

新日本管財グループの緊密な連携によるワンストップソリューション

高い技術力と経験・知見で 実現可能な耐震補強工事を提案

マンション管理から耐震診断設計、補強工事、さらには助成金の活用アドバイスまで、管理組合の悩みにワンストップで対応する新日本管財/新日本リフォーム。同社グループが提供する、目には見えないが納得のいく安心・安全の形の実現の仕方を紹介する。

マンション管理から 大規模修繕、耐震化まで ワンストップで提供

2019年2月末現在

新日本管財・新日本リフォーム サポート実績

耐震業務	件数
耐震診断	319
耐震補強設計	121
耐震補強工事	55

1971年の創業以来、新日本管財は、分譲・賃貸マンションやオフィスビルの総合管理に多くの実績を残してきた。2001年に建物診断部を発足させ、その後耐震のニーズの高まりを受けて耐震補強にも業務範囲を拡大。工学博士や構造設計一級建築士など大手ゼネコンで長年働いてきたベテランの技術者らを集め、建物の安全性を求める顧客のニーズに応えてきた。

そして、耐震補強設計までを同社が担当し、その後、大規模修繕などのリニューアル工事を

専門に行うグループ会社の新日本リフォームが、施工とアフターフォローを行う体制で、数多くの実績を重ねてきた。

設計と施工が情報を共有し、スタート時から一体で動く

一般に、マンションの耐震補強工事に際して、なれ合いを防ぎ、コストを削減するためには、設計と施工は別々の会社に個別に発注する方がいいという見方もあるが、新日本管財の建物診断部長・坪内幹雄氏は「設計が終わったのに工事に至らない例はたくさんあります。それは設計に問題があることが多い。生活の場ということを考慮せず、

構造の機能面だけをみて室内にブレース（筋交い）を入れるような設計をしてしまうこともあります」という。逆に設計がいくら良くても、施工に時間や手間がかかって予算を大幅に超えてしまうために計画が滞ってしまうケースも多い。

設計と施工が一体で動く同社グループの場合、「住民の皆さまに納得していただける工事内容であることはもちろん、早い段階で概算見積もりを提示して総合的な提案を行っています」と新日本リフォーム常務の清水幸信氏は話す。

「グループ内で情報を共有するため、設計の早い段階で、可能な工法やそれに必要な資材、職

2018年～2019年耐震補強工事実績

物件	所在地	工事内容	工事期間
ホテル	北海道函館市	耐震補強工事	2019/2～
Nマンション	東京都中野区	耐震補強工事	2018/12～
Aビル	東京都世田谷区	耐震補強工事	2018/11～ ～2019/2
Bマンション	東京都西東京市	耐震補強工事	2018/9 ～2019/2
Sビル	愛知県名古屋市	耐震補強工事	2018/8 ～2019/1
Eマンション	東京都江戸川区	耐震補強工事	2018/3 ～2018/11
Hビル	東京都新宿区	耐震補強工事	2018/3 ～2018/8
ホテル	岩手県花巻市	耐震補強工事	2018/5 ～2018/7
Sマンション	東京都江戸川区	耐震補強工事	2018/3 ～2018/6

L字の長いほうの1階にブレースを、短いほうには1階にブレースを設置した他、1～6階のバルコニーを取り外して建物本体の柱と梁を強化し、新たにバルコニーを設置し直した。その際、バルコニー側の柱が35cm太くなった分、バルコニーも前方にせり出させた

人の数などが大まかに把握できません。現在のように職人や建築資材の不足が顕著な状況でも、前もって手配をし、スムーズに工事に移行することができま

**委任払い制度採用を可能にする
強固な財務体力**

同社グループが耐震補強を手がけた東京都江戸川区のEマンションは、1980年3月築の旧耐震基準の鉄筋コンクリート7階建て総戸数48戸のL字型のマンションだ。

地盤の制約からバルコニーの外側に張り出す形でのブレースキャストアウトフレーム工法を用いることができず、1～6階までのバルコニーをいったん取り払い、建物本体の柱と梁を増し打ち（太く）して補強した後、改めてバルコニーを取り付け直す

方法を採用した。工事の対象となった各住居は、8カ月にわたる工事期間中、落下防止のためにバルコニー側の窓を閉め切った状態での生活が続いた。新日本リフォームの営業部長・渡辺祥一氏は「一番苦労しているのは、住民の皆さまです。ご不便をおかけしましたが、新しくなったバルコニーに喜んでいただきました」と語る。

実は、このマンション、2013年に建物診断、14年に耐震設計が終わっていたが、工事着工は18年3月。設計から着工まで5年近くかかったのは、耐震補強工事に対する理解と、資金計画に時間を要したためだ。

耐震補強工事の助成金は、工事終了後に申請して初めて支払われるため、まずは管理組合が工事費用を全額負担しなければならぬ。そこで同社グループは、自治体から業者へ直接助成金を払う「委任払い制度」を利

新日本管財
取締役 建物診断部長
一級建築士 構造設計一級建築士
坪内幹雄氏



新日本管財
取締役 工事統括部長
一級建築士 一級建築士
長嶋俊雄氏



新日本リフォーム
常務取締役 工事統括部長
一級建築士 一級建築士 管理技術士
清水幸信氏



新日本リフォーム
取締役 営業部長兼経営企画部長
渡辺祥一氏



用することを提案した。管理組合は自己負担分のみを支払い、助成金が下りるまでの間は業者の「持ち出し」となる形だ。同社グループには、それを支えるだけの強固な財務体力があった。「耐震補強工事は、見えないものを買ってもらうこと。竣工して『良かった』と言われることが何よりうれしい」と坪内氏は微笑んだ。



Eマンション(東京都江戸川区)の耐震補強工事



Bマンション(東京都西東京市)の耐震補強工事

お問い合わせ

新日本管財株式会社

〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13 三建室町ビル
☎03-3279-3046
https://www.snkanzai.jp/

お問い合わせ

新日本リフォーム株式会社

〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13 三建室町ビル4階
☎03-3241-8814
https://www.sn-reform.co.jp/