

オーナー様向けニュースレター

OWNER'S NEWS

July
2020 **07**

雨漏りする、その前に… 収益アップへの 布石・長期修繕計画の薦め

アフターコロナ
賃貸需要はどう変わる？

ちょっとした工夫で競合物件に差をつける！
アクセントクロス活用術

雨漏りする、その前に…

収益アップへの 布石・長期修繕計画の薦め

7月に入り、梅雨が明けたと思ったらもう台風の季節ですが、暴風や大雨への対策は万全でしょうか。昨年、全国を襲った台風被害は記憶に新しいところ。災害時ほど、日ごろのメンテナンスの良し悪しが試されます。毎年やって来る台風に備え、「長期修繕計画」や定期的な「大規模修繕」について考えてみましょう。

壊れてからでは損をする 修繕資金の早期積み立てが大切

多額の費用を必要とする大規模修繕ですが、はじめの一步は長期修繕計画をたてることです。国交省の調査(*)によれば、個人家主1126人のうち、長期修繕計画を保有物件の半数以上に対して用意できている家主は、わずか21.3%に留まったとのこと。大規模修繕を実施しない理由には「資金的余裕がない」という声が最も多く、資金繰りの難しさがうかがえます。

ですが、要修繕箇所の放置は、雨水の浸入や雨漏り、外壁のはく落といった緊急事態につながりかねません。加えて、事故が起こってからでの対処費用は、事故を未然に防ぐメンテナンス費用よりもはるかに高額になってしまいます。長期修繕計画を立てておけば修繕する箇所と時期が明確になり、資金も積み立てやすくなります。



長期修繕計画の重点チェックポイントと目安

鉄部塗装

外廊下やエントランス、階段などの鉄部を塗装します。鉄部は劣化が早く、サビの発生・腐食によって強度も落ちるため注意が必要です。また、劣化部分は入居者の目にも留まりやすく、物件の印象を悪化させてしまうことも。5~7年ごとに塗り直しが必要でしょう。

共用部の防水処理・美観回復

共用部では防水処理も重要。廊下床やバルコニー床の防水施工、サッシまわりのシーリング工事などが代表例です。防水処理を怠ると、軒天からの漏水や、階下室内への浸水にもつながりかねません。事態が深刻化する前に手を打ちたいものです。

また、年月が経つと日常清掃では手に負えない汚れも目立ってきます。美観向上のためにも定期的な高圧洗浄がおすすめです。



外壁塗装

紫外線や雨風により劣化した外壁を塗り直すことで、防水性を回復します。塗装の劣化を放置すると、外壁に少しずつひび割れが生じ、浸水によって内部の腐食に発展します。10~15年を目安にきちんと修繕したいものです。

外壁は入居者が直接目にしやすい部分であり、美観維持の面からも重要です。色やデザインのセンス次第で物件の印象も大きく変わり、賃料に良い影響を与えられる場合も。

屋根塗装・修繕

アパートで最も雨漏りの原因になりやすいのが屋根の劣化です。屋根塗装は、屋根材を塗膜で覆い、紫外線などから屋根材自体の劣化を防ぐことで物件を長持ちさせてくれます。修繕時期は屋根材により異なりますが、主流のスレート屋根であれば10年程度でのメンテナンスが基本です。

また、定期点検も忘れてはいけません。屋根材に割れが生じたり、屋根材を固定する棟板金(むねばんきん)が緩んだりしてしまうと、台風時に部材が吹き飛び周辺に被害を与えてしまうことも。点検による早期の不具合発見は、劣化防止に大いに有効です。

なお、屋根の工事は外壁塗装と同様、高所作業のため足場が必要となります。屋根と外壁の修繕をまとめて実施することで出費を抑えることも可能です。

屋上防水

マンションなどの陸屋根では、屋上防水のメンテナンスも重要です。こう配がほとんどないため水はけが悪く、防水を怠れば雨漏りは必至。耐用年数を確認し、表面のひび割れや水たまり、排水溝のゴミ詰まりなど、予兆が見られないか定期的に点検しておきましょう。修繕時期は防水の種類によって異なりますが、だいたい10～15年になります。



計画的なメンテナンスは収益増のチャンスにも

修繕の時期や費用は物件によって異なりますが、おおむね表1ようになります。長期修繕計画を立てる際には、何年に一度のペースで実施するか検討し、総

工事費に対して毎月いくらを積み立てればいいのかを決めていくこととなります。

前述した国交省の調査では、長期修繕計画を立てた物件とそうでない物件とを比較し、収益性にどのくらい差が生まれるのか検証する興味深いシミュレーションがあります。それによると、計画のある物件は計画のないものに比べ、8戸(1LDK)の木造住宅で実質利回りが1.30倍、20戸(2LDK)のRC造では1.33倍という結果に。つまり、計画的なメンテナンスは賃料水準の維持や空室日数の短縮、修繕費用の節減に効果を発揮し、収益性を高めるということです。

リスク回避の維持管理だけでなく、前向きな投資行為にもなり得る大規模修繕。安定した賃貸経営を行なうためにも、この機会に長期修繕計画を作成し、「積み立て」を始めましょう。

※国土交通省「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—計画判断を含む投資判断の重要性—」(2019年3月)

表1

補修箇所	修繕時期	費用相場(1mあたり)
鉄部塗装	5 - 7年	3,000 - 5,000円
外壁補修・塗装	10 - 15年	1,000 - 30,000円
屋根塗装	10 - 15年	2,500 - 5,000円
屋上防水	10 - 15年	5,000 - 8,000円



ワンポイントコラム
one point column

アフターコロナ、賃貸需要はどう変わる?

