

かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

No.67

2023
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：藤木賢和
編集長：北見義紀
発行月：2023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

2p

全管連総会報告

**神管ネット・藤木会長が理事に就任
国土交通省ワーキンググループ参加へ**

3p

管理会社による第三者管理 第3弾

4p

**—住宅のリースバック、リバースモーゲージ—
マンション管理との接点、管理組合が留意する点とは？**

5p

**2024年4月1日
不動産の相続登記義務化へ**

6p

**マンション保険バスターズ
最近のホットな話題と事例紹介**

8p

**各地域ネット活動状況
川管ネット新事務所
オープニングセレモニー**

10p

**大規模修繕＋耐震改修＋エレベーター新設
菱興マンション管理組合（川管ネット会員）**

12p13p

広告ページ 賛助会員ガイド

14p

**ぼうさいこくたい2023出展
「よこはまマンション防災ネットワーク」**

15p

各地域ネットのイベント情報

全管連 2023年度通常総会を実施

9/19 於：江東区亀戸文化センター

神管ネット・藤木会長が全管連理事に就任 国土交通省ワーキンググループ参加へ



2023年度通常総会の様子

249,867戸（6月30日現在）。

2023年度の主な基本方針（事業計画）は次のとおり。

- ①区分所有法改正、マンション管理適正化法改正等への対応を積極的に行う（検討会や委員会、ワーキンググループ等に参加し、意見や要望書の提出を行う等）。
- ②マンションが抱える課題について情報共有し、事例紹介等を通じて会員への具体的な相談活動やセミナー活動につなげる（高齢化・一人暮らし・認知症・空き家・相続放棄・防災情報等）。

NPO法人全国マンション管理組合連合会（全管連・畑島義昭会長）は9月19日、江東区亀戸文化センター2階大研修室で令和5（2023）年度通常総会を開いた。全管連の組織状況は、全国の19管理組合団体・2,713組合・

◇
総会7号議案において、神管ネット・藤木賢和会長が役員に選出された。総会後の理事会では、全管連理事の役割として、国土交通省が今秋より設置予定のワーキンググループへの参加を担当することが決まった。

国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」は8月、とりまとめを公表。このとりまとめにある「今後の施策の方向性」のうち、下記の事項についてワーキンググループを設置し、具体化に向けた検討を行うとしている。

- ・マンション管理計画認定制度の認定基準の見直しに関する検討（「修繕積立金の安定的な確保」等）
- ・マンション標準管理規約の見直しに関する検討（「管理不全マンションへの対応」等）
- ・管理業者が管理者となる場合も含めた外部専門家の活用のあり方に関する検討（「管理組合役員の担い手不足への対応」等）

全管連 区分所有法制改正へ意見書提出

全管連は4月11日、法制審議会区分所有法制部会に法改正に関する要望書を提出。8月7日には「区分所有法制の改正に関する中間試案に関する意見募集」に対し、会員各団体から出された意見書を取りまとめ、法務省民事局に提出した。

中間試案に関する全管連意見書の主な内容

<第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策>

1 集会の決議の円滑化

(1)所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
・裁判所は、区分所有者、管理者、理事の請求により、所在等不明区分所有者の除外決定をすることができる。

【意見】多数意見は原案に賛成（区分所有者個人は限定され、管理者、管理組合法人が申し立てるべき）。

(2)出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
・集会の議事は、出席した区分所有者およびその議決権の一定の多数で決する。

【意見】可能とする決議の範囲により、さまざまな意見があった。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1)所有者不明専有部分管理制度
・所有者不明の専有部分を管理するための新たな財産管理制度を設ける。

【意見】原案に賛成（全管連の一致した意見）。

(2)管理不全専有部分管理制度
・管理不全の専有部分を管理するための新たな財産管理制度を設ける。

【意見】多数意見は原案に賛成（一部、実効性を疑問視する意見あり）。

(3)管理不全共用部分管理制度
・管理不全の共用部分を管理するための新たな財産管理制度を設ける。

【意見】原案に賛成（全管連の一致した意見）。

(4)法定の多数決割合の緩和
・多数決割合を単純に引き下げる案。

・客観的事由（権利侵害のおそれや築年数）がある場合には多数決割合を引き下げる案。

・多数決割合を維持しつつ出席者の多数決による決議を可能とする案。

【意見】要件緩和の方向性には賛成するものの、多数決割合の引き下げと客観的事由の組み合わせについてさまざまな意見があった。

(5)規約による多数決割合の緩和
・多数決の割合を、区分所有者の頭数だけでなく議決権についても、規約で「過半数」まで減する。

【意見】賛成と反対で意見が分かれた。

(6)管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）
・「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行うことができるよう、相互に協力しなければならない」という規律を設ける。

【意見】努力義務ではなく、法的義務として規定すべき。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1)他の区分所有者の専有部分の保存請求
・区分所有法6条2項の規律について、「共用部分の使用又は保存」に改める。

【意見】原案に賛成（全管連の一致した意見）。
(2)専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）
・専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる規律を設ける。

【意見】法律で配管の全面更新等を追認する方向性には賛成であるものの、これを「専有部分の使用等を伴う共用部分の管理」という類型に整理することには反対。

・法人化されていない管理組合についても検討していただきたい。
・このような不適切な整理がされるのであれば、現行法も、標準管理規約の示すやり方にしたがって、問題なく工事を実施できているので、規定を設ける必要はない。

(3)管理組合法人による区分所有権等の取得
・管理組合法人は区分所有権等を取得できるとする規律を設ける。

【意見】原案に賛成（全管連の一致した意見）。
・法人化されていない管理組合についても検討していただきたい。

(4)区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み
・国外居住の区分所有者の専有部分の管理のため、国内管理人を選任する規律を設ける。

【意見】国内管理人の義務化に賛成。
・国内管理人に、訴状等の送達受取人としての地位を与えてもらいたい。

(5)共用部分等に係る請求権の行使の円滑化
・共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても管理者が請求権を代理して行使できる規律を設ける。

【意見】原案に反対。
・共用部分等に係る請求権は、区分所有者の団体に帰属するという理解を前提とした立法がなされるべきである。

(6)管理に関する事務の合理化
(1)集会におけるウェブ会議システムの活用

【意見】原案に賛成（全管連の一致した意見）。

(7)区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化
・区分所有建物が全部滅失した場合、区分所有建物が全部滅失した時から起算して「5年」が経過するまでの間は、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる。

【意見】原案に賛成（全管連の一致した意見）。

(8)第三者を管理者とする場合の監事の選任
・区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、監事を選任しなければならないとする規律を設ける。

【意見】原案に賛成（全管連の一致した意見）。

管理会社による第三者管理方式 第3弾

組合運営に関わりたくない区分所有者ニーズで管理者業務拡大も 規約違反、法律違反、利益相反が行われている実態に着目を！

■増加する「理事会なし」管理組合

- ・「高齢化で成り手のない役員を選ばなければならない悩みが解消できた」
- ・「管理のプロである管理会社に任せて、組合運営の負担がなくなった」
- ・「管理者方式に変更してやっぱり楽になった」

以上の発言は、第三者管理により管理者業務を進める、ある管理会社の区分所有者向け広報誌から抜粋したものである。

こうした管理組合の運営に関わりたくない区分所有者のニーズが管理会社による第三者管理を拡大させているのだ。

マンション管理業協会が実施した「マンション管理トレンド調査」によると、2022年時点で管理者業務を「受託している」「今後受託を検討している」と回答した管理会社は159社で、82件だった2020年と比べて約3割増加していた。

また、管理者業務を受託する管理会社のうち、「理事会なし」方式の採用が約7割（80件/113件）だった。

■規約違反の書面理事会で布石!?

