



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える



発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター
(略称：集改センター)

〒558-0055
大阪市住吉区万代6丁目17-24
電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222
URL <https://www.shukai.or.jp/>

2025年(令和7年)新年ごあいさつ 「乙巳(きのと・み)の年から新たなスタート」



集改センター代表理事 松山 功

新年明けましておめでとうございます。
会員及び賛助会員のみなさまには旧年中は
格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございました。

さて昨年2024年(令和6年)を振り返り
ますと、お正月元旦に石川県で震度7の大地震が発生し能登半島一帯が甚大な被害を受け、翌二日は羽田空港において日航機と海上保安機の衝突炎上と日本中を衝撃の渦に巻き込んだ暗い一年の始まりでした。

そして、スーパーの野菜1個丸ごと買い
控えるような物価の高騰、政治家への不安
と不満、11月でも暑い日の異常気象、SNS(ソーシャルネットワーキング)による弊害などなど、一年を通して耳に心地よくない出来事が思い浮かんできます。

しかし、そんな中でも大リーガー大谷翔平選手やパリオリンピック&パラリンピックにおけるアスリート達の大活躍によって日本中に興奮と感動の渦に包まれた希望の一年でもありました。

そんな昨年の集改センターでは、2003年法人設立から22年間の活動を続けられることができました。あらためて正会員そして

賛助会員のみなさまには感謝申し上げますとともに厚くお礼申し上げます。

さて、2025年(令和7年)は、今年の干支「へびどし」をむかえ、新たな一年を集改センターもスタートします。「へびどし」は乙巳(きのと・み)の年、乙(きのと)は、草木がしなやかに伸びる様子や横へと広がっていき、巳(み・へび)は、神様の使いとして大切にされてきた動物で、脱皮を繰り返すことから不老不死のシンボルを併せ持ち合わせえているように「再生や変化を繰り返しながら柔軟に発展していく」年になるように歩んでまいります。

23年目を迎えた集改センターの活動をマンションの専門家集団としてさらに続け、発足当初から言い続けている理念「継続すること」の精神を忘れず、マンションに関わるすべての人に「知恵」と「技術」と「情報」を提供します。

最後に、正会員、賛助会員並びに管理組合のみなさまには、より一層のご支援ご指導のほど、お願いして新年のご挨拶といたします。

も く じ

○大規模修繕工事はもっと簡単にできる

～第1回目と2回目、3回目の違い～ 2、3面

○誌上名刺交換 4、5面

○最近のマンション管理をめぐる様々な動き 7面

「大規模修繕工事はもっと簡単にできる」

～第1回目と2回目、3回目の違い～

講師：松山功一級建築士

集改センターでは昨年10月26日、第19回新時代のマンションセミナーをオンライン（ZOOM）で開催しました。以下では当日の講演の要旨をご紹介します。

竣工図書・販売パンフレットは価値ある資産

マンションには様々な危機が潜在しています。危険な箇所を見つけて修繕する必要がありますが、自分の住戸とエントランスのことしか知らない人が多いものです。そこで全体を知るにはアンケートを取ったり、皆でマンションを見て回る必要があります。

鉄筋コンクリートの場合、建物躯体に水を入れないことが大事です。雨ざらしになる部位や、上向きになっている箇所があります。プレキャストコンクリートの場合、継ぎ目が要注意です。

色の選定などは複数の案から一つをとることが、従来は定番でした。ところが、アンケートをとることで、不満が残る人もいます。「新築時の色が良かったのに変えられた」といった意見も聞きます。改修の提案と選択は慎重にすべきだと思います。

第1回目の大規模修繕工事では、劣化調査診断をもとに設計を行います。検討する項目は▽建物の弱点▽どんな工事をするべきか▽長期計画との関連▽進めるのは理事会か専門委員会か一などです。管理組合では事前にマンションの情報を収集・整理します。竣工図やこれまでの工事歴、調査診断報告書、住民アンケートなどの資料を整理します。

その後、建築士、コンサルタントなどが現場観察を行い、仕様書や図面を作成します。この改修図書一式を管理組合が承認し、工事業者に見積発注します。業者決定は▽見積参加業者の決定▽見積発注▽現場観察▽見積提出▽業者決定一の流れになります。

