

[シリーズ01]

# よくわかるマンション大規模修繕 ——傾向と対策セミナー&個別相談会

検査会社だからこそ  
お伝えできる、  
建物管理のノウハウ

『賢い大規模修繕のカギは、  
建物のLCM(ライフ・サイクル・マネージメント)。  
事前の管理と計画で  
修繕費用が大きく  
変わってしまうのです。』

JCIS セミナー 2010 シリーズ 01  
『よくわかるマンション大規模修繕——傾向と対策セミナー&個別相談会』

## ■セミナー

### 【日時】

2010年4月 [4/11(日), 4/25(日)]  
5月 [5/16(日), 5/30(日)]  
6月 [6/13(日), 6/27(日)]

第一部:レクチャー——午前10:00～11:00  
第二部:個別相談会——午前11:00～11:30

### 【会場】

ジェイシス本社セミナールーム  
東京都渋谷区代官山町20-9  
サザン代官山B1 tel: 03-6663-8614

### 【参加費】

1名 5,000円  
(1組2名様以降は1名2,000円)

### 【定員】

各回3組

## ■個別相談会

### 【期間】

2010年3月1日～6月30日  
時刻は応相談

### 【会場】

ジェイシス本社セミナールーム  
東京都渋谷区代官山町20-9  
サザン代官山B1 tel: 03-6663-8614

### 【参加費】

5,000円

詳しくは  
次頁

## お申し込み方法

○お電話なら

tel: 03-6663-8614

ジェイシスセミナー係まで

○ファックスなら

同封の申し込み用紙で送信

○インターネットなら

ジェイシス

検索

JCIS セミナー 2010 シリーズ 01  
『よくわかるマンション大規模修繕——傾向と対策セミナー』  
テーマと内容の一部をご紹介します。

## 第1部 これからの不動産価値を考える

### 1. 経済動向と今後の不動産マーケット

#### ●人口推移と今後の見通し

大局から見た**今後の経済見通しは？**人口の緩やかな減少とともに、経済は縮小してゆく！？

#### ●不動産マーケットの見通し

経済成長全体が縮小していくなかでは、**オフィス、レジデンス含め、賃貸の需要も減り続ける見通し**。投資活動によるマーケット全体の上昇は考えられるのでしょうか？

### 2. 不動産の価値評価について

#### ●不動産評価を構成する要素（「LCM」とは）

建物は買った瞬間から資産価値は低減するもの。しかし適切な修繕とコストをかけ**資産価値の低減速度を緩やかに**することはできます。

#### ●今後も「不動産価値の上昇」は難しい

今後「不動産価値の上昇」は難しく、より「良いものと悪いものの選別」が進んでいく傾向にあります。また、新築物件が大量供給される時代も終焉を迎えました。今後の不動産マーケットは**中古物件を主体として「建物価値」を合理的に見積り**、不動産価値が上下する時代になるでしょう

## 第2部 大規模修繕のベストな方法を考える

### 1. 大規模修繕の「あるべき姿」とは

#### ●LCMを意識した「大規模修繕」の重要性

「大規模修繕」とは自分の資産に対するまさに「投資活動」。周期的に変わる理事会や、大規模修繕毎に選任される修繕委員の**その場対応では、結果として1回の修繕に大量の資金を投入し修繕基金の枯渇を招き**、将来の積立金引き上げ等の状況を招き兼ねません。管理組合・住民全体の問題として「関心を持たせる」「興味を持たせる」ことが理事会としての使命なのです。

#### ●大規模修繕と日常管理、小規模修繕の関連性

長期的な目線に立ち、修繕計画をきっちりと立て日常的な管理、小規模修繕を重視することで、結果として**大規模修繕コストが飛躍的に下がる実例**を紹介します。

### 2. 大規模修繕はこうやって進めよう

#### ●一般的な大規模修繕の流れと問題点

大規模修繕を行う時期の問題（瑕疵担保期間を過ぎてから始める）ことや、内容に関する問題等、現状、巷で行われている進め方の**問題点を指摘**します。

#### ●「建物調査・診断」が重要な理由

人間の健康管理同様、住民全員が「見たこと」「経験をしたこと」を持ちより、専門家がこれを診断することで、現状や劣化状況の把握につながり、**日常の建物健康管理**に役立ちます。

#### ●理想的な大規模修繕の流れとは

修繕内容や時期については、本来建物建築時もしくは2、3年～5年目くらいに計画を立てることで、**効果的、効率的な修繕が可能**になります。進め方の具体的なフローについても提案します。

最後に、私たちジェイシスの  
自己紹介をいたします。

株式会社ジェイシスは  
建物調査、工事検査  
を行う会社です。

[www.jcis.co.jp](http://www.jcis.co.jp)

調査・検査を通じて目指しているのは  
建物の品質を高めること。

そしてその品質の高さが  
多くの人に信頼されることです。

そのためにジェイシスは次の3つの  
プロフェッションを極めました。

### 1. 建物の検査を行います。

本来あるべき構造や仕様になっているか？正常に機能が  
発揮される状況が保たれているか？いわば建物の健康診  
断を行います。

### 2. 修繕計画をコンサルティングします。

検査によって発見された不具合は修繕しなければなりま  
せん。ヒトと同様早期発見早期治療が大切です。施工中  
に発見されれば回復は比較的容易ですが、引き渡し後、  
発見が後れるほどに修繕は困難に。ハード面での構造技  
術だけでなく、ソフト面でのコミュニケーション技術  
も駆使してコンサルティングを行います。

### 3. 品質管理のノウハウを伝えます。

設計者・施工者・品質管理者が、建物品質に関する高い  
スキルと正確な情報を身につけるための研修を行って  
います。

#### 〈サービスメニュー〉

##### [ 建物ができる前に行う品質確保 ] 検査

- 設計図面チェック
- 新築工事検査

##### [ 建物ができる前に行う品質確保 ] 調査

- 既存建物調査
- ##### コンサルティング
- 大規模修繕コンサルティング
  - 瑕疵修繕コンサルティング

##### 管理

- 建物管理

##### [ 建物を再生するときに行う品質確保 ] コンサルティング

- 建て替え・リノベーションコンサルティング

##### 調査

- 不動産デューデリジェンス

##### [ 品質確保のノウハウを伝える ]

##### 教育・サポート

- 教育研修
- 施工基準策定サポート



# FAX: 03-6663-8620

## 株式会社ジェイシス セミナー係行

私は下記のように大規模修繕セミナー・個別相談会に参加を申し込みます。

### セミナー & 個別相談会

ご希望の内容にチェック <input checked="" type="checkbox"/> を入れてください。	ご希望の日にチェック <input checked="" type="checkbox"/> を入れてください。
<input type="checkbox"/> セミナー・個別相談会とも参加したい	<input type="checkbox"/> 4月11日(日) <input type="checkbox"/> 5月30日(日)
<input type="checkbox"/> セミナーのみ参加したい	<input type="checkbox"/> 4月25日(日) <input type="checkbox"/> 6月13日(日)
<input type="checkbox"/> 個別相談会のみ参加したい	<input type="checkbox"/> 5月16日(日) <input type="checkbox"/> 6月27日(日)

### 個別相談会

ご希望の日時をご記入ください。
-----------------

### 申込者

お名前	
ご住所	〒 _____ 都 県 _____ 市 区 町 _____ マンション名 _____ 号室 _____
TEL	
FAX	

参考までにお聞かせください。	特に当社に聞きたい内容が有りましたらお書き下さい。
Q1 大規模改修の予定      有・無	
Q2 その時期      年      月      ころ	
Q3 修繕委員会の発足      済・予定・未定	