

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・郵便振替 00120

-2-59596 © 禁無断転載・複製

第376号*

2014年(平成26年)

1月5日(日)

www.mansion.co.jp/



あけましておめでとうございます



NPO日本住宅管理組合協議会
理事長 上地 光男



リーベスト東中山ステーションフロント管理組合
理事長 永楽 秀樹



つつじが丘ハイム管理組合
理事長 下川 雅士



NPO日本住宅管理組合協議会
会長 川上 湛泳

お陰様で日住協は45周年

皆様におかれましては、清々しい新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

おかげさまで、皆様に支えられ育まれてNPO日住協は、本年設立45周年を迎えます。この一年を、これまでの歩みを真摯に検証し、管理組合による管理組合のための団体として進むべき将来を明らかにしていく年と位置付け、活動してまいります。

日住協の強みは豊富な課題解決事例の蓄えと多面的な処方箋にあります。本年も皆様と共に。

日住協とタッグで大規模修繕

当リーベスト東中山ステーションフロントは築14年を迎え、第1回目大規模修繕工事が今秋着工予定です。日住協様、大規模修繕委員、理事会と協力タッグで、住民の皆様に満足して頂けるように邁進します。

その後、長期修繕計画の見直しも控えています。理事会運営は、対応範囲も広く、大変ですが、とてもやりがいがあります。

住民の皆様が参画しやすい理事会にすることが、私のミッションだと考えております。

日住協のアドバイスに期待

築約40年を越える当マンションの大規模修繕工事にあたり、設計事務所・施工業者選定や住民への各種説明会等でNPO日住協のご支援を頂き、いよいよ本年1月からの着工となりました。大規模修繕工事は一通過点であり、むしろ様々な価値観を持つ方々が暮らすマンションでの、今後の円滑な管理組合運営のあり方が課題では、と考えています。引き続き、NPO日住協からの運営面での種々のアドバイスに期待するところです。

ダイナミックな活動を展開

日住協は、千葉市の稲毛3丁目団地の集会所で、発会式を挙げてから、ことし45周年を迎えます。よくぞここまで来たという思いより、これからが、勝負という気持ちです。11年前にマンション管理適正化法ができてから、管理会社が一段と力をつけ、マンション管理士の動きも活発化しています。環境は一変しました。それに対して、管理組合団体らしく徹底して管理組合の側に立ったダイナミックな活動を展開したい、と決意しています。

マンションを元気にする会社 P・C・Gテクニカです。

P・C・Gテクニカはおかげさまで今年50周年を迎えます。

これからも20年保証の「排水管ライニング」で
皆様のマンションを元気にして参ります。

P・C・G工法の実演展示会とパンチ佐藤トークショーのご案内

(東京会場) 東京ビッグサイト西ホール
2014年5月30日(金)～6月1日(日)
「朝日住まいづくりフェア・
マンション快適管理フェア」

(東京会場) 東京ビッグサイト東1ホール
2014年6月18日(水)～6月20日(金)
「R&R 建築再生展」
※お土産をご用意してお待ちしております。

〈排水管ライニングのトップランナー〉
株式会社 **P・C・Gテクニカ**

首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市中天白区原1丁目1204番地(P・C・Gビル)
国交大臣許可特定建設業/資本金1億1千万円(グループ連結)

電話 03-3440-6401(代)
FAX 03-3440-6402
http://www.pcgtxas.co.jp

50th
P・C・Gは50周年

謹賀新年
平成二十六年



P・C・Gイメージキャラクター
元氣配達人
パンチ佐藤

新マンション事情

〈73〉

昭和40年代に公団分譲が独壇場の時に、質より量と言われ、画一的な建物のデザイン、南面均等配置、建物ごとの規格住宅型が主流であった。通常商店舗は分譲団地の外に計画された。大規模団地では建物の高さの違いごとに管理組合が分れてきたから、単棟であれ、複数棟であれ長期修繕計画を立てる際に大きな障害は少なかった。住宅管理の公平性を担保する上ではまことに都合が良かった。

ところが民間分譲が増えるに連れて、収益最大化を図る目的で、1棟内に多様な住宅型が混合し、立地によって店舗や事務所が併設された。さらに敷地形状、高さ制限、方位に合わせた多様な形の住棟デザインが増えた。大規模超高層マンションでは豪華なラウンジ、宿泊室、展望室、プール、図書室、フィットネス空間を用意し、さらにフロントサービスを多様化することでリッチな夢の気分を与えた。

