



ますます、学生のために。
これからの中社会のために。



株式会社 学生情報センター

協賛会社

株式会社 朝日リビング
株式会社 アローペイント
グッドルーム 株式会社
株式会社 ショウユウ建工
株式会社 ハイドコーポレーション

株式会社 ビルスター
株式会社フルタイムロッカー
株式会社 ホープハウスシステム
株式会社 みやこホーム
吉野丸タ林業販売 株式会社



Redo

「物件力」を守る・高める
計画的な修繕・リノベーション

nasic 学生情報センター



nasic
学生情報センター
入居管理一貫体制について

■ 学校との提携による募集活動

全国649校※の大学・専門学校等の学校と、ひとり暮らしの学生を総合的にサポートする業務提携を結んでいます。長年の実績と信頼関係を基盤に、全国の提携校から多くの募集協力をいただいているです。
※2022年4月現在

ひとり暮らし相談会

提携する学校のオープンキャンパスや入試日、合格発表後に学内でのひとり暮らし相談会を開催しています。

学校別パンフレットの発行

学校との業務提携の一環として、学校別の「学生マンションのご案内」を発行しています。制作は学校の協力のもとを行い、新入生に配布し、ひとり暮らし希望者にいち早く情報を提供しています。

学校別検索サイト

■ 全国の学生マンション情報が掲載されている「学生マンション検索サイト」だけでなく、学校毎におすすめの物件が検索できる検索サイトを公開し、提携校のホームページと直接リンクしています。

■ 管理運営

きめ細やかな安心の管理システムで、マンションの資産価値の維持向上を図り、オーナー様に寄り添った賃貸経営を支援いたします。専門のスタッフによる法定点検も含めた設備の管理業務、日常の清掃業務、入居者へのサービスなどのほかにも、建物診断、長期修繕計画立案といったオプション業務をご用意しています。一部の業務は、東急不動産ホールディングスグループと連携し対応します。

プロパティマネジメント

契約管理、入居者管理、スピーディな入退室管理、退室賃借費用の軽減、退室賃借工期のマネジメント、家賃管理などの業務を提供しています。入居者管理の面では、24時間365日体制で入居者の生活をサポートします。

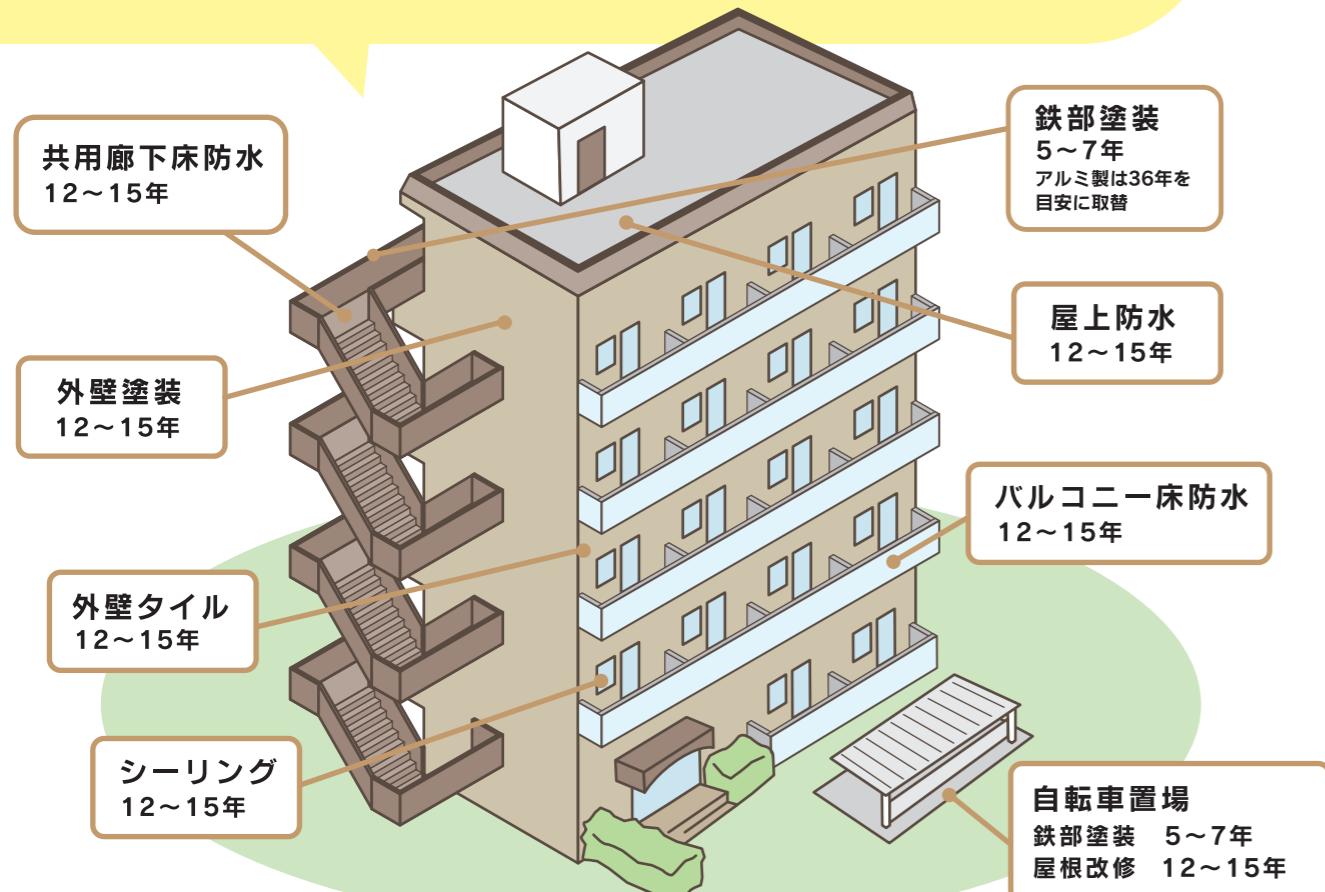
ビルマネジメント

設備巡回点検、消防設備点検、エレベーター定期点検等、日常・定期清掃、建物巡回パトロール、管理月報作成、グレードアップの提案など、建物設備の維持管理業務全般を提供しています。

リノベーション

多様化する入居者様のニーズや生活スタイルに合わせたリノベーションをご提案することで、オーナー様の資産価値を向上します。

あなたの建物はどんな状態？ 修繕計画は万全ですか？



※工事検討年は目安となります。
実際の建物の状況により工事の実施を検討しましょう。

引用：長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成
ガイドライン・同コメント国土交通省

賃貸経営を行う上で最も大切なことは
入居者の生活を守ること。

居心地の良い建物であれば長くお住まいいただけ、入居率も安定します。

賃貸経営もきっと上手くいくでしょう。

反対に漏水が頻繁に起きたり、共用部の劣化が目立つと入居率に影響することも。

入居率の安定 = 収支の安定 = 修繕費用の確保

本書を手にしていただいている皆様にお伝えしたいこと。

「修繕計画は準備できていますか？」

もし、オーナーの皆様のなかで修繕計画を作成しておらず、賃貸経営に不安をお感じの方は、
私たちナジックにお声がけください。誠心誠意対応することをお約束します。

担当者

この状態は危険です！

トラブル

漏水

下図のようにシートがめくれている状態では、いつ漏水が起きててもおかしくありません。漏水が起きてからでは入居者に迷惑がかかり、手遅れになります。

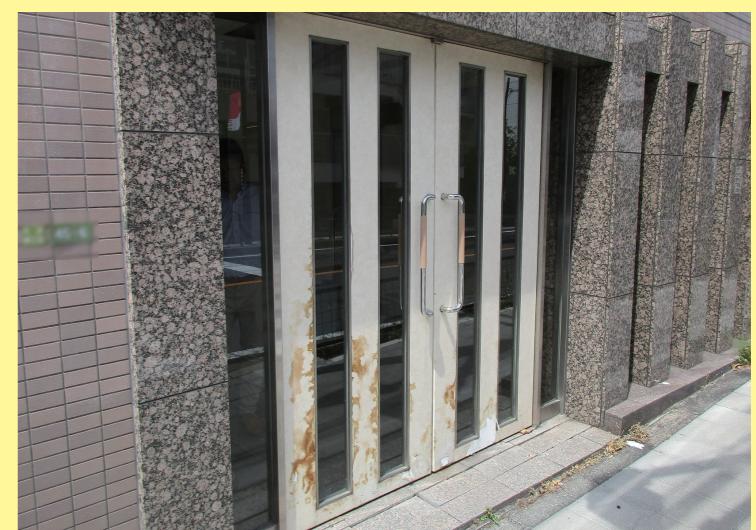


老朽化

鉄部劣化

エントランスは建物の顔です。
毎日見るからこそ綺麗で
あってほしいですよね！

このままでは
住み続けてくれる方
がいなくなってしま
いますね・・・



予期せぬトラブルと老朽化による魅力減、
二つの事例はどちらも防ぐことができます。
修繕計画を基に予防について考えていきましょう。

01 知る

準備をしましょう

- 建物と人の身体は同じ？！ — P.07
- 平均してこれだけかかる修繕費 — P.08
- 好循環な賃貸経営を行うために — P.09
- まとめ 修繕に向けて — P.10



