

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

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所
アムニティ編集室
(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・郵便振替00120
-2-58596 © 東京新聞社・複製

第340号*

2011年(平成23年)

1月5日(水)

www.mansion.co.jp/

謹賀新年



本年もよろしくお願ひ申し上げます

新年のご挨拶

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

アムニティ読者の皆様、新年おめでとございます。

この一年間は、日本経済の確かな回復もなく、期待した民主党政権も、先の読めない政権運営で政治も経済も「迷い」の一年だった感じがします。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、昨年は長期優良住宅普及促進法が施行され既存住宅の長命化・長寿命化が今後の大きな課題となりました。

これを受けて、管理組合団体の全国組織であるNPO全国マンション管理組合連合会は、「マンション再生法(仮称)」を提案し、全国活動を始めました。

NPO日住協は、これらの活動に連携すると共に、国及び地方自治体とも連携し、よりよい管理に向けて最大の努力をいたします。

景気回復も政治の先行きも見えない状況ですが、管理組合及び居住者の皆様には一層の努力で明るい一年であることを願っております。

NPO日住協もこの一年全力を挙げて、皆様への支援を進めてまいりますのでよろしくお願ひいたします。

平成二十三年 元旦

〈主な記事〉

- ◇新・マンション事情 2面
- ◇排水管改修工事事例 2面
- ◇住宅エコポイント・地デジ3面
- ◇管理組合お役立ちメンテナンス 4面
- ◇企業ガイド 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇読者投稿欄 7面
- ◇リフォームの見積書 8面
- ◇論議・議決のあり方 5面
- ◇マンション法律Q&A 5面
- ◇タエコさんの生活エッセイ6面
- ◇公団公社中古住宅相場価格7面

大阪ガス エンジン エンジン エンジン
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。

7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26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



新 マンション事情

〈37〉

超高層マンションはどこまで増えるか

工場跡地に超高層が建ったので都内では従業者が激減。増が自分の足を食って宴会中

松本 恭治

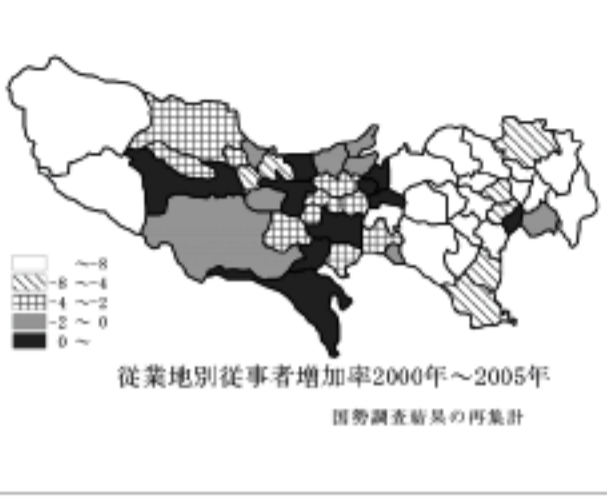
20階以上を超高層マンションと分類するが、一般の高層住宅と異なる点は、剛構造で無く柔構造で出来ていることや、建物の昇降がコンクリートでなく、発泡コンクリート板などの軽量な材料で構成されていることなどがある。この超高層住宅が全国に普及し始めていくが、東京では過疎の町村を除けば建てられない。神奈川県に於ける自治体を探すが、相模原市の橋本駅周辺は、超高層が束になって建てられている。こんな場所に建てていいのかわからない。開発者が束になって建てていくのかと疑問だが、デベロッパー自身は売ってしまえば良い訳で、後のことは心配ない。そこで、東京で超高層が増える理由を探ってみた。パブル崩壊で都心の土地が大幅に値下がりしたことが原因だが、

容積率緩和も超高層建設を後押ししている。何しろ総合設計は錬金術のようなもので400%の容積率を950%にまで上げる位朝飯前だ。近年では御茶ノ水駅近くに1700%の住宅と非住宅複合の建物が計画されているが、敷地いっぱい建てても17階に達する動向だ。デパートなら8〜10階位が限度だが、オフィスやホテル、住宅なら高さは無制限だ。ところが現在都内のオフィスの空室率は9%である。空室解消の見込みは少ない。開発者から見ればオフィス建設より住宅供給の方がリスクは少ない。それならなぜ超高層マンションが売れるか疑問になる。金持ちがクラブ入りか、それとも娯楽の環境から抜け出した爽快感か、スケールメリットがもたらすホテル感覚か色々想像するが、50階建てが登場した昨今では、20階程度では希少価値はない。50階建ての2階に住むことも自分には理解できない。5〜10年後にはマンション購入層の6割を占める30歳代が激減するが、それでも超高層は売れるのか。平成20年時点の住宅統計調査結果では千代田区、中央区の戸建を除く集合住宅の空き家率は29%に達している。供給過剰か投資の結果か、単に低水準不良住宅の蓄積か

否か不明だが、不気味な数値である。ところでいくら容積率和しても土地提供者が居なければ超高層は建たない。そこで超高層住宅の元の敷地所有者を調べる。工場、倉庫、資材置き場など企業が保有していた土地が半数を占める。橋本駅周辺の超高層群の敷地は大企業の工場跡地と、鉄道の停車場跡地である。埼玉県の川口市の超高層群も紡織工場の跡地が多い。江東区に建つ超高層群も鉄工所などの跡地が多い。パブル崩壊以降日本の経済は長く低迷し、近年の東京都特別区は従業者が減っている。

全国的にも人口減少の前に生産年齢人口の減少が先行しており、特にものづくり分野ではその傾向が激しい。国内移転なら、産業の配置転換に過ぎないが、生産拠点を海外移転も多いから、国内では仕事がなくなっている工場が多い。すると超高層住宅の大量建設は、産業の空洞化のせいで容積率緩和で経済の活性化を提言する経済学者が居るが、見当違いの恐れがある。地方都市では超高層分譲マンションによる駅前再開発事業が多いが、空洞化の流れに飲み込まれたら不良化する。

超高層の成立になかなか危うさを感じるが、単なる杞憂で終わるのを願いたい。(つひ)



