

資産価値を維持する

大規模修繕の進め方

大切な資産である建物の資産価値を保つためには定期的なメンテナンスが欠かせません。大規模修繕の必要性和実行する際のポイントについて大規模修繕コンサルタントの土屋さんに伺いました。

修繕は建物の老朽化に対応する予防手段

「大規模修繕工事」という言葉は実は法律上存在しません。どこをどう直したから大規模修繕工事というかの定義もはっきりしていません。元々は分譲マンションの老朽化を防ぐために計画的に行われる修繕のことを呼んでいたのですが、現在では賃貸物件でも使われるようになりました。足場が必要な大掛かりな修繕工事を、まとめて行うことを一般的に大規模修繕工事と呼んでいるのです」と土屋さん。具体的には鉄部塗装工事、外壁塗装工事、屋上防水工事・給水管工事・排水管工事などを指している。



壁に茶色の染みのようなものが見えた場合は内部鉄筋に錆が発生しているなら可能性が高い。こうならないうちに修繕が必要。



をグレードアップすれば、資産価値が高まり、安定経営にもつながります（図1）。

定期保全と状態監視保全とは？

大規模修繕工事には、二つの考

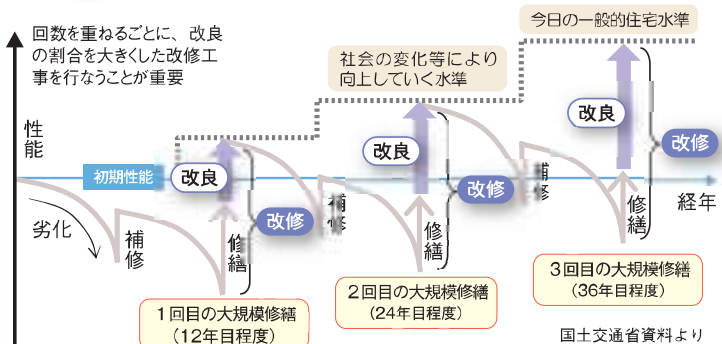
え方があります。一つは『定期保全』。長期修繕計画を立てて、工事費も積み立て、一定の周期で足場をかけて全体を直す考え方で、す。悪くなつていてもいなくても工事をを行い、ひどく傷まないよう

に直すというもの。何年周期で実施するのが良いかの目安が国土交通省から発表されています（図表2）ので参考にしてください。『定期保全は、美観と機能を損ねないように一定の周期ごとに工

事を実施するため、費用のことを除けば理想的な考えと言えます。資金をある程度用意できるオーナーなら、検討してみる価値はあると思います。』これに対し、現在賃貸住宅で多く採用されているのが、『状態監視保全』という考え方で、

「建物の状態に合わせて、悪くなつたら直す、使えるものは長く使うという考え方に基づいています。修繕のコストをかけるとそれだけ利回りが落ちますから、ある意味仕方がないかもしれません。ただ、定期保全だと良い状態を維持できますから、家賃の低下を防ぎ、長く入居してもらえます。長い目で見て定期保全の方がお得と言えるかもしれません」

図表 1 計画修繕と改修の重要性



図表 2 部位ごとの修繕周期の目安

コンクリート	補修	10年～14年	外壁修繕
外壁塗装	塗り替え	10年～14年	
	除去・塗装	34年～38年	
タイル張り	補修	10年～14年	
シーリング	打ち替え	10年～14年	屋根防水
給排水管	更正	13年～17年	
貯水槽	取り替え	30年	
	取り替え	23年～27年	
バルコニー・廊下・階段	修繕	10年～14年	床防水
雨掛かり部	塗り替え	4年	
非雨掛かり部	塗り替え	6年	
エレベーター	補修	13年～17年	
	取り替え	28年～32年	鉄部塗装
			昇降機



このように足場をかけて大掛かりな工事をまとめて行うことを大規模修繕工事と呼んでいる

◎記事はさくら事務所へのインタビューをもとに構成しています。話を伺った方は、株式会社さくら事務所執行役員の土屋輝之さん。多くの賃貸オーナーに大規模修繕工事のアドバイスを行い、セミナーの講師を務める不動産コンサルタントです。



信頼できる施工会社と付き合いがなければ、3社にそれぞれ建物の診断と必要な修繕方法の提案をしてもらい、内容を比較する

信頼できる施工会社と付き合いがあるならそこに依頼すれば良いですが、そうでない場合、どこに依頼すればいいのかわからない。施工会社を決める方法は二通り考えられます。一つが工事内容を決めて、同じ仕様で3〜4社に相見積もりを取る方法。

施工会社を決める手順は大きく分けて二つ

■長期修繕計画総括表

もう一つが、3社なら3社に別々に建物診断させて、今という修繕が必要か提案してもらう方法。

「3社3様の提案が上がってくるので、内容やかかるコストからどこを選ぶか判断してください。この場合も専門家に見てもらった方が、費用はかかりますが、それ以上にコストは下げられると思います。」



