

マンションと暮らす。

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.06

CONTENTS

—

【最新版】大規模修繕の参考事例集

カシワバラの現場代理人ご紹介

おトクな“まとめてリフォーム”

理事会役員のお悩み相談室

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.06

マンションと暮らす。

CONTENTS

PAGE.2-11

大規模修繕のイロイロ。

PAGE.12-13

屋上防水は、30年に1回が新常識。

PAGE.16-17

カシワバラの現場代理人

PAGE.22-23

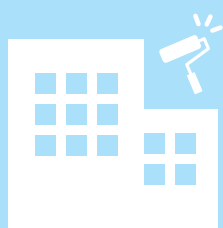
カシワバラからのお知らせ

PAGE.24

理事会役員の!マンションお悩み相談室



大規模修繕の イロイロ。



P4

ライオンズマンション西所沢

建物の中の排水設備も一新
外も中も変わる大規模修繕工事



P8

東高森住宅

実績と信頼を武器に、
多棟型物件もおまかせ



P4 ライオンズマンション西所沢

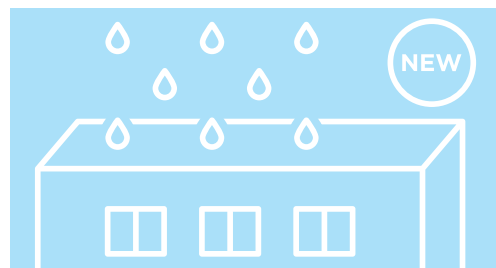
P8 東高森住宅



60秒でおさらい！

修繕工事内容

1. 屋上防水工事



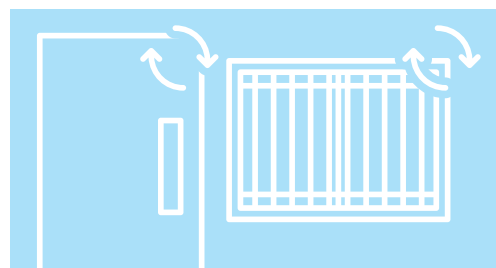
マンションの大規模修繕では定番といえる屋上防水工事。今回は既存のウレタンの上から、さらにウレタンを塗り重ねる方式を採用。陸屋根だけでなく斜屋根も老朽化で漏水していたため、その部分にもウレタン防水を施しました。

2. 雑排水管・汚水管の設備工事



劣化によって各所で漏水が報告されていた排水管・汚水管を、今回新しい配管へ刷新。4～5日間の工期、そして在宅が必要となる専有部の工事では、居住者の方にご協力いただき、一部は鍵を預かって作業いたしました。

3. 玄関扉・面格子の交換



廊下の修繕工事に合わせて、家の“顔”である玄関部分にも手を加えました。古くなっていた玄関扉や面格子を新たなモノに交換することで、グレードアップと同時に利便性と防犯性も向上。見た目にもすっきりして現代的な印象に。

MANSION DATA : 01

名称	ライオンズマンション西所沢
築年数	築36年／1985年
戸数	185戸／3棟
構造	RC構造
修繕回数	3回目

建物の中の排水設備も一新 外も中も変わる大規模修繕工事

ーライオンズマンション西所沢の場合ー



抜け部分も手を焼かされた箇所といえます。ここを工事するためには、専有部である居住スペースに作業員が入って足場を組む必要があるため、スケジュール管理にも苦心させられました。さらにそれ以外にも、想定していなかった追加工事が必要になってくるなど、どれも学ぶことが多く、非常に良い経験となりました」(現場代理人・金増)

施工中に見つかる新たな改善点。そういったポイントに対しても、修繕委員会の皆さまとこまめに連絡を取り合い、解決策を提案する現場代理人の姿に、居住者の方からも高評価をいただきました。現場代理人が常駐するカシワバラだからこそ、可能となった大規模修繕工事といえるでしょう。

想定外のトラブルも
次回への学びに変えて

現在のマンション大規模修繕工事における主流は、設計管理方式と呼ばれるものですが、カシワバラが積極的にを行っているのは責任施工方式です。こちらは施工会社が設計から施工までを一括で請負うことで、工事費用を抑えつつ、クオリティの高い施工の提供が可能に。今回紹介する、ライオンズマンション西所沢の大規模修繕は、過去二度の経験を糧に、この責任施工方式を志向するところから始まりました。その上で各社に相見積もりを取った結果、見積価格と信頼感が決め手となって、カシワバラにご依頼が。

「同物件の最優先課題が、必要最小限の工事を最小の予算で実施する」でした。そこで管理組合に作成していただいた工事仕様に基つき、外壁塗装、屋上防水、下地補修、タイル補修、シーリングといったフルコースの修繕を実施。それに加え、台所やお風呂場の排水を流すための雑排水管の設備工事や玄関扉・面格子交換など改善工事も行いました。今回の工事で頭を悩ませられたのが、バルコニーの形状や部屋のレイアウトがそれぞれ異なるという点。そのため壁に穴を開けてみたら、中にブロック壁があったりと予想外の苦労も(笑)。また、各部屋にある吹き

責任施工だからこそ 安心感と高い技術力

三回目となる今回、新規でご依頼いただきました。色々と課題もあったなかで行われた、約8ヶ月に及ぶ長期工事。仕上がりへの評価は？



工事費用と信頼感
現場代理人が決め手

——今回、どのような経緯からカシワバラを選定しましたか？——

「二〇一四年度に、管理会社から新たな長期修繕計画を提出していただいた際に、通常の建物の修繕に加えて設備の更新も必要ということで、当時の修繕積立金の状況では難しいことが判明しました。そこで必要最小限の工事を最小の費用で実施することが最優先課題となり、工事内容の優先順位付け・複数社見積もりによる費用低減を図ることに。さらに並行して修繕積立金の値上げも実施。その後の二〇一九年に工事仕様を複数社に提示し、見積もりを依頼した結果、最終的に工事費用、見積り打ち合わせの中で得られた信頼感、現場代理人の対応力という三つの点から、カシワバラさんをお願いすることとなりました」

