

# これからの建物保全の考え方と 100%満室が叶う資産価値向上のポイント


---

ミツマド修繕運営会社（トゥインクルワールド株式会社）





日常の点検時に使える！  
**セルフチェックシート**

会社名	 <b>ミツマド 修繕</b> <small>見積比較の窓口</small> ミツマド修繕運営会社（トゥインクルワールド株式会社）
所在地	東京本社：東京都千代田区丸の内1-5-1 新丸の内ビルディング12階 大阪本社：大阪府大阪市淀川区西中島4-12-17
代表取締役社長	中島 佳住真
資本金	1億円
従業員数	74名（2023年7月末時点）
営業所・拠点	東京本社 / 大阪本社 / 高槻営業所 / 猪名川営業所 / 尼崎営業所 / 堺営業所
許可・認証	新大阪ワークスタジオ 建設業許可 国土交通大臣許可(特-4)第 28567号 建設業許可 国土交通大臣許可(般-4)第 28567号 プライバシーマーク第20002588(01)号 ISO9001：2015認証 登録番号Q4890
事業内容	大規模修繕工事・住宅修繕工事 (塗装工事・防水工事・シーリング工事・サイディング工事・屋根工事・板金工事・雨漏り修繕工事・ 雨樋工事・エクステリア工事・内装工事 etc.)

