

# 収支計画に反映

## 大規模修繕

長期経営を支える

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。



を取り、選定した業者に発注し、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。

### 各部位を確認し 工事仕様を検討

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の経験によると、「一番に確認するのは、大規模修繕工事の一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、12年ごとの施工で5回。そこで重要になってくるのが、「新築時と比べて見えないところが浮いているところが見つかると多い。そうした場合、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の業者など、複数から見積もり

### 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行うとすると、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の業者など、複数から見積もり

### 石綿含有仕上塗材の届け出義務

一般社団法人マンション計画法協会（東京都港区、以下、MKS）は2019年6月、「現居住共同住宅外壁工事における石綿含有建築用仕上塗材対応ガイドライン」を策定した。環境省が17年5月に全国の自治体に対して石綿含有仕上塗材の取り扱いについて通知を出し、厚生労働省も同様の取り扱いとしている。外壁塗材に対する修繕工事については規制対象とされているかもしれないが、石綿が含有し

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、次回は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ピークが重ならないような計画性が求められた。

### 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と、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が必要だ。

### 建物のコンセプト設定

外壁のデザインや色でイメージ統一を



吉原住宅（福岡市） 吉原勝己社長（57）

1967年に建築された「山王マンション」を所有する吉原住宅（福岡市）の吉原勝己社長は、これまで自社物件の経年ビル再生を4棟手掛けてきた。「山王マンション」もその一つ、老朽化で空室が増えていたが2000年ごろからリノベーションを施し、経年するごとに価値が増していく賃貸ビルを目指している。同社の場合、塗装だけでなく耐震アレイスの場所までこだわった。耐震アレイスは本来なら見えないように設置するが山王マンションの場合は、大通りに面した場所にある。「見える場所に設置することで、入居者や地域の人のアポイントになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えたかった」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震アレイスをカラフルなクロスで彩るワークショップを開く。



「見える場所に設置することで、入居者や地域の人のアポイントになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えたかった」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震アレイスをカラフルなクロスで彩るワークショップを開く。

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き上げを一つ一つ検証し

圧倒的差別化で入居待ちリスト600人 楽器対応賃貸シェアNo.1

# 「音楽マンション®」

こんなお悩み「音楽マンション®」が全て解決します！

- 物件の差別化って実際どうしたらいい？
- 退去が出たらすぐに次の申し込みがほしい！
- 古くなくても家賃の値下げはしたくない！
- 一般の賃貸マンションより高収入を得たい！

一般RC賃貸と比べてください、実績が商品力の証明です！

年間手残り <b>100万円UP!</b> <small>(1K14室物件の場合)※当社は</small>	完成4ヶ月前に 申し込み満室! <small>(ソナタ)</small>	入居待ちリストへ 退去情報発信の 翌日申し込み <small>(ヴァイオリンダンサー)</small>	6年間平均入居率 <b>99.3%</b> <small>(アダージョット)</small>
---	--	--	--

「音楽マンション」全国対応に向けライセンスパートナーも募集中!

電話でのお問い合わせ 資料請求 ☎ 0120-322-088

QRで資料請求 フォームへ

ものづくりにかけた100年 越野建設株式会社

東京都北区王子4丁目22番9号 電話 03-3913-4511(代表) HP: www.e-koshino.co.jp

# 定期改修を

△6面からつづく▽  
 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も出てきている。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重ね、建物性能の維持に効果が見込まれる。

を抑えたい気持ちだけでなく、良い物件を作っていくかに将来かかるコストを削るかを意識した方がいい。そういう意識で建てられた物件は入居者も気もちよく暮らせるのでは」と話す。  
 大規模修繕まで至らない、小規模なメンテナンスを定期的に行っていく効果も大きい。3〜5年ごとに作業員1〜2人で鉄部の塗装・補修を行うなど、建物の点検も兼ねて依頼することもできるだろう。

とされている大規模修繕だが、「屋上は20年たっても漏水しない」と話すのは創立11年、内外装の総工事数8万件の実績を持つ朝日リビング(大阪)市竹原営業所だ。当然、しっかりした施工がなされていることが前提の話ではあるが、目安にとらわれず、物件をどのような状態にしていきたいかという将来設計を立てることが重要と説く。

