

TSUGITE

つぎへ

あしたの資産価値を高める読本

PICK UP!

良い建物には、
良い歳の重ね方があります。

特集

マンションを守り育てる、メンテナンス計画

- 快適性を維持し、長期入居者を維持する
- 空室期間を長引かせずに収益をキープする
- 長期安定を見据えて大きな費用を抑える

2



PICK UP!



写真：高松建設の施工による築約30年の建物

TSUGITE

つぎて

「TSUGITE(つぎて)」とは、人から人へ想いや資産をつなぐ、継ぎ手。そして、古くは木材、現在では鉄筋などといった、2つの部材をつなぐ構造を意味します。それは、賃貸マンションおよび事業用建物を経営するオーナー様が先代より受け継いだ資産や企業の資産を次代へつなぐ、また、オーナー様の想いと高松建設の技術をつなぐ、そして「アイデアが土地を活かす」を次へつなぐ想いを込めた言葉。そんな強い結び目を目指して。資産価値のあしたをお考えの皆様へ寄り添う情報誌です。

CONTENTS

2 PICK UP!
良い建物には、
良い歳の重ね方があります。

3 特集
マンションを守り育てる、
メンテナンス計画

7 対談
築35年、一緒に歩むからこそ、
実現できること。

9 お役立ち
早耳! OWNER'S PLUS オーナーズプラス
TSUNAGU STORY

11 HOW TO
オーナー様経営事例
未来設計図

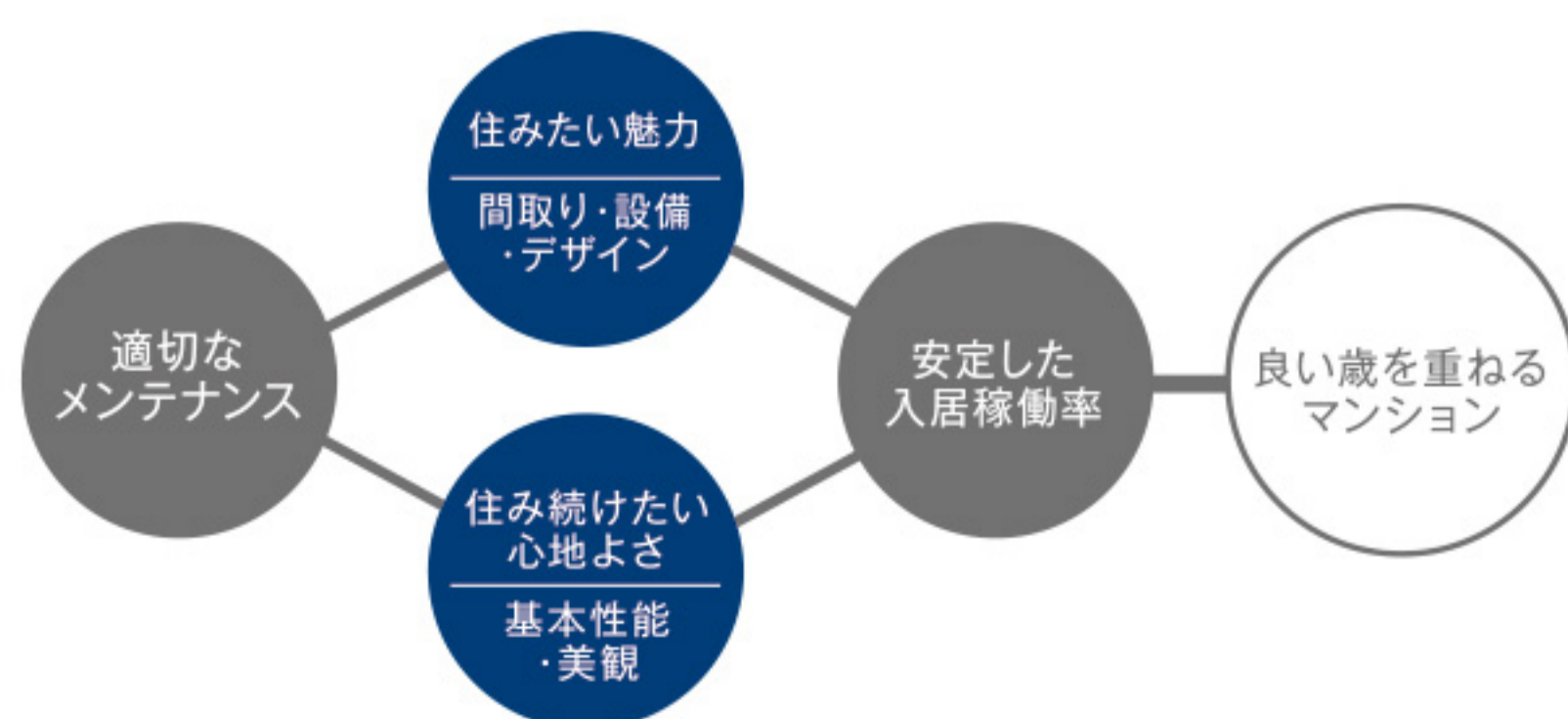
13 トレンド
4 Season for Life
ちょっといい話/ギフトリレー

