

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
-2-59596 © 禁無断転載・複製

第368号*

2013年(平成25年)

5月5日(日)

www.mansion.co.jp/

「管理」のヒントはお台場にあり！ 「マンション快適管理フェア」開催

5月24日(金)～26日(日)10時～17時、東京ビッグサイト

主催／朝日住まいづくりフェア実行委員会・朝日新聞社 協賛／NPO日住協

住まいのいまを考え、未来をデザインする「朝日住まいづくりフェア2013」。今年も5月24日・25日・26日の3日間、東京ビッグサイトに、いよいよ開催です。なかでも、建物・設備の維持管理、管理組合の運営など、マンション管理のエキスパートが展開する『マンション快適管理フェア』ゾーンには目が離せません。

劇的に変化するマンション管理課題
いまやマンションの総戸数は600万戸を優に超え、住宅総戸数のおよそ12%を占めるマンションの管理と言えば、これまで、建物や設備などのハード面と管理組合運営などのソフト面が課題の

中心でした。というより、これから中心であり続けるでしょう。しかし、とりわけ東日本大震災や原発事故を契機として電力エネルギーやエコロジーに対する関心は大きな高まりを見せ、これまで戸建て住宅を主な対象としていた「エコ」や「スマート」な住環境志向は拡大するマンションストックをも巻き込む潮流とさえなりつつあります。マンションに太陽光発電を取り入れたり、一括受電設備を導入したり、エコカー用のEV充電器を設置するなどして、家庭の電力の使用状況を可視化したり、さらには効率の良い電力使用をコントロールしたりと、省エネやエコロジーの哲学が大きく

影響し始めています。でも、ハード面のこうしたことさえマンション管理の一断面にすぎません。一方で、加速する超高齢社会の現実、日常的な管理組合役員のなり手不足や経済的合理性を根拠として「主権者」たる区分所有者をないがしろにした時代や社会の変化への

対応を求められているのが、これからのマンション管理なのです。管理の悩み、お話し下さい、充実の相談体制、フェアの自慢のひとつは、マンション修繕・改修のエキスパート「級建築士や技術者、そして豊かな経験と研鑽に基づいた専門相談員が親身にご相談に応じる「マンション管理相談会」。もちろん

「招待券引換証」配布。(交通)・りんかい線「国際展示場」駅徒歩約7分・ゆりかもめ「国際展示場正門」駅徒歩約3分・都バス「東京駅八重洲口(豊洲駅前経由)」40分



「無料」です。ご相談には、関係資料をお持ちいただければ、より具体的なアドバイスが期待できます。大規模修繕計画をはじめ建物や設備の維持管理、居住環境の改善、管理会社問題、理事会をはじめとする管理組合運営全般にわたり、幅広いご相談に応じます。皆様の来場を心からお待ちしております。※NPO日住協HPで「招待券引換証」配布。

マンションの今、未来を創造する出展社と概要

『マンション快適管理フェア』は「朝日住まいづくりフェア」を構成する展示ゾーンのひとつです。各社が自信をもって展示する概要を左表にご紹介。

＜出展社の得意とする分野・先端技術等＞(順不同)

- 大規模修繕・外壁塗装等 三和建装(株) ヤマギシリフォーム(株) ハマキャスト
- 大規模修繕・GNSピンネット工法 渡辺物産(株)
- 排水管・給水管更生 (株)P・C・Gテクニカ
- 排水管更生・マルライナー (株)マルナカ
- インターネット接続、管理ITサポート (株)つなぐネットコミュニケーションズ
- 駐輪関係設備・ゴミ収集庫 (株)ダイケン
- 耐震玄関ドア (株)モリテック・インターナショナル
- 自然給排気口 (有)グッドマン
- 給水管赤錆対策・ザ・バイオウォーター 都市拡業(株)
- 建替え・ライフサイクル対応プラン (株)リッチライフ
- リノベーションマネジメント普及活動 (株)日本リノベーション・マネジメント協会

※その他エネルギー、コミュニティ支援、防災対策支援等、幅広く展開。

＜主な記事＞

- ◇新・マンション事情 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇省エネシステム補助金 3面
- ◇管理組合お役立ちメンテナンス 4面
- ◇企業ガイド 5面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇読者投稿欄 7面
- ◇リフォーム事例 8面
- ◇論談3・11風化させない 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

マンション関連の動き

- ・分譲マンションの耐震改修合意形成を支援する助成制度を創設／大阪市
- ・被災マンション法改正案を閣議決定／政府
- ・スマートマンション導入加速化推進事業始まる／経産省

硯滴

『自分です。』「自分がやった方が早い病」という本を読んだ★企業

様々な情報をご提供

マンション・アパートの大規模改修・設備・管理・防災支援など、居住環境改善と建物の長寿命化・資産価値向上につながる様々な情報をご提供します。

実演と専門家によるセミナー

各ブースでは実演と専門家によるセミナーを多数開催します。

管理、計画修繕、スマートマンションについてご相談ください

マンション・アパートの管理・計画修繕、電気料金が安くなるスマートマンション(MEMS導入)のご相談、ご質問に専門家が答えします。



朝日新聞 × HOME'S presents

朝日 住まいづくりフェア2013 スマートハウスEXP02013

注文住宅EXPO | 住宅リフォームEXPO | 住宅設備・建材EXPO | ガレージングEXPO | NEW HOME'S 不動産投資EXPO

マンション管理ノウハウ満載の総合展示会

マンション快適管理フェア

(住宅リフォームEXPO内)

2013.5.24(金)▶▶26(日)

東京ビッグサイト 西1・2ホール 10:00~17:00

公式ウェブサイトより事前登録をいただくと
入場料2,000円(税込)が無料になります!

