

かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

発行元
NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク
NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク
NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク
NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

発行責任者：藤木賢和
編集長：北見義紀
発行月：2023年7月

No.66

2023
夏季号

☆本紙は、神奈川県内のネットワークに加盟する管理組合等に配布する広報紙です。裏表紙に組織図と連絡先を掲載しています。禁無断掲載・複製

2p3p
神管ネット&地域ネット総会報告
2023年度事業の基本方針と計画

4p~6p
日本マンション学会2023京都大会
4月22日・23日
京都工芸繊維大学 松ヶ崎キャンパスで開催

7p8p
管理会社による第三者管理方式 第2弾
管理会社任せの「理事会廃止」は行き過ぎ！
監査機能も専門家へ？…当事者（管理組合）不在は本当に適正か!?

9p
川管ネット、県央ネットが事務所移転

10p
神奈川県限定
2023年版 総合管理受託戸数ランキング

12p13p
広告ページ 賛助会員ガイド

15p
イベント情報
ぼうさいこくたい2023in神奈川
9月17日、18日 横浜国立大学で開催

マンション管理適正化法におけるマンション管理計画認定制度がスタートし、神奈川県、横浜市、厚木市に次いで2023年度は川崎市、相模原市、小田原市ほかで制度が開始されました。また法務省では区分所有法の見直しが議論されており、「区分所有者の責務」が検討課題に上がっています。当ネットワークでは本年度もセミナーや相談会などにより、マンションの管理水準向上のための情報提供、支援事業に努めてまいります。

神管ネット（第25回）

6/11 かながわ県民センター 1502号室

国や県、全管連、関係団体と連携

地域ネットの拡大・充実に向けた体制を整備

総会開催について

かながわ県民センター 1502号室で総会を実施。神奈川県住宅計画課・久米邦明課長、(公財)かながわ住まいまちづくり協会・渡邊憲一部長、(一社)神奈川県マンション管理士会・牧博史会長を来賓に招いた。正会員総数19(地域ネット5、個人正会員14)のうち、出席正会員16、委任状2、議決権行使書1の合計19により総会が成立。総会後に各地域ネット間の交流促進のための意見交換会を行った。

基本方針：神奈川県内の管理組合、団体、県民などマンションに関わる幅広い人々に対し、マンション管理運営、建物・施設の保全に関する支援を行い、適正なマンション形成によるまちづくりの推進に寄与するため、まちづくりの推進を図る活動および活動にかかわる連絡、助言または支援を行う。

主な事業計画：

(1)神奈川県内のマンションに対する組織体制の構築

神奈川県内のすべての地域に支援の空白を作らないように努め、全域にわたる支援体制を整える。

(2)地域ネットの拡大・充実に向けての支援の実施

国や県の政策、全管連の活動方針等を踏まえて神奈川県内での統一した活動方針を策定し、地域ネットの会員増加に向けて支援できる体制を整える。

(3)県が管轄する町村のマンションへの支援

県が管轄する町村のマンションへの管理運営の支援活動を行う。

(4)関係諸団体との連携の強化

マンション管理に関する関係団体との交流を深め、マンションの管理の適正化に向けて連携に努める。



神管ネット総会にて事業報告を行う藤木会長

浜管ネット（第29回）

5/27 ハウススクエア横浜4Fセミナールーム

管理計画認定制度への相談増

セミナー、制度申請支援等の活動図る

総会開催について

事務局が入るハウススクエア横浜4Fセミナールームで、本年度も参加人数を抑え、委任状または議決権行使書による意見確認を呼びかけて開催。議決権総数123のうち、出席正会員10、委任状46、議決権行使書36の合計92で総会は成立した。

基本方針：マンション管理計画認定制度について、制度内容

の相談、またはセミナー開催や申請支援等の要望が増えていることから、会員はもとより、非会員を含めた管理組合に向け、積極的な支援活動を行っていく。その他、コロナ禍により活動の制約がある中、総務委員会以下、各事業の実施を計画する。

主な事業計画：

(1)総務委員会

1. 定期相談等、各分野の相談に対する相談員の充実と適時的確な対応、2. セミナー等の申込受付と各担当者との連絡・調整、3. 各種名簿の管理およびデータ更新、4. 管理組合会員の拡充のための各種支援メニューの充実と広報活動、5. 横浜市「マンション登録制度」に基づく登録事務業務活動を行う。

(2)広報委員会

1. 横浜市マンション登録制度のダウンロードおよび情報発信、2. 管理組合向けホームページ開設のシステム提供、3. セミナー等の講演を映像で記録・配信し、ホームページ上で常時視聴可能とする。

(3)管理組合交流部会

コロナ禍に配慮したマンションへの訪問交流会、また対応可能な会員管理組合に対してはオンライン交流会の実施も検討する。

(4)管理運営部会

前年度に引き続き、高齢化、団地再生、小規模マンション、防災の4つのワーキンググループで問題を取り組む。今年度はセミナーを4回開催する予定。

(5)技術者部会

実績の少ない現地相談・簡易診断業務について、積極的に進める。また長期修繕計画策定、小規模マンションのアドバイザー業務の推進を図る。浜管ネット専門業部会の各施工会社の若手現場代理人と対象とした技術講習会等の企画、開催する。

(6)専門業部会

組織改編により、建築3、設備1の4グループにより、それぞれ年1回のセミナー・現場見学会を企画・実施する。



本年度も参加人数を抑えて開催した

川管ネット（第23回）

6/9 川崎市生活文化会館（てくのかわさき）ホール

新たにハウジングサロン運営業務を受託

事務局機能の拡充と人材確保を図る

総会開催について

川崎市まちづくり局住宅政策部・原嶋茂部長、川崎市住宅供給公社・金子督理事長等を来賓に迎え、川崎市生活文化会館（てくのかわさき）ホールで実施。当日は議決権総数57のうち、出席40、委任状+議決権行使書10、合計50で総会は成立した。

基本方針：10月のハウジングサロン移転に伴い、川管ネット事務所を中原区のスターブル中原に移転。事業についても、今年度からは川崎市住宅供給公社より、これまでのマンション相談業務、アドバイザー派遣業務、そして新たにハウジングサロン運営等に関する業務を受託することになった。今年度は業務に関わる人材の確保と事務局機能の拡充を図る。

主な事業計画：

(1)川崎市住宅供給公社からの受託事業

・マンション管理相談、アドバイザー派遣、ハウジングサロ

ン運営等

4月～9月 川崎市まちづくり公社クレール溝口203

10月～3月 川崎市住宅供給公社スターブル中原「ハウジングサロン」

(2)セミナー事業

川管ネット主催、住宅供給公社との共催、神管ネット傘下の地域ネットとの共催セミナーを実施する。

(3)その他

情報誌、ホームページによる情報発信のほか、川崎市、川崎市住宅供給公社との連携を深め、川崎市内の管理組合へのサポートを図る。



2023年度はハウジングサロン運営の受託。10月から事務所を中原区に移転する

よこ管ネット (第21回)

6/18 ヴェルクよこすか (横須賀市立勤労福祉会館) 6Fホール
横須賀市の委託事業、各種セミナー等開催
会員拡充に多くの管理組合の参加を目指す

総会開催について

横須賀市まちなみ景観課・遠藤盛久課長を迎え、横須賀市立勤労福祉会館(ヴェルクよこすか)6階ホールで実施。議決権総数74のうち、出席13、委任状+議決権行使書35、合計48で総会は成立した。

基本方針：今年度事業については、各関係諸団体と提携し、ホームページの使用や電話相談、Webを使った各種セミナー等の情報発信等を行っていく。

主な事業計画：

(1)横須賀市からの委託事業

横須賀市まちなみ景観課の委託事業である定期相談会、出張相談、新任役員研修会を開催する。

(2)各種セミナーの開催

よこ管ネット独自の防災セミナー、管理(ソフト、ハード)セミナー、逗子市でのマンション管理士会との共催セミナーなど、各種セミナー開催について、多くの管理組合の参加を目指し、その上で会員拡充に努めていく。

(3)ソフト部会と技術者部会の活性化

ソフト部会と技術者部会が中心となり、よこ管ネット独自の管理組合支援業務として低廉な料金で規約改正や建物・設備の簡易診断を行う。特に小規模マンションでは管理上の支障来たす管理組合が多くあり、マンションの実情に応じた協力に取り組んでいく。



今年度役員の紹介

湘管ネット (第17回)

5/13 藤沢商工会館ミナパーク301号室
セミナー、研修交流会、出張訪問等
管理組合と接触機会を増やす

総会開催について

藤沢商工会館ミナパーク301号室で総会を実施。議決権総数30のうち、出席10、委任状7、議決権行使書9の合計26で成立。当日は役員を中心に、賛助会員を含め15人が集まった。新任理事に大沼寛氏を選任した。

基本方針：新型コロナの第5類移行を踏まえながらもウィズコロナの姿勢を保持しつつ、日常の諸行事を活発化させ、管理組合と接触機会を増やして、管理組合会員の増加と運営体制の充実化を進める。国のマンション管理計画認定制度の湘南地域における具現化、管理組合運営のさらなる適正化に向け、貢献することを目指す。

