

株式会社 エス.ウェーブ 代表 鈴木 亮人

合同会社 アイケーエー 代表 染谷 亜紀

株式会社 七彩 代表 高橋 暁光

令和4年6月25日作成

マンション管理組合様・修繕委員会様

【私たちが考える新時代修繕工事に対する考え方】

- ①・修繕の必要な時に、必要な箇所を、必要に応じた数量で修繕工事をする。
- ②・足場を立てないからこそ可能な事がある。
- ③・低価格修繕工事の理由を正しく理解する。
- ④・減っていく組合費、増えていく組合費。
- ⑤・修繕工事の事前調査の大切さを知る。
- ⑥・お客様が支払った修繕工事費が、適正に使われているか。
- ⑦・調査、お見積り、施工方法、施工内容などを考えたスタッフが現場に居る重要性。

①・修繕の必要な時に、必要な箇所を、必要に応じた数量で修繕工事をする。

NO.2

必要な修繕工事とは。それは日々の生活上にて「不具合となる事案が発生するであろう」と思われる事案に対して行う工事です。

不具合もなく、その予兆すらない状態で行う修繕工事は「無駄に組合費を減らしているだけ」だと考えます。

この3年程度で寄せられるマンション管理組合様、マンションオーナー様からのご相談の多くを占めるのが以下のような内容です。

- 今までの修繕工事は、管理会社に任せる事が多かったが、修繕工事費が高いように思うので見積りが欲しい。
- 大規模修繕工事計画書はあるが、どう考えても今後の修繕計画書を見ると、集まる組合費では賅えないと思う、案を出して欲しい。
- 大規模修繕工事費が足りないから、1世帯80万円程度の徴収を考えていると言われ、他のマンション様で実際にあるの？
- 今後の大規模修繕工事や、建物の不具合対応の予算を考えて、組合費をアップしたいと言われ、資産価値が下がると思うのですが。
- 他の会社様からは、ブランク工法工事ではしっかりとした工事は出来ませんと言われたが実際はどうなのか。
- 足場を立ててからの調査で、タイルの浮き箇所や建物の不具合が発覚し、予算を大きく上回りそうなのですが方法は無いですか？
- 修繕工事の1年後点検で住人より4階外壁に不具合箇所の指摘があったが、施工会社は問題ないと言い切っていた、下から見て大丈夫なのか否かの判断は出来るのですか？ 足場を立てない方法で調査をして欲しい。

このような結果に至ってしまった最大の理由が「無駄に使われた大規模修繕工事費」という事です。

新築でマンションを購入した場合に特に多いのが現実で、大規模修繕工事を2回目、3回目と迎えるにあたり、実際に置かれている状況

に気が付くケースが多々見受けられます。

行きついた結果、最大のポイントは「修繕の必要な時に、必要な箇所を、必要に応じた数量で修繕工事をする」です。

②・足場を立てないからこそ可能な事がある。

NO.3

想像して下さい。 足場を立てても、足場を立てないブランク工法でも、施工の内容が変わらないと言う事を。 しかし、足場を立てないブランク工法だからこそ「可能となる点」があるのです。

- 大規模修繕工事が低価格でご提案出来る。
- ブランク工法にて、建物の事前調査が可能なので、事前に不良個所を把握でき、大規模修繕工事の予算組みが立てやすい。
- 大規模修繕工事の定期検査でも、下から見上げる調査ではなく、ロープで降下し、より近くで確認が出来る。
- 漏水やタイル落下等の緊急を要する自体が発生した場合でも、足場を立てずに即日対応が可能。

③・低価格修繕工事の理由を正しく理解する。

NO.4

大規模修繕工事価格が安い・・・大丈夫なのか？手抜き工事されないか？なんで安い？怪しい。 と考える方もいらっしゃるかと思います。私たちの大規模修繕工事が安い理由をご理解頂ければ「不安・怪しい」が一気に「安心」へ繋がると確信しております。