朝日 住まいづくり

検索

主催：朝日 住まいづくりフェア実行委員会・朝日新聞社

特別協賛：HOME'S(株式会社ネクスト)

後援：一般社団法人 住宅生産団体連合会／東京都都市整備局／日本木造住宅耐震補強事業者協同組合／公益財団法人 マンション管理センター

協賛：NPO法人 日本住宅管理組合協議会

協力：NPO法人 マンションオーナーズコミュニティ／Collabo／マンション管理百科／ユウト

お問合せ：展示会事務局(トレードショーオーガナイザー株式会社 内) 〒150-0012東京都渋谷区広尾1-1-39 恵比寿プライムスクエアタワー11F TEL:03-6869-6352(受付時間:平日9:30~17:30) FAX:03-6418-5797 http://www.housingworld.jp

新

マンション事情

<65>

図は東北5県、北関東3県、北陸4県、分譲マンション着工件数の経年変化である。北関東では2004年に上昇し始め、2006年をピークに以降急速に件数が激減するが、北陸5県ではやや遅れて着工件数が上昇し、北関東と同じ2006年をピークに以降減少する。東北5県の場合はマンションブームが生じないまま下降現象が見られた。マンション供給の低下は姉歯事件(2005年末)に伴う建築確認制度変更とリーマンショック(2008年9月)の影響が大いだが、2009年以降の回復傾向はいずれの地域も遅い。

地方のマンションブームを誰がつくる
ローリターン・ハイリスクの現場だから、失敗した業者は2度来ない

松本 恭治

なお、東京都の場合は北関東より早い2003年に着工がピークに達した。以降低下するがこれは地価の上昇が東京都での着工件数を減じた結果と見て良い。隣接3県の着工ピークは2006年で、この年まで東京都に代わる開発地と化していた。2009年以降の回復傾向は東京都が早く、2012年には1999年〜2001年時点の着工件数に迫っている。

このようなブームには問題点が多い。それらは①開発先の住宅・都市事情について疎い、②いわゆる出張開発だから赤字事業となればすぐ撤退する、③但し建設後の管理は自社の子会社が引き受

ける。バブル期と同じ姿である。地方の需要でなく開発業者の都合の側面が強い。一旦会社を大きくしたらどこかで事業展開しなければならぬ。小資本の業者ほど開発地を地方都市に求めやすい。その結果が北関東、遠隔管理になりやすい、④地方都市のブームは遅く到来して、終結は早く。土地取得から竣工まで時間がかかるから、販売段階で買い手が居なくなる危険性が高い。先行業者が在庫処理に苦しんでいる時期に後続業者の物件が次々竣工するから、投げ売り、代行販売、不良販売、下取り販売、倒産が続出。販売促進のためには機械式駐車料金無料又は超低額とし、修繕積立金を低く設定するのが普通になる、⑤新興不動産・小資本の業者が多いから、集会所をなくして販売面積割合を大きくする傾向がある。

さて、このような経過をたどった分譲マンションも地方都市の住宅ストックの中では超少数派である。ただし、特定都市の商業地域に集中するから都市景観を大きく変える。地域の平均的住宅面

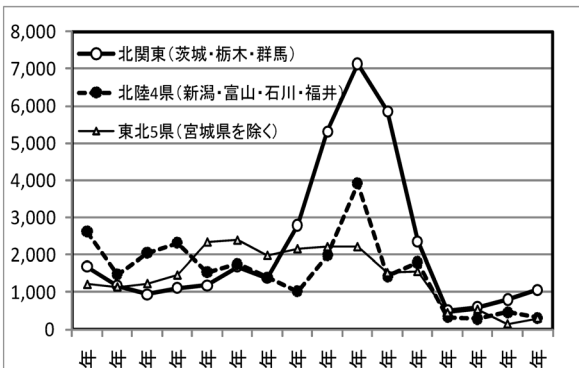


図 分譲マンション着工戸数経年変化、国土交通省着工統計の再集計より作成

工事事例 鳶尾第二住宅(厚木市)
給水管・給湯・排水各設備改修工事を牟えて
工事費の一部を住宅金融支援機構から借入

1、組合概要
小田急線本厚木駅から北々西約7kmの約2300世帯からなるニュータウンの中にあり標高100M前後に位置します。後背地に標高235Mの鳶尾山が迫っています。入居開始は昭和52年で鉄筋コンクリート造壁構造5階建10棟、総戸数250戸、集会所1棟。

2、管理体制と長期修繕改修計画態勢
①入居当初5カ年は管理委託(JS)、6年目からは自主管理体制へ移行、今日迄30年余経過。②自前の長期修繕計画態勢には入居17年目(自主管理になって12年目)からはじめ、数次にわたる更新努力を続け、現在平成21年12月作成の計画書を資金計画のよりどころにしています。

③この計画書にもとづき標題の大事業に挑戦し、計画上、積立金は13億円の赤字でした。3、工事計画の要点
①計画範囲
○給水設備については受水槽方式から、県水道直結給水方式に変更。
○給水・給湯設備は給水栓を除き全部更新。但し給湯器を除く。
○管種については県水道局指定部分を除き水道用高性能ポリエチレン管に全面更新。
○排水設備については浴室・洗面・洗濯排水系統を工事対象とし汚水系統・台所排水系統は計画外。管種は耐久性・硬質ポリ塩化ビニール管に全面更新。改修範囲は専有部から棟外第一枳迄。

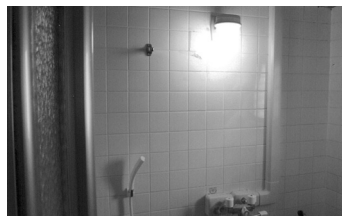
②施工状況
設計監理は(株)建物保全センター、施工会社は、日住協・浜管ネットの賛助会員より専任会社8社を指名。その後審査を経て、(株)太平エンジニアリングに決定。工事金額3億1500万円、工期H24年5月〜25年2月

4、工事に至るまでの管理組合の努力と特徴
①過去の大規模な工事は次の通り。
築11年目/集会所・管理事務所拡張工事、築12年目/第1回外壁等総合改修工事、築27年目/第2回外壁等総合改修工事、築32年目/電気設備改修工事、築35年目/今回の