# 外装リフォーム専門企業による 建物診断から施工までのトータルコンサルティング





ミツマド修繕運営会社トゥインクルワールド株式会社

大阪営業部 取締役部長

一級建築施工管理技士・マンション維持管理修繕技術者

**徳増 弘之**

とくます ひろゆき

業界最大手の大規模修繕会社での経歴を含め、33年間  
施工管理に携わる。これまで携わった大規模修繕工事の  
管理実績は1,000件以上。

- 1 過去の事故からみる建物保全の重要性
- 2 効果的な建物保全とは
- 3 日常点検のポイント
- 4 建物のバリューアップ工事の事例紹介

- 1 過去の事故からみる建物保全の重要性
- 2 効果的な建物保全とは
- 3 日常点検のポイント
- 4 建物のバリューアップ工事の事例紹介

## 事故概要

アパートの外階段と接合されていた木製の踊り場が腐食し、階段が崩壊。  
階段を上っていた女性が地面に落ち、5日後に死亡。

出典：国土技術政策総合研究所 建物事故予防ナレッジベース

原因①

**施工不良**

原因②

**定期的な点検の不足**

定期的な点検をおこなうことで施工不良個所を

**早期発見**できた可能性

## タイルの一部（約11cm×11cm）が約7mの高さから剥落



場所：大阪府泉南郡

種別：宿泊施設

費用：～100万円



原因

経年劣化

定期的な点検の  
未実施

修繕計画の  
未作成・未実施



対応策

建物の将来を見据えた**建物保全**が重要

1

過去の事故からみる建物保全の重要性

2

効果的な建物保全とは

3

日常点検のポイント

4

建物のバリューアップ工事の事例紹介

# 躯体の機能回復・劣化の防止



# 外観の美観向上



兵庫県神戸市 A社様所有工場

築〇〇年・鉄骨造

## 資産価値の維持・向上



大阪府茨木市 マンション

1980年築（築44年）

3階建て・RC造



