

マンションの適正な管理のための管理組合向け無料情報ツール

大規模修繕工事新聞

本紙は、首都圏の約7,000管理組合を対象に

大規模修繕工事の情報を
掲載・配布するフリーペーパーです。



ホームページは
こちらから

大規模修繕工事新聞

発行元：一般社団法人全国建物調査診断センター
発行人：吉野笙一

〒106-0023 東京都新宿区西新宿8丁目12-1-603サンパレス新宿6階
TEL 03-6278-0424 FAX 03-6304-0279
tatemonochosa@gmail.com

No.46
2013.10.5

CONTENTS

2p 修繕奮闘記File Data 53

ライフサイクルコストで見極め

屋上防水25年保証の工法を採用

4p Lecture

なぜ大規模修繕工事は失敗したか？

5p 給水管改修最新事情

専有配管の工事急増、調査の重要性大！

6p 特別セミナー

9/10 マンション管理センター

耐震改修促進法・被災マンション法の改正

7p Data

3回目、4回目の大規模修繕工事

2016年から4割のシェアを持続

8p 大星賞の判例検証

窓ガラス等の改修工事

費用負担は管理組合？区分所有者？

9p ライターkitami ひとことエッセイ

悪質クレーマー対策は「まとまり」が肝心

「不利になる」と思わせる証拠集めを

11p 管理組合相談エトセトラ

前所有者の排水管水漏れトラブル

賠償責任の所在は？賠償義務はだれに？

13p Service

ご自宅売却お助けサービス開始

16p Seminar

次回は12月15日(日)

知らなきや損！竜巻、台風の被害は 保険金で損害補償できるの？

9月初旬に千葉、埼玉、栃木などを襲った竜巻の被害はたいへん大きなものでした。また台風による被害も毎年各地で起こっています。

竜巻や台風、大雪等によってマンション共用部分に損害があった場合は、管理組合がかけている火災保険の（風災・雹災・雪災）で保険金が支払われるのが一般的です。

＜風災による保険金の支払い可否例＞

- ・マンションタイルが剥落した。→火災保険の主契約で支払い可能
- ・外壁タイル剥落により通行人が負傷→タイル剥落の原因が竜巻や台風の場合、予見できない損害で賠償義務が発生せず施設賠償での支払い不可
- ・屋上防水の防水シートがはがれた→火災保険の主契約で支払い可能
- ・敷地内の大木が倒れた→樹木の損害は保険会社により異なる（建物の損害のみ対象で、樹木の単独損害は補償しない保険会社がある）
- ・敷地内の大木が倒れて、第三者の負傷、自転車等の損害→基本は予見できない自然災害に起因するので賠償義務が発生せず免責（災害前に樹木が折れかかっていて、保全の余地があったのに放置して上記損害があった場合などは支払われるケースもあり）
- ・住戸の窓ガラスが割れた→ベランダの窓ガラスは共用部分となり、火災保険の主契約で支払い可能
- ・竜巻・台風で窓ガラスが割れ、部屋の家財が壊れた→予見できない自然災害に起因して賠償義務が発生せず、施設賠償では支払い不可（各住戸で備える火災保険で対応）
- ・ベランダの手すりの破損、剥離、隅壁版の破損→火災保険の主契約で支払い可能



第三者の身体・財物に損害を与えた場合の「法的な賠償責任」は民法709条「不法行為責任」の解釈によります。

この条文は、故意または過失により第三者に損害を与えた場合を想定していますが、竜巻や台風は当然管理組合の故意や過失ではなく、予見できない損害です。このため、法的に賠償責任が発生しないと判断され、施設賠償責任保険も適用されない場合があります。

まとめると、竜巻や台風によってマンション共用部分に損害があった場合は風災で保険金が支払われ、第三者に損害があった場合は概ね予見できない損害で支払い不可となるようです。

補償の対象になるかどうか判断に迷う場合には、保険会社に問い合わせてみることをおすすめします。

<記事作成協力>

株式会社 グッド保険サービス フリーコール0120-77-8160

<http://goodhoken-kanrikumiai.co.jp/>

管理組合 修繕書 開記

File Data. 53 東京・町田／ゼファー町田管理組合

ライフサイクルコストで見極め 屋上防水25年保証の工法を採用

平成14年竣工のマンション。屋上防水の保証期間10年を過ぎたこともあり、まずは屋上防水工事の検討を行った。

築11年というマンションの経年から大規模修繕工事の一環で実施することも考えたが、管理組合として先に屋上防水工事を独立して行うこととしたのだ。

工事業者の選定については、工法の提案と見積金額での比較表を作成し、管理組合で検討した。最初の工事費用だけでなく、その後のメンテナンス、補修費用も重要だと考え、10年後、20年後に必要な費用についても比較表に記載して全戸へ公開した。

比較表をもとに工法のライフサイクルコスト（LCC）を計算すると、アサヒ建装が最も割安になることが分かった（表参照）。

アサヒ建装による屋上防水工事の提案は、ドイツ製の防水材・ポリフィン防水シートを採用すること。

このポリフィン防水シートは施工者のアサヒ建装、材料メーカーのカスター・ジャパン、ポリフィンAGの3社による連帯保証で、25年無条件保証がつく。実際の耐用年数は40年とも説明があった。

アスファルトルーフィング（アスファルトの打ち替え工事）や防水シートなど、同じ周期で再工事をする必要があると考えると、トータルコストではポリフィン防水シートの採用が得策であるということから管理組合の総会で合意を得たのであった。



施工前の屋上全体



穿孔、プラグレスアンカーによりポリフィン防水シートを固定



ポリフィン防水シートの特徴としては弾性が低下しないことである。

通常使用される塩ビシートは柔軟にするための可塑剤が成分に入っているが温度変化に弱く、経年とともに減少して硬化=劣化する。可塑剤を含まないポリフィンは経年により弾性が低下しない。また紫外線、熱、水の影響を受けないため、25年の保証をつけられるのだという。

アサヒ建装の営業担当は管理組合にポリフィン防水シートによる工法を提案した理由について「コストのかからない工事が



熱風を当て、シートを溶かして溶着する



施工後の様子。防水シートは溶着するためにつなぎ目がなくなる



立ち上りや笠木部分も防水シートを敷設する



完了。端末はポリオレフィンテープを貼り付けた

工事データ

○工事名／ゼファー町田屋上防水工事 ○建物概要／2002(平成14)年7月竣工・RC造・6階建て・72戸 ○発注者／ゼファー町田管理組合 ○施工者／(株)アサヒ建装 ○防水メーカー／カスター・ジャパン(株) ○工期／平成25年7月15日～平成25年7月31日

ASAHI
ISO 9001:2008, JIS Q 9001:2008

25

年保証屋上防水工事

長期保証をお出しする責任…

メーカー認定マイスター

KÖSTER
Waterproofing Systems

が施工をお届けします。

株式会社アサヒ建装 神奈川県横浜市青葉区奈良3-21-2
TEL:045-961-7757, FAX:045-961-7767
国土交通大臣許可(般-20)第22939号 e-mail:info@asahikenso.co.jp/

0120-39-7757

<http://asahikenso.co.jp/>

各社の提案工法と見積価格、ライフサイクルコスト（LCC）比較表

(作成：管理組合、単位：円)

