



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにか必要なかを一緒に考えていける場にできればと思っています。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

# レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 [www.rentlife.co.jp/owner](http://www.rentlife.co.jp/owner)

編集発行

株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



## 《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

[rentlife.co.jp/inquiry/rentnews](http://rentlife.co.jp/inquiry/rentnews)

vol.78専用お問合せフォーム



### 今回のお題目

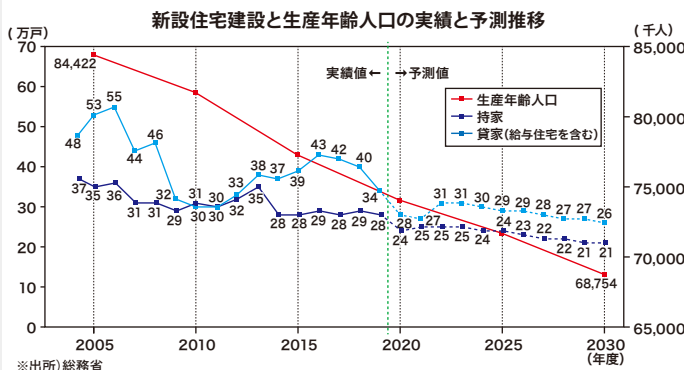
## 《特集》大切なアパートやマンションの修繕計画はできていますか？

■村上不二夫の面白ごぼれ話 最後のご挨拶!!

■リフォーム事例紹介《別紙》

■コラム 鬼滅の刃ブームのきっかけとは？

長期修繕計画と自己資金0円リフォームを実施した一棟まるごとリフォーム事例



ほとんどの家主が建物修繕計画を作成していない。放置された賃貸住宅は市場から取り残されている。賃貸住宅は毎年、大量に供給されています。最近、金融機関が投資用不動産向けの融資審査を厳格化している影響で、賃貸アパートなど貸家の着工が大きく減ったとは言え、それでも2019年度の新生産年齢人口は年々減り続けているというのに、賃貸住宅の供給は止まりません。これでは、古いアパートやマンションはどんどん市場から弾き出されて行ってしまいます。市場が萎んでいくわけですから、たとえ築後20年程度の賃貸用アパートでも、何も手を加えずに放っておけば、入居者には選んでもらえないでしょう。なぜならデフレ経済下では20年前の賃料も新築されたアパートの賃料も大差がなくな、よほど立地が良い物件でなければ新しいものには、勝ち目がなからず。

**大切なアパートやマンションの修繕計画はできていますか？**  
長期修繕計画を作成・実行し、いつまでも稼げる賃貸住宅で安定収入を得る！

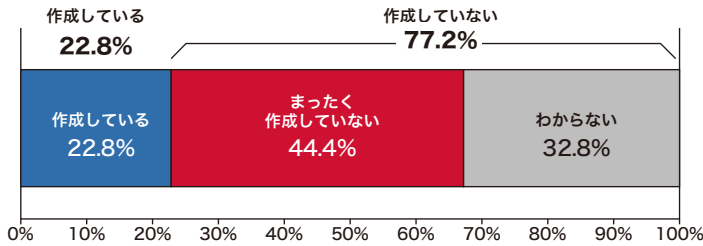
したがって、古いアパートやマンションに競争力を持たせるには、部屋の中は元より、建物の外観

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257
- 伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

も常に清潔できれいな状態にしておかなければなりません。  
しかし、ほとんどの家主がそれを実行していないのが現実です。そして、それが国交省の調査で明らかになりました。調査によると、賃貸住宅を建てた時から将来の修繕を見越して建物を維持するための計画、すなわち長期修繕の計画について考えている

■長期修繕計画の作成状況



※出所) 国土交通省住宅局調べ民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書

けます。しかし驚いたのは、自身のアパートやマンションの修繕計画についてまったく知らない、分からないという家主が32.8%にも及んでいたことでした。すなわち約3割以上の家主は所有している賃貸住宅の修繕や維持管理について全く興味が無いということです。これでは健全なアパート経営はできる筈もなく、空室が増えていくばかりです。

家主はわずか22.8%で残りの7割以上(77.2%)の家主は、考えていないため作成できていませんでした。とは言っても現実には、建物が傷んできたことが分かった時に修繕すれば、わざわざ修繕計画など作らなくてもいい家主も多いことでしょうから、こと修繕計画の作成自体においてはこのような結果になることは頷けます。



