

# ちよだ通信

2023年4月 (株)千代田建設 不動産事業部 企画・管理課

## MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。千代田建設の杉山です。  
この時期は寒暖差が激しく、日中は暖かいのに夜になると急に寒くなり、体温調整の難しい季節のため、風邪をひいてしまいがちですが、オーナー様、ご家族の皆様もお元気で過ごしてはいかがでしょうか？  
また、厚生労働省ではこれまで、屋外ではマスク着用は原則不要、屋内では原則着用としていましたが、令和5年3月13日以降、マスク着用は個人の主体的な選択を尊重し、個人判断が基本となりました。  
ですが、私はマスク生活に慣れてしまったこともあり、これからもマスクは手放せそうにありません。  
本号4月の「ちよだ通信」では大規模修繕についてのお話です。  
ご参考にしていただければ幸いです。

## スタッフ紹介



名前	杉山 理絵
所属	企画・管理課
出身地	静岡県静岡市
趣味・特技	カラオケ・カフェ巡り
お客様へのメッセージ	お住まいについてのご相談、笑顔で承ります！

## TOPIC!

### 大規模修繕と修繕計画の重要性について

建物の大規模修繕工事は必須とされていて、国土交通省では12年に1度を目安として推奨されていることをご存じでしょうか。

建物も人の体と一緒に、新築時は良くても、年をとるにつれて色々と不具合が出てきます。物件の長期的な運用のために、計画性をもって大規模修繕工事を行うことが大切です。

一見とても頑丈に見える建物も、完成から10年以上が経過すると、外壁の劣化に伴う建物の耐久性の低下や、外壁材の剥離、落下などの危険性が生じてきます。そこで、建物の耐久性維持と安全の確保のために、劣化部分の補修、および外壁材の剥離などの危険を予防するために『大規模修繕工事』が必要となるのです。また安全性のみならず、劣化に伴うひび割れや、外壁材の剥離、色褪せはアパート・マンションの景観も損ねます。

損傷箇所を修繕することで、建物の景観、耐久性、機能性が回復するため、結果として物件自体の資産価値の維持向上にもつながります。

# Data! ①

## 経年劣化 の 怖さ

建物や設備は建てられた時から劣化していきます。

また、日本は台風や地震、大雪、暴風、潮風といった自然の影響を受ける物件が数多くあります。

そのため、オーナーの物件を長期運用するためには定期的な建物診断や修繕工事が必要になります。

外壁のひび割れ(クラック)やサビ、天井等確認すべき項目が多々あります。そのため、何をどのように確認するののかも含め押さえておく必要があります。

### カラーベスト・スレート屋根

天板(棟板金)の浮き・メクレ・破損



### 雨樋・外壁・外装・付帯部

ゆがみ・詰まり・破損・ひび割れ



過去にはこのような外壁の剝離・落下事故が起きています

#### 事例 1 令和3年

八王子市にある築8年の木造3階建てのアパートで屋外階段が崩落し、入居者が死亡する事故が発生しました。事故の原因は、鉄骨階段と踊り場の接合部に使用していた木材の腐食でした。



#### 事例 2 平成7年

平成7年に発生した阪神大震災により、当時築31年の賃貸アパートの1階部分が完全に倒壊し、入居者のうち4名が死亡、複数名が障害を負いました。

#### 事例 3 平成28年

大阪市浪速区にある9階建てのビルの外壁のタイルが落下し、下にいた女性(24)に直撃。後頭部を打ち、軽傷を負いました。

築年数・周期	主な工事箇所
5年目・5年ごと	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ベランダ・階段・廊下等の鉄部塗装</li> <li>●給排水管の高圧洗浄</li> </ul>
11～15年目 10年ごと	<ul style="list-style-type: none"> <li>●外装・屋根の塗装・葺き替え</li> <li>●ベランダ・階段・廊下等の防水処理</li> <li>●RC造陸屋根は防水処理</li> <li>●木造・プレハブは土台謀議処理</li> <li>●給水ポンプの交換</li> </ul>
30年以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>●給排水管・貯水槽・エレベーターの更新</li> </ul>

