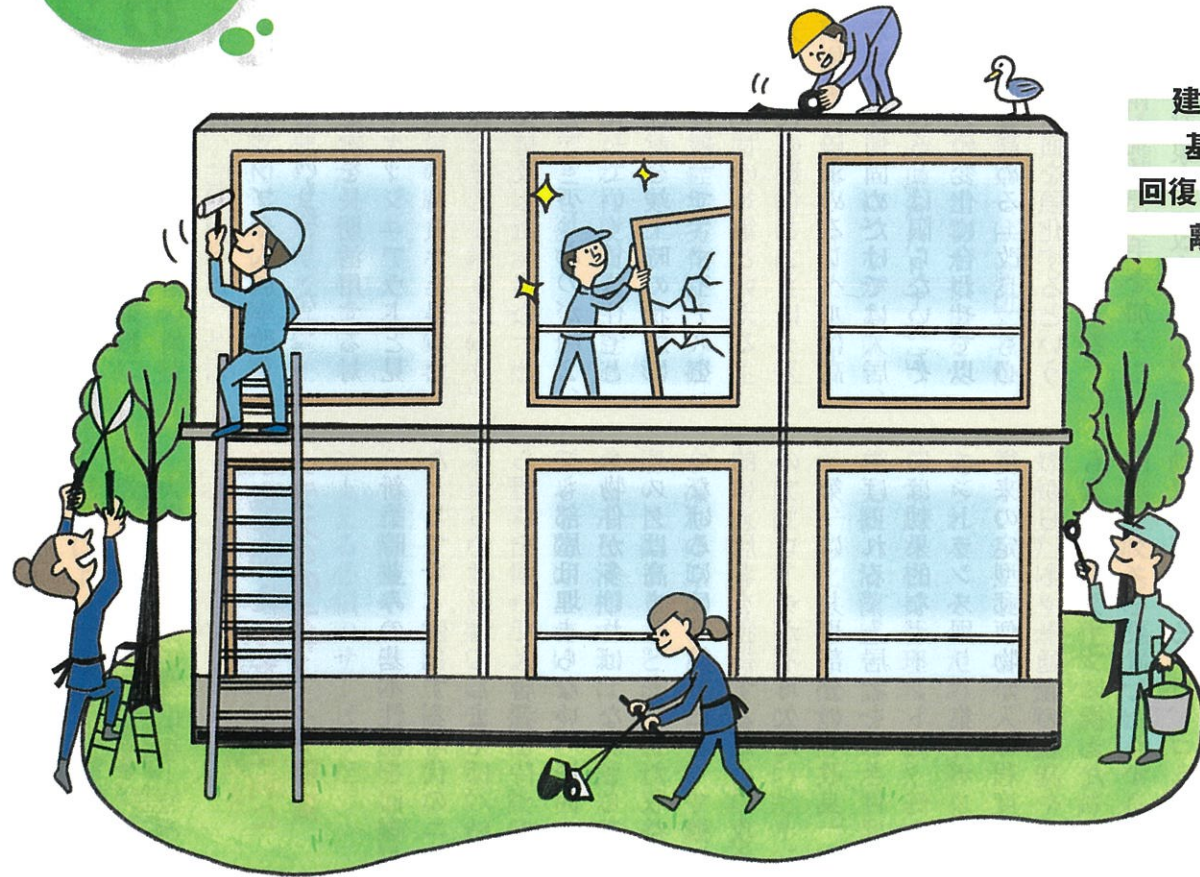


特集 築年に左右されず収益を生み続ける！ めざそう“生涯現役”物件

「築20年も超えたり、建物があと何年もつかな」と悩むオーナーは多いのでは？
実は、きちんと対応していけば、長く収益を生み続けられるのが今の賃貸住宅。
ずっと入居者に選ばれる“生涯現役”物件への道、攻守一体の対策を伝授！

守りの対策

安全・快適な暮らしのために建物を健全に保つ



建物・設備の
基本性能を
回復して、入居者を
離さない！

入居者に選ばれ続ける
収益物件に！

では、具体的に何年ぐらいまで収益物件として成立するのか。「RC造なら100年、鉄骨や木造でも60年は活用できると考えられます。建築や改修の技術向上に加え、入居者の築浅重視の傾向が弱くなり、機能や設備・デザインなどが良ければ建物自体の築年数にこだわらない、という背景があるためです。あくまでも一例ですが、建て替えるより活用し続けた方が、収益が多いという弊社の試算もあります（次ページ図1参照）」

