

【NIKKEIプラス1 フォーラム】第5回 マンション大規模修繕フォーラム

専門工事業者が行う大規模修繕工事 ～成功に向けた5つのポイント～

2020年11月

建装工業株式会社

講師の自己紹介



吉田 秀樹

建装工業株式会社

MR業務推進部 統括部長

※MRとはマンションリニューアルの略称です。

[保有資格]

マンション管理士

1級施工管理技士(建築・土木・管)

マンション維持修繕技術者

職業訓練指導員

[現在の仕事]

お客様に役立つ技術革新等の追求

(2020年3月まで東北支店勤務)

本日のプログラム

1. 建装工業の紹介
 2. 大規模修繕工事の成功に向けた5つのポイント
 3. 建装工業の取り組みと実績
- お問い合わせ先

1) 基本姿勢

■ 一つひとつの仕事を丁寧に、そして大切にします。

高い品質と最大の真心で臨みます。「安全」と「安心」を最優先します。

■ お客様の良きパートナーであり続けます。

お客様の「思い」や「気持ち」に耳を傾けます。誠実なアフターサービスを提供します。

■ 家庭から社会まで、豊かさの実現に貢献します。

マンションの改修、改善で暮らしや人生に新たな豊かさを提供します。

橋梁や電力施設、プラントの塗装で社会資本の維持保全及び質の向上に寄与します。

2) 『3つの安心』

会社の安心

健全経営・歴史と実績

創業117年マンション修繕45年以上の実績

自己資本比率 約59.1%

経営事項審査結果

経営状況Y 評点 1,279点



工事中の安心

経験値に基づいた技術力

マンション修繕毎年3万戸以上の実績で

培った様々なノウハウを活かします。

リピート工事を多数発注いただいています。

安心 施工

工事後の安心

充実のアフターメンテナンス

竣工後、保証年数に応じて

誠実に点検・修繕を実施します。

竣工図書に誓約書を明記します。

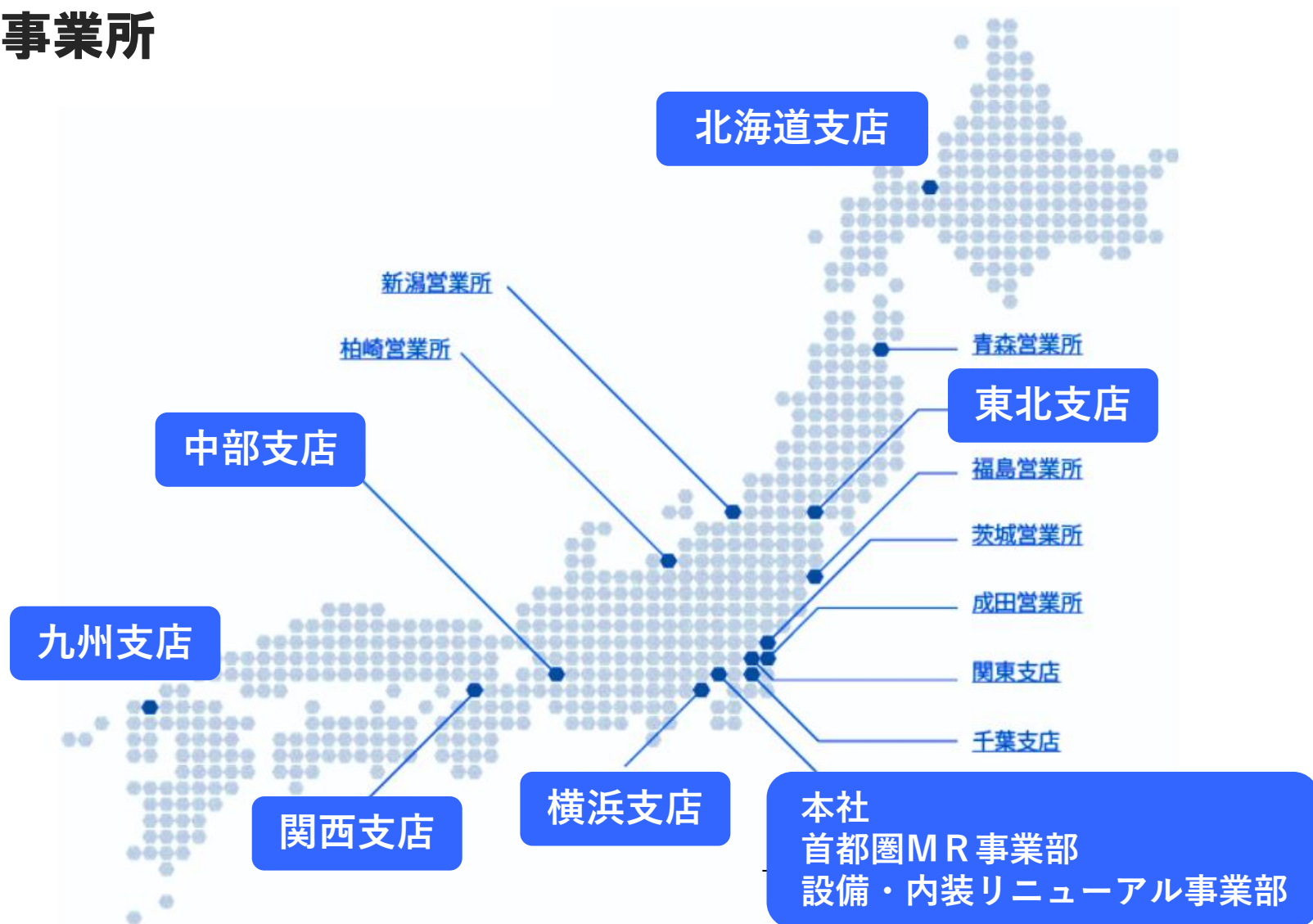
※経営事項審査は、建設業者の施工能力や経営状況等を客観的な指標で評価する制度です。