諸設備改修工事。
②外壁等総合改修工事における躯体の状況を確認し、築60年以上の耐久性を判断し、その中間時点で当建物の生涯に1度の大事業を先送りせず実施を決めました。
③本件計画内容等を検討、そして答申案に至る迄の当時の長期修繕計画調査委員会の数年にわたる努力があった計画決定に至る手順が進展した。
④工事実施について施工計画上各戸内に立入る工程もあるので十分理解をつくるため、3回にわたる総会を挙行しました。第1回はこの工事計画の組織としての基本計画の承認をつるためのもの。2回目は工事設計にもとづく実施計画、そして業者の選定方針等の承認を求め、関連して多額の借入金計画の承認、組合規約の一部改正についての承認を求めることを含める休息ではなく、すぐ次に、我々のため今何をすべきかの呼びかけ開始に移行しています。
(鳶尾第二住宅管理組合理事長・近藤博隆)



1Fピット内雑排水管取替え



浴室に露出給水・給湯管

鳶尾第二住宅設備改修工事

(設計・監理)

株式会社 建物保全センター
一級建築士事務所

横浜市神奈川区鶴屋町3-35-11-504
TEL 045-324-6152



鳶尾第二住宅

(施工)

株式会社 太平エンジニアリング
リフォーム事業部

東京都文京区本郷1-19-6
TEL 03-3817-5565

情報INDEX

- ★賃貸「高幡台団地」訴訟、住民は明け渡しを 都市再生機構（UR）が耐震強度が足りず、改修もできないとして住民7世帯に退去を求めた訴訟で、地裁立川支部はUR側の主張を認めた。（3/29東京）
- ★リフォームトラブル増加 工事費の見積りや工事内容を記載した書面が交付されず、問題になるケースが目立つ。国民生活センターは「業者との話し合いを記録に残してほしい」と注意を呼びかけ。（4/2読売）
- ★県営住宅駐車場空き3割 神奈川県は慢性的な財源不足を解消する為、県有施設の有効活用を進めている最中。県営住宅の空き駐車場（駐車場の利用率72.4%）も民間コインパーキングに貸し出すなど、活用策を模索している。（4/3東京）
- ★外壁検査遠隔操作ロボット試作 国土技術政策総合研究所が試作。ロボットには足に相当する部分が3つあり、掃除機のように強力に空気を吸い込むことで壁に密着。パソコンから無線指令を送ると足を交互に動かして移動し、壁をたいて異常がないかを調べる。診断精度の向上が課題。（4/8読売）
- ★被災マンション、8割同意で解体 被災したマンションの取り壊しや敷地の売却要件を緩和する被災マンション法改正案と、被災地の土地利用を促進する借地借家特別措置法案を閣議決定した。今国会で成立を目指す。（4/9読売）
- ★高齢化進む団地で「終活」を考えよう 千葉県松戸市の大規模団地常盤平団地で、自分らしい最期に備えようという「終活フェア」が開催された。（4/18朝日）
- ★マンション発売戸数大幅増 不動産経済研究所が発表した3月の首都圏マンション発売戸数は前年同月比で約5割の大幅増。2013年度発売戸数はリーマンショック以来6年ぶりに5万戸に達する見込み。（4/18日本経済）

ぶっくがいと

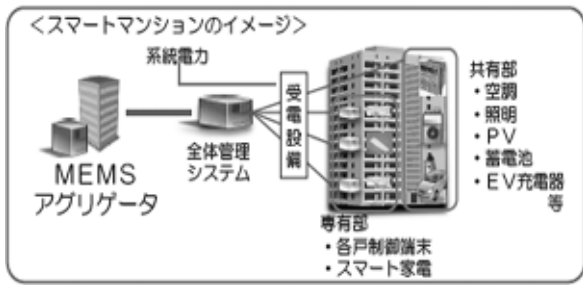
「改訂版 マンション管理員検定 公式テキスト」
一般社団法人マンション管理員検定協会著
日本能率協会マネジメントセンター発行

平成23年9月からスタートした「マンション管理員検定」の公式テキスト。検定試験は本書の内容から出題。最新の法改正、管理事務室の整理整頓、脚立の使い方など実務の現状に対応した内容になっている。定価2520円（税込）。



（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

大きな電気代削減効果
同省はシステムの導入により、1棟100戸のマンションの場合、年500万円程度の節電ができると予測している。年500万円なら、戸



（出典：経済産業省）
来のメーターと変換器等（別表1参照）を設置する。電気メーターの大きさは従来メーターと変わらない。これらの機器の設置とメーター等とモニターを繋ぐ配線工事を含めて導入に平均約4000万円程度かかる。このシステムが「MEMS（マンション・エネルギー・マネージメントシステム）」

別表2：アグリゲータ（一次探採事業者）

アグリゲータ名
アイピー・パワーシステムズ株式会社
株式会社NTTファシリティーズ
株式会社洗陽電機
株式会社トーエネック
株式会社日立製作所
株式会社ファミリーネット・ジャパン

当面新築マンションを中心にシステム導入が進むと言われているが、さらに家庭の節電を進めるには、既存マンションへの導入が不可欠なため、同省は既存マンションへの導入を積極的に進めていきたいとしている。

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

（みやこ第一）
また範囲は「預金通帳、領収証といった書類も含まれる」とした。高裁（東京H23・9）の控訴審では「謄写は規約の定めによる『帳票類は一切の書類が含まれる』との判決があった。（福岡マンション管理組合連合会）

管理組合ニュース



（福管連だより・208号より）
管理組合の会計帳票類の閲覧及び謄写（コピー）を認めるか否かのトラブルで訴訟。争点は、閲覧だけでなく謄写も認めるべきか、閲覧の範囲はどこまでか、の2点。当管理組合の規約では、「閲覧は可、謄写の規定はない」。

（福管連だより・208号より）
管理組合の会計帳票類の閲覧及び謄写（コピー）を認めるか否かのトラブルで訴訟。争点は、閲覧だけでなく謄写も認めるべきか、閲覧の範囲はどこまでか、の2点。当管理組合の規約では、「閲覧は可、謄写の規定はない」。

（福管連だより・208号より）
管理組合の会計帳票類の閲覧及び謄写（コピー）を認めるか否かのトラブルで訴訟。争点は、閲覧だけでなく謄写も認めるべきか、閲覧の範囲はどこまでか、の2点。当管理組合の規約では、「閲覧は可、謄写の規定はない」。