02 知る

点検をしましょう

- P.11 — いつ、どこに、どんな不具合が？
- P.12-15 — さまざまな症状解説集
- P.16 — まとめ 建物診断・修繕の重要性

「物件力」を守る・高める

計画的な修繕・リノベーション

03 動く

修繕をしましょう

- リノベーションについて考えましょう — P.17
- リノベーションのポイントは？ — P.18
- リノベーションチェックシート — P.19
- リノベ事例集（共用部・専有部） — P.20-29
- まとめ リノベーションの必要性 — P.30



04 動く

次に備えましょう

- P.31-33 — 資金計画と長期修繕計画
- P.34 — まとめ 修繕に備えましょう
- P.35-36 — 長期修繕計画を作成しましょう

05 おわりに

私たち学生情報センターの想い — P.37

01 準備をしましょう

建物と人の身体は同じ？！

歳を取った・・・と感じたことはありますか？

皆様が健康に気を使い人生を長く楽しむように、建物も適切なタイミングで修繕することで長く健全な状態を保つことが出来ます。症状が出てからでは手遅れになってしまうこともあります。

建物維持管理のために、適切なタイミング・工法・費用について、共に考えていきましょう。

本冊子では修繕方法だけでなく、修繕費用にも注目し、築年数が経過しても選ばれる建物にすることを目指としたガイドブックです。では、一緒に見ていきましょう。



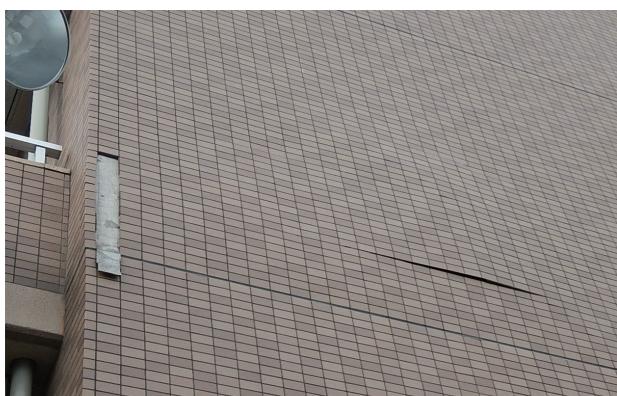
このような症状に
見覚えはありませんか？



室内の漏水被害



屋上防水の劣化



タイルの浮き・剥落



鉄部の発錆・腐食

大切なのは準備をすること

一筋縄ではいかない賃貸経営。適切な準備（＝知る）を始めましょう。

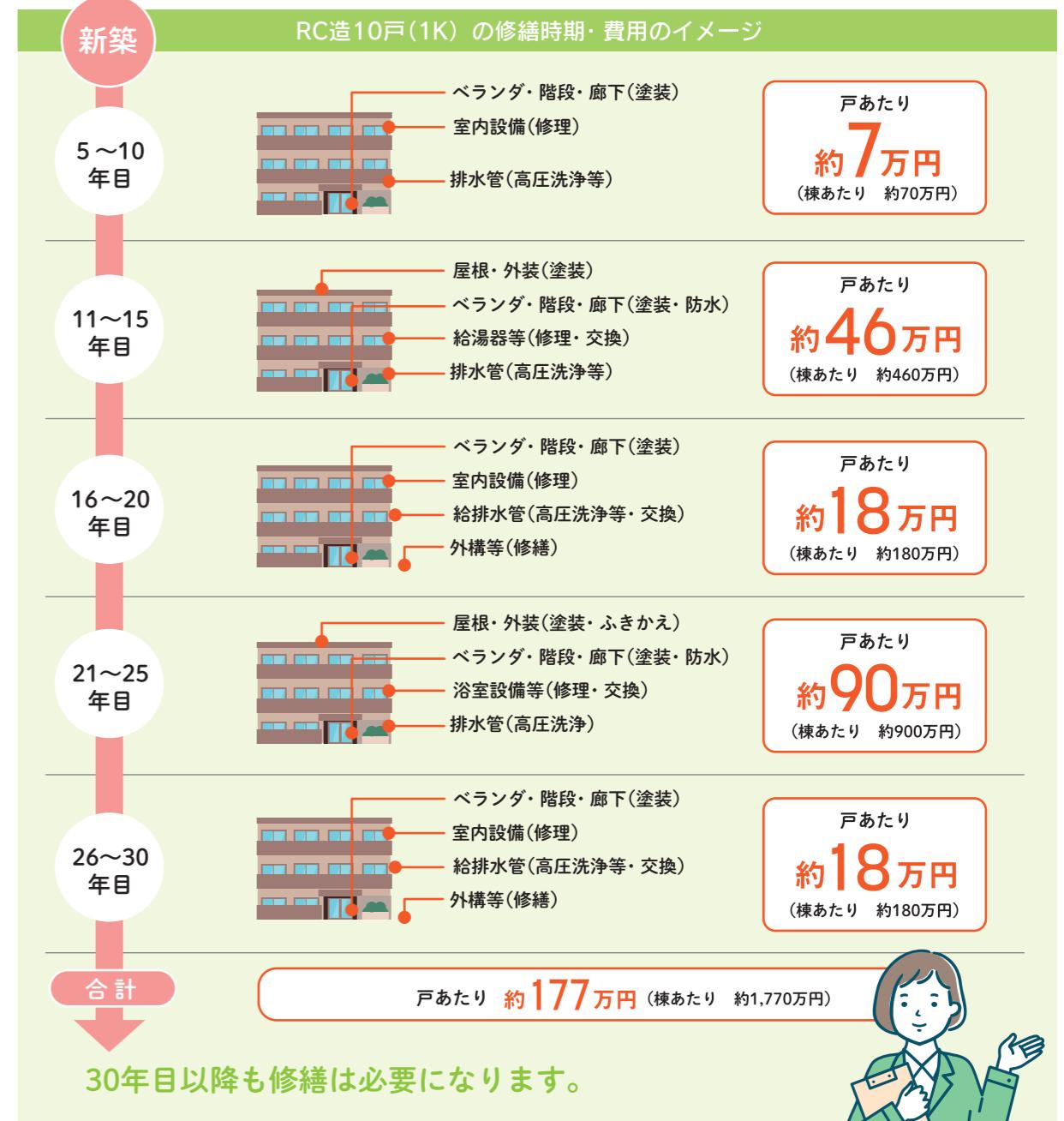
抑えるべき5大ポイント

- ① 転体の現状を知る
- ④ 工事費用を知る
- ② 必要な工事を知る
- ⑤ 流行を知る
- ③ 適切な時期を知る

ることは
大切ですね！



平均してこれだけかかる修繕費（目安）



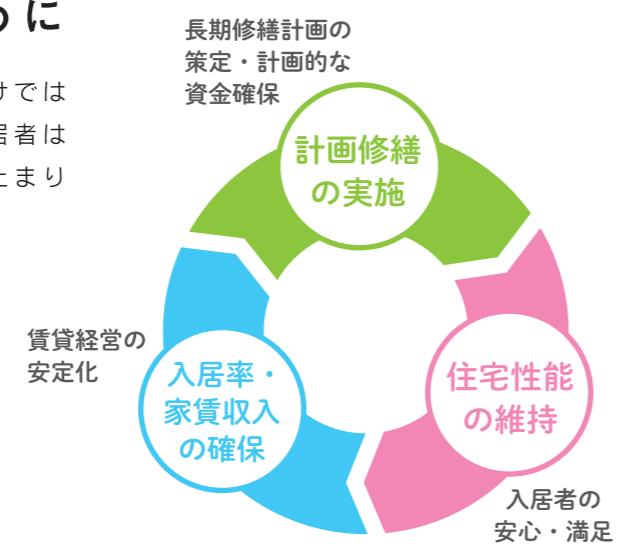
好循環な賃貸経営を行うために

ますます空き家が増える賃貸業界の未来。修繕するだけでは魅力のある建物にはならず、他の建物に競り負け、入居者はいなくなってしまいます。それでも、建物の老朽化は止まりません。

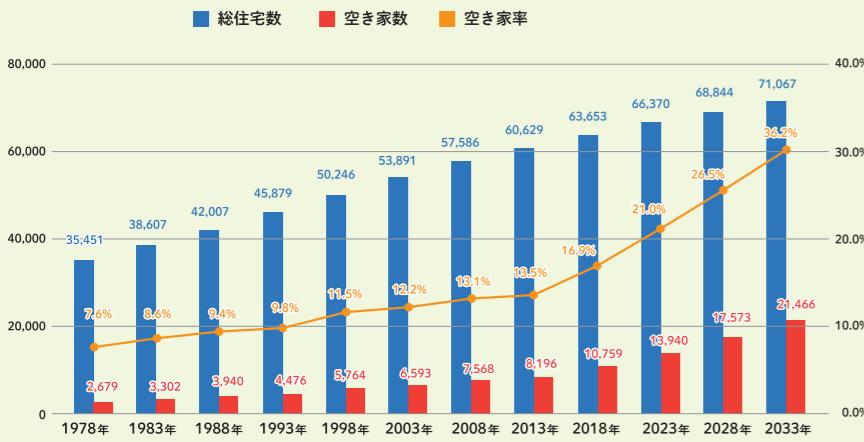
**入居者はいないのに
建物は修繕しなければならない。**

「満室になれば」「修繕費が貯まれば」では悪循環に陥ります。まずは修繕とは何か。そして「修繕以上」とは何か。

ご自身の建物の現状を把握し、明るい未来を共に考えましょう。



総住宅数、空き家数および空き家率の実測と予想結果（千戸）



株式会社野村総合研究所 出典（実績は総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より。予測値は株式会社野村総合研究所）