主な事業計画：

(1)相談受付事業

藤沢市市民活動推進センターでの定期無料相談会、湘南大庭市民センター、鶴沼市民センターでの無料相談会のほか、出張相談、電話・メール相談を随時受け付ける。

(2)セミナー・研修交流会活動

マンション管理セミナーを年3回(7月、10月、3月)、研修交流会を毎月(4月、5月を除く)開催する。また、管理組合からの要望を受け、マンションに出張しての小セミナーの実施を予定する。

(3)自治体との連携強化

藤沢市市民活動推進センター、かまくら市民活動センターとの連携強化を進める。



総会後は参加者による意見交流の場を設けた

県央ネット (第17回)

6/17 大和市富士見文化会館2階会議室
ユニコムプラザさがみはらに事務所開設
今年度は役員交流会・セミナーも再開

総会開催について

富士見文化会館2階会議室にて総会を実施。議決権総数24のうち、出席7、委任状9、議決権行使書4の合計20で成立した。

基本方針：昨年度に引き続き、大和市、海老名市、秦野市、伊勢原市での無料相談会を行い、今年度は県央地域でまだ相談会を置いていない自治体へのアプローチを行う。特に県央ネット事務局での相談は相模原市内のマンション在住者が多かったことから、今年度は相模大野にあるユニコムプラザさがみはらに事務所を開設し、相模原市の後援・共催等の支援の上で相談会・セミナー等が実施できるよう活動していく。

主な事業計画：

(1)管理運営のアドバイス、相談会開催

大和市は毎月第4金曜13時30分～(市役所)、毎月第1火曜13時30分～(高座渋谷駅前複合ビル)、海老名市は毎月第4火曜13時～(市役所)、秦野市は毎月第4月曜13時～(市役所東海大学前駅連絡相談室)、伊勢原市は毎月第4水曜13時～(市役所)、相模原市は毎月2回予定(bono相模大野サウスモール)、かながわ県央ネット事務所は毎月第3土曜13時～等、各地で定期的な無料相談会を行う。

(2)役員交流会・セミナーの開催

会員管理組合間の役員交流会を実施する。日頃の悩みごとや課題についての会合、賛助会員との情報交換会を予定。コロナの状況を考慮しながら、役員の資質向上のためマンション管理、建築・設備改修セミナー、工事見学会も開催予定とする。



総会では、今年度より相模大野へ事務所移転することを報告

日本マンション学会2023 京都大会

4月22日・23日

京都工芸繊維大学 松ヶ崎キャンパスで開催



一般社団法人日本マンション学会は4月22日、23日、京都市左京区の京都工芸繊維大学で京都大会を開きました。通常の対面式で行われるのは4年ぶりです。ここでは22日のメインシンポジウム、23日の区分所有法制改正等に関する意見交換会について、編集して採録します。

メインシンポジウム

「社会的資産としてのマンション再生・長寿命化への道すじ」



メインシンポジウム会場
60周年記念館記念ホール・大セミナー室

22日のメインシンポジウムのテーマは「社会的資産としてのマンション再生・長寿命化への道すじ」。社会資産となりうるようなマンション像を視野に入れ、地域社会との共生やコミュニティづくりといった課題も含めた「再生」「長寿命化」

に向けての処方策について、パネルディスカッションが行われました。

■大会趣旨説明（要約）



会長 鈴木克彦・京都橋大学教授

2021年9月に公表されたマンション管理適正化指針において、マンションを「社会的資産」と位置づけているのは、マンションという居住形態が区分所有者等自らの居住環境の質確保だけにとどまらず、周辺の住環境や都市環境にも影響を与えるものであり、都市景観の形成や地域コミュニティの醸成、地域防災性能の向上といった役割をも担っていることを意味している。

「社会的資産としての資産価値」を保全するためのマンションの再生・長寿命化を視野に入れた取り組みが大切であることをあらためて認識する必要がある。

メインシンポジウムでは、単なる資産保全のための再生・長寿命化論だけでなく、「社会的資産」となりうるようなマンション像を視野に入れ、地域社会との共生やコミュニティの再生といった多様な課題を包摂した持続型社会に向けての「再生」「長寿命化」について幅広く議論したい。

「再生」の手法については、建替え・敷地売却だけにとどまらずに、スケルトン状態での解消や用途変更といった課題も視野に入れた議論に期待する。

■旧耐震基準の区分所有マンションの耐震改修に向けて



西澤英和・関西大学名誉教授

2020年6月、改正マンション建替え等円滑化法が成立し、建替えの法制度が整った。しかし、旧耐震基準のマンションが直ちに取り組むのは耐震改修の1点である。

NPO法人京滋管対協（編集部注：8ページ参照）ではすでに15カ所・約

2,500戸で耐震改修を完了した。基本となるのは、次の5つの条件、いわゆる「管対協方式」である。

- ①修繕積立金の範囲で行う
- ②臨時徴収はしない
- ③外部資金は借りず、補助金には頼らない
- ④耐震補強は共用部分で行い、専有部分には入らない
- ⑤筋交いブレースは使わない（デザインを重視する）

一番重要なのは、不要不急の大規模修繕工事等に修繕積立金の浪費を繰り返す管理組合の姿勢を見直すことである。そして明確な構造工学的根拠に基づき、住民合意を前提に、費用対効果の大きい事項から、法令に定められた耐震レベルにまで段階的、かつ速やかに耐震改修を進める。

行政の力を強化させてしっかりと維持管理させていくという意見もあるが、行政の関与を強めるのは、これは間違いだと思う。

文化、芸術、さらに住みたいなのは、これはNPOの仕事だ。ノン・プロフィット・オーガニゼーション。自分のバッジを外して、自分の利益誘導にならない、NPOで経費を削減してみんなでやったら、自分たちでできる。

■マンション「再生」に向けた法制度の経緯と展望



折田泰宏・弁護士

阪神・淡路大震災の際、建替えには過分要件があり、この要件は一体どうなのかということで裁判になった。

その頃から建替えは被災のときだけでなく、老朽化の場合にももっと容易にできるものにするべきではないか、そういうことが国家政策として出てきた。この方向が現在ずっと続いている。

平成14年に過分要件を取ってしまい、5分の4の多数決であればどんな場合でも建替えができるようになった。それから20年経過した現在、4分の3で建替えができるような検討が行われている。

ただ令和2年の適正化法、建替え等円滑化法の改正で国土交通省は、マンション再生イコール建替えという思考を変えてきた。管理計画認定制度の運用を通じて、落ちこぼれマンションを建替え、敷地売却による再生の対象とする構図である。

一方、老朽化に対して建物を壊さない再生の道を歩むマンションで価値を高めるとすれば、大規模修繕や耐震補強の枠を超えたハードの変更（エレベーター新設、省エネ・断熱化等）に取り組むことが求められる。

ハード面だけでなく、ソフト面を含めて区分所有者の快適な居住空間を実現していくことがマンションの再生と考えるなら、区分所有者の団体（現行区分所有法3条）を見直し、管理組合の目的、権限の範囲を建物の維持管理に限定せず、柔軟な対応ができるようにしなければならない。

マンションを大事に、そして何代にも渡って続けていくためには、そうした制度・整備が必要である。

■マンションの「適正管理」「適正変更」「適正建替え」「適正解消」に向けて



鎌野邦樹・早稲田大学法科大学院教授

マンションの住戸の管理は各区分所有者が行い、共用部分や敷地等の管理は管理組合が団体的に行う。その限りではマンションは「社会的資産」ではない。

ただ、マンションは、区分所有者の「生活基盤」であり、「最も重要な財産」であるとともに、「都市ないし地域の重要な構成要素」である。

区分所有者の利益の維持が、地域の利益につながり、その規模からしてマンションの「適正管理」「適正改修（変更）」「適正建替え」「適正解消」は、地域社会に大きな影響を及ぼすから、地域にとってもこれらが強く求められる。

もちろんマンションが「社会的資産」になることが望ましい。

だから、どうやって「社会的資産」にすべきかという問題だと思う。

最終的にはやはりコミュニティなしには、実際には合意形成が難しい。建て替え、解消だけではなく、管理や変更でもコミュニティが基盤になる。

実は、コミュニティをどうやって作り上げていくかは、区分所有法改正では限界があり、できない。せいぜい「区分所有者の責務」を設けるぐらいしか法はできない。

マンションのメインルートは、適正管理、適正変更、災害などがあつた場合には適正復旧、そして長寿命化を得て、最後は適正解消となろう。

そして、サブルートとして「1棟リノベーション」とか「建替え」の選択肢がある。

現在、審議が進行している区分所有法改正においても、このような流れの中で各制度が円滑に機能することが求められる。

23日 区分所有法制改正等に関する意見交換会

23日は区分所有法制改正等に関する意見交換会を開催。最初に法務省、国土交通省の参事官が現在審議中の施策の現状を説明しました。

その後、今回の法改正の動きについて、NPO法人全国マンション管理組合連合会・紺野智博副会長や一般社団法人日本マンション管理士会連合会・瀬下義浩会長、その他建築士、弁護士、行政の立場からそれぞれ意見を出しました。ここでは法務省、国土交通省の発言を抜粋し、まとめました。

