一般社団法人
日本リノベーション・マネジメント協会
Renovation Management Association of Japan

■本部　〒540-0001 大阪府大阪市中央区城見2丁目2番22号 マルイトOBPビル3階
TEL　06-6944-0770　/　FAX　06-6946-7431
MAIL　honbu-info@rma-j.or.jp　/　WEB　http://www.rma-j.or.jp/
■関東支部　〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目24番15号 鈴福ビル（株式会社翔設計内）
■関西支部　〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町5丁目7番12号 近鉄北ビル（近鉄住宅管理株式会社内）
■九州支部　〒813-0032 福岡県福岡市東区土井1丁目18番12号（株式会社SICマネジメント内）

一般社団法人
日本リノベーション・マネジメント協会
Renovation Management Association of Japan

ご挨拶

日本リノベーション･マネジメント協会（RMAJ）は、2011年に採択された「国土交通省建設企業の連携によるフロンティア事業」の実績を継続するために設立いたしました。

リノベーション･マネジメント方式（RM方式）は、コンストラクション･マネジメント方式（CM方式）の中で修繕･改修に特化した方式です。
RM方式は、修繕･改修を行わなければならない「マンション管理組合様」、「ビルのオーナー企業様」などの発注者が透明性、公平性、適正価格、適正品質を担保できる手法です。
また、発注者の関係者（マンション管理組合の区分所有者や株主）に対して、説明責任を達成できる手法です。
RM方式は、建設会社から見れば、透明性、公平性、職業倫理を保てる手法です。建設業界を取り巻く悪しき慣習を排除でき、違法な行為を行わなくても良い手法です。特に、分譲マンションの維持保全には最適な手法です。

分譲マンションは、昭和30年代に始まり、今や日本の人口の1割の方々が住まう住居形態となりました。

唐突ですが、あなたは、今住んでいるマンションにあと何年住みたいですか？
あなたのマンションは、管理組合として何年住むか決めていますか？
あなたのマンションでは、長期修繕計画をマンションの終末を意識して作成していますか？
あなたは、あなたのマンションの建て替えを考えたことがありますか？

この質問は、重要な問題の提起です。
あなたのマンションも時を経ればいろいろな問題が持ち上がります。
鉄筋コンクリートの建物は、手入れをよくすれば長持ちします。

私たちは、これらマンションの大規模修繕工事に取り組む関係者が一堂に会して、二つの老い（マンションの高齢化、住民の方々の高齢化）の問題を考える新しい形の組織（RMAJ）を立ち上げました。そして、私たちは、良質な資産となるようなマンションを追及するマネジメント手法を目指して自己改革を続けねばなりません。

RMAJは、今までの業界団体では為し得ない問題を考える組織として邁進する所存です。
今後ともRMAJの活動に対するご支援をお願い申し上げます。

岡　廣樹

プロフィール

1950年生まれ。永大産業株式会社、近鉄不動産株式会社、近鉄住宅管理株式会社にて、インハウス・エンジニアとして研究開発、建築生産、維持保全に携わってきた。一級建築士、マンション管理士、管理業務主任者などの資格をもつ。また「ソーラーハウスの研究」（シャープ・永大産業との共同研究）、「超高層集合住宅の地震災害リスクマネジメントに関する研究」（京都大学との共同研究）などにも携わる。主な著書として、「CMガイドブック」『CMガイドブック（改訂版）』（ともに共著、日本コンストラクション・マネジメント協会）がある。
鹿島建物総合管理株式会社

著書

オープンブック方式について

管理組合参加型「オープンブック」による安心・納得の大規模修繕工事

RMAJは、マンション管理組合と一体になり、マンション大規模修繕工事を通じて、「二つの老い」問題に代表される様々な問題点や、課題をともに考え、解決することに取組みます。

- 建設業界の古い体質・習慣や価値観（請負）から脱却し、新たなパラダイムを構築します。
- 新たなパラダイムとして「オープンブック方式」を実践し推進します。
- 「価格開示方式（RM方式）」の基幹システムとして「オープンブック」を実践し推進します。
- 重層構造請負を排除するために「ホワイトリスト」を作成し推進します。
- 施工技術と品質の向上に向け、職人の地位改善に取り組みます。