多額の費用が必要なら、分割修繕で進めるというのはどうでしょう。

分割修繕も一つの選択肢ではありますか？

右の図をご覧ください。
①分割修繕を繰り返した費用
②計画通り（一括）に修繕を行った費用

この費用の差額を活かすことが、「修繕以上」への近道です！

新築が増え、築年数が経った建物の空き家率は高くなる一方ですね。
どうすれば入居率を維持できる？
どうすればすぐに入居が決まる？

そのヒントは「修繕以上」このキーワードです！！



分割修繕

- ・メリット
箇所によって適切なタイミングで修繕を行える。
- ・デメリット
合計の工事費用が大きくなる傾向にある

分割修繕を行う場合、工事の度に諸経費や足場代が必要に

- 1回 外壁補修+足場+諸経費
- 2回 屋上防水+足場+諸経費
- 3回 その他工事+諸経費

一括修繕

- ・メリット
分割修繕に比べ、工事費用の総額を抑えることができる
- ・デメリット
一度に掛かる費用が大きい。

一括修繕を行う場合、足場の設置や諸費用のお支払いは一回でOK！

- 外壁補修+屋上防水+足場+その他工事+諸経費

まとめ 修繕に向けて

オーナーの大切な建物を長く、健全に維持するために。
大切な3つのステップをふまえ、修繕に向けて準備をしましょう。

建物の状況、何をすればいいのか、
どれくらいの費用かかるのかを
確認しましょう。

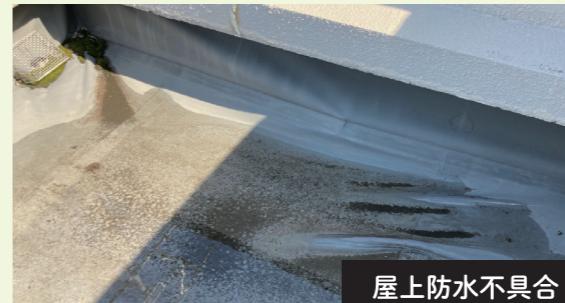
計画

健全な運営のため、
修繕計画をたてましょう。



実行

長く適切に建物を維持するため、
修繕工事を行いましょう。



屋上防水不具合



シーリング劣化



鉄部腐食



タイルの浮き・剥落

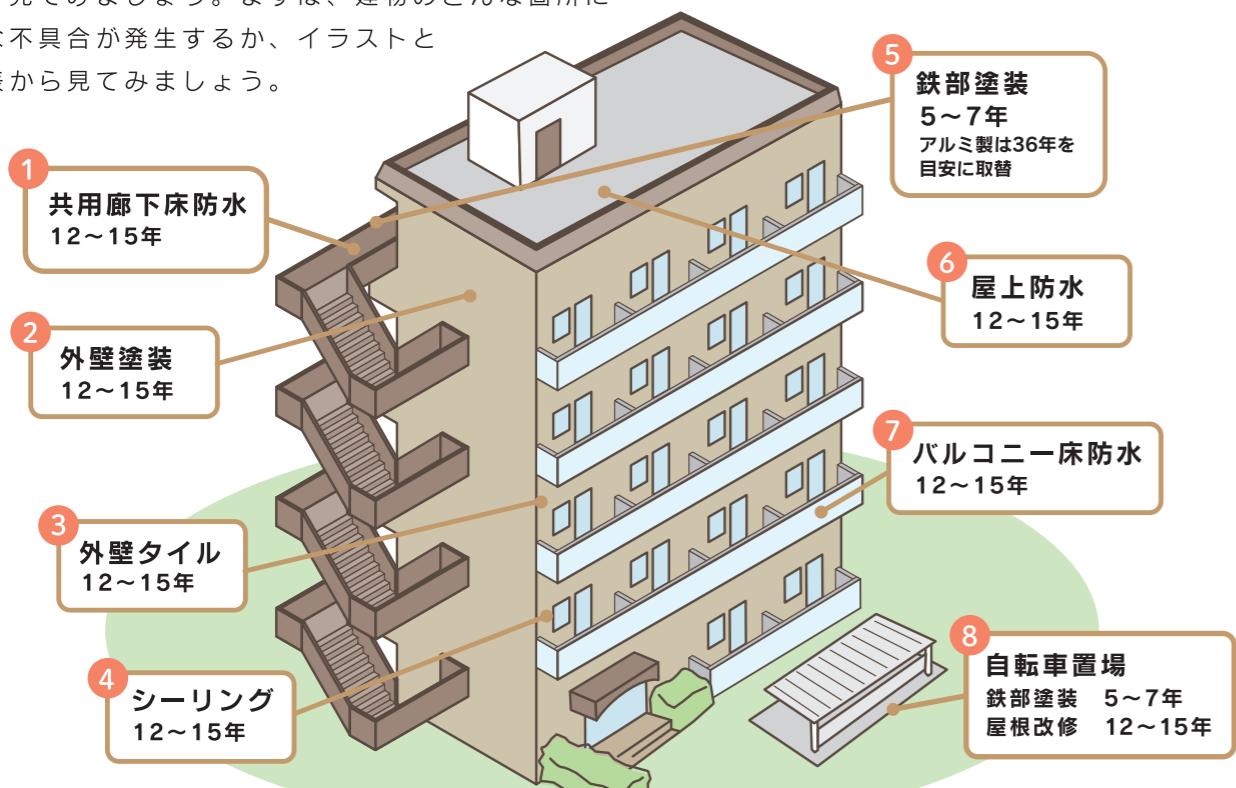
修繕の実行方法は、すべての補修を一度に行う「一括修繕」と、屋上や共用廊下など部分ごとに修繕を行う「分割修繕」の2パターンがあります。それぞれのメリット・デメリットを確認し、建物にとっても経済的にも適切な修繕を検討しましょう。



02 点検をしましょう

いつ、どこに、どんな不具合が？

長く、健全な賃貸経営の第一歩は適切な修繕から…この章ではいろいろな不具合とその修繕について見てみましょう。まずは、建物のどんな箇所にどんな不具合が発生するか、イラストと下の表から見てみましょう。



※工事検討年は目安となります。

実際の建物の状況により工事の実施を検討しましょう。

引用：長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント国土交通省

箇 所	工事時期	症 状
① 共用廊下床防水	12年～15年	シート浮き・剥がれ・防水塗装劣化
② 外壁塗装	12年～15年	チョーキング・浮き・爆裂
③ 外壁タイル	12年～15年	浮き・クラック・剥落
④ シーリング	12年～15年	剥離・破断
⑤ 鉄部塗装	5年～7年 アルミ製は36年で取替	錆・腐食・剥離
⑥ 屋上防水	12年～15年	浮き・剥がれ等
⑦ バルコニー床防水	12年～15年	浮き・剥がれ等
⑧ 自転車置場	5～7年(鉄部)・12～15年(屋根)	錆・腐食・剥離



次のページから各症状について、より詳しくご説明いたします。
それぞれの不具合について理解を深め、適切な修繕を検討しましょう。

1 外壁塗装（チョーキング・浮き・爆裂）

症状① チョーキング 危険度 小

外壁塗膜が経年劣化により、成分の樹脂や顔料が表層に現れて粉が吹いたような状態。



症状② 浮き 危険度 中

塗装仕上げ面で塗膜の劣化や水の浸入により浮きが発生している状態。



症状③ 爆裂 危険度 大

ひび割れから外壁内部へ水が浸入し内部の鉄筋が錆びて膨張し、外壁の内側から破壊している状態。



放っておくと
どうなりますか？



建物自体が弱体化します。
なぜなら、建物表面の保護力が下がり、躯体へ浸水してしまうからです。



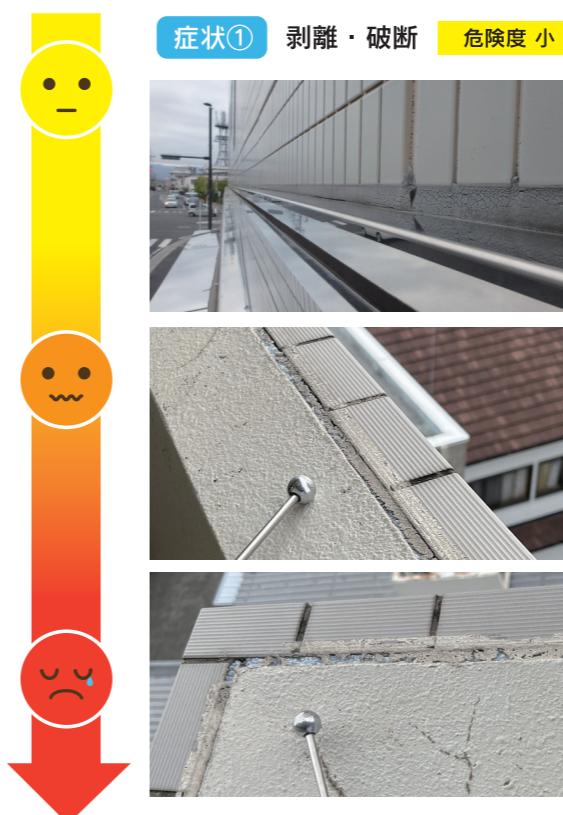
2 外壁タイル(浮き・剥落)



