

会社概要書



1. 会社概要

会 社 名	株式会社 S&B パートナース設計
本 社	〒105-0004 東京都港区新橋 5-28-3 ユニ鎌倉 2F TEL 03-3434-3611 FAX 03-3434-3612 Email info@sbp-sekkei.jp URL https://www.sbp-sekkei.jp
埼 玉 支 店	埼玉県さいたま市大宮区仲町 2-25 松亀プレジデントビル 2 階 TEL 048-783-2635
横 浜 支 店	神奈川県横浜市西区みなとみらい 4-7-1MM ミッドスクエア 3 階 TEL 045-228-7130
静 岡 事 務 所	静岡県静岡市葵区栄町 4-8 メンテック栄町ビル 707 TEL 054-271-7901
名 古 屋 事 務 所	愛知県名古屋市大須 4-11-17 日比野ユーハウスビル 5 階 TEL 052-241-6730
福 岡 事 務 所	福岡県福岡市博多区博多駅東 1-11-15 博多駅東口ビル 602 号室 TEL 092-292-7505
法人設立／資本金	平成 2 年 8 月 / 5,000 万円 ※ ボス建築コンサルタンツ設立日とします。
代 表 取 締 役	梅 沢 真
管 理 建 築 士	松 村 忠 雄
従 業 員 数	41 名 一級建築士 18 名、1 級建築施工管理技士 13 名
建 築 士 事 務 所 登 録	東京都知事登録（一級）第 32635 号
加 入 保 険	日事連・建築士事務所賠償責任保険加入
業 務 内 容	ストック建物の調査診断・改修・工事監理（建築・設備） マンション管理組合の運営コンサルティング 長期修繕計画作成・見直業務、マンション 10 年瑕疵検証
所 属 団 体	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 一般社団法人 東京建築士会 マンション保全協会（平成 11 年設立） 一般社団法人 マンション改修設計コンサルタント協会（MCA）

2. 理念と特徴

理念

方針

建物の長寿命化とライフサイクルコスト（生涯費用）低減を図ることにより、発注者のための建物づくりに取り組みます。
技術者の育成と技能向上に努め、適正な工法や価格を維持することで改修業界の品質向上を図ります。

