

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

# ハウスネット News

[ハウスネットニュース]

10

2022  
October

お役立ち情報

## 大規模修繕 施工会社を選ぶポイント

長期安定経営のために知っておきたい!

# 大規模修繕の 基礎知識

長期安定経営  
のために  
知っておきたい!

# 大規模修繕の 基礎知識

建物の老朽化が進んでも、外壁や屋根・屋上などを補修しないオーナー様は少なくありません。しかし、そのまま放置すれば、賃貸経営に重大な悪影響を与えるリスクがあります。物件の資産価値を維持して安定経営を続けるための、大規模修繕の基礎知識と実施する際のポイントを紹介します。

## 家賃水準や入居率の維持に つながる大規模修繕

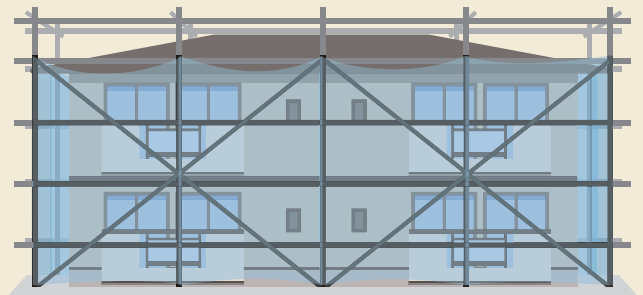
大規模修繕とは、10年、20年という長期にわたって計画的に行う、主に建物外観の塗装・防水・補修工事のことです。雨漏りなどの不具合が発生するたびに補修をするのではなく、不具合が発生する前に予防的に修繕しておくことがポイントです。「大規模修繕の必要性が理解できない」「工事を実

施しなくても、入居率や家賃水準は特に変わらない」というオーナー様の中にはいらつしゃいますが、それは大きな誤りです。

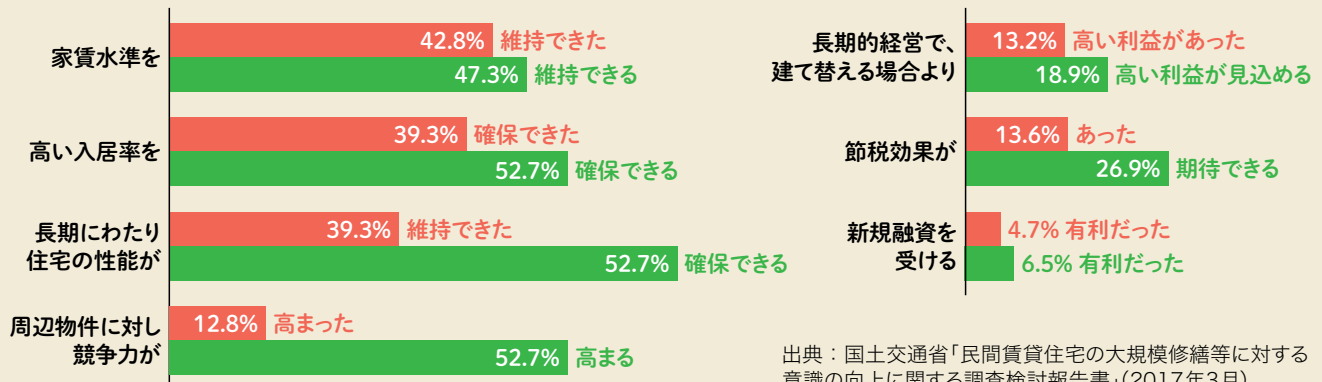
定期的な大規模修繕を実施していないと劣化が進み、競争力が低下するうえに、入居率や家賃も下落して、収益が悪化していきます。そうなれば修繕費を確保することができないため、さらに老朽化が進む、という悪循環に陥るおそれがあるのです(下図)。これでは優



良な資産として、次の世代に残すこともできません。  
また、建物の劣化で雨漏りなどが発生すると、急な出費にあわて



図表1 オーナーが感じた効果、管理会社が考えるメリット



出典：国土交通省「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書」(2017年3月)

図表3 計画修繕による修繕時期と費用のイメージ

築年数	RC造10戸(2LDK~3DK)	木造10戸(1K)
5~10年目	約7万円/戸 (約70万円/棟)	約3.5万円/戸 (約35万円/棟)
11~15年目	約31万円/戸 (約310万円/棟)	約24万円/戸 (約240万円/棟)
16~20年目	約7万円/戸 (約70万円/棟)	約3.5万円/戸 (約35万円/棟)
21~25年目	約64万円/戸 (約640万円/棟)	約24万円/戸 (約240万円/棟)
26~30年目	約7万円/戸 (約70万円/棟)	約3.5万円/戸 (約35万円/棟)
<b>合計</b>	<b>約116万円/戸</b> (約1116万円/棟)	<b>約59万円/戸</b> (約590万円/棟)

※公益社団法人日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)2014年」を基に作成。長期修繕計画に基づく工事費のうち、室内設備・給排水設備を除く「建物本体」に係る費用。

図表2 修繕周期の目安

屋根	
塗装・補修	11~15年目
防水・葺き替え	21~25年目
外壁	
塗装	11~18年目
タイル張り替え補修	11~18年目
階段・廊下	
鉄部塗装	4~10年目
塗装・防水	11~18年目

出典：国土交通省「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」

図表4 積み立て資金の目安(月額・戸あたり)