区分所有法・被災マンション法等の改正について 法務省大臣官房参事官・大谷太氏



現在、法務省法制審議会では区分所有法制部会で区分所有法制の見直しを検討している。

前回、区分所有法の改正がされたのは平成14年。区分所有建物の建替えに関し、「過分の費用」要件を削除し、費用の程度に関わらず5分の4の多数決で決議することができるようになった。

太田参事官によると、「東日本大震災後の平成25年辺りから、主にデベロッパーの方々により建替えしにくい5分の4の要件が厳しすぎる、この要件を引き下げてほしいという規制改革要望が出されるようになった」という。

次に平成29年頃からは所有者不明土地問題がクローズアップされてきた。その後、民法、不動産登記法等の改正により、不動産の相続登記の義務化、財産管理制度の見直しなどが行われた。しかし、区分所有法はその際に改正されていない。

太田参事官は「規制緩和的方法的な話と、不動産に関する問題といった2つの大きな流れの中で、これを解決していく必要があるとして、今回の区分所有法見直しの議論が始まった」としている。



被災マンション法は平成25年改正。大規模一部滅失した場合の意思決定の期間は1年に区切れ「仙台市、熊本市の被災地から1年というのは厳しい」、建物の敷地売却、取壊しの決議要件について「被災地で意思決定の5分の4の決議を取ろうとしても混乱して簡単ではない」という声があると大谷参事官。「区分所有建物の管理の円滑化、再生の円滑化、そして被災建物の再生の円滑化という3つの観点から見直していくことが喫緊の課題である」。



満席となった意見交換会の講義室の様子

区分所有法制の見直し

管理の円滑化	再生の円滑化	被災区分所有建物の再生の円滑化
<ul style="list-style-type: none"> ○集会の決議を円滑化するための仕組み ○区分所有建物の管理に特化した財産管理制度 ○共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み ○その他の管理の円滑化に資する仕組み 	<ul style="list-style-type: none"> ○建替えを円滑化するための仕組み ・建替え決議の多数決要件の緩和 ・建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 ○区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み ・多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等 ・多数決による一棟リノベーション工事 	<ul style="list-style-type: none"> ○建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和 ○大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

【出典】2023年度マンション学会京都大会資料より抜粋

→区分所有法制部会（部会長：佐久間毅・同志社大学法科大学院教授）第9回会議が令和5年6月8日に開催され、中間試案のとりまとめにつき、部会長に一任された。後日公表され、意見募集が行われる予定。

今後のマンション政策のあり方について

国土交通省住宅局参事官・矢吹周平氏



国土交通省では、法務省法制審議会の区分所有法制の見直しの動向も踏まえ、今後の管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を2022年10月から開いている。6月19日に第8回検討会が開かれ、7月にとりまとめが行われる予定だ。

国土交通省・矢吹周平参事官の話からは、この検討会で見直しが議論されている、管理会社による第三者管理を想定した「外部専門家の活用ガイドライン」をピックアップした。



国土交通省では今年2月～3月にかけて、管理会社を対象にアンケート調査を実施した。

これによると、管理会社が管理者として第三者管理を行っ

ていながら、①管理者としての契約を「締結していない」が51%あった。その上で、②管理規約に管理者は何々管理会社であると、固有名詞で記載しているかを尋ねたところ、「記載していない」が73%だった。

さらに③管理組合保管口座の通帳および印鑑の保管状況では、「どちらも管理会社内で保管」が76%にも上がった。

管理会社では利益相反に留意した取り組み事例として、「管理者の部署と、管理者業務の部署とは異なった部署で内部監査を実施」「管理者が自社に工事等を発注する場合、監事による承認を得たり、総会で決議をとる」などを行っているという。



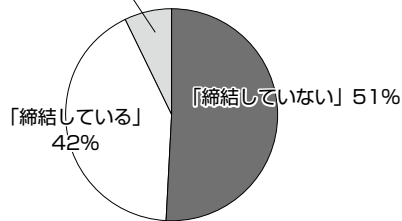
矢吹参事官によると、「現在の外部専門家の活用ガイドラインは、管理会社が管理者になるケースを射程外にしているので、そこをどうするのかをこれから考えていかなければいけない」とし、今後の検討会で「ガイドライン上、どのような記載が具体的に必要かを考えていきたい」と話している。

管理会社が管理者となる場合の管理状況

国土交通省による調査（2023年2月～3月実施）
アンケート回答者：管理会社45社

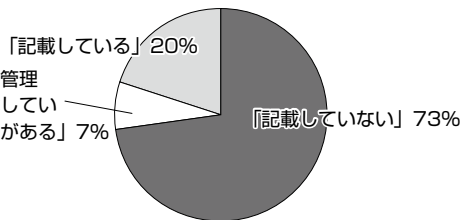
①管理者としての契約の締結状況

「締結している管理組合と、締結していない管理組合がある」7%



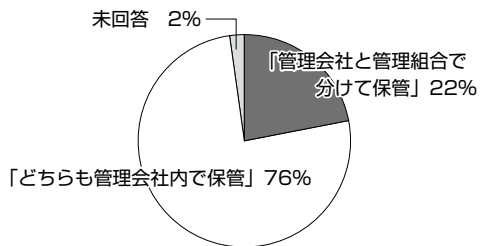
②管理規約における管理者の固有名詞の記載状況

「記載している管理組合と、記載していない管理組合がある」7%



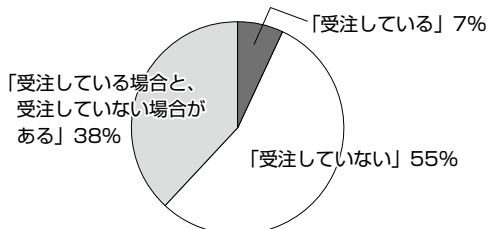
③管理組合保管口座の通帳および印鑑の保管状況

未回答 2%
「管理会社と管理組合で分けて保管」22%



④大規模修繕工事等の受注状況

「受注している場合と、受注していない場合がある」38%



「外部専門家の活用ガイドライン」における検討が必要と思われる課題

	検討課題（管理会社が管理者となる場合）
①管理者としての業務の範囲	・管理会社が管理業務の契約内容に記載のない管理者業務を引き受けた場合、 <u>管理者業務に対する責任の所在が明確でなくなるため、トラブルが起きた場合に、管理組合から管理会社に対し、責任追及が困難</u> となるとの指摘がある。
②区分所有者との関わり方	・総会での議決権行使にあたり、管理者へ委任することで、 <u>管理者である管理会社の意思が強く反映されることが想定</u> され、結果として、利益相反につながるおそれがあるとの指摘がある。 ・利益相反防止の観点から、管理者の業務を区分所有者が確認できるように、 <u>管理者業務の透明性を確保する必要がある</u> との指摘がある。
③管理組合の利益を損なう行為への対応	・管理者として <u>大規模修繕工事等の発注を自身の管理会社に行う場合、利益相反に留意する必要がある</u> との指摘がある。 ・管理者が管理組合の保管口座の印鑑と通帳の両方を保管する際は、管理組合の財産保護に留意する必要があるとの指摘がある。
④外部専門家による監視・チェック体制	・区分所有者が監事として管理者の業務執行状況を監査する場合、 <u>監査を行う区分所有者の負担が増加</u> する上、専門家ではない <u>区分所有者が適正に判断できるかが課題</u> であるとの指摘がある。
⑤解任を可能とするための措置	・ <u>管理規約に管理者の固有名詞が記載されている場合、その変更には特別決議（組合員総数の3/4以上の出席かつ議決権総数の3/4以上の賛成）が必要であるため、</u> 管理者としての業務に不満があるとしても、容易に <u>解任できない可能性</u> があるとの指摘がある。

【出典】2023年度マンション学会京都大会資料より抜粋

管理会社による第三者管理方式 第2弾

管理会社任せの「理事会廃止」は行き過ぎ！ 監査機能も専門家へ？…当事者（管理組合）不在は本当に適正か？

■マンション管理の基本は「理事会方式」

管理会社による「第三者管理方式」が話題になっている。

だが、管理組合の交流団体である私たち管理組合ネットワークでは、従来通り「理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任」（標準管理規約35条）する組合員要件型「理事会方式」がマンション管理の基本と考える。

しかし、組合員の高齢化、住戸の賃貸化等による理事のなり手不足、建物の高経年化・複雑化による組合員のスキル不足、滞納問題等の理事会業務の負担増などを背景に、第三者管理方式の社会的ニーズが高まっていることは否めない。

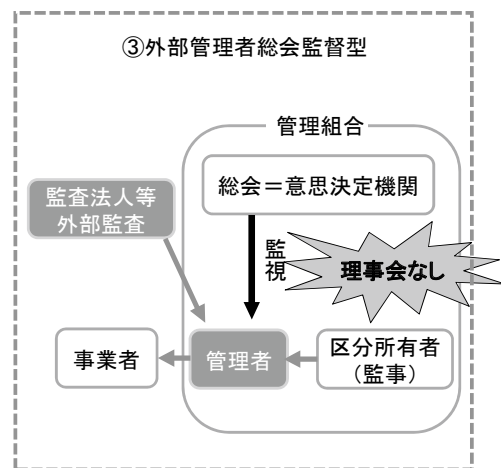
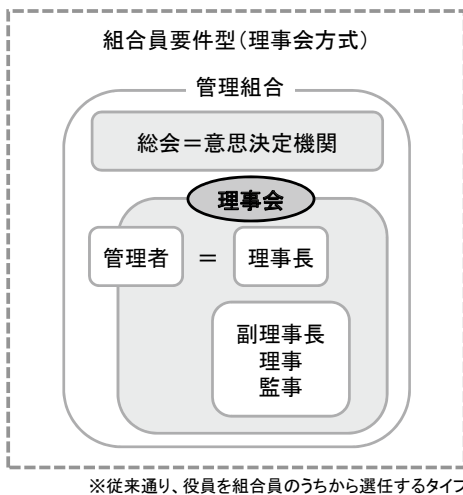
このような背景のもと、管理会社が管理物件に対し、「理事会廃止」を伴う第三者管理方式を推し進めているのだ。

