

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アメニティ  
**Amenity**  
集合住宅管理新聞

発行所

アメニティ編集室  
(株式会社・東京プランニング)  
〒103-0025 東京都中央区日本橋  
茅場町2-4-10 大成ビル  
TEL (03) 3666-1973  
FAX (03) 3667-1808

年間¥3,700円・郵便局簡00120  
-2-56598 © 禁刷転載・複製

第328号\*

2010年(平成22年)

1月5日(火)

www.mansion.co.jp/



未来ある子どもたちにとっていつまでも安心して住めるマンションに

# 謹賀新年

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

会長 穂山 精吾

アメニティ読者の皆様、新年おめでとうございませう。

この一年間は、世界同時不況下で日本の経済も急速に悪化し、雇用面での大量解雇が国民の生活を一気に追い詰めました。

これらが生活建て直しの機運を高め政権交代となりましたが、民主党連立政権の今後の政策に期待せざるを得ません。

昨年、NPO日住協は設立40周年を迎えることになり、皆様への感謝をこめて記念式典を実施しました。これもひとえに皆様のご指導、ご鞭撻の賜物と感謝致しております。マンションに関わる状況は、ここ数年の間

に大きく変化しております。既存住宅の長命化・長寿命化が国の方針となり、住生活基本法や長期優良住宅普及促進法が制定されております。

一方で、築30年以上のマンションが100万戸になる時代を迎え、これらに対処するための体制整備を図る必要があります。NPO日住協は、国及び地方自治体との連携によりよい管理に向けて最大の努力をいたします。

景気回復の先が見えない状況ですが、管理組合及び居住者の皆様にとっても明るい年であることを願っております。

NPO日住協もこの1年全力を挙げて、皆様への支援を進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。  
平成二十二年 元旦

大阪ガス 大阪ガスエンジニアリング  
技術審査証明第0302号

## が開発のASLII工法なら 給水管ライニング工事 「360分間だって！」

ライニング工事完成までの在宅時間です。但し、配管の長さや施工戸数により時間が異なる場合があります。

アクアシャトルライニングIIについては

- ホームページ<http://www.renotech.jp/>にて
- ビデオ・カタログで実感ください。
- ご請求は下記本社又は東京支社まで。



大阪ガスグループ  
株式会社 きんぱい リノテック

本社 〒551-0002 大阪市大正区三軒家東2丁目13番28号  
TEL06-6556-0801 FAX06-6556-0803  
東京支社 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3丁目35番2号 高田馬場第二長岡ビル  
TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214

業界初のISO認証取得  
JIA ISO 9001 JISZ 9001  
JAB QS Accreditation



東京都市区町村別平成7年-12年の85才以上転入超過人数

平成12年国勢調査結果より作成



転入超過人数の最大は 青梅市1119人、次いで八王子市960人、町田市337人  
転出超過人数の最大は 世田谷区972人、次いで杉並区764人、新宿区607人

# 単身化の波にどのように付き合えばよいか アーバンリネッサンスが目指したもの

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

先の号で分譲マンションの居住世帯の少人数化、単身化を取り上げ、マンション管理の基盤が揺らいでいることを報告した。実はあらゆる住宅、あらゆる地域で進行し、戸建て持家も例外でない。少し前までは若年単身者の場合はワンルームの借家に居住して、結婚、出産、成長を機に住み替え、住宅購入し、ステップアップするのが住宅スロロクと言われていた一般的なコースであった。ところが、近年では少子化が進んだことからの経済的支援が大きいこと、生前贈与の非課税枠が拡大したこと、住宅ローンの低金利が持続していること、新築の住宅価格が低下傾向にあること、晩婚、非婚者の増加等によって、従来の住宅スロロクが大きく変質した。中古

とすればかなり価格低下するから、当初段階で家族向けの住宅も単身や夫婦、片親等の小規模世帯や低所得世帯でも購入しやすくなった。低水準住宅が大量に空き家化する中で、水準の高い住宅を供給すれば、既存の住宅はさらに価格低下する市場の動きをフィルターし、マンションというものが、これが本格化しつつあるのだ。高学歴、高収入の未婚女性が揃っているが、女性単身者が購入する住宅の9割はマンションである。防犯を重視するから、駅から近い暗い夜道を歩かないで済むオートロックマンションで、都心区の中でも港区、品川区、目黒区、世田谷区、渋谷区の人気が高い。一方、生涯未婚率は低学歴、低収入が多いから、借家が多い台東区、荒川区、北区、板橋区、足立区に集中する。豊島区、文京区、新宿区、中野区は両者の混合の性格を持つから、単身率は高い。家族で入居した場合でも長期経過すれば単身化する確率が高い。都心は通院や買い物に便利でも近隣関係が希薄だから、離職後の単身者はしばしば社会的孤立に陥りやすく、孤独死も多い。都心部では訪問介護サービスが手厚いものの後期高齢者になれば地区外転出が急増する。主な移動理由は親族との同居、近居、または施設入所だ。東京23区を

離れなければならぬが、それでも施設に入れば遠がよい。周辺3県と多摩地区は東京23区より遅れて高齢化が進むと予測されている。今後、東京23区の高齢者を受け入れる施設余力がなくなると、単身の脆弱高齢者はより速速に輸出される恐れが強い。

ところでパブル崩壊以降、国はアーバンリネッサンスと称して都市再生を目的に都心の容積率緩和を次々実行した。その結果、超高層オフィスや超高層マンションが林立した。都市再生は土地利用による経済活性化が目的で、健全な地域社会の建設とは無関係だ。膨大な量の単身者とオフィスから繰り出すサラリーマンでターミナルは夜遅くまで活気づいたが、繁華街を一步離れたところの建設とは無関係だ。膨大な量の単身者とオフィスから繰り出すサラリーマンでターミナルは夜遅くまで活気づいたが、繁華街を一步離れたところ