▲廃墟と化した、どうにもならない賃貸住宅

前号でもご案内の通り、今の日本社会では空き家が大きな社会問題になっていますが、平成30年の統計によりますと、賃貸用住宅の空き家は空き家総数846万戸のうち、431万戸と実に空き家の半分以上(50.9%)を占めていることになりました。また、賃貸住宅が大量に供給され続けている結果、賃貸住宅だけの空室率も近年は概ね2割の水準で推移しています。(長野県27.7%、神奈川県16.1%、ホームズ調べ)

**どんな街にもある廃墟と化した賃貸住宅。**  
**定期修繕をしていれば現役で**  
**まだまだ稼げたはずなのに…**

すなわち賃貸住宅の5戸に1戸は常に空室になっているということですが、当たり前前のことですが、賃貸経営は空室が増えれば増えるほど経営意欲は失われてゆき、また収入が減ってしまいますから、修理やリフォームをする資金もなくなってしまう。成れの果ては、家賃をどんどん減額しても入居者は戻って来ずに、朽廃していく一方で、最後は全く入居者がいないお化け屋敷のような廃墟と化した賃貸住宅が残っているという結末を迎え、後は二束三文で叩き売るか? 取り壊してしまふかの選択肢しかありません。そして、このようなアパートやマンションをどこの街に行っても私たちは見かけるようになってきました。こうした建物は完全な不良資産と化し、地方では取り壊して

更地にして売却しても取り壊し費用すら捻出できない状況です。鉄骨のアパートでアスベストでもあるものなら取り壊し費用が倍もかかってしまい、壊すに壊せない状況になってしまいます。

稼げているうちは可愛いいアパートやマンションでも、稼げなくなれば見に行くのも嫌になってしまいうほど、ますます賃貸経営が煩わしくなってしまうものです。私も古いアパートを抱えている家主の一人として、その気持ちはよく理解できます。また、もともと賃貸経営に対する意欲がなく、押し付けられた土地活用や相続対策の家主が所有する賃貸住宅は得てして、そういった末

**国交省も賃貸住宅の長期修繕計画策定と実行を呼び掛けている**

このような実情を見るに見兼ねた国土交通省もついには重い腰を上げました。家主が勝手に土地活用をしてアパートを造った



路をたどる傾向にあります。投資会社やハウスピラー主体の賃貸経営がそのような結果を生み出してしまふのです。私も経験則からつくづく思うのですが、やはり賃貸経営に乗り出し建物を所有したら、後は地道にコツコツと手塩にかけて、古くなっても稼げる建物に育てていくことが大切なのです。そして、所有したということは、そうした義務を負ったということになるのです。

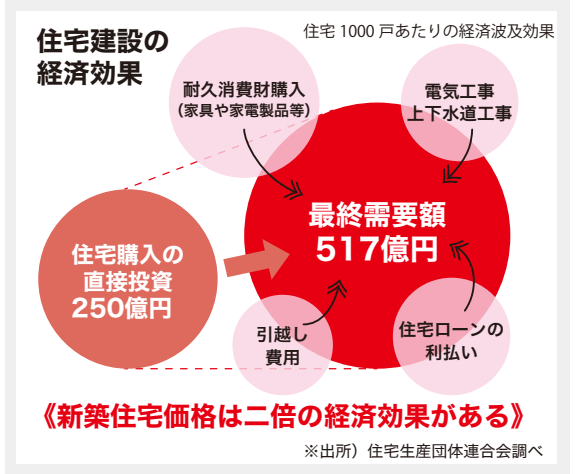
わけですから、国にしてみれば自分のことは自分で始末しなさいと言いたいところでしょうが、予てより住宅建設による経済効



▲国土交通省から公表された『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』

果を期待していた国にとって、毎年建設される賃貸住宅も大きな経済効果をもたらす要因であり、促進してきたという背景があるからです。住宅供給が過剰でも政府が抑制策を講じない理由は、経済効果が大きいからです。住宅生産団体連合会によれば、住宅建設が生む経済効果は、その二倍以上に達し、2割程度の税収効果もあると試算されています。新規の住宅が造られることで、様々な企業の売上が増加し、企業が儲かれば、設備

投資や従業員の給料増に繋がるといふ、二次波及効果も出ます。これら全てを換算すると、住宅価格の二倍にも及ぶ経済効果があるといふのです。そして新しい賃貸住宅が大量に供給されてゆく結果、老朽化してゆく賃貸住宅が市場から取り残されてゆく訳です



から、あくまで私見ですが、国も黙って見ている訳にはいかなくなったのでしよう。そこで国土交通省は、遅まきながら2018年に『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』を公表しました。これは結構よくできていて、大規模修繕の重要性と対策がコンパクトにまとめられています。国が賃貸経営に関するアドバイスをするこの計画修繕ガイドブックは、実にユニークなスタイルで、平易な表現で極めて分かりやすく、賃貸住宅修繕のポイントをまとめています。

