

よくわかるマンション大規模修繕

SUN

ISSUE
04

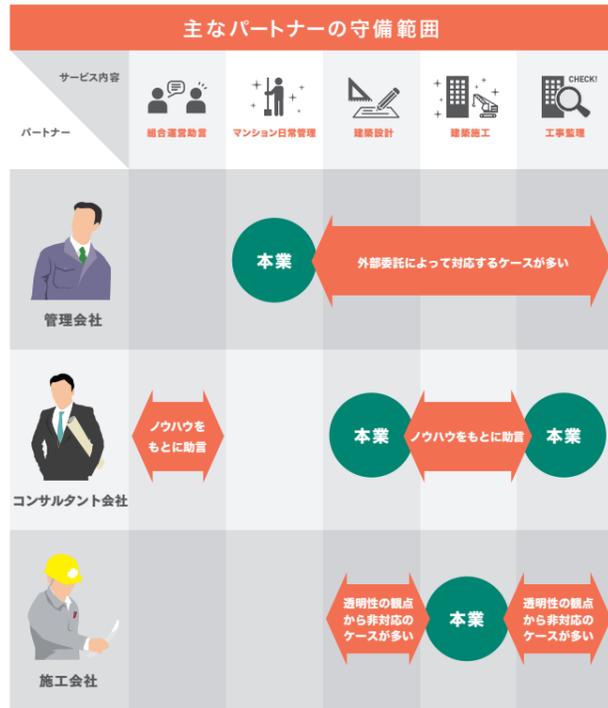
01 >>>>>> 06

コンサル導入の手引き



よくわかるマンション大規模修繕

SUN



A Q1 大規模修繕の外部パートナー

大規模修繕の取り組みを進めていくには、建築や施工に関するノウハウや専門知識が必要となります。ただ、修繕委員となった皆さんがその様な知識・ノウハウを十分に備えているというケースは、現実にはほとんどありません。また、修繕委員の皆さんは居住者でもあるため、修繕すべき箇所や更新すべき設備、それらに投下すべき費用のバランスを客観的に判断する必要があります。

設計・施工・監理といった専門的作業と、そのチェックに必要な専門知識やノウハウを提供し、第三者として客観的なアドバイスを提供するのが「パートナー」の役割です。パートナーは大きく分けて管理会社、コンサルタント会社、施工会社の3つで、それぞれ左図のような役割を果たしてくれます。

前号のまとめ 5分でわかる大規模修繕

SUN INDEX

ISSUE 04
01 >>>>>> 06
発行：株式会社 太陽
デザイン：DONGURI

よくわかるマンション大規模修繕

Remind 前号のまとめ ~5分でわかる大規模修繕~ p2

Chapter 1 コンサルタント会社の提供するサービスとその価値 p3

Chapter 2 ~ 発掘編 ~ コンサル導入マニュアル p6

Chapter 3 ~ 提案依頼編 ~ コンサル導入マニュアル p7

Chapter 4 ~ 比較・選定編 ~ コンサル導入マニュアル p9

Chapter 5 ~ 内部手続き編 ~ コンサル導入マニュアル p11

Chapter 6 ~ 契約締結編 ~ コンサル導入マニュアル p13

マンション大規模修繕 用語集 p14

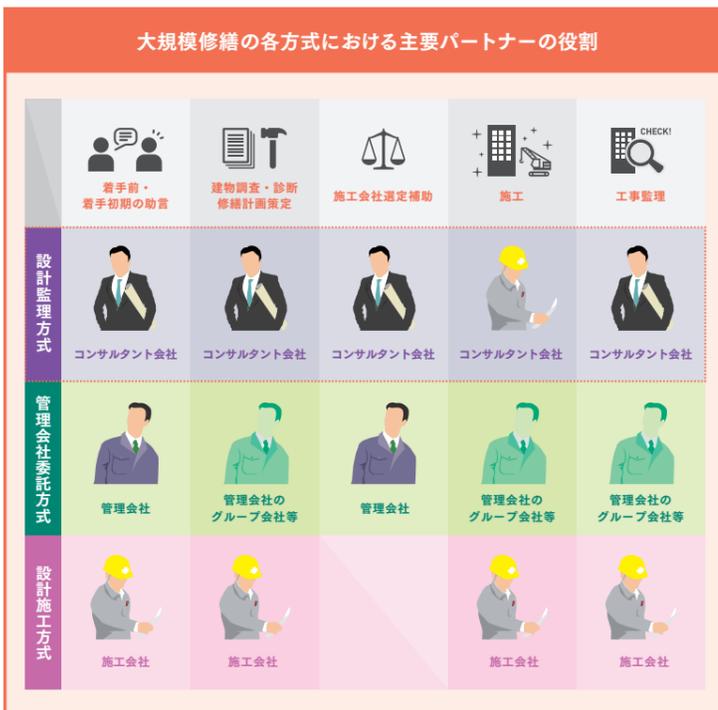
株式会社 太陽の大規模修繕 p15

お客様の声 - PV 浦和マンションさま - p17

特別漫画「CAPTAIN SUNLIGHT」 p18

付録/次号予告 p22

特集 コンサル導入 の手引き



A Q2 結局どのパートナーがいいのか？

近年のトレンドは、一級建築士事務所が母体となるコンサルタント会社をパートナーとする設計監理方式が主流です。左図の通り、計画や設計の段階を担う業者と、工事の段階を担う業者を、明確に切り分けられるのがこの方式の特長となります。コンサルタント会社が設計した工事計画をもとに施工会社が

工事を行い、その精度や品質が仕様通りであるかをコンサルタント会社がチェックすることで、施工品質の担保が期待できます。また、施工会社選定の際、施工会社が提出する見積りの妥当性をコンサルタント会社がチェックすることで、最終的に工事費用が圧縮できるという点も大きなメリットです。

