

定期改修を

△6面からつづく▽
 れておろそかにすると、漏水や躯体の劣化にもつながる(立岡社長)。物件の各部位の耐用年数を長期化する新しい材料や工法も出てきている。給水管では、ポリエチレン製のものなどほすびの発生もなく、電気融着継手でもなく、電気融着継手で施工が容易かつ耐震性にも優れている。既存配管の更生(ライニング)技術も多くの実績を積み中で建物性能の維持に効果が見込まれる。

3～5年ごとに小規模補修実施

既存物件の修繕工事も次の工事のイメージをした要望、提案をしていくことが重要だ。立岡社長は、「知見のある施工業者や設計事務所と相談するのがベストだが、オーナー自身も自先のコスト

を抑えたい気持ちだけでなく、良い物件を作っていくに将来かかるコストを削るかを意識した方がいい。そういう意識で建てられた物件は入居者も気もちよく暮らせるのでは」と話す。

大規模修繕各社の提案

一般的に10～15年のスパンで実施した方がよい

将来計画に基づいた修繕を

とされている大規模修繕だが、「屋上は20年たっても漏水しない」と話すのは創立11年、内外装の総工事数8万件の実績を持つ朝日リビング(大阪)市竹原営業所だ。当然、しっかりした施工がなされていることが前提の話ではあるが、目安にとらわれず、物件をどのような状態にしていきたいかという将来設計を立てることが重要と説く。

朝日リビング

一般的に10～15年のスパンで実施した方がよい

専門の有資格者を選べ

大規模修繕の世界では職人の技能レベルは、ピンキリ。残念ながら人手不足の時代、正しい修繕のやり方を知らない職人も少なくない。これから大規模修繕を控えるオーナーは、施工不良のリスクを下げるために、腕のいい職人に依頼したいと考えるのは、どうだろうか。

床シート「シル」下ナを設ける予定だ。

「床シート」「シル」下ナを設ける予定だ。プラチナは、どの程度の要求水準なのか。立岡代表は「横で実演を見て、見とれてしまうレベル」と表現する。例えば塗装。熟練工は、ローラーさばきが素早く滑らか。一度のペインティングで塗れる面積が広い。え、すべての壁面でムラを出さないという。人に教える能力も求められる。こうした検定制度に参画している職人に依頼することも、施工不良を予防する有効手段となる。

給排水管の定期診断を推奨

東京都防大防水事業を中心とした大規模修繕を手掛けるベストウイングテクノ(東京都墨田区)では、オーナーから年間10件ほどの修繕依頼を受ける。施工にあたりオーナーが懸念するのが既存入居者への配慮だ。工事

定期診断を推奨

東京都防大防水事業を中心とした大規模修繕を手掛けるベストウイングテクノ(東京都墨田区)では、オーナーから年間10件ほどの修繕依頼を受ける。施工にあたりオーナーが懸念するのが既存入居者への配慮だ。工事

全国展開を予定

大規模修繕工事を手掛けるオーナーズクラブ(福岡県北九州市)は、月額費用が定額制の大規模修繕工事「メンバク」を2012年10月からサービス開始した。これまでに23棟の利用実績があり、今後全国展開する予定だ。

オーナーズクラブ

大規模修繕工事を手掛けるオーナーズクラブ(福岡県北九州市)は、月額費用が定額制の大規模修繕工事「メンバク」を2012年10月からサービス開始した。これまでに23棟の利用実績があり、今後全国展開する予定だ。

定期診断を推奨

東京都防大防水事業を中心とした大規模修繕を手掛けるベストウイングテクノ(東京都墨田区)では、オーナーから年間10件ほどの修繕依頼を受ける。施工にあたりオーナーが懸念するのが既存入居者への配慮だ。工事

定期診断を推奨

東京都防大防水事業を中心とした大規模修繕を手掛けるベストウイングテクノ(東京都墨田区)では、オーナーから年間10件ほどの修繕依頼を受ける。施工にあたりオーナーが懸念するのが既存入居者への配慮だ。工事

TARS

赤外線を用いた建物診断の普及活動を行っているのは、(一社)TARS(以下TARS)だ。9年前から第三者機関として「赤外線建物診断技術師」の養成を目的に1948年労働省(現、内閣府認可)の認可団体として活動している。

