

備えあれば憂いなし！  
ハザードマップでわかる危険度

大規模修繕のPDC (Plan、Do、Check) で  
建物を長期活用できる賃貸経営を

不動産経営セミナーのご案内 & ICHIMAN TOPICS



## Photo

～今月の写真～

雄大な姿を見せる「桜島」。昔は島でしたが、1914年（大正3年）の噴火により、鹿児島市の対岸の大隅半島と陸続きとなりました。日常的に噴火する珍しい火山で、桜島の噴火は、鹿児島県の人々にとっては日常のことなのだとか。鹿児島島のシンボルでもある桜島。火山の噴火は大自然を感じさせます。撮影:2018年8月 西島 昭

## 備えあれば憂いなし！ ハザードマップでわかる危険度

この夏は、台風や地震などの自然災害に見舞われた地域が数多くありました。被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。避けることのできない自然災害。私たちはどう対処したらよいのでしょうか。防災グッズを用意する、災害時の避難場所を家族と話し合っておく、避難ルートを確認しておくなど、前もって準備し、備えておくことが大切なのは言うまでもありません。

新たに不動産を購入する場合にも、ハザードマップの確認をお勧めします。私もは、お客様の不動産購入にあたっては、必ずハザードマップを確認し、状況をお伝えしています。また、過去の浸水履歴も役所に向いて確認します。ハザードマップは購入の判断材料になるのはもちろん、建物の設計にも役立ちます。

更に、ご自身の住んでいるエリアがどのようなエリアなのかを確認しておくことも重要です。浸水や土砂災害の起る危険性やその規模は、行政がホームページ

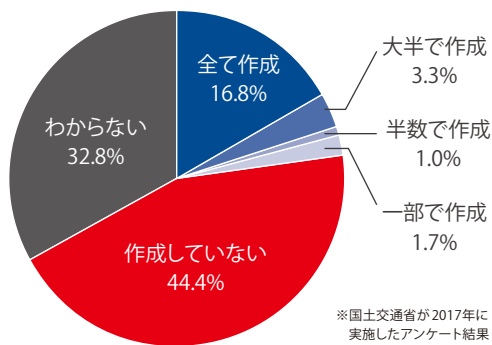
例えば、浸水が予想されるエリアでは、地下駐車場やエントランスを道路よりも低い位置にしようとして、駐車場やエントランスに水が流れ込んでしまいません。事前に浸水の深さが分かっているならば、高い位置に作ることもできます。



株式会社市萬  
流通コンサルティング部  
中小企業診断士・宅地建物取引士  
山村 諭史

災害は突然やってきます。その時に慌てないよう、今のうちにできる対策を講じておくとうれしいでしょう。

### 長期修繕計画を作成しているか(回答1,200件)



当社独自のシステムを使い修繕状況を分析

## 大規模修繕のPDC(Plan、Do、Check)で建物を長期活用できる賃貸経営を

### 8割弱のオーナー様が

大規模修繕計画を立てていない

賃貸オーナーの皆様、大規模修繕の計画は立てていらっしゃいますか？大規模修繕計画を立てることは建物の寿命を延ばすだけでなく、建物を常に良い状態に保つことで入居者も付きやすく、賃貸経営の安定化に役立ちます。

ところが、国土省が実施した賃貸オーナー様へのアンケートによると、修繕計画を立てているオーナー様は全体の2割強。なんと、「作成していない」または「わからない」と回答した方は8割弱いらっしゃいました。

### 大規模修繕は先手必勝！

計画↓実行↓確認で長期活用

建物は傷みが目に見えてからでは遅いのです。目に見える状態まで進むと修繕に時間がかかったり、多額の修繕費が発生したり。また、漏水が発生すると入居者の生活に支障が出るうえ、補償等が発生する場合があります。きちんと計画を立て、先手を打って修繕することで、建物は更に長く活用できます。

計画を立て(Plan)、修繕を実施し(Do)、建物の状況を確認する(Check)サイクルを回すことが、建物の長期活用には必要と言えます。

### 当社独自のシステムで

大規模修繕計画を作成します

先日、修繕を実施するべきかお悩みのオーナー様のご相談を受けました。まずは、これまでの修繕履歴を確認。無料建物診断で建物の状況を調査し、必要な個所の修繕を実施。更に当社独自の「長期修繕計画シミュレーションシステム」で修繕計画を作成。今まで、場当たり的な修繕で常に不安を感じていたオーナー様でしたが、将来の修繕の見通しが立ち、安心して賃貸経営ができるようになりました。ぜひ一度、当社で修繕計画を立ててみませんか。

### 建物診断から修繕までお任せください！



株式会社市萬 **辻丸 達憲**  
一級建築士  
賃貸不動産経営管理士  
宅地建物取引士

一級建築士の知識を活かし、築古物件の入居率向上のための修繕計画立案や長期運用のための適切な建物メンテナンスの実施など、賃貸用建物の維持管理や大規模修繕に関するコンサルティング業務を行う。

## 不動産経営アカデミー 不動産経営セミナーのご案内

Academy of The real estate Management Development

12/1 (土)

### 不動産オーナー様向け合同セミナー開催

不動産をお持ちの方の様々なお悩みに対し、当社のスタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお話させていただく『合同セミナー』を企画いたしました。具体的なノウハウや成功事例のご紹介などを交え、有益な情報をご紹介します。ぜひご参加ください。

講師 株式会社市萬 コンサルタント

参加費 無料

定員 各テーマ先着 60名様

場所 世田谷ビジネススクエアヒルズ I 5階セミナールーム  
世田谷区用賀四丁目10番2号  
(東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分)

### プログラム

- ①10:00～ ◆これからの時代の土地有効活用(須田大佑)
  - ②11:00～ ◆選ばれ続ける建物修繕(辻丸達憲)
  - ③13:00～ ◆古くても大丈夫。これだけで満室!(渡辺著)
  - ④14:00～ ◆賃貸オーナーのキャッシュフロー改善(久保明大)
  - ⑤15:00～ ◆これで納得!借地権(竹内将人)
- ★お好きな講座をお選びください (複数講座のご参加可)

お申込み | **【インターネット】** 不動産経営アカデミー | **【お電話】 TEL.03-5491-5213 (担当:中澤)**

## ICHIMAN TOPICS

### ■入社しました



資産コンサルティング部  
児玉綾子

コンサルタントの営業事務を担当します。一日も早く皆様のお役に立てるよう、努力してまいります。

### ■9月の入居率……………95.82%

これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。