場などの清掃等費用

## 「長期メンテナンス計画」ガイドライン

メンテナンス項目(以下のA~Fの項目)ごとに予定時期が、明記されていますか?

長期メンテナンス計画で定めるべき内容は次の通りです。

### ① 建物チェックポイント

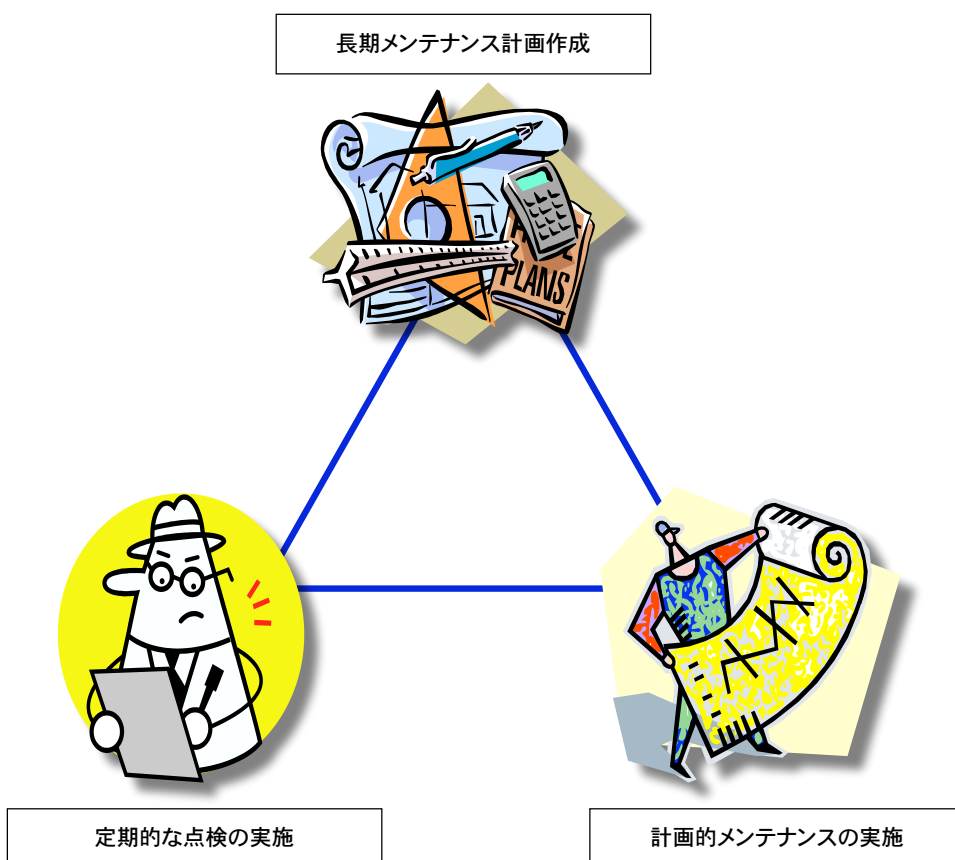
基礎の補修、屋根の防水、外壁の補修や塗装、廊下・バルコニー・階段の鉄部の塗装及び防水、外部建具・付属品の補修や塗装、木造建築物の防蟻対策、外構設定のエクステリアの補修、給排水管の補修、各種設備の補修、などに分類されます。

### ② メンテナンス方法

メンテナンスの概略仕様・工法を設定します。

### ③ メンテナンス予定時期

建物チェックポイント項目毎にメンテナンスの予定時期を示します。



■建物部位毎のメンテナンス周期の目安を示しましたので参考にして下さい。

尚、本資料はプレハブ建築協会・低層集合住宅事業分科会会員企業の仕様をベースとして目安をまとめたものです。

その他、特別仕様、所在地の気候等によっては、点検・メンテナンスの項目や時期が異なってくる場合がありますので、ご確認ください。

## A 基礎

基礎	メンテナンス周期の目安	内 容
① 基礎(鉄筋コンクリート)	10年程度	定期的にひび割れ、白華の点検補修が必要です。

## B 屋根の防水

屋根の形態の違い、防水仕様によって耐用年数が異なります。

屋根の材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 陸屋根(屋根面が平坦) :露出防水の場合 (アスファルト防水・シート防水)	15年程度	定期的な部分補修・メンテナンスが必要です。
② 折板屋根	10年程度	ボルトキャップ・ベンチレーターの劣化・色褪せ・錆・傷などの点検・塗装・部分補修を定期的に行ないましょう。
③ 傾斜屋根(寄棟、切妻など) :瓦・アスファルトシングル・ 化粧スレート板などの屋根仕上 材及び下地に防水層を持つ場合	25年程度	屋根仕上材及び防水層の補修・交換、付帯金物関係では定期的な鉄部塗装が必要です。破損部分などは部分補修とします。
④ 雨樋	5～10年程度	雨樋の色褪せや詰まり・ジョイント部からの水漏れ等の点検メンテナンスが必要です。

## C 外壁の塗装・防水

外壁の材質において塗装・防水仕様の耐用年数が異なります。

外壁の材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 外壁塗装 (サイディング・コンクリート ・ALC)	10年程度	定期的な水洗い清掃・色褪せ・変色及びひび割れ等の点検メンテナンスが必要です。
② 外壁タイル	15年程度	定期的なひび割れ・欠損・浮き等の点検メンテナンスが必要です。
③ 目地(シーリング)	5～10年程度	定期的な亀裂や硬化の点検メンテナンスが必要です。

## D 廊下・バルコニー・階段

開放廊下・バルコニーの鋼製手摺は、通常、鉄部塗装によりメンテナンスがなされていますが、大規模修繕時にアルミ製品に交換するものも多くみられます。したがって、長期メンテナンス計画の項目と予算計上しておく必要があります。また、これらの交換には足場架設が必要なことから、外壁などの大規模修繕と同時にこなう必要があり、これを前提として修繕予定時期を設定します。

