

週刊住宅

オーナー・投資家

昨年末の高速道トンネル事故を契機に、公共インフラの老朽化問題が脚光を浴びている。不動産投資も建物を貸すという点で、経年劣化として①保守②修繕③改修とは無縁ではない。ここでは数回にわたって、このテーマについて触

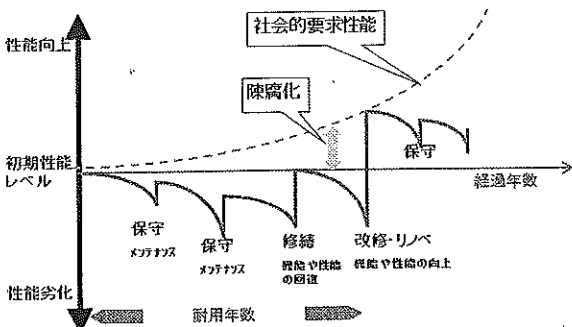
CFネット流 稼実践塾

れていきたいと思う。まず、それぞれの定義付けと考え方を整理しよう(図参照)。建物が完成した段階で具備した性能を「初期性能レベル」と呼ぶ。その建物が当初に持つ最良の状態を指す。ここから、経年変化を重ねるにつれて、この

「建物の健康診断」を考える①

63

保守・修繕とリノベーション

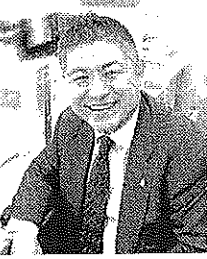


必ず訪れる経年劣化対応 「保守」「修繕」「改修」の違いを知ろう

滑り止めが劣化して外れたり、踏面のモルタルがひび割れたりといった状態になれば、鉄部の全塗装や部品交換などが必要になってくる。こうした作業は、元々の機能や性能の回復を目指すという意味で「②「修繕」」という。定期的に経過していき、最初に具備していた性能が、社会的欲求性能の高まりによって陳腐化していくというところだ。仮にこの階段は急すぎて不便だと感じられるようになったり、あるいは一般的に危険だと認識されるようになってしまえば、物件そのものの価値を維持するために、階段自体を交換したり、新たにエレベーターを設置する必要に迫られるかもしれない。これを「③「改修」「リノベーション」という。

性能は低下していく運命にある。例えば、共同住宅の鉄骨階段を例に挙げれば、数年したら錆が出てきたので、性能は低下していく運命にある。例えば、共同住宅の鉄骨階段を例に挙げれば、数年したら錆が出てきたので、性能は低下していく運命にある。例えば、共同住宅の鉄骨階段を例に挙げれば、数年したら錆が出てきたので、性能は低下していく運命にある。

不動産投資や賃貸不動産経営を行う以上、こういった施策をいつ行つか、いくら費用をかけるのか、優先順位をどう付けるかといった判断が求められる。そしてそうした判断と実行が、重要な戦略になるとも言えるのだ。



猪俣淳(いのまた きよし) CFネットGM・南青山建築工房取締役・1級建築士・不動産コンサルタント・CPM・CCIMほか建築・不動産、保険・金融、相続など関連資格24種を保有。「誰も書かなかった不動産投資の出口戦略・組合せ戦略」ほかに著書・著作多数