外部専門家を活用した第三者管理方式を受け入れるにしても、理事会廃止の図式はあまりにも行き過ぎではないだろうか。理事会を廃止した上で、管理者を管理会社とする管理方式は、利益相反行為や金銭事故への懸念が生まれるのは当然のことである。

国土交通省による管理会社への調査では、「管理者業務を実施している部署とは異なった部署で内部監査を実施」することが、利益相反に留意した取り組みだとする回答がある。

社内で部署を分ければ、利益相反には当たらない、金銭事故は起こらないなどと、どうして言えるのか。

管理会社による第三者管理については、法律や標準管理規約で特段の規制がなく、ガイドラインにおいても言及がない。そこに目を付けた管理会社が「理事会廃止」を進めているのだ。



■求められる監事の役割、監査機能の強化

外部専門家の活用で監事の役割がクローズアップされている。平成28年の国土交通省のマンション標準管理規約改正で、外部専門家の活用を想定したことから（第35条4項）、監事による役割や重責が大きくなった。

監事の規定について、国土交通省のマンション標準管理規約と全国マンション管理組合連合会（全管連）の標準管理規約を下記にまとめた。全管連版は外部専門家を役員として選任することを想定していないため、監事の役割・責任は従来通りである。

第41条（監事）規定の比較

マンション標準管理規約	全管連標準管理規約
①業務監査および会計監査と総会への報告義務	①業務監査および会計監査と総会への報告義務
②理事および職員に対する業務報告請求権、業務および財産状況の調査権	②業務執行および財産状況への不正に関する臨時総会招集権
③業務執行および財産状況への不正に関する臨時総会招集権	③必要あるときに理事会への出席が「できる」規定
④理事会への出席義務と意見陳述権	
⑤理事の不正行為等に関する理事会への報告義務	
⑥理事長に対する理事会の招集請求権	
⑦請求した理事会が開かれない場合の理事会招集権	

〈次ページにつづく〉

〈前ページからのつづき〉

この上で、理事会を廃止する「③外部管理者総会監督型」では、区分所有者から監事の選任、全区分所有者による総会監視、監査法人等の外部監査の義務付けなど、さらなる監査機能の強化が求められている。

■「プロ」同士のやりとりで適正な管理ができるか

理事のなり手不足に問題があっても、外部専門家を理事に加えれば、他の理事の負担を軽減しながら、理事会を成立させることができる。外部専門家の提案が不満だったり、利益相反になるようであれば、理事会で否決することができる。

このため、外部専門家の活用は考えられるが、それがイコール理事会を廃止する理由にはならないだろう。

さらに理事会廃止では監事の役割や重責が大きくなるのであるから、「理事は無理だけど、監事ならやってもいい」という考え方は成立しにくい。

そこで「監査法人等の外部監査」を入れて、適正管理を担保しようということになる。

もやは管理者もプロで、監査もプロで、当事者不在である。「プロ」同士のやりとりの中、一介の区分所有者がどこまで適正な管理の遂行を見極められるといえるのだろうか。

……理事会がなくなるとどうなるか……

- ・マンションの運営がすべて管理会社任せとなる
- ・住民意思が反映されにくい
- ・管理費、修繕積立金値上げを検討する場がない
- ・修繕、設備点検など、管理会社の協力会社への発注となり、業者選定の選択肢がなくなる
- ・住民意思の反映は総会しかなくなるため、委任状を集めた管理者（＝管理会社）の総会議案がそのまま決議される
- ・総会決議への反対も総会による解決となるため、反対者は人数を集めて、改めて管理者（＝管理会社）への総会招集請求などの手続きを行う必要になる

NPO法人京滋管対協

大学の学術研究だからできる 管対協方式の耐震改修を推進

設立のきっかけは1981年8月に開催されたシンポジウム。当日は「管理組合って何？どうしたらいいの？」をテーマに250人以上が集まったが、「終わっても帰らない人が自然と連絡を取り合ったのがはじまり」と4代目代表幹事の谷垣さん。すぐに準備会が結成され、同年12月、20管理組合でスタートしたという。

主な活動のひとつに管対協方式の耐震改修がある。管対協から関西大学に委託研究を依頼する方式で、管理組合と西澤研究室との間で業務委託契約を締結する。営利目的でない学術研究の一環のため、非常に低額で耐震改修ができるのだ。

また、管理組合の交流団体（管対協）、建築士やパートナー企業等の専門家集団（マンションセンター京都）の2つの組織に棲み分けているのも管対協の特徴。意見交流は行うものの、



谷垣千秋・代表幹事（右）と事務局の若原キヌコさん



会員には来所、来訪など無料で各種相談を受け付けている



併設するNPO法人マンションセンター京都の会議室

■高齢者が管理費用値上げに耐えられる？

「高齢で理事ができない」という声が理事のなり手不足の理由として上げられる。

確かに高経年マンションでは住民の高齢化が進み、「できれば役員を引き受けたくない」という人が増え、理事会を廃止したいという管理組合が増えている。

では、管理会社の言いなりとなる管理組合の支出に高齢者が耐えられるのか。

管理組合の財産を預かることで、建物管理にあるものはどんどん使えることになる。挙句は組合財産がなくなり、総会で管理費用の値上げが提案される。反対する場所もなく、値上げは実行される。

理事会もできない、管理費用の値上げもできない—この両方を叶えることは現実的とはいえないだろう。

理事のなり手不足であれば、理事会に外部専門家を招けばよく、理事会を廃止する必要はないと思えない。

■「気づいたらそうになっていた」では遅い

前号でも「一度廃止した理事会体制を元に戻すには大変なハードルがある」と記し、元に戻すためのハードルを列記した<65号2ページ「■理事会体制の復活はほぼ不可能」>。

現在、理事のなり手不足等が問題となり、管理会社の提案によって、自分たちが楽になる、少なくとも今の自分たちにはデメリットは感じないと思っている契約変更も、「気づいたときにはそうになっていた」ではすでに遅い。

「あの時、あそこでちゃんと考えていれば」「こうなるとわかっていたら、抵抗したのに」…プロとはいえ、懐柔されているコンサルタントもいると聞く。「企業にとって消費者は搾取の対象にすぎないのか！」と叫んでも、後の祭りである。

外部専門家を活用するにしても、理事会廃止はどうしても避けたい。管理組合ネットワークでは、あくまで「理事会方式」がマンション管理の基本と考える。

NPO法人として管理組合と業者とをしっかりと分けて活動している。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会

加入状況（2023年4月現在）：110管理組合11,983戸
〒604-8242

京都市中京区西洞院通三条下る 柳水町84番地
三洋六角ビル305号室

☎075-231-8182

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

技術者・専門業部会 4年ぶりに全体会議を開催

5月15日17時～、かながわ労働プラザ3階多目的ホールBで令和5年度技術者部会・専門業部会全体会議を開いた。会場を確保してのリアル全体会議は令和元年度以来、4年ぶり。

技術者部会・専門業部会は今年度より、従来の建築A、B、C、D、E、設備A、Bの7グループから、建築A、B、C、設備分科会の4グループへと組織再編を行った。建築グループは技術者部会6人・専門業部会53社、設備グループは技術者部会3人・専門業部会16社で構成。専門業部会の新部会長に(株)NB建設の日下清治氏が選任された。

令和5年度の活動計画としては、グループ編成の刷新による技術者部会・専門業部会の合同研修会を行うとともに、建築分科会では工事見学会の実施、設備分科会では新工法、新製品の勉強会等を行う予定としている。

日下新部会長は就任あいさつで、「コロナで活動が停滞していたが、次の世代につなげていくつもりで、セミナー、見学会等さまざまな企画を立て、元気な浜管ネットを取り戻したい」とした。



専門業部会・日下新部会長
(NB建設)



4年ぶりにリアル全体会議が
開かれた

4/3団地WG、5/8小規模マンションWG、 6/5高齢化WG

4月3日18時～かながわ県民センター 703号室・団地WG

今回は団地の広報紙（管理組合だより等）がテーマ。参加者の団地管理組合にアンケートをとり、発行している広報紙の編集責任者、発行回数、サイズ・ページ数、内容等について話した。

内容では主に理事会報告が多く、総会準備、清掃・植栽関係

の共益作業、会計報告など。その他防災や修繕委員会、さらに自治会との協働活動の連絡・報告等の掲載が多い。掲載内容を管理組合のホームページにアップして過去の出来事の閲覧を可能にするなど工夫をしているが、担当者が高齢化している課題はどの団地も共通しているようである。

