



# マンションサポート福島

マンション管理士・一級建築士事務所

# マンション管理のあらゆる相談窓口として



マンション管理士・一級建築士等のマンション管理のプロフェッショナルが、  
確かな技術に裏付けられた豊富な実績と幅広いネットワークをもとに、  
それぞれのマンションに最適なベストソリューションを提供いたします。



01



マンションサポート福島  
代表 鈴木 裕人

マンション管理士 一級建築士

マンション管理士 登録番号:第0007020003号  
一級建築士 登録番号:第333219号

## 代表挨拶

Greetings

当事務所には、マンション管理組合の役員さんからのご相談のお電話・メールが寄せられます。また、管理組合の役員ではない立場の方、一般の区分所有者からのご相談も数多くあります。

その内容は、どれもご自身のマンションに対する心配であり、一つの建物を多くの人が区分して所有・生活することによる問題や、管理組合における意思決定の難しさ、建物・設備の大規模修繕工事や維持管理を行う上での課題についてのご相談です。

初めてのコンタクトはどうしても緊張されると思いますが、どうぞお気軽にお電話・メールください。一本のお電話が、皆さんの管理組合運営の転機となるよう、ひとつひとつのマンションに応じたコンサルティングを心がけております。

マンションサポート福島を、管理組合・区分所有者のサイドに立ったマンション管理士・一級建築士事務所として、ご利用下さるようお待ちしております。



マンションサポート福島の最大の特徴・強みは、  
「マンション管理士事務所であると同時に、改修工事に特化した一級建築士事務所である」  
ということです。

これにより、理事会の運営や管理費等の滞納といったソフト面の課題から、大規模修繕工事の設計や施工業者の選定といったハード面の課題まで、マンション管理に関することでしたら、なんでもご相談いただけます。

また、管理組合ごとに様々な、あらゆるニーズへの対応を心がけており、区分所有者として、理事・監事という役員として、管理者たる理事長として、安心して納得できる管理組合運営をサポートいたします。

例えば、大規模修繕を先に控えるマンションにおいては、

理事会における、長期修繕計画やマンションの資産状況からの検討

修繕委員会の立ち上げやその運営

施工者選定までの多様な手法の検討(競争入札・見積り合せ・総合評価型)

工事中のチェック、工事完成数年後のチェック

これらを専門知識と豊富な経験を基に、費用対効果が高まると同時に役員の皆様の労力が大幅に緩和されるよう、一貫してコンサルティングすることが可能です。

当事務所へお支払いいただく報酬以上の「納得のいく成果」を管理組合様へもたらすことに確信を持っています。

マンションサポート福島を、管理組合・区分所有者のサイドに立ったマンション管理士・一級建築士事務所としてご活用ください。  
ご連絡をお待ちしております。

## 代表プロフィール

Profile

1976年	福島県福島市生まれ
1995年	福島県立福島高等学校を卒業
2000年	東北大学工学部建築学科を卒業 構造学研究室にて鉄筋コンクリート構造物の地震に対する 応答性状を専攻 地方公共団体(福島市役所)に技術職員として入庁 多数の公共工事の設計・積算、契約管理・工事監理、 建築行政に従事
2007年	福島市役所を退職 マンションサポート福島を設立
2009年	コラッセふくしまに事務所を移転
2014年	福島市泉に事務所を移転

## 加入団体

福島県マンション管理士会 理事  
公益社団法人 福島県建築士会 会員  
NPO法人 東北マンション管理組合連合会 会員  
一般社団法人 日本マンション学会 会員

## マンション以外でのプロジェクト経験等

建築物の耐震診断  
建築物の劣化調査  
大規模工事の仕様書作成  
耐震補強工事の設計監理・工事監理  
大規模修繕工事の設計監理・工事監理  
改修工事(屋上防水改修工事・外壁改修工事・内装改修工事)の設計・工事監理  
新築工事(鉄筋コンクリート造・鉄骨造・木造)の設計・工事監理 他

