

NPOマンション100年倶楽部
ヤシマ工業株式会社

マンション100年倶楽部

NPOと専門家が100年マンションの実現を支援

大切なマンションを100年守るための

■ノウハウを学べる ■支援を受けられる ■交流を楽しめる



今は
普通のマンションでも
年月をかけて
世界で一つだけの
マンションにしていく
という発想

住み心地最高の「コミュニティ・マンション」
年月が経つ程に価値が上がる「ヴィンテージ・マンション」

専門家が力を合わせて課題を解決

- 深刻な資金不足を克服してマンションの将来像を描きたい
- 高齢化を克服し、多世代が暮らす活気あるマンションにしたい
- 組合活動の停滞を乗り越え、魅力あるマンションづくりをしたい
- 新築に負けない位快適なエコ・マンションを実現したい
- 古くても価値が維持できるマンションにしたい・・・・・・・・など

こんな共通の想いを支えるプロフェッショナル達

マンション管理士	一級建築士
一級施工管理技士	不動産鑑定士
建物改修・診断専門技術者	ファイナンシャルプランナーなど





大切なマンションを長く守るノウハウを、
マンション管理組合同士の交流や、
専門家による支援を通して共有していきます。
そして、それぞれが世界に一つだけのマンションを目指す。
これが「マンション100年倶楽部」の理念です。



今変わろうとしている日本の常識

築30年～40年といえばマンションではまだ青年期。
この寿命半ばの段階で取り壊しをしてしまうのはとてももったいないことです。
正しい躯体補修と適切なメンテナンスによって、
マンション本来の潜在寿命を引き出しこの先何十年も守り続けることができます。

いよいよ「100年住めるマンション」作りが日本の常識となりつつあります。

マンションという「住まい」をつくりあげる

マンションは単なる「建物」ではなく、
人生を有意義に過ごし、歴史と思い出を刻んでいく「住まい」です。
だから、長く維持するだけでなく、
年月をかけ、個性や、人の温かみを感じられるマンション作りをしたい。

誰もが住みたくなる素敵なコミュニティがあるマンション。
多様な世代が集い、次の世代まで伝え続けていけるマンション。
こんな想いに共感する管理組合と専門家が集まりました。

新築マンションには「出せない風合い」を強みに

長く住み続けるからこそできること。それは何か大切なものを育てていくことです。
例えば、小さな木を植え、50年かけて「森の中のマンション」へと育て上げていく。

年月に培われた風合いの「ヴィンテージ・マンション」には
新築には出せない価値があります。

安心・安全・耐震も確保する

長く暮らしていく上で、防火、耐震、セキュリティなどは大きなテーマです。
本倶楽部の専門家が力を合わせて、安全なマンションづくりを支援します。





「ノウハウを学べる 支援を受けられる 交流を楽しめる」

その
1

各種研修や交流イベントへのご招待

定期的な情報提供

会員の方だけが購読できる情報・ノウハウ満載のメールマガジンや、セミナー案内をお届けします。
もちろん購読は無料です。

セミナー・イベントへの無料ご招待

●管理組合さま交流会／定期お楽しみイベント

管理組合様同士の情報交換・コミュニケーションの場を
定期的にご提供いたします。

マンション修繕定期相談会

発注先の選定や具体的な準備、見積りの見方、修繕工事のポイントなど、
管理組合様の疑問を解消する場をご提供します。

NPO専門家陣による相談サービス

マンションの様々な悩みや課題について、
専門家から電話やメールで適切なアドバイスが受けられます。
(ご相談内容により、一部有料となります)





その
2

各種割引制度も充実

●会員の皆様は、割引料金で様々なサービスを受けることができます。

グレードアップ工事 エアコン清掃／網戸交換 定期点検&建物洗浄
省エネ診断 長期修繕計画点検・見直し マンション管理診断 他

その
3

プレミアムサービス

1.建物診断&長期修繕計画の見直し

ご希望の管理組合様に、建物の劣化診断、耐震診断の提供や長期修繕計画の見直し支援を行います(有償)。

2.メンテナンス契約&延長保証

大規模修繕工事後の定期的なメンテナンスにより、建物の劣化や突然のトラブルを予防します。
メンテナンス支援契約により、保証支援期間後も安心してお過ごし頂けます。

3.特別融資制度

修繕積立金が不足し、適切な工事を行うことができない。
そんな課題を抱える管理組合様向けに、
提携金融機関による特別融資制度をご用意しています。
専門家による修繕計画の見直しとセットでご利用頂くと効果的です。