5月8日18時～かながわ県民センター 303号室・小規模マンションWG

グループリーダー・宮井氏のマンション管理組合（1970年竣工・40戸）が50年以上にわたって行ってきた自主管理業務について作業時間等を調査・分析し、その概略を紹介した。会



参加団地管理組合から収集した
広報紙

計業務などの事務処理等を外部委託するよう検討も行ったが、管理費の値上げがかなわず内部補充を進めた。

管理組合が行った自主管理業務の分析によると、年間の作業時間は会計処理116時間、事務処理130時間、緑化管理・清掃248時間、その他工事や調査等に関する業務120時間で、年平均約600時間を要している（9年分の時間調査より）。

65歳以上が43%となった住民の高齢化もあり、今後も管理会社との業務分担をしつつ、管理費を抑えるなどして、委託管理を模索するとしている。

6月5日18時～かながわ県民センター 705号室・高齢化WG

高齢化による役員のなり手不足に対し、外部専門家の活用として、浜管ネットでも理事会への役員派遣の制度がある。ただし現在進められている管理会社による第三者管理では、理事会廃止が前提である。

理事会を廃止してしまえば、管理組合ネットワークとして支援もアドバイスもできない。理事会廃止したことを後悔しないよう浜管ネットとして会員管理組合にどう周知するかなどが話し合われた。



宮井氏が自身の管理組合での自主管理業務を分析・紹介した



第三者管理における理事会廃止の問題点を上げ、会員管理組合への周知などが話し合われた

湘管ネット

6/24

研修交流会

毎月第4土曜日15時10分～、藤沢市市民活動推進センターで実施している研修交流会。

6月24日：マンション防災のポイント

講師：藤沢市防災安全部危機管理課・防災対策員

宮城県マンション管理士会の『分譲マンション防災マニュアル作成支援ガイドライン』を参考に、藤沢市危機管理課で『災害に備えて～マンション防災編～』を作成。この資料をもとに、①地震直後の行動、②管理組合の防災活動（平常時の行動、災害時の行動）、③居住者の防災への備えについて、説明を行った。

藤沢市では、令和4年3月時点で約480の自治会・町内会が存在する。こうした自治会等向けに自主防災組織の役割や活動の目的、平常時や災害の行動を整理した手引書『ふじさわ防災ナビ』を配布。また、自主防災組織の結成時における資機材の貸与や購入費の補助など、自主防災組織の活動支援を行っている。



前半では仙台市・福住町町内会の取り組みをVTRで紹介

管理会社 2023 ランキング

2023年版

..... ランキングについて

【概要】 各管理会社が総合管理の業務受託をしている件数のうち、神奈川県内で受託している物件に限定して管理組合数、棟数、戸数を調査した

【集計時点】 2023年3月31日現在

【調査対象】 各地域ネットワークに賛助会員として加入している管理会社を中心に、首都圏または全国的に活躍する管理会社を編集部が選んで協力をいただいた

【調査方法】 電話および電子メール

総合管理とは... マンション管理適正化法第2条で定められた基幹事務を受託していること

基幹事務の内容

- 管理組合の会計の収入及び支出の調定
- 出納
- マンション（専有部分を除く）の維持又は修繕の企画又は実施の調整

順位	管理会社	組合数	棟数	戸数	加入ネット
1	(株)東急コミュニティー	1,525	2,055	96,956	神(浜)(川)(区)
2	(株)大京アステージ	1,221	1,272	64,981	—
3	日本ハウズイング(株)	1,097	1,450	64,651	(浜)(川)(区)
4	(株)長谷工コミュニティ	533	708	56,668	—
5	三井不動産レジデンシャルサービス(株)	636	729	51,113	(浜)
6	三菱地所コミュニティ(株)	592	788	50,093	—
7	大和ライフネクスト(株)	583	684	39,095	(浜)(区)
8	ナイスコミュニティー(株)	661	705	35,095	(浜)
9	JS日本総合住生活(株)	116	1,490	32,880	(浜)
10	住友不動産建物サービス(株)	233	317	25,080	—
11	野村不動産パートナーズ(株)	313	337	24,450	(浜)
12	明和地所コミュニティ(株)	477	486	23,040	(浜)(区)
13	(株)合人社計画研究所	309	362	17,952	—
14	(株)相鉄リビングサポート	138	254	16,261	(浜)
15	大成有楽不動産(株)	177	299	12,990	—
16	伊藤忠アーバンコミュニティ(株)	142	207	12,837	—
17	(株)東京建物アメニティサポート	126	140	10,969	—
18	(株)レーベンコミュニティ	117	117	8,661	—
19	(株)穴吹ハウジングサービス	218	228	8,229	(川)
20	(株)ライフポート西洋	153	157	7,888	(浜)
21	(株)ウィッツコミュニティ	308	340	7,451	(湘)
22	(株)日鉄コミュニティ	73	93	7,441	—
23	(財)若葉台まちづくりセンター	15	66	5,195	(浜)
24	住商建物(株)	29	50	4,654	—
25	双日ライフワン(株)	37	37	3,809	(区)
26	六華(株)	92	120	3,505	—
27	東京互光(株)	44	92	2,915	—
28	(株)ハリマビシステム	63	63	2,568	—
29	(株)菱サ・ビルウェア	58	60	2,544	—
30	(株)サニーライフ	60	60	2,462	—
31	(株)穴吹コミュニティ	47	48	2,434	—
32	国土管理(株)	34	34	1,228	—
33	東横ハウスサポート(株)	20	20	600	(区)
34	昭和管財(株)	11	14	555	(区)
合計		10,258	13,882	707,250	

神奈川県内の管理計画認定制度

川崎、相模原、平塚が令和5年4月、小田原が6月開始 約1年経過で県内認定マンションは計17件(6月15日時点)

マンション管理適正化法の改正により管理計画認定制度が規定されました。施行は令和4年4月。約1年経過した6月15日時点で、神奈川県内では17マンションが認定基準をクリアし、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けています。

管理計画の認定を受けるには？

認定マンションとなるには、まずマンションの所在する各市(町村部は神奈川県)が「マンション管理適正化推進計画」を作成している必要があります。それぞれの自治体の管理適正化推進計画で設けた認定基準に基づいて、各マンションの管理計画が適正か、基準をクリアしているかを判断されるわけです。

表1に県内自治体におけるマンション管理適正化推進計画の作成動向をまとめました。平成4年度は神奈川県、横浜市、厚木市が推進計画を作成し、先頭を切って認定制度の申請受付を開始しました。令和5年6月15日時点で横浜市12件、厚木市2件、神奈川県(葉山町)1件が認定マンションを取得しています(表2)。

平成5年4月からは川崎市、相模原市、平塚市が、6月から小田原市が推進計画を作成し、すでに川崎市と平塚市でそれぞれ1件のマンションが認定を受けています。

残る自治体でも今年度または来年度に向け、推進計画を作成予定しており、マンションが認定申請をする際には、お住まいの自治体のマンション管理適正化推進計画の確認が必要となります。

認定マンション取得で期待できる効果

管理計画認定基準は(1)総会が年1回以上定期的に開催されているか、(2)管理規約には①緊急時の専有部分の立ち入り②修繕履歴情報の保管③管理組合財務・管理に関する情報提供が定められているか、(3)管理費と修繕積立金の区分経理がされているか、(4)長期修繕計画の作成・見直しが行われているか、(5)組合員名簿、居住者名簿が備えられているかなどが定められています。

なお、お住まいのマンションが認定を取得すると、下記のような効果が期待されます。

- ・区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- ・適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上につながる

- ・住宅金融支援機構の「フラット35」および「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ
- ・マンション長寿命化促進税制(固定資産税の特例措置)の活用

認定制度に申請するには、公益財団法人マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービスを利用する申請、県や各市の窓口への直接申請を選択することができます。

申請書類を準備するためには、管理規約や長計の見直しが必要になってくる場合があります。理事会だけでは情報が不足することもあるので、当ネットワークへもご相談ください。

(表1)マンション管理適正化推進計画の作成動向(6月15日時点)

【作成済み】			
自治体名	作成時期	認定制度開始	マンション化率
神奈川県	令和4年4月	令和4年4月	23.01%
横浜市	令和4年4月	令和4年11月	28.75%
川崎市	令和5年3月	令和5年4月	27.84%
相模原市	令和5年3月	令和5年4月	17.71%
平塚市	令和5年4月	令和5年4月	14.02%
小田原市	令和5年3月	令和5年6月	6.25%
厚木市	令和4年4月	令和4年4月	14.54%

※神奈川県は町村部のマンションのみ対象

【作成予定】			
自治体名	作成予定時期	認定制度開始	マンション化率
横須賀市	令和6年1月～3月	—	17.99%
鎌倉市	令和5年度中	—	13.85%
藤沢市	令和5年10～12月	—	18.22%
茅ヶ崎市	令和6年1月～3月	—	13.79%
逗子市	令和6年4月～6月	—	19.87%
秦野市	令和5年度中	—	8.22%
大和市	令和7年度以降	—	20.15%
海老名市	令和6年1月～3月	—	23.86%
座間市	令和7年度以降	—	22.32%