スローガン　オープンブック方式が常識を変える！

- 管理組合参加型「オープンブック」による安心・納得の大規模修繕工事
- 資産価値を守るために、避けて通れない大規模修繕工事を管理組合の皆様とともに透明性をもって実施します。
- オープンブック方式
  - ・コストに関する情報をすべて開示します。
  - ・施工体制をすべて開示します。
  - ・お金の流れをすべて開示します。

私たちは、区分所有者の方々の立場で、**確かな品質**の工事を、
適正な価格で提供する事が、本来あたり前の姿と考えます。

大規模修繕工事にメスを入れる大革命

それは

今までの
ブラックボックスを

➡ オープンブック
にすること

＝

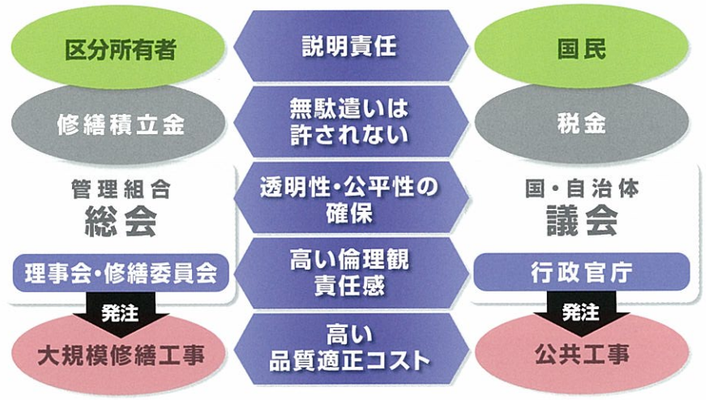
大規模修繕工事の新しいカタチ

オープンブック方式です。

確かな品質のお約束

不透明な工事の流れにはそこに不正行為が生まれたり、正直に真面目にやっている管理組合の方々が犠牲になったりする例が数多く存在します。
「大規模修繕工事は面倒で大変な仕事、業者任せで良い」と思ってしまえばそれまでです。
しかし、内容を把握し、大変なことも双方で**共有し理解・納得**のうえで進めていく事の意味は区分所有者の方々にとって、大きな**安心と達成感の共有**につながると確信しております。

マンションの大規模修繕工事には
高い公共性が求められます。



管理組合役員は重い責任と義務を負っています。

さらに

● 建設業界のネガティブな『風評』

- 談合が行われている？
- 施工体制は、元請施工会社・1次下請け・2次下請け・3次下請け・・・と重層構造になっている？
- 元請施工会社は、下請会社に安値受注を強い、そのことが品質の低下を招いている？　・・・等々

これが本当なら不安ですね!?

● 『風評』が管理組合にもたらすもの

高額の修繕積立金を使うことで ▶ 不安感・不信感（疑心暗鬼） ▶ 管理組合役員へ更なる責任と義務が発生 ▶ **積極的な管理組合役員に対しても不信感**

このような現実に疑心暗鬼になるよりも、
この事実が起こりえない発注方式を選択しませんか？

大規模修繕工事の発注方式

従来の発注方式

従来の発注方式には、「責任施工方法」と「設計監理方法」の２種類の発注方式がございます。
しかし、工事施行に関しては、どちらも工事会社に一括発注する方式です。
一括発注方式の場合、総合工事会社が施工管理を行うとともに、発注者の手間やリスクを軽減する大きなメリットがありますが、
日本の商習慣では、コストの内訳に発注者が関与しない為、最近では下請けたたきが横行し、品質に問題が生じています。

