

賃貸マンションの

ライフサイクルコストを考える

5年前、建設業界を震撼させた内断熱マンション否定本『史上最大のミステーク 江本 央著』から、日本の外断熱マンションの歴史が始まったといっても過言ではありません。マンションが抱えていた結露問題を解決するためには、コンクリートの外側に断熱材を設けることが必須条件であり、そうすることで鉄筋コンクリートマンションが100年住宅になるという内容です。

その著書のなかで「第一次マンションブームのころに建てられた内断熱マンションは築30年で建て替えとなっている……」という記載がありました。この本が外断熱推進者のバイブルとなっていることもあり、以降外断熱を推進する人たちは、「内断熱マンションはコンクリート劣化が原因で法定耐用年数に満たない30年ほどで取り壊されている」と口を揃えて言うようになりました。

私ももちろん外側断熱推進者のひとりではありますが、濡れ衣を内側断熱に着せることで外側断熱の優位性を表現することには反対です。このレポートでは、老朽化マンションの問題点を客観的に捉え、真のライフサイクルコストを考えます。

1. 老朽マンション建て替えの本当の理由

1981年以前に着工した鉄筋コンクリートマンションは現行の耐震設計ではないため、大地震の際に安全が保証されていない建物なのです。東京都が2003年にまとめた築30年以上のマンション耐震診断によると、半数以上が「問題あり」という結果になったそうです。すなわち、30年前のマンションは高額な耐震改修をしないと資産価値を維持することができない問題マンションということです。

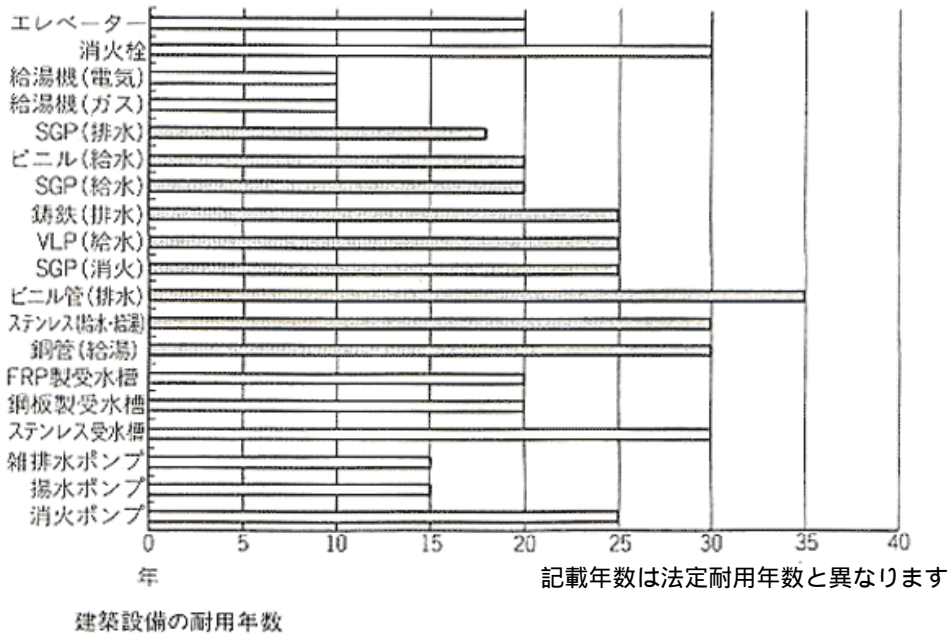
さらに、30年前と今との入居者ニーズの違いも大きな理由です。現在は賃貸マンションといえども一坪タイプのお風呂や、大きなリビング・対面キッチンがあたりまえになろうとしています。30年前に建てられた水廻りスペースが小さく、各部屋が厚いコンクリート壁で間仕切られているマンションでは、いくらリフォームにお金をかけても、住みよいマンションに生まれかわることが無理なのです。

もちろん老朽マンション建て替え理由として、コンクリートクラックや中性化による躯体強度の劣化もありますし、結露によるカビ発生クレームもあるでしょう。あくまでも総合的に判断して、「解体」を選択されているのが現実です。

だからといって、コンクリートが露出している建物が、50年、100年と資産価値を維持させることは物理的に不可能です。むしろ、外断熱マンションが普及する10年、20年後に内断熱マンションが大きな社会問題になるのではないのでしょうか。

2. 賃貸マンションのメンテナンス

「外断熱工法マンションのメンテナンス費用はいくらですか？」という質問を受け、どう返答したらよいか困ることがあります。それは躯体コンクリートに関する修繕費用のことを言っているのか、あるいは建物を高品質賃貸物件として維持するための費用のことを言っているのか良くわからないからです。



