



## 目的は 資産価値の向上！ 効果的な 改修工事の進め方



不動産経営において、大きなコストが必要になるのが改修工事です。規模が大きければその分コストは高くなり、必要性は感じてはいるものの高額な投資となるため、工事時期やその内容の判断が難しいと感じているというオーナーさまが多くいらっしゃいます。

今号では、効果的に実施できる改修工事の考え方や、改修工事には必須の「建物診断」をもとにした工事の実施事例をご紹介します。

### ●改修工事の目的

一般的に、改修工事は資産価値の”維持”を目的として実施されるケースが多くなります。

年数が経過していくにつれて建物は劣化していきますが、その劣化を緩やかにしようと考え実施するのが”維持”の改修工事になります。

しかし、当社で提案する改修工事の目的はそれとは違い、維持にではなく資産価値の”向上”にあると考えています。入居率 up や賃料 up を可能にすることが改修工事を実施する目的だと捉えています。

### ●資産価値の向上

#### 1, 入居率UP

市場調査を行い、仲介業者から物件に対するイメージをヒアリングします。

「共用部分が暗い」「集合ポストが故障」「掲示板が汚い」「駐輪場が狭く停めにくい」など現場の声を拾い上げ、その物件のターゲット層に訴求した改修を当社主導で実施することで、入居の促進を可能にします。

#### 2, 予防保全

問題が表面化してから施工する事後保全ではなく、今後起こりえる不具合への予防保全の考え方です。居室内への雨水の侵入や漏水事故は、賃料減額交渉や退去誘引に直結します。

建物の資産価値が大きく毀損してしまうため、トラブルが発生する前に行う予防対応が重要になります。

この予防保全に必要なのが「建物診断」です。

目に見えて劣化している部分に加え、素人目には修繕の必要がないようにみえる箇所も、プロの「建物診断」を通して劣化状況を確認し、数値化。算出した数値をもとに実施時期や、施工内容を判断出来るので、施工のムダを無くすことが可能になります。

今は不要だと判断した場合も、どのタイミングで実施すればいいかを見極めることができるため、今後の改修工事に向けての心構えと資金の準備をスタートさせることができます。そのため建物診断を実施する価値は想像以上に大きいと好評いただいています。

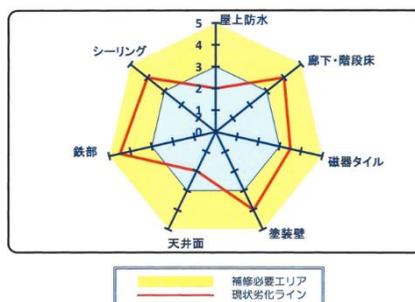
#### ●施工事例

場所：大阪市

築年：1989年築

構造：鉄骨造4階建て8戸数

1階居室の壁の一部が変色、カビが見られたことから外壁から雨水の侵入が考えられたため、外壁を目視確認したところ、細かいクラックが多数見つかりました。前回の改修工事から年数が経過していることから、部分補修案とは別に物件全体の改修工事を検討するために「建物診断」を実施してみることにしました。



まずは、全体の劣化状況(現状劣化ライン)の把握です。特に鉄部のサビ、階段と廊下の床、外壁及び内壁の劣化が著しく、細かいクラックやシーリングが切れている箇所が想像よりも多く発見され、部分補修で補えるレベルではないことがわかり、建物全体の改修工事を実施することを決定。

しかし、建物の全体改修とはいうものの劣化状況から施工しないでいい箇所があります。施工会社主導なのか、所有者(管理会社)主導かで違いが生まれるポイントです。

この物件ではその箇所が屋上防水層でした。劣化度合いは低く、防水機能に問題はないと判断できます。陸屋根であり、施工時に足場も必要なく同時施工でのコスト面での優位性がないことから、今回はトップコート(防水層の表面)の塗装と保護塗料の散布のみを実施しました。

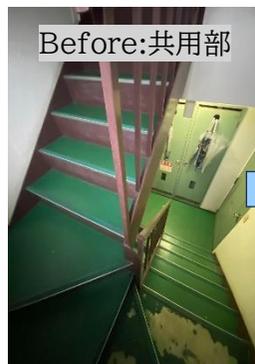
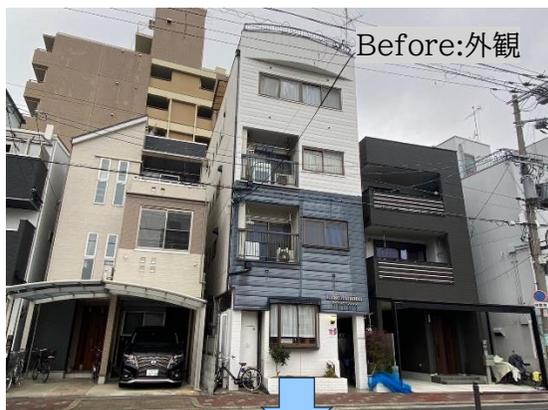
工務店主導のケースでは、見積りのみの提示で説明されることがあり、その結果、まだ不要な箇所の改修工事まで発注を迫られることが少なくありません。所有者(管理会社)主導で判断をするためには、建物の劣化状態を正しく理解し、必要、不必要を判断することが重要であり、建物診断が有効になります。

## ●入居率 UP の具体策

その上で、当社が改修工事でこだわるのが、入居率 up につながるかという視点です。この視点から今回の改修工事で採用したのが「大きめサイズの集合ポスト」でした。インターネットで購入した商品やレターパックが入るサイズの集合ポストになりますが、採用の際に比較検討したのが「宅配ボックス」です。「宅配ボックス」は人気設備であるのは確かですが、導入コストも低くはないため、入居率に貢献してくれる設備なのかの判断が必要になります。この判断材料になるのが当社で実施する「市場調査」です。当該物件のメインターゲットである外国人や高齢者の需要から、宅配ボックスの利用頻度は高くないと判断できたため、費用対効果の高い「大きめサイズの集合ポスト」の採用となりました。

その他、古めかしく、薄暗かった共用部、階段の改修工事を実施したことで、**これまで室内のリノベーションを実施しても6ヶ月の間、解消できなかった空室が、改修工後に賃料 2,000 円 up の強気の設定に変更した上で、2週間で成約となりました。**

改修工事のプロによる適切な「建物診断」と、当社が得意とする「市場調査」を組み合わせることで、エスタスマ管財ならではの費用対効果の高い改修工事を実現させることができました。



## ●まとめ

改修工事を資産価値の維持として捉えるのか、資産価値の向上と捉えるのかで工事内容に違いが生まれます。

劣化部分を補修することを当然としつつ、これから先を見据え、改修工事に資産価値を向上させる要素を組み合わせることを是非検討いただければと思います。

それにはまず「建物診断」を実施し、現状の把握からじっくり検討することをお勧めします。「建物診断」のご依頼について、是非物件担当にお気軽にご相談ください。

永松 駿輔