

マンションと暮らす。

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.07

CONTENTS

—

【最新版】大規模修繕の参考事例集

カシワバラの現場代理人ご紹介

3Dモデルで理想のリノベーション

大規模修繕で活躍のデジタルツール

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.07

マンションと暮らす。

CONTENTS

PAGE.2-15
大規模修繕のイロイロ。

PAGE.16-17
屋上防水は、30年に1回が新常識。

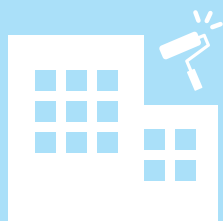
PAGE.20-21
カシワバラの現場代理人

PAGE.24-25
リノベーション後のお部屋、3Dで“見える化”しちゃいます！

PAGE.26-27
カシワバラからのお知らせ



大規模修繕の イロイロ。



P4

メゾンむさし野

“本当に必要かどうか”を考えて
無駄なくグレードアップを実現



P8

大森駅前住宅

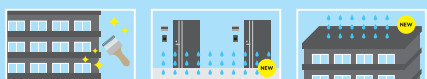
759戸大型マンション攻略の鍵は
現場での細かな気遣いと誠意



P12

クレール宝塚ベルエール

この場所とこの時代に合わせた
フレキシブルな提案を



P4 メゾンむさし野



P8 大森駅前住宅



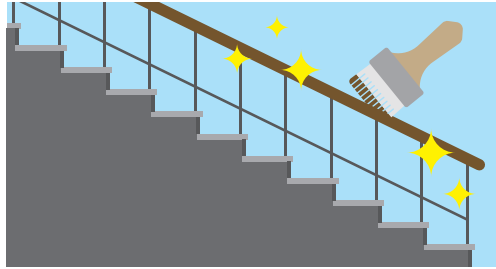
P12 クレール宝塚ベルエール



60秒でおさらい！

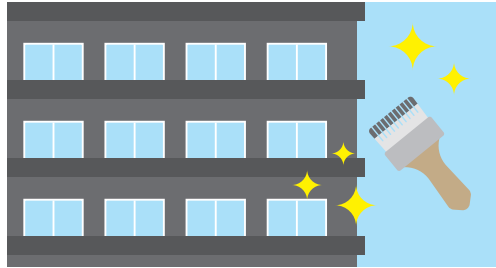
修繕工事内容

1. 鉄部塗装



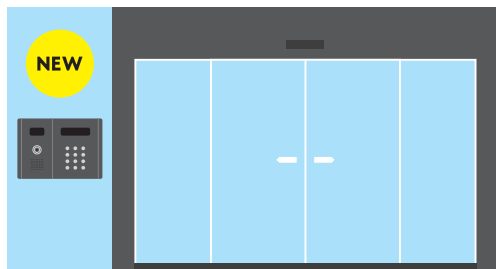
外壁塗装とセットで行われることが多いのが鉄部塗装。特に雨風にさらされる共用部は、居住者の住み心地にも関わってくる重要なポイントです。今回は、子どもや高齢者の使用頻度も高い、手すり部分を中心に施工しました。

2. 外壁塗装



本工事でもっとも変化が分かりやすい外壁は、既存塗材の劣化部分と脆弱部分を除去し、水性シリコン樹脂塗料で全面を塗り直し。居住者アンケートの結果、イメージが固まっていたエントランスに合わせてモダンなグレーに決定。

3. エントランス改修



来客者を出迎えるマンションの“顔”は、全面的に床部分のタイルを張替え。さらにエントランスホールの壁面に重厚感のある石目調シートを貼り付けました。これによって現代的な表情を獲得すると同時に、グレード感もアップ。

MANSION DATA : 01

名称	メゾンむさし野
築年数	築39年
戸数	235戸
構造	SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)
修繕回数	3回

“本当に必要かどうか”を考えて 無駄なくグレードアップを実現

—メゾンむさし野の場合—



今だけでなく未来を
見据えた提案を

大規模修繕をする際に、誰しもが気になるのが費用面。ですが見積もりで工事仕様をチェックしても、素人では「本当に必要かどうか」を判断しかねる項目が多々あります。本物件における施工の最大のポイントとなったのが、まさにそこでした。

「築三十九年で大規模修繕も三回目ということで、今回は外壁塗装と防水が主な施工内容となっていました。が、調べてみると建物の随所に想定外の綻びが生じており、『今やらないと後で大変なことになる』箇所と、『今の状況では、まだやらなくていい』箇所が見つかりました。そこで最初に提示した見積もり内容を精査し、根拠を提示した上で再度提案し直す。まずはそこから動き出しました。例を挙げるとすれば、バルコニーの手すり部分の鉄部塗装は前者に当たります。当初の工事仕様では、塗装し直すだけの予定でしたが、それでは柱脚内部のサビまで解決できず、将来的に根本から折れてしまうなどの不備が出てくる可能性が。そこで、根本的解決として柱脚の交換を提案しました」（現場代理人・水越）

その対応時に順守したのが、変更箇所を一覧にし、現状の工事仕様と総費用を、修繕委員会の皆さんに逐一報告して進めるというルール。そ

こで大きな助けとなったのが、現場レベルでのスピーディーな判断。「本物件のように設計監理会社がない現場では通常、月一回の定例会議のみで決議を取らなければいけないケースが多く、作業も遅れがち。その点、マンション建築に見識の深い修繕委員長の現場判断で進めることができたのは、非常にありがたかったです」（現場代理人・水越）

大規模修繕では目の前の問題を解決することも大事ですが、『今』だけではなく、施工後の『未来』をも見据えることが何よりも重要。可能な限りのことは真摯に対応し、居住者のメリットとデメリットを明示し、実際に顔を合わせて理解していただく。改めてカスタマーファーストの重要性を感じた現場となりました。

居住者側のメリットを考えた真摯な提案

前回の大規模修繕時から委員会に参加し、ご自身も元ゼネコン勤務だった武良さん。そんな同業のプロから見た、カシワバラの評価は？



「今回、カシワバラをお選びいただいた理由を教えてください。」
「一番はズバリ費用です。やはりそこは、我われ居住者サイドからすると、もっとも分かりやすいメリットといえます。他方で、修繕委員の中には、その安さゆえ施工内容やクオリティに不安を感じるという声もありました。もちろん、大きな現場を沢山手がけているという確固たる実績もありますし、私自身は心配していませんでしたけどね。正直、前回と同じ施工業者をお願いしちゃうと、ラクではあったと思います。ただこの物件は設計監理会社を入れていないため、どちらにしろ、施工業者との間で綿密にやりとりをする必要があります。そこで実際に肌で感じられたのが、カシワバラさんの安心感と信頼感だったというわけです」

確固たる実績が支える費用以上の安心感

「具体的には、どこで安心感を感じていただけましたか？」
「まずは作業員の方々の挨拶。皆さん気持ちの良い挨拶をしてくれるので、居住者からの評判も良く、コミュニケーション部分での不安は感じませんでした。ただ、肝心の施工に関しては、初めてのお付き合いということで若干の不安が。これは作業の仕上がりに関してではなく、情報伝達と共有の部分ですね。作業内容について質問した際にすぐにレスポンスが得られないと、不安に思ってしまうのも当然のこと。なので、そういった不安を解消して作業をスムーズに運ぶため、現場代理人の水越さんとは毎週、定例MTGを開催。これによって現場で見つかった問題がスピーディーに解決され、工事も順調に進行することができました」