区分所有者の「組合運営に関わりたくない」「理事会活動が負担」という声を管理会社による第三者管理に結び付けようと、まずは理事会を集会形式にせず、書面だけで議案を検討する方式を提案している管理会社もある。

「理事会がなくなれば、こんなに楽になるんですよ」と管理会社による第三者管理への布石を打っているかのようだ。「各自が都合のよいときに議案をじっくり確認し、あとはメールで済ませる。理事会に参加する必要もなくなったので良い取り組みだと感じた」という理事長の言葉が前述の広報誌に載っていた。

ところが標準管理規約によれば、理事会は、迅速な対応が必要な例外を除いて「本人が出席して議論に参加し、議決権を行使することが求められる」とされている。

つまり、原則的に書面やメールでは全員の合意であっても決議は認められないのが、「管理のプロ」として当然の理解である。

このため、集会方式の理事会をやめてメールを活用した理事

会運営の提案をすること自体、規約違反を勧めているのも同じ。管理会社に任せていけば安心といえるのか、はなはだ疑問である。

■保管口座の通帳・印鑑「どちらも保管」76%

マンション管理適正化法違反も堂々で行われている。

適正化法、同法施行規則では、管理会社が管理組合等名義の「保管口座」や「収納・保管口座」について、印鑑や引出し用カード等を管理することを禁じている。

しかし、国土交通省が2023年2月～3月に管理会社45社に実施した調査によると、管理会社が管理者となる場合の管理状況で、管理組合保管口座の通帳と印鑑を「どちらも管理会社内で保管」とした回答が76%もあった。

■管理会社版の第三者管理ガイドライン作成へ

管理会社お任せの場合の業務発注では、管理会社の関連会社が受注しているケースが多い。金額も相場と比べると高額となり、管理会社とトラブルになったり、不信感を抱く管理組合からの相談の大きな要因になっている。

管理会社による第三者管理の懸念材料は何よりも「利益相反」である。「管理組合の利益を損なう行為」として、「留意する必要がある」との指摘が多い。

管理者（管理会社）が発注者として、自身の管理会社または関連会社が受注することは明らかに問題である。

先の国土交通省の調査では、利益相反に留意した取組事例として、管理者は管理業務の部署とは異なった部署で内部監査を凶るなどという回答があった。そのような回答でよとしているのが不思議であるが、現実的にその程度のレベルであるのが実態だ。

国土交通省では今秋より、有識者によるワーキンググループを設置。利益相反の防止、外部専門家による監視・チェック体制など、管理会社が管理者となる場合に留意したガイドラインをまとめる方針だ。

..... 標準管理委託契約書を改訂

カスハラ、労働環境の改善、感染症流行時の対応等を規定

国土交通省は9月11日、マンション管理計画認定制度の創設、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等、近年のマンション管理を取り巻く環境の変化を踏まえ、マンション標準管理委託契約書（および同コメント）を改訂、公表した。

改訂後のマンション標準管理委託契約書・同コメントは、国土交通省のホームページからダウンロードすることができる。

主な改訂内容

- 書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応
- ・書面の電子化やITの活用規定等の整備
- ・WEB会議用機器の調達に関する業務範囲や費用負担の明確化
- 担い手確保・働き方改革に関する対応

- ・カスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備
- ・管理員・清掃員の計画的な休暇、勤務時間外の対応の明確化
- マンション管理業の事業環境の変化
- ・感染症の流行、組合員等の認知症により管理事務の適正な遂行に影響を及ぼすおそれがある場合の協議
- ・孤立死（孤独死）等、専有部分における事件・事故の際の対応
- その他
- ・（逗子のマンション法面崩落事案を踏まえ）管理業務範囲が明確に規定されるための管理組合、管理業者双方の明示的な確認
- ・個人情報保護に関する規定
- ・宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充（長期修繕計画等の写しの提供、点検・検査・調査の有無、管理員業務や清掃の内容等の開示）

一住宅のリースバック、リバースモーゲージ マンション管理との接点、管理組合が留意する点とは？

自宅に住み続けながら老後の生活資金が得られる、相続手続きがスムーズになるなどの理由によって、近年高齢者世帯を中心にリースバックやリバースモーゲージを活用した不動産取引が増加傾向にある。

とはいえ、リースバック等は住宅の新たな取引形態であり、制度の内容や契約等について利用者の十分な理解を得ておらず、トラブルに発生するケースも同時に増えている。

トラブルは利用者個人と不動産業者等の事業者との間で発生するケースが多いが、リースバックは自宅を売却することになるため、マンションでは管理組合員ではなくなるなど、マンション管理における留意点の理解も必要といえる。

ここでは国土交通省作成の『住宅のリースバックに関

するガイドブック』と『マンション管理センター通信』2023年1月号20p「リースバックの利用とマンション管理の留意点を考える」を参考に、リースバック等の利用についての留意点などを紹介する。



『住宅のリースバックに関するガイドブック』

国土交通省は令和4年5月、住宅の「リースバック」について、その特徴や利用例、トラブル例、利用する際のポイント等を取りまとめた消費者向けのガイドブックを作成・公表した。

リースバックとリバースモーゲージについて

	リースバック	リバースモーゲージ
内 容	所有者が自宅住戸を事業者等に売却して資金（現金）を得るとともに、売却したあとの住戸を従前の所有者が買主である事業者等から借りて（賃貸借契約）、毎月家賃を払いながら、住戸に継続して居住する仕組み	自宅住戸を担保に生活資金を借り入れし、自宅住戸に継続して住み続け、所有者が死亡したときに担保となっていた不動産を処分（事業者等が取得）し、その売却金額で借入金を一括返済する仕組み
住 戸 の 取 扱 い	契約時に売却	事業者が抵当権を設定
利用者の法的地位	賃借人（組合員資格の喪失）	所有者
月 々 の 支 出	賃料（賃貸借契約）	利息分のみ弁済
そ の 他	一定期間の経過後、利用者が事業者等から買い戻すことができるような取り決めもできる	期間中の元金返済は行われなため、債務残高は減少しない

リースバック利用例 ※ガイドブックより

高齢者施設への住み替えに利用した例

高齢者施設への転居を決意。月々の費用は年金収入で支払いを想定していたが、入居時の一時金のため、まとまった資金を準備する必要が発生した。入居可能となるまで生活環境を変えたくなかったことなどから、リースバックを選択。施設への入居が可能になり次第、転居できるよう、借主から中途解約できる条項の入った賃貸借契約を交わした。

こんなトラブルに注意しよう ※ガイドブックより

- CASE1 強引な勧誘で契約してしまい、後々解約を申し出たら高額な違約金を請求された！
- CASE2 支払賃料の合計額が数年で売却価格を超えることに後々気づいた！
- CASE3 市場での取引価格より著しく低額な代金で売却してしまった！
- CASE4 当初思っていた話と実際の賃貸借条件が違い、住み続けられない！

