

マンションの修繕工事に関するお悩みを解決します!

この資料を読めば「修繕工事に対する考え方」が必ず変わります。

- ※ マンションの修繕工事費が足りなくて困っていませんか?
- ※ 修繕積立金の値上げをする前に是非一度 IKA までご相談ください。
- ※ マンションの修繕工事周期について「今までの概念」を捨ててください。
- ※ 仮設足場を立てなくても修繕工事は出来るんです! 何と更に低価格で修繕工事が可能!
- ※ 建物の事前調査、事前調査ご報告書提出、お見積もりまで全て無料で行います!

マンション管理組合様へのご説明出張も承ります

①・正しい知識で財産を守り、建物の資産価値を守る。

修繕工事に関する知識と言うものは誰でも持っている知識ではありません。

しかし、少しでも修繕工事の流れや内容に興味を持つことで、それが行く行くはマンションやビルの「財産を守り・資産価値の維持する」と言う事に繋がります。

正しい知識で建物を管理し、修繕積立金も他の組合さんに比べて格段に易いとなれば、そのマンションを購入したいという人が増え、ある意味では「資産価値が上がる」と言う事にも繋がるのです。

現在行われている 13 年～15 年に一度の建物修繕工事は本当に正しいのか？ 枯渇へ向かっている「マンション修繕積立金」の問題もさることながら「マンション修繕積立金の値上げ」をせざるを得ない状況に追い込まれている組合様も多いのではないのでしょうか？ 何か解決策は無いのかと、もがき苦しむ前に少しでも修繕工事に関する知識を持つことで、今までとは全く違う景色が見えてきます。

