



# Mansion

マンションリニューアル

# Renewal

マンション  
修繕工事の  
おすすめ

株式会社 明和は外壁改修、塗装、防水工事など  
マンションの大規模修繕工事を中心とする  
修繕工事の専門工事会社です。

マンション管理組合・賃貸マンション・ビルオーナーの皆様へ。

# 私たちは 甦る住環境を 創造いたします。

(株)明和は、責任施工体制を主体として

マンションの「大規模修繕工事」90棟以上の実績と経験がございます。

経験豊富な技術者がお客様の立場に立ち、

丁寧な施工で満足いただける高品質な工事をリーズナブルな予算で提供いたします。



## 長期的・計画的な 維持保全と修繕

マンションを常に健全な状態に維持し、安全・快適に生活するためには長期的・計画的な維持保全および適時・適切な修繕が必要です。また、長期的な維持保全のためには、大規模修繕工事实施後も部位別に劣化が進行する箇所に対しての小修繕工事が不可欠です。そのために、大規模修繕工事+小修繕工事の長期修繕計画をご提案させていただき、無駄な工事やオーバースペックな工事を排除してロングコストの低減をご提案します。



# 長期的な視点に立ちつつ、 リーズナブルな提案をいたします。

株式会社 明和は仙台でマンション修繕に特化した専門工事会社です。昭和33年創業、昭和50年代からマンション・集合住宅・オフィスビル・公共工事などの施工実績を積み重ねてまいりました。昭和53年の宮城沖地震からマンションの改修工事に参入し、現在は責任施工を主体とした外壁改修・塗装・防水などに特化したリニューアル事業を目指しています。



## 弊社の3つの基本方針

1

**外壁改修工事の基本は徹底した劣化コンクリートの補修から。**

建物の長命化、資産価値の維持・向上を目指すためには、躯体下地の改修状況に大きく左右されます。明和では大規模修繕工事は単に建物の美観を整えるだけでなく、住居機能、環境保全対策を総合的に行なう工事と考えています。このため、建物の耐久性を大きく左右するひび割れ・浮き・欠損・爆裂等、徹底した調査および下地補修工事を実践しています。

2

**経験豊かな技術者による施工管理と、きめ細かい対応。**

改修工事の場合は新築工事と異なり、外壁改修、塗装、防水工事など多くの異なった要素が含まれています。特に現場では現場代理人の能力、経験、実績、または人柄なども工事を行なう上で大きなポイントになります。弊社では、一つの現場に経験豊かな専従のスタッフを配置し、工事の最初から最後まで責任を持って担当いたします。

## マンション大規模修繕工事サイクルの長期化

RCマンションの耐用年数は適時に適切な修繕を行えば100年とも言われています。(税制上の耐用年数は47年)一般的に言われている「12年周期説」は国土交通省の「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」(平成16年6月)が独り歩きした結果に他ならず、建物の部位別劣化の状況は環境または日頃の修繕状況により変動して一律ではありません。

国土交通省による令和3年9月改訂の「長期修繕計画作成のガイドライン」では、修繕周期は12～15年(参考)と改訂されています。また、下地補修や塗装・防水に使用される材料も性能が向上し、若干のコスト上昇はありますがロングコストを考慮した場合、よりリーズナブルとも言えます。

株式会社 明和では、第2回目以降の大規模修繕工事を無理なく計画していただくため、15年～18年周期の大規模修繕工事を提案させていただいております。

明和では掛り付けのお医者さんのように、管理組合様またはオーナー様からのご要望に応じ、長期修繕計画に基づいて予定される大規模修繕工事・軽微な修繕・維持相談や、突発的な事故や不具合などに迅速に対応いたします。

大規模修繕工事を実施するにあたり、最も重要なポイントは詳細かつ確な調査診断にあります。経験豊富なスタッフが問題点や不具合を抽出し、無駄な工事や割高なコストの工事を排除。長期的な修繕計画に沿った適正かつリーズナブルな改修プランをご提案いたします。

### 3

## 調査・診断・修繕設計・ 施工・アフターサービスの一貫した体制。

分譲マンションの大規模修繕工事では、管理組合様および居住者の合意形成を前提として工事が進められて行きます。そのため、多方面で詳細なニーズや御希望に迅速に応えるため、弊社ではリニューアル事業の一貫した体制を敷き、高品質でしかもリーズナブルな修繕工事を目指しています。