建物の修繕で大切なことは、国土省のガイドブックにも示されている通り、建物の各部位、例えば屋根や外壁、階段・廊下などの塗装工事や貼替・防水工事が必要となる部分、そして給排水管のように洗浄や交換が必要になる部分、さらに、舗装などの外構修理工事などについて、それぞれのくらの期間で点検や修繕・交換を行い、また、それらにはどの程度の費用が必要となるかを、事前に把握しておくことが重要です。その点、国土省作成のガイドブックは分かりやすくできていると思います。当然ですが、建物は年数がたてば経年劣化で傷んでいきますし、物によっては、例えば給湯器や配管のように寿命で使えなくなる場合もあります。それぞれが修理

**アパートやマンションにとって必要な経年劣化の修繕とは？長期修繕計画策定のポイント。**  
一度に行うとかなりの負担に！



構造・戸数で見る『修繕の時期・費用イメージ』



※詳しくは国土省のガイドブックをご覧ください。

するタイミングが違いますが、負担もある程度分散されますが、放っておいて一気に実行しようとする、かなりの大金が必要になり、断念してしまうことがあります。

修繕は計画的に行うことが負担の軽減になり、最も大切で、計画的に修繕されてきた賃貸住宅は、たとえ築後35年以上経っている木造のアパートでも、見た目もきれいで清潔感があり、常に入居者で溢れていて、戻ってレトロな雰囲気があり愛着さえ湧いてきます。片や、放っておいて朽廃し廃墟になってゆく建物とは雲泥の差があります。

**管理会社も即入居率に直結する部屋のリフォームや設備の刷新に目が行ってしまい、建物自体の経年劣化を見落としている現実！**

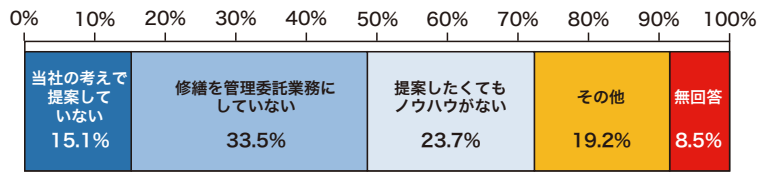
ところが、私共管理会社も反省しなければならぬところですが、入居付のための空室対策では、どうしても室内のリフォームや設備の刷新に目が行ってしまい、建物全体の状況を細かくチェックし、修繕の提案をすることが後回しになってしまいます。その方が入居者に好印象を与えやすく、特にシステムキッチンやユニットバスなど今の入居者が求める設備のニーズに合っていますから、そこだけがク

ろースアップされて見えてしまうのです。と言うのも、今の入居者は家庭でも最新の設備を備えている人が多く、今時、洗浄便座の付いていないトイレやコンロのないキッチンなどは到底受け入れてもらえないからです。したがってかける費用もそこに集中してしまふのです。

私共で空室対策として提案しています「お部屋預かり0円リフォーム」でも、さすがに建物がボロボロではいくら室内をきれ

■管理会社が計画修繕、修繕資金確保の提案を行っていない理由

計画修繕、修繕資金確保について提案を行っていない（いずれかを提案している場合も含む）管理会社について、理由をみると、「修繕を管理委託業務にしていない」が33.5%で最も高かった。次いで、「提案したくてもノウハウがない」(23.7%)、「その他」(19.2%)、「当社の考えで提案していない」(15.1%)の順であった。



※出所)国土交通省住宅局「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書より」

この結果からわかることは…

**仲介会社に大切な物件を任せてはダメ!!**

街中に溢れる仲介会社は長期修繕のノウハウをもたない会社がほとんど…



**長期修繕計画は、レントライフにお任せください!!**

いにしても、入居者には選んでももらえませんから、外壁塗装や通路の修繕を家主にお願いしますが、それなりの建物ではどうしても建物全体の修繕が後回しになってしまいがちです。特に仲介主体の管理業者では、管理とは名ばかりで、目的は入居付の手数料確保であり、利幅が薄く手間暇のかかる修繕には目

が向きませんし、そもそも修繕に対するノウハウがまったくありません。前述の国土省の調査で、管理をしている不動産業者のアンケートでも、修繕を管理委託業務にしていなかったり、提案したくてもノウハウがない業者が、思いの外多いのには驚かされました。

私共も、最近まで管理担

当社員が定期巡回サービで、目視による建物の修繕箇所提案をオーナーにしている、長期修繕計画の策定ができていませんでしたので、大きな口は叩けません。古くなって入居率が落ちた賃貸物件を市場に復活させるための提案とお手伝いは管理会社の責務であると思えます。