それは必ずしもレベルの高い事ではなく、専門家(実際に現場で作業をしたり、営業や事前調査まで行う)の説明を聞いて頂く事で解決されるのです。

それはスーツを着て営業をしている専門家では無く、作業着を着て実際に現場で工事をしているにも係らず、全てを行っている専門家です。

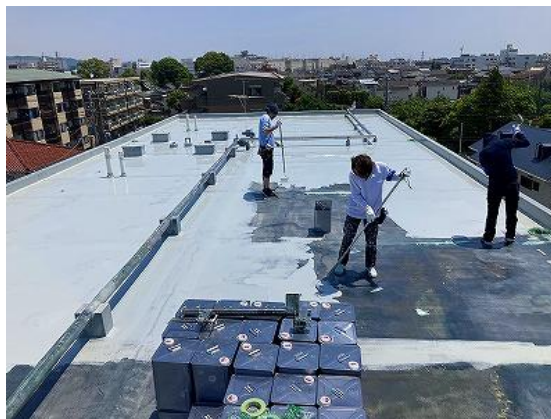
実際に現場で施工をしている専門職が営業マンスタイルだったら？

NO.2

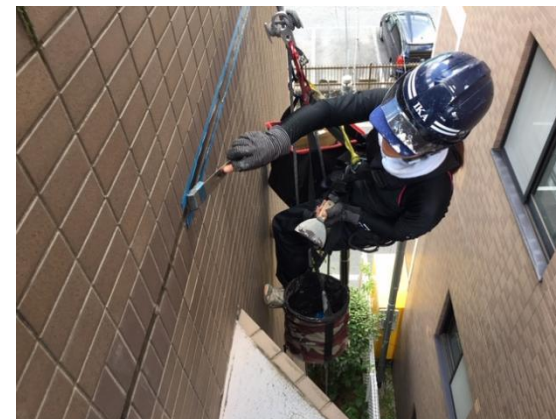
現場管理



防水工事



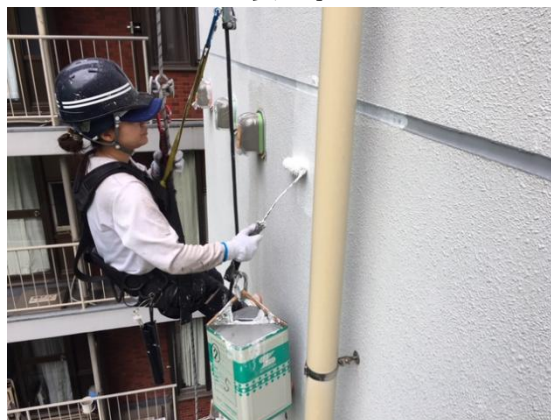
シーリング工事



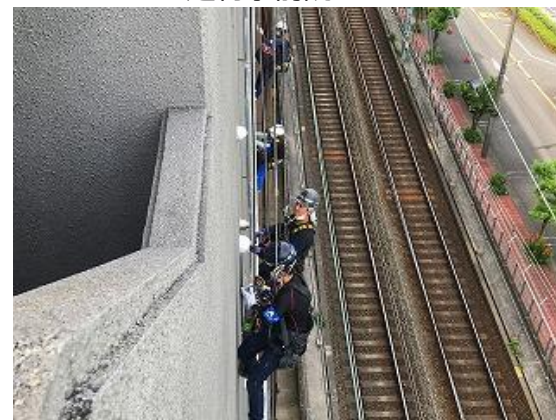
タイル工事



塗装工事



建物事前調査



■弊社アイケーエーでは代表も役員も現場に出て作業をしています■

NO.3

現場作業を行いながら更に「経理・管理・営業・建物調査・プレゼン・マンション理事会への出席・総会への出席と工事説明・・・」など。

現場で作業をし、そして様々なプランで皆様に「最高の修繕工事をご提案する」それこそが真の専門家だと考えております。

そして皆様方の「大切な財産と建物の資産価値」を守るお手伝いをしたいと考えております。

建物は大切な財産です。

管理会社任せにする事なく、少しでも意識を持ってご相談下さい。