# 住環境の向上



### 社会的責任（CSR）として 資産価値の維持・向上に向けた取り組み



#### 住み続けられるまちづくりを

日常点検・予防保全を実施し

建物の長寿命化を目指す



#### つくる責任 つかう責任

劣化した建物の修繕＝再生促進により廃棄物やCO<sub>2</sub>の排出削減に貢献する

建設副産物の削減、3R（リユース・リデュース・リサイクル）推進

### 予防保全

不具合が発生する前に点検・  
補修を行い、突発的な事故を防ぐ

#### メリット

- ・ **突発的な事故**を減らせる
- ・ 保全計画に基づいて**予算を立てることができる**

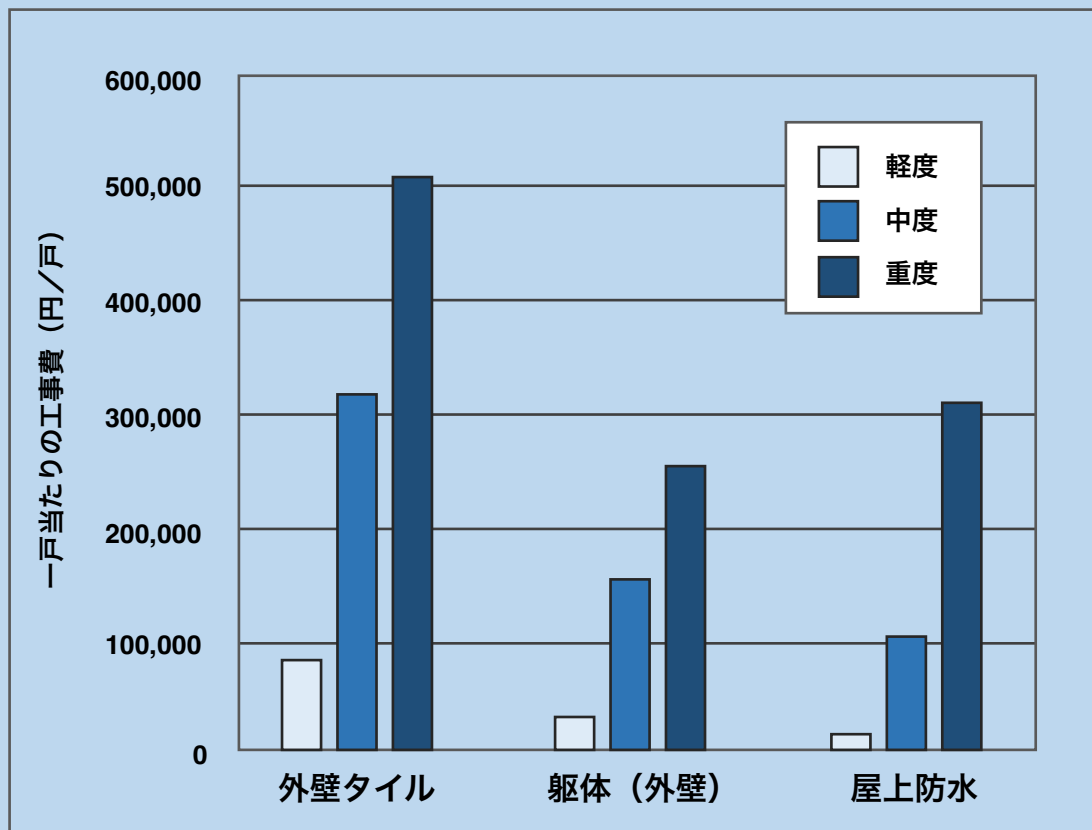
### 事後保全

事故や不具合が発生してから  
修繕を実施する

#### デメリット

- ・ **復旧**に時間を要する可能性がある
- ・ **突発的に多額の費用が発生する**

## 2. 参考：予防保全と事後保全のコスト比較（イメージ）



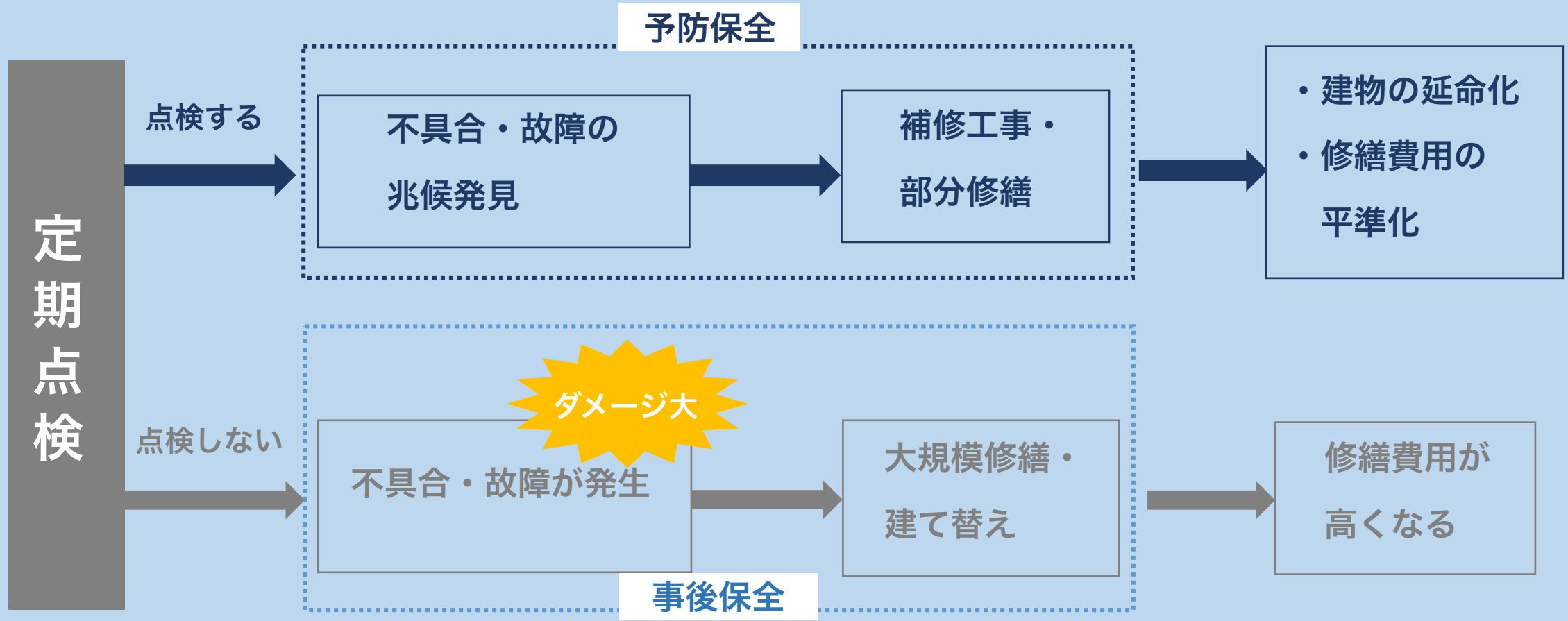
左のグラフに対応する適用技術と補修範囲

部位	劣化度	適用技術	補修範囲
外壁タイル	軽度	張替工法(部分)	壁全体の5%
	中度	張替工法(部分)	壁全体の20%
	重度	張替工法(部分)	壁全体の30%
躯体（外壁）	軽度	ひび割れ補修工法(被覆工法、充てん工法)	ごく一部
	中度	表面処理工法(中性化抑制) +断面修復工法(鉄筋腐食補修)	狭範囲
	重度	表面処理工法(中性化抑制) +断面修復工法(鉄筋腐食補修)	広範囲
屋上防水	軽度	かぶせ工法(露出防水)	部分
	中度	かぶせ工法(露出防水)	全面
	重度	アスファルト露出防水の改修工法 (既存防水層全面撤去後に新規防水層の再施工)	全面

参考：国土交通省「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会（第3回）（平成24年5月16日開催）」