	提案した工法	見積価格	10年目	20年目	ライフサイクルコスト（LCC）
A 社	アスファルトルーフィング	6,800,000	6,800,000 (再工事)	6,800,000 (再工事)	20,400,000
B 社	アスファルトルーフィング	8,750,000	8,750,000 (再工事)	8,750,000 (再工事)	26,250,000
C 社	ビニールシート	6,300,000	6,300,000 (再工事)	6,300,000 (再工事)	18,900,000
D 社	FEP パネル 45mm	12,700,000	3,700,000 (トップコート塗り替え)	3,700,000 (トップコート塗り替え)	20,100,000
E 社	FEP パネル 45mm	10,025,000	2,350,000 (トップコート塗り替え)	2,350,000 (トップコート塗り替え)	15,200,000
アサヒ建装	ポリフィンシート	7,350,000	52,500 (メンテナンス)	52,500 (メンテナンス)	7,455,000



施工前の臭気筒回り



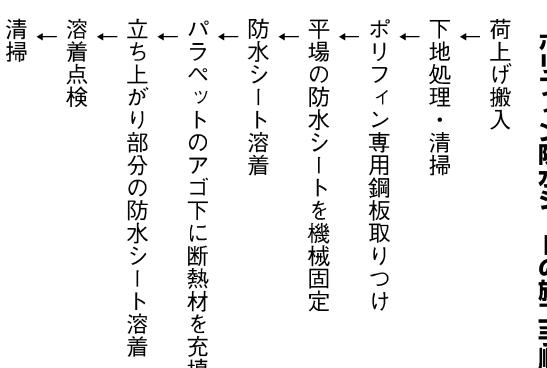
シートを立ち上げ、平場のシートを熱溶着

求められている中、長期の視野でみて、ランニングコストが安い。それでいて品質もよいことが過去の施工例から自信を持って管理組合にすすめることができました」と話す。

「理事の方々は非常に熱心で、勉強家。工法が決まるまではいろいろな質問をお伺い

しました。工事がはじまってからは非常に協力的で、とても気持ちの良い現場でした」

屋上防水工事を終え、管理組合は2年後予定の大規模修繕工事の計画へと向かっていくそうだ。



完了

マンションの屋上防水には 25年間防水保証 屋上防水シート

POLYFIN

ポリフィン

<http://www.polyfin.net>



止水、防水専門 ドイツ KÖSTER BAUCHEMIE AG 日本法人

<http://www.koster-japan.com>

カスター・ジャパン株式会社

〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町 2916 TEL.045-443-5102 FAX.045-443-5145

KÖSTER

ALESCO

マンション外壁改修塗料 相談センター

開設！

- 信頼・安心のホットライン。塗料のトップブランド関西ペイント（塗料メーカーシェアNo.1 株式会社一部会社）がマンション外壁改修塗料のご相談をお受けします。

- 「無料外壁診断サービス」も実施中。お気軽にご相談ください。

- 下記ホームページアドレスから、「マンション改修を応援します！！」を御覧下さい。

お問い合わせは 多年の実績と経験を持ち、優れた技術力を誇る当社へ。

関西ペイント株式会社・関西ペイント販売株式会社
[マンション外壁改修塗料相談センター]

03(5711)8905
<http://www.kansai.co.jp>

管理組合役員勉強会を開催 約30人が参加

9.22 東京・京橋 住宅あんしん保証本社会議室にて

全国建物調査診断センターが9月22日、東京・京橋で行った管理組合役員勉強会「役員さん、大規模修繕工事の備えは十分ですか？」を数回に分けて掲載します。

勉強会第1部は「大規模修繕、知らないと損する『失敗の研究』」と題して(株)リノシスコーポレーション(1級建築士事務所)の佐藤成幸常務取締役が、第2部は「目からウロコ!?それぞれのマンションに最適な排水管工事の工法とは?」と題してマンション設備改修専門会社である(株)スター・テックスタッフが講演を行いました。

当日は30人を超える管理組合の方々が参加。質疑応答も盛んで予定の時間をオーバーする反響でした。これを受けて12月15日(日)に続編となる勉強会の企画を進めています。裏表紙を参照のうえ、(会場のキャパシティに限りがあるため)早めに参加申し込みをお願いいたします。(16ページ参照)

知らないと損する『失敗の研究』

その1 「失敗の特徴」

2回の大規模修繕工事でコンサルタントを任せられた際、「前回の工事は失敗だった」という話を聞くと、それにはいろいろな特徴がありました。

まず理事や修繕委員の間でもめ事に発展して気まずい生活になること。工事の対応が原因で陰口になってしまうなど、人間関係にカドが立ちやすいというケースがあります。

それから「挽回できない」ということがあります。失敗が表面化すると、再度のスケジュールを構築する金銭的余裕・期間がない、何よりメンバーのやる気がなくなってしまうという問題が出てきます。事業として行うわけではないので、挽回をするという方向には向かいません。

次に「表沙汰になりにくい」。施工会社の不手際を「表に出してやろう」という軽々しい行為をとる人もいますが、実際に裁判を起こすことになると、「欠陥マンション」が表に出て資産価値が低下する、と。そういうことから係争を敬遠し、そのうち理事が交代して事案は風化し、結果として「あきらめる」ことになるようです。

4つ目は「そもそも気がつかない」。2回目、3回目の工事の前に調査するととんでもない手抜きが出てくることがあります。そもそも工事品質に知識がないので、失敗品として気がつかないのです。

タイトルの下地補修が意図的に手を抜いているケースがありました。足場をかけて検分しないとわからない個所が、10数年後の工事で明らかになることもあります。

最後に「次も同様になりやすい」。同じような人員構成とか、物事の手順の仕方を考えいくと、取り組みのどこに問題があったのか、当事者が正確に判断できることから、同じ失敗を繰り返しやすいということになります。

そうすると、何かあるたびに「揉めるマンション」として有名になっていくケースもあるようです。

その2 「失敗発生のタイミング」

大規模修繕工事の流れの各段階でどういう失敗に陥りやすいかをまとめてみました。

修繕委員会を結成する際には、そもそもなり手が出てこない、専門的知識が不足している、建設会社の社員など利害関係者が立候補してきたというような相談があります。

コンサルタントの選定の仕方がわからないという話がよくあります。不具合原因の把握、居住者意見の公聴など調査はさまざまなデータを集めることですが、そのデータを集めきれないところから問題が発生します。

専門家に任せているのだから大丈夫だという理事さんがいま

すが、専門家には作業を任せるのであって、最終的な意思決定までは丸投げしてはいけません。理事会が居住者への説明がまったくできなくなってしまいます。

総会では、もっぱら工事内容に説明に終始する議案説明となりがちです。総会は大規模修繕工事の承認を得る場なのですが、よく質問で「バルコニーの片づけはどうしたらよいのか」「駐車場の移動はどうなるのか」などが出ます。それによって大規模修繕工事が賛成か反対かという話ではないはずです。

本来、経年において修繕をする意味、修繕積立金をコツコツ積み立ててきた必要性の意味などのおいて賛同を得るのが総会での目的です。

「私の目の前に足場が立つのなら反対する」とか、そういう取るに足らない、あとでクリアはいくらでもできるような内容で賛同を得られない総会もあるわけで、そこを押し切って工事の承認を得るケースもありますが、工事がはじまってから気持ちよく協力してもらわないと工事が円滑にすすみません。円滑に進まないと住みながらの工事ですから、非常に危険なんです。

工事が実施してからは、発生する問題をすべて施工会社に解決を押しつけるケースがありますが、問題解決は時間との戦いでもあります。施工会社に押しつけることによってさらに問題が広がりことがあります。理事さんにも汗を流していただくほうが、時間との戦いの中で問題解決が早いといえます。

引き渡し・アフターサービスでは、管理組合側の受け皿ができていないケースが続発しています。施工会社が記録通りに点検をしようにも、管理組合側に保証書がない、〇〇さんでないとわからない、そんな話になってしまいます。