「理事会へ来て色々な話をして欲しい」にも無料対応いたします。

マンション管理組合様へのご説明出張も承ります。

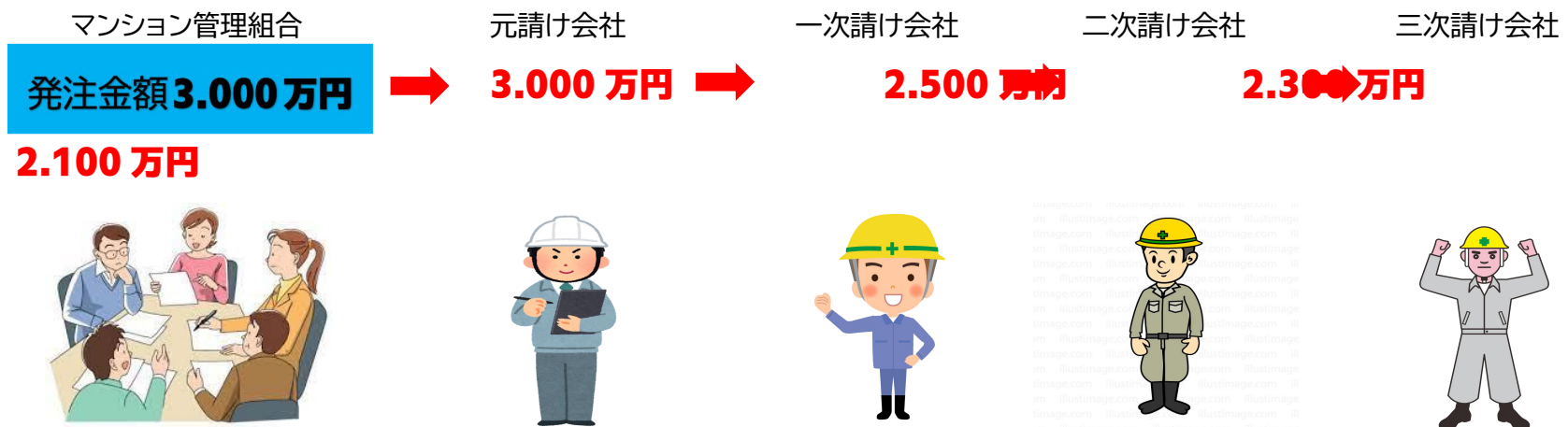
②・支払った修繕工事費は訂正に使われているのか？

NO.4

大規模修繕工事に伴い施主様が支払った修繕工事代金が適正に使われているのか？とても重要な事です。それは「実際に修繕工事を行っている会社はどこなのか」が重要。

修繕工事の発注金額として皆さんが 3.000 万円を支払ったと仮定しましょう。

元請け会社に支払った修繕工事代金が、実際に現場で工事をする三次下請け会社に辿り着く時には「大きな金額の変動」が起きているのです。



皆さんが支払った工事代金

3.000 万円

実際に現場で工事を行う会社が受け取る工事代金

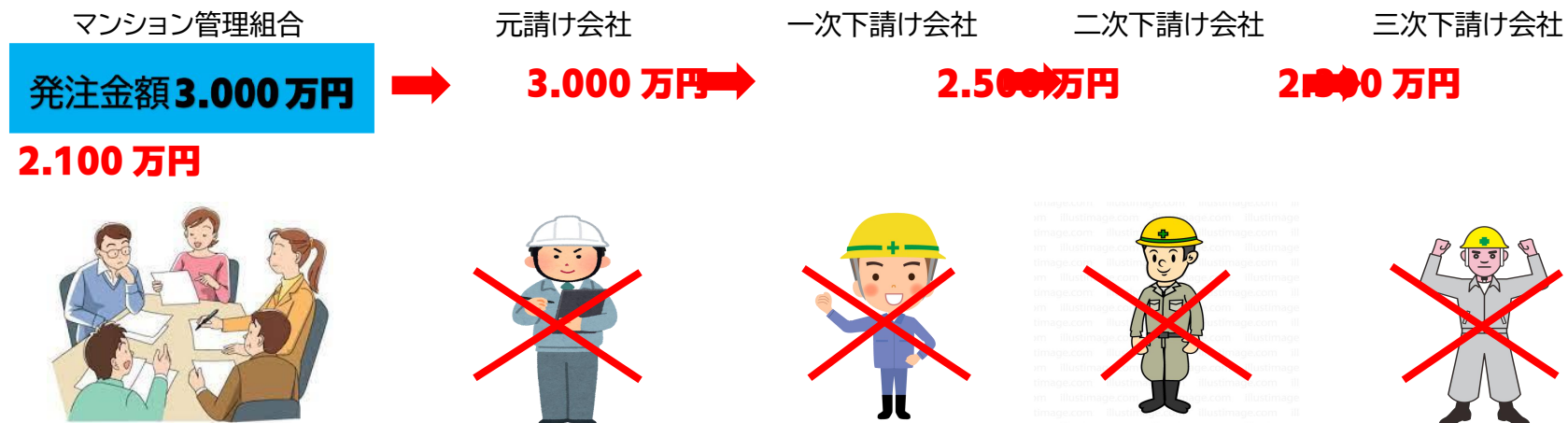
2.100 万円

皆さんが支払った工事代金が最終的には **900 万円消えています**。 900 万円も差が出ている状態で「**品質の高い工事**」が本当に出来るのか？皆さんが支払った工事代金は「元請け会社→一次請け会社→二次請け会社→三次請け会社」へと下請け会社に流れるにつれ「**中間マージンが引かれ**」最終的には 900 万円と言う金額が「**無駄になっている**」と言う事になります。 その対処法は次のページにて。

