適正な管理運営のための情報発信ツール　マンション管理組合ネットワークＮＥＷＳ

かながわマンションネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

No.63

2022 秋季号

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：加藤壽六
編　集　長：北見義紀
発　行　月：2022年10月

☆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

CONTENTS

●今号の目次

2p 全管連版標準管理規約
専有管の計画修繕化、
コミュニティ条項の挿入など

4p 管理計画認定制度
神奈川県、厚木市は
4月から申請受付を開始

7p 損害保険
事故件数で補償内容に変化
各社の考え方、差別化顕著に

8p 地域ネット活動状況
「よこはま団地サポーター」登録、
「大規模修繕工事現場座談会」
配信etc.

11p 施工会社選定
書類審査から見積依頼会社決定まで

12p 賛助会員ガイド広告

14p 大規模修繕工事見学
各戸バルコニー手すりをアルミ製に更新
鷺沼ライラック管理組合（川管ネット）

アルミ製の手すりを
クレーンで上階へ運搬

修繕項目を集中させ、効率的な長計の改訂を

NPO 法人湘管ネット　副会長 ●織茂　広

長期修繕計画作成ガイドライン（長計ガイド）は、これまでも度々改訂されており、直近では令和3年になされています。数年前より論議の内容が明らかになっており、周知のことではありますが、改めておさらいをしてみたいと思います。

改訂された主なものは、次の3点となっています。

第1は、旧来の長計ガイドでは25年以上としていた既存マンションの長計期間を、大規模修繕工事2回を含む30年としたことです。

第2は、この修繕周期の目安に一定の幅を持たせたことです。新長計ガイドには、修繕工事項目の工事区分ごとに修繕周期の目安が記載されていますが、旧来の長計ガイドでは「〇年」と特定の年数が指定されていたのに対して、本改訂では「〇年～〇年」と幅を持った記載となりました。

一例として、外壁塗装「12年」が、「12 ～ 15年」に変更されています。ちなみに、最長15年を採用した場合、25年の長計では、大規模修繕工事2回を含めることができなくなってしまうので、第1の修正も行われたと思われます。

第3は、社会的な要請に配慮すべきということです。具体的には、断熱改修等の省エネ性能の向上やエレベーターの更新などがあげられていますが、取り入れることによって得られる社会的なメリットが組み込まれました。

長計は、大規模修繕工事の時期を中心に組み立てられます。令和3年の国交省「大規模修繕工事に関する実態調査」において、大規模修繕工事の平均修繕周期は築年より1回目すなわち初回が15.6年、2回目が14.0年、3回目が12.9年、4回目以上が13.1年となっており、総平均修繕周期は15.2年という実績値が出ています。また、全体の75%が修繕周期12 ～ 16年の5年間のうちに大規模修繕工事を実施しています。

新長計ガイドでは30年のうちに2回の大規模修繕工事を実施するように作成しなければなりません。長計で大規模修繕工事の周期を決めておくということは、仮設工事のうちの足場仮設があることで、できるものはまとめてやってしまおうということです。

実態調査によれば、総工事金額に対する仮設工事費の割合は、全体で22%以上、初回に限ると実に25%以上を占めていました。仮設工事自体に費用がかかることを考えると、大規模修繕工事の実施回数は最小限にとどめなければなりません。

足場が必要な修繕項目は、外壁にかかるコンクリート補修、塗装、タイル張補修など。バルコニー床防水のように足場を利用することで居室に入らず工事を進められるという工法上の都合もあります。

職人さんを有効に使えるという点からも大規模修繕工事に修繕項目を集中させることに意義があります。

新長計ガイドを参考に、修繕項目をまとめ、効率的な長計になるよう見直しを試みてはいかがでしょうか。

「全管連版標準管理規約」発表
～給排水枝管の計画修繕化、コミュニティ条項の挿入など～

全管連標準管理規約＜居住専用単棟型＞について

NPO法人全国マンション管理組合連合会は2022年6月、「全管連標準管理規約＜居住専用単棟型＞」を発表しました。

国土交通省では、2020年のマンション管理適正化法およびマンション建替円滑化法の改正、さらには新型コロナウィルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえ、2021年6月に「マンション標準管理規約」の改正を行っています。

全管連標準管理規約はこれを受けたもので、2004年以来2回目の作成･発表です。

マンション標準管理規約との主な違いは、第21条（管理組合による専有部分の管理）における共用部分と構造上一体となった部分の計画修繕化と修繕積立金の取り崩し、第32条（管理組合の業務）におけるコミュニティ条項の挿入、第9章「建替え及び敷地売却」の新設などで、さらに届出様式集等の再編さんを行い、添付しました。

国土交通省のマンション標準管理規約も全管連標準管理規約も、あくまで「モデル規約」です。それぞれのマンションの立地・世帯層、または管理実務におけるさまざまなニーズなどに合わせ、各管理組合が独自の管理規約を作成するための参考として利用してください。

NPO法人神管ネット　会長　藤木賢和

国土交通省「マンション標準管理規約」との主な相違点

◆管理組合が管理の主体であること

○目的の規定に、区分所有者は管理組合の一員としての役割を果たし、管理組合が管理の主体としての機能を十分に発揮することと記載（第1条）

○用語の定義に、「管理組合」「管理組合員」を記載。管理を行うために区分所有者“全員”で構成することを強調（2条）

○区分所有者は、管理組合の一員として進んで集会その他の管理組合の管理運営に参加するものと記載（20条2項）

◆専有部分の範囲と管理組合による管理

◎第21条（敷地及び共用部分等の管理）から、給排水管の枝管等の管理に関する規定を抜き出し、（管理組合による専有部分の管理）として独立させた。

○給水管、排水管、電気設備、ガス設備においては専有部分と共用部分との分界点を記載（7条3項一号､別図第1 ～ 4）

○火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、インターホン設備は共用部分と記載（7条3項二号）

○共用部分と構造上一体となった部分（給排水管の枝管等）、設備配管、電気配線、通信設備等は専有部分であっても、管理組合が修繕積立金により、計画修繕としてこれを行うことができると記載（21条の2）

○すでに計画修繕と同等以上の使用で実施済の場合、当該区分所有者に対し、一定の損失補填をすることができると記載（21条の2の3項）

○緊急時の専有部分の立ち入りに関し、事後速やかに区分所有者等に報告しなければならないとし、立ち入り箇所の原状回復は悪意または重大過失がなければ、責任は負わないと記載（23条4項、5項）

◆共用部分の共有持分

○各区分所有者の共有持分は、専有部分の床面積の割合とし、壁芯計算によると記載（10条）

○内法計算による方法、不公平にならない程度の端数整理をした持分割合とする方法も記載（10条コメント）

◆管理組合の専用使用部分の使用

○管理組合は、管理上必要がある場合は、区分所有者の承諾を得て専用使用部分を使用することができることと記載（14条5項）

◆駐車場の使用

○駐車場使用契約に違反した場合に、駐車場使用契約を解除できるものとすることと記載（15条4項）

◆敷地および共用部分等の第三者の使用

○共用部分等の一部について、インターネット等通信設備の事業者のほか、総会決議を経た第三者に使用させることができることと記載。必要に応じて有償とすることができる旨も追記（16条）

◆専有部分の譲渡および貸与

○専有部分の譲渡・貸与について、別に定める「譲渡・貸与予告届」「入居届兼誓約書」を事前に管理組合に提出するよう記載。暴力団対策法や団体規制法に定める団体等に譲渡･貸与してはならないとし、貸与した第三者が他の区分所有

者または管理組合に損害を与えた場合に当該区分所有者は連帯して責任を負わなければならないことと記載（19条）

◆管理費、修繕積立金の使途

○管理費に充当する経費として、役員活動費、コミュニティ形成に要する費用、居住者の福祉に関する検討に要する費用、法的措置に伴う費用を記載（27条）

○修繕積立金は長期修繕計画に基づいて必要な金額を定めるものとして、長期修繕計画の作成または変更を記載。また、21条2を採用した場合、専有部分のうち共用部分と構造上一体となった部分の改修工事費用および衡平性確保費用を記載（28条）