資料2-5共同住宅再生のための技術（耐久性・耐用性） 2劣化状況に応じた修繕・改修技術の適用⑤

不具合が発生する前に点検を行うことで、より効果的な保全につながります



- 1 過去の事故からみる建物保全の重要性
- 2 効果的な建物保全とは
- 3 日常点検のポイント**
- 4 建物のバリューアップ工事の事例紹介

緊急度  
**低**

緊急度  
**高**

建物の構造や内部へ劣化が及ぶ可能性があるため、修繕計画に入っている段階

すぐにプロや専門家に相談し修繕が必要な状態

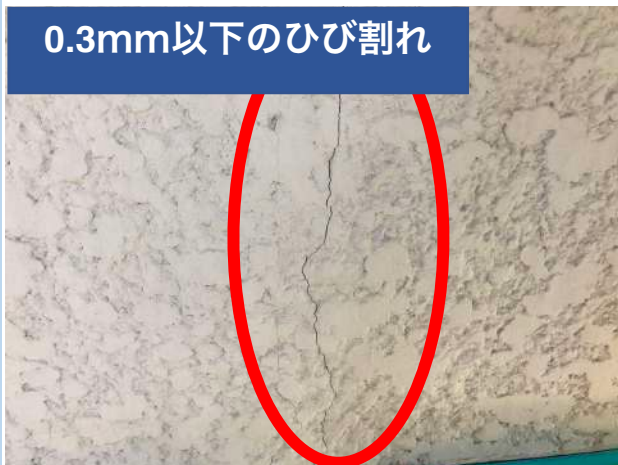
### 3. セルフチェックのポイント：外壁（モルタル）

緊急度  
**低**



緊急度  
**高**

0.3mm以下のひび割れ



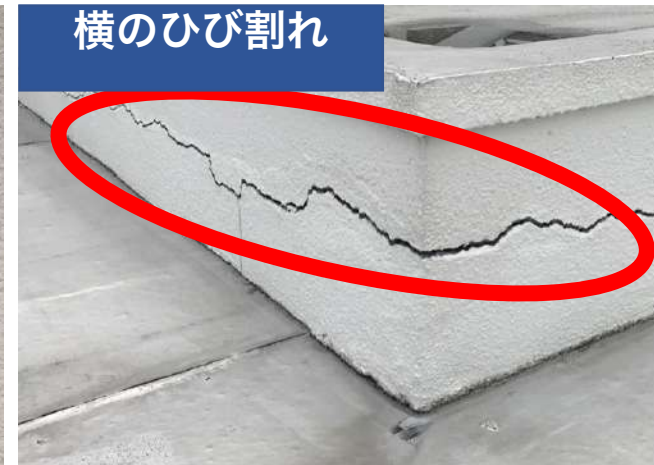
0.3mm以上のひび割れ



サッシ廻りのひび割れ



横のひび割れ



チョーキング



カビ・コケ



外壁の膨れ



爆裂

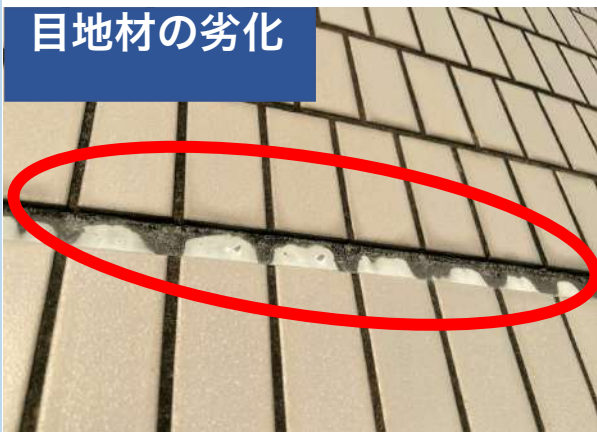


### 3. セルフチェックのポイント：外壁（タイル）

緊急度  
**低**



緊急度  
**高**



### 3. セルフチェックのポイント：シーリング

シーリングの劣化を放置して多いと、  
建物内に雨水が浸入し雨漏りの原因となります。



以前補修した箇所から  
ブリード現象が発生



貫通部まわりの  
シーリングの劣化



サッシ廻りの  
シーリングの劣化

### 3. セルフチェックのポイント：防水（屋上）

緊急度  
**低**

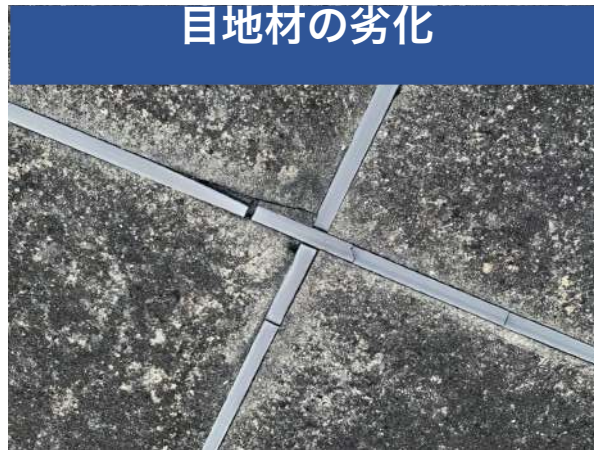


緊急度  
**高**

草が生えている