全国的にも人口減少の前に生産年齢人口の減少が先行しており、特にものづくり分野ではその傾向が激しい。国内移転なら、産業の配置転換に過ぎないが、生産拠点を海外移転も多いから、国内では仕事がなくなっている工場が多い。すると超高層住宅の大量建設は、産業の空洞化のせいで容積率緩和で経済の活性化を提言する経済学者が居るが、見当違いの恐れがある。地方都市では超高層分譲マンションによる駅前再開発事業が多いが、空洞化の流れに飲み込まれたら不良化する。

超高層の成立になかなか危うさを感じるが、単なる杞憂で終わるのを願いたい。(つひ)

高経年マンションの排水管改修工事

スラブ下配管をスラブ上に

方南第一マンション(東京・杉並区)

東京メトロ丸ノ内線方南町駅「から徒歩3分に立地。昭和47年竣工、SRC造12階建て。地下1階3階店舗、4階〜12階まで住戸、総戸数45戸。今年築39年目を迎える。管理組合の取り組み。同住宅はこれまで、2回の大規模修繕工事を行っていたが、建物の老朽化は著実に進んでいた。特に懸案事項となっていた老朽化の激しかった排水管の修繕を平成21年11月無事竣工した。

◆工事の特長等

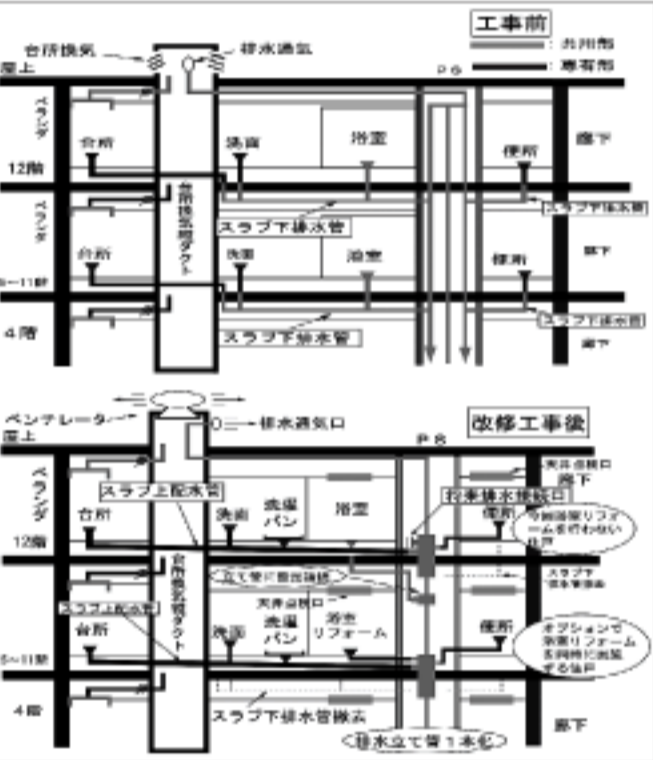
今回の工事の大きな特徴は、各配管がスラブを貫通して階下住戸の天井裏を通る「スラブ下」配管だったものを住戸床下の「スラブ上」に変更する工事を施工したこと。

配管が階下の天井裏に集中するこれまでのルーフトでは、漏水が起きるとその影響は主に階下住戸に及んでいた。特に浴室部分には専有部、配管自体は共用部という問題もあり、抜本的解決はこれまで見つかっていなかった。この問題を全戸で配管をスラブ上に変更し、スラブを貫通する排水トラップのある浴室は新たにユニットバスへ変更する案がコンサルタントから提案された。

具体的には、新たに1本化した排水立管にスラブ上に変更した排水管を接続。従来のスラブ下の排水管は全て撤去する。それに伴い浴室をユニットバスにリフォームし新たな排水ルートに接続する必要があるが、この費用に関しては各住戸が負担となる。今回の工事では3分の2にあたる30戸が浴室リフォームを実施。リフォームを見送った住戸は浴室排水に依然、問題が残るが、その対策として実施されたのが「段階的に排水管のスラブ上化を図る手法」。

浴室リフォームを行わなかった住戸の浴室排水はスラブ下から暫定的に立て管へ接続し、将来リフォームを実施する場合に備えて管に「将来排水接続口」が設けられた。工事期間中各住戸は1〜4日間の排水制限と浴室リフォームに6日を要し、その他に洗濯機防水パン、洗濯機用水栓の設置、床排水型便器交換などが行われ、工事後の住戸は今後の水回りの位置変更やリフォーム設計に自由度が高まった。

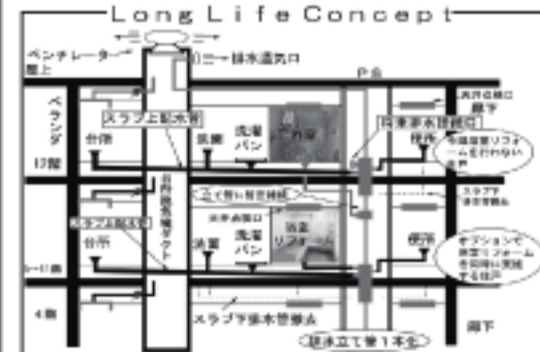
浴室周り問題を時限措置対応



浴室リフォームを行わなかった住戸の浴室排水はスラブ下から暫定的に立て管へ接続し、将来リフォームを実施する場合に備えて管に「将来排水接続口」が設けられた。工事期間中各住戸は1〜4日間の排水制限と浴室リフォームに6日を要し、その他に洗濯機防水パン、洗濯機用水栓の設置、床排水型便器交換などが行われ、工事後の住戸は今後の水回りの位置変更やリフォーム設計に自由度が高まった。

方南第一マンション 給排水設備等再生工事

(国土交通省 平成21年度マンション等安心居住推進事業 採択物件)



<100年住宅を実現させる浴室と排水管の改修>



工事があった方南第一マンション



<設計・監理>
一級建築士事務所
マニオンライフパートナーズ
東京都新宿区北新宿1 4 9 柏木V L206
TEL: 03 3364 2457 FAX: 03 3364 2458
http://www.mansionr.com

<施工>
京浜管鉄工業株式会社
設備・リフォーム事業部
東京都新宿区若葉1丁目12番5号
TEL: 03-3358-4873 FAX: 03-3358-4876
http://www.keihin-se.com