「最初に見積もりからの減額は、一つのターニングポイントだったと思います。水越さんが現場に足を運んで気付いた違和感を見越さず、本当に必要かどうかを精査した上で、減額しつつも見積もり以上の提案・仕上がりしてくれたのは印象深いですね。先ほど施工時の安心感について触れましたが、施工管理の方々もまだ若かったのが、今後さまざまな経験を積んでいけば、より居住者の気付きや心配を感じ取れるようになると思います。なにより利益優先で減額が可能なのに黙っている業者が存在する中、居住者サイドに対して寄り添う姿勢はすごく誠実だなと感じました。条件が合えば、次回もぜひお願いしたいと思います」

何が必要かを精査
誠実さが心を打つ

カシワバラの通信簿



提案力	★★★★★	安心感	★★★★★	対応力	★★★★★
施工力	★★★★★	現場代理人	★★★★★	費用	★★★★★

現場代理人と修繕委員会が密なコミュニケーションを図ることで、大きなトラブルもなく3度目の大規模修繕を無事に終えたメゾンむさし野。通信簿では現場代理人と費用の項目で5を獲得し、総合評価は4。同業のプロによる時に厳しいチェックとアドバイスをいただき、今後の糧となる非常に有意義な経験を得ることができました。

現代的にイメージを一新 安全性と資産価値が向上

1. シーリング・鉄部塗装

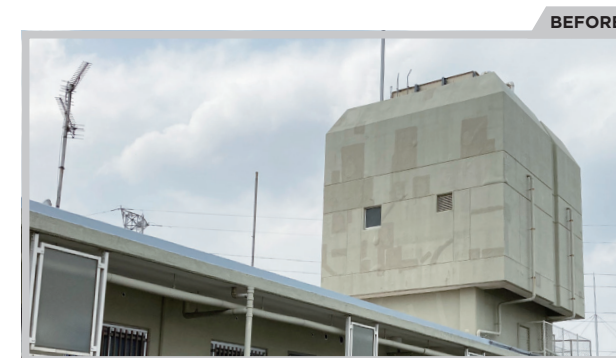


修繕優先度が高かったのが、バルコニーの手すり部分。場所によっては内部にもサビが発生し、完全に腐食してしまっている箇所もありました。塗装のみでは将来が不安…。



当初は、柱脚内部に雨水や内部結露水の躯体への浸透を防止し、サビの侵食を抑制するグラウト剤を注入→シーリングの予定でしたが、腐食が著しい箇所は柱脚ごと交換しました。

2. 外壁塗装

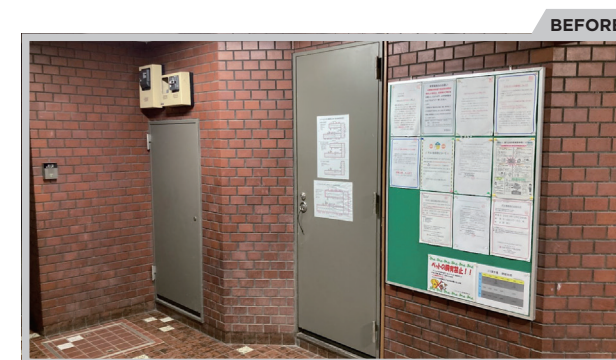


外壁の中でも、もっとも雨風にさらされる屋上に設置されたエレベーター機械室。塗膜の内側に水分が溜まって表面が膨れ上がった状態に。そこで塗膜を撤去し、塗り替えることに。



塗り替え後の色は居住者のライフステージに合わせて、シックなグレーをチョイス。綺麗になるだけでなく建物全体としての落ち着きも出て、クラス感がアップしました。

3. エントランス改修



レンガ調の壁面と床タイルの風合いに懐かしみを感じるBEFORE。黒ずんだタイルはマンションの顔であるエントランスを暗くし、来訪者にマイナスの印象を与えてしまう恐れも。



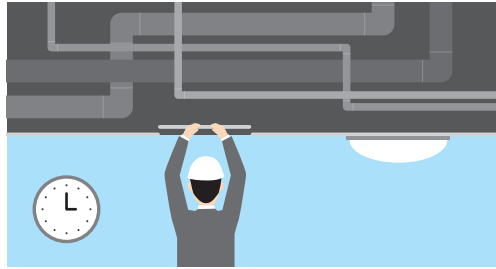
床タイル以上に变化したのが壁面ではないでしょうか。シックで高級感ある石目調シートに変えたことで室内がパッと明るく感じられ、来訪者に洗練さとクリーンな印象を与えます。



60秒でおさらい！

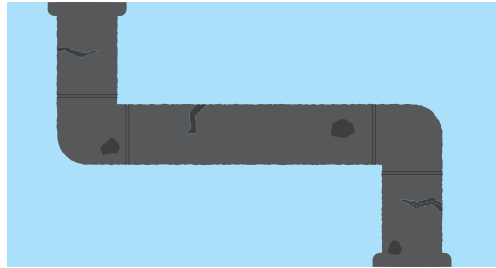
修繕工事内容

1. 下階の天井を開口



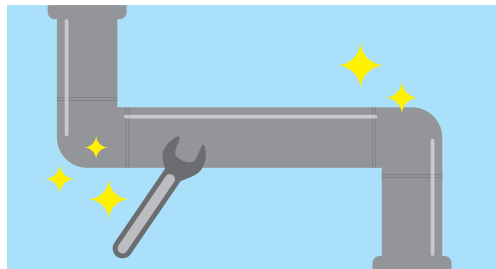
今回の施工は、前回の大規模修繕時に手付かずだったトイレの配管工事。上下階をセットで工事する必要があるため、まず下階の天井を開口して上階の便器を取り外します。続いて上下階を貫通している配管廻りのモルタルを撤去。

2. 古い配管の撤去



調査の結果、現在では流通していない鉛管の使用が発覚。これに金属疲労による亀裂が入ったことが漏水の原因。第二段階では、下階天井にて配管切断作業をしたのち旧配管を撤去。さらに貫通部断面に防水工事を施工しました。

3. 新しい配管を取り付け



新たに耐用年数40年以上と高耐久な塩ビ系素材の配管を敷設。防火剤を巻いたら、さらに配管廻りの貫通部をモルタルで埋め戻して、取り外した便器を復旧。そののちに漏水がないかを点検して、天井内装を復旧したら完成です。

MANSION DATA : 02

名称	大森駅前住宅
築年数	築52年
戸数	759戸
構造	SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)
修繕回数	3回

