



賃貸経営オーナー様向け

アパート・マンション 修繕塗装のご提案



製造・販売元 株式会社 アステックペイント

福岡本社 〒812-0013 福岡県福岡市博多区博多駅東3-14-1 9F
福岡事業本部 〒811-2233 福岡県糟屋郡志免町別府北4-2-8
東京営業所 〒105-0013 東京都港区浜松町2-2-12 1F
大阪営業所 〒532-0011 大阪府大阪市淀川区西中島6-5-3 B1
沖縄営業所 〒901-2224 沖縄県宜野湾市真志喜1-1-6 B1

astecpaints.jp

■ 製品については下記までお問合せください。

ver.202305



大切なアパート・マンションを 永く守り、資産価値の維持に 寄与する塗装のご提案

オーナーの皆様にとって、アパート・マンションは大切な資産です。
しかし、新築当時から月日が経つにつれて劣化箇所が増え、
外観のイメージが変わることで「管理費用・修繕費用の増加」
「入居率の低下」などの悩みが増えていきます。
アステックペイントはそれらの悩みを解決するために、
アパート・マンションの修繕に最適な塗料ラインナップを揃えました。
塗装による定期的なメンテナンスは建物の資産価値の維持や
デザイン性の向上にも繋がるためオーナー様、居住者の皆様にとって、
価値ある、新たな暮らしの場に生まれ変わります。



アステックペイントが提供する 3つの価値

建物の
長寿命化

資産価値
維持

デザイン性
向上

1. 建物の長寿命化

建物は紫外線・雨・台風などの過酷な自然環境で、
絶えず劣化要因にさらされています。
そのため、建物を塗装により「保護」する必要があり、
適切な時期に塗装をすることで、建物の長寿命化に貢献します。

2. 資産価値維持

塗装による定期的な建物のメンテナンスは、
建物の劣化を抑制し、美観を維持することができます。
美しい外観を保ち、入居者様に好印象を与えることは、
回りまわって、資産価値の向上にも繋がります。

3. デザイン性向上

外壁は建物の大部分を占め、建物の印象に大きく影響を与えます。
塗装の色づかいにより、建物のイメージを一新することで、
入居者様からの印象を変え、入居率UPに繋がった事例もあります。

アパート・マンションは 10年に1回の点検がおすすめです。

国土交通省が提唱する「長期修繕計画作成ガイドライン」において、
アパート・マンションは30年間に2回の修繕が推奨されています。
そのことから、修繕周期の目安は12～15年に1度となりますが、
修繕計画を立てるためには1～2年程度の期間を要するため、早めに点検を行なう必要があります。
下記のような劣化症状が見当たるとは、塗装工事をおすすめです。
早期の修繕は、建物の長寿命化に繋がります。



外壁のひび割れ

外壁にひび割れがないか確認しましょう。

症状の解説

外壁材の膨張・収縮、外部からの振動などでひび割れが入ることがあります。0.3mm以下のひびを「ヘアクラック」、0.3mm以上のひびを「構造クラック」と呼び、ヘアクラックでも雨水が浸入する原因となるため、放置すると雨漏りに繋がる可能性もあります。