大規模修繕工事が終わると、工事業者から「工事完了引渡し図書（竣工図書）」が渡され

ます。これは厚さ15センチぐらいあるぶ厚い書類の束です。

これには▽工事完了引渡し書▽最終工事内訳書▽最終工事仕様書▽各種保証書▽出荷証明書▽採用色リスト▽下地補修記録図面・数量表▽製作図▽アフターケア要領書▽使用材料リスト・カタログ▽検査記録▽工事写真▽協力業者リスト▽工程会議記録▽実施工程表▽各種アンケート▽工事日報一などが一通り全部入っています。

メリットも多い「責任施工方式」

さて、ここから本日の本題に入ります。

実は、管理組合は価値あるソフト資産を持っています。竣工図面（元図は設計図面）、販売パンフレット（意匠・構造・設備を示す図面）は情報が豊富です。1回目工事の仕様書・明細書、業者選定資料、工事完了引渡し図書（竣工図書）がそれです。

2回目以降の大規模修繕工事の進め方を検討する際、まず設計監理（施工分離）方式にするか、責任施工方式にするかを決めます。設計監理方式は設計事務所や集改センターなどのコンサルタント、管理会社に設計監理を依頼し、工事だけ施工業者に発注します。責任施工方式は工事業者や管理会社に全部おまかせします。

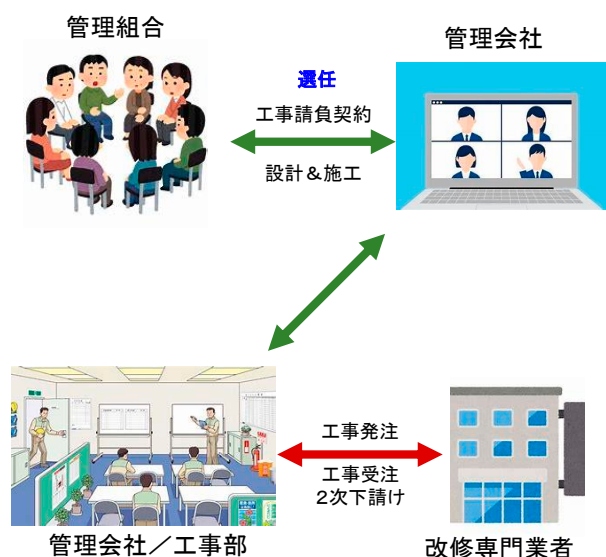
竣工図書というすごい資産があるのに、1回目と同じ方式で行うと、またイチからやり直してコンサル料がかかります。1回目と違う設計事務所に発注すると、内訳明細書を拾い直します。

私は常々、本当にそういうやり方をする必要があるのかと感じています。

最近、多くなっている大手管理会社による責任施工方式（総合請負契約）では、管理会社の工事部が改修専門業者に二次発注することになります。

この方法は管理組合にとって一番楽なのは確かです。何か問題が起こった時に、全部管理会社におまかせできますし、責任は管理会社が負

(管理会社による)責任施工方式



ってきます。ただし、工事費は高くつきます。総合請負契約では工事費の15%ぐらい別に払わないといけません。管理組合と管理会社が良好な関係であれば、これでも良いかとは思いますが。

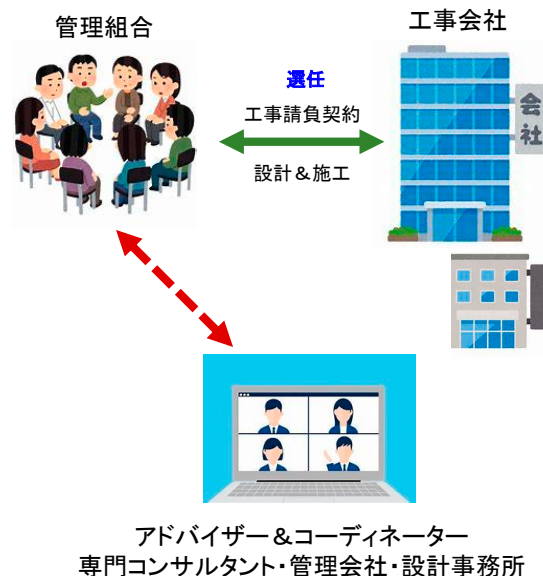
工事会社と直接契約する方法

工事会社による責任施工方式は、管理組合が工事会社と直接、工事請負契約を結ぶ方式です。そのアドバイザー兼コーディネーターとして、専門コンサルタントや管理会社、設計事務所が、工事を円滑に進めるためのサポートを行います。

