

# TOYO PROPERTY NEWS

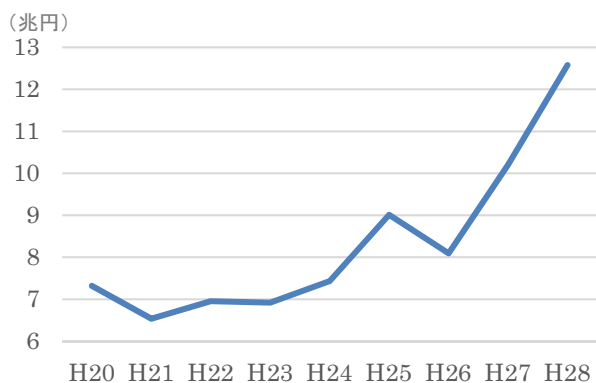
Vol.29  
May\_2018

## 建物の長期修繕計画について

近年のストック重視型社会・環境配慮型社会の実現に向けた社会情勢の変化を受け、建物が不動産の資産価値に大きく影響する時代となっています。リフォームならびにリニューアル工事の受注高の推移（図-1）を見ると、平成20年から28年にかけて約1.7倍にまで拡大しています。足元の新築建物の供給量は直近ピークであるバブル期の約半分の水準にありますが、既存建物のストックは徐々に増加しており（図-2）、今後、建物の適切な維持管理がより一層重要になると考えられます。

今回は、東洋プロパティニュース2017年5月号「建物の寿命について」で解説した建物の耐用年数や寿命を延ばす方針に次いで、建物の適切な維持管理に不可欠な長期修繕計画に関して、その目的や策定のポイントを説明いたします。

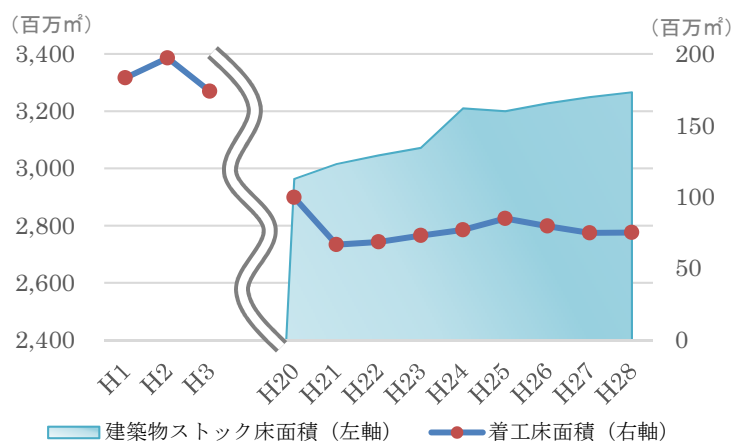
図-1 建築物のリフォーム・リニューアル工事受注高



出所:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」

※図-1、図-2のストックは共同住宅と非住宅建築物の合計値  
図-2の着工床面積はSRC造・RC造・S造建築物の合計値

図-2 建築物のストックおよび着工床面積



出所:国土交通省「建築着工統計」、「建築物ストック統計」

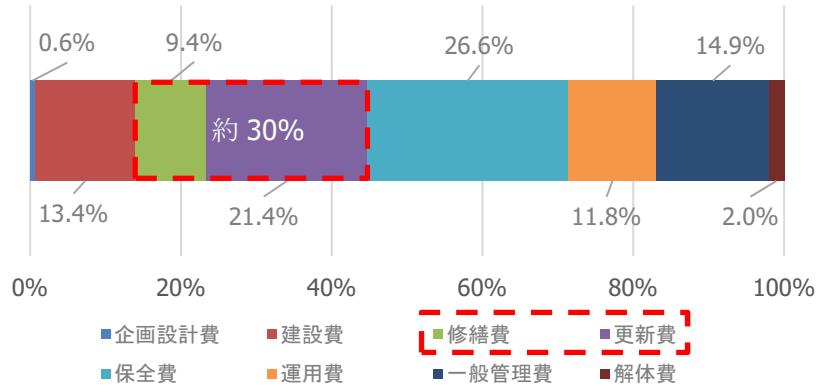
## 1. なぜ長期修繕計画が必要か

30～40年のサイクルで建替を行うスクラップ&ビルドから、既存建物を改修して長期間に亘り使用するという傾向にあるものの、計画的に修繕・更新ができていない建物は依然として少なくありません。長期修繕計画を立てていない建物では不具合発生の都度、修繕や改修を行う事後対応が多くなり、様々なリスクが見込まれます。