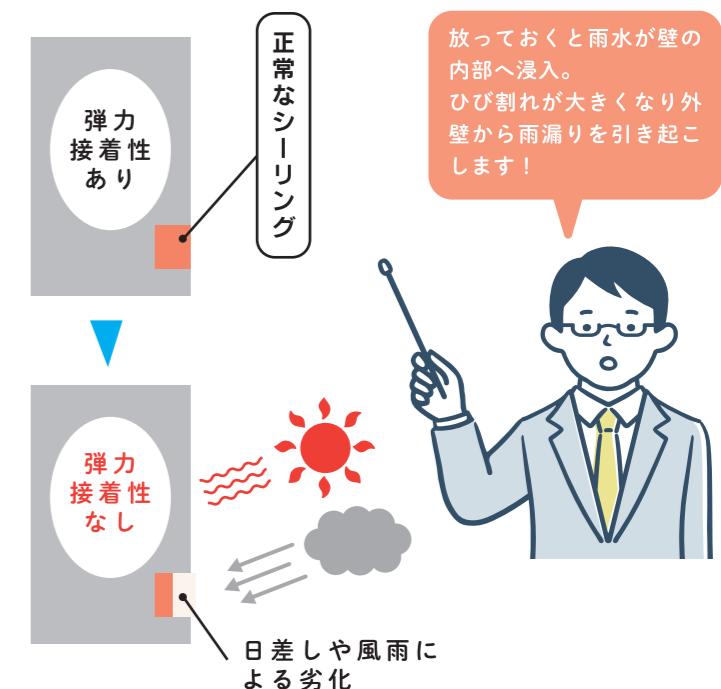
3 外壁(クラック・剥落)



4 シーリング(剥離・破断)



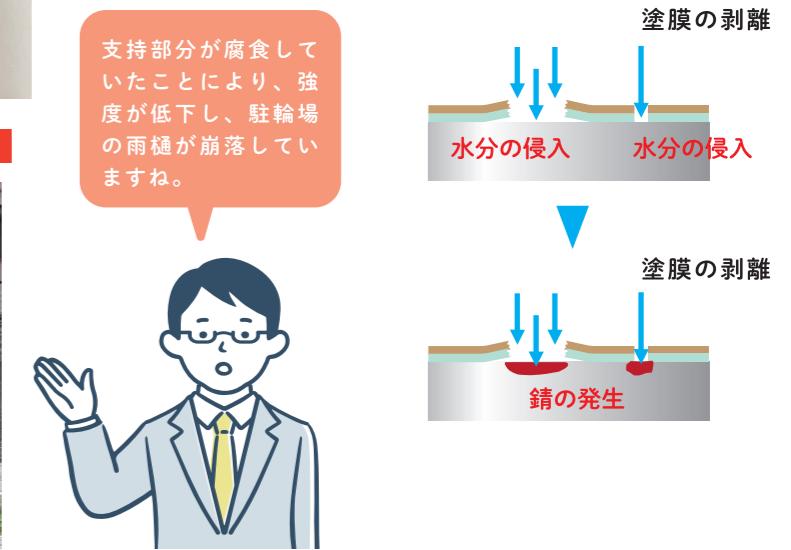
剥離・破断は劣化症状の一つです。寿命により硬化して弾力性や接着性がなくなっている状態。



5 鉄部塗装(錆・剥離・腐食)



塗膜の剥離は経年劣化により樹脂の結合力が低下し下地と塗膜の接着力が弱まっている状態。腐食は、経年劣化等の原因により露出した鉄部が錆びて腐っている状態。



6 防水（浮き・剥がれ等）

症状① 浮き 危険度 小



屋上防水の浮きは経年劣化によって下地と防水シートの密着が悪くなっている状態。



雨漏りに繋がるリスクは低いですが、耐久性が低下し、伸縮を繰り返すことで破断のリスクがあります。

症状② 剥がれ 危険度 中



剥がれはシートの乾燥、雨風の影響や経年劣化により防水加工が剥がれひび割れや小さな亀裂が発生している状態。



剥がれを放っておくとどうなりますか？

症状③ 剥がれ 危険度 大



剥がれた部分に雨水が入り、雨漏りしてしまう危険性があります。実際に雨漏りして復旧工事に多額の費用がかかるケースも多いです。



まとめ 建物診断・修繕の重要性

建物は築年数が経過すると劣化が進行します。それぞれの箇所の劣化の症状と修繕方法を理解し、適切な修繕を進めましょう。もし修繕を後回しにした場合、負のスパイラルに陥ってしまいます。健全に建物を運営するため、以下のような計画的な運営を心がけましょう。



健全な賃貸経営に向けて…

1 建物診断の実施（5年目以降）

1年に1回、専門業者による建物年次点検を実施しましょう。

2 診断結果に基づく長期修繕計画の作成

屋上や外壁など、修繕が必要な建物の箇所や時期を確認し、15年間のメンテナンス計画『長期修繕計画』を作成しましょう。



3 修繕工事の実施（10年～15年目）

長期修繕計画に基づき、外壁補修や屋上防水工事を実施し、建物の劣化を防ぎましょう。

建物の健全な状態の維持

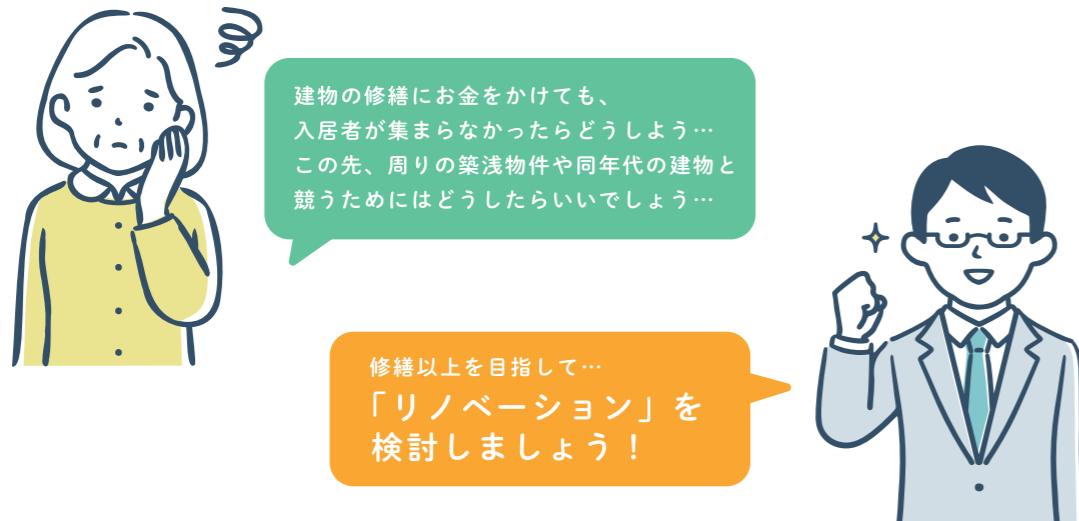
大規模修繕工事の周期は一般的に10年～15年といわれていますが、必ずしもこの時期に実施が必要なわけではありません。劣化がなければ修繕の必要はないわけです。しかし現実には雨、風や日差し、湿度などの影響を受け建物の劣化は進んでいきます。建物の各部位には耐用年数があり修繕工事を実施すべき時期は必ず訪れます。

そこで、建物診断の結果を基に建物の状態に加え、資金面、保証期間など様々な面を考慮した実施時期を決めていくことが重要になります。

03 修繕をしましょう

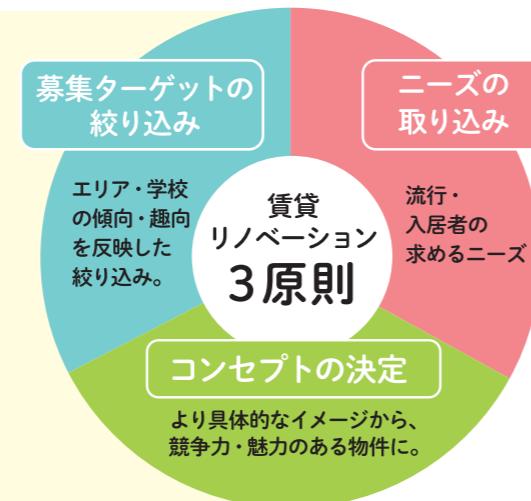
リノベーションについて考えましょう

賃貸物件の空室が増加する昨今、原状回復を目的とする修繕だけではお客様から選ばれる建物にはならず、入居者はいなくなってしまいます。



修繕とは違う リノベーションとは？

「修繕」は原状回復・現状維持の意味合いが強いのに対し、「リノベーション」は機能向上により建物を再生・刷新していきます。特に賃貸物件では、費用対効果を考えたリノベーションが必要です。



一言アドバイス

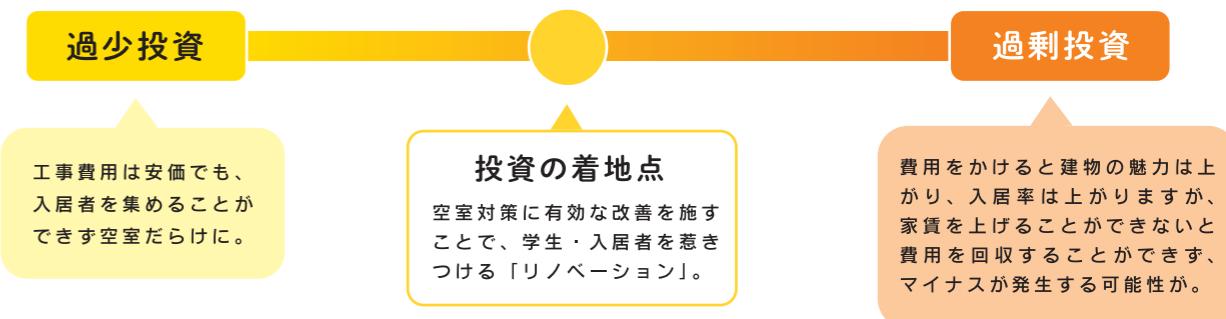


リノベーションは、外壁のデザイン変更では足場設置が必要だったり、玄関扉のデザイン変更では扉枠の塗装が必要だったりと、改修工事と同時施工が必要な場合があります。また、修繕業者によっては同時施工なら割引が適用されるケースもあります。修繕はリノベーションのチャンスです。ぜひ同時施工をご検討ください。

