http://www.zenken-center.com

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7,500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

NO.49
2014.1.5

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
〒104-0045 東京都中央区築地1-9-11-906
TEL03-6278-0424 FAX03-6272-5468
info@zenken-center.com

CONTENTS

2p 修繕奮闘記File Data 56
築17年目で初の大規模修繕
目だった劣化はエフロレッセンス
4p 国交省が通知
シェアルームは違法貸し!? それとも?
5p この人に訊く―
三和建装株式会社
中 衆司 新社長
6p 修繕奮闘記File Data 57
機械式駐車場撤去→自走式へ
600台変更の大規模工事
8p 2014年 新年の名刺広告
12p ライターkitami ひとことエッセイ
管理組合のおカネにまつわる話③
「支出を減らす方法」
15p 教えて! 管理組合交流相談室
Q 理事会に出席しない理事がいます!
A 大切なのは住民間の負担の公平性
17p Lecture
知らないと損する『失敗の研究』①
技術的なエースを配置してほしい…けど?
20p Seminar
次回は3月23日(日)

謹賀新年 祝! 5周年目突入

読者の皆様のおかげで、『大規模修繕工事新聞』は2014年1月号をもちまして、発行5年目に突入しました。

昨年は和食が世界文化遺産に登録されましたが、その繊細さと客にたいするおもてなしの文化は「日本のマンション修繕工事」と同じ本質なのです。

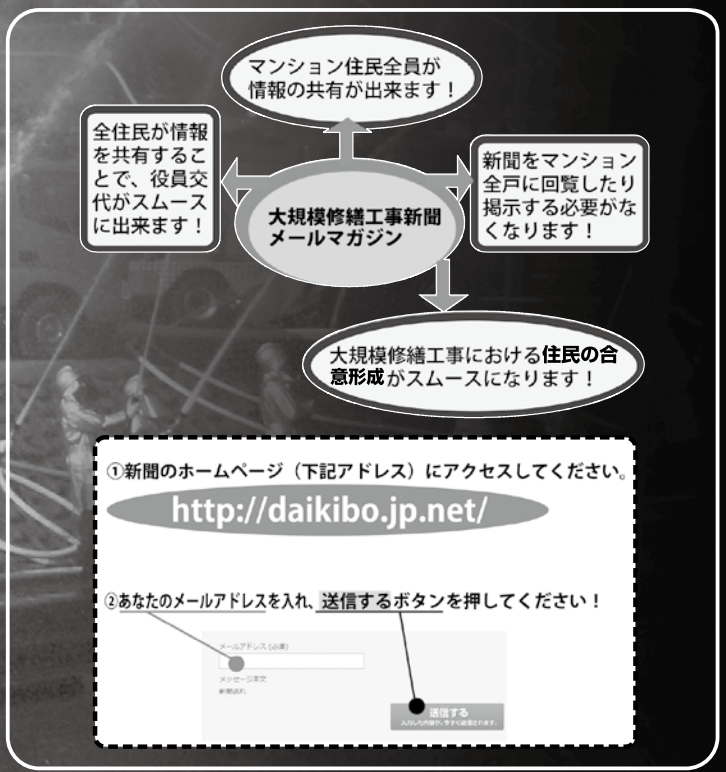
先進国の集合住宅修繕工事は一見、合理的なシステムになっているようですが、工事の前後の合意形成や工事中の住民の皆様へのキメ細かい対応力はほとんど考慮されていません。その点、日本のマンション修繕工事は工事そのものだけでなく住民の皆様の感性の満足度まで含めた日本独特のサービス文化になっています。

今年の初夢は、「日本のマンション修繕工事」文化が世界文化遺産の登録されて大騒ぎしている夢にしたいと思います。

一般社団法人 全国建物調査診断センター 代表理事 吉野笙一

当新聞をマンション全戸に無料でお届けできます!

新聞発行と同時に、各戸に同じ内容のメールマガジンを配信いたします。



photo：[新年・横浜市戸塚区消防出初式]
© 森崇 写真ブログ：Takashiのデジイチ写楽 全日本写真連盟会員

管理組合 修繕奮闘記

File Data. 56　神奈川・座間市／セレナハイム相武台管理組合

築17年目で初の大規模修繕 目だった劣化はエフロレッセンス

築17年目で初めての大規模修繕工事であったが、外壁タイル部分の爆裂やはがれなどは多くみられず、浮いているタイルについてはエポキシ樹脂の注入で済むケースが多かった。剥がれている部分は少なく、新築時にストックしていた既存タイルで補修を賄うことができた。建物の劣化は築年数ほど深刻ではなかったようだ。

問題点として顕著だった劣化はエフロレッセンス（白華現象）。コンクリートのひび割れから雨水が入り、コンクリートのアルカリ成分が水に溶けて白華している個所が見られた。

エフロレッセンスが見られたのは、外壁、バルコニー、共用廊下の天井のコンクリート、ひび割れはバルコニー床、共用廊下の手すりと会談の取り合い部分、窓などの開口部周辺のタイルに見られた。

劣化が進むと、コンクリートの中性化とともに、鉄筋が錆びて爆裂などにつながる。

このため､外壁の防水性能の機能回復を第一に考えたという。保護塗装に望ましい耐久性・耐候性のある使用材料や工法の選択を行い、改修基本計画を作成した。

その他、メーターボックス扉、パーテーション、外構回り鉄部等、鉄部に関しては全体的に補修・塗装を行った。

現場で見られたエフロレッセンスの状態①

現場で見られたエフロレッセンスの状態②

外壁タイル部分の爆裂やはがれなどは多く見られず、既存タイルのストックのみで補修を賄うことができた

屋上・ルーフバルコニーの防水層の保護塗装が脆弱化し、チョーキングがみられた。共用廊下床の長尺塩ビシートには剥がれ､浮き、割れ等が、各戸のバルコニー床にも防水モルタル表面にひび割れが多く見られた。

施工前はモルタルがむき出しで、ひび割れが見られる

クラックを補修し、側溝を防水

塩ビシートを貼って防水完了

バルコニー天井の施工前。やはりエフロレッセンスが見られた

高圧洗浄でコンクリート面をきれいに

塗装は下塗り、中塗り、上塗りの3回塗りを行う

消火栓ボックスやパイプスペース扉などの雨係部分に塗膜の剥がれや錆がみられたので、錆を取り、防錆塗装を行った

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

エフロレッセンスとは

コンクリートやモルタルの表面部分に白い成分が浮き上がる現象。ひび割れ部分からコンクリート内部(表層部)に侵入した水分が、蒸発する際に石灰分などの可溶成分とともに表面に現れ、壁面等を垂れる現象を引き起こす。

ひび割れ部分に水分が浸入し、放置しているとコンクリート内を通り鉄筋が錆びる原因となる。鉄筋の錆びはコンクリートの中性化をもたらし、爆裂、剥落へとつながる。

工事データ

○工事名／セレナハイム相武台大規模修繕工事　○建物概要／1996（平成８）年竣工・RC造・１棟・７階建て・34戸　○発注者／セレナハイム相武台管理組合　○設計・監理者／㈱建物保全センター　○施工者／シンヨー㈱　○主な工事内容／仮設／躯体補修／内外壁塗装／屋上・バルコニー床・共用廊下等防水／鉄部等塗装／サッシ回り、外壁誘発目地等シーリング／その他エレベーター扉補修・擁壁洗浄等　○工期／平成25年９月２日～平成25年12月25日

11月16日㈯、近隣マンション管理組合が集い、工事見学会を行った。参加者は約20人。設計・監理者、施工会社から工事概要を一通り聞いてからヘルメットをかぶって足場に上がり、現場を見ながら生の説明を聞く。写真はその時の様子。