細やかなフォローで
居住者の信頼を獲得

——具体的には、こういった部分で信頼感を感じていただけたのか教えてください。——

「まずは、最初の見積もり依頼時ですね。カシワバラさんは調査スタッフを派遣し、管理組合が見落としていた点を明らかにしてくれ、なおかつ分かりやすい見積書を作成してくれたので、工事内容についてキチンと議論した上で最終工事仕様を固められました。また、工事がスタートする前の居住者説明会を開催した際も、説明資料がとてもよくできていて、思わず感心しました。他にも、週間工程表の掲示はもちろん、居住者の日常生活に影響する内容は、当該居住者の郵便ポストに投函してお知らせしてくれるなど、細部にわたって居住者に対するフォローが非常にキメ細やかだと感じられました」



予算を抑えながらも
納得できるクオリティ

——工期中に感じたことはありましたか？ また仕上りのほどは？——

「工期中に関しては、現場代理人の金増さんと毎月定例会を開いて、工事の進捗状況、出てきた問題の確認と対応を決定しながら進めていたことで、安心してお任せできました。また今回は、雑排水管工事など、専有部に工事作業が入らないとできない作業もありましたが、新型コロナウイルスの対応、居住者への対応もまったく不安を感じませんでした。そして何よりも、過去の大規模修繕では対応されず発生していた問題箇所をしっかりと予算内に収めつつ、良い形に仕上げてもらえたので、納得のいくものになったと思います。改めて責任施工方式は、施工品質と費用の面からもベストな選択だったと感じた次第です」

カシワバラの通信簿



提案力	★★★★★	安心感	★★★★★	対応力	★★★★★
施工力	★★★★★	現場代理人	★★★★★	費用	★★★★★

現場代理人と修繕委員会が良好な関係を築くことで、トラブルもなく無事に三度目の大規模修繕を終えたライオンズマンション西所沢。同物件では初となる責任施工方式を採用し、8ヶ月間にも及ぶ長期工事ではありましたが、施工品質と費用の面からも居住者の皆さんに喜んでいただけるものに。全体として高評価をいただきました。

共用部を重点的に修繕 機能性と意匠性アップ

3度目の大規模修繕となる今回は、設備・外壁塗装・屋上防水・下地補修・タイル補修・シーリングと、フルコースでの施工。共用部を中心に機能性と意匠性が向上しました。

1. 屋上防水工事

全体コストのスリム化のため、屋上部の防水は既存のウレタンの上から、さらにウレタンを塗り重ねる方式を採用。また、一部の斜屋根は老朽化で漏水していたため、その部分にもしっかりと防水処理を施しています。さらに各部屋に設けられた吹き抜けや屋根の形状、採光窓など複合的な要素を備えた屋上レイアウトが特徴的な物件なので、それらの防水の収まりを考慮しつつ施工しました。



2. 雑排水管・汚水管の設備工事

劣化により、専有部や駐車場、吹き抜け部分において、複数箇所での漏水が発生していた雑排水管・汚水管。今回の大規模修繕工事では、専有部、共用部をはじめ各所に配置された各種配管を刷新。工事を進める中で、専有部の雑排水管工事には一般的に4～5日の工事期間が必要に。そのため、居住者の方に在宅、もしくは鍵をお預かりする形で全ての工事を実施いたしました。



3. 玄関扉・面格子の交換

廊下部の修繕工事に合わせて、各部屋の“顔”である玄関部分にも手を加えています。古くなっていた玄関扉や面格子を新たなモノへと交換。ドアノブがレバーハンドルからプッシュプルハンドルに変更され、意匠性にもこだわりました。窓の面格子もより強固なモノに変わったことで、利便性と防犯性が向上。これに廊下の床張替も相まって、高級感のある仕上がりに。

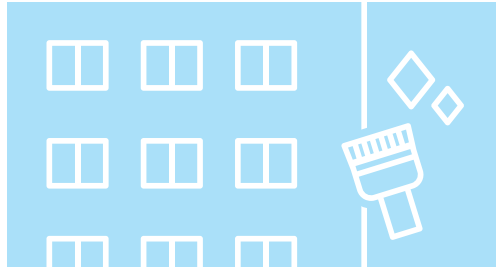




60秒でおさらい！

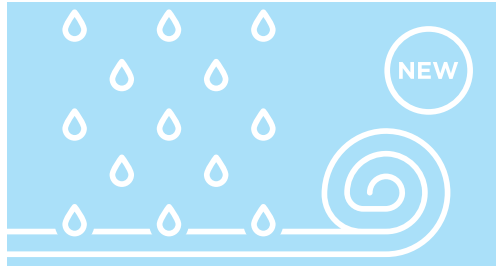
修繕工事内容

1. 外壁塗装



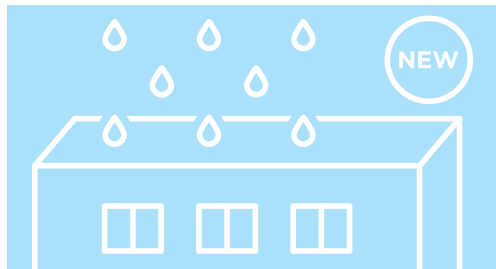
改修工事の主役ともいえる外壁部分は、経年劣化を塗装によって修復。また今回は、最初に工事が終了している1棟目をモデルに、以降の工事を進めるという方式を採用。これにより作業内容・工程が最適化され、工期短縮を実現。

2. 階段室の防水シート張替



人の往来が多い階段室は防水のため、床面をスプレー防水から新たに長尺シートへと張替。耐久性と防滑性に優れた同素材を用いることで、意匠性と安全性がアップ。今回の工事の中でも一番わかりやすく変わった箇所といえます。

3. 屋上防水工事



現仕様（ゴムシート防水の上に機械固定工法）より安価な仕様を求められ、材料メーカーと協議のうえ既存ゴムシートとの密着性を確認するための試験施工を行った後、ウレタン塗膜防水（現仕様と同じ10年保証）を採用しました。