※自己資本比率は、会社の総資本に対する自己資本(純資産)の比率。数値が高いほど経営が安定していることを示します。

3) 会社概要

社 名	建装工業株式会社
代 表 者	高橋 修身
本 社	東京都港区西新橋 3 丁目 1 1 番 1 号
創 業	明治 3 6 年（西暦1903年）
資 本 金	3 億円
社 員 数	総社員数632名（2020年4月1日現在）
許 可	国土交通省大臣許可 （特-1） 第4366号
業 務 内 容	マンション大規模修繕工事／給排水等設備工事／内装工事／外構工事／耐震補強工事／各種災害対策工事／一般建築物塗装工事／建築、原子力・火力・水力各発電所、橋梁及び鋼構造物、石油化学プラント等の各種塗装工事／コンクリート防食工事
主 要 取 引 先	マンション管理組合/管理会社/官公庁/ゼネコン/橋梁関連企業/電力関連企業/プラント関連企業等

4) 事業所



5) 客観的評価-1

➤ 建装工業の数字(客観的評価) ※通知日令和2年10月19日、審査基準日令和2年3月31日

自己資本比率(2020年3月期)	59.1%
経営規模等評価結果通知書 総合評定値(P点) 建築一式	1,556点
経営規模等評価結果通知書 経営状況分析(Y点)	1,279点

※ 自己資本比率は、会社の総資本に対する自己資本(純資産)の比率。数値が高いほど経営が安定しています。

※ 経営規模等評価結果通知書とは、経営事項審査という審査を受けた際の結果通知書のこと。経営事項審査とは、公共工事を発注者から直接請け負おうとする建設業者が必ず受けなければならない審査です。

