

「あと何年持たせる？」が大前提

新築から20年

劣化してきたので
大規模修繕を検討

- 屋上防水
- 外壁・鉄部塗装など



A あと10年所有し、
そのあと売却予定

雨漏りなどの実害に直結する
外壁塗装や防水工事を中心に、
緊急性の高い工事を優先。グ
レードも抑えめで。

今後の見通し次第で
施工内容・費用が
大きく異なる！

B 相続も含めてあと
40年活用したい

築30年を超えてくると、住宅
設備や給排水管の更新、マン
ションではエレベーターの交換
なども視野に入ってくる。

築30年

築40年

築60年

しかし、大規模修繕は、単に見
栄えをよくする化粧直しではなく、
入居者が安心して住み続け、オー
ナーに収益をもたらしてくれるた
めに必要不可欠な工事だ。これを

建物の状況やオーナー意向に
合わせて計画的に実施
足場を組むなど、建物の大が
かりな修繕を行う「大規模修繕」
の計画を立てているオーナーは、
わずかに2割程度しかない（※）。
残り8割のオーナーは「必要なと
きに実施すれば十分」と考えてい
る人が多い。しかし、この「必要
なとき」が適切なタイミングかど
うかは疑問だ。「雨漏りが発生し
た」など実害が出てから応急的に
対処しているケースが多いのでは
ないだろうか。

そもそも大規模修繕とは、住宅
としての基本性能を維持するため
に、経年とともに衰えていく建物
の外装仕上げや共用設備などの性
能を、新築時の状態に近づける工
事だ。5年、10年単位のサイクル
で計画的に行う必要がある。建物
の外見上は少し汚れている程度で、
目立った損傷や故障がなくても行
うため、素人目には必要性を理解
しにくい。

また、オーナー自身の意向も大
事だ。「これから何年ぐらい賃貸
経営を続けたいか、どのくらい建
物を長持ちさせたいか」によって、
修繕すべき部位や仕様、コストの
かけ方が変わり、「修繕」にどの
まらず性能を高める「改良」まで
考えるかも視野に入ってくる。ま
ずは、賃貸経営の今後の見通しを
立ててみよう。

忘ると、雨漏りやタ
イル落下などの事故
が起きたり、最悪の
場合は構造躯体のサ
ビや腐食が進行し、
耐震性・耐久性の低
下を招いたりするお
それがある。

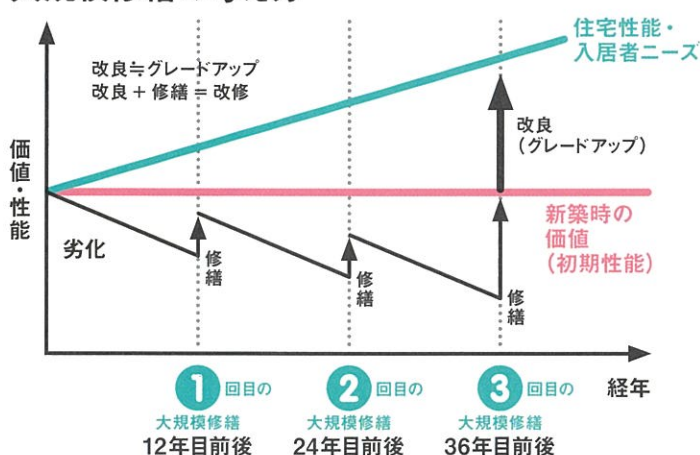
では、適切なタイ
ミングはいつなのか。
一般的な大規模修繕
ガイドブックなどで
は部位ごとの修繕周
期が解説されている。
しかし、これはあく
までも一般的な目安。
「立地や建物の個別
条件によって傷み方は違います。
劣化状態に応じて手を入れていく
ことが重要です」（丸橋さん）

考慮しておきたいのは、建物長期活
用という最近のトレンドだ。
「大規模修繕は、単なる出費では
なく、コストをかけても長持ちさ
せたほうが、将来にわたって安定
収益を確保できるというプラス方
向の投資ととらえる時代になっ
ています」（西島さん）

鉄筋コンクリート造のマンショ
ンなら、正しくメンテナンスすれ
ば80年近くもつ時代。昨今関心が
高まっているSDGs・持続可能な
開発目標の観点から、環境負荷の
抑止に貢献する取り組みにもなる。

鉄筋コンクリート造のマンショ
ンなら、正しくメンテナンスすれ
ば80年近くもつ時代。昨今関心が
高まっているSDGs・持続可能な
開発目標の観点から、環境負荷の
抑止に貢献する取り組みにもなる。

