

## 【ジェイパレス塙田・建物調査ご報告書】

作成 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  
作成日 令和5年8月31日

建物名称・ジェイパレス

建物住所・栃木県宇都宮市塙田 2-5-24

調査日時・令和5年8月28(月) 29(水)

調査方法・ブランク工法にて

調査会社・合同会社アイケーエー/株式会社エスウェーブ

調査箇所・建物全体(タイル打診と全体目視調査)

外壁塗装箇所・防水箇所シーリング箇所・

鉄部塗装箇所・その他



## 【建物調査ご報告書・はじめに】

ジェイパレス埴田の現在の状況におきましては、**全体的な大規模修繕工事が必要な状況**であり、玄関枠、縦樋、パイプスペース扉以外の箇所では、**既に限界を超えている状態**でした。しかし、全体大規模修繕工事となりますと、それだけの「予算」が必要となり、**現在の修繕積立金にて補うことが可能なのか、修繕積立金の値上げが必要なのか**など、大きな課題が生じます、現在の修繕工事では「全体を一気に工事する」という発想では無く「**必要な時に・必要な箇所で・必要な数量に応じて**」というスタイルが増えております。必要では無い箇所の修繕工事を回避したり、危険個所に優先順位を付けて「**修繕積立金に無理が生じないように建物を維持していく**」という考え方が多いのが現状です。是非一度「長期修繕工事計画の見直し」を試してみるのも必要かと思えます。

※ 今回の建物全体調査に対する評価を「1～5」で評価させていただきますのでご確認下さい。

- 評価 1・問題ありません。
- 評価 2・多少の劣化が確認されましたが緊急性なし。
- 評価 3・緊急性はありませんが修繕の検討が必要。
- 評価 4・修繕工事の必要あり。
- 評価 5・緊急性があり危険な状態。

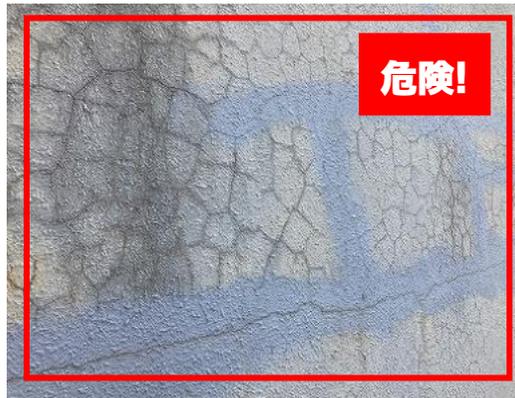
※ 評価をさせて頂く箇所

- 外壁塗装面(塗膜浮き・クラック・外壁浮き・外壁下地不良)
- 外壁タイル(タイル浮き・タイルクラック・タイル目地)
- 雨掛りシーリング箇所(雨が当たってしまうシーリング箇所です)
- 雨掛り以外のシーリング箇所(雨の当たらないシーリング箇所です)
- 防水関連箇所
- 天井箇所
- 漏水の危険性のある箇所
- 鉄部塗装箇所
- その他

## 【建物調査ご報告書・外壁塗装面評価】

※外壁塗装面のクラック・評価指数 4～5

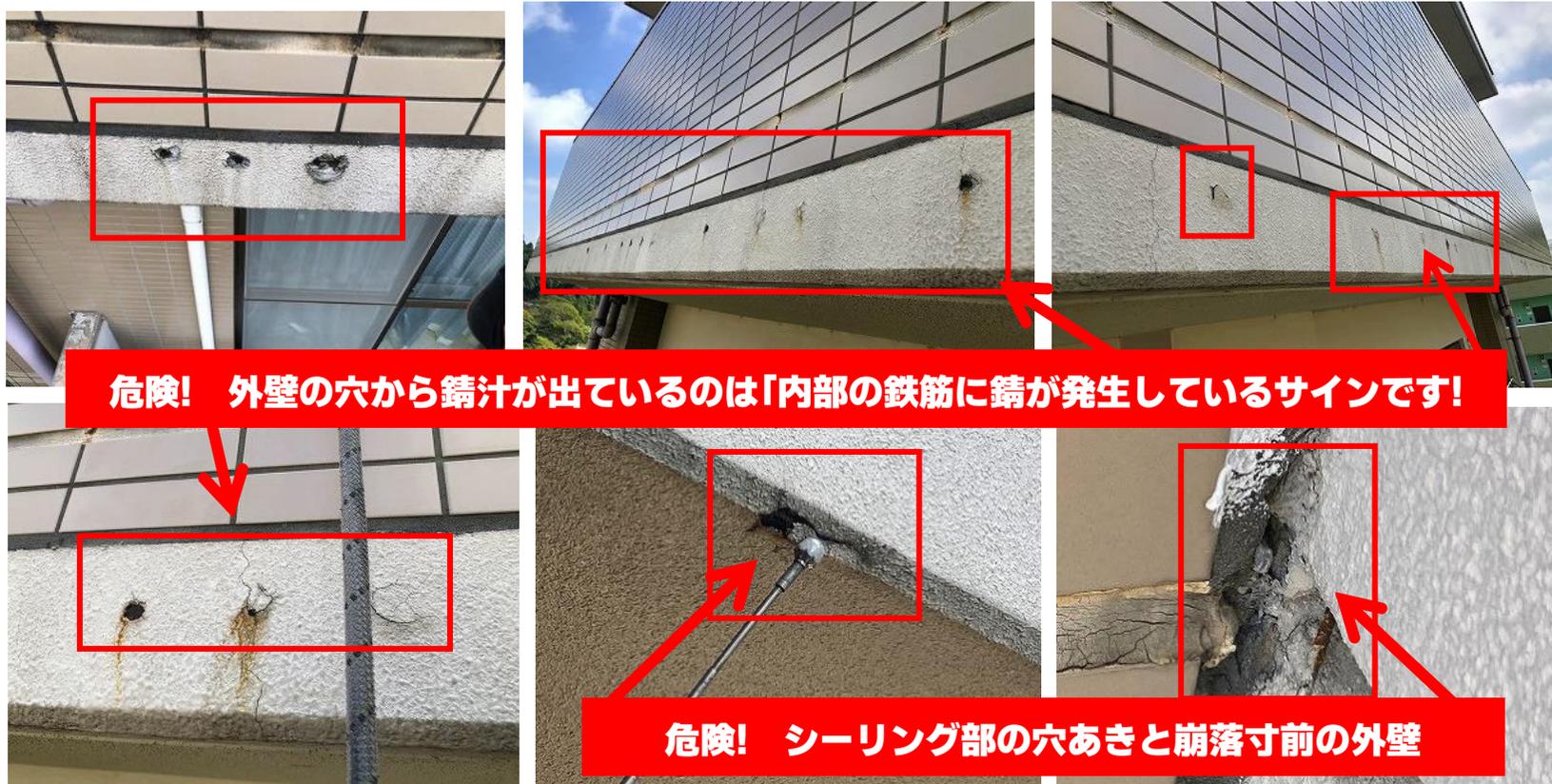
外壁塗装面においては、恐らく数年前に「外壁クラックの補修塗装」を行った事が確認されましたが、クラックに対しての「下地補修」を行わないままクラック部の塗装をしたのでは無いかと思えます。 外壁のクラック部分の下地補修を行わないまま塗装をしてしまいますと、最初はクラックが目立たなくなりますが、時間の経過とともに「再度クラックが浮き上がって」来てしまいます。 以下の写真をご確認下さいませ。



## 【建物調査ご報告書・外壁塗装面評価】

※外壁塗装面の爆裂部(外壁が崩落する寸前・既に崩落している現象)・**評価指数 5**

外壁塗装面のクラックとは異なり、既に外壁自体が崩落している箇所や、外壁が浮いてしまい「崩落する寸前」の箇所が多々確認されました。  
また、躯体事態に水が侵入する事で「**躯体内の鉄筋に錆が発生し、錆で膨張した鉄筋が外壁コンクリートを押し出し、外壁が崩落します**」



## 【建物調査ご報告書・外壁塗装面評価】

※外壁塗装面の爆裂部(外壁が崩落する寸前・既に崩落している現象)・**評価指数 5**

以下の写真は外壁塗装面において「崩落寸前」となる箇所と「外壁から出ている錆汁」の写真です。 外壁から錆汁が出ているということは、既に**躯体に水が侵入し、内部の鉄筋に錆が発生している**事を証明しております。



## 【建物調査ご報告書・外壁塗装面評価】

※外壁塗装面のクラック・評価指数 3～4

写真は6枚ですが、外壁塗装面では多数のクラックが確認されました。クラックを長期間放置する事でクラック自体が大きくなり、**大きくなったクラックから水が侵入し爆裂へ繋がってしまいます**ので、早めの対応をお勧めいたします。



## 【建物調査ご報告書・雨掛りシーリング評価】

### ※雨掛りシーリング・評価指数 5

雨掛りとなる外壁タイルシーリング箇所におきましては、既に限界を超えているシーリング部より水が侵入し、躯体とタイルの間に少しずつ水が回っていると推測されます。このままの放置は大変危険であり、行く行くは「漏水・タイル崩落」などの現象に繋がる可能性があります。