MANSION DATA : 02

名称	東高森住宅
築年数	築49年／1972年
戸数	600戸／22棟
構造	PC構造
修繕回数	4回目

実績と信頼を武器に、 多棟型物件もおまかせ

－東高森住宅の場合－



組織力の高さを生かし
無理せず工期を短縮

居住者の高齢化などの理由によって、徐々に姿を消しつつある団地型多棟物件。ですが、神奈川県伊勢原市の閑静な住宅地の中心部に建つ東高森住宅については、この限りではありません。豊かな緑を有する広大な敷地に並ぶ二十二棟／六〇〇戸もの住居。世代交代を繰り返しながらも居住者数を大幅に減らすことなく、ランドマーク的存在として親しまれています。同物件の大規模修繕は四回目を数え、カシワバラ・コーポレーションは三回目から引き続き工事に参加。築四十九年ということもあり、建て替え案も浮上しましたが、今回は外壁塗装や階段室の防水シート張替、屋上防水工事といった、修繕工事内容が選択されました。前回時は、外壁・屋上・階段と修繕箇所ごとに別の業者が請け負っていましたが、新たにすべての修繕箇所をカシワバラに一任していただきました。棟数が多いと負担も多々思われるでしょうが、実はポイントさえ掴んでしまえば、そう難しくはありません。今回は、最初に修繕が終わった一棟目を工事の方向性を決めるモデル棟とすることで、以降の工事を進める際にも作業内容・作業工程を最適化することに成功。結果、全体の工期短縮が実現しました。ま

た同様に工夫した点でいえば、二棟を同時進行するという方法も工期短縮の一助に。これらは、多棟物件だからこそ可能なテクニックであり、またメリットといえます」（現場代理人・三好）
今年二月から改修工事が始まり、予定工期は約十一ヶ月間。この限られた時間の中で、いかに効率よく作業を進めるかが重要。そこで力を発揮するのが、カシワバラ・コーポレーションの強みである「組織力」です。現場代理人を中心に、施工側と理事会が密にコミュニケーションを取りながら、全体が一つのチームとして作業を進めることで、大規模物件にも対応可能。まだ工事は終わっていませんが、必ずや居住者の皆様が満足いく仕上がりになるはずです。

丁寧な仕事が生む実績 信頼おける現場代理人



前回に引き続きのご依頼となる今回は、全修繕箇所を一任。カシワバラを選んだ理由は？その経緯を中心にお話いただきました。

——東高森住宅としては四回目となる大規模修繕工事をカシワバラに任いただいたわけですが、どのような経緯があったのか教えてください。

「ウチは戸数も棟数も多いため、工事金額的にもかなりの額になります。そこで大手ゼネコンを含め、全四社に相見積もりを取って決めることに。カシワバラさんは前回も工事に入っていたので、私自身も手際の上や仕事の丁寧さを覚えていたこともあり、そこで工事業者を決める総会の際に『迷っているならカシワバラの仕事を見てみなさい。前回の工事から十二年経ってなお経年劣化を感じさせない確かな技術力を備えているじゃないか。ココなら大丈夫』と太鼓判を押したところ、他のみんなも納得してくれて、全員一致で決定しました」

——前回時の働きぶりが信頼として実績に

手際のよいプレゼンで
工事の不安感を一掃

——前回時に比べて、今回の四回目ではここが変わっているなと感じた点、また、着工前に不安に感じていた点などがあれば教えてください。

「当時に比べると、カシワバラさんの社内システムの向上を感じますね。作っていたいただいた事前資料も実にわかりやすく、プレゼンテーションの手際によさには安心感さえ感じました。時代の変化とともにいろいろなものがマニュアル化したことで、世の中のさまざまな場面における対応力や個人スキルに差が生じているように常々感じています。現場もまた、生き物であるがゆえ、突発的なトラブルに臨機応変に対応できるかどうかは重要。とはいえ、いざ工事が始まってみれば、そもそもトラブル自体はないですし、カシワバラさんに対しては全くの杞憂でしたね」



※このページの写真は全て、施工中の物件の様子です。

現場代理人を筆頭に
黒子役に徹する姿勢

——十二月の竣工に向けて工事が着々と進行していますが、村治さんが作業現場をご覧になって気付いた点がありますか？

「実際に現場で働く職人さんたちを見ていて感じたのが、居住者の邪魔にならないような気遣いといえます。黒子役に徹底する姿勢。改めてカシワバラさんなら責任を持って仕事を全うしてくれると感じましたね。作業自体はもちろん、それ以外の部分でも細部にまで神経を使い、居住者に対するしっかりした配慮の上で真面目に仕事をしてくれているのを感じます。それもこれも、現場代理人の三好さんが頑張ってくれているから。工事もよい方向に進んでいるですよ。本当によくやってくれているので、私からはこれ以上、なにも言うことがないくらい（笑）」

カシワバラの通信簿



提案力	★★★★★	安心感	★★★★★	対応力	★★★★★
施工力	★★★★★	現場代理人	★★★★★	費用	★★★★★

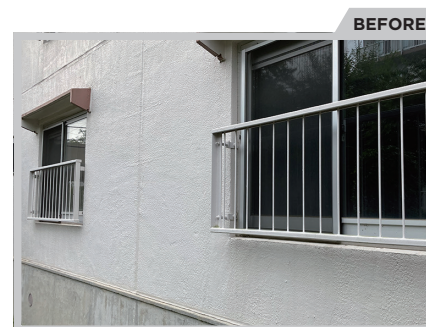
「施工中のため竣工への期待を込めて満点ではなく4.5点」と評価をいただきました。600戸／22棟という団地型複数棟の中でも、大規模に分類される東高森住宅。前回の工事で得た信頼と実績を武器に、理事会とも密に連携を取りながら、現在も竣工予定の2021年12月に向けて工事はスムーズかつ着々と進行中です。

塗り替えと張替で 建物価値を高める

今回は塗り替え作業をメインに、一般的な多棟物件の改修工事をフルスペックで行いました。経年劣化を回復させることで意匠性も高まり、建物全体のグレード感も増しました。

1-a. 外壁塗装

建物において最も面積が広く、目立つのが外壁部分。経年劣化による躯体のクラックなどを埋め直し、きれいに塗装し直す作業が行われました。また今回は、最初に工事が終了した1棟目をモデル棟として、それ以降の棟では作業工程を最適化することで工期を短縮。まさに多棟物件ならではの進め方です。



1-b. 外壁塗装(石調塗装)