大規模修繕の考え方



新築時の性能に近付けるのが「修繕」、現在のニーズに合わせて
価値や性能を高めるのが「改良」。築古物件は新築当時の状態に
戻しても入居者から選ばれにくい。「今の新築」を意識しよう。

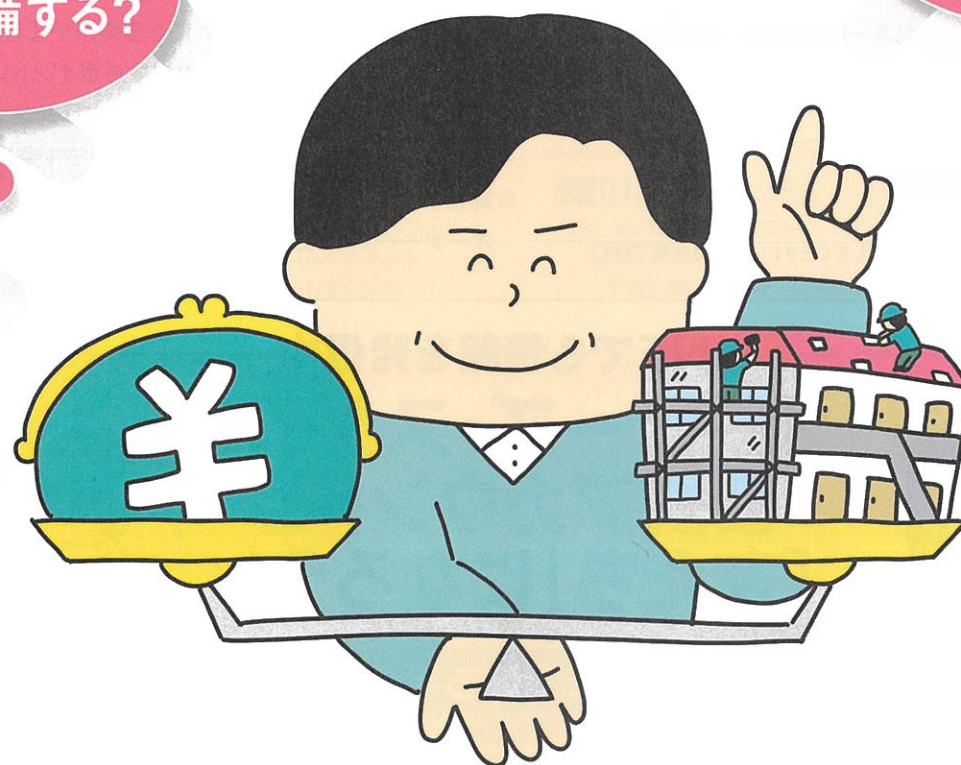
大規模修繕

押さえておけばの失敗しない!

鉄則

修繕会社は
どう選ぶ?

資金は
どう準備する?



取材・監修



株式会社市萬
西島 昭さん

不動産オーナー向けの総合コンサルティング会社
の代表取締役。不動産活用、空室対策、相続対
策を通じてオーナーの資産を防御。



株式会社デザインオー建築事務所
丸橋 浩さん

市萬のパートナー建築士で、建築・インテリアの企
画設計などを手掛ける建築事務所の代表取締役。
省エネ建築診断士マスターで断熱改修にも詳しい。



株式会社アローペイント
染矢 正行さん

職人直営の大規模修繕専門会社を経営。社長自
身が職人で、技術力やデザイン提案力に定評。業
界の枠を超えた新サービス開発も手掛ける。

賃貸住宅の経営にとって
重要な大規模修繕が
普及しない理由は、
資金面や修繕に対する
理解不足が大きい。
計画的に大規模修繕を行う意義、
実施しない場合のリスク、
資金の準備、納得のいく工事の
ポイントなどについて、
この分野に詳しい
3人の専門家に取材。
賃貸住宅に適した
修繕の鉄則を紹介する。

お金の鉄則

いくら必要？ 資金不足はどうする？ お金がなくても修繕と向き合う！

大規模修繕の必要性はわかっている、「資金的な余裕がないからできない」というオーナーも多い。しかし、ズルズル先延ばしにしていると手遅れになりかねない。いかに資金調達するか、予算不足をどう乗り越えるかを考えた。



大規模修繕は不可避 長期修繕計画で総額を把握

技術が進化し「30年間メンテナンスフリー」と謳う外壁材も登場している。とはいえ、サイディングの素材自体が手入れ不要だとしても、パネルの合わせ目のすき間を埋めるコーキング材は5〜10年で劣化し、打ち替えが必要だ。何も手を入れずに何十年も長持ちさせられる建物はない。築年が古く

