

第一印象を改善し、建物寿命を延ばす

「外壁メンテナンス」の 進め方とポイント

値上がりの危機

「エアコン2027年問題」に備えるには？

事故物件の定義とは？

賃貸経営者のための
告知義務ガイドライン解説



住まいの縁結び

不動産システム

第一印象を改善し、建物寿命を延ばす／ 「外壁メンテナンス」の進め方とポイント

成約の獲得には、内見時の「物件の第一印象」が重要と言われます。その第一印象を決定づける外観のうち、内見者の視界の大半を占める「外壁」は大きな要素のひとつ。傷んだ外壁は建物全体の印象を悪化させるばかりか、躯体の強度や建物寿命にも悪影響を及ぼします。適切にメンテナンスを施し、外壁を美しく健康に保つことは、安定した賃貸経営を実現するための基本の対策です。

適切な外壁メンテナンスでトラブル回避

雨風はもちろん雪や紫外線、潮風や気温の変化にさらされている外壁は、どれだけ頑丈でも経年と共に劣化していきます。塗装の剥がれやクラック（ひび割れ）が生じると、建物内部に雨水等が浸入して居室の雨漏りにつながるだけでなく、カビや異臭の発生、木部や鉄筋・接合金具の腐食に発展する恐れも。こうなると、建物の強度や耐震性に問題が生じる深刻な事態です。

このような最悪の事態を避けるには、ひび割れの補修や再塗装といった適切なメンテナンスが不可欠です。外壁材には様々な種類があり、それぞれ寿命も異なりますが、概ね10年程度のサイクルで点検・補修を行ないましょう。

外壁の種類	特徴	メンテナンス項目
窯業系サイディング	セメントと繊維を混ぜて焼成した外壁。耐久性も防火性も高いが防水性能は低い	・目地材打ち替え ・塗装
金属系サイディング	ガルバリウム鋼板等の金属と断熱材でつくる外壁。軽いが傷や錆（塩）に弱い	・傷、へこみ補修 ・塗装
モルタル	セメントと砂と水が原料。耐火性に優れ、仕上げ方で表情の変わるお洒落さもあるが、防水は塗装頼りで、重みがありひび割れしやすい	・ひび割れ補修 ・塗装
ALC外壁	軽量気泡コンクリート。軽くて丈夫、断熱性や遮音性にも優れるが、多孔質のため水に弱く、目地も多い	・目地材打ち替え ・塗装
外壁タイル	高価だが高耐久で色褪せもなく、防水塗装も不要。ただし重みがあり目地も膨大で剥落への注意が必要	・目地補修 ・浮き、剥がれの補修

外壁劣化を見極めるチェックポイント

表にまとめた通り、外壁材はそれぞれに特徴があり、劣化のサインも異なります。特に気を付けたい「浸水」に対しては、次の4点からチェックを行ないましょう。

1. チョーキング現象の有無

ほとんどの外壁材は水に弱く、防水性能は「塗装」によって補われています。外壁材それ自体が高い耐久性を有していても、塗装（＝防水塗膜）が劣化すれば建物内部への浸水リスクも高まります。

塗装の劣化具合を見極める方法のひとつが「チョーキング現象」の確認です。防水性能の低下した外壁は、手で擦ると白いチョークのような粉がつきます。この粉こそ劣化した塗膜であり、手にべったりと粉がつくようであれば早めの再塗装が必要な状態です。



2. クラック（ひび割れ）の有無

強風や地震、急激な気温変化など、様々な要因が外壁材にクラックを発生させます。特にモルタル外壁では、美観維持・浸水防止の両面からクラック補修に意識を向けましょう。ヘアクラックと呼ばれる細いひびは許容ですが、幅が0.3mm以上あるようなひびは早急な補修が必要です。

3. シーリングの痩せ・ひび割れ

外壁材同士の隙間を埋めているシーリング材も劣化します。劣化したシーリングは痩せ（縮み）やひび割れを起こし、その隙間から水が入り込みます。劣化具合に合わせて打ち替え・打ち増しを行ないましょう。

4. 目地・下地のひび割れ

特にタイル外壁では、下地や目地の状態に気を配ります。タイル自体に問題がなくとも、下地や目地に破損等があれば、浸水の可能性はもちろん、タイルの浮きや剥落につながります。浮いたタイルが大きな地震等で剥がれ落ちれば、人の命にかかわるような重大事故にもつながりかねません。

