

設計施工を一括して請け負うことで、低コスト高品質の工事を実現

豊富な知見と高い技術力を

備えた「リニューアルゼネコン」

ゼネコンの設計力・技術力と豊富なリニューアル工事で蓄積してきた知見によって、新日本管財と新日本リフォームは、大規模修繕業者にはまねのできない難しい工事を成し遂げてきた。その結果、工事に関する困り事を抱えるマンション管理組合の駆け込み寺として、セカンドオピニオンの相談相手として高い評価を得ている。

**新** 日本管財は、長期修繕計画の作成、耐震診断、耐震補強設計などの業務を手掛けるマンシヨ、オフィスビルの総合管理会社だ。グループ会社の新日本リフォームは、大規模修繕工事や耐震補強工事などを手掛け、質の高い工事を安全確実に進めるノウハウを持つ。両社が一体となり、設計から施工までの複雑な工程をワンストップで提供している。

氏は自信を見せる。その特異性を的確に表すキーワードは「リニューアルゼネコン」「設計施工」「見えない資本」の3つ。リニューアルゼネコンとは、ゼネコンが持つカルチャーを引き継ぎ、リニューアル時に、必要であれば駆体に手を加える技術力を持つこと。「だからこそ、お客さまの悩みや困り事に、短期間でさまざまな状況に応じた最適な解決策を提案できるのです」と新日本リフォーム社長の清水幸信氏は胸を張る。

設計施工は、設計と施工の両方を請け負う技術力を持つこと。これもゼネコンカルチャーの表れといえる。設計施工であれば、

**会社の実力を的確に表す3つのキーワード**

設計と施工のシナジー効果が期待できる。例えば、ファストトラック（設計が終わった部分から順に工事を始める）方式を活用することで、工事期間の短縮が図れる。工期による休業を少しでも短くしたいホテルのリニューアル工事や耐震補強工事のようなB to Bの仕事では高く評価されている。ただ、マンションの管理組合の場合は、B to Bのような設計施工体制の審査ノウハウがないため、不安を覚えることもあるだろう。その際は、同社をセカンドオピニオンに起用してみるのだ。

「セカンドオピニオンの提案を評価していただき、当社に依頼されるケースが目立っています。」

新日本管財・新日本リフォーム サポート実績 (2022年2月末現在)

耐震業務	件数
耐震診断	351
耐震補強設計	161
耐震補強工事	76

1階店舗内の柱の打ち増しという他社の耐震設計は、さまざまな面で負担が大きかったが、1階に耐震壁を設けることを中心とした同社の耐震設計で、コストや工事期間などの負担を少なくした



地盤の制約からベランダ側のアウトフレーム工法が難しい状況を、ベランダを取り払って建物本体の柱と梁を増し打ちして補強する方法で解決(中段)。ベランダも取り付け直し(下段矢印参照)

えた事例が多数あります」(坪内氏)という。

**中堅ゼネコンを上回る構造設計者集団を擁する**

見えない資本とは、建築に精通した優れた人材である。設計と施工のメンバーは密な関係にあり、意思の疎通がスムーズだ。建築物の構造計算を行い、基礎や骨組みを設計する構造設計者は、リニューアル工事や耐震補強工事の設計には不可欠な存在だ。しかし、「構造設計者は1級建築士全体の20%ほどしかいません」と坪内氏は言う。そのため、多くの業者は外注に頼るのだが、同社には構造に関わる1級建築士が10人ほども在籍する。それはせいたくなく、人的資本だ。「当社の人材は、構

造計算の計算式が生まれた背景や意味まで理解しています」と新日本管財建物診断部長の長嶋俊雄氏は言う。耐震基準の計算式は、計算プログラムに数字を入力するだけでも答えは出るが、それでは前述のように、工事費がかさむ設計図が出来上がる。「私たちは、1968年の十勝沖地震をきっかけにつくられた計算式の背景や意味が分かっているのか、何が必要とされているのか、という観点から合理的な設計ができるのです。」

建物診断も同様だ。「診断の手法は、建築基準法が適宜改正されるのと同様に、順次変わってきています。当社にはその変化とともに歩んできた歴史の積み重ねがあるので、最新の、そしてお客さまに最善の診断・提案ができていくのだと思います。法規に従いつつ、どうすればお客さまの困り事に的確な答えを出して喜んでもらえるかの知見があることが当社の強みです」と新日本管財建物診断部長の山中久幸氏は笑う。「当社はお客さまに『目に見えない技術』を買っていただいています。5人が口をそろえて言うその言葉に、当社グループの自信と誇りが表れている。」



新日本管財 取締役 建物診断部長 工学博士 一級建築士 長嶋俊雄氏



新日本管財 取締役 建物診断部 部長 技術士(建設部)一級建築士 構造設計 一級建築士 山中久幸氏



新日本管財 技術顧問 一級建築士 構造設計 一級建築士 坪内幹雄氏



新日本リフォーム 取締役社長 一級建築士 一級建築施工管理技士 清水幸信氏



新日本リフォーム 常務取締役 渡辺祥一氏

お問い合わせ

**新日本管財株式会社**  
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13 三建室町ビル  
☎03-3279-3046  
https://www.snkanzai.jp/

**新日本リフォーム株式会社**  
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13 三建室町ビル4階  
☎03-3241-8814  
https://www.sn-reform.co.jp/