15 Q&A
マンション経営Q&A

17 INFORMATION
最新事例
TCG グループインフォメーション

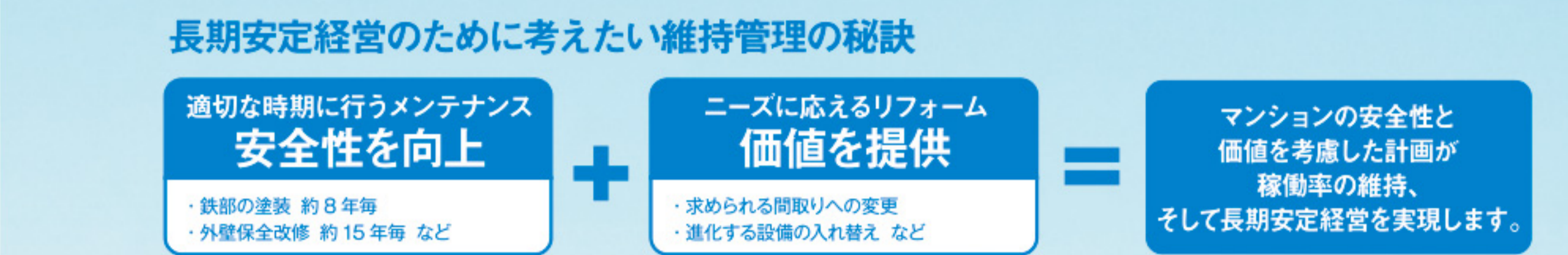
良い建物には、
良い歳の重ね方
があります。

マンションの価値とは、
いかに心地よい時間を提供できるか。
そして、マンションが良い歳を重ねるには、
住みたい魅力があり、
住み続けたい心地よさがあってこそ。
そのために、丁寧に適切に、
メンテナンスを続けることが必要です。
多くのマンションが建てられる昨今、
賃貸住宅は十分な供給があります。
ですが、快適な暮らしを求める声がある中、
それらを叶える住まいは、
まだまだ少ないのではないのでしょうか。
ここに住んで、暮らしてよかったです。
マンションが良い歳を重ねるには、
入居者の方々にそう感じていただくことが、
大切だと、私たち高松建設グループは考えます。



稼働率を維持し経営を安定させる

マンションを守り育てる、メンテナンス計画



賃貸マンションの安定した経営には、安定した入居稼働率が不可欠です。そのためにはいかに入居者様に長く住んでいただくか、空室の期間が長くないようにするか。住みたい、住み続けたい、そう入居者様に思っていただけけるマンションであり続けるために、リフォーム・メンテナンスによって環境を維持し、改善していく必要があります。

賃貸経営では競争力を長期間維持するためにメンテナンスの計画をたてるのが理想です。短・中・長期で必要になる修繕や改修の資金を準備するために、前もって時期や費用を把握することが大切です。しかし、計画には様々な不確定要素があります。景気による市場全体の賃貸や入居率の低下。また、突然の事故など、状況に対応しなければなりません。

高松建設グループでは、計画は状況に応じて見直すことを前提としています。例えば、リフォーム・メンテナンスでは、限られた予算の中、何を優先すべきか、安定した経営を目指す視点でプランをご