つまり、建物自体の長寿化と、ユーザーの意識変化があいまって、賃貸住宅として収益化できる期間が一気に伸びたというわけだ。

万一手放すことになっても、収益を生み続けられる建物は高めの価格査定が期待できるため、売却時にも有利だ。もちろん、何もせずに60〜100年も長持ちさせられるわけではなく、一定の手間とコストをかける必要がある。ポイントには「攻め」と「守り」の対策をバランス良く実施すること。どちらが欠けても「長寿化」は達成できない。次から詳しく解説する。

攻めの対策

入居者から選ばれ、収益を増やす魅力を演出

デザインも
性能もアップして、
入居者の心を
つかむ！

バランス良く
両立して、



「建て替えるよりも修繕しながら建物を長持ちさせた方が、収益は多くなるという認識が、もう10年もすると一般的になるでしょう。今はまだ、古くなって競争力が落ちたら、壊して新築するスクラップ&ビルドの方が稼げるという考え方が少なくありません」（下田氏。以下同）

多くのオーナーは「建物があと何年ぐらいもつのか」という見通しを持っていない。「法定耐用年数が過ぎたら建て替え時期になるので、なるべく出費を抑えたい」と考えるオーナーも少なくない。

この法定耐用年数は、あくまでも税務上の減価償却費を計算するために規定された期間。住宅の場合、RC（鉄筋コンクリート）造なら47年、鉄骨は27年、木造は22年だが、実際の建物の寿命とは一致しない。建物の性能が向上してきたこともあり、適切な維持管理と修繕を怠らなければ、長寿命を実現できる。元気で働けるうちに、形式的な法定年で仕事をやめる必要はない。人も建物も「生涯現役」を目指したい。

建物の長寿命化
ストック活用の時代に



取材協力・監修 株式会社市萬 下田晃大氏
東京都新宿区出身、早稲田大学商学部卒業。
石膏ボードメーカーに10年勤務、二級建築士資格を取得後、現職へ。
築古物件の課題分析・満室化・改修提案の実績多数。

攻守のバランスが 長く稼ぐ力の源泉

長期活用のためのコストは
リターンを増やす投資

建物の長期活用が収支を増やすといっても、半信半疑なオーナーもいるかもしれない。左の図1は「ストック活用型」と「スクラップ&ビルド型」の収入と出費を比較した試算例だが、生涯収支を見ると、AがBより1億4000万円、約1.3倍も税引前の収支が多い。また、築30年以上の賃貸住宅で、

図1. 建て替えと長期活用の試算例 ※1

(鉄骨造3階建て、延べ150坪の建物の場合)

	A ストック活用	B スクラップ&ビルド
建築費 (全額ローン)	1.5億円	1.5億円×2回 +解体費700万円
計画修繕費 (建物本体、 室内設備、 配管等の 修繕や更新、 間取り変更等)	1回目(20年目): 1400万円 2回目(40年目): 5400万円 ※2 3回目(60年目): 1400万円	1棟目第1回(20年目): 1400万円 2棟目第1回(60年目): 1400万円
維持修繕費 (小修繕、点検等)	満室時賃料の5% ※3	満室時賃料の5%
賃料収入	建築時~80年目 10年ごとに▲7%	(建築時~40年目 10年ごとに▲7%)×2回
80年間の収益 (税引前)	6億6000万円	5億2000万円

※1 各数値は市営の過去管理事例をもとに算出 ※2 給排水の更新等の工事を含む
※3 2回目の大規模修繕におおよその維持修繕費用が含まれるため5%で算出

改修後に賃料アップや入居率改善につながる施工例も珍しくない。

つまり、建物を長期活用する対策を単なるキャッシュアウトと見るのではなく、リターンを得るための先行投資と考えるべきだろう。前ページで言及した「攻め」と「守り」の関係を示したのが図2だ。経年劣化していく賃貸住宅としての基本性能を竣工時の状態に戻すのが「修繕」で、マイナスを抑える「守り」の対策といえる。一方、時代の変化とともに、入居者が住まいに求めるレベルは高まるため、守備固めだけでは入居者から選ばれらるには限らない。そのためニーズの変化に合わせて以前より性能を高める「改良」も必要だ。プラス面を強化するという意味で「攻め」の対策といえる。

