

# TSUGITE

つぎて

あしたの資産価値を高める読本

vol.7

コレだけは押さえない！  
マンション長期経営  
未来マップ







コレだけは押さえたい!  
マンションの長期経営

特集

# 未来マップ



## Self check!

- 外壁のヒビやタイルの剥がれはありませんか
- 給湯器の作動時に異音はありませんか
- 鉄部にサビはありませんか
- 塗装面が粉状になって現れていませんか
- エレベーターに異音はありませんか
- コーキングが硬化し、ひび割れはありませんか
- ポンプに異音はありませんか
- 屋根や屋上の排水口のつまりはありませんか
- 廊下、バルコニーの塗装は剥げていませんか
- 自動ドアに異音はありませんか

ひとつでも当てはまる場合は、  
今すぐ修繕の検討が必要です。

執筆・監修 株式会社パワーコンサルティングネットワークス  
代表取締役 谷崎憲一

自らアパート・マンションなどの大家業を営む傍ら、地主さん家主さんの抱える様々な問題の相談機関としてコンサルティング会社を運営。地主さん家主さんを支援する公益法人の代表で、精力的に無料相談を実施している。著書「土地活用の教科書 谷崎憲一のその土地活用ちょっと待った!」

**大切なのは「価値の維持」と「価値の付加」**

マンション経営は長期にわたる事業ですが、時間の経過とともに建物は劣化が進み、設備に対する時代のニーズも変化していきます。建築当初は最新設備の人気マンションであったとしても、何も手を掛けずにそのまま放置すれば、入居率は徐々に悪化していくことにもなりかねません。人間が年齢に負けない健康な体を維持するためには、

**適切なタイミングで適切な修繕を**

病気の予防や適度な運動といった体のメンテナンスが大変重要ですが、建物についても同じことが言えます。劣化を防ぎ入居率を維持するマンションにするためには、計画的な修繕・メンテナンスによる「価値の維持」と、時代のニーズに合った設備更新やリノベーションによる「価値の付加」が必要不可欠となるのです。

まずは現在のマンション状況をセルフチェック



まっちゃんは、もう元には戻りません。建物の管理においては、適切なタイミングに適切な修繕・メンテナンスを施すことが重要です。これを怠れば、たとえ一時的に修繕費が浮いたとしても、結果的には更に高額な費用が掛かってしまうケースが多いのです。

