

01 column 今月のコラム

事例別！「重要度×緊急度」で選ぶ大規模修繕

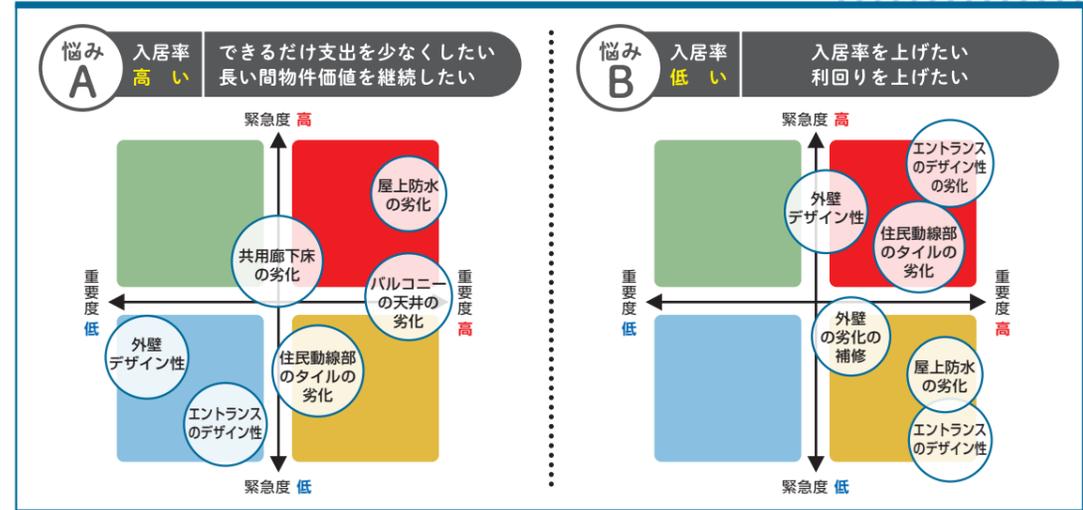
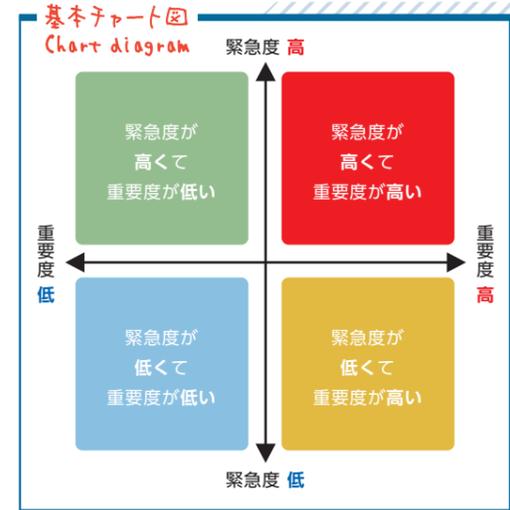
入居率低下にお困りのオーナーさま、たくさんいらっしゃるかと思います。「家賃を下げて、無理やり満室に近付けるしかないのかなあ」、とお困りではないでしょうか。もちろん家賃を下げて入居者を増やすことも可能です。しかし、入居者の層が変わってしまったり、オーナー収入が減ったり、いろいろと課題も残ります。入居率を上げるのは家賃を下げるだけではありません。また家賃を下げて入居が増えないことも多々あります。

家賃を下げる以外に、大規模修繕やリノベーションを施して、**物件の価値を高めて入居者を増やすこと**や、内容によっては家賃を上げることも方法の1つです。

物件の状態とオーナーさまの悩みを掛け合わせ、それを基に物件調査を行い、「**重要度×緊急度**」の高い修繕箇所を見極める必要があります。

どんな工事をすれば、**最小コストで最大の成果=入居率・オーナー収入に寄与する**のか、物件の入り口・外壁・入居者通路・その他などをトータルで「診て」いく必要があります。

check 「重要度×緊急度」で高い修繕箇所を見極めるのは必須！



現在の物件状況×悩み別で修繕すべき箇所は異なります。

例えば入居率が高い物件の場合、「できるだけ支出を少なくしたい・長い間物件価値を継続したい」という悩みをお持ちかと思います。その場合、物件価値を維持するため、緊急性が高くかつ重要度の高い劣化箇所を見極めることが必要です。