攻めの工夫で費用対効果を高める

外壁メンテナンスの最大のネックは費用ですが、コスト削減のポイントはできるだけ工事を一度にまとめて計画的に行うことです。たとえばシーリングの打ち替えと外壁塗装はセットで行ない、「屋根・屋上」のメンテナンスともタイミングを合わせれば、高額な「足場の設置」も一度で済み、大きなコストダウンにつながります。

さらに費用対効果を高めたい場合には、外壁メンテナンスを印象刷新の機会と捉えて、集客力アップや賃料アップを狙った「攻め」のひと工夫を。築20年、30年と経ち、古びた外観から空室が目立つようになった物件ほど「攻め」の意識が効果に現れます。

外壁のトレンドはツートンカラー

印象刷新の代表的手法といえば、塗装や外壁材の重ね張り（カバー工法）等による思い切ったイメージチェンジです。昨今の外壁は2つのカラーを組み合わせる「ツートン」の仕上げが人気。ナチュラルで柔らかな印象に仕上がる「ベージュ×ブラウン」、スタイリッシュにまとまる「グレー×ホワイト」、コントラストの映える「ブラック×ホワイト」など、建物のシルエットや目指す雰囲気に合わせて様々な組み合わせが検討できます。

ただし、思い切ったカラー変更は全体の統一感に影響します。ギャップの生まれやすい次のポイントは、必要に応じて是正工事を行ないましょう。

外壁カラー変更時のチェックポイント

【館銘板・エントランス】館銘板のデザインは浮いていないか、エントランスの内装の色合いや明るさにギャップはないか、郵便受けの古さは気にならないか

【共用廊下・玄関など】号室プレートのデザイン・ドアの色・エレベーターの扉やカゴ内の配色にギャップはないか

【植栽・外構・照明】植栽のボリューム・塀（フェンス）の色合い・玄関照明や共用灯のデザイン／光の色は適切か、外構照明による雰囲気改善の余地はないか

【駐輪場・ゴミ集積所など】配色・清掃状況（黒ずみ等）・破損等が建物本体とのギャップを生んでいないか

また、大規模工事となる外壁メンテナンスは、業者の出入りや足場設置等を理由に、共用部の使用ルール違反等を一掃するチャンスでもあります。エントランスやゴミ集積所の美化、駐輪場の放置自転車や共用廊下に置かれた住民の私物等の撤去など、この機会にイメージダウンの要素を排除・改善し、美しい外観を長く保てるようソフト面からも働きかけましょう。



ワンポイントコラム
one point column

値上がりの危機「エアコン2027年問題」に備えるには？

年々暑くなる日本の夏。今年も冷房はフル稼働だったと思いますが、物件のエアコンの調子はいかがですか？ もし不具合が出ている場合は、今年は修理ではなく「交換」の検討をお勧めします。なぜなら来年以降は「2027年問題」によって、エアコン価格の上昇や修理部品の入手難が予想されているからです。

■ 基準厳格化で格安エアコンが姿を消す？

エアコンの2027年問題とは、経済産業省が2027年4月からエアコンの性能基準を引き上げる影響により、格安エアコンの製造販売終了・エアコン全般の価格高騰・修理費用の増大等が危惧される問題です。

現在販売されている安価なエアコンの多くは、経産省の求める環境性能・省エネ性能等を満たせておらず、こうしたエアコンの販売は新基準適用で大きく制限されることになります。エアコン交換コストを抑えたくとも格安モデルが手に入らず、高性能モデルを買わざるを得ない状況となり得るのです。

■ 交換・メンテは先手を打ってコスト削減

こうなると、今のうちに格安エアコンを確保して「交

換」してしまうのも、運営費の節減につながる有効な選択肢です。一説には、新基準後のエアコン価格は、高性能化によって1.2～1.5倍になるとも。また、新基準適用を前に駆け込みでの購入が増えれば、2026年中から格安エアコンが品薄となって値上がりする可能性もあります。設置から10年を超えるようなエアコンは、故障リスクを抱えて運用を続けるよりも、いま新品に交換して内見者の印象を良くする戦略のほうが高い費用対効果を期待できるでしょう。