**長期修繕計画を 無料で承ります!!**

**管理オーナーに関わらず、仲介オーナー様も大歓迎です。**

建物調査の上、診断結果レポートをご提出いたします。  
お気軽に最寄りの店舗へお問合せください。



古くなったからと諦めていませんか？

今からでも遅くない。現地調査と分かりやすい資料で、稼げる賃貸物件に変身させます

国交省のガイドブックでも案内しているように建物は築年数の経過とともに、外観が劣化し、周辺の新築物件や築浅物件に比べて競争力は極端に低下してしまいます。これを放置しておく、期待する家賃収入は望めなくなり、定期的な修繕を行っていない結果、大規模な修繕が必要になります。収入が落ち込んでいる状況では多額な費用を掛けることができません、さらにはそのまま放置すればますます老朽化が進み、また競争力

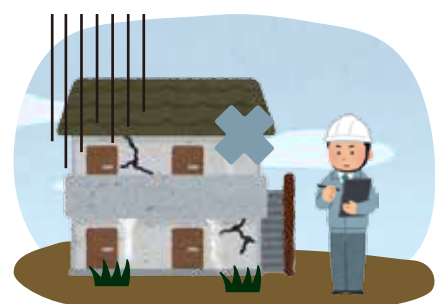
が低下していつてしまいます。そうなれば賃料を下げてでも入居者を確保できない、いわゆる負のスパイラルに陥ってしまい、最終的には人が住めない状態になってしまいますのです。

まずは、早めの修繕で市場に復活させることが重要です。建築費が高騰している今、多額な費用をかけて再建築しても、期待する収益は確保できません。

そこで私共では、オーナーの資産を守り、長期にわたり安定した賃貸経営をご提供するため、負のスパイラルに陥ってしまいう前に、計画的な修繕を行えるよう適切な建物の修繕計画を立てご案内するよう物件の管理体制を改善いたしました。レントライフ発



ピララルに陥ってしまいう前に、計画的な修繕を行えるよう適切な建物の修繕計画を立てご案内するよう物件の管理体制を改善いたしました。レントライフ発



足以来、現在まで担当社員が建物の定期巡回を行っている、空室があれば新しい入居者を迎えるための定期清掃なども実施し、月に一回はオーナーに建物定期巡回報告書を差し入れていきましたが、あくまで担当社員の目視での提案でしたから、担当者の目線によるバラツキがあり、正確な提案をすることができなかつたかもしれませぬ。そこで私共では、そんな状況を改善し、現在から将来にわたる修繕の見通しを統一のツールにより社内管理し、適切な定期修繕計画をオーナーに提供し、新築に負けない競争力のある物件づくりのお

手伝いをするための効率化を図りました。これにより長期に渡る安定した賃貸経営を提供できるものと確信しています。

とかく世の賃貸仲介主体の管理会社は目先にある入居付だけに注力しがちですが、片やオーナーの欲求もその一点だけに集中しているのが現実で、入居付のために幾多の仲介会社を渡り歩く方も多々いらつしやいます。

結果、古くなった賃貸住宅は市場から取り残されていき、仲介会社は古いものを見捨て、入居付がしやすい新しい物件にシフトしていくという悪循環が繰り返されていきました。これでは健全な賃貸管理や賃貸経営は望むべくもなく、古い賃貸住宅は負のスパイラルに陥り、市場から退場していかざるを得なくなります。それ故、こんな状況から抜け出すためには、長期修繕計画が必要不可欠であると、私共は考えています。

レントライフがご提供する長期修繕計画

建物の修繕といつても、すべての箇所が一遍に必要なわけではありません。建物は部位によって劣化の速度が違いますので、劣化が進行する前に計画的に維持修繕をしていくことが重要です。計画的に分けて修繕していくことで、費用も分散されますし、長期間市場で活躍できる建物になります。

手順としましては、まず初めに建物の調査をし、診断を行います。そして建物調査診断報告書を策定いたします。

策定の目的として、適切な時期に修繕を実施することで、資産価値の向上を効果的に実現できるようにすることです。理想的な修繕の実施時期は、使用をしている塗料、素材等にもよりますが、例えば外壁の地下補修及び塗装は10～12年、鉄部は4～6年ごとに実施することで、建物を長期的に維持できる「効率的な時期」であると言われています。劣化現象は、建物の寿命を縮め、放置すると資産価値の大幅な下落に繋がるばかりではなく、外壁材の落下や階段の欠落による第三