項目	チェックポイント	修繕内容と時期の目安
ベランダ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●鉄部の錆や腐食はないか</li> <li>●床面の防水は問題ないか</li> <li>●結合部の破断や欠損はないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄部の塗装 → 5～10年目</li> <li>床面の防水処理 → 11～15年目</li> </ul>
階段・廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>●鉄部の錆や腐食はないか</li> <li>●床面の防水は問題ないか</li> <li>●階段・廊下は使用頻度が高いため、他の部位に比べて劣化の進行が早い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄部の塗装 → 5～10年目</li> <li>床面の防水処理 → 11～15年目</li> </ul>
傾斜屋根 カラーベスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●塗膜の劣化による色あせはないか</li> <li>●屋根表面にコケやカビなどの発生がないか</li> <li>●素地自体が変形・ゆがみを起こし、雨漏りなど発生していないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>塗装 → 11～15年目</li> </ul>
陸屋根 ルーフバルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>●トタン系の場合、錆の発生やボルトキャップの劣化がないか</li> <li>●防水面の膨れや亀裂、シーリングの劣化がないか</li> <li>●バルコニー下、軒天部などにくすみやシミなどがないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>塗装 → 11～15年目</li> <li>防水処理 → 21～25年目</li> </ul>
外壁 モルタル/サイディング/パネル	<ul style="list-style-type: none"> <li>●塗膜が粉状態になっていないか</li> <li>●コケやカビなどが発生していないか</li> <li>●クラックが発生していないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>塗装 → 11～15年目</li> </ul>
外壁 コンクリート打放し/タイル	<ul style="list-style-type: none"> <li>●打診点検や赤外線を使った点検で、割れや浮きがないか</li> <li>●雨水汚れやコケ・カビの発生がないか</li> <li>●タイルの目地部分の欠損はないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>貼替・塗装 → 11～15年目</li> </ul>
雨樋	<ul style="list-style-type: none"> <li>●落ち葉やほこりなどで詰まっていないか</li> <li>●近くに大きな樹木がある場合は落ち葉のつまりが発生しやすいので、定期的な点検をしてつまりがないか</li> <li>●ジョイント部分の外れや、樋自体のゆがみなどがないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>塗装 → 11～15年目</li> </ul>



業界初！  
国土交通省  
認可事業

大規模修繕積立金が

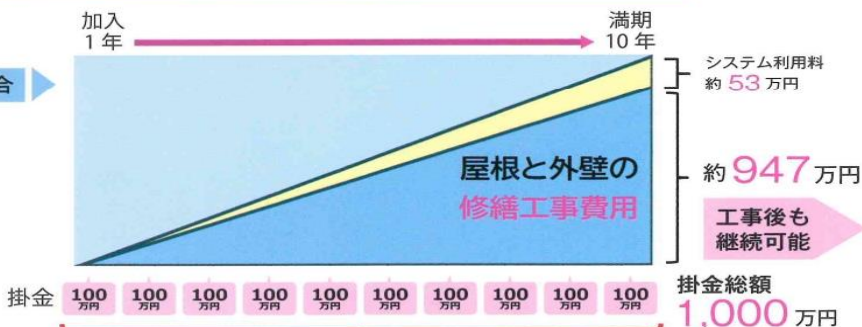
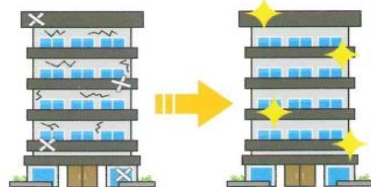
**全額経費**として計上可能！

## 賃貸住宅修繕共済

### 共済の仕組み（イメージ）

10年後

屋根・外壁の修繕工事の場合



支払った年の経費算入

### シンプルな掛金プラン 戸数別モデルコース

住宅形態	戸数	【1契約（棟）あたり】掛金額 1万円単位で選択	
		月払	年払
集合住宅	2～6	2万円～4万円	24万円～48万円
	7～11	2万円～6万円	24万円～72万円
	12～	3万円～8万円	36万円～96万円
戸建住宅		1万円～4万円	12万円～48万円

住宅形態・物件の戸数に応じて、1契約（棟）の「掛金額」を決めてください。

【その他プラン】  
修繕計画書作成を前提とする  
「長期修繕計画作成コース」もごございます。

先のページでお話させていただきました通り、住宅性能の維持が高い入居率や家賃の水準確保につながり、さらに、次の修繕のための資金確保ができます。こうした好循環によって、「負のスパイラル」に陥ることなくオーナーの賃貸経営を安定させることが可能となります。