759戸大型マンション攻略の鍵は 現場での細かな気遣いと誠意

— 大森駅前住宅の場合 —



いかに信頼して工事を
任せていただけるか

マンション修繕において、我われが常に肝に銘じているのが、お客様である居住者の皆さんとその代表者である理事・役員と「いかにして信頼関係を構築するか」です。今回の大森駅前住宅は、二〇一四年にカシワバラが大規模修繕工事を行った物件で、東京都住宅供給公社によって一九七〇年十月に竣工された総戸数七五九戸の十三階建マンション。前回工事において居住者さまからの厚い信頼を得ることができ、さらにはグッドデザイン賞も受賞。こうして再度のご発注と相成りました。

「トイレの配管部分ということで緊急性の高い工事ではありましたが、作業自体は配管交換だけなので、難易度は普通。ただ、テスト施工時の連絡不行き届きで、皆さんに不安感を与えてしまったところからのスタートだったこともあり、最初の課題は「信頼して工事を任せていただくか」。そこで我われが尽力したのが、居住者対応の部分です。トイレ工事は、上・下階で合わせて作業しなくてはならないので、先方の都合次第で工事が進められないなんてことも。そういった部分を理解してもらった上で、いかに気持ち良く協力していただくか。これだけの世帯数ですと、電話や手紙で済まそうと

する業者も多いのですが、それでは工事日に在宅されていないなんてトラブルも起こりえるし、世帯数が多いからこそ細かい部分にまで気配りが必要。工事の説明をする際は、実際に対面して行うように現場でも徹底させました」（担当営業・小畑）

また今回は、共用部分ではなく専有部分での作業になるため、各戸への連絡も必須。しかし管理会社に連絡先を尋ねても、芳しくない反応が…このままでは工事が遅々として進まない。そんな時に助け舟を出してサポートしてくれたのが、理事・役員の皆さん。〃工事は居住者も協力して進めるもの〃というスタンスでいてくださったおかげで、良好な信頼関係のもと、無事に工期を終えることが叶いました。

真摯な居住者対応で 評価オール5を獲得

7年前に行われた大規模修繕工事に続いて、
2度目のご依頼。圧倒的信頼を得ている状態
からスタートした本件の気になる評価は？



副理事長 福岡さん



前回時の評価が高く
満場一致で決定
——今回、カシワバラをお選びいだ
いた理由を教えてください。
「7年前にもカシワバラさんに大規模修繕を依頼したのですが、その際の対応が本当に素晴らしいものだったんです。現場作業員の方々の挨拶もしっかりできていたし、居住者にも丁寧かつ優しく接してくれていた

現場での行き違いを
信頼へと変えて
——最初から好感を持っていただけ
ていたんですね。
「とはいえ実は、今回の工事に対して、最初は不安視していた部分がありました。テスト施工が必要だとお伝えいただいてから何日経っても連絡がなかったんです。以前はあんなに素晴らしいカシワバラさんが一体どうなっているんだと。そうすると信頼関係の問題じゃないですが、正直不安はありましたが、テスト施工をしないと何も始められない。そこで覚書を送ったんです。『これに会社のサインをもらってこない限り、工事はさせません』という内容で。そうしたところテスト施工当日の朝に、小畑さんが自分自身の名前をサインして持ってきてくれて。その責任感ある真摯な対応に、この人なら信頼できるなと」



得られた強い信頼を
次回へと繋げる
——工事の仕上がりに関してはご満足
していただけましたか？
「仕上がり自体もですが、それ以上に長年の懸念事項が遂に解決できたという想いが大きいですね。トイレの配管部分というのは、部屋に入らないと工事ができないのでトラブルも起きやすいはず。ですが今回は、小畑さんが各居住者と辛抱強く交渉してくれたおかげで、七五九世帯の大規模マンションであるにも関わらず、九九・五％施工完了という驚きの結果に。こうした仕事ぶりを見て、居住者からカシワバラさんへの賛辞の声が数多く届きました。中には「仮設事務所が撤去されて寂しい」なんて声も。次回の大規模修繕工事の際も、絶対にカシワバラさんにお願したいなと考えていますし、みんなもそれで納得すると思います」

カシワバラの通信簿



提案力	★★★★★	安心感	★★★★★	対応力	★★★★★
施工力	★★★★★	現場代理人	★★★★★	費用	★★★★★

ありがたいことに通信簿の評価はオール5の満点！工事終了後に、居住者の皆さんの声を感謝状という形でいただいたのですが、そこには「工事が終わって寂しくなりました」という非常に嬉しいお言葉も。技術力があっての上ですが、最終的に人と人を繋ぐのは誠意。数年後の次回も、皆様にお会いできることを楽しみにしております。

毎日使う場所だからこそ しっかりと迅速な対応を

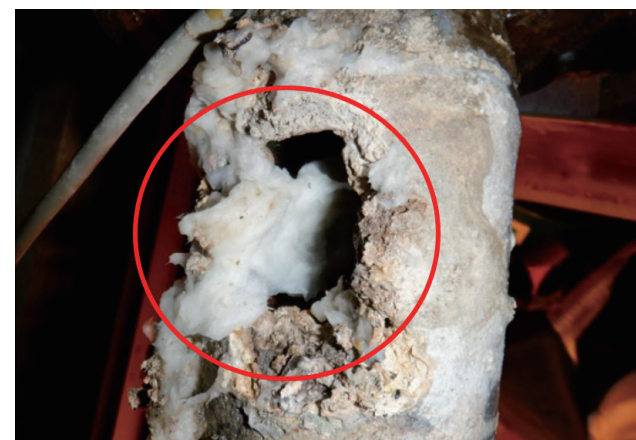
本物件では日常生活に直結する部分でありながら、
これまで被害が出るたびにその都度対応するという
形で放置され続けてきたトイレ配管を施工しました。

トイレ配管工事

前回の大規模修繕では看過されていましたが、その後の4年間で89件もの漏水トラブルが報告されていたトイレの配管部分。マンションが加入する保険会社からも、問題を長期間放置しているという理由で契約継続を断られるまでの大きな事態に。トイレは日常的に使用する設備のため施工が難しい面もありましたが、緊急性の高さもあって、迅速に配管の交換工事が進められることとなりました。

■ 住民生活への実際の被害

case.1 水圧で空いた穴に謎の白い物体!?



配管全体が錆びてしまっていたため、水を流した際の水圧で一
気に穴が空いて腐り落ちたような状況に。白い綿のような物体
は、大量にこびりついて堆積したトイレトーパーペーでした。

case.2 上階からの水漏れが下階にも影響



上下階の配管が繋がっているため、天井の点検口付近から漏れた
水が下階に滴り落ちる雨漏りのような状態に。この時すでに
工事が決定していたので、取り急ぎ応急処置を施したとのこと。



従来、配管パイプに使用されていたのが鉛管です。加工しやすいという利点はあるものの、金属疲労で亀裂が入り、漏水の原因となるため現在では使用されていません。本物件もご多分に漏れず、漏水が生じていました！

