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.65

2023 春季号

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4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

2p3p
管理会社による第三者管理方式
「理事会廃止」で会社主導の組合運営へ!?
双方契約、利益相反、金銭管理、監査機能…課題は山積み

4p
神奈川県主催＜神管ネット受託事業＞
2022年度かながわマンション管理組合交流会報告
3/19 箱根町役場　14組合21人が参加

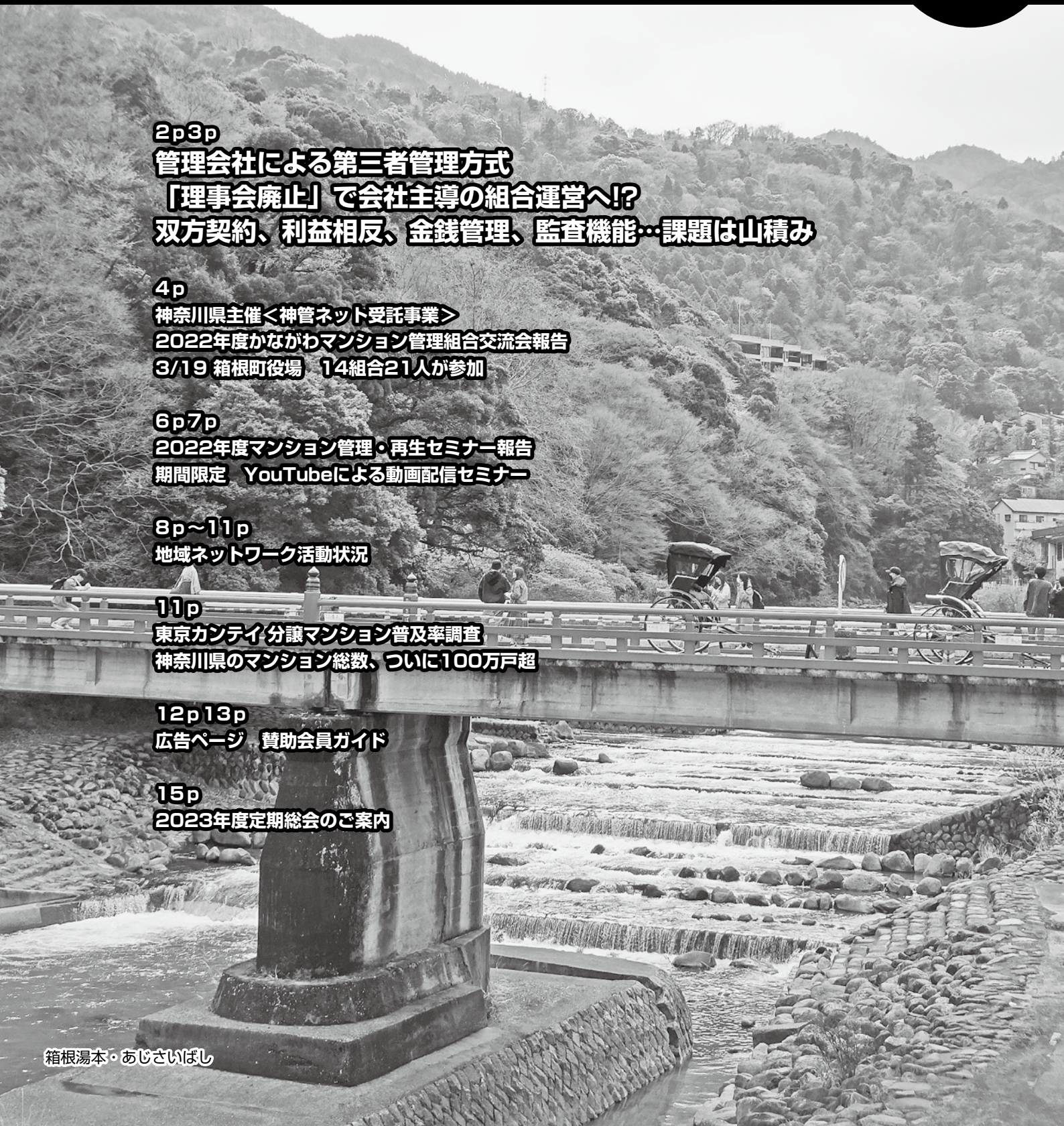
6p7p
2022年度マンション管理・再生セミナー報告
期間限定　YouTubeによる動画配信セミナー

8p～11p
地域ネットワーク活動状況

11p
東京カンテイ 分譲マンション普及率調査
神奈川県のマンション総数、ついに100万戸超

12p13p
広告ページ　賛助会員ガイド

15p
2023年度定期総会のご案内



箱根湯本・あじさいばし

管理会社による第三者管理方式

「理事会廃止」で会社主導の組合運営へ!?
双方契約、利益相反、金銭管理、監査機能…課題は山積み

■「第三者管理方式」導入の動き

管理会社による「第三者管理方式」を導入する動きが目立っている。理事会を廃止し、管理会社が管理者として組合運営に携わるというもので、建物維持管理をはじめ多くの管理組合業務が管理会社主導で進められるため、利益相反等の問題が指摘されている。

第三者管理方式は平成28年のマンション標準管理規約改正の際、外部専門家を理事および監事として選任できるようにする役員選任のルールで設けられた。

背景には、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大型化等による管理の高度化・複雑化（標準管理規約コメント全般関係③）があり、さらに住民の高齢化による役員のなり手不足、管理会社の人材不足など、近年のマンション管理の課題への対応策のひとつとして考えられている。

■標準管理規約は「理事会中心」が基本

マンション標準管理規約は「理事会中心の管理組合運営」を基本としている。このため、外部専門家を活用する場合も、従来どおり理事会をおいて理事・監事または理事長を外部専門家とするパターン（①）を想定している。

その上で、理事会は監事的立場で管理者となる外部専門家を監視するパターン（②）、外部専門家を管理者として理事会を廃止するパターン（③）の考え方が示されているが、これらのパターンを採用する場合には、監査・監視体制を整備する重要性が説かれている。

マンション標準管理規約が想定する
第三者管理方式の3パターン

①理事・監事外部専門家型または理事長外部専門家型
・従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターン
②外部管理者理事会監督型
・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン
③外部管理者総会監督型
・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン

そもそも標準管理規約が「外部専門家」としてイメージしているのは、マンション管理士、弁護士、建築士などで、管理業務を受託する管理会社を管理者とすることは想定されていない。

管理業務を発注する管理者を受注する側の管理会社にするなど想定されるはずもなく、「典型的な双方契約」だとして管理会社の利益誘導を危ぶむ声も上がっている。

■外部専門家起用で適正な管理体制継続も

とはいえ、第三者管理方式自体は、望む声も少なくない。

先に述べた標準管理規約コメントように、マンションの高経年化、大型化、高層化による管理の困難化・高度化・複雑化で、一般の区分所有者が管理運営を背負うには荷が重く、外部専門家の起用により適正な管理体制の継続につなげることができる。