# 専門知識で、マンション管理組合を様々な角度から支えます。

## 顧問契約



### 管理組合へのマンション管理士・専門家の必要性

マンション管理士・専門家を活用することで、管理組合の業務の執行及び財産の状況を継続的に第三者によって精査することができ、より良い管理運営を行うことで結果的に問題を未然に防ぎ、建物の維持管理などの計画的な課題が円滑に進むことにつながります。また、管理組合の役員の方々は、組合運営に割く労力を緩和できます。

#### 基本顧問業務

理事・役員、管理会社からの相談への対応

会議等への出席

- 理事会・総会への出席、開催に関する支援
- 理事会での議題に対する助言
- 理事会・総会での議題・議事進行に対する助言
- 外部での会議への出席

※実際の契約では、管理組合ごとに求める業務に応じて仕様をアレンジしています。  
(会計帳簿の作成、理事会議題の素案作成、管理費等滞納対策の支援等を付加することができます。)

管理組合の運営に関する助言

- 管理組合の運営(ソフト面)の助言
- 建物の管理・維持修繕(ハード面)の助言

書類作成・提出

- 月次業務報告書の提出
- 出席した会議の打合せ記録報告書の提出

#### 特別顧問業務

- 建物診断・長期修繕計画策定の調整
  - 大規模修繕・改修工事の調整
  - 管理組合の役員(理事・監事)への就任
  - 管理規約・細則等の案・変更案の作成  
(管理組合が作成したもののチェックを除く)
  - 総会議案の素案の作成(同上)
  - 会計に関する月次報告書・貸借対照表・収支計算書等の作成(同左)
  - 管理委託・リプレイスに関する仕様書の作成(同左)
- そのほか管理組合の要請に基づく基本顧問業務を除く業務

## 管理規約の変更

管理規約は、いわば「管理組合の憲法」です。管理組合の最高自治規範であり、マンション管理の基幹に関わる事柄は、この管理規約や細則によって定められます。

しかし、生活習慣の変化や長年の慣例によって、マンションの実態と管理規約や細則が沿わない場合も多く見られます。

このような状況を放置しておきますと、居住者間のトラブル、資産価値の低下を招くなど、負の影響が考えられます。こうしたリスクやトラブルを未然に防ぐために、管理規約の内容を個々のマンションの状況に応じて見直し、早めに改正しておくことをご提案します。

## 管理業務の一部代行

自主管理のマンションの中には、管理組合の運営に対する意識が非常に高く、役員の方々の努力や管理組合員の理解のもとに、非常に省コストながらも質の高い運営をされている管理組合があります。

マンションサポート福島は、自主管理で頑張っている管理組合への協力を惜しみません。会計業務の代行をはじめ、その他業務につきましても、管理組合の高齢化による役員の不足や管理費等の収納の負担に対して、それらを軽減するための管理業務の一部を受託するほか、管理会社へ的一部委託のご相談をお受けします。

## ご契約までの流れ

Steps to contract



まずは、お電話、メールまたはホームページなどからお問合せください。

実際にお会いしてお話致します。(当事務所に来て頂くか、皆様のマンション等まで訪問致します。)

ご依頼の内容を整理し、サポート内容のご提案や報酬についてお見積りいたします。

皆様の理事会で当事務所との契約についてご検討していただけます。

理事会内での審議がまとまりましたら、業務および契約内容の最終確認をさせていただきます。

合意が得られた後、契約書を交わし、正式にご契約となります。



理事会・総会出張



理事会や総会の運営に苦慮なさっている管理組合は少なくありません。マンションサポート福島では、マンション管理の専門知識を持ったマンション管理士を理事会や総会に出張、参加し、専門知識を持った中立の立場からの確なアドバイスを行って、円滑にそして有意義に理事会や総会を運営出来るようサポートを行っております。