リノベーションのポイントは？

コストとリターンは

リノベーションを検討する際のポイントは費用対効果、実行による入居率・家賃のアップを見込むことができるかが重要です。適切なバランスについて、以下のイメージから考えましょう。



リノベーションの種類について考えよう

一口にリノベーションといっても内容は様々… それぞれのリノベーションの効果から、適したスタイルを考えましょう！



● イメージを変えるリノベーション例



エントランスのデザイン変更で建物の第一印象をより良いものに！

● 防犯性を高めるリノベーション例



ロック付きのポストへの交換で、見た目と防犯性をアップ！

● 安全性を高めるリノベーション例



長尺シートを導入すれば、床が濡れても足が滑りにくくなります

施工会社：株朝日リビング

● 出費を抑えるリノベーション例



共用部照明をLEDに更新すると、管球代や電気代の節約に！

次のページから建物の特徴を改めて確認し、最適なリノベーションについて考えましょう



リノベーションチェックシート

● リノベーションの検討前に、あらためて建物について確認してみましょう

■ 現状の建物情報を確認しましょう

建 物 名 :

部 屋 数 :

竣工年月 :

平均賃料 :

構 造 :

■ ターゲットとなるお客様はどんな人でしょう

ターゲット学校 :

(専門学校・短期大学・大学)

エリア平均相場 :

円

ターゲット : 男子学生

女子学生

インターナショナル

文系

理系

芸術・美容

■ 現状の建物設備を整理しましょう

共用部

- フロントオートロック
- カメラ付きフロントオートロック
- モニター付ドアホン
- 防犯カメラ
- 宅配ボックス
- 屋根付き駐輪場
- バイク置場
- ダイヤル式集合ポスト
- エレベーター
- CSTV
- BSTV
- インターネット
- 自動販売機
- 非接触キー
- コインランドリー
-
-

専有部

- UBセパレート
- 3点式または2点式UB
- シャワールーム
- 浴室換気乾燥暖房機
- 追い炊き機能付き
- 洗面化粧台
- IHコンロ
- ガスコンロ
- ラジエントヒーター
- エアコン
- 室内物干し
- 室内洗濯機置場
- 温水洗浄便座
- 暖房便座
- 防犯シャッター
- ロフト
-
-

■ これから更新するべき設備について優先順位を考えましょう

- ①
- ②
- ③

メモ欄

リノベーション デザイン

リノベ事例集

実際にあった工事事例やコンセプトを参考に、建物に適したリノベーションデザインについて検討しましょう

共用 外観 リノベーション

After



グランシャリオ

施工会社: (株)朝日リビング

Before



専有 室内 リノベーション

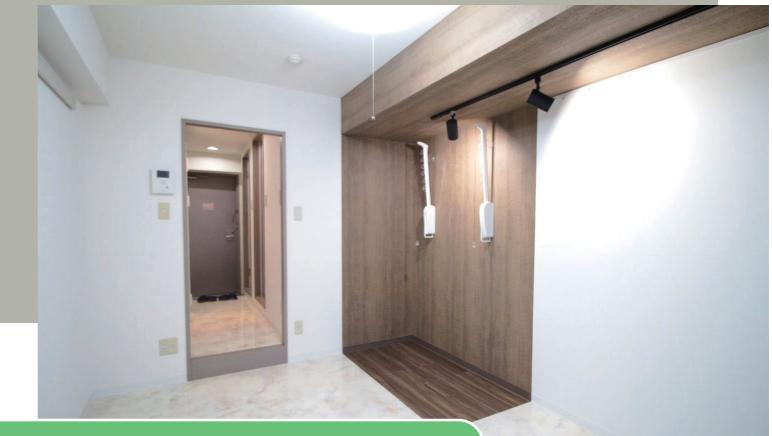
Before



カレッジイン エバグリーン

施工会社: (株)朝日リビング

After



一言アドバイス



外観リノベーションでは建物の印象が、専有部リノベーションではお部屋の印象がガラリと変わります。どちらもお客様の目を引き付けるポイントになります。ただし、築年数や建物の状態、家賃相場によっては建て替えを検討した方が良い場合もあります。リノベーションは建て替えと比較しコストを抑えることができるので、費用対効果を考え計画的な賃貸経営を検討しましょう。

共用
外観
リノベーション

オランジュ弥刀

施工会社: (株)ショウユウ建工

Before



After



外壁のカラーリングを変更。
より印象に残る外壁デザインに！

共用
外観
リノベーション

LaChance 瓢箪山 Annex

施工会社: (株)アローペイント

Before



After



外壁塗装でモダンなデザインに変更！外壁に施
された建物名称により集客力が向上♪

After



Before



共用
玄関扉
リノベーション

リバーウッド

施工会社: (株)ショウユウ建工

玄関扉を高級感溢れるデザインに交換。
ダブルロックの導入で防犯性能も向上！

共用
廊下
リノベーション

ベルトピア塩屋Ⅰ

施工会社: (株)ショウユウ建工

Before



After



エントランス周りの床・壁・扉を一新。
タイルの色・形を変更、扉にデザインを
加えることでイメージアップ！

一言アドバイス



外観・エントランス・扉は建物の「顔」となる場所です。印象に残るデザイン性に加え、防犯性なども意識しましょう。

共用
外観
リノベーション

LaChance 瓢箪山 Annex

施工会社: (株)アローペイント



After



共用
外観
リノベーション

エイトビル

施工会社: (株)アローペイント

Before



After



汚れが目立つ印象の廊下をリノベーション。
玄関ドアと長尺シートの配色を変更する
ことでイメージアップ！

一言アドバイス



共用部といっても、外壁・エントランス・共用廊下など、いくつもの要素があります。一度にリノベーションすることが望ましいですが、コスト・工期などを考慮し、複数期に分けることも検討しましょう。

共用
外観
リノベーション

ハースイン久野部

施工会社: (株)ビルスター



Before



After

外壁塗膜のカラーを変更。既存タイルのデザインと配色のバランスを合わせることでイメージアップ!

After



Before

共用
屋上改修

第三田源ビル

施工会社: (株)ビルスター

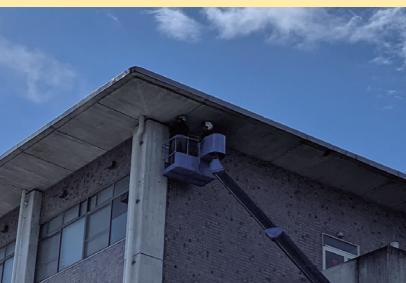
アスファルト防水における改修では、既存防水層の撤去が必要となり、コストが嵩むので、より安価なウレタン塗膜防水や塩ビシート防水による改修も検討しましょう。

一言アドバイス



建物の立地・状況によっては、ロープアクセスという工法を利用して、足場の設置なしでワンポイント修繕から大規模修繕まで施工が可能な場合があります。
足場とロープを併用した「ハイブリッド工法」を含め、費用や修繕内容など建物に合わせた最適な修繕プランを検討しましょう。

高所作業車



ロープアクセス工法



専有
室内
リノベーション

ソノリティ新宿御苑

施工会社: グッドルーム(株)

Before



開放感のあるキッチンに変更♪♪
オープンクローゼットは部屋を広く見せられます!



After

専有
水回り
リノベーション

浴室にはアクセントパネルを取り入れて
落ち着いた雰囲気に♪♪
おしゃれな独立洗面台は内見時のイメー
ジアップも狙えます!