コンサルタント会社の提供するサービスの価値

コンサルタント会社が提供する一般的なサービス

コンサルタント会社は、マンションの劣化状況を調査し、その結果をもとに修繕すべき箇所の優先順位付けや、工事の手法と品質レベルの検討、概算費用の算定を行います。その後、施工会社を選定する際にアドバイスしたり、実際の工事が事前に計画した箇所・手法・品質できちんと進んでいるかのチェックもコンサルタント会社のサービスの一環です。

これら一連の作業には、建築・施工についての幅広い専門知識が必要で、通常、修繕委員会だ

けで対応するのは難しいところがあります。修繕委員会がまかないきれない専門的な知識やノウハウをカバーしてもらえるところという点こそが、コンサルタント会社の本質的な価値といえるでしょう。

ただ、修繕委員会としては、専門的な事柄を多く含むコンサルタント会社の仕事の内容・状況を理解しながらも大規模修繕を進めていく必要がありますし、それを「なぜこの工事が必要なのか、かかる費用は妥当なのか、やらないとどうなるのか？」といったレベルに噛み砕いて全組合員へ説明していくことが必要です。

コンサルタント会社が提供するサービスのフロー

したがって、建築や施工に関する専門的な事柄を素人にもわかりやすく説明できるかどうか、コンサルタント会社を見極める重要な要素になります。

コンサルタント会社が提供するサービスは、大規模修繕の進行に沿って建物調査・診断、修繕計画の策定、施工会社選定の支援、工事監理というフローで進んでいきます。また、各段階で発生する管理会社や施工会社との調整や交渉についても随時支援を行います。

修繕計画の策定

コンサルタント会社は、建物調査・診断の結果から、修繕工事の対象箇所や各工事の内容・手法・品質、それらを実現するために必要と考えられる費用を「修繕計画書」としてまとめます。

修繕計画書の内容は、工事仕様書と予算書の2種類になります。工事仕様書は施工会社へ向け、いわば「工事の教科書」です。塗装の重ね塗りの回数や防水工事の工法といった施工の方法や材料・品質の指定などが細かく記載されています。予算書は、その工事に大体いくらかかるのかがわかる書類です。どんな建築材料がどのくらい必要か、さらにそれぞれの金額、加えて施工費などが記されています。

工事仕様書・予算書は、居住者向けに工事の内容と費用を説明する際や、施工会社に見積りを依頼する際の基礎資料となります。ただ、これらは施工会社向けに書かれた専門的な内容なので、居住者向けの説明には写真や図を主体としたわかりやすい資料を別途作成するのが通例です。居住者向け説明資料の作成や、実際に説明を行う際のサポートもコンサルタント会社のサービスの一環です。

建物調査・診断の心配・実施・分析・報告

大規模修繕工事の前には必ず建物の調査・診断を実施し、この結果をもとに修繕の範囲と工事内容を検討していきます。

調査・診断の内容は、居住者へのアンケートや建物の目視、測定器による試験などです。アンケート項目の作成や、試験の項目設計、当日の試験やその人員手配、結果の分析、最終的な報告書のとりまとめはコンサルタント会社が担当しますが、居住者への事前周知とアンケートの配布・回収は修繕委員会側で対応する場合があります。

アンケートの例

アンケートは、専用使用部分にあたるバルコニーの劣化状況を中心に、建物まわりの気になる汚れや傷みに関するものです。バルコニー部分についてはマンション全体としての傷み具合の傾向をつかむため、全戸数の1/2割くらいを目安に調査する必要があります。立ち入り調査を許可する人が1割を下回った場合、修繕委員会が許可してくれる人を探さなければなりません。

析した診断報告書をコンサルタント会社とりまとめ、理事会および修繕委員会向け、居住者向けで計2回の説明会を実施します。居住者向けの説明会については、理事会と修繕委員会が主催者となりますので、周知・参加者管理・会場の手配・設営・当日説明対応は理事会と修繕委員会協力して進めていくことになります。ただし、技術的な内容に関する当日の説明や居住者からの質問対応はコンサルタント会社も同席して支援してくれるのが通例です。

その後、調査・試験の結果を踏まえてどこがどのよう傷んでいて、どう対処すべきかを分

居住者向け説明資料(抜粋)



予算書(抜粋)

内訳明細書						
No.	品名	仕様・形状・寸法	数量	単位	単価	金額
1	外装修繕工事		1	式		2,500,000
2	修繕費		1	式		9,000,000
3	防水工事		1	式		2,000,000
4	バルコニー修繕工事		1	式		2,000,000
5	シーリング工事		1	式		2,000,000
6	雨樋修繕工事		1	式		5,000,000
7	経路修繕工事		1	式		4,000,000
8	防水工事		1	式		6,000,000
9	その他修繕工事		1	式		17,000,000
10	修繕費		1	式		7,000,000
合計						86,500,000
消費税計						57,300,000
消費税					8%	4,520,000
総合計						148,320,000

工事仕様書(抜粋)

2.特定仕様書(2.5階換気工事)						
工程	品名	材料名称	単位	数量	単価	金額
下地調整	下地調整仕様にによる。	一般名称	材料名称	単位	数量	単価
		材料名称	単位	数量	単価	金額
上層(1)	樹脂タイル目地用防錆性機水防止材料	ニメグアクリル	リットル	1	1000~1300	30分以内
上層(2)	樹脂タイル目地用防錆性機水防止材料	ニメグアクリル	リットル	1	1000~1300	30分以内

