

不動産業界でも進むIoT化の波と  
変化する住宅ニーズへの対応が急務

修繕費用の目安を知って、予算を確保しておこう  
大規模修繕費用は事前に融資の相談を

ICHIMAN TOPICS & 今月のご相談事例



**Photo**

～今月の写真～

琵琶湖の南、湖南アルプスに位置するMIHO MUSEUM。美術館棟へは200mのトンネルを通り抜けます。緩やかにカーブしたトンネルの入口からは出口は見えませんが、差し込む一条の光に未来を感じ、期待が高まります。出口に近づくにつれ、光の中に次第に見えてくる風景。時空を越えることができるトンネルです。 2020年9月撮影：西島 昭

**不動産業界でも進むIoT化の波と  
変化する住宅ニーズへの対応が急務**

コロナ禍で、私たちの生活は大きく変わりました。今後の不動産業界がどうなっていくのか、前回に引き続き、全国宅地建物取引業協会連合会の岡崎さんに伺いました。

「今後は不動産業界もIoT化が加速して進んでいくと思います」と話す岡崎さん。今やリモートワークは当たり前になりました。不動産業界でもIT重説やオンライン内覧、スマートキー対応物件などが増加しそうです。菅内閣ではデジタル庁も新設され、ますますIoT化が進行しそうです。

続けて、「リモートワークが進み、住まいに求める消費者ニーズにも変化が出てきています」と岡崎さん。リモートワークのための通信環境の充実、仕事スペースの確保など、これまでとは違った要望が増加。出社の必要がなくなり、都心でなくても良いと考える人も。また、家に居ることが増えたことで、以前に

も増して音のトラブルが増えているそうです。

相続税強化に対する節税対策がひと段落し、新築の賃貸物件は減少傾向です。また、低金利かつ人生100年時代により、賃貸より購入が得と思う層も増加し、賃貸市場は厳しさを増すでしょう。その結果、今後は好調な物件と空室が続く物件の差が明確になるのではないかと、岡崎さんは分析します。

条件の悪い物件の付加価値をどう上げていくのか、市場動向や多様な貸し方、設備のニーズなど、情報収集をするとともに、提案力のある管理会社を見つけることが重要です。



お話を  
伺った方

公益社団法人  
全国宅地建物取引業協会連合会  
不動産総合研究所  
岡崎 卓也 さん

■ 修繕費用の簡易的な算出方法 (シングルタイプの場合)

¥5000 × 月数 × 部屋数

例えば、1棟6部屋の物件の30年間に必要な修繕費用は  
5000円×12ヶ月×30年×6部屋=1080万円となる。

■ 主な工事の単価表

建物	部位	単価の目安	
		シングルタイプ	ファミリータイプ
建	屋根	傾斜屋根塗装	2,000～4,000円/㎡
		陸屋根塗装	3,000～5,000円/㎡
	外壁	塗装・補修	1,600～2,800円/㎡
物	ベランダ 階段・廊下	鉄部塗装	32,000円/戸前後 40,000円/戸前後
		防水処理	48,000円/戸前後 70,000円/戸前後
設 備	給湯	交換	7～20万円/台
	エアコン	交換	7～20万円/台
	浴室設備	ユニットバス交換	70～100万円
	キッチン	システムキッチン交換	25～70万円
	洗面化粧台	交換	10～20万円/台
	トイレ	交換	10～20万円/台
	排水管	交換	36万円/戸前後
	給水管	交換	38万円/戸前後
	建具 (玄関扉・ シャッター)	玄関扉交換	10～20万円/枚
		シャッター交換	5～10万円/枚
エレベーター	交換	1,000～1,500万円前後/台	

※工事周期は部材・材料・設備等のグレードにより異なるため、幅を持たせています。

長期的視点で最適なお提案をいたします



株式会社市萬 賃貸事業部  
下田 晃大 二級建築士

早稲田大学商学部卒業後、前職在職中に愛知産業大学通信教育学部建築学科の学位を取得。その後、株式会社市萬へ入社。「古い」「駅から遠い」など、さまざまな問題を抱えた築20年超の賃貸不動産の課題分析および満室化に向けた提案を行う。

修繕費用の目安を知って、予算を確保しておこう  
大規模修繕費用は事前に融資の相談を

前号では建物を長く活用するためのポイントと修繕周期の目安についてお伝えしました。今回は修繕費用についてお話しします。

修繕費用の目安は  
1部屋5000円×月数

エアコンや給湯器など、設備は定期交換が必要になるほか、屋根や外壁などの大規模修繕も必要です。かかる費用が気になるオーナー様も多いのではないのでしょうか。

一番簡易的な計算方法は、シングルタイプで1部屋あたり「5000円×月数」。6部屋なら、それ

に6をかけることで算出できます。

修繕費用は、構造や規模によっても変わってきますので、修繕計画を立て、いつ頃、何に、どれくらいの費用がかかるのか把握し、資金を準備しておく必要があります。主な工事費の目安をお伝えしますので、参考にしてください。

修繕計画を元に  
事前に修繕費用を確保しよう

修繕を実施していないオーナー様の多くは「資金に余裕がない」とを理由として挙げています。しかし、修繕を怠ると建物の劣化が進

行し、競争力の低下や家賃の下落につながり、収入の減少により、更に修繕費用が不足……。このような「負のスパイラル」に陥ると、建物の寿命は、物理的にも経済的にも縮んでいく一方です。

そうならないためにも、修繕計画を元に、将来に備えて計画的に資金を蓄えることが重要です。手元の資金だけでは足りない場合、金融機関に融資が可能か相談してみると良いでしょう。

修繕の資金繰りを考えておくことは、賃貸経営全体の戦略を考えると、非常に重要なのです。

ICHIMAN TOPICS

■ 不動産経営アカデミーチャンネル全6講座公開中!



収益不動産購入  
講師：山村 諭史



土地の有効活用  
講師：須田 大佑



建物修繕  
講師：辻丸 達憲



賃貸経営改善  
講師：久保 明大



空室対策  
講師：南部 美帆



借地問題解決  
講師：竹内 将人

不動産に関するお悩みや問題を解決するヒントが満載のオンラインセミナー。いつでも、どこでもご視聴いただけます。ご自宅でプロのノウハウを手に入れませんか。※一部動画の視聴には会員登録(無料)が必要です。



【お問合せ】株式会社 市萬 不動産経営アカデミー  
TEL: 03-5491-5213 MAIL: pr@ichiman.co.jp  
HP: https://realestate-academy.jp/

■ 2020年9月の入居率  
……96.44%

Webシステムを導入し、仲介会社がいつでも物件の確認や内見の予約が可能、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見で、チャンスを逃さず、高入居率を維持しています。

※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。

今月のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

年々、賃貸経営が厳しくなっている。今後の賃貸経営についてアドバイスが欲しい。

債務圧縮のため、法人で保有する不動産の一部を売却したい。どのように売却を進めたらよいか教えて欲しい。

月極駐車場に空きが目立つようになってきた。他に良い土地の活用方法はないか。