大きな変化があったのが妻面（建物の両端にあたる面）です。細かく砕かれたセラミックや天然石が含まれるため耐久性が高まり、さらに重厚感と高級感を演出できるこの塗料を、今回はローラーを使って塗装。これにより通常設備での改修工事が可能となり、コスト的・景観的な負担を減らすことが叶いました。



2. 階段室の防水シート張替

前述の2つが、既存の雰囲気大きく変えずに劣化を回復させる塗り替え手法をとったことに対し、階段室の床面はスプレー防水から新たに長尺シートで張替。店舗や公共施設など、人の往来が多い場所に使用されるケースが多く、耐久性と防滑性に優れた同素材を用いることによって、意匠性と安全性の両取りに成功。



3. 屋上防水工事

現仕様（ゴムシート防水の上に機械固定工法）より安価な仕様を求められた屋上防水工事。それを叶えるために、材料メーカーと協議のうえ既存ゴムシートとの密着性を確認するための試験施工を実施。居住者の方に仕上がりを確認いただき、ウレタン塗膜防水（現仕様と同じ10年保証）を採用しました。



10年に1回、
お金が心配…。

K⁺ Roof Guard 30

日本初!

業界最長保証!

屋上防水は、**30年**に**1回**が新常識。

10～15年に1回の工事が必要となる屋上防水工事。建物を
カシワバラ独自の技術である K⁺ Roof Guard 30な

守る重要な工事ですが、居住者の方にとっては大きな負担。
ら、屋上防水工事は30年に1回の工事で済むんです。

劣化による
漏水が心配…。

K⁺ Roof Guard 30

施工事例

実際に K⁺ Roof Guard 30 を採用いただいた物件をご紹介します。綺麗な仕上がりが
だけでなく、30年スパンで費用も抑えられ、修繕計画が立てやすくなります。

60 戸多数棟マンションの場合…

30年間で
約**500**万円以上
お得!



200 戸多数棟マンションの場合…

30年間で
約**8,000**万円以上
お得!

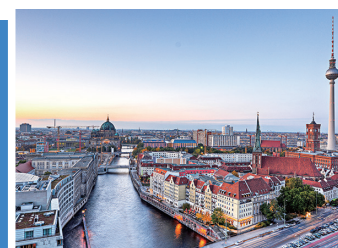


K⁺ Roof のヨコだけ話。



ドイツ生まれカシワバラ育ちのオリジナル防水シート

K⁺ Roof Guard 30は、ドイツで開発された防水シート。美しい景観と、モ
ダン建築が立ち並ぶドイツでは、多くの採用実績があります。カシワバラ
ではこの防水シートを国内初・業界独自でご提供しています。国内外問わず、
新たな技術を積極的に取り入れ、優れた施工を提供します。



① 高耐久性で建物を守る!

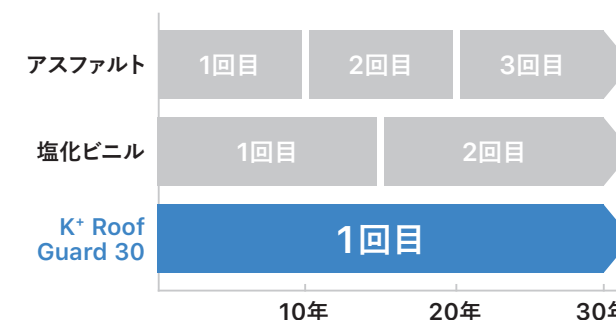
紫外線・水・熱の影響を受けない、ポリオレフィン樹脂から作られた高耐久性屋
上防水シート。ほか素材と比べてみても、その性能の高さは一目瞭然です。

屋上防水シート 材料比較

	アスファルト	塩化ビニル	K ⁺ Roof Guard 30
弾性	15%	150%	500%
耐候性	○ 熱・紫外線に弱い。	○ ジョイントが 剥離しやすい。	◎ 外部要因による 影響なし。
保証年数	10 年	10~15 年	30年

防水シートには耐候性はもちろん、弾性が求められます。その理由は、毎日屋上に降り注が
れる太陽光による熱。これによりシートに伸び縮みが発生し、劣化につながります。

屋上防水シート 工事回数



左のグラフでも説明した通り、優れた機能性によって、K⁺ Roof Guard 30の防水保証期間
は30年! そのため、長いスパンで見ると必要な工事回数が少なく抑えられます。

② 防水保証30年! だからお得。

工事回数が少ないということは、30年間の工事費用が抑えられると
いうこと。30年目以降のメンテナンス費も、ほか素材より経済的。

屋上防水シート 費用比較



一般的な塩ビシートでは10年に1回の工
事に加え、30年目以降は既存防水層の
撤去費用も発生します。K⁺ Roof Guard
30は30年目以降は部分補修で済むため、
優れたコストパフォーマンス。

お問い合わせは次のページへ!

マンションの大規模修繕 なら、お任せください！

お見積もり
無料！

修繕工事でお
カシワバラ・コーポレーショ
建物診断、その後の修繕・
から施工まで、
トータルサポー

困りのことは、
ンにお気軽にご相談ください。
設備などの更新計画づくり
真心を込めて
トいたします！

SUPPORT.2

ライフラインの リフォームもお任せ！

給排水設備の簡易調査も行っております。
お問い合わせはお気軽に。

共用部

専有部

両方お任せください！

マンション改修専門業者ならではのノウハウを駆使し、
給排水設備の更新工事も各種承ります。

—— 給排水設備の更新工事 ——

共用部の給排水設備の更新
専有部の給排水設備の更新

—— 給水システムの変更工事 ——

直結増圧給水方式ほか

SUPPORT.1

無料で「建物診断」 いたします！

建物の劣化状況を把握するための
「簡易建物診断」を無料にて承ります。

< 診断項目 >

1. 全体目視、打診、測定など
2. コンクリート診断
3. 外壁タイル付着力測定
4. 塗膜付着力測定
5. シーリング劣化診断

* 足場が必要な場合は、
別途有償となる場合がございます。

建物を
長持ちさせるために

特に鉄部の塗り替えは
4～6年ごとに必要です。
無料点検を実施し、
参考お見積書を提出
いたします。

○マンション修繕工事 “カシワバラの6つの安心”