※工事仕様書・予算書・居住者向け説明資料については、本誌5号で詳しくご紹介いたします。

施工会社選定の支援

修繕計画の確定後は施工会社の選定を進めていきます。候補となる施工会社の公的実績データの提供や比較表作成、面談同席、面談用ヒアリングシート提供、施工会社からの見積り内容チェック、選定判断へのアドバイスなどが、この段階でコンサルタント会社が提供するサービスです。

工事監理

工事監理とは工事の進捗や品質をチェックすることです。着工後は、施工会社側でも「現場代理人」という役割の担当者が、随時チェックしていきませんが、それはあくまで施工の当事者によるもの。コンサルタント会社は建物の専門家としての目線で仕様や工程を客観的にチェック

施工会社の比較表の例

項目No.	会社名	1 (株)××リフォーム	2 〇〇建設(株)	3 (株)△△コーポレーション	4 ◇◇◇◇(株)	5 (株)☆☆☆☆	
1	会社設立	2001年	1976年	2008年	1956年	1990年	
2	資本金(円)	3億	1億	2億5千万	9億8千万	5億	
3	本社所在地	東京都港区	神奈川県横浜市	千葉県船橋市	東京都中央区	埼玉県さいたま市	
4	最寄の支店・営業所	東京都港区	埼玉県さいたま市	千葉県船橋市	東京都中央区	埼玉県さいたま市	
5	種別	改修工事会社	改修工事会社	改修工事会社	改修工事会社	改修工事会社	
6	建設業許可	特-26第xxxxx号	特-26第xxxxx号	特-24第xxxxx号	特-24第xxxxx号	特-24第xxxxx号	
7	従業員数	353名	161名	652名	1096名	829名	
8	工事実績 (1億円以上)	2013年度	15件	6件	18件	36件	27件
		2014年度	17件	8件	21件	42件	29件
		2015年度	14件	7件	22件	41件	35件
		3年度累計	46件	21件	61件	119件	91件
9	売上高(円)	2013年度	188億	67億	278億	560億	420億
		2014年度	255億	76億	315億	721億	433億
		2015年度	183億	71億	343億	723億	572億
		Y点	891点	827点	1010点	752点	742点
10	経営規模等 評価結果 通知書	X2点	881点	902点	993点	817点	773点
		P点	建築一式:1179点	塗装:1168点 防水:1007点	塗装:1012点 防水:986点	建築一式:992点	建築一式:995点
		ISO9001 ISO14001	〇 〇	〇 〇	〇 〇	〇 〇	〇 〇
12	見積り提示額(円)	198,000,000	197,000,000	175,600,000	210,000,000	230,000,000	
13	備考	改修実績豊富 改修業界大手	改修実績多数 P点塗装・防水 1000点超え	改修実績多数	改修実績豊富 改修業界大手	中規模改修実績豊富 埼玉県老舗	

※施工会社の比較表については、本誌6号で詳しくご紹介いたします。

管理会社・施工会社との
交渉支援

管理会社や施工会社と何らかの交渉をする必要が生じた際、修繕委員が不安を感じがちな建築や工事の専門知識、業界慣行などの点についても、コンサルタント会社へ相談すればアドバイスをもらえます。ただ、管理会社・施工会社と契約関係にあるのは理事会です。交渉するのはあくまで理事会・修繕委員会になります。コンサルタント会社の立場上、交渉の代行まではできないものと考えておきましょう。

コンサルタント会社への報酬

コンサルティングに対する報酬は、なにをするか、何回来て、なにを提出するか、など請け負う項目によって異なります。見積書にはこれらの項目に対する料金が記されているはずなので、相見積をする際はよく見比べましょう。

見積りの各項目の中で、総額に対する割合が大きくなります。その理由は、現場へ足を運ぶ人件費がかかるからです。もし週に2回、3回と他社より頻度が高い場合は、その分費用も高くなります。他社と比べて費用が高い場合は、その理由を確認しておきましょう。

なお、見積書に細かい内訳が記載されておらず「〇〇一式」などと書かれている場合は要注意。コンサルタント会社は、大規模修繕に必要な費用の妥当性や根拠の説明を支援する立場ですので、自社の費用の妥当性や根拠を提示できないのは論外です。

Chapter 2

コンサル導入マニュアル
発掘編

どのようにしてコンサルタント会社を探すのか？

コンサルタント会社を探すには下記のような方法があります。最近ではインターネットが主流ですが、一概にどの方法がベストというものではなく、その時の状況で試せる限りの複数の方法を組み合わせるとよい会社を探していくことをおすすめします。

1 インターネット

「大規模修繕 コンサルタント」といった検索ワードで複数の会社が見つかるはず。できる限り実績が豊富で、各業務に対する姿勢がわかりやすい会

社がベターでしょう。Webサイトが素人にもわかりやすい内容になっているか、サイト上の説明がどれだけ丁寧かといった点も、その会社の仕事に対する姿勢を見極めるポイントになります。

2 知人や関係者からの紹介

マンションの大規模修繕に関するコンサルティングは、近年急速にニーズが高まった事業です。そのため会社の実力に開きがあるのは事実。自治会や町内会、近隣マンションの理事会などとの交流から、既に大規模修繕工事を完了させた他のマンションで実力が証明されている

コンサルタント会社を紹介してもらえようならば、積極的にコンタクトを取るべきです。また、過去にコンサルティングを依頼したことがある会社など、すでに実力がわかっている会社があるならば、そこにも声をかけてみるというのも一つの方法です。

3 公的機関等からの紹介

都道府県、市町村、もしくはそれら公的機関から委託を受けた団体も、マンション管理や大規模修繕を支援しています。自治体のWebサイトを確認し、そうした窓口が身近にあるようなら、コンサルタント会社へ直

4 専門紙を通じて公募

コンサルタント会社や施工会社が購読している専門新聞や雑誌を通じて公募します。一般的には知られていない媒体ばかりなので、どれに掲載すればいいかは管理会社へ相談してみてもいいでしょう。