また、高齢化による役員のなり手不足、空き家・賃貸化の増加などを理由に、管理不全に陥いる可能性が否定できない管理組合にとって必要な方式といえる。

困難な合意形成、特定の人に集中する負担などの問題解決として、外部専門家を活用した第三者管理方式は今後、一部のマンション管理のトレンドになる可能性もある。

■「理事会廃止」について管理会社の主張

従来の理事会を残しつつ、管理者管理を行う②外部管理者理事会監督型もある。

その上でなぜ、管理会社は「理事会廃止」による第三者管理方式の導入を進めるのか？

第三者管理方式を提案する管理会社スタッフに聞くと、「管理組合側から理事会の仕事がわずらわしいという声が多い」のだそうだ。こうした管理組合では理事会の開催頻度を減らしたり、理事長への報告だけという対応へと業務を縮小しているという。

「管理組合側から理事会が苦痛と言われる」のだから、「無理して理事会開いて、議事録作ってと、わざわざ仕事量増やすこともない」わけだ。

「あくまで人材がいない小規模物件としますが、そもそも管理組合が理事会を不要とするなら、こちらで管理者管理をやったほうがどちらにもよい関係になります」

管理会社としてもフロントマンの人材難、管理物件の増加などから、効率の良い委託体制にしたい。

理事会を廃止し、管理者を管理会社が務める③外部管理者総会監督型は、管理組合と管理会社の双方にメリットがある方式だというのが管理会社の主張なのである。

■管理会社が管理者となる場合の問題点

・建物修繕、設備管理などにおける利益相反行為
・金銭管理と印鑑や通帳の保管者の区別
・監査機能の担保

しかしながら、管理会社が管理者を務める方式では、建物修繕等において自分で見積もりを書き、発注するわけで、利益誘導、利益相反行為への対応は必要だ。

また、管理組合財産を従業員等が着服するなどの違反行為をし、監督処分受けた管理会社は今も後を絶たない。国土交通省が行うマンション管理会社への立ち入り検査でも毎年、是正指導が行われ、「一部の管理会社においてマンション管理適正化法の条項に対する理解不足が見られる」と指摘されている。

管理会社が管理者となれば、印鑑や通帳の保管体制、金銭事故への対処の信頼性がどこまで持てるかは不明である。

標準管理規約では区分所有者から監事を選任して監視する、全区分所有者により総会で監視する、監査法人等の外部監査を義務付けるなどの考え方が示されている。

だが、理事会体制を放棄する区分所有者たちがこうした監査機能を担保できるとは考えにくい。

■理事会体制の復活はほぼ不可能

管理者を含め管理業務のいっさいを管理会社に委ねる第三者管理方式は、法律違反ではなく、あくまで選択肢のひとつとして否定できるものではない。

区分所有者が自らのマンションの管理を放棄し、賃貸マンションやビル管理のごとく、管理委託費を家賃の支払いととらえて「よし」とする人たちもいるし、そうせざるを得ない背景や環境もあることもわかる。

とはいえ、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ため、現状の理事会による管理体制の良否だ

けで安易に判断することは避けたい。

一度廃止した理事会体制を元に戻すには…

- 役員に関する規定を再び設けるには、管理規約の改正（総会の特別決議）が必要。
- 総会開催招集権は管理者（管理会社）にあり。
- 管理者への総会招集請求は、区分所有者かつ議決権の5分の1以上の区分所有者が連名で行う。
- 管理者が招集請求に応じない場合、招集請求した区分所有者が総会を招集する。
- 全区分所有者に総会開催通知を出すにあたり、通知先の区分所有者名簿を管理者（管理会社）に借りる必要あり。
- 管理会社を管理者から解任するにも、総会決議が必要。

※標準管理規約にある監事が臨時総会招集できる規定は、管理組合の業務執行・財務状況に「不正」があると認められるときに限られる（規約改正は該当せず）。

理事会を復活するには、以上のようなハードルをクリアしなければならないわけだが、管理会社の意に反することをしようとするとき、管理会社からの協力は当然期待できない。

理事会機能がなければ、総会を開くことも、規約を改正することも、管理者を解任することも現実的に難しく、理事会体制を復活することはほとんど不可能だといえる。

ある管理組合団体関係者は「管理者の監視ができるくらいであれば、従来通りの理事会体制も残しておけるはず」とし、「後で取り戻せない決定を下すのは、次世代に対して無責任ではないだろうか」と話している。

コメント

理事会のチェック機能 総会で代替できるかがポイント

東京総合法律事務所
土屋　賢司　弁護士
（湘管ネット個人賛助会員）

管理会社による第三者管理が利益相反にあたることは明白です。

他方で標準管理規約（37条の2・単棟型）には利益相反取引を有効にする方法（理事会によるチェック）も規定されています。これを総会で代替できるか否かがポイントとなります。

理事会と同じ区分所有者で構成されている総会が理事会を代替できない理由の説明は難しいでしょう。

外部専門家によるチェックを制度化して総会をサポートする方法もあります。いずれにしても、議論の出発点は様々な理由で理事会方式を維持できないマンションが増えたことにあります。

そこを直視し次善の策であっても前向きに検討するか、リスクを重視して別の解決策を模索するのか。最終的には住民自身が判断すべき事柄です。

最終的には組合自治の問題 自分の財産を管理するという気持ちで

田中・石原・佐々木法律事務所
佐々木　好一　弁護士
（浜管ネット・川管ネット個人賛助会員）

近年の理事のなり手不足問題に対して、平成28年の標準管理規約改正により第三者管理方式が選択できるようになりました。このような制度自体は有効な側面があるものの、第三者に管理を委ねるためには、当然適切な監理・チェックが必要となります。

特に、管理会社が管理者となることは、マンション管理の委託者と受託者の双方の立場が入り混じることになり、典型的な利益相反となるものです。

理事会を廃止し総会によるチェックを行うという方法もルール上は可能であるものの、年に１度の総会で十分な理解をし、判断ができるのかという問題があります。

最終的には組合自治の問題ですが、管理会社のやりやすい方向、区分所有者の楽な方向に簡単に流されることなく、自分の財産を管理するという気持ちでしっかりと判断することが肝要です。

管理会社による第三者管理の世の中に 現実は法による情報開示義務化が合理的

濱田・岡本法律事務所
濱田　卓　弁護士
（浜管ネット個人賛助会員）

少子高齢化・女性の社会進出・働き方改革といった不可逆的な構造的事情により、【理事会方式＋管理会社による総合管理】は我が国が豊かであった時代の名残りの「贅沢品」となっており、【戸数が多く、好立地≒資産価値もそれなりに良いファミリータイプのマンション】以外は、自主管理か第三者管理に移行していくことが不可避と考えます。

管理会社による第三者管理については利益相反の懸念は当然あるものの、そんなことも言っていられない世の中になっていくことの方が先ではないでしょうか。

したがって、現実を見据えた場合、マンション管理適正化法によって管理会社たる管理者に対し、より一層の情報開示義務を課すことが最も合理的（それ以上は難しい）と考えます。

私法・公法の両面で求められる 第三者管理監視体制の構築

横浜マリン法律事務所
佐藤　元　弁護士
（神管ネット個人正会員）

管理会社による第三者管理を監視するための体制の構築が私法・公法の両面で求められています。

私法の分野では区分所有法を改正し、区分所有者以外の者が「管理者に就任し、かつ、利益相反取引を行う場合」には、監事を設置することを義務付け、かつ、監事から当該利益相反取引の承認を得なければならないと改正すべきです。

公法の分野では、マンション管理適正化法を改正し、第三者管理者に就任することができる管理会社の資格制（業務監査・会計監査の仕組み、管理会社としての立場と管理者としての立場を切り分ける社内体制、監事に対する月次報告、通帳と印鑑の分別管理体制の構築等を条件とする）を設け、かつ管理会社が第三者管理者に就任する場合には、管理組合との間で「管理者委託契約書」の締結を義務付けるべきです。

