

家主と地主

5

2020
Vol.116

2020年5月1日発行

成果がわかれば不安は解消

リノベーションの 費用対効果

- ・入居待ちのファンをすでに抱える工事会社で成約、家賃1.7倍
- ・管理会社が「成約できる」と確信した家賃でターゲット決め打ち
- ・募集写真にCGで家具を合成し成約速度が175%に増加
- ・改修後10年間のサブリース契約で家賃収入を確定させる

3つのポイントで解説

大規模修繕のキホン

満室を後押しする

家主の実践空室対策



3つのポイントで解説 大規模修繕のキホン

賃貸経営の中で誰もが直面するのが大規模修繕の問題だ。建物の資産価値の低下を防ぐのに欠かせない工事だが、多額の費用がかかる。安さを追い求めるだけではないコストの掛け方を「コンサルタントの活用」「部材の長寿命化」の二つの視点で探ってみた。さらに必須の視点として入居者の住環境を守りながら工事をする実践例を紹介する。

ポイント1 コンサル活用

第三者の専門的立場から工事を適正化

施工会社を選定 得意工事を見極め

家主が大規模修繕工事の実施に当たってまず考えたいのは大規模修繕コンサルタント（以下、コンサル）の活用だ。建物の劣化具合に応じた適切な工事が期待できるからだ。通常なら管理会社に紹介された施工会社、物件を建てた元施工会社などから相見積もりを取り、そこで選んだ1社に設計から施工まで一括して任せる「責任施工方式」で行うのが一般的だろう。ただ複数の見積もりの比較を適切に行うことができるかという問題がつかまとう。最安値の会社に安易に決めてしまうと、本来に必要な工事を見逃してしまう可能性がある。

コンサルとして豊富な実績を持つMDS（エムデイエス・東京都渋谷区）の村上雄一社長は「工事の内容や数量の見積もり表記が施工会社ごとにばらばらなので家主が1人で比較するのは難しい」と指摘する。村上社長によると、従来は工事内容を

把握せず全て任せていた家主が多数を占めていたが、世代交代が進むに連れ、真剣に工事に向き合いたいという家主が増えているという。

コンサルが第三者的立場から劣化調査や工事設計、工事監理を行う「設計監理方式」なら、専門家の立場から適切な修繕の範囲、工法を決めることになる。施工会社の選定もコンサルの重要な役目。コンサルは建物の劣化状況を調査した上で最適な工事の内容（仕様）を決定。各施工会社にこの統一仕様に基づいた見積もりを依頼する。見積もりの内容を精査した上で、面談も実施して施工能力を見極め、最終的な施工業者を決定する。

施工会社が得意とする分野は塗装や防水など各社それぞれ。得意な工事は施工能力も高い上に費用も他社より割安になる。そこで劣化状況の調査に基づいて重視したい工事、修繕の範囲が予想以上に広がりそうな工事の把握が施工会社の選定で重要な要素になる。

MDSの場合、週1回は担当者が

劣化部位の定点観測を実施 本に必要な時期を判断

大規模修繕工事のコンサルティンクを行うリノシスコポレーション（東京都新宿区）では、大規模修繕工事の周期を一般的な12年から18年に延ばすための日常的な点検と補修工事を推奨している。同社東京事務所の見野正省執行役員は「大規模修繕工事に対する大多数の考え方は、工事をするかしないかのアキセルとブレーキしかないのが現状だ」と批判する。

例えば12年目に大規模修繕工事を実施する計画なら10年目の時点で劣化状況の調査を実施する。屋上の防

水や壁のタイルなどについて傷みやすいと判断される場所をピックアップし、定点観測ポイントに設定。顧問契約を結び、6〜12カ月に1度、劣化状況を確認することで工事が本来に必要な時期を判断する。費用は月額6万円程度。経過観察していくと15年以上まで工事実施を引き延ばせる建物が増えたとだという。工事の周期を延ばすことができれば長期的に見て費用削減効果は大きい。

管理会社の清掃時に鉄部の塗装の劣化や壁のヒビ割れなどの不具合について小まめに報告を受ける態勢づくりも重要だ。大々的に全て修繕するのではなく、少しの不具合なら該当箇所の修繕だけで建物の劣化を十分に食い止めることができる。見野

執行役員は「外壁のシーリングが切れていると水漏れの危険性が高いように見えますが、少しの補修で簡単に防ぐことができます」と話す。

それもコンサルとして第三者の立場から公平な判断ができるからであって、施工業者に相談すればすぐ大規模な工事の話に発展する傾向があるとも指摘する。入居者から建物の劣化について不安を指摘する声が上がっても常に建物の状況を把握しておけば、入居者の不安を解消するよう説明できるメリットもある。

直接依頼するなら…信頼できる施工会社選びが課題 見積書に現れる信頼性

施工会社に大規模修繕工事を直接依頼する「責任施工方式」でも会社の選定次第で工事の品質確保が可能だ。年間150棟以上の工事を手掛けるヨコソー（神奈川県横須賀市）の伊藤正リニューアル第三営業部長が、ポイントとしてまず挙げるのが見積書の書式だ。