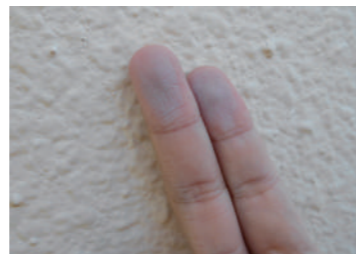


チョーキング現象

外壁を手で触り、白い粉状のものが付着しないか確認しましょう。

症状の解説

塗膜が薄くなっているサインです。放置しておくと、雨水が浸入し、建物内部の部材を傷めます。



塗膜の浮き・剥がれ

外壁、屋根の塗膜に浮きや剥がれがないか確認しましょう。

症状の解説

塗料の密着性が低下してきています。放置すると外壁材・屋根材が劣化し、雨水の浸入に繋がります。



汚れの発生

雨水が入り込む場所に黒い汚れがないか確認しましょう。

症状の解説

外壁の撥水性が低下しているサインです。放置しておくと、建物内部に水分が入りやすくなり、建物の劣化を早める原因となります。



苔・藻の発生

外壁を目で確認し、緑色や黒色の汚れがないか確認しましょう。

症状の解説

外壁の表面が水分を吸収しやすくなっているサインです。放置しておくと、カビが繁殖し建物全体に広がることもあります。



外壁の爆裂

外壁の一部が欠損していないか確認しましょう。

症状の解説

建物の内部に水が浸入している証拠です。放置し続けると老朽化が進行し、建物の耐久性に大きく影響します。



変色・退色

塗膜が変色したり、色あせていないか確認しましょう。

症状の解説

塗膜が劣化している証拠です。放置し続けると、塗膜の保護機能が大きく低下し、建物が劣化要因にさらされ続けることになります。



錆(さび)

建物の金属部分に錆が発生していないか確認しましょう。

症状の解説

錆は金属が雨水にさらされ続け、劣化することにより発生します。放置すると、金属が劣化してしまうほか、外壁などに錆が「付着する「もらい錆」の原因にもなります。



アパート・マンションの修繕に最適な塗料

建物の資産価値を高めたいオーナー様におすすめ

建物を長く美しく守る
超低汚染リファインシリーズ

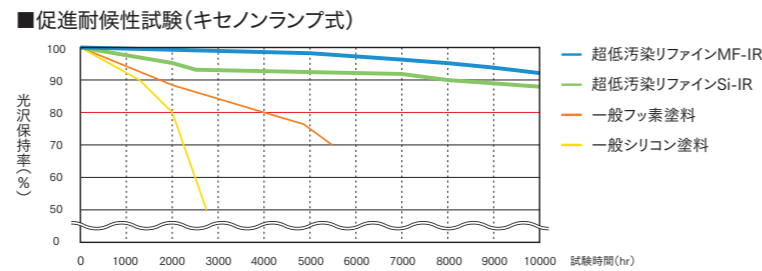


超低汚染リファインシリーズがおすすめの4つの機能

1. 高耐候性

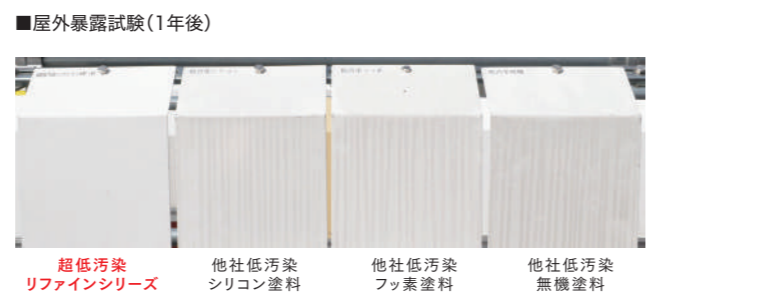
促進耐候性試験(キセノンランプ式)において、超低汚染リファイン1000MF-IRは約20~24年(期待耐用年数)、超低汚染リファイン1000SI-IRは約15~18年(期待耐用年数)が経過しても光沢保持率80%以上を保持することが実証されています。

※あくまで試験環境下における実測値であり、耐候性を保証するものではありません。実際の自然ばく露環境下では、下地の状態、施工方法、気象条件により耐候性は異なる場合があります。 ※測定値をもとにグラフをなだらかに調整しております。



2. セルフクリーニング機能

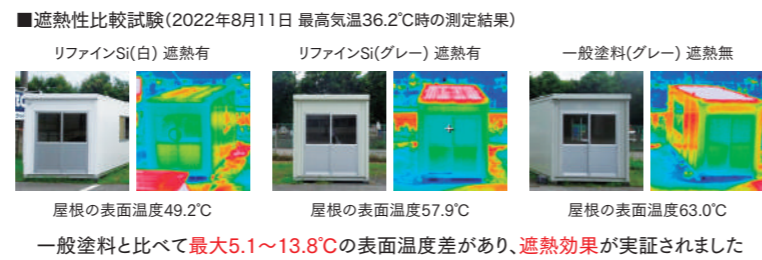
雨水によって汚れが洗い流されるため、屋外で超低汚染リファインと他社塗料を塗った板の経過観察を1年間行なった結果、他社塗料と比較して美しさを維持していました。



