# 06 2023 ウィル・ビー新聞

## まえがき

ウィル・ビー新聞は、今月より毎月発行することになりました。変化の目まぐるしい今の時代、情報収集と情報配信の頻度をあげてお役にたてると幸いです！

今年のゴールデンウィークは、4年ぶりにレジャーや旅行業が盛り上がり、都内も外国人含め多くの旅行者で賑わっていました。JTBの調査では、上記期間中に2,470万人が国内外の旅行に出かけ、コロナ前の状態に回復してきているようです。

コロナを乗り越えて、世の中全体として少しずつ明るいニュースも多くなってきました。
当社としても、皆さまの期待を超えるサービスを提供できるよう精進していきたいと思います！

## 賃貸物件の見えないリスクに備える

賃貸物件で起こる様々なトラブルやリスクの中で予測が難しく、発生時の損害が大きい事象として、**階下漏水**があります。
階下漏水とは、漏水の原因箇所から建物の構造空間（居室と居室の間の空間・コンクリート躯体の亀裂部分など）を通して、下の階に漏水が拡大する事象です。

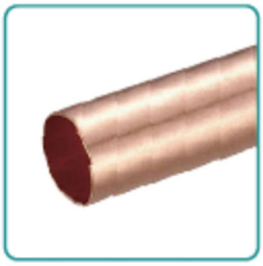
弊社管理物件でも上階の給湯管からの漏水によって下の階の天井部分へ拡大し、クロスや照明などの内装・設備・居住者様の家財に損害を及ぼした事例がありました。

### 階下漏水の実態

マンションの漏水の原因として最も多いのが、**給湯管からの漏水**です。

ピンホールと呼ばれる1ミリほどの穴が給湯管（お湯が流れている配管）の劣化によって発生し、漏れ出した水が空間に溜まることによって、コンクリートの亀裂部分や配管の貫通部分から下の階に漏れ出し、漏水を拡大させます。

ここ近年の新築住宅や中古住宅では、給湯・給水管に**ポリブテン管**や**架橋ポリエチレン管**と呼ばれる、耐食性に優れた配管が採用されていますが、築35年前後のマンションなどでは従来の**銅管**が使用されているケースが多く、漏水の発生頻度が高くなっています。


銅管

架橋ポリエチレン管

### 銅管のピンホールによる漏水

発生箇所や発生時期を予測することが困難で、いつどこで発生してもおかしくありません。築年数と配管の耐用年数を参考にして、計画的に配管の更新工事を行っていくことが必要です。とはいえ、賃貸の場合、借主の入居中に工事を行うことは現実的に困難です。退去のタイミングや空室のタイミングで工事を行うことを推奨しています。

また、漏水時に生じた借主の損害に対する補償等に備え、損害保険や賠償責任保険などの見直しをしておくことも大切です。

## 原状回復工事費用の高騰傾向について

昨年から主要メーカーの内装材・住宅設備全般で商品価格の高騰が続いています。

退去後の原状回復工事費用に直接的に関わってくるため、賃貸マンション経営においては動向が気になります。

まず商品価格の高騰の原因としては、原料と輸送コストの上昇があげられています。

大手内装材メーカーのホームページでは、原油・ナフサ等の原料価格高騰に加えてエネルギーコスト・人件費の上昇を受け、収益改善が課題であると発信がありました。

リフォーム産業新聞で公開されている主要メーカーの一覧をみると内装材のみならず業界全体で値上げが起こっていることがわかります。

こうした商品価格の高騰に加え、補助金制度の普及によりリフォーム需要が増えているにも関わらず工事を請け負う職人の数が足りないため人件費も上がっています。その為工事費用が上昇しているのです。

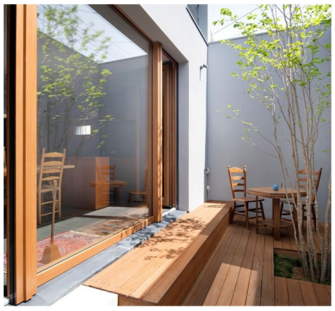
| メーカー名 | 主な対象商品 | おおよその値上げ率 | 改定日 |
|---|---|---|---|
| LIXIL | トイレ、ユニットバスルーム、キッチン、洗面化粧台、金属サイディングなど | 1～27% | 10月3日 |
| TOTO | 衛生陶器、ユニットバス・システムバスルーム、システムキッチンなど | 2～20% | 10月1日 |
| Panasonic | 太陽電池モジュールなどエネルギーシステム商品、配線器具など(※2) | 10～30% | 10月1日 |
| KANSAI PAINT | 塗料類、硬化剤、シンナー類 | 15～40% | 10月1日 |
| sangetsu | 壁装材・床材・椅子生地 | 7～12% | 10月1日 |
| クリナップ キッチンから、笑顔をつくろう | システムキッチン、システムバスルーム、その他一般商品 | 10% | 9月5日 |
| TOLI 東リ株式会社 | ビニル床タイル・ビニル床シート、カーペット、壁装材、カーテンなど | 10～15% | 9月20日 |
| Janis | 洋風便器、洗濯機用防水パン関連など | 8～20% | 10月1日 |

※リフォーム産業新聞より

上記の原因から今後ご提案していく原状回復工事費用の単価に影響してくることは避けられません。
他社の事例では、費用を抑えるために単価の安い業者に発注して仕上がりの状態が悪くトラブルも発生しています。
そのため、弊社ではリフォーム担当者と対面で打ち合わせをし、工事の質等の信頼性も含めて取引するかを判断しています。より費用対効果の高い工事を実施できるリフォーム業者の開拓も日々おこなってまいります。

## 新築・立替えはご相談ください

現在、新築、建て替え、大規模修繕工事に備え、建設会社、工務店を開拓して取引先を増やしております。
ここ数年、大規模修繕や、建て替え工事の相談が増えてきたためです。



新築や建て替えは、何十年も保有していく大切な資産となるため、建築前にいろいろな建築会社、工務店の話しを聞きながらベストな業者を選択する必要があります。

各社の得意、不得意や独自の強みがあるため、よりより賃貸物件を建てるために私たちの意見も取り入れて頂きます。

皆さまの様々なニーズにお応えできるよう引き続き、協力頂ける建設会社、工務店との関係構築に務めて参りますので、新築、建て替えをお考えの際は、お気軽にご相談ください。

昨年よりMVV(MISSION　VISION　VALUE)＝会社として大事にする価値観に基づき、社内で表彰を行っています。
今回は、「気持ちの良い挨拶」で表彰された

管理業務チーム【土田　百華】さんのご紹介です。

## 社内取り組み

「挨拶でみんなを元気に」

契約作成など事務を行っていますが、出社時や電話越しでの挨拶など、持ち前の明るさで受け取り側が元気になる明るい挨拶をしてくれます。

土田百華さん

先日は土田さんに講師をお願いして社内にて挨拶のレッスンをしてもらいました。
お客様や取引先の皆さまを元気な挨拶でお迎えできればと思います！

## 編集後記

最後までご覧いただきありがとうございます。
例年6月～8月は、賃貸物件への引越し需要が少なくなる閑散期になりますが、全社で協力して弊社管理物件の早期成約と満室稼働を目指していきます。

もうすぐ梅雨入りです。蒸し暑い日が増えてきますのでくれぐれも体調管理に気をつけてお過ごしください。