- (株)浅沼組
- (株)中部資材
- (株)アリックス
- いすみテクノス
- SECEエレベーター
- 在野テクノサーブ
- NPCパイプライン
- グロウ
- (株)外装工務
- (株)香椎工業
- (株)神奈川保健事業社
- (株)化研マテリアル
- (株)関東防水管理事業協同組合
- (株)西野建設
- (株)久野建設
- (株)経済調査会
- (株)京浜管業
- (株)ケミテック
- (株)建築工業
- (株)サカクラ
- (株)三協立山アルミ
- (株)サンコウ設備
- (株)三和レイン工業
- (株)三和建設
- (株)三和テクノ
- (株)ジャパン・エンジニアリング
- (株)リンケ
- (株)昭石化工
- (株)スペース・ユニオン
- (株)ソエジマ
- 田島ルーフィング
- タマガワ
- (株)中外工機東京支店
- (株)電設工業
- (株)東京ライニング
- トーセツ
- 戸田建設
- トリヤマ
- (株)中村灌漑工業
- (株)南海工業
- (株)日成興業
- (株)日本経済新聞社
- (株)日本高層財財
- (株)日本産業
- (株)日本水理
- (株)日本水理
- (株)日本ペイント
- (株)日本防水工業
- (株)P・C・Gテクノカ
- (株)富士防
- (株)北斗金属工業
- (株)マルナカ
- (株)ヤマギシリフォーム工業
- (株)ユニテ
- (株)山崎
- (株)渡辺物産
- (五十音順)

新年あけまして
おめでとうございます
本年もよろしくお祈りします



(アメニティクライアント一同)

情報 INDEX

- ★公営住宅、69万人が入居待ち 不況などで急増。新規住宅の建設はほとんど進まず、低所得者向け住宅の不足が深刻。(11/17読売)
- ★買物弱者を救え・ある団地での挑戦 横浜市・公田町団地(1180世帯)では自治会が母体となって、敷地内で販売する「あおぞら市」を運営。スタッフは大半が60、70代のボランティア。(11/18産経)
- ★耐震偽装から5年 マンションの建て替え、耐震補強を余儀なくされた被害住民に2重ローンが重くのしかかる。(11/22日本経済)
- ★阪神大震災の遺族、半数に後遺症 兵庫県こころのケアセンター調査。回答者106人のうち半数以上がPTSDやうつ症状。(11/26日本経済)
- ★名古屋の分譲マンション、小型化加速 単身者誘う。(11/27日本経済)
- ★環7・環8など主要道路沿いビル耐震診断義務化へ 都は災害時に倒れた建物で道路がふさがれないよう、沿道の中高層建築に対し、耐震診断を義務付ける方針。対象は1981年5月以前に建築の高さが道路幅の半分以上のビル。(11/30朝日)
- ★マンション耐震診断、国の助成前倒し 国が直接助成する制度を新設。1月22日までに応募のマンション優先的に助成。対象は1981年以前に建築されたマンション。(11/30朝日)
- ★UR高層賃貸住宅売却へ 国土省方針。家賃15万以上対象に最大2万8000戸を販売。債務圧縮へ。(12/5日本経済)
- ★埼玉県、分譲マンション実態調査 県内約5400のマンション管理組合を対象に、老朽化対策など初の実態調査を行う。(12/7東京)
- ★太陽熱利用機器に補助 都が集合住宅対象に補助。来年度から5年間5000戸分。(12/14毎日)
- ★幹線道路沿いの耐震診断義務化、所有者負担、実質無料で 分譲マンションと延べ床面積1万㎡以下の建築物は都が診断費用の3分の2を負担する。残る3分の1は国の助成金が充てられる。(12/15東京)
- ★多摩NTで「建替組合」認可 都は「諏訪二丁目住宅」(5階建て23棟640戸)のマンション建替組合の設立を認可。2013年冬、11階建て・14階建て計7棟約1200戸が完成する予定。(12/15東京)



昨年開催されたエコ・リフォーム関連の展示会も大勢の人で賑わった

ポイント発行の申請期限

工事種別	建て方等	ポイント発行の申請期限
エコ住宅の新築	一戸建ての住宅	平成24年6月30日まで
	共同住宅等	階数が10以下 平成24年12月31日まで 階数が11以上 平成25年12月31日まで
エコリフォーム	一戸建ての住宅 共同住宅等	平成24年3月31日まで

対象となるものは、住宅用太陽熱利用システム(ソーラーシステム)、節水型便器、高断熱浴槽、拡張された住宅設備に...

制度開始から利用数も着実に増え続け、昨年11月までの申請状況は、受付開始からの累計で、新築根・天井又は床の新築改修が64・87%、外壁、屋根・天井又は床の新築改修が3・69%、フリー改修が14・55%となり、窓や樹脂サッシ、複層ガラス、窓など、窓の断熱改修が約3割を占めています。

また、集合住宅のデジタル放送完全実施に向けて、いまだ不安が残るこの状況にこのままでは、数百万世帯でテレビが見られなくなる可能性もあり、完全移行を延期すべきとの声もあるが、政府は完全移行開始時期を遅らせるとの可能性について「今の時点では考えていない」と強調している。

制度開始から利用数も着実に増え続け、昨年11月までの申請状況は、受付開始からの累計で、新築根・天井又は床の新築改修が64・87%、外壁、屋根・天井又は床の新築改修が3・69%、フリー改修が14・55%となり、窓や樹脂サッシ、複層ガラス、窓など、窓の断熱改修が約3割を占めています。

制度開始から利用数も着実に増え続け、昨年11月までの申請状況は、受付開始からの累計で、新築根・天井又は床の新築改修が64・87%、外壁、屋根・天井又は床の新築改修が3・69%、フリー改修が14・55%となり、窓や樹脂サッシ、複層ガラス、窓など、窓の断熱改修が約3割を占めています。

管理組合も対象となる 継続される2つの制度

住宅エコポイント、地デジ助成

約13万7866戸。リフォームが人気だ。今年からはトイレや浴槽にも補助対象が拡大された。ポイントの発行状況は、累計で新築11万4232戸(342億6960万円)、リフォーム17万2031戸(98億351万2000円)、合計28万6263戸(4億7311万2000円)として申請し、ポイントを受け取ることができる。

1月からポイント対象拡充
リフォームに関する各工種の割合は、窓の断熱改修が64・87%、外壁、屋根・天井又は床の新築改修が3・69%、フリー改修が14・55%となり、窓や樹脂サッシ、複層ガラス、窓など、窓の断熱改修が約3割を占めています。