（福管連だより・208号より）
管理組合の会計帳票類の閲覧及び謄写（コピー）を認めるか否かのトラブルで訴訟。争点は、閲覧だけでなく謄写も認めるべきか、閲覧の範囲はどこまでか、の2点。当管理組合の規約では、「閲覧は可、謄写の規定はない」。

（福管連だより・208号より）
管理組合の会計帳票類の閲覧及び謄写（コピー）を認めるか否かのトラブルで訴訟。争点は、閲覧だけでなく謄写も認めるべきか、閲覧の範囲はどこまでか、の2点。当管理組合の規約では、「閲覧は可、謄写の規定はない」。

（福管連だより・208号より）
管理組合の会計帳票類の閲覧及び謄写（コピー）を認めるか否かのトラブルで訴訟。争点は、閲覧だけでなく謄写も認めるべきか、閲覧の範囲はどこまでか、の2点。当管理組合の規約では、「閲覧は可、謄写の規定はない」。

省エネシステム導入マンションに補助金制度開始

既存マンションも対象

経産省

別表1：共用部、専有部に設置する設備

共用部設備	専有部設備	メーターボックス内に設置
計測機器 モニター装置 制御機器 通信装置 制御用配管配線 など	電気メーター、ガスメーター など 監視用端末、ローカルサーバー など コントローラー、インバーター など モデム など 電気メーター、計測機能付分電盤 など 専用表示端末 など 制御機器 通信装置 制御用配管配線 など	メーターボックス内に設置 メーターボックス内に設置

ネジメントシステム」で、システムを導入し、マンション全体のエネルギー管理を行うのが「アグリゲータ」である。3月、一次探採事業者として「アグリゲータ」には6社が登録（別表2参照）。今後さらに事業者は増える。「アグリゲータ」はエネルギー使用状況により、共用部の照明やエアコンに使用する電力を制御。また専有部導入の条件や費用が異なるため、導入にあたっては、詳細を確認する必要がある。

既存マンションに導入を

排水管更生工事の決定版！
難しい横主管まで確実に塗装！～だから、高耐久で経済的～

モバイル・ハイブリッド工法 誕生！

吸引・ピグ・そして、あらたに開発された「回転噴射工法」で、難点であった横主管天井部を確実に塗装します。

- 1 専有部の研磨→ライニング 吸引工法
- 2 共用部立管の研磨→ライニング 吸引ピグ工法
- 3 共用部横管のライニング 回転噴射工法

（財）建築保全センター 技術審査証明 第1005号

管理組合の役員様
工法見学会を随時開催しております。ご希望の際は下記の電話番号までご連絡ください。

人・街・未来へ 住宅設備機器総合商社（株）小泉 グループ
いずみテクノス株式会社 URL: http://www.izumitechnos.co.jp

本社：〒167-8555 東京都杉並区荻窪4-32-5 埼玉営業所：〒353-0006 埼玉県志木市館2-7-4 志木べあもーる 横浜営業所：〒226-0021 横浜市中区北八潮町1103-1 千葉営業所：〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町217-1

■お気軽にご相談ください。
03-3393-2537 (FAX.03-3391-2424)

おかげさまで 10周年

建装工業株式会社
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

～ Total でご提案します ～

- ◇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

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



★ 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・防水・防カビ	日本ペイント(株)	品川区南品川 4-7-16 TEL03-5479-3613 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装システムまで幅広く対応が可能です。
	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場70ビル11F 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(株)	千代田区岩本町 3-11-13 TEL03-5821-7721 改修工事課	アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビシート等を手がける総合防水材料メーカー。集合住宅の防水改修について豊富なノウハウを持つ。
販材売料	化研マテリアル(株)	港区西新橋 2-35-6 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商社。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 ・ 塗 装 ・ 大 規 模 修 繕 工 事 (専 業 大 手)	中外商工(株)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、構造物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	南 海 工 業 (株)	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、耐震補強工事迄数多くの工事経歴をもち、責任施工の出来る会社です。
	日 本 産 業 (株)	中央区月島 4-4-4 日本産業ビル内 TEL03-5547-6611 (本社)	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(株)	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 (株)	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、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営業所で網羅する。
	(株)久野建装	小平市仲町 206-14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116 (代) ミヨヤ イイロ	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)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	建 装 工 業 (株)	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 (株)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)港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をアツメ最高の営業につながる」 ＜創業 70 周年を迎えました＞
	三 和 建 装 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.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い、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。
	シ ン ヨ ー (株)	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001・14001 に裏づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」「環境に優しいリニューアル」で快適性と機能性を追及し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	(株)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。 リフリート工法他総合改修工事。
	ヤマギシリフォーム工業(株)	(本社)品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 http://www.ymgs.co.jp/	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・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。
	(株)ヨコソー	本社／横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店/TEL03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて 100 年。私達は経験と実績を生かし、より良い品質をご提供する工事のプロフェッショナル集団です。
管給・排水設備	いずみテクノス(株)	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537 営業部 http://www.izumilining.co.jp	㈱小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で斯界席巻中！

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水設備(赤水対策他)	NPCパイプライニング協会	中央区銀座 1-13-13 中央大和ビル 日米レジン内 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もち、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。
	(株)神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 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良な工法を考へご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	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。
	建装工業(株)マンションリニューアル事業部	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担っています。
	タ マ ガ ワ (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscute.com E-mail: mail@ruscut.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』。審査証明取得の確立された技術でマンションの給水管を建替えまで延命！
	日本設備工業(株)	千代田区大手町 1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail: info-web@nihonsetsubi.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！当社は「技術審査証明」取得の給排水管更生技術「NT工法シリーズ」[Re-FLOW 工法]の開発元です。
	東京ガスグループ ト ー セ ツ (株)	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tosetz.co.jp	『DREAM工法』は、日本で初めて雑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。
	日本滌化化学(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (テクニカルセンター) 港区芝 3-28-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄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、採水に伺います。
	日 本 水 理 (株)	中央区新川 1-2-8 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門特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	(株)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ニング！ 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「FRP耐震ライニング」
	(株)マルナカ	(本社) 平塚市四之宮7-1-27 TEL0463-79-6161 (代) FAX0463-79-6160	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。
	加エメス ステンレス エメス カード	文京区本駒込 2-27-15JES ビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 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。
会管 社理	日本高層管財(株)	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。
丨エ タレ 丨ベ	SECエレベーター(株)	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	(株)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。
手サ ッ 摺シ	三 協 立 山 (株) 三 協 アルミ社	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
改玄 関 修扉	(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。
(結露窓)	(株)あけぼの通商 関 東 営 業 所	八王子市谷野町 814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	独自の高断熱ペアガラス「あんみつガラス」を開発！ 窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など環境にも優しい快適な暮らしをご提案します。