赤外線建物診断

赤外線を用いた建物診断の正しい知識を持つべきかを解説して、現場調査も行って立ち上げたという。TARSでは会員も「赤外線を用いた診断も会員になる必要はないか」とい

給排水管の定期診断を推奨

東京都防大防水事業を中心とした大規模修繕を手掛けるベストウイングテクノ(東京都墨田区)では、オーナーから年間10件ほどの修繕依頼を受ける。施工にあたりオーナーが懸念するのが既存入居者への配慮だ。工事

全国展開を予定

大規模修繕工事を手掛けるオーナーズクラブ(福岡県北九州市)は、月額費用が定額制の大規模修繕工事「メンバク」を2012年10月からサービス開始した。これまでに23棟の利用実績があり、今後全国展開する予定だ。

心をつかむ設備投資はしましたか?
 無料インターネット設備 光ブロードバンドシステムの あばねっと

入居者様ニーズに合わせ、多彩なオプションも組み合わせできます

高速Wi-Fi 使い放題 埋め込み型Wi-Fiだから無線でスッキリお部屋どこでもご利用できます	保守プラン対応の防犯カメラ パソコンはもちろん、スマホやタブレットなどからも閲覧できます安心の保守プランもあります	人気上昇中 宅配ボックス 2段タイプ 3段タイプ	雑誌・マンガ 読み放題 キッズマガジンほか 雑誌約100誌、マンガ約15,000冊が月額無料でスマホ、パソコン、タブレットからも閲覧できます	スマートリモコン 家電をこれ1つでスマート管理。スマートリモコンで快適な生活を。お家の外からでも稼働状況を確認・操作ができます。	テレビドアホン 安心・便利の高機能ドアホンがお留守中もしっかりガード。外出先からスマホで確認や対応ができる高機能。
---	---	------------------------------------	---	--	---

株式会社 キッズウェイ

東京営業所 TEL.03-5950-6601 〒170-0013 東京都豊島区東池袋1丁目33番8号 NBF池袋タワー7階

名古屋営業所 TEL.052-930-6381 〒461-0005 愛知県名古屋市中区東2丁目2番15号 シンワ第三ビル6階

大阪営業所 TEL.06-6448-6601 〒550-0003 大阪府大阪市西区南堀1丁目4番16号 センチュリービル8階

福岡営業所 TEL.092-531-0571 〒815-0081 福岡県福岡市南区の川1丁目12番24号 シンワ第二ビル4階

収支計画に反映

大規模修繕

長期経営を支える

一般的に大規模修繕が必要となる周期は10、15年とされる。経年劣化が目立つようになると、賃貸物件としては競争力が低下する恐れもある。躯体までダメージが及べば資産価値も大きく下がる。大規模修繕工事を検討する際に注意すべきポイントを整理する。



を取り、選定した業者に発注、工事となるのが一般的だろう。実績やノウハウのある業者に任せるのが安心だが、設計通りに施工されているかの監理も必要になる。

各部位を確認し 工事仕様を検討

新築から既築物件の大規模修繕工事まで多くの事例を手掛けている立岡社長によると、「一番に考えているのは、大規模修繕工事は一回きりでは60年以上持たせようとする、12年ごとの施工で5回。そこで重要になってくるのが、「新築時や前回の工事の仕様」材料や工法に照らし合わせ、前回は直さなかった部分を確認する。そして次回以降の工事を見据えた仕様の組み方をしていくことだという。

設計通りの施工 第三者が確認

賃貸マンションなどのオーナーが、実際に大規模修繕工事を行うとすつかることも多い。そう引がある業者、オーナーの知り合いの業者、物件を建てた元施工の業者など、複数から相見積もり

ロングスパン化で 総費用を抑制

修繕費用について、分譲マンションであれば管理組合が積み立てている場合が多い。半面、賃貸マンションでは原則オーナーの負担となる。大規模修繕が必要になる時期には入居率や賃料が低下している可能性も高い。賃貸マンションへの投資を考える際の収支計画には家賃収入やローン返済だけでなく、できれば12年、30年、それ以後の物件維持に必要な修繕コストも見込んでいくことだ。