各段階での失敗がこのように潜んでいるのだということがわかつていただければよいと思います。<次号につづく>

大規模修繕工事検討のフローと失敗発生のタイミング

- ①管理組合の組織の構成：修繕委員会等の設置
なり手がない、専門知識の不足、利害関係者が立候補etc.
↓
- ②パートナーの選定：
設計・監理方式によるコンサルタントの選定採用
コンサルタント選定の仕方がわからない（価格、実績、イメージ）
↓
- ③調査診断による現状把握
現状把握不足、不具合原因の追跡不足、居住者意見の公聴不足
↓
- ④設計検討、設計図書の作成
設計図書内容の把握不足による工事内容の誤解
↓
- ⑤施工会社の選定：公募、見積もり合わせ、プレゼンテーション
工事内容やマンション規模に合致しない施工者の選定
↓
- ⑥総会開催：大規模修繕工事に関わる承認
もっぱら工事内容説明に終始する議案説明と漏れのある回答
↓
- ⑦工事説明会開催：居住者に対する説明
工事範囲を緻密に伝えられない居住者に対する説明会
↓
- ⑧工事着工：契約書
契約書内容の把握不足
↓
- ⑨工事進捗の報告会議と問題点の協議
発生する問題をすべて施工会社にて解決を押しつける
↓
- ⑩工事竣工：引き渡し
引き渡し書類の内容確認不足、保存保管体制の継続性
↓
- ⑪瑕疵対応：アフターサービス点検
理事交代によるアフターサービス点検の煩雑さ

専有配管の工事急増、調査の重要性大

漏水トラブルの当座対応で選択 10年後に給水・給湯・排水管の一斉取り替え

近年マンションの給・排水管改修工事における工法について、「弊社の実績では、およそ80%が更新（管の交換）ですが、残り20%は更生（ライニング等）が占めています」というのは京浜管鉄株式会社の平松拓也社長。

現在、ライニング更生工事で受けける工事の多くは排水管系統。給水管は管材がビニール系やポリエチレン系となり、白ガス管の赤水対策で主役となったライニング更生工事は、その必要性が薄れてきている。

しかし、それでも給水管のライニング更生工事のニーズは残っていて、管理組合から指名を受けているケースも珍しくないという。

その大きな理由として平松社長は、「共用部分と専有部分の配管工事を同時に実行するケースが急増しているのですが、専有部分の工事を管理組合が行うことに対する合意形成に時間がかかり、とりあえずライニング更生工事で時期を見直そうという結論にいたる管理組合が多いようです」と話す。もちろん、築年が古く管材に鋼管を使っているケースで、だ。

ライニング更生工事も専有部分に関する工事をすることに変わりはないが、更新より廉価である、住戸への立ち入りが短い、壁・床をはつる工事をしない（騒音がない）など、ライニング更生工事のメリットによって、更新工事より住民の合意形成を得やすくなるという。

「これからきちんとした修繕計画・資金計画を立てて、10年後に給水・給湯・排水管の一斉取り替えを行う予定を立てる。そのため当座の問題点である給水管の漏水トラブル対応のためにライニング更生工事を選択する」—そんな結論を出す管理組合は少なくないようだ。

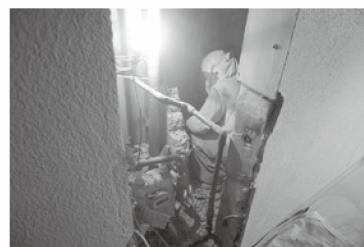
難しいのは住戸内への立ち入り 不明な過去のリフォーム履歴

とはいっても必ず住戸内に立ち入りする専有部分の工事は給水管・排水管ともに難しい。

一番の原因是、築年の古いマンションになるほど、専有部分リフォームの実施率が上がっていることである。



専有部分内の立ち入り調査



パイプスペース内をはつっている様子



床を剥いでみると配管ルートがわからないケースが多い

設備改修に心を込めて —創業60年の実績と確かな技術



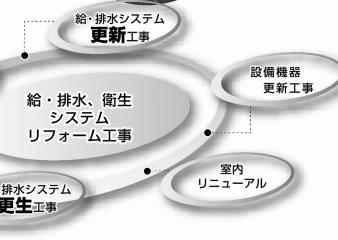
京浜管鉄工業株式会社

〒160-0011 東京都新宿区若葉1丁目12番5号
TEL 03-3358-4873 (代表) FAX 03-3358-4876

<http://keihin-se.com>



ISO-14001認証取得
ISO 14001:2004
ISO-9001認証取得
ISO 9001:2008





マンション管理センター主催

9.10 特別セミナー

改正耐震改修促進法、改正被災マンション法を解説

◀会場となったす・まいるホール。当日は約250人が参加した

公益財団法人マンション管理センターは9月10日、水道橋の住宅金融支援機構本店す・まいるホールで特別セミナー「耐震改修促進法及び被災マンション法の改正について」と題するセミナーを行いました。

当日は、耐震改修促進法改正について国土交通省住宅局・村上昇マンション政策室長が、被災マンション法改正について法務省民事局・中辻雄一朗参事官がそれぞれ解説しました。

改正被災マンション法は、東日本大震災によって全部滅失、大規模一部滅失した区分所有建物等にも適用されます。

耐震改修促進法

●改正の概要

区分所有建物の耐震改修の必要性にかかる認定制度を創設し、特定行政庁が認定した区分所有建物については、区分所有法の特別多数決議によらず、普通決議（過半数）により耐震改修を行うことができるとしています。

認定を受けた管理組合に対し、耐震改修が進まない場合、特定行政庁は法に基づく指導・助言、その他管理組合名の公表なども行うことになった。

平成25年5月29日、改正耐震改修促進法公布（施行は公布後6ヶ月以内）。



耐震改修促進法の改正について説明する国土交通省住宅局・上村昇マンション政策室長

●コメント

特定行政庁への認定制度を受ける管理組合のメリット、特別多数決議から普通決議が認められることへの管理組合のメリット、認定後の罰則など、この法整備によって

被災マンション法

●改正の概要

①大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物について5分の4以上の多数により建物の取壊しや建物と敷地の売却を実現する決議制度を創設する
※適用政令の施行の日から起算して1年以内（東日本大震災の場合は平成26年7月30日まで）

②大規模な災害により滅失した区分所有建物の敷地について5分の4以上の多数により売却の実現やその敷地に新たな区分所有建物を再建する決議制度を創設する
※適用政令の施行の日から起算して3年以内（東日本大震災の場合は平成28年7月30日まで）

平成25年6月25日、改正被災マンション法公布、施行。

●コメント

旧被災マンション法は阪神・淡路大震災に適用されたが、東日本大震災でも全部滅失に至ったマンションはなかったことから、同法の適用は見送られた。

ただし、マンションが重大な被害を受けた（全部滅失、大規模一部滅失した）場合に建物の取壊しや建物・敷地の売却を実現するためには全員の同意が必要であったことから、取壊し・売却に著しい労力を要するという問題点が判明した。

近年、首都直下地震など、大規模な地震が発生する可能性が指摘されており、被災マンション法の改正による法整備が検討されていた。



被災マンション法の改正について解説する法務省・中辻雄一朗民事局参事官

日装の使命は、お客様に安心・満足・感動を提供しつづけることです。 



クオリティの高い工事を提供いたします



人にやさしい工事を提供いたします

第三者工事完成保証を導入しています

NISSEI 株式会社 日装

<http://www.nissei-x.co.jp/>

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-13-10
TEL: 03-3354-4191 (代表) FAX: 03-3354-4192