〈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自由にご利用下さい。

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/

NPO日住協の催し案内

<新任役員研修会>

マンションを取り巻く環境は、大きく変化しています。新たに管理組合の役員になれる方のために、研修会を企画しました。管理組合活動の基本的なことから、区分所有法などマンション法の理解、区分所有者の合意形成のカギを握るコミュニティの在り方、管理会社との付き合い方について、わかりやすくお話しいたします。

日 時 6月8日(土) 13時半～16時
会 場 NPO日住協本部(神田)
参加費 会員500円 一般1,000円
定 員 24名(先着順)

(プログラム)

- ①自立した管理組合を目指した管理会社との付き合い方
講師 川上 湛永(日住協会長)
- ②理事会運営に必要な区分所有法
講師 竹田 智志
(明治学院大学法学部講師)
- ③スムーズな組合運営と合意形成のためのコミュニティ
講師 吉崎 洋子(NPO日住協理事)

<各種相談会>

NPO日住協では、毎月定期的に各種相談会を開催しています。相談員は、一級建築士、弁護士などそれぞれの分野で一流の専門家です。ご利用には予約が必要です。電話でお申し込みください。

相談場所＝日住協事務所(神田)
会員管理組合＝無料
一般管理組合＝5千円

- 管理委託相談会
5月8日(水) 17時から
管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談
 - 管理組合運営相談会
5月16日(木) 17時から
管理組合の運営。理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック
 - 建物相談会
5月21日(火) 17時から
マンションの修繕(維持管理)、長期修繕計画、大規模修繕の相談など
 - 法律相談会
5月15日(水) 17時から
マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則についての相談
 - 設備相談会
6月12日(水) 17時から
給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修についての相談
- ☆参加申込みは下記NPO日住協へ



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

165管理組合(約6万5千戸)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44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 製麺会館3階
電 話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>

3・11風化させないために

津波被害等で2万人近くが亡くなった東日本大震災から、2年を過ぎた。

マンションでは、仙台で100棟余が、全壊の罹災判定を受けた。しかし、大地震への備えは、万全かといえ、

「あれだけの地震に耐えたのだから、大丈夫だろう」という雰囲気もある」とNPO東北管理組合連合会の鎌田会長は、懸念する。現地でも、3・11の風化がささやかれて

いる。そうした中で、分譲マンションの防災力を上げようと、

仙台市では、4月から、分譲マンションの耐震性や自主防災活動を、4つの星で評価する「防災力向上マンション認定制度」をスタート、管理組合向けに防災マニュアル作成の手引きを作成した。行政が音頭をとっての動きだ。

た。防災活動細則を定め、まずマンション内の組織づくりから始めた。

これは、426世帯から、各世帯1名が参加する。さらに、各棟の自主防災会があった。各階の開放廊下、つまりフロア防災グループが組織された。いつも顔を合わせるから、名前と顔が一致する。このフロア防災グループは、情報、救護、安否等の役割分担

が無料になります。
<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>



論 談
この中には、426世帯から、各世帯1名が参加する。さらに、各棟の自主防災会があった。各階の開放廊下、つまりフロア防災グループが組織された。いつも顔を合わせるから、名前と顔が一致する。このフロア防災グループは、情報、救護、安否等の役割分担

なる。3・11を契機に、防災対策に本格的に取り組み始める。

目指したのは、全員参加型が決まっている。だ。理事会の理事の一人を、

昨10月、フロアの責任者を始め全体会議を開いたが、組合、自治会、マンションの子供たちが通う小学校の校外委員が参加する。統括防火管理の下に、自主防災組織がある。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康

【A】
事件と同様の事実が裁判所で争われたことがあります(横浜地方裁判所平成22年11月29日判決)。当該事案では合理的な理由が

【Q】
私達のマンションでは各戸が1電力会社と契約をして電気の供給を受けています。この配線等の更新に際して、高圧受電設備を設置してA社と契約して一括受電し、そこから各戸に電気を供給することにしました。そうすることで電気料金も下がり、各戸の電気容量の選択の幅も広がるからです。総会では圧倒的賛成で決議されましたが、Yさんが反対しています。全戸が1電力会社との契約を解除してA社と契約しないといけないため、契約が進められません。どうしたら良いでしょうか。

【A】
ないのに一括受電の契約を拒否した組合員に対してどうすればよいのか

り、これによって受ける『共同生活上の障害は著しい』ものがあると認められる。さらに、被告は、従前から自己の見解に固執し、他の住民と協調して住環境の保全及び向上を図ることができなくなっているという点において、区分所有法6条1項に定める『建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為』に当たると解される。また、このような被告の態度によって、本件団地のほかの住民は、総会決議によって実行すること違反行為停止請求あるいは同法58条の専有部分使用禁止請求によって解決することはできない。以上によれば、本件は『他

の方法によってその障害を除去することが困難』な場合に該当するといえる。以上によれば、本件においては、区分所有法59条1項の競売請求の要件はすべて満たされていると認められる。」と判断しました。大変興味深い裁判例だと思います。

ただ、ここで注意して欲しいのは契約を拒否していることだけから「共同の利益に反する行為」であると判断しているわけではありません。傍線を引いたような事情を認めた上で59条による競売請求以外には方法がないと判断したものです。本件でもYの契約拒否の理由が合理的でないこと、これまでも非協力的な態度をとっていたこと、将来的にも話し合いの余地がないこと、Yを除外しては手続きが進まないこと等の事情があれば、59条による競売請求が認められる余地はあります。