目地材の劣化



排水ドレンの劣化



防水シートの破れ

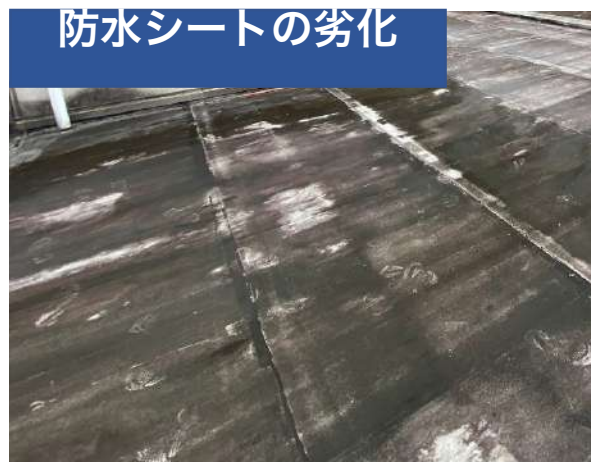


保護コンクリートの劣化



立上り部分のシーリングの劣化

防水シートの劣化



防水層・土間の割れ



### 3. セルフチェックのポイント：雨漏り

雨漏りについては、室内に雨漏りが発生している状態は建物の構造にも劣化が生じている状態のため、早急に対応が必要です。

ベランダハッチ部分  
シーリング



室外天井



室内壁



サッシ廻り（室内）



室内天井



サッシシーリング



今回ご紹介したセルフチェックポイントの中で、緊急度が高い劣化箇所がある場合  
早期の対応が必要です。



### 3. 診断書カルテのご紹介

診断書では分からない劣化の進行度が一目でわかるため  
優先的に修繕すべきポイントのご提案が可能です

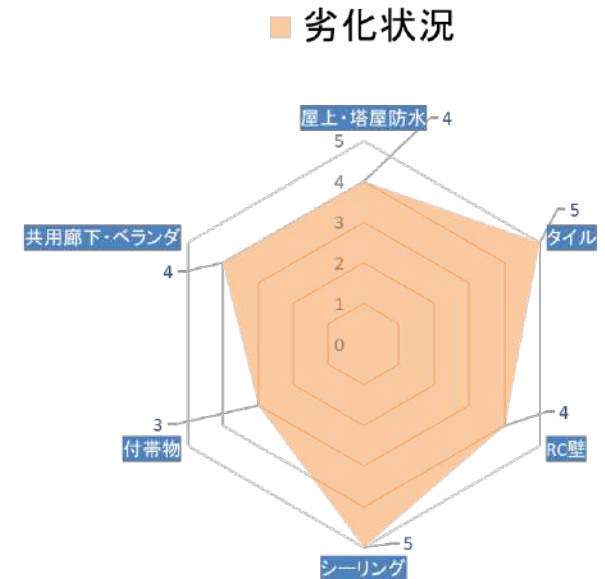
#### 代表的な劣化現象

劣化ランク	
良	① 良好な状態で改修は不要である
	② 現状のままで特に大きな問題はない
	③ 劣化が進行前に改修検討が必要
	④ 早い時期に改善が望まれる
悪	⑤ 劣化進行が著しく、早急な改善が必要

①		②	
劣化状況	タイル目地 シーリングの劣化	劣化状況	タイル目地 シーリングの劣化
劣化ランク	④	劣化ランク	④
③		④	
劣化状況	タイル目地 シーリングの劣化	劣化状況	タイル目地 シーリングの劣化
劣化ランク	④	劣化ランク	④

#### 全体的な劣化現象

劣化ランク	
良	① 良好な状態で改修は不要である
	② 現状のままで特に大きな問題はない
	③ 劣化が進行前に改修検討が必要
	④ 早い時期に改善が望まれる
悪	⑤ 劣化進行が著しく、早急な改善が必要