【作成予定なし】			
自治体名	作成予定時期	認定制度開始	マンション化率
三浦市	未定	—	13.24%
伊勢原市	未定	—	8.78%
綾瀬市	未定	—	6.62%
南足柄市	未定	—	0.61%

※マンション化率は、東京カンテイ「神奈川県マンションストック戸数&マンション化率2022(行政区別データ)」から引用

(表2)神奈川県内の認定マンション一覧(6月15日時点)



	認定日	行政区	マンション名	所在地	竣工年・棟数・戸数
1	令和4年11月29日	横浜市	サン・ステージ緑園都市西の街	横浜市泉区緑園	1988年・6棟・638戸
2	令和4年12月14日	横浜市	竹山16-2住宅	横浜市緑区竹山	1971年・6棟・152戸
3	令和5年1月12日	横浜市	プライム港南台	横浜市港南区日野南	2019年・1棟・183戸
4	令和5年2月16日	横浜市	パークタワー横濱星川	横浜市保土ヶ谷区川辺町	2013年・1棟・253戸
5	令和5年2月22日	横浜市	レイディアントシティ本郷台	横浜市栄区小菅ヶ谷	2008年・1棟・274戸
6	令和5年3月7日	横浜市	アトラス・シアンス東戸塚	横浜市保土ヶ谷区境木本町	2003年・1棟・135戸
7	令和5年3月13日	横浜市	ザ・パークハウス東戸塚レジデンス	横浜市戸塚区品濃町	2018年・1棟・237戸
8	令和5年3月14日	厚木市	藤和本厚木コープⅡ	厚木市田村町	1982年・1棟・49戸
9	令和5年3月20日	厚木市	森の里セントラルビューハイツ	厚木市森の里	1989年・3棟・119戸
10	令和5年4月14日	川崎市	ライオンズマンション登戸第5	川崎市多摩区宿河原	1985年・1棟・19戸
11	令和5年4月26日	横浜市	プライド横浜反町公園	横浜市神奈川区反町	2021年・1棟・40戸
12	令和5年5月2日	横浜市	グランドベイ横浜	横浜市鶴見区寛政町	2001年・1棟・47戸
13	令和5年5月16日	神奈川県	ヴェルビュ葉山一色	三浦郡葉山町	1999年・1棟・50戸
14	令和5年5月23日	横浜市	鶴見西パーク・ホームズ	横浜市鶴見区北寺尾	1990年・1棟・15戸
15	令和5年6月2日	平塚市	オクトピア明石町	平塚市明石町	1983年・1棟・25戸
16	令和5年6月6日	横浜市	菊名パーク・ホームズ式番館	横浜市鶴見区北寺尾北寺尾	1994年・1棟・19戸
17	令和5年6月9日	横浜市	横浜西谷パーク・ホームズ	横浜市保土ヶ谷区西谷	1993年・1棟・154戸

賛助会員ガイド

分譲マンションには、特有の法律やルール、さらには管理組合特有の性格があります。マンションという居住形態にどれだけ理解があるのかが、業者選定の大きなポイントになることに間違いはありません。ここでは、各地域の管理組合ネットワークに加盟する賛助会員から広告を募集し、有志の企業を掲載しています。参考の一助としてください。

マンション管理		
企業名	所在地	PR
マンション管理 川 株式会社 穴吹ハウジング サービス	東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5階 ☎03-6695-5555 (大代表) https://www.anabuki-housing.co.jp	グループのノウハウを活かした社員育成システムにより、安心安全な暮らしのための専門性を高め、お客様の一生に寄り添うことで地域社会に信頼される企業を目指します。
マンション管理 浜 大和ライフネクスト 株式会社	横浜支店 横浜西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 https://www.daiwalifenext.co.jp	より豊かな、人・街・暮らしを、皆さまとともに育んでいきたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
マンション管理 神 株式会社 東急コミュニティー	営業開発部 渋谷区道玄坂1-21-1渋谷ソラスタ6F お客様センター 0120-925-019 リプレイ相談 03-5717-1523 https://www.tokyu-com-m.biz	「私たちに、ご提案させていただきます」 マンション・ビル管理、工事についてもあなたの建物にピッタリなご提案を！お気軽にご相談ください。
マンション管理 浜 野村不動産パートナーズ 株式会社	横浜支店 横浜市中区住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 武蔵小杉支店 川崎市中原区小杉町1-403 武蔵小杉タワープレイス3階 ☎044-322-0912 https://www.nomura-pt.co.jp	野村不動産ホールディングスの運営管理事業を担う会社です。技術力と提案力を活かし、人と建物の両方にとって最良のパートナーであり続けることをお約束します。
マンション管理 浜 明和地所コミュニティ 株式会社	東京都渋谷区神泉町9-6 第2明和ビル ☎03-5489-7803 https://www.meiwajisyo-community.co.jp	私たちは、お客様が「ここに住んで良かった」と実感していただけるマンション管理を目指しております。日常業務は勿論、各種維持管理の迅速なご提案で管理組合をサポートいたします。
マンション管理 浜 株式会社 ライフポート西洋	横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「もっと「ハートふる」な明日へ。」を合言葉に皆様の大切なマンションを輝かせ続けます。「長期滞納を生まない仕組みづくり」や「マンション規模に応じた防災（減災）」提案を積極的に行っています。
金融・保険		
企業名	所在地	PR
保険 浜 株式会社 グッド保険サービス	東京都渋谷区千駄ヶ谷1-19-9 セルモビル千駄ヶ谷301 ☎0120-77-8160 ☎03-3401-4911 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い 損保会社7社の比較見積もりで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。管理費削減にお役立てください。
保険 浜 株式会社 住宅あんしん保証	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階 ☎03-6824-9440 ☎03-3562-8031 dkb-info@j-anshin.co.jp https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo	管理組合様を守る「大規模修繕工事瑕疵（かし）保険」を取り扱っております。累計申し込み数は8,400棟超で約8割は管理組合様のリクエストです。
保険 浜 マンション保険 バスターズ	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門保険代理店①他代理店にない独自理論と割引制度活用による廉価な見積り②鉄壁な保険金請求サポートが驚異の契約継続率を達成しています。担当780棟超。
設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
設計・監理 川 株式会社 T. D. S	横浜支店 横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3階 ☎045-264-4253 yokohama@tds-arc.com https://www.tds-arc.com	創業以来41年、「信頼はお客様の安心と満足から」を理念とし、マンションの維持保全に特化した一級建築士事務所です。（一社）神奈川県建築士事務所協会、（一社）横浜市建築士事務所協会所属。
設計・監理 神 株式会社 神奈川建物 リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 山下町コミュニティビル3階 ☎045-227-8471 http://www.krcnet.jp info@krcnet.jp	東京建物リサーチ・センターより分社独立して9年目。地元企業として信頼を集め、大きく飛躍しております。ドローンを利用した建物調査診断等、新しい技術で細かいサービスを提供しています。

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 株式会社 アルテック	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 http://www.alteche.co.jp ALL@alteche.co.jp	アルテックが目指すのは「未来へつなぐ大規模修繕工事」。快適かつ安全にお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供致します。
大規模修繕 神 株式会社 アール・エヌ・ゴトー	川崎市中原区新城町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専門家として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
大規模修繕 浜 株式会社 伊勝	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	伊勝は専門知識をもとに、建物のライフサイクル・時代の変化に応じて、調査・診断を計画的に提案し、施工を行います。私たちは、完成してからが長いお付き合いの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持って応え得る品質保証システムを実行しています。
大規模修繕 浜 株式会社 一ノ瀬建創	リニューアル事業部 横浜市区泉和泉中央南1-42-7 ☎0120-958-249 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp	より良いマンションへの進化を成功させましょう。無料の調査・診断で早期に不具合を発見し、適切な修繕で長寿命化を図り、管理組合様に安心をご提供いたします。
大規模修繕 神 株式会社 エスシー プランニング	横須賀市大矢部2-2-6 ☎046-838-5625 scp@silk.ocn.ne.jp http://www.sc-planning.com	地元を誇りに思い、地元の皆様にも信頼される会社でありたいと三浦半島を中心に活動しています。
大規模修繕 浜 株式会社 エヌ・ケー	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「信頼を何よりも大切に。」これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーをご利用ください。
大規模修繕 浜 株式会社 カシワバラ・ コーポレーション	東京本社 統括営業本部 第2営業部 東京都港区港南1丁目8番27号 日新ビル9階 ☎03-5479-1402 https://www.kashiwabara.co.jp	5つの安心 1.業界トップクラスの売上及び営業額 2.万全の品質管理体制 3.充実したアフターサービス体制 4.豊富な実績と信頼 5.研究開発と社会貢献 よりよい住環境の実現を目指します！
大規模修繕 神 建築工業株式会社	横浜支店 横浜西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 ☎045-290-6097 http://www.kenso.co.jp	豊富な改修工事実績を持ち、大規模修繕工事から設備改修、内装リフォームまでトータルに対応する総合リニューアルカンパニーです。
大規模修繕 神 株式会社 サカクラ	横浜市磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 http://sakakura-kk.co.jp	昭和15年創業・昭和53年には業界専任としてマンション大規模修繕工事に着手、以来42年間豊富な経験・実績を通じて、各種技術のノウハウを確立し、改修専門家として付加価値のあるグレードアップ工事の提案を致します。
大規模修繕 神 シンヨー 株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigo@sinyo.com http://www.sinyo.com	お陰さまで創立90年を迎える事が出来ました。「大切な未来へ繋ぐ」を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していけるよう、進んで参ります。
大規模修繕 神 株式会社 大和	(本社) 横浜市中区港町6-28 ☎045-225-8200 (東京支店) 東京都港区芝浦1-14-5 ☎0120-040-011 https://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として60年。「住み慣れた環境に時を取り戻す」をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕  	(本社) 横須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 (東京支店) 中央区銀座8-18-7 エイビル6階 ☎03-3549-3131 fujibow@bird.ocn.ne.jp	改修工事専門として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。
大規模修繕  	(本社) 横須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市都筑区早瀬1-40-1 ☎0800-888-6191 https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110余年。「しっかり、まじめに、誠実に。」個々のお客様のニーズや時代の要請にもしなやかに応えられる改修工事No.1企業を目指しています。
大規模修繕  	横浜市西区楠町10-8 (神奈川営業所) ☎045-290-3222 ☎045-290-8363 a.takiguchi@ruxy.co.jp https://www.ruxy.co.jp	YKK APグループ内の総合大規模修繕工事会社だからこそ安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。