接コンタクトする前に一度相談してみてもよいでしょう。

提案依頼編

候補先の絞り込みから
初回面談までの実務

候補を一通りピックアップしたあとは、その中から実際にコンタクトする会社を絞り込み、各社との初回面談を設定・実施します。各段階でのポイントは次の通りです。

候補先の絞り込み

コンサルタント会社を選択する際は、できる限り数多く接触した方が、よい会社と出会えるチャンスが広がります。しかし、調整や面談の手間を考えると、実際にコンタクトを取るの3〜5社程度になるのが一般的です。

連絡

選んだ各社へ連絡していきます。大規模修繕のコンサルティングを相談したい旨・希望時期・マンション

この段階での絞り込みの目安となるのは、各社のホームページから読み取れる実績の豊富さ・説明の丁寧さ・会社としての姿勢に共感できるかといった点や、紹介元から聞いた過去の仕事の評価となりますが、やはり実際に会ってみないと判断し難いところがあります。あまり精密に絞り込もうとせず、ざっとの比較で上位3〜5社程度を選んで次の段階へ進みましょう。

1 面談希望日時

都合のよい日時をあらかじめ委員会内で調整の上、できれば2〜3つ程度の日程候補を伝えます。複数のコンサルタント会社との面談を同じ日の別な時間帯で設定していく場合は、1社当りの面談時間を1時間から1時間半、次の会社の時間枠までに1時間程度は間隔をあけておきましょう。

2 面談時に用意できる資料

初回面談で提示したい資料は、竣工図書・修繕履歴の記録・長期修繕計画書の3点です。これらが用意できない場合、マンション販売時のパンフレットがあれば建物の構造やエレベーターの数など最低限の情報伝えることができます。

初回面談

初回面談の際、コンサルタント会社側からは通常1〜3名程度が参加しますので、この人数プラス修繕委員会側の参加者が打ち合わせできるスペースを用意しておきましょう。打ち合わせのおもな内容は次の通りです。

1 顔合わせ

あいさつ、名刺交換。

2 先方会社説明

会社の業務範囲やコンサルティングの特色、強み、姿勢やポリシーを説明してもらいます。会社案内や実績紹介資料は後日の情報共有のために保管しておきましょう。

3 依頼内容説明・資料開示

竣工図書・修繕履歴の記録・長期修繕計画書を提示しつつ、希望

時期、現在の取り組み状況、期待する支援内容を伝えます。劣化が気になっていたり、追加・更新を検討している設備があれば、あわせて話しておきましょう。

この際、コンサルタント会社から修繕積立金の状況が聞かれるかも知れませんが、まだ開示するべきではありません。積立金の状況に合わせるのではなく、まずはマンションを客観的に見て最善の修繕プランを提出してもらおうのがおすすめです。

4 建物案内

マンション全体を案内します。エントランスやエレベーターのような利用頻度が高い場所はもちろん、非常階段、屋上や地下といった普段は立ち入らない部分、駐輪場や機械式駐車場、どこか1室の居室とバルコニー、劣化が気になっている箇所を一通り見てもらう形です。案内ルートの検討や鍵の確保は事前に済ませておくといでしょう。

5 見積り依頼

ここまでの感触がよければ、最後に見積りを依頼します。何かしら違和感があった場合は、依頼はせずに面談を終了し、委員会内で対応を話し合うべきです。その際の判断基準としては以下のようなものがあります。

● 誠実さ、対応の真摯さ

劣化箇所の写真を撮ったり、こちらの話を丁寧に聞いて理解しようとしているかといった、基本的な対応に違和感がないかに注意しましょう。また、事前に下見や調査を行っている形跡があったかなどもチェックポイントとなります。

● 経験

マンションの大規模修繕は特殊な工事であり、新築工事とは勝手が違います。マンションの大規模修繕における30件以上または5年以上の経験があると安心です。加えて、実績の中に構造・立地・抱えている課題などの面で自分のマンションと似たものがあればなおいいです。非常に高いハードルですが、できるだけこれらの条件に合致する会社に依頼したいところです。

● 説明のわかりやすさ

大規模修繕は「工事」なので、打ち合わせ時はどうしても建築や工事の専門用語が出てきますが、修繕委員がそれらのすべてを勉強し、理解していくのは困難です。専門的な用語や概念を平易な言葉でわかりやすく説明でき

候補会社の発掘
(P6参照)

候補先の絞り込み

- ✓ ホームページ等の公開情報
- ✓ 紹介元からのヒアリング

面談候補日・面談場所の
内部調整

連絡

- ✓ 基本情報
 - 大規模修繕の時期
 - マンション名
 - 所在地
- ✓ 面談候補日
- ✓ 提供可能な資料

建物案内ルート検討・
鍵の用意

初回面談

- ✓ 顔合わせ
- ✓ 先方会社説明
- ✓ 依頼内容説明・資料開示
- ✓ 建物案内
- ✓ 見積り依頼の有無判断
- 判断ポイント
 - 誠実さ・対応の真摯さ
 - 経験
 - 説明のわかりやすさ
- ✓ 見積り依頼 or 断り連絡(後日)

候補会社の比較・選定
(P9〜10参照)

るのも優秀なコンサルタントの条件といえます。

見積りを依頼しない会社には
後日メールで断りの連絡を
する

委員会内で話し合った結果、見積り依頼を見送ることになった場合は、断りの連絡をするのがマナーです。連絡の手段としてはメールが一般的です。

コンサルタント会社への提案依頼の流れ

コンサル導入マニュアル

比較・選定編

初回面談を経て、各社に見積りを依頼したあとは、提出された見積り内容や提案を比較して、依頼先を選定していく段階に移ります。なお、この段階での修繕委員会による「選定」は、あくまで諮問機関としての参考意見の取りまとめであって、最終決定ではないという点に注意が必要です。