◆申請・届出様式の作成

○組合員および占有者が申請・届出する様式を作成（31条書面）

- 様式第1　管理組合加入・入居届
- 様式第2　議決権行使者指定・変更届
- 様式第3　長期空室届
- 様式第4　譲渡・貸与予告届
- 様式第5　占有者の入居届兼誓約書
- 様式第6　占有者の退去届
- 様式第7　管理組合退会・退居届
- 様式第8　専有部分修繕等・窓ガラス等改良工事申請書および承認・不承認通知書
- 様式第9　専有部分（軽易な）修繕等工事届

◆管理組合の業務等

◎全管連では、コミュニティ形成の条文化は管理組合の必須業務と位置づけている。

○地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成、居住者の福祉に関する業務、組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を維持するために必要な業務、居住者名簿の作成および管理を記載（32条）

○業務を第三者に委託する場合も、マンション管理の主体は管理組合自身であることを十分に理解し、基本方針の決定および委託業務の履行確認は管理組合が行わなければならない旨を記載（33条2項）

◆役員

○役員の選任について、国の標準管理規約が削除した「現に居住する」定義を残しながら、特例として実務経験と専門的知識を有し、理事会が推薦する者を選任できるよう、役員のなり手不足等を考慮した規定を追加（35条）

○役員の任期は「2年とし、毎年約半数を改選する」方法についてもコメントに記述（36条コメント）

◎国の標準管理規約が役員に外部専門家の活用することを想定（第35条4項）することから、監事の役割・重責が大きくなっている（41条）が、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、監事の役割は従来通りとしている。

◆総会・理事会

○総会の議決権において、住戸1戸につき各1個の議決権とする旨を記載（46条1項）

○マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定の申請を総会の議決事項に追加（48条十七号）

○インターネットを活用したWeb理事会の規定を記載。理事会が開催されている場所ではなく、Web会議方式を利用し、出席することも可能とする（51条の2）

○理事会の成立要件を理事の3分の2以上の出席とし、国の標準管理規約より厳しい規定とした（53条1項）

○防火管理者に関する規定も記載（55条の2）

◆建替えおよび敷地売却

○建替えおよび敷地売却に関する総会開催手続き等に関する条文を新設（第9章）

本の紹介

『マンション判例百選』

有斐閣が判例学習用教材として発行する「別冊ジュリスト判例百選」シリーズ〔No.259〕。近年のマンションをめぐる紛争に関する裁判例の蓄積は多く、問題も複雑化している。本書では、「マンションの管理」「建替え·取壊し」「団地」などの項目に分けた判例を精選。「区分所有者による文書の閲覧・謄写の請求」「管理組合役員らをひぼう中傷する内容の文書の配布」「共用部分への監視カメラの設置の許容範囲」など。裁判例にある「区分所有者の共同利益背反行為」とはどのようなものか等のコラムも収録した。

編者は山野目章夫・早稲田大学教授、佐久間毅・同志社大学教授、熊谷則一弁護士。

編者／山野目章夫・佐久間毅・熊谷則一
発行／㈱有斐閣
B5判並製・208ページ
定価／2,640円（本体 2,400円）
2022年8月30日発行
ISBN：978-4-641-11559-0

『マンション防災の新常識　逃げずに留まる「在宅避難」完全ガイド』

2020年11月に出版した本書の第3刷。本書によるマンション防災の最大の目的は「自助の推進」。災害後、物騒でプライバシーのない避難所には行かずにマンションで安心できる在宅避難をするにはどうしたらよいか…マンションならではできる助け合いと、そのための各戸の備え方が網羅されている。

特典の「マンション防災スマートシート」は内閣府主催のジャパン・レジリエンス・アワード（強靱化大賞）で優秀賞を受賞した。災害発生時にマンション住民が最低限できる行動をまとめたもので、マンション内に掲示しておけば住民一人ひとりが必要な対応をとれるようになるという。

著者／釜石徹
発行／合同フォレスト
四六判・208ページ
定価／1,650円（本体1,500円）
2022年 6月20日第3刷発行
ISBN：978-4-7726-6176-8

マンション管理適正化法の改正

マンション管理計画認定制度

神奈川県、厚木市は4月から申請受付を開始
横浜市は11月、川崎市は来年4月スタート予定

マンション管理適正化法の改正（2022年4月1日施行）により、マンションの管理計画認定制度が開始されています。

神奈川県内では県と厚木市がマンション管理適正化推進計画を策定し、2022年4月から認定制度の申請受付を開始しました。横浜市は11月、川崎市は来年4月から認定制度がスタートする予定です。藤沢市、茅ヶ崎市は2024年度中に管理適正化推進計画を作成予定としています。

その他、県内の各市でも今後、マンション管理適正化法に基づき、マンション管理適正化推進計画を作成、管理計画の認定を行っていくことと思われます。各市の作成意向等については、お住まいの地方公共団体へ個別にお問い合わせください。

マンション管理適正化法の改正概要

○背景・目的

高経年化マンションの急増により、建物・設備の老朽化、区分所有者の高齢化、賃貸化、空室化、管理組合の担い手不足、建替え等の再生に向けた合意形成の困難さ等の課題が見込まれる。マンションは私有財産のため管理組合の自主的な管理に委ねられてきたが、管理の適正化を計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる制度を創設した。

○マンション管理適正化推進計画

国の基本方針に基づき、地方公共団体が区域内のマンションの管理の適正化の推進を図るために作成する計画のこと。

○マンション管理計画認定制度

管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において、その計画にある「修繕その他の管理の方法」「資金計画」「管理組合の運営の状況」等の基準を満たす管理組合は、地方公共団体に申請し、「適切な管理計画を持つマンション」の認定を取得することができる。

○認定を取得することで期待される効果

・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（認定マンションかどうかは購入時の売主、仲介業者等からの重要事項説明などで確認できる）
・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

○認定マンションの優遇措置

・住宅金融支援機構【フラット35】：金利引下げ
・住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」：金利や保証料の優遇
・住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」：利率上乗せ（令和5年度募集分から適用）
（令和5年度国土交通省税制改正要望事項）
・必要な修繕積立金が確保され、長寿命化のための大規模修繕工事を実施した場合の固定資産税の特例措置（建物部分について、大規模修繕工事が完了した翌年度分の固定資産税額を1/3減額　※令和5年4月1日～令和7年3月31日）

○助言・指導・勧告

地方公共団体は、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したとき、マンションの管理の適正化を図るために必要な判断基準を設け、助言、指導、勧告を行うことができる。

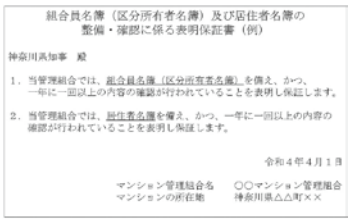
※「マンション管理計画認定制度」はマンション管理適正化法に基づく制度です。マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」、日本マンション管理士会連合会の「マンション適正化診断サービス」とは異なります。

■神奈川県「マンション管理計画認定」申請について

※神奈川県の対象範囲は、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町、清川村の町村部です。

申請受付開始：令和4年4月
推進計画の策定：神奈川県住生活基本計画の一部として策定
認定申請手数料：無料（制度開始から3年間無料、4年目からは普及状況等を踏まえて検討する）
※マンション管理センター「管理計画認定手続支援サービス」利用の場合は、下記のア、イの費用が必要
　ア　システム利用料：1申請当たり10,000円
　イ　事前確認審査料：マンション管理士に事前確認を依頼する場合は、管理組合と委託先となるマンション管理士との間で金額設定をする。