判決例

原告が望む内容とかけ離れた方向に誘導

令和4年2月28日東京地裁

【当事者】

原告 X：高齢の単身区分所有者（取引当時80歳）
被告 Yら：宅建業者、不動産コンサルティング会社ら

【事件の概要】

Xは、管理費等の滞納があり、管理組合を債権者とする強制競売開始決定がなされ、本件マンションの差押えがなされていた。Xは融資を受ける意図でYらに相談。Yらは、500万円で本件マンションを売却する売買契約書と、Xを賃借人とする賃貸借契約書に署名させた（リースバック契約）。

Yらは、Xとのリースバック契約の3週間後、本件マンションを第三者に1,250万円で転売し、その第三者も約1か月後に1,950万円で再転売した。

【裁判所の判断】

Xにとって、リースバックは望んでいた内容ではなかったものの、Yらが買戻しを約束したため、Xは売買契約を交わしても所有権は失わずに済むと考えた。

Yらは、500万円は市場価格よりも著しく低廉とはい

えないと主張するが、取引の経緯等が不自然で、Yらは本件マンションを低廉な価格で取得し、転売して利益を得ようとする企図のもと、Xが望む内容とはかけ離れた方向に誘導し、本件マンションをだまし取ったと認めることができる。

よって、裁判所はXの損害を認めた。

マンション管理上の留意点

- ・リースバックによって直ちに区分所有者の変更が生じる
- ・従前の所有者は、自宅を売却することで所有権を失い、賃借人となる（組合員資格を喪失する）
- ・従前の所有者が滞納していた場合、リースバックの時点から、従前の所有者のみならず事業者に対しても請求することが可能となる
- ・ただし、リースバック契約時の売却代金から滞納金の支払いが可能となるため、契約と同時に滞納金の処理を行うことができる（管理組合に事前情報が必要）
- ・新たな組合員の資格を得喪する際、「区分所有者変更の手続き」「総会招集通知先の届出」等、管理組合に対して適切な手続きをとるよう要請する必要がある。
- ・現役員がリースバックを利用した場合、管理組合は後任の役員を選出しなければならない（役員資格がなくなるため職務継続義務は生じない）
- ・事業者は早期の転売を予定しているケースもあり、管理組合活動に積極とはいえない可能性がある（リースバックが拡大すると、管理組合運営に支障を来す）

リースバック等は新しい住宅の取引形態として、マンションでも今後拡大する可能性がある。しかし、利用しようとする個人にも、管理組合にも十分な情報が行きわ

たっていない。また、直接の法的規制もない。

このように十分な知識や情報がない中で、リースバック等が利用されはじめようとしているのである。管理組合としても、マンション管理上の留意点だけでも把握しておく必要があると言えよう。

コメント

リースバックはその場しのぎの対処療法 事業者に対する取締法規の整備も必要

濱田・岡本法律事務所

弁護士 濱田 卓 氏（浜管ネット個人賛助会員）



分譲マンションの区分所有者が（リバースモーゲージではなく）リースバックを検討する場合、その多くが経済的危機に瀕していると思われます。

既に管理組合等から区分所有権の競売を申し立てられてしまっているケースもあるでしょう。

このようなケースでは、リースバックはその場しのぎの対処療法となるにすぎず、居住者（前区分所有者）はそう遠からぬ時期に住み慣れた我が家から退去せざるを得なくなることが多いと感じます。

その過程で管理組合も、①リースバック業者（現区分所有者）が滞納管理費等をスムーズに支払わない、②転売が繰り返されて区分所有者の把握さえ困難、③居住者が区分所有権を喪失したこと（組合員ではなくなったこと）を理解できず駐車場使用契約の当然の継続を希望してくるなど、トラブルに遭遇することがあります。

将来的には何らかの法整備（事業者に対する取締法規）が必要だと考えます。

2024年4月1日 不動産の相続登記義務化へ

民法等の一部改正で2024年4月1日より、不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されることになった。3年以内に手続きをしないと10万円以下の過料の対象となる。

法改正の背景には、所有者不明な不動産が増加し、所有者の探索に時間と費用がかかっていることがあげられる。高齢化が進むマンションでも単身高齢者の相続人不明問題が今後増加していくと考えられる。

マンション売買では不動産業者等の事業者が『区分所

有者変更届』のサポートを行っているが、親族間の相続では区分所有者が変更した場合に専門家の関与がないケースが少なくない。

相続人（新しい区分所有者）が不明だと、管理費等回収や総会招集通知先などの管理組合運営に支障を来すことにもなる。

相続登記義務化に合わせて、管理組合への『区分所有者変更届』の提出も周知し、所有者不明住戸対策を講じること一考といえるだろう。

コメント

空き家、滞納問題の予防のためにも
専有部分のスムーズな承継への取り組みを
司法書士行政書士マンション管理士事務所 eリーガル
代表 浦町 謙太郎 氏

（神管ネット個人正会員、浜管ネット個人賛助会員）



マンション居住者の高齢化に伴い、今後、組合員の相続が増加するものと考えられます。

相続登記は組合員自身やその家族が個別に取り組むべきことのように思えます

が、相続登記が長期間行われないことによって所有者不明専有部分が発生すると、空き家の問題や管理費・修繕積立金の滞納等にもつながるおそれがあるため、管理組合運営にも影響を及ぼす可能性があります。

そういった問題の発生を予防するためにも、今回の相続登記義務化をきっかけとして、遺言・生前贈与・家族信託など生前にできる専有部分のスムーズな承継を促すような事前準備についての説明会・相談会・パンフレットやチラシの配布等の啓発活動に管理組合として取り組まれるとよいのではないのでしょうか。

マンション保険 最近のホットな話題と事例紹介

保険料率改定及び商品改定が来年再び



株式会社保険バスターズ。
(マンション保険バスターズ)
東京支店 支店長
首藤 恭仁
(浜管ネット、川管ネット賛助会員)

《話題① 免責(自己負担)金額について考える》

現在、契約条件である免責(自己負担)金額の設定は、よほど損害率が高い契約者として保険会社から指定を受けない限り、各保険会社の最少設定(0円or1万円)で契約できるようになっています。

このため、管理組合から要望もないのに、更新見積書で5万円・10万円・20万円のような高額免責金額が設定されている場合、それは、担当代理店の裁量によるものと考えられます。

契約者にとっては、自己負担がないほうが、管理組合会計や居住者家計に負担が生じないため、好条件であることに間違いありません。

しかし、近年、マンション共用部分の保険で高額な免責金額を設定する例が見受けられるのには理由があります。

それは、保険料の高騰と事故件数の抑制です。

保険料の高騰については、料率改定のたびに保険料負担が増えてきているケースが多く、それも1割増とではなく2倍・3倍というケースもあるため、高額免責金額を設定して保険料を圧縮しようとする試みです。

実際に、どの程度、保険料の差が生じるかを表記します。

《事例》Aマンション管理組合

免責金額	保険料	差額
最少	1,603,510円	
5万円	1,463,740円	▲139,720円
10万円	1,295,660円	▲168,080円

〔条件〕

総戸数37戸、1991年築、5年契約一括払
地震保険あり、水災補償なし、施設賠償あり
(見積比較後、最安保険会社にて標準的設定)