スピードが遅い」という事実は比較・選定の際の参考情報として残しつつ、メールや電話で状況を確認してみましょう。

また、見積りを持参して説明したいという会社もあるかもしれませんが、まずは各社の見積りを集めて委員会で比較し、各社への確認事項を明確にしてから説明を聞くのがおすすめです。

述になってる項目はその詳細を確認する必要があります。また、A社とB社の見積りを見比べたとき、A社の見積りにはない項目がB社にある場合、同じ項目なのにA社とB社で大幅に値段が違う場合などは、A社とB社の双方にその理由を確認した方がよいでしょう。特に「工事監理」の項目では、想定している現場確認の頻度によって各社で価格差が出がちです。

見積りの受領

通常、依頼後2週間程度で見積書が発行されます。発行があまり遅いようなら、「この会社は対応

見積り内容の確認・比較

各社の見積り内容を確認・比較し、不明点や掘下げて確認すべき点をまとめます。例えば、「〇〇一式」といったあいまいな記

2回目の面談

日程調整の上で各社に再度来訪してもらい、見積りと提案の内容を説明してもらいます。こ

の時は修繕委員だけでなく、情報共有のために理事会から何人か出席してもらいましょう。所要時間は40分程度です。面談の内容と時間配分は以下のようないメージです。

1 見積り金額の説明・20分

コンサルタント会社から見積りの内容を説明してもらいます。細かな点の確認や質疑応答は後として、ここでは説明の丁寧さや、素人でもわかる言葉で話してくれているかといった点をチェックしておきましょう。

2 提案内容の説明・10分

これからコンサルティングを進めていくにあたっての方針や、対応してくれる範囲、進行イメージを大まかに説明してもらいます。この際、他社との差別点もあわせてアピールしてもらいましょう。居住者向けの説明資料や、修繕計画書のサンプルなども見せてもらえればベターです。説明の丁寧さ・わかりやすさは引き続きチェックします。

3 質疑応答・10分

事前にまとめておいた見積りに対する確認事項のうち、ここまでの説明で解消されなかった

比較・選定

見積りと提案の内容、面談の際やその周辺のやりとりの印象を総合して、依頼先を決定します。この時、見積りの金額はもちろん重要な要素になるのですが、一方で相対的なものでもあります。例えば、幅広いサポートと手厚い対応を前提とした見積りであれば、先方も時間をかける分だけ金額が上がってしまうのは仕方ありません。

大切なのは金額ではなく、金額に見合った働きをしてもらうか、大規模修繕に取り組む2〜3年間を通じてつねにきちんと対応してくれそうか、マンションの未来を左右する大きな仕事を信頼して任せてみようという気持ちになれるかです。そういう意味においては、委員会の主要メンバーがコンサルタントに好感を持てるかという人的な相性も大切なポイントと言えます。

選考結果の連絡

見積りを提示してもらった各社に対して、当選・落選に関わらず結果を連絡していきます。当選した会社に対しては、御礼を交えて当選の旨を伝える文面とともに、理事長印が押印された内示書を郵送します。当選・落選の文面例、内示書をWeb付録として用意しておりますので、よろしければご活用ください。

もし時間に余裕があれば、先方のオフィスを下見して社風を

候補会社への提案依頼
(P7〜8参照)

見積りの受領

- ☑ 依頼後2週間程度が目安
- ☑ あまりに遅い場合は状況確認

CHECK POINT!
対応スピード

見積り確認・比較

- ☑ 各社見積りの確認・比較

CHECK POINT!
不明点・差異がある点
あいまいな記述

2回目の面談日程調整

2回目の面談

- ☑ 見積り金額の説明 (20分)
- ☑ 提案内容の説明 (10分)
- ☑ 質疑応答 (10分)

CHECK POINT!
説明の丁寧さ
言葉のわかりやすさ
質問対応の根気強さ
サンプル資料の開示
総合的な印象・信頼感

比較・選定

- ☑ 金額・提案内容・印象の総合判断
金額と働きが見合いそうか
きちんと対応してくれそうか
信頼できそうか
主要メンバーとの相性
(オフィス見学)
(過去顧客の紹介)

結果連絡

- ☑ 当選・落選に関わらず必ず連絡
- ☑ 当選した会社には内示書を発行

発注までの内部手続き
(P11〜12参照)

コンサル導入マニュアル 内部手続き編

マンションの共用部分に関わる変更や、管理組合業務の委託、費用の拠出、組合員共同の利益に関わる重要事項の決定などには、区分所有法の定めにより総会決議での承認が必要です。大規模修繕の実施や、コンサルタント会社導入も、決議による承認が必要な事項になります。したがって、選定したコンサルタント会社の導入を管理組合として確定させ、契約を締結して実際に大規模修繕のパートナーとして動き始めてもらうには、総会で承認を得なければなりません。

ます。ただ、目的や意義、選定のプロセスや根拠の説明が不十分なまま決議を行うと、「必要性」ではなく「進め方」に不安や不満を抱く人が発生し、思わぬ結果になることがあります。

そうならないためにも、丁寧な広報活動でマンション内の合意を形成していきましょう。進め方としては次の通りです。

大規模修繕の検討を開始する旨の周知

時期がやや遅りますが、修繕委員会を結成した直後、メンバー紹介や今後の活動予定とあわせて、大規模修繕の目的・内容・意義を

広報しておきましょう。マンションの将来にとって大規模修繕がいかに重要な取り組みであるか、どのような内容で、どういう種類の知識やノウハウが必要となるのか。あわせて「外部の専門家に支援してもらおうことを検討している」と周知することができれば、コンサルタント会社導入の布石となります。なお、広報の手段としては掲示板への掲示だけでなく、資料の戸別配布をおすすめします。