3. 遮熱性

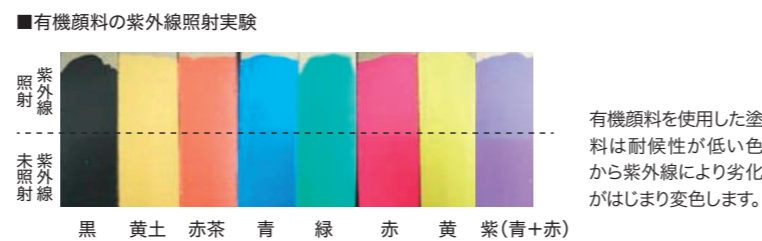
温度上昇の原因となる近赤外線を効果的に反射することにより、室内の温度上昇を抑え、生活環境の快適化に貢献します。

※建物構造、耐熱構造、開口部(ガラス窓)の大きさ・数によって温度変化の程度に差が出ます。



4. 退色防止性

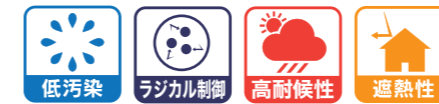
退色の原因となる、紫外線に耐性を持つ「特殊無機顔料」を採用しているため、塗膜が退色しにくく、長期にわたって塗りたての美しさを維持します。



オーナー様が希望されることの多い「コスト」「機能性」などにこだわり、アパート・マンションの修繕に最適な塗料ラインナップを揃えました。

コストパフォーマンス重視のオーナー様におすすめ

建物を守る機能をすべて兼ね備えた
REVOシリーズ



※遮熱性はシリコンREVO1000-IR、フッ素REVO1000-IRのみ

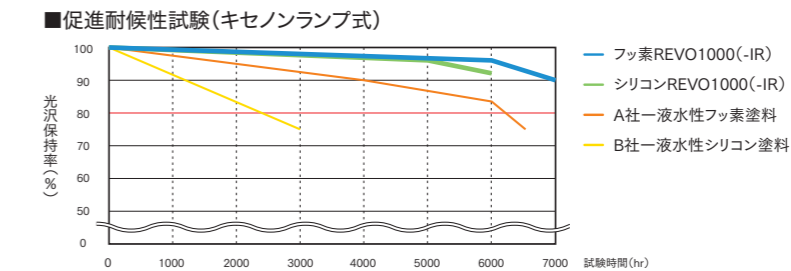


REVOシリーズがおすすめの4つの機能

1. 高耐候性

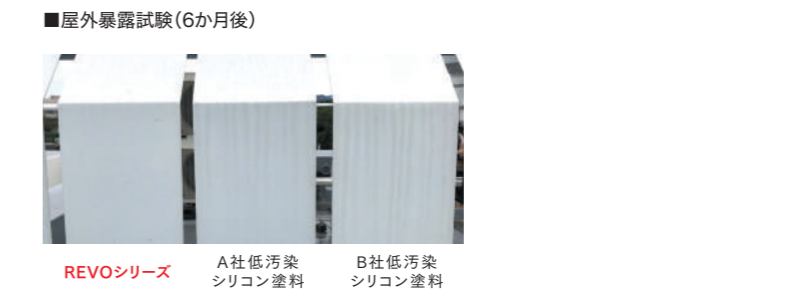
促進耐候性試験(キセノンランプ式)において、フッ素REVO1000(-IR)は約16~20年(期待耐用年数)、シリコンREVO1000(-IR)は約13~16年(期待耐用年数)が経過しても光沢保持率80%以上を保持することが実証されています。

※あくまで試験環境下における実測値であり、耐候性を保証するものではありません。実際の自然ばく露環境下では、下地の状態、施工方法、気象条件により耐候性は異なる場合があります。 ※測定値をもとにグラフをなだらかに調整しております。