姿勢

施工会社や建設業界他社との資本関係や利害関係を持たず、いかなる不正も行わない完全中立で公正なコンサルタント会社として常に強い職業倫理観をもって仕事に携わります。

貢献

マンション改修業務を通して資産価値の高い住宅の普及と建物の長寿命化に寄与し、結果として地球資源の節約と環境への負荷を軽減することで社会に貢献します。

目標

快適な住環境を創造し、心豊かに潤いのあるコミュニティ形成の支援に努めるとともに、業務を通して環境との共生を目指します。

特徴

1. 管理組合様からのリピートの高さは信頼の証

- コンサルタント契約の70%以上がリピート成約
- 大規模修繕工事の設計監理を第1回～第3回まで継続してサポートしている実績もあります

2. 施工品質の高い工事の実現と修繕周期の延長

- 高品質な工事を実現する事で大規模修繕工事の修繕周期を適切に延長
- 建物の長寿命化とライフサイクルコスト（生涯修繕費用）の削減に努めます

3. 大規模修繕工事竣工後のアフターサポートの充実

- 当社独自のアフターサポートとして施工後の5年目・10年目に建物の経過観察を実施
- 大規模修繕工事竣工後も管理組合様と長期的な信頼関係を構築

管理組合様からの信頼に応え、建物の長寿命化に貢献すると共に、アフターサポートを通じて管理組合様と長くお付き合いのできるパートナーでありたいと考えています。

3. コンサルタント業務の説明

A. 建物調査診断業務

※的確な劣化状況の把握と情報収集

1. 準備調査

- 竣工図・修繕工事履歴の確認
- 調査計画の検討・立案

2. アンケート調査

- 不具合箇所その他、改良・改善の要望事項を集める
- 居住者だからこそ分かる情報を収集

3. 現地調査

- 目視・触診・打診により共用部全般を調査、写真撮影を実施

4. バルコニー調査

- 全住戸の約 10%の立入調査で専用使用部の劣化の傾向を把握

5. 機器調査・試験

- 塗装・タイルの付着力試験、コンクリートの中性化試験、シーリングのダンベル試験等を実施、数値的に劣化度を把握

6. 調査報告書作成

- 記録写真の整理、試験データの分析、劣化度の判定と所見作成
- 調査診断の結果を分かりやすくまとめる

7. 調査報告会開催

※計画説明会と併せて行う
場合も多い

- 調査報告のためダイジェスト版を作成し配布します
- 理事会または全居住者に対し調査結果の報告を行います

業務方針

： 建物の現状を徹底調査し問題点を整理、設計の基本資料を作成します

ポイント

- ① 建物各部の劣化状況の的確な把握と劣化度の判定
- ② アンケートにより居住者の要望事項を把握、内容を区分・検討し工事に反映
- ③ 居住者への結果報告により、工事への理解を深め参加意識を高める
- ④ 踏査診断時に新築施工時の瑕疵が確認された場合、売り主との協議の進め方について丁寧にサポートします

B. 改修設計業務

※劣化に則した改修仕様策定と
無駄のない工事予算の検討

1. 基本設計

- 全体業務実施工程の作成・検討
- 施工計画・仮設計画の確認・検討
- 基本修繕工事項目・範囲・仕様の提案
- 改良・改善工事の提案・検討

2. 設計予算書作成

- 各部位の工事数量積算と詳細内訳書の作成
- 実勢価格に基づく設計予算書の作成
- 基本設計で計画した工事項目の予算検討書作成
- 仕様別の工事金額の検討・工事項目に優先順位を付け予算調整
- 要望に合わせ複数予算案を作成、合理的に予算検討をサポート

3. 実施設計

- 改修工事仕様書の作成
- 工事範囲図面作成
- その他必要な詳細図面作成
- 見積依頼のための見積要項書作成

4. 設計説明会開催

- 工事の計画概要資料を作成し全戸配布します
- 全居住者に対し工事計画の説明会を開催し、中間報告します

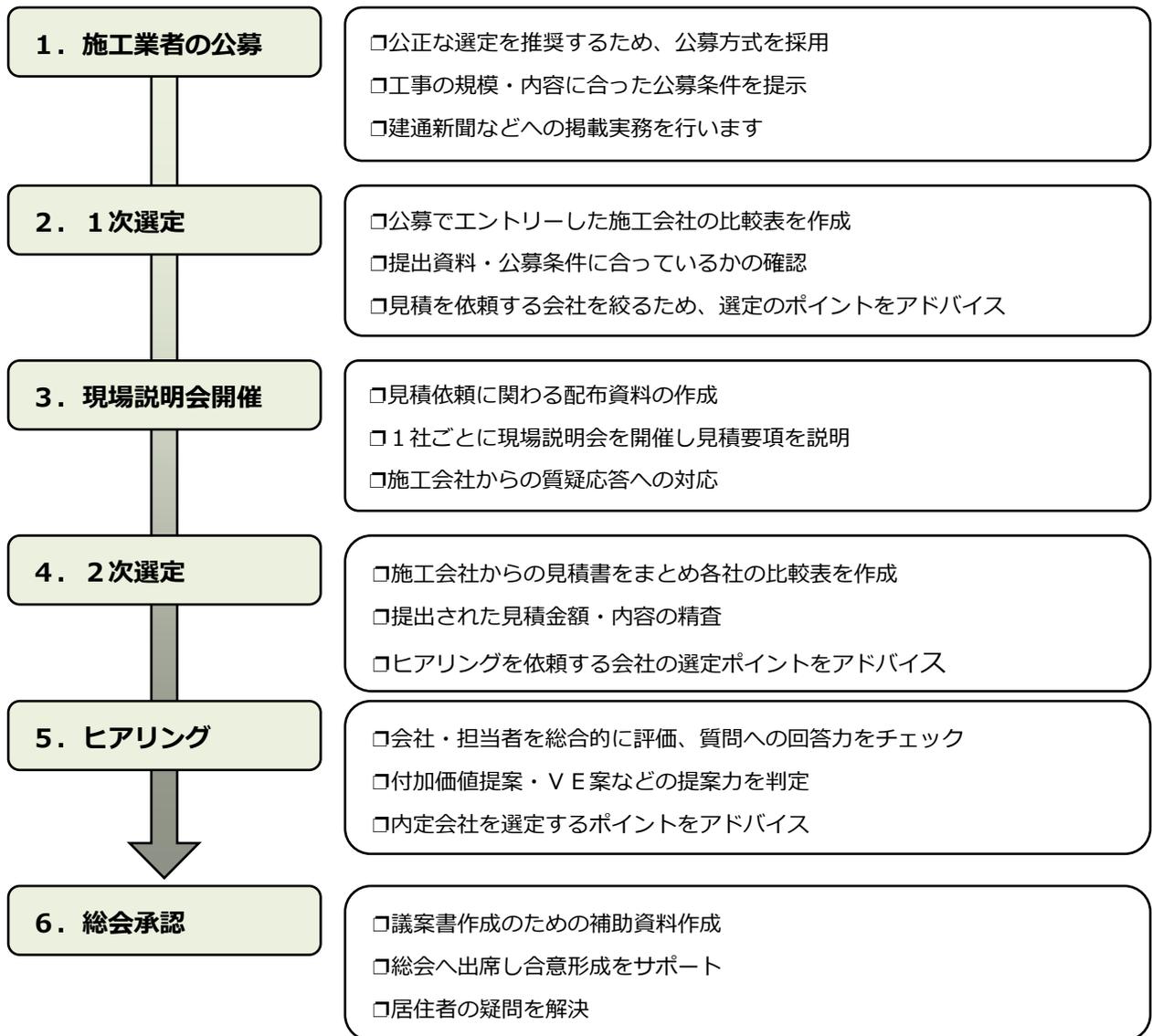
業務方針 : 建物の劣化状況に適した工事内容・範囲・仕様を策定します
複数案の工事予算案を作成し修繕予算との調整を合理的にサポートします