・総合評定値(P点)とは？

経営規模・経営状況・技術力・社会性などの総合的な評価点数。

・経営状況分析(Y点)とは？

財務健全性などの経営状況の評価点数。

※上記の両数値とも、大きい数値が良い評価となります。

見積り合わせ会社の数値を確認し、比較・評価することをお勧めします。

6) 客観的評価-2

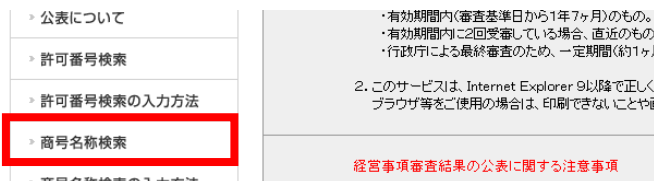
➤ 経営規模等評価結果通知書の検索方法

手順①：財団法人建設業情報管理センター
(CIIC)のHPを開く
URL: <http://www.ciic.or.jp/>

手順②：審査結果の公表をクリック



手順③：照合名称検索をクリック



手順④：照合名称に会社名(全角カナ)を入力し、「00国土交通大臣許可」を選択※。

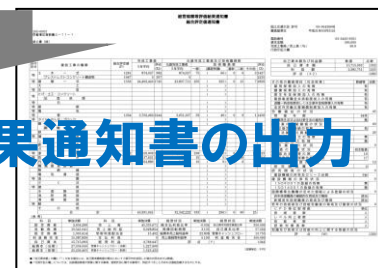
カナ・漢字のいずれかの商号名称と大臣知事区分を入力し、検索開始ボタンをクリックして



手順⑤：「詳細」をクリック。

詳細表示		新旧区分
詳細		1

経営規模等評価結果通知書の出力



※調査対象会社により各都道府県知事となる場合があります。

7) 建装工業の特長

■ 一つひとつの仕事を丁寧に、そして大切にします。

高い品質と最大の真気で臨みます。「安全」と「安心」を最優先します。

■ お客様の良きパートナーであり続けます。

お客様の「思い」や「気持ち」に耳を傾けます。誠実なアフターサービスを提供します。

■ 家庭から社会まで、豊かさの実現に貢献します。

マンションの改修、改善で暮らしや人生に新たな豊かさを提供します。
橋梁や電力施設、プラントの塗装で社会資本の維持保全及び質の向上に寄与します。

基本姿勢

3つの安心

会社の安心

健全経営・歴史と実績

創業117年マンション修繕45年以上の実績

自己資本比率 約59.1%

経営事項審査結果

経営状況Y 評点 1,279点

工事中の安心

経験値に基づいた技術力

マンション修繕毎年3万戸以上の実績で
培った様々なノウハウを活かします。

リピート工事を多数発注いただいています。

安心 施工

工事後の安心

充実のアフターメンテナンス

竣工後、保証年数に応じて
誠実に点検・修繕を実施します。

竣工図書に誓約書を明記します。

客観的評価

➤ 建装工業の数字(客観的評価) ※通知日令和2年10月19日、審査基準日令和2年3月31日

自己資本比率(2020年3月期)	59.1%
経営規模等評価結果通知書 総合評定値(P点) 建築一式	1,556点
経営規模等評価結果通知書 経営状況分析(Y点)	1,279点

ポイント 1

管理組合の意識

ポイント 2

建物の現状確認

ポイント 3

素人だからこそ

ポイント 4

修繕委員会 早めの立ち上げ

ポイント 5

工事の実施方法

ポイント 1

管理組合の意識

○修繕積立金の支払い・有効活用

- ・修繕積立金は、毎月の支払いで、限りある資金

○マンションの資産価値維持向上

- ・劣化、陳腐化を意識して管理

○管理組合＝自分たちが主体

- ・理事会が中心となり、対応することが理想

ポイント 2

建物の現状確認

○段取り八分

- ・建物の状況を自分の目で見て確認からスタート

○予防保全と事後保全

- ・劣化前に行うのが予防保全。劣化後に行うのが事後保全

○現状確認と劣化確認は自分たちで行う

- ・議論の堂々巡り防止で最も有効

【参考】大規模修繕工事の施工箇所



1	屋根の防水層 例) アスファルト防水	修繕工事周期 12~18年
2	外壁面 例) 塗装仕上タイル貼仕上げ	修繕工事周期 12~18年
3	共用部鉄部 例) 外部鉄部塗装	修繕工事周期 6~8年
4	バルコニー・共用廊下 例) 外部鉄部塗装	修繕工事周期 12~18年
5	外構部・ほか フェンス・門扉の塗装、取替、駐車場のライン引き	
設備機器 電気設備、消防設備、給排水設備、空調換気設備、昇降機設備など		