【参考資料】
賃貸マンションの長期修繕計画表 鉄筋コンクリート造6階建て(33戸)
長期修繕計画表(概算) 単位:(円)

| No. | 修繕項目 | 修繕内容 | 2038年 | | |
|-----|--------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 2018年 築10年 | 2023年 築15年 | 2038年 築30年 |
| 1 | 外壁保全改修 | 部分修理 全面更新 | | 23,000,000 | 23,000,000 |
| 2 | 屋上防水工事 | 部分修理 全面更新 | | 4,400,000 | 4,400,000 |
| 3 | 電気温水器 | 部分修理 全面更新 | 300,000 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 4 | 空調設備 | 部分修理 | 200,000 | | |

※上記金額は、概算金額となっております。
※上記金額には、ポンプ・エレベーター等の保守点検費用は含まれておりません。

提案します。賃貸市場を熟知しオーナー様と次の経営を考える日本建商。オーナー様の所有するマンションに最適なリフォーム・メンテナンスを実現するやまと建設。すべては、マンションを守り育てるために、高松建設グループの強みを活かし、オーナー様に寄り添った総合的なサポートに尽力しています。

壁の小さな剥がれがぐらいいい！
大丈夫かな？(オーナー様)

空室の少ないマンションは、行き届いた配慮があります。

安全性を確保する定期点検

入居者様が安心して暮らせることは、住まいに必須の条件。些細な劣化も放置すれば、建物の安全性が低下したり、構造に悪い影響を及ぼす恐れがあります。そのためにも、マンションには法定点検という法令に定められた点検を受ける義務があります。

こまめなチェックで、いち早く劣化の進行を防止

訪問をご用聞きだけにしない。やまと建設ではどんなご要望でもマンションに訪れた際も建物の状態をチェックします。塗装のひびや、タイルの剥がれなど、劣化を早期に発見し進行を防ぐ。より、安全性を高めるための対策です。また、台風接近時は日本建商の社員で建物をパトロールし、オーナー様にご

快適性を維持し、長期入居者を維持する

報告します。これも、入居者様の安全、オーナー様の資産を守るための安全対策のひとつです。

心地よさをつくる美観保持

入居者様にずっと暮らしたいと思っただけの環境にするためには、美観は大切な要素。日常の清掃はもちろん、外壁の修繕は、劣化の防止だけでなく外観を美しくする意味でも重要です。また、マンションの顔とも言えるエントランスは見学に来られた方の印象を左右する特に重要なポイントです。



オーナー様の声
Owner's Voice

1階はまだまだキレイでしたが、普段、見ることもない箇所は...

築19年目、数年がかりの積み立てで実現した大規模修繕。入居者様の中には、まだキレイなのに必要?とおっしゃる方もいましたが、足場が組まれた際の屋上確認では、はっきりとした劣化が…。他にも、普段は見ることができない箇所を確認し、あらためて修繕の必要性を実感しました。

オーナー 松下様 ヒノシャトレ 1995年竣工(築19年)

高松建設グループの大規模修繕

やまと建設では、建物の状態をオーナー様にも一緒にご確認いただき、十分にご納得していただける修繕を行っています。

オフィスにとっても重要な美観保持



エントランスのリフォームはお客様を気持ちよくお迎えするだけでなく、働きたくなる職場づくりのひとつ。それは生産性の向上、ひいては、収益の向上につながると考えます。

家賃を下げずに
空室を埋めたい…
(オーナー様)

市場ニーズの把握と
その反映が肝心です。

入居者が求める設備の投資

入居入れ替え時の修繕は設備を新しくするリフォームの良い機会でもあります。古すぎる設備や、使いにくい設備は借り手市場において大変不利な条件。入居者様に求められる最低限の設備の導入は、相場の家賃で部屋を借りていただく必要条件です。

ニーズを知りつくす情報力

的外れなリフォームではもったいない。日本建商では約2万3千戸の管理をしているからこそできる、入居者ニーズを掴んだリフォームをご提案。また、住まい選びに強い意見力を持つ女性の視点に合わせて、**女性スタッフによるプランニングを行っています。**例えば、家事の効率を考慮した水周りの設備や安価ながらも空間の印象を変えるアクセントクロスなど、女性に好まれる住まいのご提案が可能です。