建物本体や設備に手を加えるハード面が対象の「改良/修繕」には管理などの対策も含まれる。いずれが欠けても長期活用は難しい。「攻め」と「守り」は表裏一体、車の両輪なのだ。

改良を加えて安心・便利に
プラスαのデザインも重要

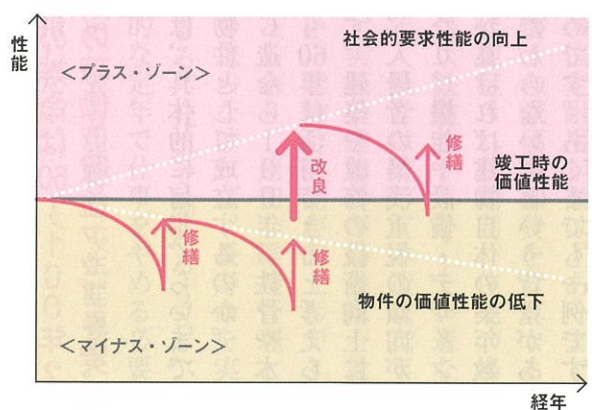
新築時並みの基本性能を回復したとしても、変化する時代のニーズからかけ離れてしまえば、いくら門戸を開いて入居者を待っていても部屋は埋まらない。周囲の競合物件が多ければ、なおさら空室リスクは高まる。安定した収益につながるには、競争に勝つための積極的に入居者を獲得するための攻めのアプローチが不可欠だ。

第一に、共用部分の「改良」が挙げられる。入居者を惹き付けるには効果的なポイントだ。例えば、エントランス周り。集合ポストを従来の定型郵便物が入る程度のものから、ネット通販の雑誌や小物も入る大型タイプに換えたり、宅配ボックスを設置したりするのも効果的だ。あるいは、ゴミ置き場をネットで覆う開放型からゴミ集積庫に換えるのも評価を上げるポイントのひとつ。防犯カメラの設置でセキュリティ対策を強化する

攻めの対策 入居者を引き寄せる競争力UP

のも集客効果がある。また、やや大掛かりにはなるが、コロナ禍で加速した在宅ワークの環境改善につながる、室内の断熱性・遮音性、インターネット環境などの向上も改良に含まれるだろう。入居検討者の第一印象をアップするデザイン性の強化として塗装の色や外構の見直しも考えてみたい。扉やアプローチをライトアップし、花壇や植栽スペースを設けると高級感を演出できる。

図2. 経年による修繕と改良のイメージ



守りの対策 居住環境と建物の守備力向上

ハード面の修繕を支える
サービスとしての維持管理

守りの対策の第一は、適切な「修繕」だ。明らかに建物が損傷を受けたり、設備が壊れたりすれば、入居者のクレームにつながる前に、すぐに補修や修理を行うだろう。厄介なのは、表面的には大きな変化がなく、時間とともに徐々に性能が落ちていく経年劣化だ。外観の多少の汚れ、ヘアクラックや塗装の小さな剥がれ程度なら、見過ごしてしまうことも多い。しかし、長期間にわたって放置すれば、雨漏りや設備故障などを招くだけでなく、構造躯体の腐食など、建物に致命的なダメージを与える。

これを防ぐのが、建物の重要な部位や共用設備の大規模な修繕工事。数年から数10年単位に一定期間で行うため、「計画修繕」と言われる。目的は、資産価値の保持に加えて、入居者が安全で快適に暮らせるように住まいとしての基本性能を維持すること。入居者満

足度と収益のアップにもつながる。

修繕は、悪化する前に予防的に対処したほうが、建物設備へのダメージが少なくなり、コストも抑えられる。そのために重要なのが、日常的な維持管理だ。例えば清掃は美観・清潔感を保つのが主目的だが、劣化を防ぐ役割もある。「放置しているゴミについてのサビが建物に移る、もらいサビ」や、水漏れの原因となる雨どいや排水溝の目詰まりなどは、侮れません。きちんと清掃すれば、余計なトラブルを防げるわけです。