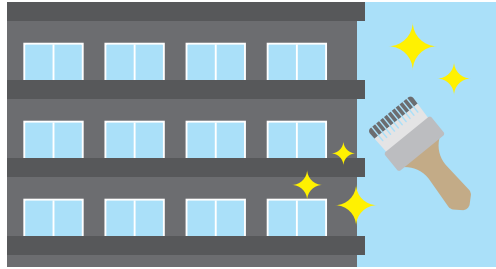
便器を取り外して上下階を貫通する配管と周辺のモルタルを撤去し、貫通部断面に防水工事を施工。新たに高耐久な塩ビ系素材の配管を敷設し、防火剤を巻きました。これでマンション自体の建て替えまでしっかり持ってくれるはず。



60秒でおさらい！

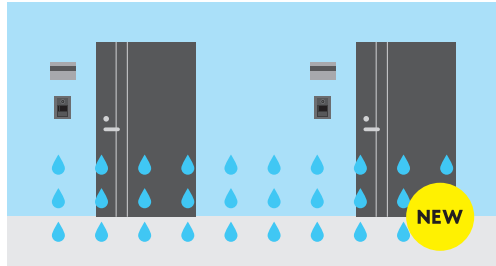
修繕工事内容

1. 外壁塗装



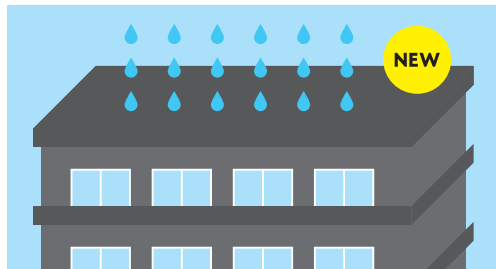
今回のキーが外壁塗装。地になるタイルも浮いてしまっていたり、欠けている箇所が多かったため、まずは貼り替えて充填する躯体補修から。カビが生えて黒ずんでいる箇所は高圧温水洗浄を使い、竣工時の姿を取り戻しました。

2. 防水工事(共有廊下)



周囲を豊かな緑に囲まれた本物件は山からの湿気の影響を受けやすいというウィークポイントが。これにより竣工時から18年が経過した今、共有廊下にも吹き込む雨や汚れが蓄積。床だけでなく壁や天井までもが、くすんだ表情に。

3. 防水工事(屋上・サンガーデン)



屋上・バルコニーの防水工事でもマンション大規模修繕の定番。既存防水の上から改質アスファルトシート防水を行うことで経年により劣化した防水性を回復。また本物件の特色であるサンガーデンも、床の人工芝を張り替えました。

MANSION DATA : 03

名称	クレール宝塚ベルエール
築年数	築18年
戸数	169戸
構造	RC(鉄筋コンクリート)
修繕回数	1回

この場所とこの時代に合わせた フレキシブルな提案を

ークレール宝塚ベルエールの場合ー



山積みの課題を 創意工夫でクリア

近隣の豊かな緑に囲まれたクレール宝塚ベルエールの竣工は二〇〇四年八月。二〇一八年に建物診断調査により、大規模修繕が決定するも、コロナ禍により実施は二〇二二年から。そして今年三月、新たな姿へと生まれ変わりました。

「本物件は地上十一階建ですが、山肌に建てられているため、実質は低層マンションとなります。またそのロケーションもあって、裏の山からの影響を非常に受けやすく、湿気で塗装ができない」、補修に通常方法が使えない」、裏側に回ることができないので、想像力を働かせて作業をしなければいけない」など、工事の際にも様々な課題が課されました（現場代理人・田口）

特に難航したのが、工事に不可欠な足場組み作業。横に広がる独特な形状のため、大型重機を使って足場を運び、階段は手で持って上がることに。スタンダードな物件より手間がかかる分、創意工夫が必要でした。「躯体補修もまさにそうでしたね。竣工時点からのタイル部分の不備やコンクリートの継ぎ目のズレなど問題箇所が見つかったただけでなく、吹き抜け箇所の雨汚れ、湿気によって下層階に発生していた、表面塗装のカビによる黒ずみなど：課題が山

積み。これで当初見積もりの工事仕様を遵守すると、莫大な金額になってしまふ。そこで改めて、協力業者とどこまでが本場に今必要なのかを、改めて計算し直すことで、予算内に収めることに成功しました」（現場代理人・田口）

また本物件では、工事状況が即座に分かるデジタルサイネージを、他現場に先駆けて試用導入し、その情報はウェブでも配信し、パソコンやスマホからも確認できるように。他方では、各戸に配布する通達のビラの紙を、内容が一目で分かるように色分けする工夫も。現場に合わせた工事内容の見直しによる費用削減、時代に合わせたフレキシブルな居住者対応と、非常に多くの学びを得ることができました。

予算以上の見積もりを どうクリアするか

4年前から計画されていたものの、先送りになっていた大規模修繕。数年越しに竣工を迎えた今、どんな評価が下されるのでしょうか。



理事長 川西さん



プレゼンから発揮
現場代理人の信頼感

——今回、カシワバラをお選びいただいた理由を教えてください。

二〇〇四年八月に竣工したので、大規模修繕は今回が初。本来ならもう少し早くやるつもりだったのですが、コロナ禍で先送りに。カシワバラさんにご依頼したのは前任の理事長と修繕委員長だったのですが、『当時は十社から相見積もりを取り、そこから三社に絞ってプレゼンテーションをしていただいて決めた』と引き継ぎ時にお聞きしました。その際に決め手となったのが『信頼感』。実際に現場に立つ現場代理人自身がしっかりと施工内容を理解し、それを丁寧かつ詳細に説明してくれたので一番信頼がおけると判断されたとか。なので決定した際にこちらから出した条件も、『途中で現場代理人の交代はなし』だったそう（笑）

必要な内容を精査し、
予算内に収める力

——実際の工事をご覧になっていかがでしたか？

「コロナ禍での工事ということもあって、現場作業員さんの教育なども大変だったと思うのですが、足場のすべてに注意喚起のビラを貼るなど、その辺もしっかり対応されていました。また施工自体の話ですと、現場代理人の判断力と実行力は高く評価できると思います。建物の竣工時点からタイル部分の不備やコンクリートの継ぎ目のズレなど、問題箇所が多々見つかったっており、それを全部直す当初の予算をはるかに上回ってしまふ。そこで『本当に必要な工事はどれなのかを精査し、計算し直してもらったところ、最終的に当初の見積もりよりも抑えることに成功！こういった難しい判断を現場レベルで行えるのは、さすがだなと』



細部まで手を尽くし
アフターフォローも

——工事の仕上がりに関してはどうでしたか？

「竣工時に修繕委員会で工事箇所を見て回ったのですが、そこでも気になる箇所を見つけるのが難しいくらい、細部までしっかり仕上げてくれていて。その上で、気になる箇所に關するアンケートを居住者全戸に配布。そこで『もう一歩』と指摘した箇所に關しては、すべて最後に手直ししていただきました。しかも、施行箇所と施工内容、終了の報告までセットで。こういったアフターフォローの部分は施工側としては面倒な部分ですが、我々としては非常に重要。居住者のことを考えてくれているし、しっかりしているなと改めて感じました。カシワバラさんに次の大規模修繕もお願いしたい！と修繕委員会で話しています。」