2020年、2回目以降の大規模修繕工事が80%超 1回目の工事は減少傾向、 3、4回目は2016年から4割のシェアを持続

首都圏でマンションの分譲がはじまってから50年以上経過しました。

国土交通省によると、2013年現在、築30年超（昭和58年以前に竣工された）のマンションは129万戸に上っています（グラフ1参照）。

これが5年後には185万戸、10年後には264万戸、20年後には447万戸になるようです。

一方、分譲マンションの新規供給戸数は右肩下がりで減ってきています。

高経年マンションのストック数が増えるにしたがって、当然起こる現象は大規模修繕工事の内容です。これまで主流だった1回目の工事が減少し、複数回目の工事が大きなシェアを占めています。2020年になるとそのシェアは8割超に（グラフ2参照）。さらに2016年以降は、3、4回目の工事が4割のシェアを持続していきます（グラフ3参照）。



1回目と複数回目の工事では、その内容に差があります。

外壁工事では、複数回目となると躯体補修も視野に入れなければなりません。バリアフリー化、省エネ化など社会のニーズにあったグレードアップ工事の検討することもあるでしょう。

また、建築工事のほか、給水・排水・ガス設備工事、機械式駐車場やエレベーターの交換などの工事も出てきます。修繕積立金の確保など、資金計画をしっかり立てなければ管理組合資産がショートしてしまう可能性もあるようです。

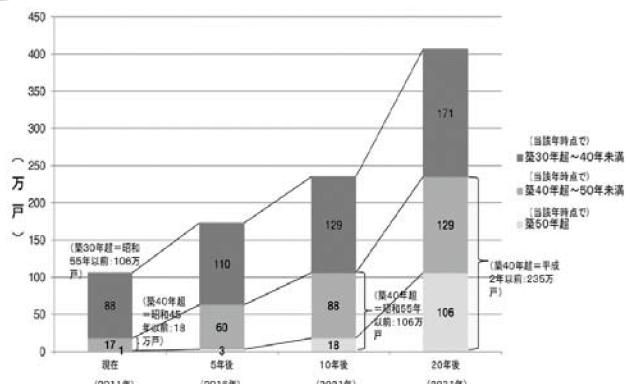


これまで1回目の工事を主に展開してきたメンテ市場ですが、今後は高経年マンションが主流になり、とくに3回目以降の工事への対応が求められてくるでしょう。

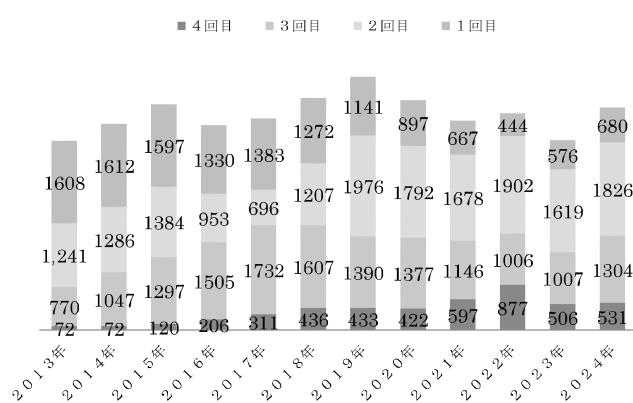


手すりを交換しなければならない状態

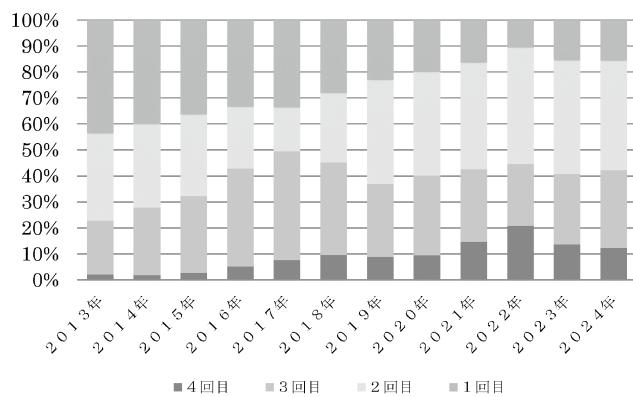
開放廊下の天井の塗材をはがして補修することも



グラフ1 築後30、40、50年超の分譲マンション数



グラフ2 1都3県大規模修繕工事年別、回数別対象物件



グラフ3 1都3県大規模修繕工事年別、回数別シェアの推移（件数ベース）

価値あるものを次世代へ。

進化しつづける都市の中で、
私たちはマンションやビルをリニューアルする改修工事専門会社として、
快適な環境づくりに貢献しています。

Manpower [人]

Technology [技術]

GOTO

Information [情報]

Equipment [設備]

ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification



ISO9001・14001認証取得により、万全な品質管理と
環境に配慮した施工管理システムを構築致し、お客様
に安心とご満足を頂ける改修工事をご提供致します。

株式会社 アール・エヌ・ゴト

<http://www.rngoto.com>

本 社 / 〒211-0043 川崎市中原区新城中町16-10 TEL.044-777-5158 FAX.044-777-5120

東京支店 / 〒143-0016 東京都大田区大森北6-27-11 TEL.03-5753-1656 FAX.03-5753-1657

おお ほし すすむ

大星 賞の 判例検証



解説 大星 賞 弁護士

- ◆大星法律事務所
- ◆東京都中央区銀座6-3-12 数寄屋ビル9F
- ◆TEL 03-3571-1138
- ◆著書：『大星賞の不動産紛争Q&A』『施設トップのためのわかりやすい福祉経営』（共著）『住宅・設備をめぐる裁判事件解説集』（監修）『PL用語辞典』（監修）など



不当利得金返還請求控訴事件 窓ガラス等の改修工事 費用負担は管理組合？区分所有者？

2009.12.24 仙台高裁

○事案の概要

マンションの管理組合が区分所有者に対し、マンションの改修工事相当額の不当利得金等の支払いを求めた事案

控訴人：管理組合

被控訴人：区分所有者5人（4人と和解したが、1人のみ判決に至る）

不当利得金：被控訴人である区分所有者の専有部分又は専用使用部分の改修工事に対し、管理組合が支払った代金

○争点

工事個所

窓サッシの戸車、玄関内のタイトゴム、トイレ、風呂及び脱衣所の窓のタイトゴヘトイレの窓ガラス、窓サッシのクレセント、窓サッシのレール、網入磨ガラス及びその固定のためのシール、内倒し窓固定のためのシール、ピンチブロック

- ①工事個所は専有部分か、専用使用権を有する共用部分か、専用使用権のない共用部分か
- ②専用使用権を有する共用部分の場合、「通常の使用に伴う管理」か、それ以外か
- ③個別の総会決議を行ったか

管理組合の主張

- 工事個所は、いずれも被控訴人らの専有部分又は専用使用部分に当たる
- 本件マンションの管理規約によれば、専有部分又は専用使用部分の改修工事等の費用は各区分所有者が負担することに

なっている

・被控訴人区分所有者らは管理組合に改修工事代金を支払わせた。つまり改修工事代金相当額を不当に利得したので返還を求める

区分所有者らの主張

- 改修工事が行われた工事個所は、いずれも共用部分である
- 共用部分の修繕・交換は管理組合の負担で行われるべきものである
- 専門的知識を有する管理会社を信頼し、管理会社を通じて改修工事を発注・支払いを行った

○裁判所の判断

- 工事個所はすべて専用使用権を有する共用部分である
- 共用部分の管理については、管理組合が責任と負担で行うが、バルコニー等の管理のうち「通常の使用に伴うもの」は、専用使用権者がその責任と負担で行わなければならない
- つまり、「通常の使用に伴う管理」に必要な費用は専用使用権者が負担し、それ以外のものは管理組合が負担するということになる
- 経年劣化による修理・交換は「通常の使用」に伴うものとした
- 本件総会に際して配布された資料には具体的な内容は記載されておらず、工事代金を管理組合が負担する決議がなされたとみることはできない