建物自体の小さな損傷、設備の不具合など、悪い部分がないかをチェックする定期点検も大切。こうした清掃や点検は、適切な修繕を支える必須のサービスだ。

積立ができていなければ
金融機関に資金の相談を

大規模な修繕の費用は1回あたり数百〜数千万円、建物の構造や規模によっては億単位に及ぶ。本来は少しずつ積み立ててきた

い。日管協「長期修繕計画案作成マニュアル」によれば、積立金の目安は間取りが1K〜1DKの場合、1戸当たり月額4400〜5500円。間を取って5000円と仮定すると、家賃が6万円の場合なら、約8.3%に相当する。「最近は大規模修繕向けの融資に対応する金融機関も増えていきます。資金が足りなければ取引のある金融機関に相談してみよう」

また、一括施工ではなく、部位ごとに分けて継続的に修繕する「分割施工方式」という選択肢も。初期費用以外は毎月定額の支払いなので月々の家賃収入から捻出でき、経費算入もできる仕組みで、利用者が増えつつある。修繕費用の積み立てができていない場合はこちらも検討したい。

今後は、修繕の有無は売却時にも大きな意義を持つようになる。「売買契約に先立つ重要事項説明に、建物修繕の実施状況を入れる必要が出てくるからです。履歴を残しておかないと、売却価格が低く査定されるかもしれません」

部位ごとの修繕周期やコストの目安をわかっていたら慌てずにすむ。修繕にあたっての注意点を含めて、次から具体的に見てみよう。

攻めの 対策

物件の「価値を上げる」ために効果的なポイント3選



- 防犯カメラの設置でセキュリティ強化
- ネットで覆う開放型から蓋つきゴミ集積庫にし、24時間ゴミ出しOKに。美観にもつながる
- 集合ポストはネット通販で購入した雑誌や小物も入る大型タイプに
- 宅配ボックスを設置する