4.技術アドバイザー派遣(NPO法人)

日常的な小修繕やメンテナンスなどについて、施工やコストの適切性を管理組合の立場でチェック及びアドバイスする
技術アドバイザーを紹介致します(アドバイザー契約)。



長期ビジョンを共有するガイドブック作成

一般にマンションは合意形成が難しいと言われています。でも、長期のビジョンや暮らしのルールなどをわかりやすくまとめたガイドブックがあれば、意識の共有が進み、長い先までの見通しを立てやすくなり、非常に有効です。



作成の例

マンション100年倶楽部では、マンションガイドブックの構想から作成まで支援を致します。世界に一つだけのマンションづくりに是非役立て下さい。

ガイドブックの構成例

- 私達のマンション及び地域の歴史や魅力
- マンションの長期ビジョン ● 資産価値向上のための取り組み
- 管理組合の役割 ● 理事会の役割 ● 管理会社の役割
- 管理規約の主要事項抜粋 ● 居住ルール
- マンション詳細情報(建物や設備等)
- コミュニティ形成への取り組み など

Ⅱ. ハード面(建物に関する)支援

◆サービスメニュー

- 建物診断
- 長期修繕計画
- 工事の仕様設計
- 建物の維持メンテナンス支援

建物を守るためには長期的観点に立って修繕、維持をしていく必要があります。

信頼性の高いサービスを無駄のない費用で行って頂けます。

建物総合診断

建物の劣化状態及び特性(建物の個性)を把握することが、マンション100年化の第一のステップになります。

最新機器を用いた本格的な建物診断で建物の健康状態を確認



コンクリート強度試験



シーリング劣化試験



ひびわれ深さ調査



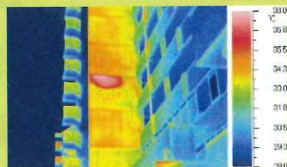
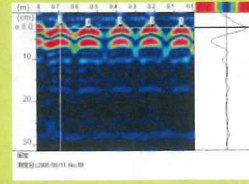
タイル引張り試験



コンクリート中性化試験



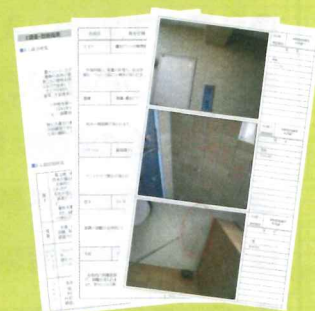
鉄筋かぶり厚調査



赤外線外壁調査



塗膜強度試験



- 報告書は劣化の状況に加え、改修のポイントなどが提示されます
- 設備の診断も同時に行うことができます

長期修繕計画の見直し・作成

現実的で精緻な長期修繕計画がないと有効な収支計画はできません。
100年倶楽部は管理組合の立場に立って作成支援します。

①建物の精密劣化診断を行います



建物だけでなく、設備や将来的に費用がかかるものも同時に点検します

②劣化状況を分析し、将来の修繕スケジュールを予想します

③必要な費用をシミュレーションし、現在の積立金状況と照合します



分析結果だけでなく、収支や運営改善の提案も報告書に含めます。

区分	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	20
竣工	26,200	0	0	1,100	1,000	3,350	0	10,000	1,350	1,000	0	28,100	7,800	1	
修繕費用(外郎足場等)	7,258														7,500
共同部分 建物外部															
壁タイル補修・洗浄	7,500														7,500
屋上・陸部分防水	2,264														2,300
開口部・窓枠・シーリング	2,874														2,700
モザイク															2,400
バルコニー															4,100
天井材料															850
天井断り															4,300
廊下壁															500
廊下床	1,303														1,500
廊下壁紙															1
エントランスホール 住居面天井	51														150
自動ドア															700
宅配ボックス															50
郵便受け															50
住戸扉、紙張															50
管理員室内装 トイレ、電気箱															50
ゴミ置き場															50
エレベーター設備 POG前後	58														800
敷地、外構															800
植栽															50
機械式駐車場															1,800
駐車場舗面															250
駐車場(タタ、床面)															350
フェンス															50
雨水、排水材															500
多量雑費	-370														500
電気設備 工事費	0	0	0	180	0	2,800	0								0
一般照明															2,800
電気(共用コンセント等)															2,800
照明(廊下、非常灯、外構)															2,800
集合インターホン															2,800
通信(電話機等)															2,800
テレビ共聴(BSアンテナ、CATV)															2,800
自動火災警報設備															2,800
避難誘導機															2,800
公電設備費															100
電気設備															100
空・衛生設備 工事費	0	0	0	500	5,170	3,000	0								0
加圧給水装置															4,500
雨水槽ポンプ室															300
機械式駐車場ポンプ室															300
管理員室エアコン															70

