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.76

2026 新年号

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：2026年1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～5p
新年号企画／特別座談会―「マンションの明日」
◎佐藤元氏／横浜マリン法律事務所代表弁護士
◎山岡淳一郎氏／ノンフィクション作家
◎古山竜治氏／なりすましを経験した大規模修繕委員
◎藤田和子氏／管理業者管理者方式を導入したマンション管理組合の監事

6p・7p
管理規約を見直さないと、どうなる？
10／26　国交省がシンポジウムを開催

8p9p
各地域ネット活動状況

10p
大規模修繕工事見学会
地上32階、タワマンで重要なゴンドラ足場の仮設計画を体感

11p
最近のホットな話題と事例紹介《後編》
損害率の悪化を防ぐ保険会社の歯止め策とは!?

12p13p
広告ページ　賛助会員ガイド

14p
管理計画認定マンション紹介
森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合法人
＜厚木市認定＞

15p
各地域ネットのイベント情報

芦ノ湖海賊船と箱根神社鳥居と正月の富士

新年号
企画

特別座談会「マンションの明日」

テーマ「なりすまし、談合問題」「X社管理業者管理方式の実態」

『かながわマンションネットワーク通信』では新年号で「マンションの明日」と題して例年、識者へのインタビュー等を企画・掲載しています。2026年新年号では、昨年社会的に大きく取り上げられた大規模修繕工事のなりすましや談合問題、そしてX社管理業者管理方式の実態をテーマに特別座談会を開きました。会場は12月8日に横浜マリン法律事務所の会議室をお借りして実施しました。

【参　加　者】

○司会者
佐藤元氏／横浜マリン法律事務所代表弁護士
横浜市立大学大学院客員准教授・神管ネット個人正会員

○コメンテーター
山岡淳一郎氏／ノンフィクション作家
一般社団法人デモクラシータイムス同人
参考動画：「巧妙！“なりすまし”修繕委に潜入【狙われるマンション その2】」
https://www.youtube.com/watch?v=ULLwq2dxW8Q&t=119s

○なりすましを経験した大規模修繕委員
古山竜治氏（仮名）

○管理業者管理者方式を導入したマンション管理組合の監事
藤田和子氏（仮名）

座談会は横浜マリン法律事務所の会議室にて

1．大規模修繕工事のなりすまし、談合問題

◆なりすまし問題のあらまし

2025年3月、千葉の800戸超のマンションで、修繕委員へのなりすましが発覚した。施工会社が住戸を購入し修繕委員会に参加。設計コンサルタント選定の議論を誘導していた疑いがある。住戸には居住実態がなかった。

5月、神奈川の大規模マンションでは、施工会社の社長が住民になりすまし、修繕委員会を主導し逮捕された事例が報告された。管理組合は偽計業務妨害と詐欺未遂を提出。受理されている。

佐藤元氏

佐藤氏　最近、管理組合役員や大規模修繕員、区分所有者になりすまして、あるいは「区分所有者になって」ということもありますが、ここでは「なりすまし」という言い方で、その実態について確認したいと思います。

まさに被害に遭われたマンションの大規模修繕員を務められている古山さんから、どういう状況だったかお伺いします。

古山氏　大規模修繕の検討をはじめたのが2024年1月です。4棟・800戸のマンションで、各棟がそれぞれ大規模修繕を行うやり方で棟ごとに修繕委員会を立ち上げて会議を行っているのですが、全体管理組合がみている大規模修繕もあり、その全体管理組合のための修繕委員会を立ち上げようとして公募したときに、応募してきたのが東大阪の法人（施工会社）所有の住戸からの社長H氏だったんです。

当時は、東京の拠点として住まいを購入したのかな、と思っていました。

そのまま修繕委員会は粛々と進み、あるとき、設計・監理方式を採用しようというので、公募したところ、応募が8社。そのほとんどがある設計事務所の団体のメンバーだったんです。

このため、追加で公募しようとしたところ、H氏が「追加はおかしい」とやけに8社にこだわるんで、この人こそおかしいんじゃないかと思って調べたら、住戸にはどうも人が住んでいる様子がない。電気がつくことがない。エアコンもない。「これっておかしいよね」って、修繕委員みんなで共有しはじめたんです。

そうしたら、今度は別の修繕委員の一人がコソコソ疑うのはおかしいと、私のやり方を非難してきました。なので、この人も本当は誰なのかと思って調べはじめました。

佐藤氏　「誰なのか」というのは、その時点で区分所有者ではないかもしれないという？

古山氏　その人は「代理人です」って言ってたんです。そのとき、周りが勝手に親族だと思っていました。息子だろうと。

調べはじめて、マンションの中でいろんな人に聞くと、その住戸の区分所有者に息子、娘がいることがわかったけど、息子は30歳くらいのはずなのに、その代理人という人物はどうみても40歳超えていて、だから「これはおかしいぞ」ということになった。

最終的には、その息子の小学校の卒業アルバムを探し出して、顔写真や筆跡を比べたり、また同学年だった人に修繕委員会に出てもらって、実際に見てもらい、その場で「息子とあなたは全く違います。あなたはいったい誰なんですか？」となって、露呈しました。

後から聞くとですね、以前、ある調査会社から住民に対して、「大規模修繕を公正にやるための活動をやるから協力してほしい」といった内容の「市場調査アンケート」チラシがまかれまして。協力すると、

この人、本当は誰なの？
調べはじめて「これはおかしいぞ」と

15,000円分の商品券がもらえる。この誘いに乗ると、実際は「理事と修繕委員に立候補してください。代わりに私が出ます」ということだったんです。

佐藤氏　なりすましはその人だけ？

古山氏　なりすましはその人のみですが、その人の名刺住所がさきほどの東大阪の施工会社の東京支店の住所と一緒だったんです。ここで、H社長となりすまし人物がグルだということがわかりました。1人が発覚しかかったとき、もう1人がカバーする仕組みというか。

実際、H社長を問い詰めたとき、なりすまし人物が「コソコソするな」と私のことを非難するような助け船を出していますし。

山岡氏　現場ではまさにこういうことが起きてるわけなんだけども、その構図がわからないと、なかなか見えにくいところがあります。

一番上に東大阪のH氏の施工会社があって、その周辺にチラシを巻く調査会社や結託している建築士事務所がいて、こういうのが全部グループを作っているんです。

私はそれを東大阪グループって呼んでるんだけれども、こういうメンバーがまずチラシ巻いて、そこで居住者を引っかけて、そして後々親族になりすました者が入る。それと並行してH氏が住居を買い、修繕委員会の公募に合わせて委員に立候補して大規模修繕の行程に関わる。

佐藤氏　なりすましの発覚は2025年3月ですね。その時点で修繕委員会の中で決まっていたことは？

古山氏　設計・監理方式の公募で手をあげてきたのが8社あった、というところまでです。並行して、なりすましのやつを炙り出して追い出すってこともやらなきゃいけないし、なかなか先には進まない状況が続いていました。

佐藤氏　その8社から追加公募をしようとして、H氏が追加はおかしいと言ってきた。この8社というのはどういう会社ですか？

古山氏　他の設計事務所に聞いたのですが、要するに公募に応募してくるのは、基本は談合の仲間に入っている人たちだけらしいんですね。彼らは安値で出すわけですよ。

談合に入らない人たちは高値になっちゃうので、取れないことがわかっているものに労力をかける必要はないから応募しない、と。もちろん、管理組合から直に依頼されてエントリーする場合もあるといいますが、それがない限りは応募しないっていうのが多かったです。

山岡氏　H氏がどこかの設計会社に声をかけることによって、設計事務所の団体に伝わって8社で行こうという話になったのでしょうね。8社の中には関東でほとんど実績のない会社もあるわけじゃないですか。A社とかB社とか。

古山氏　調べると、A社の社長がH氏の兄弟会社の元社員でした。社員の出向もさせています。関東で実績のないA社が応募してきたのは、どう考えてもH氏と結びつけて考えざるを得ないですよね。