③・徹底的に無駄を排除する修繕工事とは？

NO.5

管理組合様が支払った修繕工事発注代金を限りなく無駄にしない為にはどうすれば良いのか？ここでは無駄を排除する為の考え方をご案内させて頂きたいと思います。



なぜ元請け会社、一次請け会社、二次請け会社、三次請け会社に「×印」がつくのか？それでは修繕工事が成り立たないのでは？と考える方もいらっしゃるかと思います、弊社がポイントとして考えているのが「**皆様が考えるなぜ？どうして？ではどこに修繕工事を発注すれば良いの？**」と言う疑問です。

弊社は何の考えもなく×印を付けているのでは無く「**ある条件**」を満たすことが出来れば、上記の元請け会社、一次下請け会社、二次下請け会社、三次下請け会社へ修繕工事を発注しても良いと考えております。

※元請け会社、一次下請け会社の場合は修繕工事の発注を勝ち取るだけではなく、実際に修繕工事を行うのであれば良いと考えます。

※二次下請け会社、三次下請け会社の場合は、実際に工事をする事が可能なのですから、修繕工事の発注を勝ち取る事が出来れば良いと考えます。

しかしながら、弊社が「良しとするライン」は修繕工事受注～完了までのプロセスを自社で完結出来る場合に限ります。

NO.6

「建物事前調査→報告書ご提出→お見積作成→プレゼン出席説明→契約→修繕工事の実施」

このプロセスを1社(自社のみ)でクリアすることは非常に難しく、その為「役割分担的な修繕工事」となっているのです。

※元請け会社や一次下請け会社は修繕工事を受注する能力は高いですが、実際に修繕工事を行うスタッフを抱えておらず、受注した修繕工事代金から中間マージンを引いて下請け会社に依頼をする事で利益を得ているのです。

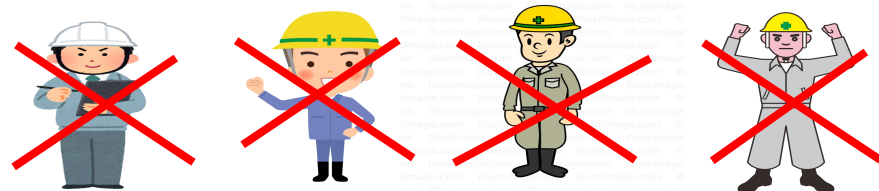
※二次下請け会社や、三次下請け会社は、実際に修繕工事を行う技術やスタッフを抱えていますが、受注を勝ち取ってくるまでのノウハウが無く、中間マージンを引かれた状態で工事を請け負っているのです。

解決方法

発注金額 **3.000万円**



元請け会社 一次下請け会社 二次下請け会社 三次下請け会社



IKAへ発注

①建物調査から工事完了まで完全自社対応

②発注者様側との直接契約でマージン不要

③自社施工なので更に修繕費が低価格に！

【中間マージンを引いて下請け会社に依頼をする工事のリスク】 NO.7



中間マージンを引かれているので予算に余裕がなく「手抜き工事や雑な工事」になる可能性あり。



建物調査～工事開始までの今までの流れを知らないなので、行動に真剣さを感じられない。



工事だけではなく、現場の整理整頓や美化への意識や礼儀挨拶のマナーにかける。

【一括管理体制での修繕工事では全ての点で高いクオリティ】



予算に余裕があるので施工が丁寧でクオリティの高い修繕工事が可能。



仮設足場を建てないブランコ工法にも対応しているので、修繕工事代金が安い。



最初の問い合わせから工事完了まで担当するスタッフが工事も行うので安心して工事を任せられる。

※ここも大きなポイントとなる内容です※



今までの流れでは「13 年～15 年程度に 1 回の大規模修繕工事」というイメージでいらっしゃる方も多いと思います。しかし最近では、その考え方が徐々に変化しており、現在のマンション様の「修繕積立金問題や工事個所の寿命」と言った点から 13 年～15 年に 1 と言われている修繕工事に「大きな矛盾が発生している」と言う点が問題になって来ております。