近年大規模化によること、複合化すること、情報化すること、管理の場ではより専門的な知識・技術と豊富な経験が要求されるに至った。自主管理は例外化し、管理会社への依存度を高めている。管理業務が複雑化している上に人間関係の疎

管理会社なしでは管理できないマンションが増えている 高層化・巨大化は住民組織を無力化する

松本 恭治

遠化が進行しているから仕方ないが、ただし委託しても問題が全て円滑に処理される訳ではない。近年の大規模開発では専門家の知識や経験だけでは乗り越えにくい区分所有法上の盲点が次々増えて来たからである。

分譲マンションの修繕実施は分譲棟と非住宅棟に分れる場合などである。ただし棟数の認定が困難な場合も生じる。構造的に独立して居ても、階段エレベーターが片方に無ければ棟として独立は不可能である。では両方にあったら2棟と認定する場合は状況次第で解釈が分かれやすい。

大規模化するとAの事例が増加する。多少の高低差なら費用の差を無視できるが、超高層と低層のタウハウスで戸当たり修繕費用を均等化していた事例がある。これはどの高低差でなくとも、高層混合は意外と多い。多くはごんぶり勘定である。Cの事例は市街地再開発事業で多い。問題になるのは衰退しつつある地方都市に建つ場合で、テナントが撤退した後、長期空きスペースとなった場合である。管理費等の長期滞納が起きたら上の良い。(つづく)



ハラス管理の修繕実施は分譲棟と非住宅棟に分れる場合などである。ただし棟数の認定が困難な場合も生じる。構造的に独立して居ても、階段エレベーターが片方に無ければ棟として独立は不可能である。では両方にあったら2棟と認定する場合は状況次第で解釈が分かれやすい。

工事事例 すすき野第三住宅(横浜市青葉区)

住戸内給排水配管その他改修工事について

有限会社トム設備設計 町田 信男



廊下の床を外しての給水管、給湯管の撤去作業

確認を行い、その結果をもとに基本計画を作成しました。

◆修繕積立金を住戸内専用設備改修工事に使用しました。これは、修繕時期の違う管材があっても、住戸内立入工事を1回で済ませ居住者の在宅負担を少なくすること、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができるとする規約改正で、専有部分の工事に修繕積立金を充てることを可能としました。

◆リフォーム済み住戸対応 31年を経年し水場周りの戸が60%以上あり、建設時の仕上げ材と違う材料で行われた住戸が殆どでした。今回は建設時の現状復旧ではなく、現在の現状復旧での改修工事として総会で承認されました。公平性の観点から原状復旧という方もいます。管理組合ヘリフォームを提出し承諾後に自費で行っていることを原状のままの方に理解して頂き修繕積立金で改修工事を行いました。

◆共用設備と住戸内設備を一緒に工事

今回の工事では、共用排水管と併せて専有給水管・給湯管・排水管・ガス管の更新(取替)を行いました。これは、修繕時期の違う管材があっても、住戸内立入工事を1回で済ませ居住者の在宅負担を少なくすること、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができるとする規約改正で、専有部分の工事に修繕積立金を充てることを可能としました。

◆下階天井内排水配管の床仕上げ工事

すすき野第三住宅の浴室防水はアスファルト防水(在来工法)です。防水のやり替えを行うと3週間程度の工事期間と入浴ができないことがわかり、排水管改修に伴う防水改修は断念しました。そこで、洗面・洗濯排水の床仕上げに伴いユニットバス化(床下排水)への対応として浴室間隔まで排水管を配管して、将来接続用配管を行いました。当然今回の工事では、自費負担でユニットバスを導入した住戸では将来接続用配管に接続しましたので、下階天井内排水配管の工事は行っていないです。

工事は昨年8月20日のお盆明けからスタート。住戸内立ち入り工事期間は8月20日から12月28日。材料の不足や、内装工事業者の入れ替えなどがあつたが、全戸の工日程を崩すことなく終了したことは、実績のある施工会社を選定した結果が良かったと判断します。



洗面所天井に更新された上階の配水管

すすき野第三住宅住戸内給排水配管その他改修工事

〈設計・監理〉

有限会社 トム設備設計

神奈川県横浜市南区榎町1-18
清水ビル
TEL 045-744-2711



給排水管など配管設備更新を実施したすすき野第三住宅

〈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

謹賀新年

本年もよろしくお願ひします

(アメニティクライアント一同)