■神奈川県への申請に必要な書類

1．認定申請書	様式第1号（県ホームページからダウンロード可）
2．総会議事録の写し	（必要な議事録の内容） ・認定申請を行うことの決議 ・直近の開催（1年以内） ・管理者等を定めている ・理事を定めている（管理組合を法人登記している場合） ・監事を選任している ・長期修繕計画の策定または変更の決議
3．管理規約の写し	（認定基準に必要な内容） ・災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り ・修繕等の履歴情報の管理等 ・管理組合の財務、管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）
4．貸借対照表および収支決算書	※申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されたもの （認定基準に必要な内容） ・管理費会計と修繕積立金が分かれた経理となっていること ・修繕積立金の会計から、他の会計への充当や払い戻しを行っていないこと
5．修繕積立金滞納額がわかる書類	（必要な内容） ・直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額 ・直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額が確認できること （認定基準に必要な内容） ・支払い期限から3カ月以上の滞納が生じている額が、徴収すべき総額の1割以内
6．長期修繕計画の写し	（必要な内容） ・「長期修繕計画標準様式」に準拠 ＜具体の項目＞ ・修繕工事の内容（19項目） ・修繕工事の概算費用 ・修繕工事のおおよその実施時期 ・修繕積立金の月当たり㎡単価 ・計画期間当初における修繕積立金の残高 ・計画期間全体で集める修繕積立金の総額 ・計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 ・（借入れがある場合）借入れの状況 （認定基準に必要な内容） ・将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ・計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の返済が完了する計画となっている（借入れがある場合）
7．組合員・居住者の名簿の保証書	・組合員（区分所有者）名簿を備え、1年に1回以上、内容を確認していることを表明・保証する ・居住者名簿を備え、1年に1回以上、内容を確認していることを表明・保証する  組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の 整備・確認に係る表明保証書（例） 神奈川県知事　殿 1．当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備え、かつ、一年に一回以上の内容の確認が行われていることを表明し保証します。 2．当管理組合では、居住者名簿を備え、かつ、一年に一回以上の内容の確認が行われていることを表明し保証します。 令和４年４月１日 マンション管理組合名　○○マンション管理組合 マンションの所在地　神奈川県△△町×× 名簿の表明保証書（例）

■神奈川県「マンション管理計画認定基準」

1　管理組合の運営
管理者等が定められている
監事が選任されている
集会が年１回以上開催されている

2　管理規約
管理規約が作成されている
次に掲げる事項が定められている ・災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り ・マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存 ・マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応

3　管理組合の経理
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3カ月以上の滞納額が全体の1割以内である

4　長期修繕計画の作成及び見直し等
長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている
長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている
計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている（申請日から当該計画期間の終了の日までの間にマンションの除却その他の措置の実施が予定され、その実施時期が適切に定められている場合を除く）
長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている
マンションの構造または維持もしくは修繕の状況を勘案して、次に掲げるマンションの修繕に関する事項が適切に定められている イ　マンションの建物の修繕の内容 ロ　マンションの附属設備の修繕の内容 ハ　マンションの附属施設の修繕の内容 ニ　イからハまでに掲げる修繕に必要な仮設工事の内容 ホ　イからニまでに掲げる工事の実施に必要な調査の実施その他の措置 ヘ　長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置 ト　イからヘまでに掲げる事項の実施時期および実施に必要な費用

5　その他
組合員名簿（区分所有者名簿）および居住者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年１回以上更新されている
都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

神奈川県県土整備局建築住宅部「マンション管理計画認定申請の手引き」より

大切なのは自分たちマンションの現状把握 認定制度はより適切な管理のきっかけに

NPO浜管ネット、NPO川管ネット
個人賛助会員・佐々木好一　弁護士

マンション管理を適正化するためには当事者である管理組合と地方公共団体、その他マンションに関わる専門家（管理会社やマンション管理士等）などの各関係者の役割を分担・整理しておくというのが改正されたマンション管理適正化法や管理計画認定制度の趣旨です。

その中で管理組合が気をつけることはというと、基本的にはクリアできることが多いのではないかと思いますが、いくつか難しい点があります。

「2管理規約」の中で、「災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り」とあります。他の区分所有者の家ですから、勝手には立ち入ることはできなくて、それを緊急時等に立ち入りできるよう規約で規定しているでしょうか。

「3管理組合の経理」では、「直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3カ月以上の滞納額が全体の1割以内である」。収納状況をしっかり把握していないと、少なからず滞納されていることもあると思います。支出に関しても、この項目は修繕積立金からちゃんと支出されているとチェックできているかなど、現状どうなっているかをしっかり把握することが大切です。

「4長期修繕計画」でも、「作成または見直しが7年以内に行われている」「計画期間が30年以上」など、これから整備しなければならないというマンションもあるのではないでしょうか。

「5その他」にある組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回は内容の確認を行うことはなかなか難しいと思います。

要件が難しいというか、簡単にクリアできるものではない項目もあるということです。

マンションの管理規約を確認し、必要であれば改訂しなければいけない。しかし、一連の項目をみると、これらのことは、認定を受ける・受けない以前に、マンションの適切な管理としては必要なことで、現状把握として、あっていいことだと思います。

管理計画認定制度が開始されたときに、すべてのマンションができていなければいけないことではありません。

みなさんとしてできることは、現状の認定基準はどうなのか、それに自分たちのマンションはどうなのか、ということを把握することで、必要に応じてそこを直していく。

管理計画認定制度はそのきっかけにはなると思いますので、これを有効に、より適切なマンション管理をしていくことを考えればいいと思います。

〈9月17日、㈱穴吹ハウジングサービス（NPO川管ネット団体賛助会員）主催／管理組合運営基礎講義「マンション管理計画認定制度とは」より採録〉

2022年10月改定 損害保険 補償内容の大手損保会社比較

事故件数で補償内容に変化　各社の考え方、差別化が顕著に

㈱セゾン保険サービス（NPO湘管ネット団体賛助会員）　マンション営業部　岩﨑正裕氏

近年、大手損保会社では国内自然災害による支払保険金の増加で、火災保険の収支が急激に悪化しています。損害保険料算出機構では昨年6月16日、住宅総合保険の参考純率について、全国平均で10.9%引き上げると発表しました。これにより、10月1日以降の始期契約から保険料改定が行われ、同時に補償内容も見直されています。

築年別料金体系により、高経年マンションの保険料が上がる一方、補償内容によっては下がるケースもあり、より損保会社各社の考え方の違い、差別化が顕著になったとも見てとれます。管理組合が保険契約をする際、今後はいっそう、複数の損保会社の保険商品比較が重要になるといえるでしょう。下記表に、マンション総合保険における2022年10月改定の主な内容をまとめました。

マンション総合保険　2022年10月改定の主な内容

	損害保険ジャパン	東京海上日動	三井住友海上	あいおいニッセイ同和損保	日新火災（改定は2023年1月予定）
基本補償	—	—	※1）免責金額なしの設定でも水濡れ事故に関して1回の事故につき免責金額が1万円適用される		—
個人賠償責任（包括）	※2）「日常生活」の範囲拡大	※3）マンション敷地外での事故を不担保とする、個賠包括の敷地外不担保特約・受託品等不担保特約を新設（保険会社試算例：不担保特約不可で保険料▲0.3%）	—	—	※3）敷地外補償対象外特約を新設
臨時費用（事故時諸費用）	（変更なし）事故損害保険金の10%　100万円×世帯数または保険金額10%のいずれか低い金額が限度		※4）事故時諸費用（火災・風水災等限定）特約と名称変更になり、水濡れ・通貨等・預貯金証書の盗難・破汚損等・電気的機械的事故での事故時諸費用が補償対象外となる		（変更なし）事故時諸費用として事故損害保険金の20%または3,000万円が限度　※10%・100万円限度も可
水濡れ原因調査費用	※5）1年度ごとに100万円↓1事故ごとに100万円	（変更なし）1年度ごとに100万円	（変更なし）1事故ごとに100万円		（変更なし）1年度ごとに100万円
各社割引制度引き受け基準等	※6）建物総延床面積6,000㎡以上かつ主契約10億円以上の物件に適用の「特定割引」を廃止↓すべての契約についてマンション規模ごとのリスクを反映した「規模別係数」による保険料体系を実施	※7）事故状況割引の割引率を見直し（無事故57%→69%等、おおむね拡大）事故算定期間内における事故件数が0.07%件超→0.14%件超に引受条件基準の緩和	※8）・管理状況割引について、これまでの告知事項4項目（長期修繕計画・監視カメラ・オートロック・1戸室当たり事故件数）をすべて満たした上で、下記の追加事項に該当すると、「特約」「事故頻度」「築年数」によって最大30%の保険料の割引を適用する		—

