

月刊誌 家主と地主

2019年09月号

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

家主と地主

2019年9月号

マンガで解説
「争続」を回避する
新しい相続法

- 相続物件は登記を移さずに差し押さえを回避できたが今後は必須
- 共有により解決してきた不動産相続は金銭での解決が法令化
- 自筆証書遺言は全て手書きだったが一部電子文書での作成が可能に
- 被相続人の介護に貢献した相続権のない親族は金銭を請求できる

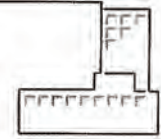
賃貸住宅に注力する
建築会社の人気物件

ITの力で賃貸経営を効率化
家主も使える「不動産テック」

無断転載・複製禁止© 家主と地主

一級建築士事務所 株式会社イントロン

長期経営を支える 大規模修繕



一般的に大規模修繕が必要となる周期は10~15年とされる。経年劣化が目立つようになると、賃貸物件としては競争力が低下する恐れもある。躯体までダメージが及べば資産価値も大きく下がる。大規模修繕工事を検討する際に注意すべきポイントを整理する。

設計通りの施工 第三者が確認

賃貸マンションなどのオーナーが、実際に大規模修繕工事をしようとする場合、管理会社との取引がある業者、オーナーの知り合いの業者、物件を建てた元施工業者など、複数から相見積もりを取り、選定した業者に発注、工事となるのが一般的だろう。実績やノウハウのある業者に任せるのが安心だが、設計通りに施工されているかの監理も必要になる。

「第三者的立場の設計事務所などに依頼するのも一つの方法」と提案するのは、一級建築士事務所イントロン（東京都豊島区）の立岡陽社長。設計通りに施工されているかどうかの確認はもちろんだが、現場では実際に足場を立てて間近で見ないと分からない建物の劣化（例えばひび割れや、外装が浮いているところが見つかるとも多い）。そうした部分の修繕もきちんと施されているかどうか。第三者の専門家が確認することは、オーナーや入居者のみならず、施工した業者にとっても有益だという。

新築から既築物件の大規模修繕工事まで多くの事例を手掛けている立岡社長によると、「一番に考えているのは、大規模修繕工事は1回きりで

はないということ。物件を60年以上持たせようとするならば、12年ごとの施工で5回。そこで重要になってくるのが、「新築時や前回の工事の仕様・材料や工法に照らし合わせた上で現状の不具合や、前回は直さなかった部分を確認する。そして次回以降の工事を見据えた仕様の組み方をしていくこと」だという。

例えば、階段や廊下床の長尺塩ビシートも、今回は張り替えるが、次回も張り替えずとも済む長期対応の実績がある材料を使う。屋上の防水は、今回アスファルト防水重ね張りにしたが、次回はウレタンで、以降重ね塗りができるといったように、建物の各部位の修繕のビークが重ならないような計画性が要る。

ロングスパン化で 総費用を抑制

修繕費用について、分譲マンションであれば管理組合が積み立てている場合が多い。半面、賃貸マンションでは原則オーナーの負担分となる。大規模修繕が必要になる時期には入居率や賃料が低下している可能性も高い。賃貸マンションへの投資を考える際の収支計画には家賃収入やローン返済だけでなく、できれば12年、30年、それ

以後の物件維持に必要な修繕コストも見込んでいくことだ。

近年では修繕工事の頻度を減らしたい、ロングスパン化のニーズが増えているという。60年以上建物を維持しようとする場合、12年ごとであれば5回の修繕工事が必要になるところ、間隔が15年ごとになれば単純計算で大規模修繕は3.5~4回程度に抑えられる。

新築の場合であれば、初期費用が多少余分にかかっても、1回目の大規模修繕で必要になると想定される仕様を最初から盛り込んでおくことも有効だ。例えば防水の巻き上げを一つ一つ検証して、取まりを設計すること。見てくれに気を取られておろそかにすると、漏水や躯体の劣化にもつながる（立岡社長）。

物件の各部位の耐用年数を長期化する新しい材料や工法が出ている。給水管では、ポリエチレン製のものなどはサビの発生もなく、電気融着継手で施工が容易かつ耐震性にも優れている。既存配管の更生（ライニング）技術も多くの実績を積み中で建物性能の維持に効果が見込まれる。既存物件の修繕工事も次の工事のイメージをした要望、提案をしていくことが重要だ。

立岡社長は、「知見のある施工業者が、職人マイスター制度。運営元は、一般社団法人大規模修繕工事・優良職人支援機構（RAS）東京都豊島区」で、代表は同じく立岡氏が務める。同制度は、修繕領域を次の5つ「塗装」「防水」「床シート」「シーリング」「下地補修」に分け、職人は、自分の担当分野の検定を受けられる。筆記試験と実技試験の2つがある。ユニークなのは、検定種目ごとに、3つの技能ランクを設定していることだ。獲得点数が高い順に「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」と格付けしている。

専門の有資格者を選べ

大規模修繕の世界では、職人の技能レベルは、ピンキリ。残念ながら人手不足の今時代、正しい修繕のやり方を知らない職人も少なくない。

これから大規模修繕を控えるオーナーは、施工不良のリスクを下げるためにも、腕のいい職人に依頼したいと考えるはず。ではどう探すのか。ひとつの基準は、その職人が、修繕技能を有する資格を保有しているかどうか。修繕専門の資格は一般的には知られていないが、実は、特集冒頭のイントロンの立岡社長が、修繕職人の技能スキルを認める検定制度を主

「プラチナ」は、どの程度の要求水準なのか。立岡代表は「横で実演を見ていて、見とれてしまうレベル」と表現する。例えば塗装。熟練工は、ローラーさばきが素早く滑らか。一度のペインティングで塗れる面積が広い。うす、すべての壁面でうすを出さないという。人に教える能力も求められる。

こうした検定制度に参画している職人に依頼することも、施工不良を予防する有効手段となる。