7月に迫る地デジ放送完全実施

いよいよ今年7月24日に迫った地上デジタル放送の完全実施。停波半年前には、アナログ放送を常時レターボックス化した告知スーパを常時表示する予定だ。

総務省が発表した昨年9月時点での全国の地デジ放送浸透率調査では、地デジ対応受信機の世帯普及率90・3%と9割を超えたことが明らかになった。

また、集合住宅のデジタル化対応率について「100%達成を目指して」と強調している。

ビル地の地デジ対応助成金制度再実施
これらの調査結果をうけ、総務省では、昨年11月まで行っていた、ビル地の地デジ対応助成金制度再実施を検討している。

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。

世紀を超えて 快適サポート

建設工業株式会社

首都圏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 FAX 03-3433-0535
URL : http://www.kenso.co.jp/

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

なぎさニュータウン4・5号棟 排水白ガス管更新工事見積参加会社募集

所在地 江戸川区南葛四7-1-21
建物規模 7棟L 324戸(4号棟14階建て202戸、5号棟14階建て182戸)
\$55年竣工

工事内容 ①4・5号棟排水白ガス管更新工事(専用)②5号棟排水性能改善工事(共用)③給水管・給湯管更新オープン工事(専用)

設計監理 (有)マンションライフパートナーズ

工期 H24年4月～9月

参加条件 ①資本金3000万円以上②国土交通省の「経営規模等評価結果通知書」を提出できること③分譲マンションの改修工事について5年以上の営業実績④現場代理人として、1級管工事施工管理技士1名以上を常駐参加申込み手続き 電子メールにて、件名「なぎさニュータウン見積参加申込み要領請求」連絡先」を記入の上、(info@mansion-r.com)までメールして下さい。見積参加申込み方法を記述した要領書等を、電子メールにて返信します。

要領書等配信期間
1月20日(木)正午迄
必要書類提出締切
1月21日(金)正午迄

詳細 http://www.mansion.co.jp/

グランディオシティ武蔵浦和
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 さいたま市南区沼影1-30-25
設計・監理 (有)築田建築設計事務所
建物概要 SRC造14階建て、297戸、付属棟、自走式立体駐車場、H12年竣工
工事概要 外壁等躯体コンクリート・タイル補修、床防水・塗装改修他

予定工期 H24年1月～7月

応募条件 ①首都圏に本・支店のある特定建設業許可建設業者②過去5年以内に分譲集合住宅の大規模修繕工事を5件以上元請施工(但し150戸以上又は請負金額1億円以上)③マンション大規模修繕工事の現場管理を10年以上経験の1級建築施工管理技士1名を含む計3名を常駐

応募方法 下記書類をA4ファイル1冊にまとめて1部提出。下記URLに接続して応募要領書を入力。
http://shibata-co.eside.com/musashiurawa/

①見積参加要領書・大規模修繕工事要領書(指定書式)②会社概要案内・経営審査事項書類コピー・有資格技術者数リスト③その他

提出場所 〒113-0022 文京区千駄木3-23-5 KMビル202
築田建築設計事務所
TEL 03-3827-3112

提出期限 2月15日(火)15時必着(問合せ不可)

詳細 http://www.mansion.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	
材塗料 メ・防 力水	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総合塗料メーカーです。高耐候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。
	昭石化工㈱	港区台場 3-3-2 台場アパルトメントビル TEL03-5531-7066 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。
	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	建物の防水外装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。
	畿北斗金属工業	北区東田端 2-7-6 TEL03-3800-1511 FAX03-3800-0684 営業部	ブチルゴム系止水材「アクアシャット」(液状アクアシャット塗膜)の製造販売。アクアシャット工法による防水補修施工及び塗装施工。国土省NETIS登録。
販材 売料	化研マテリアル㈱	港区西新橋 3-35-4 第三松井ビル TEL03-3438-3010 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料販売の総合会社。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。
	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	建物の調査・診断・施工管理、外装工事、防水工事全般。
	関東防水管理事業協同組合	千代田区岩本町 3-11-13 TEL03-5821-7721 事務局	建物の内外装を含む全ての改修、修繕工事を関東圏で施工する唯一の団体である。首都圏15社がネットワークで対応できるサービスが特徴。
	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・舗装、テニスコート)、躯体改良工事、構築物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	中村溼青工業㈱	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㈱	中央区島島 4-4-4 日本産業ビル内 TEL03-5547-6611 (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。
	久野建築	小平市林町 294 14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116 (代) www.kunino.co.jp	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事業。
	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) 横浜市磯子区磯村 7-35-16 TEL045-753-5000 (代) (東京支店) 港区東新橋 2-11-7 住友東新橋ビル5F 505号 TEL03-3436-3391	[総合改修専門工事事業] 経営理念、「最高の施工は最大の信用を築く」最高の品質にこだわる。 <創業70周年を記念しました>
	三和建築㈱	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanzokensha.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、リフリース工法による改修工事。
	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 http://www.yngs.co.jp	責任施工による総合改修工事・外装改修工事・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・マステック工法。
㈱ヨコソー	本社/横須賀市森崎 1-17-18 TEL0468-34-5191 東京支店/TEL03-3736-7751 調査診断。	集合住宅外壁等改修工事全般 (内外装及び鉄部塗装、プレシオン・シーリング・樹脂注入他下地補修) 建物集合住宅リフレッシュ事業部	