After

一言アドバイス

専有部のフルリノベーションはコストはかかりますが、お部屋のイメージを大きく変えること
ができる、家賃・入居率アップを狙えます!!
きれいな水回り設備は内見時にとくに好印象となりますのでご検討ください♪

**専有
室内
リノベーション**

パルスピリア'91

施工会社:(株)みやこホーム



**専有
室内
リノベーション**

After



アクセントクロスを使用することで印象に残りやすいお部屋に！

After



**専有
水回り
リノベーション**

収納棚から造り付けクローゼットに変更。カラー変更を行い、部屋全体の色彩が明るくなりました♪

**共用
外観
リノベーション**

ノーベルメゾン竹内

施工会社:(株)ホープハウスシステム



**共用
共用廊下
リノベーション**

フジパレス手平

施工会社:(株)ショウユウ建工



長尺シートの劣化は漏水の一因となります。計画的に改修を進めましょう。

**共用
屋上改修**

ロイヤルコート忠岡

施工会社:(株)ショウユウ建工



塩ビシート防水による改修は施工事例も多く、スタンダードな改修です。

**共用
宅配ボックス
リノベーション**

Before



**専有
室内
リノベーション**

フローラルコート2

施工会社:(株)ハイドコーポレーション



**共用
ポスト
リノベーション**

クレセントハウス

メーカー:(株)ナスタ



**共用
外観
リノベーション**

BB・Station
施工会社: (株) ホープハウスシステム



**共用
外観
リノベーション**

Miyo'87光明池
施工会社: (株) ショウユウ建工



**専有
キッチン
リノベーション**

コリンノルド
施工会社: (株) みやこホーム



**専有
キッチン
リノベーション**

フォレスト
施工会社: (株) みやこホーム



**共用
共用廊下
リノベーション**

アマランス
施工会社: (株) 朝日リビング



**共用
エントランス
リノベーション**

Nasic津田沼
施工会社: (株) 朝日リビング



**専有
玄関
リノベーション**

ピューテラス上町
施工会社: 吉野丸夕林業販売(株)



**専有
シャワーブース
リノベーション**

ピューテラス上町
施工会社: 吉野丸夕林業販売(株)



**共用
外観
リノベーション**

シャインハイツ茨木
施工会社: (株) ショウユウ建工



**共用
機械式駐車場
リノベーション**

ローレルコート桜井
施工会社: (株) ショウユウ建工



**専有
UB
リノベーション**

プレシードノモト
施工会社: (株) みやこホーム



**専有
トイレ
リノベーション**

ハイツ六番町
施工会社: (株) 朝日リビング



専有
玄関・廊下
リノベーション

ハイツ六番町
施工会社: (株)朝日リビング



中扉・下駄箱と床のトータル
デザインを一新、明るく柔らかな
印象の玄関に仕上げました♪

After

専有
UB
リノベーション

カレッジインエバグリーン
施工会社: (株)朝日リビング



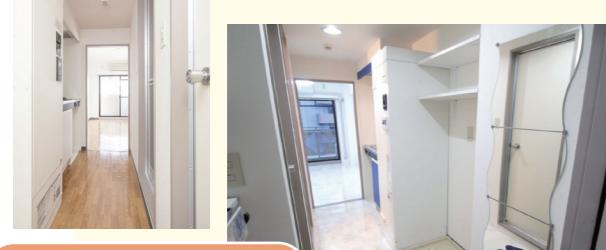
パネルのカラー変更とともに、
鏡と照明を交換、アクセントを
加えることで浴室のイメージ
アップに♪

After

専有
玄関・廊下
リノベーション

カレッジインエバグリーン
施工会社: (株)朝日リビング

Before



床材などのカラーインジで
明るい印象に！また全身鏡の
設置でお出かけ前の身だしなみ
チェックもできます！

After

専有
洗面台
リノベーション

パルスピリア'91
施工会社: (株)みやこホーム



独立洗面台の導入で
朝の身だしなみも楽々に♪

After

専有
玄関・廊下
リノベーション

ソノリティ新宿御苑
施工会社: グッドルーム(株)

Before



可動棚のシューズラックの導入で
ブーツなど様々なサイズの履物の
収納も可能に！

After

専有
シューズ
ボックス
リノベーション

ピューテラス上町
施工会社: 吉野丸タ林業販売(株)

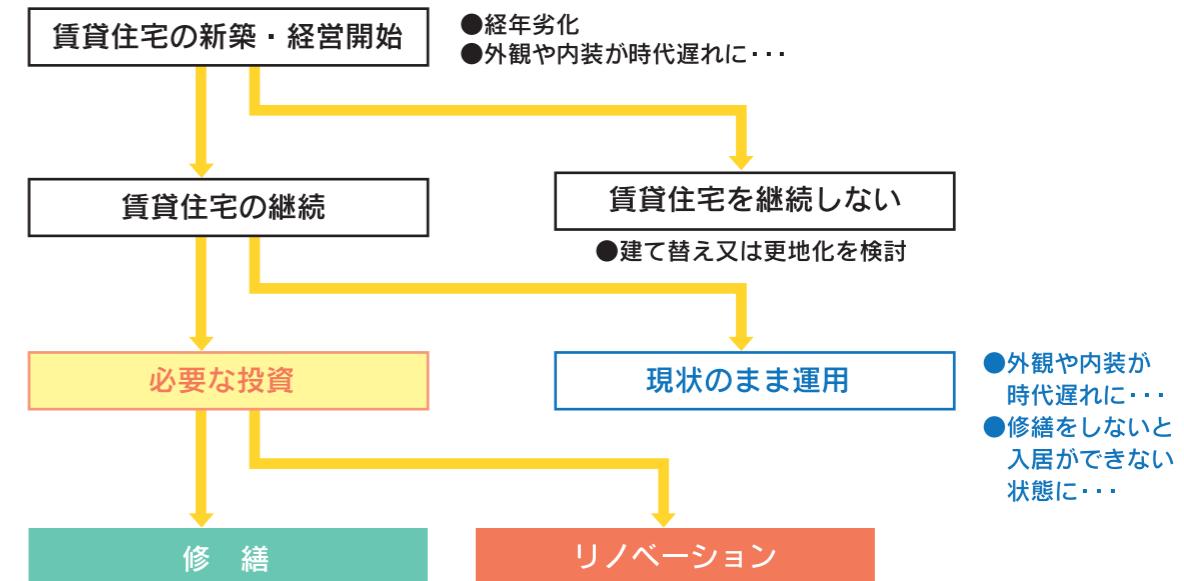


古くなった木製の下駄箱も、
扉付シューズボックスの導入
でイメージアップに！

After

まとめ リノベーションの必要性

賃貸経営における投資判断フロー



建物は手を加えなければ、競争力低下→入居率低下→家賃下落の流れは避けられません。
「修繕」は建物を長期的かつ良好に維持管理するために必須ですが、あくまで現状回復・現状維持となります。

リノベーションで居住水準・性能を向上させ付加価値を
付けることで、家賃・入居率アップを狙えます。

施工事例はナジックホームページにも掲載されています。

いろいろなリノベーション事例から、
最適なプランについて検討しましょう。



nasic ナジック
学生情報センター



※劣化状況の調査や、リノベーションプランの作成を無料で承ります。
弊社管理物件だけでなく、それ以外の建物でも、お気軽にご相談ください。

04 次に備えましょう

■ 資金計画と長期修繕計画

① 修繕に備え、準備をしましょう

建物を長く健全に維持することは大切なこと。

築年数が経過すると、経年劣化等の原因で不具合が発生します。

健全な賃貸経営を行うためには修繕が必要となります。それには費用がかかります。

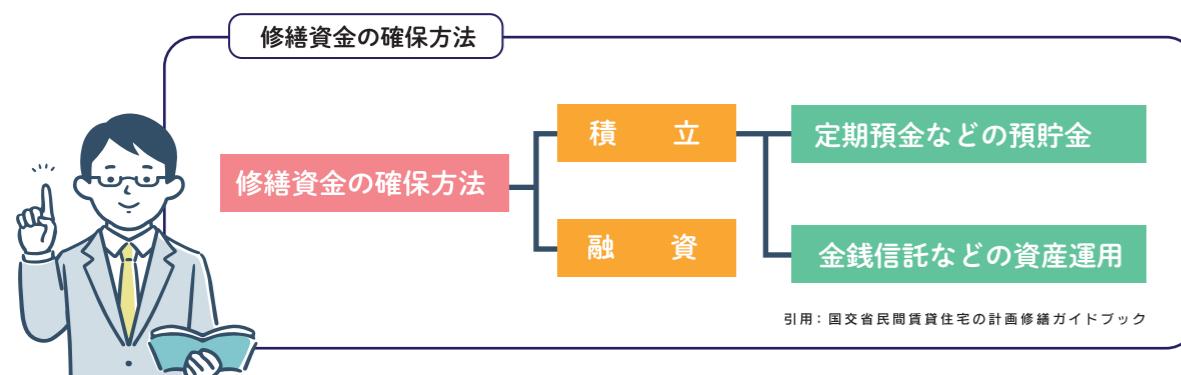
いざ突発的な不具合が発生した際に費用が足りない！なんてことになると、入居者にも迷惑がかかりますし、新しい入居者探しにも支障をきたしてしまいます…

月々の家賃収入と設備の修繕や交換時期を確認し、資金計画を立てましょう。



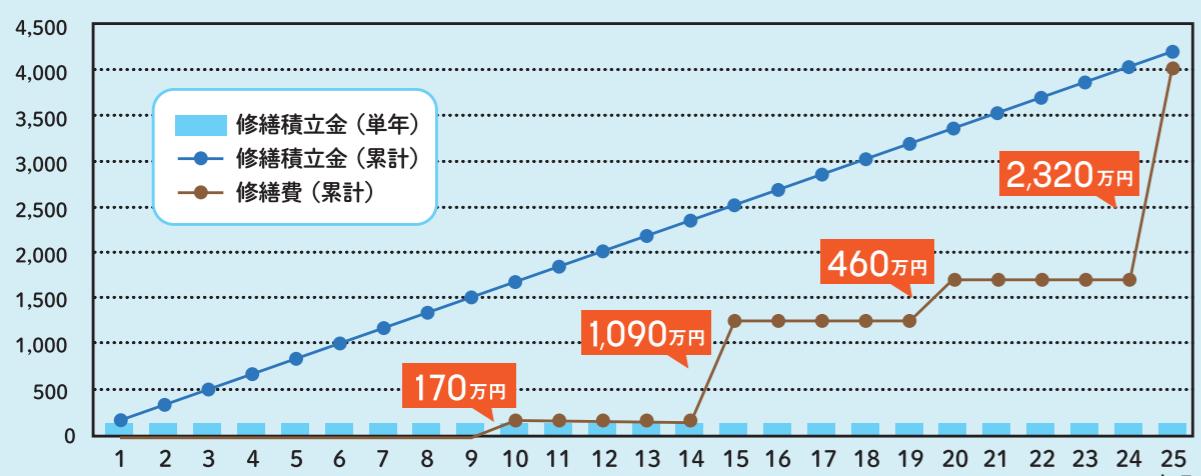
② 修繕資金について考えましょう

適切なメンテナンスのために、資金の確保が大切です。次ページからの長期修繕計画によって、修繕の費用と時期もわかりますので、将来に備え、計画的に資金を積み立てましょう。もし修繕時に資金が不足しそうな場合は、金融機関からの融資を検討しましょう。



