新連載

サッシバカ、明ちゃんの

アルミ樹脂カバー工法

施工、設計、集客ノウハウを一挙伝授②

（話し手）㈲アドオフィス　代表　明官徹

今月号では、どうして脱サラして、既存マンションのサッシ改修工事をはじめることになったのか、市場背景を踏まえて紹介します。

営業でなぜか一級建築士

もともと、私はサッシメーカーで営業ひと筋37年の道を歩んできました。でも、なぜか一級建築士の資格を持っています。この資格は、資材メーカーでは非常に珍しく、私自身も営業畑で一級の資格を持っている人には会ったことがありません。

大学時代は工業化学科を専攻していましたので、建築学科の学生とは異なり、建築士の資格を取ろうと考えたことはありませんでした。在学中に建築士の資格を取得した人は、メーカーに就職すると、技術開発、研究、工場などの部門に入って資格を活かせる仕事につきます。私の場合は当然のことながら営業職だったわけですが、もともと独立することが夢で就職したので、建築士の資格をもっているとこんなに事業の幅が拡大するのかということにあこがれて、さっそく建築士を目指しました。仕事がおわると、夜は資格取得のための予備校に通いました。建築士資格のためには、実務経験がないといけませんので、土日は建築現場に通いつめ、二級建築士は、大工見習い7年で取得。一級建築士は、知り合いの設計事務所に頼んで何とか籍を置かせてもらい、学科は1年間の勉強で合格、製図は実務経験の時間が限られているだけに苦労しましたが、5年かけて何とか合格しました。

その後も宅地建物取引士など、かれこれ20余りの資格を取得。職場仲間からは『資格デパート』と呼ばれるようになりました。今振り返って見ると、一番大変だったのはやはり一級建築士の資格でしたし、今の仕事にも欠かせない資格となっています。もちろん工事許可の取得に資格が必要なこともありますが、土日にビルの現場などで60物件ほどの現場管理の副業を続けてきたおかげで、築年数ごとのビル用サッシの納まりが、すぐに分かるようになりました。この窓を改修する場合は、こういう風に納めるとか、このタイプではダメだから、分けて納めるとかいうことがすぐに分かるのは、今の仕事にとても役立っています。

それで独立の方はどうなったのかというと、外注先の会社社長からは、「とにかくおまえは能力があるんだから早く独立するんだ！」と日々激励を受けていたのですが、90年代に突如バブルが崩壊。独立を諦め、友人を代表にして㈲アドオフィスを起業。順風だった会社の業務も以前のようにはいかなくなり、私も忙しく営業現場を駆け回っているうちに、はや60代になろうとしていました。

中古マンションは巨大市場

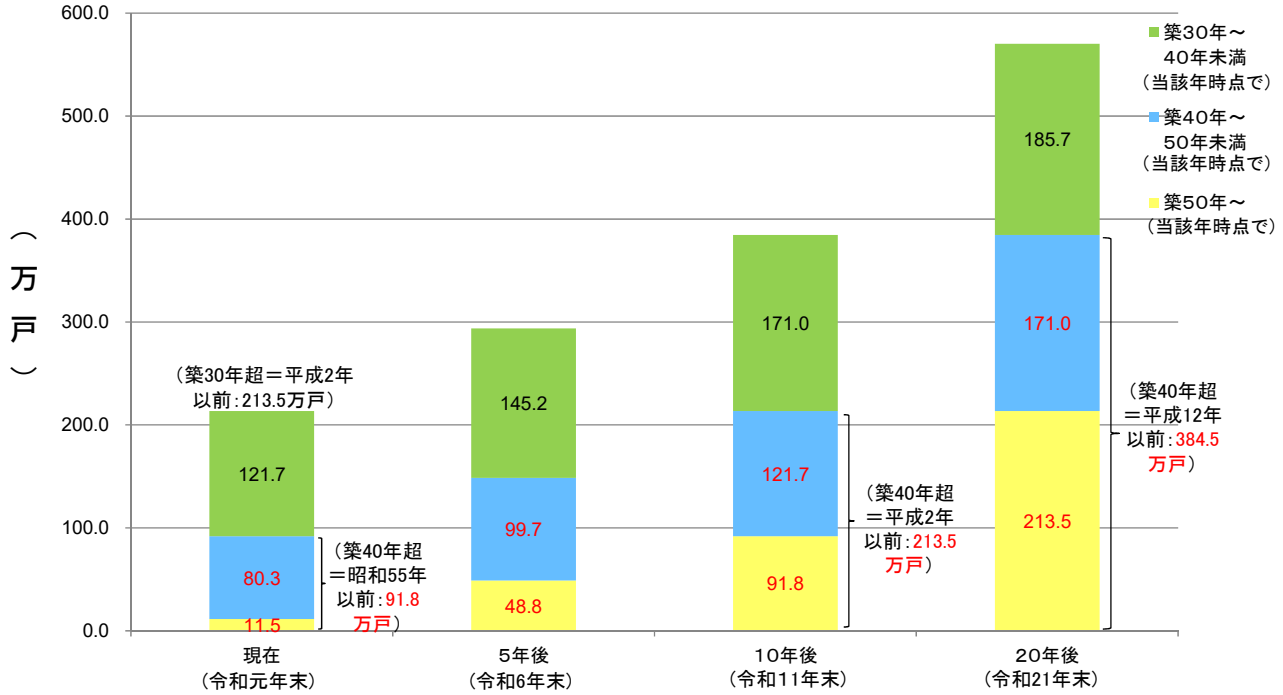
２０１０年のエコポイント支援制度の開始以降、仕事の方では、マンションの窓改修の補助金の説明会で、講師として回ることが多くなりました。建築士の資格を取得した後に、予備校の非常勤講師の仕事を任され、5年間講師をつとめた経験が活かされて、講師の仕事は得意分野でした。それに環境省の外郭団体（環境共創イニシアチブ）に2年間出向して国の政策動向にも明るくなりました。

