

定期的な建物診断と改修で
建物は100年もたせる時代に

建物を「建てる」から「活かす」ために
建物のメンテナンスに特化した小冊子プロジェクト始動

ICHIMAN TOPICS & INFORMATION



Photo

～今月の写真～

1397年、足利義満によって創建された「鹿苑寺」。私たちには「金閣寺」として馴染みの寺院です。当時の建物は1950年（昭和25年）に焼失し、現在の建物は1955年（昭和30年）に建てられたものです。鏡湖池に映るその姿も美しい金閣寺は、修繕を加え60年を超える今でも私たちを楽しませてくれます。撮影：2018年1月 西島 昭

定期的な建物診断と改修で 建物は100年もたせる時代に

新築物件が供給過多になつてきた昨今、時代はスクラップ&ビルドから建物を永く活かす時代になってきました。「50年と言われてきた建物の寿命は、建築技術やメンテナンス技術の向上で、100年もたせる時代になってきました」と語るの

は、横浜や神奈川を中心に、マンションの大規模修繕・改修工事から経年サイクルによるメンテナンス工事をトータルに行っている、伊勝の池上さん。

ついつい、不具合が出てから対応しがちな修繕ですが、建物は悪くなると加速度的に悪化します。長い間放つておくと、補修費が通常の1.5倍になることも。定期的な建物点検をし、事前に手を加えることで、余分な補修費を抑えることができます。

RC造の場合、外壁にヒビが入るとそこから水が染み込み、アルカリ性のコンクリートが中性になることでその鉄が錆びるそうです。それが建物の強度を落とす

原因に。定期的な診断で、コンクリートの中性化をチェックし、アルカリ付与材を補充することで、建物の劣化を防ぐことができます。

「新築の場合、築10年目で建物診断をすることをオススメします」と池上さん。通常、建築会社の瑕疵担保責任の期間は10年。10年目に診断し、1～2年以内に最小限の修繕を保証内で行うことができれば、コスト削減になります。また、改良工事も内容によっては国や地方の補助金が出る場合もあります。

建物に不安のある方、手遅れになる前に、まずは専門家に相談し、修繕計画を立ててみてはいかがでしょうか。



お話を
伺った方

株式会社伊勝
取締役／企画部長

池上 泰晴さん

建物を「建てる」から「活かす」ために 建物のメンテナンスに特化した小冊子プロジェクト始動

今、大切なのは
建物を「活かす」こと

空き家や空室が増加しているにも関わらず、新築が増え続ける昨今。大学で「建物を建てる」学問、建築学を学んだ私ですが、「これからは建物を新たに作るのではなく、あるものを活かしていかなくてはならないのではないか」と思っていました。

市萬に入社し、一級建築士として建物診断や修繕の実施などに携わり、まさに「あるものを活かす」仕事をしています。オーナー様の中には「建物が古く気になっている

けど、どうしたらいいかわからない」とお困りの方も多くいらっしゃいます。誰に相談したらよいのかもわからない。そんな状況を改善したく、修繕計画の立て方からメンテナンスまで、一級建築士の私にしか伝えられないことを小冊子にしたいと思いました。

建物診断から修繕まで 経験で培ったノウハウ満載

私どもは多くの管理物件を預かる中で、建物を長期活用し、利益の出る賃貸経営のお手伝いをさせていただいています。建物の75%は築20年以上です。それでも入居

率は95%を維持しています。それは、建物を適切にメンテナンスしているからにほかなりません。建物診断で適切な修繕、改良をご提案し、オーナー様の意向に沿って実施しています。建物診断レポートでの報告や、専門家から見た修繕の必要性なども判断させていただいています。

大切な資産を永く有意義に活用していただくこと。これが、私の願いです。皆さまが不安に思っている「建物修繕」について、少しでもお役に立てればと思っております。2月末発行予定の小冊子にご期待ください。



建物診断の様子。目視だけでなく、建築物・外壁診断サーモグラフィを使い、赤外線で外壁のクラックや浮きを確認する



建物診断終了後、診断報告書を提出。オーナー様にもわかりやすいよう、修繕の緊急度を3段階で評価

建物診断から修繕までお任せください！



株式会社市萬 **辻丸 達憲**
一級建築士
賃貸不動産経営管理士
宅地建物取引士

一級建築士の知識を活かし、築古物件の入居率向上のための修繕計画立案や長期運用のための適切な建物メンテナンスの実施など、賃貸用建物の維持管理や大規模修繕に関するコンサルティング業務を行う。

ICHIMAN TOPICS

■入社しました



井本 綾子

経理入力や賃貸の契約業務を担当しています。未経験の業界ですが、早く戦力になれるよう頑張ります。



神原 尚美

賃貸事業部に配属となりました。不動産業界に携わるのは初めてですが、精一杯務めさせていただきます。

ICHIMAN INFORMATION

■長期修繕計画シミュレーションシステムで修繕履歴を一元管理

当社では「長期修繕計画シミュレーションシステム」を導入しました。このシステムでは、オーナー様に代わって修繕履歴を蓄積し、一元管理することが可能です。また、管理された修繕履歴を基に、今後の修繕計画が即座に立てられます。

適切な修繕に欠かせない修繕履歴。当社が責任をもって管理及びタイムリーな修繕提案を行っていきます。



パソコン上で表やグラフを使い修繕状況を分析