## 【建物調査ご報告書・雨掛りサッシ廻りシーリング評価】

※雨掛りシーリング・**評価指数 5**

外壁の雨掛りサッシ廻りシーリング箇所におきましても、シーリングの劣化が確認され、**直接サッシ廻りからの漏水が懸念される部分**となりますので、早い段階でのシーリング打ち換え工事をご提案させていただきます。



## 【建物調査ご報告書・ベントキャップ廻りシーリング評価】

※ベントキャップ廻りシーリング・**評価指数 5**

ベントキャップ廻りのシーリング箇所においては全体で「シーリングの劣化と、シーリング自体の消滅」が確認されました。



## 【建物調査ご報告書・外壁タイル浮き枚数評価】

外壁タイル打診調査・**評価指数 5**

外壁タイル等辺浮き枚数(張り替えの対象となる枚数)・・・**410 枚** 躯体浮き枚数(樹脂注入工法の対象)・・・**1.016 枚**

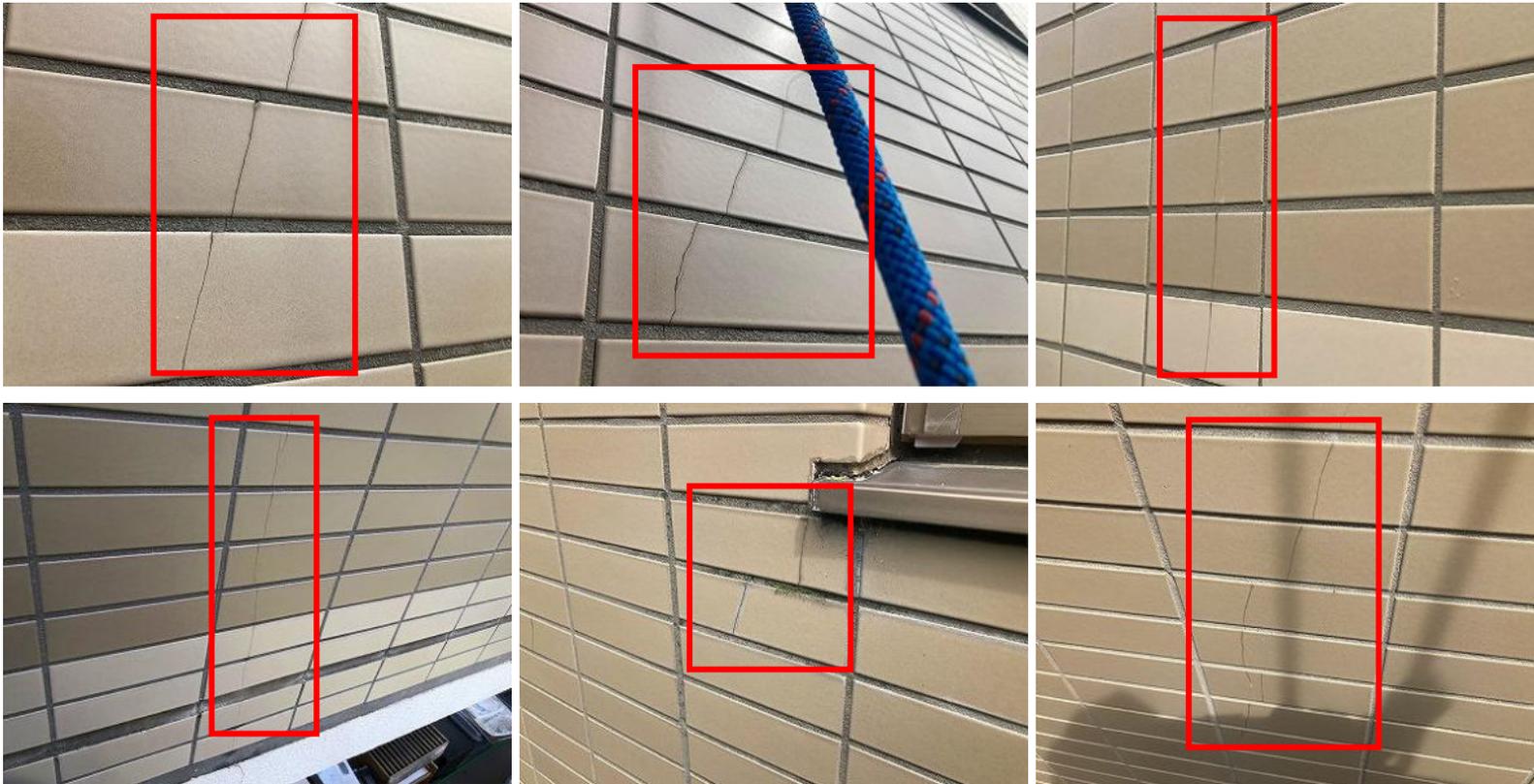


## 【建物調査ご報告書・外壁タイルクラック枚数評価】

外壁タイルクラック調査・評価指数 4～5

外壁タイルクラック枚数・・・1.360 枚

タイルクラックが非常に多かったのでご報告申し上げます。タイルの小～大クラックの合計枚数が 1.360 枚と非常に多かったので、修繕工事の際には「工夫をしたタイルクラック処理」を考える必要が御座います。タイルクラック写真は 2 ページにてご報告いたします。



## 【建物調査ご報告書・外壁タイルクラック枚数評価】

外壁タイルクラック調査・評価指数 4～5

外壁タイルのクラックより出ている白い液体は「エフロレッセンス」であり、水がタイルクラックより浸水し「躯体コンクリートに含まれる水酸化カルシウム」が染み出す現象です。



## 【建物調査ご報告書・共用廊下の床長尺シート評価】

### 共用廊下長尺シート調査・評価指数 4～5

共用廊下内の床に敷かれている長尺シートでは、全体的な変色があり、中でも危険と判断されましたのは「シート端部の浮きと剥がれ」部分です。通常ですと、長尺シート下の端部分において「線防水」と言う、防水処理を行います。ジェイパレス塙田様の場合、シート端の下部分に防水処理がなされておらず、防水処理がされていない場合、シート端部のシーリングが劣化した場合に「シートの下に水が入ってしまい、徐々に全体のシート剥がれの原因」となるばかりか、シートの下に入り込んだ水は蒸発しずらくなり、時間の経過と共に「廊下床のコンクリート部分を痛め、階下の天井より漏水」と言う不具合に繋がってしまいます。

この写真は現在のジェイパレス塙田様の状態

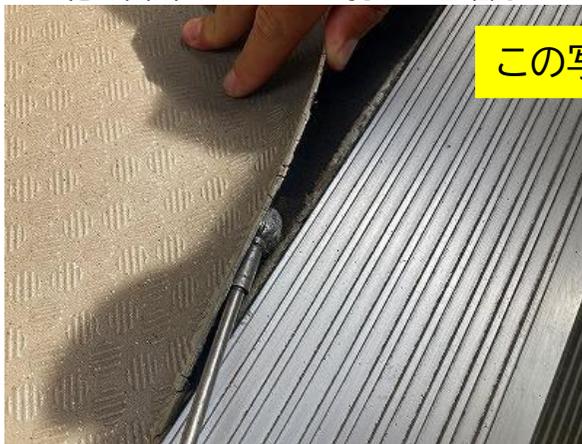


シー地下の防水が行われていないので、隙間から水が入り不具合へ繋がります。

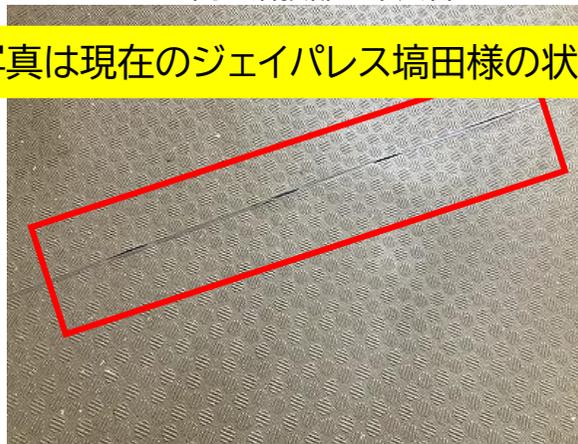
次のページにて、本来行うべきである長尺シート下の線防水写真を掲載いたします。

以下の写真はジェイパレス埴田の共用廊下長尺シートの不具合写真となります。

他の箇所でもシートの剥がれを確認



シート間の溶接部の不具合



シート端部のシーリング不良



この写真は現在のジェイパレス埴田様の状態

以下の写真は本来行うべきシート下の「線防水処理」の写真です。



長尺シート工事の前に線防水処理を行う事で水の侵入を防ぎます。

この写真は「例として」他の修繕工事現場の写真です。

線防水が行われていない長尺シートの場合、様々な不具合が発生します。

杉並区のマンションでは、長尺シート端の「端末シーリングの不具合を放置」してしまった結果、シート端部分より水が入り剥がれが発生。また、長尺シートの下に「線防水処理」が行われていなかった為、入り込んだ水がシートの下全体に入り込み、大きな被害が出ました。



