

2020年3月11日

報道関係者各位

株式会社東急コミュニティー

赤外線サーモグラフィーでタイルの浮きを判定 マンション大規模改修工事の調査にドローンを活用 ～工事見積りの精度向上を目指す～

株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、社長：雑賀克英）は、マンション大規模改修工事実施前に行う建物調査診断の精度向上を目的に、赤外線サーモグラフィーを搭載したドローンの実用化に向けて試行を開始いたしましたのでお知らせいたします。

赤外線サーモグラフィー搭載ドローンによる調査

当社はマンション約33万戸を管理する総合不動産管理会社です。マンション大規模改修工事については、年間約180件の実績がございます。

大規模改修工事の実施にあたり、建物の状態を見極めたくて最適な改修工事計画を立案するためには、事前の建物調査診断が重要になります。タイルの浮きや漏水の有無、外壁のひび割れ等、建物の劣化状況については主に目視や打診棒による打診調査（異音の有無）で判定します。一定の範囲を調査したうえで、不具合箇所の割合（％）により外壁タイルの補修率を計算し、仕様および見積りの作成を行っていますが、工事にかかる費用をできるだけ正確に見積ることができれば、限られた予算を効率的に配分することができ、バリューアップ工事等、他に必要な工事の実施にもつなげることができます。



このため当社では、改修工事計画の精度向上および見積りの正確性を向上させることを目的に、外壁および屋上の建物調査診断のツールの1つとして、赤外線サーモグラフィーを搭載したドローンの活用に着手いたしました。赤外線サーモグラフィーは、タイルの浮きや漏水が生じていると他の部分と温度に差が出るため、目に見えない不具合箇所を特定することができます。また、可視カメラも併用する事により、通常、目視の困難な部位や超高層マンションについても確認が可能です。不具合箇所の特定と、建物の状態にあった工事計画立案、見積りの正確性向上に有効なツールとして、今後の本格導入を検討いたします。

ライフマネジメントの実現に向けて

当社は、総合不動産管理会社として「良質な社会的ストックの形成」という社会的な使命から、建物

の寿命を長く、最良な状態で、健やかに年を重ねて資産価値を維持向上させていくという考え方を「ライフタイムマネジメント」として掲げてきました。この考え方をもとに、建物の「これまで」を知り、「いま」を見極め、「これから」を見通す管理会社ならではの工事提案を大切にしています。

マンションの「これまで」を知り、「いま」を見極め、「これから」を一緒に。

■「これまで」

建物一つひとつが持つ成り立ち・コンセプトを大事にし、マンション管理実績 5,000 件・33 万戸から得られた管理の中での気づきと、大規模改修工事をはじめとした工事履歴、日々の点検履歴などを併せて、建物を理解します。

■「いま」

専門的知識を持った技術員が、建物に関する知識・ノウハウを活かして現状を適確に把握します。

■「これから」

マンションの工事は 1 回で終わるものではありません。最適なタイミングでの工事を実施できるよう、無駄がないか、過剰ではないか、今やるべきなのか、といったことを考え、「これまで」「いま」の内容をふまえて一つひとつのマンションに寄り添った将来シナリオを提案します。



当社はこれからも、建物の将来を見据えた効率的・効果的な工事提案を行い、お客様の建物の資産価値維持向上に努めてまいります。

【リリースに関するお問合せ】

経営企画部広報センター（担当：伊藤）

※このニュースリリースは、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会にお配りしています。