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



ず、正当なものとは認められない。被告の本件工事への対応は、これによって本件工事を進めることができなくなっている。従前から自己の見解に固執し、他の住民と協調して住環境の保全及び向上を図ることができなくなっているという点において、区分所有法6条1項に定める『建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為』に当たると解される。また、このような被告の態度によって、本件団地のほかの住民は、総会決議によって実行すること違反行為停止請求あるいは同法58条の専有部分使用禁止請求によって解決することはできない。以上によれば、本件は『他

の方法によってその障害を除去することが困難』な場合に該当するといえる。以上によれば、本件においては、区分所有法59条1項の競売請求の要件はすべて満たされていると認められる。」と判断しました。大変興味深い裁判例だと思います。



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

公団公社中古住宅売買相場価格表 (東京／千葉／埼玉／神奈川)

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m ²)	価格(万円)
メトロハイツ東陽	東陽町	歩1分	S61	2LDKS	66.85	2,900
永山団地3-1	永山	歩8分	47	2DK	51.19	1,000
南砂住宅2号棟	東陽町	歩7分	49	3DK	61.97	1,500
愛宕団地	永山	歩17分	47	3LDK	62.10	650
豊ヶ丘2-1住宅	多摩センター	歩15分	53	2LDK	54.37	1,040
サニータウンにれの木	稲毛	歩13分	58	3LDK	65.85	730
幸町東住宅	千葉西	歩13分	45	3DK	48.85	500
磯辺東団地	検見川浜	歩6分	54	3LDK	69.75	880
千葉NT内野西団地	千葉NT中央	歩9分	59	2LDK	56.92	410
千葉NT内野南第二団地	千葉NT中央	歩18分	63	3LDK	77.68	690
三郷早稲田団地	三郷	歩18分	H2	3LDK	82.19	1,000
浦和パークハイツ	浦和	歩7分	S56	3LDK	74.50	1,300
新座団地	志木	歩8分	45	2LDK	48.85	580
若葉台第一住宅	若葉	歩13分	54	2LDK	63.00	580
南大和住宅	成増	歩8分	45	3DK	46.77	400
厚木毛利台ハイツ	本厚木	歩15分	53	3DK	60.88	490
野庭団地	上永谷	歩18分	50	2LDK	67.24	1,200
東寺尾住宅	鶴見	歩13分	43	2DK	49.81	400
大沢団地	橋本	歩10分	54	3DK	56.81	550
グリーンタウン宮の里	本厚木	歩26分	58	3LDK	79.40	890

※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/>

グループホームとは

5〜9人の少人数で共同生活しながら、入浴・排泄・食事等の日常生活上の世話、機能訓練を受ける施設。利用者は原則として、施設のある市町村に住む65歳以上の認知症要介護高齢者。

高齢者向け住宅シリーズ⑩

少人数のため馴染みの環境を作りやすく、認知症の人でも家庭的で落ち着いた雰囲気の中で、安心して暮らせることが特徴である。また、そのような環境の中で、食事の支度等、入居者が過去に体験したことのある役割を施設職員の手を借りながら行うことで、高齢者の失われた能力を再び引き出し、認知症の症状の改善や進行の防止を図る。原則個室で、利用料金は施設により異なるが、病院への転院が必要とな

集合郵便箱

白い梨の花

桜の花吹雪が4月の空に舞い降り、いつしか葉桜の季節となりました。千葉の掘込第3住宅横通りには「白井木戸公園」へ通じる桜並木路がある。先日の強風と雨ですっかり散り果て、葉桜と化した。向いの梨畑には今、白い花が咲いている。今年も美しい「幸水梨」の豊作のきさだ。そこで一句。桜散り 幸水梨の 白き花 (千葉・白井のナベさん 83歳男)

引越しいいさつ

この春から一人暮らしをはじめた娘は、新しく入居したマンションの部屋のお隣りに引越したの挨拶をしに行ったところ、なかなかドアを開けてくれないという。家の中には人がいる気配がするのにお隣りさんも女性の一人暮らしらしい。最近はお騒がせから、なかなかドアは開けてくれないものなすける。仕方ないから、ポストに引越した挨拶のタオルを投げ入れたという。「隣りに引越してきた〇〇です。よろしく願います」とメッセージを添えて。しばらく経ったある日、偶然、ドアの前でお隣りさんとお会いし、向こうから「こんにちは」と挨拶されたという。変な人だなんて良かった、安心して娘だが、お隣りさんの名前は知らないらしい。(東京・子69歳パート)

わたしの相棒

昨年、溺愛していた飼った猫が逝った。息を引き取る最期まで、体を起こして立とうとしていた姿が忘れられず、写真を見ては涙して暮らす日々だった。一人暮らしの私に10年間いつも寄り添ってくれたかけがえのない存在だった。先日、やはり猫好きの友人が野良の子猫を抱いてやって来た。私ももう年だし迷ったが引き取ってしまった。20年生きる猫もいるので、この子が生きている限り私も頑張らなくてはと、張り合ひも出てきた。もし私が先に逝くような事があつたら、娘に残された猫を引き取ってもらうように遺言しておこう。ちよびり(東京・子69歳パート)

保険の話

「万が一」のときの「支出」のつち、今回は住居費を見てみます。

「持家」であれば、住宅ローンが残っていないければ何も心配することはありませんし、住宅ローンが残っていないからと言って、嘘は止めません。これを告知義務違反」

生命保険を考える前に⑤

(支出 住居費)

▷20◁

ローン返済中に万一のことが起き、告知義務違反が発覚した場合、契約解除となりローンが遺族に残ります。遺族に支払能力がなければ、家を手放し、それでもローンが残れば支払いを続けなければなりません。(平成23年時点)です。(1年分の都市計画税+固定資産税+修繕積立金)×46・84年が目安となる保険金及び保険期間です。(AFP・TS)