この写真は杉並区のマンションにてシート下の防水をせずに不具合が生じた建物の写真です。



## 【建物調査ご報告書・屋上防水評価】

屋上防水調査・評価指数 3~4

屋上防水におきましては現在「塩ビシート防水」となっており、塩ビシート防水の場合、シート間の継ぎ目箇所の劣化剥がれが生じた場合に、シート下への浸水が早いのが特徴です。また、現在では「全体的に傾斜が悪く水が大量に溜まっている箇所」が確認されました。



## 【建物調査ご報告書・バルコニー防水評価】

### バルコニー防水調査・評価指数 4～5

バルコニー床の防水部分も劣化が目立ち、クラックが多数確認されました。 現在3階の部屋で発生している漏水の原因は、恐らく4階バルコニーの床から浸水し、階下の漏水に繋がっていると思われます。 また、防水未施工となっている南面バルコニーの床にはクラックなどの不具合が発生しており、階下の天井部分より漏水しておりました。 こちらは早期に対処する事をお勧めいたします。



サービスバルコニー内の床も劣化と大クラックが確認されました。一番右の床はクラックが大きい。



サービスバルコニー床の防水



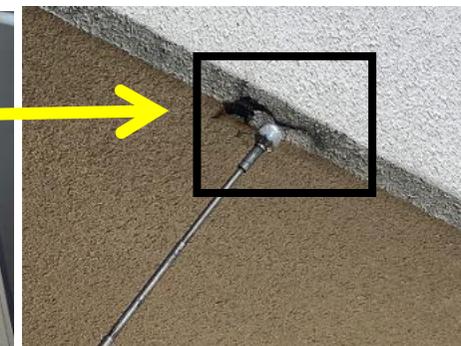
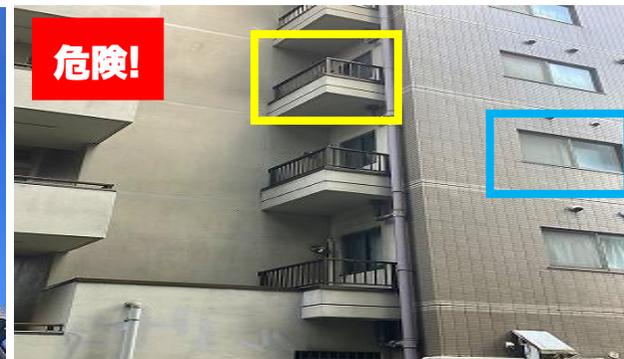
エントランス上部の大庇防水の劣化状況



## 【危険箇所と漏水原因・評価指数 5】

ジェイパレス埴田では、外壁コンクリートの剥落危険箇所が所々で見受けられましたが、ここでご報告させて頂く箇所は「**その中でも危険**」と言う箇所と、既に漏水が発生している箇所のご報告となります。特に歩行者が歩くエリアでのコンクリート剥落は**とても危険**ですのでご対応を。

●赤色枠・7F バルコニー外壁ボーダー部分にて「爆裂」が発生しており、既に一部コンクリートが剥落している状態でした。更に内部鉄筋に錆が発生しており、今後は更に爆裂範囲が広がり剥落が続く可能性があります。●水色枠・3Fの部屋内にて漏水が発生しており、原因は恐らく黄色枠4Fのサービスバルコニー床の防水劣化が原因かと思われます。●緑色枠と黒色枠・エントランスアプローチの吹き抜け部分 2Fと9Fにて著しい外壁の浮きがあり、早い段階で剥落の恐れあり。人や車が通る場所なので出来る限り早いご対応をお勧めいたします。



## 【建物調査ご報告書・手摺壁天端塗装箇所】

手摺壁天端塗装箇所調査・評価指数 4～5

共用廊下と外部階段の手摺壁の天端では、至る所で「外壁塗膜と下地モルタルの剥がれ」を確認いたしました。



## 【建物調査ご報告書・その他箇所】

駐車枠の塗装劣化と剥がれ



受水槽タンク劣化と色褪せ



消火栓ボックスの錆発生



非常灯カバーの錆発生



蛍光灯カバーの錆の発生



外部フードの錆の発生



# 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」が必ず変わると思います。

- ※ 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・資産価値を維持する」と言う事に繋がります。

正しい知識で建物を管理し、修繕積立金も他のマンション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話ではなく、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



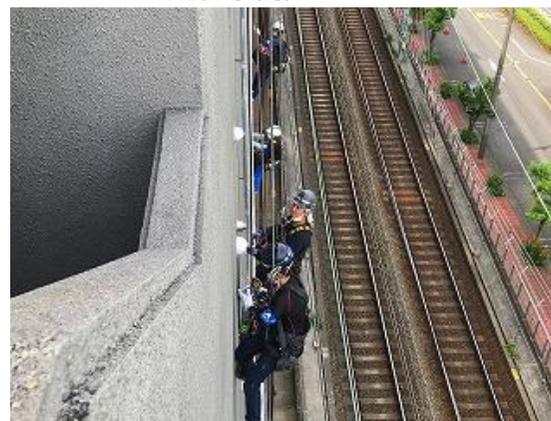
タイル工事



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。

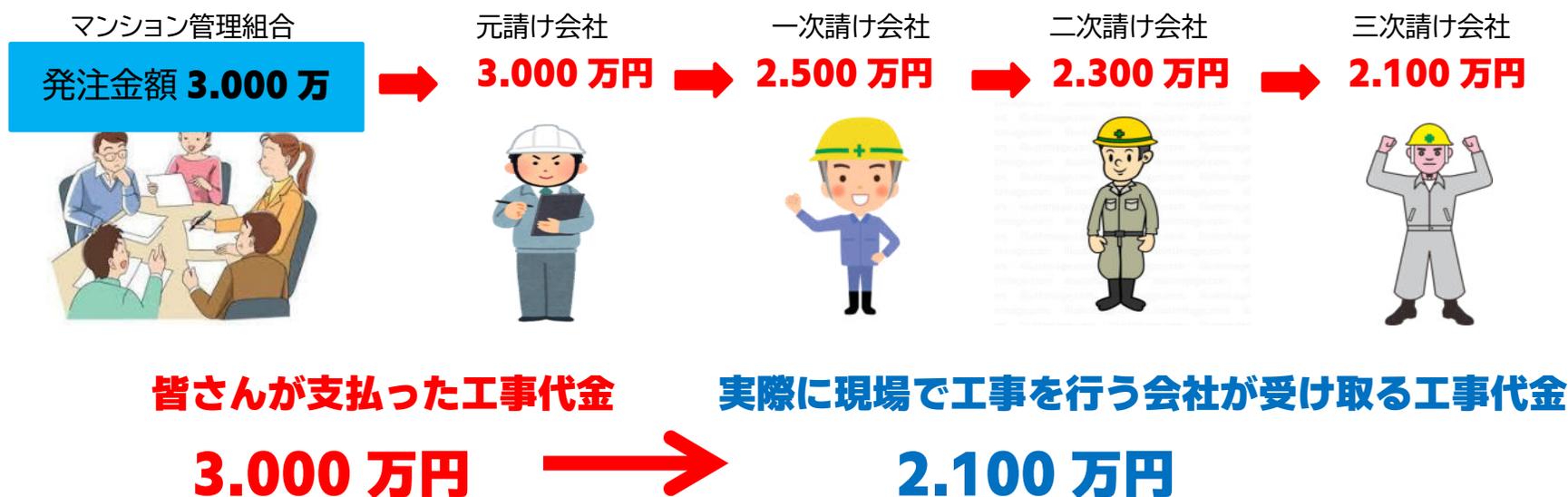
**「理事会へ来て色々な話をして欲しい」にも無料対応いたします。マンション管理組合様へのご説明出張も承ります。**

## ②・支払った修繕工事費は適正に使われているのか？

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。

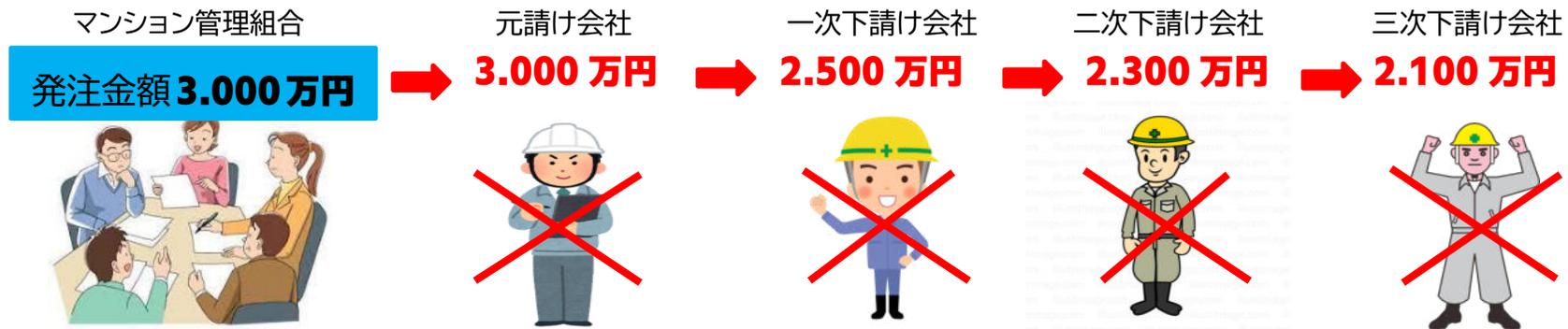


皆さんが支払った工事代金が最終的には **900 万円消えています**。 900 万円も差が出ている状態で「**品質の高い工事**」が本当に出来るのか？皆さんが支払った工事代金は「元請け会社→一次請け会社→二次請け会社→三次請け会社」へと下請け会社に流れるにつれ「**中間マージンが引かれ**」最終的には 900 万円と言う金額が「**無駄になっている**」と言う事になります。 その対処法は次のページにて。