上に、マンション設備における各部位の耐用年数を記載しました。この表からわかりますようにほとんどの設備は 15～30 年で交換時期を迎えます。(実際には壊れるまで使っているのでしょうけど・・・)

築 15 年を経過したマンションのオーナーは、入居者入れ替わりの時期に古い設備を最新型に交換して資産価値を高め、同一家賃(場合によっては値上げ)で賃貸するのか、あるいは設備が古くなった分だけ賃料を下げて設備を入れ替えることなく賃貸するのかを選択します。前者がヨーロッパで一般的な考え方であるのに対し、後者が今までの日本の賃貸事情といえるのではないのでしょうか。

つまり、コンクリート断熱工法がなんであろうと設備の耐用年数には関係しません。内外装の補修費用も同様に、特別な外装材を使用しない限りメンテナンス間隔や費用におおきく差が出ることはありません。(ただし、外断熱工法の場合は結露が原因のカビクレーム補修はなくなります。)

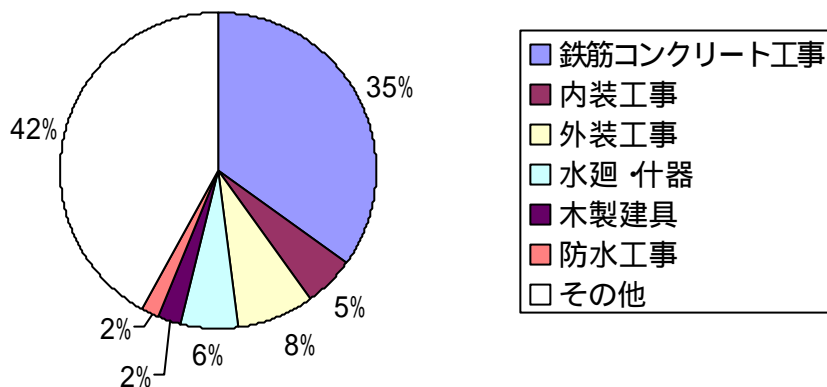
メンテナンスにかかる金額は、40 年で取り壊すことを考えているのか、あるいは次の世代に引き継ぐ資産として 100 年使おうとしているのかという考え方で決まってくることで、オーナー以外の人が決められることではないはずです。

例えば浴室を比較した場合、20 年間使われ続けたボロボロの風呂と、最新機種に入れ替えられたユニットバスとで同じ家賃のはずがありませんし、もしオーナー自身が入居者だとしたら、15 年間も使い続けられたボロボロの洗浄便座でお尻を洗う勇気がありますか？

3. 外断熱マンションは半分以下のコストで新築に生まれ替わる

コンクリートを外側断熱することで、躯体コンクリートを 100 年利用することが可能になることはご理解いただいていると思います。それでは内断熱マンションの耐用年数である 40 年後に、外断熱マンションのキッチン・風呂・内装・外装を完全リフォームして新築同様にするにはいったいいくらのコストがかかるか試算してみます。

表 1 新築マンションの工事構成比率



新築コストの
23%で新築同様に
リフォーム

表 2 初期費用の23%が
内外装・水廻り設備コスト

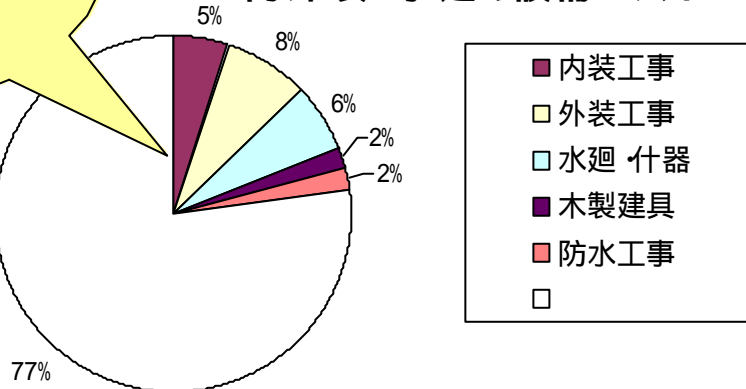


表 1 と表 2 から、新築工事の 35% が躯体コンクリートに関わる工事だということがわかります。この躯体コンクリートは、40 年後もそのまま利用できます。したがって、初期費用の 4 分の 1 でユニットバス、キッチン、内外装の完全リフォームが可能ということになるのです。つまり、躯体コンクリートさえしっかりしていれば、たとえおおく見積ったとして新築費用の半分以下で新築同様に生まれ替えることができるのです。(実際には順次入居者の入れ替えにあわせて、戸別にリフォームすることになるので設備投資が分散できます。)