居住者説明会の実施

理事会主催の居住者説明会を開催し、大規模修繕の目的・内容・意義と、大規模修繕においてコンサ

ルタント会社が必要な理由、期待する成果(専門性や客観性、将来へのアドバイスなど)、予算感や選定基準を説明します。

修繕委員会は理事会の諮問機関ですので、主催者として前面にでるのは理事会になります。修繕委員も裏方として準備から当日運営までの全作業に関わります。

この説明会は、コンサルタント会社の選定前・選定中でも開催可能ですが、選定後の方が見積書や各社の比較表を用いてより具体的な説明ができます。この段階で「こういう理由でこの会社へ依頼しようと考えている」というところまで説明して質疑を尽くせば、その後の総会承認のハードルがぐっと下がるため、できるだけ候補を1社に絞り込んで居住者説明会を開催しましょう。

1 スケジュール設定

居住者説明会は、なるべく多くの居住者が参加できる形で運営するのが効果的です。そのため、曜日や時間帯を変えて複数回開催するのもよい方法です。

2 会場の確保

ふだん総会を開催している会場

が使えるなら、そこで開催するのが無難です。その他の候補としては、公民館やマンションの管理組合室など。

3 説明会開催の周知

開催の周知は、1ヶ月前と2週間前の2回に分けて行うのがベスト。1回目は参加の意義などを含めてより詳細な内容を周知し、2回目は最終確認として広報します。開催の案内は必ず理事会名義で、各戸へ配布します。掲示では読んでもらえない可能性が高いためです。

4 事前準備

説明会の前には、説明資料や質疑応答時の想定問答集を作成するだけでなく、シミュレーションとリハーサルを行うとよいです。本番で動揺してしまおうと聞く方は不安になってしまいます。そうなる本筋から外れた質問が出てきがちなので、最低でも1回は質疑応答も含めたりハーサルを行っておくことをおすすめします。

5 説明会当日

主催者は理事会となっていて、司会進行・資料説明・質疑応答とも原則として理事が行う形が一般的です。ただし、細か

な部分に関する説明や質疑応答のサポートは修繕委員会の役割と考えておきましょう。

配布資料の数字に注意!

説明会当日の配布資料では、見積額やコンサルタント会社の評価点などの確定前の数字は記載しないようにしましょう。確定前に配布すると、数字が独り歩きして思わぬ誤解やトラブルを招くことがあります。

総会決議(居住者説明会后)

居住者説明会によって、大規模修繕実施とコンサルタント会社導入の合意が得られる状況を形成してから、総会の決議に臨みます。説明会での内容をベースに、総会の席で候補会社、選定プロセス、各社に対する評価(詳細見積額も含む)、修繕委員会として推薦する候補とその理由、必要予算額を提示し、大規模修繕実施およびコンサルタント会社導入・選定した会社の承認を得ることになります。居住者説明会で丁寧な説明を行っていれば、この段階でトラブルが生じることはあまりありませんし、そうなるように進めていく心掛けが大事です。

修繕委員会の結成

大規模修繕の検討着手周知

- ☑ 時期：修繕委員会の結成直後
- ☑ 広報内容
 - ・メンバー紹介、活動予定
 - ・大規模修繕の目的、内容、意義
 - ・外部専門家の支援を検討/予定
- ☑ 広報手段：掲示&資料の戸別配布

候補会社の発掘 (P6)参照

候補会社への提案依頼 (P7)8参照

候補会社の比較・選定 (P9)10参照

居住者説明会の開催(理事会主催)

- ☑ 時期：コンサルタント会社の選定後を推奨
- ☑ 広報内容
 - ・大規模修繕の目的、内容、意義
 - ・コンサルタント会社導入の必要性、期待成果、予算感、選定基準
- ☑ 広報手段
 - ・提示&資料の戸別配布
- ・説明会当日の説明、質疑応答

総会決議

- ☑ 大規模修繕の実施、コンサルタント会社導入・選定した会社に関する決議承認

契約締結 (P13)参照

契約締結編

総会で承認を得たら、コンサルタント会社と管理組合の間で業務委託契約を締結します。この契約は業務委託契約書に双方が署名押印する形式で締結されるのが一般的です。マンション側は理事長が署名し、理事長印を押印します。

契約書はほとんどの場合コンサルタント会社で作成します。業務範囲や請負金額が明記され、守秘義務や契約解除条件などが記された約款も添付される形です。書式のサンプルとチェックポイントを図に示します。本号Web付録として、チェックポイントにコメントを入れた同書式のデータも配布しておりますので、ぜひあわせてご参照ください。

業務委託契約書サンプル

業務委託契約書

〇〇〇〇管理組合（以下「委託者」という。）と株式会社△△△△（以下「受託者」という。）は〇〇〇〇大規模修繕工事コンサルタント業務について、本契約書と業務委託契約約款、見積書に基づいて業務委託契約を結ぶ。

1. 対象建物
 ・建物名称：〇〇〇〇
 ・所在地：東京都千代田区丸の内×丁目××-××

2. 建築物の構造・規模等
 ・構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造・地上15階建
 ・総戸数：共同住宅35戸

3. 業務委託内容

業務種別	業務内容
建物調査診断業務	非破壊調査（目視・打診・聴診） 破壊調査（物理的・化学的調査）
改修設計業務	調査・診断報告書作成 建築改修設計（改修設計仕様書作成） 設計見積書（予算書）作成
施工会社選定コンサルタント業務	見積参加社選考補助 施工業者選定補助