● 責任施工方式 ●

管理組合
（発注者）

工事請負契約

施工会社
※劣化診断、設計、工事監理、
施工を担う会社

設計・施工・監理部門を持つ
建設会社や管理会社にすべてを**一括発注**

建物劣化診断
↓
改修設計
↓
工事費見積
↓
資金計画
↓
合意形成支援
↓
工事実施
アフターメンテナンス

● 設計監理方式 ●

管理組合
（発注者）

施工会社
※施工を担う会社

建築設計
事務所等
※劣化診断、設計、
工事監理を担う会社

管理会社やコンサルティング会社が業務受託

建物劣化診断
↓
改修設計
↓
工事予算作成
↓
資金計画
↓
合意形成支援
↓
業者選定支援業務
↓
工事監理

総合建設会社に**一括発注**

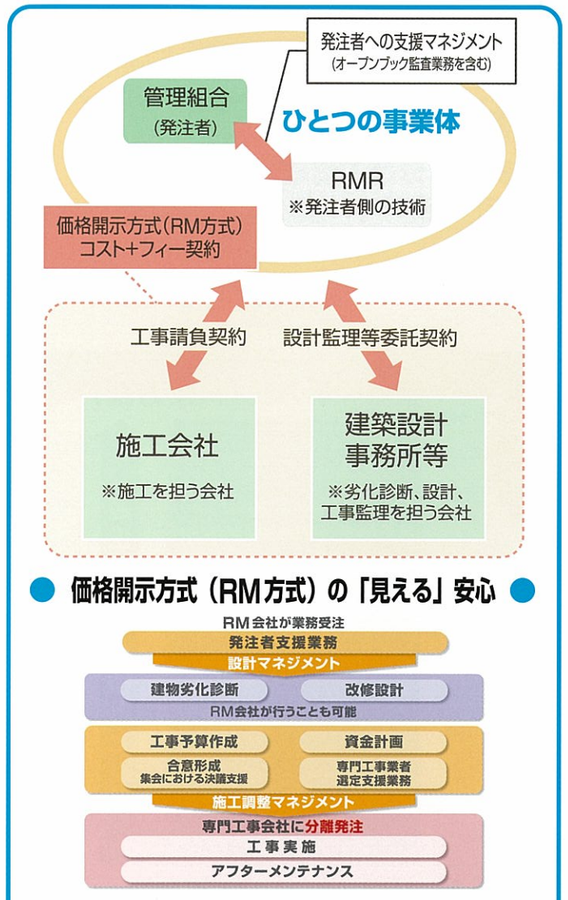
工事実施
アフターメンテナンス

責任施工方式 ➡ 一括発注 ⬅ 設計監理方式

一括発注方式の場合、総合工事会社が施工管理を行うとともに、発注者の手間やリスクを軽減する大きなメリットがあります。

第３の発注方式「価格開示方式（ＲＭ方式）」

価格開示方式(RM方式)とはオープンブック方式を実践する方式です



● 価格開示方式（RM方式）の「見える」安心 ●

価格開示方式（RM方式）のオープンブック

1 **コストに関する情報を全て開示します。**
金額とその対価の公正さを明らかにします。

2 **施工体制を全て開示します。**
重層請負構造の改善により、工事における品質と安全、良質な労働条件を確保します。

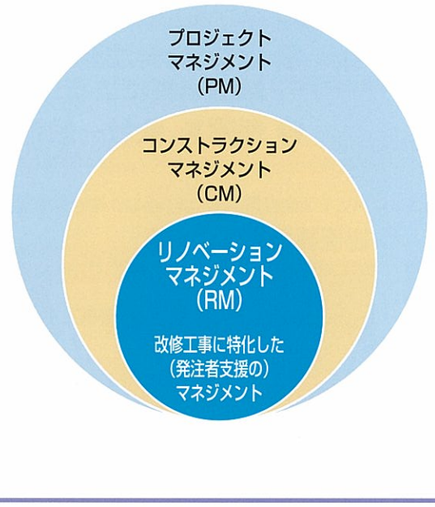
3 **お金の流れを全て開示します。**
必要なお金は支払い、不必要なお金は払わない、受け取らない
という環境を作るため、チェック機能を働かせます。

価格開示方式（RM方式）の導入で５つの効果が生まれます！

❶コスト構成の透明化　❷発注プロセスの透明化　❸適正価格の把握　❹品質の確保　❺中立的な専門家組織

発注者（管理組合、修繕委員会）がRM会社の支援を受けながら施工会社を決定します。
施工会社の選定について発注者の裁量権が確保されるとともに、契約金額の詳細が明らかにされます。

