

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



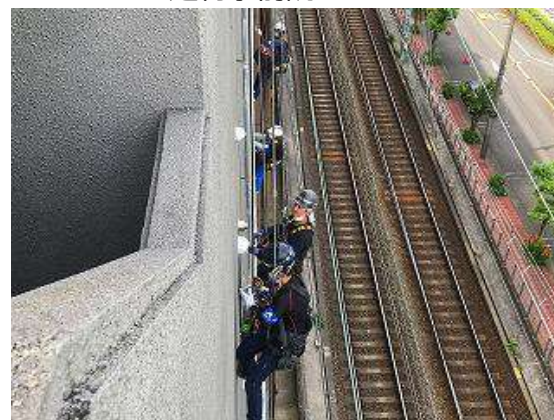
タイル工事



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。

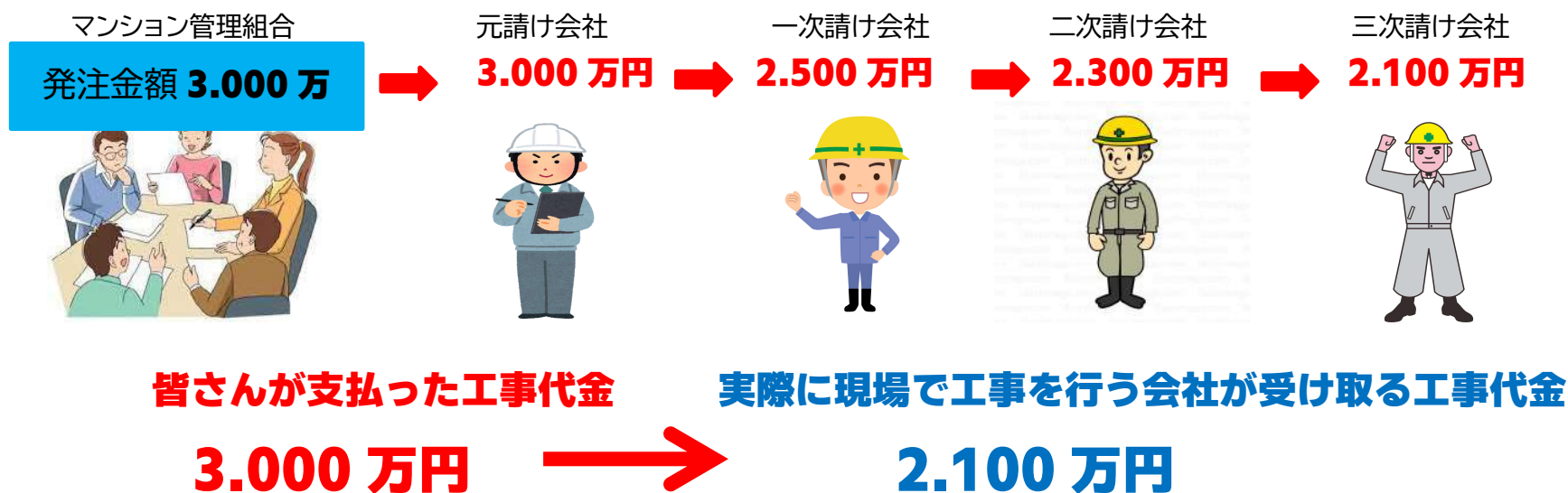
「理事会へ来て色々な話をして欲しい」にも無料対応いたします。マンション管理組合様へのご説明出張も承ります。

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。

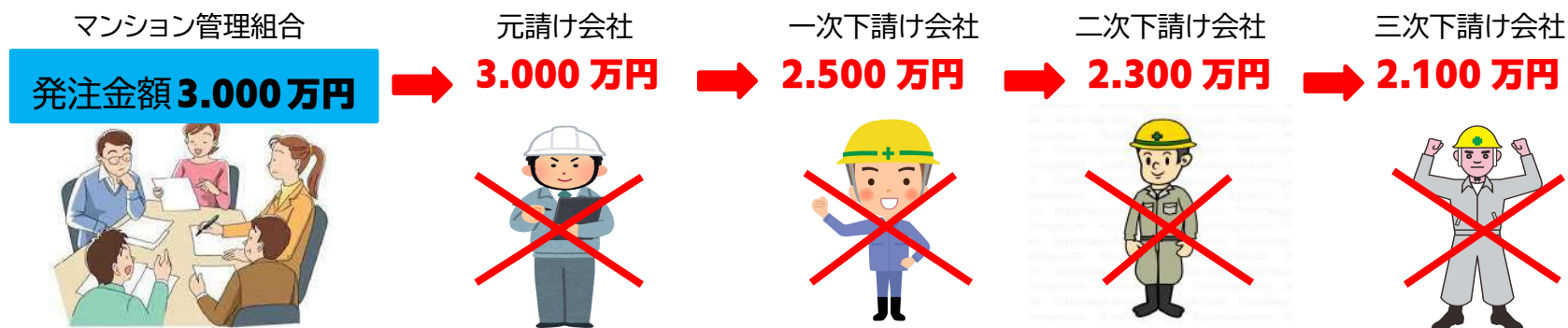


皆さんが支払った工事代金が最終的には **900 万円消えています**。 900 万円も差が出ている状態で「**品質の高い工事**」が本当に出来るのか？皆さんが支払った工事代金は「元請け会社→一次請け会社→二次請け会社→三次請け会社」へと下請け会社に流れるにつれ「**中間マージンが引かれ**」最終的には 900 万円と言う金額が「**無駄になっている**」と言う事になります。 その対処法は次のページにて。

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。

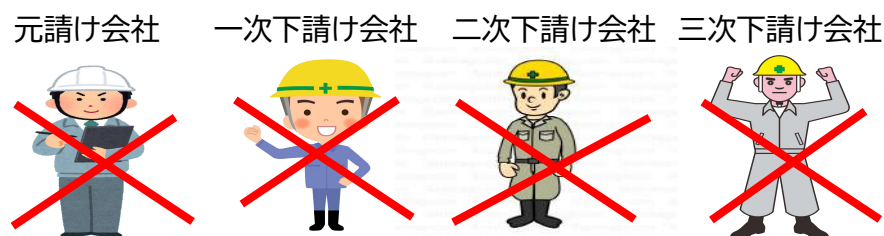
※二次下請け会社や、三次下請け会社は、実際に修繕工事を行う技術やスタッフを抱えていますが、受注を勝ち取ってくるまでのノウハウが無く、中間マージンを引かれた状態で工事を請け負っているのです。

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いう現実。
- 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頂きませんが、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

