

2015年11月10日

各 位

株式会社東急コミュニティー

～ 建物維持保全サービスの新ブランド『建診力』を展開 ～

高経年化が進むマンションストックに対し、資産価値の維持向上を
建物・設備の維持保全情報を履歴管理するシステム開発により
建物の状態を健康診断書のように、より分かりやすく
「建診カルテ」を提供

株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、社長：岡本潮）は、マンション管理における技術管理サービスの強化を目指し、マンションの状態・経過・修繕履歴といった維持保全情報を管理するシステムを開発しましたのでお知らせします。この12月より、管理組合に対し、マンションの状態が一目でわかる「建診カルテ」を報告書として提出するサービスを首都圏から順次展開してまいります。

■維持保全サービスの新ブランド「建診力」

東急コミュニティーの維持保全サービス


建物を診る力。「けんしんりょく」

東急コミュニティーが提供する維持保全サービス「**建診力（けんしんりょく）**」とは、マンションの築年数や状態に応じて、長期的な維持・メンテナンスのライフサイクルプランを提案する管理サービスです。

不動産市場は、新築住宅供給が減少し、ストックの活用へと大きく転換していくなか、長く資産価値

を維持・向上するマンション管理への関心が高まっています。当社には、建築・設備の管理を専門とした技術系社員が約1,500名在籍しており、その数は業界トップクラスです。この体制と培ってきた技術力、そして新たに開発した「建診カルテシステム」による技術情報の活用で、資産価値の維持向上とサービスの品質向上を強化してまいります。

■新システム「建診カルテシステム」について

東急コミュニティーは、東急不動産ホールディングスグループの不動産管理会社で、デベロッパー系列の管理会社でありながら、管理受託マンションの約8割がグループ外からの受託です。さらに築20年以上のマンションが50%以上を占めています。

今回、こうした、多様なマンション管理の知見を活かし、維持保全管理に重要な“部位別・時系列別”の管理データを履歴として登録し、活用する「**建診カルテシステム**」を開発いたしました。建物・設備の部位ごとに素材や仕様、過去の点検・修繕履歴を管理・記録し、お客様に分かりやすい報告書をカルテ形式でご提出することで、より適切な修繕計画を判断することができるようになります。

■新維持保全サービス「建診カルテ」

管理組合では役員様の任期は1年間で交替する輪番制が多く、設備機器の維持保全に関する理解促進や、管理組合活動の継続性などが、円滑な管理組合運営における課題でした。

「建診カルテ」とは、毎年、設備機器・建物状況を技術員が点検し、総合調査結果をまとめた報告書です。点検や修繕履歴など、建診カルテシステムで経年管理しているそれぞれの建物・設備の状態を、人間の健康診断書をモデルに、

「異常なし（A判定）・経過観察（B判定）・要修繕（C判定）・緊急修繕（D判定）」の4段階で表示し、設備などの専門知識のない組合役員の方でも、建物の状態をひと目で判断できる資料としました。また、過去の判定結果もあわせて記載することで、新任の役員様でも経過がわかる内容になっています。より資産価値維持向上に関心が高まるなか、今後、管理組合の役員様だけでなく総会時に各区分所有者の皆様にお配りするなど、理解促進を図ってまいります。



■マンション高経年化への取り組みと技術体制の強化

東急コミュニティーでは、今回の「建診カルテシステム」の開発をスタートに、維持保全サービスの充実に注力してまいります。そして、長期修繕計画、点検・補修に伴う工事提案など、維持保全に関わる業務プロセスを一元管理して履歴を共有化し、作業面でもコスト面でも効率良く、適切な技術管理サービスを生涯にわたり実現することを目指します。さらに、改修工事においても、東急コミュニティーグループ総合管理戸数50万戸の規模を活かし、集中購買、計画発注によりコスト削減を図ることで、お客様還元に努めてまいります。

また、2016年の春からは、当サービスを全国展開するとともに、高い技術スキルを有する専門職社員を「建診ドクター」として各支店に配置し、建物の状況把握から処置判断、対処方法の提案までをワンストップで提供できる体制を構築し、各マンションにおけるフロント・技術の二担当制の展開を目指してまいります。

東急コミュニティーでは、今後も高経年化が進むマンションストックに対して、低コストで、建物の寿命を長く最良な状態で資産価値の維持向上を図る「ライフタイムマネジメント」の実践により、管理サービスの品質向上を目指してまいります。