- 私たちは徹底した「経費削減」にこだわり、お客様へより低価格で、より内容の濃い修繕工事をお届けしたいと考えております。
- 私たちは大きなオフィスに会社を構えたり、営業車を多数所有する、営業マンを多数採用する、役員が高級車に乗る、接待やゴルフ三昧、その他多数・・・その時間を現場施工に費やし、営業や事務員を使わず社長をはじめとする役職者で、営業や経理、現場での施工に携わっております。
- 私たちは自分たちで工事を行い、自分たちで営業を行い、自分たちで経理をし、自分の食べる分は自分で稼ぐ。 という信念を貫くことを、とても重要だと考えております。
- 私たちは時々想定外の工事をお願いされる場合があります、そのような場合は、無理せず、しっかりと工事の出来るパートナーに依頼をする場合がありますが、パートナーが出した見積りに、プラス分のマージンを乗せる事は一切いたしません。 これも私たちが考える低価格工事の形だと考えております。

だから低価格な大規模修繕工事が可能なのです。

④・減っていく組合費、増えていく組合費。

NO.5

管理組合費と言うのは「増えていくもの」という発想に変えて見ませんか？ 「修繕工事費が足りないから借入れをしてまで修繕工事を行ったり、修繕工事費が足りないから組合費をアップする」という発想は如何なものでしょう。

毎月限られた組合費の範囲内で考える「修繕工事費のあり方」というものを真剣に考えなくてはならない時期は絶対に来ると思います。修繕工事会社様の大半が「少しでも会社の売りに反映させたい」という考えから「必要の無い箇所の修繕工事の提案」をするケースが多いのも現実です。

しかしながら、そのような事案に合わせていけば、組合費は徐々に枯渇していき、今後起きると言われている「大地震」などの対応時の予算が足りなくなってしまう恐れがあります。

では、どのようにして「増えていく組合費」を現実のものとしていくのか。

今回の大規模修繕工事を期に、是非「修繕の必要な時に、必要な箇所を、必要に応じた数量で修繕工事をする」を真剣に検討して頂ければ幸いです。

⑤・修繕工事の事前調査の大切さを知る。

NO.6

皆様、たまに旅行や温泉、長距離の移動をする事はございませんか？ その時に

「何時に目覚ましをセットする？ 電車に間に合うように〇〇時にセットして」

「何時の電車だった？ 〇〇時だよ」

「現地についたらどこで食事だった？ 〇〇店だよ」

などという事前調べや、ある程度のスケジュールを立て、より良い結果となるよう準備をするかと思えます。

ではマンションの大規模修繕工事の場合は如何でしょうか？ 確かに他社様も事前調査は行っておりますが、それは「見える範囲のみ」の調査であり、他の大切な部分までは見えておりません。

今回のように私たちが実施いたしました建物調査と、建物調査ご報告書のご提出、そしてお見積もりのご提出までは無料サービスと伝えますと驚かれる方が大多数おりますが、私たちは「建物の状態をしっかりと把握して頂き、無駄の無いより良い修繕工事を実施して欲しいですし、仮設足場を経てから発覚する不具合箇所」で困る事のないように進めて行きたいと考えております。

⑥・お客様が支払った修繕工事費が、適正に使われているか。

NO.7

ここは、とても大切なポイントとなります。

まずは下記の説明をご覧ください。

- 元請会社・・・お客様と直接ご契約をする会社。
- 一次下請会社・・・元請会社から仕事をもらう会社。
- 二次下請会社・・・一次下請会社から仕事をもらう会社
- 三次下請会社・・・二次下請会社から仕事をもらう会社

大規模修繕工事の全体費用が「5.000万円」と仮定しましょう、皆さんは元請け会社に5.000万円を支払います。

元請会社は手数料(マージン)500万円を引き、4.500万円で一次下請け会社へ仕事を依頼します。

一次下請会社は手数料(マージン)500万円を引き、4.000万円で二次下請会社へ仕事を依頼します。

二次下請会社は手数料(マージン)500万円を引き、3.500万円で三次下請会社へ仕事を依頼します。

最終的には三次下請会社が【3.500万円】で大規模修繕工事を行う……。

お客様がお支払いになったのは5.000万円、しかし実際に工事をする会社が受け取るのが3.500万円、その差は「1.500万円」です。

3.500万円でより良い修繕工事が行われるのでしょうか？ この現象、どのように感じますでしょうか？

お客様が実際にご契約するのは元請け会社となりますが「実際に現場で修繕工事を行う」のは三次下請会社なのです。

ご契約金から1.500万円を手数料(中間マージン)として引かれた状態での修繕工事、実際に現場で修繕工事をする下請会社は、とても厳しい予算で工事をしなくてはならないと言うのが実際のところですよ。