カシワバラの通信簿



提案力	★★★★★	安心感	★★★★★	対応力	★★★★★
施工力	★★★★★	現場代理人	★★★★★	費用	★★★★★

本物件はロケーションに由来する建物トラブルを数多く抱えていましたが、現場代理人が居住者の声を丁寧に拾い、真摯に対応することで、無事竣工となりました。さらにアフターフォローも非常に喜んでいただき、費用以外はすべて5を獲得。“現場ごとに特徴があり、そこで求められるモノも変わる”と改めて感じた次第です。

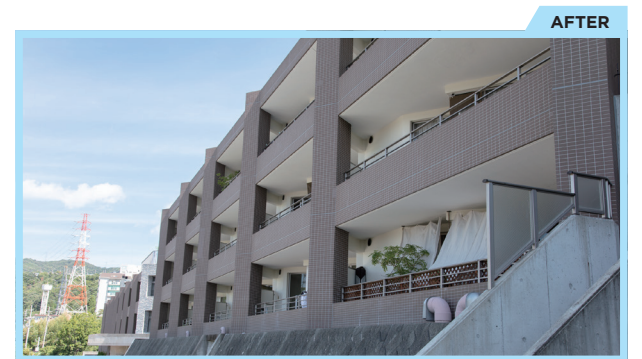
まるごとリフレッシュで 獲得した清潔感・クラス感

山を背負って建つ本物件ならではの湿気対策を念頭に置きつつ、外壁塗装、防水工事を中心に施工。クリーンな印象を与えつつ、クラス感アップをも実現。

1. 外壁塗装



躯体補修前に調査を行い、展開図を作成。その結果、想定以上となる施工箇所の増加が判明したため、工事着工後に施工数量を確定し、工事完成時に工事費の精算を行う方式を採用。



高圧温水洗浄ののち下地のパターンを復旧させて、欠損タイルを充填。塗装色は3案から居住者投票により近似色が選ばれたため、既存仕上げの風合いを損なわぬよう塗装しました。

2. 防水工事(共有廊下)



外からの雨が吹き込む屋外共有廊下は、人の往来が多く、共用部の中でも経年劣化が進行しやすいポイント。床に敷かれた塩ビシートの黒ずみのせいで、どこか暗い印象を与えます。



床の塩ビシートを貼り替えて、排水溝は塗膜防水からウレタン塗膜防水に。天井や壁も塗装し直し、門柱には石状塗装を。トーンアップし、明るい空間へと生まれ変わりました。

3. 防水工事(屋上・サンガーデン)



既存防水の上から、改質アスファルトシート防水を施した屋上部分。その上、住棟では夏の日差しをダイレクトに受けて室内温度が上昇するのを防ぐため、遮熱塗料仕上げもプラス。



居住者たちの憩いのスペースである共用部のサンガーデンも、本物件の見どころ。他箇所と同様に部分補修＆防水工事を施した上、人工芝を新たなものに張り替えてリフレッシュ。

10年に1回、
お金が心配…。

K⁺ Roof Guard 30

日本初！

業界最長保証！

屋上防水は、**30年**に**1回**が新常識。

10～15年に1回の工事が必要となる屋上防水工事。建物を
カシワバラ独自の技術である K⁺ Roof Guard 30な

守る重要な工事ですが、居住者の方にとっては大きな負担。
ら、屋上防水工事は30年に1回の工事で済むんです。

劣化による
漏水が心配…。

K⁺ Roof Guard 30

施工事例

実際に K⁺ Roof Guard 30 を採用いただいた物件をご紹介します。綺麗な仕上がりが
だけでなく、30年スパンで費用も抑えられ、修繕計画が立てやすくなります。

60戸多数棟マンションの場合…

30年間で
約**500**万円以上
お得！



200戸多数棟マンションの場合…

30年間で
約**8,000**万円以上
お得！

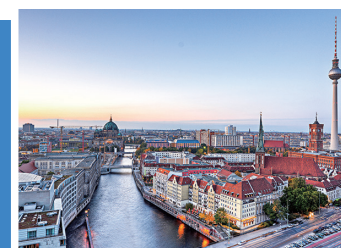


K⁺ Roof のヨコだけ話。



ドイツ生まれカシワバラ育ちのオリジナル防水シート

K⁺ Roof Guard 30は、ドイツで開発された防水シート。美しい景観と、モ
ダン建築が立ち並ぶドイツでは、多くの採用実績があります。カシワバラ
ではこの防水シートを国内初・業界独自でご提供しています。国内外問わず、
新たな技術を積極的に取り入れ、優れた施工を提供します。



① 高耐久性で建物を守る！

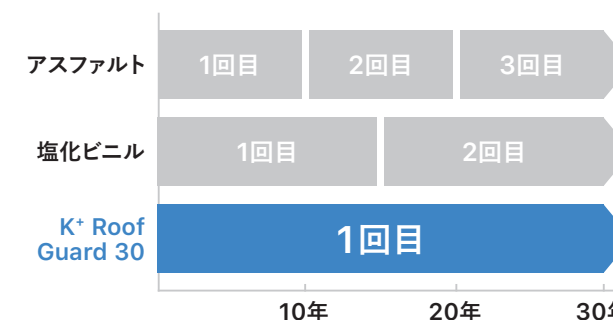
紫外線・水・熱の影響を受けない、ポリオレフィン樹脂から作られた高耐久性屋
上防水シート。ほか素材と比べてみても、その性能の高さは一目瞭然です。

屋上防水シート 材料比較

	アスファルト	塩化ビニル	K ⁺ Roof Guard 30
弾性	15%	150%	500%
耐候性	○ 熱・紫外線に弱い。	○ ジョイントが 剥離しやすい。	◎ 外部要因による 影響なし。
保証年数	10年	10～15年	30年

防水シートには耐候性はもちろん、弾性が求められます。その理由は、毎日屋上に降り注が
れる太陽光による熱。これによりシートに伸び縮みが発生し、劣化につながります。

屋上防水シート 工事回数



左のグラフでも説明した通り、優れた機能性によって、K⁺ Roof Guard 30の防水保証期間
は30年！そのため、長いスパンで見ると必要な工事回数が少なく抑えられます。

② 防水保証30年！だからお得。

工事回数が少ないということは、30年間の工事費用が抑えられると
いうこと。30年目以降のメンテナンス費も、ほか素材より経済的。

屋上防水シート 費用比較



一般的な塩ビシートでは10年に1回の工
事に加え、30年目以降は既存防水層の
撤去費用も発生します。K⁺ Roof Guard
30は30年目以降は部分補修で済むため、
優れたコストパフォーマンス。