この方式では、まずアドバイザーを選び、そのあと工事業者を選びます。工事業者の選び方は、あとでまとめますが、まず「前回の工事業者」が第一候補になります。前回の竣工図書をもとに、「今ならいくらでできますか」と一次審査をしてもいいと思います。設計内容も追加したり、変更したり、工事業者から提案してもらうこともあるでしょうが、大体の金額は分かります。管理組合、工事業者、コーディネーターの3者が共同で2回目の工事の仕様をつくり上げていくことができるはずです。

ただ、この方法はあまり提案されません。設計事務所からすれば「手数料が減るので提案しにくいのではないか」というのが私の推測です。私は、せっかく1回目の工事の価値ある資産が残っているのに、これを使わないのはもったいないと思っています。

(工事会社による)責任施工方式



この責任施工方式による工事業者の選定の例を考えてみます。見積依頼業者の選び方は、前回工事の見積依頼業者、またはアドバイザーとの信頼関係が厚い場合はアドバイザーの推薦業者でいいと思います。

工期は業者にお任せ

見積依頼の条件は、過去の工事記録・資料（工事完了引渡図書・図面・パンフレットなど）を全部見せます。設計・施工、（工事監理）による請負契約で、工期（工事着工～完了）はお任せとします。工事業者は、常に様々な工事をかかえています。職人、現場監督が一番手配しやすい時期を提案してもらうと、良い工事ができるはずです。

私は工事業者を決定する際、素人の修繕委員でも理解できるよう、工事内容を分かりやすく説明するレポートを提出してもらっています。

この方式は4年ほど前の工事で初めて試みました。管理会社だけだと1千万円ほどの借入金が必要だった工事が、予算内で収まりました。先にも申しましたが、この方法は大手設計事務所ではビジネス的に言いづらいところがあります。我々のようなNPOやコンサルタントグループ、これからはマンション管理士が、こういった方法でまとめていくことも大事ではないかと思っています。大規模修繕工事の進め方の選択肢として頭に入れていただければ幸いです。



新年あけましておめでとうございます



アーキヤマデ株式会社

代表取締役社長 山出 敬太郎

〒564-0053 吹田市江の木町24-10
電話 06-6385-1261
FAX 06-6337-0192

AGCポリマー建材株式会社

大阪営業所 所長 眞島 智和

〒550-0013 大阪市西区新町3-11-3
高六大阪ビル9階
電話 06-6606-9910
FAX 06-6606-9940

株式会社小野工建

代表取締役社長 小野 孝子

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6丁目4番2号
電話 06-6389-2831
FAX 06-6368-5551

カンサイ建装工業株式会社

代表取締役 草刈 健太郎

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-14-5
TEL 06-6195-5334 / FAX 06-6195-5414



協立技研株式会社



代表取締役社長
こ はら ひで あき
小 原 英 昭

〒595-0055
大阪府泉大津市なぎさ町6番1号 きららセンタービル6F
TEL 0725-22-0515 FAX 0725-22-0575
☎ 0120-2525-24
HP: <https://www.KGkk.co.jp> E-mail: info@KGkk.co.jp



建装工業

取締役支店長 山本 保俊

建装工業株式会社 関西支店

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1番52号
TEL: 06-6821-3611(代) FAX: 06-6821-3375



株式会社 興 亜

代表取締役 滝川 太郎

本社 〒601-8411 京都市南区西九条南田町56
電話 075 (672) 0161
FAX 075 (672) 0164
滋賀支社 〒520-2331 滋賀県野洲市小篠原1918-1
電話 077 (586) 2636
FAX 077 (586) 2637
大阪営業所 〒569-0054 大阪府高槻市若松町36-22
電話 072 (661) 6657
FAX 072 (661) 6657

澤村産業株式会社

代表取締役 茶谷 昭彦

〒573-0144 大阪府枚方市野村中町2-8
TEL 072-858-5505
paint@sawamura-sangyo.co.jp



ジャパンマテリアル株式会社

建築防水・塗装・土木材総合商社



2024
健康経営優良法人
Health and productivity

代表取締役社長
堀之内 晋也
Shinya Horinouchi



大阪本社 〒564-0063
大阪府吹田市江坂町1-23-5
大同生命江坂第2ビル3F
☎ 06-6192-9101 ☎ 06-6192-9102
honsha@japanmaterial.co.jp

