

牧師のように鷹揚で弁護士のごとく法律を知り、屋根職人のように技術的知識を身につけ、庭師のように植木の種類もたくさん知っている。(独：住宅管理者連盟 ステイン氏)

私たちは建築する側のスタンスと維持管理側のスタンスを融合し、都市と住まいのあり方に取り組んでいます。

私たちはあなたに有効な第一歩と新しい都市のパラダイムを提供します。

solution

Administration Support
Value & Direction
Substitute for Manager
Inspection & Diagnosis
Repair Design
Conversion & Remodeling
Group Management

planning design

FS
PM/CM
Construction Design
Interior Design
Remodeling Design

■Company Principle 企業理念

都市住居の一翼を担うマンションは昭和30年代の大量供給の時代を経て、今や500万戸に達し、既に世帯数を超える住戸の数がストックされています。社会資産でもあるマンションに維持管理の重要性が問われるのは当然で、国策においても区分所有法はじめ法整備を整えながら自立した管理運営、適正な維持の定着を進めているところです。

弊社はこのような大量ストック時代に対し、過日の阪神淡路大震災での再建コンサルタントの経験を活かながら従来からあるハード面での修繕コンサルタント業務に加え、資産管理や継承、管理組合のコミュニティ、合意形成等を加えた総合プロデュース企業を目指し1999年、全国でも類をみない法人総合事務所として創立しました。

又、私たちの根底は「うつわ」に対する信頼性あるデザインです。1990年に創立したアトリエ系事務所より継承してきた創造力。多様な情報を記号化し、クライアント、ユーザーに対して新しいデザインと資産の流動化と形成を進めています。

住宅系であれば経年変化に耐えうる器として、商業系であれば情報と流動性のある器として、生産系であれば機能と合理性の解決を行います。私たちはリーリングを含めた不動産情報、資金調達や資産の安全な運用について顧客主義を徹底し創造性豊かな空間を提供します。

- ◆ 私たちは一級建築士事務所としての専門的な経験・技術を発揮します。
- ◆ 私たちは総合コンサルタントとして管理組合やマンションに関わる企業を支援します。
- ◆ 私たちは専門家を明示し、公正な第三者として業務に邁進します。
- ◆ 私たちは社会的役割として、業務において得た経験を社会に還元し、以って社会資本の適正な維持管理に寄与します

■正式名称

(むら)

株式会社新しい群・都市住まい研究所

一級建築士事務所/マンション管理士事務所

■所在地： 大阪府吹田市江坂町1-23-19 米澤ビル302

■資本金： 金12,000,000円

■事業内容：

マンション維持管理コンサルタント
マンション・ビルの維持管理コンサルティング
土木建築、測量、設計、監理
建築コンサルティング
経営コンサルティング
不動産コンサルティング
情報処理サービス業並びに情報提供サービス
書籍、雑誌などの企画、製作、印刷、出版及び販売

■代表者： 樽 一 弥 1956年 神戸市生まれ

■所属団体： 社)日本マンション学会 / 社)日本建築学会 / 社)大阪府建築士会

■沿革： 1990.05 有限会社建築空間工房：資本金500万円設立

1999.05 新しい群株式会社：資本金1200万円設立

2005.09 上記2社を合併

■関連会社： 株式会社アレイズコーポレーション 資本金 金10,000,000円

MuraPlus
architect and consulting work's

<http://www.muraplus.jp>

solution

私たちは公正な第三者としてマンションに関わる様々な人たちや管理組合、企業に対して業務展開しています。

solution

Administration Support
Value & Direction
Substitute for Manager
Inspection & Diagnosis
Repair Design
Conversion & Remodeling
Group Management

planning design

FS
PM/CM
Construction Design
Interior Design
Remodeling Design



Administration Support 管理組合運営サポート

恒常的に不足がちな管理組合役員の業務を補いながら、より適正な管理組合運営をサポートします。又、建物瑕疵や契約上の紛争解決にも豊富な実績があり、管理組合やオーナーの資産保護をサポートしています。