ポイント 3

素人だからこそ

○設計監理者・オブザーバー

- ・外部専門家の意見は有効

○管理組合内での専門家

- ・内部専門家の意見は有効

○素人＝自分たちが主役

- ・専門家では無い区分所有者の意見は重要

ポイント 4

修繕委員会 早めの立ち上げ

○理事会との関係性・継続性

- ・単年度の理事会では継続性が保てない

○早めの立ち上げで議論を尽くす

- ・すぐに修繕工事を実施しなくも問題なし

○情報発信頻度を上げ合意形成を図る

- ・情報発信で管理組合の一体感をつくる

ポイント 5

工事の実施方法

○設計管理方式と責任施工方式

- ・設計管理方式が一般的。どちらも良い点あり

○国土交通省12年目安⇒保全周期の長期化

- ・保全周期を伸ばし、ライフサイクルコストを低減

○施工業者選定 専門工事業者

- ・大規模修繕工事は住みながらの工事で、経験が重要

成功に向けた5つのポイントのまとめ

ポイント1 管理組合の意識

ポイント2 建物の現状確認

ポイント3 素人だからこそ

ポイント4 修繕委員会 早めの立ち上げ

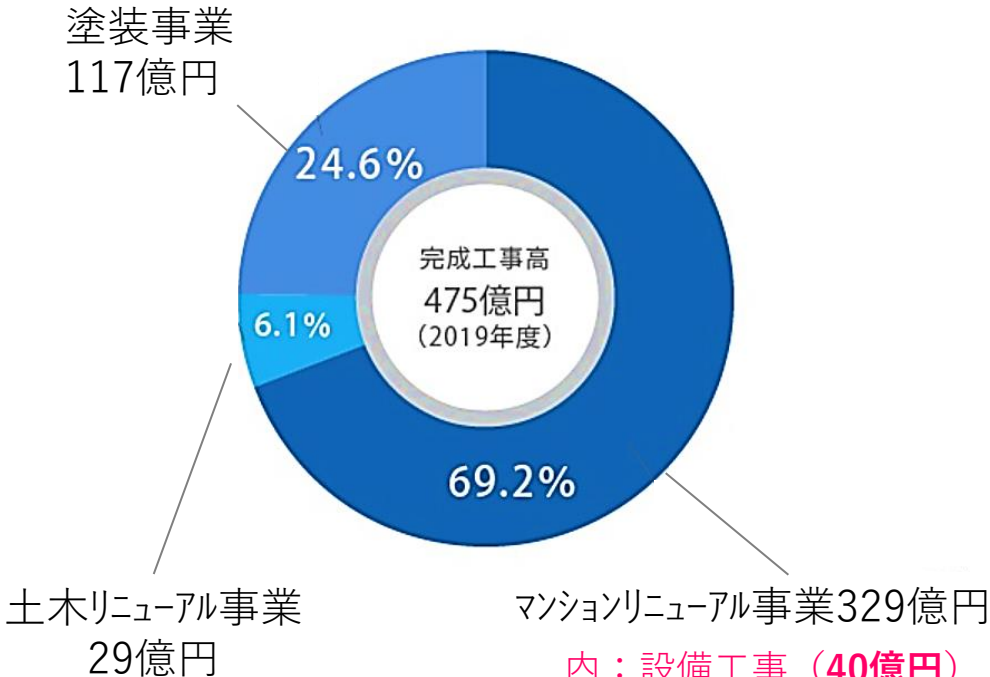
ポイント5 工事の実施方法

建物の維持管理は、これからも重要なことになります。

建物・区分所有者の2つの老いに備えなければなりません。

修繕積立金が有効活用できるように自主的に活動してください。

1) 工事实績

会社全体の実績(完成工事高)	マンションリニューアルの実績
 完成工事高 475億円 (2019年度) 塗装事業 117億円 24.6% 土木リニューアル事業 29億円 6.1% マンションリニューアル事業329億円 内：設備工事 (40億円) 69.2%	○大規模修繕工事の実績 → 毎年3万戸以上 ○超高層修繕工事の実績 → 過去累計:100件以上 ○耐震補強工事の実績 → 過去累計:50件以上 ○設備工事の実績 → 毎年30件以上