まず資金面のリスクが挙げられます。建物の建設から解体までにかかる支出はライフサイクルコストと呼ばれます。建物を100年間使用することを前提に試算した支出内訳の一例は(図-3)の通りで、修繕費・更新費の総額は全体の3割強と、新築時の建設費を上回るウェイトを占めています。さらに、主要な建築・設備の更新周期(表-1)は、概ね15～30年の間に集中しており、大規模な更新時期を迎えるものが重なるため、特定の時期に多額の資金が必要となる可能性があります。ちなみに、修繕・更新費用の年平均の目安は、一般的に同規模建物の新築費用の1～2%程度とされています。

また、テナントサービスの低下や建物の寿命への影響もあります。屋上防水の劣化による占有部内への漏水はテナントの内装や設備に影響を与えるだけでなく、建物の構造躯体の耐久性を低下させる原因にもなります。高圧受電設備であるキュービクルが故障した場合は、全館停電となる恐れがあり、建物の機能が停止してしまう事故につながります。部材の落下等で人命に影響を与えるような事故が発生する可能性があります(表-2)。こうした事故原因の多くは劣化状況を放置したことに起因するものです。

図-3 ライフサイクルコストの支出内訳



出所: BELCA「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集」

表-1 主要な建築・設備の更新周期

【建築】		【設備】	
ウレタン塗装防水	15年	キュービクル	20～30年
露出シート防水	20年	照明器具	20年
スレート波板	30年	ビル用マルチエアコン	15年
吹付タイル	15年	受水槽	25～30年
アルミパネル	35年	便器	25年
タイル貼り	35年	エレベーター	30年

出所: BELCA「建物の耐用年数ハンドブック」

表-2 建築事故および昇降機等事故の概要

事故内容	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	合計
部材の落下	16	13	5	7	6	12	13	72
壁・タイル等	10	6	3	6	5	6	4	40
天井	4	4	2	0	0	4	2	16
看板、テラス等	2	3	0	1	1	2	7	16
シャッター、ドア・門、ガラス	4	5	1	1	1	2	0	14
倒壊	1	2	0	1	1	2	0	7
工事現場・転落	13	8	4	6	5	8	2	46
自走式駐車場 他	2	3	2	1	0	2	1	11
合計 (被害者数)	36 (27)	31 (32)	12 (6)	16 (10)	13 (11)	26 (28)	16 (6)	150 (120)
エレベーター	18	11	11	21	15	19	7	102
エスカレーター	5	5	2	3	4	8	10	37
小荷物専用昇降機含む 合計 (被害者数)	25 (24)	20 (28)	14 (32)	25 (25)	19 (16)	28 (21)	20 (17)	151 (163)