Value & Direction 業務評価・指導

第三者として管理組合・ビルオーナーのアウトソーシング業務を評価します。私たちは発注者、受注者双方に客観的データを示し、よりサービスの向上要因と適正価格を示すことができます。



Substitute for Manager 外部管理者

委任された範囲において法で定められた管理者（理事長）業務の代行を行います。ドイツのサンディック制度に倣い、自助努力では困難な小規模なマンションやリゾートマンションなど管理体制を再構築し健全運営を代行します。



Inspection & Diagnosis 建物劣化診断・耐震診断

経年劣化した建物の劣化診断や耐震診断（2次診断まで）を行います。劣化診断に於いてはマトリックスによる劣化ディグリーを算出し、建物の劣化進度を明示的に表します。又、耐震診断においては費用効果の高い補強案を提示することが可能です。



Repair Design 大規模修繕工事 設計・監理

5年毎の長期修繕計画策定から組合への合意形成まで、的確な組合への支援体制を整えています。又、関連会社運用の一環プログラムにより精度の高い設計システムと経験豊富な監理スタッフが組合活動を支えます。



Conversion & Remodeling コンバージョン&リモデリング

信託方式をも視野に入れた高年劣化建物の再生を行っています。上昇する修繕費や管理費。高齢化し資産相続が困難となりつつある現代。所有権から居住権への移行は新しいリバースモーゲージとも言えます。私たちは新しい資産継承をサポートしています。



Group Management 群管理マネジメント

小規模マンションやビルを地域単位のネットワークでつなぎ、スケールメリットを生かす手法で「群管理」と呼んでいます。当社では管理員業務の団体発注のサポートから、修繕工事における一括発注システムを整えています。

MuraPlus
architect and consulting work's

<http://www.muraplus.jp>

planning design

私たちは住まいと経済活動の基盤となる器として、経年変化に対応するデザインと安心をプランニングしています。

solution

Administration Support
Value & Direction
Substitute for Manager
Inspection & Diagnosis
Repair Design
Conversion & Remodeling
Group Management

planning design

FS
PM/CM
Construction Design
Interior Design
Remodeling Design



FS

フィージビリティ&スタディ。
事業のための調査や条件整理を行います。
収支を検証しながら適切な採算計画の上立った建築計画を企画・立案します。

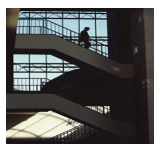
Wing神戸再建事業



PM/CM

プロジェクト・コンストラクションマネジメント。
第3者として、建築プロジェクト・マネジメントの専門家であるPMr/CMrが参画。
ユーザーの立場に立って、ユーザーと共にプロジェクトを進めます。

サングレート江坂



建築設計

物流生産施設 医療施設 商業施設 共同住宅の企画・設計・監理
※設計監理瑕疵担保責任による賠償保険加入済み

M'sパーク



インテリアデザイン

商店 店舗 住宅の内装デザインや家具デザイン。色彩、照明など環境計画etc

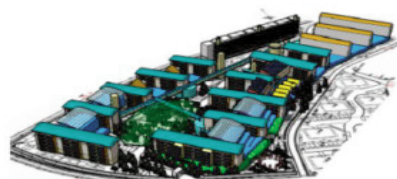
加島邸



再開発・再生

商店街活性化 生産組合活性化 共同建替事業 協調建替事業。
リーシングに基づいた市街地ビル、マンションのコンバージョン事業。

団地再生計画



MuraPlus
architect and consulting work's

<http://www.muraplus.jp>

業務実績

設計コンサルでは工事高3,000万円未満は掲載しておりません。

受託内容 **M** コストマネージメント
Y 年間コンサルタント
S 調査・診断、設計・監理業務他

solution

Administration Support
 Value & Direction
 Substitute for Manager
 Inspection & Diagnosis
 Repair Design
 Conversion & Remodeling
 Group Management