お問い合わせは次のページへ！

マンションの大規模修繕 なら、お任せください！

お見積もり
無料！

修繕工事でお
カシワバラ・コーポレーショ
建物診断、その後の修繕・
から施工まで、
トータルサポー

困りのことは、
ンにお気軽にご相談ください。
設備などの更新計画づくり
真心を込めて
トいたします！

SUPPORT.2

ライフラインの リフォームもお任せ！

給排水設備の簡易調査も行っております。
お問い合わせはお気軽に。

共用部

専有部

両方お任せください！

マンション改修専門業者ならではのノウハウを駆使し、
給排水設備の更新工事も各種承ります。

—— 給排水設備の更新工事 ——

共用部の給排水設備の更新
専有部の給排水設備の更新

—— 給水システムの変更工事 ——

直結増圧給水方式ほか

SUPPORT.1

無料で「建物診断」 いたします！

建物の劣化状況を把握するための
「簡易建物診断」を無料にて承ります。

< 診断項目 >

1. 全体目視、打診、測定など
2. コンクリート診断
3. 外壁タイル付着力測定
4. 塗膜付着力測定
5. シーリング劣化診断

* 足場が必要な場合は、
別途有償となる場合がございます。

建物を
長持ちさせるために

特に鉄部の塗り替えは
4～6年ごとに必要です。
無料点検を実施し、
参考お見積書を提出
いたします。

○マンション修繕工事 “カシワバラの6つの安心”

1. 業界トップクラスの実績及び営業網
2. 万全の品質管理体制
3. 外壁タイル付着力測定（引張試験器、破壊）
4. 塗膜付着力測定（引張試験器）
5. 豊富な経験と信頼
6. 研究開発と社会貢献

○各種修繕工事を承ります。

- ・大規模修繕工事 ・鉄部塗装工事
- ・屋上ほか防水補修工事 ・駐車場等アスファルト改修工事
- ・ライフラインのリフォーム その他

お問い合わせ先

株式会社 カシワバラ・コーポレーション統括営業本部 第2営業部

お電話の場合

☎ 0120-48-4116

【受付：平日 9:00 ～ 17:00】

〒108-0075 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F

インターネットの場合

カシワバラコーポレーション



<https://www.kashiwabara.co.jp/>

* トップページ「お問い合わせ・資料請求」ボタンよりお問い合わせください。

大規模修繕において、最も居住者の方々と接する機会が多いのが、現場代理人。
本項ではカシワバラで活躍する、現場代理人をご紹介します。
彼らが工事中、いつも心掛けていることについて話を伺いました。

ズ バリ、聞かれたことにはす
ぐに答える、です！例えば、
修繕工事中に居住者さんが疑問に
思ったことに対してすぐに答えら
れなかったり、いつまでも返事が
返ってこなかったりすると、それ
は不安や不信感に直結してしま
います。なので、私は現場代理人と
して誰よりも現場の状況を理解し、
それを全員がすぐ答えられるよう
に所員に共有しておくのが大切だ
と考えています。マンションの修
繕工事を手がける会社はいくつも
ありますが、私たち現場の人間に
よる「住民対応」という点は最も
各社で差が出る部分だと思ってい
るので、カシワバラの社員として
手は抜けません。

#2 / 北関東営業所

MASASHI MIZUKOSHI

水越 正志

CONSTRUCTION AGENT
・SINCE 2016・

Kashiwabara Corporation



——現場代理人として、ど
のようなことを心がけてい
ますか？



以 前担当した現場で、竣工後
にカシワバラの仕事に関し
てのアンケートを配ったことがあ
ります。そのお返事として、「水越
さん、お世話になりました」と名
指しでお褒めの言葉をたくさんい
ただいたことが心に残っています。
カシワバラとしてはもちろん、私
個人をそのように評価をしてい
ただけたのは、先ほどお話しした迅
速な住民対応の結果ではないかと
感じています。また、こうしたお
手紙を読んだ後に綺麗になった建
物を見ると感動もひとしおです。
現場代理人としてこんなに嬉しい
ことはありませんので、次も同じ
ように言っていただけよう、精
進します。

——これまでの仕事で、心
に残っている出来事はある
ますか？

あなたの工事、おまかせください！

カシワバラの現場代理人....

#1 / 関西営業所

TAKANORI TAGUCHI

田口 尊経

CONSTRUCTION AGENT
・SINCE 2006・

Kashiwabara Corporation



——現場代理人として、ど
のようなことを心がけてい
ますか？

現 場を歩くということでは
ね。というのも、現場代理
人という仕事は、提出書類の作成
や管理が多く、つい事務仕事に没
頭してしまいがちです。ですが、
現場作業員さんや居住者さんの雰
囲気を常に掴んでおかないと、異
変に気づけず、対応も後手に回っ
てしまいます。なので意識的に現
場を歩くことで、トラブルを未然
に防ぎ、スピード感のある対応を
心がけています。また、作業員さ
んも当然人間ですので、居住者さ
んからの褒めの言葉はモチベー
ションの源です。そうしたお声は
いち早く伝えて、気持ちよく仕事
をしてもらうというのも大事にし
ていますね。



——これまでの仕事で、心
に残っている出来事はある
ますか？

こ の仕事を始めたころのこと
です。自分がまだ現場代理
人ではなくアシスタントとして
入った現場で、居住者のお子さん
たちがいつも遊んでいました。長
く現場に出入りするうちにその子
たちとも仲良くなり、いつの間
にか定時後には一緒にドッジボール
をしていくのが日課でした。その
子たちとはいまだに年賀状のやり
とりをしていて、思い出深い現場
です。もし、今自分が所長をして
いる現場で同じようなことをして
いる所員がいたら「なに遊んでる
んだ」と言いたくなってしまうか
もしれませんが、当時の現場所長
が寛大だったんだと、今になって
感謝しています(笑)。

A ONE DAY OF CONSTRUCTION AGENT

現場代理人のとある1日

6:00	起床	15:00	
7:00		16:00	
8:00	出社(現場) メール確認・業務準備	17:00	終業確認 デスクワーク
9:00	朝礼 現場確認・巡回	18:00	
10:00	現場管理業務	19:00	帰宅～自由時間
11:00		20:00	
12:00	昼食	21:00	
13:00	昼礼 現場管理業務	22:00	
14:00		23:00	就寝



1980年
生まれ

5才になる
息子がいます

AGENT
DATA

”目配り・気配り・思いやり”



学生時代の部活
バスケット



休日の過ごし方
家族でアウトレット
モールに行くこと

最近買ったもの
子どもに
プレゼントした
ミニ四駆



A ONE DAY OF CONSTRUCTION AGENT

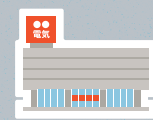
現場代理人のとある1日

6:00	起床	15:00	おやつ
7:00		16:00	デスクワーク 又は打合せ
8:00	出社(現場) KYの確認	17:00	終業確認
9:00	朝礼 ミーティング 現場巡回	18:00	帰宅～自由時間
10:00	休憩 デスクワーク	19:00	
11:00		20:00	
12:00	昼食	21:00	
13:00	デスクワーク	22:00	就寝
14:00	現場確認	23:00	