▲レントライフの『建物調査診断報告書』

特徴的な劣化現象

1 サビ



腐食、孔食の発生。長期に亘り放置すると鉄部の落下等の問題が生じる。

2 クラック



コンクリートの乾燥収縮によるひび割れ。躯体の劣化に繋がる。

3 チョーキング



塗料が紫外線や風雨の影響を受けて、粉状になる現象。防水機能の劣化に繋がる。

4 白華現象



コンクリート内に浸入した水が石灰となって染み出ること。コンクリートの劣化に繋がる。

その他にも……



《駐車場》  
白線が消えている。  
アスファルトの窪み・ヒビ。



《ベランダ》  
塗膜がはがれている。  
排水口が詰まっている。



《共用通路》  
床・壁面の剥がれ。  
鉄骨部分の腐食。

者への損害事故が発生する危険性があります。  
また、劣化を放置すると、加速的に劣化が進行し、その後補修をしても、想定以上の出費と工期を費やした割に期待通りにならない、完全には修復しないことも考えられます。

修繕のポイントとしては、  
3つ。  
①美観の向上  
意匠性、リフレッシュ感の向上  
②耐久性の復元  
劣化した下地・塗装への耐久性付与  
③安全性の確保  
劣化鉄骨・外壁材の剥落防止など

このようなポイントを抑えることで目的となる建物の資産価値向上・維持と入居者の満足度を高めることにより競争力を持たせることができます。  
また、特徴的な劣化現象は4つありますので、例としてご紹介させていただきます。(左図参照)

私共のスタッフにて、社内を統一したチェックリストを利用し、前述した4つの特徴的な劣化ポイントを含めた建物調査を行います。  
診断の結果オーナー様に対して、まず総合所見としてこれらを分かりやすく項目別に提示し、また修繕必要箇所ごとの写真付き解説や修繕方法をご提案いたします。さらに修繕チェックリストにより、具体的な個所の診断結果を提示し、修繕時期の目安や概算修繕費用をご案内いたします。ご提案に当たり、なにより私共ではこれらの診断や報告について「より分かりやすく」をモットーに策定しています。  
もちろん長年何もせず放置していた場合には、修繕箇所も多く、費用も多額になりますので、理想的には一度にすべてをリニューアルすることがお勧めですが、そんな

簡単に実施することはできないと思います。そのような場合でも、長期修繕計画があれば安心してご提案し、計画の基、優先順位を明らかにして、逐次修繕を実施していければ決して遅くはありません。  
私共は将来的に競争力のある物件に仕立て上げていくためのアドバイスやお手伝いをさせていただきますので、ご安心ください。只今弊社の営業社員がオーナー様のもとへお伺いし、建物診断及

修繕チェックリスト

箇所ごとの診断結果

現況診断結果

箇所	劣化状況	劣化の程度
鉄骨	<input type="checkbox"/> 剥離	鉄骨表面がサビが著しく発生している。
	<input type="checkbox"/> 腐食	鉄骨表面がサビが著しく発生している。
外壁	<input type="checkbox"/> 剥離	外壁表面が剥離している。
	<input type="checkbox"/> 劣化	外壁表面が劣化している。
共用通路	<input type="checkbox"/> 剥離	共用通路の床・壁面が剥離している。
	<input type="checkbox"/> 劣化	共用通路の床・壁面が劣化している。
駐車場	<input type="checkbox"/> 剥離	駐車場のアスファルトが剥離している。
	<input type="checkbox"/> 劣化	駐車場のアスファルトが劣化している。

主な修繕方法

お問い合わせ先

TEL: 0261-219-5082  
FAX: 0261-219-5083

ご相談は最寄りのレントライフ各店へ



長野店 松本店 諏訪店

伊那店 飯田店



び長期修繕計画策定のご案内をいたしております。ご興味のあるオーナー様は最寄りのレントライフ各店にお気軽にご連絡ください。

村上不二夫の面白こぼれ話

最後の御挨拶!!



いやあ誠に申し訳ありません。まったく元気だった私が一気に病いに倒れてしまいました。

そして今回が最後の御挨拶になってしまいました。私は作家でも物書きでもなく、ただ単なる一芸能人であります。たまたま、御縁のあったレントライフさんの重役さんと御縁があった事から、気楽なエッセイでも...とのお誘いを頂き、まあ年に何本か位の思いで...とスタートしたのが、何年も...という事に相成った次第であります。

芸能界と申上げても色々な職種があります。私は大学卒業後、新東宝という映画会社に入りました。戦後、映画会社の東宝が組合活動から分流し、系列として新しく出来た子会社が新東宝でした。この会社