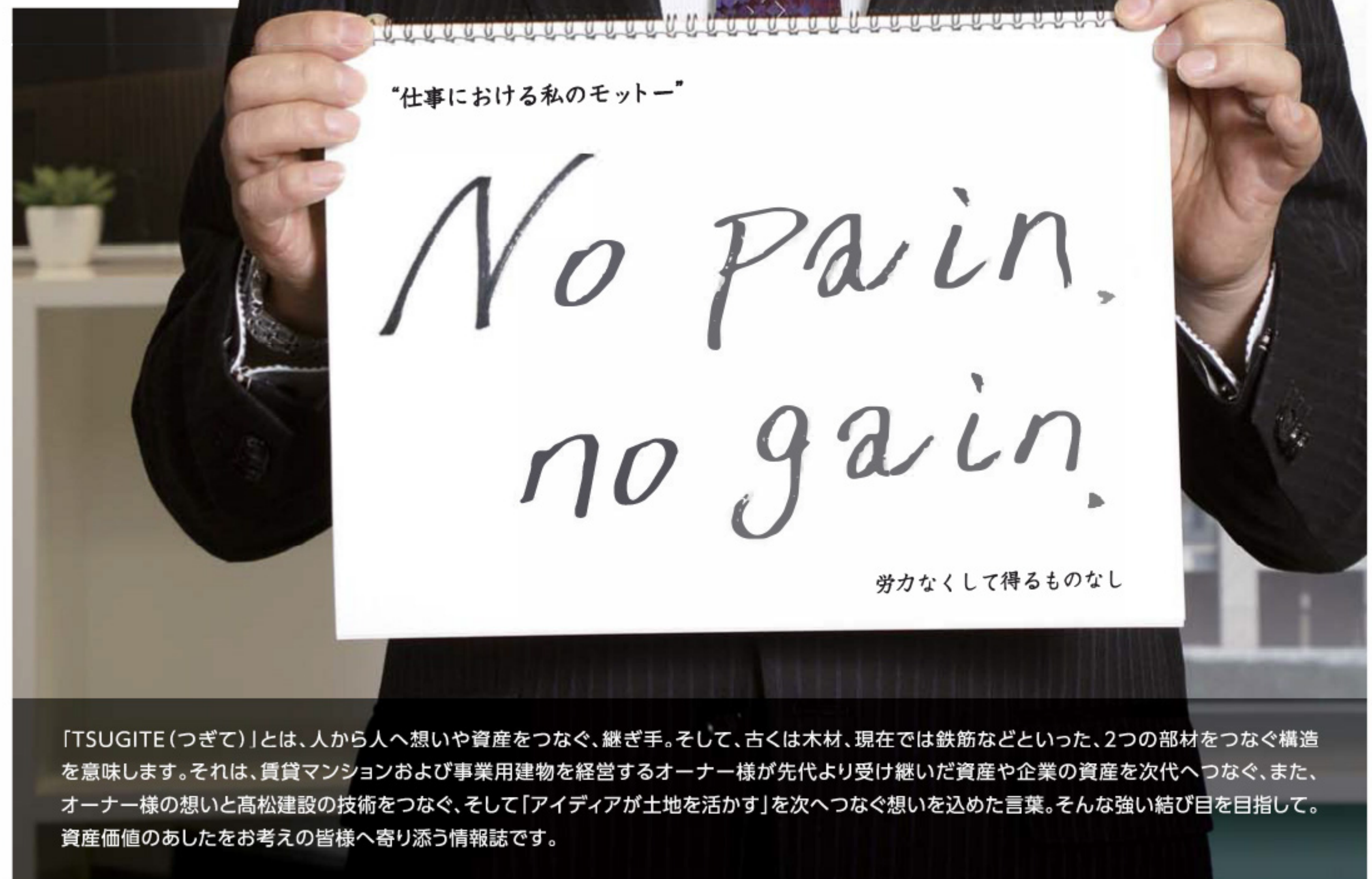
# TSUGITE

あしたの資産価値を高める読本

- 2 特集  
コレだけは押さえたい! マンション長期経営  
未来マップ
- 5 特集インタビュー  
30年を経ても長く愛される住まいを実現。  
自らが見極めながら  
修繕・改修をリードする。  
<兵庫県尼崎市 篠部 貴 様>
- 7 マンション経営 Q&A
- 9 賃貸経営成功術  
成功パターン <東京都練馬区 船木 逸雄 様>
- 10 賃貸経営 アノテコノテ  
身体もしっかり管理! けんこうレシピ
- 11 本店・支店発! 街のヒト・モノ・コト  
もっと! つながる広場
- 13 法人オーナー様探訪  
ビジネス空間にアイデアあり!  
<浅草ホテル 旅籠 様>
- 14 ギフトリレー  
<浅草ホテル 旅籠 様>  
ご相談窓口

笑顔  
リレー

高松建設 営業部 新井 友博



“仕事における私のモットー”

No pain,  
no gain.

労力なくして得るものなし

「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。



# そう マンションも、私たちと同じ。年齢ごとの、ケアが大切です。

人間には寿命があり、年齢を重ねるごとにライフステージが変化します。健康を維持するためには年齢に合った適切なケアが求められますが、建物についても同様です。健全なマンション経営を続けるために、オーナー様は、それぞれのステージで何をすべきか？ 何に注意すべきか？ 下記の表でしっかりと確認して行きましょう。