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 雨掛り鉄部分	5～10年程度	錆・塗装部分の色褪せ、塗装のはがれ等の点検メンテナンスが必要です。
② 非雨掛り鉄部分	10年程度	錆・塗装部分の色褪せ、塗装のはがれ等の点検メンテナンスが必要です。
③ 乾式床材の目地 (シーリング)	5年～10年程度	亀裂・硬化・打替等の点検メンテナンスが必要です。
④ 湿式床(モルタル仕上) タイル床	10年程度	湿式床の土間や1階廊下の亀裂等の点検メンテナンスが必要です。タイル床の土間や1階廊下のタイルの割れ、浮き等の点検メンテナンスが必要です。
⑤ シート防水・ウレタン防水	15年程度	亀裂・ふくれ・はがれ等の点検メンテナンスが必要です。
⑥ アルミ手摺部分	15年程度	安全点検(支持不良部等)のメンテナンスが必要です。
⑦ 排水溝部分	5年～10年程度	機能点検及びメンテナンスが必要です

## E 外部建具・付属品

住戸玄関扉・パイプスペース扉、メーターボックス扉等は、鋼製のものが多く、通常鉄部塗装によりメンテナンスされています。10年を超えたものでは枠廻り、丁番等の金物類に傷みが出るものがあり、更に年数を重ねると扉本体にも傷みが出てきます。

建具類の材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 玄関ドア・サッシ・網戸 雨戸・シャッター	5～10年程度	汚れ、傷、作動、部品交換等の点検メンテナンスが必要です。
② パイプスペースのスチール カバー・扉・物干金物 避難ハッチ(スチール製)	10年程度	塗装等の点検メンテナンスが必要です。
③ 縦樋	5～10年程度	縦樋の色褪せや詰まり・ジョイント部からの水漏れ等の点検メンテナンスが必要です。

## F 防蟻処理

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① シロアリ対策	5年程度	定期的に防蟻処理の点検メンテナンスが必要です。

## G 外構(エクステリアを含む)

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 集合郵便受け 門・塀・フェンスブロック	10年程度	集合郵便受けの点検メンテナンス及び交換が必要です。
② 自転車置場 (スチール製)	10年程度	自転車置場の点検メンテナンス及び交換が必要です。

## H 給排水設備

管の材質や使用個所によって異なります。

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 給水管 (硬質塩化ビニルライニング 鋼管・ステンレス鋼管)	15年程度	配管洗浄を定期的に行ないましょう。メーター廻りの配管は継手などが異種金属が多いため、傷みが早く、部分的なメンテナンスが必要な場合があります。
② 排水管 (排水用硬質塩化ビニルライニング 鋼管と排水鋼管用可とう継手) (硬質塩化ビニル管、耐火二層 管と排水用塩化ビニル管継手) (排水用タールエポキシ塗装 鋼管とMD継手) (集合管(単管排水システム) 工法で配管材料は鑄鉄管または、 硬質塩化ビニル管)	15年程度	配管の高圧洗浄を定期的に行ないましょう。
	30年以上	硬質塩化ビニル管(VP)は、屋外(外壁・バルコニー)に露出配管の場合は、太陽光線による影響を受け、劣化に違いが出ます。
③ 受水槽・機械設備	10年程度	受水槽の点検(漏水・ひび割れ・錆・洗浄清掃)を定期的に行ないましょう。
	15年～20年程度	ポンプ・機器類や受水槽本体のメンテナンス・部品交換が必要な場合があります。
④ 浄化槽・機械設備	10年～15年程度	ブロー・機器類や浄化槽本体のメンテナンス・部品交換が必要な場合があります。

## I ガス配管

管の材質や使用個所によって異なります。

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① ガス管	20年程度	屋外・床下埋設ガス管のメンテナンス及び交換。



## J 電気設備

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 引込開閉器盤・分電盤	10年程度	破損・錆に対するメンテナンスが必要です
② 屋内・屋外照明器具	15年程度	屋内・屋外の照明器具メンテナンス及び交換が必要な場合があります。
③ TVアンテナ・ブースター 分配器・TVケーブル	10年～15年程度	器具やケーブルのメンテナンス及び交換が必要な場合があります。
④ 換気システム	15年程度	換気システムのメンテナンス及び器具交換が必要な場合があります。

## K 消防設備

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 自動火災報知器受信盤	20年程度	法定点検は25ページに記載しています。
② 火災感知器 (煙感知器共)	7年程度	法定点検は25ページに記載しています。
③ 火災警報器	10年程度	火災警報器のメンテナンス及び部品交換が必要です。

## L 機械設備

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 共用エレベーター (ホームEVは別途)	30年程度	エレベータ設備の交換を長期メンテナンス計画に項目として設定していない場合も多いようです。日常のメンテナンスとも関係し、また、交換費用は積立金への影響も大きいことから、早い時期より対策を考えておく必要があります。
② 機械式駐車場 (地上式・地下式など)	20年程度	機械式駐車場の維持管理には、多額の費用を要するため、日常の維持管理に加え、将来の交換費用まで考慮しておく必要があります。駐車場の料金設定は、維持管理や駐車場のメンテナンス費とのバランスを考慮したものとすることが必要です。

## M 住戸内設備

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 水洗器具関連	10年程度	水栓器具のメンテナンス(パッキンの磨耗、腐食、水漏れ)及び部品交換が必要な場合があります。
② トラップ	10年～15年程度	トラップのメンテナンス(悪臭、詰まり、水漏れ)及び部品交換が必要な場合があります。

③ キッチン・洗面ユニット	10年～15年程度	キッチン・洗面ユニットのメンテナンス(換気不良、錆、シーリング劣化、腐食、水漏れ)及び部品交換が必要な場合があります。
④ トイレ	10年～15年程度	トイレのメンテナンス(水栓のグラツキ及び水漏れ、給水・排水時の機能低下)及び部品交換が必要な場合があります。
⑤ ユニットバス (本体)	20年程度	ユニットバス本体のメンテナンス(シーリング劣化、ジョイントの割れ・隙間、汚れ)が必要な場合があります。
⑥ ユニットバス (混合栓・備品)	5～10年程度	ユニットバス部品のメンテナンス(カビ、排水口の詰まり、汚れ)及び交換が必要な場合があります。
⑦ ガスレンジ (ビルトインタイプ)	5～10年程度	ガスレンジのメンテナンス及び器具交換が必要な場合があります。
⑧ インターホン・コンセント ・スイッチ	5～10年程度	インターホン・コンセント・スイッチのメンテナンス(作動不良、破損)及び部品交換が必要な場合があります。
⑨ 備付照明器具	5～10年程度	備付照明器具のメンテナンス(作動不良、破損)及び部品交換が必要な場合があります。
⑩ エアコン器具	5～10年程度	エアコン器具のメンテナンス(冷暖房の機能低下、悪臭、水漏れ)及び部品交換が必要な場合があります。
⑪ 換気扇	5～10年程度	換気扇のメンテナンス(作動不良)及び部品交換が必要な場合があります。
⑫ 給湯器	8年程度	給湯器のメンテナンス(作動異常、異音)及び部品交換が必要な場合があります。

