



# ウチダハウス ニュースレター

2018年 (H30) 9月号

夏休みは如何お過ごしでしたでしょうか。  
これから遅めのお休みをとる方もいらっしゃるかも知れません。

猛暑続きの日々でしたので涼しい秋が待ち遠しく感じられます。

しっかり体調を整えて業務に励んでまいります。

## 《 今月の目次 》

### Contents

建物外装の改修工事

## 建物外装の改修工事

不動産賃貸業において、建物を良好な状態で長期間維持することは重要です。

時間の経過とともに部材が劣化することは避けられませんから、長期的な修繕計画が必要になります。

それでも当初の計画にズレが生じたり、突発的な不具合に対応しなければならないことも起こります。

当施工部では賃貸物件に対する様々な工事を行っています。

今回は近隣で施工した外装の改修工事の事例をご紹介します。



外装の改修工事と言っても塗装面の劣化や汚れは、建物の機能面では現実的な弊害が感じられない（居住に影響しない）ため、後回しにされやすいと思います。

しかしながら賃貸物件である以上、建物の見た目は入居稼働率に影響しますから、定期的なメンテナンスは必要です。

本物件のオーナー様は、一般的な改修工事のタイミングよりも早い時期での実施を決断されました。

### ◆ 外壁のバイオ洗浄

タイルが汚れてしまった場合や外壁塗装をやり直す場合には洗浄が必要です。

洗浄方法には「高圧洗浄」と「バイオ洗浄」の2つがあります。

高圧洗浄は、水を機械で高圧で噴射することにより、壁面の汚れを落とす方法です。

一方、バイオ洗浄は、洗浄剤を使って手洗いします。

壁面の汚れには、カビ・コケなども含まれますから、洗浄剤によってこれらを落とすことが出来ます。



**売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！**

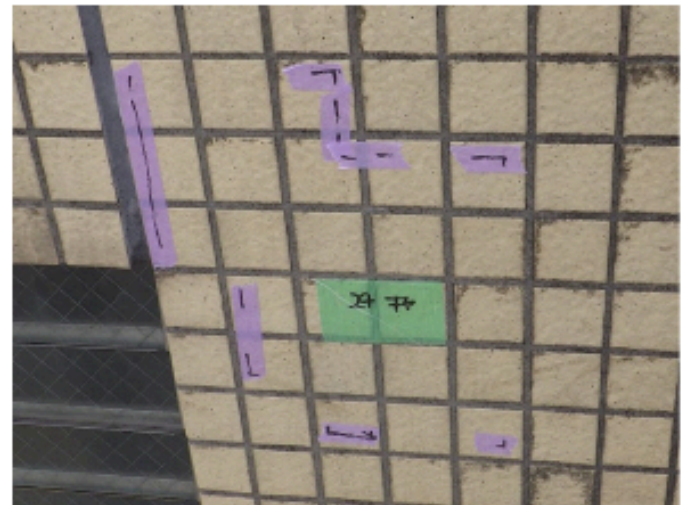
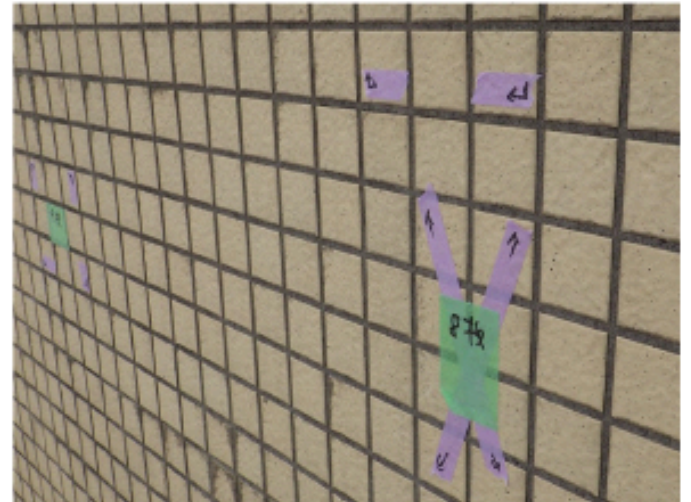
開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。



#### ◆ タイルの補修

外装の改修工事では、作業を行うために建物全体を囲うように足場を組みます。

その際に地上からの目視で発見できなかったタイルの亀裂・爆裂が見つかることがあります。



タイルのヒビ割れから水が入ると内部に溜まり、タイルが浮いたり剥がれ落ちたりする原因となりますから、貼り替える必要があります。

**賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！**

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。

タイルの補修工事の難しいところは、足場が建ってからタイルの打診検査で調査し、見つかる部分もあることです。

当社工事部では、事前の見積もりでタイル面積の5%程度で費用を算出していますが、調査の結果、補修面積が増える可能性もあります。

更に、補修箇所が固まっている場合とパラバラな位置にある場合とでも工期や費用が変わってきます。

このようなケースでは調査後、速やかに見積もりを行い、ご説明させて頂いています。

また、貼り替えるタイルはオーソドックスな定番商品以外はメーカーが数年で製造しなくなるものも多くあります。

その場合には、類似の製品を探してタイルのサンプルなどを確認し、可能な限り建物の質感が変わらないように努めています。

### ◆ その他の外装改修工事

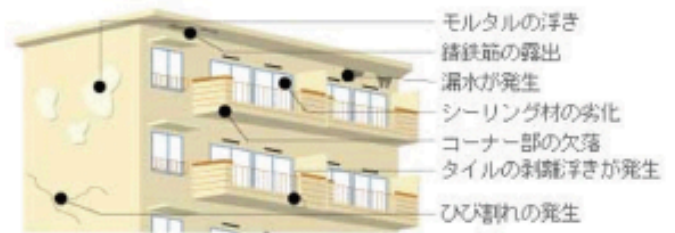
足場を建てた際には、通常では確認できない部分も点検し、必要と思われる改修工事をご提案させて頂きます。

例えば前述のタイル同様、雨樋も地上からの目視では確認できないこともあります。

その他には、外装工事と同時に共用廊下・階段の床シートを貼り替えることもあります。経年劣化による剥がれから雨水が侵入し、鉄部のサビや雨漏りの原因となる可能性があります。

\* \* \*

オーナー様の大切な建物をより長持ちさせ、安定した賃貸経営のお役に立てるよう、有益なご提案をさせて頂きます。



**発行：株式会社ウチダハウス**

東京都練馬区練馬1-22-5

TEL：03-3992-6666（代表）

TEL：03-5912-0331（開発事業部直通）

**ピタットハウス練馬駅前店**

東京都練馬区練馬1-2-5

TEL：03-3992-9000

（編集担当 富井 禎文）