### 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っております。



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「では、どこに修繕工事を発注すれば良いの？という疑問」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です。

## 「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」となってしまうのです。

※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**



**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

①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、行動に真剣さが感じられない。



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っております。

### 【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)

NO.9

※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

※実際の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**」とい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。



※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20年～30年程度長持ちします。

※防水工事に関しては「どこ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、より質の高い工事が可能となり、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。



## ブランコ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くださいれば一目瞭然です。 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**」と言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**」と言う現実です。 しかし仮設足場を建てずに行うブランコ工法なら「**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よう。



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・・・ブランク工法+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「ブランク工法+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ク工法による修繕で「**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す!**

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**



## 【建物調査ご報告書】

### レクセルマンション鎌ヶ谷

建物住所 / 千葉県鎌ヶ谷市右京塚1-17

建物名称 / レクセルマンション鎌ヶ谷

調査日程 / 令和4年6月20日（月）

調査内容 / 建物全体の調査

調査方法 / ブランコ工法にて目視調査

調査写真 / あり



## 【建物調査ご報告書・シーリング】

シーリングの劣化状態は非常に悪く、シールクラックや口開き箇所より浸水し、エフロ発生箇所も多数ありました。



シーリングの劣化が酷く口開き箇所も多数、躯体への浸水箇所も確認。



樋の付け根シーリングが無くなっています

## 【建物調査ご報告書・シーリングNO.2】

外壁シーリングの劣化だけでなく、手摺壁天端シーリングも口開きやシール消滅の状態に。



### 【建物調査ご報告書・シーリングNO.3】

建具廻りのシーリングも限界を超え、劣化や腐食の状態が酷く漏水の危険性があります。



## 【建物調査ご報告書・屋上防水】

屋上シート防水の状態です。各所でシートの亀裂と劣化を確認、一番大切な防水箇所は早めのご対応を。



亀裂やクラックから水が浸水すると水が抜けづらく、長期に渡り内部に留まります



### 【建物調査ご報告書・その他防水】

屋上以外の防水箇所においてもクラックや劣化、特に笠木アゴ部分では多数コンクリートの崩壊が発生しておりました。



### 【建物調査ご報告書・バルコニー長尺シート】

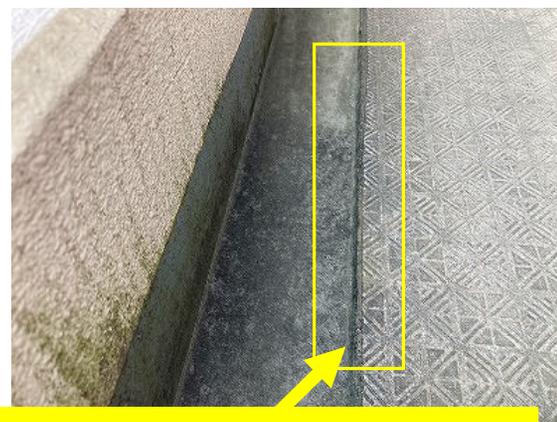
バルコニーの長尺シートの写真です、上階へ行くにつれシートの状態は悪く、変色と端部シーリングの消耗が酷い。



著しい劣化と変色を確認しました。

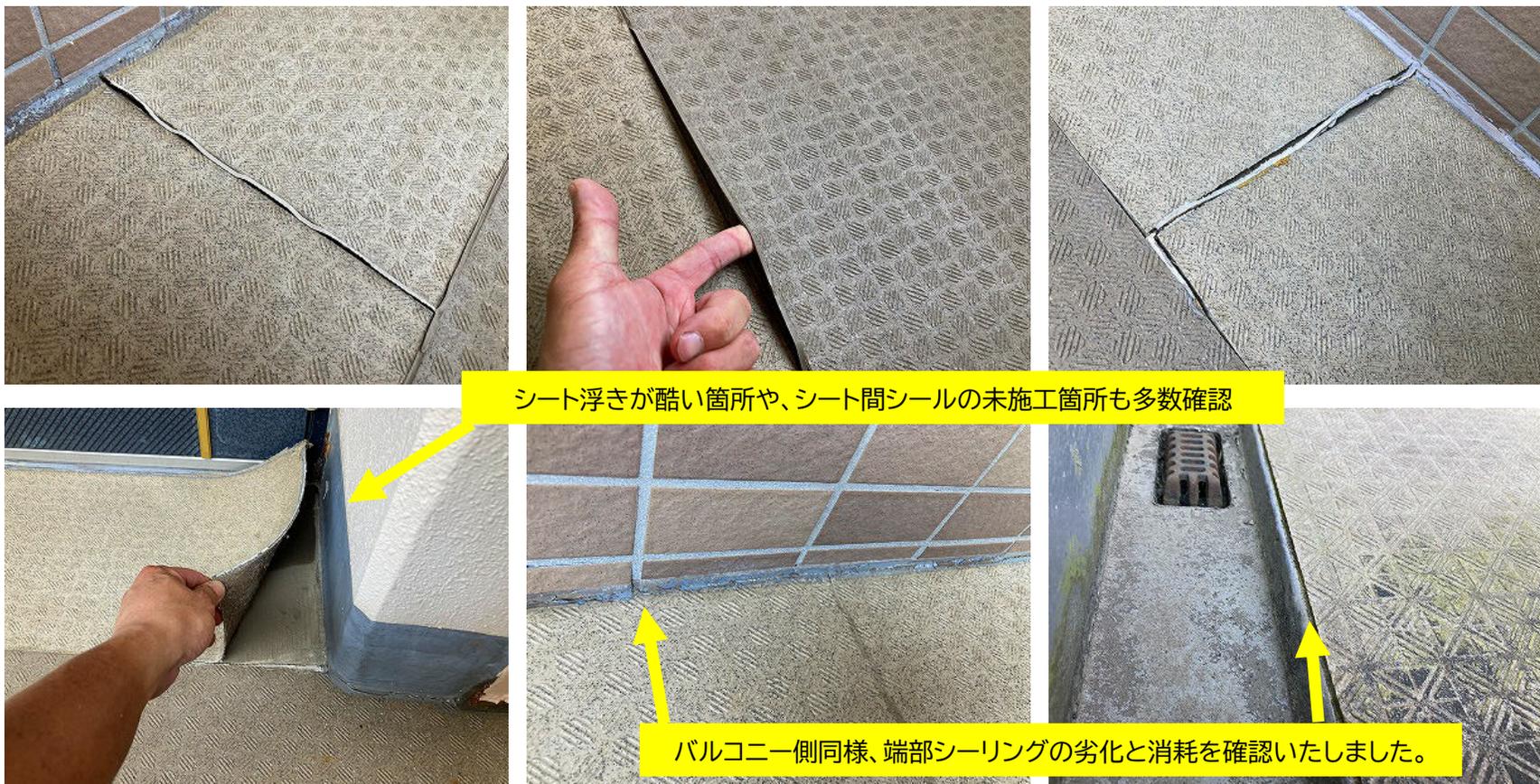


長尺シートの端部シーリングはとても重要であり、浸水を防ぐ役割が

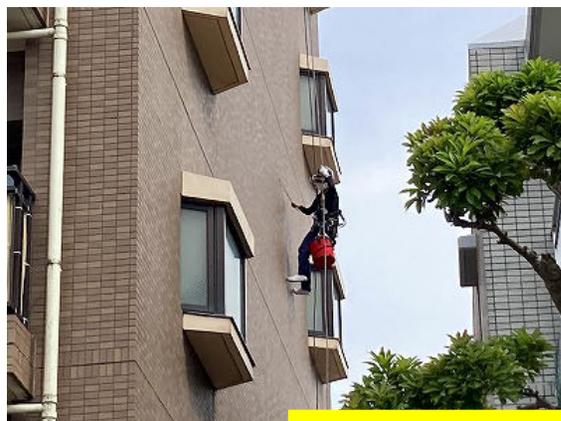


### 【建物調査ご報告書・共用廊下の長尺シート】

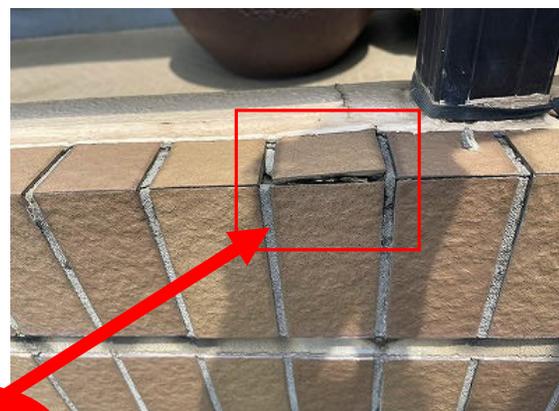
共用廊下内の長尺シート写真。 端部シーリングの劣化と、シート間の繋ぎ目シーリングの異常な劣化でシート浮きが。