## N 内装

材質・仕様	メンテナンス周期の目安	内 容
① 各種扉	入退居時	補修・調整
② 玄関床		汚れ、割れ、はがれ
③ 壁・クロス		汚れ、色褪せ、はがれ、割れ、浮き
④ 床(フローリング・ クッションフロア・畳)		凹凸、カビ、汚れ、はがれ、変色
⑤ 天井		汚れ、シミ、はがれ

低層集合住宅 維持管理マニュアル 長期メンテナンス計画目安表

点検 ……不具合発生状況の確認点検時  
 点検 ……『不具合発生状況の確認点検』及び『美観・耐久性維持』によるメンテナンス点検検討時期

その①【建築後1年目～15年経過まで】

チェックポイント		1未	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
メンテナンス管理	基礎	●白華・ひび割れの点検										点検・補修							
	屋根	●陸屋根露出防水(シート防水:ふくれ、亀裂、はがれ点検) ●折板:ポルトキャップ、ベンチレーター劣化点検、色褪せ、錆、傷の点検 ●傾斜屋根:スレート瓦等(色褪せ、割れ、瓦のズレ点検) ●雨樋のつまり、ジョイント部からの水漏れの点検					点検					塗装・補修 点検					点検・補修 点検		
	外壁	●外壁塗装(サイディング・コンクリート)色褪せ、変色、ひび割れ等の点検 ●外壁タイル ひび割れ、欠損、浮き等の点検 ●高圧洗浄(タイル壁は15年毎) ●目地(シーリング)の亀裂、硬化					点検					点検・補修					点検・補修 点検・補修 水洗い清掃 点検		
	廊下・バルコニー・階段	●雨掛り鉄部分の錆、塗装部分の色褪せ、塗装のはがれ ●非雨掛り鉄部分の錆、塗装部分の色褪せ、塗装のはがれ ●乾式床材の目地(シーリング)の亀裂、硬化、打替 ●湿式床(モルタル仕上げ)の亀裂 1階土間 ●タイル床(割れ、浮き) 1階廊下土間 ●シート防水ウレタン:ふくれ、亀裂、はがれ点検 ●アルミ手摺部分の安全点検(支持不良部等) ●排水溝部分の機能点検					点検・塗装 点検・補修					点検・塗装 点検・補修 点検・補修 点検・補修					点検・塗装 点検・補修 点検・補修 点検・補修		
	外部建具・付属品	●玄関ドアの汚れ・傷の点検、作動点検 ●サッシ・網戸・雨戸・シャッターの作動点検 ●PSスチールカバー・扉塗装 ●避難ハッチ(スチール) ●物干金物 ●堅樋点検					点検 点検						点検・補修 補修・部品交換 塗装・補修 塗装・補修 塗装・補修 塗装・補修				点検 点検		
	防蟻	●シロアリ対策					防蟻処理						防蟻処理					防蟻処理	
	外構	●集合郵便受け ●門・塀・フェンスブロック ●自転車置場(スチール製)					点検						補修・交換 塗装・補修 塗装・補修					点検	
	給排水設備	●給排水管点検 (管の材質や使用箇所によって異なる) ●受水槽・機械設備 (モーター・ポンプ類) ●浄化槽・機械設備 (モーター・ポンプ類)											点検・補修 点検・補修					洗浄・補修 補修・部品交換 補修・部品交換	
	ガス	●ガス配管(屋外・床下埋設ガス管)																	
	電気設備	●引込開閉器盤・分電盤 ●屋内照明器具 ●屋外照明器具(外灯・庭園灯) ●TVアンテナ・ブースター・分配器等 ●TVケーブル ●換気システム								点検 点検			点検・補修					補修・交換 補修・交換 補修・交換 補修・交換	
	消防設備	●自動火災報知器受信盤 ●火災感知器(煙感知器共) ●火災警報器(煙感知器共)								点検・補修			点検・部品交換					点検・補修	
	機械設備	エレベータ設備(共用エレベータ:交換周期30年程度) 機械式駐車場(地上式・地下式)																	
	日常管理	住戸内設備	●水洗器具関連(バッキンの磨耗、腐食、水漏れ) ●トラップ(悪臭、詰まり、水漏れ) ●キッチン・洗面ユニットの点検(換気不良、錆、シーリング劣化、腐食、水漏れ) ●トイレ(水栓のグラツキ及び水漏れ、給水・排水時の機能低下)の点検 ●ユニットバス(本体)の点検(シーリング劣化、ジョイントの割れ・隙間、汚れ) ●ユニットバス(混合栓・備品)の点検(カビ、排水口の詰まり、汚れ) ●ガスレンジ(ビルドインタイプ)の点検 ●インターホン・コンセント・スイッチ(作動不良、破損) ●備付照明器具(作動不良、破損) ●エアコン器具(冷暖房効果、悪臭、水漏れ) ●換気扇(作動不良) ●給湯器(作動異常、異音)						点検・補修 補修・部品交換					点検・補修 点検・交換					点検・補修 補修・部品交換 点検・補修 点検・補修 点検・補修 点検・補修 点検・補修 点検・交換
		内部	●各種扉 :補修、調整 ●玄関床 :汚れ、割れ、はがれ ●壁・クロス :汚れ、色褪せ、はがれ、割れ、浮き ●床 :フローリング・クッションフロア・畳 (凹凸、カビ、汚れ、はがれ、変色) ●天井 :汚れ、シミ、はがれ																
		入退居時のメンテナンス																	