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)	いずみテクノス㈱	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537 営業部 http://www.isumilining.co.jp	住設機器総合商社「朝小泉」の一員として、設備工事をはじめ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 13 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㈱	大田区羽田 5-1-13 TEL03-3743-3898 FAX03-3743-2149	「水回りの改修工事」各種給排水機器及び配管改修の調査診断・設計・施工保守にいたるまで最新の技術力を駆使し総合的リニューアルをご提案します。
	㈱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えご提供致します。
	京浜管鉄工業㈱	新習志野 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。
	タマガワ㈱	東京都品川区西五反田 7-29-17 TOKビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscot.com E-mail mail@ruscot.com	創業110年! 給水管電気防食のパイオニア「ラスカット工法」。審査取得の確立された技術でマンションの給水管を地盤まで延命!
	㈱東京ライニング	中央区新川 1-17-25 東芝町有楽ビル TEL03-3551-0136 FAX03-3245-1923	「技術審査証明」取得の給水管更生技術「NT工法シリーズ」、給水管更生技術「Re-Flow工法」の開発販売の他、水回り全般の調査、診断、コンサルティング。
	東京ガスグループ トーセツ㈱	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tosetsu.co.jp	「DREAM工法」は、日本で初めて給排水管更生技術として技術審査証明を取得、11年を経過し2万住戸を超える工事実績。
	日本薄化化学㈱	(本社) 港区虎ノ門 3 2 2 30 森ビル TEL03-3459-0051 03-3459-0051 FAX03-34-30 東京ビル 東京都 4 区 3 番 32 号	洗剤製品の総合メーカー・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、誠実に伺います。
	日本水理㈱	中央区新川 1-2-5 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。
	㈱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.pcgtxns.co.jp	20年保証の給排水パイプライン工! 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設の配管補修と耐震更生を行う「FRP耐震ライニング」
	㈱マルナカ	(本社) 神奈川県茅ヶ崎市松が丘 1-7-4 TEL0467-88-6317 FAX0467-87-7741 (湘南事業所) TEL0467-89-0766 http://www.marunaka-hsba.co.jp	二つの特許と技術審査取得。既設管に新しいパイプを作るマルライナー工法は10年以上の実績。浴室排水トラップは業界初の日本工業規格適合。
	ジャパン・エンヂ ニアリング㈱	文京区本駒込 3-37-15JESビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1616 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ステンレス管と耐震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。
	日本高層管財㈱	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6483	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な対応が可能です。
SEC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。	
㈱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。	
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 S T E R 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HPを是非ご覧下さい。	

(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

ケーススタディセミナー&工事見学会 ＜住みやすさと居住価値の 向上を目指して＞

長寿命化と快適性を求める、ガーデンシティ狭山の大规模修繕工事

日時 1月29日(土) 13時~16時半
会場 ガーデンシティ狭山 コミュニティ・ホール
(狭山市北入曾755-1)

参加費 会員500円、一般1500円
主催 NPO日住協埼玉県支部
後援 埼玉県、埼玉県マンション居住
支援ネットワーク

内容 築27年のガーデンシティ狭山管理組合をたずね、第2回目の大规模修繕・改善工事現場を見学します。

- ①「管理組合の取り組み(「G-city」コミュニティ、ガーデンシティ狭山のあり方、考え方) 概説」ガーデンシティ狭山管理組合
- ②「大规模修繕・改善工事着手までの歩み」ガーデンシティ狭山管理組合
- ③「設計の基本コンセプトと工事の概要」設計監理者/スペースユニオン
- ④「工事実施の課題・問題点とその解決策」施工担当者/建築工業
- ⑤工事現場視察

＜電気容量・ガスの グレードアップ＞

日時 2月19日(土) 10時半~17時
会場 江東区亀戸文化センター
JR亀戸駅北口下車5分

参加費 1000円(資料代含む) 定員50名
主催 NPO日住協本部

内容 省エネタイプが主流になったとはいえず使用する家電製品、パソコン関連機器などが増え契約する電気容量をアップするマンションが目立ちます。また、ガス給湯器のグレードアップで、共用部分のガス管を交換するマンションも出てきました。今回は、電気容量、ガス容量のグレードアップにどう対応するか、専門業者にきめ細かく説明していただきます。合わせて、電気料金の節約方法、進化した最新のガス器具情報を提供します。

＜管理組合活動月例交流会＞

(毎月第4木曜日)
1月のテーマ「滞納問題」 参加無料
日時 1月27日(木) 18時~20時
会場 NPO日住協事務所(神田)

＜各種相談会＞

相談場所 日住協事務所(神田)
会員無料、一般5千円 予約制

- 管理委託相談会
1月12日(水)午後5時から
- 法律相談会
1月19日(水)17時から
- 建物相談会
1月18日(火)17時から
- 設備相談会
2月9日(水)17時から

※各催しの参加・問合せは下記日住協へ



NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

190管理組合(約6万戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来40年間、管理組合を支援しています。
住所 〒101-0041
東京都千代田区神田須田町1-20 製糧会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

総会における議決のあり方

マンションには1年に1回必ず行われる定期総会がある。管理組合にとっては最大のイベントであり、1年間の活動結果を報告すると同時に、役員に託すについては総仕上げの総会である。

このため、欠席者の議案に
対する議決の方法について
どうするかだが、多くの管理組
合では委任状提出でこれを終
わらせているケースがみられ
るが、ここに若干の問題があ
る。



区分所有法39条第2項では
「議決権は、書面で、又は代
理人によって行使することが
できる」とある。
つまり議決権行使書又は委
任状を行使するといふ選択

現在、国土交通省では「標準
管理規約見直し検討委員会」
を立ち上げ、これらの点につ
いても見直しを行っている。
ところが、さらに白紙委任状
や白紙議決権行使書の取り扱
いについても検討されている。
これは、提出されたもの
についてどのような判断がされ
るのか待たれるところであ
る。

これを、提出されたもの
についてどのような判断がされ
るのか待たれるところであ
る。

エコと計画修繕 でセミナー開催

NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

研修会では、管理組合役員など25名が参加して開かれた。NPO日住協神奈川県支部主催の研修会「エコを考えた計画修繕」が1月13日(土)、横浜市中区のかながわ労働プラザで、管理組合役員など25名が参加して開かれた。

決議する必要がある。相
続開始の期間は相
続開始を知ったときか
ら3カ月以内です。相続人
が家庭裁判所に相続放棄
を申請してそれが受理さ
れると、相続放棄の受理
証明書というものをもら
うことができます。

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを

確認する必要がある。相
続開始の期間は相
続開始を知ったときか
ら3カ月以内です。相続人
が家庭裁判所に相続放棄
を申請してそれが受理さ
れると、相続放棄の受理
証明書というものをもら
うことができます。

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを

確認する必要がある。相
続開始の期間は相
続開始を知ったときか
ら3カ月以内です。相続人
が家庭裁判所に相続放棄
を申請してそれが受理さ
れると、相続放棄の受理
証明書というものをもら
うことができます。

住んでいる組合員のAさんが亡
くなりました。Aさんは1年前から病気で入院し
ていたことで、この6カ月は口座振替も不能
で滞納費も滞納されたままです。調査した
ところAさんには妻も子供もいないのでAさ
んのお姉さんBと弟さんCが相続人であるこ
とが分かりましたので、手紙を送りましたが、
いずれも相続を放棄する予定であると返事が
来ました。このままでは滞納管理費が増える
一方です。どうしたら良いでしょうか?

