管理会社ノート
～大規模修繕編～

1級建築士が建物診断を実施

日本財託管理サービス 付加価値アップ工事も提案

管理会社が大規模修繕を受注するため、提案に際しどのような工夫を行っているのか、2社に取材した。1級建築士が建物診断を実施する企業や、物件の劣化に伴うトラブルの予防に力を入れる企業を紹介する。

日本財託管理サービス（東京都新宿区）は、2021年から管理物件における大規模修繕工事の提案を強化。付加価値アップ工事も併せて提案している。

同社は投資用区分マンション販売大手の日本財託（同）グループで、賃貸管理を行う。11月15日時点の管理戸数は2万8104戸。このうち、1棟単位で管理するのは600棟約6000戸だ。

日本財託管理サービスは、1棟物件の管理強化、工事提案強化のために21年にソリューション事業部を設立。同事業部オーナーコンサルティング課に所属するオーナー営業担当の9人が、大規模修繕工事の提案を行う。そのほか、同事業部オーナーサポート課に所属する3人のうち2人が現地で調査を実施。残りの1人は調査結果を基に報告書の作成とキャッシュフロー分析、説明などを手がけ、営業をバックアップする。

工事は同社が元請けで受注し、実際の工事は施工会社に依頼する。

23年9月期の大規模修繕工事の受注件数は12件で、平均受注額は1044万円。請負金額の合計は約1億2000万円で、提案強化前の21年比で約3倍に伸長した。

受注提案にあたっては、毎月協力会社が行う現地の巡回時に作成する調査レポートや、社員の現地確認を活用する。不具合の可能性が指摘された物件や、築年数が古い物件などをピックアップし、建物診断を行う。

オーナーサポート課に所属する1級建築士が中心となり、現地の目視・打診検査、仕上げ材付着力検査などを行う。

現地調査を基に、建物の劣化状態を外壁・防水・鉄部塗装・シーリングの4項目に分け、A～Eの5段階で評価。現地写真と共に約30ページに及ぶ報告書を作成する。Cは工事要検討、Dは工事すべき段階、Eは大至急工事すべき段階とする。

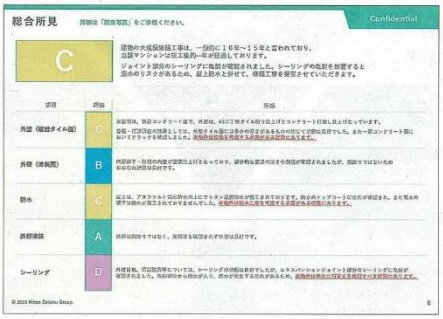
同社ソリューション事業部の笠原良太部長代理は「工事内容が複数にわたる物件の場合、一度に行うほうが、総工事費が1～2割安くなる。工期が長期化すると、入居者の不満も高まってしまう」と話す。建物の状態の説明と共に懸念事項も伝えることでオーナーを説得し、工事受注につなげている。

その際併せてエントランスのデザイン変更やエレベーターの設置、玄関ドアの交換など、共用部の付加価値アップ工事も勧める。「これらは入居者付けに大きく影響する」（笠原氏）といい、オーナーの資金状況や、長期的な物件保有の意向に合わせて工事を提案。12件の大規模修繕工事のうち、付加価値アップ工事を受注したのは3件だ。

これまでに、1階にある店舗の外装変更や、外部のデザイナーに委託したエントランスホールのデザイン変更、国や地方自治体の補助金を活用した、内窓や玄関ドアの交換などを実施しているという。

今後は長期修繕計画書の作成と、同計画に基づいたオーナーへの資金計画の提案を強化していく。内容に合わせて、10万円、30万円で長期修繕計画書作成を請け負うサービスの提供を進める。

会社名	日本財託管理サービス
所在地	東京都新宿区
全従業員数（社員、パート・アルバイト含む）	144人
└大規模修繕の担当者数	12人
管理戸数（サブリース割合）	2万8104戸（ほぼなし）
管理物件の構造割合（木造・鉄骨造 / RC造）	20～30% / 70%
管理物件の平均築年数	約20年
大規模修繕の年間受注件数	12件
大規模修繕の平均受注額	1040万円
└木造・鉄骨造	—
└RC造	—



▲日本財託管理サービス作成した提案資料の一部

2023 年 12 月 18 日

全国賃貸住宅新聞 5 面