は戦後流行のノンプロの社会人チームを持っていて結構活躍。私の母校明大野球部のOB達先輩が結構在籍されて、私にも来い来いとの重ねてのお誘いで、遂に2〜3年位は...でOKし入社しました。



▲若かりし頃の俳優村上不二夫さん

しかしやはりそれなりの会社、勝手は許されず、つまり所属ポストを定められ俳優部に入れられました。そこには当時売出し中の若いニューフェイスがゾロゾロ。高島忠夫、宇津井健、天地茂、池内淳子、大空真弓等々とみんな仲間内、一日中ピーピーキヤーカーの連日でした。

た。また、ベテランでよく仕事に來られてた上原謙さん、鶴田浩二さん等々にもよく面倒を見て頂いてた事から、こりゃしつかりせねば...と大映に移籍。こちらでは長谷川一夫御大、勝新兄、田宮二郎兄、若尾文子さん等々の上、井上梅次監督、ズーツとザ・ガードマンを撮っておられた村山三男監督等々から何かとお誘いを頂いてた中、映画が突然不況になってきたので多くの諸先輩を含め皆でテレビ界に移り、私の場合NHKで主役も何本か頂き、ある作品では鶴田浩二さんとは芸術祭賞まで頂き、その後テレビ朝日から新しい報道情報番組の取材リポーターとして力を貸して...とお誘いを頂いてハイハイと始めたのが、川崎敬三さんと組んだアフタヌーンショーで、これでちよっとスターダム入りした頃から、全国で色々歩いているのだから少しエッセイ位でもとの、あちこちからの

◆ 著者紹介 ◆



村上 不二夫 (むらかみ ふじお)

【略歴】東京都出身 明治大学商学部卒業  
新東宝映画入社、その後、大映に移籍  
「遊星王子」主役を含め、多数のドラマに出演  
映画からラジオ・テレビへ進出  
情報番組レポーター、キャスターに転向

【主な著書】

「村上不二夫のカメラまえうしろ」  
「ラクダの瘤にまたがって  
シリア砂漠1000キロの旅」その他、随筆多数



▲レントライフ便りvol.39「弱者と天使」より

これまたお誘いで目下まで続けたのがこのレントライフコーナー等々でありました。

しかし今、もうこんな体調になつては...と、このレントライフの校正担当者の

宮澤女史との連絡の上、皆様とお別れ...という仕様に相成った次第であります。本当に皆さん永い間有り難度う御座居ました。心より感謝致します。どうぞ、いつまでもお元気で...。皆さん頑張つて下さい。またいづれ何かの御縁があった時は昔なじみの一人としてお声をかけて下さい。心より御健勝をお祈り申し上げます。では失礼を...！  
左様なら!!

令和3年3月日記  
可  
エ  
ト  
ニ  
夫



村上さん、長年ご寄稿頂きましてありがとうございます。初めて登場していただいたのは、なんと15年前の2006年10月号でした。世界各地を飛び回った村上さんは、毎回様々な国の生き生きとした様子を教えてくださいました。私たちに語りかけてくださる、まさに『村上節』が読めなくなるのはとても残念です。レントライフ便りだけではなく、私共の自然素材リフォームのTV番組にもご出演いただきました。一緒に木曽の地を訪れたことは、今でも覚えております。これからは、ご自身のお身体を第一に、ご家族とのお時間を過ごしていただければ幸いです。また元氣な村上さんのお声を聞ければと思います。本当にありがとうございました。どうぞございました。

村上さんへの激励のお言葉をお待ちしています。レントライフ便り専用お問合せフォームよりお送りください。私宮澤が責任を持って村上さんまでお届け致します。

# 鬼滅の刃

## ブームのきっかけとは？

皆さん、鬼滅の刃に関連するトピックを昨年からはほぼ毎日お聞きになられたことでしょうか。中にはお孫さんやお子さんに進められハマってしまったという方もいらっしゃるのではないのでしょうか？

なぜこんなにもメガヒットを飛ばしているのか、改めて分析してみることにしました。

### ■鬼滅の刃とは？

鬼滅の刃は、大正時代を舞台にした人を喰う「鬼」と、鬼殺隊との戦いを描いた物語です。主人公の少年竈門炭治郎（かまど・たんじろう）は、鬼にされてし



竈門炭治郎  
竈門禰豆子  
我妻善逸  
嘴平伊之助

まった妹の禰豆子（ねずこ）を人間に戻す方法を探すために鬼と戦い続けるという内容です。漫画雑誌の『週刊少年ジャンプ』で連載され、2019年4月からTVアニメが放送され、その続きが映画で描かれています。