私達も以前は下請会社と言う立場で工事をしていた時期があり、赤字になるか否かのギリギリの状態で行っていた頃を思い出します。

私達は赤字にならないよう休憩時間を削り、他の会社が帰っても1時間多く仕事をし、赤字になるのを回避しておりましたが、他の会社では「スピード重視のずさんな工事」や「手抜き工事」をし、大問題に発展した事も良くありました。

良い大規模修繕工事を行う為には、やはり「工事を受注した会社が修繕工事を行う」と言う事で、予算的にも気持ち的にも余裕が生まれ、質の高い修繕工事を行う事が出来るのです。

従って、お客さま自信で「ご契約から工事完了までの正確な流れ」と言うものを把握する必要があり、時にはご契約を結ぶ元請け会社へ対し「実際に施工をするのは下請さんですか?」とダイレクトに質問をしてみても良いと思います。

⑦・調査、お見積り、施工方法、施工内容などを考えたスタッフが現場に居る重要性。

大規模修繕工事を迎えるにあたり、以下のような流れで進んでいきます。

- ①・修繕会社への問合せ。
- ②・対象となる建物の調査。
- ③・数社相見積もり。
- ④・修繕工事会社の選定と決定。
- ⑤・大規模修繕工事スタート。
- ⑥・現場作業。
- ⑦・大規模修繕工事完了。

この①～⑦の流れの中で、全ての経緯を把握している人間はいるのでしょうか？営業をする人間は現場での作業はしませんし、現場での作業をする人間は見積りやプレゼンには参加はしません、実際に管理組合様との間でどのような話がなされ、どのような御説明をした上で大規模修繕工事がスタートしたのか・・・一見地味に見える話ではありますが、とても大切な事だと考えます。

※修繕工事を受注した会社が修繕工事をする、一番無駄が無く、低価格なのに質の高い修繕工事を行う重要ポイントです。

【合同会社アイケーエー**IKA**】&【株式会社エス.ウェーブ】

修繕工事は新時代へ!組合費は減らない!増えていくと言う考え!・・・それがエコな修繕工事

選べる③つの施工方法

建物全体に仮設足場を立てる足場工法・建物の一部にのみ仮設足場を立てるハーフ足場工法・足場を立てずに行うブランク工法

本当に必要な時に・必要な数だけ・必要に応じて

共同企業体JV 株式会社エス.ウェーブ・合同会社アイケーエー・株式会社七彩

【株式会社エス.ウェーブ ・ 代表 鈴木 亮人】

神奈川県川崎市中原区上平間346-35 TEL 044-223-7909

【合同会社アイケーエー ・ 代表 染谷 亜紀】

千葉本社/千葉県市川市国分2-8-13エステート染谷202 東京支社/東京都練馬区谷原2-15-18 TEL 0120-779-475

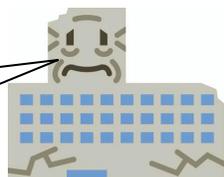
【株式会社 七彩】

東京都日野市万願寺1-5-10-203 TEL 042-514-9389

【建物の主治医と言う考え方】

私たちアイケーエークループ、は建物の主治医として今後もお客様に寄り添って行きたいと考えております。

次の修繕工事まで7年もあるのに、既に各所から漏水が発生している、どうすれば良いのか？



大丈夫ですよ^^ ご安心ください、足場を立てずに悪い所だけを直せるんです。主治医にお任せを。



Q・漏水とか不具合が発生しているのは建物の全体ではなく、東面の6階部分と南面の5階部分だけなんだよ、工事をする為の仮設足場代金が高いでしょ？

A・大丈夫ですよ^^ 足場いらずのブランク工法ならいつでも「必要な箇所だけの修繕工事」に対応していますし、必要のない箇所まで工事はしませんよ^^

Q・なんで修繕工事は13年~15年に一度と言われているのか理解が出来ん! だって修繕工事終了後の7年程度で漏水やタイル落下が起きるんじゃ!