スポット的(短期的)に理事会・総会への出張相談をお受けするほか、定期的に理事会・総会へ出席し、管理組合を長期的・総合的に支援する顧問契約もお受けしております。

「マンション内での解決」が基本的な姿勢であるものの、管理組合運営への無関心、高齢化から理事・役員が不足などから、理事会の運営に支障を来すことがあります。この場合の対策として、マンション管理士等の専門家を外部から招く方法が考えられます。

- マンション管理士を理事にしたい
- マンション管理士に理事長職を任せたい
- マンション管理士を監事にしたい

役員就任・理事長代行(管理者代行・第三者管理)



「マンション内での解決」が基本的な姿勢であるものの、管理組合運営への無関心、高齢化から理事・役員が不足などから、理事会の運営に支障を来すことがあります。この場合の対策として、マンション管理士等の専門家を外部から招く方法が考えられます。

この場合の対策として、マンション管理士等の専門家を外部から招く方法が考えられます。

管理会社の変更(リプレース)



マンション管理組合とマンション管理会社の間には、時折、業務委託内容の履行や契約額の妥当性などの面でトラブルが起きる事があります。また、より費用

対効果の高いサービスを選択するために、管理組合が管理会社をあらためて選定する事があります。

業務委託費 年額(一例) **変更前 520万円** → **仕様向上 420万円**

マンションサポート福島では、現状の管理体制や支出の内訳等を十分に精査(理事会出席・現地確認・書類の閲覧・アンケート等)し、的確に把握した後、最も理にかなった方法での管理会社の変更を支援します。

会計業務の代行(自主管理マンション向け)



自主管理マンションにおいて、会計業務は、最も重要であり大変な業務のひとつであると言えるでしょう。

マンションサポート福島では、自主管理のマンション管理組合を主な対象として、これまで行ってきた財務会計(収支予算書・決算報告書の作成)に加えて、下記財務諸表の作成を支援・代行します。

- 発生主義・複式簿記の採用
- 収支計算書・正味財産増減計算書の作成
- 貸借対照表の作成
- 財産目録の作成
- 付属明細書の作成
- 会計処理基準(細則)の設定

お客様の声

Aマンション管理組合理事長

顧問契約

当マンション管理組合は自主管理で運営されており、長年、総会や理事会の運営、会計帳簿の整理などは、全て自己流で行ってききました。自主管理は運営費用が安く抑えられますが、その反面、役員の時間的・精神的な負担は非常に大きいものです。特に、議事録や各種書類の作成、工事の施工業者選定などは、担当の理事さんとはとても苦慮していました。

そこでマンションサポート福島と顧問契約を結び、以来、数年にわたって定期的な理事会への出席を頂き、総会議案書・議事録などの書類作成の補助や、屋外階段の塗装改修の検討、施工業者の選定のポイントなどの助言を頂いています。

専門家のサポートがあるため、理事になる方の負担が減り、どなたでも理事会に参加しやすい管理組合となったため、自主管理マンションの最大の悩みである、役員の手不足の解消に多少は繋がったのではないかと考えています。

Bマンション管理組合監事

理事会・総会出張

私は、自分が管理組合の監事になった際に、管理会社の仕事に疑問があったことと、監査の方法が分からなかったために、個人的に相談をしました。収支計算書が発生主義で作られている事や貸借対照表の持つ意味など、基本的な説明も参考になりましたが、会計書類から見える管理組合の問題(管理費と修繕積立金がきちんと区別されていなかったこと)が分かり、理事会に改善を提案することができました。

その次の年には理事になったため、理事会の皆さんと相談し、2ヶ月に一度の理事会への参加を依頼し、管理規約の変更などについて助言を頂いています。

# マンションの資産価値の維持や、快適な生活のために最適な計画

## 大規模修繕工事



マンションの経年劣化に伴う大規模修繕などの改修工事は、建物の資産価値を保持・向上させるために行われ、一般的な規模のマンションであっても予算は数千万円を超える工事規模になります。

計画全体を通して、建物や区分所有法に関する広範囲にわたる知識や、建築・設備に関する専門的な技術も必要とされるため、大規模修繕工事を担当されるマンション管理組合の役員の方々には大きな負担となっています。