その詳細を下記にて出来る限り分かり易くご説明していきたいと思ひます。

【①・各工事個所の寿命(メーカー保証と実際の劣化時期)が異なるという矛盾】

各工事個所の「寿命年数がそれぞれ異なる」と言う点です。 タイル、シーリング、防水、外壁塗装、鉄部塗装など、様々な工事個所が存在する中で、それぞれのメーカー保証年数や、実際に劣化していくスピードに違いがあるのです。

その中で続けられてきた「13 年～15 年に 1 度の修繕工事」です。 すでにこの時点で違和感を感じる方もいるのでは？
※メーカー保証(一般的なメーカー保証年数としてご説明いたします)

※一般的に言われているメーカー保証年数

タイル工事…5 年程度
シーリング工事…5 年程度
防水工事…5 年～10 年(特殊防水などでは 20 年以上の保証となる工事もあります)
外壁塗装工事…5 年～ 7 年
鉄部塗装工事…2 年

※実際に起きている各工事個所の劣化年数(一般的統計であり、施工する会社によって品質に変動あり)

タイル工事…10 年～20 年程度(基本メーカー保証はありませんので施工会社保証となります)
シーリング工事… 7 年～ 8 年(東西南北の各面により劣化スピードに変動あり)
防水工事…10 年～30 年(施工会社によって品質に変動あり)
外壁塗装工事…10 年～25 年
鉄部塗装工事… 2 年～ 5 年(施工をする時の状態により錆の再発生年数に変動あり)

上記のように各施工箇所によって劣化する年数は様々なのです。

そしてすぐに気が付かれたかと思いますが下の例のように「実際に劣化する年数はメーカー保証よりも遅く」なっているのが実情です。

そこで、もう一度前ページの「修繕工事は 13 年～15 年に 1 度」と言う言葉を考えてみましょう。

実際に劣化するまでに 2 年～5 年という箇所もあれば、修繕工事が必要となる劣化まで 20 年以上ある箇所もあるのです。

例えば漏水の原因で一番多いのがシーリング劣化による水の浸水被害ですが、実際に修繕が必要な劣化状態になるまで 7 年～8 年です。でも修繕工事は 13 年～15 年に 1 度と矛盾しており、次の修繕工事まで待てない劣化箇所が存在するのです。

1 度修繕工事を行うと、次は 13 年～15 年後までは大丈夫と言う理屈は成立せず、矛盾と実害だけが残ります。

また、13 年～15 年どころか 20 年以上も修繕が必要な劣化状態にならない箇所も存在し、逆に考えると「まだ修繕時期でもないのに修繕工事の対象としている」という箇所も存在しています。

工事個所の劣化は全てが一緒に劣化する訳ではありません。 タイル、シーリング、塗装、防水・・・など、工事の内容や日当たりの状態など、様々な要因が重なり劣化が進んでいくのです。 下記にてそれぞれの劣化年数と、修繕の対応時期を表にしております。

※表では修繕工事が終わってから次の修繕まで「何年後に次の修繕時期が来るか」をご説明させていただきます。

※例えば外壁塗装でメーカー保証が5年であっても、5年後に不具合は発生しません、あくまでも「弊社が考える次の修繕時期」です。

※表の1マスで1年と考えてご覧ください。

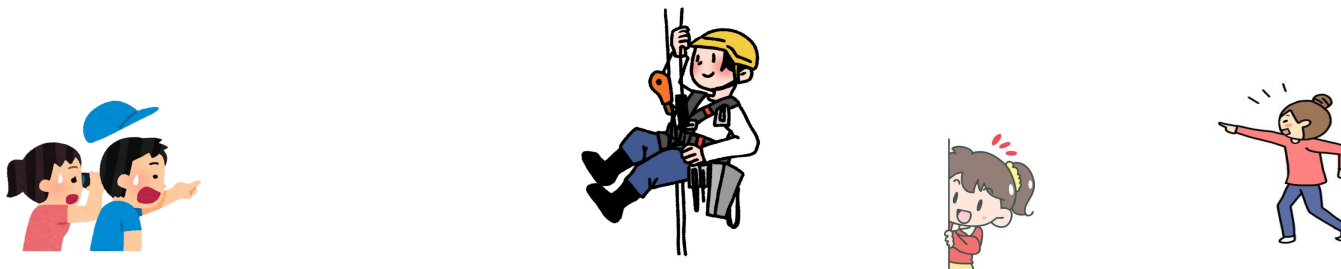
[illegible]

