

月刊 プロパティマネジメント

Property management

No.233

12
DECEMBER
2019

市場を先取り、競合を出し抜く

ホテル開発 「抜群」プラン

高付加価値・洗淨工法で
ビルメンテナンス費用を削減
システムブレイン

HOTEL

HOTEL



高付加価値・洗浄工法で ビルメンテナンス費用を削減



システムブレイン

03-5326-3435

tc-sb@systembrain.cc

「ナノメンテSB工法」（以下、NSB工法）は、ナノテクノロジーにより建物の外壁や床を強力に洗浄、防汚コーティングする技術。オフィスビルや賃貸マンション、太陽光発電パネル、自動車や新幹線の清掃作業で活用されており、建物・設備の管理コスト削減に期待できる。開発したのは、洗浄剤・洗浄コーティング機器の販売のシステムブレインだ。

作業手順は、カビや油などを分解する5種類の「SBシリーズ洗浄剤」を汚れに応じて使い分け撒布、高圧洗浄機などで洗浄した後、ナノレベルのガラス分子が溶け込んだ「ナノメンテ水」でコーティング（ガラス被膜形成）を行う。

不動産オーナーの採用メリットは二つ。

一つ目はコスト削減だ。通常の清掃作業では落とし切れない、カビや水垢汚れにも対応でき、床材や外壁の張替えと比べて大幅に工事費用を削減できる。さらに、防

汚コーティングで施工後のメンテナンス回数を半分程度に減らせる。

二つ目は、作業者に対する安全性だ。洗浄剤の主成分は食品添加物であり、人体への影響や排液の環境被害が少ない。「清掃業者によっては、強い汚れに強アルカリや強酸性の劇薬を使用するケースがある。ビル経営にも環境配慮など、SDGsの考え方が浸透してきたことで、NSB工法の安全性や環境性能への評価も高まっている」（代表取締役社長 神田智一氏）。

これまでに、「横浜ランドマークタワー」や「オーシャンゲートみなとみらい」（横浜市西区）、「帝国ホテル」（東京都千代田区）などで採用実績がある。デザイナーズマンションやタワーマンションなどの住居、ラグジュアリーホテルからの相談も多いという。「皇居の二重橋広場の路肩洗浄工事にも採用された。歴史的な建物や代替品の無

い建材の洗浄作業には特に向いている」（神田氏）。

工事はシステムブレインが相談窓口となり、実際の施工は国内外の代理店（全国SB協力会）が請け負う。料金は1㎡辺り4,000円が目安。工期は一般的なビル清掃と同程度。たとえば、地上7階建てビルの外壁タイル（約1,000㎡）であれば、費用は約400万円程度となる。

「660㎡のビルの床清掃コストを年間145万円から75万円まで削減できた事例もある」（神田氏）。

これまでに海外で2,000件、国内で500件程度の施工実績がある。海外での実績が先行しているが、今後は国内での取組みを強化していく方針。「ショッピングセンターやタワーマンションなど、コスト削減の効果が出やすい大型の建物を中心に提案していきたい」と神田氏は意気込みを話した。

オフィスの施工事例（東京都町田市）



Before



After