低層集合住宅 維持管理マニュアル 長期メンテナンス計画目安表

点検 …不具合発生状況の確認点検時  
 点検 …『不具合発生状況の確認点検』及び『美観・耐久性維持』によるメンテナンス点検検討時期

その②【建築後16年目以降】

チェックポイント		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
基礎	●白華・ひび割れの点検					点検・補修											
	●陸屋根露出防水(シート防水:ふくれ、亀裂、はがれ点検)																
屋根	●折板:ポルトキャップ、ベンチレーター劣化点検、色褪せ、錆、傷の点検					塗装・補修					点検						
	●傾斜屋根:スレート瓦等(色褪せ、割れ、瓦のズレ点検)					点検					補修・交換						
	●雨樋のつまり、ジョイント部からの水漏れの点検					塗装・補修					点検・補修						
	●外壁塗装(サイディング・コンクリート)色褪せ、変色、ひび割れ等の点検					点検・補修						点検					
外壁	●外壁タイル ひび割れ、欠損、浮き等の点検																
	●高圧洗浄(タイル壁は15年毎)										水洗い清掃						
	●目地(シーリング)の亀裂、硬化					点検・補修					点検						
	●雨掛り鉄部分の錆、塗装部分の色褪せ、塗装のはがれ					点検・塗装						点検・塗装					
廊下・バルコニー・階段	●非雨掛り鉄部分の錆、塗装部分の色褪せ、塗装のはがれ					点検・塗装											
	●乾式床材の目地(シーリング)の亀裂、硬化、打替					点検・補修						点検・補修					
	●湿式床(モルタル仕上げ)の亀裂 1階土間					点検・補修											
	●タイル床(割れ、浮き) 1階廊下土間					点検・補修											
	●シート防水ウレタン:ふくれ、亀裂、はがれ点検																
	●アルミ手摺部分の安全点検(支持不良部等)																
	●排水溝部分の機能点検					点検・補修						点検					
	●玄関ドアの汚れ・傷の点検、作動点検					点検・補修						点検					
	●サッシ・網戸・雨戸・シャッターの作動点検					補修・部品交換						点検					
	外部建具・付属品	●PSスチールカバー・扉塗装					塗装・補修										
●避難ハッチ(スチール)						塗装・補修											
●物干金物						塗装・補修											
●堅樋点検						塗装・補修						点検					
●シロアリ対策						防蟻処理						防蟻処理					
防蟻	●集合郵便受け					補修・交換											
	●門・塀・フェンスブロック					補修・交換						点検					
	●自転車置場(スチール製)					補修・交換											
外構	●給排水管点検 (管の材質や使用箇所によって異なる)																
	●受水槽・機械設備 (モーター・ポンプ類)					補修・交換											
	●浄化槽・機械設備 (モーター・ポンプ類)					点検・補修											
給排水設備	●ガス配管(屋外・床下埋設ガス管)					補修・交換											
	●引込開閉器盤・分電盤					点検・補修											
電気設備	●屋内照明器具										点検						
	●屋外照明器具(外灯・庭園灯)										点検						
	●TVアンテナ・ブースター・分配器等																
	●TVケーブル					補修・交換											
	●換気システム					補修・交換											
消防設備	●自動火災報知器受信盤					点検・補修											
	●火災感知器(煙感知器共)																点検・補修
	●火災警報器(煙感知器共)					点検・部品交換											
機械設備	エレベータ設備(共用エレベータ:交換周期30年程度)																
	機械式駐車場(地上式・地下式)					部品交換・交換											
住戸内設備	●水洗器具関連(バッキンの磨耗、腐食、水漏れ)					部品交換・交換											
	●トラップ(悪臭、詰まり、水漏れ)																
	●キッチン・洗面ユニットの点検(換気不良、錆、シーリング劣化、腐食、水漏れ)																
	●トイレ(水栓のグラツキ及び水漏れ、給水・排水時の機能低下)の点検					補修・交換											
	●ユニットバス(本体)の点検(シーリング劣化、ジョイントの割れ・隙間、汚れ)					補修・交換											
	●ユニットバス(混合栓・備品)の点検(カビ、排水口の詰まり、汚れ)					点検・補修											点検・補修
	●ガスレンジ(ビルドインタイプ)の点検					補修・交換											補修・部品交換
	●インターホン・コンセント・スイッチ(作動不良、破損)					補修・交換											点検
	●備付照明器具(作動不良、破損)					補修・交換											
	●エアコン器具(冷暖房効果、悪臭、水漏れ)					補修・交換											洗浄・補修
	●換気扇(作動不良)					補修・交換											点検・補修
●給湯器(作動異常、異音)					点検・補修											点検・交換	
内部	●各種扉 :補修、調整																
	●玄関床 :汚れ、割れ、はがれ																
	●壁・クロス :汚れ、色褪せ、はがれ、割れ、浮き																
	●床 :フローリング・クッションフロア・畳 (凹凸、カビ、汚れ、はがれ、変色)																
	●天井 :汚れ、シミ、はがれ																