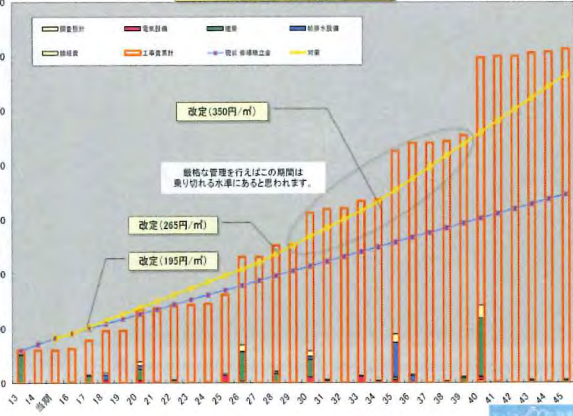
作成の例

V. 推奨されるアクション

① 管理費会計の検証
管理費会計の見直しを行い、現在の支出を点検したところ、下記のような改善余地がみつけられました。
尚、参考金額は仕様変更、交渉等により達成したい目安です。この金額に達できない事を保証するものではありません。

	第15期予算	参考金額	
事務管理委託費	1,083,600	787,500	価格交渉余地あり
定期清掃費	168,000	157,500	作業内容を精査する
特別清掃費	31,500	31,500	作業内容を精査する
排水管洗浄費	162,540	162,540	実施率により判断する
照像監視業務費	516,400		業務範囲を確認する

改善対策(グラフ表示)



② 年へ減収交渉
③ 積立金不足あり
④ 年間は望ましいが、負担割合が多すぎる
⑤ 守り料金 or リース料金？
⑥ 一部の項目、一般的に保守は不要
⑦ 項目との重複確認
⑧ プランの検討
⑨ 加入プランと建物評価の見直し
⑩ 入会費を把握する
⑪ 以上の支出に注意
⑫ より増額 第15年で30万円は多い
⑬ 3千円/回・毎月
⑭ 一般的ではない、支出内容の精査

Ⅲ.100年化セミナー、交流会の開催

◆サービスメニュー

- マンション100年倶楽部 定期セミナー&交流会
- 出張セミナー ■ 団地交流会

マンションの100年化を進めるためにセミナーや交流会を積極的に開催しています。著名ゲストによる講演、管理組合からの事例紹介などを定期的に行っているほか、出張セミナーやテーマ別に交流会などを開催しています。

100年倶楽部定期セミナー&交流会

著名なゲストからの熱いメッセージが大好評です



野中ともよさん



門倉タニアさん

ゲスト講演のほか、管理組合からの事例報告、交流会などが催されます。



青木茂さん



藤田志穂さん (ノギャル)

100年化支援出張セミナー

100年倶楽部への出席をきっかけに、100年化、そしてヴィンテージ化を目指すマンションが増えてきました。

そこで、奮闘する理事の皆様を応援するために、ご要請に応じてマンション内で出張セミナーを行っています。マンションの修繕や管理に詳しくない一般の居住者も一気に意識が高くなり好評を頂いています。ご希望の方はお気軽にお声がけ下さい(内容により有償となります)。



セミナー開催がコミュニティづくりのきっかけとなるケースも多いです

団地交流会

100年倶楽部に参加する団地の数が増えたため、2013年より団地の交流会を開始しました。

団地の再活性化のための情報やノウハウを交換しておりますが、先進的な取り組みも多く非常に勉強になります。

ぜひご参加下さい。



団地交流会の様子(2013.11)

IV. 共用部保険の点検・適正化

マンションの共用部保険(マンション総合保険)では
当初からの掛けっ放しが多く大きな無駄が発生しています

⇒「掛け方」と「保険会社」の点検・見直しで
コストパフォーマンスは大きく改善

100年倶楽部の無料診断&提案

改善実績 : 50~100万円のコスト削減

[見直し提案の実例]

保険会社	A社 (現在)	B社	C社	D社	E社
建物評価額(千円)	700,000		600,000	600,000	600,000
約定付保割合	100%		50%	50%	50%
建物保険金額(千円)	700,000	300,000	300,000	300,000	300,000
地震保険	—	—	—	—	—
施設賠償(千円)	300,000	300,000	300,000/5 0	300,000	300,000
個人賠償包括(千円)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
5年長期一括払い保険料	1,681,750	1,410,780	1,474,580	2,253,930	1,094,120
差額		270,970	207,170	-572,180	58,630