1. 業界トップクラスの実績及び営業網
2. 万全の品質管理体制
3. 外壁タイル付着力測定（引張試験器、破壊）
4. 塗膜付着力測定（引張試験器）
5. 豊富な経験と信頼
6. 研究開発と社会貢献

○各種修繕工事を承ります。

- ・大規模修繕工事 ・鉄部塗装工事
- ・屋上ほか防水補修工事 ・駐車場等アスファルト改修工事
- ・ライフラインのリフォーム その他

お問い合わせ先

株式会社 カシワバラ・コーポレーション統括営業本部 第2営業部

お電話の場合

☎ 0120-48-4116

【受付：平日 9:00～17:00】

〒108-0075 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F

インターネットの場合

カシワバラコーポレーション



<https://www.kashiwabara.co.jp/>

* トップページ「お問い合わせ・資料請求」ボタンよりお問い合わせください。

大規模修繕において、最も居住者の方々と接する機会が多いのが、現場代理人。
本項ではカシワバラで活躍する、現場代理人をご紹介します。
彼らが工事中、いつも心掛けていることについて話を伺いました。

大 規模修繕の現場代理人は、マンションに暮らしている居住者さんとの窓口になる仕事です。物件によって、お客様の求める内容が全く違うので、「こまめであれば合格」というラインが無いと考えています。なので、その現場に合わせたベストを見極めて、ご満足いただける仕上がりにしていくのはとても難しい部分であり、やりがいのある部分でもありますね。工事では、作業員さんが段取りよく、気持ちよく仕事ができるように心掛けています。というのも、作業員さんに負担をかければ、作業員さんにミスや事故につながりますから。事前の確認や調整が大切なんです。

——現場代理人の仕事内容、心掛けていることを教えてくださいませんか？

#2 / 東関東営業所

KUNIHIRO NAKA

中州洋

CONSTRUCTION AGENT
・SINCE 2012・
Kashiwabara Corporation

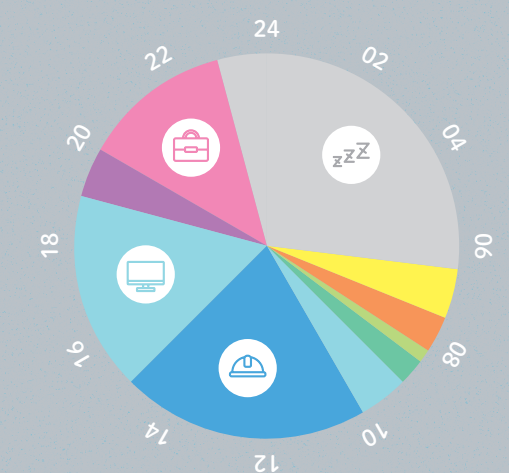



塗 料のニオイから足場の安全性の確保、お子さんの登園・登校時には車両を動かさないなど、とにかく居住者の方々の安全を第一とするよう、メンバー全員で共通認識を持っています。ほかには、やはり挨拶が大切です。また、工事中だけではなく、本格的な工事開始前にバルコニーや廊下をひと部屋分全て仕上げて居住者の方々に見てもらうなど、明確に完成イメージを共有できるモデル施工を実施しています。居住者の方々に安心して過ごしてもらうために、細やかな気遣いを心掛けています。その結果、定型ではない心のこもった感謝状をただけて嬉しかったのを今でも覚えています。

——工事中、居住者の方々が暮らしやすくする工夫はありますか？

A ONE DAY OF CONSTRUCTION AGENT

現場代理人のとある1日



1973年生まれ

座右の銘
急がば回れ

広島県出身

専門学生時代はスノーボードに夢中

家族のために仕事がイチバン

AGENT DATA

現場代理人として単身赴任で奮闘中。

あなたの工事、おまかせください！

カシワバラの現場代理人....

私 が管理するのは世帯数の多い大型物件であることが多いです。そのため、チームでの仕事になりやすく、私一人ではなく、チームメンバーと協力して工事を管理することが、工期をスケジュールどおりに進めていくことにつながっていきますね。そのために、竣工の状態、ゴールのイメージをまずは明確にすることを心掛けています。居住者の方や管理組合さんに確認していただきながら進めて、その物件にとっての最適解を見つけるようにしています。また、雨などで工期が延びるとそれだけ負担をかけることになりま。なので工程の管理は、品質の管理にも直結しているんです。

——現場代理人として、どのような物件を担当することが多いですか？

#1 / 西関東営業所

TAKETO MIYOSHI

三好 岳人

CONSTRUCTION AGENT
・SINCE 2007・
Kashiwabara Corporation

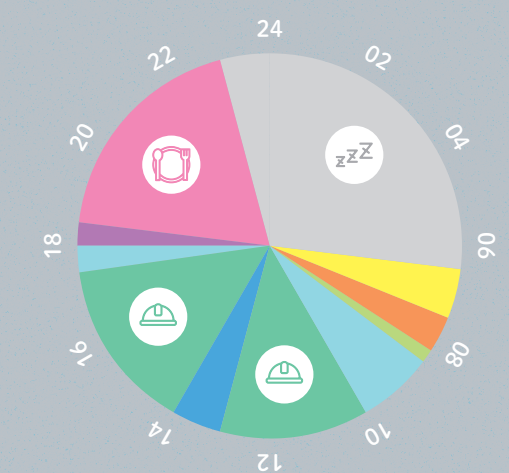



600 世帯ほどの多棟型大型物件が心に残っていますね。本来一年ほどかかる工事を、お客様の希望で六ヶ月という短い期間で行いました。スムーズに作業できたのに加え、天候にも恵まれました。そして何より、積極的かつ協力的な管理組合さんだったということが工期を短縮できた大きな理由だったと思います。例えば、毎週ミーティングの場を設けてくださったので、変更点にも柔軟に対応していただきました。そうした工事を経て、「カシワバラでよかった」「三好さんがやってくれたのは、何より嬉しく、報われた気持ちになりましたね。

