TM FUDOSAN / OWNER SUPPORT

大規模修繕
いつ・どこまで？

建物の状態と資金を一緒に考える

株式会社TM不動産



先延ばしが得とは限らない

工事費は時期や資材の状況で変わります

資材

塗料や防水材は、原油価格や物流の影響を受けることがあります。

工程

材料の遅れは、足場の使用期間などに影響することも。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

工事の時期を決める

築年数だけで一律に決めず、状態を確認します

建物

ひび割れ、漏水、防水層などの状態を点検。

資金

緊急性と、工事に使えるお金を一緒に整理。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

どこまで工事するか

必要な修繕と、印象を変える改善を分けます

維持のため

劣化した部分や、機能を守る工事を検討。

印象を整える

共用部の色や照明など、改善の範囲を考えます。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

見積もりの比較例

同じ「外壁塗装」でも、工事範囲が違う場合があります

下地補修

ひび割れやシーリングをどこまで直すか。

材料と工程

使用材料、塗装回数、足場の範囲を確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

屋上と外壁を確認する

防水の種類や足場の必要性で工事内容が変わります

屋上

現在の防水方式と、劣化・漏水の有無を確認。

外壁

足場と下地補修を含む範囲を見積もりで確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

限られた予算で印象を整える

入居者や内見の方が目にしやすい場所を検討

エントランス

壁の一部、照明、メールボックスなど。

共用廊下

床、玄関ドア、照明の状態を確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

施工記録を次の判断へ

工事が終わった後も、内容を確認できるようにします

記録

施工箇所、材料名、色番号、保証内容。

写真

施工前・中・後の状態と報告書を保存。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

購入時は見た目だけで判断しない

外観に加え、過去の工事内容を確認します

工事内容

下地補修や防水など、何をどこまで施工したか。

記録と保証

施工写真、報告書、使用材料や保証内容を確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

資金計画と契約条件

大きな支出に向け、早めに準備します

資金

時期と概算費用を見込み、積立などを検討。

長期契約

範囲、費用の変更、途中解約の条件を確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

物件に合わせて、一つずつ整理する

気になることは、お気軽にご相談ください

賃貸経営のご相談

株式会社TM不動産　072-344-9350

受付時間 9:00〜17:00

元記事を読む　コラム一覧　サービス一覧　お問い合わせ