- あけぼの通商(株)
アブラ造園(株)
いずみテクノス(株)
SECエレベーター(株)
SMCリフォーム(株)
NPCパイプライン
グ協会
(株)大場造園
(株)大阪ガスリノテック(株)
(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)久野建築
(株)グラック
(株)経済調査会
(株)京浜管鉄工業(株)
(株)ケミテック
(株)建設塗装工業(株)
(株)建築工業(株)
(株)サカクラ
三協立山アルミ(株)三協
アルミ社
三和建築(株)
ジャパン・エンジニア
リング(株)
独立行政法人住宅金融
支援機構
昭石化工(株)
シンヨー(株)
積水化学工業(株)
(株)ソエジマ
東光園緑化(株)
(株)ダイフレックス
(株)太平洋エンジニアリ
ング
(株)大和
(株)タキロンマテックス(株)
(株)田島ルーフィング(株)
(株)タマガワ
(株)中外商工(株)東京支店
(株)電設工業
(株)トーセツ
(株)トレッドショーオーガ
ナイザーズ(株)
(株)南海工業(株)
(株)並木樹脂
(株)日本経済新聞社
(株)日本高層管財(株)
(株)日本産業(株)
(株)日本漆化学(株)
(株)日本水理(株)
(株)日本設備工業(株)
(株)日本総合住生活(株)
(株)日本ハウズイング(株)町
田支店
(株)日本ビソー横浜支店
(株)日本ペイント(株)
(株)日本防水工業(株)
(株)P・C・Gテクニカ
(株)フジビルサービス(株)
(株)マルナカ
(株)柳島寿々喜園
業(株)
ヤマギシリフォーム工
業(株)
(株)ヨコソー
渡辺物産(株)
(五十音順)



平成26年

情報INDEX

- ★中古マンション、値上がり続く 割
安感で人気 首都圏は10カ月ぶり高
水準。(11/22日本経済)
★多摩ニュータウンで移動販売 京王
電鉄が食料品などの移動販売を開始
した。(11/26毎日)
★最高6億円のマンション、南麻布に
完成 N T T都市開発が建設「ウェ
リス有栖川」。(11/28日本経済)
★空き店舗で介護予防 埼玉県和光市
は、急速に高齢化している市内団地
の空き店舗に高齢者の健康相談など
を行う拠点施設を設置する方針。拠
点施設は西大和団地内の空き店舗に
設ける。(11/28東京)
★団地ヤギ、雑草完食し任務終了 都
市再生機構が町田山崎団地での実証
実験終了。2カ月間で5000㎡の雑草
をほぼ食べ尽くした。(11/29読売)
★埼玉県住宅公社、ルームシェアを初
導入 まずは公社賃貸住宅「新座四
季タウン」の1室を貸し出す。
(12/2日本経済)
★穴吹興産、中古マンション買い取り
サイトを開設 物件を買い取って賃
貸収入を得るほか、入居者の退去後
にはリフォームなどを施して再び販
売する。(12/3 日本経済)
★U R 神奈川地域支社、大規模団地・
洋光台団地を活性化 第1弾にJ R
洋光台駅前広場の改修の基本設計に
入る。多世代が交流する拠点も整備
する。(12/5 日本経済)
★老朽マンション売却・解体へ税優遇
政府・与党は古いマンションの売却
と解体をしやすくする税優遇の検討
に入った。(12/6 日本経済)
★被災マンション、敷地売却決議…同
意8割初適用 「東仙台マンション」
(1974年築)で売却を決議。これま
で行方が分からない区分所有者がい
たため売却できなかったが2013年6
月被災マンション法が緩和されて可
能になった。(12/9 読売)
★老朽マンションの売却・解体、税優
遇盛 税制改正大綱には1981年以
前のマンションを旧耐震基準のマン
ションを丸ごと売る場合、所有者の
譲渡所得にかかる税率を低くする。
建替えやオフィスビルへの転用を促
す。また、マンションを丸ごと売る
には住民全員の合意が必要だが、住
民の合意要件を8割に引き下げる方
針。(12/13日本経済)