佐藤氏　山岡さんは、他の被害案件の取材もされていると思いますが。

山岡氏　そうですね。神奈川県の大きなマンションで、なりすましが、やっぱりそこにも2人で入っていたわけですね。1人はやはりチラシをまいて、そのルートから「区分所有者の夫の振り」をして入ってくる。もう1人は、東大阪グループのビルメンテナンス会社の社長が所有する住戸の、「その息子だ」と身分を装って入ってくる。

1人が発覚しかかったとき もう1人がカバーする仕組み

これを修繕委員会で皆さんが気づいて、神奈川県警通報したところ、県警が駆けつけてその場で一人は逮捕。1人は逃げたんだけれども、後に逮捕されました。

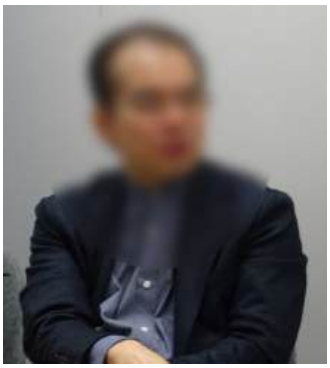
この2人が所属しているのが、最初に申し上げた東大阪の施工会社です。この東大阪グループは、とにかくその場でその場でいろんな名称を使い分けてやっている、一種のシンジケートなわけです。

神奈川県警はこの2人に関して、偽計業務妨害と詐欺未遂で現在も捜査を続けているという状態です。

実はこの東大阪グループは、関西で散々やり尽くしてるんですね。それで関東の方に流れてきて、ここ数年の間にこういうやり方でやっている。

マンション計画修繕施工協会（MKS.A）の坂倉会長は私のインタビューに対して、小泉進次郎氏（防衛大臣）を代表とする議員連盟からもこの問題を問われたとして、「きちんと取り締まらなきゃいけない」と答えています。業界内でも、これは相当いけないことだという認識が広まりつつありますね。

佐藤氏　国土交通省では標準管理規約のコメント等で、なりすまし対策の注意を行っていますが、本人確認だけで十分か？というところがあると思います。古山さんのほうで、もっとこういう対応をしたほうがいいとか、そういうアイデアはありますか？


古山竜治氏（仮名）

古山氏　うちのマンションでは、理事と修繕委員の資格要件を「所有後3年以上、居住後3年以上」と定めました。居住は直近3年以上で、本人、もしくは家族も可です。

彼らのやり方は、工事のタイミングを狙って入ってくるというもので、それをやりにくくするため、住戸の所有期間、居住期間の制限を設ける規約としました。

本当は、役員選任細則のような細則で柔軟に決めるほうがよいと思ったのですが、そもそも前提となる細則がなく、1から作るのがたいへんだったので、規約条文に組み込みました。

役員のなり手不足の時代にそんな制限を入れたら、余計に役員のなり手がいなくなるという話が出てくると思いますが、「立候補者に限り」という一文を加えればよいと思います。

輪番やくじ引きなどには制限をかけず、立候補に対してだけ大きな制限をかけるっていうやり方が現実的な対応じゃないかな、と思います。そもそも役員のなり手不足のマンションで立候補する人はいませんから、「立候補に限って」制限をかける意味はあると思います。

山岡氏　あとH氏は会社の所有、法人所有の区分所有者だったわけです。会社が買って、会社で登記もしている。しかし、H氏は個人名で修繕委員会に入ってきた。組合員名簿には会社じゃなく、個人名で届け出ているんです。

古山氏　修繕委員会の中でそれもH氏に指摘したんですよ。なんで個人で届け出るんだって問い詰めたんですけど、「会社の名前で届け出ると怪しまれるから」って。

佐藤氏　それは登記と一緒に所有者名簿を届け出るような形にしてもらわないと、そもそも総会招集通知とかで困ることになります。

古山氏　そういう意味で、さきほどの役員選任のルールにおいて、マンションの所有は登記簿で確認することにしましたし、居住期間は住民票で確認するようにしました。

佐藤氏　さて、山岡さん、なりすまし自体が悪いことはわかる。犯罪的な要素も十分ある。しかし、必ずしも修繕発注に直接つながるわけではない。いったいこの問題の本質はどこにあると思いますか？

山岡淳一郎氏

山岡氏　やっぱりこの談合、リベートが横行しているこの腐敗した土壌というのがあるわけです。施工会社が仕事を取ろうと思って、管理会社や設計コンサルに営業すると、最初に「おい、お前のところ、いくらキックバックをよこすんだ」。こういうところからしか話がはじまらない。

なおかつ、お金を持っていったからといって、仕事が取れるわけでもない。末端の施工会社は搾取されるばかりじゃないかというところで、彼らは考えたわけです。自分たちが上の方と絡んでいかない限りは利益を上げられないと。自分たちでなりすましのシンジケートみたいなものをこしらえようと。

一番大きな問題は、私は元請けの会社にあると思ってます。私が取材している限りでは、元請けの下になりすましの会社が入ってきている。この間テレビにも出ましたが、総工費57億円近くの大規模修繕で、元請けの下に東京の施工会社、そしてその下に東大阪グループが入って、実際仕切っている。

こういう構図を見てみると、元請会社が下を知らないわけがないわけです。

公正取引委員会が昨年3月に談合問題で立ち入り検査に入り、今年の春ぐらいにはおそらく処分発表すると思うんだけれども、東大阪のグループが入っているかいないか、あるいは設計コンサルまで責任追及するか、あるいは管理会社まで処分が波及するかどうか、今注目しているというところです。

佐藤氏　なりすましは受け子だけ捕まえてるみたいなものですか。全体が見えないというか。

古山氏　それと、管理組合の側としても、もうちょっと考えをちゃんとしなきゃいけないと思います。やっぱり素人だからって言って、最初から全然勉強しようともしないし、資料を見ようともしない人がものすごく多いんですよ。

山岡氏　やっぱり自分たちの財産だっていう話でね。管理組合の自立ですよね。

2．X社管理業者管理方式の実態

◆マンションプロフィール

神奈川県所在・築35年・約40戸

- 管理会社変更により数年前からX社の管理委託が開始
- 2024年の通常総会でX社による管理業者管理方式の提案を承認
- 上記総会では監事の取り決めがなかったため、藤田氏が監事に立候補し、臨時総会にて就任

佐藤氏　本日は、区分所有法の管理者に管理業者が就任している方式を「管理業者管理者方式」と呼んで、また、理事会を設置していないというパターンとしてお話を伺います。

令和7年区分所有法改正とともにマンション管理適正化法も改正されまして、その中では、管理業者管理者方式における管理者事務委託契約書を締結する際の重要事項説明、利益相反取引といった規制が盛り込まれているところです。

このような現状を踏まえて、今日は管理業者管理者方式の問題状況について考えてみたいと思います。

X社の管理業者管理方式が開始されたのはいつですか？

藤田氏　2024年の通常総会で管理者方式に切り替える規約に改正しました。さらにその後再度、監事を決める臨時総会をして、2025年1月1日からスタートしました。

本当は、規約改正の総会後直ちに移行させるつもりのようでしたけど、監事の取り決めがなかったので、私が立候補して、臨時総会で承認されました。

佐藤氏　X社は監事を選任するつもりなかったのに、規約に「監事」を書いたまま落としてなかった。

藤田氏　誰もやりたくないので、X社はなる人がいないと思っていた。そのまま残してたら私が立候補しちゃったので、X社はもう1人監事を立候補させて、監事2人になりました。

山岡氏　じゃあ、X社側の人と、対立する藤田さんの2人監事になっている。

佐藤氏　管理業者管理方式の流れの発案はどこからはじまりますか？

藤田氏　X社からの提案です。昨年8月に説明会があり、「検討から半年かけて導入」とあったのですが、10月の総会議案書を見たらもう管理規約を管理会社方式に変更する議案が上がっていました。何でそんなに急ぐのか、おかしいと思って、県と市の無料相談に申し込みました。