バルコニーは、モルタル打ち放しだった既存床のクラック補修、側溝の防水、塩ビシート張り、天井の高圧洗浄・保護塗装、パーテーションの鉄部塗装を行った

内装タイルの劣化は思ったほどひどくなかったものの、部分的には目地にエポキシ樹脂を注入し、浮き等の劣化補修を行った

大規模修繕工事現場での実際の感触を得ながら、設計・監理者、施工者からの説明を聞くとより理解度が高まるようである

●**設計・監理者**：株式会社建物保全センター
〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町３-35-11 ストーク横浜二番館504号室　☎045-324-6152
代表者：福市博臣　　設立：1986（昭和61）年12月　　資本金：1,000万円　　http://www.k-tateho.jp

●**施工者**：シンヨー株式会社
〒210-0858 川崎市川崎区大川町８－６　☎044-366-4771
代表者：森　哲夫　　設立：1952（昭和27）年４月　　資本金：５億円　　http://www.sinyo.com

「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 三井住友海上テプコビル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

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 株式上場一部会社）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

シェアルームは違法貸し!?それとも？

ひとつの住居を複数人で共有・共同使用する「シェアルーム」

昨今の経済事情により社会的ニーズに受け入れられていますが、防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある「違法貸しルーム＝脱法ハウス」などの問題も広がっています。

こうしたことから９月６日、国土交通省の不動産業課長、建築指導課長、市街地建築課長名で、マンションにおける「違法貸しルーム」への対応について、「専有部分の改修を行おうとする場合は、関係法令に違反しない」などを周知するよう一般社団法人マンション管理業協会、公益財団法人マンション管理センター宛に通知が出されました。

国土交通省からの通知
「マンションにおける「違法貸しルーム」への対応について」

一般社団法人マンション管理業協会、
公益財団法人マンション管理センター宛

～居住者―区分所有者―管理組合のみなさまへ～

① 違法貸しルーム問題とは

マンションの一住戸を簡単な壁で小さな空間等に区切って多人数に貸し出す物件については、火災等安全面で大きな問題のある事例が多く見受けられる

② 行政の対応（情報提供のお願い）

建築基準法の疑いのある物件についての情報を国土交通省又は特定行政庁に提供していただきたい等

③ マンションの区分所有者のみなさまへ

専有部分の改修を行おうとする場合は、関係法令に違反しないよう留意していただきたい等

④ 管理組合の皆様へ

・違法貸しルームへの改修の疑いのある物件を把握した場合等は、管理会社等と相談のうえ、特定行政庁まで相談していただきたい
・特定行政庁は、相談案件について、違反の有無に係る情報を適宜提供することとしている
・建築基準法違反である旨の情報が、特定行政庁から提供された場合には、専有部分の改修を不承認として差し支えない

⑤ 管理規約などの規定について

・管理規約に専有部分の改修についての承認規定を定めることや、承認規定について法令違反を不承認事由に定めることは、今後のトラブル防止に役立つこととなる

なんと！マンション１室を8部屋に改修 管理組合の禁止申し立て 東京地裁は却下

10月24日東京地裁 シェアハウスに改造はOK!?

東京都港区麻布十番の分譲マンション７階の１室（83㎡）を計８室のシェアハウスに改造して貸し出した不動産業者に対し、「区分所有者の共同の利益に反する」として、同不動産業者を相手取り使用禁止を求めた仮処分申請を管理組合が出しました。

これに対して東京地裁は10月24日、管理組合の申し立てを却下する決定を下しました。

地裁の判断は「トラブルが著しく増加するとは認め難い」とし、シェアハウス転用を禁止した管理規約の変更は無効としています。組合側は即時抗告しました。

【解説】

築年が古く地方の団地再生の一環として、NPO住民団体等が団地の空き家を取得し、近隣の大学と連携して学生に団地の１室をシェアして入居してもらい、地元商店会などを拠点に多世代コミュニティーを育むことで、地域活動の活性化を図るという検討が国土交通省、日本マンション学会などで行われています。

地域の過疎化、団地のスラム化に対する解決策の検討であって、営業用の思考ではありません。

都市部の分譲マンションで住居用の専有部分を区切ってシェアすることを肯定すれば、区分所有法等の法律を無視したトラブルが起こることが目に見えていると考えていいでしょう。

トラブル例でいえば、火災等安全面での法律違反のほか、勝手な増改築により、のちのち原状回復にしなければならなくなることが「できる、できない」といった争いになることです。

そうした争いを避けたければ、専有部分の使用、専有部分の修繕等に関するルールをきちっと決めておくことが大切です。

今回の東京地裁の判決例は、一般例として参考になるものではない「レアケース」といえそうです。（編集部）

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！

ヤマギシリフォーム工業株式会社
http://www.ymgs.co.jp

この人に訊く―

三和建装株式会社　中 衆司新社長

「凡事徹底」当たり前の継続・積み重ねを大切に

「人のくらしを美しく」を社是とし、昭和53年から首都圏を中心にビル・マンションの改修工事を手がける三和建装㈱は昨年11月28日、株主総会後の取締役会において組織改革を行い、元角昌三社長が代表取締役会長に、中衆司専務取締役が新たな代表取締役社長に就任した。新社長就任直後の中社長に話を聞いた。

ー新社長に就任しましたが、今の意気込みは？

経営理念に「凡事徹底」というスローガンを掲げました。

マンション大規模修繕工事はお客様が住みながらの工事ですから、当たり前のことを当たり前に継続的にやる―それを徹底することが大事だという意味です。

米大リーグのイチロー選手も高校時代365日、３年間毎日寝る前に素振りを繰り返したと聞きます。

中途半端に仕事をするのではなく、「ちょっとしたこと＝僅差」の継続的な積み重ねが大きな差につながると思い、社員に伝えていくつもりです。

ー具体的には？

身近なところで例えば、社内トイレの掃除を当番制で毎日行うことにしました。すると、「次だれ？」「きれいで気持ちいいね」など、自然とコミュニケーションも広がっていることがわかります。

現場でもこうした姿勢が浸透することで、お客様に対するあいさつなどにつながり、働きやすい良い現場になっていくと考えています。

ー社員フォローも十分に考えられているとか

社員は人材ではなく、「人財」です。

会社として予防接種の徹底、災害時用のリュックの携帯、安否システムの導入等、「この会社で守られているから安心して働ける。だから仕事に対するモチベーションが上がる」という雰囲気を作りたいのです。

職人さんも他社との取り合いになれば価格競争になります。三和建装で働けば安心だと思ってもらうことで、現場がまたよくなります。

結果的に、お客様の満足が得られる工事を行うことができるようになります。

「協力・結束・調和」「常に真摯であれ」「サービスが先、利益が後」の姿勢が三和建装の企業としての力を生み出していくはずです。

ー今後の抱負を

まず、地域コミュニティーの形成に寄与することを考えています。

地域で信頼され、社会貢献を行っていくことが仕事に対する誇りです。若者が生涯働きたいと思える会社、現場を目指していきます。

名　称	三和建装　株式会社
設　立	1978年（昭和53年） 4 月
資 本 金	１億円
代 表 者	代表取締役社長　中　衆司
所 在 地	本社 〒188-0011 東京都西東京市田無町1-12-6 TEL. 042-450-5811（代表） 埼玉営業所 〒336-0018 埼玉県さいたま市南区南本町2-3-1 若葉ビル2F 千葉営業所 〒273-0032 千葉県船橋市葛飾町2-341-3 サミットビル603 神奈川営業所 〒222-0021 神奈川県横浜市港北区篠原北1-1-14 石井ビル2F
Ｕ Ｒ Ｌ	http://www.sanwakenso.co.jp
事業内容	ビル・マンション大規模改修／建築一式／塗装／吹付／防水／内装／その他工事