当社はマンションの大規模修繕工事が主体の工事専門工事業者です。これからも
①設備・内装工事、②耐震補強工事、③防災工事の各種工事等にも注力し、トータルで対応できる体制を強化します。

2) コロナウィルス感染防止対策-1

①毎日体温を記録

朝、家を出るまでに検温し、現場で記録用紙に記入します。

②KY活動時、作業員の健康チェック

毎日、KY活動時に作業員の健康チェックを行います。

③健康チェック表への記入

新規入場時および毎週初め(全員)に記入します。
KY活動日報に通勤形態を記入します。

④マスクの使用

現場内ではマスクを着用します。

⑤3密(密閉・密集・密接)の回避

1. 換気の悪い密閉空間は避けます
(換気扇は常に点け、窓を開けます。)
2. 近距離での密接した会話を避けます
(会話するときはマスクを着用します。)
3. 密集を避けます
(休憩所の利用は10名程度とし、作業員の
間隔を1.5m以上あけます。)

⑥石鹸による手洗い・消毒の実施

逆性石けん等による手洗いを30秒以上行います。
アルコール消毒をします。
特に物を食べたり・飲んだりする前には
手洗い・消毒を徹底します。

MR業界団体のMKS※から新型コロナウイルス対策のガイドラインが公開されています。本ガイドラインは、内閣官房の新型コロナウイルス感染症対策・業者種別ガイドライン一覧に掲載されています。同協会のガイドライン特別委員会の委員として参加しました。

<マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン>

https://www.mks-as.net/topics_list28/

※MKS：一般社団法人マンション計画修繕施工協会

※全ての案件に提案するものではありません。

3) コロナウィルス感染防止対策-2

全ての作業員をしっかりと管理し、体調不良者は作業させません。
入退館管理も行っています。

Face Pass Cam : 高精度サーマルセンサー搭載カメラ + 画像認識エンジン



- ・ 非接触での体温計測
- ・ マスク着用有無の判定
- ・ 毎日の計測結果の蓄積

作業員の自動検温による体調管理の強化



- 体温
- 登録者の氏名
- マスク着用状況
- 登録時の写真



マンション管理新聞

※全ての案件に提案するものではありません。

4) KENSOメディア

KENSOメディアは、工事中の当該マンション
居住者様専用の**情報配信メディア**です。

テレビ、スマートフォン、パソコンでいつでも
どこからでも工事に関する情報等を
見ることが出来ます。

新型コロナ“三密”対策として有効です。

テレビ



スマホ



パソコン



KENSOテレビは、工事中の当該マンション居住者様専用の**テレビチャンネル**です。

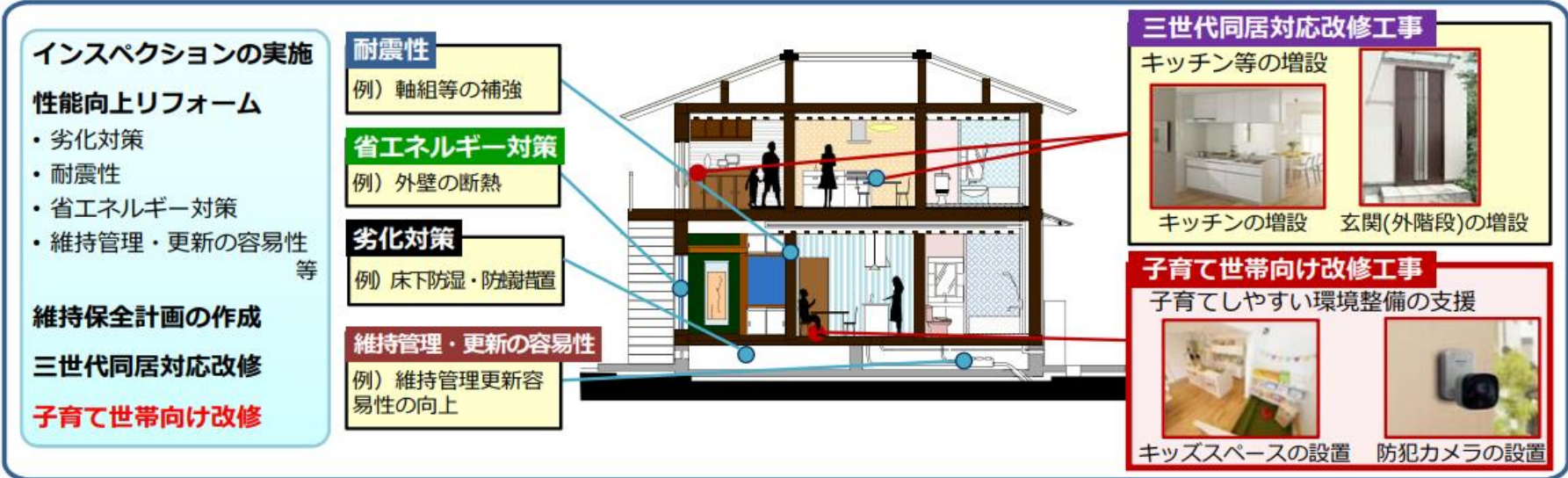
一般無料放送の地デジのチャンネルをつければ、いつでも工事に関する情報や生活に
役立つ情報を見ることが出来ます。

※全ての案件に提案するものではありません。

5) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用-1

『長期優良住宅化リフォーム推進事業』を積極的に提案し、
良質な住宅ストックの普及に取り組んでいます。

- ①長期優良住宅化リフォーム推進事業とは？
- 良質な住宅ストックの形成や子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅ストックの長
寿命化や省エネ化に資する優良な取り組みに対し、国が費用の一部を助成する制度。
- ②要件 ※必須要件：劣化対策・耐震性（新耐震適合）・省エネルギー対策の基準適合



出典: <https://r02.choki-reform.com/summary/document.html>

※全ての案件に提案するものではありません。

6) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用-2

③各補助メニューと補助額

①評価基準型

100
(150) 万円/戸

一定基準以上の耐震性、耐久性、省エネ性を確保

②認定長期優良住宅型

200
(250) 万円/戸

より高い耐震性、耐久性、省エネ性を確保

③高度省エネルギー型

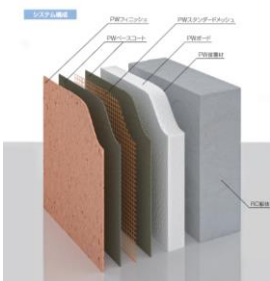
250
(300) 万円/戸

認定長期優良住宅をさらに高省エネ化

※()内は、三世帯同居対応改修等を実施する場合

建装工業
2019年度
実績

- ・採択件数:
→ 6案件(1,303戸)
- ・総助成金額:
→ 2億7,700万円



※上記マンションでは、基準適合のために外断熱工法を採用しました。

7) お客様への情報発信

独自のコミュニティーサイトで、マンションライフ関連の情報を発信しています。（毎週月曜日更新）

KENSOマガジン



supported by
KENSO 建装工業
毎週月曜日更新



例① コロナ禍での大規模修繕工事の疑問にお答えします

コロナ禍での大規模修繕工事の疑問にお答えします



マンションは、そもそも都市化により発展してきた住居スタイルですので、都会に多く存在します。

新型コロナウイルス感染者数も都市部の方が多く、大規模修繕工事を計画しているマンションにお住まいの方、特に理
済委員の方々は、頭を悩ませていることと、ご推察申し上げます。

