



**オーナー様必見！**

# 大規模修繕で正しく コストダウンをする方法



児玉塗装のオーナー様ブランド

**アパマン修繕テック**



## 1) 大規模修繕の手段

大規模修繕には下記の工事内容がある。  
建物に合わせた工事内容を選択をする必要がある。

### 大規模修繕

外壁塗装

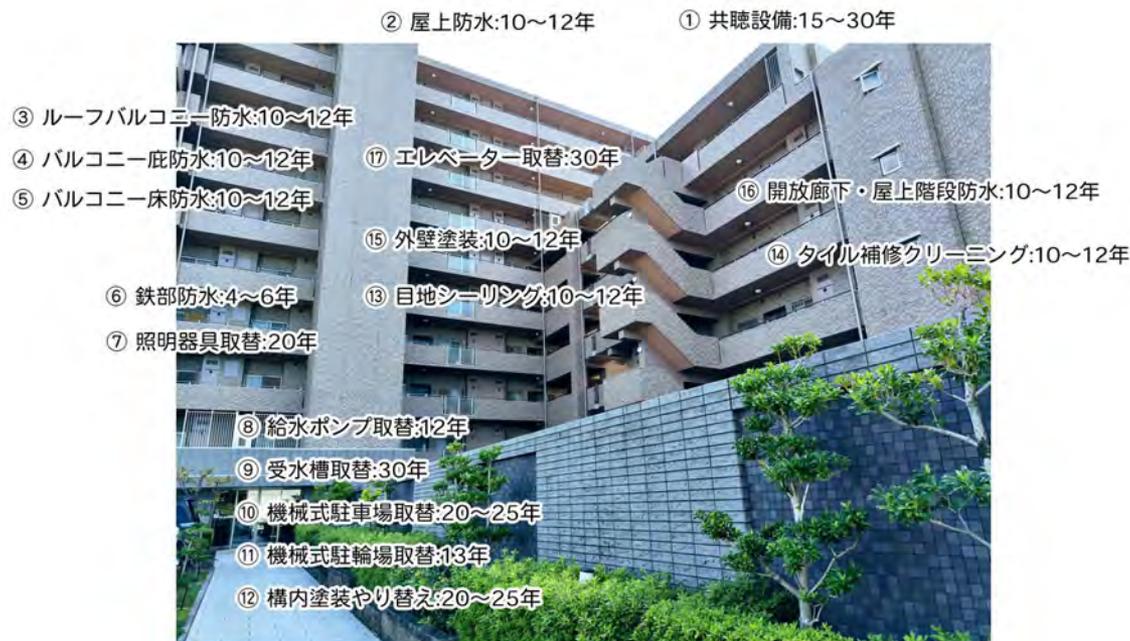
タイルの処理

鉄部の塗装

防水工事

トップコート塗替え

## 2) それぞれの箇所の耐用年数



① 共聴設備	15~30年
② 屋上防水	10~12年
③ ルーフバルコニー防水	10~12年
④ バルコニー庇防水	10~12年
⑤ バルコニー床防水	10~12年
⑥ 鉄部防水	4~6年
⑦ 照明器具取替	20年
⑧ 給水ポンプ取替	12年
⑨ 受水槽取替	30年
⑩ 機械式駐車場取替	20~25年
⑪ 機械式駐輪場取替	13年
⑫ 構内塗装やり替え	20~25年
⑬ 目地シーリング	10~12年
⑭ タイル補修クリーニング	10~12年
⑮ 外壁塗装	10~12年
⑯ 開放廊下・屋上階段防水	10~12年
⑰ エレベーター取替	30年

## 3) 劣化しやすいところ01

下記は建物を長持ちさせるために最低限メンテナンスをしなければならない箇所である。最低限必要な場所のみに絞った工事を行うことでコストダウンをすることができる。



防水



鉄部



ひび割れ補修



タイル補修



## 4) 劣化しやすいところ01



### ■ ひび割れ（クラック）

⇒ エフロレッセンスの発生

（エフロレッセンス：コンクリート中の原因物質が水に溶けだし表面で結晶化して白く見える現象）  
クラックから雨水が浸入し鉄筋にさびが生じる  
⇒ 爆裂に繋がる

#### 【対策】

タイルをはがしてエポキシ材を注入することで、クラックを補修する。クラックを防ぐことで雨水の侵入を防ぐことが必要。



### ■ 鉄部 ⇒ 錆の発生がある

生活導線に錆があると、居住者も汚く住む傾向がある。  
マンションを大切に使わないとオーナーとしても損出が大きい。

#### 【対策】

手ケレン、電動工具により錆を除去する。  
再度塗装を行う。

## 5) 自然災害による被害

### ・台風



#### ■タイルの剥がれ

各層の付着力が低下し、ひび割れや浮き、場合によってはタイルが剥落することがある。

### ・震災



#### ■防水層のよじれ、ずれ

・東日本大震災の影響もある。  
⇒自然災害のあとは点検を行う必要がある。

# まとめ

アパマン修繕テックの資料をご覧頂きまして、誠にありがとうございます。

ここまでご覧いただき、いかがでしょうか？  
今回は大規模修繕におけるコストダウンの秘密についてお伝えいたしました。

もちろん、今回は我々の大規模修繕のノウハウの一握りしかご紹介できておりません。しかし、このレポートが少しでも参考になりましたら幸いです。

そこで、弊社の特別企画として**無料建物診断**、**無料お見積り**を実施させて頂くことと致しました。

アパート・マンションの修繕でご不明なことがございましたら、些細なことでもお気軽にご相談ください。建物の専門家としてアドバイスさせていただきます。

## アパマン修繕テック

【お問合せ先担当】島津 奨（しまず すすむ）

TEL : 0120-774-544

**無料建物診断**

お気軽にお問い合わせください



アパマン修繕テック  
責任者 島津 奨



児玉塗装のオーナー様ブランド

**アパマン修繕テック**

より詳しい  
情報はこちら！  
スマホでCHECK!



本資料の文章や画像について、株式会社児玉塗装の承諾なしに複製する等の行為を禁じております。