免責金額を増やせば保険料は確かに安くなります。しかし、保険請求の際の受取額は少なくなるわけで、削減保険料とのバランスで言えば、この管理組合の場合、5年間で「該当事故が1件なら高額免責金額が得」「2件なら微妙」「3件なら最少免責金額が得」ということになります。

損得は5年経ってみないとわかりませんが、これまでの事故発生頻度や損害金額からある程度の予測はできるものと思われれます。

事故件数の抑制については、ようやく少しずつ浸透してきました。主要保険会社は現在、事故件数カウント期間における件数次第で更新保険料が変わる仕組みになっています。

実際に、事故件数によって、どの程度、保険料の差が生じるかを表記します。

《事例》Bマンション管理組合

事故件数	保険料	差額
0件	1,519,400円	
1件	2,142,730円	+623,330円
2件	2,805,090円	+662,360円
3件	3,350,450円	+545,360円

〔条件〕

総戸数30戸、1978年築、5年契約一括払
地震保険あり、水災補償なし、施設賠償あり
個人賠償あり、免責最少設定
(見積比較後、最安保険会社にて標準的設定)

1件の事故増での影響はかなり大きいことがわかります。カウント期間が保険会社によって異なるのは厄介ですが、少なくとも、カウント期間内に2万円の保険金を受け取ったばかりに保険料が60万円上がる、といった事態は避けなければいけません。

このため、管理組合のルールとして、少額請求はしないと決めるケースもあり、少額請求しないのであれば初めから高額免責金額を設定し、保険料を抑えようとするのは理にかなった判断ではありません。

ただし、現在、カウント期間は5年契約のうちの最長2年間ですが、契約当初に免責金額を設定すると5年間を通して(カウント期間外も)自己負担が発生することになります。

カウント期間外は免責金額最少で、期間に入るところから免責金額を増やして差額返金してもらおうことができないのかという問い合わせもあります。

これは可能な保険会社と不可能な保険会社があります。

《話題② 事故件数カウント誤り続出》

前項記載の通り、事故件数が保険料に与える影響が大きい中で、各所でカウントの誤りによる間違った保険提案が続出しています。

《事例》Cマンション管理組合

従来の担当代理店から、事故件数3件で年約96万円にて契約。その後、弊社への相談で正しくは2件と判明した。1件の漏水事故で原因調査費用と賠償とで2行表示になっていたのを2件扱いにしてしまっていたことが理由。

修正依頼し、約16万円を返金してもらった。

《事例》Dマンション管理組合

従来の担当代理店から、事故件数1件で約209万円の更新保険料の提示があった。

弊社への相談により正しくは0件と判明。更新前半年はノーカウント期間にもかかわらず件数に入れていた。

正しい件数にて約120万円で別代理店と契約し直した。

他にも、実際は事故件数2件、約400万円で契約できるものを、従来の代理店が件数10件、約1,300万円で管理組合に提案していたケースもありました。

いずれも、担当代理店が、事故件数カウントのルールを把握していないことから生じたお粗末な話なのか、高い保険契約を取るために意図的にやった話なのかはわかりませんが、どちらにしてもあり得ない話です。

とはいえ、逆に誤った過少件数で契約すると保険料は安くなりますが、告知義務違反となり、発覚すると本当に必要な事故の際に保険金が支払われないなど、最悪な事態になることも考えられます。

正しい件数の把握と申告をお勧めします。

《話題③ 大雨による損害》

今年も集中豪雨による損害が各所で生じています。川の氾濫や内水氾濫による浸水であれば、水災補償での対処となります。

ただし、保険会社の水災の定義は、地盤面から45cm以上の浸水などの条件があるため、軽度の損害では補償対象になりません。

また、ベランダなどから専有部への雨水の侵入はよく発生する事故で備えが大事ですが、ほとんどの保険会社では補償対象外です。

約款に、「風・雨・雪・雹・砂塵等の建物内部への吹込み、浸込みまたは漏入によって生じた損害」、いわゆる雨漏りには保険金を支払わないと明記されているためです。

約款に上記記載のない保険会社もあり、この雨水損害を補償対象にできる方法もありますが、そこは代理店の知恵と工夫が必要になります。

《次回料率改定が予定されています》

大手保険会社は、2019年10月、2021年1月、2022年10月と相次いで料率改定および商品改定を行ってきました。

2年以内の頻度ですので、5年契約の場合、その間に2回の改定を挟むことになり変化率の激しい更新となってきました。

2023年6月に、「火災保険参考純率改定のご案内」が損害保険料算出機構から発表されました。

各保険会社は、この参考純率に沿う形で料率改定を行わなければならないため、一定の商品設計期間を置いた後に改定という流れとなります。

前回、前々回の設計期間は1年2～4ヶ月ですので、今回は、来年夏から秋口辺りで10%～30%程度の値上げ改定になりそうです。

水災補償の料率も、都道府県単位から市区町村単位に細分化されます。リスクの高い地域は保険料が高くなります。

詳しくは、損害保険料率算出機構のホームページを参照ください。

<https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/>

《まとめ》

免責金額の正しい設定方法、免責金額を途中で変更する方法、事故件数のカウントルール、事故件数のコントロール、雨水の侵入による専有部損害を補償対象にする方法、来年の改定に向けてどのように準備すればよいか、など、限られた紙面では書ききれません。

個々のケースの対応は、マンション管理組合の保険に精通した代理店にご相談されることをお薦めします。

国土交通省

エレベーター事故は「命」にかかわる問題 適切な維持管理、契約に基づく保守点検の重要性を周知

シティハイツ竹芝エレベーター事故

発生日時：2006年6月3日19時20分ごろ

発生場所：港区特定公共賃貸住宅「シティハイツ竹芝」

建物概要：1998年3月竣工、SRC造・地上23階地下2階建て

エレベーター5基(住宅用2基)／シンドラーエレベータ製

事故概要：12階エレベーター出入口で、高校生がエレベーターから降りようとしたところ、戸が開いたままの状態エレベーターが上昇し、昇降口の上枠とかごの床部分の間に挟まれ、死亡した。

事故原因：ブレーキコイルの短絡により、ブレーキライニングが摩耗し、電磁ブレーキがかごを保持できない状態となったため発生した。〈2009年9月社会資本整備審議会昇降機等事故対策委員会(現：昇降機等事故調査部会)調査より〉

「16歳の命が伝えているもの」

エレベーター事故被害者遺族 市川正子氏

あの日一。

12階でエレベーターが停まり、扉が開き、息子が降り始めている最中、エレベーターは突然上昇したのです。

その体は、かごの床面と乗り場の出入口の上の枠、その間に挟まれました。40分、750kgの重量が息子の体にかかり続けたのです。

突然起きた戸開走行事故。扉が開いたまま突然上昇した事故だといった関係者がいました。

しかし、そうではありません。

保守点検業者が制御のマニュアルを持っていて、保守ポイントも知らず、保守点検報告書には保守点検の問題や対策、ブレーキの状態がわかる数字・写真・データ・記載がない。これらの状況の中で、この息子の事故が起きたのです。