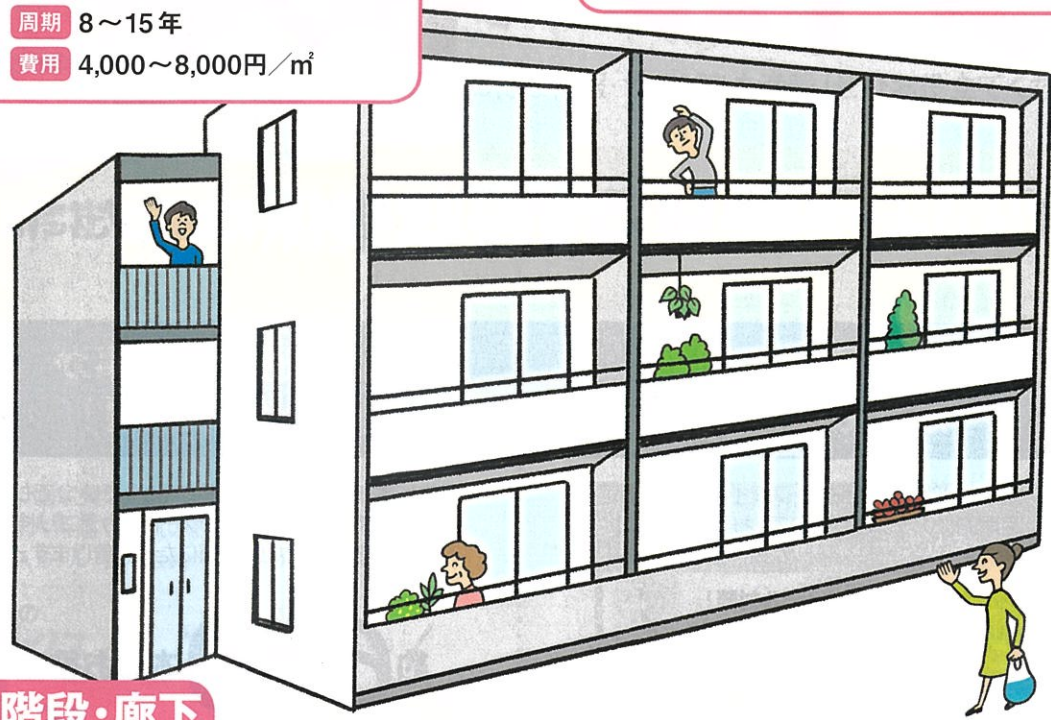
写真提供：株式会社市商

屋上・屋根

- 傾斜屋根塗装** 周期 11~20年 費用 2,000~4,000円/㎡
- 屋上防水(露出防水)** 周期 8~15年 費用 4,000~8,000円/㎡

外壁

- 外壁塗装・補修** 周期 11~20年 費用 1,600~2,800円/㎡



ベランダ、階段・廊下

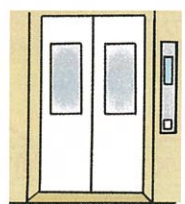
- 鉄部塗装** 周期 5~10年 費用 32,000円/戸前後(シングルタイプ) 40,000円/戸前後(ファミリータイプ)
- 防水処理** 周期 11~20年 費用 48,000円/戸前後(シングルタイプ) 70,000円/戸前後(ファミリータイプ)

給排水設備(取替)

- 給水管** 周期 30~40年 費用 38万円/戸前後
- 排水管** 周期 30~40年 費用 36万円/戸前後

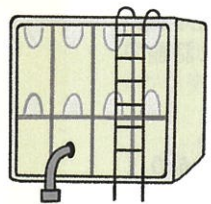
エレベーター設備(取替)

- 周期 30~35年
- 費用 1,000~1,500万円前後/台



貯水槽(取替)

- 周期 15~30年
- 費用 300~600万円 ※外部設置の場合



消防設備(取替)

- 自動火災報知設備(感知器・発信機・受信機等)** 周期 15~20年 費用 150~200万円/棟 ※5階建30戸の場合
- 消火器** 周期 5~10年 費用 5,000円~1万円/本



出典：国土交通省 住宅局「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について～計画修繕を含む投資判断の重要性～」、(株)市萬「管理会社の一級建築士が教えるずっと安心!! 選ばれ続ける建物修繕」

合の目安。建物の立地・環境、利用状況で前後してくる。劣化がそれほど進んでいないのに、修繕周期に合わせて実施すれば、過剰修繕になるおそれもある。建物の劣化状態を診断し、必要な内容とタイミングの精査が大切だ。建物診断をしたら長期修繕計画を立てる必要がある。当初のプランがずつと通用するわけではないので、5年、10年に一度は見直そう。

また、既存物件すべてを長期活用できるわけではない。1981年5月31日以前に建築確認を受けた「旧耐震設計」の建物は注意が必要だ。耐震改修のコストや耐久性との関係で長期活用が採算に合わない可能性がある。一方で、賃貸ニーズが強くて高い賃料を得られる好立地の場合、賃貸収支より相対策を重視している場合など、建て替えにメリットがあるケースも。個別に耐震診断を受けて活用方法を検討した方が良く、建物の専門家への相談は欠かせない。

