

# URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

## 【外壁改修工事はお早めに】

アパート・マンションの外壁改修工事というと大きな費用がかかりますが、リノベーションやその他設備投資と異なり、施工したからといって目に見えて大きな変化がありません。頑丈に作られているマンションやアパートですが、実は雨や風、紫外線などの影響を受けて目に見えない劣化が進んでいます。あくまで目安ですが、**屋上防水：約10年、外壁塗装：約10年、タイル補修：約10年、鉄部塗装：約5年**と一般的には上記の年数が外壁修繕の大まかな基準かと思います。使用している資材やその他土地の気候や立地条件によって損傷度合は異なりますが、はっきりとした期限が設けられていないことなどから、オーナー様にご提案した際に「今のところは何もないからもう少し様子を見ようか」「費用がないからまだやれないかな」と言ったお声を聞くことが少なくありません。

実際に築20年経って何の修繕をしていなくても、目に見える大きな損傷や室内に漏水がない物件があることも事実です。しかし、素人目でまだ大丈夫だろうと先延ばしにしてしまうと、ダメージが深刻化し気が付けば修繕費が高額になってしまうこともあります。また、改修工事にかかる費用が高額になるだけでなく、思わぬ損害や損失を受けてしまうこともあります。今回は、以前に当社管理物件で実際にあった、雨水による漏水被害の事例についてお話しさせていただきます。



数年前の夏のことですが、某マンション（築28年鉄筋コンクリート造）の入居当日に入居者様より、「今日引っ越ししてきたが、床がびしょ濡れで引っ越しができない！引っ越しのキャンセルか、代わりの部屋を用意するか、それができなければ住めない期間の家賃を免除してくれ！」と連絡が入りました。前日が大雨だったこともあり、窓の隙間からの吹き込みなども考えられると思い、急いで現地へ行くと、湿気がすごく壁紙も少し剥がれていて、室内にはカビ臭さもありました。たまたま同じ建物の他の部屋に同じ間取りの空室があり、入居者様には一時的にそちらに入らせていただくことをご納得いただきました。

さらに同日、下階の入居者様2部屋から「天井から水が出てきた」「床が濡れてきている」と連絡がありました。その2部屋についてはすぐに水は止まりましたが、後日修繕することになりました。

修繕履歴を確認すると、数年前に屋上防水は行っているようでしたが、外壁タイルについては修繕していませんでした。改めて防水屋と一緒に屋上と外壁の調査をしましたが、見た目には大きな損傷はなく、散水検査をしても漏水は確認できません。おそらく強い雨などが降ると、目に見えないくらいの小さな壁のひびやヘアクラック等から雨水が侵入しているであろうということでした。漏水している面に防水材を塗布する工法で工事を行うことになりました。

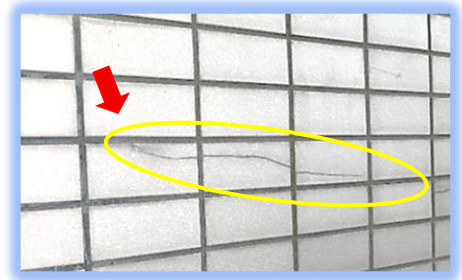
結局漏水があってから全ての工事が完了したのは翌年の4月でした。その後最初に濡れてしまっていた部屋と同日に連絡が入った2部屋の修繕を行い、約9ヶ月で漏水問題は解決に至りました。

今回の件では漏水の修繕費用はもちろんのことですが、一度リフォームが入った後、誰も住んでいない1部屋分のリフォーム費、2部屋分の修繕費、と改修工事以外の費用だけでも相当な額の損失になっていました。

入居者様からの損害賠償請求などはありませんでしたが、最悪の場合は漏水による家電製品の故障や家財が毀損してしまい民法 606 条（使用収益、修繕義務）、民法 415 条（債務不履行）により、修理修繕費用相当額もしくは時価相当額及び、使用できない期間の代替措置で生じた費用についての請求をされる可能性があります。

また漏水により約 9 ヶ月間も使用できずに空室になってしまっていた損失を考えると、漏水の損害額はかなりのものです。

この様にならない為にも、どのような対策があるのか、いくつか例を挙げさせていただきます。



ヘアクラック



タイルの内側のヒビ・割れ

## ○ 長期修繕計画書を作成する

分譲マンションは長期修繕計画書を作成することは規約で定められていますが、賃貸マンションでは個別に修繕資金を準備しておく必要があります。急に設備が壊れたり、修繕が必要になった場合に資金がないからできないということのない様に、「いつ・どのような修繕が・どれくらいの費用かかるか」というところを予め把握して準備しておくことが必要です。積み立て預金や保険・融資など資金調達の方法で計画しておくこと、より具体的な計画になってきます。

## ○ 築年数 10 年以降は約 2 年～3 年おきに防水・外壁の調査を行う



チョーキング現象



塗装が浮き、膨れ破れた

外壁には見た目で見える、劣化状況があります。「カビ・コケ、塗装面のチョーキング、浮きや膨れ、タイル面の割れ・剥がれ、鉄部の腐食」などが主な症状です。このような症状が現れた場合は見栄えの悪さだけでなく、外壁へのダメージが蓄積する劣化症状の為、塗り替えや補修を行うタイミングかと思います。

今後も日頃の巡回等で気が付いた物件の劣化や不具合等をご報告させていただき、外壁修繕工事のタイミングを見計らって漏水被害が起こらないよう、事前にご提案させていただきます。

また、被害が発生してしまった際にも、迅速に対応し、被害を最小限にできるよう管理業務に努めてまいります。