事故後、再発防止のためにも事故原因を調査する事故調査機関の必要性を訴えながら、様々な団体とともに消費者庁の設置運動に加わりました。

そして、やっとのことで消費者庁に消費者安全調査委員会が設置された2012年、金沢市でエレベーター戸開走行によ

る死亡事故が発生しました。扉を開いたまま突然上昇したエレベーターの床面と上空口に、乗り込もうとしていた被害者の体が挟まれ亡くなったのです。

息子と同じような事故を二度と繰り返さないでと、46万人の署名を集め、既設エレベーターの危険を訴え続けてきた中での事故でした。

いつものように乗り、目的階に止まり、扉が開き降り始めている最中に、扉が開いたまま突然上昇したら、皆様はどうしますか？逃げられると思いますか？

既設エレベーターを含め、すべてのエレベーターの安全が必要だと、16歳の命が伝えているものとして訴え続けています。



港区シティハイツ竹芝の事故を受け、国土交通省では4つの再発防止に向けた主な対応を行っている。

昇降機は大前提として、子どもやお年寄りの方も含めて幅広い方が日常的に活用するもの、常に安全であることが求められる。また、昇降機は数多くの部品から構成される複雑な機械装置であり、適切な維持管理が重要である。

一方で、専門的な知識を持たない昇降機の所有者・管理者が自ら点検などを行うことは困難なため、保守点検業者が契約書に基づいて定期的に保守点検を行うことが必要となる。

そこで、所有者の方々が適切に維持管理できるように、昇降機の維持管理指針、標準契約書を作成している。

再発防止に向けた主な対応

- ①定期検査・報告書の見直し(2008年4月1日施行)
・定期検査における検査方法や判定基準の具体化
- ②戸開走行保護装置の設置義務付け(2009年9月28日施行)
・扉が開いたまま「かご」が動いた場合に「かご」が自動的に制止する装置の新設エレベーターへの設置義務化
・既設エレベーターには、2012年以降、戸開走行保護装置設置への補助を実施
- ③「保守点検の内容」の図書(保守点検マニュアル)の提出義務付け(2009年9月28日施行)
- ④「昇降機維持管理指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の公表(2016年2月19日)
・エレベーターの維持管理でなすべき事項や保守点検業者の選定の視点、契約する際の契約書のとりまとめたもの

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

9/30

第1回管理運営部会セミナー

9月30日17時30分～、かながわ県民センター 604号室で第1回管理運営部会セミナーを行った。テーマは「マンションは『管理を買え!!』」とし、マンション管理士で浜管ネット副会長の蜂須賀益美氏が講演した。

管理計画認定制度の認定を受けたマンションが順次公表されている中、事前確認審査に携わる蜂須賀氏が実際に制度に申請する際の留意点について説明した。

管理規約では、緊急時の理事長の専有部分立ち入り、管理組合の情報の閲覧申請などがきちんと盛り込まれているか。滞納額が全体の1割以内であるか。積立型保険は一般会計から支払っているか。組合員名簿は一年に一度は更新をしているか。蜂須賀氏は「認定を受けるためには基準をすべてクリアする必要があることを念頭に申請資料の整理に取り組んでほしい」と話した。



蜂須賀・
浜管ネット副会長

川管ネット

9/30

マンション管理基礎セミナー 長期修繕計画と大規模修繕工事

9月30日14時～、高津市民館大会議室で令和5年度第1回マンション管理基礎セミナーを行った。主催は川崎市住宅供給公社、川管ネットが実施業務を受託。講師は(公財)マンション管理センターの大谷治久・技術部長が務めた。講演内容は10月11日～24日まで閲覧用URLで動画配信する。

大規模修繕工事とは建物全体または複数の部位について行う大規模な計画修繕工事(全面的な外壁塗装等を伴う工事)を指す。そして計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事および改修工事をいう。大谷技術部長は、国土交通省が公表した長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドラインをもとに基礎知識を説明。修繕積立金の設定根拠を明確化にし、「組合主体で理解を深め、合意形成を図っていくプロセスが重要」と述べた。



マンション管理センター・
大谷技術部長

10/3

新事務所でオープニングセレモニー 中原区・スターブル中原に開設

10月3日9時30分～、武蔵中原の新事務所で開所式(オープニングセレモニー)を行った。

川崎市住宅供給公社は、これまで高津区のクレール溝口で開設してきたハウジングサロンのスターブル中原への移転に伴

い、今後は川崎区で運営する「すまいの相談窓口」と2拠点間で住まいに関するさまざまな相談に対応可能な体制を目指す。川管ネット事務所もスターブル中原に置く。

ハウジングサロン開設場所

川崎市中原区上小田中
6-34-24 スターブル中原
(JR武蔵中原駅徒歩8分)



新事務所の外観



開所式では川崎市住宅供給公社・金子理事長、川崎市住宅政策部・原嶋部長、川住ネット・永島理事長、川管ネット・宮島会長があいさつ。川崎市や公社職員、関係者ら20人以上が参加した

よこ管ネット

7/23

横須賀市主催「新任役員研修会」 肩の力を抜いた理事会運営

7月23日13時30分～、ヴェルクよこすか6階第1会議室で、新任役員研修会を行った。横須賀市主催、よこ管ネット企画・運営。よこ管ネットHPで動画を配信している。

今回、テーマを「肩の力を抜いた理事会運営」とし、認定NPO法人かながわ311ネットワーク理事の坂井誠仁氏(マンション管理士)が講師を務めた。

坂井氏は、理事の順番が回ってきたとき、まず「肩の力を抜いて」取り組むよう呼び掛けた。特に理事同士は「仲間」という意識を共有し、その上でマンションの基本ルール、年間スケジュール、事業計画、会計・資金等の把握を行い、役割分担をしながら理事会運営につなげていくことを勧めた。

坂井氏はマンション防災に特化して、自主防災組織や防災マニュアル策定支援などに携わる。マンションの基本は「とにかく自助」。被災すると矢面に立つのは理事で、理事会の判断で復旧スピードに差が出る。組合員が参加しやすい専門委員会によって理事会と住民の垣根を低くし、マンション全体の防災意識の継続する工夫も必要だと話した。



311ネット理事・坂井誠仁氏

9/3

よこ管ネット主催防災セミナー マンション防災活動の考え方と管理組合の役割

9月3日13時30分～、横須賀市総合福祉会館5階視聴覚研修室で、防災セミナーを行った。テーマは、「マンションにおける防災活動の考え方と管理組合の役割」で、認定NPO法人かながわ311ネットワークの伊藤朋子代表が講師を務めた。

冒頭に三浦半島断層群地震被害想定より、横須賀三浦地区の被害想定を確認。大規模地震発生時のマンション被害の実態と

はどういうものか、熊本地震の例などから統計や写真で説明を行った。

大災害が起こったときに自分自身がとる行動を時系列で整理しておく「マイタイムライン」の重要性を紹介。風水害における落下物や飛来物、雨の排水、土砂災害など、マンションは被害者になることもあるので、あらかじめとるべき対策を考え、マイマンションタイムラインを作成しておくことの重要性を述べた。

マンションの立地・構造・設備、住民の連携、安否確認ルール、地域との関係、初動マニュアルなど、自主防災計画や防災マニュアルの作成に取り組むことを勧めた。



311ネット・伊藤朋子代表

湘管ネット

7/8

2023年度第1回マンション管理セミナー 管理費等滞納パターンと回収方法について

7月8日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、2023年度第1回マンション管理セミナーを実施。今回は「マンション管理組合の資金にまつわる実情」と題し、佐藤永進氏（株）VAMOS代表が近年の管理費等滞納パターンと回収方法について、実例をもとに講演した。