1982年
生まれ

笑いと
小籠包のスープは
取りこぼすな！



兵庫県
出身

休日の過ごし方
子供と
家電量販店で
買い物



学生時代は
卓球少年

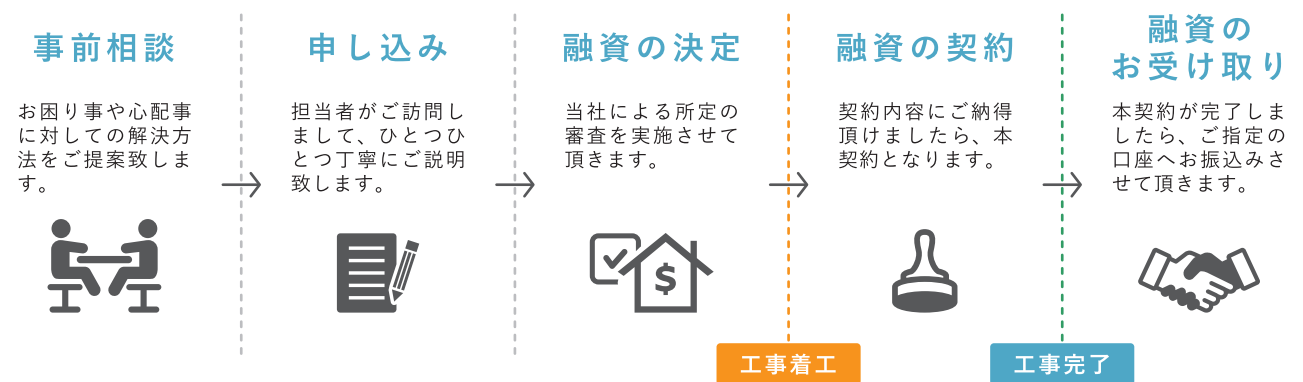


趣味は、
キャンプ、
釣り、天体観測



AGENT
DATA

「カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン」
契約の流れと商品のご案内



商品名	カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン
対 象	1. 管理規約により、管理組合の運営に関する定めが整備されていること 2. 管理会社に管理業務を委託していること 3. 管理組合の代表者が規約または総会において区分所有者より選任されていること 4. 修繕積立金が管理費と区別して経理され、健全な状況（前会計年度の未収金割合が 10% 以内）にあり、適正に保管されていること 5. 融資を受けることについて、適正に総会決議がなされ、総会後に決議内容を証する議事録の提出が出来ること 6. 管理組合の預金通帳のコピー 7. 総戸数のうち、賃貸利用（テナント）の割合が 40% 以内であること
資金使途	分譲マンションの共用部分にかかる改修工事・耐震工事費用
ご融資金額	1 億円以内。ただし、共用部分のいずれかの少ない方の金額までとなります ①工事費用の 80% 以内 ②住宅戸数の ×150 万円以内
ご融資期間	10 年以内
金利種類	固定金利
ご融資利率	当社所定の金利
遅延損害金	年 14.5%
担保	不要
保証人	不要
ご返済方法	毎月元利均等返済
ご返済比率	「毎月の返済額（元利金）」が「毎月の修繕積立金」の 80.0% 以内になること
手数料	一部繰り上げ返済をする場合・・・5,500 円（税込） 繰上完済をする場合・・・5,500 円（税込） 返済条件を変更する場合・・・11,000 円（税込）
指定紛争解決機関	日本貸金業協会 連絡先：貸金業相談・紛争解決センター Tel：0570-051-051 受付時間：月曜～金曜日 9:00～17:00（祝日及び年末年始を除く）

※ 実質年率：年15.0%以内 ※リゾートマンションは対象外とさせていただきます ※大規模修繕ローンの取り扱いには本社のみの取り扱いとなります

株式会社カシワバラ・アシスト
東京本社 | 〒108-0075 東京都港区港南1丁目8番15号 Wビル8階 TEL:03-5782-7930(代表) FAX:03-3450-0835
関西支社 | 〒530-0047 大阪府大阪市北区西天満5丁目14番10号 梅田UNビル12階 TEL:06-6467-4646(代表) FAX:06-6467-4647
福岡営業所 | 〒812-0038 福岡県福岡市博多区祇園町1番40号 大樹生命福岡祇園ビル3階 TEL:092-261-5130(代表) FAX:092-261-5135



「分譲マンション」にお住いの
「共用部改修・耐震工事等」をお考えのみなさまへ。

固定
金利

カシワバラ・アシスト
マンション管理組合ローン

- ✓ 保証人不要！
- ✓ 担保不要！
- ✓ 法人格不要！

マンション管理の先を見据えた選択をしませんか？

スクラップ&ビルドの時代は終わり、これからのマンションの価値は修繕メンテナンスにどれだけ力を入れられるかで大きく変わってまいります。マンションの修繕計画を立てる際、共有部分はもちろん、ライフライン・外壁補修・耐震補強に特化した「カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン」をぜひご検討ください。

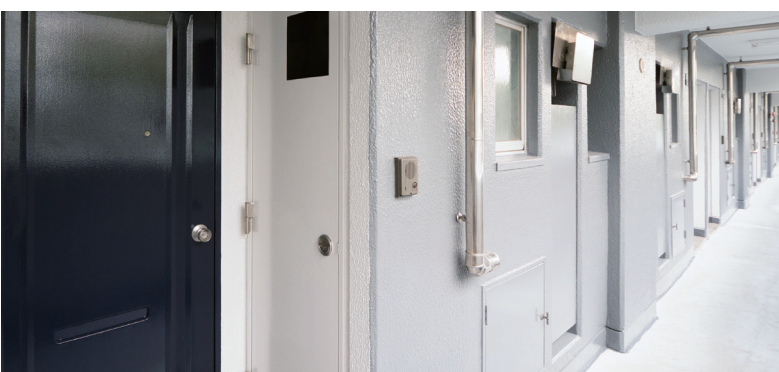


共用部の工事・
修繕・設備工事に

いつかはやらなければならない共用部の修繕・設備工事。しかし、その工事をいざ実行する際には資金繰りなどの悩みはつきものです。当社にご相談いただければ、未来を見据えた計画的な御融資を提案させていただきます。

法人格のない
管理組合様でも

当社では、法人格のない管理組合様へのご融資も可能です。法人でないと一連のお手続きができないと思われる方もいらっしゃると思いますが、当社では法人格の有無は問いません。ぜひお気軽にご相談ください。



リノベーションって
何が変わるの？

リノベーション 後の お部屋

どんな仕上がりになるか不安…

3Dで“見える化”しちゃいます！

3 Flow お申し込みの流れ



図面を送る



ビデオ通話やメールでも◎

イメージの相談



3Dモデルが完成



1 Point 暮らしのイメージが湧く 3Dモデル！

リノベーションしたらご自宅がどう変わるか、気になりませんか？カシワバラでは、いただいた情報をもとに変身後のイメージを3Dでお見せいたします。しかも作成は完全無料！ご興味のある方はお気軽にお問い合わせください。



2 Point 家具のご提案も させていただきます！

3Dモデルを見て気に入ったお部屋があれば、そこにマッチするインテリアも、カシワバラがご提案。もちろん、お手持ちの家具との相性も考えて選定するため統一感もバッチリ！お部屋のコーディネートをお任せください。



4 Present 当サービスからリノベーションを ご契約の方には豪華プレゼントも！

当サービスからリノベーションをご契約いただいた方には、特別なプレゼントをご用意！おしゃれな掛け時計やフォトフレームなど、リノベーション後のお部屋ですぐ使いたいインテリアの数々、ぜひお見逃しなく。



お問い合わせは
コチラ！

カシワバラ・コーポレーション リノベーションデザイン本部

東日本エリア 東京東店 TEL:0120-41-5027 江戸川区南葛西6-8-14
西日本エリア 山口東店 TEL:0120-70-1649 岩国市麻里布町6-14-27
山口西店 TEL:0120-72-1649 山口市平井598-1

Cleanie
HOUSE MAINTENANCE

カシワバラのトータルメンテナンスサービス

クリエってなに？ What is "Cleanie"?