4. 業務の実施期間：自 平成××年××月××日、至 平成××年××月××日

5. 業務報酬額の合計：金××××××円（消費税別）

6. 業務報酬の額および支払の時期
 ・診断報告完了時：金××××××円（消費税別）
 ・改修設計完了時：金××××××円（消費税別）
 ・施工会社内定時：金××××××円（消費税別）
 ※消費税および地方消費税については、支払時の税率にて請求させていただきます

上記金額を請求書の提出後、当月末日、翌月末日までに受託者指定の金融機関に振り込みとし、振込手数料は受託者の負担とする。

7. 特記事項
 本契約及び添付の業務委託契約約款に定めのない事項は、必要に応じて委託者・受託者協議の上、決定する。

本契約の証として本書2通を作成し、当事者が押印の上、委託者・受託者がそれぞれ1通を保有する。

平成××年××月××日

委託者 東京都千代田区丸の内×丁目××-××
 〇〇〇〇管理組合
 理事長 〇〇〇〇

受託者 東京都港区赤坂×丁目××-××
 株式会社△△△△
 代表取締役社長 〇〇〇〇

以上

CHECK POINT!

コンサルタント会社により体裁はさまざまですが、必ず明記されている必要があるのは、マンションの基礎情報、委託する業務の内容、業務の期間・報酬額・支払方法、契約書に定めのない事項の扱いです。この点に漏れがないか、事前の合意と相違がないかをよく確認しましょう。

マンション大規模修繕用語集

《マンションの個別事情》

建物の築年数や修繕積立金の金額、居住者の年齢構成など、それぞれのマンションの事情。それらによって最適な大規模修繕工事の内容は異なる。

《マンション販売時のパンフレット》

マンションの販売時に配布されていたパンフレット。設計コンセプトや立地条件など、購入の判断材料となるさまざまな情報が記載されている。コンサルタント会社との面談時は、スペック表や構造図、特に図面集があると有用。

《業務委託契約書》

コンサルタント業務を発注し、完了してもらったこと

《現場確認》

コンサルタント会社が工事の進行状況や施工品質を現場でチェックすること。一般的には週に1回程度行う。

《現場代理人》

工事現場を取り仕切る施工会社の人員。現場に常駐して、進行状況や施工品質をチェックする。また、居住者からの質問やクレームの受付窓口となる。

《公的実績データ》

公共工事を直接請け負ったこと

を明確にするために作成する書面。2部作成し、管理組合とコンサルタント会社でそれぞれ署名押印し、双方で1部ずつ保管する。

《公募》

広く一般から募集すること。募集対象が不特定多数となるので公平性が高い。

《工事仕様書》

施工会社を対象に、どの部分にどのような方法で工事を行うか、またその際の居住者への対応方法などを指示する書類。いわば「工事の教科書」。

《試験》

建物調査・診断の際に行われる試験。コンサルタント会社は、さまざまな測定器を用いて試験を行い、外壁塗装やコンクリートなどの劣化状況を判断する。このような試験の結果から工事を行う部位、範囲、工法などを確定する。

《傷み具合の傾向》

たとえ同じ建物内でも、階層や方位などによってその傷み具合の傾向は異なる。たとえば、高層階になるほど風の影響を受け、また、北側は湿気の影響を受けやすい。

《組合員共同の利益に関わる重要事項》

区分所有法では、組合員共同の利益に関するものを次の3つに区分している。
 ①建物や附属設備および敷地の保存
 例：共用部分の増改築など
 ②共用部分の使用
 例：屋上塔屋の広告塔設置など
 ③他の区分所有者の平穏な共同生活
 例：悪臭や騒音、プライバシーの侵害など

《居住者向け説明資料》

工事仕様書、予算書はともに施工会社向けの非常に専門的な書類。そのため居住者への説明会では、よりわかりやすくするため、写真付きの補足資料や使用予定の建築材料サンプルなどを用意する。

《内示書》

契約書を発行するまでのつなぎの書類。コンサルタント会社との正式な契約は、総会の決議によって確定する。そのためコンサルタント会社を選定してから決議までの間は、内示書を発行し、コンサルタント会社へ渡すのが一般的。

《比較表》

コンサルタント会社や施工会社を選定する際に用いる、各社の比較項目をまとめた表。比較項目は会社規模や経営状況、大規模修繕の実績など。これによって総合的な判断がしやすくなる。

《約款》

契約の細かな条項を記した書類。一般的には契約書に添付する。コンサルタント

会社との間で締結する約款には、守秘義務や契約解除の条件などが記されている。

《予算書》

その工事に対してどのような建築材料がいくつ必要かとそれぞれの金額、さらに施工費などが記されている書類。工事に大体いくらかかるのかがわかる。この書類をもとに施工会社は見積書を作成する。

《理事長印》

管理組合が関わるすべての契約行為に用いられる印鑑。多くは銀行印も兼ねている。一般的には「管理組合名」と「理事長印」という文字が入る。理事長に保管責任がある。

《立地》

マンションの立地は、その劣化の進行に大きく影響する。たとえば、交通量の多い道路に面していれば振動によって外壁タイル落下などの原因となり得る。また、海に近ければ潮風が鉄製外階段などの腐食（錆び）を早める可能性がある。

Profile 株式会社 太陽

● 所在地

◎本社
〒336-0026
埼玉県さいたま市南区辻 2-3-5
TEL：048-863-8948 / FAX：048-864-4686

◎東京営業所
〒173-0004
東京都板橋区板橋 1-45-1 落合ビル 3F
TEL：03-5375-3775 / FAX：03-5375-3776

● 代表

代表取締役 阿部 悠久子

● 資本金

100,000 千円

● 専属技術員

一級・二級建築士
1級・2級建築施工管理技士
1級塗装技能士
マンション管理士
監理技術者
電気工事士

● 年間平均工事高

3,100,000 千円

● 事業内容

建築物の改修設計及び施工業務
建築物の改修・維持・保全等のコンサルティング業務
建築物の調査・診断業務
中長期修繕計画作成業務
給排水設備改修工事業務
防犯対策工事業務
耐震診断・施工業務
バリアフリー改修工事業務