株式会社ショウユウ建工

代表取締役 壺井 紀男

〒583-0033 大阪府藤井寺市小山8丁目1-5
電話 072-931-1155
FAX 072-931-1156

テレビ・防犯カメラ・LED・インターホン工事



〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目10
TEL.075-934-3622 FAX.075-934-3624

yokota@jinzaitsushin.co.jp
<https://jinzaitsushin.co.jp/>



大和技研株式会社

代表取締役 井出 正一

〒664-0020 兵庫県伊丹市寺本東1-3-30
TEL 072-777-3366
FAX 072-777-3367

ダイワテック株式会社

代表取締役 神農 泰正

〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田
8丁目13番26号
電話 06(6703) 0388
FAX 06(6703) 0361

大和ライフネクスト株式会社

営業推進部 西日本受託推進課

〒532-0011
大阪市淀川区西中島5丁目14番22号
TEL 06-6306-3836 FAX 06-7662-8642
www.daiwalifenext.co.jp

タキロンマテックス株式会社大阪支店

大阪支店 支店長 越智 正行

〒530-0001 大阪市北区梅田3-1-3
ノースゲートビルディング21F
TEL 06-6453-8170
FAX 06-6453-8177



雨漏り解決王 あらゆる漏水の検索
http://www.amamori-kaiketuou.com

株式会社なにわ建築保全



一般社団法人 全日本雨漏調査協会会員
(特許第5366338号) ※会員 A27-11001
NETIS登録番号: kk-190023-A
〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号
電話 06-6783-8811
FAX 06-6783-8822
info@amamori-kaiketuou.com



YKK APグループ

株式会社 日 東

https://www.210-nitto.co.jp

代表取締役社長 中村 章秀



〒590-0004 大阪府堺市堺区北清水町2丁目2番6号
(代表)TEL: 072-225-0210 FAX: 072-221-2101

日本ペイント株式会社

代表取締役社長 榎本 朋夫

〒531-8511 大阪市北区大淀北2-1-2
電話 06(6455) 9320
FAX 06(6455) 9325

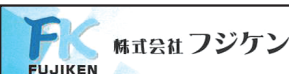
本社 〒140-8677 東京都品川区南品川4-7-16

株式会社 ビアンコジャパン

代表取締役 長束 義浩

〒601-8362 京都市南区吉祥院長田町47番地
TEL. 075-693-5531 FAX. 075-693-5522
http://www.biancojapan-online.jp/

BIANCO
J A P A N



営業本部 本部長
一般建築施工管理技士

丹 章 仁
Akihito Tan
H.P: 080-4029-8615



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

本社 〒557-0063
大阪市西成区南津守6丁目1番85号
TEL: 06-6655-8455 FAX: 06-6655-8456
E-mail: office@fk-fujiken.com
U R L: http://fk-fujiken.com

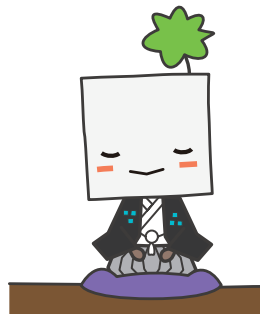


リニューアル

サッシ・玄関改修の事なら

株式会社 LIXILリニューアル 関西支店

〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11
LIXIL新大阪ビル8階
電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206

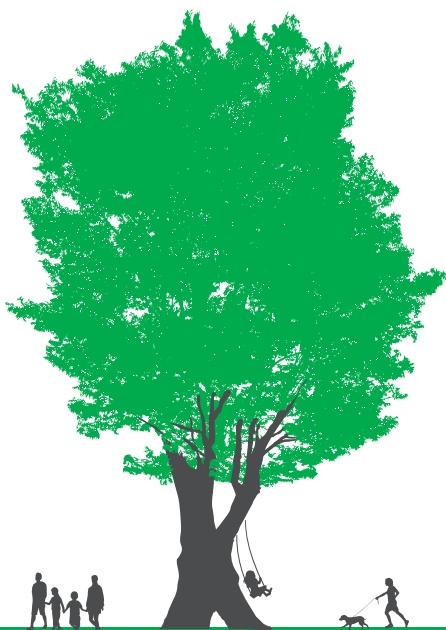


集改センター入会のご案内

■正会員 (入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月)
マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員 (ネットワーク会員)
マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受付けます。◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください

マンション大規模修繕工事の専門会社



まごころ品質。



協立技研株式会社

大阪府泉大津市なぎさ町6-1 きららセンタービル6F ☎0120-2525-24

協立技研 検索

または



マンション大規模修繕は

Kenso 建装工業 へおまかせください。

総合リニューアルの専門企業です。

- 大規模修繕工事
- 設備改修工事
- 内装リフォーム



建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL: 06-6821-3611 MAIL: kansai@kenso.co.jp

マンションライフの未来を考える

KENSO Magazine

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



● 本社 | 東京 ● 支店 | 北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ● 営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

最近のマンション管理をめぐる様々な動き



講師：田島政幸マンション管理士

区分所有者の5割は60歳以上

国土交通省が6月に公表した「マンション総合調査」の結果を見ますと、マンションの世帯主の年代は70歳以上が25・9%になっています。4人に1人は70歳以上で、これに60歳代の方を合わせると、5割を超えます。

高齢者が増えてきたことで、相談内容も変わってきています。今年の標準管理規約の改正でも、一人住まいの高齢者への対応、名簿の集め方、不在者の捜査費用の扱いなどが追加されています。

ただ、一人住まいへの対応などは個人情報との関係もあり、対応が難しいところです。

高齢化とも関連して、修繕積立金、管理費の不足が問題になっています。修繕積立金を年々少しずつ上げていくのを「段階積立方式」といいますが、国土交通省は「均等積立方式」を推奨しています。これは新築マンションの修繕積立金が安過ぎるという問題から始まっています。

ただ、均等積立方式にすると、急激な積立金の値上げをしないとイケないとかの問題が起きます。

注目される外部管理者方式

高齢化に伴う3つ目の問題は、役員のなり手不足です。「体力的に役員を務めるのは難しい」とか、「難しい話は分からない」とかよく言われます。そこで、「外部管理者方式」への要望が出てきました。私が担当しているマンションでもこの話はよく出ます。

これは理事長の負担が大きいということもありますが、「役員になれる人が少ない」という現実も反映しています。

そのような経緯で、「外部管理者方式」が注目されています。ただ、これにも様々な問題があり、国土交通省では、今年6月にそのガイドラインをまとめました。

予備認定マンションでも導入進む

今年10月には「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」の報告書が発表されました。予備認定マンションでも、外部管理者方式は増えています。令和4年の予備認定件数652件のうち92件(14・1%)、5年は571件のうち121件(21・2%)が外部管理者方式を導入しています。

デベロッパーが作成した外部管理者方式による管理計画は問題が多々あり、マンション管理センターでは新しい予備認定基準を急ぎよ作成したようです。これはマン管センターのホームページに掲載されています。

監事制度が骨抜きに

そもそも新築時から外部管理者方式だと、その良し悪しを判断できません。

標準管理規約で管理者を固有の企業名にしているものが32%、管理業者を定めているものが10%あります。管理規約で管理者を決めてしまうと、管理者の変更には特別決議が必要になります。さらに管理者の任期を定めていないものは51%あります。つまり、新築時の管理者がずっとそのまま残ることになります。

利益相反の防止規定がないのは44%、監事が管理者の指名によるものとしているのが25%あります。監事制度が骨抜きになっているのは非常に危ない状態です。

国交省とマン管センターでは、こうした問題に対処するため、従来の予備認定基準を見直した「令和7年2月1日基準」を来年2月から適用します。マン管センターでは、そこまでしてもこの制度を変えないといけないという危機感を持っているようです。

マンションと住民の高齢化が進み、建て替えも難しくなくなってくると、建物をいかに延命させるかが重要になってきます。管理組合のマンパワーを生かし、次の世代に承継していくことが大事です。

マンションのお悩みに合わせた 管理サービスをご提供します

多様化するニーズにお応えし、

確かな人材力と最新の IT 技術を融合させ、幅広いサービスを提供します

お客様に寄り添い、社会と共に、より豊かなマンションライフを創造します



〈マンション管理のお問い合わせ〉

大和ライフネクスト株式会社

営業推進部 西日本受託推進課

大阪府大阪市淀川区西中島 5 丁目 14 番 22 号 〒532-0011

TEL:06-6306-3836

マンション管理業者登録番号・国土交通大臣 (5) 第060755号



ご相談はこちら

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXIL
リニューアル

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム



玄関リフォーム



お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205
受付時間 平日9:00~17:00

Webからの
お問合せはこちら



株式会社 LIXILリニューアル
関西支店
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F