2. 低汚染性

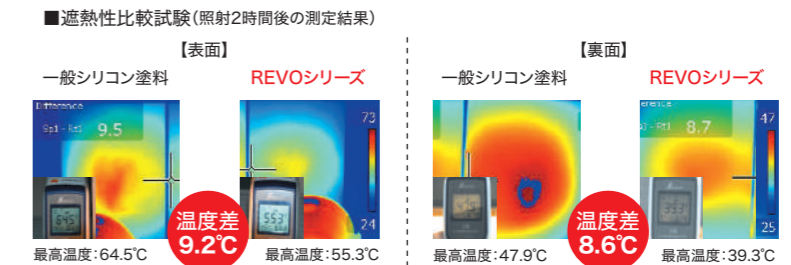
汚れが付着しにくいため、屋外でREVOシリーズと他社塗料を塗った板の経過観察を6か月にわたり行なった結果、他社塗料と比較して汚れが付着しにくくことが証明されました。



3. 遮熱性

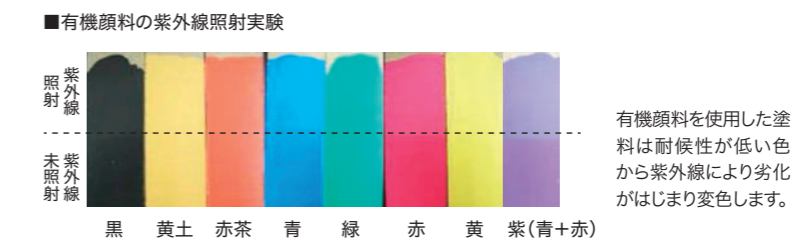
温度上昇の原因となる近赤外線を効果的に反射することにより、室内の温度上昇を抑え、生活環境の快適化に貢献します。

※建物構造、耐熱構造、開口部(ガラス窓)の大きさ・数によって温度変化の程度に差が出ます。



4. 退色防止性

退色の原因となる、紫外線に耐性を持つ「特殊無機顔料」を採用しているため、塗膜が退色しにくく、長期にわたって塗りたての美しさを維持します。



アパート・マンションの修繕に最適な塗料

コストを抑えたいオーナー様におすすめ

定期的な塗装で建物を守る

スーパーラジカルシリコンGH



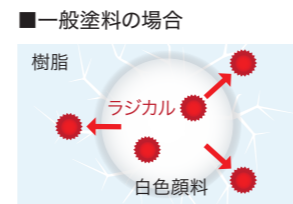
30年間の
修繕回数
2~3回



スーパーラジカルシリコンGHがおすすめの2つの機能

1. ラジカル制御

塗料に色を付ける顔料の主成分である「酸化チタン」は、紫外線の影響を受けることで塗膜の劣化要因「ラジカル」を発生させます。スーパーラジカルシリコンGHは、ラジカルの活動を抑制する2つの技術により塗膜の劣化を抑制し、建物を長期にわたり保護します。



技術 1

ラジカル制御型白色顔料

ラジカルの発生を抑制する「ラジカル制御型白色顔料」を採用。ラジカルが発生しにくく、またラジカルが発生した場合にも、シールド層がラジカルの放出を防ぐため、塗膜の劣化を抑制します。



技術 2

HALS

塗膜中に発生したラジカルを捕捉する「HALS (光安定剤)」を配合。ラジカル制御型白色顔料の補充として、ラジカルによる塗膜の劣化を抑えます。



※HALS:Hindered Amine LightStabilizer (光安定剤)

2. 低汚染性

柔軟層と強靱層から構成される二重構造のシリコン樹脂を採用。一般的なシリコン塗料に使用されているシリコン樹脂は表層の柔軟性が高く、汚れが附着しやすい課題を抱えています。この二重構造樹脂は柔軟性のある層を強靱な層でコーティングしているため、塗膜表面に汚れが附着しにくく、建物の美観を保持します。

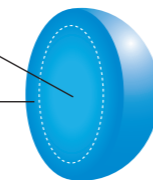
■二重構造のシリコン樹脂

①第一層:柔軟層

衝撃を吸収する層

②第二層:強靱層

汚れの附着を防ぐ層



防水性能に特化した塗料もご準備

EC-5000PCM-IR

約600%の伸長性で雨水の浸入経路となるひび割れの表面化を抑制し、建物を保護します。

※詳しくは製品パンフレットや「大規模改修ガイド〜マンション・アパート向け〜」をご覧ください。



30年間の
修繕回数
2回



アパート・マンションの修繕に最適な 外壁塗料ラインナップ

	期待耐用年数	ラジカル制御	遮熱性	超低汚染性	防カビ性	超防水性
超低汚染リファイン1000MF-IR	約20~24年	○	○	○	○	-
超低汚染リファイン1000Si-IR	約15~18年	○	○	○	○	-
フッ素REVO1000(-IR)	約16~20年	○	○*	-	○	-
シリコンREVO1000(-IR)	約13~16年	○	○*	-	○	-
スーパーラジカルシリコンGH	約12~14年	○	-	-	○	-
EC-5000PCM-IR	15年以上	-	○	-	○	○