滞納は意図的、破たん型、疾病型などパターンごとに理由があり、それぞれ滞納解消に向けた対応を行うことが理想的である。しかし、そこまで理事会の精神的負担や時間・労力の負担が求められるものではない。

そこで（株）VAMOSでは管理組合に対し、滞納管理費等を『代位弁済』する保証サービスを行っている。さまざまな事情で発生する滞納費用*1について、VAMOSが組合に支払い、VAMOSが取り立てるといったもの。督促・回収等の負担がなくなるだけでなく、滞納そのものの心配をしなくてもよい、「まったく新しい保証サービス」と佐藤氏はうたっている。

*1 すでにある滞納費の回収は対象外



株VAMOS代表・佐藤永進氏

7/22

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22日：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・予防課員

藤沢市消防局職員が火災予防と初期消火、マンションに設置されている消防用設備、避難はしご、自動火災報知器の説明を行った。

火災が起こった際、マンションで居住者等が初期消火で使用できる消火設備には消火器、屋内消火栓がある。消火器は延べ面積150㎡以上の場合、歩行距離で20mごとに設置。新規格の消火器でなければ認められないため、確認と早急な交換を促した。



藤沢市消防局課員が火災の未然防止策等を周知

屋内消火栓は、1号消火栓と2号消火栓を説明。1号は2人以上で操作することから、訓練の必要性を説いた。

8月26日：湘南の管理組合のための座談会その1

参加者が経験したり、悩んでいるマンションの運営・管理の問題等について、参加者間の座談会方式で意見や対策を話し合う第1弾。

役員の手不足、居住者間のコミュニティ形成、3回目大規模修繕工事の進め方、棟別の修繕周期をどう解決するか、再任を繰り返す固定理事会にどう抵抗するかなど、それぞれの参加マンションで取り組んでいる課題について、各参加者から対策の実例紹介など、情報や意見の交流を行った。



8月26日の座談会の様子

9月23日：湘南の管理組合のための座談会その2

座談会第2弾も参加者から自宅マンションの管理組合が抱える現状の課題や問題点をあげてもらい、参加者同士による意見交換を行った。

課題点として、ハード面では修繕積立金の値上げ案に反対する人が多い、大規模修繕工事を15年周期に延ばしたい、サッシ更新をしたいのにできないなど。

ソフト面では同じ理事長が再任を繰り返し独裁的である、管理会社が管理組合を仕切っているなど。同調者を増やそうにも無関心者が多く、管理意識のある少数派の声が通らずに公平性のある組合運営ができないといった問題があがった。

県央ネット

10/1

共用部火災保険・防水改修の考え方

10月1日9時30分～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム4でセミナーを行った。第1部のテーマはグッド保険サービスの伊藤昌弘氏が保険料の節減について。

損保各社の保険料は築年数や補償内容で大幅に増減し、各社の保険料比較は保険料の節減のためには不可欠である。また、近年は事故件数により保険料が大幅に増減し、高額な免責や継続契約不可といったケースも発生している。複数のマンション火災保険を手がかる保険代理店などの専門家に相談しながら節減方法を検討したい。

第2部では田島ルーフィングの山本忠資氏が防水層の不具合事例紹介と防水改修の考え方を解説。上塗り材の選定ミス、ジョイント部の処理不足によって起こる躯体への影響など事例をもって紹介し、防水改修工法はどのような手法を選定すべきかについて説明した。



「ユニコムプラザさがみはら」で開催

なお、県央ネットでは7月1日から事務所を移転。相談が増えている相模原市内マンションでの会員拡大を目指す。

新事務所

相模原市南区相模大野3-3-2
BONO相模大野サウルモール3F
「ユニコムプラザさがみはら」内

大規模修繕＋耐震改修＋エレベーター新設

マンションの将来は建替えか、長寿命化か… 3年かけ、方向性を「修繕・改修」と決議

川崎市宮前区 菱興マンション管理組合 (川管ネット会員)



写真右から里笠洋次理事長、塚本道弘副理事長、長期修繕計画委員会・戸塚典宏委員長

川崎市宮前区の菱興マンション管理組合は2023年5月、4回目の大規模修繕に耐震改修、エレベーター新設を加えた3大工事を完成させた。前回の大規模修繕から中17年。建替えか長寿命化か紆余曲折しながら管理組合がたどり着いた3大工事に今、大きな注目が集まっている。

3大工事実施までの経緯

自主管理を行いながら、2005年の第3回大規模修繕工事までは定期的な計画修繕を行ってきた。

2008年、1回目の耐震診断を実施。耐震性能不足（X方向のIs値0.38）。「耐震補強すると2億はかかるんじゃないの」という話もあった。

ベランダ側（南側）隣地は崖の上に木造住宅が建ち、東日本大震災の際には土砂災害の不安もあり、スペース的にも重機が入らない問題もある。

とはいえ、1回目の耐震診断は第三者機関の評定を受けていなかったため、実施設計・耐震補強における川崎市の補助金制度の対象外となっていた（10年後の2018年に再診断を行い、評定取得）。

2012年、自主管理から管理会社への委託管理に移行。2013年には再生検討コーディネーターとしてマンション管理士・平田英雄氏を迎え、本格的にマンションの将来に取り組みようと再生問題委員会を発足。3年間で住民説明会10回、アンケート3回実施ながら建替えか長寿命化かを協議し、最終的に2016年通常総会で、マンションの将来の方向性を修繕・改修（長期延命）と決議した。

2016年6月、修繕改修計画推進委員会を発足させ、耐震改修、エレベーター新設の検討も含め、今後の修繕計画の具現化に向けた協議に着手した。

2017年、2回目の耐震診断を実施。結果はX方向のIs値0.26だったものの、川崎市判定評価認定を取得する。マンションの立地環境から、土砂災害区域指定である南側の耐震改修が困難であるとし、共用廊下側（北側）での補強策の提案があった。

2018年、耐震環境の変更に伴い、耐震／建替え比較検討会を開催。第4回再生化アンケート（耐震改修を含む修繕改修・建替えの2択）では、改修61%、建替え39%（回収率94%）。

2019年1月の臨時総会で北側の耐震補修を提案したハル建築設計への耐震補強基本計画業務委託を決議。5月の通常総会でNプランニングへのエレベーター設置検討のための実施設計業務委託を決議した。

2020年は、管理組合が行う工事における専有部分のベスト対策の合意形成（3/4決議）、耐震補強とエレベーター新設を調整しながら3大工事の計画を推進。2021年の通常総会を通過して、施工会社の公募・選定。2022年3月の臨時総会で3大工事の実施を決議し、同年6月6日に着工した。

今後の目標は「100年持たせよう」

2023年5月31日、約12カ月を要した3大工事が竣工。6月1日、エレベーター落成式挙行。7月10日、3大工事竣工図書引き渡し、関係各社への感謝状贈呈式を行った。