planning design

FS
 PM/CM
 Construction Design
 Interior Design
 Remodeling Design

No.	年度	物件名	場所	戸数規模	受託種別	修繕業務内訳			備考
						調査診断	設計監理	CM	
200001	2000	東急トエル・アルス三田ウッディタウン中央管理組合	三田市	400	M/S	○			建物瑕疵交渉を含む
200002	2000	コスモ原山台管理組合	堺市	40	S	○	○		CM方式
200003	2000	サンシティ松原管理組合法人	松原市	351	M				支出検証・鑑定
200004	2000	土佐堀ビュウハイツ管理組合	大阪市	107	M/S	○	○		排水管取替・住戸リフォーム含む
200101	2001	サンヴェール茨木管理組合	茨木市	56	M				規約、支出検証・鑑定
200102	2001	グレースィ茨木管理組合	茨木市	49	S				瑕疵損害賠償鑑定・長期修繕計画策定
200103	2001	東楠葉アバンコンフォート管理組合	枚方市	69	S	○	○		事業評価・業者選定支援
200104	2001	イトーピア藤原台管理組合	神戸市	168	M/Y/S	○	○		M:顧問契約
200105	2001	ライオンズマンション千里丘管理組合	吹田市	65	M		○		支出検証・鑑定
200106	2001	メゾン千里山管理組合	吹田市	244	M		○		支出検証・鑑定
200107	2001	ベルパークシティ画地Ⅲ管理組合	大阪市	437	M				支出検証・鑑定
200201	2002	ユニーブル守口管理組合	守口市	16	S	○	○		耐震診断含む
200202	2002	エンゼルハイムパークステージ香館管理組合	伊丹市	156	M/Y/S	○	○		建物瑕疵調査・検証を含む
200203	2002	フェルティメイツ泉ヶ丘団地管理組合	堺市	312	M/Y				M:顧問契約
200204	2002	藤和ハイタウン和泉中央管理組合	和泉市	128	M/Y				M:顧問契約
200205	2002	モンセーヌ塚本管理組合	大阪市	69	M				規約、支出検証・鑑定
200206	2002	エクレールⅡ	吹田市	26	M/S	○	○		設備診断を含む
200301	2003	横山滋賀Ⅱ	草津市	100	S	○	○	○	設備診断を含む
200302	2003	ウイング神戸管理組合	神戸市	151	M				震災再建事業 主幹コンサルタント
200304	2003	パークサイドすずかけ台団地管理組合	三田市	186	M/Y				M:顧問契約
200305	2003	アズール神戸管理組合	神戸市	46	M/S	○	○	○	CM方式
200401	2004	MS/パーク	茨木市	24	S	○	○	○	小規模改良工事
200402	2004	エスバランス春日	吹田市	28	S	○	○		
200403	2004	高槻グランドハイ츠管理組合	高槻市	111	S	○	○		改良工事含む
200406	2004	スターハイツ西宮北口管理組合	西宮市	77	S	○			耐震診断・設備診断を含む
200503	2005	フェスタ立花南館住宅一部管理組合	尼崎市	350	S		○		設計監修(複合 別途商業施設80)
200601	2006	ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合	神戸市	82	Y				管理会社変更等(複合 別途商業施設)
200603	2006	フェスタ立花南館全体管理組合	尼崎市	350					長期修繕計画・規約改正>コンサルタント指導
200701	2007	ヘルマンハイツ自治会	神戸市	150					行政訴訟事件 建築顧問
200703	2007	ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合	神戸市	82					業務不履行損害賠償請求事件 顧問
200704	2007	ハートル湊川管理組合 湊川グルメ	神戸市		Y			○	管理費用合理化策定 顧問

※ 修繕工事に内、CMとあるのはコンストラクションマネージメントの略
 各工事種別毎に入札を行う発注方法です。