スカイプやフェースブックとなると尻込みする向きも多いのでは。しかもPCは購入してもプリンター、LAN接続は、電気店、プロバイダーに申し込むと、かなりの費用がかかってしまします。そこで海老塚氏のユニークな取組みについて紹介します。PCの各種設定を相場の半額で行い(経済的な事情がある高齢者はさらに割引)、購入などの相談、講習など幅広く対応します。詳しくは、自宅(047) 456-7004またはホームページ <http://home-g8.itsec-on.net/ebizuka/> を見てメールで問合せを。(竹田智志)

【「集合郵便箱」投稿先】掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

第8回

マレーシア不動産視察・投資ツアー

マレーシア南部・ジョホールバル・巨大プロジェクト「イスカンダル計画」を視察してマレーシアの10年〜20年先を展望します。

ツアー企画主旨

- 海外不動産投資、特に現在マレーシア・クアラルンプールのコンドミニアム(日本ではいう区分所有分譲マンション)への投資をお奨めします。それは以下の様な理由によります。
1.キャピタルゲイン狙い…先進国日本では原則不動産投資によってキャピタルゲインを狙えません。リスクの高い新興国を避けて、先進国入りの確率が高いマレーシア、特に「中進国」のマレーシアへの不動産投資では自己資金ベースで「5年で5倍」もあり得ます。
2.リタイアメント後の人生再設計…65歳で完全年金した方、またそれに備える方々の人生再設計のための位置付けです。海外ロングステイとのセットも考えられます。
3.円高の活用…歴史的円高時代の下、今海外不動産は円ベースで考えると以前の割にもお得です。
4.自分年金の確保…将来の公的年金への不安から、自らの努力で自分の将来の「私的年金」を確保するというものです。
5.大地震・放射能からの避難…4年で70%とも言われる高確率の首都直下型地震、どこまで広がるか不安な放射能問題からの避難先としての海外不動産投資です。
6.国家破産対策…1000兆円の国の借金が、果して「アベノミクス」で乗り越えられるのか、今や自分の財産を「円」資産で持っていること自体リスクかも知れません。リスクの分散のための海外不動産投資を考えます。この約2年、私のツアーでは100名以上の方々がマレーシアへ行き、私も含めて約半数の方が実際にマレーシアマンションを買いました。
(株)ハート財産パートナーズ 代表取締役 林 弘明

4泊6日
2013年
6月29日(土)
7月4日(木)
宿泊ホテル:下記または同等クラス(5星)
クアラルンプール近郊:サンウェイ・リゾート・ホテル&スパ
クアラルンプール:シャングリラホテル
シンガポール:セント・レジスホテル
ジョホールバル:シスルホテル

★全日程添乗員同行、現地スタッフ同行

旅行代金 ¥298,000

申込締切:2013年5月10日(金)

旅行企画・実施/株式会社トラベルパートナーズ 観光庁長官登録旅行業第1623号(社)日本旅行協会正会員
〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町25-6 KCMビル2F TEL03-5645-3700 FAX03-5645-3775

企画/株式会社週刊住宅新聞社
〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL 03-5363-5810 FAX 03-5363-5815
www.shukan-jutaku.com

事業協力/ 株式会社ハート財産パートナーズ
〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-1-2 HAP西新宿ビル
TEL 03-3349-2901 FAX 03-3349-2902
www.hap.co.jp

マレーシアの不動産投資の魅力

- ①外国人の不動産購入は50万リンギット(約1,400万円)以上なら原則自由
- ②日本だけでなく、中国、中東などの潤沢な資金保有国からの投資も盛ん
- ③年5-6%と安定した経済成長、人口も堅調に増加
- ④高級コンドミニアムなど高級物件もまだ割安感
- ⑤定年後のセカンドライフに快適な一年を通しての温暖な気候、安定した治安

マレーシア(クアラルンプール)マンションで5年で5倍儲かる法

＜例＞
投資マンション2,000万円
自己資金 400万円
借入金 1,600万円
(HSBC香港上海銀行)
※事情により借入金比率が下がる場合もあります。

5年後売却	不動産の値上り	2,000万円	→	3,000万円	(1.5倍)
	借入金	1,600万円	→	1,600万円	同額
	自己資金分	400万円	→	1,400万円	3.5倍
	円安リンギ(マレーシア通貨)高	2013年 1リンギ=30円	→	2018年 1リンギ=45円	1.5倍

自己資金400万円×3.5倍×1.5倍=2,100万円

※上記の内容は単なる予想であり、こうなることを保証するものではありません。

資料請求 ※詳しい資料をご希望の方は、FAXにてお申込み下さい。

FAX 03-5363-5815

氏名	会社名	TEL
住所		FAX

★ホームページからも資料閲覧できます。今すぐアクセス!!
<http://www.shukan-jutaku.com>

検索→週刊住宅

2013年(平成25年)
5月5日(日)

☆第368号☆

快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。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	マンション管理フェア案内
2面	新マンション事情、工事事例
3面	情報INDEX、省エネ補助金
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	タエコ物語、ぐんまちゃん家他
7面	住み替え情報、集合郵便箱

玄関のない家 土間の可能性

「第29回住まいのリフォームコンクール」特別賞作品

昨秋「第29回住まいのリフォームコンクール」特別賞を受賞した。リフォームコンクール」の、また、土間コンクリートの大胆な活用による（公益財団法人 住宅リ空間設計と性能の向上なフォーム・紛争処理支援センター主催）で入賞した作品を紹介。

本事例は、玄関で靴を脱ぐという発想を脱却し、住宅金融支援機構理事長



土間を活用した広々とした明るいリビング



リビングへ明るい空間がひろがる。物をのりまきつ、チンまで運べる。また、将来の子供のための広く使えるよう、フラットな土間がリビングのソファで脱いだり、履いたままキッチンにも行く。LDKも

ピカの物より、古く味わいのあるものの方が心地がいい。そんな暮らしがしたくて、築38年のマンションを購入し、リフォームを行った。

（設計の工夫）

マンションの玄関は暗くて狭い靴を脱ぐ所。どのマンションも同じこの問題を改善するため、玄関を無くす試みをした。玄関扉を開けると土間がリビングからキッチンへと延びていく。LDKも