「〇〇工事一式」とするだけの表記で内訳が書いていないのは論外として、会社によっては塗装の場合、全体の施工面積と費用だけ書いてある場合がある。一方、同社では手すりや廊下など塗装部位ごとに面積と費用を明記している。伊藤部長は「見積もりの個々の数値が信頼できないと見積書全体が信頼できません」と指摘する。同社の場合、仕様書を添付して使う材料や工法も明らかにしている。

多くの会社で実施していることだが、屋上防水や壁の塗装など工事内容ごとに年単位の保証も実施している。工事完了後はアフターメンテナンスとして無償点検も行う。その点で保証は名目だけで、アフターメンテナンスも契約に盛り込んでいない施工会社が存在するのも現実だ。提出書類の内容やアフターメンテナンスの有無などに施工会社の実力差、信頼性が現れてくる。

コンサルタント会社を工事監理に入れない場合、施工状況のチェックも施工会社に任せることになる。例えば塗装は3回塗りが基本だが、少ない塗り回数で手抜きをされても家主が判別するのは難しい。伊藤部長は「信頼できる会社を見つけることが一番重要です」と訴える。

水道直結化

ひとりの命 水を生活を守る

〈営業エリア〉
東京23区・多摩地区および川崎

「タンク方式」からの切り替えて
入居者満足度が向上!

水質が劣化しないので
おいしい水道水が飲める。

3つのメリット

維持費
ゼロ

タンクもポンプも
不要なので
電気代0円、維持費0円
(年30万円以上の節約)

空地活用
受水槽を撤去した後
駐車場を増設するなど
資産価値がアップ

地震に強い
停電の時でも
5階まで水道管の水圧で
水が出る



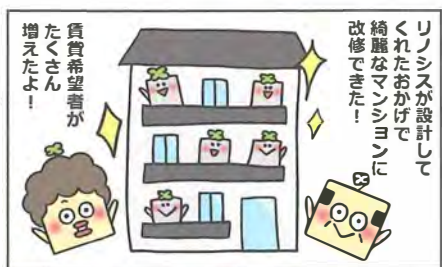
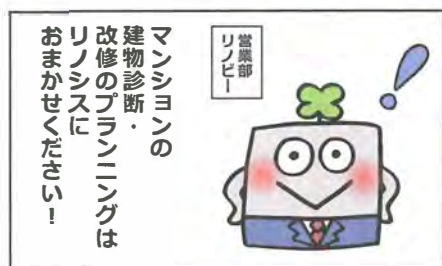
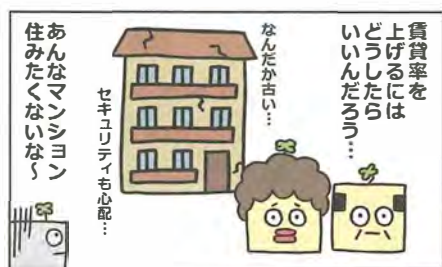
500棟の工事を手掛けた経験により現場に状況を見抜き、最適な設計を提案します。

見積り無料 長期修繕計画作成

トウネンキ株式会社

本社: 東京都府中市天神町3-11
TEL: 042-363-0321
FAX: 042-363-0323
ホームページ: <http://www.tonk.co.jp>

大規模修繕工事の 診断・設計 は
リノシスにお任せ下さい！



大規模修繕工事コンサルティング

株式会社リノシスコーポレーション
一級建築士事務所

RENOSYS 
Renovation System

フォーシーズが 選ばれ続ける理由

4e's



芸能人



上場企業



警察官

家賃1000万円の
ロードサイド店舗

ニュース
キャスター

家賃500万円の
店舗

水商売

非正規
雇用



全ての業種、業界、法人、個人の差別なく

みなさまを保証致します

承認率98%以上

マスコミ関係

中小企業



家賃
300万円の
オフィス

零細企業

シェア
ハウス



留学生

国家
公務員



専門
学校生

大学生

外国人
経営者

司法書士

外資系

外国人

年金
受給者

高齢者

生活保護
受給者

障がい者

ひとり親世帯

【国際犯罪組織排除の為の取引禁止リスト導入】

フォーシーズ株式会社では、国際犯罪組織排除の為の取引禁止リストを導入しております。国連、世界銀行、Interpol、イギリス、EU、日本、香港、シンガポール、オーストラリア、カナダ、アメリカ等、各国政府や情報機関が発行する取引禁止リストによるスクリーニングを実施し、戦争犯罪人、テロリスト、マフィア等様々な犯罪組織から大切な資産を守ります。

【食料支援活動】

フォーシーズ株式会社では、提携しているフードバンクと協力し、様々な事情で食べ物に困る状態になってしまった人に食料をお届けしております。

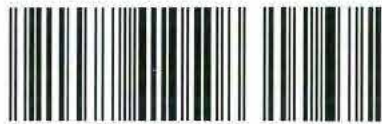


オフィス保証

店舗保証

高級賃貸保証

4e's 人にしかできない事だからこそ、価値がある。
家賃債務保証のフォーシーズ(株)



4910088410508
00682

雑誌08841-5

2020年5月1日発行
発行人 永井ゆかり
発売・発行 株式会社全国賃貸住宅新聞社
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15
TEL03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)

定価750円
本体682円