新 マンション事情 <25>

とすればかなり価格低下するから、当初段階で家族向けの住宅も単身や夫婦、片親等の小規模世帯や低所得世帯でも購入しやすくなった。低水準住宅が大量に空き家化する中で、水準の高い住宅を供給すれば、既存の住宅はさらに価格低下する市場の動きをフィルターし、マンションというものが、これが本格化しつつあるのだ。高学歴、高収入の未婚女性が揃っているが、女性単身者が購入する住宅の9割はマンションである。防犯を重視するから、駅から近い暗い夜道を歩かないで済むオートロックマンションで、都心区の中でも港区、品川区、目黒区、世田谷区、渋谷区の人気が高い。一方、生涯未婚率は低学歴、低収入が多いから、借家が多い台東区、荒川区、北区、板橋区、足立区に集中する。豊島区、文京区、新宿区、中野区は両者の混合の性格を持つから、単身率は高い。家族で入居した場合でも長期経過すれば単身化する確率が高い。都心は通院や買い物に便利でも近隣関係が希薄だから、離職後の単身者はしばしば社会的孤立に陥りやすく、孤独死も多い。都心部では訪問介護サービスが手厚いものの後期高齢者になれば地区外転出が急増する。主な移動理由は親族との同居、近居、または施設入所だ。東京23区を



## 手首に優しい 握り心地 人間工学の研究から生まれた「波形手すりクネット」

「クネット」のマンションでの使用例としては、エレベーターホール、利用住棟アプローチ階段、風呂、トイレ、玄関、内階段室、住戸の玄関上

材質は、樹脂・木製・ステンレスの各素材を用意しています。また、縦・横・ななめ付けなど各用途に応じて自在に取付け可能です。「クネット」のカラーは、木目調、ベージュ、チョコレット、エンジ、ブルー、アイボリーなど、豊富なカラーバリエーションからお選びいただけます。木目調が一番人気です。



「波形」という新形状は従来の手すりとはちがいます  
★水平な部分を「杖」のようにしっかり支えることができます。  
★垂直な部分を「取っ手」のようにしっかり引きつけることができます。

「波形手すりクネット」療士や介護福祉士等専門家のアドバイスも得て「自分自身の力で立つ、ドバイスも得て座る、下りる」という入居者の「最適な曲がり」の角度を実現しました。従来のままの基本的な手すりとは、握る手首の角度が不自然になり、不安定だったから

**クネットのポイント**

- 自由に あらゆる入り口、廊下や階段やエレベーターホールにフィットします。
- 立会い 握りやすく、見栄えがよい、より安全に握れる設計です。
- より楽に 高齢者や障害者の場合、握りにくい部分を握れるように、握りやすさを確保しています。
- 経済的 従来の手すりよりもコストが抑えられています。

**トイレの手すり一つからでも承ります**  
共用部分については管理組合様、専有部については居住者個人様からご依頼いただいております。また、トイレの手すり一つからでも承ります。

**(お問い合わせ/特約代理店)**  
株式会社 コンフォート インターナショナル  
住所/東京都豊島区南池袋1-1-9-401  
電話 03-5979-1880  
FAX 03-5979-1881  
(メーカー)  
株式会社 クネット・ジャパン  
本社/長崎県佐世保市福田町6番15号  
http://www.qunetto-japan.jp/  
(国内・米国・カナダ特許取得、欧州特許出願中)



超高層から高経年団地まで、豊富な経験で  
**建物診断 長期修繕計画 大規模修繕工事設計監理**

一般建築士事務所 **スペースユニオン**  
〒170 0013 東京都豊島区東池袋 1-44-10 1106  
Tel. 03-3981-1932 Fax. 03-3981-1843  
E-mail info@spaceunion.co.jp  
URL http://www.spaceunion.co.jp/

**東京都高齢者住宅支援員研修会のご案内**

東京都では、高齢者が住み慣れた住宅・地域でできる限り生活を継続することを支援するため、高齢者への見守りを広く普及させることを目的として、「高齢者住宅支援員研修事業」を平成19年度から実施しています。この研修では、独居高齢者又は高齢者夫婦のみの世帯が多く居住する集合住宅の管理人又は管理組合の代表者等を対象に、住民間や地域包括支援センター、保健・医療など関係機関とのネットワーク、高齢期における自身の状況など必要な知識や技能を習得するための講義や事例発表を行います。参加ご希望の方はお早めにお申し込みください。

※注 2会場で開催、同じ内容ですので、AかBどちらかをお選び下さい。  
【A】1月26日(火) 13時～17時 会場: 国立オリンピック記念青少年総合センター(渋谷区代々木神園町3-1)  
【B】2月7日(日) 13時～17時 会場: 財団法人総評会館(千代田区神田駿河台3-2-11)

対象者: 東京都内にある集合住宅の管理人及び管理組合等(東京都内在勤) 受講料: 無料 募集定員: A=200人 B=100人  
【お問合せ先】財団法人高齢者住宅財団 住宅管理部(担当: 堀井・藤原) TEL: 03-3206-5236 fax: 03-3206-5256 http://www.koujuzai.or.jp/

**管理組合のための「マンション計画修繕セミナー」のご案内**

(社) マンション計画修繕施工協会は、国土交通省「マンション等安心居住推進事業」の採択事業として「マンション等大規模修繕工事施工管理チェックポイントマニュアル」を作成。このマニュアルの完成に伴い、管理組合向けのセミナーを開催します。

マニュアルの説明と合わせて昨年7月に省令が改正されたマンション管理適正化法の解説「管理費等分別管理の省令改正について～管理費・修繕積立金保全のために～」及び管理組合が知っておきたい「これからのマンション改修工事」などの講演を予定しています。