佐藤氏　今抱えている問題について聞きたいと思います。X社の管理業者管理者方式で、一番困っていることはなんですか？

藤田氏　小修繕で100万円が1件、30万円が2件ありましたけど、見積書、領収書を一切出してこなかった。

監査をやってくださいと言われて、出てきた書類はグループ会社が作成した請求書と自社の会計システムから出した帳票だけ。外部が作成した一次資料の類は一切入っていない。

私は第三者が出した書類をもらわないと話にならないと言ったんですけれども、自社の会計システムから出してきた書類だけでやれって言われたわけです。

山岡氏　要するに工事の内訳書とか、そういったものは全くないということですか。

藤田氏　全くありません。○月○日に持ってきてくれとメッセージしても全く無視です。メール見てなかったって言いたいんだろうな、と思いました。

私が監事にならなければ、監査書類って誰も見る予定がなかったわけじゃないですか。だから、もともと用意していなかったんだと思います。

私が会計の素人だったら、X社の会計システムの資料でやれって言われたら、それでやっちゃいますよね。

グループ会社の請求書だけで、もうこれ以上資料を出す気はないのだなと思い、監査不表明を出すしかないけど、そこまで勇気がなく、不安だったので会計士に頼みますって言っ

なりすまし問題の本質は
談合・リベートが横行する、腐敗した土壌にある

たら、順次資料を出してきたんですね。

山岡氏　どういうものが出てきたんですか。

藤田氏　外部資料の通帳コピー、見積書、管理委託契約書。実は昨年、管理業者管理方式に移行してからの管理委託契約書がなかったんです。組合ファイルにもなく、「どこに保管していますか？」「誰に渡しましたか？」としつこく聞いているうち、コピーを送ってきて、やっと契約がこういうものかって。でもその契約書には「相見積もりをします」っていう一文がなかったんです。

だからもう相見積もりしないで、自分が工事を提案して、自分が承認して、自分が好きな業者を選定してやって、自分で検査をします、と。その発注先はすべて関連会社1社なんです。

管理費勘定での共用部分保全工事が毎年、100万円予算計上されているんですが、総会で予算がプラスされました。当然管理費会計には現金がないので「保管口座から一旦出金し、管理費預け金として計上しております」って担当者は言うんですけど、これって普通なんですか？

佐藤氏　管理費会計から支出する経常的な補修費を保管口座から支出しているわけですか？

藤田氏　担当者からは「収納口座に工事費を支払うための残高不足が多くの物件で想定されているので、管理者方式は一律、管理費預け金として保管口座から出金する処理を行っています」という説明がありました。

佐藤氏　経常的な補修費について、保管口座から引き落とすということですか？

藤田氏　担当者から「管理費勘定の100万円は使ってしまって、残高が不足するから、保管口座から預け金として支出している」と言われました。

佐藤氏　そうすると、保管口座、つまり積立金会計も圧迫してくる。

藤田氏　まだわかりませんが、管理業者管理方式に変更後1年で、戸当たり数千円修繕積立金の値上げの話がもう1人の監事からありました。

佐藤氏　監事会はどの程度開かれているのですか？

藤田氏　X社は管理業者管理方式を行うに当たって、毎月監事会をやるとお約束されたのですが、1年で数回しか行われていません。

最終的にそれなりに資料が出てきたので、概ね適正としましたが、総会の監査報告書には「監査意見形成のための基礎資料を請求したが、相見積もり等の資料がないため、工事の妥当性を検討できなかった」と付け加えました。

佐藤氏　それは正解で、今後監事の責任の問題になりますから。

藤田氏　相見積もりがないと工事の客観的妥当性を測れなかったので、それを契約に入れるべきだと、区分所有者の方々にも提言したんです。

工事の金額が適正かわからないと、どんどん工事費上乗せされちゃうよって。それで監査報告会をやりますと言って、総会前に設定したのですが、来たのは若干名だけでした。

佐藤氏　管理委託契約とは別に、管理者として何か別に契約を結んでいるんですか？管理者としての報酬を別途払ったりとか。

藤田氏　X社に聞いたら、管理者の契約は別にしていないし、別途お金もいただいてない。契約書は委託契約書しかありません、ということでした。

山岡氏　国交省は、外部の専門家が入っていくこと自体に対してガイドラインを出しているじゃないですか。その中で、例えば、自分たちの預金口座、財産はちゃんと管理しなさい、あるいは管理会社に全部そっくり渡すなだとか、全部ガイドラインに書いてあります。

その条件でもって、管理者管理方式が成り立つというか、管理業者が管理することに対して利益相反にならないようにしていきましょうという、「歯止め」としてガイドラインを出しているわけですよね。

ところが今日、お話を聞いていて、現場でまったく頓着していないということがわかって、一体どういうことなの？と。そのX社自体が国の指針なり、方針というものに対してどういう考えを持っているのか、やはりはっきりさせなければいけないだろうなと思います。

こういうのは、やっぱり公益通報制の問題もあると思うんですよ。

◆国土交通省公益通報等受付窓口

※法令違反等の情報提供を受け付けています。

https://www.mlit.go.jp/appli/u_file000019_201503.html

藤田和子氏（仮名）

藤田氏　国土交通ホットラインステーションには連絡しましたけど、「そういう契約をしているあなたが悪い」って。契約の問題は弁護士か法テラスへ行くように、と言われました。

佐藤氏　改正マンション管理適正化法が4月1日から施行なので、そうなると適正化法の問題になるので、監督権限は国交省だということになります。

山岡氏　この管理業者が管理することに対しては相当な懸念が広がってると思うんですよ。役員の成り手がいないからといって、安易に第三者とか管理業者管理方式の話ではないのだろうなという感じがしましたね。

藤田氏　私はただただX社に、国交省の標準管理規約やガイドラインに則ってほしいと言っているだけなんですけど、X社は「国の政策だからといってすべてが正しかったですか？」と。だから「国交省のガイドラインも採用する気はない」って言われてます。

山岡氏　X社に対抗する仲間を作るしかないんじゃないですか。今できることはまず仲間作りだと思う。

◇

佐藤氏　今日、なりすましの問題からはじまって、談合の問題に広がり、他方で管理業者管理者方式という問題について議論してきましたが、やはり区分所有者が自分の区分所有権なんだということで、きちんと管理する意識をやはり持たないといけないと思いました。

誰かがやってくれる、そういう状態にどうしてもなってしまうのですが、とにかく自分の資産なんだから自分で守らなければならない、自分で管理しなければならないんだという意識を持っていくことが極めて重要だと思います。

管理組合のネットワークが管理組合の味方として活動しているので、今後も管理組合の方々の意識向上というところでサポートしていきたいと思います。

本日はありがとうございました。

工事発注先はすべて関連会社1社
監事「金額の妥当性が検討できない」

管理規約を見直さないと、どうなる？

10/26　国交省がシンポジウムを開催

国土交通省は10月26日10時～、東京・虎ノ門のビジョンセンター虎ノ門で、「マンション関係法改正でどう変わる？これからのマンション管理」をテーマに、マンション管理適正化シンポジウムを開催した。

当日は基調講演として、国土交通省住宅局参事官・杉田雅嗣氏、同課長補佐・山岸侑氏より、令和7年マンション関係法改正および標準管理規約改正の紹介。後半は「標準管理規約改正！管理規約を見直さないと、どうなる？」をテーマに、第一線で活躍するマンション管理の専門家によるパネルディスカッションを行った。

【司会】
横浜市立大学 国際教養学部 教授　齊藤 広子 氏

【パネリスト】
横浜マリン法律事務所 代表弁護士　佐藤 元 氏
（NPO法人）全国マンション管理組合連合会 理事　藤木 賢和 氏
（一社）マンション管理業協会 業務法制委員会委員　久保 依子 氏
（一社）日本マンション管理士会連合会 副会長　髙辻 潤司 氏

写真は左から、齊藤氏、佐藤氏、久保氏、髙辻氏、藤木氏

■パネルディスカッション

法改正が管理組合の運営に直接影響を与えるものとは？

齊藤広子氏　まず藤木さん、教えてほしいんですけど、区分所有法も入れてマンション関連4法の改正があり、それに伴って標準管理規約も改正になりました。管理組合のお立場から見て、どのような項目にご関心があって、ここは急いで変えた方がいいかなというような、まずそういったお考えを聞かせていただけますでしょうか。

齊藤広子教授

藤木賢和氏　今回の標準管理規約の改正の目的はマンションの管理再生の円滑化になります。このような観点から言いますと最も関心があるのは、やはり総会決議における多数決要件の見直しの条項です。