※シーリング工事に関しては「雨の当たる箇所と当たらない箇所」では劣化のスピードが変わりますので、必ずしも両方を同時修繕とはならない。

※鉄部塗装工事でも「雨の当たる箇所と当たらない箇所」では劣化のスピードが変わりますので、必ずしも両方を同時修繕とはならない。

※長尺シートに不具合が出る原因は、9割以上が「シート端部のシーリング破損」です。シート端部のシーリングメンテナンスで長尺シートは長持ちします。

※防水工事に関しては「どの会社が工事をしたのか」で劣化時期が変わります。予算の少ない下請け会社よりも「受注を受けた会社が工事をする」事で、より高いクオリティの工事が可能となり、弊社が考える「防水箇所工事の期待年数は25年程度」と考えています。



ブランク工法であれば劣化年数が様々な修繕箇所に対応可能!

前ページの表をご覧頂ければ一目瞭然です。 工事箇所や内容によって「次に修繕が必要な年数がバラバラ」なのです。更に、そのたびに仮設足場を建てて工事を行っている「仮設足場費用」だけでとてつもない出費となってしまいます、そこで「**仮設足場を建てたタイミングでまとめて修繕工事をする**」という考えで流れてきてしまったのです。 しかし現状は如何でしょうか、マンション管理組合様や、ビルのオーナー様の最大の悩みは「**そのペースでの修繕工事では予算が足りない**」という現実です。 しかし仮設足場を建てずに行うブランク工法なら「**その都度修繕工事**」が可能なんです。 これこそが「**最大の解決方法**」と断言します。

- ① 修繕が必要な箇所があるのに次の修繕時期まで修繕をせず、まだ修繕が必要で無い個所を修繕の対象にしていると言う現実。
- ② 建物の健全を維持するために計算されたのが13年～15年に1度の修繕時期なのだと思います、そしてその周期に合わせた修繕工事積立金の計算をしているのでしょうか、しかし実情は「**どれを見ても現実的とは言えない状態**」のまま時間が流れ、現在に至ったのだと考えます。

長期修繕工事計画書をみなおしてみましょう。



13年～15年に1度と言われている修繕工事の予算不足、現在の修繕積立金では足りなくなり、修繕積立金の値上げを行うのか。

それとも「工事個所の寿命を正しく把握し」修繕が必要な劣化が見られたときに修繕を行うのか、IKAがご提案する修繕とは「**必要な時に・必要な箇所だけ・必要な数量で修繕**」と言う「**その都度修繕工事**」と言う新しい修繕工事の形です。

⑤・長期修繕工事計画の見直し(管理会社任せの修繕計画に疑問を持つこと)

NO.13

現在お住いのマンションにて「**長期修繕計画**」と言う修繕工事計画書がありますでしょうか？もし長期修繕工事計画書がありましたら、是非一度確認して頂きたいと思います。

長期で見据えた修繕工事計画書なのですが、IKA が分譲マンション様より作成を依頼され「50 年計画」という長期で作成し、現在の修繕工事計画を比較してみたところ「**44 世帯マンション様の場合 50 年後の時点で約 1 億円以上**」という金額の差が出ました。