東京・西東京市にある三和建装本社ビル

西東京市民祭りに参加。地域企業として建築材料を用いた企画で子供とのふれあいを図る

昨年1月の大雪では、社員総出で近隣周辺の雪かきを行った

1月7日には周辺住民との餅つき大会を実施

9月3日は本社での防災訓練。リスクに対する意識を高揚させる目的で毎年実施

管理組合 修繕奮闘記

File Data. 57　横須賀市／アイビーヒルズ久里浜管理組合法人

600台の機械式駐車場を撤去 自走式建設の大規模工事を実施

701戸の大型マンションに設置された4段の昇降横行型、605台分の機械式駐車場。モーター、落下防止装置、揺れ止めのワイヤー等、1カ所の故障があると25～30台の車の出し入れができなくなってしまう、そんな故障が目立つようになってきた。

故障のたびに機械が止まるストレスのほか、ワンボックスやミニバンが駐車できない車両制限もあり、駐車場利用率の低下という問題も出ている。

さらに、今後20年このまま使用続けることを考えると、毎月のメンテナンスや建て替え費用で20億～30億円かかり、駐車場使用料を2～3倍値上げしなければならないこともわかってきた。そこで、思い切って機械式駐車場を撤去し、立体型自走式駐車場を建設しようというプランが立ち上った。

だが実は、この大掛かりなプランを成立させた裏側には管理組合としての「目覚め」があったのである。管理

棟の所有をめぐる分譲主との折衝と和解、管理組合の法人化、2回にわたる管理会社変更、役員選出方法の変更などを経て、理事会が成熟。吉田誠治理事長は「過去の清算をし、これから将来の管理組合の構築のはじまりが駐車場の建て替えなのです」と話す。

今回の駐車場の大工事は、総工費約11億円。修繕積立金を使い切ることができないため、60％を借入する。しかし、それだけしなければ今後の支出がさらに膨大になる。

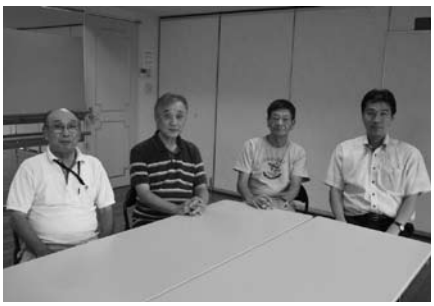
取り壊し前のA棟4段式の機械式駐車場

自走式立体駐車場を増設するにあたって基礎部分からの大工事がはじまった

A棟機械式駐車場跡

駐車場の工事は、2棟の機械式撤去・自走式建設を順に行い、8月末に完工予定

A棟の工事を待ち、続いてこちらのB棟駐車場の工事を開始する



左から柴崎利明氏（NPOよこ管ネット元理事）、吉田誠治理事長、三矢進彦監事、大京アステージ担当の平松雅紀氏

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
カスタージャパン株式会社
http://www.koster-japan.com
KÖSTER
〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町 2916 TEL.045-443-5102 FAX.045-443-5145

管理組合は2011年総会で、これまで管理費会計に入れていた駐車場使用料を独立会計とし、借入金の返済やメンテナンス費用にあてていくこととした。

さらに駐車場建て替えには、もうひとつ重要なポイントがある。撤去する機械式駐車場はＡブロック345台、Ｂブロック260台の２か所。工事の際は、これだけの仮駐車場が必要だ。

ピット式の機械式駐車場72台は残していく

平置きは24台から32台に増加予定

このための仮駐車場をマンションから車で15分のところにある横須賀市の土地を借りることができた。管理組合負担でシャトルバスを日に往復40本運行。さらに仮駐車場代も管理組合の負担とした。「この土地があったために大工事の決断ができた」と吉田理事長。「利用者はたいへんだが、この管理組合の対応で不便を我慢してくださいと言っている」。

こうした不便が通るのも、管理組合の「目覚め」があったからこそ。草むしりや自転車整理をする「住環境改善委員会」、管理組合と自治会の連携組織「コミュニティー形成協議会」が立ち上がってきている。駐車場建設は、理事長の言う「管理組合の構築のはじまり」の象徴である。

工事データ

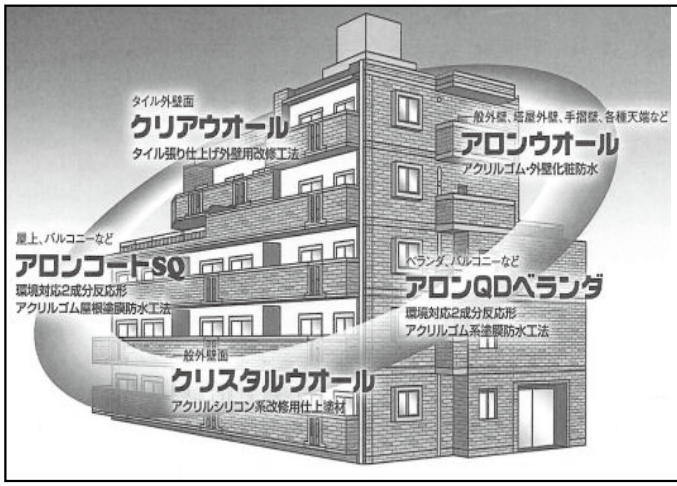
○工事名／アイビーヒルズ久里浜機械式駐車場撤去・自走式駐車場建設工事　○建物概要／1998（平成10）年竣工・地上14階建て・５棟・総戸数701戸　○発注者／アイビーヒルズ久里浜管理組合法人　○施工者／㈱伊勝　○主な工事内容／共用仮設（工事事務所、資材置き場等の設置）／インフラ整備／仮駐車場整備／機械式駐車場解体／山留、H鋼打設／掘削／基礎擁壁／自走式駐車場本体工事等　○工期／平成25年４月～平成26年８月（予定）

○駐車場充足率（台数÷総戸数）

既　存：701戸に対して701台＝100％（機械式677台、平置き24台）

工事後：701戸に対して632台＝約90％（自走式582台、機械式72台、平置き32台）

工事後の駐車場使用料（月額）：自走式１、２階10,500円、３階8,500円、４階7,500円、機械式上段10,500円、ピット２・３段目8,000円、平置き10,500円



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（ﾀﾞｲﾔﾙｲﾝ）

東亞合成は世界中で使われている
「アロンアルフア」の製造メーカーです。

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

Mortgage Bank
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

謹んで新年のお慶びを申し上げます

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。

株式会社 日装

代表取締役社長　小川　隆幸

〒160-0022
東京都新宿区新宿2-13-12
TEL　03-3354-4191
FAX　03-3354-4192
http://www.nisso-x.co.jp

新年おめでとうございます

大規模修繕工事はシンヨーへお任せください!!