今までは規約改正、それから共用部分の変更などの特別決議については、簡単に言いますと、マンションの全員の4分の3の決議が必要でしたけれども、今回の法律改正によって、出席者による4分の3という多数決議の仕組みが導入されることになりました。

この規定の改正によって、全国の管理組合で行う総会運営に最も大きな影響が出るものではないかと思っております。

管理組合で総会を開催しようと思っても、いくら催促をしても、委任状すら出てこないという区分所有者がいるわけですけれども、出席者がなかなか集まらなくて、総会の開催や決議ができなかったりして悩んでいる管理組合の事例もいくつかあります。

全管連・藤木賢和氏
（神管ネット会長）

今回の改正によって、今までのような管理組合の悩みが軽減されるということを期待しております。

それから、今回の区分所有法の改正によって、各マンションでは、管理規約を変更する必要がありますけれども、現行の規約を変更する際にどのような点について注意すべきか。定足数の決め方であるとか、強行規定はどの部分かなどについて、変更する上でのポイントが分かれば、もっと変更しやすくなるのではないかと思っております。

齋藤氏　今、藤木さんがおっしゃられたご意見に対して、佐藤先生、どのように考えていけばいいかということを教えていただけますでしょうか。

佐藤元氏　まず、これまでは組合員総数と議決権の総数の各4分の3以上の多数決で決議していた点について、改正法では、出席区分所有者と出席議決権の各4分の3以上の多数決で決められるということになりました。

佐藤元弁護士

また、共用部分の変更決議についても変わります。改正法によって共用部分の変更決議のうち、エレベーター設置や耐震補強工事については、多数決要件が緩和（出席組合員および出席議決権の各3分の2以上）されることになります。

そうすると、各管理組合の規約においては、この変更決議の緩和についても、新たな定めを設けるということが考えられるでしょう。

また、招集通知に関する改正もあります。改正後は議題のみでなく議案の要領を示す必要があるということになります。議案の要領というのは、組合員が議案への賛否を検討できる程度に決議する内容の案を要約したものということになります。

齋藤氏　出席者多数になるからこそ、内容をしっかり確認して皆さんに出席してもらう、あるいは議決権行使書、委任状を出していただく、という必要があるということですね。

次に、久保さん。管理会社の立場で、どういうふうに管理組合が気をつけていけばいいかということを教えていただけますか。

久保依子氏　協会が作成した約3,600組合の実態調査から、「総会にどのぐらいの方が参加されているか」をみると、総会会場へ参加が31%、委任状22%、議決権行使書33%です。

管理業協会・久保依子氏

「議決権行使書も委任状も出さない」が残りの13.4%。この数字が議決権の分母にも分子にも参入されないということになります。

お金のかかる共用部分の変更工事などのときに、この13.4%の方が何も知らないということがないように、例えば事前に説明会を開催するとか、賛否のアンケートも丁寧に取るとか、そういった形でできるだけこの13.4の数字を下げていただ

くように皆様にお願いしたいと思っています。

齋藤氏　高辻さんはマンション管理士としての経験を踏まえて、今回の法改正の気をつけるポイントというのを教えてください。

髙辻潤司氏　私の方ではマンション再生決議での多数決要件の見直しについて特に注目をしております。

日管連・髙辻潤司氏

再生を検討している、築後50年超の都内にある300戸超の団地の事例で、すでに建替え推進決議を実施済みではあるんですが、今般の改正によって客観的な事由が認められる場合、決議要件が5分の4から4分の3に緩和されることになりましたので、団地管理組合の中でも非常に期待が高まっています。

団地は漏水事故が多発、耐震性能も満たしていない現状であります。客観的事由の基準の詳細や具体的な手続き、方法など、早期に公表をしていただければ、と思っているところでございます。

専有部分の保存・管理の円滑化とは？

齋藤氏　次は専有部分の管理について考えていきたいと思います。

1つは「他の区分所有者の専有部分の保存請求」。どんなときに管理組合が他人の部屋に入って保存行為をするのか、まずは藤木さん、現場ではどんなことが課題になっているか教えていただけますか。

藤木氏　特に高経年マンションでは給排水管の漏水にまつわるトラブルが多くあります。

ある部屋に漏水が発生して、その原因が上階の専有部分の配管のものである事例に対して、今回の区分所有法の改正によって、自らが他の区分所有者（上階）の専有部分の漏水個所の保存行為を実施できることが明らかになったため、区分所有者双方によって対応への認識が明確になったものと思っております。

佐藤氏　下の階の区分所有者が上階に問題があるとなったときに、今回の改正で、上階の専有部分に立ち入り、保存行為の設計、応急修正などもできますよ、ということです。

主語が区分所有者なので、区分所有者が上階に入ります、という条文になります。

管理組合が保存行為をやる場合どうするかというのが次の話です。管理組合は共用部分の管理の責任範囲で、改正標準管理規約では23条の規定がこちらに当たります。

齋藤氏　そして専有部分の管理についてはもう1つ、共用部分の立管と一緒に、専有部分の横引管を管理組合で一括修繕したいという需要があると思います。

まず規約でどんなふうに書いておけばいいのか、佐藤さん、教えていただけますか。

佐藤氏　共用配管は管理組合、専有部分の配管は区分所有者責任と負担で、と分けられるのが一応の原則です。もっとも実務的には費用面、工事のやりやすさなどのメリットがあるので、標準管理規約でも共用部分と構造上一体となった専有部分を含めて全面更新を可能とするという規約例を示していました。

今回の法改正の条文では「共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等」という言葉を使い、規約で定めた上で工事の実施の際に総会の決議を経る＝「規約プラス総会決議」という流れができました。

規約は21条2項です。今回の改正で、「保存行為等」という言葉を法律に合わせて変えている、「総会の決議を経て」というプロセスを明確にしているので、この標準管理規約の改正に対応した改正を、各組合でもぜひともやっていただきたいなと思います。

次に総会の決議です。給排水管の全面更新は通常は普通決議で足りる場合が多いですが、構造躯体に影響がある場合などは特別多数決議が必要になるので、こちらにもご留意いただければと思います。

最後に、専有部分の配管を含めて修繕積立金から支出することは、法改正で可能という理解の前提にあります。その上で先行して専有部分の配管を更新した住戸がある場合には衡平性の確保措置を取る必要があります。実は、この衡平性確保は大きなポイントで、法ではそれをしなければならないという形になっているので、事前のアンケートなど非常に重要なポイントになってくるだろうと考えています。

国内管理人制度とは？

齋藤氏　区分所有者が海外に住んでいる場合、国内にいる誰かを連絡係に、そしてある程度の役割を担っていただきましょうということで、国内管理人制度ができました。

藤木さん、国外の区分所有者で何かトラブルがあって管理組合がお困りだという事例はありますか？

藤木氏　総会招集通知は全区分所有者に送付します。不在区分所有者からは委任状・議決権行使書を取りますけれどもその提出も滞りがちで、連絡しようにもつながらない場合が少なからずあります。

また区分所有者が外国人であった場合、連絡できたとしても日本語がわからないために対応に苦労しているという事例もあります。連絡が取れず、管理費等の徴収ができなくなるともっと大変で、相手が外国にいると督促も困難を極めるということになります。

国内管理人制度が導入されれば、今まで外国に居住している区分所有者の対応にご苦労されていた管理組合にとって大変有益な制度ではないかと思っています。

佐藤氏　国内管理人の選任、権限が明記され、さらに管理組合側とすればこれを義務付ける規約もできる、と書かれていることは非常に重要です。

国内管理人が選任されていれば、総会の招集通知は国内管理人に送ればよく、議決権行使もできます。ただし、管理費等の滞納については、国内管理人に義務はないで、区分所有者に請求し、裁判を起こさなければなりません。

専有部分で水漏れがある場合などは、国内管理人に対応してもらえるということになります。

区分所有している法人が国内で登記し、代表者の住所が国外である場合についてどうするか。国内管理人の制度では適用がない形になります。今後さらに検討しなければならないなと思います。

久保氏　外国人に対して定められた義務ではなく、日本人であっても国外に住んでいらっしゃる方も対象になるので、くれぐれも「外国人」と思い込まないようにご注意ください。