A・それは建物も人間の体と同じだからですよ^^ 人間の体だって15年に一度だけ全ての場所が具合悪くなりませんか? 体の部位や健康状態、生活習慣や持病など、建物も15年後に全ての箇所が一斉に悪くなる訳ではないんですよ^^ 「塗装・シーリング・タイル・防水・その他」・・・5年で悪くなる工事箇所もあれば、20年以上耐えられる工事箇所もあるんです^^ ですから建物にも「主治医と健康診断」が必要なんです^^ 自分の体(建物の事)を隅々まで理解をしている「主治医」が居れば安心出来ますよね? **必要な時に、必要な箇所を、必要な数量だけの治療**、これが一番無駄が無く、体やお財布に負担の掛からない方法です。建物も同じなんです^^

Q・なるほど、今まで建物自体をそういった考えで見えていなかったよ。 そういった考え方なら修繕工事は必ずしも15年に一度って言うのは間違っているよね?

A・間違っているか否かは私にも分かりません。それは過去と現在の気象状況や、当時工事をした施行会社の状況、上記でも御説明した「各箇所の工事内容」で劣化する年数など様々な条件があるのです。その「条件」を少しずつ紐といて行き、皆様にご理解いただけますようご説明して行きたいと思っております。

【はじめに】

この「建物の主治医と言う考え方」の資料は、令和4年7月16日(土)に埼玉県さいたま区に分譲マンションでの大規模修繕工事プレゼン後にお聞きした管理組合様からの「マンションの主治医が必要だね」と言うご連絡から生まれた「新たな考え方と最高の表現の形」と感じ、資料として作成させて頂いた資料です。その内容といたしましては、今回の大規模修繕工事完了～次回の大規模修繕工事の間にかかる様々な問題に直面した管理組合様と、大規模修繕工事は「15年程度に1度」と言う考えを否定する修繕工事会社の中で生まれた「建物の主治医」と言う発想です。

【アイケーエーが考える修繕工事の形】

アイケーエーが考える修繕工事の形と言うのは、他社様が行っている従来の修繕工事のご提案とは大きく異なります。大きく異なる点の中で最大のポイントは足場を立てずに工事が出来る「ブランク工法に対応している」と言う点です。ブランク工法と言うのは仮設足場を立てることなく、建物の屋上からロープで降下しながら工事を行う事が出来る工法です。今までの修繕工事は約13年～15年に一度、建物の全体を一斉に工事の対象とし修繕工事を行う工法でした。しかし1回の修繕工事が終わり、次の修繕工事までの15年間もの間、なにも問題が発生しないと言う訳には行きません。「早ければ5年程度、平均すると7年程度で何かしらの不具合が発生するケース」が多いのです。そのケースとしては

- ※ 7階立てのマンションなのですが5年前に修繕工事を行ったが、3階と5階のサッシ窓付近から漏水をしている、漏水工対策工事をお願いしたい。
- ※ 外壁のタイルが数か所で落下している、いまは敷地内に落下しているので事故には繋がっていないが、通り面側でもタイルが落ちるか心配、調査して欲しい。
- ※ 10階立てのマンションの8階で漏水をしているが、見積りを取ったら1箇所の漏水対策工事で50万円掛かる、足場を立てる必要があると言われた。
- ※ バルコニーの床が長尺シートになっているが、端のシーリングが切れ水が浸水し、下の階のバルコニー天井で漏水が起きている。

上記のようなお問い合わせは弊社だけでも月に3件程度あり、6月の梅雨時期や10月の秋雨時期には2倍以上の間合せがあります。こういったトラブルが多発する中、果たして15年に一度の修繕工事と言う考えを変えていかななくてはならないと考えています。では、アイケーエーでは、どのような修繕工事の形を考えているのか。

前ページにてご紹介した4つの※項目、いずれのお問い合わせでも共通しているのが

- ※ 建物の1箇所や2箇所程度のトラブル案件の為に、わざわざ仮設足場を立てて工事を行うような予算組みが出来ない。
- ※ 7年前程度に大規模修繕工事をしたばかりですが、工事の保証対象年数が切れているので、修繕会社に相談をしても無償では対応出来ないと言われた。
- ※ 漏水と言う緊急性があるケースなのに対応が遅く足場を立てると料金が安い。