「第三者的立場の設計事務所などに依頼するのも一つの方法」と提案するのは、一般建築士事務所所イントン(東京都豊島区)の立岡陽社長。設計通りに施工されているかどうかの確認はもちろんだが、現場では実際に足場を立てて間近で見ないと分からない建物の劣化。例えばびびり割れや、外装が浮いているところが見つかるとも。そうした部分の修繕もきちんと施されているかどうか。第三者の専門家が確認することは、オーナー

例え、階段や廊下床の長尺塩ビシートも、今回は張り替えるが、次回も張り替えずとも落ちる長期対応の実績がある材料を使う。屋上の防水は、今回アスファルト防水重ね張りしたが、次回はウレタンで、以降重ね塗りができるといったように、建物の各部位の修繕のピークが重ならないような計画性が重要だ。

建物のコンセプト設定

外壁のデザインや色でイメージ統一を

吉原住宅



吉原住宅(福岡市) 吉原誠己社長(57)

1967年に建築された「山王マンション」を所有する吉原住宅(福岡市)の吉原誠己社長は、これまで自社物件の経年ビルの再生を4棟手掛けてきた。

「山王マンション」もその一つ、老朽化で空室が増えていたが2000年ごろからリノベーションを施し、経年するごとに価値が増していく賃貸ビルを目指すようになる。09年から大規模修繕に着手、14年には耐震補強工事を実施した。

大規模修繕は適正な時期、価格、工法を選択しなければならぬ。大規模修繕は適正な時期、価格、工法を選択しなければならぬ。大規模修繕は適正な時期、価格、工法を選択しなければならぬ。

「見える場所に設置することで、入居者や地域の人へのアピールになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えてきた」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震ブレースをカラフルなクロスで彩るワークショップを開

「見えない場所に設置することで、入居者や地域の人へのアピールになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えてきた」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震ブレースをカラフルなクロスで彩るワークショップを開

「見える場所に設置することで、入居者や地域の人へのアピールになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えてきた」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震ブレースをカラフルなクロスで彩るワークショップを開

「見える場所に設置することで、入居者や地域の人へのアピールになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えてきた」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震ブレースをカラフルなクロスで彩るワークショップを開

「見える場所に設置することで、入居者や地域の人へのアピールになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えてきた」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震ブレースをカラフルなクロスで彩るワークショップを開

かっても、1回目の大規模修繕が必要になると想定される仕様を最初から盛り込んでおくことも有効だ。「例えば防水の巻き上げを一つ一つ検証し

山王マンションの耐震ブレースにカラフルなクロスを取り入れるイベントを開催

「見える場所に設置することで、入居者や地域の人へのアピールになる。安全な状態で築100年を目指していくことを伝えてきた」と吉原社長は説明する。さらに完工後に耐震ブレースをカラフルなクロスで彩るワークショップを開

圧倒的差別化で入居待ちリスト600人 楽器対応賃貸シェアNo.1

「音楽マンション®」

こんなお悩み「音楽マンション®」が全て解決します!

- 物件の差別化って実際どうしたらいい?
- 退去が出たらすぐに次の申し込みがほしい!
- 古くなっても家賃の値下げはしたくない!
- 一般の賃貸マンションより高収入を得たい!

一般RC賃貸と比べてください、実績が商品力の証明です!

年間手残り 100万円UP! <small>(1K14室物件の場合)※5社比</small>	完成4ヶ月前に 申し込み満室! <small>(ソメス)</small>	入居待ちリストへ 退去情報発信の 翌日申し込み <small>(フィリアンダンチーノ)</small>	6年間平均入居率 99.3% <small>(アダージョエド)</small>
---	--	--	--

「音楽マンション」全国対応に向けライセンスパートナーも募集中!

手残り収入の多さで選ばれています!!
ぜひ検討の一歩に踏み出してください!!

電話でのお問い合わせ 資料請求

どんな事でもお気軽にご連絡下さい!

0120-322-088

QRで資料請求 フォームへ

ものづくりにかけた100年

越野建設株式会社

東京都北区王子4丁目22番9号
電話 03-3913-4511(代表) HP: www.e-koshino.co.jp