※1）「基本補償」／三井住友海上、あいおいニッセイ同和損保
　基本補償は免責なしという設定でも、改定により「水濡れ損害」だけは1回の事故につき免責金額1万円とした。つまり「水濡れ損害」では1万円以下の損害について保険金は支払われないことになる。

※2）「個人賠償責任（包括）」／損害保険ジャパン
　（例）専用庭の管理を怠ったために植栽（家庭菜園等）が伸びて第三者の服を引っかけた、など。損害保険ジャパンでは日常生活の範囲を拡大し、「業務外の不動産管理」の損害を補償に加えた

※3）「個人賠償責任（包括）」／東京海上日動、日新火災
　マンションの敷地内外でも補償対象となる個人賠償責任の保険料が高いため、敷地外を不担保とする特約を新設した。ただし、保険会社に試算によると保険料はほぼ変わらないという結果だった。「受託品」とは個々の物品の貸し借りなどで発生した損害（紛失、盗難）など。

※4）「臨時費用（事故時諸費用）」／三井住友海上、あいおいニッセイ同和損保
　これまで損害保険金の20%または3,000万円いずれか低い方を限度としていたが、「事故時諸費用」に名称変更し、さらに水濡れ・通貨等・預貯金証書の盗難・破汚損等・電気的機械的事故の事故時諸費用を補償対象外とした。

※5）「水濡れ原因調査費用」／損害保険ジャパン
　「水濡れ原因調査費用」は1回10万円～20万円程度。「1年度ごとに100万円」では年5回で100万円近くになることもある。高経年の大規模マンションで年5回以上調査している場合は、「1事故ごとに100万円」のほうが利用しやすい。その代わり、保険料が高い。一方、年5回も必要としないマンションでは「1年度ごとに100万円」のほうが割安となる。

※6）「各社割引制度引き受け基準等」／損害保険ジャパン
　これまであった「特定割引」を廃止し、すべてのマンションの契約において「規模別係数」による保険料体系を取り入れる。「規模別係数」はマンションごと個別に設計してもらう。

※7）「各社割引制度引き受け基準等」／東京海上日動
　事故算定期間内における、マンション総戸数からみる事故件数の割合が0.07%件超から0.14%件超へ引受条件基準を緩和。事故算定期間は損保各社によって異なるので要確認のこと。

※8）「各社割引制度引き受け基準等」／三井住友海上、あいおいニッセイ同和損保
　まずは、引受条件に関する告知事項4項目（長期修繕計画・監視カメラ・オートロック・1戸室当たり事故件数）の管理状況をすべて満たしていること。保険料の割引は、その上でさらに追加事項の該当が加えられた。
　追加事項：
　・始期日時点で、保険対象である建物が築30年未満
　・始期日時点で、築30年以上であり始期日の6カ月前の日が属する月の前月末日から過去15年以内に共用部分の給排水管の更新工事が完了している
　割引：「特約」「事故頻度」「築年数」によって最大30%の保険料の割引が適用される

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

7／29

「よこはま団地サポーター」登録が決定

浜管ネットは7月29日、横浜市より「よこはま団地サポーター」登録の決定通知を受理した。

よこはま団地サポーター制度とは、横浜市内の築40年・約500戸以上の64団地を対象に、団地活性化の取り組みに対する支援意向を持つ企業、大学、NPO等とのマッチングを行う制度のこと。団地の再生、活性化の取り組みとしては、団地管理組合や団地区分所有者等が行う「建物や住環境等の将来検討や整備」、「コミュニティ形成や当該団地に関する課題解決・魅力向上につながる取り組み」など、さまざま活動を想定している。

今後、浜管ネットは横浜市のホームページの団地サポーター一覧に支援内容等が掲載され、大規模団地の住民等から相談・支援希望などの利用申請があれば、事業の範囲で支援を行っていくことになる。

7/30 定例会、8/22 高齢化問題WG、9/5 防災WG
配偶者居住権、管理組合の災害対応などテーマに

7月30日18時～かながわ県民センター 304号室・管理運営部会定例会

管理運営部会では4つのワーキンググループ（WG）の活動を行っているが、近年（3年あまり）はコロナの影響でセミナーを開催していない。

各WG（団地再生、小規模マンション、高齢化問題、防災）に該当する会員管理組合を交えて交流会形式でリアルなセミナーの開催を検討していく。

7月30日管理運営部会定例会

また会員管理組合への訪問計画も予定。交流部会で同様の企画があるため調整しながら実施していくことを確認した。

8月22日18時～かながわ県民センター 703号室・高齢化問題WG

今回は民法改正で新設された「配偶者居住権」について取り上げ、同制度のポイントについて学習した。

配偶者居住権とは、建物の所有権と、配偶者が建物に居住するだけの居住権（つまり利用する権利）に分けることにある。あくまで利用権であり、区分所有者は別に存在することになるので、管理組合としては居住する配偶者ではなく、登記簿上の区分所有者に対して管理費を請求することになるため、滞納が発生した場合などの対応に知識が必要となる。

8月22日高齢化WG

わかりにくい部分も多くあるので、弁護士や司法書士などの専門家にアドバイスをもらい、今後の勉強課題としていく。

9月5日18時～かながわ県民センター 702号室・防災WG

浜管ネットが作成した小冊子「大地震が発生したら管理組合はどうする？」について、改訂版の検討を行った。

マンションの防災は、自治会を中心に、大地震を予測した組織体制、訓練、発生後の準備などについて情報を共有しておく必要がある。一方、管理組合は建物の滅失からの復旧等をテーマに災害に対する備えをしておかなければならない。

人命を守った後の仕事こそ、管理組合の役割が重要になってくる。

しかし、何をすべきかわからない管理組合は少なくない。そこで自治会との関係を整理しながら、管理組合はどのような災害対応が必要か、防災組織はどのように作るかなどについて議論を進め、小冊子の改訂を検討していく。

9月5日防災WG

川管ネット

8／6

「第3回大規模修繕工事」現場見学会
コロナ影響で座談会をYou Tube配信へ

8月6日、宮前区の鷺沼ライラックで管理組合が実施している「第3回大規模修繕工事」の現場見学会を行う予定だったが、新型コロナウイルス感染症（オミクロン株）の急増で予定を変更。一般参加を取りやめ、鷺沼ライラック管理組合集会室にて理事長、修繕委員長、設計・監理者、施工者（現場代理人）、メーカー担当者の説明と座談会を行い、川管ネットホームページからYou Tubeで配信する形式とした。

鷺沼ライラックは1980年竣工・5階建て・2棟＋管理棟・90戸。大規模修繕工事は3回目で、全戸のバルコニー手すりの更新も行った。詳しくは14ページ参照。

動画撮影担当の神谷敏男理事による説明

川管ネット・中村利夫副会長が座談会の司会を務めた

7／9、8／6

令和4年度夏季基礎講座

7月～9月第1土曜日18時15分～、高津区溝口の川崎市生活文化会館てくのかわさきで3回実施する予定だった夏季基礎講座。7月度は会場で実施したが、8月度は新型コロナウイル

スの影響によりリモートに変更。9月度は延期とした。

○7月9日

①改正標準管理規約のポイント／川管ネット理事・杉本久美子氏

川管ネット理事・杉本久美子氏

令和3年6月22日に改正されたマンション標準管理規約で、1. ITを活用した総会・理事会、2. 置き配を認める際の留意事項、3. 専有部分の配管工事を共用配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出、4. 管理計画認定および要除却認定の申請、5. 書面・押印主義の見直し、6.（団地型）敷地分割事業を分割請求規定との関係等について、ポイントの解説を行った。