※フッ素REVO1000-IR、シリコンREVO1000-IRのみ

お客様の大切なアパート・マンションの 修繕に最適な塗料を幅広くご用意しております。

鉄部・付帯部まできれいに蘇らせ、守り続ける

付帯部

マックスシールドシリーズ

高い「隠蔽性」により、凹凸がある下地においても塗りムラや透けの心配がなく、美しい仕上がりになります。また、紫外線による劣化を抑制できる樹脂の採用や成分の配合により、建物を長く守ります。



優れた付着性で軒天を美しく維持する

軒天

マルチエースII

湿気のたまりやすい軒天において、塗膜の剥がれを抑制する優れた「付着性」と、藻やカビの発生を抑制する「防藻・防カビ性」で、塗りたての美しさを長く維持します。



アパート・マンションのおすすめの配色事例

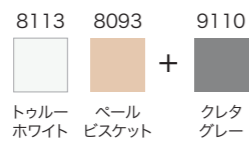
アパート・マンションの色を選ぶにあたって、どのような配色にするのか悩まれるお客様は多くいらっしゃいます。そのような方におすすめなのが、色の専門家監修の配色事例です。建物をどのような雰囲気になりたいかを考える際の参考にしてみてください。

3階建て以上の建物の配色事例

W クリアスタイル



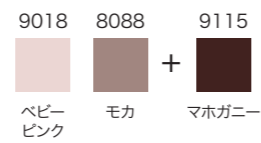
ベース色を明るくすることで刷新感を表現するとともに、すっきりとしたイメージに。



W ベーシックスタイル



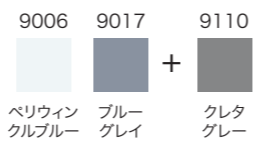
明度の高いベース色に、明度の低い色を加えることで建物の安定感が増します。



C ベーシックスタイル



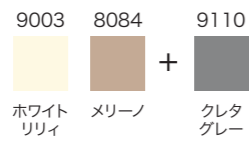
クールな同系色の濃淡を強調することで、建物の存在感が際立ちます。



W ソフトスタイル



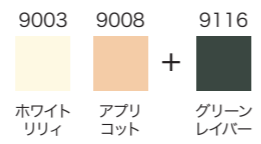
柔らかい濃淡のページを組み合わせることで、安心感のある穏やかな空間になります。



W カラフルスタイル



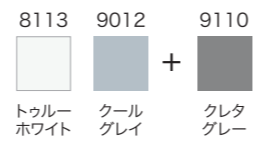
開放的な色をアクセントに用いることで建物が陽気なイメージになります。



C シンプルスタイル



彩度の低い色の組み合わせは、建物にクールな印象をもたらします。

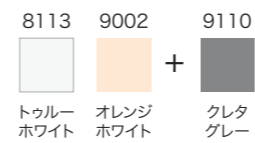


2階建て以上の建物の配色事例

W クリアスタイル



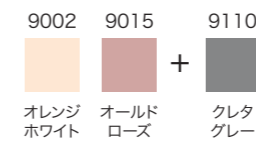
爽やかさのある明るい配色で建物にフレッシュさをもたらします。



W ソフトスタイル



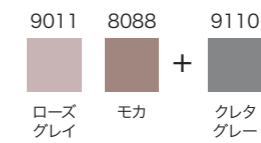
明度に差のある落ち着いた色を組み合わせることで穏やかさと柔らかさを表現します。



W シンプルスタイル



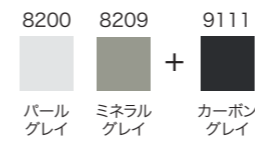
明度と彩度が低い色を組み合わせることで、品のあるナチュラルな外観になります。



C ベーシックスタイル



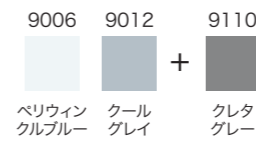
黒色をグラデーションで用いることでスタイリッシュな仕上がりになります。



C シンプルスタイル



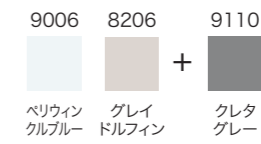
穏やかなクール色を組み合わせることで、静かで落ち着いた雰囲気になります。