開催日時: 1月23日(土) 13:00～16:30  
開催場所: すまい・るホール(住宅金融支援機構内) 東京都文京区後楽1-4-10  
講演対象: マンション管理組合(定員200名)  
参加料: 無料  
主催: 社団法人マンション計画修繕施工協会  
(お問合せ先) TEL 03-5512-2798 FAX 03-5512-2820

新年あけまして  
あめでとう  
ございます。

本年もよろしくお願ひします。

平成22年 元旦

(アメニティクライアント一同)

- 旭化成ホームズ(株)
- アサヒポンド工業(株)
- いずみテクノス(株)
- SECエレベーター(株)
- 荏原テクノサーブ(株)
- NPCバイプライニン
- グ協会
- NPOマンション再生
- 神奈川保健事業社
- 化研マテリアル(株)
- 関東防水管理事業協同
- 組合
- 関きんばいリノテック
- 久野建設
- 経済調査会
- 京浜管鉄工業(株)
- ケミテック
- 建設塗装工業(株)
- 建築工業(株)
- 佐藤リフォーム(株)
- 三協立山アルミ(株)
- 三協サンコウ設備
- 三和建設(株)
- 三和レジン工業(株)
- JR鉄道情報システム
- シャパン・エンジニア
- リンク(株)
- 昭石化工(株)
- シンヨー(株)
- 同スペースユニオン
- 全国マステック事業協
- 同組合連合会
- 同エジマ
- 同太平洋エンジニアリ
- 田島ルーフィング(株)
- 中外商工(株)東京支店
- 電設工業
- 関東ライニング
- トーセツ(株)
- 中村建設工業(株)
- 南海工業(株)
- 同日本経済新聞社
- 同日本高層財(株)
- 日本産業(株)
- 日本養化化学(株)
- 日本水理(株)
- 日本ペイント(株)
- 日本防水工業(株)
- 同長谷工コーポレーシ
- 同長谷工コーポレーシ
- 同長谷工コーポレーシ
- 同P・C・Gテックニカ
- 同マルナカ
- 三菱電機ビルテクノサ
- ービス(株)
- ヤマギシリフォーム工
- 業(株)
- 同ヨコソー
- 渡辺物産(株)

### 情報INDEX

- ★リフォームローン、省エネ住宅向け  
利用急増 国の補助、追い風。  
(11/4日本経済)
- ★高齢者向け分譲マンションでトラブル増加  
契約に落とし穴。個別サービスには別に費用が必要などの細かい契約内容を見落とすことが多い。  
(11/24産経)
- ★穴吹工務店、再生法申請 負債1400  
億円。  
(11/25読売)
- ★文化シャッター、不具合また公表せず。  
(11/28東京)
- ★犬の糞害 流山市は犬の糞を何度も  
放置した飼い主から2千円の過料を徴収する条例改正案を3月の定例議  
会に提出する方針。(12/1東京)
- ★長寿マンションまだ5棟「長期優良  
住宅」制度がスタートして半年。  
戸建ては全国で2万4千戸を超え、  
新築の2割まで浸透。一方マンシ  
ョンは耐震化などにコストがかかり販  
売価格が割高となることから全国で  
わずか5棟。(12/4朝日)
- ★大震災15年 阪神大震災で全半壊し  
た兵庫県内172件の分譲マンション  
のうち再建を選んだ最後の1棟が完  
成。  
(12/4読売)
- ★ニュータウン再生の壁高く 大阪・  
千里ニュータウンでは30カ所の分譲  
マンションのうち7カ所の建替えが  
完了、7カ所で着工が決ま済み。た  
だ、この1年でマンション市場は急  
速に冷え込み、計画の延期もみられ  
る。  
(12/7日本経済)
- ★フクダ電子がAEDをマンション向け  
に販売 (12/9日本経済)
- ★住宅リフォーム助費貸付制度 国  
交省が2010年度からアドバイザー制  
度導入。パリアフリー化など適切な  
工事内容を助言する機関などを紹介  
する。悪徳業者から不要な工事をや  
らされる事態を防ぐのが狙い。  
(12/11日本経済)
- ★活性化知恵を結集 少子高齢化が進  
む高層団地で留学生の入居を進め  
るなどして活気を取り戻す試み。  
(12/17読売)
- ★太陽光でマンション照明 伊藤忠商  
事が太陽光発電で共用部の照明のほ  
ぼ全量を賄うことができるマンシ  
ョンの販売を始める。(12/17毎日)

総務省のテレビ受信者  
支援センター(ラジサポ)  
では、昨年11月からマン  
ションやアパートなどの  
集合住宅に対して、地上  
デジタル放送への対応が  
完了したことを知らせる  
ステッカーの配布を開始  
している。

同ステッカー(写真)  
は、賃貸や分譲の集合住  
宅が地デジ化対応済みで  
あることを明示するも  
の。また、ラジサポで行  
われている集合住宅の管  
理組合、管理会社などへ  
の訪問活動や地デジ化対  
応のための助成金交付を  
効率的に進める目的もあ  
る。

ステッカーの入手は、  
ラジサポのホームページ  
から申請書をダウンロード  
し、FAXまたは郵送で  
申請するか、直接ラジサ  
ポから無料で入手でき  
る。申請対象者は地デジ  
化対応済みであることを  
自ら確認した施設所有者  
(オーナー・管理組合)  
または物件の管理会社。

共聴施設デジタル化へ  
の対策  
一方、アナログ停波ま  
で残り600日を切り、  
今般課題を残すのは集合  
住宅の近隣への受信障害  
対策共聴施設の改修問題  
だ。地デジ放送は受信障  
害に強い方式をとってい  
るため、ビル陰などの障  
害が大幅に解消されると  
のことだが、共聴施設を  
持つ集合住宅では事前に  
近隣共聴エリアの地デジ  
受信状況確認が必要にな  
る。現在ラジサポでは簡  
易連絡調査を実施してい  
るが、個々の住宅につい  
て、受信障害を特定する  
ことが難しい。