【建物調査ご報告書・外壁タイル】



既に限界を超えたタイルが崩落している箇所を確認

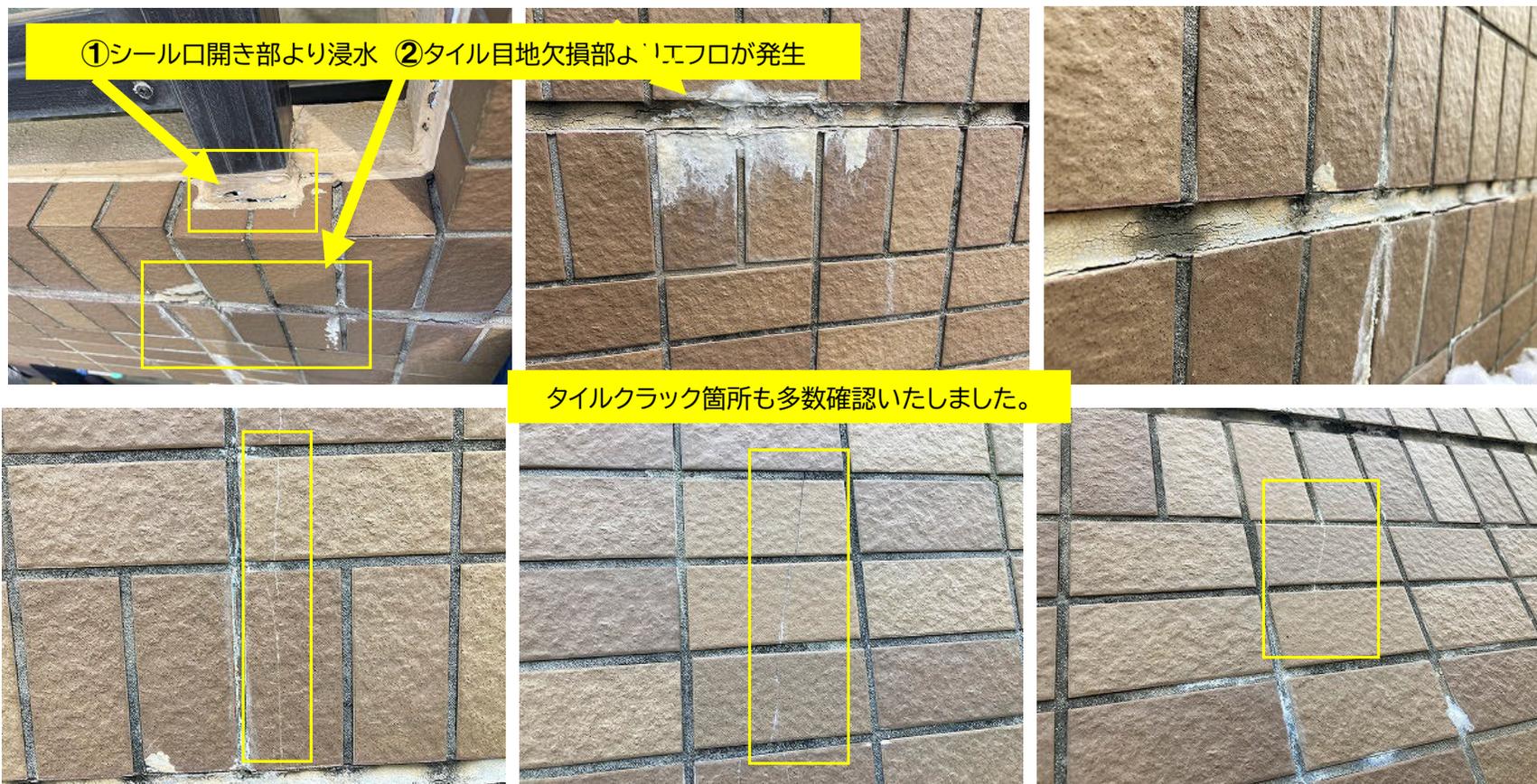


**危険** 崩落の危険があります!早急な対応を!



## 【建物調査ご報告書・外壁タイルNO.2】

タイル打ち継ぎ目地シーリング劣化部より浸水し、躯体へ廻った水がエフロを発生させています。クラック箇所も多数。



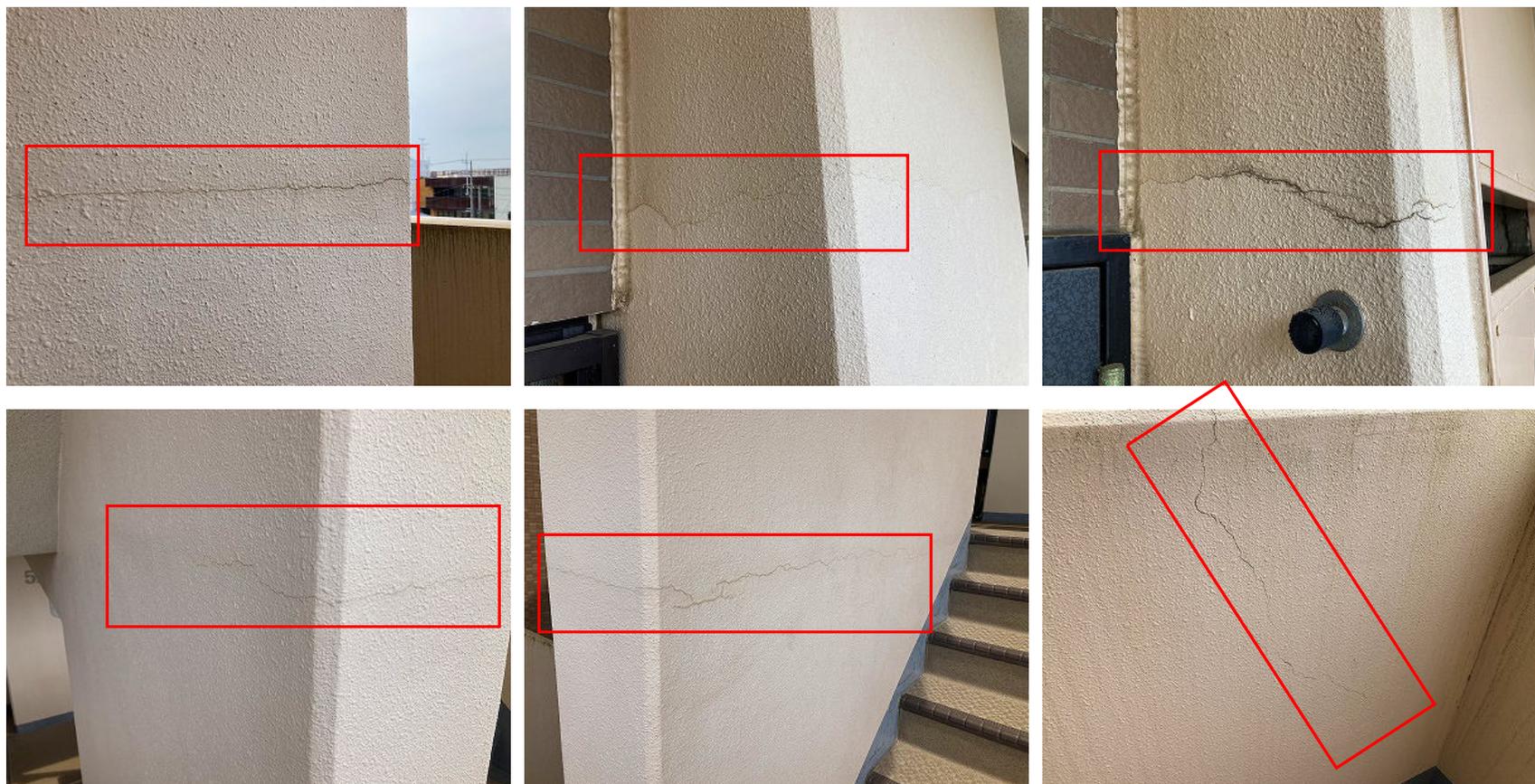
## 【建物調査ご報告書・コンクリート外壁部】

コンクリート外壁の大亀裂の確認と、小～大クラックを確認。特に共用廊下側では多数のクラックを確認いたしました。



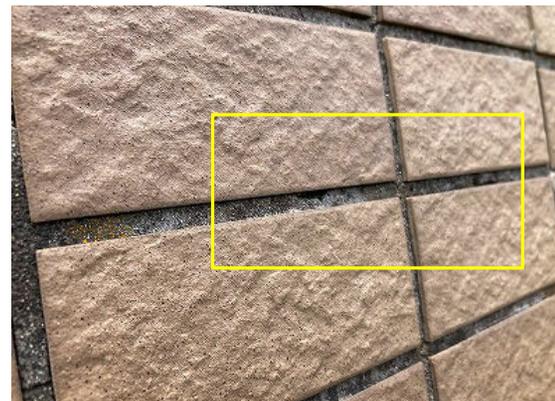
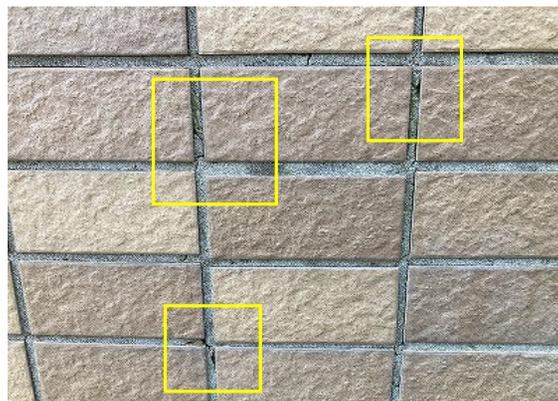
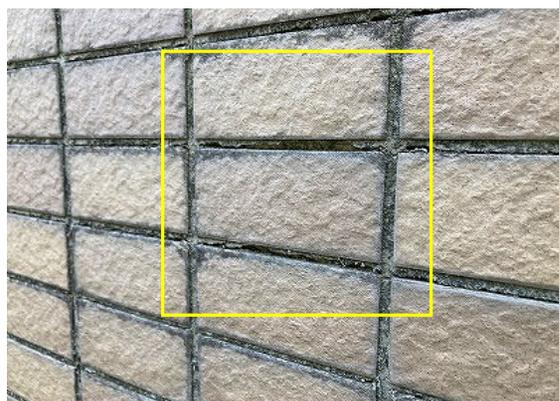
## 【建物調査ご報告書・コンクリート外壁NO.2】

コンクリート外壁部分においてはバルコニー側と共用廊下側にて多数の小～大クラックを確認いたしました。

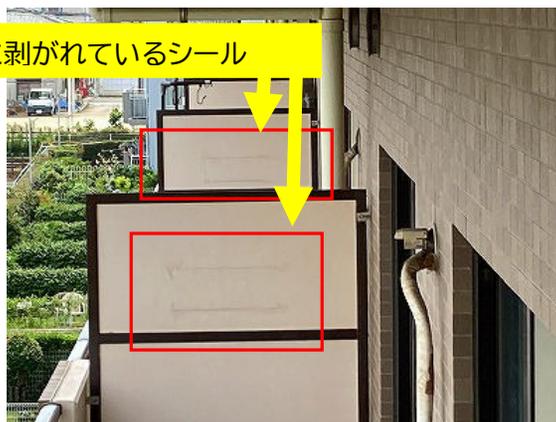


**【建物調査ご報告書・外壁タイル目地欠損】**

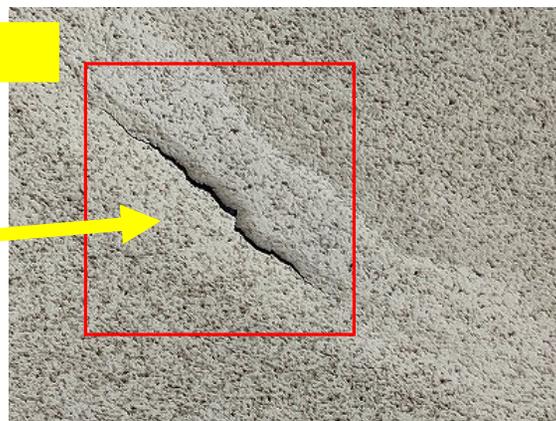
タイル目地の欠損部が非常に多く見受けられ、拡大する事で漏水の原因となるケースが多いのです。



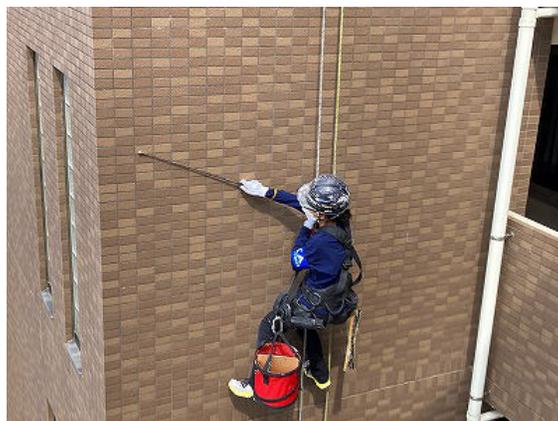
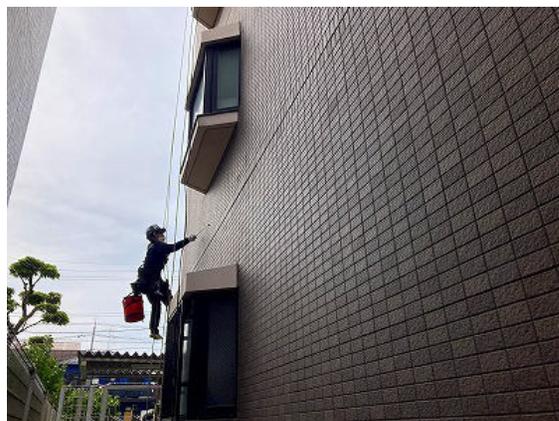
【建物調査ご報告書・その他】



【建物調査ご報告書・その他NO.2】



【建物調査ご報告書・建物調査風景】



# 【合同会社アイケーエー】IKA

## 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・新井工業・Kイノベーション



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