W スマートスタイル



繊細なグラデーションの配色により、優しく上品な印象に。



C:クールカラー W:ウォームカラー ベース アソート + 屋根 色の面積比をベースカラー70%、アソートカラー30%程度にするとバランスが良くなります。一部に濃いめのアクセントカラーを全体の5%程度で追加すると変化をつけることができます。

色の専門家監修のトレンドカラー

色の専門家が全国の政令指定都市をリサーチし、トレンドカラーを選定いたしました。



大地の産物である岩石や鉱物を削って作り出したような有機的で柔らかな重みのあるグレイ。自然の石の持つ優しさと包み込むようなあたたかさを持ち、建物に用いることによって重厚感がありつつも、柔和な印象を与えます。



イルカの皮膚の色のような明るい赤みを帯びたぬくもりのあるライトローズグレイ。上品で洗練された印象を与えることができます。配色の際には、濃色・淡色を問わず、組み合わせる色の自由度が高いです。

アステック色選びガイド

住まいの色選びの悩みを解決するコンテンツを網羅した色選びの教科書。カラーコーディネイトで押さえておくべきポイントも専門家が解説！



人気色TOP20



トーン別解説

多くの人に選ばれているアステックペイントの人気色TOP20や、色をイメージごとに分類したトーン別解説を参考にすることで、専門知識なしでも満足のいく色選びを実現します。

施工事例

塗装でイメージが劇的変化!



コントラストの大きな濃色の青色+白色の組み合わせにより、都会的なおしゃれな雰囲気に。



赤色をワンポイントに入れ、デザイナーズマンションのような印象になりました。

ベージュ色のグラデーションにより落ち着いた安心感のある外観に変化。



色差のある青系の色の組み合わせにより、スタイリッシュさを表現。

元々の色に合わせて建物全体を塗装することで、新築のような美しさが蘇りました。



落ち着いたグレイ系の色の組み合わせで上品さを感じさせる外観に。

ナチュラルな色の組み合わせで、自然環境に馴染む穏やかな仕上がりになりました。

お客様の声

塗装後の率直な感想をオーナー様にお聞きしました!

株式会社ブエナビスタ 代表取締役 岡越 寛 様

2010年設立の賃貸業を中心として事業を展開する会社様。関西圏で累計52棟※の新築・中古不動産の経営に携わり、20棟以上の大規模修繕に取り組まれています。

※売却済・建築中を含む



Q. 修繕をしようと思ったきっかけは?

初めて購入した物件が築25年の中古物件で、メンテナンスが行われておらず、建物の状態を回復させるために修繕を行ないました。その物件の入居率は、修繕前が50%程度でしたが、修繕後には100%まで改善しました。その経験から、中古物件取得の際には、建物のバリューアップと入居率アップを目的として、修繕ありきで事業計画を組み投資するようになりました。

Q. 業者選びの際に重視したことは?

「見積書の内容と金額が相場からズレていないか」「工期を厳守できるか」「入居者対応が丁寧か」「アフターメンテナンスが充実しているか」といったことが挙げられます。特に金額については、安い業者に委託したいと考えますが、良い品質の工事を継続してもらうためにも、適正金額を見定めるようにしています。そうでなければ、委託したものの施工品質が低かった、施工後に不備があっても対応が悪い、品質は良くても2回目以降の依頼を受けてもらえないといった最悪のケースも想定されるためです。不動産経営者と施工店というBtoBの観点から考えても、持続的に取引できる関係がやはり望ましいですね。