修繕費と積立金の累計イメージ

(単位：万円)



引用：国交省民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

③ 「建物年次点検報告」を確認しましょう



建物の状況把握と工事時期の検討のため、「建物年次点検報告」を確認しましょう。

「建物年次点検報告」とは…

ナジックでは一部の建物にて、年に一回専門業者とタッグを組んで、建物の屋上や外壁の状況についてチェックし報告書を作成しています。毎年の建物の状況について確認し、工事時期の参考にしましょう。

作成例

一言アドバイス



ナジックの建物年次点検では、劣化箇所を毎年同じように写真撮影しています。そうすることで症状の進行具合を確認でき、適切な工事時期を検討できます。

④ 長期修繕計画をたてましょう

長期修繕計画の目的

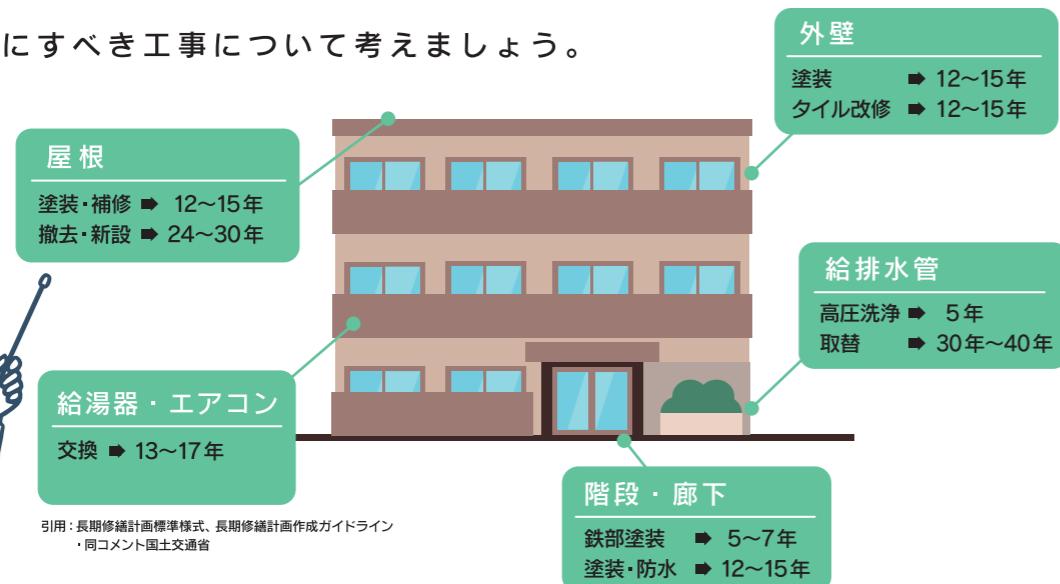
長期修繕計画の主な目的は以下の3項目です。より長期的に、より良い状態で賃貸経営するため、長期修繕計画を活用しましょう。

- 将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。
- 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
- 修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

(国土交通省「長期修繕計画標準様式」より抜粋)

5 長期修繕計画作成のポイント

築年数から次にすべき工事について考えましょう。



すでに交換・工事済みのものはありますか？

① 築 年目	工事	② 築 年目	工事
③ 築 年目	工事	④ 築 年目	工事
⑤ 築 年目	工事	⑥ 築 年目	工事
⑦ 築 年目	工事	⑧ 築 年目	工事

最近故障が多くなった・劣化が進んでいる箇所はありますか？

建物や設備の状況に注意し、トラブルが発生する前に交換・修繕を検討しましょう。
不良箇所を放置した場合、余分に修繕費がかかる可能性があります。
また、工事の優先順位を正しくつけることにより、リスクの抑制と出費の平準化が見込めます。



リスクについて考えましょう

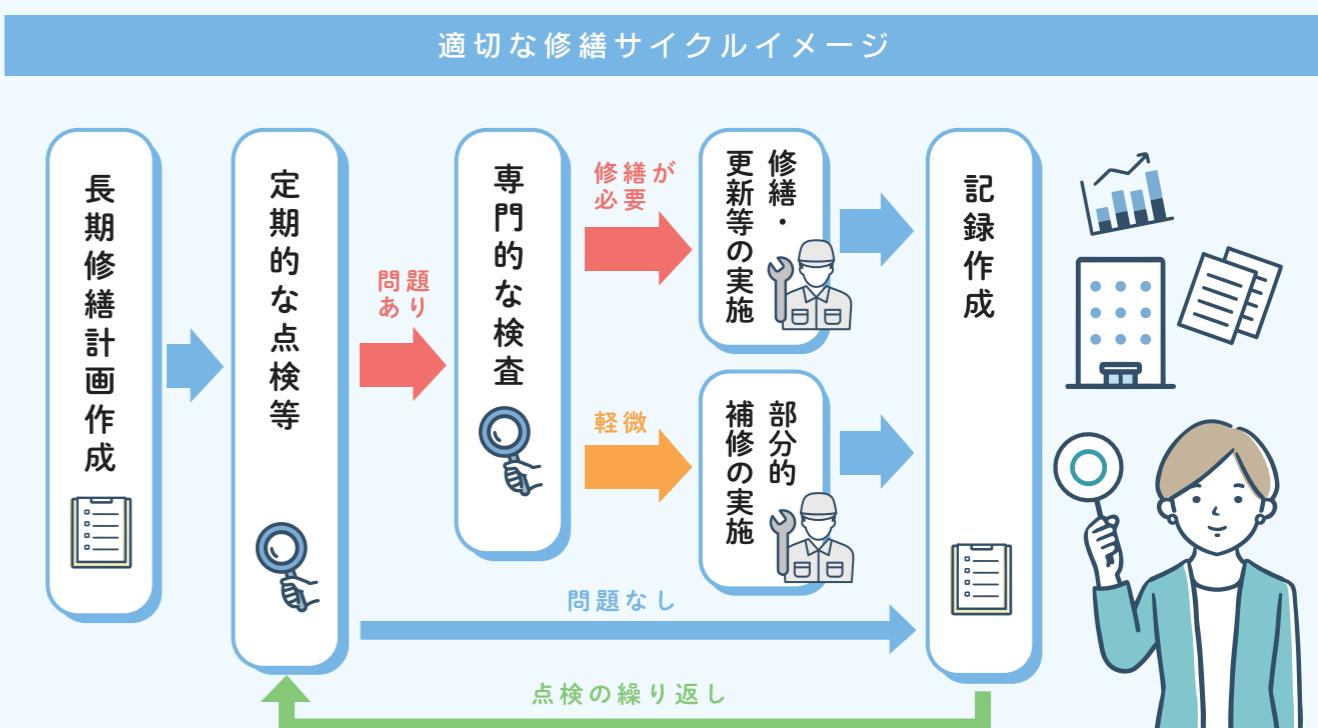
入居中に故障・破損が発生した場合、入居者に被害が発生することはもちろん、
以下のような賃料の減額が必要になる場合があります。

状況	賃料減額割合	免責日数
電気が使えない	40%	2日
ガスが使えない	10%	3日
水が使えない	30%	2日
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンが作動しない	5,000円／月	3日
テレビなど通信設備が使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5%～50%	7日

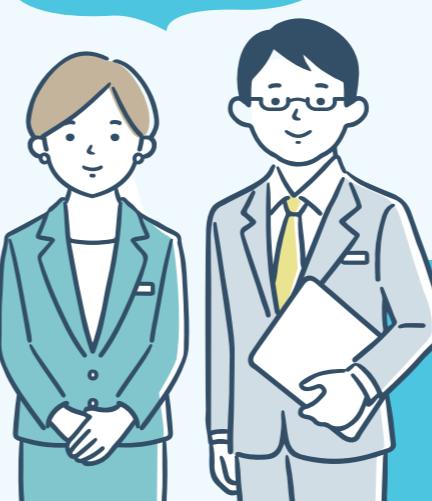
出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会『賃室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン』

まとめ 修繕に備えましょう

長期の賃貸経営のためには計画的な修繕が必要ですが、修繕は一度だけで終わりではありません。次の修繕では、今回の実施状況（図面や現場写真・報告書など）が役に立ちますので、資料を整備・保管し、記録を残しておきましょう。また、施工後も建物年次点検を行い、建物の変化にも気をつける状況を作りましょう。



よりよい住まいになるよう
お手伝いいたします。



適切な内容・タイミングの修繕・リノベーションが入居率や家賃水準の安定化につながり、次の修繕のための資金を確保し、さらに住宅性能が維持されます。
こうした好循環によって、賃貸経営は安定します。
入居者が安心・満足して暮らせる住まいを継続して提供できるように、計画修繕を実施しましょう。

