

2020年3月23日

ドローンを活用した屋根点検で不具合を早期発見 建物の維持管理サービスの精度向上を図る

大東建託パートナーズ株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:佐藤功次)は、3月23日より、当社が管理する賃貸建物の屋根点検において、建物の維持管理力向上のためドローンの活用を開始します。

従来、建物の屋根は目視での点検がしづらいことから、破損箇所を不具合発生前を見つけることが困難でした。今回、ドローンを使い上空から屋根点検をすることで、破損箇所を早期発見することが可能になります。また、今回利用するドローンは赤外線カメラも搭載しており、屋根に設置された太陽光パネルの断線といった目視ではわからない不具合も、電圧抵抗により発生する熱を検知し、発見することが可能です。

当社グループは、オーナー様の大切な資産である建物の維持管理力をより一層高め、建物の資産価値向上を図るとともに、入居者様に安心・安全で快適な暮らしを提供していきます。

■ドローン活用でいつでも安全な屋根点検が可能に

当社は、賃貸建物の完成後、2ヵ月に一度の頻度で建物の点検(以下、定期点検)を実施し、「建物定期報告書」としてまとめ、オーナー様へ郵送しています。定期点検は、適切なタイミングで適切なメンテナンスを行うことで、管理建物の耐久性向上と品質維持を図るためのものです。定期点検の際、外壁や雨どいの破損といった建物外周に足場を組む必要のある修繕箇所が見つかった場合は、その機会を利用し高所から屋根点検を実施していましたが、今後はいつでも点検することが可能となります。また、高所作業も不要となるため、点検作業の安全性が向上します。



地上からドローン进行操作している様子



ドローンで発見した屋根の破損

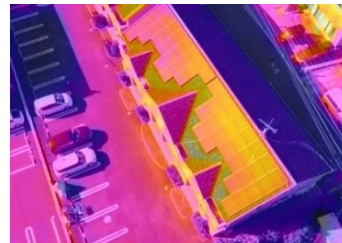
今回利用するドローン
(イメージ)

■赤外線カメラが太陽光パネルの不具合を速やかに特定

点検に使用するドローンは赤外線カメラを搭載しており、賃貸建物の屋根に設置された太陽光パネルの表面温度分布画像を撮影することができます。これにより、目視ではわかりづらい断線などの不具合を発見することが可能になります。また、点検の際、発電を停止させる必要もなく、効率的に点検を実施できます。



〈通常撮影〉

〈赤外線撮影〉
断線などの不具合は青色となり、
速やかに特定できる

■修繕費は30年間オーナー様負担ゼロ

一般的な一括借上げサービスは、修繕費を管理費とは別にオーナー様にご負担いただくことが多くあります。しかし、当社が提供する「フルパッケージプラン」では、30年目まで^{※1}建物の維持・保全のための修繕費は、修繕コストを徹底管理することにより、オーナー様に代わって当社グループが負担します。

定期点検による修繕の早期発見と早期対応、修繕メンテナンスを低減する建物プランの採用、耐久性の高い資材の導入など、賃貸建物管理戸数全国No.1^{※2}のスケールメリットを活かし、効率的で計画的な修繕を実施することで、コストダウンを実現しています。

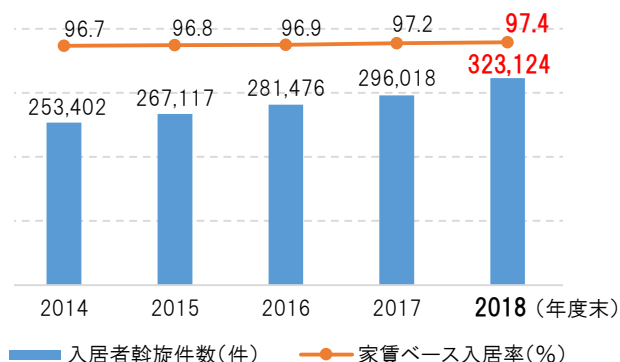
※1 31年目以降は、建物の修繕にかかる費用についてはオーナー様負担となります。

※2 出典：週刊『全国賃貸住宅新聞』（株式会社全国賃貸住宅新聞社発行）2019年7月15日発行 第1374号

●入居者斡旋件数と入居率

2018年度の入居者斡旋件数は約32.3万件、入居率は97.4%です。

○ 2019年度3月末時点 居住用家賃ベース入居率[家賃ベース入居率=100%-(空室物件借上家賃支払額/家賃総額)%]



●賃貸建物管理戸数

当社の賃貸建物管理戸数は、2020年2月末時点で約116万戸となります。

○ 居住用、事業用含む



< 本件に関するお問い合わせ >

大東建託株式会社 広報部 TEL:03-6718-9174