代表 / 染谷 亜紀 施工管理・専務 / 鳥丸 哲正 TEL / 0120-779-475 Mail / [ika.sekou@gmail.com](mailto:ika.sekou@gmail.com)

## 【建物調査ご報告書】

株式会社エス.ウェブ/合同会社アイケーエー  
令和4年6月6日作成

# ツインステージ大宮指扇ファースト・セカンド

建物住所 / 埼玉県さいたま市西区指扇2812-12

建物名称 / ツインステージ大宮指扇ツインステージ

調査日程 / 令和4年5月30日(月)～6月2日(木)

調査内容 / 建物全体の調査

調査方法 / ブランク工法・目視調査

調査写真 / あり



## 【建物調査ご報告書・ファースト・セカンド総合判断】

ツインステージ大宮指扇ファースト・セカンド 不良タイル数詳細

※タイル浮き枚数・・・10.689枚    ※タイルクラック数・・・425枚    ※目地部欠損数・・・356個所

今回は4日間の日数でファーストステージ、セカンドステージの建物調査を実施させて頂きました。2つの建物にて調査を行った結果「様々な問題点」と「大規模修繕工事へ向けたいご検討課題」が明確になったと考えております。是非、管理組合様で議論して頂き、より良い大規模修繕工事になればと考えております。

### 【問題点】

タイルの不良枚数が非常に多い・長尺シートの剥がれや浮き・シーリング個所の硬化不良・塗装外壁のクラック多数

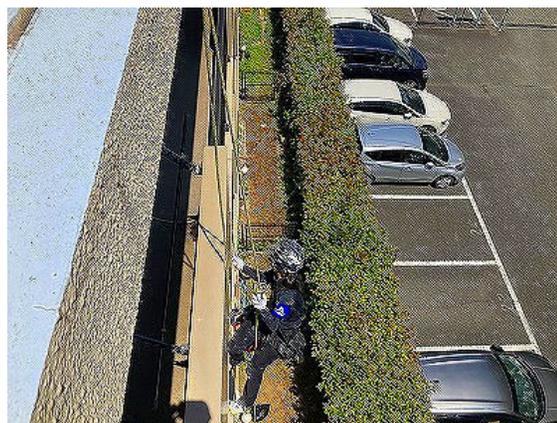
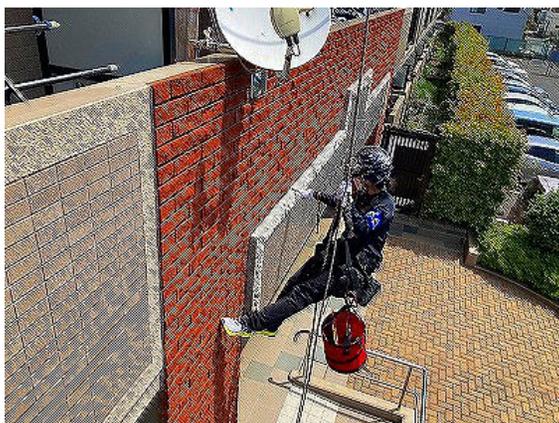
### 【検討課題】

通常行われている大規模修繕工事のスタイルで工事を実施するのではなく「必要な個所の修繕工事を中心」に工事の内容から「除外対象」となる点までしっかりと見極め、大切な組合費を将来へ向け「留保する」と言う考えが必要だと考えます。  
株エスウェーブ・アイケーエーからのご提案と致しましては「修繕が必要な個所はしっかりと修繕し、まだ修繕時期では無いと判断した個所は修繕が必要となった時に対応する」と言う形でご提案させて頂きます。どうせ足場を立てるのだから「ついでに・・・」と言う発想ではなく「必要な時に・必要な個所を・必要な数量のみ修繕工事をする」と言う考えで御座います。

