

ART TIMES

October
2023

10

建物100年活用時代!
**雨漏り対策から始める
計画的メンテナンスと
資産の健全維持**

物流2024年問題で
さらに注目の「宅配ボックス」

エネルギー高騰で注目!
**電気を売らずにウリにする
「自家消費型太陽光発電」**



大雄開発株式会社

建物100年活用時代!

雨漏り対策から始める 計画的メンテナンスと 資産の健全維持

近年、不動産業界で注目を集める「建物の長寿命化」。とりわけ公共施設やインフラ施設では、安易に建て替えずに“建物100年活用”を目指す改修が盛んです。また今年度の税制改正では、長寿命化工事を実施したマンションの固定資産税を減額する「マンション長寿命化促進税制」も誕生。建物を長く健康に保ち、資産価値を維持改善しようという機運が全国的に高まっています。

賃貸業界にも維持保全の波。 管理会社向け新資格創設

建物の健康保持の波は、すでに賃貸住宅業界にも広がりがつつあります。今年11月には、新たに日本賃貸住宅管理協会による賃貸管理会社向け資格制度「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」がスタート。所有者や入居者からの建物・設備に関する問い合わせに対して適切な初診診断（一次対応）ができる、建物メンテナンス全般の知識を有した人材の育成を目標としています。専門家の増加を通じて建物・設備が長く使えるようになることは、安定経営の追い風ともなりそうです。

一方で、建物メンテナンスの資格制度が必要となる背景には、残念ながら適切なメンテナンスを受けてきた賃貸住宅が全国的にまだまだ少数派である、という現実も…。だからこそ所有物件でトラブルが起こる前に、建物を健全に維持する意識を高めましょう。



各地で豪雨被害 いま最優先は「雨漏り対策」

建物を長持ちさせることを考えた時、優先的に実施したいのが「雨漏り対策」です。

このところ各地で大豪雨被害が多発していますが、通常の雨風に加えて、横殴りの雨、下から吹き上げる雨といった強雨が頻発すると、雨漏り被害は一層起こりやすくなります。もし建物内部にまで雨水が浸入すれば、木材の腐食や鉄筋のサビなど建物の躯体そのものがダメージを負い、将来の賃貸経営に多大な損失を与えかねません。雨漏り被害を未然に防ぐためにも、次の項目には日ごろから注意を払いたいものです。

重点確認箇所	雨漏りの原因	対策
屋根材	割れ、欠け、ズレ	補修、交換、塗装塗り替え
屋根板金	浮き、ズレ、釘のゆるみ	板金の交換・修繕
屋上防水	防水層の経年劣化	塗装塗り替え
バルコニー防水	防水層の経年劣化	塗装塗り替え
外壁材	ひび割れ、浮き	補修、塗装塗り替え、交換
外壁コーキング	痩せ、ひび割れ、剥がれ	補修、コーキング打ち替え
窓サッシ	サッシ周りの外壁のひび割れ コーキングの劣化	ひび割れ補修 コーキング打ち替え
雨樋・排水口	枯れ葉などの詰まり、破損	清掃、補修、交換

▶重点確認① 屋根材・屋根板金

傾斜のある勾配屋根で注意したいのは、スレートなどの屋根材と、屋根材の接合部をカバーする屋根板金の2か所です。風雨や経年劣化によって割れ、欠け、ズレといった不具合が生じると、その隙間から雨水が浸入し、雨漏りの原因となってしまいます。

加えて、屋根材をコーティングしている屋根塗装の劣化も要注意。塗装部分が防水機能を失うと、屋根材自体が水を含むようになり、じわじわと下面に浸水していく恐れがあります。こうしたトラブルを防ぐには、屋根全体の定期的な点検が欠かせません。可能なら7～10年に一度は専門業者による点検を実施し、不具合の早期発見に努めましょう。

▶重点確認② 屋上防水

陸屋根の場合には、屋上防水の劣化、ひび割れ、コーキングの劣化などが雨漏りの原因となります。陸屋根は平面のため水が溜まりやすく、その状態で防水が切れると途端に雨漏りの確率が跳ね上がります。屋上防水のやり替えは塗膜防水やシート防水なら10～15年、アスファルト防水なら15～25年に一度の間隔が一般的ですが、必要に応じて早めの実施をお勧めします。