——今まで担当された物件で、心に残っている工事はありますか？

A ONE DAY OF CONSTRUCTION AGENT

現場代理人のとある1日



1979年生まれ

千葉県出身

小・中・高とサッカー部で活躍

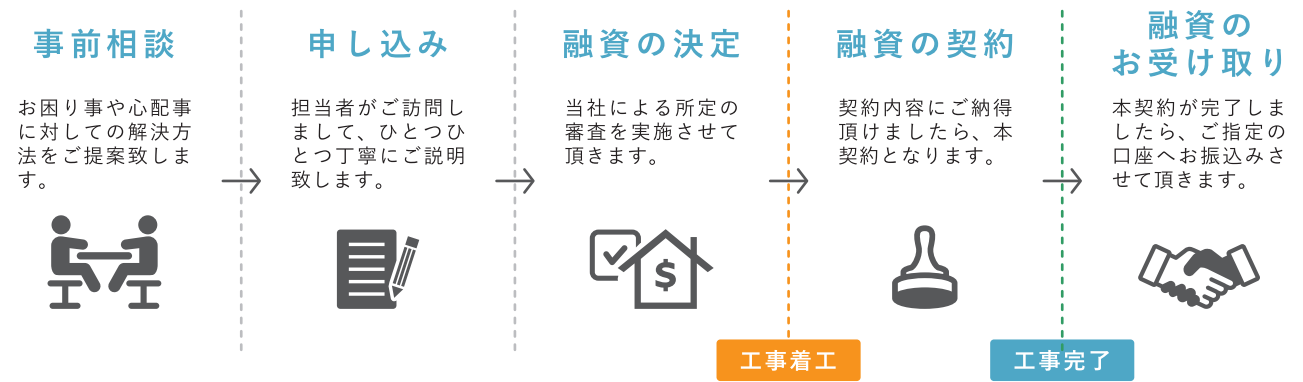
休日の楽しみはドライブ&アウトドア

好きなラジオ局はFM79.5

AGENT DATA

15年近く、現場代理人を務めています。

「カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン」
契約の流れと商品のご案内



商品名	カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン
対 象	1. 管理規約により、管理組合の運営に関する定めが整備されていること 2. 管理会社に管理業務を委託していること 3. 管理組合の代表者が規約または総会において区分所有者より選任されていること 4. 修繕積立金が管理費と区別して経理され、健全な状況（前会計年度の未収金割合が10%以内）にあり、適正に保管されていること 5. 融資を受けることについて、適正に総会決議がなされ、総会後に決議内容を証する議事録の提出が出来ること 6. 管理組合の預金通帳のコピー 7. 総戸数のうち、賃貸利用（テナント）の割合が40%以内であること
資金使途	分譲マンションの共用部分にかかる改修工事・耐震工事費用
ご融資金額	1億円以内。ただし、共用部分のいずれかの少ない方の金額までとなります ①工事費用の80%以内 ②住宅戸数の×150万円以内
ご融資期間	10年以内
金利種類	固定金利
ご融資利率	当社所定の金利
遅延損害金	年14.5%
担保	不要
保証人	不要
ご返済方法	毎月元利均等返済
ご返済比率	「毎月の返済額（元金）」が「毎月の修繕積立金」の80.0%以内になること
手数料	一部繰り上げ返済をする場合・・・5,500円（税込） 繰上完済をする場合・・・5,500円（税込） 返済条件を変更する場合・・・11,000円（税込）
指定紛争解決機関	日本貸金業協会 連絡先：貸金業相談・紛争解決センター Tel：0570-051-051 受付時間：月曜～金曜日 9:00～17:00（祝日及び年末年始を除く）

※実質年率：年15.0%以内 ※リゾートマンションは対象外とさせていただきます ※大規模修繕ローンの取り扱いには本社のみの取り扱いとなります

株式会社カシワバラ・アシスト

資金業登録番号 関東財務局長 (5) 第 01433 号
日本貸金業協会会員 第 002761 号

東京本社

〒108-0075
東京都港区港南一丁目 8 番 15 号 Wビル 8 階
TEL:03-5782-7930 (代表) FAX:03-3450-0835

関西支社

〒530-0047
大阪府大阪市北区西天満五丁目14番10号 梅田UNビル 12階
TEL.06-6467-4646 (代表) FAX.06-6467-4647

「分譲マンション」にお住いの
「共用部改修・耐震工事等」をお考えのみなさまへ。

固定
金利

カシワバラ・アシスト
マンション管理組合ローン

- ✓ 保証人不要！
- ✓ 担保不要！
- ✓ 法人格不要！

マンション管理の先を見据えた選択をしませんか？

スクラップ&ビルドの時代は終わり、これからのマンションの価値は修繕メンテナンスにどれだけ力を入れられるかで大きく変わってまいります。マンションの修繕計画を立てる際、共有部分はもちろん、ライフライン・外壁補修・耐震補強に特化した「カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン」をぜひご検討ください。

共用部の工事・
修繕・設備工事に

いつかはやらなければならない共用部の修繕・設備工事。しかし、その工事をいざ実行する際には資金繰りなどの悩みはつきものです。当社にご相談いただければ、未来を見据えた計画的な御融資を提案させていただきます。

法人格のない
管理組合様でも

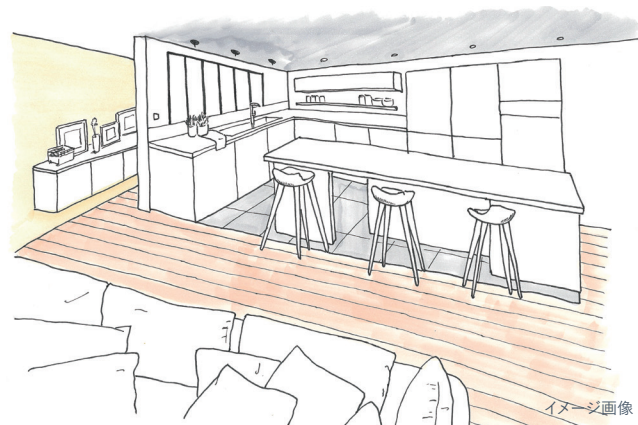
当社では、法人格のない管理組合様へのご融資も可能です。法人でないと一連のお手続きができないと思われる方もいらっしゃると思いますが、当社では法人格の有無は問いません。ぜひお気軽にご相談ください。