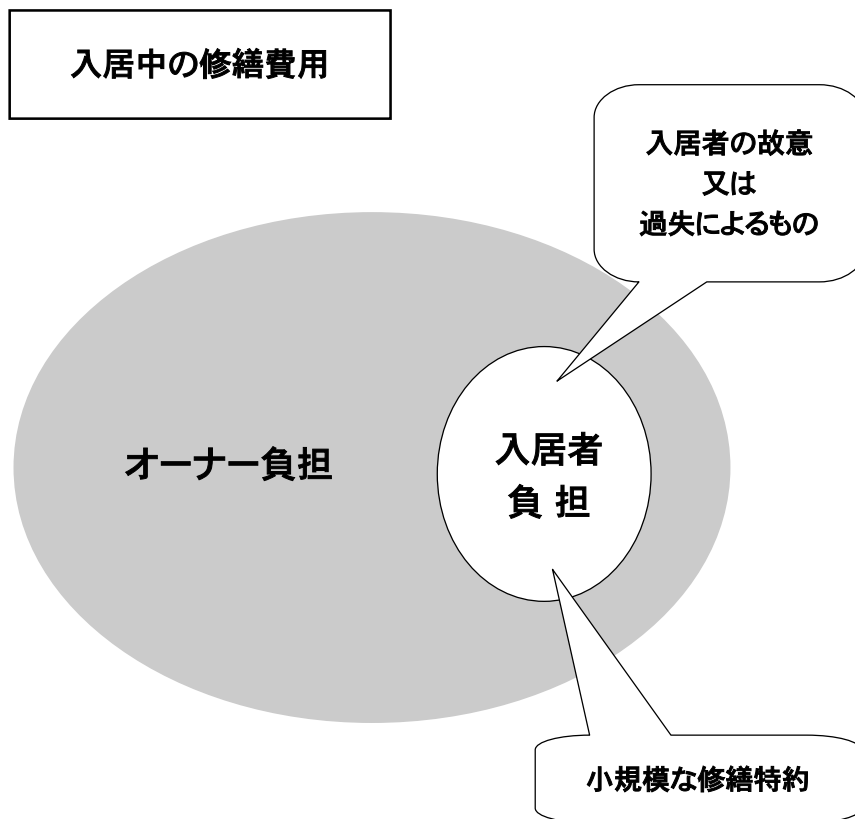
経営の見直し 及び リフォーム検討時期

入退居時のメンテナンス

### ③ 賃貸借契約にあたって

オーナーと入居者の費用負担が明記されているか？

オーナーと入居者との間のトラブルで最も多いのは、修繕費の負担についてです。賃貸借契約書には入居中の修繕費用及び退去時の現状回復費用について明記した上で、よく説明する必要があります。



#### 「小規模な修繕特約」とは・・・

小規模な修繕特約は、本来貸主に課せられている修繕義務を免除する一方で、借主に自己の負担で小規模な修繕を行う「権利」を与えたものであるとされています。修繕を行うかどうかは借主の自由であり、借主は修繕義務を負うわけではありません。

電球や蛍光灯、給水栓、排水栓の取替えなどの小修繕は費用も少なく、建物に傷をつけるわけでもないので、その都度、貸主の承諾を得なくとも修繕できるようにした方が、借主にとっても都合よいと考えられます。

(「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」一部抜粋)

## 入居者に対する禁止事項・制限事項が明記されているか？

トラブルを未然に防止することも経営上重要なことです。

最低限の禁止事項・制限事項は下記にありますが、それ以外で常識的なことであっても、こと細かく明記することが、後々のトラブル防止に役立ちます。昨今は日本でも契約社会になっておりますので、解釈を曖昧にしない方が問題発生時に解決が早くなるケースがあります。

### 禁止または制限される事項

#### 建物や部屋の増改築

物件の全部又は一部において、貸主に無断で増築・改築・模様替や工作物の設置を行なってはいけない。

#### 共用部分での荷物の放置

廊下・階段等の共用部分に荷物を置いたりゴミを放置してはならない。さらに看板やポスター等の広告物を掲示してはならない。

#### 重量物の持ち込み

大型の金庫その他重量の大きな物品等を搬入し、又は据え付けてはならない。

#### ペットの飼育

明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない小動物以外の犬、猫等の動物を飼育してはならない

#### 危険物等の保管

鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管してはならない。

#### 排水物の制限

排水管を腐食させる恐れのある液体等を流してはならない。

その他

- ・玄関錠の無断取替え等
- ・石油ストーブ使用禁止
- ・トイレトーパー使用の遵守
- ・排水口等の定期的な清掃義務
- ・居宅以外の使用の禁止

etc.

## ④ 設計図書の保管

### 建物図面などが、しっかり保管されているか？

点検やメンテナンスを行なう時には、該当する箇所が竣工時にどうなっていたのか照合するためにも、各種建物図面などの、いわゆる設計図書の保管が重要です。

建築前の図面よりも、完成後の竣工図面をできる限り保管しましょう。

以下に、保管することが望ましい図面の一般的な種類を明記しておきますが、工法や構造により多少異なりますので、ご参考にして下さい。

意匠図	仕上表、配置図、各階平面図、立面図、断面図 外構図
構造図	基礎図、軸組図、各種伏図、耐力壁位置図
給排水設備図	系統図、位置図、機器リスト
ガス設備図	系統図、位置図、機器リスト
電気設備図	系統図、位置図、機器リスト
空調設備図	系統図、位置図、機器リスト
書類	建築確認通知書、検査済証(建築、消防、昇降機)

#### ●建物図面などが、保管されていない場合

既存建物の場合では、オーナー様が図面等を保管されていないケースが考えられますが、当協会会員企業では会社保管していることもありますので、ご確認ください。

## ⑤ 維持管理状況を記録しておく

建物の点検や修繕を行なった場合、それに関する書類等を保存しておくことが大切です。これにより、過去の点検・修繕記録が速やかに分かるだけでなく、長期修繕計画の見直しをする際の基礎資料として重要なデータとなります。

### 法定点検記録シート

(p25参照)

「昇降機定期検査」「消防設備点検」「簡易専用水道検査」等の法定点検を実施した場合、忘れずにその年月日を記録表に残しておきましょう。尚、法定点検に使用する書式(調査表)は、各法律等により定められておりますので、そちらを使用することになります。

### 建物自主点検表

(p26・27参照)

自主点検は原則として、オーナー自ら建物の共用部分を主として目視によって行ない、記録できるように点検項目をまとめたシートを使うと便利です。概ね半年に一度程度が適当と思われませんが、その他台風・地震などの後にも臨時点検を行なう必要があります。

### 建物カルテ

(p28参照)

この建物カルテは、主にメンテナンス計画に基づき行なわれる修繕工事の実施記録を一覧にまとめられるようにしたのですが、不慮の故障などに因る補修記録にも活用できます。



## D. 維持管理のすすめ方

### 新築のケース

#### ①建物の構造や装備した設備を考慮して、点検項目を全て抽出する

工法や構造によって、点検部位が異なってきますので、それに合った点検項目を抽出しておくことが大切です。プレハブ建築協会会員企業では、予め整理してあるケースが多いので、それを利用すると便利です。

#### ②抽出した点検項目を「日常点検」と「定期点検」に区別する

定期点検のうち、法定点検は概ね専門業者に委託しなければなりません、対象も限られてきます。ここでは、特にオーナー自身で行なう自主点検について、その項目と頻度などを整理しておくといでしょう。

#### ③建築する建物の「長期メンテナンス計画」を立案

点検部位の材質などによる耐久性を考慮して、部位毎に補修工事はいつ、どの位の間隔で行なったら良いのかを、かかる費用と共に長期(少なくとも20年間)にわたってのスケジュールを、立てましょう。

