

ASAHI TIME

アサヒタイム

空室対策として高い実績を誇る朝日の満室対策やオリジナルリノベーションの成功事例をお伝えいたします。

CASE 10 リベルタ・サンヒルズ上田Ⅱ 107号室

繁盛期に向けて、今一度お部屋の点検！！

物件の定期メンテナンス

今回は高岡市にある2階建て鉄骨造の外壁改修工事の事例をご紹介します。まず外壁補修の重要性についてですが、外壁補修の目的には大きく分けて2つあり、1つ目は、建物の美観の向上があります。お部屋探しをされているお客様

外観の重要性



を現地にてご案内する際、第一印象は外観です。建物の顔と言つて間違いが無い外壁は思つた以上にお客様に影響を与えます。外観のデザイン、色、劣化状態、サビや汚れなど大半の方はじっくりと見られご案内中はドキドキしてしまいます。また既存の入居者様の長期維持にも関わってきます。綺麗な街は汚れないとも言いますが入居者様のマナーの向上も計れるかもしれません。大きな理由の2つ目として、当然に、建物の保護があります。建物は完成した瞬間から常に太陽光や風雨など自然の力により劣化は進んでいきます。このまま何年もメンテナンスをせずに放つておくと思わぬ時に修繕費が掛かってくる可能性があります。

実例内容

さて今回事例に取り上げさせていただいた建物は2階建て鉄骨造で築19年でした。それまで塗装やメンテナンスは行つておらず空室も目立ってきてその対策の手段としてご相談をいただいた案件となります。家主様との打ち合わせにて必要な部分を修繕する計画とし、外壁4面のうち普段見えないベランダ部分を除く3面部分の外壁の上張り及び共用部の塗装を行いました。材料はガルバニウム鋼板というものを使用しました。この材料はアルミと亜鉛の合金で錆びにくく、安価で施工も容易、近年では屋根や外

物件データ Housing

物件名：リベルタ
所在地：高岡市中川栄町
構造：鉄骨造
築年数：1997年7月築
総戸数：12戸



今どきの、モダンな色調の外観に変更。はっきりとしたコントラストで建物の存在感がアップ。

壁に多く使われています。今回は予算も決まっているということでガルバリウム鋼板を採用いたしました。カラーバリエーションも多く悩みましたが今回は黒を選び、デザインはモダンを取り入れた白黒のシックな仕上がりとできるように計画しました。結果空室も全て埋まり現在、2016年12月も満室経営です。外壁はそう簡単に取り替えることが出来ません。10年、15年と

今回の工事費用

総額	2,435,000円(税抜)
月々	10年間で割ると 20,291円(積立て)
一般的な劣化現象	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ シーリングの劣化 タイル目地の白華現象 チョーキング(白亜化) 雨だれ汚染 錆 藻、カビの付着

規模や材質などによって異なってくると思いますが目安として月2~3万円は中長期の積み立てとして計画的に残しておくのがベストです。

何もメンテナンスをせずに放つておくと劣化が進み錆や汚れが目立ち、最悪雨漏りの原因となり負のスパイラルに陥つてしまいます。建物も人間同様メンテナンスが必要で、適切なメンテナンスを適切な時期に行うことで健全な運用ができます。また、掛けた費用は税金対策にもなります。

最後にこの記事を読んでいただいた皆様の良いきっかけになればと思います。修繕の計画についてご相談お待ちしております。



劣化を放置しておくと、新たな弊害が発生する場合があります。日頃から物件の定期メンテナンスを行い、物件の価値を保ちましょう。

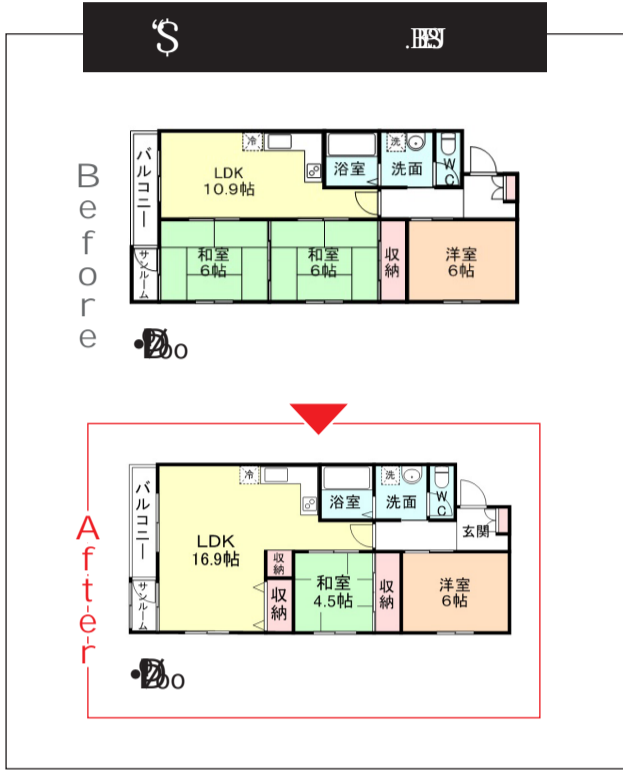
LDK
 10.9帖



LDK ceiling renovation

LDK ceiling renovation

LDK ceiling renovation



LDK expansion and bedroom renovation

LDK expansion and bedroom renovation

LDK expansion and bedroom renovation

Bathroom renovation



Bathroom renovation

LDK	16.9帖
和室	4.5帖
洋室	6帖
浴室	
洗面	
玄関	

Room	Area	Notes
LDK	16.9帖	
和室	4.5帖	
洋室	6帖	
浴室		
洗面		
玄関		

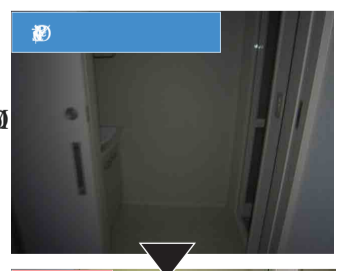
Renovation details

Renovation details

Renovation details

Renovation details

Renovation details



Shower renovation