- 凡例**
- 必ず交換が必要
  - 状況に応じて部分修理が必要
  - 状況に応じて全面更新が必要
  - 価値アップが見込めるもの

**修繕モデルケース**  
鉄筋コンクリート造ファミリータイプのマンション  
修繕・改修項目や年数は大まかな目安として参考にしてください。



**ココで価値アップ**

- LED照明へ切り替え  
消費電力が少なく長寿命で大幅なコストカットに。
- テレビモニター付インターホンの取り付け  
映像での来訪者の確認を可能に、セキュリティを強化。
- エントランスの塗装など  
グレード感や清潔感といった、第一印象にも配慮。

**ココで価値アップ**

- 水回りの住設機器の更新  
経年劣化はもちろん、時代性も見据えて。
  - キッチン
  - 洗面化粧台
  - バスルーム
  - トイレ 等...
- メールボックスの入れ替え  
集合ポストの新調、宅配ボックス設置の検討。

**ココで価値アップ**

- 共用部の更新  
床シートの貼り替えをはじめ、他共用部の清掃などで美観アップ。
  - 廊下
  - 階段
  - バルコニー床 等...
- 間取りプランの見直し  
入居者ニーズやトレンドから、商品力をアップ。
- 各戸玄関扉の取り替え  
共用空間のデザイン性アップや防犯性の向上などを。



## 第1ステージ 竣工～築10年頃 新築の状態、入居満足度を維持し、次の10年への準備期間に。

新築の時期は空室の心配も少なく、家賃も高く設定できるため、経営上ゆとりのある黄金期と言えます。経年とともに徐々に鉄部塗装の劣化などが始まりますが、日常的な管理さえきちんとしていれば、建築後10年間は建物自体の修繕はほとんど必要としません。しかし、油断は禁物です。小さな劣化も放置することなく、しっかりとメンテナンスを行い、できるだけ長く新築の状態を維持しましょう。また、このようなゆとりのある時期から、しっかりと修繕積立金を貯めていくことも重要です。なお、給水ポンプや給湯器については10年を過ぎると徐々に不具合が出はじめるので、迅速な修理・取り替えを行い、入居満足度の高い管理を心掛けましょう。

## 第2ステージ 築10年～築20年頃 マンション経営の正念場だからこそ攻める姿勢が不可欠。

この時期には初回の大規模修繕が終了し、初期の積立金も既に大幅に減少しています。さらに、建物・設備の劣化も色々な部分に生じ、修繕の波が次々と押し寄せてきます。新しい物件に比べて競争力も低下し、まさしくマンション経営の正念場となります。また、賃貸市場のトレンドの変化により、建築当時は「無くても問題ない」設備でも、この頃には「あって当たり前」の設備に変わっていることがあります。時代とともに入居者様のニーズは変化するため、設備の導入や交換についても気を配らなければなりません。特に水回りなどについてはいつの時代も入居者様は高い関心を寄せている部分ですので、オーナー様は意識しておくべきでしょう。守りに入らず、攻めの姿勢で積極的に投資を行い、資産価値を高め、入居者様から選ばれるマンションにすることが長期経営の鍵となります。