#### ④いつまでに、いくら準備するのか「資金調達計画」を立案

上記の「長期メンテナンス計画」を実行するためには、その資金を確保することが不可欠です。いつまでに、いくら積立金を準備すべきかを、キチンと把握しましょう。

#### ⑤収支計画と重ね合わせて、月間又は年間の積立金等を定める

積立金の時期と金額が明確になったら、月間または年間にいくらづつ積み立てるかが分かります。原則としては、賃貸収入から積み立てることが一般的であり、確実だと考えられます。

#### ⑥建築後は、計画に沿って確実に実行する

## 既存のケース

①～④までは、「新築のケース」と同様

この時点までに「長期メンテナンス計画」が立案できていなかったり、不十分だった場合には、新築のケース手順に従って同様に作成しましょう。

⑤経過年数から現状と計画とのギャップを把握する

作成した本来あるべき「長期メンテナンス計画」と、現状を比較して部位毎にその過不足を把握する。

⑥今後の長期メンテナンス計画を立案する(①～④までを修正)

現状との過不足箇所を、本来の「長期メンテナンス計画」に近づけられるように、今後の計画を修正・作成する。

⑦積立金の過不足を、修繕計画に対応するように調整する

資金面での余裕があれば、上記の修正した長期メンテナンス計画に沿って実行する。但し、資金不足があれば、資金調達方法など(ローンやリース)を、経営状態から判断して、その方法を検討する。

⑧積立金調達が困難であれば、「ローン」や「リース」を検討

## リフォーム・ローン

利用するためには、返済率や担保力などを審査される。リフォーム工事全般が対象であり、比較的大規模な修繕工事には適している。

## 設備機器リース

原則として、設備機器が対象である。例えば給湯器やエアコン等の比較的少額の取替え工事に適している。建物寿命より短い設備機器は、新築時からリースで組み込むと、途中での予定外の支出を抑えられる。

# E. 維持管理の具体例

法定点検に関する記録シート

その①

## 1)「消防用設備等点検」記録シート

内容	……	消防法第17条の3の3に基づく法定点検
点検資格者	……	消防整備士、消防設備点検資格者
点検結果	……	「消防用設備等点検結果報告書」により確認
実施時期	……	総合点検;1年以内毎に1回、機能点検等;6ヶ月以内毎に1回
点検結果報告時期	……	「消防用設備等点検結果報告書」により確認
報告時期	……	3年以内毎に1回

### ■消防用設備等点検一覧

設備等の種類	点検内容	点検期間
① 消防器具	外観点検      機能点検	6ヶ月
② 消防機関へ通報する火災報知設備		
③ 誘導灯、誘導標識		
④ 非常コンセント設備		
⑤ 屋内消火栓設備		
⑥ スプリンクラー設備等(各種消火設備)		
⑦ 屋外消火栓設備		
⑧ 自動火災報知設備等(各種火災報知設備)		
⑨ 非常警報機具及び設備		
⑩ 避難器具	総合点検	1年
⑪ 排煙設備		

No.	点検年月日	点検内容	確認欄
1	年 月 日	総合・機能	
2	年 月 日	総合・機能	
3	年 月 日	総合・機能	
4	年 月 日	総合・機能	
5	年 月 日	総合・機能	
6	年 月 日	総合・機能	
7	年 月 日	総合・機能	
8	年 月 日	総合・機能	
9	年 月 日	総合・機能	
10	年 月 日	総合・機能	
11	年 月 日	総合・機能	
12	年 月 日	総合・機能	
13	年 月 日	総合・機能	
14	年 月 日	総合・機能	
15	年 月 日	総合・機能	
16	年 月 日	総合・機能	
17	年 月 日	総合・機能	
18	年 月 日	総合・機能	
19	年 月 日	総合・機能	
20	年 月 日	総合・機能	

No.	点検年月日	点検内容	確認欄
21	年 月 日	総合・機能	
22	年 月 日	総合・機能	
23	年 月 日	総合・機能	
24	年 月 日	総合・機能	
25	年 月 日	総合・機能	
26	年 月 日	総合・機能	
27	年 月 日	総合・機能	
28	年 月 日	総合・機能	
29	年 月 日	総合・機能	
30	年 月 日	総合・機能	
31	年 月 日	総合・機能	
32	年 月 日	総合・機能	
33	年 月 日	総合・機能	
34	年 月 日	総合・機能	
35	年 月 日	総合・機能	
36	年 月 日	総合・機能	
37	年 月 日	総合・機能	
38	年 月 日	総合・機能	
39	年 月 日	総合・機能	
40	年 月 日	総合・機能	

# E. 維持管理の具体例

## 法定点検に関する記録シート

### その②

#### 2)「昇降機定期点検」記録シート

内容	……	建築基準法第12条第2項に基づく法定点検
点検資格者	……	一、二級建築士または昇降機検査資格者
点検結果	……	「昇降機及び昇降機等定期点検報告書」により確認
実施時期	……	1年以内毎に1回
報告時期	……	1年以内毎に1回

#### 3)10t超の「受水槽検査」記録シート

内容	……	水道法第34条の2第2項に基づく法定点検
点検機関	……	地方公共団体の機関、厚生労働大臣の指定する者
点検結果	……	「10t超の受水槽検査結果書」等により確認
実施時期	……	1年以内毎に1回
実施時期	……	1年以内毎に1回

#### ■昇降機及び昇降機等点検一覧

試験内容	点検内容	点検期間
① 調速機試験	機能点検 耐久点検	1年
② 非常止め試験		
③ 絶縁抵抗測定		
④ 主索点検		
⑤ その他		

#### ■受水槽検査一覧

検査の種類	検査内容	検査期間
① 水質検査	臭気・味・色(度)	1年
② 残留塩素検査	mg/m	
③ PH値検査	アンモニア性窒素	
④ 施設外観検査	水槽の状態等	
⑤ 書類検査	水槽の清掃記録等	

No.	点検年月日	確認欄
1	年 月 日	
2	年 月 日	
3	年 月 日	
4	年 月 日	
5	年 月 日	
6	年 月 日	
7	年 月 日	
8	年 月 日	
9	年 月 日	
10	年 月 日	
11	年 月 日	
12	年 月 日	
13	年 月 日	
14	年 月 日	
15	年 月 日	
16	年 月 日	
17	年 月 日	
18	年 月 日	
19	年 月 日	
20	年 月 日	

