

定期的なメンテナンスが  
建物を長持ちさせる

空室の悩みは修繕で解決!  
賃料アップも可能な修繕計画

不動産経営セミナーのご案内



## Photo

～今月の写真～

旧司法省庁舎として1895年に竣工した法務省旧本館。空襲で壁面と床以外が焼失しましたが改修されました。100年以上も経って今に姿を残すのは、大切に手を入れてきたからに他なりません。古さが魅力になり重要文化財に指定されています。

撮影：2017年2月 西島 昭

定期的なメンテナンスが  
建物を長持ちさせる

「皆さん、何か不具合があつて初めて修繕をされますが、定期的にメンテナンスをすれば、建物の痛みも少なく、費用も少なく済むんですよ」と修繕などの工事監督をされている高松さん。

修繕の依頼で一番多いのが、「水が出ない」「水漏れしている」など、水回りのトラブル。まずは、受水槽や、ポンプなどを定期的に掃除・点検してほしいとのこと。水が止まってからの対応では、入居者にも迷惑をかけてしまうこととなります。

また、全体の修繕は築15年〜20年でチェックするのがよいそうです。屋根や階段の手すりなどの鉄部などは忘れられがちです。

「お話を伺った方」  
サンリノベ株式会社 工事部  
高松 英志さん



鉄部は10年くらいで一度塗装し、その後5年ごとに塗装すると長持ちします。

「きちんと手入れすれば、RC造なら80年、木造なら60年くらい持ちます」

とはいえ「だまされるのでは」という不安から、修繕を躊躇する方もいるようです。そうならないよう、きちんと建物診断をしてもらい、どこに不具合があるのかレポートを出してもらい、自分で確認することが大切です。もし、不安があるのであれば、信頼できる建築の専門家にお願いで、チェックしてもらおうとよいでしょう。

お手持ちの不動産の価値を上げるためにも、修繕は定期的に行うことをおすすめします。



辻丸 達憲  
一級建築士  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営  
管理士

## 空室の悩みは修繕で解決！ 賃料アップも可能な修繕計画



私たちが管理している、築30年の賃貸アパートの修繕です。修繕のきっかけは屋根の水漏れ。「外壁のヒビや汚れは目につくので何度かやってきましたが、屋根は今までやったことがありませんでした」とオーナーの丸様。

まずは建物の状況を的確にとらえるため、建物診断を実施。普段目につかない場所も専門家の目で確認し、修繕の緊急度を3段階で評価し、レポートにして提出。今回は屋根が緊急度Ⅲで急を

要し、外壁と共用廊下・階段鉄部の玄関扉が緊急度Ⅱとの評価。「今のうちにやっておけば、あと20年30年は建物もつと言われ、全体の修繕をすることにしました」修繕内容や工事の確認、入居者への連絡などは、協力会社と共に私たちが責任を持って行いました。「すべてお任せで出来たので、助かりました」とオーナー様にも喜んでいただきました。

観は、明るくスタイリッシュな印象に。内装のリノベーションと併せて、若者に人気の立地に合った外観に生まれ変わりました。その結果、空室が出てもすぐに入居者が決まり、また、10000円〜40000円の賃料アップも実現。供給過多の現在、空室の増加や賃料の下落にお悩みのオーナー様は多いことと思います。正しい修繕で、その悩みを解決できることも。ぜひ、私の様な建築の専門家にご相談ください。



建物診断の調査結果



After



Before

暗かった階段まわり。塗装の際に白に塗り替えたことで、明るく清潔な印象に



見た目がきれいになり、印象がよくなっただけでなく、賃料も上がって満足の丸様

### 修繕箇所

- 【屋根修繕工事】  
塗装、棟包み交換など
- 【外壁修繕工事】  
クラック補修、鉄部塗装など
- 【廊下・階段改修工事】  
屋根材交換、床塗装、照明交換など
- 【その他】  
窓の目隠し板交換、仮設工事など

合計：約490万円

### 不動産経営アカデミー

## 不動産経営セミナーのご案内

お申込み方法

【インターネット】  
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー



または

【お電話】  
株式会社市萬  
不動産経営アカデミー事務局  
TEL 03-5491-5213  
よりお申込みください。

### 賃貸不動産 空室対策セミナー

## 満室にする必勝法お伝えします

「古くてもこれだけで大丈夫!」という空室物件に対する解決方法を実際の成功事例を交えながらお話しします。



過去の勉強会の様子

場所 **世田谷ビジネススクエアヒルズ] 5階 セミナールーム**  
東京都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)

- 内容
- 賃貸アパートをとりまく市況の変化
  - 満室を実現する整備のポイント
  - 満室のカギとなる幅広い募集

日程 **平成29年4月22日(土)**  
**15:30~16:30**

参加費 **無料** 定員 **30名**

PRESENT

参加された方に、小冊子  
「古くても大丈夫。これだけで満室!!」  
をプレゼントいたします。