②大規模修繕工事のポイント／団体賛助会員㈱大和・尾見康彦氏

大和・尾見康彦氏

基礎講座というテーマに則り、大規模修繕工事の基本的事項の復習となる説明を行った。

昨今は新型コロナウイルス、ロシアによる戦争など、建築資材の高騰が社会的な問題となっている。また人件費の高騰、若者の建築業離れによる作業員不足など、今後の課題は少なくない。その中でも安値合戦による工事の発注は止まらない状況にある。適正価格こそ大規模修繕工事の成功につながるという説明があった。

○8月6日（コロナ影響によりリモートに変更）

③川崎市危機管理対応等／川崎市危機管理部・斎藤雄大氏

川崎市危機管理部・斎藤雄大氏

川崎市の防災対策におけるテーマは「地震！そのときどうする？」「自宅避難のススメ」「家庭でできる“耐震化”」「地域で減災」の4点。川崎市では地震被害想定調査により考えられる「避難者」の数を約13万7,778人と算出した。このため避難所には人が溢れてしまうことことから、自宅避難は地域のためにもなると、自宅で過ごせる準備が必要と説いた。

④大規模修繕工事のアスベスト含有建材調査／環境リサーチ・乙津秀樹氏

環境リサーチ・乙津秀樹氏

アスベストは2006年9月1日以降に着工した建築物（製品）であれば対象外であるが、それ以前の建築物や工作物を解体・改造・補修する際は、石綿障害予防規則・大気汚染防止法により事前調査（石綿含有建材の使用の有無の調査）が必要となる。

2020年石綿障害予防規則改正により調査の結果は3年間保存が課され、改修工事においても作業の実施状況を写真等で記録し、3年間保存することが義務付けられた。

マンションの大規模修繕工事を行う際にも留意が必要である。

○9月10日（コロナ影響により延期）

⑤給排水管更新工事のポイント／団体賛助会員㈱T.D.S・大森勇氏

⑥マンション長寿命化とLCC対応／川管ネット理事・高橋秀行氏

よこ管ネット

7／23
新任役員研修会
直近の総会議案書から見る管理組合の現状

7月23日13時30分～、ヴェルクよこすか6階第1会議室で、横須賀市からの受託事業である新任役員研修会を行った。

第1部は、浜管ネット副会長でマンション管理士の前田映子氏が「管理組合運営のポイントと議案書から見る管理組合の現状」をテーマに説明を行った。

前田氏はマンション管理士として管理組合に赴くとき、直近の総会議案書を見て組合運営を知ると話す。前年度総会で承認された事業の遂行、予算オーバーなど管理費支出、計画修繕の進行、預貯金の管理、滞納金の有無・額、繰越金の扱いなど、それぞれの状況確認から管理組合の現状が見えるという。

管理会社による報告では収支報告がメインとなり、活動内容などソフト面の対応はわかりづらいため、「議案書を読み取ることで、そのマンションにとって適正な管理を指南する」と話した。

第2部は川管ネット理事・神谷敏男氏が講師となり、「マンション管理組合との関りについて―私の履歴書―」と題し、自身の経験談を話した。

神谷氏が居住するマンションは1980年竣工。定年後、マンションの今後を考える「プロジェクトチーム」に参加し、耐震診断の結果がよかったことで「維持管理のほうが得だ」と組合運営に関わりはじめた。給排水設備改修などを経て、現在は3回目の大規模修繕工事の実施中である。

これまでの経験から、管理組合運営の心得は①明るい挨拶、②私心をなくす、③わかりやすい説明・資料の提供、④少数意見を聞き、複数の対応策の提案、⑤行政の助成金等の活用、⑥リモート対応の工夫など、「基本的には現役時代の仕事のすすめ方と同じ」と話した。

浜管ネット・前田映子副会長

川管ネット・神谷敏男理事

9／3
防災セミナー
自然災害と共用部火災保険への自己防衛策

9月3日13時30分～、ヴェルクよこすか6階第1会議室で、防災セミナーを行った。テーマは「頻発する自然災害の影響で、高騰するマンション共用部火災保険への自己防衛策」で、グッド保険サービスの伊藤昌弘氏が講師を務めた。

2018年、2019年の大型台風で2.5兆円超の支払い保険金があり、損害保険料率算出機構は2022年6月、火災保険（住宅総合保険）の参考料率を全国平均で10.9%引き上げると発表した。これに伴い、損保各社ではこの10月1日からマンション総合保険の保険料改定を実施。保険料高騰のための策を弄して自己防衛を図った管理組合も少なくなかった。

保険料改定後も、それぞれの管理組合では次の更新時に向け、実態に合った保険内容を確認する必要がある。その上で伊藤氏は「まずは同補償水準で複数社の比較をすべき」と話す。

現在、各損保会社では築年で料率判定を行っているが、竣工月に関係なく築年数だけで判定するケースと、竣工年月を基準にするケースがある。事故件数の判定期間も1年のケースと2年のケースがある。事故件数は少額でも1件にカウントされるが、20戸未満は事故件数を問わないとするケースもある。

グッド保険サービス・伊藤昌弘氏

また、節約策のひとつとして、施設賠償特約を外し、主契約と別契約の施設賠償保険の組み合わせとすることで、保険料削減を行う方法なども紹介した。

湘管ネット

7／9
2022年度第1回マンション管理セミナー マンション管理支援アプリ「クラセル」について

7月9日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室でマンション管理セミナーを行った。今回は三菱地所グループのイノベリオス㈱が開発したマンション管理支援アプリ「クラセル」の解説が主なテーマ。イノベリオス㈱営業部長・益子靖隆氏のほか、クラセルを活用しながら管理費・修繕積立金の滞納保証を手がける㈱ VAMOS・佐藤永進氏、会計代行を専業とする横浜サンユー・利根宏氏が説明を行った。

マンション管理支援アプリ「クラセル」はスマホやパソコンを使ってマンション管理運営を行える機能で、管理費等の徴収・滞納状況の確認、各種支払いの実行、発注・契約管理、入出金・月次収支・決算予算の確認など、さまざまな管理組合の業務を行うことができる。

「クラセル」利用料は200戸未満のマンションで月額35,000円（税別）。アプリの活用で管理会社にすべての業務を委託しなくとも管理組合運営が可能になり、管理委託費の削減につながるという。

管理費等の滞納保証は、滞納確認が発生した場合に、その徴収を滞納者に代わってVAMOSが管理組合に支払し（代位弁済）、その上でVAMOSが滞納者に滞納額を請求する制度。滞納が発生した場合に難しい回収において管理組合役員の負担がなくなるメリットがある。

会計代行の横浜サンユーは、「クラセル」が管理運営の支援になるといっても理事長ほか役員の負担が大きくなるため、その理事会運営のサポートを行っている。実際に「クラセル」を導入し、自主会計にチャレンジしている管理組合の具体例を紹介した。

イノベリオス㈱・益子靖隆氏

セミナー後は、湘管ネット理事により、参加管理組合との相談会を実施した。

㈱VAMOS・佐藤永進氏

横浜サンユー㈱・利根宏氏

7／23、8／27、9／24
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。

7月23日：どうなるマンション保険10月改定！その内容と対策
講師：㈱セゾン保険サービス・岩﨑正裕氏

今年10月、再びマンション保険料の改定があり、高経年マンションは実質値上がりとなる。今回は7月現在、損害保険各社が公開している保険内容の主な改定情報をまとめ、説明を行った。

セゾン保険サービス・岩﨑正裕氏

基本補償では、三井住友とあいおいニッセイが水濡れ事故1回につき1万円の免責とする。個人賠償責任（包括）は、東京海上と日新火災が敷地外などを不担保（対象外）とする特約を新設。また、各社で割引制度や引き受け基準等の見直しを行う予定としている。