日本人で海外に居住されている方は、賃貸に出されていたりすると国内の不動産会社さんが国内管理人になるのではないでしょうか。

外国人の区分所有者の方は日本の国内にも外国人専門の不動産会社さん多数あるので、こうした方が対象になると思います。

また、選任されてきた場合も、総会の決議よりも前に管理組合のほうから、選任される人がどんな人なのか確認しておく、そういった丁寧な対応が必要になってくると思います。

マンション標準管理規約のコメントに、国内管理人選任届のひな形があります。こちらも参考にして届出書の作成もしていただければと思います。

齋藤氏　ありがとうございます。専門家の方々に、いろんなポイントを教えていただきました。

ぜひ皆さんもこれを機に、管理規約を見直して、皆さんのマンション自身がもっともっと素敵なマンションにしていただけたら、と思います。

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

11／29

大規模修繕工事
最新工事費動向と改修建材

11月29日18時～、かながわ県民センター 304会議室で技術者部会・専門業部会合同セミナー（建築分科会Aグループ）を行った。最新の実例、材料に関する情報も紹介した。

・「最新の工事費動向と工事費高騰に対抗するために」技術者部会長・片山啓介氏
・「外壁　防水」アロン化成㈱
・「最新の保護塗膜、塗料についての解説」関西ペイント販売㈱
・「長寿命・高耐久　防水工法」田島ルーフィング㈱
・「高耐久シーリング材のトレンド」コニシ㈱
・「開口部（窓、玄関ドア）の断熱改修の重要性と、補助金活用」㈱LIXILリニューアル、㈱ゴール

川管ネット

10／12

令和7年度第1回マンション管理セミナー
高騰する保険料対策と区分所有法改正に伴う組合対応

10月12日13時30分～、てくのかわさき2階「てくのホール」で令和7年度第1回マンション管理セミナーを行った。当日第1部は「高騰するマンション火災保険料の自己防衛策」をテーマに賛助会員であるグッド保険サービス・伊藤昌弘氏、第2部では「区分所有法等改正に伴う管理組合の対応について」をテーマに川管ネット顧問である弁護士・佐々木好一氏が講演した。

第1部のグッド保険サービスはマンションの保険商品を取り扱う大手損保会社5社と代理店契約をしているため、各社の商品比較を管理組合に提案できる。

現在のマンション火災保険は、事故件数で保険料に差が生じるため、まずは事故0件、1件、2件でどのようにことなるのか、5社の比較表を表示し、その上で、事故判定期間、補償内容などを含めた比較説明を行った。

第2部は、セミナー当日は標準管理規約がまだ公表されていない中で、改正法への対応について解説を行った。

グッド保険サービス・伊藤氏

佐々木弁護士

佐々木氏は「区分所有法が改正されると、法律と異なる管理規約は効力を失う。法律と異なる管理規約を残しておくとわかりにくいため、それぞれの管理規約は法律に合わせておくことが必要となる」と言及。その上で、区分所有法の主な改正条文、さらにマンション再生に関する改正、マンション管理適正化法の改正について、一般向けにわかりやすく説明を行った。

よこ管ネット

11／29

ソフト部会セミナー
改正標準管理規約概説等

11月29日13時30分～、横須賀市産業交流プラザ第2研修室でよこ管ネットソフト部会セミナーを行った。講師は第1部「改正標準管理規約概説」は堀内敬之副会長（マンション管理士）、第2部「マンションの管理と再生の新しい仕組みについて」は中島悦朗理事（マンション管理士）が務めた。

第1部堀内副会長は、区分所有法改正により標準管理規約が改正された点、特に強行規定（総会決議の方法等）の説明をはじめ、所在等不明区分所有者、国内管理人、その他所有者不明専有部分管理命令、管理不全専有部分管理命令、共用部分等に係る損害賠償請求権等について概要を説明した。

第2部中島理事は、区分所有法を中心に今回改正された一連のマンション関係法について、マンションのライフサイクルに応じた管理と再生の円滑化を図るための仕組みを説明。弁護士等の法律専門家のセミナーや著書、国土交通省住宅局のホームページから法改正についての資料をわかりやすくまとめ、参加者に紹介した。

なお、セミナーの冒頭では、横須賀市建築指導課より、市の耐震診断助成制度について説明があった。

よこ管ネット・堀内副会長

よこ管ネット・中島理事

湘管ネット

10／4

2025年度第2回マンション管理セミナー
管理計画認定マンション取得までの事例紹介と最新標準管理規約改訂のポイント

10月4日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク

505号で2025年度第2回マンション管理セミナーを行った。

第1部は管理計画認定マンション取得までの事例紹介で、藤沢市で14番目に取得したココタウンヒルトップマリーナ管理組合・青木武弘理事長と、マンション管理士として事前確認などの手続きを行った織茂弘・湘管ネット副会長が認定取得までの経緯を説明した。

発案は2024年7月。それから長期修繕計画や管理規約の見直し、修繕積立金の約100円／㎡アップを経て、2025年6月5日に藤沢市に申請、7月3日に認定通知書が発行された。

第2部では、弁護士の土屋賢司氏が「最新標準管理規約改訂のポイント」をテーマに講演。標準管理規約の公表が遅れたため、当日は国土交通省が発表している改正案をもとに説明を行った。

総会決議の多数決要件は緩和される方向へ見直しされるため、改正区分所有法が施行される来年4月以降、それぞれのマンションでも標準管理規約に準拠するよう管理規約を改正することが望ましい、新たに創設される「国内管理人」制度も管理組合にとって都合のよい規定なので、取り入れた方がよいなど、新しい標準管理規約に期待できる話を折り交ぜながら、条文の解説を行った。

ココタウンヒルトップマリーナ・青木理事長

土屋弁護士

10／25、12／20

研修交流会

隔月第4土曜日、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。

10月25日15時10分～

テーマ：大規模修繕工事のコストダウン方法の実例あれこれ

講　師：湘管ネット副会長・北村拓氏（マンション管理士）

昨今の物価上昇に伴い、工事金額も上がっているところ、実際の工事費用は一考することがある点を項目にあげて説明を行った。

①長期修繕計画の金額を鵜呑みにしない
②足場の仕様を見直す
③工事の材料を見直す
④全部やるを見直す

12月20日15時10分～

テーマ：改正区分所有法と標準管理規約改正のポイント

講　師：湘管ネット会長・藤木賢和氏（マンション管理士）

4月1日施行される改正区分所有法に伴い、改正された標準管理規約等のセミナー、勉強会が各地で開かれている中、湘管ネットでも地元管理組合向けに、法改正の動向等について情報交流を行った。

講師の藤木会長は、国土交通省が設置した「標準管理規約の見直しに関する検討会」の委員、マンション管理適正化シンポジウムのパネリストとして参加。交流会ではその経験を生かしながら、参加者からの質問にも対応していた。

12月度研修交流会の様子

県央ネット

11／2

窓サッシ・玄関ドア改修セミナー ～補助金活用のすすめ～

2月8日9時30分～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム1で窓サッシ・玄関ドア改修セミナー～補助金活用のすすめ～を行った。講師は㈱LIXILリニューアルの奥津可奈子氏、森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合法人修繕計画委員会の河合敏裕氏が務めた。

第1部は㈱LIXILリニューアルの奥津氏が、サッシ改修による効果や全体工程（工事の流れ）、各戸入室工事時の注意点、環境省・先進的窓リノベ補助金制度の活用等について、説明を行った。

第2部は実際に2025年、窓サッシ・玄関ドア交換を実施した森の里セントラルビューハイツ・修繕計画委員会の河合氏が工事の体験談を話した。森の里セントラルビューハイツについては14ページ「管理計画認定マンション紹介」参照。