修繕資金は積み立てが理想 定期預金や保険も活用

次に、これだけの資金をどう調達するか。金額が大きいため、早い段階から毎月少しずつ積み立てるのが望ましい。積み立ての方法は、普通預金で貯めるオーナーが多いようだが、すぐに引き出して使ってしまうのが難点。普通預金口座から毎月自動振り替えの形で定期預金に入

なっても入居してもらえない健全な状態に保つには、多かれ少なかれ大規模修繕は避けられないだけに、そのための資金を準備しておくなければならぬ。いくら準備すればいいかを知るには、建物の「長期修繕計画」が必要になる。建物の劣化状態を診断した上で、今後20年なり、30年なり、オーナーが持たせたい期間まで、どの部位に、いつ、どんな工事をする予定か、それぞれいくらかけるかを計画することだ。なお、修繕費用のトータルとしては、室内設備等も含めて考えておく必要がある。たとえば、下図のようなイメージだ。金額は1つの目安だが、「思ったより高い」と感じる人が多いのではないだろうか。

かかる修繕費のイメージ (5年ごと・1戸あたり)

一般的な修繕費の目安 (「建物本体」が主に大規模修繕で施工する部位)

シングルタイプ 木造・軽量鉄骨造		(単位・円)							
部位		6~10年目	11~15年目	16~20年目	21~25年目	26~30年目	31~35年目	36~40年目	合計
建物本体	屋根、外壁、ベランダ、階段廊下、雨樋	40,500	0	283,000	0	40,500	0	437,700	801,700
室内設備等	給湯、エアコン、浴室設備、トイレ、キッチン、洗面化粧台	29,800	29,800	178,700	209,200	206,200	427,900	576,800	1,658,400
その他	排水管、給水管、外部建具、外構	17,300	17,300	143,800	17,300	17,300	17,300	143,800	374,100
1戸あたりの修繕費 合計		87,600	47,100	605,500	226,500	264,000	445,200	1,158,300	2,834,200
シングルタイプ RC造・重量鉄骨造		(単位・円)							
部位		6~10年目	11~15年目	16~20年目	21~25年目	26~30年目	31~35年目	36~40年目	合計
建物本体	屋根、外壁、ベランダ、階段廊下、雨樋	69,200	0	471,000	0	69,200	0	471,000	1,080,400
室内設備等	給湯、エアコン、浴室設備、トイレ、キッチン、洗面化粧台	29,800	29,800	178,700	252,200	252,200	542,900	691,800	1,977,400
その他	排水管、給水管、外部建具、外構	17,300	17,300	143,800	17,300	17,300	17,300	143,800	374,100
1戸あたりの修繕費 合計		116,300	47,100	793,500	269,500	338,700	560,200	1,306,600	3,431,900

※金額は建物の状況や修繕の進め方によって異なる 出典：市萬「建物長期活用は賃貸経営成功の秘訣」

られる「積立式定期預金」も活用されている。この他、満期返戻金を修繕費に充てられる生命保険・損害保険、投資信託などもある。自分で貯めるオーナーもいれば、集金代行を委託している管理会社を通じて積み立てているケースもある。

実は、将来の修繕に備えて資金を積み立てているオーナーは少数派。その理由は、長期修繕計画を立てていないから目標金額がわからなかったり、積立金は経費にならないなどということから。ちなみに、経費計上できる「大規模修繕積立金共済制度」(全国賃貸住宅修繕共済協同組合)が国土交通省から認可された。詳細はまだ明らかになっていないが、今後の動向に注目したい。

資金不足で先延ばしは禁物 融資を使って早期に着手

積み立てが有効なのは、新築後間もない時期からスタートするなど、予定の修繕時期までかなり余裕がある場合に限られる。劣化診断の結果、すぐに着手しないといけないのに十分な蓄えがない場合はどうするか。手元に資金がないからといって、修繕を先延ばしす

るとリスクが増す。「劣化の進行↓競争力の低下↓空室増加↓家賃収入の減少↓修繕費の確保困難」という悪循環に陥り、手遅れになりかねない。

こんな事態を防ぐには、借り入れを活用しよう。築古物件の場合、融資を受けにくいイメージがあるが、まずは取引のある金融機関に打診してみるといいだろう。

「以前は、建物の法定耐用年数を過ぎた建物は融資対象外になるケースが多かった。最近では、オーナーの資産内容、賃貸経営の資金繰りの状況次第では、築古物件でも柔軟に対応してくれる金融機関が出てきています。特に、日頃からやりとりしている信用金庫など、地域密着型の金融機関なら、親身に相談に乗ってくれますよ。」(西島さん)