長期安定を見据えて大きな費用を抑える

安さ重視の修繕で、
逆に高くついた…
(オーナー様)

今のコスト抑制だけでなく、
先を見据えたコスト抑制を。

長く付き合えることが前提

安い見積りには必ず理由があります。内容をよく吟味された方がいいでしょう。また、まずは建設した会社に相談するのもおすすめです。設計段階から知っているからこそできる最適な修繕があります。建物をいつまでも使うためにも修繕の会社選びは重要です。

修繕回数が減少する考慮

コストは全体で抑えてこそ意味があります。やまと建設は仕上塗料ひとつとっても、目の先のコストだけでなく、先を見据えてご提案します。例えば、他の箇所との修繕時期を合わせた仕上塗料の選択で、一度の工事で様々な箇所をまとめて修繕できるようにします。足場の仮設、工事の回数を少なくすることで、**効率の良い修繕工事となり、全体でのコストの抑制につながります。**

空室期間を長引かせずに 収益をキープする

経営に悩むオーナー様の声の多くは切実なものです。例えばそれらを改善する空室対策として大きな費用をかけない効果的なリフォームがあります。

家賃は下げたくない。
今すぐ満室にして。
きれいになったら
家賃を上げたい。
「入居者様」
の悩みを解決する。

総合保険や補助金を活用

保険の代理店でもある日本建商は安定経営のためにマンションに合った最適なプランをご提案します。例えば、**火災や地震だけでなく設備の故障も対象となる住宅総合保険。**また、国や地方自治体による補助金制度を活用する方法もあります。ただ、補助金の適用には多くの条件がありますので、ご希望の方に随時ご案内しています。他にも、太陽光発電の導入による安定した収入確保や、税金対策に税理士をご紹介するといった様々な収支面でのフォローを行っています。

経営をサポートする保証例

賃貸住宅設備機器修理保証制度

- ① 住宅設備機器の電氣的・機械的故障を保証
- ② 毎月定額の保証料
- ③ 「不動産所得上の必要経費」に計上
- ④ 何年経過しても保証の対象
- ⑤ 面倒な手続きは不要

※一例となりますので詳しくはお問い合わせください。

世帯構成に合わせた間取り

昔に比べて、一家族あたりの人数が減少。これは、部屋の数、間取りやニーズに関係します。3LDKから2LDKにして広いリビングをつくる。これも、現在の暮らしに合わせて変えていきたいことです。

さらに他との差が決め手に

新築にも負けない価値を生む。日本建商では入居者様にお部屋を選んでいただくため、他にない付加価値をご提案します。例えば、ウォークインクローゼットといった収納やデザイン性の高いリビングなど、**型にとらわれない、賃貸住宅ではめずらしい設備や空間の提供もひとつの方法です。**

住戸の詳細や設備など入居の決め手

| ファミリー世帯 | 単身世帯 |
|--------------|-----------|
| 1. リビングの広さ | 1. 部屋の広さ |
| 2. 収納スペース | 2. デザイン性 |
| 3. デザイン性 | 3. 収納スペース |
| 4. カウンターキッチン | 4. オール電化 |
| 5. 追い炊き | 5. 遮音性 |

入居の決め手は、リビングの広さやデザイン性といったライフスタイルで重視される要素が目立っています。追い炊きやオール電化など実用的な便利さは次点と考える傾向があります。

※日本建商調べ (2014年4月~7月)

いつからでも、どこまでも、 安定経営をサポート

高松建設グループでは、どのタイミングからでもオーナー様に寄り添った総合的なサポートをします。マンションの建設だけでなく、管理や修繕のなかでの、些細なことでも、将来までの責任を持って携わっています。高松建設グループは土地活用を通じて、多くのオーナー様とともに歩んできました。資金面、修繕面、管理面といった、あらゆる側面から安定した経営を目指して、オーナー様とともに考え、次世代まで資産をつなぐお手伝いを行います。

高松建設グループではお客様の立場に立って
リフォーム・メンテナンスをご提案いたします。

建物のリフォーム・メンテナンス
Yamato やまと建設

不動産総合コンサルタント

Nb 日本建商

アイデアが土地を活かす

TakaMatsu 高松建設

0120-53-8101

(受付時間 平日9:00~18:00)

無料
点検