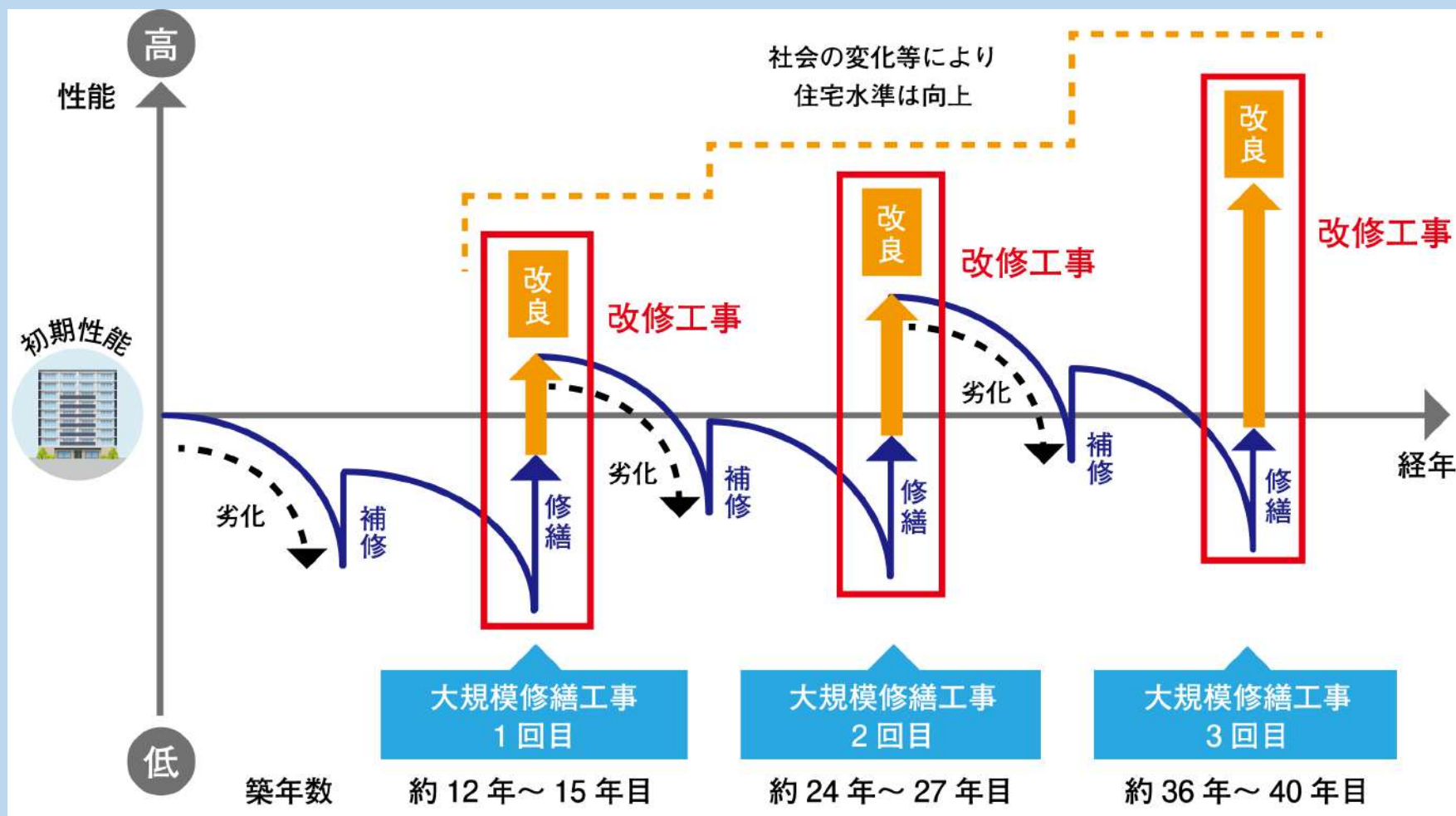
1 過去の事故からみる建物保全の重要性

2 効果的な建物保全とは

3 日常点検のポイント

4 建物のバリューアップ工事の事例紹介

## 4. 建物のライフサイクル



※回数を重ねるごとに改良の割合を大きくした改修工事を行うことが重要

### 1回目の大規模修繕工事（築12年～）

#### 修繕工事

建物の物理的な劣化を新築の状態に「回復させる」工事。  
新築時の部材と同様のものを使用することが多い。

### 2回目の大規模修繕工事（築20年以上～）

#### 修繕工事

新築の状態に「回復させる」工事

+

#### バリ्यूアップ工事

ライフスタイルの変化や時代のニーズの変化に合わせて新築時の性能よりグレードアップさせる工事

## 4. 当社のご提案

カラーシミュレーションで  
施工後のイメージを確認

Before



カラーシミュレーション



After



# 複数のパターンからご希望のカラーを選択

凹凸色分けパターン



上下色分けパターン



## 4. シミュレーション事例

### 共用部廊下

BEFORE



AFTER

1



2

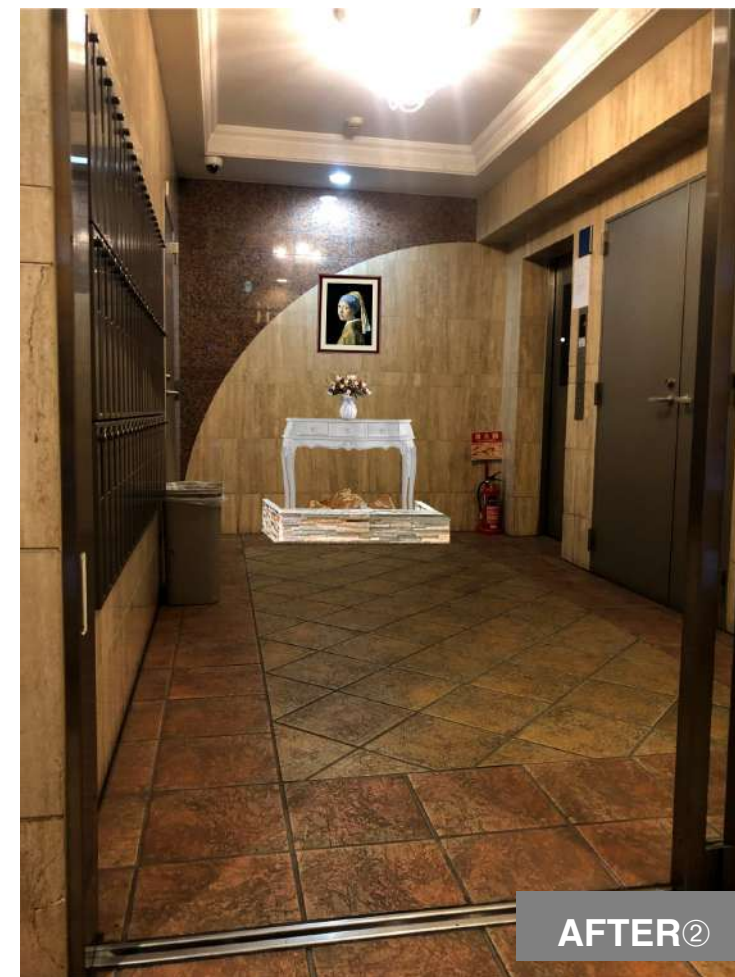