予算に合わせて分割施工 新サービスの定額制も登場

築古物件で新規融資を受けることに対抗感が強いオーナーも少なくない。借入れ金の返済によって事業収支が悪化してしまうのも本末転倒だ。手元に余裕資金がなく、融資も避けたいオーナーで、一度に多額の支出が難しい場合は

新たな方式で注目を集める！ 大規模修繕の「定額制」とは？

ポイントは「分割施工」になること。まずは建物劣化診断で建物の部位ごとの劣化状態を把握し、長期修繕計画で総工事費の見積もりを算出。修繕部位の施工順位、修繕時期を決定したうえで、必要な部位ごとに分割して施工していく(一部前払いの場合もあり)。工事先行・後払いになるため、定額払い分は経費計上が可能になる(税務署によって判断が異なる)。

るのは避けるべきだが、優先度の低い部位を後回しにする分にはイメージは小さい。このように分割すれば、支出を分散できるわけだ。さらに、まとまった資金が不要で毎月定額払いで施工を実施するサービスも登場している。「同じ外壁でも、日当たりの強い南面と、日陰になる北面では傷み具合が違うため、修繕の必要なタイミングも変わります。小さな工事をこつこつ積み重ね、家賃の範囲内で費用を払えるのが定額制です」(染谷さん)。こうした新しいサービスも積極的に利用しよう。

まとめ

鉄則1

劣化診断を行い長期修繕計画を立案して、建物の修繕に必要な金額をオーナー自身で把握しよう

鉄則2

必要資金は、時間をかけた積み立てか、一度に調達する融資を活用。先送りは禁物

鉄則3

修繕部位ごとに優先順位を付け、予算に合わせて分割工事も検討。定額制サービスも活用

行動の鉄則

費用、品質、修繕会社…納得の修繕のために必要なのは「知って理解すること」

「費用が高かった」「修繕会社が良くなかった」…など、納得のいかない大規模修繕になったオーナーも多い。実は不満の原因は「よく知らないこと」に起因するものが多いことをご存じだろうか？
納得の修繕のために、オーナーに必要な行動を伝授する。

満足しにくいモヤモヤ感が残るの理由がある

大規模修繕の経験があるオーナーから本誌に「今ひとつ納得いかなかった」と不満を寄せられるケースが少なくない。たとえば「費用が高かったのでは？」「工事は適正だった？」などのモヤモヤを抱えている。実際には、価格や工事自体には問題がない場合も多い。こうしたオーナーの思いと現実とのギャップが生まれる原因を探っていくと、オーナー自身が大規模修繕の中身をきちんと理解していないことに行き当たった。

「満足しにくい理由は2つあります。1つは、十分な説明を受けずに押し強い営業担当者に向けて契約してしまうこと。2つ目は、修繕自体が、完成品を買うのと違って、既存の建物に手を入れるサービスなので、オーナーには少し悪しがりやで、オーナーには修繕工事をしてもらいたくありません。質が、疑心暗鬼になるのです。」(西島さん)

このギャップを解消するには、理解度を高めるしかない。修繕会社に依頼する前に、修繕に詳しい

専門家に相談することも検討。

「マンション管理士等による無料相談の窓口を設けている自治体もあるので、問い合わせてみるというでしょう。」(丸橋さん)

満足度は契約時が100点
ホットラインで減点防止

修繕会社の良し悪しを判断するポイントには、①修繕工事の実績、②入居者や近隣対応、③アフター保証。これ以外に、修繕会社の選び方にもコツがある。複数社に見積もりを頼んで比較するのがセオリーと言われるが、実は依頼の仕方が大切。

「見積もり前に、建物の長期修繕計画を立ててもらえば、修繕に精通しているかがわかります。次に、漠然と依頼するのではなく、「この予算で15年持つ修繕の見積もりを」と縛りをかける。すると、どこをどう工事すればいいか、様々なアイデアが出てきます。こうして実力やノウハウを精査した上で、納得できる提案をした会社を選びましょう。」(染矢さん)