NPO全管連では昨  
年、国の責任と負担にお  
よぶことになっている。

管理組合と受信障害対  
策対策者間に紛争が生じ  
た場合などの対応とし  
て、ラジサポでは法律専  
門家による相談及び調停  
業務も実施している。

相談の受付は今年3月  
10日まで、調停について  
は2月1日締め切りまで  
となっている。



### 集合住宅に「地デジ・ステッカー」を無料配布/総務省

### 22年度税制改正のゆくえ

政府税制調査会による22年度税制改正大綱は  
年末に大詰めを迎えながら調整に難航し、この  
原稿作成時点では、まだ取りまとめにいたって  
いない。この原稿が掲載される頃にはすでに明  
らかにされているはずだが、現時点で分かっ  
ている主な改正内容についてまとめた。

住宅に関連するもので  
注目されていた、住宅購  
入や改修の資金として親  
から資産贈与を受けた場  
合の「住宅取得資金を対  
象にした贈与税の非課税  
枠」は、現行の500万  
円を1500万円までに  
拡大する方針で、高齢者  
の資産を若い世代に移転  
し、景気刺激につなげる効  
果が期待される。

その他住宅に関連するも  
のには、

- ・新築住宅の固定資産税  
の減税延長。
- ・マンション建替事業に  
係る特例措置の延長。
- ・地価高騰期に住宅を取  
得して、現在多額の含  
み損を抱え、買換え等  
に支障がある人の税負  
担を軽減する控除制度  
の延長。

用財産を売却し、ロー  
ンの返済を続けて行き  
ながら住替えを余儀な  
くされる人に対する控  
除制度の延長、などが  
ある。

生活に直接関係して  
るものとして「二親  
子」については段階的に引き  
上げる方針。マネフェス  
トで廃止を期したガソ  
リン税の暫定税率は新税  
に衣替えし、税率を確保  
する方向で、環境税の来  
年度の導入は見送る予定  
だ。

所得制限を設ける方  
針で、課税対象所得が4  
00万円以下の世帯に限  
り存続、400万円超の  
場合は廃止となる方向。  
15歳までの子どもとい  
る家庭を対象にした「年  
少部分は、子ども手当の  
支給に伴って廃止。16  
22歳の子どものいる家庭  
を対象にした「特定扶養  
控除」は、高校の授業料無  
償化に伴い、高校世代  
の16、18歳の部分に限  
り、所得税の控除額を現  
行の63万円から38万円  
に、住民税は45万円を33  
万円に、それぞれ圧縮す  
る。通常であれば改正法  
案は閣議決定後、2月に  
国会へ上程され3月中旬  
に衆参で可決され成立す  
る。

大規模修繕工事、給排水設備工事、各種防水工事、防音工事、内装工事、建物・設備診断

より快適に、より美しく  
KENSOUのマンションリニューアル

**Kensou 建装工業株式会社**  
マンションリニューアル事業部  
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1  
TEL.03-3433-0503 FAX03-3433-0535  
WWW.KENSOU.CO.JP

ISO 9001 ISO 14001  
JQA-QM0964 JQA-EM6433  
「ワンストップ」サービス

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

集合住宅の長寿命化を計画されている  
築30年以上の管理組合様に  
「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。

「玄関扉徹底改修工法」は30年前の玄関扉を「ショットプラスチック・エアプラスチック」で旧扉を完全ケレンし、「焼付け塗装」で新品以上の塗膜性能を、「金具更新」で機能向上し、お住まいの皆様が安全・安心・快適な「玄関扉」にリニューアルいたします。「玄関扉徹底改修工法」の詳しいご説明、及びDVD・パンフレットのお申込はホームページを是非ご覧ください。

**Chemitech**  
株式会社 ケミテック  
〒241-0802 横浜市旭区上川井町 2202-1  
TEL 045-921-2828 FAX 045-921-3310

<http://www.chemi.co.jp>



★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた.....