## 報告書・1 【建物調査ご報告書・ファースト・セカンド調査実施】

今回の建物調査は、外壁タイルの打診調査を中心に、4日間で建物の全体の調査を実施させて頂きました。

外壁タイルの状態を正確に調査する為にブランコ工法にてタイルの状態を調査いたしました。



## 報告書・2 【建物調査ご報告書・ファースト・セカンド各所調査】

【長尺シート調査】多数箇所シートの下に水が廻り、シートの浮きや剥がれ等が発生。原因は端末シーリングの劣化です。



● 端末シールが劣化しシート下へ浸水 ● 浸水した水が原因で下地コンクリートのひび割れが発生 ● シート端の端末シール劣化

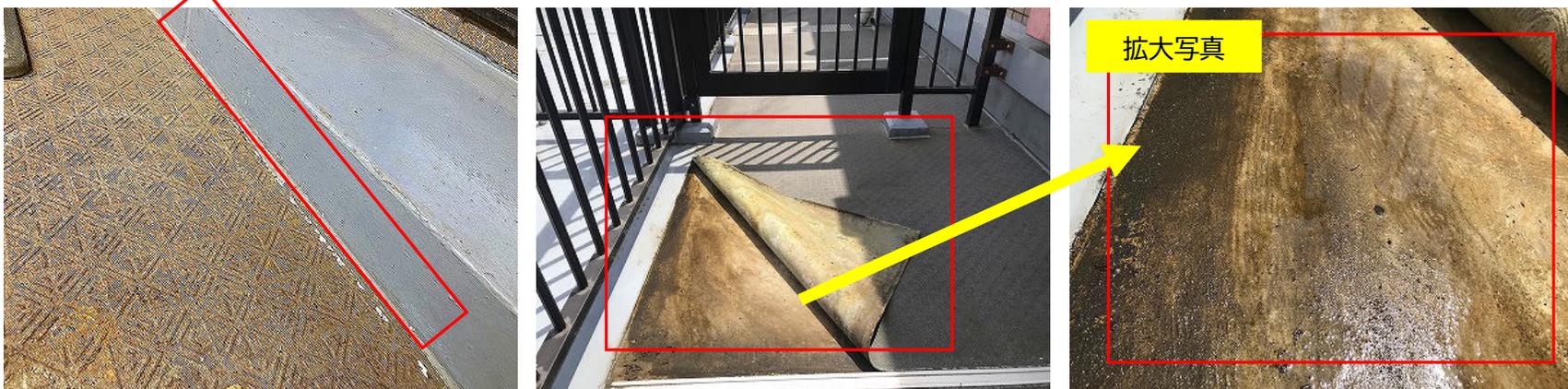


## 報告書・3

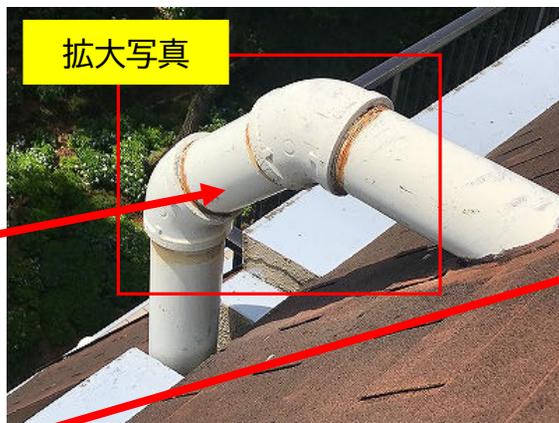
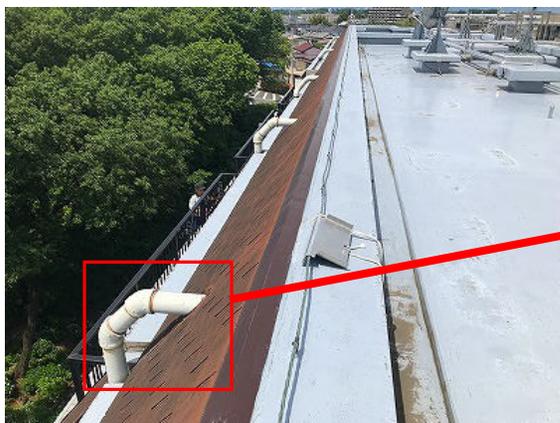
エアコン排水用の「ドレンレール個所」では不具合が発生する事が多く、シート剥がれの原因となり易いのです。



長尺シートの維持管理ポイントは、シートの端に施工している「**端末シーリングの劣化状況**」を把握する事です。長尺シートに不具合が発生する事を防ぐ為に「**約7年～8年に一度の端末シーリング打ち替えメンテナンス**」が必要だと考えます。



**報告書・4** 錆の発生する「鉄部塗装箇所数」は多数御座いますが、廊下内のパイプスペースや電気ボックス関係等は、修繕工事の「鉄部塗装箇所から除外」をするなどの工夫をする事により、内容の濃い修繕工事に繋がっていくと考えます。その中でも錆の発生が確認される箇所や「常に雨にさらされる箇所」は事前に施工をし、錆の発生を抑える必要があります。



●一部の消火器ボックス劣化

●鉄管の錆箇所確認

●照明器具の色褪せ箇所

●ベントキャップの色褪せ



常に雨が当たる個所では劣化スピードが早い



## 報告書・5

建物外壁に関しましては、ファーストとセカンドの双方で塗装膜の劣化や膨れ、そして「大クラックを多数確認」しました。また、外壁の打診調査の結果としては、外壁浮き箇所や爆裂箇所は少数の確認となりました。



●バルコニーと廊下等の手摺壁天端の塗膜浮き多数 ●躯体の手摺根本部のクラック多数 ●外壁の大クラック箇所が多数



## 報告書・6

外壁クラック箇所では亀裂が大きく、水が入り込む前に早急な補修が必要な箇所も御座いました。また、各所天井の状態は良好でしたが塗装色の色褪せを確認いたしました。その他外壁タイルの「エフロ」を各所で確認いたしました。



## 報告書・7

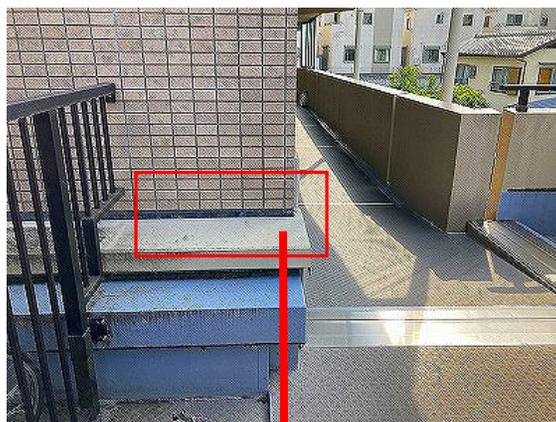
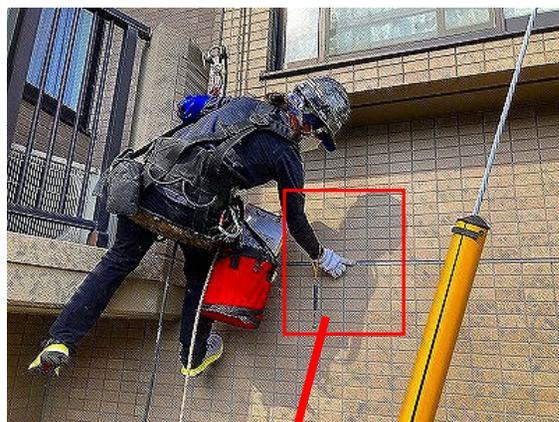
今回の大規模修繕工事におきましては「シーリング全体の打ち替え工事」をご提案致します。現在のシーリングの状態は限界状態であり、ひび割れや色褪せ等の劣化を確認いたしました。

また、シーリング部の硬化不良状態との内容を、相見積もり各社様へのご通達をお勧めいたします。



## 報告書・8

現在の建物に施工しておりますシーリングにおいて「**シーリング材の硬化不良**」が発生しております、前回の大規模修繕工事の際に施工をした個所にて全体的に確認いたしました。硬化不良となっている点を相見積もり参加の他社様へ事前に通達して置くことをお勧めいたします。硬化不良の際のシーリング打ち替え施工は、施工料金に**追加料金が発生します**。



硬化不良のシーリング個所は指で押したり引っ張るだけで簡単に剥がれてしまいます。

## 報告書・8

ツインステージの各所にあるシングル屋根の状態は「再塗装施工」でご対応頂ける程度の劣化状態です。

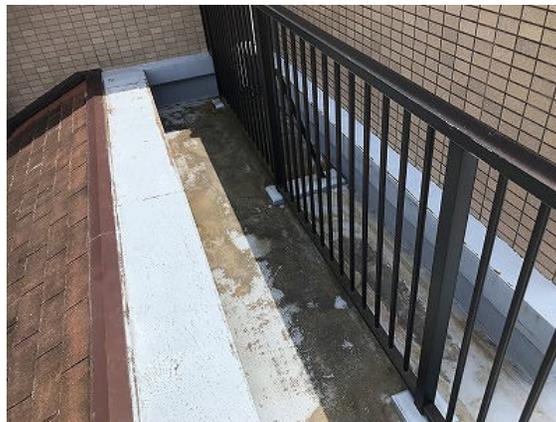


下記の写真はシングル屋根のアップ写真です、枠内部分は前回の塗装塗膜の浮きなので、洗浄後の再塗装で対応いたします。



## 報告書・9

屋上、セットバック部分、底部分の防水塗膜は全体的に劣化が目立ち、個所によっては既に限界値を超えてしまっている箇所も確認しました。水の侵入(漏水)が一番怖い防水箇所は必ず修繕工事項目に入れて頂きたいと思います。



