


報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

ナフサショックで「防水材」も足りない?!問われるマンション管理の「先見性」 梅雨前に見直したい屋上防水と長期修繕計画

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人 株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／代表取締役社長：山本直彌）は、中東情勢の緊迫化とホルムズ海峡の通行規制を発端とする「ナフサショック」がマンション管理・修繕に与える影響を踏まえ、屋上防水の高耐久化と長期修繕計画の見直しに関する情報をまとめました。

本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼がありましたらお気軽にご連絡ください。

ナフサショックの影響は「防水材」にも

間もなく梅雨入り。日本気象協会によれば、今年6月は大雨リスクが高い可能性があるとされています。マンションの雨漏り・漏水対策の「肝」ともいえる屋上防水については、常に安心・安全な状態にしておきたいものです。しかし、中東情勢の緊迫化により、石油化学工業の基礎原料であるナフサの供給が不安定になっていることで、防水材の入手は困難になりつつあります。

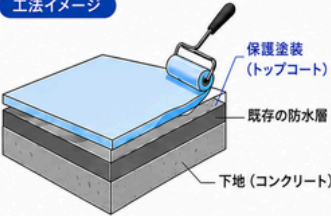
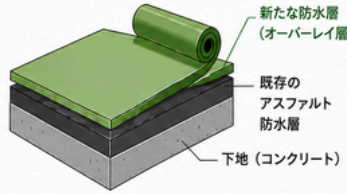
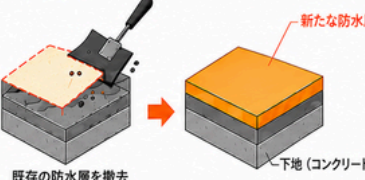
修繕時期が迫っているマンションにとっては喫緊の課題であり、屋上防水などの「高耐久化」、そしてそれに伴う「長期修繕計画の見直し」に取り組む重要性が改めて問われています。

「高耐久化&保証」で不測の事態・人材不足・資材不足に備える

同じ時期に屋上防水工事を実施したとしても、既存の防水層に保護塗装を施すだけの「延命処置」に留まる工事を実施したマンションと、新たに防水層を形成する工事を実施したマンションとでは、後者のほうが耐久性は総じて高くなります。高耐久化に取り組んでいるマンションは、昨今のように工事費が顕著に高騰している時期には、劣化状況を見極めたうえで「メンテナンスを後ろ倒しにする」という選択も可能です。

また、ナフサショックだけでなく、人件費や資材価格の高騰は今後も続く見通しであり、メンテナンス周期を長期化できれば、長期的なコスト削減にもつながります。

≡ 屋上防水メンテナンスの3つの方法 ≡

<p>1 既存の防水層の上に保護塗装を施す</p> <p>工法イメージ</p>  <p>保護塗装 (トップコート) 既存の防水層 下地 (コンクリート)</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト：低い 耐久性：低い 保証：原則として付かない 	<p>2 既存のアスファルト防水層の上に新たな防水層を重ねて形成するオーバーレイ工法</p> <p>工法イメージ</p>  <p>新たな防水層 (オーバーレイ層) 既存のアスファルト防水層 下地 (コンクリート)</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト：中程度 耐久性：中程度 保証：原則付帯 	<p>3 既存の防水層を完全に撤去した上で新たな防水層を一から形成する全面改修</p> <p>工法イメージ</p>  <p>既存の防水層を撤去 新たな防水層 下地 (コンクリート)</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト：高い 耐久性：高い 保証：原則付帯
---	--	---

防水加工の種類はさまざまですが、最も多いアスファルト防水のメンテナンス方法は上記の3つに大別されます。基本的に「高耐久化」と「保証」はセットです。防水の保証はこれまで一般的に10年程度でしたが、近年は15年や20年、なかには30年保証というものも出てきています。

メンテナンスの手段だけでなく「保証の種類」や「施工品質」も重要

保証は基本的に長ければ長いほど安心できるものですが、その保証がメーカーによるものなのか、施工会社による独自の延長保証なのかもよく確認しておくことが大切です。後者の場合、延長期間の保証は、その施工会社の存続が前提となります。



また、どれほど優れた防水材を使用しても、施工が雑であれば防水層に隙間や欠陥が生じ、漏水や排水不良の原因となります。

施工会社任せにするのではなく、管理組合側も専門家のサポートを受けながら、メンテナンス方法の検討や保証、工事の品質を確認していく体制を構築することが、高耐久化の効果を最大限に引き出すための前提条件となります。

高耐久化は「長期修繕計画」とセットで考える

屋上防水だけ高耐久化していれば、マンションの高寿命化が実現するわけではありません。近年は、シーリング材や塗料などにおいても、高耐久なものが続々と登場しています。**各部位の耐久性や保証期間は異なることから、こうした箇所のメンテナンスは長期修繕計画とセットで検討していかなければなりません。**たとえば、20年や30年の長期保証が付いているにもかかわらず、12年後の大規模修繕でまとめて修繕してしまえば、高耐久化の意味をなさなくなり、修繕積立金を不必要に消費することになります。

修繕やメンテナンスの「優先度」を付けることも大切です。マンションの寿命や安全性に関わる重要度の高い部位には優先的に投資し、そうでない部位については合理的な判断でコストを抑えるというコントラストをつけた計画こそが、マンションの長寿命化と修繕積立金の健全な運用を両立させる鍵となります。

長期修繕計画の適正性の判断にも、やはり第三者の専門家のサポートが欠かせません。ナフサショックという予期せぬ事態は、マンション管理における予防保全の重要性を改めて浮き彫りにしました。

問題が起きてから対処するのではなく、問題が起きにくい状態を事前に作り出しておくという発想の転換が、これからのマンション管理には不可欠です。

長期修繕計画、そのまま大丈夫？

長期修繕計画 無料診断

計画の課題を洗い出し、
長期修繕計画の見直しに関する
方向性をアドバイスいたします！

サービスページはこちら

4つの診断項目で課題を洗い出し！

- 1 計画期間・周期の確認
計画期間や修繕周期が適切かを確認します
- 2 修繕項目の確認
必要な工事項目の抜け漏れがないかを確認します
- 3 費用の算出根拠の確認
工事費の算出根拠や単価が妥当かを確認します
- 4 修繕積立金見直しの必要性
積立金の水準が適切か、見直しが必要かを確認します

長期修繕計画書をご提出いただくだけで！
プロが簡易チェックし、課題点をわかりやすくレポートします。

管理組合様向けサービスです

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／代表取締役社長：山本直彌）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、78,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所 広報室：堤

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リーゼンシー101

press@sakurajimusyo.com

03-6455-0726 FAX 03-6455-0022

https://www.sakurajimusyo.com/