# メンテナンス企業ガイド

	企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
塗料 防水材料メーカー	日本ペイント㈱	品川区南品川 4-7-16 TEL03-5479-3617 改修プロジェクト	日本で最初に創業した塗料メーカーです。高耐久性塗料から近年では環境に配慮した塗料システムまで幅広く対応が可能です。
	アサヒペンド工業㈱	板橋区大谷口北町 3-7 TEL03-3972-4929 営業部営業課	仕上材(モルタル・タイル等)の浮き補修、コンクリート・モルタルの欠損補修・ひび割れ補修等、各種エポキシ樹脂系補修用接着剤。
	昭石化工㈱	渋谷区代々木1 11 2 TEL03-3320-2013 東京支店	PC工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
販材料	田島ルーフィング㈱	千代田区岩本町 3-11-14 TEL03-5821-7721 改修工事課	建物の防水外壁工事資材の製造販売。改修工事の実績は業界トップであり窓口では改修工事のあらゆる相談に応じている。
	化研マテリアル㈱	港区西新橋 2-35-4 第三松井ビル TEL03-3436-3010 リニューアル営業部	各種内外装仕上材・防水材・シーリング材等建築材販売の総合会社。首都圏に4つの物流センターを持ち、在庫を多数抱え迅速な配送も行う。
防水・ 下地補修 施工	三和レジン工業㈱	千代田区神田東松下町 37 林道ビル TEL03-3256-3828 一級建築士事務所	建物の調査・診断・施工管理、外壁工事、防水工事全般。
	関東防水管理事業 協同組合(KBC)	千代田区岩本町 3-11-13 TEL03-5821-7721 KBC事務局	建物の内外装を含む全ての改修、修繕工事を実施する唯一の団体である。首都圏159社のネットワークで対応できるサービスが強い。
	中外商工㈱東京支店	台東区東上野 3-14-8 TEL03-3834-6241	防水工事、塗装工事、(内外装・補修、テニスコート)、鋼材改修工事、構築物調査・診断・見積・リフォーム工事。
	中村澁青工業㈱	荒川区町屋 1-18-8 TEL03-3892-0131	建物の外装工事・防水工事全般。
	南海工業㈱	世田谷区船橋 3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事など多くの工事経験を持ち、責任施工の出来る会社です。
	日本産業㈱	中央区月島 4-4-4 日本産業ビル内 TEL03-5547-6811(本社) TEL042-523-5411(多摩支社)	建物の劣化調査・診断をはじめ、仮設工事、内外装工事、防水工事をトータルに行っているリニューアル専門業者です。
	日本防水工業㈱	練馬区富士見台 4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp	建物の外装工事、防水工事全般。
	渡辺物産㈱	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外装等劣化部補修工事、塗装工事、防水工事等総合的に改修工事を行っています。首都圏を7営業所で展開する。
塗装 施工	久野建装	豊島区目黒 2 18 22 TEL03 3884 8771 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116(代) 久野 イイコ	建物の調査診断から、下地補修(シーリング・防水・エポキシ樹脂注入)、内外装工事等まで一環した建築仕上工事。
	建築工業㈱	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事、一般建築、各種塗装工事、各種止水、改修工事。
	Safety & Quality サカクラ	(本社) 横浜市磯子区岡村 7-35-16 TEL045-753-5000(代) (東京支店) 港区西新橋 2-1-18 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事事業〕経営理念、「最良の施工は最大の信用を約束し最高の営業につながる」
	三和建設	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakensu.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思ひ、さらに一歩前に進む事で感動を与えられる様な施工とサービスを提供する所存です。
	ソエジマ	世田谷区経堂 5 28 10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装、リフリース工法他総合改修工事。
	ヤマギシリフォーム 工業	(本社) 品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 (リフォームセンター) TEL03-3474-1941	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリース工法・セブンCRシステム工法・マスタック工法。

	企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水 管設備 (赤水対策他)	施塗装 工	㈱ヨコソー	本社/横浜市森崎 1-17-18 TEL0468-34-5191 東京支店/TEL03-3736-7751 集合住宅リフレッシュ事業部
	いずみテクノス	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537 営業部 http://www.isumitolog.co.jp	住設機器総合商社「鶴小泉」の一員として、設備工事を始めて35年、新築でも、改修でも、高い技術力を発揮しています。
	NPCパイプライン協会	中央区銀座 1 18 13 中央大和ビル 日米レジ内 TEL・FAX03-3563-3770	給水管更生工事のパイオニアとして、きめ細かな技術を持ち、10年の施工実績により耐久性が証明されているこの業界をリードしている協会です。
	荏原テクノサーブ LCS 営業部	大田区羽田 5-1-13 TEL03-3743-4251 FAX03-3743-2249	水廻りの総合商社として各種給排水機器及び配管系統の調査診断から工事まで、集合住宅の Reform をお手伝いする専門会社です。
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区島根町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最適な工法を考案ご提供致します。
	京浜管鉄工業	新宿区若葉 1 12 5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	建築工業	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 設備部 FAX03-3433-0535	集合住宅の大規模改修工事全般及び給排水設備改修工事。特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を行っています。
	㈱東京ライニング	中央区新川 1-17-25 東茅場町有楽ビル TEL03-3551-0136 FAX03-3245-1923	「技術審査証明」取得の給水管更生技術「N.T.工法」シリーズ、排水管更生技術「R.C.F.L.O.W.工法」の調査・診断、水回り全般の調査、診断、コンサルティング。
	トーセツ	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-10001a.co.jp	給排水管ラインの公的証明である「技術審査証明」を日本で初めて取得しました。給排水管改修に新メニュー「DREAM工法」登場。
	日本濰化化学	(本社) 港区虎ノ門 3 2 2 30 森ビル TEL03-3459-0051 のびのびセンター 港区芝 5-28-30 森ビル 東京部 4 水部 282 号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分析、マンション・団地の飲料水は、半年に一度はチェックしましょう。専門のスタッフが、採水に伺います。
	日本水理	中央区新川 1-8-8 第5山京ビル TEL03-3523-0611(代) FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	㈱サンコウ設備	練馬区西大泉 4-3-42 TEL03-3921-7389 http://www.sankou-setsubi.co.jp	総合設備工事業。現場調査、御提案、施工まで大規模修繕設備工事を通じ、マンション・ビルの快適な居住空間を作るお手伝いをします。
㈱P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtxas.co.jp	20年保証の排水管ラインング! 「審査証明・特許工法」配管管径の半分まで取替の配管補修と新設更生を行う「FRP新設ラインング」	
加支 ス アン カ レス	ジャパン・エン ディア リング	文京区本郷 3-27-15185 ビル内 TEL03-5945-1471 FAX03-5945-1618 http://www.japan-eng.co.jp E-mail: info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだにやさしいステンレス管と耐腐性に効果的で省エネルギー対応のハウジング継手を組み合わせた配管システムです。
会管 社理	日本高層管財	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
エ タ レ イ ベ	SECエレベーター	台東区台東 3-18-3 SECビル TEL03-3833-1171 営業部	高技術・低料金・24時間体制による万全な保守管理をモットーにあらゆるメーカーのエレベーターを扱うサービス専門会社です。
工電 事気	㈱電設工業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841(代) FAX03-3904-8599	電気・空調・弱電設備の設計・施工及び容量増設・照明器具取替・コンセント増設等の改修工事他電気設備のすべてを扱う技術専門会社です。
手サ ツ 摺シ 改玄 関扉	三協立山アルミ	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0382 改装部	ビルディングドクターの資格を有しサッシ・玄関ドア・手摺等のリフォームの設計から施工までのトータルシステムメーカー
(株)ケミテック	「玄関扉徹底改修工法」	横浜市旭区上川井町 2202-1 TEL045-921-2828 http://www.chemi.co.jp	古くなった玄関扉の改修方法でお悩みの管理組合様に「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。詳しくは即 索 資 料 を 送 付 下 さい。