Q. 修繕に使用する塗料はどのように選ばれましたか?

塗料の品質は様々で、物件の保有予定年数や目的によって選択肢が変わってくるかと思います。当社の場合は創業以来、コストパフォーマンスの観点からシリコン塗料を選んできました。また、アステックペイントを使用しているのは塗装会社からオススメ塗料として提案いただいたためです。

Q. 建物の修繕に感じる価値とは?

修繕は、中古物件の資産価値と入居率の向上に繋がります。また、建物の売却を検討している場合は、直近で修繕を行なっておくことと買主の方にとってはメンテナンスの手間が省けるため魅力的に映るというメリットもあります。そのため、建物の修繕は先行投資であると考えています。一例として、入居の申し込みは内見後に発生することが一般的ですが、築30年の物件の修繕後に間取り図と写真だけで申し込みが入ることがありました。そのことから、周辺物件との競争力が上がったと感じましたね。

Q. 色選びへのこだわりとは?

なるべく万人に好まれるシンプルな色を選ぶように心がけています。色のリサーチとして、常々物件を見ておりますが、分譲マンションで見かける1色だけの物件を見ると「もったいないな」と思います。弊社の場合は、クリーム系または茶系の色をベース色として、アクセント色を1~2色足し、必ず2色以上使用しています。そうすることで、建物のデザイン性を高めることができます。

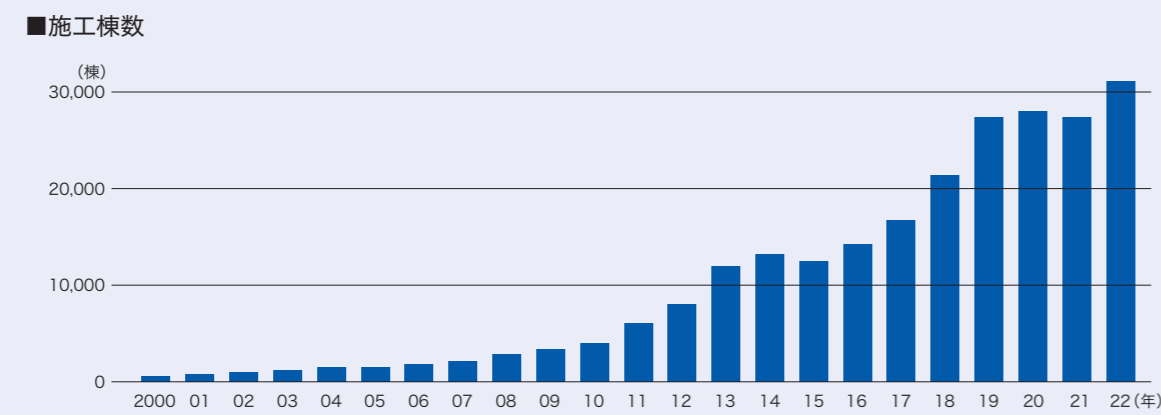
Q. 塗装後に、入居者の方からの声は?

入居者の方には「キレイになって良かった」とお声をいただきます。塗装中、足場を組み養生シートを張っている関係でベランダが使用できず、ご不便をおかけしますが、修繕後は感謝されることばかりです。修繕工事で建物をきれいにするのはもちろんですが、当社では「入居者ファースト」を常々心掛けております。その一環として、物件に立ち寄った際には敷地内のゴミ拾いなど、建物の美観維持を徹底しています。そのような行動の積み重ねが入居者様の満足度にも繋がっていると考えています。

