

様



## 大切な建物を大規模修繕工事で

# アンチ・エイジングしてみませんか？

※大規模修繕工事とは・・・建物の劣化を防ぎ、資産価値をできるだけ長く維持するために行われる工事のうち、**大規模で工事費が高額かつ、工期が長期間にわたるもの**が「大規模修繕」です。最初の大規模修繕は築10年前後が目安とされ、外壁や鉄部の塗装、屋上防水等が長期修繕計画に基づいて実施され、分譲マンションでは実施が通例となっています。

※アンチ・エイジングとは・・・「抗加齢」を意味する言葉で、加齢によって進行する**老化を遅らせようとする**ことをいいます。建物も人間と同様、加齢による老化（老朽化）を止める事はできません。しかし、定期的にメンテナンスを実施する事で確実に寿命が延び、次世代に大切な不動産を良好な状態で引き継ぐ事が可能となります！

### こんなお悩みやご要望をお持ちではありませんか？

まだ元気うちに建物を修繕して**良好な状態で子や孫に引き継ぎたい。**

建物が老朽化しているが、**何から手を付けたら良いのか解らない。**

収益物件なので、**事故は絶対に×。安全第一で作業を行ってくれる業者に依頼したい。**

建物の構造や設備に精通した**総合的な修繕プランを提案できる業者**を知りたい。

不動産管理会社は修繕工事の**専門家**では無いので、**直接専門業者とやり取りがしたい。**

口先だけの営業会社には、**うんざり。確かな技術を有する専門業者に依頼**

工事完了後の**アフターサービス**を会社規模で対応してくれる業者に依頼したい。

工事だけでなく、**賃貸経営の勘所を理解している業者**に依頼したい。

工事費（投資額）に見合った**リターン**が得られるか具体的に知りたい。

工事完了後には保証書は勿論、**精度の高い完了報告書**を提出して欲しい。

工事期間が長い**ため、賃借人や近隣に十分な配慮**ができる業者に依頼し

工事は建物が存在する限り発生するものなので、**次期工事**も視野に入れた**計画**を知りたい。

### ★大規模修繕工事实施の【メリット】

- ・老朽化による危険(コンクリート剥落や漏水事故等)を低減し、**居住者様が安心・安全に生活**できる。
- ・資産価値の低下を遅らせることで、**入居率の低下を防ぎ、長期賃貸を可能**にする。
- ・資産価値が向上することで、周辺近似物件に対し**競争力が高まる**。
- ・賃料の値下げを防ぎ、状況によっては**値上げ**も見込める。
- ・次期工事の内容を明確化出来るため、**将来の修繕コストを下げる**事ができる。
- ・物件を譲渡する際、**査定額が向上**する場合がある。
- ・現金資産を減らせるため、**相続税対策としても有効**である。

### ★大規模修繕工事实施の【デメリット】

- ・**高額な修繕費用**を要する。  
対策☞ 低金利リフォームローン等を活用する。
- ・老朽化が著しく進行した建物では、**投資したコストに見合わない**場合がある。  
対策☞ 物件の**安全性や機能性確保**を主たる目的とした仕様を採用する。
- ・大規模修繕工事に**不慣れな業者が施工**した場合、**多くの不具合が発生**する場合がある。

### 【部位別の修繕周期】 ※新築・前回工事完了後からの修繕周期の目安です。

<b>外壁仕上げ</b> 塗装仕上げ部 ……12～24年 タイル貼り部 ……10年 シーリング ……10年	<b>屋上・屋根防水</b> アスファルト露出防水 ……12～24年 アスファルト防水コンクリート押さえ ……15～20年 シート防水 ……10～15年 塗膜防水 ……10年 防水保護塗装 ……5～10年
<b>バルコニー</b> 床塗膜防水 ……10年	<b>鉄部塗装</b> 外部鉄部 ……3～4年 内部鉄部 ……5～6年
<b>消防設備</b> 消火ポンプ交換 ……15～25年 警報設備 ……10～25年 消火栓配管(屋内) ……25年	<b>共用廊下</b> 床塗膜防水 ……10年 床長尺シート貼り ……12年
<b>給排水・衛生設備</b> 受水槽 (FRP) ……15～25年 高架水槽 (FRP) ……15～25年 各種ポンプ ……10～20年 給水管 (延命) ……10～15年 給水管 (更新) ……20～24年 排水管 (更新) ……20～24年 ガス管等埋設管 ……20～24年	<b>電気設備</b> 照明器具 ……10～15年 各種分電盤 ……10～15年 TV端子盤 ……10～20年 避雷設備 ……15～25年 受変電設備 ……15～30年
	<b>外構関係</b> フェンス・門扉 ……10～20年 駐車場等舗装 ……10～20年
	<b>昇降設備</b> エレベーター交換 ……25～30年

★あなたの建物が上記の修繕時期を超えている場合は修繕が必要かもしれません。