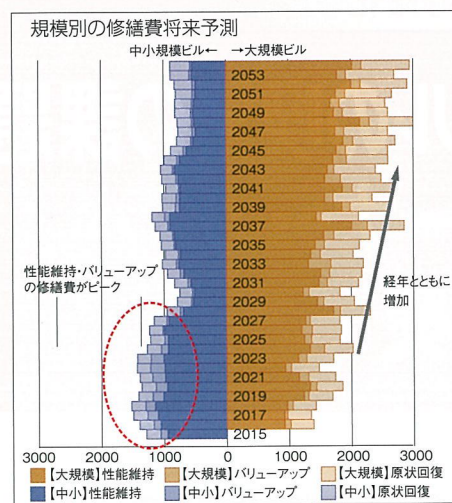
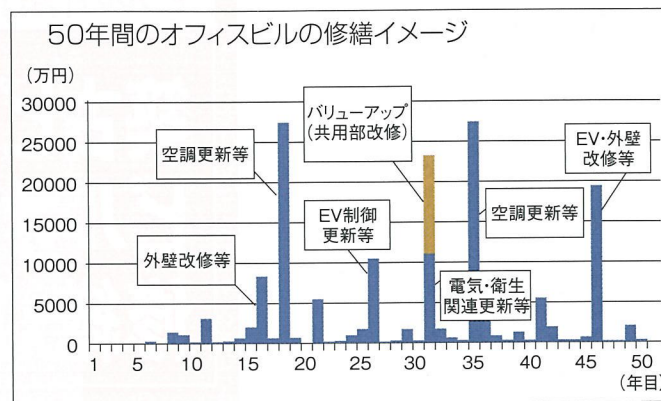




1990年竣工のオフィスビルを想定した場合、ビルの生涯費用として建設費と修繕費がおおよそ同額になります。モデルケースでは坪80万円の建設費を想定すると21億円強。50年間維持しようとすると同程度修繕費が必要になるのです」(鎌田氏)

ビルを建築する際は建築費の大きさに目を奪われ、修繕



は2020年の東京五輪まで増加が続き、その後も年間3000億円前後で推移することが判明した。さらに大規模ビルと中小ビルでは修繕費の予測傾向も異なる。大規模ビルは2053年まで経年と共に増加傾向にある一方、中小ビルは2027年頃まで修繕費がピークを迎えると予測された。

注意したいのはこれらの予測は既存ストック個々に必要な修繕費を集計した全体像であり、平均値がビル個別の修繕費を導き出すものではない。ただ、鎌田氏は「ビルの規模や仕様により修繕費は異なり、単純に平均値は出せない」と前置きしながらも1つのモデルケースを例にビル1棟に必要な修繕費を予測してくれた。

な費用を予測し、入居工事は対象外にしている。

その結果、今後20年における東京23区賃貸オフィスビルの修繕費

は2020年の東京五輪まで増加が続き、その後も年間3000億円前後で推移することが判明した。さらに大規模ビルと中小ビルでは修繕費の予測傾向も異なる。大規模ビルは2053年まで経年と共に増加傾向にある一方、中小ビルは2027年頃まで修繕費がピークを迎えると予測された。

注意したいのはこれらの予測は既存ストック個々に必要な修繕費

を集計した全体像であり、平均値がビル個別の修繕費を導き出すものではない。ただ、鎌田氏は「ビルの規模や仕様により修繕費は異なり、単純に平均値は出せない」と前置きしながらも「一つのモデルケースを例にビル1棟に必要な修繕費を予測してくれた」。