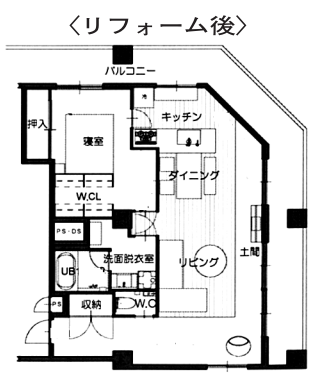
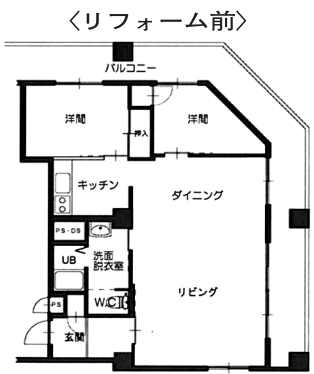
間も準備。（特に配慮した事項）窓際の土間によって、冬は窓からの日射で土間が蓄熱し、夏は土間のひんやりした涼しさを得る（パッシブソーラー）。

土間と太陽光を生かした「パッシブ手法」は省エネ設計技術として戸建住宅で活用されている。それをマンションリフォームに取り入れた。「蓄えたい熱をできるだけ逃がさない」ために、オーダーのインナーサッシで温熱性能を向上。防音・遮音性能も向上。

（施主の感想）

カフェのような落ち着いた空間で、友人を呼んでのホームパーティをよ設計・施工（株式会社）RE:FACTOR

Y



「都市の緑3表彰」応募開始

管理組合からの応募も大歓迎

都市のみどりを推進する3つのコンクール

公益財団法人都市緑化機構は、これまで実施してきた3つの顕彰・表彰事業①「緑の都市賞」（みどりを守り育てる活動や事業の実績を募集）②「緑の環境デザイン賞」（みどりを創る計画を募集）③「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」（特殊空間の優れた緑化技術を募集）を、あわせて、『都市の緑3表彰』と冠銘して、全国の市民活動、企業の環境活動をさらに支援し、都市の緑を推進していく。これら事業には、第一生命保険(株)及び住

由紀さおり



響きに厚みと透明感、声は良いが、響きに欠け声量もないという歌手もいますが、彼女の声の特徴は声のよさに加え、響きがよいことです。特に大きな声を出すわけではないのですが、とても響きがよく、しかも心地よいのです。

その声が、世界各地で聴く人々を魅了したのです。彼女の声の響きは「倍音」が普通の人よりも多くあることにより、声に透明感があるのに厚みのある響きです。

「夜明けのスクエイト」は、それらのよさが現れている歌ですから、今度彼女の歌を聴くときにはそのあたりに注目をして聴くと理解が深まるはずです。

（服部 伸一 エッセイスト・写真家）

各賞の表彰及び副賞

各賞	緑の都市賞	緑の環境デザイン賞	屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール
表彰	内閣総理大臣賞 (1点) 国土交通大臣賞 (3点) 都市緑化機構会長賞 (3点) 奨励賞 (若干)	国土交通大臣賞 (2点) 緑化大賞 (3点)	国土交通大臣賞 (2点以内) 環境大臣賞 (2点以内) 日本経済新聞社賞 (2点以内) 都市緑化機構会長賞 (2点以内) 都市緑化機構理事長賞 (数点)
副賞	市民団体への顕彰金 記念プレート贈呈	助成金800万円/件 記念プレート贈呈	記念プレート贈呈

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

マンションすまい・る債

マンションすまい・る債は、マンション管理組合の大切な修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理をサポートするため、住宅金融支援機構が、国の認可を受けて発行する債券です。

マンション管理組合の皆様へ
機構が修繕積立金をお預かりします。

募集口数
100,000口

(募集口数を超える応募数の場合は抽選)

応募受付期間

平成25年
5月20日(月)～10月10日(木)

※応募受付期間終了後の応募につきましては、一切受けかねますのであらかじめご了承ください。
住宅金融支援機構 お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル

お問い合わせ先
資料請求先

＜平成25年5月末まで＞
一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。
0570-0860-23

＜平成25年6月以降＞
平成25年6月以降は、通話料金無料でご利用いただける番号に変わります。
0120-0860-23

- ・営業時間 9:00～17:00(土日、祝日、年末年始は休業)
- ・ご利用いただけない場合(PHS、海外からの国際電話などの場合)は、次の番号におかけください(通常料金がかかります)。電話:048-615-2323
- ・月曜日や祝日明けはお電話が混み合っており、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。
- ・お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承ることを目的として、録音させていただきます。

インターネットでの資料申込みや「マンションすまい・る債」の詳細はこちら

<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

マンションすまい・る債の特徴

0.266%

- 平成26年2月に発行する債券の場合の満期時年平均利率(税引前、10年満期まで預けた場合)
税引後は、0.2121%(小数点第5位以下切捨て)となります。
毎年1回定期的に利息をお支払します。発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップします。
- 利付10年債。年1回(2月予定)、定期的に利息をお支払します。
各年にお支払する利息額は、年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です(利息には源泉分離課税が適用となり、税金を差し引いた額をお支払します。)
- 1口50万円。複数口申込みOK!
積立口数は、マンション全体の修繕積立金額の範囲内の口数まで可能です。
- 同一口数で継続して積み立てる場合、最大10回(毎年1回)連続して行うことができます。※満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
- ✓お預かりした積立金は、住宅金融支援機構法により、機構の財産からの優先弁済権が規定されています。
元本や利息の支払は機構の財産から民法の規定による一般の先取特権の次に優先的に弁済されること独立行政法人住宅金融支援機構法で定められています。また、預金保険の対象外で、政府保証は付いていません。
- ✓修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。
中途換金は1口単位(50万円)で、買入手数料はかかりません。
- ✓債券は、機構が無料で保護預りします。
債券が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないように機構が無料で保管します。
- ✓積立てされた管理組合には、マンション管理情報誌のお届け・セミナーへの参加等の特典がございます。

※反社会的勢力と関係がある管理組合は、この制度をご利用できません。