IKA 算出方法・・・ブランコ工法＋その都度修繕

管理会社算出方法・・・通常仮設足場工法

IKA は上記でもご説明の通り「ブランコ工法＋その都度修繕工事」で 50 年長期修繕計画書を作成いたしました。
その都度修繕工事で特徴的なのが「**必要な時に・必要な箇所だけ・必要な数量で修繕**」と言う点で、工事個所の劣化時期に合わせた修繕を行うことで「無駄のない修繕」が実現化され、今まで行っていた無駄の多い修繕工事に比べ、予算面では大きく差が出る形となりました。
また、仮設足場を立てる事無く行うブランコ工法による修繕で「**高額となっている仮設足場代金を大きく節約**」する事が出来ました。

IKA では長期(50 年程度)で修繕工事を行う場合の絶対的な形は

極力仮設足場を立てない＋その都度修繕工事による徹底した無駄の削減

であると確信し、マンションを保有している皆様方にご提案したいと考えております。

⑥・新しい修繕工事は「その都度修繕工事」

NO.14

ここまでのご説明が上手く伝わっていれば幸いです。

次のご案内で最後の「まとめ」となりますが、IKA がご提案する「その都度修繕工事」には他にも条件があり、その条件と理由を下記にてご案内させていただきますが、前文でもご説明した内容も含め、更なる条件が重なることで、より安定性の増す長期修繕工事となります。

①・修繕工事は「発注者様より受注をした会社が工事を行う事。」

工事を受注した会社が下請けへ依頼をする事で中間マージンが発生し、中間マージンを引かれた下請け会社は予算に余裕がなく、質の高い工事を行う事ができません。本来であれば材料を節約することなく行った防水工事であれば IKA の考える「保証期待年数は 20 年～30 年」ですが、予算に余裕のない下請け会社の行う防水工事の保証期待年数は「10 年～15 年」程度と考えます。長期修繕工事を考えた場合、前回行った修繕工事の質によって次の修繕工事時期が決まります。従って受注を受けた会社(元請け会社)が自社施工を行う事により質の高い工事となり、長期的には予算の節約に繋がるのです。

②・極力仮設足場を立てない修繕工事を考える。

建物の形状により異なりますが、50 世帯程度のマンションの場合、諸経費なども含めると「平均 700 万円」程度の予算が必要となります。50 年の長期修繕工事計画の場合、13 年に 1 度の修繕工事とすると、4 回の修繕工事となり「700 万円×4=2,800 万円」という予算が必要という事になります。こういった無駄な予算を節約する事で健全な修繕工事積立金額と、長期に渡る建物の維持が可能となります。

③・修繕工事は「その都度修繕工事」で決まり。

必要な時に・必要な箇所を・必要な数量で修繕工事をする。13 年～15 年に一度の修繕工事では「本当に必要な時期の修繕箇所」を放置する事となるばかりか「まだ修繕工事を必要としない箇所まで工事の対象」としてしまう事にも繋がり、本当の意味での修繕工事とはかけ離れた結果となってしまいます。

修繕工事は「必要な時に・必要な箇所を・必要な数量で修繕工事をする」その都度修繕工事で!

マンションやビルの修繕工事は私たち共同企業体へお任せください!

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
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
株式会社七彩	代表 高橋 暁光	東京都日野市日野 1553-3

「理事会へ来て色々な話をして欲しい」にも無料対応いたします。

マンション管理組合様へのご説明出張も承ります。

お問い合わせ 0120-779-475



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、集まる組合費では賄えないと思う、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」と言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」と言う考えから「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？ 電車で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います。

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。

私たち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。

私たち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」という事で、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!増えていくという考え!・・・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/千葉縣市川市国分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

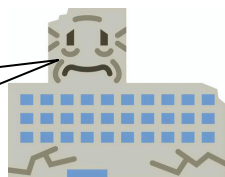
【株式会社 七彩】

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^^ 足場いらす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よね？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います。

【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の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起こ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倍以上の問合せがあります。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低い。

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「ブランク工法修繕工事」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、皆様の大切な組合費、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)を検討してみて下さい。
- ※ 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