シンヨー株式会社
SINYO CORPORATION

代表取締役社長　森　哲夫

〒210-0858　川崎市川崎区大川町8-6
TEL. 044-366-4771　FAX. 044-366-7091
http://www.sinyo.com

謹賀新年

TOHOは30年後も50年後も住み続けたくなる
大規模修繕工事をご提供致します。

TOHO 株式会社

代表取締役社長　早　坂　榮　二

東京都中央区日本橋堀留町2-8-4
TEL. 03-6892-7510　http://www.toho-cp.co.jp/

謹んで新年のお慶びを申し上げます

～価値あるものを次世代へ～
創業以来お客様第一を基本理念とし、改修工事専
門会社としての豊かな経験と実績により、皆様の
快適な住環境づくりをお手伝いしてまいります。

株式会社　アール・エヌ・ゴトー

代表取締役　後　藤　龍　彦

〒211-0043
川崎市中原区新城中町16－10
TEL 044－777－5158
http://www.rngoto.com

謹んで新春のお喜びを申し上げます

皆様のご健勝とご多幸をお祈り致します。
本年も一層の品質・サービス向上に努めてまいります。

世紀を超えて 快適サポート

建装工業株式会社

代表取締役　髙　橋　修　身

〒105-0003　東京都港区西新橋3-11-1
TEL. 03-3433-0503　http://WWW.KENSO.CO.JP/

謹賀新年

160年の伝統と最新の技術が大規模修繕工事の
成功をお約束します。

すまい美しく

ヤマギシリフォーム工業株式会社

代表取締役　山　岸　大　輔

〒140-8668　東京都品川区南品川4-2-36
TEL. 03-3474-2900　FAX. 03-3450-2760
http://www.ymgs.co.jp

新年のお慶びを申し上げます。

お客様のため、そして地球の未来のため
本年も“建築の美と機能への限りなき挑戦”を続けてまいります。

株式会社 ヨコソー

代表取締役
佐　藤　幹　男

〒238-0023　神奈川県横須賀市森崎1-17-18
TEL：046-834-5191　http://www.yokosoh.co.jp

マンション大規模修繕工事・ビル建物総合改修
塗装・防水・建築・土木
株式会社 ティーエスケー
代表取締役 竹内豊千
本社 〒273-0014 千葉県船橋市高瀬町31-3
TEL 047(434)1751㈹
http//www.kk-tsk.co.jp/
支店 東京・埼玉・神奈川

謹賀新年
“住み慣れた環境に時を取り戻す”
株式会社 大和
代表取締役 佐藤 正道
〒232-0025 神奈川県横浜市南区高砂町 2-19-5
TEL : 045-225-8200 FAX : 045-225-8201
http://www.daiwa-co.com

Watanabe Bussan
ワタブツ 検索
謹賀新年
建物を元気に、
人を笑顔にする
渡辺物産株式会社
代表取締役社長 渡辺 清彦
本年も宜しくお願い致します。
ワタブツくん
＜お問い合わせ先＞
渡辺物産株式会社
東京都大田区北千束 3-1-3
フリーダイヤル 0120-270451
（平日 9 時～ 17 時まで）
Fax : 03-3748-4022
URL：http://www.watanabe-bussan.co.jp/
mail：info@watanabe-bussan.co.jp

SANWA
人のくらしを築しく
新年おめでとうございます。
建設業界がさらなる発展をとげる一年に
なることを願っております。
三和建装株式会社
代表取締役社長 中 衆司
東京都西東京市田無町 1 -12- 6
TEL：042-450-5811（0120-408-038）
http://www.sanwakenso.co.jp/

謹賀新年
マンション・ビル・公共施設の大規模修繕工事で
皆様の生活を豊かにリノベーションしてまいります。
株式会社ラクシー
神奈川営業所 所長 杉本 直樹
〒220-0003 神奈川県横浜市西区楠町10-8
TEL:045(290)3222 FAX:045(290)8363
http://www.ruxy.co.jp

謹賀新年
お客様のニーズに応えられる建物の
機能と価値を高めるご提案をいたします。
東海塗装株式会社
代表取締役 奈良間 力
〒146-0082 東京都大田区池上 5 - 5 - 9
TEL. 03-3753-7141 http://www.tkip.jp

迎春 謹んで新年のお喜びを申し上げます
皆さまのご健勝とご多幸をお祈りいたします。
本年もどうぞよろしくお願いいたします
株式会社 アサヒ建装
取締役社長 坂田 舟平
〒227-0038 横浜市青葉区奈良 3 -21- 2
☎045-961-7757 http://www.asahikenso.co.jp

迎春 謹んで新年のお喜びを申し上げます
皆さまのご健勝とご多幸をお祈りいたします。
本年もどうぞよろしくお願いいたします
株式会社 アサヒ総合防水
代表取締役 三浦 豊
〒194-0044 東京都町田市成瀬 3 - 1 - 5
☎042-710-6303

謹賀新年

お客様の多種多彩なご要望にお応えできるよう、
より上質な精度の高い仕上がりを提供しております。

リフォーム工房 カキザキ

代表取締役社長 柿 崎 隆 雄

〒031-0801 八戸市江陽５-６-20
フリーダイヤル 0120-940012
http://www.kakizaki-paint.jp

謹賀新年
明けましておめでとうございます

七福建設株式会社

杉 原 秀 樹

〒194-0021 東京都町田市中町１丁目15-７
TEL. 042-732-3834 FAX. 042-732-3693
http://www.7fukuken.co.jp

明けましておめでとうございます

一級建築士事務所

株式会社 なごみ設計

〒231-0033
神奈川県横浜市中区長者町５丁目56番地２ 千歳観光ビル２階
TEL. 045-250-0275 http://www.nagomisekkei.co.jp
info@nagomisekkei.jp

大規模修繕工事からメンテナンス工事まで、
信頼の施工で、多くの実績を誇ります。
本年もよろしくお願いいたします。

株式会社 伊 勝

代表取締役 伊 勝 勝 美

平成25年度横浜市優良工事表彰を受けました！

〒230-0052 横浜市鶴見区生麦１-５-３
TEL. 045-502-1604(代) FAX. 045-521-0287
http://www.ikatsu.co.jp

謹んで新年のお慶びを申し上げます

マンション設備改修専門会社として、
「技術と信頼」の実績を積み重ねてまいります。

京浜管鉄工業株式会社

代表取締役社長 平 松 拓 也

〒160-0011 東京都新宿区若葉１丁目12番５号
TEL. 03-3358-4871 http://www.keihin-se.com

あけましておめでとうございます

外壁塗装・防水・各種リフォーム工事
集合住宅やマンションの修繕工事

ALES アレス有限会社

代表取締役 川 本 喜 樹

〒336-0031 さいたま市南区鹿手袋１-23-１
TEL：048-838-2731 FAX：048-865-8833
http://www.kenkoutatemono.co.jp

明けましておめでとうございます

マンションの設備改修工事は
スターテックにお任せください！

株式会社スターテック

代表取締役社長 星 野 隆 之

〒144-0052 東京都大田区蒲田３-23-８ 蒲田ビル９階
TEL: 03-3739-8851 FAX: 03-5744-6133
http://www.star-tech-kamata.co.jp

明けましておめでとうございます。

当社は外断熱によって皆様の快適な住空間つくりを
お手伝いさせていただきます。

Sto Japan 株式会社 (シュトージャパン)

代表取締役 佐々木 隆

〒102-0093
東京都千代田区平河町２-11-１ 平河町ロンステート１階
TEL. 03-5216-1530 FAX. 03-5216-1760
http://www.stojapan.com

謹賀新年

株式会社 東京建物リサーチ・センター

〒102-0082 東京都千代田区一番町 17- 2
☎03-3221-2401 info@trcnet.jp

謹んで新春のお慶びを申し上げます

一級建築士事務所 株式会社 T. D. S
代表取締役 岡 俊 英
～大規模修繕コンサルティングから耐震診断・補強設計まで
〒103-0012
東京都中央区日本橋堀留町 1 - 6 -13
TEL. 03-5649-3666
http://www.tds-arc.com
mail: kanto@tds-arc.com