LIXILリニューアル・奥津氏

森の里セントラルビューハイツ住宅・河合氏

11／22

大規模修繕工事見学会 相模原市・ミッドオアシスタワーズ団地（外壁・鉄部・防水・その他工事）

3月15日10時～、相模原市のミッドオアシスタワーズで大規模修繕工事見学会を行った。施工者は県央ネット団体賛助会員の㈱アール・エヌ・ゴトー。詳細は10ページへ。

11/22 相模原で大規模修繕工事見学会を実施

ミッドオアシスタワーズ 団地管理組合

地上32階、タワマンで重要な ゴンドラ足場の仮設計画を体感

タワー棟（32階）屋上にて、ゴンドラ設置のための突りょうを見学

県央ネットは11月22日㈯、相模原市橋本のミッドオアシスタワーズでタワーマンション大規模修繕工事見学会を実施しました。

当日参加者は約20人。施工者である㈱アール・エヌ・ゴトーの現場代理人・須貝さんを中心に説明が行われました。

工事概要

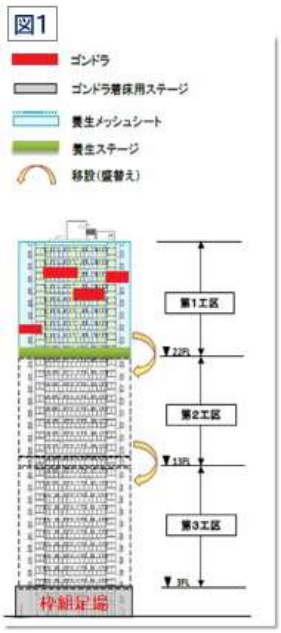
○工事名／ミッドオアシスタワーズ 第1回大規模修繕工事
○建物概要／2010年（平成22年）8月竣工・RC造、一部S造・2棟・705戸
・タワー棟337 戸（32階・地下1階建て）
・レジデンス棟 368 戸（23階・地下1階建て）
○発注者／ミッドオアシスタワーズ団地管理組合
○施工者／㈱アール・エヌ・ゴトー
○工事対象／仮設、塗装面下地補修、タイル面補修、壁面等塗装、シーリング、鉄部塗装、防水、その他（各所クリーニング、敷地内舗装等）
○工事期間／2024年8月20日～2026年2月28日（予定）

●タワー棟

タワーマンションで重要なのはゴンドラ足場の仮設計画となる。本工事では、日本ビソー㈱の仮設ゴンドラシステムを採用した。

32階建てのタワー棟では、大きく4つの工区に分けた（図1）。上から10フロアずつ、例えば第1工区ということで32階から22階をひとつの区分けとしてゴンドラを設置し、上の作業が終われば、21階から13階、12階から4階までの作業を行った（1階から3階は、通常の枠組み足場）。

タワー棟は免震構造になっている。このため、施工中は、地震が来たときに建物と同じようにゴンドラ足場も揺れる、地面を滑って建物とゴンドラ足場の挙動が同等となるといった工夫（すべり支承足場＝フッ素系のナフロン材を設置）を施した。



屋上の突りょう（ゴンドラを安全に吊り下げるためのアーム）

1階から3階までは枠組み足場を組んで作業した

●レジデンス棟

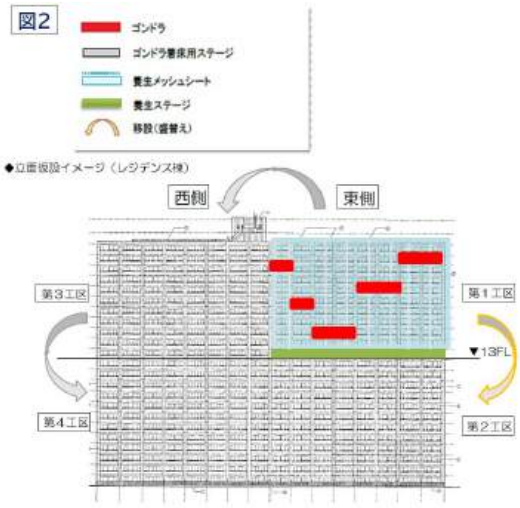
レジデンス棟も東側と西側を半分にして、4工区に分けた。

東側の上の第1工区、下の第2工区、そしてゴンドラごとすべて次の西側第3工区、第4工区に盛替移動しながら、工事が進行。レジデンス棟は現在、第1～第3工区まで終わり、第4工区で作業を行っている（1階部分は簡易足場）。

廊下面は、左右に移動可能なモノレールタイプゴンドラ「WENS（ウエンズ）システム」を採用した。

養生ネットはボタンひとつで昇降ができる電動昇降装置を採用。強風や台風など荒天時、または作業終了時や作業休止日にネットを降下させることでベランダからの視界を確保した。

ゴンドラを操作する場合は「ゴンドラ取扱い業務特別教育（ゴンドラ講習）」を実施することが義務付けられているため、アール・エヌ・ゴトーでは作業員に資格取得を奨励しているという。



※1階部分を除く

最近のホットな話題と事例紹介《後編》

損害率の悪化を防ぐ保険会社の歯止め策とは!?

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）

《歯止め策③　事故件数による補償内容制限や引受制限》

前号掲載の歯止め策①では、保険料が高くはなるものも更新はできます。補償内容にも悪影響はありません。

しかし、事故件数割合（事故件数／総戸数）が5%を超える辺りから引受補償内容に制限が入る保険会社が現れます。

免責（自己負担）金額の強制設定が主です。主契約といわれる共用部損害の自己負担は管理組合会計の問題だけですが、例えば、個人賠償包括特約に30万円強制ともなると、漏水加害者側の負担も軽くないため、示談交渉に支障を来す可能性もあり、ほぼ引受不可に近い状態といえます。

補償項目の中で免責金額が強制されてもそれほど困らない部分と、物凄く困る部分とがあり、それはそれぞれの管理組合によっても違います。

この事故件数割合が10%程度となると、保険料計算ができない、完全に引受不可となる保険会社が出てきます。この段階で、管理組合の選択肢は減り、条件の悪い保険会社を選ばざるを得なくなります。

事故件数割合は総戸数が分母に来るため、200戸や300戸ある建物であれば、1事故の影響は比較的軽微ですが、20戸、30戸、50戸といった比較的小規模のマンションにおいては、1事故の影響が物凄く大きくなります。

自然体で臨んで野放図に保険請求をしていると、あっという間に2回の請求とかで引受不可になってしまいます。

《歯止め策④　個別の引受制限》

歯止め策①と②までは、事故件数に基づくものとして、違いはあるものの、ほとんどの保険会社が導入している公式ルールです。

この公式ルールとは別に、保険会社は現在引き受けている保険契約について、次回更新を引き受けるかどうかをチェックする仕組みを持っています。

この仕組みは、事故件数ではなく損害率と事故頻度が主な判断要素となり、損害率が高い、もしくは事故頻度が高い契約については、満期を迎える前に、「この契約の更新はお断りします」や「この契約の更新に当たっては高額な免責金額を付けるなどの条件付きになるので保険会社に事前相談ください」的なメッセージが保険会社から担当代理店宛に発せられます。

このメッセージが出ると、出方によっては交渉の余地が全くない場合もあり、他の保険会社での契約を促すことになります。

個別の引受制限は、事故状況を掴んでいる現在契約中の保険会社から発せられるもので、他の保険会社の引受には関係はありませんが、最も条件の良い保険会社に断られると、二番手三番手を当たることになり、当然、管理組合の保険料負担は増大します。

しかし、この非公式なメッセージが発せられるタイミングは決まっておらず、ある日突然発せられます。逆に言えば、発せられるまでは何の制限もないということです。

傾向としては、契約期間が5年であれば、満期が近づいてくる最終年度にストップがかかることが多く、おそらく、保険会社としては、満期到来する契約を満期日順に請求状況を確認しメッセージを出しているものと思われます。

5年契約の2～3年目でメッセージが出る確率は低く、「うちの組合は事故が多い」「高額請求したし満期更新は断られるかも」といった組合においては、先手を打って中途切替をされる場合もあります。保険会社としては、本来は更新をさせたくなかった契約先かもしれませんが、先手を打たれてしまえば、保険会社にとっての“後の祭り”となります。

《管理組合の取れる対策と考え方まとめ》

管理組合としては、相手の立場で物事を考えることです。仮に、自分が保険会社の引受担当なら、自管理組合の更新契約を喜んで引き受けるのか？

このままだと、更新を受けたくない状況（損害率が高い、事故頻度が高い）なのであれば、満期が近づいてからでは手遅れで、5年契約の2～3年目には最善策を考え始め、対策を打たなければなりません。