住まいが元気に！



点検

隠れた汚れも！！



掃除

大きな故障を防ぐ！



修理

年間 **¥50,000** (税込) のところ、
無料に！
フルリノベを
ご注文の方に限り
お引渡し日から3年間に限る



マンションと暮らす。

バックナンバーのご案内

カシワバラの実績をまとめた冊子「マンションと暮らす。」を無料で配布しています。
暮らしを楽しむアイデアが豊富に掲載されているので、ぜひご覧ください。

カシワバラの施工実績がズラリ！



Vol.01

増改築が生んだ、日本のサグラダファミリア。
息を呑む圧巻の建築物「沢田マンション」。
その存在に、マンションの在り方を考えさせられます。



Vol.03

高層階もお任せ！最優先は“生活の快適さ”
安全・快適なタワーマンションの修繕を実現。
また、専有部のリノベーション事例を数多くご紹介。



Vol.05

設備の修繕事例掲載！中から建物寿命を延ばす
最新事例では、マンション設備の修繕事例をご紹介。
建物の中からマンションの寿命を延ばします。



Vol.02

暮らしのライフライン。給水設備の修繕に密着！
暮らしに近い、給水設備の工事とは？
お部屋をより豊かにするセルフリノベーション術も必見。



Vol.04

日本全国で施工対応！挨拶から褒められます。
近隣との良好な関係だって、工事の一部。
ほかにも、DIYで作るお洒落インテリアのレシピも掲載。



Vol.06

現場のチームワークで、多棟型物件も安心。
長年培った工期短縮ノウハウを、余すことなくご紹介！
現場代理人の仕事に密着した新連載も注目です。



スマートフォンのカメラ機能で
QRコードを読み込んでください。



Web site

マンション暮らしの悩みを解決！

ウェブ版「マンションと暮らす。」

大規模
修繕騒音・
隣人問題理事
管理

“よくある悩み”が
ひと目で解決！

ウェブ版「マンションと暮らす。」では、居
住者同士のトラブルや管理組合における素
朴な疑問など、あらゆる悩みを解決します！



▲ウェブサイトへ
アクセス

<https://mansionlife.jp>

大規模修繕工事の情報掲示板

デジタルサイネージを設置しませんか？

カシワバラ・コーポレーションの修繕現場で人気のデジタルサイネージ。
エントランスなどの生活動線に設置することで、
お出かけやご帰宅のタイミングで色々なことが“ワカル”んです！



洗濯物を干しても大丈夫な日がワカル！



修繕工事に気になるポイント、それは“い
つなら洗濯物を干して大丈夫なのか”という
こと！デジタルサイネージは工事情報と連動
し、バルコニーの使用可否をお伝えします。

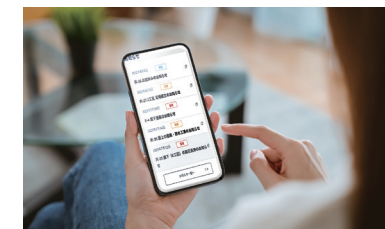


工事日程や作業内容がワカル！

工程表を見れば、今日はどの工事をしてい
るのか、予定通り進んでいるのかが一目瞭然！
工事中に何よりも大切な、安心感を持って
いただくことができます。



スマートフォンやPCからもワカル！



デジタルサイネージに表示されているQRコー
ドを読み込むことで、スマートフォンやPC
を使ってお部屋からでもアクセスが可能に。
修繕工事期間の暮らしをサポートします。

タッチパネルで
簡単操作紙の掲示物が減り
ペーパーレスに！

お得な
クーポン付き

グループ会社のサービスのご紹介



電動工具をオトクにレンタルできる **WECURLY**

研ぐ **磨く** **切断する** など様々な工具を用意



WECURLYはこんな**電動工具**レンタルサービス



初心者向けから
プロ向けの本格的なものまで
ラインナップ



送料無料
&
簡単返送
※一部地域を除く



故意でない破損は
修理費無料



商品はすべて
動作確認済み

WECURLY レンタルの流れ



身分証も不要で今すぐ
注文完了
17時までの注文で当日
出荷も◎



最短翌日、指定の日時に
届く! (ヤマト運輸で
お届け)
自宅以外の場所へのお
届けも可能

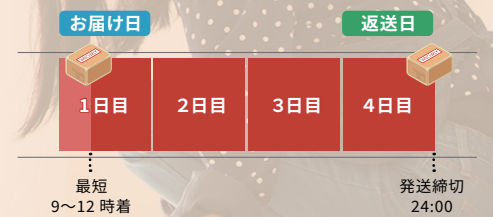


レンタル最終日の24
時まで、期間いっぱい
使い倒せます



着払い伝票で、ヤマト
運輸の集荷依頼か、コ
ンビニのレジなどで返
送可能

3泊4日レンタルの場合



お届け日 指定した日時に届きます
※ 最短 9~12 時を指定可能

返送日 発送を済ませたら返却完了です
※ 24 時までにお手元を離れれば OK
※ 返送日＝必着日ではありません

マンションと暮らす。

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.07

発行者 柏原伸介
発行所 株式会社カシワバラ・コーポレーション
〒108-0075 東京都港区港南1-8-27
制作 株式会社オリジナルテキスト
問い合わせ 03-5783-7114

©Kashiwabara Corporation 2022
Printed in Japan

無断転載の禁止
本誌掲載記事(本文、図表、イラストなど)を当社及び著作権者の承諾なしに
無断で転載(翻訳、複写、データベースへの入力、インターネットでの掲載など)
することを禁じます。
本誌掲載の情報は、2022年10月現在の編集部調べによるものです。本誌発行
後に、仕様や価格などが変更になる場合があります。あらかじめご了承くだ
さい。

STAFF
ディレクション 砂川航希 [ORIGINALTEXT]
デザイン 古賀温子 [ORIGINALTEXT]
エディット 砂川航希 [ORIGINALTEXT]
フォト 会田秀人 (表紙・裏表紙/P1-15、P20-21)
イラストレーション 古賀温子 [ORIGINALTEXT]

WECURLYは**万が一の故障でも安心**



保険料などの
追加費用は不要



不注意の破損においても負担は
最大2,000円*
*修理代金は商品により異なる場合があります。



過失のない故障について
修理費不要



その他アクシデントにも
柔軟に対応

[電動工具のレンタルはこちら]



ウェブサイトから簡単に注文可能!

<http://wecurlly.com/>

電動工具 **ウィカリー** **検索**

読者様限定クーポン 注文画面で**KCMA05**と入力して下さい

お問い合わせはこちら

03-5479-1405

(平日 10 時 ~ 17 時)