管理組合側では、「第三者管理方式」に転換する場合には、併せて規約を改正し、少数区分所有者による総会招集請求や監事による総会招集請求の要件の緩和をし、自らの権利利益を守る体制も導入しておくべきです。

管理会社においては、「理事会がなくなったから管理業務が楽」と安易に考えるべきではありません。理事会を撤廃した状況での「管理者」は、総会への議案上程を行う権限を持ち、建物の状況に即した適切な管理業務を提案・実行していく必要があります（修繕積立金の増額などの提案も含む）。

善管注意義務の程度も単なる「管理業務委託契約の受託者」であるときとは程度が異なり、専門家としてより高度の注意義務を負っていると解すべきです。管理会社は「第三者管理」を甘く見てはなりません。

神奈川県主催　＜神管ネット受託＞

2022年度かながわマンション管理組合交流会報告
3/19　箱根町役場　14組合21人が参加

会場の箱根町役場

神奈川県は3月19日、箱根町役場で小田原市、大磯町、二宮町、箱根町、真鶴町、湯河原町内のマンション管理組合役員、区分所有者を対象に2022年度かながわマンション管理組合交流会を行いました。管理組合運営のさまざまな問題について知恵を出し合い、マンション管理の専門家にアドバイスを受けながら、問題を共有し、情報交換する場です。

当日は一般のマンションにリゾートマンションも加えた14管理組合21人が参加。活発な意見交換会となりました。

第　1　部

ミニ講座／「マンション管理計画認定制度と管理水準の向上」
講師：北村　拓　氏（NPO湘南マンション管理組合ネットワーク理事、マンション管理士）

◆居住者の高齢化・役員の担い手不足の問題

2020年度の「住宅市場動向調査」（国土交通省）によれば、新築マンション購入者の平均年齢は39.3歳です。おおむね30代後半の人がマンションを購入し、その後40年を経過したマンションの居住者年齢は70代後半、50年を経過したマンションでは80代を超えます。

高齢者だけで管理組合活動を継続するには自ずと限界があります。現在この対策として考えられている対策は以下のようなものがあります。

①中途購入者の若い世代に役員になってもらい管理組合運営を継続する。
②区分所有者の１親等内の居住者に役員となる資格を付与する。
③現に居住する区分所有者に加え、外部区分所有者に役員となる資格を付与する。
④役員に一定の報酬を支払い、役員に就任可能な人に役員になってもらう。
⑤マンション管理士等の専門家を入れ、管理組合運営の一部担ってもらう。
⑥外部専門家を管理者に選任する（第三者管理方式）

◆マンション管理計画認定制度について

神奈川県では2021年4月からマンション管理計画認定制度の受付を開始しました。

国または行政がやりたいことは何かというと、管理不全を避けるというのが一番の目的です。ちゃんとマンションを運営していかないと、よくないことが起きるというような警告的な部分があると私は思っています。

ただ、この認定を受けると健全なマンションですだとオフィシャルに評価されます。将来的には不動産情報など、マンション売買で価格がある程度確保されるのではないかと思います。

◆リゾートマンションの問題

近年話題になっている越後湯沢エリアではマンションが1戸10万円程度の価格で売買されたり、売主がお金を払って業者に引き取ってもらうケースもあるようです。

管理組合交流会の様子

低価格のマンションを資金力のない者が落札することから、新たに管理費の滞納がはじまるケースも増え、近年これを避けるために売りに出された住戸を管理組合が売主から直接に購入する例も多くなっているようです。

ちゃんと管理されていれば、近年のリモートワークなどから都市部離れを望む買い手も現れはじめています。連絡会などによる管理不全対策は有効といえるでしょう。

①滞納件数が多い
②定住者と外部区分所有者の対立
③役員のなり手不足
④特定の役員による長期政権
⑤横領事件が多い
⑥管理会社変更が多い
⑦総会が荒れる（情報共有・根回しができない）
⑧全て管理会社まかせ

第　2　部

交流会／参加者の抱えている問題や失敗事例等の問題解決に向けた意見・情報交換等

＜参加者からの声＞

・積立金がほとんどありません。一度、無理に値上げをしましたが、もう少し上げようとしても年金をいただいている方ばかりなので無理だということです。管洗浄をしたときも、「うちを飛ばしてくれて構いません」と言われました。本当にどうしていいか分かりません。

・排水設備改修をやろうとしていますが、居住者の高齢化で、家の中に入って床をはつるとか、天井板をいじるとか、そういうことに耐えられるか心配です。ぜひ大規模修繕工事の中で排水管系をやったマンションがあったら参考にお話を伺わせてください。

・温泉設備のメンテナンス契約で、うちは年6回、水質検査等を行い、報告書が出る形にして年間50万円払っています。ところが管理会社に聞くとメンテナンスなんかやってないところが多いというのですが本当でしょうか。

・地域ではマンション専門のコンサルタントがいません。この前、長期修繕計画の見直しを依頼した建築士に任せていたら、施工会社から1戸当たり300万円の大規模修繕工事の見積もりが出ててきたので、完全に疑いの対象になりました。コンサルタントを派遣してくれるようなこともできますか。

・60世帯中に20世帯が定住者で、他はリゾートとして使っています。大災害が起こったときの災害対応マニュアルみたいなものがありません。リゾートマンションの場合、例えば、定住者主体で考えるのか、リゾートマンション全体で考えるのか。その辺りの判断が全然わかりません。

・定住者とリゾートで使っている方がいて、どこに誰が住んでいるかが分からないので、区分所有者名簿が欲しいという話がでましたが、管理会社から個人情報に関わるので出せないと言われました。みなさんのマンションも同じでしょうか。

・せっかくの機会ですので、県であれ、町であれ、中心になってもらい、管理組合同士のコミュニケーションの場みたいなもの、相互に情報を交換できる場を作ってほしい。

・マンションはいろいろな問題があるので、また交流会があったり、メールアドレス交換できたり、情報交換とかもできればいいと思います。私たちははっきり言って何も知らないんです。

所在等不明区分所有者の除外、出席者による多数決議など集会決議円滑化ための仕組みの創設へ

法制審議会区分所有法制部会

法務省法制審議会区分所有法制部会（部会長＝佐久間毅・同志社大大学院教授）では、区分所有法制研究会の研究報告書（令和4年9月）をもとに、区分所有法制の見直しの方向性とその課題の論点整理を進めている。

区分所有法制の見直しに当たって考えられる「区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」は下記のとおり。

⑴集会の決議を円滑化するための仕組み

所在等不明区分所有者や不参加区分所有者は、集会の決議において反対者と同様に取り扱われるため、区分所有建物の円滑な管理が阻害されるおそれがある。

そこで、所在等不明区分所有者を公的機関の関与の下で決議の母数から除外する仕組みや、出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（不参加区分所有者を決議の母数から除外する仕組み）に関する規律を整備する。

⑵区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

区分所有者の所在等が不明となり、専有部分の管理等をしない場合には、区分所有者に代わって専有部分の管理をする者を選任するなどの措置が必要となる。

民法における既存の財産管理制度は管理コストが高く、利用が困難である。現行区分所有法にもそのような財産管理制度は用意されていない。

そこで、令和3年改正民法の所有者不明建物管理制度や管理不全建物管理制度を参考に、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度に関する規律を整備する。