また入居率が低い物件の場合、**入居率を上げ、利回りを上げていく**ために、人の目に触れる箇所=エンタランスや共同住宅動線のデザインを見直すことが緊急性が高く重要度が高い工事になるケースが多いです。

建物をしっかりとプロが診て、悩みに対してどの緊急度が高いのか、重要度が高いのかを「見える化」していき、無駄な修繕費用がかからないよう総合的に考えてコンサルティングしていくことが重要です。

Case.1

事例集 管理会社C社さま・施工リノブルの修繕事例(築年数15年)

診断報告書で融資がスムーズで有利に！  
修繕するのはもちろん、**建物の価値や性能も高まります。**

- ・階数、戸数 / 6階建・26戸
- ・構造 / 鉄筋コンクリート造
- ・工事内容 / 外壁タイル等修繕、屋上・バルコニー等防水、共用部等塗装工事 他
- ・工事金額 / ①外壁タイル等修繕工事：1,200万円 ②屋上・バルコニー等防水工事：500万円 ③階段塗装・共用廊下床改修・他工事：300万円(税抜)

こちらは、入居者様が物件周辺にある大手企業にお勤めの他県から引っ越しされたご家族や単身赴任、いわゆる通勤族の方が多く入居されている物件です。入居者様が通勤される度に新たに赴任される方が入居されるので、入居率は常に90%以上を保っています。築15年を過ぎて、建物の修繕工事を行うにあたり、レアテック/リノブルが行った調査診断で解析された物件の現状を、詳細に記載した診断報告書と、修繕工事にかかる見積書、そして今回工事を行う「目的について」を銀行に提出したことで、修繕工事にかかる費用の融資をスムーズにそして有利に受けることができ、満足の行く大規模修繕工事を行うことができました。

RENOBLE point! 1  
資産価値向上! Value Up

建物を修繕する際の費用の名目には修繕費と減価償却(資本的支出)があり、それぞれで計上の仕方が異なります。建物を通常の状態に維持・管理するため、あるいは原状回復を目的とする修繕工事の費用は「修繕費」として、工事を完了した年度に一括で経費として計上します。

それに対して、建物の価値や性能、耐久性の向上を目的とする外壁修繕工事を行い、建物の使用可能年数が延長したり、建物価値が高まったりした場合、そのためにかかった費用は「資本的支出」と考えられ、そのかかった費用は建物の取得原価に含まれます。オーナーの皆様におかれましては、こういった観点で修繕工事を考えることも重要です。

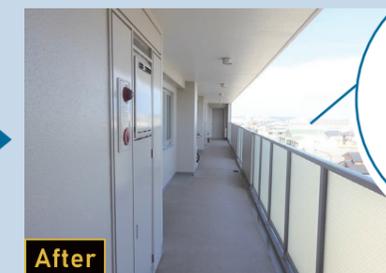
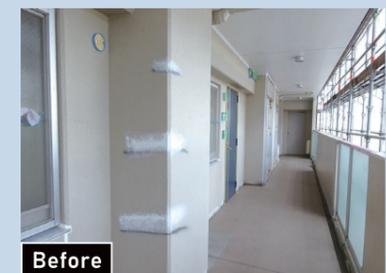
通常の状態に維持、もしくは原状回復を目的とする工事  
建物の価値や性能、耐久性の向上を目的とする工事

修繕費  
減価償却(資本的支出)

collection of cases



RENOBLE point! 2  
1F店舗の屋上は長年の雨水の浸水により防水機能が消失していたため、キッチンと下地の補修をした上でウレタン塗膜防水を全面的に施工しました。  
資産価値向上! Value Up



RENOBLE point! 3  
共用廊下のひび割れ部は追従性のある下地調整材をすり込み、その上から塗装を施し、塩害による錆が目立った分電盤の銅板部も全て塗装をし直し、美しくキレイにしました。  
資産価値向上! Value Up

資産価値向上のための大規模修繕  
信頼と実績のある診断報告書で銀行の融資が受けられるって本当?!