(お問い合わせ)

アメニティ編集室

☎ 03-3666-1973

各社の実績資料等は管理組合の閲覧用として編集室にファイルしてありますのでご利用下さい。

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

http://www.mansion.co.jp/

★保存版★

# NPO日住協の催し案内

## <会員参加による問題別分科会・郊外型大規模団地>

(毎月第4木曜日)  
 日時 1月28日(木)18時~20時  
 会場 NPO日住協事務所  
 参加費 無料  
 内容 会員相互の情報交換と諸問題について議論します。結論を出すことを特に目的とせず、参加者が各々ヒントを持ち帰っていただくことを主な目的としています。情報交換のサロンとしてお気軽にご出席ください。

## <各種相談会>

NPO日住協では管理組合のご相談に一般建築士、弁護士等各専門家が応じる相談会を定期的に開催しています。相談時間=1管理組合1時間、相談される方は事前に予約が必要です。会員無料、一般5千円



- 管理委託相談会  
1月13日(水)17時~  
管理事務委託契約、管理会社とのトラブルなど。
- 建物相談会  
1月19日(火)17時~  
建物の修繕(維持・管理)、長期修繕計画、大規模修繕など。
- 法律相談会  
1月20日(水)17時~  
区分所有法・規約、管理上の法律相談など。
- 設備相談会  
2月10日(水)17時~  
給排水設備・配管、電気・ガス設備等の維持管理、改修など。

相談場所はNPO日住協事務所(神田)  
 地下鉄「神田」駅徒歩2分、JR「神田」駅徒歩5分  
 (地下鉄神田駅からの案内図)



※分科会、各相談会参加のお申込は、下記NPO日住協へ



NPO日本住宅管理組合協議会  
 (略称/NPO日住協)

230管理組合(6万5000戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年創立以来40年間、管理組合を支援している団体です。  
 住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-20 製麺会館3階  
 電話 03-5256-1241  
 F A X 03-5256-1243  
 http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

### 「管理運営方針」と「広報」

管理組合運営の理解を促進するために、広報と活動内容等の情報発信が重要である。広報とは、管理組合の活動内容を広く知らせ、組合員や関係者への理解を深めることである。活動内容等の情報発信は、組合員や関係者への理解を深めることである。広報と活動内容等の情報発信は、組合員や関係者への理解を深めることである。

### 先輩理事が豊富な実例を基に講義

NPO日住協千葉支部「管理運営の要諦」先輩理事が豊富な実例を基に講義。12月12日(土)午後、千葉ニュータウン「管理運営の要諦」先輩理事が豊富な実例を基に講義。12月12日(土)午後、千葉ニュータウン「管理運営の要諦」先輩理事が豊富な実例を基に講義。



## 謹賀新年

本年もよろしくお願ひします。  
 平成二十二年 元旦  
 特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

### 「逃げない」「隠さない」

「逃げない」「隠さない」をテーマとした記事。管理組合の運営において、透明性と誠実さが求められる。逃げない、隠さないという姿勢は、組合員からの信頼を得るための重要な要素である。

### マンションの法律 Q&A

「法律相談会」から

Q 私には昨年までマンションの理事長をしていますが、今は普通の組合員です。今回、組合員のAさんから、私が理事長をしていたときに実施した修繕工事に関する書類が、業者選定の経緯について書面で回答せよ、という手紙が届きました。Aさんはこの修繕工事について反対の意見を表明している方です。私はAさんに対して回答すべき義務があるのでしょうか。

A 「書面による報告」を求められたことについては、マンションの規約や条例に定められている場合があります。また、Aさんの質問に対しては、誠実に回答することが望ましいです。

### Aさんは前理事長の私に業者選定の経緯を

#### 書面で回答せよと言っている。回答の義務は?

民法654条では「受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告して、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない」と規定している。この規定は、委任者の請求がある場合に適用される。したがって、Aさんの質問に対しては、誠実に回答することが望ましい。

また、Aさんの質問に対しては、誠実に回答することが望ましい。このように結論は、理論的にも妥当なものであるからである。

# 新春読者プレゼント!

## 日本初のサバイバルスイーツ/ラズベリー・クランブル 株式会社セイエントプライズ

5 名様

政府などに25年保存できる備蓄食「サバイバルフーズ」を販売している非常食の輸入卸元から、5年保存で手軽な袋入りサバイバル・スイーツ(デザート)「マウンテンハウス・パウチ・ラズベリー・クランブル」をプレゼント。甘酸っぱいラズベリーとチョコがミックスした新感覚の甘く上品なデザートです。グラスに盛りつけ冷蔵庫で冷やせば、急なお客様への特別料理にも。作り方は、お湯を入れ数分待ち、付属のチョコクッキーをかければ出来上がり。1袋で4~8人前。今回は、お試用のため賞味期限は、2010年6月までになりますのでご注意ください。



## ADSL専用雷プロテクタ/OST-2115A I 音羽電機工業株式会社

2 名様

雷発生時に雷サージ(過電圧)が家中へ侵入すると、電化製品に機器破壊など重大な支障をきたします。このような事態を未然に防ぐのが「ホームアレスタシリーズ」の雷プロテクタです。同機は、落雷によって電源線・通信線双方向から侵入してくる雷サージを高性能避雷素子を用いたバイパスアレスタ方式により、電源線から侵入してくる雷サージは通信線側に、通信線から侵入してくる雷サージは電源線側に、雷プロテクタを介しバイパスさせ逃がし、パソコンや通信機器を保護します。また正常動作がLEDランプで確認できる劣化表示機能付。今回プレゼントの製品はADSL回線専用で色はアイボリーのみとなります。