管理組合が保険料値上げに対処するには、マンション保険は料金だけでなく、補償内容も各社比較が必要といえる。まずは現在の保険商品の内容を把握することが重要である。

8月27日：大規模修繕工事の進め方（計画編）
講師：湘管ネット理事・北村拓氏（マンション管理士）

一級建築施工管理技士でもある北村氏は今回、「用語がわからないと大規模修繕はわからない」とし、⑴修繕委員会、修繕積立金、長期修繕計画など基本的な大規模修繕工事の一般用語から、⑵コンクリート中性化、シーリング物性、塗膜・タイル付着力強度など建物診断で実施する各試験の用語、⑶設計図書、仕様書、数量表など見積取得関係の用語、⑷パラペット、笠木、巾木、見附、上裏など実際の工事用語等の説明を行った。

湘管ネット理事・北村拓氏

北村氏は大規模修繕工事を進める上で、「専門知識のある人材を修繕委員会に含めたり、全体を俯瞰して見て判断することなどがポイント」と話した。

9月24日：大規模修繕工事の進め方（実施編）
講師：湘管ネット理事・北村拓氏（マンション管理士）

大規模修繕工事の実際の進め方としては、まず公募・見積依頼会社選定・見積もり合わせ・ヒアリング・施工会社内定・総会決議・契約という流れで施工会社を決定する。契約後は住民に対する工事説明会、塗装等の色決め、近隣あいさつ。次いで工事中は定例会議、実数計算、検査立会いなどを行い、工事終盤には実数清算、予算超過分の調整。竣工図書の引き渡しで工事が完了し、その後アフター点検が実施される。大規模修繕工事を理事会の力だけで進めるのは負担や不安があまりにも多いことから、理事会や修繕委員会の補助者として専門家の活用が望ましい。

大規模修繕工事〈施工会社選定〉

書類審査から見積依頼会社決定まで

大規模修繕工事における施工会社選定には①見積合わせ方式、②特命随意契約方式等がある。一般に管理会社に「お任せ」している場合は②特命随意契約方式が多いが、設計コンサルタント等を入れ、複数社から施工会社選定をする場合は設計図書（工事仕様書・数量内訳書等）を渡し、①見積合わせ方式を採用するケースが多い。

見積もり参加に応募する会社は一般的に数社～十数社。応募してきた会社が少なければ必要ないが、多い場合は一次選考（書類審査）を行って数社に絞り、見積依頼会社を決定する。

①見積合わせ方式

・施工会社の規模、経営状況、実績など一定条件に合う候補を数社選んで、見積要領書に基づいて見積書を提出してもらい、ヒアリングを行い、管理組合で定めた審査基準によって評価を行い、選定する方式。

②特命随意契約方式

・計画修繕工事の契約実績があるなど、特に信頼できる施工会社がある場合、その1社だけから見積書を提出させ、ヒアリングを行い、協議後、契約する方式。

「人手不足の影響による労務費や・外注費の増加、建材費の上昇などコストアップが顕著となっており、採算悪化を心配する状況が続いている」―帝国データバンクは建設業の業界動向調査（2021）からこのように言及している。

2021年の建設業者の倒産は1,066件で過去最少水準とするも、「破綻リスク先は3年前から倍増し、推計で約2万6000社にのぼる」という。

大規模修繕工事は大きな金額が動くため、施工会社選定では品質の良い工事実績とともに、施工会社の安全性（財務状況）も重要な要件である。

ただし、貸借対照表や損益計算書などの決算書を操作するなど粉飾決算をされてしまえば、リスク回避をする方法はない。工事完成保証や瑕疵保険などの手当ても検討することが望ましいといえる。

提　出　書　類　例

①会社案内・建設業許可証写し
②工事実績表　※分譲マンション改修工事元請け実績表直近3年分（請負金額記載）
③直近3年分の財務諸表
④有資格者リスト
⑤現場代理人の経歴書

施工会社選定の流れ

施工会社選定の検討
書類審査基準の検討

↓

見積参加希望の施工会社を公募
（業界紙、専門誌・ホームページ・掲示板の利用、関係者からの紹介など）

↓

応募書類の整理・書類審査
見積依頼会社の決定（3社～5社）

↓

見積要領書の作成
見積依頼会社へ見積書提出を依頼
図渡し・現場説明

↓

見積書の受領
見積内容の比較・整理・審査
ヒアリング依頼会社の決定（3社程度）

↓

ヒアリング審査
施工会社の仮内定

↓

管理組合総会
（工事内容・施工会社・工期・工事金額などを決議）

↓

施工会社決定
工事契約の締結

公募の掲載例

■大規模修繕工事　4／10締切

神奈川・○○市「○○マンション」管理組合

○○マンション管理組合は大規模修繕工事の施工者を公募するため、4月10日まで見積もり参加者を募集する。工事概要、応募書類は以下の通り。

【工事概要】

工事名　第○回○○マンション大規模修繕工事

発注者　○○マンション管理組合

建物概要　鉄筋コンクリート造地上14階建て、○○戸、工事高が10億円以上2010年竣工

工事内容　仮設、躯体補修、鉄部塗装、防水、シーリング工事ほか

予定工期　2022年8月～12月

【応募要項】

参加条件　①特定建設業の許可を受けている②資本金8000万円以上③国土交通省の「経営事項審査結果」を取得している④分譲マンションの改修工事に関わる5年以上の営業実績がある⑤過去3年間元請け完成工事高が10億円以上⑥過去3年以内に、元請け8000万円以上のマンション修繕工事の6現場以上の施工実績を有する⑦現場代理人を常駐できる

提出書類　①会社案内・建設業許可証写し②工事実績表※分譲マンション改修工事元請け実績表直近3年分（請負金額記載）③直近3年分の財務諸表④有資格者リスト⑤現場代理人の経歴書

提出期限　4月10日

提出先　〒・住所・組合あて

問い合わせ　○○一級建築士事務所　電話03（××××）××××　メールアドレス××××@××××××.××

施工会社の書類審査

		選考基準	A社	B社	C社	D社	E社
提出書類	見積参加申込書	公募した書類がそろっているか	○	○	○	○	○
	会社概要		○	○	○	○	○
	主要工事実績表		○	○	○	○	○
	経営事項審査結果通知書		○	○	○	×	○
	会社組織図等		○	○	○	○	○
一般審査	業種区分	―	ゼネコン	ゼネコン子会社	改修専門会社	改修専門会社	管理会社
	建設業許可番号	特定建設業					
	本店所在地						
	資本金						
	創立年（営業年数）						
	認証取得ISO						
	従業員数　総数						
	従業員数　技術系従業員						
	従業員数　事務系従業員						
	有資格者　一級・二級建築士						
	有資格者　一級・二級建築施工管理技士						
経審	総合評点（P）	700点以上					
	経営状況評点（Y）	500点以上					
	財務諸表（令和元年−3年度）						
実績調査	直近3年分の分譲マンション元請け工事実績表　売上高（令和元年−3年度）						
	うち分譲マンション改修高（元請け）						
	マンション改修高の割合						
	件数（令和元年−3年度）						
	うち元請けで○○○○万円以上の件数						
	最大工事費						
	最長工期						
評価	審査基準との合致						
	現場代理人の経歴書						
	判定						

建設業許可番号
・建設業を営む会社や事業者がどのような種類の建設業許可を取得しているかを表す番号。複数の都道府県に営業所がある場合には、国土交通大臣の許可、１つの都道府県内にのみ営業所がある場合は、その都道府県知事の許可を受けている。

経営事項審査（経審）
・公共工事を直接請け負う（元請けの）場合に受けなければならない審査のこと。「経営状況評点（Y）」＋「経営規模等評点（X・Z・W）」＝「総合評点（P）」という計算式で、経営状況評点（Y）が最も大きな割合を占める。

財務諸表
・重要なのが財務三表といわれる「貸借対照表」「損益計算書」「キャッシュ・フロー計算書」。分析することで企業の財政状態、経営成績、実際の現金の出入り管理などを客観的・数値的に把握することができる。