私達のマンションの201号室に
住んでいる組合員のAさんが亡
くなりました。Aさんは1年前から病気で入院し
ていたことで、この6カ月は口座振替も不能
で滞納費も滞納されたままです。調査した
ところAさんには妻も子供もいないのでAさ
んのお姉さんBと弟さんCが相続人であるこ
とが分かりましたので、手紙を送りましたが、
いずれも相続を放棄する予定であると返事が
来ました。このままでは滞納管理費が増える
一方です。どうしたら良いでしょうか?

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを

確認する必要がある。相
続開始の期間は相
続開始を知ったときか
ら3カ月以内です。相続人
が家庭裁判所に相続放棄
を申請してそれが受理さ
れると、相続放棄の受理
証明書というものをもら
うことができます。

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを

住んでいる組合員のAさんが亡
くなりました。Aさんは1年前から病気で入院し
ていたことで、この6カ月は口座振替も不能
で滞納費も滞納されたままです。調査した
ところAさんには妻も子供もいないのでAさ
んのお姉さんBと弟さんCが相続人であるこ
とが分かりましたので、手紙を送りましたが、
いずれも相続を放棄する予定であると返事が
来ました。このままでは滞納管理費が増える
一方です。どうしたら良いでしょうか?

私達のマンションの201号室に
住んでいる組合員のAさんが亡
になりました。Aさんは1年前から病気で入院し
ていたことで、この6カ月は口座振替も不能
で滞納費も滞納されたままです。調査した
ところAさんには妻も子供もいないのでAさ
んのお姉さんBと弟さんCが相続人であるこ
とが分かりましたので、手紙を送りましたが、
いずれも相続を放棄する予定であると返事が
来ました。このままでは滞納管理費が増える
一方です。どうしたら良いでしょうか?

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを

確認する必要がある。相
続開始の期間は相
続開始を知ったときか
ら3カ月以内です。相続人
が家庭裁判所に相続放棄
を申請してそれが受理さ
れると、相続放棄の受理
証明書というものをもら
うことができます。

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを

住んでいる組合員のAさんが亡
になりました。Aさんは1年前から病気で入院し
ていたことで、この6カ月は口座振替も不能
で滞納費も滞納されたままです。調査した
ところAさんには妻も子供もいないのでAさ
んのお姉さんBと弟さんCが相続人であるこ
とが分かりましたので、手紙を送りましたが、
いずれも相続を放棄する予定であると返事が
来ました。このままでは滞納管理費が増える
一方です。どうしたら良いでしょうか?

私達のマンションの201号室に
住んでいる組合員のAさんが亡
になりました。Aさんは1年前から病気で入院し
ていたことで、この6カ月は口座振替も不能
で滞納費も滞納されたままです。調査した
ところAさんには妻も子供もいないのでAさ
んのお姉さんBと弟さんCが相続人であるこ
とが分かりましたので、手紙を送りましたが、
いずれも相続を放棄する予定であると返事が
来ました。このままでは滞納管理費が増える
一方です。どうしたら良いでしょうか?

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを

確認する必要がある。相
続開始の期間は相
続開始を知ったときか
ら3カ月以内です。相続人
が家庭裁判所に相続放棄
を申請してそれが受理さ
れると、相続放棄の受理
証明書というものをもら
うことができます。

本人では相続
人であるBとC
は放棄する予定である
という中で相続放棄を
しているわけではありま
せん。そこで、相続放棄
が本当になされたかを



2011年

新春読者プレゼント

10名様

天然素材クリーナー「ミラピカ」
浴室の鏡やガラスの水アカを除去
株式会社エフエーティ 環境事業部



スーパー銭湯やホテルなどの浴室にある鏡やガラス面の「ウロコ汚れ」と言われるしつこい汚れを独自の研磨材を使い除去サービスを行っている同社が、家庭用に研磨材を商品化。有害な化学物質を一切使用せず、麦やトウモロコシ・リンゴから抽出した浸透性剥離成分に、有効な研磨剤を調合。天然素材であるため廃水処理が不要のエコクリーナー。使い方は簡単！「ミラピカ」を専用スポンジにつけカガミのよごれをこすって落とすだけ。(ミラピカ50gボトル+専用特殊スポンジ)
<http://www.fat1.co.jp/>

3名様

25年超長期保存の高品質非常食
「サバイバルフーズ」
株式会社セイエンタプライズ



災害時の非常食はまずくてあたりまえは、固定観念。保存食品の米国市場シェア70%以上を誇り、米陸軍やNASAへも採用される同製品は、通常3~5年保存が普通の非常食の中で25年間の超・長期保存が可能で、日本国内でも300以上の官公庁、自治体で採用されています。また、どのメニューにも新鮮な野菜がたっぷり使われ、栄養バランスにすぐれています。この「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今回、2&ハーフ(クラッカー+野菜シチューの小缶セット、約5食分)をプレゼント。

エクストラ・ヴァージン・オリーブオイル
「モンターニャ サクラ」オーガニック認定品
株式会社ベル・グスト

10名様

海拔250~500メートル、ガルガーノ国立公園エリアの起伏に富んだ清浄なオリーブ畑で有機栽培、手摘みによって収穫されたオリーブを搾ってつくられるオーガニックのエクストラ・ヴァージン・オリーブオイルです。(この製品は、EUの有機製品認定機関のICEAと日本のJASによる有機製品の認定を受けています)。モンターニャ「サクラ」ピオ(Montagna Sacra "BIO")500ml 1本
おいしさ、安全、豊かさを食卓に提供する、イタリア良質食材の店「ベル・グスト」
<http://www.belgusto.jp>



水を使ってはがせる粘着シート
「ミストレック」シリーズ3点セット
株式会社ニトムズ

5名様

テープやピンで壁にモノを貼ると、はがす時に壁紙を破いたり、壁紙にピン穴やテープの跡が残ったり、粘着剤が残ったりする問題がありました。同商品は、これまで両面テープが使えなかった壁紙に、ポスターやカレンダー、写真などの軽量物をしっかりと貼り、はがすときは、水とティッシュペーパーを使い、のり残しなどを残さずきれいはがすことができます。またクリーナーなどのはがし剤(溶剤)特有の嫌な臭いもなく、同商品で経済産業大臣賞やベストヒット賞などを受賞。今回、同シリーズの20³幅・15³幅テープと20³×20³シート24片入りの3点をセットでプレゼント。