また、直接責任施工方式により中間マージンを排除すると共に、よりきめ細かな対応とアフターメンテナンスに重点を置くことで、居住者の皆様に安全・安心で快適な住環境を提供いたします。また、管理組合様の声を直接お聞きすることにより、迅速できめ細かい対応が可能になり、理事会様や修繕担当者のご負担を軽減します。

修繕工事が終わっても完全に終了と言うわけではありません。工事完了後のアフター保障期間の対応内容はお客様にとっては大きな関心事です。大規模修繕工事後の部位別の品質保証は勿論のこと、施工完了後2年 5年 10年の無料アフター点検サービスを実施し、次のリニューアルの最適かつ確なご提案をさせていただきます。

こんなお悩みありませんか？

## マンション共用部の代表的な劣化の状況



屋上防水層

防水層の膨れ・ひび割れ



屋上防水層

ドレン廻りの水溜り



共用廊下  
軒天部

屋上の漏水による  
塗膜剥れ



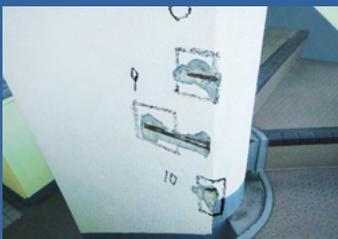
屋上防水層

ひび割れによる  
漏水



外壁タイル

ひび割れ・  
欠損・浮き



外壁塗装面

鉄筋の爆裂



鉄骨階段

発錆・塗膜剥れ・  
変退色



バルコニー・  
スチール手摺

腐食・発錆



バルコニー・床

ウレタン防水層の  
剥離



サッシ廻り  
シール

硬化・剥離・  
ひび割れ・漏水



共用廊下側溝・床

ウレタン防水性の  
低下

## 建物の耐久性と 下地補修工事



マンションの多くは鉄筋コンクリート構造の建物が大半ですが、経年の乾燥収縮や地震によるひび割れ・欠損は避けられません。また、コンクリート内部は強いアルカリ性により鉄筋は保護されていますが、時間の経過と共に雨水や炭酸ガスなどに反応してコンクリートの中酸化が進行し、防錆力が低下すると内部鉄筋が酸化して腐食が進み錆汁の発生や爆裂に至ります。

建物の耐久性を維持するための手段が下地補修と呼ばれる作業で、コンクリートのひび割れや爆裂・欠損・浮きを補修する重要な工事となっています。足場架設後の詳細な調査により、精度の高い丁寧な補修がその後の建物の耐久性を左右します。

外壁タイルも浮きや地震によるひび割れは避けられず、放置すると落下を伴いますので、築10年を超える一定規模のマンションは特殊建物定期調査が義務付けられています。経験と実績豊富な技術者による詳細な外壁の調査診断は必須です。

株式会社 明和の経験豊富な技術者が、

お客さまにご満足いただける  
高品質&リーズナブルな工事をご提供。

## 屋上防水の重要性

屋上の防水層は普段あまり目にする事のない場所ですが、過酷な環境にあり紫外線や風雨により劣化は日々進行しています。最上階の部屋への漏水が始まってからでは居住者様への負担が大きく修繕費用も増大するため、その前の診断と劣化状況・経年に応じた適切な修繕が重要です。修繕の時期や耐久性能とコストを考慮した適切な改修仕様案は、是非実績と経験の豊富な専門工事店にご相談下さい。



## 手遅れにならないための 鉄部塗装工事

マンションには鋼製建具・各種ボックスの他、鉄骨階段や機械式駐車場などがあります。鉄部は5～7年周期の塗替えが必要ですが、発錆から腐食に進行すると補修費用がかさみ、パレットの交換や階段の縞鋼板の張替えが必要になります。日頃の定期的なメンテナンスにより美観の維持と共に耐久性の向上を図る事が出来ます。



詳しくはP7～8を  
ご覧ください。

# マンション 大規模修繕工事の 流れ

## ① 仮設足場工事



大規模修繕工事は居住者の皆様がお住まいになりながらの工事となります。仮設足場工事は安全対策を講じた上、外部からの不審者の侵入に対する防止対策を厳重にいたします。

## ③ 下地補修工事



建物の耐久性に係る最も重要な工事です。外壁、天井、床などのコンクリートのひび割れ、鉄筋の爆裂箇所、欠損の補修により事故を未然に防ぎ耐久性を維持向上するのが下地補修工事です。