No.	検査年月日	確認欄
1	年 月 日	
2	年 月 日	
3	年 月 日	
4	年 月 日	
5	年 月 日	
6	年 月 日	
7	年 月 日	
8	年 月 日	
9	年 月 日	
10	年 月 日	
11	年 月 日	
12	年 月 日	
13	年 月 日	
14	年 月 日	
15	年 月 日	
16	年 月 日	
17	年 月 日	
18	年 月 日	
19	年 月 日	
20	年 月 日	

E. 維持管理の具体例

建物自主点検表

その①

(建物名称)		建物点検表(定期訪問 1ヶ月、6ヶ月、1年、2年 建物診断 年)										
該当	No	項目	点検項目	有償・無償の区分・その他	不具合内容	点検者	合否	合否判定が否の場合		処置の結果	再検査	図
								処置区分	具体的な処置内容			
	1	基礎	モルタル・コンクリート クラック・浮き・はがれ				合・否	AB CD			合・否	
	2		犬走り・テラス・廊下 クラック・浮き・はがれ				合・否	AB CD			合・否	
	3	屋根	面材 破損・はずれ・割れ				合・否	AB CD			合・否	
	4		塗装 剥がれ・浮き・変色				合・否	AB CD			合・否	
	5	外壁	面材 破損・はずれ・割れ				合・否	AB CD			合・否	
	6		塗装 剥がれ・浮き・変色				合・否	AB CD			合・否	
	7		シーリング 切れ・ふくれ				合・否	AB CD			合・否	
	8	外装	樋 破損・はずれ・つまり				合・否	AB CD			合・否	
	9		破風 破損・はずれ				合・否	AB CD			合・否	
	10		軒天 破損・はずれ・割れ				合・否	AB CD			合・否	
	11		階段・廊下・床・手摺 破損・割れ・はずれ・くらつき				合・否	AB CD			合・否	
	12		バルコニー・隔板 破損・はずれ・割れ・シール切れ				合・否	AB CD			合・否	
	13	外部建具	外部ドア 速度・止まり・施錠・建付け				合・否	AB CD			合・否	
	14		外部建具・網戸・シャッター・雨戸 可動・施錠・建付け・外れ止め				合・否	AB CD			合・否	
	15		シーリング 切れ・ふくれ				合・否	AB CD			合・否	
	16	外構	舗装・門柱 割れ・沈下・水たまり・雑草				合・否	AB CD			合・否	
	17		車止め 外れ・破損				合・否	AB CD			合・否	
	18		会所・排水溝・蓋 破損・割れ・つまり				合・否	AB CD			合・否	
	19		植栽 枯れ・折れ				合・否	AB CD			合・否	
	20	給排水	配管 水もれ・異臭・つまり				合・否	AB CD			合・否	
	21		浄化槽 異臭・維持管理状態				合・否	AB CD			合・否	
	22						合・否	AB CD			合・否	
	23						合・否	AB CD			合・否	

該当項目に○を付けてください。「重要点検項目」2年点検、保証期間終了時：基礎の割れ、屋根・壁の割れ、サッシ廻りの水仕舞いを重点的に点検してください。

【処置区分凡例】

A: 修繕の必要はない。 C: 修繕計画書を作成して、全体的な修繕、更新、改装等必要。  
B: 部分的な修繕、更新等が必要。 D: 保全計画書を作成して、改修、交換、模様替え等必要。

E. 維持管理の具体例

建築物自主点検表

その②

(建物名称)		建物点検表(定期訪問 1ヶ月、6ヶ月、1年、2年 建物診断 年)										
該当	No	項目	点検項目	有償・無償の区分・その他	不具合内容	点検者	合否	合否判定が否の場合		処置の結果	再検査	図
								処置区分	具体的な処置内容			
	24	内装	床下 防蟻の状態、束材の腐食				合・否	A B C D			合・否	
	25		床 浮き・剥がれ・すき・汚れ・割れ				合・否	A B C D			合・否	
	26		幅木 浮き・剥がれ・すき・汚れ・割れ				合・否	A B C D			合・否	
	27		壁 浮き・剥がれ・すき・汚れ・割れ				合・否	A B C D			合・否	
	28		廻縁 浮き・剥がれ・すき・汚れ・割れ				合・否	A B C D			合・否	
	29		天井 浮き・剥がれ・すき・汚れ・割れ				合・否	A B C D			合・否	
	30		天井裏 断熱材、家蟻の被害、結露				合・否	A B C D			合・否	
	31	内部建具	鋼製建具 隙間・建付け・施錠・戸当たり				合・否	A B C D			合・否	
	32		木製建具 隙間・建付け・施錠・戸当たり				合・否	A B C D			合・否	
	33	使用状態	荷物等、床に積み過ぎがないか。				合・否	A B C D			合・否	
	34	設備	洗面台 割れ・破損・排水・臭気・水漏れ				合・否	A B C D			合・否	
	35		流し台 排水・臭気・水漏れ・汚れ				合・否	A B C D			合・否	
	36		ガス台 汚れ、点火作動				合・否	A B C D			合・否	
	37		換気扇 作動・騒音				合・否	A B C D			合・否	
	38		給水器 作動・破損・排水・水漏れ				合・否	A B C D			合・否	
	39		便器 割れ・破損・排水・臭気・水漏れ				合・否	A B C D			合・否	
	40		受水槽 水漏れ・清掃				合・否	A B C D			合・否	
	41		消火器 規定数量の有無				合・否	A B C D			合・否	
	42						合・否	A B C D			合・否	
	43						合・否	A B C D			合・否	
	44						合・否	A B C D			合・否	
	45						合・否	A B C D			合・否	
	46						合・否	A B C D			合・否	

該当項目に○を付けてください。「重要点検項目」2年点検、保証期間終了時:基礎の割れ、屋根・壁の割れ、サッシ廻りの水仕舞いを重点的に点検してください。

【処置区分凡例】

- A: 修繕の必要はない。
- B: 部分的な修繕、更新等が必要。
- C: 修繕計画書を作成して、全体的な修繕、更新、改装等必要。
- D: 保全計画書を作成して、改修、交換、模様替え等必要。