⑶共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

共用部分の変更決議要件の緩和について、緩和により権利を制約される少数反対者の利益に留意し、一定の客観的要件を付す場合には該当性を巡る紛争が生じにくい明確な要件とする必要性を検討する。

⑷共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

共用部分等について生じた損害賠償金等の請求および受領について、損害賠償請求権等が生じた後に区分所有権を譲渡した場合、管理者が訴訟追行できなくなるとの解釈があり、支障を来たしている。

そこで、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合でも、管理者が当事者となって訴訟を追行することができる規律を整備する。

⑸区分所有者の責務

区分所有建物の管理について、区分所有者が負うべき責務に違反した場合の民事法上の効果をどのように設定するかなどについて検討する。

⑹区分所有建物の管理に関する事務の合理化

ウェブ会議システムを活用した集会の開催に関する規律の整備について、現行法でも理解が得られており、規律整備の意義や影響に留意して検討する。

区分所有法制部会は3月10日、第6回会議を開催。法務省民事法制管理官によると「部会は議論を尽くすまで行うため、会期の期限は未定」とし、意見書をまとめた上で法務大臣に上申する予定としている。

横浜マンション みらいネットワーク（横浜MMネット）発足

「横浜ならではの再生手法を考えていく」

横浜市立大学の齊藤広子教授が主宰する横浜マンション再生検討会が3月21日、横浜市立大学みなとみらいキャンパスで会合を開き、当日名称を改め「横浜マンションみらいネットワーク（横浜MMネット）」としてリスタートしました。

齊藤教授は「マンションの再生、とりわけ被災時の再生に絶対必要なのは専門家のネットワーク」とし、当日は大学教員・学生、弁護士、建築士、マンション管理士、横浜市職員に加え浜管ネットスタッフ等が参加して「震災から学ぶマンション管理再生」をテーマにディスカッションを行いました。

会場となった横浜市立大学みなとみらいキャンパスでのディスカッションの模様

横浜MMネットでは「まず専門家が正しい知識を学び、横浜ならではの再生手法を考えていく」ことを目指すとしています。

日本マンション学会 第31回＜京都大会＞

◆開催日程・会場

期　間：2023年4月22日㈯、23日㈰

会　場：京都工芸繊維大学　松ヶ崎キャンパス（京都市左京区松ヶ崎橋上町）

◆テーマ

「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」

◆プログラム（予定）

4月22日

・判例研究委員会　・マンション福祉住環境研究委員会

・マンション住環境まちづくり研究委員会

・メインシンポジウム

4月23日

・一般報告／実務・管理報告

・区分所有法制改正に関する意見交換会

・見学会　・ワークショップ

◆申し込み

参加費：会員 5,000円

非会員 2,000円（別途資料代）

詳細は大会専用Webサイトで公開中

◆関連行事：市民シンポジウム「高経年マンションから学ぶ長寿命化の技」

日　時：4月21日㈮18：30～20：30

会　場：京都市男女共同参画センター

参加費：無料

神奈川県主催　＜神管ネット受託＞

2022年度マンション管理・再生セミナー報告

期間限定　YouTubeによる動画配信セミナー

神奈川県はマンション管理組合役員、区分所有者等を対象に恒例のマンション管理・再生セミナーをYouTubeによる動画配信で行いました。本セミナーはマンションの管理（組合運営、役員の業務等）から再生（大規模修繕、耐震化、建替え等）まで、快適なマンション生活のために役立つ情報を発信するものです。

配信期間は第1回セミナーが1月29日～ 3月12日、第2回セミナーが2月19日～ 3月31日。事前視聴申し込み者数は約140人、閲覧数は1講演につき約200回でトータル800回超となりました。

第１回セミナー　1月29日～ 3月12日

講演1：管理規約をめぐり争われた裁判例の解説
講師：弁護士　佐藤　元　氏
＜NPO法人神管ネット個人正会員、神奈川県弁護士会所属＞

佐藤　元氏

【講演概要】

マンションは、①専有部分に対する区分所有権、②共用部分に対する共有持分権、③敷地に対する敷地利用権とその持分権という権利関係があり、売買契約によってこの3つを所得することになる。

管理規約については、規約自治の原則があり、自分のマンションのルールは自分たちで決められると説明。一方、規約自治の限界として、規約で定められるのは管理または使用に関する事項のみで、規約で定めることを禁止されている事項もある。

世の中の変化や管理組合ごとのニーズに対応していくために必要な管理規約改正だが、その上で限界もあるとした裁判例を2件紹介した。

〈裁判例1〉

「役員立候補者として選出されるためには、理事会承認を必要とする」と管理規約を改正し、修繕積立金の値上げについて反対するビラを配布したり、理事会による組合運営を非難していた元理事長らについて役員候補者とすることを不承認とした。

しかし裁判所は、成年被後見人など明らかに適格性を欠いていたと認められる場合以外の理由で、立候補者を承認しないことは、「理事会の裁量の範囲の逸脱である」とし、元理事長らの権利を侵害するものとして「不承認の決定は違法である」と判断した。

佐藤氏は、役員候補者を制限したり、役員候補の選定に理事会の承認を要する旨の管理規約を導入する場合は「専門家の意見を仰ぐことをすすめる」としている。

〈裁判例2〉

専有部分を住宅専用とする規約の有効性が争われた事案で、原告は台所や浴室の設置されていない登記上の「居宅」を事務所として事業者に賃貸し、賃料収入を得ていた区分所有者。住戸取得時には事例マンションに管理規約が存在していなかった。

裁判所の判断では、原告の「居宅」が事務所使用の間取りとなっており、規約の設定等の必要性・合理性に比べて、原告が受ける不利益が大きく、原告に「特別の影響」を与えるものとした。

ただし、原告は本件総会に先立って理事長を代理人とする委任状を提出しており、原告の承諾はあったと認定。このため、規約の設定決議は有効とされた。

佐藤氏は、「特別の影響」に当たるかどうかを判断する場合には、弁護士に相談し、確実に有効に規約改正をするため、事前に議案を示して「承諾書」を取り付けることの重要性を説いた。

講演2：民事信託を活用した単身高齢者対応
講師：民事信託士　浦町　謙太郎　氏
＜一般社団法人民事信託推進センター、マンション支援信託推進委員会所属＞

【講演概要】

浦町謙太郎氏

信託とは、財産のある委託者が、契約や遺言などにより受託者を信頼して財産を託し、受託者がその信託された財産の（1）管理や処分、（2）承継を行う制度をいう。

例えば区分所有者が認知症になると、マンションを売却することができない。すると空き家となる。金銭管理もできなければ管理費や修繕積立金の滞納が出てくる可能性がある。

議決権行使ができなければ、総会決議に影響が出て、組合活動ができなければ役員のなり手不足が深刻化していくことにつながる。

こうした事態に対し、信託しておくとマンションを売却できないといった問題がなくなり、金銭管理は受託者が信託口口座で行うことができるようになる。議決権は受託者が行使でき、理事としての活動も受託者が就任することが可能となる。

つまり自分の子との間で民事信託契約をしておけば、組合員としての責任をすべて子どもが果たすことができることになるのである。

また、民事信託では、信託終了後の財産の承継先を決めておくこともできる。委託者が亡くなり信託が終了すると、残余財産は受託者である子どもに帰属することになる。さらに財産の承継が起きる時も、すでに子どもが