マンションサポート福島では、計画段階から設計・施工方法の発注方法の検討、施工業者との契約から工事中の検査、さらに引渡し後の定期点検までの各段階で、管理組合員に対する説明や透明性の確保が大変重要であると考えています。大規模修繕の実施には、管理組合運営のソフト面と建物などのハード面までを専門知識と経験を持って取り組み、管理組合における十分な理解を築いた上で、費用対効果の高い改修工事を実施するサポートをいたします。

## 長期修繕計画・建物診断

長期修繕計画・建物診断は、今後も長きにわたって快適なマンション生活を続けるため、また、マンションの資産価値を維持していくために大変重要なものです。

マンションの計画修繕を行うための財政的な基礎となる修繕積立金の積立額の過不足の算定を行う意味からも、マンションごとの特徴に合った精度の高い長期修繕計画の策定が望まれています。また、建物診断は、精度の高い長期修繕計画を策定するため、今後の大規模修繕の優先度を調査するために大変有効です。

マンションサポート福島では、現行の長期修繕計画が適切なものであるかどうか等の精査・見直しをはじめとし、自主管理マンションに多く見受けられる新規の長期修繕計画の策定や、リゾートマンション等特殊な施設・設備を有しているマンションにおける長期修繕計画の策定等、様々なご要望やご相談を承ります。

### マンションサポート福島の長期修繕計画書の特徴

#### 積算項目の多様性

各マンションごとに防水工事・外壁改修工事・共用廊下の改修工事などをマンションの実態に合わせて詳細に積算した長期修繕計画の策定を行うほか、標準的なマンション規模をモデルとした一般的な費用を類推する簡易型の長期修繕計画の策定も行っております。この積算手法の選択が可能であることにより、

- 早期の大規模修繕の費用概算までを含めた長計の策定（詳細な積算法）
- 築浅マンションでの費用対効果を高めた長計の策定（モデル類推法）

を可能にしています。

詳しくは当事務所ホームページ <http://ms-fks.org/> をご覧ください。

## ご契約までの流れ

Steps to contract



まずは、お電話、メールまたはホームページなどからお問合せください。

実際にお会いしてお話致します。(当事務所に来て頂くか、皆様のマンション等まで訪問致します。)

ご依頼の内容を整理し、サポート内容のご提案や報酬についてお見積りいたします。

皆様の理事会で当事務所との契約についてご検討していただけます。

理事会内での審議がまとまりましたら、業務および契約内容の最終確認をさせていただきます。

合意が得られた後、契約書を交わし、正式にご契約となります。

# 面を提案しています。



## 改修工事設計



### 改修工事の計画立案・発注・契約のサポート

マンションの建物・設備の維持管理では、多額の予算を執行する大規模修繕の他にも、雨漏りなどの臨時的な改修工事や小規模な修繕工事が発生します。

マンションサポート福島は、マンション管理士事務所であると同時にマンション改修工事に特化した設計事務所として、マンションの計画修繕を考慮した適切な改修工事の計画立案から管理組合のご要望に応じ、設計・見積取得・契約・施工検査・工事監理・竣工後の定期点検までを一貫してサポートいたします。

#### 改修工事の見積徴収・見積書精査

小規模な改修工事は、適切な施工方法を選定すれば、建築士による設計・積算を行わなくとも施工業者の見積にて実施可能なものも多くあります。その際に、これまでの多くの受発注経験をもとに、適切な施工者選定を行い、福島県内での各工種の専門業者や総合建設業（ゼネコン）からの見積徴収業務をお受けしております。

また、見積書の金額や項目の精査を行っております。

## 工事監理・第三者監理



改修工事で最も重要となるポイントは『工事監理』だと考えます。管理組合の立場に立ち発注した工事内容の履行を検査・確認することは、質の高い

工事の施工を導くのみならず、竣工後の安心感や問題が起きた場合の責任所在の明確化につながります。

改修工事の工事監理においては、一般的に設計事務所にて行われる重点監理（主要工程をピックアップして現場を監理するもの）ではなく、足繁くマンションの現場に通いチェックすることが重要と考えます。また建築基準法に基づく工事監理者業務のみならず、管理組合側に立った第三者監理（ピアチェック）もお受けしております。