各種のマネジメントのブレークダウン



このRM方式は、オープンブックを大規模修繕工事に
導入した、今までにない新しい方式です。

国土交通省の《建設企業の連携によるフロンティア事業》の助成対象事業として、
平成 23 年 6 月 1 日より始動しました。

従来の方式が抱える施工会社選定過程での不公平さや
工事進行過程での不透明さを解消し、工事費用の最適化と高い品質を実現する
最良のものとして、自信を持って提案する方式です。

この方式を採用し事業が行われた場合、
管理組合役員としてマンションの区分所有者に対する説明責任は、
確実に果たすことができるものと確信いたします。

皆さまの共同住宅をより良い環境にするための 価格開示方式（RM方式）の3つの約束事

1 **透明性・公平性の確保**
事業を全てオープンにするマネジメント
区分所有者に対して説明責任が果たせる状況を作ります。

2 **事業費の最適化**
厳密なコストマネジメント
無駄なコストを削ぎ落とし、納得できる事業費を実現します。

3 **高い品質の確保**
ポジティブな施工調整マネジメント
工事関係者全員が全力で高い品質を追求する環境を作ります。

納得の価格開示方式（RM 方式）

信頼関係に基づいた協力体制が構築されます！

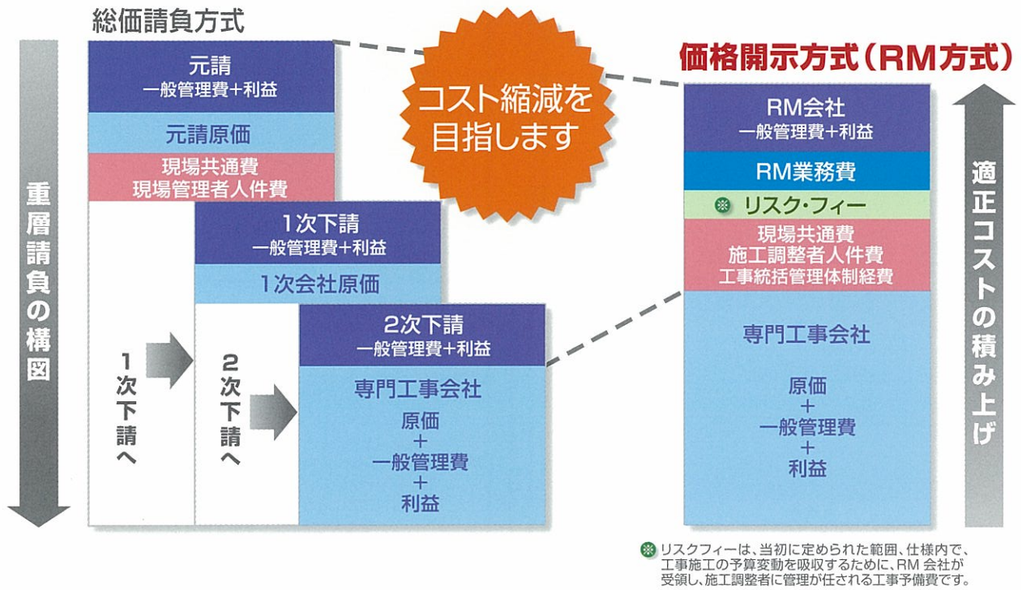
コスト＋フィー

工事費が、原価（コスト）と 報酬（フィー）に分けて構成されます。

さらに

❶ 原価を、**外注費・材料費・労務費等に分けて構成し単価明細による『原価積上方式』**で、原価集計します。

❷ 報酬を、**会社一般管理費と利益**に分けて構成します。



※ リスクフィーは、当初に定められた範囲、仕様内で、工事施工の予算変動を吸収するために、RM 会社が受領し、施工調整者に管理が任される工事予備費です。

価格開示方式（RM方式）は
過度な重層請負を廃止、予算縮減を目指します！

さらに

徹底した安全・品質・工程・コストのマネジメントを実施します。

価格開示方式（RM方式）は、安さのみを追求するものではなく、
良い品質の工事を適正価格で施工することを目指しています。