## ④ タイル補修工事



外壁のタイルの経年劣化によるひび割れやタイルの浮きが進行し、タイルが剥離して落下すると人為的な危険性が発生するため、事故や耐久性の低下を未然に防ぐための対策が必要です。

## ⑥ 鉄部塗装工事



鉄部等は発錆前に5～7年毎に塗り替えることが理想ですが、腐食が進行すると補修費用が掛かります。特に、鉄骨階段や機械式駐車場は定期的なメンテナンスが見逃されやすい部位です。

## ⑦ 防水改修工事



経年劣化による屋上防水層や共用廊下・バルコニー床の防水材の機能低下は室内への漏水に繋がります。劣化の状況や耐久性に応じた最適な仕様で改修プランを提出させていただきます。

## ② 調査・マーキング



足場架設後に調査員が外壁を詳細に目視・打診調査を行い、設計数量との差異を確認して増減精算表および金額を管理組合様に提出し、ご承認をいただきます。

## ⑤ 外壁等塗装工事



紫外線による劣化に伴いチョーキングや塗膜剥がれが進行し易いため、外壁塗膜は10～12年前後での塗り替えが理想的です。工事期間中は飛散防止のため足場を建物に全面架設してシート養生します。

## ⑧ グレードアップ・金物工事



居住者様の皆様のご要望に合わせたエントランス廻りの利便性向上のための改修や、バルコニー手摺のアルミ製品への更新など、建物の機能性の向上についてもご提案いたします。

# 責任施工体制によるマンション大規模修繕工事の実績

### 施工実績の例



サンディエル船岡駅前



エトワール古川



グランフォーレ青葉通



朝日プラザ幸町



コープ野村八木山公園



アルコート南仙台



## 建物調査診断の おすすめ

設計コンサルタントに調査や修繕設計を依頼する方法もありますが、その前の目視および手の届く範囲の打診による第1次調査診断を承っています。また、管理組合様が保管されている修繕履歴や竣工図を拝見し、必要に応じてアンケートを実施させていただき、その結果を建物調査診断報告書に反映させて提出します。



調査  
の  
範囲

屋上防水層・ルーフバルコニー・外壁・天井塗装仕上げ面・外壁タイル・共用廊下・階段室・バルコニー（一部の世帯）・避難階段・鉄骨階段・配管類・鋼製建具・メーターボックス・各種扉・他一般鉄部・外壁目地シール・サッシ廻りシール・高架水槽・受水槽・駐輪場・機械式駐車場・ゴミ置き場・照明塔・アスベスト調査 等

※対象となる建物は築10年以上経過したマンション・ビルの管理組合様またはオーナー様とさせていただきます。

※サービスおよび施工の地域は原則的に宮城県内とさせていただきます。

## 株式会社 明和は国土交通大臣登録の 「住宅リフォーム事業者団体」に 所属しています。

### Q.住宅リフォーム事業者団体とは？

消費者が安心して事業者を選び、リフォームを行うことができる環境を整えるために、一定の要件（業務の適正な運営の確保および消費者への情報提供を行うなど）を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録する制度です（平成26年9月1日施行）。