○結論

本件改修工事は専用使用権がある共用部分の工事であり、「通常の使用に伴う管理」である。総会決議もないため、工事費用は個々の区分所有者が負担すべきである。

*区分所有者は控訴審判決後に上告したが、最高裁が上告理由を認めず平成22年4月23日、控訴審判決が確定した。

コメント

専有部分の配管改修工事を共用部分と一緒に行うため、すべて一括で修繕積立金から賄おうという事例が増えています。

ところが修繕積立金は共用部分の修繕を目的に徴収しているので、その辺の調整をしなければなりません。

専有部分内の配管や、バルコニー等の専用使用部分にしても、あらかじめ管理組合で費用の負担などの取り扱いを確認し、決めておけば、後のトラブルを回避できるのではないでしようか。

- 大規模修繕工事
- 給排水設備工事
- 各種防水工事
- 防音工事
- 内装工事
- 建物・設備診断



JQA-QM6964 ISO 9001
「首都圏マンションリニューアル事業部」



JQA-EM6433 ISO 14001
「首都圏マンションリニューアル事業部」

世紀を超えて快適サポート



KNS 建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1

TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535

URL : <http://WWW.KENSO.CO.JP>

東北支店 千葉支店 横浜支店 札幌営業所 福岡営業所

中部支店 関西支店



知らないきや損するマンション管理入門

悪質クレーマー対策は「まとまり」が肝心 「不利になる」と思わせる証拠集めを

ある管理会社社員がぼそりとつぶやき、ため息をつきました。「ちょっと前までは季節の変わり目に変なクレーマーが出たけど、異常気象の今は季節関係なくいつでも現れるようになったよ」。

管理会社への悪質なクレーマーとは、大手グループ会社の体面を取り繕う言動をしたとして管理会社からカネをせびろうとする、フロントマンへのいじめを楽しむために言い寄る、など。

悪質なクレームによって、近年では若年社員のみならず、支店長クラスでも会社を辞めていく人が増えているそうです。

マンション居住者のクレーマーは対管理会社のほか、対理事会、対住民、対工事会社…と対象を選びません。



クレーマー事例①

漏水が原因で住戸内にカビがはびこる、他の住戸で違反のフローリング工事を行った、管理委託費の明細を明らかにしない、総会で理事会は自分の発言を認めない等、何かにつけてクレームをつけ、最終的には自分の意見が通らないとして管理費等の支払いを拒否している人。その後、管理組合相手に裁判を起こしたが、裁判所は「損害賠償の因果関係が認められない」と却下している。

クレーマー事例②

大規模修繕工事竣工後、共用部分の工事の不備を理事会、工事会社に訴えた人。工事完了後に作業員の態度が悪い、共用部分に傷が残っているなどについて、毎晩の

ように理事宅に2時間以上電話をする、NPOや自治体の相談窓口に問い合わせる、理事会がこの件だけの話し合いになるなどの状況にある。



クレーマーへの対応の基本はしっかりと記録することです。クレーマーの言動は迷惑行動であることを共有し、そうした行動に対するメモ、写真、録音…。

とにかく「迷惑行動」＝「共同の利益に反する行為」が確立するように努めることが大事です。クレーマーにも「あなたのおかげで管理組合運営がスムーズにいかない。つまり共同の利益に反する行為なのです」とわからせてあげるようにすることです。

「そんなことをしたって何も聞く耳を持たない」というケースは多いでしょう。

区分所有法第57条では「共同の利益に反する行為の停止等の請求」ができるとされています。このためには注意・勧告などの管理組合の行動に対するクレーマーの行動を細かに記録しておかなければなりません。

最重要課題は「共同の利益に反する行為」の確立です。

こうした「証拠集め」といえる活動を着々と進めいれば、クレーマーが「これは自分の不利になる」と思わせることも可能でしょう。

そのためには管理組合内部や管理会社等との連携、まとまりは欠かせません。みんなで記録を集めて、団結し、かえってこちらの住民同士が仲良くなつたというような結末を迎えるのですね。

私たちちは特化した施工集団をかかえる総合リニューアル専門会社として、
高品質・低成本・安全施工を通じてお客様からの高い信頼を得ることを目指します。



〒113-0034

東京都文京区湯島2-21-17 M'sビル
tel. 03-3813-7669 fax.03-3818-1789

工事全般に関するご相談はこち
ら
平日9:00~17:00
00. 0120-50-8183

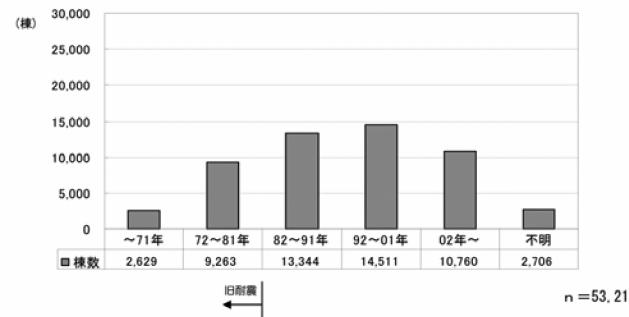
 株式会社イワサ&M's

耐震化促進に向けた基礎データの収集

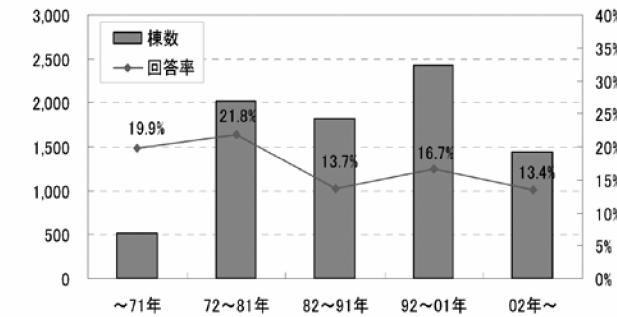
東京都は平成25年3月、東日本大震災の経験を踏まえて策定した『東京緊急対策2011』(平成23年5月)において、【マンションの耐震化促進に向けた取組】が掲げられたことを受け、今後のマンション耐震化施策の推進に向け実態を把握するため実施した実態調査の結果を発表しました。この結果報告の中で、主に旧耐震基準マンションの耐震化の状況についてピックアップし、まとめました。

・調査対象：都内すべての分譲マンション ・調査主体：東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課 ・調査時点：平成23年8月1日 ・調査方法：アンケートおよび現地調査 ・アンケート配布数・回答率：配布棟数53,213棟 回答棟数9,076棟 回答率17.1%

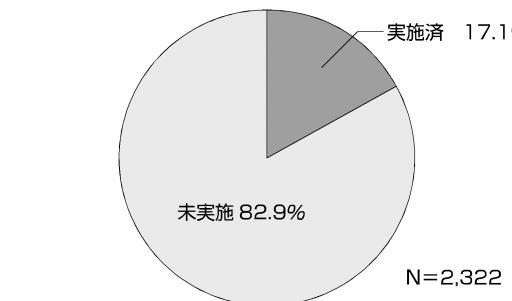
●都内すべての分譲マンションの建築別分布



●回答者の建築別分布



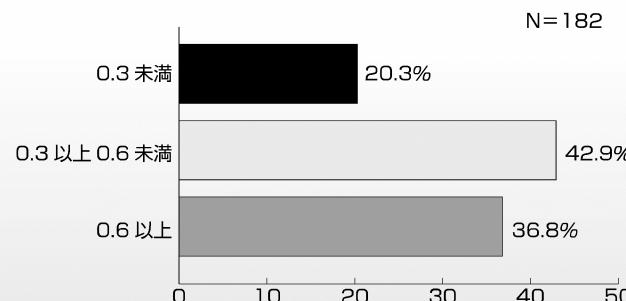
●旧耐震基準マンションの耐震診断の実施状況



旧耐震基準のマンションの中で耐震診断をしていない割合は82.9%もあった。

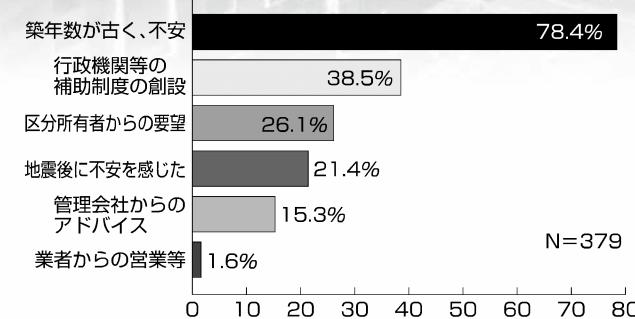
ちなみに都内すべての分譲マンション53,213棟のうち、旧耐震基準のマンションは11,892棟で23%を占める。