カウント期間の事故を減らす取り組みとして、給排水管の更新更生工事を実行したり、防犯カメラを設置したり、区分所有者個人の火災保険や個人賠償特約を完備してもらったりする管理組合も増えています。

管理適正化診断というマンション管理士による診断で高得点を取ることで安くなる保険会社もあります。この診断も、どのタイミングで受けるのかによっても大きく点数が変わることもあり、やみくもに診断を受けるだけではもったいない結果になることもあります。

次に考えるのは、どの時期に切り替えればゴールデンタイムになるのか、です。

ゴールデンタイムとは、事故件数0件などの最大割引が適用可能な状態を指します。自然体で保険請求を行ないながら、偶然ゴールデンタイムで更新できました、というのは単に運が良かっただけの話で、最近、意識の高い管理組合では、「ゴールデンタイムを作りに行く」動きすらあります。現行の事故件数カウントルールであれば、契約期間内に2年半の請求空白期間があれば、仮に一瞬でもゴールデンタイムは出現するので、そのタイミングを逃さず中途切替を行うという作戦です。

この意識が低いと、折角2年5カ月の空白がありながら、あと1カ月で保険を使ってしまって（受け取ってしまって）チャンスを棒に振る、といったこともありえます。

当然、保険請求事故件数の管理ができていることがポイントになります。

何年何月何日に保険金を受け取ったかの履歴は、最適解を求めるための必須情報です。

契約期間中に、今使うと、的に件数をコントロールしていくのは当然ですが、高額な事故で、カウント期間中に使わざるを得ない場合もあります。満期更新では、事故件数が1件残ってどうしてもゴールデンタイムにならないが、満期後3カ月経てば、事故件数1件がカウント期間外に消えゴールデンタイムになるといった場合、条件の悪い満期時点で5年契約にて5年間固定する必要があるでしょうか？

ゴールデンタイムを待って5年契約にする手もあるわけです。3カ月間補償空白にするわけにはいかないので、月払とかで短期間をつなげばよいのです。

この分野は完全にオーダーメイドが求められます。総合的に、マンション管理組合の保険に精通した数少ない代理店に実情を相談し担当してもらうのが最適であることは間違いありません。

＜おわり＞

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 神川よこ **株式会社 東急コミュニティー**	住宅ウェルネス営業部 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 浜川 **日本ハウズイング株式会社**	第一事業部 横浜市西区北幸2-15-10 横浜ウエストサイドビル５F ☎045-412-3810 daiichi@housing.co.jp https://www.housing.co.jp	当社は、お客様の声を最優先に考え、動き、応えていく、住・オフィス環境創造企業です。あらゆる建物に携わることで豊富なノウハウを培ってきた経験から、建物の規模や特性に適した管理サービスをご提供する独立系の管理会社です。
マンション管理 浜よこ **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 ☎03-6368-9112 https://www.meiwajisyo-community.co.jp	私たちは、お客様が「ここに住んで良かった」と実感していただけるマンション管理を目指しております。日常業務は勿論、各種維持管理の迅速なご提案で管理組合をサポートいたします。
マンション管理 浜 **株式会社 ライフポート西洋**	横浜支店 横浜市西区南幸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。「マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度」両制度に適した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5-21-7 第5瑞穂ビル2F 0120-77-8160 FAX03-5341-4994 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い損保会社5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 三井住友海上テブコビル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10,800棟超で約8割は管理組合様のリクエストです。
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1,020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 D. S. K**	横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3F ☎045-264-4253 dskyokohama@dsk-arc.com https://dsk-arc.com	地域密着サービスを目指し㈱T. D. Sから分社・独立しました。企業理念は引継ぎつつ新技術を貪欲に取入れお客様に喜んで貰えるよう尽力します。

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**	本社 東京都中央区日本橋堀留町1-6-13 昭和ビル2F ☎03-5649-3666 kanto@tds-arc.com https://www.tds-arc.com	創業以来46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と再生に目を向けた一級建築士事務所です。現在は、DSグループとして北は北海度から南は沖縄までを網羅し、地域密着体制を確立しております。
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 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11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 https://alteche.jp/ info@alteche.jp	「未来へつなぐ建築・リニューアル工事」。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 https://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者として大規模修繕工事から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 ☎046-838-5625 scp@silk.ocn.ne.jp http://www.sc-planning.com	地元を誇りに思い、地元の皆様に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1-2-70 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 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。

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **三信塗工株式会社**	横浜市西区中央2-42-15 リーヴェルステージ横浜Neo208-B ☎045-311-4633 info@sansin-tr.co.jp http://www.sansin-tr.co.jp	昭和41年設立以来「技術は進歩してもお客様に寄り添う心は変らない」を50年以上にわたり大切にしています。お客様にご納得頂いてから仕事を進めさせていただいております。
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65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。
大規模修繕 浜 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） 千代田区有楽町1-5-1日比谷マリンビル1F ☎03-6268-8813 fujibow@bird.ocn.ne.jp	私たちの会社は建物を『直す』建設業です。建物は建てて終わりではなく、人が永く安全に住めるようメンテナンスが必要となります。普段の生活をしたまま行う大規模修繕工事では、居住者の皆様が不安なく過ごせるよう、コミュニケーションや関係性の構築をとても大切にしています。
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	親から子へ、子から孫へ残したいものがあります。マンションをより快適に美しく、いつまでも安心してすむことができるようにリニューアルしています。思いやりの心と共に、マンションという大切な住まいを次の世代へ。

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 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

企業名	所在地	PR
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NTT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 **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。
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。
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。

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

企業名は五十音順に掲載しております

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、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 ☎045-341-3160

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**	横浜市南区宮元町3-44 ヨコハマM&M203 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp	岸﨑孝弘 **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**	横浜市南区宮元町3-44 ヨコハマM&M203 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com

森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合法人<厚木市認定>

北側からのマンション全景。窓サッシ・玄関ドア交換工事で補助金申請書類用に工事前後の写真をドローンで撮影。このとき、マンション全景写真も撮影した

■マンションデータ

認定取得日…2023年3月20日／厚木市マンション管理計画認定制度
所在地…厚木市森の里
1989年（平成元年）12月竣工・地上5階建て（一部3、4階）・3棟・119戸

建物構造	RC（鉄筋コンクリート）造
敷地面積	13,651.98㎡
建築面積	3,160.86㎡
建築延床面積	12,002.60㎡
管理費（月額）	126円／㎡
修繕積立金（月額）	146円／㎡
駐車場附置率（台数÷総戸数）	130台（来客用5台含む）÷119戸＝109%
駐車場使用料（月額）	平置き3,000円（2台目4,000円）
駐輪場使用料（月額）	自転車100円、バイク500円
分譲会社	神奈川県住宅供給公社
建設会社	小田急建設㈱
管理会社	一般社団法人 かながわ土地建物保全協会
管理員の勤務形態	通勤管理。1人・週4日・9時～16時
理事会	毎月1回、理事5人・監事1人
任期（選任方法）	2年（輪番制、2年毎半数交代）

認定取得は売り買いやすい空き家防止対策 100年先も住み続けたいマンション管理目指す

厚木市はマンション管理計画認定制度が施行された2022年4月より、認定制度の募集を開始。森の里セントラルビューハイツ住宅管理組合法人はその秋から認定基準に適合するよう管理規約、長期修繕計画等の各種資料の整理等をはじめ、翌年3月、厚木市として2番目、神奈川県でも8番目となる認定を取得した。

認定取得に際して、中心的な役割を担ったのは修繕計画委員会。その委員長である河合敏裕さんは「これまで一生懸命管理してきたものが評価してもらえる制度がやったできたと思った」と当時を振り返る。

管理をしっかりしているマンションが評価される。売りやすく買いやすいマンションとなる。不動産会社や購入者にもPRしやすくなり、空き家防止対策になる―認定取得に積極的に動いたきっかけについて、河合さんはそう話す。

築11年目、管理組合運営の改革がスタートした。将来の修繕積立金不足に対し、工事の際の一時金徴収か、積立金の値上げかを総会ではかり、修繕積立金月額を毎年500円ずつ値上げしていこうという合意を得て、それを20年続けてきた。