謹賀新年

大規模修繕工事における管理組合様のパートナー
一級建築士事務所
イーストサン株式会社
代表取締役 所長 西 尾 哲 二
〒136-0076 東京都江東区南砂 2 - 2 -16 東陽町グリーンハイツ301
TEL（03）5683-2403 http: //www.eastsun.jp
E-mail: eastsun@js6.so-net.ne.jp

建築物の劣化を防ぎ美観を創る、
優れた建築用機能性塗料の開発・市場展開をしてまいります。
本年もよろしくお願いいたします。
関西ペイント販売株式会社
代表取締役 毛 利 訓 士
〒144-0045 東京都大田区南六郷 3 -12- 1
TEL: 03-5711-8904 FAX: 03-5711-8934
http://www.kansai.co.jp

謹んで新年のお慶びを申し上げます

遮熱・断熱塗料、内外装材、塗り床材、
防水材（ウレタン塗膜防水材・FRP 防水材・
ポリマーセメント系防水材）の塗料メーカー
日本特殊塗料株式会社
代表取締役社長 酒井万喜夫
〒114-8584 東京都北区王子 5 丁目16番 7 号
TEL. 03-3913-6153 http://www.nttoryo.co.jp

明けましておめでとうございます

「顧客指向であること」
これが私たちの出発点です。
タキロンマテックス株式会社
代表取締役社長 谷 口 充 生
〒108-6030 東京都港区港南 2 -15- 1 品川インターシティ A 棟 30 階
TEL. 03-5781-8150 FAX. 03-5781-8130
http://www.t-matex.co.jp/

あけましておめでとうございます

『塗料界新報』発行元として、
塗料商品の情報をいちはやくお届けします。
株式会社 塗料界展望社
代表取締役社長 荒 井 康 雄
〒113-0021 東京都文京区本駒込 3 -22- 2
TEL. 03-3824-5711

OGINO KASEI CO.,LTD 新年のお慶び申し上げます
塗料・防水材の専門商社
荻野化成株式会社
代表取締役社長
荻野 圭輔
本社 〒239-0835 横須賀市佐原4-9-2
TEL 046-834-1611 FAX 046-836-4873
URL : http://www.oginokasei.co.jp

マンションライフライター

Kitamiの ひとことエッセイ

知らなきゃ損するマンション管理入門

管理組合のおカネにまつわる話③「支出を減らす方法」（管理委託費、水道光熱費編）

「収入を増やす方法」の次は、「支出を減らす方法」です。

管理組合の支出は主に、①管理委託費②水道光熱費③設備のメンテナンス費④損害保険料に分けられます。

①管理委託費とは、（1）管理組合会計および出納等にかかる事務管理業務、（2）管理員業務、（3）清掃業務、（4）建物・設備管理業務を管理会社等へ発注し、その対価を支払う費用のことです。

管理組合が自主管理できれば、管理会社へ払う委託業務費用はなくなりますが、一般的には管理会社に対して「全面管理」を委託している管理組合が8割を超えると言われています。

ただし、自主管理までいかなくても、各業務を分離発注している管理組合も少なくなく、各種設備業者と直接契約をすることで、管理会社へ支払う経費を節約しているケースもあります。

また、住民でできる植栽管理の個所は住民の有志が行う、管理員を住み込みから通勤にする、清掃員の出勤回数を毎日から週4回に減らす、毎月の設備点検を2か月に1度にするなど、委託内容の見直しによって支出の削減を実行している管理組合も多くあるようです。

気をつけたいのが、管理会社変更を利用した委託費の削減です。安易な値下げは管理の質の低下を招きます。まずは契約内容の把握・確認をしてから無駄（過剰サービス）を省く仕様に変更するなど、管理会社と交渉することが大切です。

◇

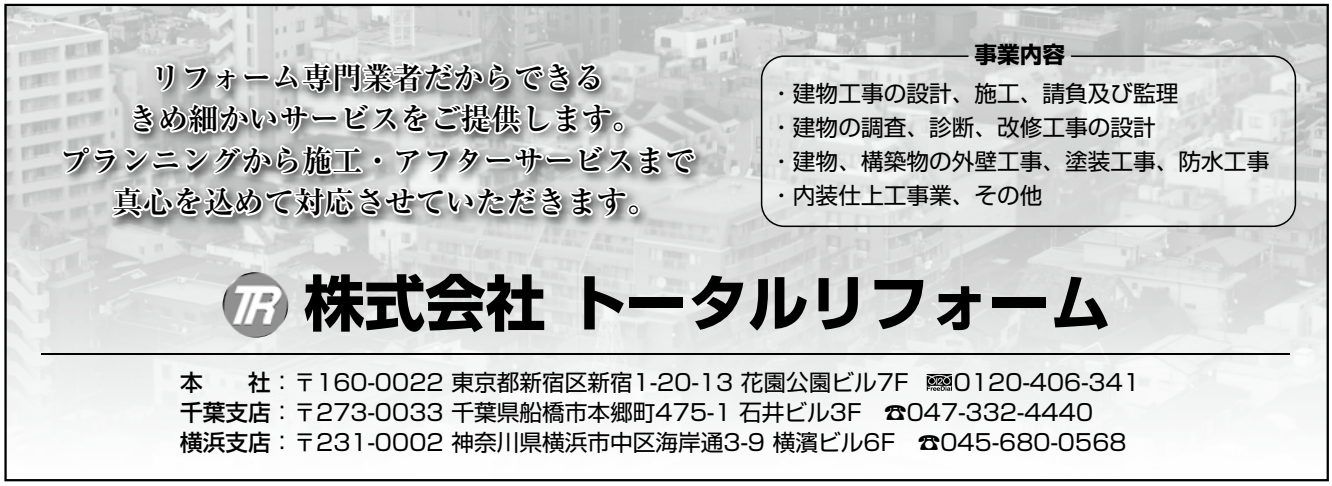
次に支出を減らす対象となるのが、②水道光熱費の中の主に電気です。

実際の削減例としては、共用廊下等にある電灯の間引き、LED照明への切り替え、電子ブレーカーの導入、電力一括購入サービスの導入などがあります。

電力一括購入サービスは共用部分で20％以上の削減効果があると言われていますが、サービス導入には全戸の契約切り替えなどが必要なため、各戸への説明、合意形成をしなければなりません。

直結給水方式へのシステム変更によるポンプの撤去、機械式駐車場の撤去など、③設備改修によりメンテナンス費等の削減ができた管理組合もあります。

共用部分にかかる電気代・メンテナンス費は必要か不要かを見極めると、大きな削減効果があるようです。



設計コンサルタントへの期待

NPO日本住宅管理組合協議会／集合住宅管理新聞『アメニティ』2013年11月5日付第374号「論談」より

◇ヒアリングは真剣勝負の場

NPO日本住宅管理組合協議会（NPO日住協）は、大規模修繕工事等の際は設計監理方式を勧めている。多額な費用を使う工事において、監理と施工を分けることで、より透明性を担保できることが理由だ。

設計監理方式においては、設計コンサルタントの資質が問われる。ヒアリングの際、参加施工会社にテストを出す設計コンサルタントがいると聞く。ヒアリングは、一社につきせいぜい１時間以内という短時間の中で、的確な質問を単刀直入に投げかけ、その会社や現場代理人の工事に対する考え方、態度、技術力や提案力などを聞き出して判断するものであり、真剣勝負の場である。

質疑を応酬することで管理組合と施工会社の双方の気持ちを明らかにし、疎通させる機会でもある。そういう場に、テストはそぐわない。しかも、その内容と現場代理人が必要とする知識・技能はあまり関係がないと思える。