ここで大切なことは、50 年後に間取りを自由にできるよう配慮しておくことです。したがって、内壁にコンクリート壁を設ける設計は避けてください。

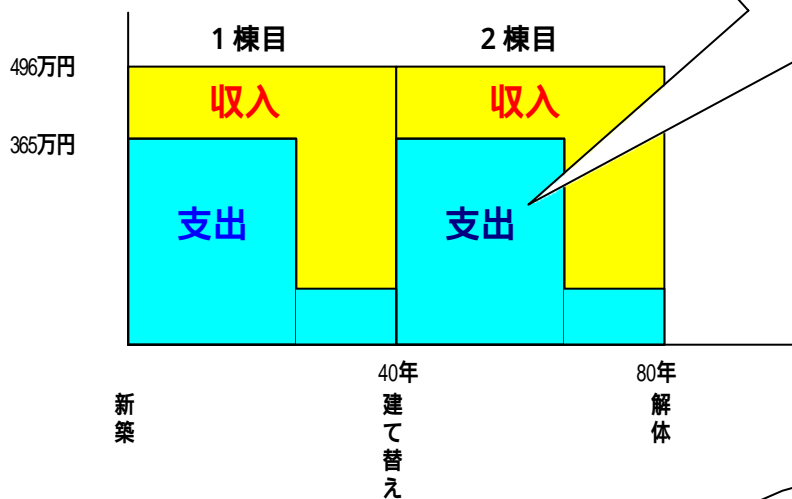
4. 次の世代を考えると外断熱マンションです

それでは実際の収入と支出をシュミレーションしてみます。

事 例

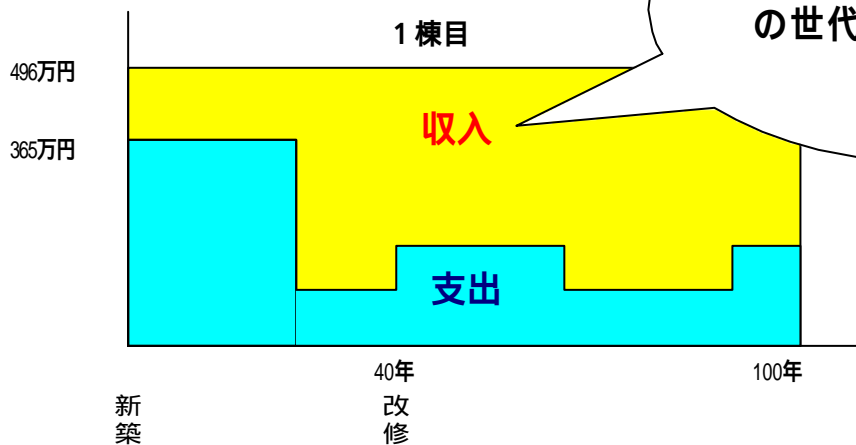
- 仕様 : 両断熱マンション RC造3階建て 6世帯
- 間取り : 2LDK (54.5㎡)
- 投資金額 : 56,000,000 (建築費 52,000,000 諸経費 4,000,000)
- 返済金額 : 3,000,000 (25年返済 金利 2.5%)
- 家賃収入 : 4,968,000 (69,000 × 6世帯 × 12ヶ月)
- 管理費 : 248,400
- 税金 : 400,000

内断熱マンションの収支推移



次の世代で建て替え費用が発生

外断熱マンションの収支推移



資産価値が高いので、次の世代で利回りがよい

表の黄色い部分がオーナーの利益ということになりますが、内断熱マンションの場合は融資返済が終わったら、修繕・解体・建て替えの心配をすることになります。外断熱マンションの場合は、融資返済後はリフォームを続けながら資産価値をさげないように維持していけば良いのです。解体が必要な産業廃棄物の塊（老朽マンション）を次の世代に残すことにもなりません。

本当のライフサイクルコストを考えるならば、エネルギー消費量も考慮に入れるべきです。外側断熱マンションはコンクリートの蓄熱性を利用しているので、省エネ効果が非常に高く、入居者が負担するエネルギーコストも大幅に削減できます。

利回り・エネルギー問題・産業廃棄物問題を考えると、オーナー、入居者、地球にとって外断熱マンションが最良の選択なのです。

2005.9.1