といった点です。 では上記のようなトラブルをどう解決すれば良いのか、そこでアイケーエーが辿り着いた答えは「新しい修繕工事」の形です。

【15年後の修繕工事まで耐えられない対象箇所】

修繕工事を行う場合、様々な箇所にて工事を実施します、「防水工事・タイル工事・シーリング工事・外壁塗装工事・鉄部塗装工事・長尺シート工事」と主な工事項目だけでも6つの項目があります。しかし、ここで問題となるのが各修繕工事箇所の「耐久年数」と「保証年数」です。例えば鉄部塗装の保証期間はメーカー保証で2年、シーリングに関しては3年と短い保証年数に対し、防水工事の場合は最低5年程度、長い場合には約10年以上の保証がつき、更に防水工事箇所においては、メーカー保証は10年ですが、施工会社がしっかりとて工事を施工していれば15年～20年程度の耐久年数があると言われています。2年や3年しか保証期間がない修繕箇所もあれば20年程度の耐久が期待できる修繕箇所もあるのです。こんなに年数差があるのに修繕工事の周期は何故15年に一度なのでしょう。確かに7年程度に1度の大規模修繕工事を行えば、それだ予算が必要になり、マンションオーナー様や、マンション管理組合様(組合費増額など)への負担が大きくなります。予算から計算した結果15年程度で1度の大規模修繕工事となったのでしょう。しかし、次の15年までに耐え切れなくなったシーリング箇所や長尺シートの端末シーリング箇所など、まだまだ課題は解決されておらず、実際に漏水に悩まされている住人様が多いのも現実なのです。

【必要な時に、必要な箇所を、必要な数量だけ…と言う発想】

例えば 50 世帯のマンションの修繕工事費、ここでは 4.500 万円と仮定します。 1 度の修繕工事で全額を使う必要はないと考えます。 それは「まだ修繕工事の対象時期ではない箇所もある」のです、なのになぜ全ての箇所を修繕工事の対象としてしまうのか、その答えは簡単です「仮設足場を立てたタイミングに修繕工事をしておかないと、次の 15 年まで放置されてしまう」と言う間違った発想からなのです。 アイケーエーが考える修繕工事の形とは「必要な時に、必要な箇所を、必要な数量だけ」と言う修繕工事です。 その発想は仮設足場に頼ることなく行える「ブランコ工法修繕工事」に対応しているからなのです。 アイケーエーがご提案する修繕工事の場合、マンションの修繕工事予算が 4.500 万円の場合、この 4.500 万円の予算を必要な時期に使えば、30 年で 9.000 万円かかる修繕工事費用が約 30%以上節約出来ると考えております。 例えば修繕工事前の建物調査の結果、修繕の「必要な箇所と不必要な箇所を明確」にし、まだ修繕が必要でない箇所を除外扱いにし、そういった箇所を 3 年後～5 年後に部分的な修繕工事の対象にする事で、健全な箇所を無理に修繕の対象にする必要がなくなり、健全な箇所を先延ばしにし、長い期間に渡り健全な状態で建物を維持し、修繕工事費の無駄遣いを防ぐ事が可能となります。

【事前の建物調査なしでのお見積もりは出しません】

アイケーエーでは大規模修繕工事のお見積り依頼があった場合、必ず事前の建物調査と、建物調査のご報告書をご提出させて頂いております。 現在の建物の状態を把握していない状態でのお見積りと言うのは現実的では無いと考えているからです。 例えば、お見積もりを提出し、修繕工事の発注を受けたが、実際に仮設足場を立てて建物の調査をした所、「予想とは違った不具合箇所や、修繕の必要がない健全な箇所があった」と言う話は良く耳にする話です。 しかし修繕の必要が無い健全な箇所があったとしても、修繕工事会社は、既に予算が組まれている箇所は何も言わず修繕工事の対象とします。 問題なのは「不具合箇所が発覚した場合の追加予算の発生」です。 よくあるトラブルとしては、実際に仮設足場を立てた後に行うタイル打診調査です。 予想では 1.500 枚程度のタイル不具合枚数と考え予算組をしていたが、実際には 5.000 枚を超えるタイルの不具合が発覚した…事前に分かっていたら予算組を上手に組めたのに…と言う声が非常に多いのが現状です。 アイケーエーでは、そういったトラブルを事前に防ぐ為に、必ず建物の事前調査を実施させて頂く事を条件に、お見積もりをご提出させて頂いております。