ポイント

- ① 各部位の劣化状況に則した、的確な改修仕様の策定
- ② 正確な工事費を算出した上で修繕予算を検討
- ③ 優先順位の低い工事を除外し、修繕積立金を有効に活用
- ④ 中長期的な視野で経済性を考慮した改修仕様の選定
- ⑤ 居住者へ修繕計画を周知し、工事への理解を深める

C. 施工業者選定補助業務

※公平性を重視した選定方法で
施工業者の選定をサポート



業務方針 : 決定するプロセスが透明で、管理組合が公正に判断できるよう、各段階で比較資料を作成し選定をサポートします。

ポイント

- ① 施工業者の見積比較が、共通の仕様で可能となります。
- ② 1次選定では会社の規模と経営内容をチェック
- ③ 2次選定では、見積金額と内容をチェック
- ④ ヒアリングでは、営業窓口や現場代理人資質をチェック
- ⑤ 管理組合様が総合的な判断で1社を選定するためのサポート

D. 工事監理業務

※手抜き工事を許さない工事監理で
施工者を厳しく指導

1. 着工前準備

- 工事請負契約書の内容チェックと締結へのアドバイス
- 施工会社との準備打合せで施工計画全般を指導
- 工事中的進め方について三者定例打合せの方法を確認

2. 工事説明会

- 工事説明会の配布資料の事前チェックと指導
- 施工会社の説明を補佐、技術的な説明をサポート
- 工事の注意事項を居住者に周知徹底

3. 工事監理

- 三者定例打合せに出席
- 二者現場定例打合せに出席
- 工程・安全管理のアシスト
- 仮設計画の確認
- 下地マーキング検査・承認
- 下地実数清算の確認・出来高承認
- 近隣対策・対応及び居住者対応補助
- 設計変更・追加工事の対応
- 工程検査・完了検査
- 竣工検査・竣工引渡し書類確認・指導

4. 竣工引渡し

- 竣工検査の立会と最終確認
- 引渡し手順の指導と竣工図書の内容の確認
- 工事監理報告書を提出

5. アフター点検確認

- 施工会社のアフター点検の報告書を確認
- 施工会社のアフター点検の立会
- 問題点があれば是正を指導

業務方針 : 工事をよく知る監理者の工事確認と検査で、工事の品質を確保

ポイント

- ① 着工前に進め方を三者で事前協議
- ② 工事説明会で居住者に工事の注意事項を周知
- ③ 試験施工で仕上がり品質を事前確認
- ④ 竣工後に隠れてしまう部位や工程での念入りなチェック
- ⑤ 施工業者のアフター点検計画をチェック

