

今後の大規模修繕の必要性について考える

マンションやアパートを所有するオーナー様にとって、大規模修繕工事は多額の費用がかかる頭の痛い問題かもしれません。しかし、結論から申し上げますと、大規模修繕は単なるメンテナンスではなく、「資産価値を守り、収益性を維持するための戦略的な投資」です。なぜ定期的な修繕が不可欠なのか、その本質的な必要性を3つの視点でお伝えしたいと思います。

1. 建物の「物理的寿命」を延ばす

建物は完成した瞬間から、紫外線、雨風、気温の変化によって確実に劣化が進みます。

コンクリートの爆裂防止: 外壁のひび割れ(クラック)から雨水が浸入すると、中の鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートを内側から破壊します。

防水機能の維持: 屋上やベランダの防水層は12~15年で寿命を迎えることが多く、放置すれば雨漏りによる建物内部の腐食を招きます。早期に修繕を行えば「表面の補修」で済みますが、放置して構造体にダメージが及ぶと、**建て替えを検討せざるを得ない事態**になり、結果的に数倍のコストがかかってしまいます。

2. 「法的・安全面」のリスク回避

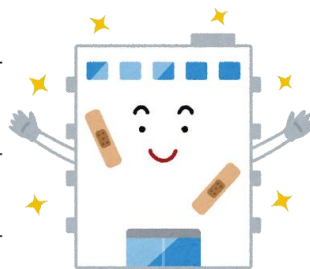
オーナー様には建物の所有者として「**工作物責任**」があります。

剥落事故の防止: 外壁タイルが剥がれ落ち、歩行者に怪我を負わせてしまった場合、オーナー様は過失の有無にかかわらず損害賠償責任を問われる可能性があります。

法令遵守: 特定建築物定期報告制度などにより、定期的な調査・報告が義務付けられています。適切に修繕を行っていることは、コンプライアンスを守っている証明にもなります。

3. 「収益性(空室対策)」の向上

| 項目 | 修繕を行わない場合 | 大規模修繕を行う場合 |
|------|-------------------|-----------------------|
| 外観 | 汚れ、ひび割れが目立ち「古い」印象 | 塗装一新で新築のような清潔感 |
| 入居率 | 競合物件に負け、空室が増える | 資産価値が維持され、入居意欲を高める |
| 賃料設定 | 下落の一途を辿る | 価値維持により、賃料の下落を抑制できる |
| 売却価格 | メンテナンス不足として買い叩かれる | 適切な管理履歴が評価され、高値で取引される |



大規模修繕は「出費」ではなく、大切な資産を長く、安全に運用するための「健康診断と治療」です。適切なタイミングで手を打つことが、最終的に最もコストパフォーマンスを良くし、オーナー様の利益を守ることに繋がります。



~不動産を通じて、みんなを笑顔へ~
★フロンティアハウスグループ★

収益物件売買・資産運用、不動産のことなら

(有) フロンティアホーム 文責：水本

神戸市灘区深田町2丁目3-8-1 TEL: 078-856-8181

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会員