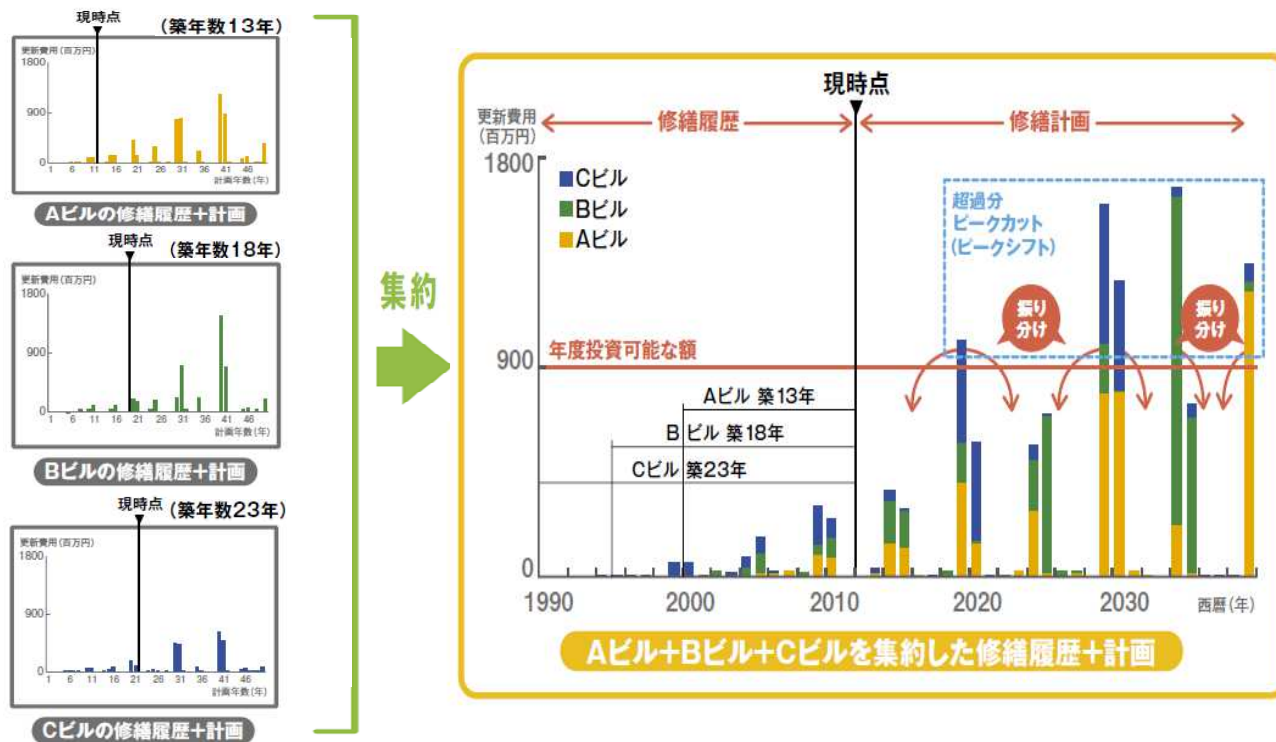
※H29年度は、建築物は2/28まで、昇降機等は1/31までの件数

出所: 国土交通省「特定行政庁より報告を受けた建築物事故の概要」  
「特定行政庁より報告を受けた昇降機等事故の概要」

## 2. 長期修繕計画策定のメリット

長期修繕計画を有効に活用すると、これらリスクの軽減、回避が可能です。修繕・更新内容とその時期・必要額を把握することで、工事の前倒し、もしくは影響のない範囲で延期・分散し、毎年の投資を平準化した経営的にも無理のない投資計画の立案が可能となります（図-4）。一つ一つの工事に対して細かい検証が行えるため、コストや工事内容の透明性の確保も期待できます。さらには、設備現況や将来かかる費用を勘案し資産の入替えを行うなど経営判断の参考としても活用できます。

図-4 複数建物の修繕・更新費用の平準化の一例



出所：BELCA

## 3. 計画策定のポイントと活用における留意点

一般的に、長期修繕計画は公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）の会員企業に所属する一級建築士等の資格者が、同協会のガイドラインに基づいて作成するのが業界のスタンダードです。同計画に関する法規制はないので、信頼性の高い計画であるかどうかを見極めるには、作成者や作成基準の確認が重要なポイントと言えます。

また、計画は作成時点の調査結果に基づき策定しているため、作成時期が古いと、工事時期・費用とも現時点と大きく異なる可能性が高くなるため、数年毎に見直しを行うことが望まれます。

利用目的や築年数等に応じて計画の精度を変えることも必要です。施設の老朽化を把握し大規模修繕の費用を把握したいのであれば、劣化診断まで行うなど、ニーズに応じた算出方法を選択することで、個々の事情に合ったより有効な計画になります。



公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）は、長期修繕計画を含むエンジニアリングレポートの作成にかかる情報の共有や品質確保・向上、作成者の質と作成技術向上を目指し、活動しています。

弊社も BELCA の正会員です。

#### 4. エンジニアングレポートのご提供

建物の劣化状況や法適合状況等を専門の技術者が第三者の立場で評価した報告書はエンジニアングレポートと呼ばれ、長期修繕計画もそれに含まれます。建物の健康状態を把握して、その有効な活用を計画される際には、エンジニアングレポートの策定をお奨めいたします。

エンジニアングレポートは、所有あるいは利用している建物のリスクを把握するときだけでなく、建物購入時、あるいは新規の融資や既存融資を借り換える際などで多く利用されています。

弊社もエンジニアングレポートの作成を行っておりますので、お気軽にご相談ください。



エンジニアングレポートサンプル表紙

長期修繕計画表 (LCC) サンプル

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



#### 仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。  
信頼の仲介コンサルティングを行います。



#### 不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



#### デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



#### 不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



#### 不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



#### ■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28  
東洋プロパティ虎ノ門ビル  
TEL 03-3504-2246

#### ■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9  
淀屋橋東洋ビル  
TEL 06-6228-6685

#### ■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入  
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル  
TEL 075-222-2471

#### ■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48  
神戸ダイヤモンドビル  
TEL 078-393-8530

#### ■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7  
福岡ダイヤモンドビル  
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>