工事請負契約書の指導

工事保証を明記することにより、施工者の工事責任を明確にします。

工事代金の支払い条件は、常に工事の出来高に対し払い過ぎないよう配慮し指導しています。

請負業者と同等の施工会社を連帯保証人とすることにより、万が一の事態に備えます。

チェックシートで徹底監理

提出書類チェックシート			
提出書類	提出業者	項目	確認
1. 請負契約書	株式会社 〇〇〇〇〇〇	1. 契約内容	○
2. 見積書	株式会社 〇〇〇〇〇〇	2. 見積内容	○
3. 仕様書	株式会社 〇〇〇〇〇〇	3. 仕様内容	○
4. 図面	株式会社 〇〇〇〇〇〇	4. 図面内容	○
5. 安全衛生計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	5. 安全衛生計画	○
6. 環境配慮計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	6. 環境配慮計画	○
7. 品質管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	7. 品質管理計画	○
8. 労務管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	8. 労務管理計画	○
9. 安全管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	9. 安全管理計画	○
10. 環境管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	10. 環境管理計画	○
11. 品質管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	11. 品質管理計画	○
12. 労務管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	12. 労務管理計画	○
13. 安全管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	13. 安全管理計画	○
14. 環境管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	14. 環境管理計画	○
15. 品質管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	15. 品質管理計画	○
16. 労務管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	16. 労務管理計画	○
17. 安全管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	17. 安全管理計画	○
18. 環境管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	18. 環境管理計画	○
19. 品質管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	19. 品質管理計画	○
20. 労務管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	20. 労務管理計画	○
21. 安全管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	21. 安全管理計画	○
22. 環境管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	22. 環境管理計画	○
23. 品質管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	23. 品質管理計画	○
24. 労務管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	24. 労務管理計画	○
25. 安全管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	25. 安全管理計画	○
26. 環境管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	26. 環境管理計画	○
27. 品質管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	27. 品質管理計画	○
28. 労務管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	28. 労務管理計画	○
29. 安全管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	29. 安全管理計画	○
30. 環境管理計画	株式会社 〇〇〇〇〇〇	30. 環境管理計画	○