マンションも戸建ても、暮らしの不都合をリノベーションで解決しませんか？

マンションの築年数とともに変化する、居住者さまの生活スタイル。今までは気にならなかった部分が、“不便だな”“こうだったらいいのにな”と思うことはありませんか？そんな暮らしの不都合をカシワバラのリノベーションが解決いたします。

01 見渡せば家族の顔！開放感のある広々キッチン



開放感のあるキッチンスペース。家族の顔を見ながら料理や掃除ができるので、自然と会話が生れます。広々とした作業スペースは、使い手の気持ちを考えたストレスフリー設計。笑顔溢れる食卓を実現します。

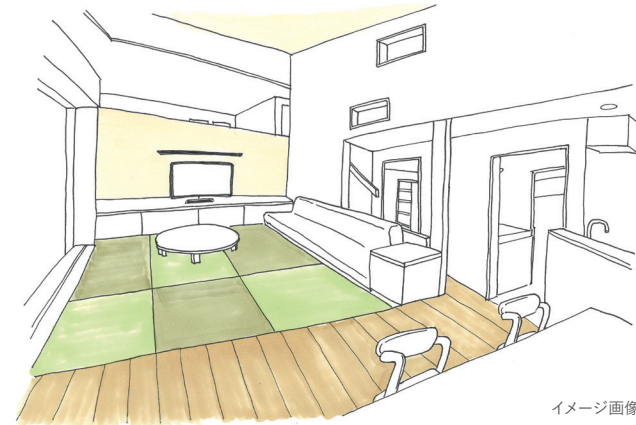
03 思い出も一緒に保管！使い勝手◎な収納スペース



洋室をウォークインクローゼットに大胆リノベーション。大容量の収納スペースを確保しました。扉がない分、物の出し入れはより簡単に。トイレも自由自在に位置調整が可能な有孔ボードで、壁面収納を追加。

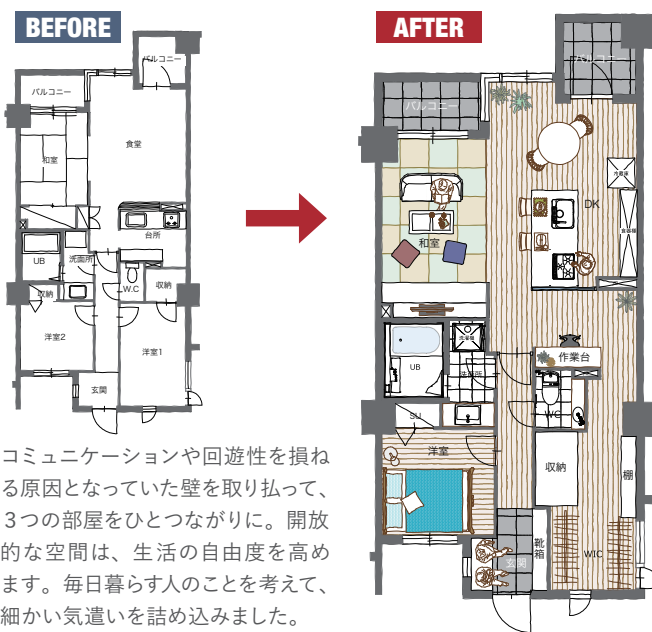
3LDK→2LDK+ウォークインクローゼット+土間スペース
●キッチン・バス・洗面台交換 ●天井・壁紙・床張り替え ●照明設置 etc.

02 フラットにくつろぐ。和モダンなリビング空間



LDKと和室の間の壁をなくし、リビングをより広く開放的に拡大。段差がないので、お子さまやご年配の方がつまづく心配もありません。ひとつながりになっているためお掃除も楽々で、みんなに優しい空間に。

開放的な広々空間。自由で便利な暮らしを満喫



コミュニケーションや回遊性を損ねる原因となっていた壁を取り払って、3つの部屋をひとつなぎに。開放的な空間は、生活の自由度を高めます。毎日暮らす人のことを考えて、細かい気遣いを詰め込みました。



水回りのあったらしいな叶えます

水回りのキホン！“まとめてリフォーム”がオトクなワケ

水回りのリフォームは、まとめて行うことで工事の手間が減り、その分費用を抑えることが可能になります。また、水回り設備の耐久年数は20年程度と言われており、放置していると家のリフォーム時期と重なって、なかなか手が付けられなくなることも。なので、“まとめてリフォーム”は水回りのキホンと言えますね。



Renovation in one go!!



トイレは、空間としてデザイン

便座の交換に合わせて、床材や壁紙の交換をオススメします。トイレを空間として捉えトータルでデザインすることで、まとまりのある落ち着いた空間に。

いつでも快適！高断熱のお風呂に

浴槽のデザインはもちろん、床や天井の色、素材などにもこだわしましょう。また、断熱性能に優れた浴槽であれば、お湯が冷めづらく、快適かつ省エネなお風呂を実現できます。



ウイルス対策に手洗い場の増設

この機会に、玄関に手洗い場を増設してみるのはいかがでしょうか。帰宅してすぐ手を洗えるので、細菌やウイルスをリビングまで持ち込ませません。

十人十色のこだわりキッチンへ

アイランドキッチンや壁付けキッチンなど、暮らしに合ったスタイルを豊富なラインナップの中からご提案させていただきます。料理のモチベーションが上がる、理想のキッチンを手に入れましょう。



Cleanie

カシワバラのトータルメンテナンスサービス

クリエってなに？ What is "Cleanie"?