この間、大規模修繕工事2回、エレベーター8基のかご更新、敷地内のアスファルト舗装の交換、給水設備の増圧直結化（受水槽は撤去して防災倉庫に）、2025年は「先進的窓リノベ補助金を適用した窓サッシ・玄関ドア交換、専有給水・給湯管の更生工事を実施した。

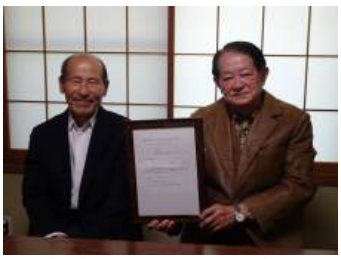
認定制度で提出した長期修繕計画は50年ものを作成。河合さんは、「排水管はまだ実施していないけど、現在は貯金の期間」という。

「貯金」は各種工事の見積合わせのみならず、植栽、設備保守点検、排水管清掃など管理組合と業者との直契約による仕様の話し合いで、毎年、年度予算よりも経費削減を行う組合員の努力が功を奏しているといえる。

その基盤となるのが理事会の諮問機関として設ける「防災」「ふる里運営」「生活向上」「広報」「クリーン環境推進」「修繕計画」の6つの専門委員会の活動だ。

また、若い世代などとのコミュニケーションのため、27年前から続く「一声あいさつ運動」、今年で20回目となった夏祭り、さらにクリスマスイルミネーション、門松づくりなどに精力的なコミュニティ活動も欠かさない。

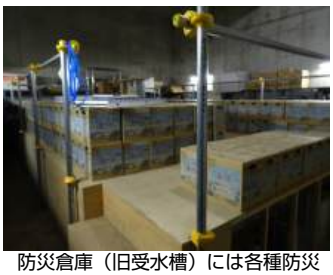
河合さんは、認定取得で期待する「空き家防止対策」とともに、「マンションの魅力度を向上し、100年先も住み続けたいマンション管理を目指す」と話している。



認定通知書を持つ修繕計画委員長の河合敏裕さん（右）と県央ネット・永田副会長

管理組合ホームページ。毎月全戸配布する広報紙『ビューハイツ通信』は発刊以来18年継続、261号を発刊

毎年11月に行う防災訓練の様子。防災委員会には約30人が参加している



防災倉庫（旧受水槽）には各種防災備品ほか、備蓄飲料水（2ℓ）3,000本を保管。簡易トイレは2,000袋を各戸に配布

クリーン環境推進委員会では年14回、高圧洗浄機など用いて共用廊下、外階段、敷地内清掃活動を実施する

神管ネット ☎045-620-6300

神奈川県主催「管理・再生セミナー」
◆第1回
日　時：1月25日（日）13：30～
会　場：あつぎ市民交流プラザ610会議室
（小田急線「本厚木」駅徒歩5分）
①「区分所有法大改正！どうするマンション？！」
講　師：弁護士　佐藤　元　氏
②「続・災害が来た！どうするマンション？！」
講　師：認定NPO法人かながわ311ネットワーク代表
伊藤　朋子　氏
動画配信期間：2月1日（日）～3月15日（日）
◆第2回
日　時：2月8日（日）13：30～
会　場：おだわら市民交流センター UMECO
5-6会議室
（JR「小田原駅」徒歩3分）
③「区分所有法改正に伴う標準管理規約の見直し」
講　師：弁護士　佐々木好一　氏
④「管理組合が行う大規模修繕工事の進め方」
講　師：マンション管理士・一級建築士
藤木　賢和　氏
動画配信期間：2月15日（日）～3月15日（日）

川管ネット ☎044-322-8071

令和7年度第2回マンション管理基礎セミナー
日　時：1月31日（土）14：00～
テーマ：区分所有法改正に伴う「新標準管理規約」の解説
講　師：横浜マリン法律事務所代表弁護士・佐藤元氏
会　場：エポックなかはら大会議室
（JR「武蔵中原駅」徒歩1分）
参加費：無料

第2回マンション管理セミナー・交流会
日　時：2月20日（金）18：30～
テーマ：大規模修繕工事を経験して思うこと
講　師：市ノ坪住宅管理組合理事長・小川裕之氏
会　場：てくのかわさき（川崎市生活文化会館）テクノホール
（JR武蔵溝ノ口駅徒歩5分）
資料代：会員無料、非会員1,000円

湘管ネット ☎0466-50-4661

研修交流会
日　時：2月28日（土）15：10～
テーマ：フロント代行とAI活用による自主管理支援
講　師：㈲M.Sフューチャーライフ・佐藤元紀氏
日　時：3月14日（土）15：10～
テーマ：（未定）
講　師：（未定）
参加費：会員無料、一般資料代500円

浜管ネット30周年記念式典・賀詞交歓会

日　　時：1月26日（月）16：30～
記念講演：管理組合・浜管ネットがなすべきこと
―設立30年を振り返って―
講　　師：浜管ネット監事・山本育三氏
会　　場：横浜技能文化会館　2階ホール
（JR「関内駅」南口徒歩5分、横浜市営地下鉄「伊勢佐木長者町駅」出口2徒歩3分）

浜管ネット ☎045-341-3160

マンション設備改修シリーズ第38回
（川管ネット共催）
日　時：2月12日（木）18：30～
テーマ：共用排水立て管改修事例
～超高層と高層以下マンションとの違い～
講　師：1部「設備改修の工事監理とは」町田信男氏
2部「改修工事の施工事例」金澤拓氏
会　場：かながわ労働プラザ第3会議室（4階）
（JR「石川町駅」徒歩5分）
参加費：無料

建築分科会Cグループセミナー
「あなたのマンション、どこまで理解してますか？」
日　時：2月28日（土）18：00～
テーマ：あなたのマンション、どこまで理解してますか？
～セルフチェックで見極める、任せきりにしない大規模修繕工事～
1部：建物の劣化診断～ 劣化のサインを見逃さないために～
2部：改修周期を見直す～ 高耐久材料・工法の新常識～
講　師：浜管ネット建築分科会Cグループ
会　場：かながわ労働プラザ第3会議室（4階）
（JR「石川町駅」徒歩5分）
参加費：無料

管理運営部会・交流部会合同セミナー
（川管ネット共催）
日　時：3月2日（月）18：30～
テーマ：標準管理規約改正のポイント
講　師：東京総合法律事務所・土屋賢司弁護士
会　場：かながわ県民センター 304号
（JR「横浜駅」きた西口徒歩5分）
資料代：会員無料、非会員1,000円

よこ管ネット ☎046-824-8133

マンション管理セミナー
日　時：2月7日（土）13：20～
テーマ：大規模修繕工事　はじめの一歩
講　師：㈱英綜合企画設計、㈱ヨコソー
会　場：ヴェルクよこすか3階第3研修室
（京急線「横須賀中央駅」徒歩5分）
参加費：無料

県央ネット ☎090-5761-6252

大規模修繕工事セミナー
日　時：2月8日（日）9：30～
「マンション改修における防滑性長尺シートとは」
タキロンマテックス㈱
「長寿命・高耐久の防水～最新はここまで進化しています～」
会　場：ユニコムプラザさがみはらセミナールーム1
（小田急線「相模大野駅」徒歩3分）
参加費：無料

設備改修セミナー
日　時：3月28日（土）13：30～
「マンション給排水管の劣化調査診断」京浜管鉄工業㈱
「その排水管、大丈夫？築30年超のマンションに潜む漏水リスク」㈱カンドー
会　場：ユニコムプラザさがみはらセミナールーム1
（小田急線「相模大野駅」徒歩3分）
参加費：無料

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）
https://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　「IKOZA」内1階市民相談コーナー
毎月第4水曜午後　伊勢原市役所1階市民相談室

NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク（湘管ネット）
https://syokan-net.jimdofree.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）
https://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）
https://hamakan-net.com
☎045-341-3160　FAX.045-341-3340
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

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）
https://yokosuka-net.com
☎046-824-8133　FAX.046-827-7128
E-mail: info@yokosuka-net.com
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）

https://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
122組合 27,128戸	43組合 7,543戸	62組合 9,869戸	16組合 1,310戸	14組合 2,850戸	257組合 48,700戸

※令和7年12月31日現在