推奨

付保割合の設定や、免責金額などを細かく比較・点検することにより、
マンションにふさわしい内容の保険が最もリーズナブルに選定できます。

今まで見直しをかけたことのない管理組合の方は一度点検をしてみてください。
大きな違いに驚かれると思います。

「リスタ」新型地震保険(新耐震向け)

地震補償保険
リスタ
Re sta

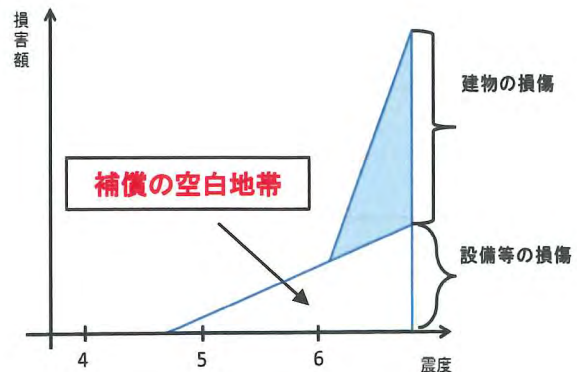
設備や内装も対象！安心の補償内容



新耐震基準のマンションであっても、設備や外装などが損傷を受けることは珍しくありません。しかし従来の新保険では柱や梁などの主要構造部に深刻な損傷があることが実質的に支払の要件となっており、設備や外装のみの損壊では少額しか保険金が払われないのが課題となっていました。リスタはこの補償の空白地帯を埋めることができ、思わぬ支出に対してリスクを回避することを可能にしました。

損害判定の対象部位比較

	部位	従来の地震保険	リスタ
主要構造部	柱、梁	○	○
	屋根	○	○
	耐力壁	○	○
非主要構造部	ドア	×	○
	サッシ	×	○
	雑壁	×	○
	受水槽	×	○
	給排水	×	○
	外部階段	×	○



保険金額と保険料

500万円プランを複数口で 契約した場合の保険料

金額 地域	2000万円 (500万円×4)	3000万円 (500万円×6)	5000万円 (500万円×10)
東京	97,120円	145,680円	242,800円
神奈川	114,960円	172,440円	287,400円
埼玉	95,120円	142,680円	237,800円
千葉	97,440円	146,160円	243,600円



●「マンション寿命40年」説を覆す
目からウロコのノウハウ満載



マンション100年化計画
価値を守るための18か条

ヤシマ工業株式会社
代表取締役 小里洋行 著

産学社

ISBN978-4-7825-3328-4

120ページ
定価(本体1000円+税)

『マンション100年化計画～価値を守るための18か条～』は、
年数が経過してもマンションの価値を維持するためのノウハウを凝縮。
本来マンションが持つ「100年を超える潜在寿命」をいかに引き出せばよいのか？
住む人と日本を元気にする「目からウロコ」の話を満載しております。
ご入会者に無料で差し上げております。



「マンション100年倶楽部」ご入会、および無料会員の概要

※当倶楽部は個人としての参加も可能です。

- 当倶楽部の主旨にご賛同頂けるマンション管理組合の方であれば、どなたでもご入会いただけます。
- 会費などの費用は一切いただいておりません。
- 会員限定の各種特典が受けられます(一部有料割引サービス含む)。
- 退会はいつでも可能です。

下記のいずれかの方法でお申し込み下さい。

1. FAX 下記の申込書にご記入の上、ご返信下さい。

「マンション100年倶楽部」入会申込書 (FAX. 03-3395-1752)

お 名 前			
住 所	〒		
マンション名			
戸 数	戸	建 設 年	年
マンションでの ご役職(理事など)			
電 話			
メールアドレス	@		

2. 電話又はeメール 下記までご入会希望の旨をお知らせください。

TEL.03-3394-8835 (受付時間・平日9:00~18:00)

E-mail: jimukyoku@100nenclub.or.jp

「マンション100年倶楽部」事務局

運営主体

特定非営利活動法人(NPO法人)マンション100年倶楽部

〒166-0004 東京都杉並区阿佐谷南3-10-20-101

TEL 03-5382-8078 FAX 03-5382-8078

www.kenchiku-kankyou.net

運営事務局

ヤシマ工業株式会社

〒167-0023 東京都杉並区上井草2-14-3

TEL 03-3394-8835 FAX 03-3395-1752

www.yashima-re.co.jp