## 建物の法定点検（定期報告）



建築基準法第12条に定める特殊建築物定期調査報告のご依頼をお受けします。図面等の既存資料が多くそろっている場合、標準的な費用よりか

なりお安く調査できる場合もあります。

また、定期報告での調査にあわせて簡易な建物診断（オプション）も行っており、好評を頂いております。

#### 定期報告制度とは

建築物や昇降機などの定期的な調査・検査の結果を報告することを所有者・管理者に義務づけることにより、建築物等の安全性を確保することを目的としています。

## お客様の声

### Cマンション管理組合理事長

### 大規模修繕工事、改修工事設計、工事監理

築13年が経過した私達のマンションでは、大規模修繕工事の設計・工事監理をマンションサポート福島に依頼しました。当初は、管理会社から大規模修繕工事の提案と見積書の提出がありましたが、管理組合のお金を有効に使うためにも競争入札にしました。施工業者の選定にあたっては、管理組合が選んだ6社に見積を依頼し、価格が上位の2社からプレゼンテーションを受け、最終的な候補者を選定しました。（工事費は、当初管理会社から提示された見積書より約2割安いものでした。）

工事期間中は、概ね週に1回の施工立会い・検査を中心とした工事監理を依頼し、工事の進捗や追加工事の要否については都度の理事会に出席してもらい説明を受けたため、安心して工事を見ていられました。

理事会のメンバーだけでは、どうしても他の管理組合の大規模修繕工事の情報が不足しますし、競争入札を行う労力も大変な負担となる点からも、専門のコンサルタントの活用は有効だと思います。

### Dマンション管理組合理事（工事担当）

### 建物の法定点検、長期修繕計画・建物診断

築20年の私のマンションでは、長期修繕計画が無く、また、前回の大規模修繕から8年程度経過していることから、定期報告（特殊建築物定期調査・建築設備定期検査）・建物と設備の劣化調査・長期修繕計画の立案を依頼しました。長期修繕計画の立案では、結果として、これまで4,000円だった修繕積立金を倍以上に値上げしなければならぬ試算でしたが、長計案説明会を開催し、値上げしない場合の留意点の説明を十分にした事などを経て、総会で無事に修繕積立金の値上げが承認されました。

大規模修繕工事

- 平成19～20年 福島市内マンション ■ 修繕積立計画の評価
- 平成21～22年 郡山市内マンション ■ 工事内容の検討
- 平成21～22年 福島市内マンション ■ 発注方法の検討
- 平成22～23年 郡山市内マンション ■ 設計・工事監理業務
- 平成22～23年 郡山市内マンション ■ 工事内容の検討
- 平成23～24年 郡山市内マンション ■ 発注方法の検討
- 平成23～24年 福島市内マンション ■ 施工業者の選定・契約支援
- 平成23～24年 福島市内マンション ■ 大規模修繕工事の企画
- 平成23～24年 郡山市内マンション ■ 大規模修繕委員会の設立
- 平成23～25年 郡山市内マンション ■ 大規模修繕委員会への参加
- 平成24～25年 郡山市内マンション ■ 工事内容の検討
- 平成24～26年 福島市内マンション ■ 発注方法の検討
- 平成25～26年 会津地域マンション ■ 設計事務所の選定・契約支援
- 平成25～26年 福島市内マンション ■ 施工業者の選定・契約支援
- 発注方法の検討
- 工事監理業務
- 専門委員会への参加
- 工事監理業務
- 大規模修繕工事の計画監修
- 工事内容の検討
- 施工業者の選定・契約支援
- 工事監理業務