賃貸経営を手掛ける以上、大事なものはキャッシュフローだ。物件の魅力を高め、入居率を上げることが前提になる。数年後に売却を考えているのか、それとも、子に相続してその後何十年と経営を続けてほしい思いがあるのか。入居率が高い状態で相続するためには、何らかの対策は何か。それぞこの事情に適した修繕方法があるため、オーナーの考えや建物の具合を考慮した判断が必要になる。

とはいえ、内装リフォームなどに比べれば実施する機会が少ない大規模修繕工事に対して、実施のタイミングや費用の相場がわからないという不安を抱くオーナーも多いだろう。そこで参考にしたいのが国土交通省のホームページで公表されている「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」だ。屋根、外壁、給排水管などにおいて、修繕を行うタイミングや費用の目安が書かれている。昨年秋には同ガイド

による音や振動、不特定多数の業者が入り込むことに対する防犯面への不安も生じる。同社では工期や工事内容を逐一住民と共有するほか、工事期間は人感センサー付き照明を設置。希望者には、照明のレベルに取り付けて外部からの侵入を防ぐ鍵を無料配布して対応している。

創業58年になる同社は防水材の開発から始まり、昭和50年代から本格的に大規模修繕事業を手掛けた。2年前には内装リフォーム事業を開始し、内外装を含めた物件の価値向上を提案する。建物の修繕履歴や収益性を加味した長期修繕計画表の作成も手掛けるなか、表層リフォームだけでは終わらせるのか、長く使う前提で修繕するのかを考えて提案する。パブリックに建てた物件が30年

目を迎えるなか、設備の更新に対しては無関心なオーナーが多いという。修繕に掛かる費用は、RC造3階建てのマンションで月額3万円(税別)から、借料収入の3〜8割で賄うことができるため、修繕金の積み立てや金融機関から借り入れる必要がなく、オーナーの修繕費用負担が少なくなるメリットがある。

一度修繕した箇所も定期巡回により把握し、継続的なメンテナンスを行う。致命的な劣化状態になる前に建物を維持管理することができると、同社の調べでは一般的な大規模修繕工事と比べ、工事にかかる費用が30%削減できるという。

「メンバークラブ」を利用した築年数が古い建物が美観が良くなったことにより、入居率の改善につながったケースが多いという。

## TARS

赤外線を用いた建物診断の普及活動を行っているのは、(一社)赤外線診断士会(TARS)だ。9年前から第三者機関として「赤外線建物診断士」の養成を目的として、1948年労働省(現、内閣府認可)の認可団体として活動している。赤外線を用いた診断は大規模改修における

外壁の浮き、剥離の状況診断、雨漏りの原因やルートの特定などを「元々、サーモグラフィを用いた現場調査角度を撮影するのが適している」と話す。TARSでは会員も

診断の正しい知識を持つべきかを解説し、合わせていないと感じる場合、現場調査も行って立ち上げたという。赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

## 大規模修繕 各社の提案

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や設計事務所と相談するのがベストだが、オーナー自身も自先のコスト

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

## 将来計画に 基づいた修繕を 朝日リビング

一般的に10〜15年のスパンで実施した方がよい

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

## 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時代、正しい修繕のやり方を知らない職人も少なくない。

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

「赤外線を用いた診断は、必ずしも必要はないが、いわ

心をつかむ設備投資はしましたか?

無料インターネット設備 光ブロードバンドシステムの あばねっと

入居者様ニーズに合わせ、多彩なオプションも組み合わせできます

- 高速Wi-Fi 使い放題
- 保守プラン対応の防犯カメラ
- 人気上昇中 宅配ボックス
- 雑誌・マンガ 読み放題
- スマートホームオプション
- スマートリモコン
- テレビドアホン

株式会社 キッズウェイ

東京営業所 TEL.03-5950-6601  
 名古屋営業所 TEL.052-930-6381  
 大阪営業所 TEL.06-6448-6601  
 福岡営業所 TEL.092-531-0571