長期修繕計画の作成をはじめ、修繕・リノベーションに必要なすべての業務をオーナー様が一人で行うのは大変なことです。
ご不明な点は、ナジック担当者にご相談ください。

次のページからは長期修繕計画の作成例を記載しています。
ナジック担当者と一緒に、長期修繕計画を作成しましょう。

長期修繕計画を作成しましょう

物件情報を記入しましょう(築年数・規模など)

参考…(概算)長期修繕計画(試算) 件名: Nasicマンション		竣工 住戸 39	工事費 0	構造 RC	30,000 千円	468.16	m ²	261.09 m ² (建築面積)												
①共用部																				
(単位: 千円)																				
工事箇所	項目	工事費	耐用年数	2022 今年 築●年	2023 1年後 築●年	2028 7年後 築●年	2029 8年後 築●年	2030 9年後 築●年	2031 10年後 築●年	2032 11年後 築●年	2033 12年後 築●年	2034 13年後 築●年	2035 14年後 築●年	2036 15年後 築●年	合計					
1:屋上防水		4,000	15												4,000					
2:外壁・天井塗装		12,000	15												12,000					
3:パルコニー床等		1,500	15												1,500					
4:外部鉄部塗装		2,000	7			1,000									2,000					
5:共通・仮設工事		6,000													6,000					
建築小計	金額			0	0	1,000	0	0	0	0	0	1,000	23,500	25,500						
1:電気設備	分電盤／幹線設備更新	@75	15												2,925					
	照明器具(非常灯含)交換	2,000	18												2,925					
2:情報通信設備	インターネット@25	30													400					
	TV受信設備	400	15												400					
	オートロック設備	4,000	15																	
3:給水設備	増圧給水ポンプ更新	2,000													0					
	給水管更新@135	30																		
4:エレベーター	FM契約	10,000	25												0					
5:消防設備	消火器@10	10																		
	自動火災報知器設備	1,800	20																	
	連絡送水管更新	1,000	25																	
6:その他設備	自動ドア設備	700	12																	
	監視カメラ(4台)	500	10																	
	録画機	200	10																	
7:メンテナンス関連	排水管洗浄@5	3																		
	自動ドア設備	700	12																	
設備小計	工事時期の目安の一覧表もあります			0	0	195	320	990	195	1,020	120	195	3,645	6,680						
共用部合計				0	1,000	195	320	990	195	1,020	120	1,195	27,145	32,180						
②専有部																				
工事箇所	項目	工事費／戸当単価	周期	2022 今年 築●年	2023 1年後 築●年	2028 7年後 築●年	2029 8年後 築●年	2030 9年後 築●年	2031 10年後 築●年	2032 11年後 築●年	2033 12年後 築●年	2034 13年後 築●年	2035 14年後 築●年	2036 15年後 築●年	合計					
1:建具修繕	クローゼット 下駄箱更新 キッチン扉更新	70 40 15	30 30 30												0					
2:床材更新	硬質床材更新	140	15												5,460					
3:室内營繕費用	オーナー平均負担額 (戸数÷1/3)	50	毎年	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	7,150					
建築小計	金額			650	650	650	650	6,110	650	650	650	650	650	650	12,610					
1:ユニットバス	UB本体更新 水栓交換	850 60	30 20												0					
2:トイレ	温水洗浄便座交換	40	10												1,560					
3:キッチン	水栓交換 ガスコンロ交換	60 100	20 15												3,900					
4:エアコン	本体更新	90	15												3,510					
5:換気設備	キッチン換気扇 浴室換気乾燥機	40 115	15 15												6,045					
6:給湯設備	ガス給湯器更新	100	15												3,900					
設備小計	金額			0	0	0	0	1,560	0	0	0	0	17,355	0	18,915					
専有部合計	金額			650	650	650	650	7,670	650	650	650	650	18,005	650	31,525					
③まとめ																				
				2022 今年 築●年	2023 1年後 築●年	2028 7年後 築●年	2029 8年後 築●年	2030 9年後 築●年	2031 10年後 築●年	2032 11年後 築●年	2033 12年後 築●年	2034 13年後 築●年	2035 14年後 築●年	2036 15年後 築●年	合計					
①共用部合計									0	1,000	195	320	990	195	1,020	120	1,195	27,145	32,180	
②専有部合計									650	650	650	650	7,670	650	650	650	18,005	650	31,525	
建物合計(①+②)									650	650	1,650	845	7,990	1,640	845	1,670	770	19,200	27,795	63,705

工事時期の目安はこちら

設備の仕様も確認しましょう

上段は共用部の建築・設備分野、下段は専有部の建築・設備分野です

工事費の総合計額はこちらに記載されています

工事時期と概算の工事金額を記入しましょう

各分野の工事費の合計金額が記載されています

専有部の設備は一括更新の金額を記載しています
一括更新の場合、故障都度更新より安価になる場合があります

①共用部合計
②専有部合計
建物合計(①+②)

足場	判定	修繕方法・工事履歴	備考(算定期間・条件・等)
C	C	屋上防水塗ビシート絶縁工法	既存防水がゴムシート防水仕上げとなっております。これから12年後以降に新たな施工方法が出来る事も予測されます。
B	B	外壁塗修工事・塗装面・タイル面・各シーリング打ち替え等。 塗装面:日本ペイント バーフックトップ タイル面:エスケー工業 タイルセラクリーン	今後外壁の補修に際しまして、外壁面によっては塗装面のチョーキング現象ならびにシーリングの劣化は10年以内から多く発生致します。
A	A	バルコニー・ウオータースクレーパー工事・及びタキロン長尺シート貼り 清掃:木・土木・ウレタン防水膜防水	既存長尺シートの通路・窓枠に貼り付けてあります。 端末のタキロンが7年目程度で劣化が見受けられる事もあります。 基本的に大規模改修時の判断でどうしいかと思われます。
D	D	鉄部塗装工事:日本ペイント ファインウレタンU100	鉄部塗装に際しましては、定期的な鉄部塗装を推奨しております。
C	C	外壁工事時足場仮設工事	外壁全体の施工に伴い必要となるのが足場の設置です。

修繕方法を確認しましょう

D	2020年に非常灯バッテリー交換済み。
C	2021年に増圧給水ポンプアキュムレーター交換済み。
A	25年目にリニューアル工事 EV会社より部品交換や部品がなくなるというアナウンスがあり交換を推奨されるケースもあります。
C	消火器: 製造から10年経過した消火器は3年ごとの水圧試験が必要ですが、一般的には交換が安価です。
C	排水管洗浄は、3年に1度の実施をおすすめします。 特定建築物定期診断は3年に1回の実施が必要です。 通縮送水管は、設置直後10年以降に3年に1度の耐震試験が必要です。

工事の際、足場が必要か確認しましょう
足場設置には費用がかかります
足場が必要な工事は同時施工をおすすめします

05

おわりに 私たち 学生情報センターの想い



マンションオーナー様へ

お預かりしているオーナー様の大切な資産であるマンションの、より良い運営を将来にわたり実現したいとの想いから、このたび、リフォームマガジン「Redo」の第二弾として、本誌「Redo 「物件力」を守る・高める 計画的な修繕・リノベーション」を発刊いたしました。

建物は月日の流れとともに変化していきます。高い入居率を維持するには点検～計画～修繕を繰り返し、「物件力」の維持、向上が必要です。安全・安心で快適な住まいの提供を通じ、新たにご進学、お引越しされる学生に選ばれ続ける建物になる。私たちナジックはそのお手伝いをさせていただきます。

これからも、幅広くノウハウを蓄積しながら、グループである東急不動産ホールディングスのリソースを活かし、時流に合った最適なご提案を続けてまいります。

株式会社学生情報センター
BM 事業本部

お預かりするマンションが選ばれ続けるために
「物件力を守り・高める」
わたしたちはオーナー様と共に歩み続けます

会社概要

商 号 株式会社学生情報センター
(英文表記: NATIONAL STUDENTS INFORMATION CENTER CO., LTD.)

所 在 地 京都府京都市下京区烏丸通七条下ル ニッセイ京都駅前ビル

代 表 者 代表取締役社長 吉浦 勝博

創 業 1975年

免 許

- ・宅地建物取引業／国土交通大臣免許(2)第9054号
- ・賃貸住宅管理業／国土交通大臣(01)第003513号
- ・一級建築士事務所／京都府知事登録(03 A)第02759号
- ・建設業／京都府知事許可(特-3)第41059号、(般-3)第41059号
- ・警備業／京都府公安委員会認定第621号
- ・電気通信事業／E-11-1494
- ・労働者派遣事業／派26-300690
- ・有料職業紹介事業／26-ユ-300508

東急不動産ホールディングスグループ

WE ARE GREEN 誰もが自分らしく輝ける未来へ

東急不動産ホールディングス

東急不動産 都市開発 戦略投資 管理運営	東急コミュニティ マンション・ビル管理 管理運営	東急リバブル 売買・賃貸仲介 不動産流通	東急住宅リース 賃貸住宅管理 不動産流通	nasic 学生情報センター 学生マンション管理 キャリア形成支援 不動産流通
--------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---

Redo 「物件力」を守る・高める 計画的な修繕・リノベーション
発行日：2023年2月1日
発行元：株式会社学生情報センター
発行人：吉浦 勝博
京都本社：〒600-8216 京都府京都市下京区烏丸通七条下ル ニッセイ京都駅前ビル6階 TEL：075-352-0033(代)
東京：〒163-0823 新宿区西新宿2丁目4番1号 新宿N Sビル23階 TEL：03-5325-0700(代)