

一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会
第12回 理事会 議事録

日 時 : 2014年 1月 31日(金)14:20~16:00
場 所 : 鹿島建物総合管理(株) 会議室にて(各支部は Skype 会議)
出席者 : 会 長 : 岡 廣樹
(敬称略) 理 事 : 白木 建太郎、森田 富夫、草刈 保廣、別所 宏昭、小西 巖、
三根 清、三浦 明人、辻 裕樹
社 員 : 山本 隆彦、金本 康来、十河 恵理
Skypeにて参加 : 小田 和幸、楠山 登喜雄、呼子 政史、柴田 竜彦
委任状 : 山之内 康之、小倉 正憲
配布資料 1. 事務局
2-1.2-2. 教育・資格制度委員会
会議記録の文責 : 十河 恵理
会議記録の作成日 : 平成 26年 2月 26日

議事:

I. 岡会長挨拶

2013年は、フロンティア事業を完結する為に3冊の書籍を発行しました。2014年は実績を増やすことと、価格開示方式を実施したという会社を増やし普及を図ることです。現在 RM 協会としてプレゼンに参加している管理組合には、コンサルタントのできる会員のリストを提出していますので、連絡があれば価格開示方式で提案をしてください。

楠山理事にお願いする事になりますが、行政への働きかけも継続して行っていきたい。

昨年1年は準備期間とし、今年は飛躍できるかが鍵となるので、皆様よろしく願います。

II. 検討事項

1. 各委員会の進捗報告

1) ホワイトリスト委員会 《森田理事》

・2/14に RM 協会と KSK にて意見交換を実施する。

2) 倫理委員会 《辻理事》

・1/10、1/20にカンサイ建装工業株式会社に関する議案に対し、倫理委員会を開催し協議を実施した。
懲戒規定第2条に則り、平成26年1月1日から平成26年3月31日の間、会員の権利停止の処分を決議した。

3) オープンブック監査委員会 《白木理事》

・藤和宝塚小林ホームズの監査結果に基づき、疑義内容を倫理委員会に提出した。
・内容については、引き続き検討を継続中。
・今後2物件の監査依頼があるため、実施を予定している。

4) 見積・積算委員会 《楠山理事》

・見積の様式について検討中。

- ・1/31 国交省住宅局と情報交換会を実施した。公営住宅やURの耐震改修基準の擦り合わせを実施していく予定です。

5) 事務局《十河》[資料 1]

- ・[資料 1]の説明。

6) 教育・資格制度委員会《三浦理事》

- ・[資料 2-1、2-2]の説明。
- ・関東支部にて3月に、森田理事による事例に基づく勉強会を開催予定。計画段階～業者選定～施工段階のマネジメント業務を実際に行った現場を事例に内容の説明を行ってもらう。

場所:住宅あんしん保証会議室にて(3時間)

- ・九州支部にて3月に「C方式における価格開示方式」の勉強会を実施予定。
- ・来年度のスケジュールについては、梅本研修委員長にて作成する予定。

岡会長>CM協会関西支部事例部会にて「価格開示方式の事例発表」を実施することとなった。

日時:3/24 18:30~20:30、場所:竹中工務店1階

CM協会とRM協会の共催で開催したいと思っている。

7) 仕様書委員会《森田理事》

- ・標準仕様書の内容の充実のために、各工種ごとに複数のメーカーを選定し、内容の収集を実施していく予定。“同等程度”の内容を確認していく。

8) 契約関連委員会《山本氏》

- ・契約約款有償配布冊子について、前回の指摘内容を修正し、印刷をするための原板のPDFを作成した。本日、事務局に引渡し完了した。
- ・2月に大阪府建築士事務所協会にて、マンション大規模修繕約款の勉強会を予定している。テキストとして契約約款有償配布冊子⑨、⑩(950円税抜)を購入してもらう。
- ・HPにて契約約款有償配布冊子の販売を検討中。

9) 施工委員会《草刈理事》

- ・進捗なし
- ・統括管理会社部会
- ・特になし
- ・専門工事部会
- ・特になし

10) 広報委員会

- ・欠席のため次回の報告とする。

11) 会員委員会

- ・欠席のため次回の報告とする。

12) 支部委員会

- ・関東支部担当《三浦理事》[資料 2-1、2-2]
- ・[資料 2-1、2-2]の説明。
- ・標準仕様書を国土交通省に寄贈予定。現在、楠山理事にてアポイントを依頼中。

・**関西支部担当 《三根理事》**

・2/21 大阪府建築士事務所協会にて大規模修繕工事約款の研修会を開催し、書籍も販売を行う。
テキスト代含む参加費は、3,000 円

・2/13 幹事会を開催予定。

・4 月にファミリー津島の専門工事会社に勉強会を開催する予定。

辻理事>標準仕様書の勉強会についても今後、大阪府建築士事務所協会にて開催してもらう事は可能でしょうか。

岡会長>是非、開催していきたい。

・**中四国支部設立担当 《小田理事》**

・個人会員の入会あり。

・兵庫県ユニブル東二見管理組合より、価格開示方式のプレゼン依頼があった。2 月中旬にプレゼン予定。

・ファミリー津島の件に関し、協力する事があればご連絡下さい。

・**九州支部担当**

・欠席のため次回の報告とする。

Ⅲ. その他検討事項

1. その他検討事項

・仕様書の仕様内容を依頼する企業リストを配布しますので、ご確認のうえ追加して欲しい企業があれば、森田理事まで連絡をしてください。(森田理事)