長期修繕計画・建物診断 等

- 平成19～20年 会津地域マンション ■ 契約支援
- 平成20年 郡山市内マンション ■ 仕様書作成
- 平成20～21年 会津地域マンション ■ 仕様書作成
- 平成20～22年 郡山市内マンション ■ 全体スケジュールの策定
- 平成21～22年 郡山市内マンション ■ 建物診断・長計の発注・契約支援
- 平成21～22年 郡山市内マンション ■ 大規模修繕の発注・契約方法の検討支援
- 平成25年 福島市内マンション ■ 建物診断
- 平成25年 福島市内マンション ■ 長期修繕計画案策定
- 長期修繕計画案策定

取材・メディア掲載 等

- 平成20年 日経BP・他メディア各社 掲載
- 平成21年 日経新聞 紹介記事掲載
- 平成23年 福島中央テレビ「ゴジてれChu」 ニュース番組取材
- 平成23年 福島民報新聞 掲載
- 平成24年 「マンション管理センター通信」 寄稿掲載
- 平成24年 マンション管理新聞 第一面 掲載
- 平成25年 マンション管理新聞 掲載
- 平成25年 公益財団法人マンション管理センター 紹介記事掲載

管理組合顧問業務

- 平成19年 福島市内マンション ■ 総合管理委託マンションの運営支援
- 平成19年～ 福島市内マンション ■ 理事会・総会の運営支援
- 平成19～20年 会津地域マンション ■ 修繕工事の見積徴収・契約支援
- 平成19～22年 福島市内マンション ■ 専門委員会の運営支援
- 平成19～23年 郡山市内マンション ■ 管理組合運営に係る調査
- 平成20～25年 福島市内マンション ■ 自主管理マンションの運営支援
- 平成21～22年 郡山市内マンション ■ 理事会・総会の運営支援
- 平成23～24年 福島市内マンション ■ 会計業務支援
- 平成24年～ 福島市内マンション ■ 管理費の長期滞納対応
- 平成26年～ 郡山市内マンション ■ 理事会・総会の運営支援
- 長期修繕計画策定のコーディネーター
- 大規模修繕に向けてのコーディネーター

リプレイス支援(管理会社の変更)

- 平成20～21年 福島市内マンション ■ 管理会社の変更支援
- 平成21～22年 郡山市内マンション ■ 理事会での業務委託内容の検討
- 平成23年 福島市内マンション ■ 総会・説明会での合意形成支援
- 平成24年 白河市内マンション ■ 業務委託仕様書の作成
- ヒアリング・見積徴収の支援

定期報告

- 平成19年～ 福島市内マンション ■ 建築基準法第12条による
- 福島市内複合ビル 特殊建築物定期調査報告
- 郡山市内マンション ■ 簡易建物劣化診断
- 福島市内教育施設
- いわき市内マンション
- 他多数

その他

- 管理組合の設立支援 ■ 設立総会開催の支援
- 福島市内マンション 他複数 ■ 説明会の開催
- 管理規約の整備支援
- 改修工事の第三者監理 ■ 契約方法の監査
- 郡山市内マンション 他複数 ■ 見積書の精査
- 竣工検査立会い
- 改修工事の設計・積算 ■ 防水改修工事
- 福島市内マンション 他複数 ■ 建築物調査・改修設計
- 内外装改修工事
- 改修イメージCG作成
- マンション内でのアンケート実施
- 小修繕の契約補助 ■ 工事価格の精査
- 福島市内・郡山市内マンション複数 ■ 対案見積の徴収

マンションサポート福島

マンション管理士・一級建築士事務所

<http://ms-fks.org>

〒960-8253 福島県福島市泉字仲ノ町15-5-2階

TEL 024-503-9064 メール [info@ms-fks.org](mailto:info@ms-fks.org)  
 FAX 020-4624-5733 携帯 090-1719-4206

D-FAX 番号のお掛け間違いにご注意ください。

一級建築士事務所福島県知事登録第11(603)2135号



携帯サイトはこちら  
 QRコードからアクセス  
<http://ms-fks.org/mobile>