分譲マンション元請け工事実績表
・売上高の中でマンション改修高の比率が大きいほど、マンション改修における会社の専門性がうかがえる。

現場代理人
・現場代理人は、工事現場における会社の代表。複数の下請け会社作業員の管理から住民対応まで、工事の善し悪しは現場代理人にかかっているともいえるため、特定の人の常駐が望まれる。経歴は、現在の会社での担当物件数を尋ねたい。

かながわマンション
ネットワーク通信

広告ページ

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 浜よこ **大和ライフネクスト 株式会社**	横浜支社 横浜市西区みなとみらい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 神浜川よこ **株式会社 東急コミュニティー**	マンション事業本部第二事業部 （神奈川エリア担当） ✉0120-011-109 http://www.tokyu-com.co.jp	マンション・ビルの管理運営を基盤に、工事業などを融合させ、資産価値向上に向けたサービスを提供しております。
マンション管理 川 **株式会社 日鉄コミュニティ**	〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-2-4 岩本町ビル ☎03-6858-8555（大代表） http://www.ns-community.jp	日鉄興和不動産㈱グループの管理会社。安定した基盤をもとにキメ細かい管理組合様対応を行います。建替えや再開発等マンション再生も親会社とともにお手伝いします。
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 浜よこ **明和管理株式会社**	東京都渋谷区神泉町9-6 第2明和ビル ☎03-5489-7803 http://www.meiwa-kanri.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 横浜市西区南幸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 浜川よこ央 **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 FAX03-3401-4911 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。管理費節減にお役立てください。
保険 浜川よこ **株式会社 住宅あんしん保証**	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階 ☎03-6824-9440 FAX03-3562-8031 k-karasawa@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7,000棟超で約9割は管理組合様のリクエストです。
保険 湘 **株式会社セゾン 保険サービス**	東京都豊島区東池袋4丁目 21番1号アウルタワー 4階 ☎03-3988-1526 https://www.saison-hoken.co.jp m-iwasaki@saison-hoken.co.jp	マンション保険の専任スタッフが現地視察やヒアリングなどから「必要な補償」「最適な商品」を提案します。事故発生時にも専任スタッフが保険金請求をお手伝いします。
保険 浜川 **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 FAX03-6800-1779 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700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。

設計コンサルタント

企業名	所在地	PR
設計・監理 神浜川よこ湘央 **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、新しい技術できめ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 神浜川よこ **株式会社 アール・エヌ・ゴトー**	川崎市中原区新城中町16-10 ☎044-777-5158 FAX044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者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 FAX045-521-0287 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つきあいの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持ってお応えでき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 横浜市泉区和泉中央南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 よこ **株式会社エスシー プランニング**	横須賀市大矢部2-2-6 ✉0120-152-223 scp@silk.ocn.ne.jp http://www.sc-planning.com	地元を誇りに思い、地元の皆様に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 浜川よこ **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網 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 浜川よこ央 **建装工業株式会社**	横浜支店 横浜市西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 FAX045-290-6097 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 神浜よこ **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年には業界草分け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、改修専門業者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 神浜川よこ湘央 **シンヨー 株式会社**	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigyo@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 神浜川よこ央湘 **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 http://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 よこ **株式会社富士防**	（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 エイワビル6階 ☎03-3549-3131 fujibow@bird.ocn.ne.jp	改修工事専業として、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 浜よこ央 **株式会社ヨコソー**	（本社）横須賀市森崎1-17-18 （横浜支店）横浜市都筑区早渕1-40-1 ☎0800-888-6191 info@yokosoh.co.jp https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110余年。確かな経験と実績を活かしながら、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 浜央 **株式会社 YKK AP ラクシー**	横浜市西区楠町10-8（神奈川営業所） ☎045-290-3222 FAX045-290-8363 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の安心と信頼。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 浜 **工藤建設株式会社**	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 FAX045-911-5951 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に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 浜川 **株式会社 神奈川保健事業社**	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 FAX045-778-1024 eigyou@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 浜川よこ **川本工業株式会社**	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 FAX045-662-2780 http://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は集合住宅の改修実績が年間約5000戸あります。設計・施工・改修後のアフターフォローまで、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 浜央 **京浜管鉄工業株式会社**	東京都豊島区目白2-1-1目白NTビル6F ☎03-6871-9961 FAX03-6871-9962 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 よこ **株式会社大神**	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 tokken-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 よこ **文化興業株式会社**	（本社）横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 eigyo2@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 浜よこ **三沢電機株式会社**	横浜市西区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 FAX045-253-4744 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 浜央 **AGC ポリマー建材株式会社**	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業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 浜よこ **カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社**	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年間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ク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を取り扱っております。
塗料メーカー・販売 神浜川よこ湘央 **関西ペイント販売株式会社**	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に有益である「環境配慮形高性能塗料」を開発・提供することで貢献していきます。
床材等建材メーカー 浜央 **タキロンマテックス株式会社**	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 FAX03-5781-8130 https://www.t-matex.co.jp	防滑性塩ビ床材「タキストロン」「タキステップ」、扉・EV等向け粘着剤付き化粧フィルム「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板「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 浜央 **田島ルーフィング株式会社**	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けとして、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 川 **Sto Japan 株式会社**	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で弊社工法が数多く採用されております。

企業名は五十音順に掲載しております

加入するネットワークの略号▶

神 神管ネット　浜 浜管ネット　川 川管ネット
よこ よこ管ネット　湘 湘管ネット　央 県央ネット

NPO浜管ネット 技術者部会

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。

【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541

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 **有限会社鹿窪建築設計**	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**	横浜市南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp	小島孝豊 **株式会社ＩＫ都市・建築企画研究所**	東京都港区芝浦3-6-10-307 ☎03-3457-6762 http://www5.ocn.ne.jp/~ik-archi
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 **株式会社英綜合企画設計**	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkei.com
岡田和広 **株式会社耐震設計**	〒107-0013 東京都豊島区東池袋1-27-8-6F ☎03-3353-3352 http://www.taishinsekkei.com	町田信男 **有限会社トム設備設計**	横浜市南区榎町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**	横浜市都筑区茅ケ崎中央44-5-503 ☎045-532-9260 https://moa-planning.jp		

築42年、3回目の大規模修繕工事
各戸バルコニー手すりをアルミ製に更新

鷺沼ライラック管理組合（NPO川管ネット正会員）

鷺沼ライラック管理組合の特徴は、理事会とプロジェクトチームの両輪で組合運営、修繕等の維持保全を行っている点である。

“マンションの今後を考える”「プロジェクトチーム」は2011年、理事会の下部組織として発足。高架水槽撤去、耐震診断基準適合取得、ウェブサイト構築、給水システムの直結直圧化、専有部を含めた給排水管改修工事、屋上防水などを行ってきた。

林康之理事長は「1回目の大規模修繕工事では戸当たり16万円の不足が出たため、修繕積立金を3回にわたって値上げし、駐車場使用料を修繕積立金に充当するなどの努力をしてきました」とマンションの歴史を振り返りながら、その苦労を話す。

耐震診断基準適合取得は2012年。旧耐震建物であることから川管ネットに相談し、「それをきっかけに入会。セミナーやアドバイザー派遣、相談会等を利用して勉強会を積み重ねてきた」と林理事長。これよりプロジェクトチームから川管ネット運営メンバーを輩出し、活動を行っている。

工 事 概 要

○工事名／鷺沼ライラック第3回大規模修繕工事
○建物概要／ 1980年（昭和55年）3月竣工・RC造・5階建て・2棟＋管理棟・90戸
○発注者／鷺沼ライラック管理組合
○設計・監理者／㈱汎建築研究所
○施工者／建装工業㈱、三和アルミ工業㈱（手すり工事）
○主な工事内容
仮設工事／下地補修／外壁・鉄部塗装／外壁目地・開口部まわりのシーリング／各戸バルコニーの手すり更新／その他（ごみ置き場の新規扉・換気扇設置、駐車場のライン引替え、外灯の新規更新など）
○工事期間／ 2022年4月～ 2022年9月