総合建設		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 	建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川4-33-10 ☎045-911-5438 ☎045-911-5951 http://www.kudo.co.jp	当社は大規模修繕・耐震補強・30年保証防水・エレベーター増設工事等の企画・提案・施工まで、総合建設会社として高品質な技術とサービスで皆様が必要とされる企業を目指します。







給・排水設備改修		
企業名	所在地	PR
給・排水設備改修 	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 ☎045-778-1024 eigy@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	「水」にこだわり65年、誠実で質の高い給排水設備改修工事・維持管理会社です。集合住宅の「水」の問題は、何でも当社にご相談下さい。
給・排水設備改修  	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 ☎045-662-2780 https://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は地元神奈川を中心に集合住宅の改修実績が多数あります。設計・施工・アフターサービスまで、実績と経験をいかして適切なサポートをいたします。
給・排水設備改修  	東京都豊島区目白2-1-1目白NTビル6F ☎03-6871-9961 ☎03-6871-9962 http://www.keihin-se.com keihin-se@keihin-se.com	集合住宅の給排水改修工事の豊富な実績と経験を生かし、皆様の豊かなマンションライフのお手伝いをいたします。
給・排水設備改修  	横須賀：横須賀市大矢部2-9-20 ☎046-835-0630 町田：町田市小川7-9-19 ☎042-850-6250 token-info@daijin.co.jp https://www.daijin.co.jp	給排水設備工事の年間申請は1,800件以上。リニューアルから維持管理、そして土日や夜間の緊急修理にも対応致します。
給・排水設備改修 	(本社) 横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 eigy2@bunka-kogyo.co.jp http://bunka-kogyo.jp	創立1946年。水漏れ、排水管詰まり清掃、エアコン・給湯器取り替え、給排水管の改修工事、保守点検…何でもご相談に応じます。実績と経験のもと、お客様のニーズにお応えできる工事をご提案します。

電気設備改修		
企業名	所在地	PR
電気設備改修  	横浜市西区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 ☎045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp	創業90年。地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線改修・弱電改修・省エネ改修(LED等)、お気軽にご相談ください。

建材メーカー・販売		
企業名	所在地	PR
防水メーカー  	首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com	AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専門メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。
防水メーカー・施工  	横浜市戸塚区上矢部町2916 ☎045-443-5102 info@koster-japan.com http://koster-japan.com http://www.polyfine.net	25年防水保証付き屋上防水シート ポリフィン、アスベストを飛散させないラック補修材ダッシュフレックス等々ドイツ製の特徴ある防水材料を取り扱っております。
艶メーカー    	東京都大田区南六郷3-12-1 ☎03-5711-8905 http://www.kansai.co.jp	当社は塗料の製造・販売をしている会社です。これからも管理組合の皆様へ有益である「環境配慮型高性能塗料」を開発・提供することで貢献してまいります。
床材等建材メーカー  	東京都港区港南2-15-1 品川インターシティ A棟15F ☎03-5781-8150 ☎03-5781-8130 https://www.t-matex.co.jp	防汚性塩ビ床材「タキストロン」 「タキステップ」、扉・EV等向け粘着剤付化粧フィルム「ベルビアン」のメーカーです。防災対策として軽量簡易止水域「フラッドセーフライト」も扱っております。
防水・床材メーカー  	横浜営業所 横浜市中区相生町6-113 オーク桜木町ビル10F ☎045-212-4431 (床材) ☎045-651-5245 (屋根・屋上) https://www.tajima.jp	1919年創業。総合防水材メーカー、床材メーカーの先駆者として、お客様の建物を風雨や熱から守り、安心して快適に暮らせる生活空間の創出を目指します。

外断熱・サッシ改修		
企業名	所在地	PR
外断熱メーカー 	東京都千代田区平河町2-11-1 平河町ロンステート1階 ☎03-5216-1530 info@stojapan.com http://www.stojapan.com	ヨーロッパ最大手の外断熱メーカー Sto社の日本総代理店です。日本国内では北海道から沖縄まで施工実績があり、近年では結露防止工事・タイル剥離防止工事等弊社工法が数多く採用されております。

加入するネットワークの略号▶

-  神管ネット  浜管ネット  川管ネット
 よこ管ネット  湘管ネット  京東ネット

<h2>NPO 浜管ネット 技術者部会</h2>	<p>NPO浜管ネット建築等専門技術者部会は、尾崎京一郎部会長を中心に、マンション改修工事に豊富な経験を持つ一級建築士事務所等で構成しています。建物の現地相談から調査・診断、工事の設計・監理まで、管理組合の視点でお手伝いいたします。</p> <p>【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541</p>
--------------------------	--

氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
阿部一尋 AB住計画一級建築士事務所	横浜市青葉区すすき野1-4-3-405 ☎090-6001-5234 k_abe@1218@yahoo.co.jp	片山啓介 有限会社鹿産建築設計	横浜市港北区綱島西6-13-40-204 ☎045-546-9651 bzg16700@nifty.com
石川裕子 Lapis建築工房	横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp	岸崎孝弘 有限会社日欧設計事務所	東京都練馬区栄町46-20 ☎03-3557-4711 http://www.coper.org/nichiou
伊藤和彦 総合環境技術株式会社	横須賀市湘南鷹取2-13-4 ☎046-869-4767 sp3r2c49@true.ocn.ne.jp	島村利彦 株式会社英総合企画設計	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkei.com
岡田和広 合同会社耐震設計	横浜市港北区新横浜3-17-12 アルファスペース3F ☎045-477-2505 http://taishinseikei.com	町田信男 有限会社トム設備設計	横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com
尾崎京一郎 有限会社モア・プランニングオフィス	横浜市都筑区茅ヶ崎中央44-5-503 ☎045-532-9260 https://moa-planning.jp		

企業名は五十音順に掲載しております



理事任期を2年の半数交代制へ 継続性を持たせることに成功

市町村別の平均寿命（厚労省調査、2020年時点）で、男女とも全国1位を獲得した麻生区。その中心にある新百合ヶ丘は今やアートイベントが盛んな「しんゆり・芸術のまち」として知られるようになった。さらに駅周辺には多くの商業施設が立地し、交通の利便性もよく、人気の高い街になっている。

にぎやかな駅南口から徒歩約8分。小高い丘の閑静な住宅街にヴェルビュ新百合ヶ丘レジデンスは建つ。傾斜地に立地するため、エントランスは「地下」となり、高い天井のエントランスロビー、管理事務所、機械式駐車場が地下1階に位置する。

近隣には幼稚園、小学校、スーパーがあり、子育てにも便利。若い世代の入居も増えているため、副理事長の下川和雄さんによると「資産価値を落とさない」よう、「理事会がどのように応えていくか」が今後の管理運営のポイントという。

転機は第17期（2019年）。前期の大規模修繕工事で住宅金融支援機構から借入れが行われ、長期修繕計画の見直し

が必要になった。

当時理事長の岡部俊幸さんは近隣マンションの修繕積立金を独自に調査し、費用感を把握した。その上で今後の資金計画について、まずは麻生区役所に相談。区から川崎市まちづくり公社ハウジ



傾斜地に立地するため、エントランスは地下に位置する



地下1階にある管理窓口（右）と広いエントランスロビー



機械式駐車場もビルトインで地下1階に



地階から住居階である1階に上がると、中庭が確保されている



取材を受けていただいた副理事長の下川さん（右）と岡部さん

■マンションデータ

所在地：川崎市麻生区

2002年（平成14年）3月竣工・地上5階地下1階建て・2棟・62戸

建物構造	RC造
敷地面積	2,787.46㎡
建築面積	1,708.70㎡
延床面積	8,017.17㎡
管理費（月額）	194円/㎡
修繕費積立金（月額）	269円/㎡
駐車場附置率（台数÷総戸数）	105%（機械式65台÷62戸）
駐車場使用料（月額）	2,500円～10,500円/月
駐輪場使用料（月額）	バイク1,000円・自転車無料
分譲会社	大和ハウス工業(株)
建設会社	大木建設(株)
管理会社	大和ライフネクスト(株)
管理形態	全部委託管理
管理員の勤務形態	通勤管理（週5日）
理事会	月1回。任期2年（理事5人・監事1人）。輪番制毎年半数交代