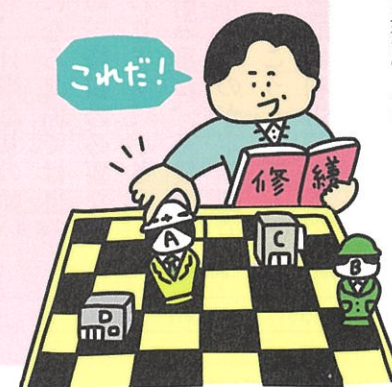
「予算ありき」で本来やるべき工事を省くのは避けたいが、事業収支を踏まえた予算を提示することは、経営者としての役割でもある。

そして、最終的に満足できるかどうかは、施工中の修繕会社の対応とオーナー自身の意識に関わってくる。

「オーナーの満足度は、契約した時が100点満点。工事が始まると、進行状況が見えないことなどにより不安や疑問が生まれ、徐々に減点されていきます。大きな不満が残らないように、定期的に報告される仕組みが不可欠。小さな不安も早めに解消できるホットラインを修繕会社と設けておくことが大切です」と染矢さん。オーナー側も状況確認に努めよう。

オーナーの行動も満足度を左右！ 選んだ会社と共同作業の意識で

修繕会社に任せきりにして、工事が終わってから文句を言っても後の祭り。満足感が低いのは、オーナー自身が修繕に関する知識や理解が乏しいこと、修繕会社とのコミュニケーションが足りないことが大きな要因。一旦会社を選んだら、一緒に工事に参加する意識で取り組もう。



満足度につながる行動の鉄則

押さえておくこと

費用・施工範囲・
内容は
物件によって
異なる

「知人の同じ規模や構造の物件は、もっと修繕費が安かった」と不満を持つオーナーもいる。しかし、建物の劣化状態はきわめて個性が高い。新築時の施工精度、部材の仕様グレード、立地や環境、建物形状や向きによる風雨や日照の影響、管理状態などによって、傷み具体的に大きな差が出る。その状況に応じて必要な修繕内容や範囲も違う。オーナーが「何年持たせたいか」によっても、かけるべき費用は変わることあらためて認識しておこう。

会社を選ぶときに①

建物の
長期修繕計画を
立ててもらおう

各社に見積もりを出してもらっても、修繕の技術やノウハウを持たないオーナーが中身を客観的に比べて、良し悪しを判断するのは、なかなか難しい。そこで「長期修繕計画を各社に立ててもらおう」と染矢さん。建物の劣化状態の見立て、何年後にどこをどう修繕すれば健全に維持できるかという計画立案、工事費の見積もり、すべての面で修繕工事に精通していないと長期修繕計画は立てられない。施工会社の実力やノウハウがここに表れる。

会社を選ぶときに②

修繕の実績を
確認する

修繕を依頼する先として新築した会社を思い浮かべるオーナーは多い。しかし「新築と修繕は、技術もノウハウもまったく違います。新築中心ではなく、築古物件をたくさん見て劣化状態を診断した経験、適切に修繕して保証してきた実績があることが重要」(染谷さん)。また「施工実績の件数だけでなく、公共施設や大手デベロッパーのマンションなど、要求精度の厳しい現場をこなしていることもポイント」(西島さん)。

会社を決める前に①

修繕の
内容・範囲を
正しく理解・
把握する

「すでに大規模修繕は実施した」というオーナーに内容を聞くと、雨漏りが発生して屋上の防水層を部分的に修理しただけだったという例もある。工事が適正だったかどうかを判断するには、オーナー自身が大規模修繕の必要性や修繕内容への理解を深め、建物状況を把握することが欠かせない。「無料診断」と言いつつ、見積もりや受注を前提にしていることもあるため、第三者の専門家に客観的な診断を依頼するのも有効。

会社を決める前に②

工事中の対応を
確認する

契約時に頭に描いた100点満点をなるべく維持するために、工事中の状況を把握できるようになっているかを事前に確認したい。「定期的にどんな方法でどういう報告するかを合意して、決まり事として確定させておくことが重要」(染矢さん)。報告内容は、工事の進捗状況、作業の内容、入居者や近隣への対応、クレーム処理状況など多岐にわたる。マメに情報交換をしないと、小さな疑問や不安が膨らんで不満になり、最後に爆発することになる。

次の修繕のために

工事履歴を
保管する

大規模修繕は1度きりで終わるわけではない。建物を長持ちさせる意向があるなら、2度、3度と計画的に繰り返すもの。計画修繕すべてを満足のいく内容にするためには、過去の修繕工事の履歴をきちんと保管しておくことが大切。つまり、どの部位を対象にどの材料を使い、どんなグレードで仕上げたのか、記録を残す。それによって次の修繕会社にボタンタッチしやすくなる上、仮に物件を手放すことになっても、売却価格の維持向上につながる。