## 報告書・10 その他の調査写真

ファーストエントランスタイル不良



玄関ドア枠の塗膜劣化

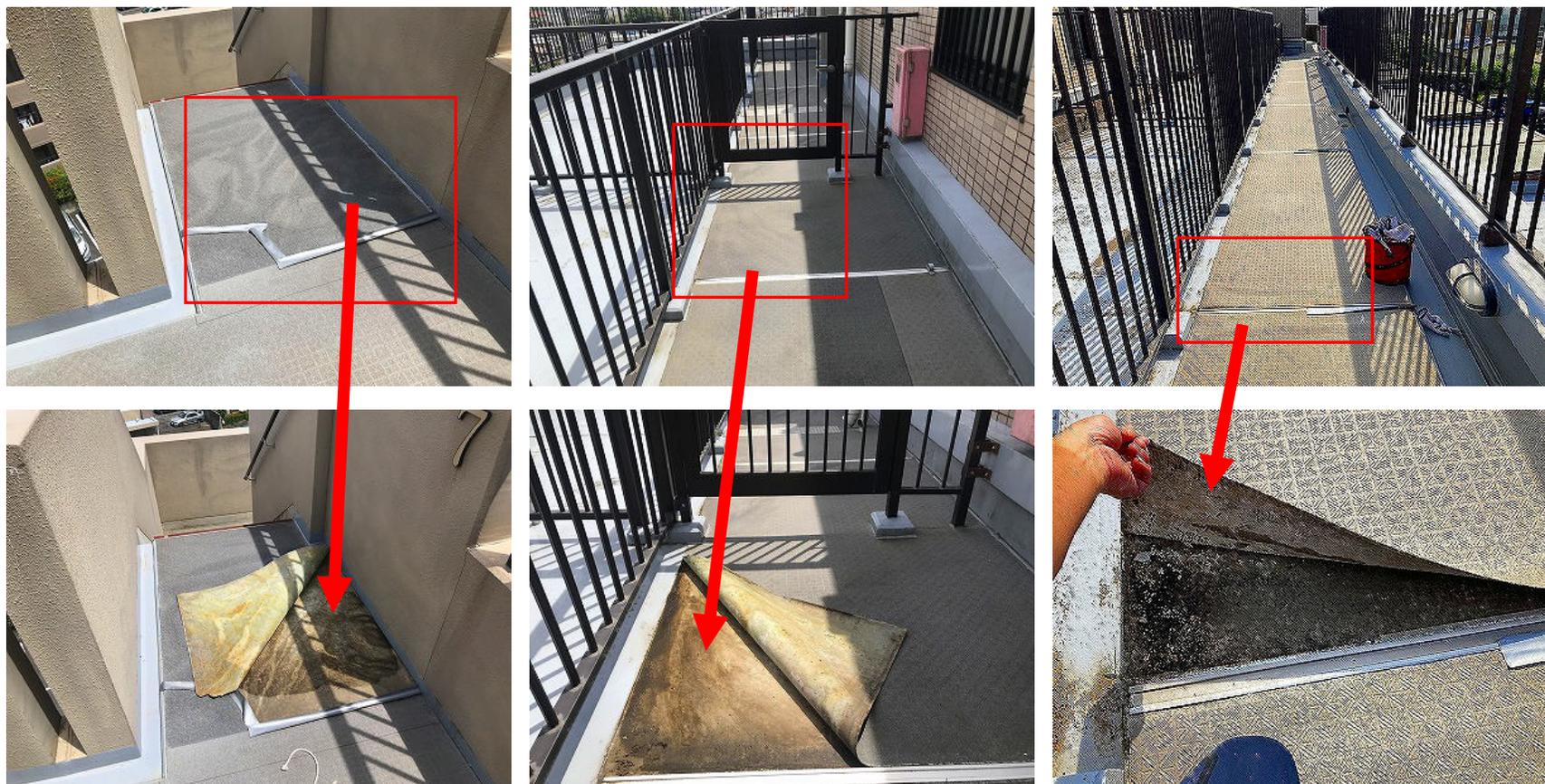


外壁シーリング硬化不良

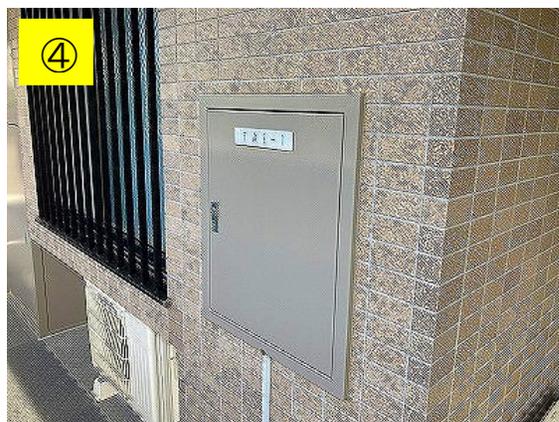
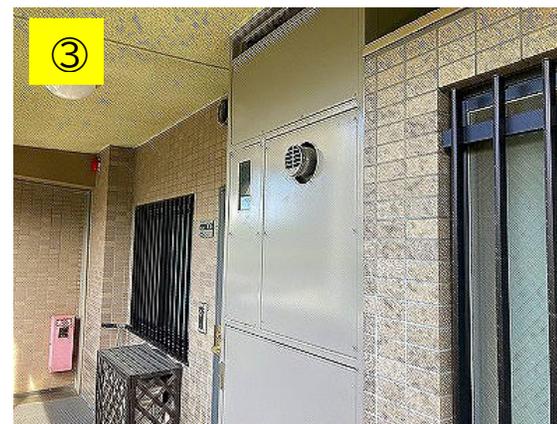
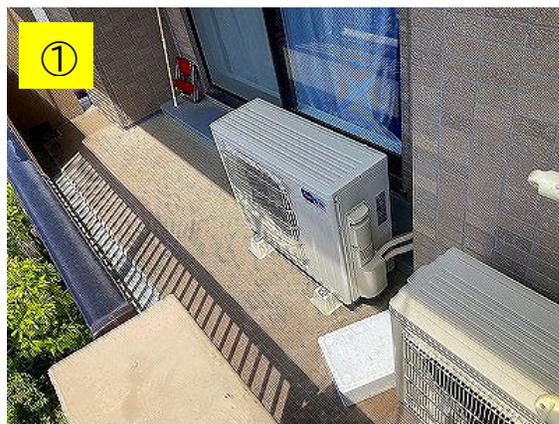


## 報告書・11 その他の調査写真

長尺シートの浮きや剥がれは至る所で確認いたしました。これ以上浸水で躯体を痛めないよう施工をご提案いたします。



## 報告書・12 施工除外としてご提案する箇所の写真



## 報告書・13 施工除外としてご提案する個所写真



### 【施工除外箇所のご説明】

- ①・「バルコニー内長尺シート」・・・高圧洗浄により汚れを取り、端末シーリング個所のみを補修施工する事で予算を削減。
- ②・「外構廻りのドア塗装」・・・外構廻り鉄部ドア部分に関しましては、状態的には良いとの判断となり除外対象に。
- ③・「共用部パイプスペース」・・・共用部の鉄部パイプスペースも状態は良いとの判断となり除外の対象に。
- ④・「配電盤関係」・・・共用部内の各所配電盤も状態は良いとの判断となり除外の対象に。
- ⑤・「目隠し外構パネル」・・・高圧洗浄にてある程度美観が戻るとの判断で除外にしましたが、汚れが残る場合は追加塗装に。
- ⑥・「MDF盤・引き込み盤など」・・・各所通信盤も状態は良いとの判断となり除外の対象に。
- ⑦・「その他電気盤関係」・・・その他電気盤関係も状態は良いとの判断となり除外の対象に。
- ⑧・「駐輪ラック」・・・駐輪場の駐輪ラックも状態は良いとの判断となり除外の対象に。但し駐輪場屋根部分は雨掛りにより塗装。
- ⑨・「EXPパネル」・・・ファースト、セカンドのEXPパネルは高圧洗浄にて美観が戻るとの判断で除外対象に。

## 報告書・14 外壁タイルの集中浮き箇所(一部となります)

報告書14でご案内させて頂いている内容は「タイルの集中浮き箇所の写真」となります、写真以外にも多数の集中浮き箇所が御座いますが、下記4枚の写真箇所の場合は、実際にブランコ工法にて打診調査をし、その様子を管理組合様、修繕委員会様にも下からご確認頂ける箇所と言う事でご案内させて頂きました。是非ブランコでの打診調査の際に確認できる「浮き音」をご体感下さい。