塗装の試験施工



塗布量の確認で品質確保

塗料の空缶検査



使用量の確認で品質確保

ウレタン防水膜厚検査



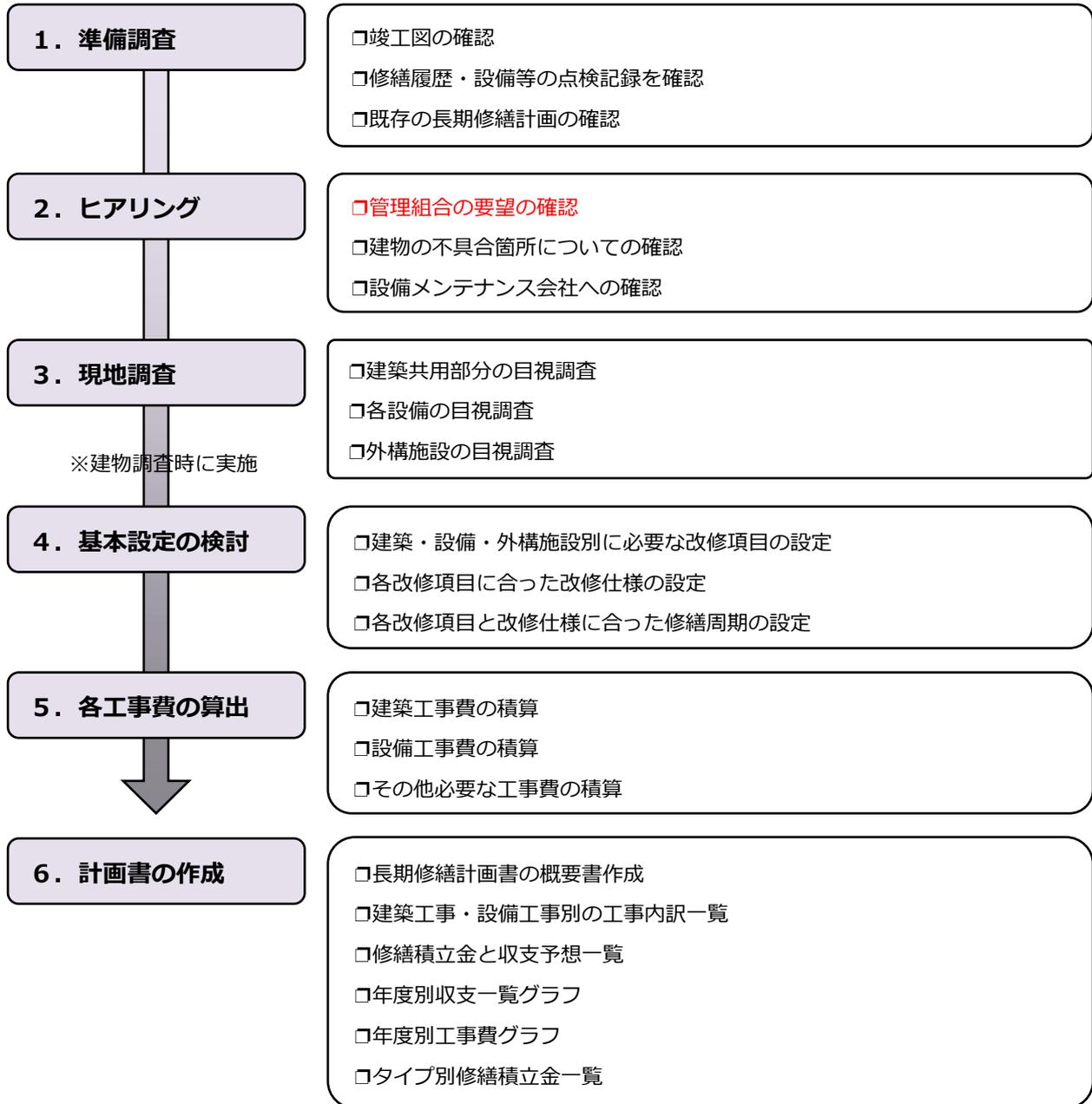
塗布厚の確認で品質確保



高品質の施工を実現するため
試験・検査を細かく行います
現場も厳しくチェックし施工者を指導いたします。

E.長期修繕計画作成業務

※的確な修繕周期と実勢価格による
収支計画で長期修繕計画をサポート

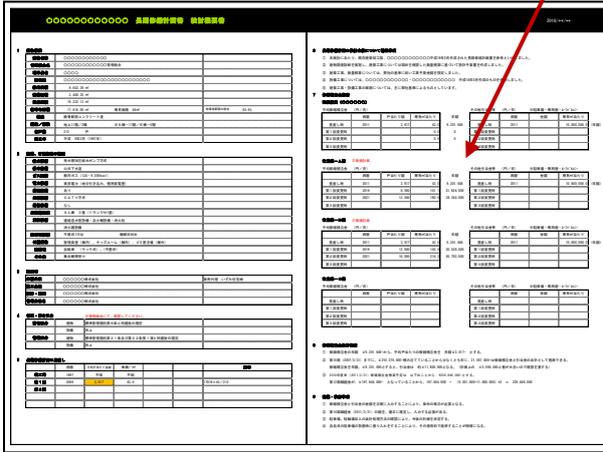


業務方針 : 国土交通省のガイドラインに準じて作成
収支シミュレーションにより、修繕積立金の適正範囲を提案

ポイント

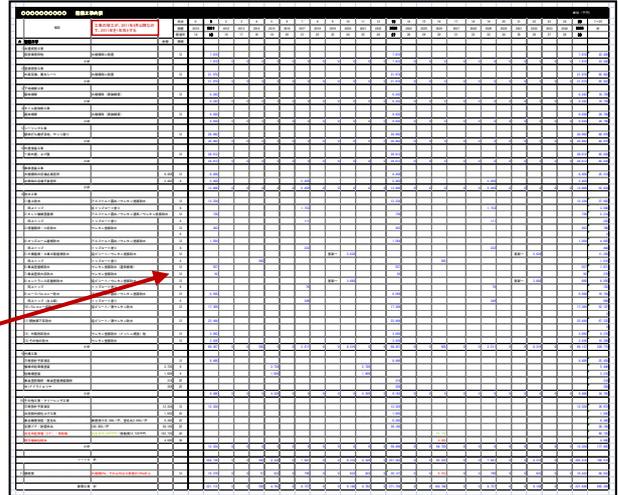
- ①修繕履歴を詳細に確認
- ②必要とする修繕工事項目を洩れなく設定
- ③実勢単価に近い工事費の積算
- ④長期修繕計画概要書で分かり易く説明
- ⑤管理組合の要望を計画修に十分に反映