10名様

「動物のふれあいカレンダー2011」
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三菱電機ビルテクノサービスのオリジナル製カレンダーをプレゼント。同社のカレンダーは18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月までドールシープや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。月が変わっても気に入った写真をフォトフレームに入れ、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。

各2名様

「防災番犬くん」
「エマージェンシーボトルセット」
中央理化学工業株式会社



←「防災番犬くん」 お子様にも人気の防災グッズです。セット内容：ポーチ、レインポンチョ、ホイッスル、ろうそく、ロープ、非常用ライト(電池は付属されておりません)、防災のしおり※色はアイボリーと茶の2種類。色の選定は当方にお任せください。
←「エマージェンシーボトルセット」 緊急時やアウトドアで役立つ6つのアイテムをセット。セット内容：ウォーターボトル1200ml、カラビナ、ホイッスル、レインポンチョ、アルミブランケット、ライト(電池は付属されておりません)

ぐんまの「だるま」

ぐんま総合情報センター

6名様

「だるま」(高さ約10cm)をプレゼント！2011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)
TEL03-3546-8511 営業時間10時~19時



「助けてクマさん! 賃貸トラブル即応マニュアル」

熊切伸英著/倉橋隆行監修/週刊住宅新聞社発行

5名様

著者は長年の賃貸住宅のクレーム対応担当者としての経験に基づき「クマさんの賃貸管理クレーム日記」のブログも執筆中。水漏れから自殺まで、あらゆる現場に全力で尽くし、そのいくつかはテレビでも放映されている。ひょうひょうとしたキャラクターからは想像もつかないほど、場面ごとにいろんなクマとなって解決。そんなクマさんがこれまでに遭遇してきた事例をもとに、数々のテクニックを詰め込んだ一冊。住宅に関するクレームは暮らしと直結しているため、身近で且つ奥が深い。他業種のクレーム対応にも役立つヒントが満載。
四六判・222頁
定価 1575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(「サバイバルフーズ」「ミラピカ」「ミズトレック」「オリーブオイル」「防災番犬くん」「エマージェンシーボトルセット」「動物カレンダー」「助けてクマさん」「だるま」)1つを記入②郵便番号、住所、電話番号、氏名③年齢④本紙に興味を持った記事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。
〒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
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

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m ²)	価格(万円)
多摩川住宅八号棟	国領	歩15分	S41	3K	50.90	1,000
高橋台団地	高橋	歩13分	45	3DK	60.78	980
百草団地	高橋	歩7分	45	2LDK	50.31	600
光が丘PTいちよう通り	東光が丘	歩3分	H01	2LDK	70.68	3,600
車返団地	武蔵野台	歩8分	S50	2LDK	48.99	1,180
高塚団地	市川大野	歩15分	45	2LDK	53.86	490
あやめ台団地	稲毛	歩13分	46	2LDK	48.85	500
村上団地2街区	村上	歩15分	51	3DK	51.18	570
高浜北団地	稲毛海岸	歩10分	54	3LDK	63.00	1,280
幸町東団地	西千葉	歩12分	45	3DK	48.85	530
新栄団地	新志田	歩13分	49	2LDK	51.42	530
野火止団地高層棟	新木	歩12分	55	3LDK	75.86	1,180
かわつるグリーンタウン初雁	鶴ヶ島	歩5分	58	3LDK	74.95	750
入間東町団地	武蔵藤沢	歩15分	54	3LDK	74.68	800
アーバンみらい東3番街10号棟	東大宮	歩16分	H03	2LDK	66.46	850
県ドリームハイツ	戸塚	歩20分	S49	4LDK	71.81	870
くみさわ東ハイツ	戸塚	歩10分	49	2LDK	51.76	750
たまプラーザ団地	たまプラーザ	歩10分	43	2LDK	54.77	1,600
北藤子団地	根岸	歩20分	40	3LDK	66.67	890
金沢ST並木2-12	並木中央	歩4分	57	3LDK	75.36	2,050

※方位は一般的に南向き、価格は個々の条件により異なるので標準的な価格を表示。(東日本不動産流通機構調べ) ホームページにも多数の物件を表示しています。 <http://www.mansion.co.jp/>

平成23年度税制改正大綱とまる

政府与党による平成23年度税制改正大綱が12月16日発表され、住宅関連の税制についても明らかになった。

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とした贈与税の非課税措置」は、適用対象となる住宅取得等資金の範囲にその敷地に供される土地等取得する場合の資金も追加。

サード付き高齢者住宅に対し固定資産税、不動産取得税、所得税、法人税等の税制上の措置を2年間適用。

パリアフリー改修工事費用等の10%を所得控除から控除できる特例措置について限度額を「23年度20万円、24年度15万円」と変更の上2年延長。

省エネ改修については限度額を現行通り20万円とし、2年延長。

集合郵便箱

寒い冬の中で出会ったあたたかさ

私が住んでいる団地はほとんどの住民がお年を召された人たちなので、心身共に寒さでちびちび朝早く外へ出掛けているうちに、杖をつきながら一生懸命歩いているおじいさんからおはようございますと言われる、私も嬉しくなっています。

「おはようございます」といふと心の底から笑顔で返すことが出来ました。ささやかながら生き生きとする原動力になりました。

(松江市・25歳女性)



● 足上げストレッチ ●

公園遊具あれこれ

下半身のストレッチが行える器具。足かけ台に向かって立ち、奥の手すりに手をかけ、ちょうどよい高さの足かけ台に片方の足を置き、反対側の足を後ろに引いてアキレス腱を伸ばします。台の高さは3種類。自分にあった台を選んで使しましょう。(※写真の製品は一部仕様が異なります) 定価326,000円(税別、送料及び工事費等別) 資料提供/日都産業(株)

Mrs.タイコのマンション物語



21年間のマンション生活で子供の誕生、成長等々ありそしてこれからの私...