3回目となる大規模修繕工事は第2回から17年目、コロナ禍で計画・検討が難しい中での実施となった。

矢野泰弘委員長を中心に住民間のコミュニケーションを図りながら工事計画を立て、理事会や委員会の議事録の掲示、全戸配布を実施。意見、投稿、要望はできるかぎり聞いた。CGによる外壁塗料色案、手すり補修の履歴から交換と修繕の比較など、住民がいつでも見ることができるように整えた。劣化状況のデータや工事仕様、その根拠などもポスターセッションとして集会室に掲示した。

工事説明会は希望者による最少人数で実施したほか、その様子を動画配信（インターネット視聴）、DVD媒体として自宅でも見れるようにした。

今回の工事では南側ベランダの手すりをスチール製からアルミ製へ全戸取替えを実施。40年メンテナンスフリーで、修繕費の削減になるという。

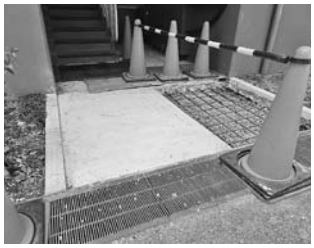
また、階段入口の土間も鉄筋メッシュ打ち込んでスロープを形成。階段部分に手すりも設置し、川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度の交付決定を受けている。

林理事長は第3回大規模修繕工事が終わった現在、「これからは省エネ、防犯、バリアフリー、マンション管理計画認定制度を意識して次世代に引き継ぐことを考えていくべきだと改めて感じています」と話している。

各戸バルコニーのスチール製手すりをアルミ製に更新。隔壁版（パーテーション）、物干し金物の更新も実施した

新設するアルミ製手すりをロープで吊り上げている様子

1階階段部分にも手すりを新設。掲示板も更新



階段入口部分の土間のスロープ形成。階段部分の手すり新設含め、川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度に申請予定

孤独死事故など、相続人の捜索費用を補償

マンション管理組合事故対応費用保険

東京海上日動火災保険㈱は7月19日、「マンション管理組合事故対応費用保険」の開発、販売開始を発表した。保険契約者は管理会社で、受託する管理物件で発生した孤独死等の事故に対応する保険となる。

対象となる損害は、分譲マンションの専有部分内で孤独死が発生した際に管理組合が被るもので、下記の費用を補償する。

①相続人の捜索費用
②相続放棄等の場合、相続財産管理人の選定申し立てにかかる費用
③孤独死等が発生した戸室の消臭・消毒費用のうち、管理組合が自己負担を余儀なくされる費用

分譲マンションの住戸内で死亡事故が発生する際、住戸内の清掃・整理は相続人が行う必要があるが、相続人がすぐに見つからなかったり、相続放棄が行われた場合などは、相続人捜索のための弁護士費用がかかる。また相続人が対応する、しないで事故後の対処が長引き、住戸内の清掃費用が管理組合負担となるケースもある。

管理組合の負担となる費用を補償する保険だが、「マンション管理組合事故対応費用保険」の契約対象は管理会社であり、個別の管理組合が同保険に加入することはできない。

その理由について、「保険の補償内容からいって、保険加入を希望する管理組合は住民の高齢化が進んでいるマンションで、保険金支払件数が多くなるからでしょう」とある保険代理店関係者は話す。「そもそも赤字になる商品は販売できないという理屈です」。

管理会社を契約者することで、引受可能物件も築浅から高経年マンションまで対象が広がり、東京海上日動にとっても商品価値が出てくるのだという。

管理会社にとっても、「マンション管理組合事故対応費用保険」を扱うことで、管理組合へのサービスの差別化が図れることになる。引受が難しい高齢化マンションでも東京海上日動と契約している管理会社に委託することで、保険に加入できるからだ。

管理組合にとって、損害保険のサービスも管理会社を選定する場合の要件に加わってくるといえそうだ。

EVENT

イベント情報 ■■

浜管ネット　☎045-911-6541

技術者部会・専門業部会合同セミナー
日　時：11月26日（土）18：00～
テーマ：映像で見せる・聞かせる 大規模修繕工事
会　場：かながわ県民センター 305会議室
（横浜駅きた西口徒歩5分）
参加費：会員無料、一般資料代1,000円

よこ管ネット　☎046-824-8133

設立20周年記念式典
日　時：12月4日（日）14：00～
会　場：横須賀文化会館中ホール
（京急線横須賀中央駅徒歩10分）

湘管ネット　☎0466-50-4661

マンション管理セミナー
日　時：10月8日（土）13：30～16：30
テーマ：管理組合運営に関わる裁判例
講　師：土屋賢司弁護士
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：10月22日（土）15：10～17：00
テーマ：マンション玄関扉リニューアル
講　師：㈱アイ・エス・神高良行氏
日　時：11月26日（土）15：10～17：00
テーマ：漆喰塗料でのウイルス対策
講　師：関西ペイント販売㈱・森田勝利氏
日　時：12月24日（土）15：10～17：00
テーマ：理事長の業務と理事会運営のポイント
講　師：湘管ネット・藤木賢和会長
日　時：1月22日（土）15：10～17：00
テーマ：2022年を振り返り、マンション管理の在り方を考える
講　師：湘管ネット・大内真紀子理事
参加費：会員無料、一般資料代500円

川管ネット　☎044-380-7163

セミナー&交流会
日　時：11月19日（土）18：15～
詳細未定（正会員と賛助会員の交流会）
会　場：川崎市生活文化会館てくのかわさき
（JR武蔵溝ノ口駅、東急田園都市線溝の口駅徒歩5分）

県央ネット　☎046-259-7399

セミナー
日　時：11月6日（日）13：30～16：00
テーマ：1．開口部の改修・蘇る給湯銅配管（更生工事）
2．国土交通省の長期優良住宅制度を利用した工事事例
会　場：プロミティあつぎ（小田急線本厚木駅徒歩3分）

大規模修繕工事現場見学会
日　時：12月3日（土）
秦野市内のマンションでの見学会を予定

新会員紹介

◆正会員

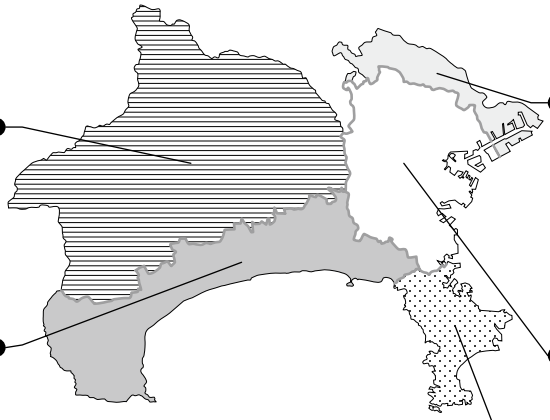
名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
シティコア藤が丘管理組合	浜管ネット	1	20	1984
財形元木マンション管理組合	川管ネット	1	36	1976
コモンヒルズ安針台丘の手管理組合	よこ管ネット	4	165	2001

◆賛助会員

名　称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
㈱　K　2	よこ管ネット	大規模修繕	1億円	1996

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：毎週月・水・金曜
無料相談開催日：毎週火・木・土曜（予約制）
開催場所・連絡先
まちづくり公社ハウジングサロン（クレール溝口）
☎/FAX.044-822-9380（予約は火～土曜9:00～16:00）

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　ヴェルクよこすか

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　FAX045-620-6299
〒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

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
108組合 26,067戸	44組合 7,024戸	67組合 10,930戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	252組合 49,528戸

※令和4年9月30日現在

ひとつひとつの仕事を丁寧に、そして大切にします。
お客様の良きパートナーであり続けます。
家庭から社会まで、豊かさの実現に貢献します。
～マンションの修繕工事、お任せください～

建装工業 横浜支店
〒220-0023
神奈川県横浜市西区平沼二丁目２番７号
TEL：045-290-6090　FAX：045-290-6097
URL：https://www.kenso.co.jp/

マンションライフの未来を考える
「KENSO-Magazine」掲載中