組合員であるため組合員の変更も生じない。

専有部分が相続されないままだと、その解決方法として相続人の調査を行ったり、家庭裁判所に相続財産管理人の選任の申し立てたりと、解決までに費用や時間がかかってしまう。

家族や親族間で民事信託を活用することで、高齢のマンション居住者の財産管理を親族等の受託者が行い、適切な専有部分の管理や組合員としての活動が期待できる。また死亡時も円滑な専有部分の承継が行われる。

まだ制度としての認知度が低いことからも、浦町氏は「このセミナーをきっかけに、今後のマンション管理に生かしてほしい」と結んだ。

第2回セミナー　2月19日～3月31日

講演3：管理組合が共用部分と一体で行う専有部分設備改修

講師：1級管工事施工管理技士　伊藤　和彦　氏
＜NPO法人浜管ネット理事・技術者部会所属＞

【講演概要】

伊藤和彦氏

令和3年6月のマンション標準管理規約改正により、共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出することができるようになった。ただし、あらかじめ長期修繕計画に入れておく、管理規約に規定しておくことなど、取り扱いにも留意点がある。

専有部分では給水管と給湯管はほとんど同じルートを通るので、一緒に工事をしておけば内装解体復旧費もその中で収められる。給湯管からの漏水が頻発しているマンションの場合、個々の修繕を任せるより、管理組合で一斉に改修工事を行ったほうが、漏水の心配もなくなるといえる。

コンクリートスラブに防水皿がついた排水トラップを設置している浴室では、本来なら排水トラップも全て更新する方法が最もよいが、排出トラップ部分や下階の天井に出る一部の立ち下がり管が共用扱いなのか、専有扱いなのか、明記している管理組合は少ない。

しかし、防水取り合い部の補修が非常に困難で補償ができないこと、工事日数や費用がかかることなどから、補修対象として検討されないケースも多いようである。

一般的には排水トラップ部分やその周りは、「更生」でエポキシ樹脂を塗装し延命措置を施す場合が多いが、管理組合として規約改正や修繕計画に組み込むなど、一斉「更新」を行うよう検討することもできる。

専有部分の工事を管理組合が行った場合、その後の管理は区分所有者である。こうした点を規約に明記しておくなど、「十分な事前準備のもと、しっかりとしたルール化の上で、共用部分と専有部分の一体化工事を検討する必要がある」と伊藤氏は述べている。

講演4：駐車場の空き問題と機械式撤去、平置き化

講師：1級建築士　阿部　一尋　氏
＜NPO法人神管ネット理事、NPO法人浜管ネット理事・技術者部会所属＞

【講演概要】

阿部一尋氏

居住者の高齢化、若年世代の車ばなれなどから駐車場の空きが問題となっているマンションが増えてきた。

空きの増加は管理組合の管理費や修繕積立金の収支に問題が発生する。駐車場会計は赤字となり、管理費等の値上げや管理の質の低下、大規模修繕工事の延期・実行不可能にもつながる。

メンテナンスを放棄すれば、機械式駐車場そのものが巨大なゴミ（粗大ごみ）と化してしまい、再利用もできなくなる。

【事例1】

①A駐車場は解体・撤去して駐輪場に変更、②B駐車場は解体し、自走式立体駐車場353台分を建築した。

ポイントは、自走式駐車場棟建設へ向けて増設駐車場の敷地の選定、一団地の変更申請、日影規制、協定緑地形状変更など。

【事例2】

機械式を解体し、自走式立体駐車場582台分を建築した。

総工費約11億円。約6割を借入で賄った。管理費会計に入れていた駐車場使用料を独立会計とし、借入金の返済やメンテナンス費にあてることとした。

【事例3】

地下ピット3段式の１区画25台分のみ解体し、撤去後に平置き6台分に変更した。

大規模修繕工事時に１区画（25台分）を解体・撤去・整地し、平置き6台分とした。

【事例4】

鋼板平面化により8台分へ。外部貸出の実施もするが稼働率は50%。不足3台分が確保できることが判明したことから、２基撤去して平面化に踏み切った。平面化工事費用830万円。年間の補修費140万円（積立金会計）、年間の保守点検費40万円（管理費会計）が0円になった。排水ポンプ撤去も含め、動力部の電気代は年間20万円削減できた。

◇

機械式駐車場の解体・撤去は、空き問題だけで実行することは危険。埋め戻しをすると、再び機械式駐車場を設置することはできないなど、将来を見据えた対策案を想定し、その案とともに採用する改修工法の比較検討が望ましいといえる。

主　催：神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループ
受託者：NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク（構成団体：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）

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

1/16 高齢化問題WG、2/6 防災WG、3/6 運営部会定例会 配偶者居住権などテーマに

1月16日18時～かながわ県民センター 304号室・高齢化問題WG

高齢化問題ワーキンググループ（WG）は前回に引き続き、配偶者居住権をテーマに、管理組合は配偶者居住権者に管理費等を請求できるかなどについて話し合った。家族に建物、現金、預貯金などの財産管理・処分を信託する家族信託制度も今後のテーマとして取り上げることとした。

また、宅配会社による見守りサービスの紹介も行った。SIM付電球により、電気の使用状況を契約先に配信。例えばトイレの電気が使われていないという異常を検知すると、契約先に通知が届き、通知先からの依頼があれば宅配会社のスタッフが代わりに訪問する。

2月6日18時～かながわ県民センター 705号室・防災WG

2月6日防災WG

浜管ネット防災WGが制作した小冊子『大地震が発生したら管理組合はどうする？』について、新たな課題を追記し、改訂版を出す方向で内容の検討を行った。テーマ設定は「被災時に管理組合は何をすべきか」に特化。被災した際の管理組合の行動指針が主な内容で、①「被災した建物に住めるか、住めないか」判断する責務、②自治会が行っている活動との関係整理、③備蓄の考え方、④法制度や記述してある数字の更新などを新たに盛り込みたいとしている。

3月6日18時～かながわ県民センター 705号室・管理運営部会定例会

3月6日管理運営部会定例会

2022年度のワーキンググループの活動について、各座長から報告。その上で23年度の活動予定や目標などを話し合った。

高齢化WGは配偶者居住権、居住者の認知症問題。防災WGは災害時のトイレ使用についてのマニュアル作成。団地WGは太陽光発電、空き住戸問題。小規模WGは自主管理から委託管理への移行。来年度もそれぞれのテーマで勉強・発表をしながら、延長としてセミナー等へ発展させていきたいとしている。

川管ネット

2/7～2/27

オンラインセミナー 最近のマンション管理紛争事例

2月7日～2月27日、令和4年度第2回マンション管理基礎セミナーをYou Tube配信で行った。テーマは「最近のマンション管理紛争事例～管理費滞納の対応（通常の場合と区分所有者死亡の場合）、目的違反の使用に対する対応～」。講師は佐々木好一弁護士が務めた。

まずは管理費滞納の対応は通常の場合として①支払督促、②少額訴訟、③訴訟、④59条競売、次に相続が発生した場合の説明を行った。

区分所有者が亡くなれば、マンションの権利は誰が相続するのか、今後の管理費はどのように払うのかを確認してもらう必要がある。相続人がいない場合は相続財産管理人に財産の管理・処分をしてもらうが、滞納回収の際の諸費用は管理組合が持ち出しになる可能性があるので理解しておく必要があるとしている。