ングサロンを紹介され、修繕積立金額や長期修繕計画の見直しなど、マンション管理の実態をより理解することができた。そして理事会改革がはじまった。

これまで引き継ぎもままならなかった輪番制で1期ごとに全員交代していた理事会は第19期の総会で、任期2年の半数交代制に変更。理事長が次期副理事長に就くなど、継続性を持たせることに成功した。

重要書類や印鑑のほか、マンションの課題なども管理会社を通しての引き渡しだけだった以前の申し送り。それに継続が生まれたことで、まずは損害保険会社・補償内容の見直しを行い、保険料が2割安くなったという。

現在、理事会が取り組み中の事項は、インターホン設備の更新。録画・録音、画質アップ、スマートフォン連動などの機能を付帯させる。設備更新は管理組合運営の「見える化」がわかりやすく、少しでもマンション管理に関心向くよう期待も込める。

次はビルトインされた地下1階の機械式駐車場。利便性のよい立地から昨今の若者の車離れもあって空き区画が増え、修繕やメンテナンスが優先的な検討課題となっている。

今後は若い世代に管理組合への参加を促せるよう、独自に作成した管理組合webサイトを利用するなど、議事録や掲示板等のインターネット上での情報公開を充実させていくことが目標だ。下川さんは「住民間の融合を図るため、イベントなども考えていきたい」としている。

EVENT

イベント情報 ■■

川管ネット ☎044-380-7163

マンション管理基礎セミナー

日 時：9月30日（土）14：00～
 テーマ：長期修繕計画および大規模修繕工事に関する内容（仮）
 講 師：（公財）マンション管理センター
 技術部長・大谷治久氏
 会 場：川崎市高津市民館大会議室（ノクティ2の11階）
 （JR線「武蔵溝ノ口駅」、東急線「溝の口」駅徒歩2分）
 参加費：無料
 ※後日、参加できなかった方への動画配信を予定

よこ管ネット ☎046-824-8133

新任役員研修セミナー

日 時：7月23日（日）13：30～16：00
 テーマ：肩の力を抜いた理事運営
 講 師：認定NPO法人かながわ311ネットワーク
 坂井誠仁氏（マンション管理士）
 会 場：ヴェルクよこすか6F第1会議室
 （京急線「横須賀中央」駅徒歩5分）
 参加費：無料

防災セミナー

日 時：9月3日（日）13：30～16：30
 テーマ：マンションの防災について（仮）
 講 師：認定NPO法人かながわ311ネットワーク
 代表理事・伊藤朋子氏
 会 場：ヴェルクよこすか6F第1会議室
 （京急線「横須賀中央」駅徒歩5分）
 参加費：無料

湘管ネット ☎0466-50-4661

マンション管理セミナー

日 時：7月8日（土）13：00～16：30
 テーマ：管理費等の滞納はなぜ発生するのか？
 滞納を回避する仕組みとは～
 講 師：（株）VAMOS・佐藤永進氏
 会 場：藤沢商工会館ミナパーク505会議室
 （JR藤沢駅徒歩5分）
 参加費：会員無料、一般資料代1,000円

研修交流会

会 場：藤沢市市民活動推進センター
 （JR藤沢駅徒歩7分）
 日 時：7月22日（土）15：10～17：00
 テーマ：あなたのマンションから火災をおこさない
 講 師：藤沢市消防局予防課
 日 時：8月26日（土）15：10～17：00
 テーマ：座談会（運営&管理編）
 日 時：9月23日（土）15：10～17：00
 テーマ：座談会（維持&修繕編）
 参加費：会員無料、一般資料代500円

事務所移転

◆川管ネット

業務開始日：10月3日
 〒211-0053
 川崎市中原区上小田中6-34-24 スターブル中原
 （JR南武線「武蔵中原」駅徒歩8分）
 TEL / FAX（未定）
 受付時間 10：00～12：00、
 13：00～16：00（火曜～土曜）



入所予定のスターブル中原

◆県央ネット

業務開始日：7月1日
 〒252-0303
 相模原市南区相模大野3-3-2 bono相模大野サウスモール3階 相模原市立市民・大学交流センター（ユニコムプラザさがみはら）
 （小田急線「相模大野」駅北口徒歩3分）
 TEL / FAX（未定）



ユニコムプラザさがみはらのブース

ぼうさいこくたい2023 in 神奈川

防災推進国民大会（ぼうさいこくたい）は、国内閣府等）が主催する全国最大級の防災イベントです。神管ネット、浜管ネットは「よこはまマンション防災ネットワーク」の一員として出展することが決まりました。

日 程：令和5年9月17日（日）、18日（月・祝）
 会 場：横浜国立大学
 （横浜市保土ヶ谷区常盤台79-1）

◆よこはまマンション防災ネットワーク
 URL：https://4580mbn.wixsite.com

新 会 員 紹 介

◆正会員

名 称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
グリーンコート藤が丘イクシース管理組合	浜管ネット	1	45	2003
ネクサスシティディーセントテラス管理組合	浜管ネット	1	95	2006
ユニブル大磯管理組合	湘管ネット	1	35	2004
ガーデンハウス湘南管理組合	湘管ネット	タウンハウス型	20	1987

◆賛助会員

名 称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
（一社）マンションあんしんセンター	浜管ネット	マンション修繕の保証制度・サポート	—	2022
アイグステック(株)	湘管ネット	総合建設業	1億円	1976



管理組合ネットワークの会員になりませんか？

NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）

http://kenou-net.com
☎/FAX.046-259-7399
E-mail: Kenou_net@yahoo.co.jp

定期無料相談：

毎月第4月曜午後 秦野市役所東海大学前駅出張所
毎月第4火曜午後 海老名市役所7階会議室
毎月第4金曜午後 大和市役所市民相談課相談室
毎月第3土曜午後 かながわ県央ネット事務局
毎月第1火曜午後 [IKOZA] 内1階市民相談コーナー
毎月第4水曜午後 伊勢原市役所1階市民相談室

NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク（湘管ネット）

http://syokan-net.jimdo.com
☎0466-50-4661 FAX.0466-97-2461
E-mail: shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

定期無料相談：毎月第4土曜午後
藤沢市市民活動推進センター

NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）

http://www.jinkan-net.com E-mail: info@jinkan-net.com

☎045-620-6300 ☎045-620-6299

〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216 事務所電話対応：毎週月・火・木・金曜

事業内容

それぞれのマンション管理組合ネットワークは、マンション管理適正化と生活向上に寄与することを目的に、主に下記の事業を行っています。

- (1) マンションの適正な管理運営のための指導相談、支援
- (2) マンション管理運営についての経験交流、情報交換、資料の提供
- (3) セミナー、シンポジウム、工事見学会、各種相談会などの実施
- (4) 行政や他の公共団体との協働によるマンション施策の推進

※定期相談以外の無料相談も随時、電話やメール等で行っています。詳細は各ネットワークへお問い合わせ下さい。

浜管ネット 横浜市 **川管ネット** 川崎市 **よこ管ネット** 横須賀市、三浦市、逗子市、葉山町

湘管ネット 藤沢市、鎌倉市、茅ヶ崎市、平塚市、小田原市、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、真鶴町、湯河原町、箱根町

県央ネット

相模原市、大和市、厚木市、秦野市、海老名市、座間市、伊勢原市、綾瀬市、南足柄市、山北町、松田町、大井町、開成町、愛川町、清川村

NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）

http://www.kawakan-net.or.jp
☎/FAX.044-380-7163

E-mail: info@kawakan-net.or.jp

事務所開室日：毎週火～土曜
無料相談開催日：毎週火・木・土曜
開催場所・連絡先
ハウジングサロン（クレール溝口）
☎/FAX.044-822-9380（火～土曜）

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）

http://www.hamakan-net.com
☎045-911-6541 FAX.045-910-0210

E-mail: office@hamakan-net.com

事務所開所日：毎週月・火・木・金・土曜
定期無料相談：毎週土曜午後 ハウススクエア横浜

NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク（よこ管ネット）

http://www.yokokan-net.jp

☎/FAX.046-824-8133

E-mail: info@yokokan-net.jp

定期無料相談：毎月第4土曜午後 ヲェルクよこすか

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	合計
112組合 26,781戸	47組合 7,928戸	65組合 10,868戸	13組合 946戸	14組合 2,850戸	251組合 49,373戸

※令和5年6月30日現在

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください！



マンション修繕は、

Kashiwabara Corporation

お問い合わせ

東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Free Dial: 0120-48-4116(無料)

岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16

統括営業本部 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
第2営業部

東日本セクション 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Tel: 03-5479-1402

西日本セクション 大阪府大阪市北区西天満 5-14-10
梅田 UNビル 12F
Tel: 06-6131-2331

(株)カシワバラ・コーポレーション

https://www.kashiwabara.co.jp

修繕工事でお困りのことは、カシワバラ・コーポレーションへお気軽にご相談ください。