## 第3ステージ 築20年～築30年以降 将来的なマンション経営、費用対効果を見据えた計画を。

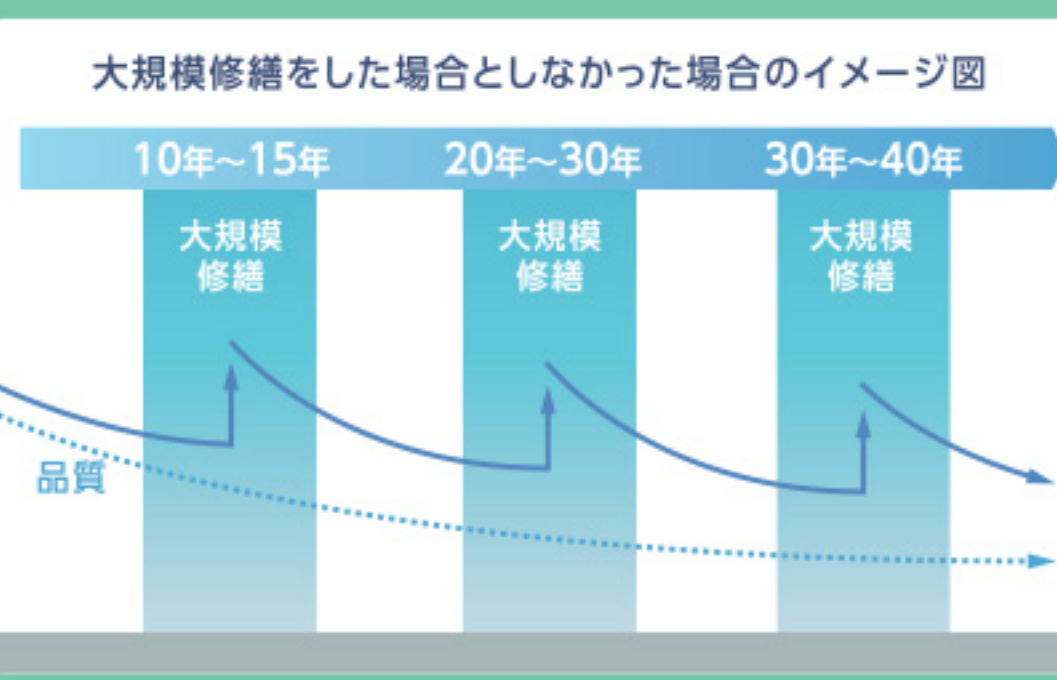
築30年頃には、経年により外壁の著しい劣化や鉄部の腐食の補修、エレベーターの交換など、修繕に掛かる費用は当然ながら増加します。ただし、適切なメンテナンスをしているマンションと、そうでないマンションでは、建物の状態に大きな差がついているのは言うまでもありません。また、この頃にはローンが完済し、資金的には比較的余裕があるオーナー様も多いと思いますので、税金対策として改修工事を行うのも一つの手でしょう。この時期に意識しておきたいのは、将来的なマンション経営のビジョンです。リノベーションを施し、この先10年、20年と健全に経営が続けられる状態にするのか、建物を解体して建て替えるのか、それとも資産の組み換えをするのか、費用対効果やご自身のライフプランニングを考慮し、早目に考えておくことをおすすめします。

## 築年数に応じて行う「維持管理」と「設備の配慮」

健全なマンション経営を実現するためには、築年数に応じて実践しなければならないことが2つあります。まずは、建物を正常に機能させることを目的とした「維持管理」です。建物が健康な状態でなければ、マンション経営は成り立ちません。適切なメンテナンスを施し、収益を上げられる状態を維持しましょう。次に、入居者獲得を目的とした「設備の配慮」です。当然のことながら、設備は時代と共に新しくなっていきます。常に入居者様のニーズやトレンドの設備を押さえておきたいものです。築年数に応じ、その時々の家賃の設定状況や入居状況にもよりますが、必要に応じて設備の更新を行ってください。この2つを確実に実践することで、建物は健康な状態を維持でき、また、入居者様からも選ばれる価値の高いマンションとなるのです。なお、オーナー様は常に入居者様の声や時代のニーズに敏感であるべきであり、確かな情報や知識が必要です。そのためには、信頼できる管理会社や修繕会社と良いパートナーシップを築き、いつでも気軽に相談できる良好な関係を保つことが重要です。

## POINT

建物の劣化は経年と共に徐々に進行していきます。投資を惜しんで適切な修繕を怠れば、老朽化の波に逆らうことはできません。ですが、適切な大規模修繕や時代の変化に合わせてリノベーションを行うことで建物の資産価値は飛躍的に上昇します。



周期	主なメンテナンス内容(やまと建設推奨)
毎月	エレベーター、機械駐車設備の点検
1年毎	受水槽、高架水槽の点検と洗浄 水質検査 消防用設備点検 共用部、専有部の排水管高圧洗浄 エレベーター年次点検
2年毎	揚水ポンプ、加圧ポンプの点検整備
3年毎	特殊建築物等の定期調査