■マンションデータ

所在地：川崎市宮前区	
1973年（昭和48年）6月竣工・2棟・総戸数83戸	
建物構造	RC（鉄筋コンクリート）造・地上5階建て
敷地面積	4,217.49㎡
建築面積	1,264.53㎡
延床面積	6,159.97㎡
管理費（月額）	一律10,000円
修繕積立金（月額）	一律24,000円
分譲会社	関東菱重興産（株）（現菱重工ステート（株））
建設会社	東急建設（株）
管理会社	（株）ライフポート西洋
管理形態	全部委託（2012年、自主管理から委託管理へ切り替え）
理事会	毎月1回、理事5人・監事1人
任期	2年（半数交代制）

エレベーターについては、2000年代前半から「エレベーターがなく、将来的にどうするのか？」という話が上がっていたという。それが東日本大震災により、耐震補強が優先され先送りにされていた。

築30年過ぎたころから、車いす生活の人が施設からマンションに戻れないという例が出てきた。

工事概要

【設計監理者】

- ・再生計画推進コーディネーター／平田マンション管理士事務所
- ・大規模修繕／（株）Nプランニング
- ・耐震改修／（株）ハル建築設計・（株）東京ソイルリサーチ
- ・エレベーター新設／島田信弘建築設計事務所

【施工者】

- ・建設塗装工業（株）

【大規模修繕工事】131,230,000円（税込）

- ・仮設（直接、共通）
- ・下地補修
- ・シーリング
- ・外壁塗装
- ・鉄部塗装
- ・防水（屋根、床）
- ・その他（バルコニー手摺、パーテーション、エキスパンション等）
- ・諸経費（現場管理費等）
- ・耐震改修・エレベーター新設取合工事

【サッシ改修】52,404,000円（税込）

【耐震改修工事】142,450,000円（税込）

- ・既存舗装撤去、土工事、杭工事
- ・外付け鉄骨ブレース加構設置
- ・耐震スリット設置
- ・鉄骨階段補強
- ・その他（塗装、防水、シーリング、金物、設備、外構等）

【エレベーター新設工事】56,760,000円（税込）

- ・エレベーター本体 増築
- ・給湯器交換
- ・諸経費（現場管理費等）

工事総額 382,844,000円（税込）

【助成金】

- ・川崎市耐震改修等事業…22,912,000円
- ・（公財）北海道環境財団／既存住宅における断熱リフォーム支援事業…5,502,000円

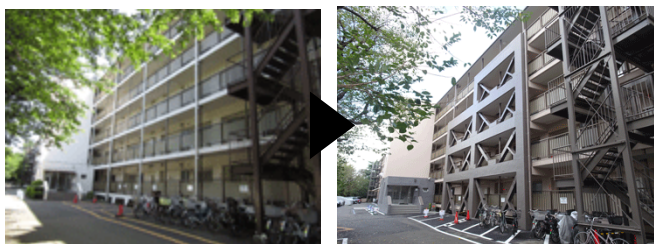
高齢者が増えるにつれ、将来を心配する声が広がり、一部組合員の反対意見もあったが、最終的には階数別の工事費負担を設定することで合意を得ることができた。

大規模修繕工事では断熱リフォーム支援事業を利用し窓サッシの改修も実施。幹線道路から聞こえる自動車の音も遮断でき、住民には好評を得ている。

管理組合の今後の目標は、3大工事で投資した分を取り返すべく、「100年持たせよう」というもの。実は、今回の工事で給排水設備を先延ばしにしたという課題も残った。

管理組合では長期修繕計画、資金計画の見直しを開始するため、早くも新たな委員会を立ち上げ、次のステップに向けて取り組みを進めている。

(工事写真提供：(株)ハル建築設計・建設塗装工業(株))



共用廊下外側に外付けフレーム新設



横から見る外付けフレーム（施工前、施工後）



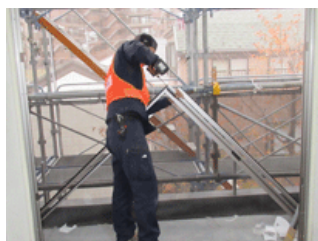
共用廊下住戸側壁に耐震スリット設置



地上階の出入口。前後2方向出入口タイプを採用



共用廊下側は、出入口前の住戸の給湯器を排気筒タイプに交換



サッシ改修（カバー工法、Low-E複層ガラス採用）



東芝エレベータ製 積載量：600kg 定員：9人 速度：45m/分 停床：6床（地上階+1～5階）



鉄骨材の組み立て状況



ブレース継手部本締め、継手部のボルト挿入状況



コメント

節目節目で住民説明会を開催 丁寧な合意形成の進め方が印象的

設計監理者（耐震改修工事）
JASO（耐震総合安全機構）理事
(株)ハル建築設計 代表

一級建築士 今井章晴氏

管理組合は2013年、建替えか修繕かの検討から始め、耐震改修・エレベーター新設と大規模修繕を一緒に実施しました。

弊社は2018年秋に耐震改修の提案から関わりました。管理組合は委員会を中心に検討を重ね、節目節目で住民説明会を開催し、丁寧に合意形成を図りながら進められて来たのが印象的です。

工事後、管理組合からは、地震の際に揺れが少なくなり安心になったとの感想をいただきました。そして何より、住民の方が駐車場からエレベーターに乗る姿を見て、良い工事に関わることができた喜びが湧いてきました。

神管ネット 神奈川県から事業受託

令和5年度マンション管理再生セミナー・管理組合交流会

神管ネットは9月15日、神奈川県から令和5年度マンション管理再生セミナー・管理組合交流会実施業務の委託を受けました。

業務の内容は下記のとおりです。

- (ア) マンション管理・再生セミナー
 - ・動画配信によるオンライン
 - ・管理セミナー 1回、再生セミナー 1回、合計2回
- (イ) マンション管理組合交流会
 - ・小田原、葉山町エリアにおいて各1回、合計2回

- (ウ) 契約期間
 - ・令和5年9月15日から 令和6年3月22日まで
- 内容、時期などの詳細は決まり次第、ホームページに掲載します。

3月19日、箱根町役場で行った
令和4年度管理組合交流会





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 リプレイス相談 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・ビルの管理、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 川崎小杉支店 川崎市中区小杉町1-403 武蔵小杉タワープレイング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.meiwaijsyo-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。「長期滞滞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 宇佐美山下町ビル3階 ☎045-227-8471 https://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10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	川崎市中区中原新城町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、地元の皆様へ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1-2-70 品川シーズンテラス18F ☎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 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 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  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  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  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 ☎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  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 ☎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  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 ☎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  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 ☎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  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 ☎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  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 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  文化興業株式会社	(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  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 ☎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  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  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。
メーカー  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  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 ☎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向け粘着剤付化粧フィルム「ベルビオン」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  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  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  県管ネット

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

ぼうさいこくたい2023 in 神奈川

「よこはまマンション防災ネットワーク」 パンフレット配布し、活動を紹介



▲よこはまマンション防災ネットワークの出展ブース



出展タイプは、講演やパネルディスカッション、ワークショップ、プレゼンテーション、車両展示や屋外テントでの出展など



関東大震災100年を迎え、震源地である神奈川県を開催地とした「ぼうさいこくたい2023」が9月17日(日)、18日(月・祝)、保土ヶ谷区の横浜国立大学で行われた。