発注者と施工者は基本的には対等な立場であり、設計コンサルタントが上位にあるような勘違いを内在しているように感じる。

◇管理組合のための設計コンサルタントを考えよう

設計コンサルタントは、発注者の利益確保が前提であるとはいえ、発注者である管理組合が理不尽、過剰要求をしている場合には、それを正し、筋を通すアドバイスをすべき立場にもある。そのために設計コンサルタントと施工会社はしっかりとしたコミュニケーションが求められる。

実際に工事に入ると経験豊富な現場代理人は、設計コンサルタントよりも現場を熟知している。改修工事は工事がはじまってから、設計にない問題が出てくるのが普通である。そういうことも含め、管理組合と施工会社をうまくつなぐ役割を設計コンサルタントが担うことを求められ、それも含めて設計監理方式のよさといえる。

しかし実態は、現場代理人におんぶに抱っこの設計コンサルタントもいる。

管理組合、社会資本としてのマンションのために、設計コンサルタントの奮起を促したい。

管理組合も、設計コンサルタントの剪定には十分に留意することが必要である。　（論説委員会）

- ❑ 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

ISO 9001　ISO 14001
JQA-QM6964　JQA-EM6433
「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　おかげさまで110周年

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
TEL03-3433-0503　FAX03-3433-0535
URL：http://WWW.KENSO.CO.JP
東北支店　千葉支店　横浜支店
中部支店　関西支店　札幌営業所　福岡営業所

TSK
Kaishu Sougou Takeuchi
株式会社 ティーエスケー

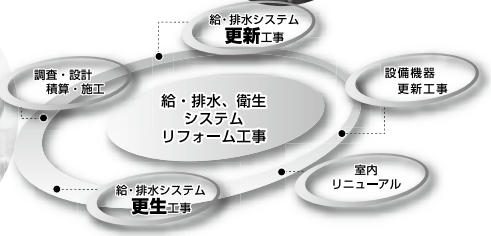
Going to the Next Stage

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

設備改修に心を込めて
—創業60年の実績と確かな技術

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



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

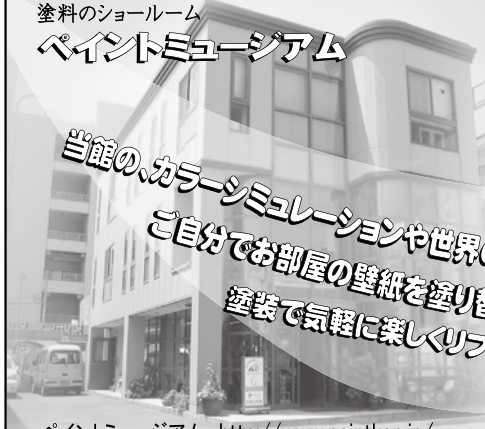
建物の寿命を延ばし、美しく蘇らせる総合仕上技術

当社は、30余年前より集合住宅の改修工事を手掛けております。
いま、ソエジマは、建物を蘇らせるという使命に燃え、これまでの実績の上に新たな研究開発を図り、人に・都市に・環境にやさしい技術革新を、建物再生、再構築に活かしてまいります。

おかげさまで 信頼と実績による 創業89周年

調査診断から総合仕上まで
株式会社 ソエジマ
東京都世田谷区経堂5-28-10 TEL 03-5918-6856
http://www.soejima.co.jp

塗料のショールーム
ペイントミュージアム



荻野化成㈱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。ぜひご来店をお待ちしています。

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
ご自分でお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/

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

Technology
Direct
Stock

大規模修繕コンサルティング/耐震診断・設計
一級建築士事務所 ㈱ T.D.S
ティー. ディー. エス

CERTIFIED EQA ISO 9001
ISO9001:2008
JIS Q 9001:2008

【本社】
〒103-0012
東京都中央区日本橋堀留町1－6-13
昭和ビル3階
TEL:03-5649-3666 /FAX:03-5649-3665

【横浜支店】
〒231-0023 横浜市中区山下町31
TEL045-264-4253

http://www.tds-arc.com

教えて！管理組合交流相談室　ベストアンサー編

Q3　理事会に全然出席しない理事がいて頭に来ています！

＜第48号5p参照＞

ベストアンサーに選ばれた回答

大切なのは住民間の負担の公平性

私のマンションの理事会では、出席した理事に1,000円を渡しています。

また、不在区分所有者からは管理協力金として1,000円上乗せして管理費を徴収しています。

小さな金額かもしれませんが、大切なのは負担の公平性です。「仕事が忙しい」「遠くに住んでいる」という理由で管理組合の仕事をしなくてもいいと思っている人もいます。

時間的負担、精神的負担、費用的負担と、負担にはいろいろあるということをみんなに知ってもらうことが重要でしょう。

＜参考＞※編集部

・平成20年度マンション総合調査（国土交通省）

○役員報酬の支払いの有無　n=2,165

役員全員に報酬を支払っている	17.7%
理事長のみに報酬を支払っている	1.2%
報酬は支払っていない	75.9%
その他・不明	5.2%

○役員報酬が一律の場合の額／月

～1000円	35.9%
～2000円	17.4%
～3000円	16.3%
～4000円	2.2%
～5000円	13.3%
5000円～	15.3%

・最高裁判例　2010年１月26日

不在区分所有者への管理協力金の徴収が「適法」という最高裁判決が下された。

協力金は月額2,500円。金額は役員報酬の原資にも充てられる。最高裁は判決で「管理組合の業務や費用は本来、組合員が平等に負担すべきだ」とした。

教えて！管理組合交流相談室　クエスチョン編

ベストアンサーにはクオカード1万円分をプレゼント！

他の管理組合ではどうしているんだろう？

管理会社や専門家ではなく、一般の人たちに聞いてみたいことがありますよね？

このコーナーでは、大規模修繕工事新聞読者からの質問を掲載し、他の読者からのアンサーを募集します。管理組合同士の交流相談会をページにしようという企画です。

ベストアンサーに選ばれた方にはクオカード１万円分をプレゼント！

他の管理組合に聞きたいことのある方、情報提供をしてくださる方は下記まで。

一般社団法人　全国建物調査診断センター
集計センター
〒104-0045 東京都中央区築地１－９－11－906
☎03-6278-0424　FAX.03-6304-0279
info@zenken-center.com

Q4　自宅で子ども向けの英語塾を開きたいのですが、どうしたらできますか？

自宅で子ども向けに英語のホームティーチャーをしたいと申し出たところ、管理組合の承認を得られませんでした。

ホームオフィスとするわけでもなく、英語塾として看板を出してまでやるつもりもありません。

他のマンションでもホームティーチャーはできないのでしょうか？

TOHO

私たちTOHO株式会社は、マンション大規模修繕工事の専門会社。マンションを建て替えずに、50年100年と、ずっと住み続けていくための修繕・改修を提案し、全国の建物の長寿命化をはかっています。

TOHO株式会社は、品質および環境マネジメントの国際規格である「ISO9001」「ISO14001」の認証を取得し、企業活動を推進しています。

http://www.toho-cp.co.jp

TOHO株式会社　〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-8-4 TEL.03-6892-7510（代） FAX.03-6892-7520　E-mail Toho@toho-cp.co.jp

マンション管理運営相談 エトセトラ

ペットにドーベルマン！？ 住民に咬みついた事件のその後は？

有名タレント夫妻が飼育していたドーベルマンが同じマンションの住民に噛みつき、それが原因で住民が転居したとして不動産会社が夫妻に賠償を求めた訴訟の控訴審で10月10日、東京高裁が１審の賠償命令額385万円を大幅に増やし、1,725万円の支払いを命じた。