10 名様

## 動物のふれあいカレンダー2010 三菱電機ビルテクノサービス株式会社



動物の夫婦、親子仲間同士のふれあい、愛情表現などを通してコミュニケーションの素晴らしさを表現したオリジナルカレンダーをプレゼント。同カレンダーは17年前より毎年制作され、企業カレンダーイメージ調査でも過去に1位、2位、3位を受賞し、デザイン性、機能性ともに高い評価を得ています。1月から12月までホッキョクグマやマゼランペンギンなど野生動物の美しい写真12枚で飾られています。気に入った写真を壁などに貼れば、お部屋を彩るすてきなインテリアにもなります。

15 名様

## 家具転倒防止器具「マグニチュード7」 中央理化学工業株式会社



阪神・淡路大震災では建物内での家具転倒により亡くなられた方が大勢いらっしゃいました。このマグニチュード7は家具や壁を傷つけずに取付られ、地震による家具の転倒を防止致します。  
①家具転倒防止器具  
「マグニチュード7/ML50」10名様  
(天井までの高さが35~50cmに対応)  
2本1セット、茶色、5,670円の商品  
②家具転倒防止器具  
「マグニチュード7/ML80」5名様  
(天井までの高さが50~80cmに対応)  
2本1セット、茶色、5,670円の商品  
※ご希望の商品、①か②を明記してください。

## ぐんまの「だるま」 ぐんま総合情報センター

5 名様

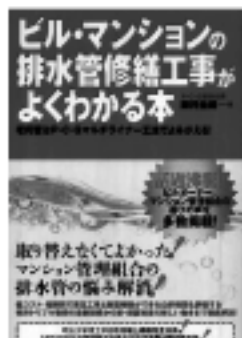
「だるま」(高さ約11cm)をプレゼント! 2010年は良い事がたくさんありますように! 銀座のアンテナショップ「ぐんまちゃん家」(ぐんま総合情報センター)では、新鮮な農産物を販売するコーナーや観光案内コーナー、Uターン・Iターンコーナー、イベントコーナーなどを常設しています。  
「ぐんまちゃん家」所在地  
東京都中央区銀座5-13-19 デュープレックス銀座タワー1・2階  
(地下鉄「東銀座」駅徒歩1分)  
TEL.03-3546-8511 営業時間10時~19時



## ビル・マンションの排水管修繕工事がよくわかる本 藤井金蔵著/現代書林発行

10 名様

排水管の修繕に悩むマンション管理組合に向けて、低コスト・短期で、排水管更生と耐震補強ができる最新のパイプライニング(更生)工法を写真・イラストで解説。排水管を、特殊な工法で再生する「P・C・Gマルチライナー工法」、「ライニング」の種類と手法、コストの問題、施工業者を選ぶ目安など、さまざまな点から排水管更生工事を解説する。08年出版「これで安心! マンション排水管は取り替えずともよみがえる!」の改訂版です。四六判208頁  
定価/1500円(税別)の書籍



5 名様

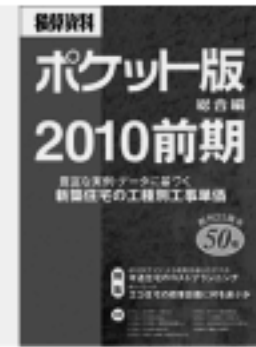
## 不動産取引の紛争事例にみる新トラブルはこうしておきる (財)不動産適正取引推進機構編著/週刊住宅新聞社発行



本書は、最近の紛争事例を題材に、参考資料等を取り入れてわかりやすく解説。97年刊「トラブルはこうしておきる」の内容を一新し、「週刊住宅」新聞に掲載した「取引紛争の事例と解決」を加筆・修正等してまとめたものです。裁判事例を中心に、各行政庁における宅地建物取引業者の処分事例、特定紛争の事例、相談事例等、旧版の事例をすべて新しいものに切り替え、読者により有用なものになっています。  
A5判、231頁  
定価1600円(税別)の書籍

3 名様

## 積算資料ポケット版総合編 2010前期 財団法人 経済調査会発行



住宅、低層ビル、店舗などの新築工事の見積りに必要な、工種別工事費・材料価格などデータ・資料を網羅。図表・写真等を多数掲載した、使いやすく、分かりやすい実務資料。定番・売れ筋商品や新製品も掲載。また、仮設工事から設備工事、仕上げ工事等を36工種に分類した「工事・材料単価」を掲載。特集は「木造住宅のコストプランニング」「エコ住宅の標準設備に何を添えるか」  
建築工事研究会編  
A5判約1000頁  
定価3,000円(税込)の書籍

### 新春読者プレゼント応募方法

上記8社から提供の商品をご希望の方は、はがきかFAXにて、①希望する商品名(「サバイバルスイーツ」「ADSL専用雷プロテクタ」「家具転倒防止器具(①又は②)」「動物カレンダー」「だるま」「ビル・マンションの排水管修繕工事がよくわかる本」「積算資料ポケット版総合編」「不動産取引の紛争事例にみる」)を1つ記入し、②郵便番号、住所、電話番号、③氏名、年齢④本紙で興味を持った記事⑤今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、右記までお申し込み下

さい。(※「家具転倒防止器具」は高さの違う①と②がありますので、どちらかお選び下さい)  
(応募先住所)  
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル5F  
(株)東京プランニング内アメニティ編集室「新春プレゼント」係 FAX03-3667-1808  
締切 1月31日必着。  
応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。



上手な買換えのための情報をお届けします

住み替え情報

Table with columns: 団地名, 最寄駅, バス徒歩, 築年, 間取り, 面積(m2), 価格(万円). Lists various real estate listings.