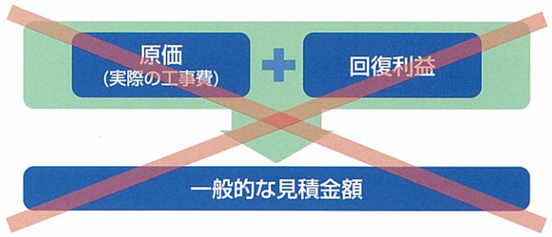
コスト（原価）とフィー（利益）の開示

▸コスト（原価）を開示する

少なくとも管理組合に直接工事を請負った元請の原価（下請金額）を開示する。

▸「回復利益」は使わない、フィー（利益）を開示する

回復利益（各工事項目の中に含まれている利益）を外に出し、その合計に経費（一般管理費など）を加えたものをフィーとする。



コスト＋フィー契約

▸コスト（原価）にフィー（利益）を加えた総金額（工事費）で契約

コスト（原価）：必要な実費（実際の工事費）
フィー（利益）：役務・技術・知識・経費などに対する報酬

▸総金額（工事費）は工事終了後に確定

変動する実際の工事費に基づき、原則、精算する

メリット

- 管理組合として、実際の工事費(費用の明細)を把握可能
- 仕様が確定しなくとも(たとえば下地補修の範囲が未定)、工事の着手が可能

デメリット

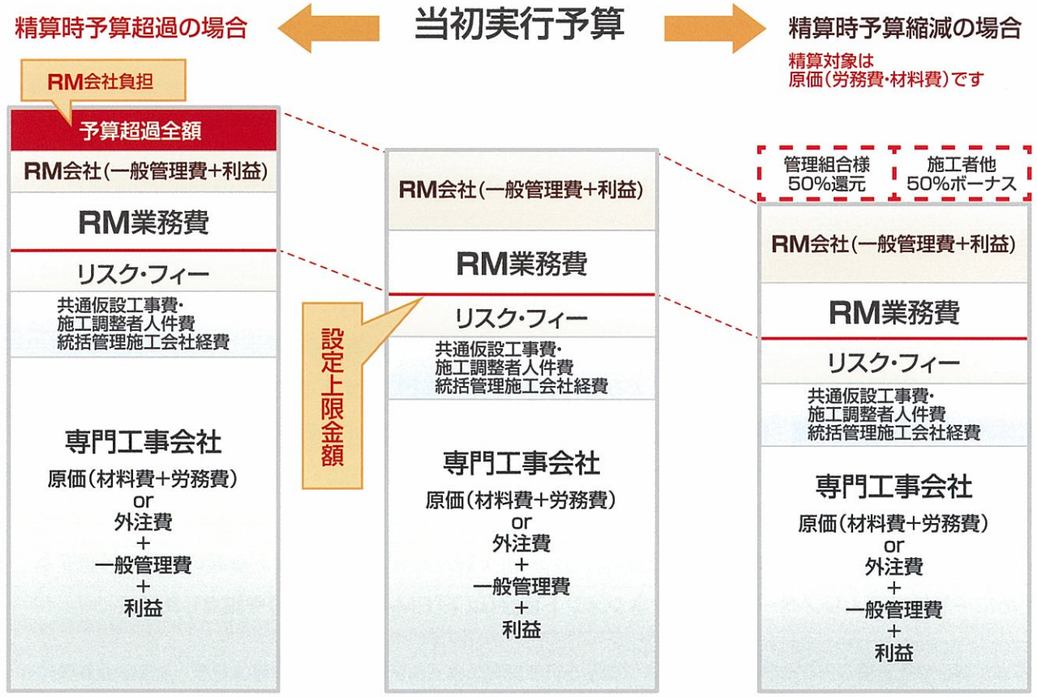
- 承認事項が多くなるため、管理組合側にマンパワーと技術力が必要

管理組合に対するリスクヘッジ

- 総金額(工事費)の確定が難しい

管理組合に対するリスクヘッジ

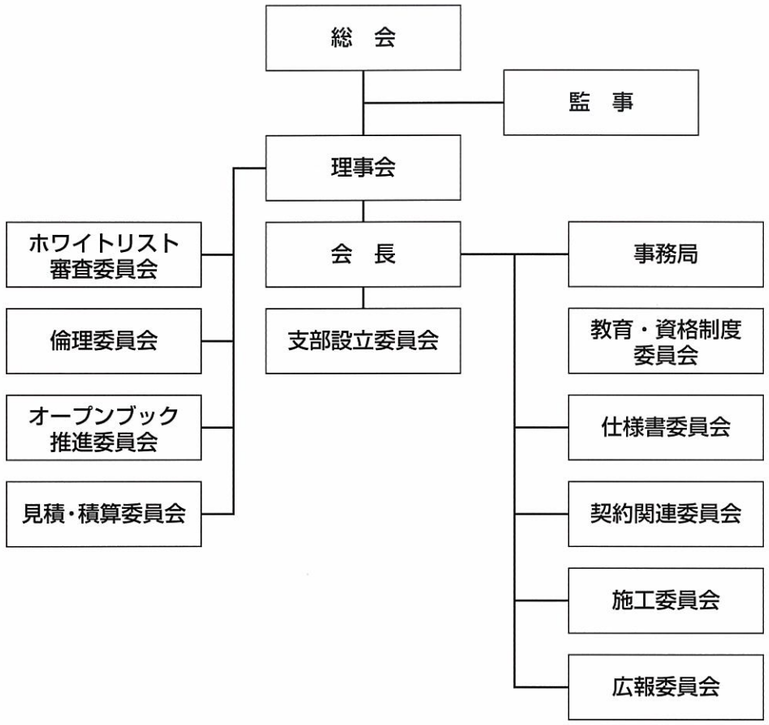
上限金額設定と精算業務（例）



一般社団法人　日本リノベーション・マネジメント協会について

設　立	平成２４年（２０１２年）６月２７日
代表者	会長　岡　廣樹
事務局長	理事　白木　建太郎

組織図



目　的

この法人は、価格開示方式（リノベーション・マネジメント）（以下「RM」という）の発展と普及を目指し、リノベーション・マネージャー（以下「RMr」という）の資質と技術力の向上を図り、公正かつ自由な経済活動の機会の確保および促進ならびにその活性化による国民生活 の安定向上に資することを目的とする。

具体的には、「国土交通省　建設企業の連携によるフロンティア事業」 の一環として価格開示方式を開発した。

価格開示方式は、責任施工方式、設計監理方式の 良い点を生かし、CM方式・オープンブック方式を取り入れることにより、より透明性のあるマンション大規模修繕を実現することができる。