【こんなケースの修繕工事も】

建物の修繕工事を30年間もの間行わなかったマンションで実際に対応をしたケースです。令和4年6月に修繕工事のお見積り依頼を受けたマンションで予想以上の劣化が発覚いたしました。それは、タイルの大量浮き、シーリング全体が限界値を超えている状態、外壁塗装部コンクリートの劣化や崩落、防水未施工のバルコニー床にて漏水の発生、屋上の防水や共用廊下内の工事を除外とし、他の箇所を対象としたお見積りをした所2,500万円程度の金額となりました。マンションオーナー様は事前調査の報告書写真を見て絶句、しかし2,500万円もの予算が無い・・・どうしたら良いのか。アイケーエーがご提案した方法は、「**修繕工事を3回に分けましょ**う」と言う案で、**3年をかけ1回の修繕工事をする**という発想です。まずは不具合の度合いを考え優先順位を付けます、その中で1回目～3回目までの修繕工事の予算を平均化させると言った点にも重視いたしました。1年目は防水工事とシーリング工事、2年目は外壁下地補修工事と外壁塗装工事、3年目は外壁タイル工事と長尺シート工事、2,500万円と言う予算を3年間に振り分けると言うご提案でした。他社様でもこういった3回に振り分ける修繕工事への対応も出来ますが、問題となるのが「**その都度、仮設足場を立てなければならない**」と言う点です。修繕工事の項目の中でも予算の多くを占める仮設足場代金、予算に苦しむオーナー様は、3回にわけて仮設足場を立てると言うプランを洗濯する訳もなく、その都度ブランク工法修繕工事に対応が可能なアイケーエーへご依頼をされたと言うケースです。

【建物は人間の体に似ている】

今までのご説明の中で「**新しい修繕工事・・・必要な時に、必要な箇所を、必要な数量だけ**」という言葉を何度か使ってきました。皆さんは体に不調があった場合、病院へ行かれることがあるかと思います。その時に病院の先生から「**特に異常はありませんが、折角病院に来たのですから、ついでに他の場所も治療しましょう**」と言われた事がありますでしょうか？例えば指を骨折した場合、指の骨折を治療する事が目的の筈です、そのついでに悪くもない内臓の治療はしないと思います。これが先でもご説明した「**修繕の必要の無い箇所の無駄な修繕工事費の使い方**」なのです。体もマンションも悪い所だけを治療する、決して無駄な治療をしたり、無駄な治療の為に大切な財産を使うと言う事がないようにしたいものです。

【建物の主治医まとめ】 わたしたちアイケーエーグループは、皆様大切な組合費、財産を真剣に守りたいと考えております。

- ※ 建物の修繕工事は13年～15年に一度と言う考えを、一度皆さんと真剣に考えてみては如何でしょうか、きっと新しい考えが生まれると思います。
- ※ 病院の主治医と同じように、ご自身が生活をしている建物の事をしっかりと理解している主治医制(修繕工事会社)を検討してみてください。
- ※ マンションの管理組合費は減るものではなく、適材適所に使う事で増えていくとアイケーエーは考えます。
- ※ マンションの資産価値を守るだけではなく、資産価値を上げていくと言う考えで進んで行きませんか？ それは子供たちや孫の世代へ繋がります。
- ※ 一般的に考えられている大規模修繕計画の見直しをご提案いたします。 集まる組合費の予算は本当に必要な箇所に使う。
- ※ 3年～5年に一度、建物の健康診断(建物調査)を実施する事で、常に建物の状態を把握する事が可能となり、今の建物に必要な箇所が見えてきます。
- ※ 大規模修繕工事完了後から、本当の意味での「お客様とのお付き合いがはじまる」とアイケーエーは考えます。

共同企業体 JV

合同会社アイケーエー.....代表.....染谷 亜紀

・東京都練馬区谷原 2-15-18 ・千葉県市川市国分 2-8-13 エステート染谷 202 ・TEL 0120-779-475 / 03-5848-4225

株式会社エス.ウェーブ.....代表.....鈴木 亮人

・神奈川県川崎市中原区上平間 346-35 ・TEL 044-223-7909

株式会社 七彩.....代表.....高橋 暁光

東京都日野市万願寺 1-5-10-203 TEL 042-514-9390