▶重点確認③ 外壁材・外壁コーキング

雨水は防水性を失った外壁からも浸入します。外壁材自体のひび割れ、浮き、欠けといった症状に注意が必要なのはもちろんですが、モルタルやサイディングなどの外壁材を触った際、手に白い粉がつく「チョーキング現象」は重要サイン。これが見られるということは、外壁表面の防水塗装が劣化して粉状になってしまっているということであり、すでに浸水が始まっている恐れもあるため見逃せません。

また、外壁材の継ぎ目部分のコーキングの劣化も、雨水が壁の内部に入り込む原因のひとつ。コスト的には、外壁塗装とセットで補修するのが理想ですが、劣化状況によっては先行しての部分補修を検討してください。

▶重点確認④ 各戸の床・開口部

雨漏りリスクは各戸の開口部やバルコニーにも隠れています。中でも多いのが、窓サッシと外壁との境界部分からの浸水。外壁のひび割れや、サッシと外壁との間のコーキングの劣化は小まめにチェックしましょう。また、バルコニー・ベランダの床面も防水層の維持が欠かせません。屋根・屋上の防水工事や外壁塗装をする際は、こちらもの塗り替えも併せて行ないたいものです。

そのほか、雨樋・排水口の排水不良が雨漏りにつながるケースもあります。落ち葉や泥が詰まらないよう、定期的な点検・清掃が必要です。

「長期修繕計画」と「資金対策」で適切なメンテナンスを実現

このようにさまざまな予防策が必要となる雨漏り対策ですが、屋上防水や外壁塗装といった大がかりなメンテナンスとなると費用もかかるため、できるだけ工事を先延ばしにしたい、と考える賃貸経営者も少なくありません。しかし、経年劣化を原因とする雨漏りは原則として火災保険が適用されず、実際に起こってしまっただけの対応となると、応急処置費や入居者家財の賠償などの余計な費用も発生し、予防処置よりもさらにコストが膨らんでしまいます。

そこで重要となるのが、万一の際でも困らないよう、あらかじめ修繕時期を決めておく「長期修繕計画」

の作成と、大規模修繕に備えた「資金対策」です。事前計画があれば、修繕の実施タイミングの調整や経営状況に合わせた資金づくりも慌てることなく実行することができます。

方法	メリット	注意点
家賃から積み立て	いつでも始められる	経費化できない 自分で管理する必要がある
リフォームローン	必要ときに必要な額だけ借りられる	希望額が借りられる保証はない 金利を払う必要がある
賃貸住宅修繕共済	掛金を経費化できる 火災・落雷等も補償	修繕補償では対象が屋根・外壁・軒裏に限られる システム利用料が発生する

今年も各地で大雨が降り、梅雨時期の豪雨被害に対しては全国一律で「激甚災害」の指定がされるなど、雨への備えは来年以降も気が抜けません。雨漏りに悩まされる前に修繕計画を立て、先手先手の賃貸経営を進めていきましょう。



ワンポイントコラム
one point column

物流2024年問題でさらに注目の「宅配ボックス」

「物流2024年問題」をご存じですか？ 労働基準法の改正に伴うトラックドライバーの労働時間制限によって、物流業界に輸送能力の不足が起こり、2024年4月から従来のようなスムーズな運送・配達ができなくなる可能性があるのです。これは私たちの生活に直結し、入居者への影響も大きな問題です。

■ 需要増・リソース減。カギは再配達削減

輸送力不足が起こる背景のひとつが、ネット通販の普及に伴う「再配達」の増加です。コロナ禍下では人々の在宅機会が増え、再配達率も8.5%まで減少しましたが、現在は再び11%程度まで悪化。国土交通省の発表によれば、2021年度の宅配便個数は約49億個と膨大であり、わずか2%強の変化でも輸送業界への影響は甚大です。ここに「2024年問題」が重なれば、翌日配達や生鮮品の配達も難しくなると言われるほどです。

■ 「置き配」促進で社会貢献&満足度UP

この問題に住宅業界や賃貸経営者が貢献でき、かつ空室対策にもなる施策が「宅配ボックス」です。苦勞せず宅配ボックスで荷物の受け渡しができる物件は、入

居者の満足度が高まることはもちろん、物流業界や2025年度再配達率7.5%を目指す政府にとってもありがたい存在です。加えて宅配ボックスは、今や人気設備ランキングでも上位常連であり、高い集客力を誇ります。宅配ボックスの設置は、社会貢献・空室対策・入居満足度向上の3つを同時に叶える施策なのです。

