



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

マンションの資産価値の維持や、快適な生活のために最適な計画



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

区分	修繕年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	外壁塗装	1,200,000					
2	屋根塗装	800,000					
3	共用部修繕	1,500,000					
4	エレベーター修繕	5,000,000					
5	防犯カメラ	100,000					
6	防犯照明	100,000					
7	防犯カメラ	1,000,000					
8	防犯照明	100,000					
9	防犯カメラ	1,000,000					
10	防犯照明	100,000					



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

- 郡山市内マンション 他複数 ■ 契約方法の監査
- 見積書の精査
- 竣工検査立会い

改修工事の設計・積算

- 福島市内マンション 他複数 ■ 防水改修工事
- 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

- 福島市内・郡山市内マンション複数 ■ 工事価格の精査
- 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

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>