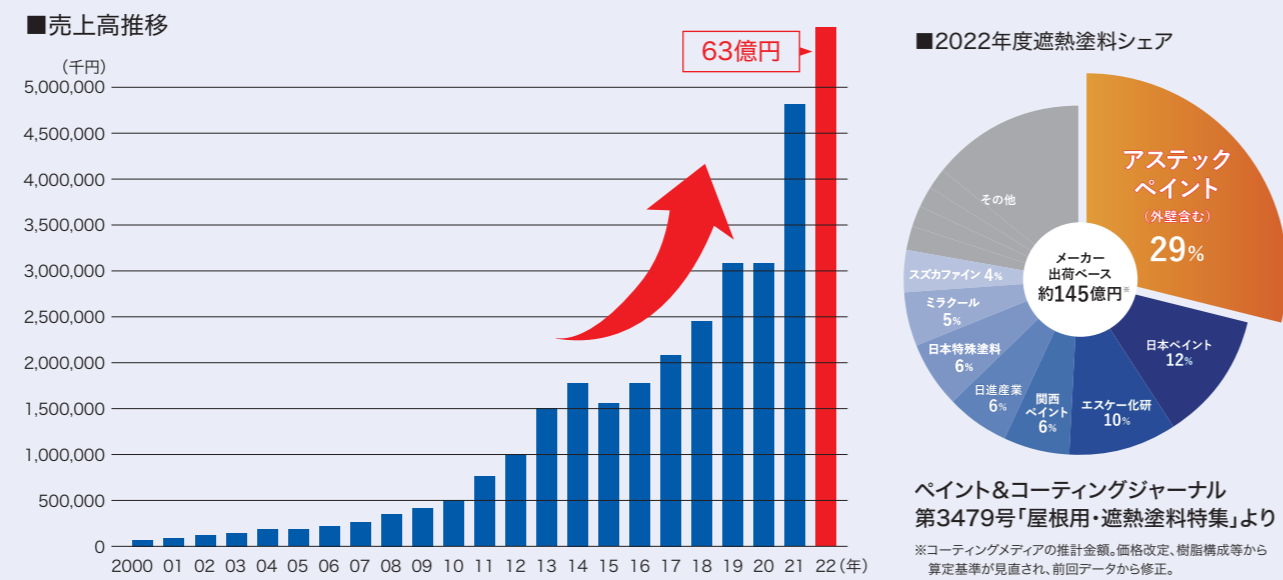
アステックペイントが アパート・マンションの 修繕でおすすりめできる安心の実績

全国の施主様や塗装店様に「建物の悩みごと」を聞き続け、日本の建物に最も求められる「低汚染性」や「遮熱性」などの機能に特化した塗料を提供し続けた結果、創業から22年間で「戸建」「アパート・マンション」「工場」「店舗」など、多種多様な建物にアステックペイントは採用されてきました。

累計施工棟数 **223,175件** ※期間:2000~2022年12月末



年間売上 **63億円**、遮熱塗料メーカーシェア4年連続1位



塗料で社会をもっと豊かに。

— 高品質・高機能な塗料で日本の建物を守る —

アステックペイントは、塗料や塗装の価値を“建物の寿命を延ばすこと”に置き創業当時から活動してきました。なぜなら、建物の寿命が伸びれば、建て直し等にかかる費用を抑えることができるため、人々の生活がより豊かになると考えたからです。

この塗料・塗装にかかる想いに賛同してくださる施工店様は次第に増え、今では全国2,700社以上にアステックペイントの塗料をお取り扱いいただいております。

アパート・マンションの建築部材の技術の進歩にあわせて、私たちの提供する塗料の技術も進化していかなければなりません。

皆様の大切な資産であるアパート・マンションが居住者の皆様に長く愛され、高い価値を維持できるよう、建物に寄り添ったメンテナンス塗料を我々は提供してまいります。



代表取締役 菅原 徹

会社概要

会社名 株式会社アステックペイント
 設立 2000年10月
 資本金 72,765,000円
 業 種 建築用塗料の研究開発・製造・販売/住宅塗装の営業支援ネットワーク
 建設業界向けの現場管理専用アプリ開発(現場ポケット)
 提携塗装店 2,700社(2023年2月末現在)
 代 表 菅原徹

所在地

 <p>福岡本社 〒812-0013 福岡県福岡市博多区博多駅東3-14-1 T-Building HAKATAEAST 9F</p>	 <p>福岡事業所 〒811-2233 福岡県糟屋郡志免町別府北4-2-8</p>
 <p>東京営業所 〒105-0013 東京都港区浜松町2丁目 JEI浜松町ビル1F</p>	 <p>大阪営業所 〒532-0011 大阪府大阪市淀川区西中島6-5-3 サムティフェイム新大阪1号館 B1</p>
 <p>沖縄営業所 〒901-2224 沖縄県宜野湾市真志喜1-1-6 B1</p>	<p>TEL:092-626-7776 FAX:050-3730-9844</p>