とはいえ、宅配ボックスを設置しさえすれば万時解決というわけではありません。設置の効果を最大化するには、「数」も重要なポイントです。目安は全戸数の3割程度とされますが、入居者層によっては5割、あるいは全戸分用意してもいいくらいでしょう。さらに、設置したなら入居者に正しく利用してもらうことも必須です。せっかくの便利設備も、荷物の長期放置やボックスの私物化などによって使えなければ意味がありません。適正なボックス数と正しい使い方の周知で、入居者満足度の向上に努めましょう。



＼エネルギー高騰で注目！／

電気を売らずにウリにする 自家消費型太陽光発電



過去最高値を更新するガソリン価格に、ロシアのウクライナ侵攻から高騰の続く電気代。賃貸経営者の皆さまも、エネルギーコストの上昇を実感されていることかと思えます。

しかし、負担増に頭を抱えているのは入居者も同じです。加えて先日は、経済産業省が「LPガス会社による賃貸経営者への設備無償貸与」について規制方針を示したことも報道され、入居者はガス料金に対しても厳しい視線。少しでも光熱費の安い物件に住みたい…というニーズ増加の中、改めて注目を集めているのが「**自家消費型太陽光発電**」です。

■トレンドは売電型から自家消費型へ

これまで賃貸住宅の太陽光発電といえば、共用部の電気代削減と余剰電力の売却による収入増を目的とした「売電型」が主流でした。しかし、最近では電力買取価格も落ち込んでいる（2023年・住宅用10kW未満は16円/kWh）うえ、2020年のFIT制度変更により全量売電の難易度が上昇。発電能力が50kWを下回る小規模施設では、かつてのような高利回りを期待できない状況となっていました。

そこで脚光を浴びたのが「自家消費型」の太陽光発電です。自家消費型はその名のとおり、**作った電気を売却せずに自分で使ってしまう方式**であり、売電による収入はほとんど期待できません。しかし、発電電力を入居者に還元すれば、このご時世にぴったりな「電気代の節約できる物件」になるのです。売電収入の代わりに太陽光発電で集客し、賃料アップと空室短縮で投資効率を高める発想です。



■「自家消費型」のメリットと注意点

政府発表のエネルギー白書によれば、日本の2023年1月の電気料金は3年前から3割上昇。加えて、大手電力会社7社は6月から家庭向けの電気代を引き上げており、**自家消費型による「電気代の節約できる物件」は大きな注目を集めそう**です。また、近年はSDGsの概念の浸透とともに、環境問題への貢献に魅力を感じる入居者も増えています。こうした強みを上手にアピールで

ければ、相場より高い賃料での募集や、多少不利な立地の募集でも、十分な集客が期待できるでしょう。

一方で、自家消費型を選択するにあたっては注意点も。まずは、投資費用の回収の目的が立てにくいこと。売電型であれば発電量と買取価格から回収期間を予測できますが、自家消費型は賃料上昇分や空室短縮による収益増をいくらに見積もるかで計算結果が変わってしまいます。加えて自家消費型は、各戸に送電するぶん売電型より設備費・工事費がかかるため、事前の細かな収支比較シミュレーションが不可欠です。



もう一つは、屋根の面積（＝発電能力）と居室数のバランスです。仮に月1万円分の発電ができる屋根があったとして、これを2戸でシェアすれば各戸5,000円の節約となりますが、全10戸の物件では各戸1,000円の節約にしかなりません。発電量に合わせて間取りプランを調整したり、発電電力の供給を客付けに不安のある1階のみに限定するなど、「魅力的な電気代節約」を提供するための工夫が必要です。

■各自治体の補助金もチェック

自家消費型太陽光発電のハードルは、なんとといってもコスト。ですが、**設置に対して補助金を整備する自治体**も増えています。補助額は、例えば発電設備1kWあたり5万円、蓄電池設置にかかる工事費用の1/3など、自治体によって異なります。国による太陽光発電の補助金制度が廃止されている現在においては、投資額を抑えるための重要な手段です。

自家消費型太陽光発電と蓄電池をセットで導入すれば、停電時でも電気を使うことができ「**災害に強い物件**」というアピールも可能に。蓄電池導入の追加コストが必要となりますが、太陽光発電つき物件の建築を検討する際は、売電型・自家消費型の比較、物件所在地の自治体の補助金確認、入居者へのウリなどを総合的に情報収集したうえで判断しましょう。