## E. 維持管理の具体例

### 建物カルテ

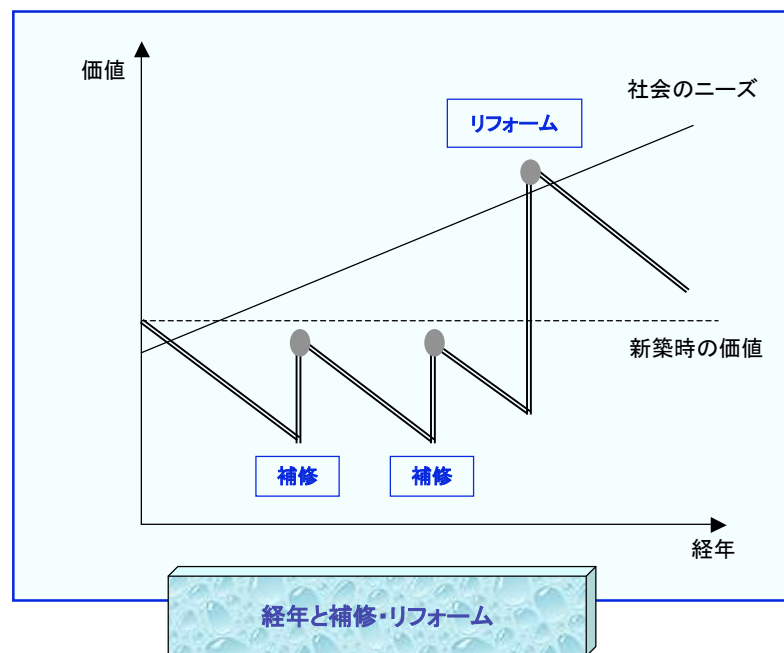
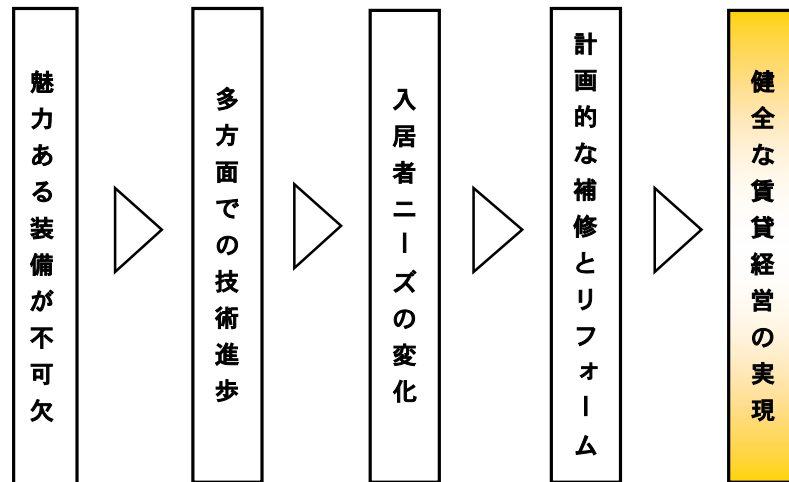
フリガナ								
顧客名(地主)								
アパート名								
連絡先		TEE						
建築地	地番							
	住居表示							
商品名		延床面積	㎡					
工事種別	1. 新築    2. 建替    3. 増築    4. リフォーム							
工期	着工	年	月	日	引渡日	年	月	日
	竣工	年	月	日				
契約番号					担当者			
契約金額					営業			
契約事業所					設計			
施工事業所					工事			

項目	メーカー名・型式(TEE)	担当者	項目	業者名(TEE)	担当者
給湯器			杭		
温水器			主体		
厨房機器			鉄骨		
換気扇			屋根		
			外装		
洗面化粧台			防水		
ユニットバス			左官タイル		
冷暖房機器			鋼製建具		
便器			シャッター		
照明機器			木製建具		
浄化槽			木工事		
VOC対策			内装		
フローリング			塗装		
畳			電気		
CF			給排水		
幅木			空調		
接着剤			昇降機		
クロス			外構		
接着剤			開発		
合板	4		防蟻		
	6		ガス		
	12		・不必要項目は斜線を引いてください。		

定期訪問サービス					
種別	訪問日	訪問者所属・氏名	訪問結果		
1ヶ月	. .				
6ヶ月	. .				
1年	. .				
2年	. .				
	. .				
建物診断サービス					
種別	訪問日	訪問者所属・氏名	訪問結果		
5年	. .				
10年	. .				
15年	. .				
20年	. .				
25年	. .				
30年	. .				
35年	. .				
40年	. .				
	. .				
臨時訪問・アフターサービス受付・処理内容					
整理番号	受付年月日	有償・無償区分	苦情内容	処理担当者	受付年月日
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
	. .				. .
【特記事項】					

## F. 長期安定収入を目指して!

魅力ある賃貸住宅で有り続けるために・・・



長期にわたる賃貸経営には、設備等の物理的な劣化と共に、「市場価値の劣化」という問題があります。この劣化が著しいと空室が目立ったりしますが、逆に言えば、この市場価値を維持することで高い入居率を実現できる可能性が高くなります。また、スムーズにリフォームを行なう一つの選択肢として「定期借家契約」の導入が考えられます。長期メンテナンス計画を見据えて、賃貸借期間を設定することが可能となり、計画的にリフォームを行なうためには、特に有効な契約手法と言えます。



社団法人プレハブ建築協会  
住宅部会 低層集合住宅事業分科会会員企業

代表幹事 旭化成ホームズ株式会社

副代表幹事 株式会社レオパレス21

監 事 積水ハウス株式会社

積水化学工業株式会社

株式会社セレコーポレーション

大成建設株式会社

大和工商リース株式会社

大和ハウス工業株式会社

パナホーム株式会社

ミサワホーム株式会社

レスコハウス株式会社

(役職会社以外は、五十音順)

## 低層集合住宅 維持管理マニュアル

---

発行日 平成18年3月

編集・発行 社団法人プレハブ建築協会  
住宅部会 低層集合住宅事業分科会

〒100-0013

東京都千代田区霞ヶ関3丁目3番2号

tel 03-3502-9451 fax 03-3502-9455

ホームページ <http://www.purekyo.or.jp/>

2006.3月 第1版

---