3



## 4. シミュレーション事例

### 共用部ロビー



## 4. シミュレーション事例

### マンションロゴ



ROGO 1



ROGO 2

Ashihara Heights  
Since 1994

ROGO 3

ASHIHARA HEIGHTS  
Since 1994



ROGO 4



## 4. シミュレーション事例

### エクステリア

BEFORE



エクステリアあり



エクステリアなし

## 4. バリ्यूアップ工事の事例紹介①



## 4. バリューアップ工事の結果

施工から**1ヶ月後**、買い手が見つかり施工前の価格から**2倍以上の価格**で売却となった。

### 物件概要

東京都葛飾区 B社様管理物件

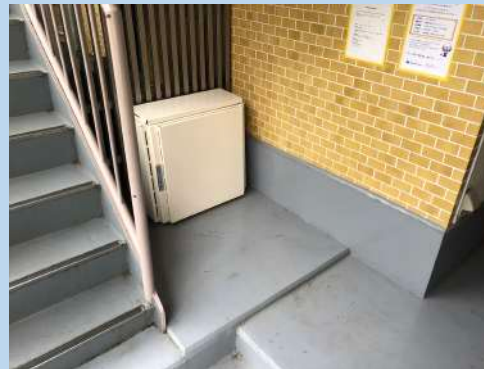
築年月：1985年（築39年）

4階建て・16戸・鉄骨造

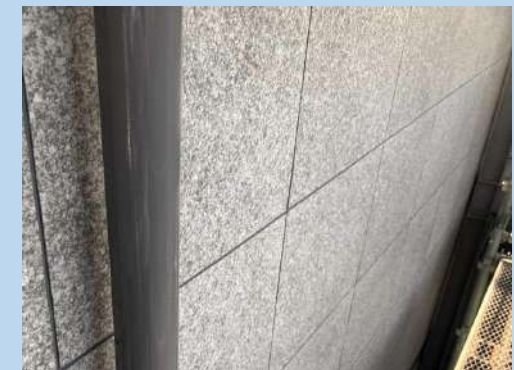
### 工事内容

- ・足場仮設工事
  - ・付帯工事
  - ・長尺シート工事
  - ・エクステリア工事（ポスト交換・宅配ボックス設置  
フェンス交換・室銘板交換等）
  - ・下地工事
  - ・防水工事
- ・外壁工事
  - ・塗床工事