● ISO 認証取得

品質マネジメントシステム (ISO9001：2008)
環境マネジメントシステム (ISO14001：2004)
マンション、ビル等の建築物のリニューアルの設計及び施工

● 加入団体

社団法人 住宅産業研修財団 Q・B・C 会員
社団法人 日本ビルメンテナンス協会 埼玉ビルメンテナンス協会
NPO 法人 リニューアル技術開発協会

● 事業登録

・建設業の許可
特定建設業 許可番号 国土交通大臣許可 (特-23) 第 15647 号
・建築士事務所の許可
一級建築士事務所登録 埼玉県知事登録 (1) 第 10686 号

※ 2015 年 12 月時点

株式会社
太陽の

大規模修繕

いつまでも
住み続けるための
大規模修繕を

太陽の大規模修繕は、「建物の長寿命化」を大きなテーマとして、建物にかかるコストと居住者の皆さまの負担を将来に渡って軽減する工事をご提案しています。

国土交通省が発表しているガイドラインでは「大規模修繕は12年に1度」。大規模修繕に関する企業のなかでも、これが常識になっているのが現状です。しかし、そうした常識に囚われず、いまのマンションの状況をきちんと見極め、次回の修繕

をなるべく先のタイミングにするという視点をもって修繕の計画を立てれば、「12年」を「15年」にすることは現実に可能です。新築から50年間という期間で見ると大規模修繕の回数が1回分減り、その分だけコスト面の負担が少なくて済みます。

また、都度の大規模修繕にかかる費用は築年数を経るほどに増えていく傾向があるため、修繕積立金の徴収額も徐々に増やしていく形の長期修繕計画が一般的になっていますが、これは居住者の皆さまのライフサイクルに沿わない面があります。1回分の修繕費用を浮かせるので居住者の皆さまがリタ

イア後に支払う積立金の負担を減らす計画に転換する。私たちは、このような考え方でマンション大規模修繕に取り組んでいます。

確かな安心を
お届けするために

「いつまでも住み続けるための大規模修繕」の成功を左右するのは、15年の年月に耐える高品質な工事と、ライフサイクルに合わせた修繕計画の見直し。それを実現し、管理組合さまに確かな安心をお届けするために、材料・工法・進め方・費用のすべてに精通している必要が

あります。私たちは、大規模修繕専門の施工会社としての40余年の経験と、業界屈指の改修・修繕ノウハウを持って、お客さまと建物を守り抜きます。



大規模修繕 スマホアプリで修繕費用をシミュレーションできます！

アプリストアから **大規模修繕工事** で検索。 対応 OS：iOS5 以降、Android2.3 以降対応 ※一部対応していない機種がございます。あらかじめご了承ください。

● QR コードから





埼玉県



グランスクエア北浦和・29戸



グリーンビューニュー川口 240戸



サニーコート南浦和・36戸



パークアールみさとテラス 2街区1号館・136戸



びゅうパルク戸田公園・96戸



メイツ川越・158戸



モア・ステージ東川口・65戸



東急ドエルアルス浦和埼大通り・57戸

東京都



アイコト池袋西ムンゾーロ・46戸



ガーデホーム東品川海上公園・38戸



コスモデュオスクエア・300戸



サンシティ東の丘・160戸



ディアステージ大泉学園町・70戸



プレジデント中川・162戸



メロディーハイム聖蹟桜ヶ丘・56戸



ルネグランディア・341戸

神奈川県



パークハイツ百合ヶ丘・150戸



ライオンズマンション座間・77戸



横浜大口サンライズプラザ・29戸



金沢シーサイドカナル並木一丁目第一住宅・158戸



お久しぶりね
あなただったのね
元気そうね

師匠 (grand mistress),
無沙汰しております

え！知ってるの？



ちよと良かったわ
屋上はどう思う？

どう関係？

一部防水層が
露出していますね…

……



そちらにも
関係してくるか
思うのですが、

実は、
今のところ
修繕積立金が…

ちよと待って！



ここにもレッカーの
痕跡が…

屋上



あつ！
キャプテンサンライトだ！

彼が、噂の
キャプテンサンライト
ですよ



このままでは
かなりまずいな…

ここが屋上です
これで一通り
見てきたかと…



あつ…

● Web ダウンロード付録

- 01. コンサルタント会社選定 結果通知メール文例
- 02. 発注内示書サンプル
- 03. コンサルタント会社比較表・面談記録シート
- 04. 業務委託契約書チェックポイント解説シート
- 05. 株式会社 太陽 実績一覧

コンサルタント会社選定の段階で役立つサンプルやワークシートを、以下のURLからダウンロードできます。

● 付録URL

www.renewal-taiyo.co.jp/sun/appendix_04.html



第5号の配信時期は1ヶ月後を予定しております。

次号予告



▶ INDEX

特集：修繕計画の予習帳

- Chapter1 修繕計画とはなにか？
- Chapter2 詳解！建物調査・診断
- Chapter3 修繕計画策定のポイント
- Chapter4 マンション内での情報開示と合意形成
- other 太陽のコンサルタントと顧客に聞く
建物調査・診断～修繕計画策定までの実際の様子
マンション大規模修繕 用語集
株式会社 太陽の大規模修繕
株式会社 太陽の工事にかかるプライド
特別漫画「CAPTAIN SUNLIGHT」
付録/次号予告

※表紙のデザインは予告なく変わることがございます。あらかじめご了承くださいませ。