### ■メガヒットの要因

この鬼滅ブームの火種は一体何なのか？漫画連載開始当初は、ジャンプの中で異質の作品であり、何度か打ち切りも心配されたようです。しかし、妹のために戦う心優しい主人公、共に旅をし、命がけで戦い助け合う仲間との友情、そして絶対的な力で君臨する孤高な敵の存在など、ジャンプ読者の心をつかむ要素はあったでしょう。そんな中でのアニメ化を、業界でも注目の制作会社が手掛けたことがブームのひとつの

要因であったと思われる。TVアニメが開始された当初はさほど注目されてはいませんでした。しかし、放映されたアニメの作画が相当に素晴らしく、2Dと3Dが融合したとても美しい映像を見た人々は感嘆の声を漏らしました。さらに、放映時間が深夜帯であったことから、子供よりも大人が見ており、ジブリ作品のようなリアリティのある画風に慣れ親しんだ世代が、TVアニメでもこのクオリティが見られるのか！と驚き、その感想をSNSで世界に共有し、じわじわと人気が出たのでわらないでしょうか。そして、後追いで見始めた人々もそのクオリティの高さに驚き、さらにストーリーに惹き込まれファンが増えていったものと思われま

### ■ここにもコロナの影響

さらに、アニメ終了と同時に映画の公開も発表され、大盛り上がりを見せました。そんな映画公開を待

ちわびる中、現れたのがコロナウイルスでした。人々は外出を制限され、家の中で過ごす時間が圧倒的に増えたことで、動画配信サービスを見る機会が増え、その中で話題になっていった鬼滅の刃が、さらに大きく世間に浸透していきました。



鬼滅の刃がみられる主な動画配信サービス

そして満を持して公開された映画は、原作の中の1エピソードとはいえ、アニメならではの熱くなるアクションと、涙を誘うドラマ性がたっぷり盛り込まれており、鬱屈した世相に飽き飽きしていた観客にとっ

て感情を存分に発散できるエンタテインメントとなり、この満足感が口コミとなってさらに観客を呼ぶことになったと思われる。

このブームは様々なタイミングに恵まれた面もあるかと思われませんが、緻密なマーケティング戦略もその一因です。SNSでの宣伝はもちろんのこと、交通看板などもしっかりと設置し、デジタルとアナログの多方面から攻めたことで、幅広い年齢層に浸透していったのです。

急速な売れ行きに対応できず、ピーク時は店頭でもネットでも、単行本が手に入りづらい時期が続きました。手に入りづらいとさらに所有欲をかき立てられるのが、人間の性です。さらに著名人などのインフルエンサーも、主人公が使った「全集中！」等といったセリフを引用する事でも話題になっていきました。映画公開に合わせて、多くのキャラクターグッズやコラボグッズが展開され作品の



▲今なお新作が続ける鬼滅の刃グッズ

露出機会は増え、スパイラル状に人気積み上がっていきました。多くの人の目に触れるためのマーケティング戦略、SNSでの個人や著名人の発信、またコロナ禍での公開となったことなど、今だからこその様々な事由が奇跡的に噛み合った結果が、メガヒットに繋がった要因ではないでしょうか。

### 編集後記

今回で村上さんのエッセイが最終回となります。長きに亘り、村上節で楽しませていただきました。またいつか、お食事でも一緒にできれと思います。オーナーの皆さんからの村上さんへのお言葉もお待ちしております。 宮澤

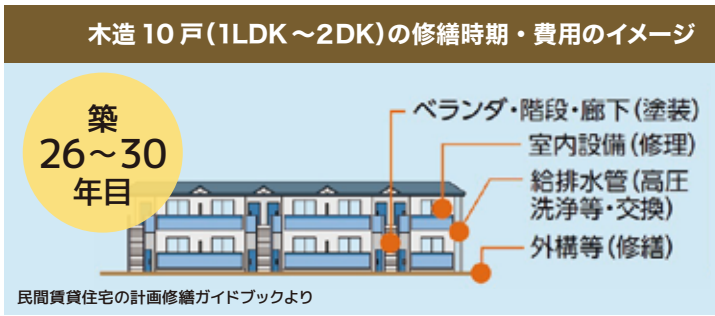


《事例紹介》お部屋預かり Vol.33  
 ゼロ円リフォーム  
 アパート棟まるごとリフォーム

長期修繕計画 × 自己資金0円リフォーム

今号の巻頭特集にてご紹介した『長期修繕計画』の実施と弊社の自己資金0円リフォームを併用し、見事に市場に復活したアパート再生事例をご紹介します。この事例は以前にも自己資金0円リフォーム事例として本誌に掲載しています。が、今回は長期修繕という当時と違った観点から注目し、再度ご紹介させていただきます。