バブル期に大量供給された
中小ビルで修繕が必要に
適切な修繕計画が求められる



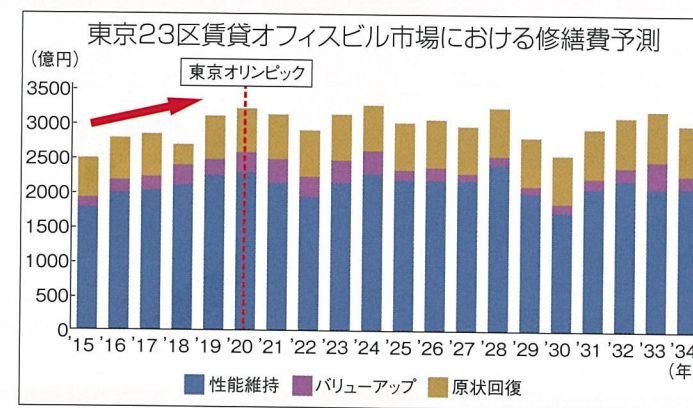
ザイマックス不動産総合研究所
マーケティング本部マネジャー
鎌田 佳子氏

当社が東京のオフィスビルの経年分布を規模別に調査した「オフィスビラミッド2014」で判明したように、バブル期に大量供給された中小ビルの築年が経過して大規模な修繕工事が必要な時期になっています。スクラップ&ビルドからストック型社会へ移行している中、既存ビルを有効活用するためには中長期的な視点で適正な維持管理を行う必要があります。しかし、建設費については国交省をはじめ各種統計がなされていますが、将来的に修繕費がいくら必要になるのか把握されていません。当社ではその点に着目し、東京23区の賃貸オフィスビルにおける維持管理に必要な修繕費について2054年まで予測してみました。50年間ビルを維持していくためにはかなり多額の修繕費が必要になることが予想されます。賃貸ビルでは築年が経過するほど収益が下がる反面、多くの修繕費が必要になります。そのため、健全なビル経営を長期間続けていくためには今まで以上に適切な修繕計画を策定する必要があります。当社の管理受託物件は中長期的な視点で修繕計画を策定・提案し、実行していますが、実際には短期的な視点や突発的に修繕工事を実施している中小ビルオーナーは少なからず存在するのではないのでしょうか。今後建替えるのか、用途変更するのか、そのままビルを維持していくのか。今回調査した修繕費用の将来予測はビル経営における問題提起になるのではないのでしょうか。

費まで意識することはないのかも
しれないが、建物を維持するため
に修繕は必要である。「これだけ
修繕費がかかるなら建替えたほ
うがよいのでは」と判断するビル
オーナーは多いのかもしれないが、
建替え後の収益性を吟味する必
要がある。一方、建替えずに既存
ストックを長く稼働させると判断
するのなら、なおのこと「適切な修
繕」が必要になる。鎌田氏は「機

能維持は最低限必要で、加えてテナントが求めるニーズ・コンプライアンスを満たしていなければ安定的な収益を得ることができない」と説くように、耐震性やB C P対策はその最たる例といえるだろう。将来必要となる修繕を把握し、効果的な修繕をいかに適切に実施できるかが、今後のオフィス市場の良質なストック形成のポイントになるのではないだろうか。

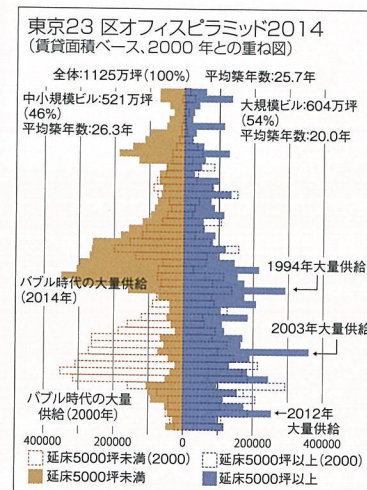
ビルを新たに建設する際、建設費には着目しても将来的な修繕費用にどの程度のコストが必要になるのか、どれくらいのビルオーナーは認識しているのだろうか。新宿区のある中小ビルオーナーは「設備の不具合等、テナントからのクレームがあつて初めて修繕工事を行う」と言うように、問題発生後に対応するケースが多いのではないだろうか。元施工のゼネコンが長期修繕計画を策定するケースもあるが、ビルの耐用年数とい



われる50年スパンで長期修繕計画を策定しているビルは少ないのではないだろうか。ザイマックス不動産総合研究所（東京都千代田区）はこれまで重視されてこなかった

「修繕費」に着目し「東京賃貸オフィスビル市場における修繕費の将来予測」を発表した。調査を担当した同社マーケティング本部の鎌田佳子氏は「バブル期に大量供給された中小ビルの築年が経過過し、適正なメンテナンスが求められるようになっていく。建設費については行政が調査しているが、将来的に必要となる修繕費の実態は把握できていないのが現状。ビルオーナーに対して今後必要になる修繕費の予測値を周知し、今後のビル経営の方向性を決定するのに役立ててもらいたい」と調査の狙いを説明する。

グルーブの工事実績約8・4万件をもとに作成した計画指標を用い、経年別に試算した各ビルの修繕費を合計している。左頁の図を見てもらうとわかるが、竣工から10年程度までは大規模な修繕が少ないが、15年目以降は外壁改修や空調更新、エレベーター制御更新、共用部改修、電気・衛生関連更新などが必要になり、約30年周期で設備の更新が二巡することになる。性能維持工事・バリエーションアップ工事・原状回復工事に必要



ビルの長寿命化のためには長期修繕計画に沿ったきめ細かいメンテナンスが必要になるが、その金額は体いくらになるのだろうか。仮に竣工から50年持たせるために多額の修繕費用が必要になるのなら、いつそのこと建替えたほうがいいのではないか。この疑問に対してひとつの示唆を与えてくれるのがザイマックス不動産総合研究所が調査した「修繕費の将来予測」だ。

中小ビル市場は2027年頃まで修繕費が上昇
年間3000億円台で推移し中長期的対策が必要

東京貸ビル市場 いくら必要？ 将来の修繕費