新型コロナウイルス感染問題は、マンションにお住まいの方々・管理組合に様々な影響を与え、検討課題を残したように
す。

例② 工事の前にベランダの片づけを！

大規模修繕工事の前にベランダの片づけを！ マンションでの
断捨離のコツは？



マンションの大規模修繕工事は、12年前後に1度の周期で共用部分を対象に行われます。
工事自体は施工会社が行いますが、住民の生活を継続しながらの工事になるので、住民にもいくつか依頼事項に応じる必要が
出てきます。その一つがベランダの片づけです。
ベランダは住民にとっての生活空間の一部ですが、実は共用部分であるため大規模修繕工事の対象になります。
ベランダに置いて足場が組み立てられ、そこから出入りすることで作業を行うのが一般的です。

このため、ベランダに置いた私物は基本的に住民が自分で片づけなければなりません。

8) クリエイティブリフォーム賞の受賞-1

第10回(2019年)マンション・クリエイティブリフォーム賞を 2年連続でダブル受賞



クリエイティブリフォーム賞とは？

一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS）が実施する表彰制度。分譲マンションの計画修繕工事において創意工夫がなされ、人に、建物に優しく、誠実に行われた工事の施工者、現場担当者、設計監理者、管理組合を表彰し、より良いマンションストック形成への寄与が目的。

MKSのHPで過去の受賞作品がご覧になれます。 <https://www.mks-as.net/creative-reform/>



D'グラフォート盛岡駅前タワーズ

綿密な施工計画により、施工期間を1年間短縮し、工事費を大きく削減した点が高く評価された。



光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅

設備工事を通し、長寿命化に配慮した施工計画の工夫が高く評価された。

上記2件の受賞作品の動画がご覧になれます。 <https://youtu.be/0luQdLsVUt8>

9) クリエイティブリフォーム賞の受賞-2



2010年

大規模

第1回 マンション・クリエイティブリフォーム賞

- ・マンション名：松風園コーポ
- ・地域：東京都・目黒区



2017年

設備

第8回 マンション・クリエイティブリフォーム賞

- ・マンション名：ベル・パークシティ画地II G棟
- ・地域：大阪府大阪市



2011年

設備

第2回 マンション・クリエイティブリフォーム賞

- ・マンション名：なぎさ団地住宅
- ・地域：神奈川県・横浜市

2件 同時受賞



2018年

大規模

大規模

第9回 マンション・クリエイティブリフォーム賞

- ・マンション名：ライオンズマンション札幌スカイタワー
- ・地域：北海道札幌市



- ・マンション名：メデカマンション桂
- ・地域：宮城県仙台市



2012年

震災復旧

第3回 特別賞

- ・マンション名：ネオハイツ中倉II
- ・地域：宮城県・仙台市

2件 同時受賞



2019年

設備

大規模

第10回 マンション・クリエイティブリフォーム賞

- ・マンション名：光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅
- ・地域：東京都板橋区



- ・マンション名：D'グラフォート盛岡駅前タワーズ
- ・地域：岩手県盛岡市



2015年

耐震

第6回 マンション・クリエイティブリフォーム賞

- ・マンション名：トーカンマンション王子
- ・地域：東京都北区

お問い合わせ先

ご質問等がございましたら、下記のお問い合わせ先までご連絡下さい。

<お問い合わせ先>

建装工業株式会社 担当:吉田秀樹

電話. 03-3433-0565

メール. hideki.yoshida@kenso.co.jp

**建装工業のより詳しい情報につきましては、
ホームページをご覧ください。**

<建装工業のホームページ>

URL: <https://www.kenso.co.jp/>

ご視聴、ありがとうございました。

KENSO Magazine

マンションライフの未来を考える



<https://www.kenso.co.jp/magazine/>

建装工業株式会社

本資料は、建装工業のホームページからダウンロードすることができます。

本資料の内容・画像等の無断転載・複写・使用を禁じます。