もう一つの運営費節減策は、今あるエアコンを「メンテナンス」で長く使うこと。例えば適切なエアコンクリーニングは、故障のリスクを減らして寿命を延ばし、修理交換のコストを下げられる可能性があります。長期入居の特典として3～5年ごとにクリーニングをプレゼントすれば、機器の寿命も延びて入居者の満足度も上がるWin-Winの施策となりそうです。



事故物件の定義とは？

賃貸経営者のための 告知義務ガイドライン解説

賃貸経営者の不安や苦勞を知ってか知らずか、近ごろ世間では「事故物件」を扱った映像作品やコンテンツが話題です。ともすると「人の亡くなった部屋=事故物件」といった大雑把な認識になりがちですが、死亡事故のあった全ての部屋が事故物件となるわけではないことはご存じでしょうか。

国土交通省が2021年に発表した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を紐解き、死の告知の要不要を判断するポイントを具体的に解説しましょう。

■ 告知義務のある「^{かし}心理的瑕疵」とは

事故物件とは、法律上では「心理的瑕疵のある物件」とされます。瑕疵とは欠点・欠陥を意味し、心理的瑕疵は「賃借人や購入者が心理的な抵抗や嫌悪感を抱く恐れのあることがら」を指す言葉です。そして、物件で起きた人の死の一部は、この心理的瑕疵に該当します。また“瑕疵（欠陥）”である以上、宅建業法もこの心理的瑕疵を告知する義務を宅建業者に課しており、大抵はこの“瑕疵の告知”によって取引価格が下がることになります。

ここで重要となるのは「どんな死が“告知”を要する“心理的瑕疵”にあたるか」という点です。考えてみれば人が亡くなるのは当たり前であり、その全てを“欠陥”と扱って逐一告知し、取引の安定性を損なうのも不合理です。そこで作成されたのが、冒頭で述べた国交省の「ガイドライン」でした。ここで示された「告知が必要な死（心理的瑕疵）」とは、概ね次の通りです。

- ①殺人事件など事件性や社会への影響が大きい死
- ②自死や火災による死
- ③特殊清掃が必要となった自然死

改めて心理的瑕疵の内容が示された一方、業界の内外に大きなインパクトを与えたのは、「老衰や病気を原因とした自然死や、日常生活での不慮の死は、瑕疵に該当しない」という定義がなされた点でしょう。①②などの特別な事案は仕方ないにしても、事件性のない大半の死が“瑕疵ではない”と定義されたことは、貸主側にとって大きな救済となりました。加えてガイドラインは、告知を要する死であっても「時間」と「場所」によってはそれを免れることを示しました。

告知期限は事故から概ね3年間

事件性や社会への影響等が特に高い事案は除かれるものの、賃貸の場合は3年程度が経過した事故は告知をやめても良いとされました。特に、③遺体の腐敗等で特殊清掃が必要となった自然死は、この時間的な告知免除の対象となるケースが多いでしょう。

日常生活で用いない場所での事故は告知対象外

事件性等が高い事案が除かれる点は同様ですが、日常生活で使わない場所での死の情報は、告知の対象外とされました。つまり、契約対象の部屋の隣室や、住民の出入りしない屋上・機械室等での死亡事故は告知不要ということです。

ただしこれは、入居者が日常的に利用する場所、例えば物件のエントランスで事故があった際は、全部屋で告知が必要ということでもあり、注意が必要です。

■ 万一来備え、正しい理解と瑕疵化を防ぐための対策を

このように、ガイドラインは「死因・期間・場所」の3点から告知要件を定義し、貸主の抱える事故物件化リスクの低減に寄与しました。しかし一方では「誰かが一度住めば告知不要になる」といった俗習を否定し、「取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合や、借主から問われた場合には、死因や経過期間に関わらず告知が必要」と改めて強調しています。ガイドラインはあくまで、契約する双方が過度の損害を被らない、健全な取引のための指針です。

故意に事実を告げなければ損害賠償請求等をされる可能性もあり、また死の事実についても、今や「大島てる」などのWEBサイトによって隠し通すことの難しい時代です。これからの賃貸経営においては、“瑕疵化”を未然に防ぐための「見守りサービス」の導入や、万一来のための「孤独死保険」などで自衛しながら、誰の身にも起こる「死」を受け入れた運用体制を構築していくことが重要です。