・今年の目標は、価格開示方式の汎用ですので、各企業にて実施できる方式を選定し、実施をして下さい。現在、鹿島建物しか実施していないので、競争原理が働きませんので、是非各社実施をお願いします。(白木理事)

次回開催日時 第 13 回

日時 : 2014 年 2 月 28 日(金) 10:00~12:00 各支部は Skype 会議にて参加

以上

事務局資料

- ① 「大規模修繕工事標準仕様書」原稿データ化に伴う費用報告
 ・データ化費用・・・152,250円（税込み）鹿島出版会に支払い済み
 「大規模修繕工事標準仕様書」を定価販売し補てんする。
 2,100円（税込）× 73冊 = 153,300円

② 会計報告

内 容	支 出	残 金
1/27 時点残金		213,950円
12/13～1/30 までの交通費精算	190,500円	
関東支部 NTT 代（1月～3月分）	42,036円	
本部 NTT 代（1月～3月分）	18,687円	
HP 保守代（1月～3月分）	31,500円	
未払金（書籍）①	30,240円	
未払金（書籍）②	28,224円	
未払金（書籍）③	25,200円	
未払金（書籍）④	452,970円	
計		▲605,407円

▲68,773円

③ 来期会員募集について

- ・来期の会員募集を開始・・・2月～

会員の皆様に来期分の請求書と会員証を送付する。（締切 3月末日）

↓

入金確認後、HPの会員ページのID・PWをメールにて送付する。

（会員ページのDIとPWは1年毎に変更する。）

(社) 日本リノベーション・マネジメント協会 関東支部

第6回 役員会議事録

日 時： 2013年12月17日 15:00~17:00

場 所： 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-15 鈴福ビル 5階会議室

(TEL) 03-3403-6650

出席予定者： 柴田竜彦、呼子政史、楠山登喜雄、三浦明人、高橋誠、佐藤 裕之、岩野健史
中里英幸、雨笠友秀、草場清則、大森 勇、高橋孝典、野間 啓 以上13名

1、開 会

2、支 部 長 挨拶

本年もあとわずかになりました、契約約款に続き工事仕様書も12月27日に出版完了し、全ての出版事業が終了した。また、九州、関東と支部が設立され大きな進歩を遂げた一年であったと思います。鹿島建物として営業していた武蔵野のマンションは、最終的には理解を得られず失注しました。しかし、新宿の超高層マンションについては、継続しています。理事の中に新都市開発の方がいて、この方式を会社でも採用できないか検討されており、今後サポートをしていきます。

設計監理方式により決まったものに、その後どのような形でRM方式を入れ込むかということがこれからの課題と感じています。理念は更なる飛躍の年としたいので皆様のご協力をお願いします。

3、議 事

【報告依頼事項】

① 11月29日 14:00~17:00

・本部理事会（柴田支部長）

柴田支部長、楠山副支部長、三浦事務局長参加

議事録について、会員が見えるような対応を本部ホームページで行うことを了承いただく。（三浦）

② 12月2日 17:00~18:30

・(株)ツツミ・ワークス訪問（三浦事務局）

会員加入活動 法人会員加入手続きに入る

入会について手続きを行う。

ツツミワークスは、元請け思考と聞いている。塗装、防水については、職人さんを抱えている。

③ 12月13日 14:00~17:00

・本部理事会（柴田支部長）

柴田支部長、楠山副支部長、三浦事務局長参加

岡会長より『実績については、鹿島建物とCMCしかないが、その内容は、細かく規定されていて実施困難な会員企業もあるように思う。他の皆さんは、これが全

てではなくやりやすい方法を新たに模索していく時期とも思われる。協会としてそのサポートをやるべきではないか』という報告がありました。鹿島建物流を一つのベースにして簡易な手法も協会としては認めていく方向性が打ち出された。

④12月10日

- ・フェアロージュ柏中央マンション管理組合訪問（三浦事務局）
価格開示方式を説明、1～2月にコンサルプレゼン参加依頼
マンション管理士との競合、（T O K E Nより依頼）

⑤12月14日 13:30～15:30

- ・ザ・湾岸タワーレックスガーデン管理組合訪問（三浦事務局）
長期修繕計画の検証と見直し業務の説明
価格開示方式の説明、長期修繕計画を価格開示方式で
行うことを検討

⑥委員会報告

- ・施工委員会報告（高橋委員長）
既存積算ソフト（T I S C O）とタッチメディアを連結して有用なシステムの
構築を検討する予定。次回役員会で勉強会を開催する。
- ・見積積算委員会報告（楠山委員長） 報告なし
- ・ホワイトリスト委員会報告（佐藤委員）
次回原案を提出予定
- ・広報委員会（大森委員長） 報告なし