マンションの専有部分の賃借人側の居住者がマンション内を通行中、他の専有部分の賃借人側の居住者の飼育に係るドーベルマンに咬まれ、負傷し、賃借人が退去した場合において、飼育者の被害者側の賃借人に対する間接損害である賃料収入の逸失利益につき、損害賠償責任が肯定された事例＜判例時報2197号＞

【事件の概要】

- マンションは全７戸。全戸が投資目的の分譲マンションで、賃貸料は175万円
- タレント夫妻と同じフロアに住んでいた住民の妻が2011年５月、マンション内で夫妻が飼育していたドーベルマンに咬まれ、全治11日間のケガを負った
- マンションの規則では室内で飼える小動物以外の飼育を禁止している
- 夫妻と住民との間では示談が成立したが、その後も現場を通るたびに気分が悪くなるため、住民は転居した
- 住民の転居により、途中解約された不動産会社が今後発生したであろう賃料5,225万円を損害として求めた
- １審の東京地裁は５月14日、夫妻に385万円の賠償を命じる判決を下した（転居した住民に不動産会社が求めなかった、途中解約の賃料２カ月分の違約金350万円と弁護士費用）

【高裁の判断】

賃借人の自己都合による解約と同視することは相当ではなく、本件事故により通常生ずべき通常賃料相当額の損害が生じたものと解することが公平の理念にかなうというべきであるとして、原審判決の賠償命令額385万円を1,725万円とした

【解　説】

実際ドーベルマンに咬まれた住民とは示談が成立し、訴えを起こした不動産会社は『間接的な被害者』である。

このため訴えた理由は、当然発生するであろう賃料が事件によって被害者が転居したために入って来なかった損害賠償額の請求であった。

一般のマンション管理組合がこの判例を参考にするケースはあまり考えられないが、「室内で飼える小動物以外の飼育を禁止している」というマンションの規則を守らないで起こった大型犬による事件として、ペット飼育に関するルールの徹底化を考えさせられる。

「ペット飼育禁止」というルールがあるマンションでも10％の住戸でこっそり飼っている状況のようだ。

ペットに関しては「犬の咬みつき」以外にも、エレベーター内やベランダに犬猫の毛がつく、動物アレルギーがあるなどの苦情があり、共同住宅の住民という意識があれば、ルールを守らなければいけないのは当然。どうしても飼いたい人は、ペット可のマンションへ引っ越すべきである。

全国建物調査診断センター
管理組合役員勉強会「大規模修繕、知らないと損する『失敗の研究』」

紙上採録　**12／15　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は12月15日、東京・京橋で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？」を開きました。

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㈱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「給排水管改修質問攻め、何でも来いや～」と題してマンション設備改修専門会社である㈱スターテックスタッフが講演を行いました。

当日は約30人の管理組合の方々が参加。リピーターも多く、大きな反響を得ました。

佐藤氏の第１部「大規模修繕、知らないと損する『失敗の研究』」を数回に分けて紙上採録します。次回の勉強会予定は３月23日㈰です（20ページ参照）。

大規模修繕、知らないと損する『失敗の研究』①
技術的なエースを配置してほしい…けど？

私のマンションには良い現場代理人を求めたい…「技術的なエース級に来てほしい」という管理組合さんが少なくありません。

果たしてそうした配置が可能なのかどうか。みなさんは施工会社に言えば、そうした人が「来てくれるんだろうな」と思っているかもしれません。

総務省統計局の「労働力調査」によると、建設業の就業者数は2006年558万人→2010年472万人で、この５年間で約86万人減っています。すさまじい減り方です。

こうした社会的背景の上で、当社リノシスコーポレーションがまとめた表が下記です。

改修専門業者における技術者数の比率

（例）：リノシスコーポレーション調べ

社名	３年間合計実績数	監理技術者資格要件者	人数	全従業員数	比率
A社	65件	１級建築士数 １級建築施工管理技士数	15人 57人	220人	32.7%
B社	119件	１級建築士数 １級建築施工管理技士数	4人 34人	141人	26.9%
C社	181件	１級建築士数 １級建築施工管理技士数	45人 179人	452人	49.5%
D社	175件	１級建築士数 １級建築施工管理技士数	35人 138人	608人	28.4%

当社では、工事の監理をした施工業者は全国で80社を超えます。年間入札件数はほぼ200件ありまして、膨大な数の見積書、同時に所属の技術者・有資格者のリストを徴収しております。

そのひとつの例で、改修専門の大手A ～ D社をまとめました。

監理技術者（法令により再下請額4500万円以上の工事を行う場合に必要な資格）の専任の配置がどのくらいできるのか。全従業員に対してのそれらの資格者割合はどのくらいなのか、パーセンテージで出しました。

49.5%と突出した会社もありますが、３割前後であることがわかります。全従業員ということは営業、事務部門の人間も含めた人数になり、現場へ配置できない資格者もいるので、この数字よりも若干低くなるかもしれません。

すなわち1級の人間来てくれよ、といってもこのくらいの人数しかいないなんです。

この中でさらにエースのような人間の配置を、「はい、わかりました」とできるかどうか。

この数字を踏まえた上で、考えると「エース」にこだわると、リスクを負いかねないことがわかります。

会社としても宝の「エース」はどういったマンションに配置されているのか。企業としては最大限の経営効果を狙うのが、原則であり、常識です。

難易度の高い物件、受注した限りこの人の実力でなければできない物件に配置するのが常套です。

次にその工事に広告・宣伝効果がある。波及効果があるものですね。経済的メリットもあります。過去と直近の継続性のある物件もあります。

ただし、すべては施工会社側の判断なのです。みなさんが「ああしてくれ、こうしてくれ」といっても、施工会社が決めることには変わりありません。

そうなると、「エース」の配置に会社としては、大住戸数、超高層タワー、塗装や防水以外の工事がある、地域的に起爆効果がある立地である等の条件が出てくるのは当然です。

例えば、住戸数100戸未満の中低層ファミリー型マンションに「エースを投入します」なんて、話があれば、それはその会社は大丈夫なのかな？と逆に不信になります。

「エース」は引く手あまたです。「エースを用意していた物件が急にキャンセルになりまして」などという営業トークは怪しまなければなりません。

現場代理人について、会社が「心配ですけど」というはずがありません。「絶対大丈夫です」というに決まっています。若ければ「次のエース候補です」くらいいうでしょう。

100点でなくても、０点ではありません。次は、安定で確実な現場代理人の選定方法です。（つづく）

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

株式会社リノシスコーポレーション
一級建築士事務所
横浜事務所　横浜市中区北仲通2-17-2　045-227-5789
東京事務所　東京都新宿区市谷田町2-20　03-5206-5789
大阪事務所　大阪市中央区内淡路町1-3-4　06-6944-0567
大規模修繕工事のコンサルティング会社
管理組合様の良きパートナーとして
住みよい住環境をつくるお手伝い
豊かな心を創造します
調査・設計・監理・管理組合運営 etc マンションのことなら何でもご相談ください

RENOSYS
Renovation System
http://www.renosys.jp

日本特殊塗料㈱

商品紹介

ガラス面用遮熱塗料 塗料でできる節電・省エネ・快適生活

専有部分の省エネ対策として商品開発されたのが、日本特殊塗料㈱のガラス面用遮熱塗料「NTサーモバランス」。ガラスやサッシの交換ではなく、既存の窓ガラスに商品の塗膜を作ることによって、赤外線・紫外線を吸収する。