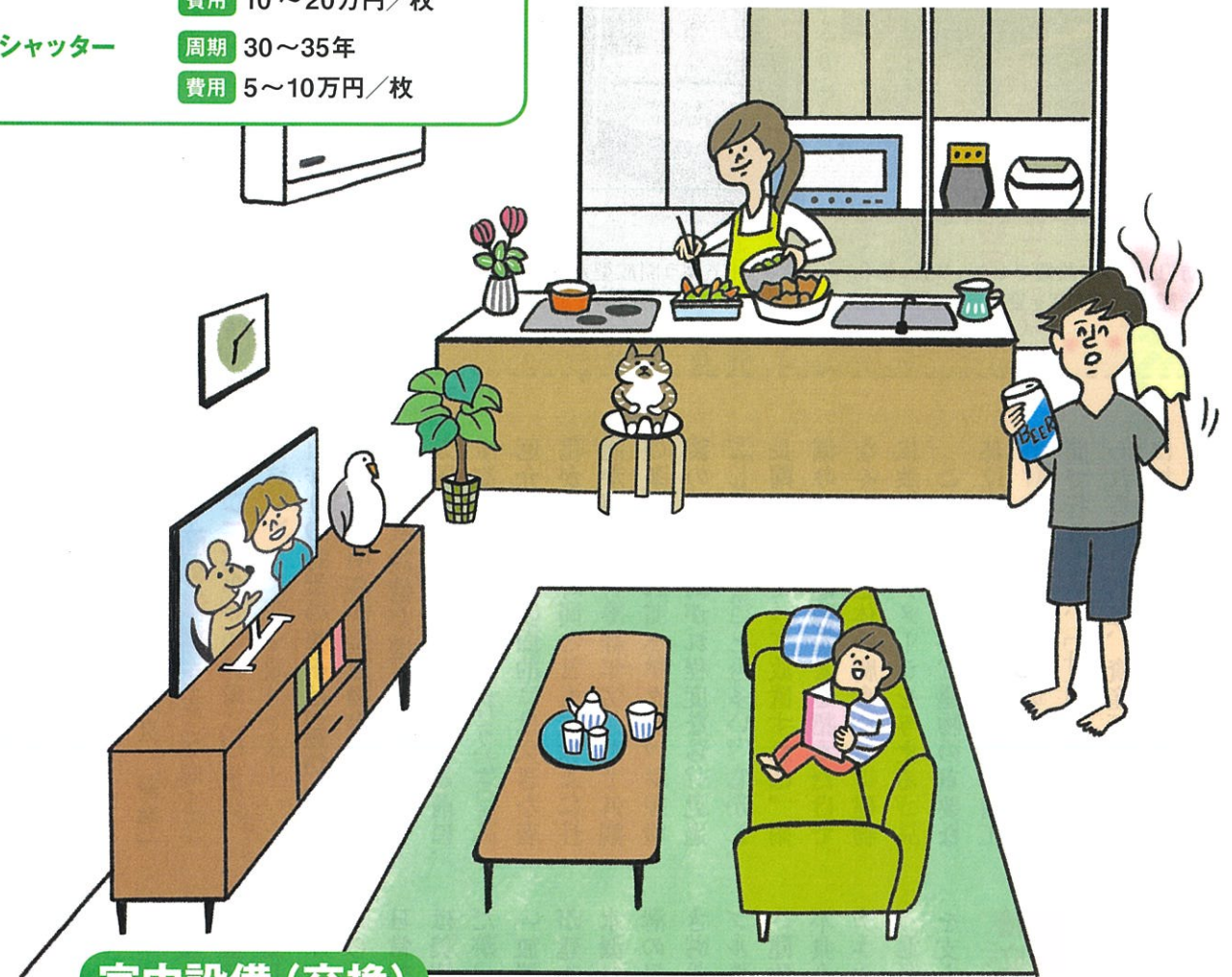
「建物を長く持たせようという気持ちになったら、築年を問わずに専門家に相談してください。迷っている人でも、築20年を超えて一度も大規模修繕をしていない場合は、早めの相談がおすすめです」

●次号から建物修繕をテーマにした連載がスタートします!ご期待ください●

建具(交換)

- 玄関扉** 周期 30~35年 費用 10~20万円/枚
- シャッター** 周期 30~35年 費用 5~10万円/枚

建物の修繕周期と設備の交換周期、各費用の目安



室内設備(交換)

- 給湯機** 周期 8~20年 費用 7~20万円/台
- 浴室設備(部分交換)** 周期 11~15年 費用 70~100万円/台
- 洗面化粧台(部分交換)** 周期 8~25年 費用 10~20万円/台
- キッチン(部分交換)** 周期 6~20年 費用 25~70万円/台
- エアコン** 周期 6~20年 費用 7~20万円/台
- トイレ** 周期 20~30年 費用 10~20万円/台

※修繕・交換周期と工事単価は、使用する部材・材料・設備等のグレードにより異なるため、幅を持たせて表記しています

上図の中で最も重要な箇所が、外壁や屋根の補修・塗装。規模が大きく重要性が高いからだ。

「建物にとって一番の敵は水。鉄筋コンクリートにしても鉄骨にしても水にさらされるとさびてしまふ。木造でも鉄でできている部分は多く、木は水で腐食する。構造部分の性能や寿命に大きな影響を与えます。そのため防水・防湿の対策が根幹が根幹になります」

また、今まで見落とされてきたのは、給排水やエレベーターなどの電気設備関係。

「どちらも修繕周期が30~40年と長く、これまでは修繕する前に解体や建て替えになっていました。実例が世の中にあまり出回っていないため、一般的な金額の目安は出しにくいからです」

長期活用するには、この分野の準備も欠かせない。個々の条件に応じて検討しよう。

建築専門家への相談 建物診断も忘れずに

ここで示した修繕周期や費用は、あくまでも標準的な設備仕様の場

修繕で不可欠なのは防水対策 長期活用時代のポイント