⑦支所 報告

- ・西東京支所（草場支所長）
支所会議を開催予定であったが現場が忙しく開催できなかった。今後について、支所としてレポートを発行し相互にメールなど使って意思疎通を行っていく。来年に入って体制づくりを強化していきたい。また、メーカーをR M協会に参加していただき情報を収集するべきではないか。

ある管理組合が防水工事のみを実施したいと翔設計さん相談があった。そこで草場社長を紹介したところ大変に良い評価をいただいた。（呼子氏）

- ・東東京支所（岩野支所長）
報告なし 勧誘用パンフレットを作成願いたい。
- ・神奈川支所（雨笠支所長）
報告なし

⑧会員状況 報告

（事務局）

ツツワークス1社5名の加入があった。今後も拡大よろしく願います。

【協 議 事 項】

①2014年度役員会開催スケジュールについて

1月21日、2月18日、3月18日、4月15日、5月13日
6月17日、7月15日、8月19日、9月16日、10月21日
11月18日、12月16日

以上 開催予定を決定する。

②会員向けセミナー開催について

契約約款、価格開示 A、B、C方式、見積・積算

事例勉強会 1月後半 22, 23日あたりはどうだろうか? →3/5に変更

事務局で責任をもって対応（森田さんと協議）

③埼玉支所について

要検討

④その他

4、閉 会

(社) 日本リノベーション・マネジメント協会 関東支部

第7回 役員会議事録

日 時： 2014年1月21日 15:00~17:00

場 所： 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-15 鈴福ビル 5階会議室
(TEL) 03-3403-6650

出席者： 柴田竜彦、呼子政史、楠山登喜雄、三浦明人、佐藤 裕之
中里英幸、草場清則、高橋孝典、野間 啓、梅本一也 以上 10名

1、開 会

2、支 部 長 挨拶

関東支部もスタートから6か月が過ぎました。昨年までは、会員拡大の時期であった。本年は、飛躍の年としたい。本格的な普及活動の年をむかえたと言える。その為には、多くの皆さんが組合に対してプレゼンできるようにはならなくてはならない。また、現状では、設計監理方式との比較のなかで価格開示方式を選定していただくためには多くの課題があると思われます。安さが選定基準になっているなかで価格開示方式がいかに適正で透明性が高く管理組合にとって大きなメリットがあるかを訴求していかななくてはならないと思います。皆さんのご協力をよろしくお願いします。

3、議 事

【報告依頼事項】

①積算システムについて (T I S C O)

DVDによりT I S C O社のT R Sについて説明を行う。

マンションに特化した拾いだし項目及び管理シートそしてマスターレイヤーを説明

この様なソフトで積算を協会で行うことは如何かと提案

楠山福支社部長の会社で検討する。別働隊が必要と思われる。

ドキュメントづくりという面でこのソフトは優れているとの評価

大京など大手管理会社は、独自にこのソフトで管理物件の積算を行っている。

専門の積算者が70個程度を1週間で積算しているとのこと。形状により異なる。

100戸以上であれば2名体制で行っている。業務終了まであと5年かかると言われている。

また、タッチパネルによる現場管理データとリンクすることでより管理品質を高めることで協会の独自性を打ち出すということについて提案

次回役員会でT I S C O社のプレゼンを実施することを決定 (2月18日 14:00~15:00)

②委員会報告

・施工委員会 (中里副委員長)

材料販売買会社との打ち合わせを実施した。協会として説明をしていただきたい。

日程調整をすること。(中里氏と事務局で対応)

工事施工会社の皆さんに本を読んでいただき意見交換を行う。書籍については、

関東支部若しくは鹿島建物から工事会社（多摩防水、府中防水、ジスコム、I P 2 1）に支給し検討会を開催していただき施工委員会として報告書にまとめる。

・見積積算委員会報告（楠山委員長）

昨年は、積算の全体像について検討してきた。本年度は、単価などのデータ収集を初め実務レベルでの活動を目指します。年末に出版した共通仕様書について勉強会を開催する予定。

外壁診断システム（KUMONOS）について説明

次回役員会でケーエスプランニングによる説明（2月18日13：00～14：00）

・ホワイトリスト委員会報告（佐藤委員長）

ホワイトリストは、法人であることを再確認

事務局と佐藤委員長とで時間調整し打ち合わせをすることで決定

③支所 報告

・西東京支所（草場支所長）

各社現場がピークとなり支所会議は開催されていないのが実情
ホワイト通信②を発行

④事務局報告

・書籍棚卸について（別紙報告）

・C方式契約書作成に着手

・長期修繕計画（期間60年周期15年）作成に着手

・その他 新規会員4社 草場氏/中里氏推薦

【協議事項】

①国土交通省訪問スケジュール

標準仕様書の寄贈等 楠山氏にアポイントを依頼

②会員向けセミナー開催について

事例による勉強会（鹿島建物 森田氏）

2月24, 25, 29日3時間で調整 事務局対応

③会員募集用パンフレットについて

専門工事会社向けにパワーポイント作成

事務局作成（案）を プレゼンし意見をいただく

事務局は、データを提供し、専門工事会社で集まり再度検証すること

④その他