1K~1DK	▶	4400円 ~ 5500円
1LDK ~ 2DK	▶	5500円 ~ 6600円
2LDK ~ 3DK	▶	7700円 ~ 8800円

出典：公益社団法人日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)2014年」

※木造・RC造・鉄骨造など、構造体の違いによる大きな差はない。上記はあくまで目安のため実施した金額との過不足が生じる。



### 長期修繕計画を立てて費用とタイミングを把握

多くのオーナー様が大規模修繕をためらう最大の理由は、「資金的な余裕がない」ことです。そのような事態を防ぐために役立つのが、「長期修繕計画」です。これは、新築時の建築会社や管理会社、大規模修繕の工事会社やコンサルティング会社などに依頼をすれば作成してもらえます。長期修繕計画を立てることで、

実際には大規模修繕を行ったオーナー様は、高い入居率や家賃水準の維持につながったと実感しています。管理会社側も建物の長期的な性能維持ができ、入居者満足度の向上、入居期間の安定化、優良な入居者の確保につながると感じているという調査データもあります(図表1)。

「いつ、どんな工事が必要で、いくらかかるのか」をあらかじめ把握できることで、計画的に資金を準備することができそうです。

修繕工事の内容と修繕周期の目安を図表2に、費用の一例を図表3に紹介します。大規模修繕において、コストのかかる足場の必要な工事は、まとめて行うのが一般的です。特に10数年ごとの屋根や外壁改修の金額が膨らみます。

こうした費用とタイミングを踏まえて、毎月の家賃から資金を積み立てておくことが大切です。積み立て金額の目安は、シングル1室1カ月5000円前後(図表4)で、10室では年間60万円くらいになります。積立定期預金や金銭信託、小規模企業共済など、計画に適した方法で前もって資金を積み立てることが大切です。また、法人の場合は、法人専用の生命保険を活用して費用を貯める方法もあります。積立額が不足しそうなら、早めに金融機関に融資の相談をしましょう。

実績とサービスから見極める!

# 大規模修繕 施工会社を選ぶポイント



大規模修繕では、実際に工事を行う施工会社の良し悪しを、  
オーナー様ご自身で見極めることが大切です。  
そのポイントをまとめましたので、参考にしてください。

## おさえておきたいポイント サービスなどのチェックリスト

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 1  | <b>建設業免許はあるか?</b><br>建設業免許の有無を、国土交通省のサイト「建設業者・建設業者等企業情報検索システム」で確認        |
| <input type="checkbox"/> 2  | <b>業界団体に加盟しているか?</b><br>工事種別ごとに各種の業界団体があり、技術向上研修や万一のトラブル対応などを実施          |
| <input type="checkbox"/> 3  | <b>社歴等はどのくらいか?</b><br>会社の財務内容、社歴・業歴、各専門工事の資格所有者の人数、経験などをチェック             |
| <input type="checkbox"/> 4  | <b>大規模修繕の実績は?</b><br>施工実績の地域ごとの棟数や施工内容、協力工事会社との連携体制をヒアリング                |
| <input type="checkbox"/> 5  | <b>施工方法の特徴は?</b><br>工事種別に応じた工法・工程・人員、また安全・品質管理などの管理体制をチェック               |
| <input type="checkbox"/> 6  | <b>施工品質は高いか?</b><br>近くの施工事例のオーナーを紹介してもらい、工事の様子、施工後の評判などを聞く               |
| <input type="checkbox"/> 7  | <b>入居者対応は適切か?</b><br>入居者への事前通知、工事中の配慮、トラブル対応の体制などをチェック                   |
| <input type="checkbox"/> 8  | <b>現場監督の社歴は?</b><br>現場監督(施工管理)予定者の経歴や資格、人柄、コミュニケーション能力を確認                |
| <input type="checkbox"/> 9  | <b>工事完了報告書は出るか?</b><br>施工事例の完了報告書のサンプルを出してもらい、主要な箇所のコピーをもらう              |
| <input type="checkbox"/> 10 | <b>アフターサービスの内容は?</b><br>施工会社のアフターサービスの内容や、工事保証の有無・期間などをチェック              |
| <input type="checkbox"/> 11 | <b>CGカラーシミュレーションのサービスは?</b><br>外壁などの色のイメージをCGで再現してくれるサービスで、近年は一般的になりつつある |

### 入居者への説明・告知内容の例

- ベランダ設置物の一時移動
- ベランダ出入り・洗濯物制限
- エアコン・換気扇の使用制限
- 一時断水・排水制限
- 敷地内への工事用車両の進入
- 駐車場利用不可の場合の対応
- 足場・養生シート・資材の保管
- 工事騒音・臭気・振動・防犯対策

## 施工実績と入居者対応、 保証やアフターケアが重要

建設業の許可を受けていれば、  
経營業務の管理責任者としての経  
験、専任技術者の設置などの要件  
をクリアしているため、大規模修繕  
を依頼するならば、建設業免許を持  
つ施工会社の方が望ましいです。  
また、会社の規模や知名度より

も、同じ種類の大規模修繕をした  
実績数とその評判が重要です。施  
工不良は2〜3年後に出ることが  
多いので、数年経った施工事例とそ  
のオーナーを紹介してもらい、工事  
中の対応や出来栄などを聞いて  
みるのもよいでしょう。  
加えて、騒音・振動問題や防犯対  
策など、深刻なクレームに発展す  
る可能性があります。そうした事

態を防ぐことができるかどうかは、  
現場代理人(現場監督)の施工現場  
での経験年数や人柄、入居者との  
コミュニケーション能力に左右され  
るので、確認しましょう。  
その他にも施工後の工事保証の  
有無、アフターサービスなど、欠か  
せないチェックポイントがまだまだ  
あります。左表にまとめていますの  
で、確認してみてください。