この「NTサーモバランス」を室内側から塗装することで赤外線を吸収し、夏場の室内温度を抑制し、節電効果も発揮する。

冬は室内の熱が外部に逃げるのを防ぎ、暖房効率を高めることにつながる。エアコンの省エネ化に貢献し、快適な室内環境を実現する商品である。

熱を遮断できず、そのまま室内に侵入し、温度も上昇します。
不快な環境になるだけでなく、冷房の効率も悪くなります。

NTサーモバランスが赤外線を吸収し、熱の室内への侵入を低減します。冷房の効率も向上し、省エネにも役立ちます。

特長と効果

メリット1
- 夏は、太陽光線の赤外線波長を塗膜が吸収することで、室内温度の上昇を抑えることができる
- 冬は、夜間の赤外線を吸収することで室内の熱が外部に逃げることを抑制する

メリット2
- 視可光線の透過率は80%以上と高く、視界を妨げることなく、色の変化はほとんどない

メリット3
- 紫外線を大幅カットし、家具やカーテンなどの色あせを防ぐことができる

メリット4
- 夜間は室内照明から発生する紫外線を抑制しているため、窓ガラスへの虫の飛来を防ぐ

メリット5
- 複層ガラスへの取り換えなどと比べると、塗装だけに工賃が格安

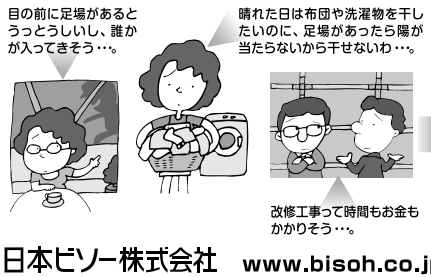
●問い合わせ
日本特殊塗料株式会社　東京営業所
〒114-8584　東京都北区王子5-16-7
☎03-3913-6203　　http://www.nttoryo.co.jp

BVE Building Value Engineering

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

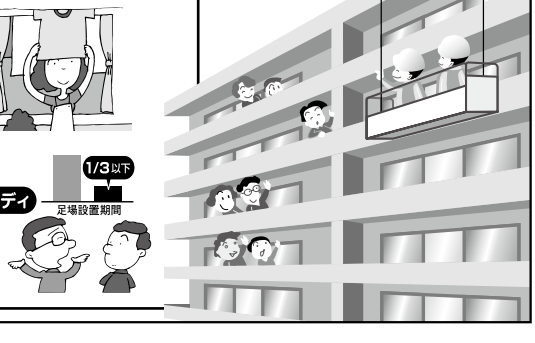


ゴンドラ足場システムなら

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、足場を伝っ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

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。

外装の塗り替えから共用部分のグレードアップ・給排水衛生設備・外構・内装工事に至るまで、集合住宅におけるトータルな改修工事を当社がご提案できるのは、豊富な経験とノウハウ、そして徹底した教育システムによる人・技術・設備・情報の確立にあります。自社雇用の熟練した職人による施工など、品質管理も万全に、お客様の多様なニーズにお応え致します。

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・ゴトー

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

株式会社ヨコソー

～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。

◆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　埼玉県戸田市笹目 7-2-15　TEL：048-449-0091　FAX：048-449-0094

ASAHI
ISO 9001:2008, JIS Q 9001:2008

ランニングコストに優れた環境配慮型シート防水

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

が施工をお届けします。

KÖSTER
Waterproofing Systems

株式会社アサヒ建装

国土交通大臣許可(般-20)第22939号

神奈川県横浜市青葉区奈良3-21-2
TEL：045-961-7757, FAX：045-961-7767
e-mail：info@asahikenso.co.jp

0120-39-7757
http://asahikenso.co.jp/

私た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・低コスト・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
0120-50-8183

株式会社イワサ&M's

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 3/23（日）
13：30～17：00
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㈱
㈱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「大規模修繕工事事例特集」

「他のマンションはどうしてるの？」「本当にあった工事の怖い話、嬉しい話」「成功談、失敗談 10 連発」…

講師：㈱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

大きな反響をいただき、リピーターも増えている勉強会。

前回12月15日は、「大規模修繕、知らないと損する『失敗の研究』」をテーマにいたしましたが、今回はさらに現場リポートに近いテーマとして事例特集といたします。

大規模修繕工事を予定している管理組合への参考として、また今までのセミナーにはない驚きの真実が浮き彫りになることも必至です！

第 2 部「給排水設備改修事例特集」

「配管修繕工事は勉強しなければ大損する？」「工事実例集、現場からのレポート」「工事業者の本音、秘密を教えます」…

講師：㈱スターテック

現場を知った上での裏表のない講義にファンが急増。他では出てこない本音トークも飛び出します。

前回は、時間の都合により、質疑応答ができませんでした。今回はできるかぎり、参加者とのやりとりする時間を設ける予定です。

●会場：㈱住宅あんしん保証本社会議室　　東京都中央区京橋1-6-1　三井住友海上テプコビル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。

お問合せ 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：03−6272−5468　E-mail：info@zenken-center.com

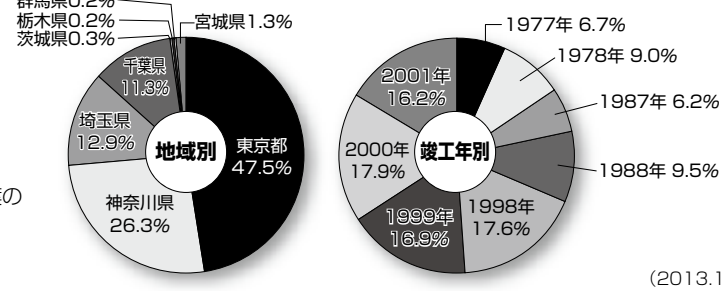
---

本紙は、首都圏を中心とした約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。

発行部数 7,000部

配布先 東京、神奈川、埼玉、千葉の主要マンション

配布先マンションデータ



（2013.1 改訂 3）

※各マンションには 1 部お届けしておりますが、複数部ご希望の方はセンターまでご一報ください。

● 問い合わせ先 ●
〒104-0045 東京都中央区築地 1 - 9 -11-906　　TEL. 03-6278-0424　FAX. 03-6272-5468
info@zenken-center.com　　◆バックナンバーはHPをご覧ください。http://www.zenken-center.com

マンション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 7,500 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。

当新聞をマンション全戸に無料でお届け出来ます！

毎月、新聞発行と同時に、各戸に同じ内容のメールマガジンを配信いたします。

マンション住民全員が情報の共有が出来ます！

全住民が情報を共有することで、役員交代がスムースに出来ます！

新聞をマンション全戸に回覧したり掲示する必要がなくなります！

大規模修繕工事新聞メールマガジン

大規模修繕工事における住民の合意形成がスムースになります！

今すぐ、お手続きを！

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

手続きは簡単！

①新聞のホームページ（下記アドレス）にアクセスしてください。

http://daikibo.jp.net/

②あなたのメールアドレスを入れ、送信するボタンを押してください！

③「大規模修繕新聞のメール配信登録が成功しました。」のメールが(24 時間以内に）返信されたら登録完了です。

あなたのメールアドレスに毎月５日に新聞が無料で届きます。

配信されたメールを開き、下記のバナーのいずれかをクリックすると、新聞が閲覧出来ます。

電子ブックで読む　　PDF 版はこちら

パソコン、ipad,iphon,Andoroid 端末で閲覧可能です。

一般社団法人　全国建物調査診断センター
〒160-0023　東京都新宿区西新宿 8ー21ー1 サンパレス新宿 603
TEL：03-6278-0424　　FAX:03-6304-0279　Email: info@daikibo.jp.net