こまめに傷んだ箇所の補修を行うことで、トータルコストが低減。

定期的な建物診断で大規模修繕に備える

最後に、土屋さんは何年かに一度の大規模修繕工事に加えて、日々のメンテナンスを行うことの大切さを強調します。

「使用できる期間が長くなり、こまめに直すことで、著しい劣化を防ぐことができます。緊急性のある箇所があれば、その都度手を入れておくと、同じ足場をかけての工事でもコストを抑えることも可能となります。結果的にトータルの支出の削減につながるのです。」

例えば三年に一度くらい専門家に建物の簡易診断をしてもらうといいでしょう。日視点検とテストハンマーによる打診調査程度で構いません。定期的な診断とメンテナンス。

大規模修繕のまとめ

- 安定的な賃貸経営には長期的な修繕計画が必要。
- 三年に一度くらい、建物診断を専門家に依頼、早めの修繕がコスト削減になる。
- 複数の施工会社に建物診断と修繕方法の提案をしてもらい、内容を比較する事も。
- 修繕工事の仕様については修繕工事に利害関係のない第三者にチェックをしてもらう。

図表 3 修繕時の足場の種類と特徴

	組み立て足場方式	プランコ足場方式
修繕方法		
主なメリット	- 同時に複数の業種で作業が出来る - 全体の工期は短い - 総額は複数回に分けて工事するよりも低い - 確実な施工が容易にできる	- 一回当たりの費用は少ない - 少しずつ工事するため賃借人への負担が小さい - 隣地との間にスペースが少ない場合でも工事が可能 - 空き巣などに侵入されるリスクが低い
主なデメリット	- 工事中に全面シートを張るため賃借人への影響大 - 空調が使えなかったり、洗濯物が干せない場合がある - セキュリティの課題 - 隣地との隙間がないと出来ない	- 複数の工事を同時にする事が出来ないため工期が長くなる - 対応できる施工会社（作業員）が少ない - 風の影響などにより作業できないことがある

多くの大規模修繕工事は足場をかけて行われます。ただ、足場があると長い間シートに覆われてしまうため、日当たりや風通しは悪くなり、セキュリティ面に不安を感じる住人もいます。分譲マンションのオーナーなら自分の所有なので我慢できますが、賃貸物件の入居者は我慢できずに退去することも想定されます。また、

都心の物件のように近隣との敷地に余裕がない場合は、箱の中に作業員が入るゴンドラ形式で行う場合もありますが、足場より作業時間がかかります。

「可能な敷地であれば足場とゴンドラを使い分けてもいいかもしれません（図3）。日常生活に影響が少ない廊下側は足場をかけて効率的に工事を進め、バルコニー側はセキュリティや日当たりに配慮してゴンドラやプランコで作業すると、入居者への影響が少なくなります。」

立地条件によっても修繕の費用は大きく異なる

「修繕費用は物件や、使用する素材、また、立地によっても大きく異なります。例えば埼玉県など内陸部の物件と、神奈川県海側の物件では、劣化のスピードは格段に違います。海に面している物件では、塩害のために頻繁に外壁を補修しなければならないことがあります。」

普及品から高級品まで価格に違いがありますが、土屋さんはこのようにアドバイスします。

「耐久性の高い素材を使ってしっかりとした工事をしてください。1回の工事費は10%〜20%程度高くなるかもしれませんが、1.5倍の耐久性があれば、長期的に見ると安上がりになります。また、同じ工事内容でも職人の技術によって耐久性や品質は大きく異なっていますから、どこに依頼するかが重要になってきます。」

標準的な大規模修繕の費用目安

ケーススタディ

● 平成29年実施
 ・所在地／東京都大田区
 ・構造 RC3階建て
 ・総戸数／15戸
 ・築／13年
 ・外壁／タイル
 ・大規模／1回目

工事項目	数量	単位	概算費用	内訳
1 共通仮設	1	式	500,000	現場事務所・仮設トイレ・電気・水道など
2 直接仮設	1	式	2,000,000	作業用足場
3 下地補修	1	式	2,500,000	コンクリート躯体補修
4 シーリング防水	1	式	1,400,000	壁面やサッシ周りの防水
5 外壁塗装	1	式	1,600,000	
6 タイル補修	1	式	1,000,000	
7 鉄部塗装	1	式	500,000	
8 屋上防水	1	式	3,000,000	
9 バルコニー防水	1	式	600,000	
10 共用廊下	1	式	700,000	
11 外階段	1	式	400,000	
12 諸経費	1	式	600,000	
13 工事費計	1	式	14,800,000	
14 消費税	8	%	1,184,000	
合計			¥15,984,000	

ナンス、15〜18年程度の間隔での大規模修繕工事で建物の価値は維持できます。

そのためには長期修繕計画を立て、資金の準備をすることが大切です。最近ではメーカー側でも長期修繕計画を提案するようになっていきますから、まずは建ててもらった会社にお問い合わせはどうでしょうか。そして、どこをどう直すかは、利害関係のない第三者のコンサルティング会社に相談することがお勧めです。」