

週刊 **ダイヤモンド**

<http://dw.diamond.ne.jp/>

2016 **8.21**

平成28年8月21日発行

**別冊**

定価 **600円**

**中古 マンション 戸建て**

**はじめての**

# **中古住宅**

**物件購入・リノベーション成功術**



**首都圏・関西圏全586駅**

最新版 エリア別価格調査  
**狙い目中古物件は  
この駅にある!**

老朽化 空き家 相続 親子近居…  
**リノベーション**で解決する  
「**家の問題**」

# 高い技術力と手厚いトータルサポートで 多様なリノベーション需要に応える

数多くのマンション建設を手掛けてきた新三平建設。早くから震災対策にも着目し、1991年に免震構造マンションの開発に着手するなど、その技術力で注目されてきた。業界でも高い評価を得ている同社の経験に裏付けられた提案力、クライアントのニーズに真摯に<sup>しんしん</sup>応える姿勢は、大規模修繕工事やリノベーションの実績に具現化されている。

施工例1



**高い技術力と豊富な経験で  
さまざまなニーズに対応**

豊富なマンション建設の実績と経験を生かし、新築以外にも、さまざまなリノベーション工事や大規模修繕を行う新三平建設。最近では、プラスワンのリノベーション<sup>レノベ</sup>を掲げ、修繕やリノベと同時に実施する耐震補強工事でも注目されている。

上層階が住宅の複合施設の施工例。1階に入居する無認可保育園が認可保育園として開園するため、プールだった3階部分を保育施設に用途変更改修。2階部分は医療施設に改修。保育園改修に伴い直通エレベーターを増築した

施工例2



事務所ビルを賃貸マンションに改修。内装はもちろん、外観のデザイン変更にも対応可能。見た目・機能性などトータルでの改修工事ができる

施工例3



賃貸マンションの大規模修繕時にアクセントカラーを青から赤に変更。イメージを一新できたオーナーにも喜ばれた

「当社は早い段階からマンションの耐震化に取り組んできました。1991年に免震構造マンション開発に着手し、テレビでも放送された大きな話題となりました。リノベーションに関しても、これまでに培ったノウハウを生かし、多彩なサポートを実践しています」

こう語るのは、新三平建設代表取締役社長の飯田忠房氏だ。数多くの改修工事も行っている。ビルの中にあるプールのフロアを保育園に改修したり（施工例1）、事務所ビルを賃貸マンションに改修した案件（施工例2）などは、経験と技術力が生かされた好例である。

また、賃貸マンションの大規模修繕時に、外壁のアクセントカラーを大胆に変更して建物のイメージを一新する提案など、

やりノベーションの企画提案から、診断、現地調査、設計、工程内検査（品質管理部による検査）、施工、アフターメンテナンスまで、トータルにサポートしてくれるので安心だ。

「81年以前の、旧耐震基準で建てられた物件はもちろん、今回の熊本地震の影響で、新耐震基準の建物についても数多くの診断依頼が寄せられています。しかしマンションの場合、修繕積立金だけで耐震補強工事までカバーできないケースが多いのが実情です。そこで当社では、診断・調査をした上で、予算内で何ができるのか、的確なプランをご提案しています」（飯田氏）

予算内での確かなプランを提示した、こんな事例もある。あるマンションの大規模修繕で見積もりを出したところ、全てを一度に実施すると予算が1000万円も足りないことが分かった。しかし同社の現地調査によると、屋上の工事は3年後でも問題がない。そこで、まずは外壁工事を行い、3年間に積み立てた資金で屋上修繕を行うことを提案したという。こうした柔軟な対応は、管理組合にとってありがたいことに違いない。

また、大規模修繕の際、高齢者が多く、住人の昼間在宅率が高いマンションや、騒音を出しにくい学校などの工事には、それぞれに適した工法を採用。このように顧客のニーズをしっかりとヒアリングし、建物や環境に応じた施工ができることが、高い評価へつながっている。

プラスワンのリノベーションに注力する当社では、省エネ事業部を設け、東京・秋葉原に日本初の常設省エネ展示場をオープン。リノベーションの際には耐震性のみならず、「省エネ」と「コストダウン」というベクトルでも提案を行っていくという。より安全で住みやすい住宅建築に、真摯な姿勢で取り組む新

積極的な働きかけも行っている（施工例3）。

## 顧客の要望をかなえる プラスワンのリノベーション

そして今、同社への問い合わせや施工依頼が増えているのが、耐震診断や耐震補強工事だ。

「東日本大震災以降、大規模修繕やリノベーションと同時に耐震補強工事を行ってほしいという要望が増えました。耐震補強工事にも、在来工法からピタコラム工法、SRF工法など、いろいろなものがありますが、当社にはいずれの施工実績もあり、建物の状態や予算に合わせて、多彩なご提案ができるのが強みです」（飯田氏）

耐震補強工事はどうしても大掛かりになるが、当社では、耐震補強工事を含めた大規模修繕

**「耐震診断」実施が望ましい建物**

- 1981年以前の建物
- オイルショック時期(1975年前後)の建物
- 1階がピロティ形式の建物
- 壁、窓の配置が片寄っている建物
- 築20年以上で、修繕工事を一度も行っていない建物
- 地震情報よりも揺れが大きく感じられる建物



高延性材でコンクリートの柱を被覆するSRF工法（包帯補強）。柱が5cmほど太くなるだけで、建物はそのま利用可能

三平建設。ビルやマンションの大規模修繕やリノベーションを予定しているオーナーや管理組合、管理会社は、一度問い合わせる価値がありそうです。

**お問い合わせ**

新三平建設株式会社  
〒111-0041  
東京都台東区元浅草1-6-13  
元浅草MNビル  
☎03-3847-3311（代表）  
営業時間/8:30～17:30  
定休/土曜、日曜、祝日  
<http://www.shinsampej.com/>



新三平建設  
代表取締役社長  
飯田忠房氏