●耐震診断を実施した結果 (Is値)



Is値とは建物の耐震性を表す指標。今までの地震被害の研究からIs値は0.6以上であれば安全と判定されている。

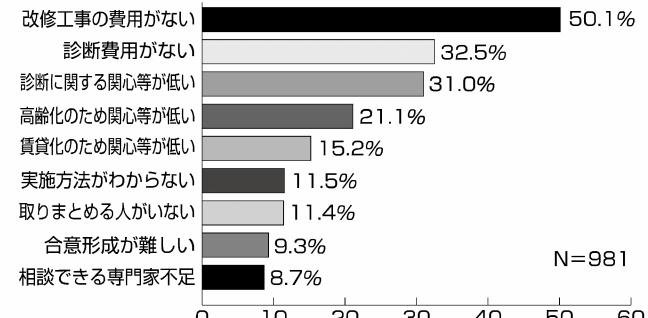
●耐震診断を実施したきっかけ (複数回答)



耐震診断をしたきっかけをみると、「築年数が古く、不安」が最も多く、次いで「行政機関等の補助制度の創設」が多くなっている。

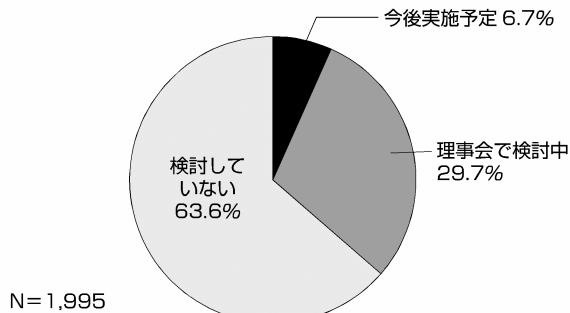
耐震診断費用に手当ては「修繕積立金」が約8割を占め、「行政からの補助」も4割あった。診断費用は「100万～300万円」が最も多い25.0%だった。

●耐震診断をしない理由 (複数回答)



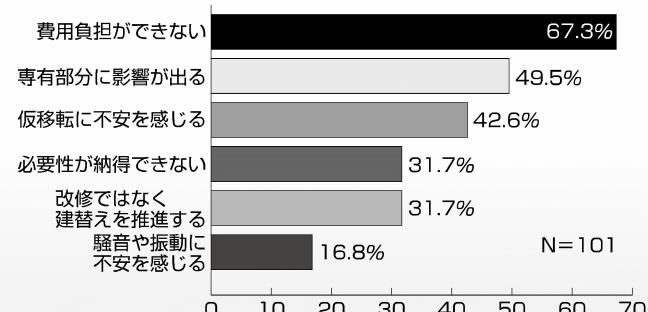
耐震診断を検討していないマンションは58.9%。診断に反対する意見では、「資産価値の低下がある」が最も多い69.5%、次いで「改修工事費用がない」が65.9%、「費用負担ができない」37.8%、「必要性が納得できない」20.7%と続いた。

●耐震改修の検討状況



耐震改修を実施したマンションの改修費用は「500万～1000万円」が22.6%で最も多く、「1000万～3000万円」が20.4%で続く。改修費用の手当ては「修繕積立金」が86.3%で、2番目多かった「行政の補助」12.1%に大きな差をつけている。

●反対者の意見 (複数回答)



反対者でなくとも、改修を実施しない理由として「改修費用がない」をあげる回答が多くを占める。そのほかにも「工事をするのに必要な構造図等の図面がなく、新たに作成するにも相談、依頼できる専門家がない」「耐震上どのような改修が必要か不明」「東日本大震災でも大きな被害がなかった」等の回答があった。

前所有者の排水管水漏れトラブル 賠償責任の所在は？賠償義務はだれに？

相談内容

このたび中古マンションを購入しました。ところが前の区分所有者が階下住民との間に水漏れトラブルがあり、それを解決しないまま売却して出て行ったことがわかりました。

階下の住民の矛先は私に向けられ、水漏れの損害賠償を私に向けて請求するようになったのですが、私に責任があるのでしょうか？

水漏れ原因は専有部分の排水横枝管に穴が開いたことが原因のようです。

回答

水漏れ原因個所が専有部分の排水管であるため、前区分所有者に責任があり、現区分所有者のあなたに対して

区分所有法

第7条（先取特権）

区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする

第8条（特定承継人の責任）

前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる

も、その過失の有無を問わず、損害賠償責任を負うことになります。

ただし、債権・債務は原則として新しい所有者には承継されません。賠償義務は前所有者と階下住民の問題にとどまり、この義務を特定承継人が負うことはありません。

その水漏れが廊下や階段などの共用部分に損害を与えた場合には、管理組合や管理者が前所有者に補修や損害賠償を請求することになります。この場合、債権者は債務者である区分所有者の区分所有権に先取特権を有するとされ、補修費や損害賠償が未払いのまま転売されれば特定承継人である現所有者にも支払い義務が及ぶとされています。

ちなみに共用部分への損害の場合は、仲介業者はその賠償義務の存在を重要事項として説明する義務があります。こうした説明がない場合には、仲介業者の注意義務違反を問うことができる場合もあります。

※参考

NPO関西分譲共同住宅管理組合協議会事務局通信「関住協だより」
第128号

伝統に培われた信頼と技術を提供いたします。

●マンションの建物調査から大規模修繕工事まで ●

ISO 9001:2000

東海塗装株式会社
リニューアル事業部
<http://www.tkip.jp>

東京都大田区池上5-5-9

TEL 03-3753-7141 FAX 03-3753-7145

リフォーム専門業者だからできる
きめ細かいサービスをご提供します。
プランニングから施工・アフターサービスまで
真心を込めて対応させていただきます。

事業内容

- ・建物工事の設計、施工、請負及び監理
- ・建物の調査、診断、改修工事の設計
- ・建物、構築物の外壁工事、塗装工事、防水工事
- ・内装仕上工事業、その他



株式会社 トータルリフォーム

本 社：〒160-0022 東京都新宿区新宿1-20-13 花園公園ビル7F ☎0120-406-341
千葉支店：〒273-0033 千葉県船橋市本郷町475-1 石井ビル3F ☎047-332-4440
横浜支店：〒231-0002 神奈川県横浜市中区海岸通3-9 横濱ビル6F ☎045-680-0568



Color your Life, Color your Dream!

未来を描き、暮らしを彩る。

高層ビル・マンション大規模修繕工事のカシワバラ



(株) カシワバラ・コーポレーション
リフォーム事業部
TEL: 044-540-1062 FAX: 044-540-1035

www.kashiwabara.co.jp

<http://fb.com/kashiwabara.recruit>

〒212-0013 川崎市幸区堀川町 580 善地ソリッドスクエア西館 10 階



塗料のショールーム
ペイントミュージアム

当館のカラーシミュレーションや世界の色見本帳を参考に
ご自分で部屋の壁紙を塗り替えてみませんか?
塗装で気軽に楽しくリフレッシュできます!