次に紛争事例として上げたのは用途違反の事案。滞納管理費を放っておくと回収が難しくなるのと同じように、用途違反でずっと使ってる場合も後から是正を求めるのは大変になる。方法として訴訟手続きの話をしたが、「裁判は最後の手段」と佐々木弁護士。マンション紛争の予防は「日頃のコミュニケーションがとても大事だと思っています」としている。

3/18

マンション管理セミナー ライフサイクルコスト、川崎市施策について

3月18日18時15分～、てくのかわさきで令和4年度第3回マンション管理セミナーを行った。

第1部は「マンション長寿命化とLCC（ライフサイクルコスト）」と題して川管ネット・高橋秀行理事が講演。LCCは建物等の長期的な使用のために費用対効果を評価する手法で、LCCをいかに最適化するかが非常に大切だと話した。

具体的な対応として外断熱工法、屋上断熱工法を紹介。住まいを高断熱化することで省エネとともに、快適な住環境による健康維持にもつながるとしている。

マンションの維持管理も今後、ZEM型、長期優良型、低炭素型など性能における区別化が行われ、LCC対応が行われているマンションは資産価値が上がり、次世代に移行されていくと説いた。

第2部は「川崎市のマンション管理適正化の推進」として川崎市まちづくり局・小島隆司課長が川崎市で今年4月にスタートするマンション管理計画認定制度を説明。同制度の概略、今後の川崎市のマンション施策について話した。川崎市では、

2027年度まで100件以上の管理計画認定件数を目標にするとしている。

川崎市マンション管理適正化推進計画
【2023年度～ 2027年度】

施　　策	目標値（2027年度）
築40年以上のマンション（約500件）の外観目視調査実施率	100%
管理組合登録・支援制度への登録数608件（2021年度実績）	830件以上
管理計画認定制度による認定件数	100件以上（新築・既存合計）
「要改善マンション」に対する改善に向けた「働きかけ」の実施率	100%

川管ネット・高橋秀行理事

川崎市まちづくり局・小島隆司課長

神管ネット・県央ネット

3／11

大規模修繕工事セミナー 長期優良住宅化リフォーム推進事業事例を紹介

3月11日13時30分～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム2で、長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用して大規模修繕工事を実施した霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合の事例紹介をテーマに神管ネットと県央ネットが共催でセミナーを行った。

講師は霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合専門委員・飯田正明氏、第3次大規模修繕工事専門委員会・兵藤弘幸委員長が務めた。

霧が丘グリーンタウン第一住宅は1979（昭和54）年分譲。独自の「長期管理計画」をベースに大規模修繕2回、玄関ドア更新、専有部・共用部ライフライン改修、敷地内埋設給水・ガス管改修などを行っていた。今回は3回目の大規模修繕工事で、国土交通省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の補助金を活用し、省エネ対策（窓サッシの断熱化、高効率給湯器採用）を行った。

当日は約80人の参加があった

霧が丘グリーンタウン第一住宅・飯田正明氏

第3次大規模修繕工事専門委員会・兵藤弘幸委員長

工事は設計事務所によるインスペクション（現況調査）、耐震基準の確認等を行い、施工会社は国交省事業の登録会社から選定。2年をかけ、2021年11月に終了した。大規模修繕工事費の約26%を補助金で賄えたことになる<詳細は14ページ参照>。

湘管ネット

3／11

2022年度第2回マンション管理セミナー マンション管理計画認定制度のポイント解説

3月11日9時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、2022年度第3回マンション管理セミナーを実施。マンション管理計画認定制度について、神奈川県マンション管理士会横須賀支部·今井茂雄氏（マンション管理士）が講演を行った。

マンション管理適正化法の改正により2022年4月からマンション管理計画認定制度がスタートした。県内では神奈川県、横浜市、厚木市ですでに受け付けており、23年度には川崎市、相模原市、小田原市等で制度を実施する予定としている。

講演では認定基準や申請に当たって対象となる書類について、その確認ポイントなどを説明した。

認定を受けると、適切に管理されているマンションであると市場で評価されるなどのメリットが期待できる。

神奈川県マンション管理士会・今井茂雄氏

1／28、2／25、3／25

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。

1月28日：2022年を振り返り、マンション管理の在り方を考える

講師：湘管ネット理事・大内真紀子氏（マンション管理士）

2022年「マンション管理計画認定制度」が開始されて大きな変革を迎えた。その他、電気自動車の充電インフラ補助制度、マンション総合保険の値上げ、区分所有法制見直しなど主要な出来事を（表）「2022年度マンションを取り巻く動向」にまとめ、月々のトピックを取り上げてその内容を振り返

1月28日の様子

った。

この流れを受け、2023年はどのようなものが管理組合に求められるのか。屋上緑化、開口部改修などの①省エネ・再エネ対策、緊急時に専有部分内への立ち入りを可能とするルール整備などの②防災対策、有効に機能する見守りネットワークの仕組みづくり等の③高齢者対策、居住者間や行政・地域における④コミュニティ形成について説明を行った。

2月25日：マンション管理士を入れて理事会をラクにする方法
講師：湘管ネット理事・北村拓氏（マンション管理士）

2月25日の様子

区分所有者、管理組合は、最終的には自分たちのマンションの運営維持に対する責任を自分たちで負わなければならない。

とはいえ、計画修繕など長期的に取り組む問題もあるにも関わらず、執行部である理事会のやるべきことがあまりに多く現実的にすべてを満たすことはできないといえる。

そこでマンション管理士の活用が考えられる。その方法は、①アドバイザー、②アシスタント（補助者）、③外部役員、④管理者、⑤事務局、⑥管理会社の業務執行の監視役、⑦勉強会の講師等が考えられる。

マンション管理士を入れる効果としては、理事会の専門知識の獲得目的などがあるが、管理組合と一定の信頼関係を得てはじめてマンション管理士としての具体的な活動や提案ができるようになるため、少なくとも1年～数年の継続的な導入が必要になる。

また修繕分野、会計・ファイナンス、規約改正等など専門性に差があるので、目的にあったマンション管理士を選ぶとより導入効果があるといえる。

3月25日：マンション大規模修繕工事に関する実態調査
講師：湘管ネット理事・織茂広氏（マンション管理士）

3月25日の様子

国土交通省の「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」のデータをもとに参加者の大規模修繕工事に対する理解を深めてもらうよう、わかりやすい解説を行った。実態調査は令 和3年7月 ～ 10月、工事サンプル878件のうち回答時点で工事が完了している818件を対象としている。参加者からは管理会社の工事の関与に仕方、コンサル費用の考え方、エレベーターの更新等についての質問があった。

本の紹介

『朽ちるマンション　老いる住民』

本書は2021年、22年に朝日新聞紙面および朝日新聞デジタルで連載した記事をもとに再構成したもの。管理会社の契約打ち切り、大規模修繕費用の水増し請求、空き機械式駐車場、理事のなり手不足など、昨今のマンションを取り巻く問題について、実際の管理組合役員や住民の声、そしてそれに応える専門家の助言等が掲載されている。