住宅版エコポイント制度創設

昨年、政府が閣議決定した総額7兆2000億円の緊急経済対策の真付...

集合郵便箱

私の年賀状

平成二十二年・庚寅(かのえとら)年によせ... 鳩山新政権... 嬉しい円生襲名...



投稿先

皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、暮らし方に関する意見や提案、アイデアなど投稿をお寄せ下さい...

Mrs.タエコのマンション物語



明けましておめでとうございます。新しい年となりました。昨年末の一年を表す漢字一文字には「新」という字が透らばれました...

マンションに百年住む

長期修繕の建前論には要注意

マンション50年の歴史が作り上げた成果の一つに、長期修繕計画と修繕積立金の考え方を、住み手が積極的に積み上げてきたことが上げられる...

# アメニティ

☆「アメニティ」とは快適のことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして、管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

今月の紙面

1面	NPO日住協岡山会長新年挨拶
2面	新マンション事情、手摺り
3面	情報INDEX、22年税制改正他
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、マンションQ&A、催し
6面	新春読者プレゼント特集
7面	百年マンション、タエコ物語他

大きなエアコンを撤去した後に取り付けた収納家具(開扉した状態)



収納家具の扉を閉めた状態



撤去前の古く大きなエアコン

## 補助金制度を利用してリフォーム

(工事費内訳)  
 ・手摺り工事 約29万円  
 (補助金約19万円/個人負担約10万円)  
 ・エアコン・収納家具  
 工事 約35万円(経費込み)

**手すりの取付けをきっかけに 収納も作りました**

Fさんは少しずつだが、廊下は下地が入っていき、うれしきも二重になったように感じました。セオフォイトの補強板を付けてから手摺を取り付けました。やはり体重をかけるのでしっかりと固定しなければなりません。これで安心して歩けるので廊下で散歩しようかしら」と、とても喜ばれていました。

玄関・廊下の他にトイレ・浴室・キッチンにも手摺を取り付けました。手摺取付け工事は介護保険の補助金制度の適用を受けることができたので出費を抑えることがで

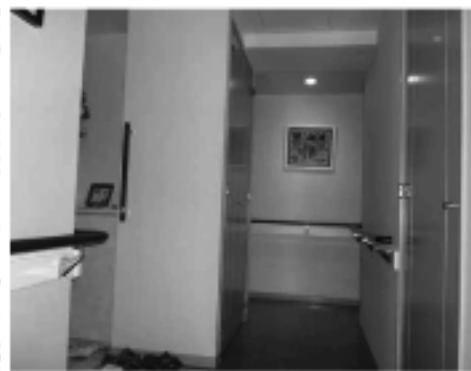
### 補助金制度における住宅改修

介護保険では「住宅改修費」の支給を行う制度を設けています。介護保険被保険者に記載されている住所の住宅を要支援・要介護の認定を受けた人がリフォームを行った場合、市町村に申請すると住宅改修費として20万円(但し自己負担が1割)を限度に補助金が支給されます。支給を受けるには、必ず「市町村への事前申請」が必要となります。窓口にお問い合わせください。

支給が受けられる工事の種類①手すりの取り付け②段差の解消③すべり防止及び移動の円滑化などのための、床または通路面の材質変更④引き戸などへの扉の取替え⑤洋式便器などへの便器の取替え⑥前述①～⑤の住宅改修に伴って必要となる住宅改修費用。また、要支援・要介護ではなく、自立と認定される場合は、自立認定制度を設けている自治体もありますので、窓口にお問い合わせください。

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策  
 ・その他の修繕等についてお問い合わせは、  
 ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973  
 FAX03-3667-1808



↑手摺を取り付けた玄関・廊下

手摺設置前→

### インターネット・ホームページのご案内



管理と管理組合運営  
 メンテナンスと住み替え

のことから...日住協インターネットホームページを  
 URL=http://www.mansion-kanrikuai.or.jp/  
 のことから...マンション・メンテのホームページを  
 URL=http://www.mansion.co.jp/

設計・施工  
 インテリアワークス  
 TEL03-3392-1019



担当/新谷

部屋もすっきりして、今まで部屋に出ていたものを仕舞ってすっきりできました。

M&M Maintenance & Modernization



維持するだけから、改良へ。建物と住む人のために、積極的な防水・改修を目指しています。

雨や紫外線に無防備な建物は、毎日少しずつ劣化しています。建物の保ちは不都合が起こってからでは、大変です。全改修は、建物をよく知っている防水のプロフェッショナルの集団。豊かな経験と知識、調査・診断、適切な改修素材や工法を選び出します。そこに住む人のために。全国に広がる全改修の拠点は、地域に根ざした活動を続けています。地域の信頼を得ながら満足を提供している全改修。築後10年を目安にお気軽にご相談ください。

■防水のトータルシステムを目指す三星の防水システム&改修材  
 ガムクール防水    ビュートップ防水  
 オルタック防水    ポリマリット防水

全国防水改修工事業団体連合会  
 関東防水改修事業協会    北陸防水改修事業センター  
 電話(03)5621-7721    電話(0765)33-3030  
 北海道防水改修事業センター    関西防水改修事業協会  
 電話(011)221-4314    電話(06)6443-9431  
 東北防水改修工事業協会    中国防水改修事業センター  
 電話(022)281-3028    電話(082)246-8626  
 東海防水改修工事業協会    九州防水改修工事業協会  
 電話(052)261-9627    電話(092)724-8030

田島ルーフィング株式会社  
 東京:〒101-8579 東京都千代田区本町3-11-13 03(5621)7721  
 大阪:〒550-0003 大阪府西区京町筋1-10-5 06(6443)0431