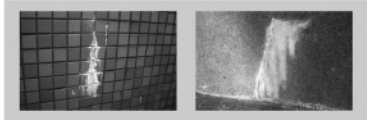


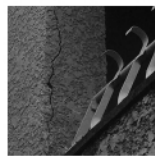
読者の皆様、こんにちは。今回は、大規模修繕についてです。資産価値アップに必要な不可欠な外装の美観・入居率・家賃アップの為に、早めの外壁・屋根の塗装や内装リフォーム等の大規模修繕のご検討をお勧めします。

親しい大家さんから「台風が直撃しマンションに雨漏りがしたので、至急アパート・マンションのリフォーム専門会社を紹介して欲しい」という相談をいただいたことがあります。雨漏りしてからの対応も大事ですが、できれば不具合がでる前に点検をして、早めの修繕をすることがお勧めです。主に外装リフォームは、美観のアップはもちろんのこと、重要なことは、「素材保護」です。紫外線・酸性雨・排気ガス等の被害から建物を守る役割を果たす外装は、年数が経つにつれて、だんだんと傷みが生じ、やがて目に見えて劣化が進みます。さらには建物内にも劣化が進行してしまいます。定期的なメンテナンスを行い、外装の保護をすることにより、大事な建物全体を守ることができます。ご自宅はもとより、特に、オーナー様の収益源であるマンション・アパート物件は、入居率、家賃アップの為に、早め早めのお手入れをお勧めいたします。外装リフォームといっても、何をどうすればいいのか分からないことと思います。そこでお勧めなのは、一級建築士による建物診断です。いくつかの項目に分けて、より詳細な調査を行います。「赤外線診断」というのもあります。建物の外壁タイルやモルタル仕上げ等の浮き部と建全部の熱伝導の相違によって生じる表面の温度差を赤外線サーモグラフィによって測定し、得られ表面温度分布から浮き部を検出する方法です。従来が目視並びに打診による診断に加え、より詳細な診断結果を得られます。そうすることにより、「素材保護」を目的とした、効率の良い施工方法を提案してもらうことができ、また無駄を省くことによって、施工費用の削減にも効果が現れます。要メンテナンス例として次のような症状が現れたら要注意です。

①エフロレッセンス：白い結晶状の物質が付着しています。



②クラック(ひび割れ)：クラック(ひび割れ)が見られます。放置してい



大家塾 (建築・リフォーム、相続) ⑱

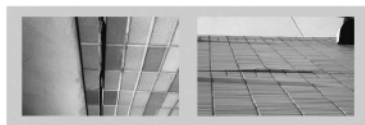
「早めの大規模修繕への取り組みを」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

ますと大気中の炭酸ガスや水の浸入により、コンクリートの中性を促進させます。

③塗膜の剥離：塗膜の密着不良により、浮きや剥離が発生している状態です。素材保護機能の低下が考えられます。

④タイル欠落：タイル目地が紫外線の影響を受けて、収縮硬化した為にタイル裏側に雨水や炭酸ガスが侵入し、水がタイルの裏で凍結、融解を繰り返し、タイルの接着を剥す力に変化した為に浮きが生じ、帯状に欠落寸前状態になっていて、大変危険です。今すぐタイルの裏側に接着剤を流し、再接着を施工しないと心配です。



この機会に建物の点検をされることをお勧めいたします。以上

●大規模修繕工事の流れ

(日本地主家主協会提携一級建築士事務所例)

建物調査診断 外観目視法と打診を用いた調査を行い、調査報告書および施工仕様(案)を作成し提出致します。

調査報告書の提出 症状の現状と何が原因か、今ならどうすれば良いか、親身になってご報告させていただきます。

見積依頼 お客様の考え、ご要望をお聞きします。

見積書提出 調査・施工方法・材料に沿った積算を致します。

契約 契約書の取り交わしを致します。

工事説明 工事期間・工事内容・安全対策及び注意事項を居住者にお知らせ、ご連絡致します。

工事打合せ 工事工程表作成及び色彩の打合せを致します。

事前準備 居住者への工事期間のお知らせ、工事関係許可申請を行います。

工事中・足場組立 近隣の方々へ配慮し、安全対策を最優先に円滑な工事を目指します。

下地補修工事 診断内容に沿って下地補修及び下地調整を行います。①低圧樹脂注入工法 ②アンカーピン併用工法 ③鉄筋露出補修工法 ④ひび割れ補修・塗布接着工法 ⑤シーリング剤充填工法 ⑥欠損箇所補修工法

仕上げ工事 施工計画書に沿い品質管理・工程管理を徹底致します。

完了検査 依頼者立会いによる検査を行い、指摘事項を補修致します。

仮設足場解体 近隣の方々へ配慮し安全対策をとります。

片付け・清掃 現場の片付け及び清掃を行います。

完成・引渡し 完成図書一覧及び保証書を提出し竣工。

アフターメンテナンス 完成後、アフターサービスや点検を定期的に行い、建物及びオーナー様、居住者様の方々への安全・安心を長期にわたってお届けします。