大発行部数を誇る日本の全国紙の連載企画だけに、一般の人にわかりやすい切り口でテーマを掘り下げているため、マンション問題が身近なものに感じられる。

全国紙がどのような専門家を取材対象として選択しているのかなど、業界の物差しとしても参考になるかもしれない。

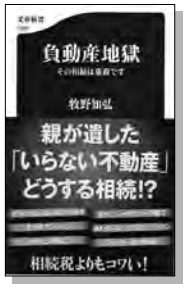
『朽ちるマンション　老いる住民』
著者／朝日新聞取材班
出版社／朝日新聞出版
判型／朝日新書・216ページ
定価／ 810円（税別）
2023年1月30日発行
ISBN：978-4-02-295204-2

『負動産地獄　その相続は重荷です』

著者が繰り返し記すのが「一番困るのは相続人である子どもたち」。一次相続の場合、「配偶者控除」「小規模宅地等の特例」によって税金の心配がないといわれる。ところが二次相続の場合はこれらが当てはまらない。

課税がなくても処分に困る家、買い手も借り手もつかないマーケットがない家はたくさんある。マンションの場合、売れない、貸せなくも相続人は管理費等を支払わなければならない。相続した不動産は「もはや資産ではく負債そのもの」になる可能性が小さくない。

「負の相続」にならないために著者が「絶対にやるべき」としているのが、相続前の親子会議、家族信託等である。所有者が亡くなったり、認知症になる前から、その後の対処を決めておかないと、待っているのは「負動産地獄」かも！？



『負動産地獄　その相続は重荷です』
著者／牧野知弘
出版社／文藝春秋
判型／文春新書・240ページ
定価／ 950円（税別）
2023年2月20日発行
ISBN：978-4-16-661398-4

東京カンテイ 分譲マンション普及率調査

2022年マンション戸数&マンション化率
神奈川県のマンション総数、ついに100万戸超
戸数・化率（23.01%）ともに東京都に次ぎ全国2位

不動産専門データバンク・㈱東京カンテイは1月31日、2022年における全国の分譲マンション普及率を都道府県別・市区町村別に調査し、公表した。

2022年末時点でマンション戸数が最も多い都道府県は東京都が第1位で1,977,984戸、次いで神奈川県1,002,729戸、大阪府861,157戸と続いた。マンション化率でも東京都28.00%、神奈川県23.01%、大阪府20.07%の順だった。

2022年マンション戸数&マンション化率　　東京カンテイ調べ

行政区		マンションストック戸数					総世帯数（B）	マンション化率（A÷B）
		築10年以内	11年～20年	21年～30年	築30年超	総戸数（A）		
政令指定都市	横浜市	67,473	110,663	116,978	218,816	513,930	1,787,596	28.75%
	川崎市	40,799	59,486	44,215	63,458	207,958	747,082	27.84%
	相模原市	5,594	11,720	18,837	23,841	59,992	338,716	17.71%
中核市	横須賀市	2,358	5,946	12,041	13,669	34,014	189,049	17.99%
藤沢市		5,520	8,956	11,024	11,758	37,258	204,476	18.22%
大和市		3,528	4,406	7,183	8,026	23,143	114,852	20.15%
平塚市		1,360	3,499	4,496	7,116	16,471	117,480	14.02%
茅ヶ崎市		2,777	3,868	3,985	4,594	15,224	110,421	13.79%
厚木市		1,710	2,160	4,464	6,667	15,001	103,173	14.54%
海老名市		2,817	2,480	4,059	5,261	14,617	61,256	23.86%
座間市		724	2,393	4,729	5,945	13,791	61,781	22.32%
鎌倉市		1,440	3,434	2,505	4,230	11,609	83,838	13.85%
秦野市		27	731	1,951	3,240	5,949	72,360	8.22%
小田原市		386	1,917	980	2,220	5,503	88,094	6.25%
逗子市		41	497	1,578	3,398	5,514	27,751	19.87%
箱根町		0	537	525	4,062	5,124	6,279	81.61%
伊勢原市		459	346	1,060	2,105	3,970	45,197	8.78%
湯河原町		0	689	657	1,500	2,846	12,637	22.52%
三浦市		0	249	667	1,700	2,616	19,754	13.24%
綾瀬市		45	237	647	1,479	2,408	36,379	6.62%
葉山町		55	451	446	531	1,483	14,567	10.18%
寒川町		0	0	438	682	1,120	21,550	5.20%
神奈川県		137,579	244,014	225,314	395,822	1,002,729	4,358,268	23.01%
2021年		140,098	238,637	242,726	370,245	991,706	4,315,172	22.98%
前年との差分		▲2,519	5,377	▲17,412	25,577	11,023	43,096	0.03%

※マンション化率… 住宅全般の総世帯数（B）に占める分譲マンションの総戸数（A）の割合

熊本被災経験者に聞くマンション防災
2/4 かながわ311ネットワークがセミナーを開催

認定NPO法人かながわ311ネットワークは2月4日10時～17時、みなとみらい地区の日本丸メモリアルパーク内の会議室で「これだけはやっておきたい！マンション管理組合に必要な大規模震災時の対応と進め方」をテーマにセミナーを開催した。

セミナーでは熊本地震の被災経験者（熊管連・堀邦夫会長、稲田雅嘉副会長、高濱義夫監事）および建築の専門家（福岡大学・古賀一八元教授）らにより被災時の対応、災害対策本部の立ち上げ、地震対応箱MEASの説明等を行った。

講演後はテーブル分けを行い、ワークショップを実施。マンションに持ち帰って伝えたい講演内容を付箋紙に記入し、グループ内で話し合った。

当日は横浜市内の6階～14階建てのマンションを優先に受付を行い、30管理組合約70人が参加した

ワークショップではグループごとに模造紙に各人が記入した付箋紙を貼付し、話し合いを行う

『災害が来た！どうするマンション』
編著者／大木祐悟、伊藤朋子
出版社／ロギカ書房
判型／ A5判・並製・220ページ
定価／ 2,000円（税別）
2023年2月20日発行
ISBN：978-4-909090-90-4

ぼうさいこくたい2023in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。2023年は関東大震災発生から100年の節目の年に当たることから、神奈川県での開催が決定しました。

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）
https://www.pref.kanagawa.jp/docs/j8g/bousaikokutai2023inkanagawa.html
※ぼうさいこくたい2023は、上記の特設ページで随時追加、更新されます。

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**	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、ご提案させてください」 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 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 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 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 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 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 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 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	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
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	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
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 **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://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

国土交通省・長期優良住宅化リフォーム推進事業活用
大規模修繕工事事例紹介

横浜・緑区　霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合

補助金対象は全体工事費の約26%・3億2,800万円

横浜・緑区の霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合は2021年11月、3回目の大規模修繕工事を完成させた。当初の計画であった12年周期を、前回から15年後に延期し、その期間に国土交通省・長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用を検討。窓サッシの断熱化、高効率給湯器の導入などの省エネルギー対策を含め、全体工事費のうち約26%・3億2,800万円を補助金で賄うことができた。

このページでは国土交通省の補助事業を活用して行った3回目の大規模修繕工事事例を紹介する。

※管理組合の紹介や工事の内容について、3月11日に神管ネット・県央ネット共催セミナーを実施しました（9ページ参照）。

霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合

●マンション概要

・1979年竣工・18棟・408戸
・理事21人、監事2人（任期1年、輪番制）
・管理費7,000円／月、修繕積立金14,000円／月（400戸）・17,000円／月（8戸）
・駐車場平置き320台10,000円／月

●主な修繕履歴

建築関係　①大規模修繕工事2回　②玄関ドア更新
③共用階段、通路の塩ビシート化
設備関係　①専有・共用部分のライフライン工事
②直結給水方式に変更　③電灯幹線改修
④敷地内埋設管（給水・ガス）改修
⑤駐車場・駐輪場増設