その際に気づいたのは、中古マンションの市場性でした。

国土交通省の資料で示されている通り、築40年超のマンションは現在91・8万戸（マンションストック総数の約14％）。10年後には約2・3倍の２１３・５万戸、20年後には約4・2倍の３８４・５万戸となる見込みです。

分譲マンションの住人や分譲マンションを購入された方で築30年以上たったマンションではサッシが老朽化して、開口部の性能が著しく劣化、住民は隙間風や結露に悩まされています。また台風による漏水もこういったマンションでたびたび起こっています。こうした問題を解消するには窓交換しかありません。こうした市場背景を知るにつけて、サッシメーカーがこの分野の断熱改修に動かないこ

○築40年超のマンションは現在91．8万戸（マンションストック総数の約14%）。
○10年後には約2．3倍の213．5万戸、 20年後には約4．2倍の384．5万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和元年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

（出所）国土交通省

（図１）築後 30、40、50 年後の分譲マンション戸数

とを苦慮し、居ても立ってもいられなくなり、2年前に㈲アドオフィスの代表に就任。ついに念願の独立を果たすことになりました。

窓改修工事の新領域

脱サラしてサッシ改修工事というと、皆さんはどのように思われるでしょうか。サッシ屋さんの声を聞くと、得意先の工務店は、高齢で跡継ぎが居なくて、仕事は減るばかり、マンションの窓の改修なんてとんでもない、あれはメーカー系列の一部の専門サッシ業者がやる仕事だ、という後ろ向きな話を聞くことがあります。しかし、そこには大誤解があります。アルミ樹脂複合サッシを用いた工事は、新築マンションや大規模修繕のマンションばかりです。中でもマンション1住戸の改修工事は、まったく手付かずで、やる業者がいない状況なのです。

私が代表を務めるアドオフィスでは、首都圏で15階までのマンションの1住戸からの改修工事をアルミ樹脂サッシで行っています。今月も9窓の改修工事を埼玉県で行う予定でして、改修工事の注文が、ホームページを経由して次々と舞い込んできます。こんな大きな市場が眠ったままになっているのに何もしないという手はありません。今の悩みはこの工法の知名度が低いことです。協業いただける業者様を募集中です。ぜひ取り組んでいきましょう。

【問合せ先】
ウレタン発砲カバー工法研究会
㈲ｱﾄﾞ ｵﾌｨｽ 一級建築士事務所
代表取締役社長 明官（みょうかん） 徹
携帯：090-5821-8096
Mail：adooffice@mbe.nifty.com
HP：http:/adooffice.net
ブログ：http://myoukan.blog.fc2.com/

YouTube 究極解説動画
下記よりご確認ください
https://youtu.be/RpN6xDZLOgg
QR コード