新型コロナウイルス感染症専門家会議の提言のもと、厚生労働省より発表された「新しい生活様式」。緊急事態宣言こそ解除されたものの、今回の騒動によって私たちはライフスタイルの変革を余儀なくされました。

「3密」の回避に始まり、制限は買い物や交通機関の利用、食事、会話、レジャーの範囲にも。そしてその影響は、賃貸住宅の入居者の間にも如実に表れています。

倍増する騒音トラブル。マナー違反に厳しい目

感染予防対策の本格化を契機として、大きく変わったのは「生活トラブル」の発生数です。

特に顕著だったのが、騒音問題の急増。企業のテレワーク導入によって在宅勤務者が多数発生しただけでなく、学校が休校で子供たちも在宅していたりと、「普段は昼間にいない人々」がネックとなりました。仕事の電話、ゲームの音、足音、笑い声…、換気のため開放した窓と自粛のフラストレーション



も相まって、全国的に多数の騒音クレームが噴出。

また、在宅時間が増加したことで、フードの持ち帰りや宅配サービスの利用が拡大し、家庭ごみが大量に発生。ごみの分別マナーやごみ置き場の散乱に関する苦情も増大しました。

変化したライフスタイルに合うお部屋とは?

こうした変化はピークを越えたものの、アフターコロナも影響は続きそうです。「在宅勤務」は結果的に多くの企業に評価されトレンドが続くことが予想されますし、ビデオチャット機能を用いた「オンライン会議」だけでなく「オンライン飲み会」も一般化しつつあります。

そうなると、これからのお部屋探しには「防音性」などの住宅性能が問われるようになるかもしれません。音の問題は、躯体が原因の大半を占めるため後から解決するのは難しいのですが、対策としてはワンタッチ式の防音壁やクッション性のある床材、後付けの二重窓などで一定の防音効果は期待できるでしょう。コロナを機に、空室対策・解約抑止対策にも新しい発想が求められる時代となりそうです。

“ちょっとした工夫”で競合物件に差をつける!

アクセントクロス活用術

比較的安いコストで高級感やオシャレ感が演出できる「アクセントクロス」は、今や空室対策の定番商品ともいえます。訴求力や家賃UP、家賃下落防止など、価値向上を叶えるための活用方法の基本と応用編をご紹介します。

■入居者に響くデザインや機能を選べる

アクセントクロスとは、色や柄の強いクロス(壁紙)をアクセントとなるように使用して、お部屋全体のデザイン性を高める手法のこと。ベーシックな量産型クロスではなく、色や柄の豊富な、業界で言う「1000番クロス」を使用することで、コンセプトやターゲットとする入居者層に合わせたお部屋作りができます。

また、デザイン性に長けているだけでなく、汚れがつきにくく落としやすい、傷に強い、消臭効果がある、といった特別な「機能」の付加された商品バリエーションも。子育て世帯向けやペット可物件など「傷」「汚れ」「におい」が気になりやすい部屋と組み合わせれば、よりターゲットに訴求しやすく、利便性にも優れたお部屋が構築できるでしょう。

気になる費用は、量産型クロスと比べて1.2~1.5倍程度。クロスの張り替えだけ行くと人件費のぶん高くなりますが、原状回復工事と同時であれば低コストで導入できます。

■壁の一面だけ、または敢えて狭い空間に使って印象的に

アクセントクロスの最も基本的な使い方は、居室の壁一面だけに貼るポイント使い。貼る場所、柄、色を一工夫することで、内見者にオリジナルの印象を与えることも可能です。

応用編として、例えば敢えて狭い場所に限定した使用方法も。キッチンやトイレ、洗面所、洗濯機置場、クローゼットの中など、狭い空間に強い印象のクロスを施工しワンポイントとして見せることで、内見者に強いインパクトを残します。

貼る面積を狭くできるため、施工のコストも割安に。アクセントクロスで部屋全体の印象をがらりと変えてしまうことに抵抗のある方にとっても、狭い空間から導入しやすいくでしょう。

■デザインと実益を兼ねる腰高アクセントクロス

壁の全面ではなく、半分だけアクセントクロスを貼る、という方法もあります。腰高アクセントクロスは、床から1mくらいの高さに見切りを取り付け、その下部にデザイン性の高いクロスを貼るという手法です。

全面に貼る場合と比べて、次のような特長があります。

- ① 圧迫感が少なく万人受けしやすい
- ② 希少性・オシャレ度の向上
- ③ 下部のみ張り替えで費用節約



デザイン性の高いクロスを壁の全面に貼りつけると、見た目のインパクトが強いため好みしが別れ、逆に機会損失を起こしてしまうケースも出てきます。その点、腰高施工であればインパクトを抑えながらオシャレさを演出できるほか、差別化されたデザインによって入居者に訴求することが可能です。

また、壁クロスは上部よりも下部のほうがダメージを負いやすい傾向があります。見切り材でクロスが上下に分かれていれば、原状回復の際も「下部だけ張り替え」といった節約が可能に。最初から傷や汚れに強い素材を使用しておけば、クロスの張り替え頻度自体を下げることもできそうです。

このように、工夫次第で高いコストパフォーマンスを期待できるアクセントクロス。貼る場所や方法を工夫して、ワンランク上の空室対策を目指してみたいでしょうか。