新年あけましておめでとうございます。皆様方にとって、素晴らしい一年であることを心よりお祈り申し上げます。今年も宜しくお付き合いをお願い致します。

さて、早いもので我が家のマンション生活が始まって21年となりました。新築物件を購入して移り住んで来た頃、甘々な日々、宝物のような時間を過ごしました。台所仕事をしながら、宿題の音読に耳を傾けたり、掛け算の九九を覚

「遊子」子供の姿を夢見たもので、ここで迎えた初め、の新年の朝、外廊下より見える富士山の美しさは、忘れることが出来ません。

その後、長男が産まれ、4人で遊子子供達の姿を夢見たもので、ここで迎えた初め、の新年の朝、外廊下より見える富士山の美しさは、忘れることが出来ません。

その後、長男が産まれ、4人で遊子子供達の姿を夢見たもので、ここで迎えた初め、の新年の朝、外廊下より見える富士山の美しさは、忘れることが出来ません。

P-C-Gマルチライナー工法®(FRPライニング)は東京都住宅供給公社様より工法認定を受けました!

もしも保証期間中に施工業者が倒産してしまったら...
ご安心ください! P-C-G 施工会社をP-C-G 協会が保証します。

やっぱり排水管更生は
P-C-G 施工会社とP-C-G 協会がW保証
安心の20年保証

4層サンドイッチ構造!!
既設管
ライニング
審査証明第0402-A号

株式会社 P-C-G テクニカ
（創業昭和39年/資本金5000万円/特定建設業）
東 京/東京都品川区北品川5丁目7番14-405号
本 社/名古屋市中天白区東1丁目1224番地(P-C-Gビル)

従来のオゾン洗浄を超えたオゾン&スラリー洗浄

ライニング層を傷つけずに錆コブともらい錆を除去。ついに理想の洗浄法を開発!

ライニングの1/5程度のコストで水道管の赤水対策と殺菌洗浄

給水管オゾン殺菌スラリー洗浄システム
オゾンVacS工法
今話題の給水管オゾン洗浄

保証期間の過ぎたライニング施工管の延長対策にも最適!

オゾン水の殺菌力とサンド洗浄のコラボレーション

株式会社 P-C-G テクニカ
フリーダイヤル 0120-014834
ホームページアドレス <http://www.pcgtxas.co.jp>

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・福山会長挨拶
2面	新マンション事情、排水管改修
3面	情報INDEX、住宅エコ他
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	新著読者プレゼント
7面	住み替え情報、タエコ物語

リフォームトラブルを防ぐ見積書チェック 見方が分からない場合や疑問点は相談を

品名	数量	単価	金額	仕舞
床下断熱工費	10	15,000	150,000	
床下防湿工費	12	12,000	144,000	
断熱工費	10	12,000	120,000	
換気工費			10,000	
諸工費			50,000	

住宅エコポイントの延び、リフォームの需要が高まった。悪質なりフォーム業者も後を絶たず、トラブルとなつてきている。見積書に「お客様施工承認書」があり、署名捺印するようになっているが、実際には契約書と見なされてしまう恐れがあり、要注意。

（事例1）見積書の名称で、契約にもなり得る見積書の例。名称は見積書となっているが、右側に「お客様施工承認書」があり、署名捺印するようになっているが、実際には契約書と見なされてしまう恐れがあり、要注意。

品名	数量	単価	金額
床下断熱工費	10	15,000	150,000
床下防湿工費	12	12,000	144,000
断熱工費	10	12,000	120,000
換気工費			10,000
諸工費			50,000

（事例2）一式見積りの例。事例1と同じく見積書を兼ねた発注書となっている。内訳金額や数量等が記載されたのみである。消費者は、金額の適正さについてまったく判断できない。

美しいモーツァルトの自筆譜

モーツァルトの歌劇「フィガロの結婚」のARIA「喜びに胸はおどろけ」K579、モーツァルト自身のピアノ伴奏譜の自筆譜を見た第一印象は、とても丁寧であるという事です。一つひとつの小さな音符が乱れることなく書かれています。まるで印刷されているようにきれいで、そのまま演奏者に渡して演奏できるレベルです。

大作曲家の自筆譜

モーツァルトの自筆譜は、非常に几帳面に丁寧な音符を通してモーツァルトの曲を聴く楽しみがさらに増しました。この楽譜は、モーツァルトの心が映し出されているかのようで、そこから音が溢れ出てくるように、彼らの自筆譜を目にした感激でいっぱいでした。

（服部 伸一 エッセイスト・写真家）

争処理支援センターは、国の指定を受けた住宅相談の専門窓口で、中立・公平な立場でリフォームの相談に応じている。昨年度4月、リフォーム相談件数の増加に伴い、従来のリフォーム相談に加え「リフォーム見積相談」と、弁護士会における「無料専門家相談」を開設した。

2009年度のリフォームの相談件数は3252件で4年ぶりに増加、2010年度は、さら増加の傾向。相談者の年齢は、年々高齢者の割合が行っている。

（事例1）見積書の名称で、契約にもなり得る見積書の例。名称は見積書となっているが、右側に「お客様施工承認書」があり、署名捺印するようになっているが、実際には契約書と見なされてしまう恐れがあり、要注意。

（事例2）一式見積りの例。事例1と同じく見積書を兼ねた発注書となっている。内訳金額や数量等が記載されたのみである。消費者は、金額の適正さについてまったく判断できない。

インターネット・ホームページのご案内

☆マンション管理と管理組合運営のことなら
日住協インターネットホームページをどうぞ！
URL=http://www.mansion-karrikumiai.or.jp/
☆マンションのメンテナンスと住み替えのことなら
マンション・メンテのホームページをどうぞ！
URL=http://www.mansion.co.jp/

インターネット・ホームページのご案内

☆マンション管理と管理組合運営のことなら
日住協インターネットホームページをどうぞ！
URL=http://www.mansion-karrikumiai.or.jp/
☆マンションのメンテナンスと住み替えのことなら
マンション・メンテのホームページをどうぞ！
URL=http://www.mansion.co.jp/

M & M Maintenance & Modernization

わたしたちは、防水改修で建物をグレードアップする。エキスパートの集団です。

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。建物の保全は不都合が起ってからでは、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
オルタックスカイ防水	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同組合 電話(03)5821-7721	北陸防水改修事業センター 電話(0762)33-3230
北海道防水改修事業センター 電話(011)221-4314	関西防水改修事業協同組合 電話(06)6443-0431
東北防水改修工事協同組合 電話(022)261-3628	中国防水改修事業センター 電話(082)511-3696
東海防水改修工事協同組合 電話(052)961-6637	九州防水改修工事協同組合 電話(092)734-8030

田島ルーフィング株式会社
東京：〒101-8579 東京都千代田区新町3-11-13 03(5821)7721
大阪：〒550-2003 大阪府西成区京町堀1-10-5 06(8443)0431