概要書



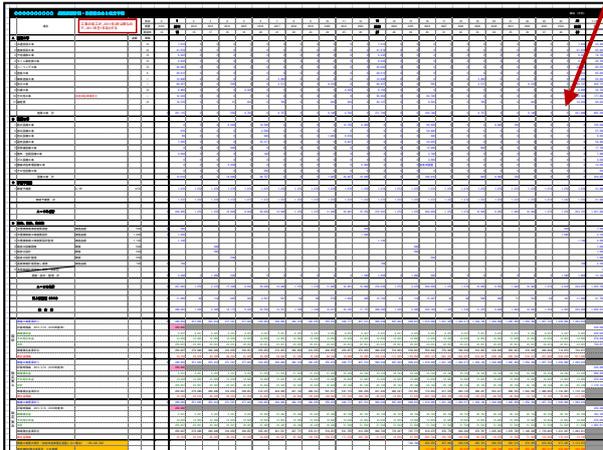
長期修繕計画を作成する上での条件設定が一目で分かります。

建築工事の内訳一覧



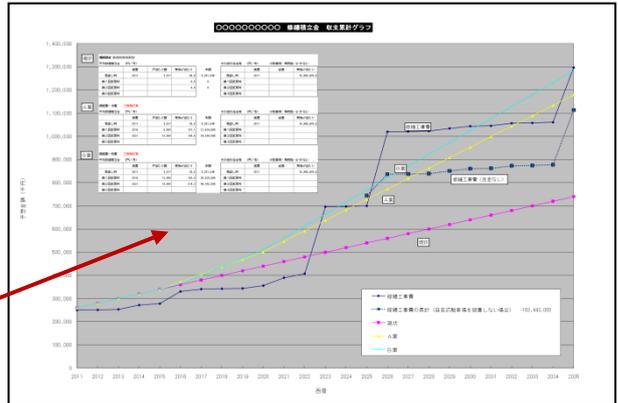
工事の内訳を一覧で作成します

修繕積立金と収支予想一覧



収支シミュレーションを複数提示して検討します。

年度別収支グラフ



グラフを見れば、収支の状況が一目で分かります

工事項目をより多く上げ、理想的な長期修繕計画を作成することもできますが、修繕積立金が多くかかることになり居住者の負担は増していきます。

本当に必要な工事項目だけで計画すれば、負担は減りますが魅力あるマンションとして資産価値を維持することは難しくなります。

このマンションをどのようにするか、収支シミュレーションで様々な角度から検討し、可能な範囲で居住者の計画修繕をサポートします。

4. 建物価値を守る計画修繕のポイント

マンション価値の維持向上を目指し、5つの視点から計画修繕を考えます。

計画修繕の ポイント

1. 快適で安全な住環境
2. 高齢化社会への対応
3. 将来コスト低減
4. エコロジー性の向上
5. 新たな設備や機能への対応

1) 快適で安全な住環境

①基本修繕工事の徹底

屋上防水、外壁タイル、外壁塗装などコンクリート躯体を守る保護機能を適切に維持する必要があります。基本修繕については、特に保証の付く仕様をご提案いたします。

②防犯への配慮

敷地内の通路、駐車場、自転車置き場など、**防犯カメラ**で死角がないようすることや、敷地内通路全般の照明について、**LEDの天井灯、街灯・庭園灯の増設**を提案・検討します。

2) 高齢化社会への対応

バリアフリー化として、**通路を再確認し段差の解消・手摺の設置**を行います。また、今後の改修の際、床材が歩きやすく、車椅子等の通行にスムーズな材料へ変更していくことも重要です。

3) 将来コスト低減

①**長期修繕計画を全体的に見直す**ことにより、無駄のない効率的な修繕計画とすることが重要です。特に修繕周期を伸長することはライフサイクルコストの低減に有効です。