神管ネット、浜管ネットは4団体で構成する「よこはまマンション防災ネットワーク」の一員として参加・出展。当日1万人以上の来場者（実施報告書は年度末に内閣府が公表予定）に対し、パンフレット配布などを通じて活動等を紹介した。

「よこはまマンション防災ネットワーク」構成団体

- ・認定NPO法人かながわ311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
- ・（公社）神奈川県マンション管理士会
- ・NPO法人横浜プランナーズネットワーク

ぼうさいこくたい2024は、2016年の熊本地震、2020年7月の九州豪雨等の災害を経験した熊本市で開催予定。

子ども転落防止対策

消費者安全調査委員会が ヒアリング

消費者安全調査委員会ではこのほど、事故等原因調査の対象として子どもの窓・ベランダからの転落事故を選定し、調査を開始。事故対策として注意喚起だけでなく、ハード面でも取り組みを検討しようと、9月22日、かながわ県民センターで神管ネットにヒアリングを行った。

マンションからの転落事故は昨年末からの7カ月間で6件発生し、7人の子供が死亡するなど、社会問題となっている。



最近の死亡事故

年月日	都道府県	事故の概要
R4. 10. 22	東京都	14階建て都営住宅で、4歳の男児が12階の外廊下から転落
R4. 11. 2	千葉県	高層マンションで、3歳の男児が25階のベランダから転落
R4. 11. 5	大阪府	4階建てマンションで、4階の居室の出窓から2歳の男児が転落
R4. 11. 13	青森県	11階建てマンションで、10階のベランダから4歳の男児が転落
R5. 3. 24	愛知県	マンションで7階のリビングの窓から2歳の双子の男児が転落
R5. 5. 26	山口県	13階建てマンションで、4歳の男児が12階のベランダから転落

アスベスト対策

10月1日、有資格者による 事前調査を義務化 工事発注者には調査費用 負担の協力も

2023年10月1日に着工する建築物の解体・改修工事から、アスベストの有無の調査を石綿作業主任者、建築物石綿含有建材調査者等の有資格者によって行うことが義務付けられた。

アスベスト含有調査に関しては、工事の発注者（管理組合または区分所有者）に費用負担等の協力義務もある。

国（厚労省、環境省、国交省）や、マンションが所在する自治体の事業から情報を得つつ、アスベスト対策を施したい。

発注者に求められる措置	措置の概要 (石綿障害予防規則/大気汚染防止法)
情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿の有無を確認する上で有用な情報（設計図書、建築確認申請の副本等）を施工業者に提供する ・施工業者に義務付けられる作業の実施について、写真の撮影を許可する
費用負担および工期への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿除去等の工事に必要な費用等を含めた工事費用、工期、作業の方法等の発注条件について、施工業者が法令を遵守できるよう配慮する
特定粉塵排出等作業の届出	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿、石綿含有断熱材・保温材・耐火被覆材が使用されている建築物等の解体等作業を伴う工事については、発注者が作業実施届出を提出する

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

建築分科会Cグループ

日 時：10月27日（金）13：00～

会 場：かながわ県民センター 301号室
（横浜駅きた西口徒歩5分）

テーマ：マンションの寿命を守る一長寿命化工事
建物を守る防水・塗装メーカーによる解説

講 師：（防水）元木和典氏・田島ルーフィング(株)
（塗装）橘 能亨氏・日本ペイント(株)

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

第2回管理運営部会セミナー

【川管ネットとの共催】

日 時：10月28日（土）17：30～

会 場：かながわ県民センター 604号室
（横浜駅きた西口徒歩5分）

第1部：『高齢化と管理組合運営』

講師：浦町謙太郎氏
（司法書士・マンション管理士）

第2部：『横浜市のマンション施策』

講師：横浜市住宅供給公社

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

湘管ネット ☎0466-50-4661

第2回マンション管理セミナー

日 時：10月7日（土）9：30～12：30

テーマ：マンション管理士が考えるマンション売買における注意点

講 師：神奈川県マンション管理士会・須永俊之氏

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：10月28日（土）15：10～17：00

テーマ：認知症の基礎知識と対応について

講 師：藤沢市高齢者支援課

日 時：11月25日（土）15：10～17：00

テーマ：マンションの植栽管理のポイント

講 師：湘南グリーンサービス・関 隆夫氏（樹木医）

日 時：12月9日（土）15：10～17：00

テーマ：長期修繕計画作成、見直しについて

講 師：未定

参加費：会員無料、一般資料代500円

川管ネット ☎044-322-8071

第1回管理セミナー&無料相談会

日 時：11月18日（土）13：30～

会 場：てくのかわさき（川崎市生活文化会館）
（JR武蔵溝ノ口駅/田園都市線溝ノ口駅徒歩5分）

第1部：「孤独死等に対する管理組合の対応」

講師：浦町謙太郎氏
（司法書士・マンション管理士）

第2部：「長期修繕計画の見直しで見えてきたマンションの課題」

講師：岡部俊幸氏（川管ネット理事）

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

県央ネット ☎090-5761-6252

大規模修繕工事セミナー

日 時：11月19日（日）10：00～12：30

会 場：ユニコムプラザさがみはらミーティングルーム4
（小田急線相模大野駅北口徒歩3分）

テーマ：マンション配管設備の改修工法はこれで決まり
「排水配管のリノベーション技術紹介」

講 師：(株)カンドー・廣田氏

参加費：無料

よこ管ネット ☎046-824-8133

よこ管ネットセミナー

日 時：11月11日（土）13：30～

会 場：横須賀市立総合福祉会館
（京急線汐入駅徒歩6分）

第1部：管理計画認定制度

講師：中島悦朗氏
（よこ管ネット理事・マンション管理士）

第2部：マンション会計の初歩

講師：堀内敬之氏
（よこ管ネット副会長・マンション管理士）

参加費：無料

新 会 員 紹 介

◆正会員

名 称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
港北ニュータウン プロムナード仲町台 団地管理組合法人	浜管ネット	4	417	1996
コスモ百合ヶ丘 フォレストヒルズ管理組合	川管ネット	1	26	1987
サンクタス 川崎タワー管理組合	川管ネット	1	300	2012

◆賛助会員

名 称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
(株)LIXILリニューアル	川管ネット	サッシ・玄関 ドア改修	1億円	1971

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）

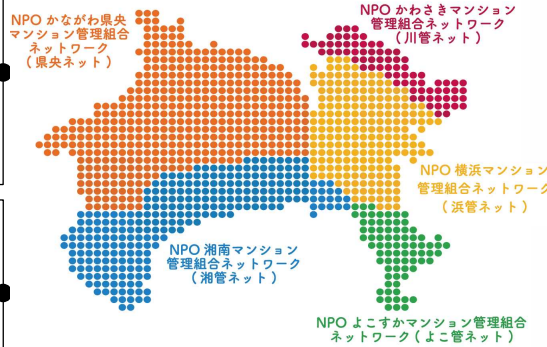
http://kenou-net.com
E-mail: Kenou_net@yahoo.co.jp

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 【KOZA】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

☎044-322-8071 FAX.044-322-8072

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・相談予約

ハウジングサロン

☎044-874-0180（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 ハウスクエア横浜

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

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
111組合 26,860戸	49組合 8,254戸	65組合 10,868戸	13組合 946戸	14組合 2,850戸	252組合 49,778戸

※令和5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～



KNS 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