

お気軽にご相談・お問い合わせください。

マンション名

住所・担当者名

電話番号

メールアドレス

ご相談(下記にチェックを入れてください)

- 相談にきてほしい
- 先ず電話かメールで相談したい
- 新しい発注方式として契約したい

FAX送

050-3142-9761



<https://tm.zenken-center.com/>

ネットから  
申込みする

TM方式をより詳しく  
ご理解いただくための  
資料等をご用意しています。

『自立する管理組合／  
直接施工・管理方式 (TM方式) が  
大規模修繕を救う』



アマゾンでお求め  
できます

発行／一般社団法人 全国建物調査診断センター  
著者／吉野圭一、菅純一郎、佐藤成幸、田村新  
2019年1月発行



<https://z-book.jp/>



<https://zenken-center.com/radio>



<https://tv.zenken-center.com>



大規模修繕工事の新しい工事発注方式

工事会社

工事ダイレクト (TM) 方式のご案内

商標登録第6161132号



<https://tm.zenken-center.com/>

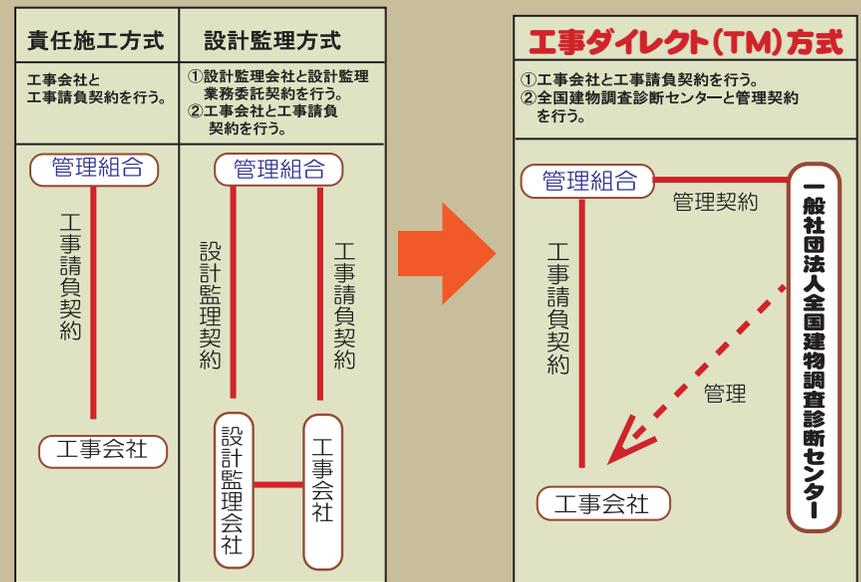
## コンサルタントのいない 新工事発注方式

マンション管理組合が工事会社と請負工事契約を直接  
結び、その工事を一般社団法人全国建物調査診断セン  
ターが公正に管理する新時代の工事発注方式です。

### 従来の方式との違い

<これまでの一般的なやり方>

<工事ダイレクト (TM) 方式>



(一級建築士事務所 東京都知事登録第62699号)



一般社団法人全国建物調査診断センター  
工事ダイレクト契約(TM)方式係

〒112-0012東京都文京区大塚5-3-10-1102

TEL:03-6304-0278 FAX:050-3142-9761

# 6大メリット

## ①保証

当方の主催する「完成保証」「瑕疵保証」に工事会社を加入させ、材料メーカーには材料保証を提出させます。

## ②不正防止

スッキリした透明性の高い流れの為、不正な金の流れや不適切な事故が回避できます。

## ③低コスト

コンサルタント料が管理料のみとなり、コストと時間が削減できます。

## ④信用

当法人は大規模修繕工事新聞（毎月3万件発行）、大規模修繕工事新聞電子版（毎月3千件発信）、11年間の発行実績があり、大規模修繕工事に関する情報の蓄積は業界随一の確かな判断ができます。

## ⑤工期短縮

管理組合・コンサルタント・工事会社との間の各調整、打合せ時間が大幅に短縮されます。

## ⑥リスク軽減

理事長さんや修繕委員の相談相手となり決断のリスクを軽減します。

## マンション管理組合

### 工事請負契約

## 責任施工 工事会社

### 建物診断

### 改修設計

### 工事監理

### 完成

## TM方式契約

(トータル・マネージメント方式)

## 一般社団法人全国建物調査診断センター

管理・保証

## 管理業務

### ① 責任施工会社の推薦

- 1、工事会社選定条件の設定と推薦  
(会社規模、実績、技術力等の総合バランス判断)
- 2、パートナー工事会社選定の実施
- 3、提出資料の比較・分析作業  
(見積書、提案企画書の査定比較と評価)
- 4、最終選考パートナー工事会社選定に関わる評価と助言

### ② スケジュール設定管理

- 1、工事全体のマスタースケジュール作成  
(年単位)
- 2、各段階別スケジュールの作成(月単位)

### ③ 工事会社管理

- 1、調査診断業務における計画書作成の指示と内容の確認と指示
- 2、調査実施時の立会い
- 3、改修設計業務における設計内容の確認と指示および指導
- 4、工事時の自主検査体制、「自主管理」事項内容の確認と指示・指導

### ④ 予算管理

- 1、管理組合積立金予算の把握と全体予算案の提案  
(プロジェクト開始時に設定)
- 2、予算執行状況の確認と助言  
(工事期間中に実施)

## 保証業務

### (工事中) 完成保証

工事会社の倒産などの場合、工事の継続金銭保証もいたします。  
最適な引き継ぎ業者をあっせんします。

### (工事後) 瑕疵保証

工事に瑕疵があった場合、工事会社が補修した費用を保証します。  
また万一、工事会社が工事後倒産していた場合は補修費用を直接管理組合に支払います。

### 材料保証

関西ペイント(株)、田島ルーフィング(株)等の一流材料メーカーより、品櫃保証書が発行されます。

## 一般社団法人全国建物調査診断センター「TM方式」係

(一級建築士事務所 東京都知事登録第62699号)

〒160-0023 東京都新宿区西新宿8-12-1 サンパレス新宿603

TEL: 03-6304-0278 FAX: 03-6304-0279

## 保証提携会社

関西ペイント株式会社  
田島ルーフィング株式会社  
株式会社住宅あんしん保証