より透明性の高い「第３の方式」として価格開示方式を広く普及させ、フロンティア事業の成果を持続するために一般社団法人リノベーション・マネジメント協会（以下「RMAJ」という。）を設立した。

事　業

この法人は、目的に資するため、次の事業を行う。

(1) RM に関する普及事業
(2) RM に関する教育・啓発事業
(3) RM に関する調査研究事業
(4) RM に関する機関誌その他の出版事業
(5) RM に関する資格認定・資格更新に関する事業
(6) RM に関する保険媒介代理に関する事業
(7) その他この法人の目的を達成するために必要な事業

書　籍

1. はじめてのマンション大規模修繕
2. 価格開示方式（ＲＭ方式）によるマンション大規模修繕
3. マンション大規模修繕Ｑ＆Ａ集
4. マンション大規模修繕工事標準仕様書
5. マンション大規模修繕契約約款集・同解説
6. マンション大規模修繕工事施工体制マニュアル

協会事務局

■本部
〒540-0001 大阪府大阪市中央区城見２丁目２番 22 号 マルイト OBP ビル３階
TEL　06-6944-0770　/　FAX　06-6946-7431
MAIL　honbu-info@rma-j.or.jp　/　WEB　http://www.rma-j.or.jp/

■関東支部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷４丁目 24 番 15 号　鈴福ビル（株式会社翔設計内）

■関西支部
〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町５丁目７番 12 号 近鉄北ビル（近鉄住宅管理株式会社内）

■九州支部
〒813-0032 福岡県福岡市東区土井１丁目 18 番 12 号（株式会社 SIC マネジメント内）

※当委員会組織は、今後の価格開示方式普及のための実務を行う必要があるため、実務のできる委員長が必要である。
※RM 業務のための資格は、日本 CM 協会認定 ACCMJ、CCMJ 資格の取得を奨励する。