②これまでの**工事修繕履歴をチェック**して、細かい修繕をまとめて行うことや修理の多い箇所について仕様を見直すことなどが挙げられます。

③**機械式駐車場**は維持管理に費用がかかり、将来の入れ替え時に問題となる施設です。

適切な見直しをしているかが問われます。

次のような項目をチェックしましょう。

- ①駐車場会計として、修繕積立金と分けているか
- ②維持費と将来の入れ替えを見据えた賃料設定か
- ③保守費用が高くないか



4) エコロジー性の向上

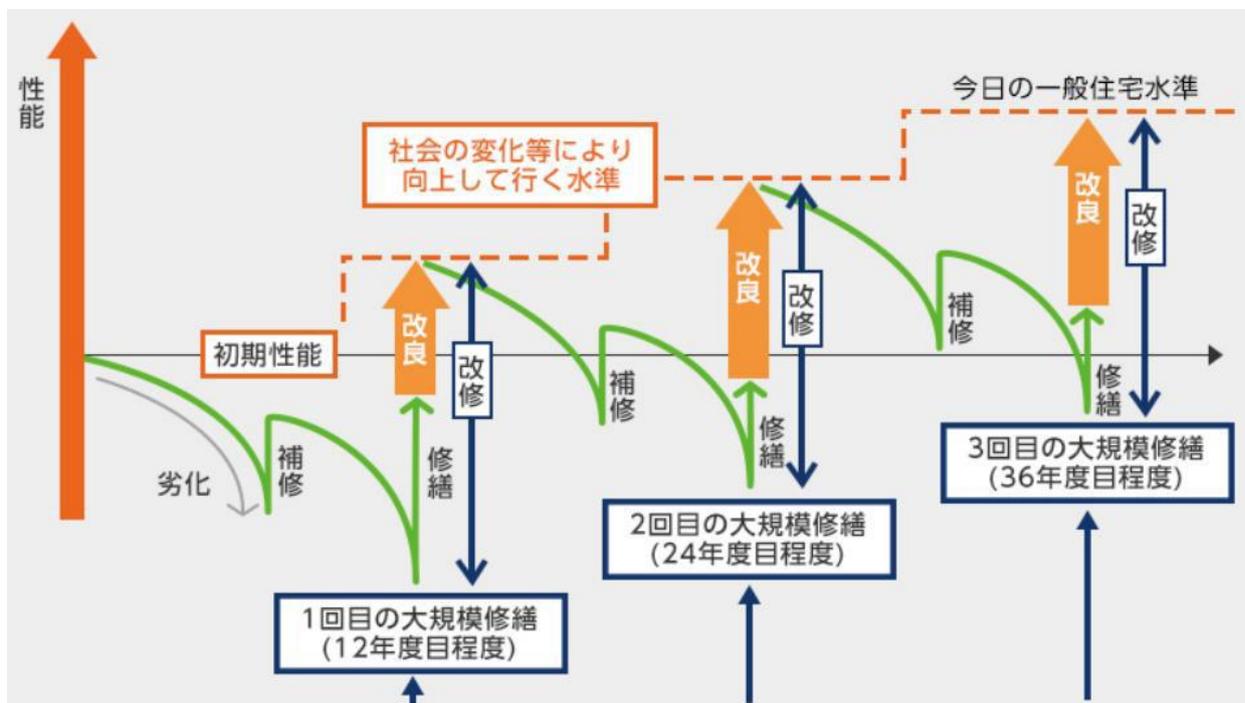
①共用廊下・階段・ホール、駐車場、外構などの共用部分の照明器具をLED化することで、**電気料金を低減**することができます。

②屋上の屋根等の**断熱性能の向上**として、防水改修時に**遮熱塗料**を提案します。

③サッシ・ガラスなど**開口部の断熱性能の向上**として、高機能ペアガラスや内窓を採用すると冷暖房効率が上がります、省エネ効果が期待できます。

5) 新たな設備や機能への対応

共同住宅に採用される設備や機能は、今後も大きな変化が予想されます。建物としての価値や利便性の向上のために、逐次取り入れていくことも必要です。そのための**予備費**を長期修繕計画に組み込んで修繕積立金に反映しておかないと実現は不可能です。



理事会のメンバー・修繕担当が毎年交代することで、長期修繕計画に沿って修繕工事を実施することが難しく、**継続性のある計画修繕が適切に実施されないことが大きな問題**となっています。そこで、弊社が大規模修繕コンサルタントを引き受けた場合、5年目と10年目に建物の簡易調査診断を行い専門家の目で必要な工事・業務を報告します。

大規模修繕後5年目と10年目の時期
建物簡易調査診断を実施し結果報告（無償）

中間期コンサルタント業務で別途サポート

- ① 必要な工事の仕様提案と工事サポート
- ② 長期修繕計画の見直し・アドバイス
- ③ その他建物に関する相談

**S & B パートナース設計は、次回の大規模修繕工事まで責任を持って
管理組合様と共に計画修繕をサポートします。**



S&B Partners Architects office