27街区10棟250戸

15街区6棟150戸

テラス棟2棟8戸

第3次大規模修繕工事専門委員会は2017年に設置。修繕工事の検討から2022年11月まで50回開催。広報紙25号発行、住民説明会8回、サッシおよび給湯器説明会を4回開催した。

給湯器は専有部分であるが、管理組合の修繕の予定を広報で繰り返したり、「よろず相談」を設けたり、説明や周知への対応は徹底した。

「各戸任せではバラつきがでるので、団地全体が目指す長命化、住環境の改善にならない」と兵藤弘幸委員長。補助金対象となることによって費用がかかる各戸の改善工事も一気に行うことができると、委員会で方針を定めた。

また、長期優良住宅化リフォーム推進事業では、補助金申請は管理組合ではなく、工事業者が対象。このため、本事業に登録している工事業者を選定するタイミングと申請の締め切りの調整に苦労したという。

今回は1年目にインスペクション、2年目に本工事を実施。本事業では全体設計承認申請書を提出し、国土交通省の承認を受けることで、本事業を2カ年度にわたって行うことができる。マンションの大規模改修等において、工事期間が年度をまたぐ場合は2カ年申請をすることがポイントである。

補助金を受けるまで

1）インスペクション（現況調査）

現状の建物について、躯体のひび割れ、錆汁の状況、コンクリートの中性化、塗膜付着力検査、コンクリートの塩分濃度の確認などの状況を調査し、報告書を作成。

2）耐震性の確認

1981年の新耐震基準以前に建設された建物だが、2次耐震診断の結果、全棟が規定値（Is値0.6以上）をクリアしていることが判明。

3）全戸調査

サッシと給湯器について、全戸対象に調査を実施。

4）業者選定

今回の大規模修繕工事は、長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用するため、本事業登録者（国土交通省に登録）から選定。団地全体4工区に分割し、登録しているマンション専業の改修会社4社に発注した。

A 工 区	㈱カシワバラ・コーポレーション
B 工 区	㈱ヨコソー
C 工 区	㈱伊勝
D 工 区	㈱エヌ・ケー

5）補助金対象工事

1.サッシの更新　2.高効率給湯器交換　3.直接仮設　4.下地補修　5.タイル補修　6.シーリング　7.外壁等塗装

補助金実績：328,000,000円（インスペクション費用含む）
総全体工事費：1,235,000,000円

霧が丘グリーンタウン第一住宅がクリアした基準

性能項目	評　価	
1. 躯体構造の劣化対策	・鉄筋のかぶり厚さが確保されている ・爆裂・著しいひび割れ補修等の工事 ・中性化が築年数に応じて一定の数値以下である	必須
2. 耐震性	・耐震診断（2次診断）により新耐震基準に対応している	
3. 省エネルギー対策	・全開口部（断熱サッシ採用）＋高効率給湯器（エコジョーズ採用）	
4. 維持管理・更新の容易性 5. 可変性 6. バリアフリー性	・4.5.は報告のみ （可変性＝将来の間取り変更等に対応しやすくすること） ・6.は除外	任意

窓サッシの断熱化（写真提供：㈱LIXILリニューアル）

施工前

施工中

施工後

改修後のアルミ樹脂複合サッシの性能

耐風圧性S4等級<2000Pa>	気密性A-4等級<4等級線>	水密性W-4等級<350Pa>
建築基準法から算出した風圧に耐える性能	サッシのすきまから空気がもれるのを防ぐ性能（省エネ・静けさアップ）	雨を伴った強風の時にサッシから室内に雨水が入らない性能
遮音性T-1等級<25等級線>	断熱性H-4等級程度（サッシ性能）	ガラスの仕様
室外から室内へ、室内から室外へ漏れる音を遮る性能。郊外住宅地の外部騒音レベル70dBが45dBにおちる。	室外と室内の熱の移動を抑える性能（冷暖房効率アップ）	Low-E複層ガラス（ピュアクリア）

高効率給湯器採用（写真提供：㈱スターテック）

（15街区）
既存の給湯器

施工後の給湯器
（屋内式）

（27街区）
既存の給湯器

施工後の給湯器
（屋外式）

高効率給湯器はエコジョーズ給湯器を採用。15街区は屋内式で、27街区は屋外式を設置した。作業は1住戸当たり1日程度。既設給湯器撤去後、外壁塗装を行い乾燥後、新設給湯器を設置。配管・配線接続後、化粧カバーを取り付けて完了する。

2023年度定期総会のご案内

○神管ネット（☎045・620・6300）
第25回
日時：6月11日（日）11時～12時
会場：神奈川県民センター 1502号室
JR「横浜駅」徒歩5分

○浜管ネット（☎045・911・6541）
第29回
日時：5月27日（土）13：00
会場：ハウスクエア横浜4Ｆセミナールーム B
横浜市営地下鉄ブルーライン線「中川駅」徒歩2分

○川管ネット（☎044・380・7163）
第22回
日時：6月9日（金）15：00
会場：川崎市生活文化会館てくのかわさき
JR南武線「武蔵溝ノ口駅」、東急田園都市線「溝の口駅」徒歩5分

○よこ管ネット（☎046・824・8133）
第21回
日時：6月18日（日）10：00
会場：横須賀市立勤労福祉会館（ヴェルクよこすか）ホール
京浜急行線「横須賀中央駅」徒歩5分

○湘管ネット（☎0466・50・4661）
第17回
日時：5月13日（土）13：00
会場：藤沢商工会館ミナパーク301会議室
JR東海道線「藤沢駅」北口徒歩3分

○県央ネット（☎046・259・7399）
第17回
日時：6月10日（日）（予定）
会場：冨士見文化会館（予定）
相鉄線・小田急線「大和駅」南口徒歩4分

EVENT

イベント情報 ■■

よこ管ネット　☎046-824-8133

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

新会員紹介

◆正会員

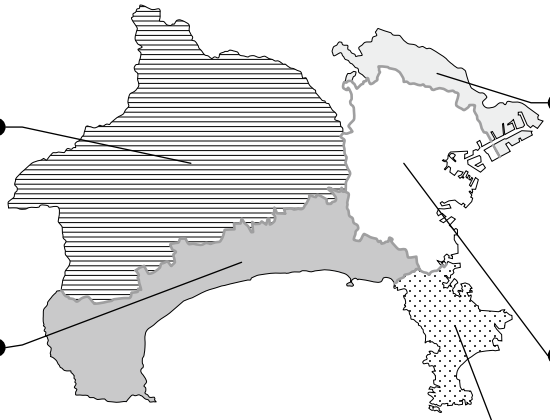
名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
アンバサダー三ッ池公園管理組合	浜管ネット	1	215	1988
コスモ港南丸山台管理組	浜管ネット	1	26	1995
ヴェルビュ新百合ヶ丘レジデンシア管理組合	川管ネット	1	62	2002
虹ヶ丘住宅管理組合	川管ネット	16	410	1978
リジェンヌ京町管理組合	川管ネット	4	408	1990

◆賛助会員

名　称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
日本総合住生活㈱	浜管ネット	マンション管理	300億円	1961

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
109組合 26,423戸	47組合 7,929戸	65組合 10,868戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	254組合 50,727戸

※令和5年3月31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