1991年に建設された木造2階建アパートです。外観はどこにでもありそうな白一色の平凡なサイディング張りで、内装も平成に建てられていながらも、ザ昭和といついかにも今の入居者ニーズとはかけ離れた設備と間取りの物件でした。も



ともと企業や外国人学校の寮として使用されていたため、敷金や原状回復の義務もなく、内外観共に傷みも相当なものでした。

リフォーム実施当時は築後26年経っており、リフォーム代金はレントライフの自己資金0円リフォームをご活用いただき、オーナー様のご負担0円で工事を実施することが出来ました。

しかし、内装がピカピカの新築同然に生まれ変わった後も、外観は古めかしいアパートのままですと、いくら室内がきれいになったとはいえ入居を検討する方たちは外観ももちろん気にします。さらに建物の外構に手入れ

国交省の『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』の修繕時期とメンテナンスが必要な内容を確認してみますと、ベランダ・階段・廊下の塗装、室内設備の修理、給排水管の洗浄・交換、外構の修繕と、ほぼ建物内外フルでのメンテナンスが必要なことが分かります。

そこで、外構と全8戸の水まわりや設備等内装をすべて刷新する大規模リフォームを行うこととしました。室内のリフォーム代金はレントライフの自己資金0円リフォームをご活用いただき、オーナー様のご負担0円で工事を実施することが出来ました。



が行き届いていないと見た目はもちろん防犯上も良くないのは明らかです。

そこで、当社で外壁のカラーリングシミュレーションをご提案し、パースにて塗装後のイメージをきちんとオーナー様にご確認頂いた上で実施致しました。但し、今回は室内外を一度に行う大規模な工事でしたので、外壁の塗装についてはオーナー様にご負担していた

だきました。さらに、下水接続工事、駐車場造成工事、TVアンテナ工事など建物自体の設備向上を目的とした工事も行いました。尚、リ

フォームの詳細は裏面にて詳しくご紹介させていただきますので、合わせてご覧ください。

定期的に建物に手を入れていけば、長期に賃貸運用が出来、安定的な収益を確保することが可能となります。これがまさに長期修繕計画の必要性なのです。

一緒に、新築時はよくても、年をとれば、色々と不具合が出てきます。私たちが人間ドックを受けたり、何かあればお医者さんに行くように、建物にも適切なメンテナンスが欠かせません。」まさしくその通りです。大切なご所有物件での安定した賃貸経営のために、『長期修繕計画』を私たちレントライフにご相談いただければ、最善のご提案をさせていただきます。ぜひお気軽に各店舗へお問合せください。



## 全戸フルリフォームで市場へ復活!

長野県諏訪市  
構造 / 木造 築年 / 平成 4 年  
2K → 1LDK へ



# アパート 1 棟まるごとリフォーム

『長期修繕計画』と『お部屋預かり0円リフォーム』の併用で、アパートまるごと一棟大復活!! 選ばれる物件へ。

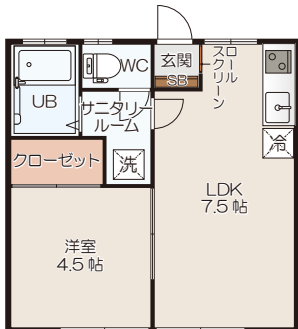
### Before



寮として使用されていたため、敷金や原状回復義務がなく、部屋の中は傷みがひどい状態でした。

傷・衝撃・汚れ・水に強く、ワックス不要のフロア材でリフォーム。原状回復費用を削減!

### After



室内は和式造りで設備も古めかしく、中には壁に穴の空いたお部屋もあり、とても今の入居者に選ばれる物件ではありませんでした。2Kだった間取を1LDKに見直し、使いやすく変更。内装もすべて刷新しました。床には傷や汚れに強く原状回復費用の削減になるフロア材を採用し、全体的なカラーバランスにも気をつけ、明るなお部屋に仕上げました。



### リフォーム内容一覧

【内装】・床の張り替え・室内洗濯機置き場の 신설・キッチン入替え  
・UB 入れ替え・建具入れ替え・エアコン、TV ドアホン、  
ウォシュレット設置・その他内装全面

【外装】・外壁塗装・下水接続工事・駐車場造成工事・TV アンテナ工事

工事費用(一室) 177万円

0円リフォームシミュレーション

《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》	5年間で返済完了!
0円	45,000円	36,000円	60ヶ月	

自己資金ゼロで出来る『お部屋預かり0円リフォーム』  
プラス『長期修繕』で古アパートも再生・長期安定収入!