### 宅配BOXの設置



### 外壁工事



## 4. バリューアップ工事の事例紹介②

BEFORE



AFTER



## 4. バリ्यूアップ工事の結果

施工後、若いファミリー層の入居が増加

### 物件概要

大阪府岸和田市

築年月：1992年（築32年）

7階建て・40戸・RC造

### 工事内容

- ・足場仮設工事
- ・シーリング工事
- ・下地工事
- ・塗装工事
- ・防水工事
- ・電気工事
- ・タイル工事
- ・看板工事
- ・エレベーター内工事
- ・大工工事
- ・エクステリア工事

エントランス工事



ゴミ置き場



## 4. バリ्यूアップ工事の事例紹介③

BEFORE



AFTER



## 4. バリューアップ工事の結果

工事完了後、賃料の上昇を実現

施工前（2023年3月） **60,000円** → 施工後（2023年8月） **80,000円**

### 物件概要

大阪府大阪市

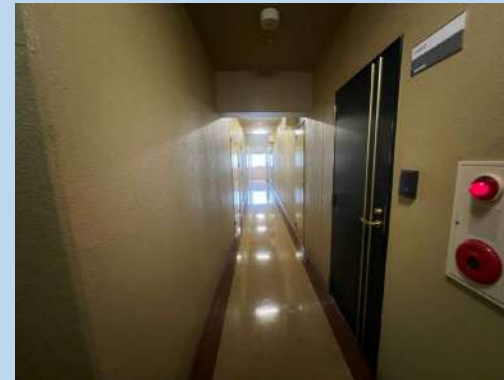
築年月：2003年（築21年）

10階建て・59戸・RC造

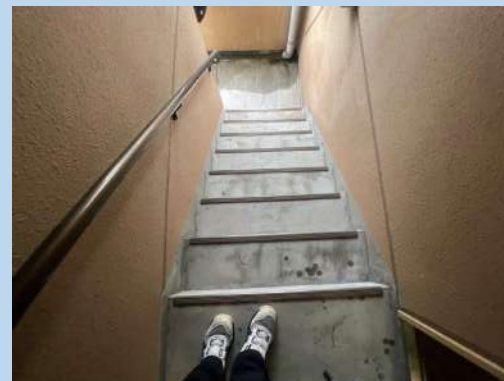
### 工事内容

- ・足場仮設工事
- ・シーリング工事
- ・下地工事
- ・塗装工事
- ・防水工事
- ・電気工事
- ・タイル工事
- ・看板工事
- ・エレベーター内工事
- ・大工工事
- ・エクステリア工事

共用廊下



階段



## 4. バリ्यूアップ工事の事例紹介④



## 4. バリ्यूアップ工事の結果

工事完了後、問い合わせが多くなり物件内覧依頼件数が増加

### 物件概要

兵庫県西宮市

築年月：1978年（築46年）

3階建て12戸・RC造

### 工事内容

- ・足場仮設工事
- ・シーリング工事
- ・下地工事
- ・塗装工事
- ・防水工事

※他社様にて内装工事済

外壁 下地工事



バルコニー 防水工事



# まとめ

建物保全には「事後保全」と「予防保全」の2つがあり、建物の長寿命化には適正なタイミングで実施する「予防保全」がより効果的

さらにバリューアップ工事を付加することにより、性能維持だけでなく社会や時代のニーズに合わせた付加価値を加え再生させることができるため、資産価値の向上など様々な効果を期待できる

「予防保全」と「バリューアップ工事」を効果的に組み合わせ、価格面においてもバランスをとった工事が重要

最後までお読みいただき  
ありがとうございました