年間 ¥50,000 (税込) のところ、

無料に！

フルリノベをご注文の方に限り

お引渡し日から3年間に限る



お問い合わせはこちら！ カシワバラ・コーポレーション リノベーションデザイン本部

東日本エリア 東京東店 TEL:0120-41-5027 / 江戸川区南葛西6-8-14

西日本エリア

山口東店 TEL:0120-70-1649 / 岩国市麻里布町6-14-27
山口西店 TEL:0120-72-1649 / 山口市平井 598-1

マンションと暮らす。

バックナンバーのご案内

カシワバラの実績をまとめた冊子「マンションと暮らす。」を無料で配布しています。
暮らしを楽しむアイデアが豊富に掲載されているので、ぜひご覧ください。

カシワバラの施工実績がズラリ！

Vol.01



増改築が生んだ希少物件
日本のサグラダファミリア

息を呑む圧巻の建築物「沢田マンション」。その存在に、マンションの在り方を考えさせられます。

Vol.02



暮らしのライフライン
給水設備の修繕に密着

暮らしに近い、給水設備の工事とは？お部屋をより豊かにするセルフリノベーション術も必見です。

Vol.03



高層階もお任せ！
最優先は“生活の快適さ”

安全・快適なタワーマンションの修繕を実現。また、専有部のリノベーション事例を数多くご紹介。

Vol.04



日本全国で施工対応
挨拶から褒められます

近隣との良好な関係だって、工事の一部。ほかにも、DIYで作るお洒落インテリアのレシピも掲載。

Vol.05



設備の修繕事例掲載！
中から建物寿命を延ばす

最新事例では、マンション設備の修繕事例をご紹介。建物の中からマンションの寿命を延ばします。



スマートフォンのカメラ機能で
QRコードを読み込んでください。



Web site

マンション暮らしの悩みを解決！

ウェブ版「マンションと暮らす。」

大規模
修繕騒音
隣人問題理事
管理

“よくある悩み”が
ひと目で解決！

ウェブ版「マンションと暮らす。」では、居住者同士のトラブルや管理組合における素朴な疑問など、あらゆる悩みを解決します！



▲ウェブサイトへ
アクセス

<https://mansionlife.jp>

カシワバラ・コーポレーション主催

オンラインセミナーのご案内

カシワバラが実施するマンション大規模修繕のオンラインセミナー。
参加費は無料で、簡単な事前登録を済ませればスマートフォンからも参加可能です。



※実際のセミナーの様子

手軽に・無料で・簡単に！
大規模修繕のいろはを学ぼう

大規模修繕で気をつけたいポイントを、オンラインでレクチャーします。新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、マンション管理・工事にも影響が出てきた昨今。だからこそ、大規模修繕の“今”を踏まえた情報を無料のセミナーでお届けします。

CHECK 1 これまでのセミナーの内容

コロナ禍における
大規模修繕

外壁タイル
トラブル

建物を守る

CHECK 2 セミナーへの参加方法

STEP 1 Zoomウェビナーに事前登録を行う

まずはZoomウェビナーに事前登録を行いましょう。氏名・住所等をフォームに入力するだけの簡単なもので、登録したアドレスに登録確認メールが届けば事前登録は完了です。



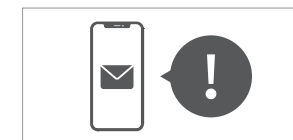
STEP 2 Zoomアプリをインストールする

セミナーには、WEB会議ツール「Zoom（ズーム）」を利用するため、スマホやパソコンにZoomアプリのインストールが必要となります。事前にインストールを済ませておきましょう。

zoom

STEP 3 セミナーに参加する

事前登録を行った際の登録確認メールか、セミナーの前日に配信しているリマインドメールにリンクが記載されています。セミナー開始時間までにクリックしてご参加ください。



LINEで
かんたん！

セミナー開催のご案内登録はこちら▶▶▶

セミナーは定期的に開催しておりますので、ぜひ「マンションと暮らす。」LINEアカウントと友だちになって情報を受け取りましょう！登録は右のQRコードから。



▲友だち追加

マンションと暮らす。

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.06

発行者 柏原伸介
発行所 株式会社カシワバラ・コーポレーション
〒108-0075 東京都港区港南1-8-27
制作 株式会社オリジナルテキスト
問い合わせ 03-5783-7114

©Kashiwabara Corporation 2021
Printed in Japan

無断転載の禁止
本誌掲載記事(本文、図表、イラストなど)を当社及び著作権者の承諾なしに
無断で転載(翻訳、複写、データベースへの入力、インターネットでの掲載など)
することを禁じます。
本誌掲載の情報は、2021年10月現在の編集部調べによるものです。本誌発行
後に、仕様や価格などが変更になる場合があります。あらかじめご了承ください。

STAFF
ディレクション 山口圭輔 [ORIGINALTEXT]
デザイン 古賀温子 [ORIGINALTEXT]
エディット 山口圭輔/砂川航希 [ORIGINALTEXT]
フォト 会田秀人(表紙・裏表紙/P1-11、P16-17)
イラストレーション 古賀温子 [ORIGINALTEXT]

教えて！ 理事会役員の！ マンション お悩み相談室

“あるある”な
悩みを解決！

理事会役員になると、居住者や管理会社との間でトラブルになることもしばしば。今回はそんな悩める理事会役員の方々に向けて、よくあるお悩みの解決策をご紹介します！

case 1

お悩み 修繕費が足りない…

対策 工事の分割も有効な手段！



借入や工事の延期といった手段もありますが、特に有効なのが工事の分割。方法としては、「まずはA棟」という棟ごとの分割や、足場を必要とする工事だけを先にする工程の分割などがあり、急ぎの修繕を進めて費用は抑えることができ、比較的無理のない解決方法だといえます。

case 2

お悩み 災害時の備えが不安

対策 自主防災組織を立ち上げよう



大地震など規模の大きい災害では、消防や自衛隊による公助が十分に行き渡らないことも。そんな時、自治体やマンション管理組合といった単位で居住者が自主的に結成するのが自主防災組織。地域を知っているからこそ、細やかで迅速な対応が可能となり、安心感を与えることができます。

case 3

お悩み 理事会の参加率が悪い

対策 代理人制度を知っておこう！



理事会の参加率が低いと、議論が活性化しません。極力参加しやすい日程調整はもちろんですが、それでも仕事の都合で難しいという方もいます。そんな方のために、委任状を使って代理人を立てるなど、参加できない人のためのルールづくりも進めておきましょう。

ほかにもさまざまな解決策をご紹介します！

気になる方はページ下部のQRコードからWEBサイトへ。

CHECK!

マンション居住者のためのWEBメディア 「マンションと暮らす。」

▼詳しくはこちらで
<https://mansionlife.jp>



kashiwabara.co.jp