住宅リフォーム事業者団体  
登録制度マーク



住宅リフォーム  
事業者団体  
国土交通大臣登録

## 会社概要

会社名	株式会社 明和																																
代表者 資本金	代表取締役 沼崎 明 2000万円																																
本社所在地 創立	〒983-0841 仙台市宮城野区原町3-5-28 昭和33年6月23日																																
電話番号 許可番号	022-256-5469 FAX 022-256-5472 宮城県知事 (特-3)第290号 (般3)第290号																																
E-Mail 許可内容	meiwa@poppy.ocn.ne.jp 塗装・防水・建築・内装仕上工事業・																																
HPアドレス 事業内容	http://www.meiwa-renewal.jp マンション大規模修繕工事・共同住宅改修工事・ 住宅塗装工事・建築塗装工事・鋼構造物塗装工事・ 屋上防水工事・外壁改修工事・外壁塗装工事・ 鉄部塗装工事・シーリング工事・内装工事・ 金物工事・外構工事・グレードアップ工事・ 建物調査診断・その他																																
サイト名	マンション修繕工事サイト仙台																																
有資格者	<table> <tr> <td>一級建築施工管理技士</td> <td>3名</td> </tr> <tr> <td>二級建築士</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>二級建築施工管理技士</td> <td>3名</td> </tr> <tr> <td>二級土木施工管理技士</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>一級建築塗装技能士</td> <td>3名</td> </tr> <tr> <td>一級橋梁塗装技能士</td> <td>2名</td> </tr> <tr> <td>建設マスター(塗装)</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>マンション改修施工管理技術者</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>マンション維持修繕技術者</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>建築仕上改修施工管理技術者</td> <td>3名</td> </tr> <tr> <td>リフリート工法管理技士</td> <td>3名</td> </tr> <tr> <td>マスタック仕上士</td> <td>2名</td> </tr> <tr> <td>石綿作業主任者</td> <td>2名</td> </tr> <tr> <td>マンション管理士</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>管理業務主任者</td> <td>2名</td> </tr> <tr> <td>宅地建物取引士</td> <td>1名</td> </tr> </table>	一級建築施工管理技士	3名	二級建築士	1名	二級建築施工管理技士	3名	二級土木施工管理技士	1名	一級建築塗装技能士	3名	一級橋梁塗装技能士	2名	建設マスター(塗装)	1名	マンション改修施工管理技術者	1名	マンション維持修繕技術者	1名	建築仕上改修施工管理技術者	3名	リフリート工法管理技士	3名	マスタック仕上士	2名	石綿作業主任者	2名	マンション管理士	1名	管理業務主任者	2名	宅地建物取引士	1名
一級建築施工管理技士	3名																																
二級建築士	1名																																
二級建築施工管理技士	3名																																
二級土木施工管理技士	1名																																
一級建築塗装技能士	3名																																
一級橋梁塗装技能士	2名																																
建設マスター(塗装)	1名																																
マンション改修施工管理技術者	1名																																
マンション維持修繕技術者	1名																																
建築仕上改修施工管理技術者	3名																																
リフリート工法管理技士	3名																																
マスタック仕上士	2名																																
石綿作業主任者	2名																																
マンション管理士	1名																																
管理業務主任者	2名																																
宅地建物取引士	1名																																

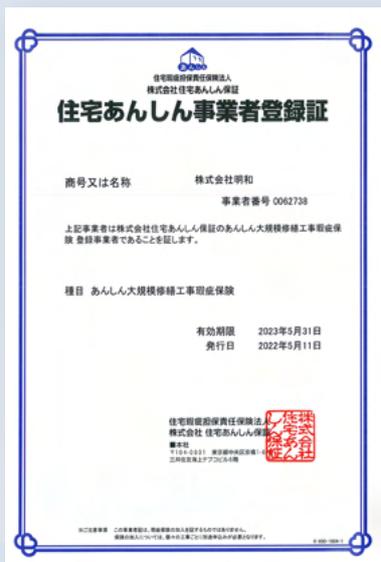
登録 明和マンション管理士事務所  
(日本マンション管理士会連合会)

加入団体 マンション計画修繕施工協会  
日本塗装工業会 宮城県塗装工事業協同組合  
リフリート工業会 東北マスタック事業協同組合

# 住宅あんしん 事業者登録

## あんしん大規模修繕工事 瑕疵保険

弊社は「住宅あんしん事業者登録」登録事業者ですので、管理組合様等が加入できる「現場監査付き保証制度」を活用でき、工事完了後の「瑕疵」への備えも万全です。工事をした箇所でも雨漏りや不具合が生じた場合の万が一の対応により、安心できる大規模修繕工事に繋がります。保険会社は工事完了後に発見された瑕疵の補修費用等を管理組合様に直接保証します。



詳しくは  
WEBで



マンション大規模修繕工事ページ仙台

明和 大規模修繕工事

検索

マンション・ビルの大規模修繕工事の  
ご相談などお気軽にご相談ください。

TEL 022-256-5469

FAX 022-256-5472

お見積り・ご相談無料

【月～土 8:30～18:00】 定休日:日曜・祝日

まずは検索！



マンション大規模修繕工事ページ仙台

明和 大規模修繕工事

検索



住居地創造

# 株式会社 明 和

仙台市宮城野区原町3-5-28 担当:坂野

<http://www.meiwa-renewal.jp>

✉ [meiwa@poppy.ocn.ne.jp](mailto:meiwa@poppy.ocn.ne.jp)