ペイントミュージアム <http://www.paintkan.jp/>

荻野化成(株)のショールームとして
『ペイントミュージアム』では塗料
塗装のご相談を承っております。塗料・防水材・塗装資材の販売
ぜひご来店をお待ちしています。

OGINO

KASEI CO., LTD

塗料・防水材・塗装資材の販売
荻野化成株式会社

<http://www.oginokasei.co.jp/>

- ◆ 東京営業所 〒144-0046 東京都大田区東六郷2-1-8
TEL 03-5480-1666 FAX 03-5480-1676
- ◆ 横浜支店 〒234-0054 横浜市港南区港南台2-8-5
TEL 045-830-5871 FAX 045-830-5872
- ◆ 青葉営業所 〒226-0022 横浜市緑区青砥町294-1
TEL 045-937-5505 FAX 045-937-1620
- ◆ 横須賀本社 〒239-0835 横須賀市佐原4-9-2
TEL 046-834-1611 FAX 046-836-4873

管理組合様へ、
必ず工事会社にご相談下さい。

**マンション大規模修繕工事
完成保証制度のご案内**

マンション大規模修繕工事を依頼している工事会社が、工事完成前に倒産しても、
わが国初の『大規模修繕工事完成保証制度』なら“安心”です。
万が一、工事完成前に工事会社が倒産しても、確実に工事を完成することができます。

マンション大規模修繕工事完成保証制度
についてのお問い合わせは

一般社団法人 全国建物調査診断センター
☎03-6304-0278

住宅金融支援機構提携金融機関



株式会社 ジェイ・モーゲージ バンク

〒105-0004 東京都港区新橋1丁目18番16号 日本生命新橋ビル2F



株式会社ヨコソ一

~建築の美と機能への限りなき挑戦~
修繕工事を手がけて100年。

私達は建物を甦らせるスペシャリストです。



URL <http://www.yokosoh.co.jp>

- | | | |
|-------------|-----------|---------------------------------------|
| ◆ 本 社 : | 〒238-0023 | 神奈川県横須賀市森崎 1-17-18 |
| | | TEL : 046-834-5191 FAX : 046-834-5198 |
| ◆ 横 浜 支 店 : | 〒224-0025 | 横浜市都筑区早渕 1-40-1 |
| | | TEL : 045-595-0601 FAX : 045-595-0604 |
| ◆ 東 京 支 店 : | 〒144-0046 | 東京都大田区東六郷 1-3-10 |
| | | TEL : 03-3736-7751 FAX : 03-3736-2209 |
| ◆ 北関東営業所 : | 〒335-0034 | 埼玉県戸田市篠目 7-2-15 |
| | | TEL : 048-449-0091 FAX : 048-449-0094 |

本当に売れる実勢価格で不動産会社が買い取り

ご自宅売却お助けサービス開始

中古マンションの売買を考えている方に吉報です。本当に売れる実勢価格で不動産会社または企業が買い取る「ご自宅売却お助けサービス」を開始します。

通常、ご自宅マンションを売る際、仲介業者に依頼し、現れる買い手と売買契約の仲介をする仕組みが一般的ですが、ここに問題があります！

- ①仲介業者が提示してきた価格で、実際に売買が成立するとは限りませんし、すぐに売れるのか、買い手が現れるのに時間がかかるのか不明確です。
- ②例え契約に至ったとしても、買い手がローンを組めない場合は契約解除となってしまう場合もあります。
- ③売却に思った以上に時間がかかってしまい、新居の購入や転勤による引っ越しなど次のステップになかなか進めないこともあります。

そこで！

ご自宅売却お助けサービス



実際に売却できる金額で不動産会社または企業が購入します。不動産会社等が実際に購入することによってスピーディに売却が進むのです。

- 3社以上の不動産会社または企業が実勢買取価格を提示します。
- スピーディな情報提供により、選択範囲も広がります（休日を除く3営業日以内に金額が提示される）。
- 売買契約後、1カ月以内に入金されます。
- 金額を提示した不動産会社等との相対取引となるため、仲介手数料は不要です。

お問い合わせ先

一般社団法人 全国建物調査診断センター

〒104-0045 東京都中央区築地1-9-11-906

☎03-6278-0424 FAX.03-6272-5468

おかげさまで創業109年

COLORS FOR THE FUTURE



PAINTING & RENEWAL

未来を見つめる
株式会社 アイピー-21

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町1-20 電話：03-3293-4803 FAX：03-3293-4809

<http://www.ip21.co.jp> e-mail: ip21@ip21.co.jp



Kaishu
Sougou
Takeuchi

Going to the Next Stage

株式会社 ティーエスケー

未来のために…

大規模修繕工事の専門業者にできること

本社 〒273-0014 千葉県船橋市高瀬町31番3号
TEL:047(434)1786 FAX:047(434)1789
TEL:047(434)1751(代)
E-mail: eigyou@kk-tsk.co.jp URL:<http://www.kk-tsk.co.jp>

支店 東京・埼玉・神奈川





SINYO シンヨー株式会社
SINYO CORPORATION

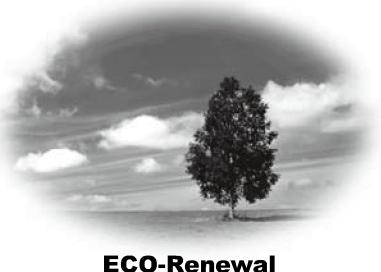
<http://www.sinyo.com>

リニューアル事業部

〒210-0858 川崎市川崎区大川町8番6号
TEL.044-366-4771(代) FAX.044-366-7091



ISO9001・14001に裏づけされた高品質な工事と誠実なアフターケア。環境にやさしいリニューアルを提供します。



ECO-Renewal
エコリニューアル

「あんしん大規模修繕工事かし保険」管理組合を守る保証制度です!

平成24年度300棟の申込件数（前年比2.2倍増加）



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 住宅あんしん保証

大規模修繕保険事業室

〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テラコビル6階

TEL:03-3562-8122 FAX:03-3562-8031

札幌営業所 011-223-7323 仙台営業所 022-714-8114 名古屋営業所 052-249-8422 大阪営業所 06-6232-5023 福岡営業所 092-436-1383



改修工事中でも、居住環境を快適に！
ゴンドラ足場システムが、集合住宅改修工事のイメージを一新します。

ビソーゴンドラ

従来の改修工事で寄せられた居住者のみなさまの声

目の前に足場があると
うっとうしいし、誰か
が入ってきて…



晴れた日は布団や洗濯物を干し
たいのに、足場があつたら陽が
当たらないから干せないわ…



改修工事って時間もお金も
かかりそう…



ゴンドラ足場システムなら

建物全体をおおいません

●目の前にネットがないため、工事のない
日は普段と変わらない生活環境を維持。



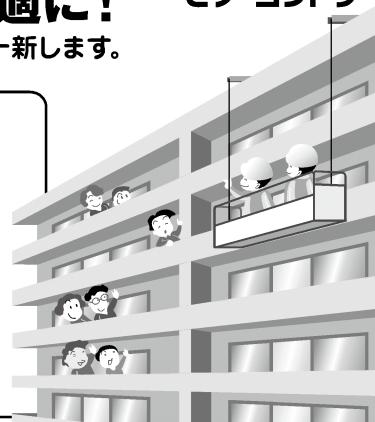
工事中の不安も解消

●屋上から吊り下げるタイプの足場
ですので、足場を伝ての盗難や
のぞきなどの不安を解消。



設置・解体もスピーディ

●部材が少ないため
足場設置期間が従来
工法の1/3以下、全体
工期の短縮にも効果的。



日本ビソー株式会社 www.bisoh.co.jp

〒108-0023 東京都港区芝浦4-15-33 ☎ 0120-615090

トータルメンテナンスを責任施工体制で行い、
大切な建物の資産価値を守ります。



東亞合成株式会社

機能化学品事業部 建材・土木グループ

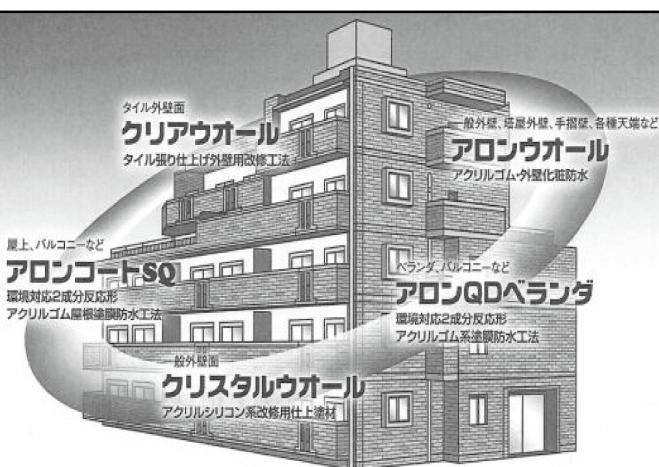
URL:<http://www.toagosei.co.jp>

〒105-8419 東京都港区西新橋1-14-1

☎ 03-3597-7341(ダイヤルイン)



東亞合成は世界中で使われている
「アロンアルファ」の製造メーカーです。



『大規模修繕工事新聞』を電子ブック化

新聞を回覧しなくてもマンション住民の閲覧が可能に

50万人以上への情報伝達媒体に成長も

『大規模修繕工事新聞』を電子ブックにしました。

新聞の電子化により、下記のような反響を得ています。

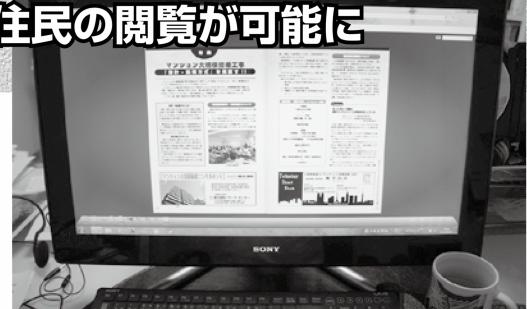
- ・以前は理事長をはじめに役員に回覧していたが、マンション住民全員が遅滞なく新聞を見るができるようになった（東京・文京区、T.Gさん）
- ・外出中や旅行中等、携帯電話やスマートフォンでもみることができて便利（さいたま市、T.Oさん）
- ・バックナンバーも電子ブックでみるので、資料として使いやすい（横浜市、D.Yさん）

発行元である全国建物調査診断センターによると、現在7,000管組合に配布しているため、今後50万人以上への情報伝達媒体に成長することも可能になるといいます。

○アクセス方法は下記の通り。

全国建物調査診断センターのホームページから「最新号はこちら」をクリックしてください。

<http://zenken-center.com>



新聞がパソコンやスマホで閲覧することができる



トップページの右上にある「最新号はこちら」をクリック



電子ブックで最新号の表紙が表示される



アイツさんの マンション事情 パリ編

サントリニテ教会（左）と、その教会に隣接する一般的なアパルトマン。

サントリニテ教会は19世紀、第二帝政時代に建てられた、半ゴシック、半ルネッサンスの建築物です。長い間改修を続けています（終わってないと思うのですが…）。

アパルトマンも19世紀の雰囲気があって、教会と一緒に写っていても風景の中に溶け込んでいますね。



サントリニテ教会と、隣接するアパルトマン

そんなアパルトマンの裏手にはヨーロッパ最大規模のデパート、ギャラリー・ラファイエット百貨店があります。メトロ12号線トリニテ駅のすぐそば。

集合住宅から公共施設まで。
経験と技術で資産を守り、向上させる
大規模修繕工事のプロ集団。

SANWA
人の暮らしを美しく

一級建築士事務所
三和建装株式会社
本社：〒188-0011 東京都西東京市田無町1-12-6
<http://www.sanwakenso.co.jp>
0120-408-038
営業所：埼玉・千葉・神奈川

大規模修繕工事専門会社
実績に基づく豊富なノウハウ
充実のアフターケア

創業160年
伝統が伝える改修工事

本社
〒140-8668
東京都品川区南品川4-2-36
TEL 03-3474-2900(代表)

●営業本部 ●工事本部 ●海外工事部
●北関東支店 ●東関東支店 ●関西支店

22万戸超の改修工事実績と
経験はお客様からの信頼の証です！

ヤマギシリホーム工業株式会社
<http://www.ymgs.co.jp>

管理組合役員勉強会を開催します！

「役員さん、大規模修繕工事の備えは十分ですか？」

日 時

12/15(日)

13:30 ~ 16:30

受付開始 13:00

参加費 無 料

●主催：(般社) 全国建物調査診断センター
(般社) 建物修繕技術協議会

●共催：関西ペイント(株)
(株)スター・テック

●後援：NPO 全国マンション管理組合連合会
(般社)首都圏マンション管理士会

第1部「大規模修繕、知らないと損する『失敗の研究』vol.2」

講師：(株)リノシスコーポレーション（1級建築士事務所） 佐藤成幸常務取締役

<http://www.renosys.jp>

9月22日の勉強会では参加者の方々から大きな反響をいただき誠にありがとうございました。
とはいっても、講義は「これから」というときに時間が来てしまいました。

次回は『失敗の研究』vol.2として、さらに深く問題点をえぐりながら、大規模修繕についてわかりやすく解説していきます。

今までのセミナーにはなかった、驚きの真実が浮き彫りになること必至です！

第2部「給排水管改修質問攻め、何でも来いや～」

講師：(株)スター・テック

前回、時間切れとなり、すべてのご質問にお答えできなくて申し訳ありませんでした。

理屈や総論抜きでの現場リポートです。生々しさでショックを受けられた方、質問をまとめてご参加ください。

「何でもあり」の勉強会です。新しく参加希望の方も、聞きたいことは何でも質問してください。

☆前回の反響により、多くの方の参加が見込まれます。

会場のキャパシティの関係があるため、参加希望者はなるべく早めの申し込みをお願いいたします。

●会場：(株)住宅あんしん保証本社会議室 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプロビル6F

(JR東京駅八重洲南口徒歩6分、東京メトロ銀座線京橋駅6番出口徒歩1分、

都営浅草線宝町駅A6番出口徒歩2分)

お申し込みいただいた方へは別途ご案内を申し上げます。

お問い合わせ
お申込み

マンション名・お名前・住所・参加人数・電話番号を記入の上、下記へ電話またはFAX、メールをしてください。

一般社団法人全国建物調査診断センター

TEL : 03-6278-0424 FAX : 03-6304-0279 E-mail : tatemonochosa@gmail.com

いつまでも美しく、快適な住まいをリニューアルで実現

●TOHOは、調査・診断から、工事・アフターメンテナンスまで責任を持ってお手伝いさせていただきます。

■詳しくは
TOHO株
検索



ISO9001 ISO14001

TOHO 株式会社

・東京支社 〒110-0015 東京都台東区東上野4-24-11 NBF上野ビル11F

TEL.03-5806-6711 FAX.03-5806-6721

・札幌支店 仙台支店 東関東支店

・南関東支店 名古屋支店 大阪支店

TEL 03-5806-6711 URL <http://www.toho-cp.co.jp>