災害に負けないマンションライフ

防災ハンドブックを作成

ライポート西洋防炎ハンドブック表紙

「もっとたくさん欲しい」という要望が

入居者からあ

ったほか、誰

にも大事で、

かつ必要な

ものため、誰

「さばすねつと」内に

今月から管理組合ごとの

「管理組合ホームページ

」を開設した。

同ホームページでは、

理事会・総会議事録やカ

レンダー(設備の点検ス

ケジュールやゴミの収集

などの管理組合や入

居者にとって欠かせない

情報を閲覧できるほか、

震災対応マニュアルも閲

覧できる。

震災対応マニュアルは

大京グループで作成した

もので、各管理組合がマ

ニキュールを作成できる

よう、多様なフォーマッ

ト書式になっている。

また「緊急時設備取扱

説明書」も掲載。

先の震災時、マンショ

ンの諸施設が地震のため

一時的に使えなくなった

が、被害が広範囲に及ん

だため復旧に時間がかか

った。このことを教訓に、

管理組合自身で比較的簡

易に復旧できる設備の説

明書を掲載した。

同社は、既に「さば

すねつと」に加入してい

る全管理組合の理事会に

サービス提案し、今月

中旬をめどに、一斉にサ

ービスを開始する。

災害発生時、被害を最

小限にとどめ、居住者の

身の安全を確保するに

は、居住者の備え「自助

」と居住者間の助け合い

「共助」が必要不可欠と

考える同社は、マンショ

ン内の「自助・共助」の

実現に向けた支援と対策

を提供している。

また、同社のマンショ

ン向けの防災支援サービ

ス「マンション内被災

生活」実現プログラム」

は、生活者が頭で理解す

るだけでなく、マンシ

ョン単位で学び、蓄えて

行動する具体性が評価さ

れ、2013年度グッド

デザイン賞を受賞した。

【新社長】

三和建設株式会社

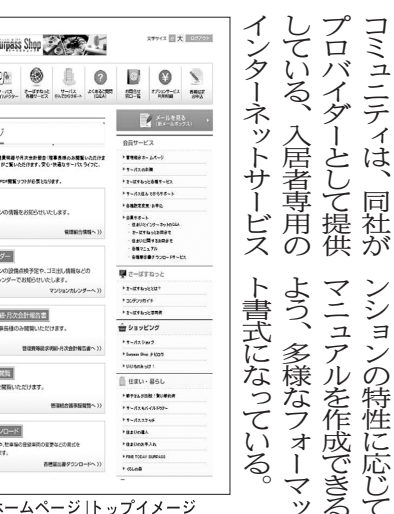
(東京都西東京市)は、

11月28日付で中興司氏

が代表取締役社長に就

任した。

防災ハンドブックを作成
ライポート西洋防炎
は、2012年、防災ハ
ンドブック「災害に負
けないマンションライフ」
を作成した。
2012年以前、同社
は要望のあった管理組合
を個別にサポートする形
で防災対策を行うことは
あったが、全社的な取り
組みとして防災対策を行
うのは初めて。
きっかけは先の震災
時、同社自身も被災者と
なり、交通機関の混乱な
急時の連絡先を記載でき
ない「自助」と「共助」
のほかに、必要な情
報が掲載されている。
同ハンドブックは既に
全戸に配布済みだが、緊
急時の連絡先を記載でき
ない「自助」と「共助」
のほかに、必要な情
報が掲載されている。



「管理組合ホームページ」トップイメージ

単に復旧できる設備の説
明書を掲載した。
同社は、既に「さば
すねつと」に加入してい
る全管理組合の理事会に
サービス提案し、今月
中旬をめどに、一斉にサ
ービスを開始する。
災害発生時、被害を最
小限にとどめ、居住者の
身の安全を確保するに
は、居住者の備え「自助
」と居住者間の助け合い
「共助」が必要不可欠と
考える同社は、マンショ
ン内の「自助・共助」の
実現に向けた支援と対策
を提供している。
また、同社のマンショ
ン向けの防災支援サービ
ス「マンション内被災
生活」実現プログラム」
は、生活者が頭で理解す
るだけでなく、マンシ
ョン単位で学び、蓄えて
行動する具体性が評価さ
れ、2013年度グッド
デザイン賞を受賞した。

防災キャンペーン
マンション管理会社の防災対策
でもあって、管理組合や
入居者への対応が遅れた
ことから、いざという時
には、管理組合や入居者
自身が災害対応にあたれ
るよう、同社内のサー
ビス向上委員会がハンド
ブックを作成した。
内容はいざという時
に、まずは自分の命を守
り、そしてお互いに助け
合う「自助」と「共助」
のほかに、必要な情
報が掲載されている。
同ハンドブックは既に
全戸に配布済みだが、緊
急時の連絡先を記載でき
ない「自助」と「共助」
のほかに、必要な情
報が掲載されている。

防災の専門企業が
防災対策を提供
丸紅コミュニケーション(株)、
東京建物アメニティサポ
ート(株)両社のグループ会
社(丸紅、東京建物)と
三菱地所(株)が共同出資
して設立した、(株)つな
ぎネットコミュニケーション
ズは、両社の受託管理
マンションや、その他の
マンションへ防災対策を
提供している。
同社は当初、マンショ
ン専用インターネット接
続サービス「e-man
sion」を提供する会
社として設立。防災に関
連するサービスとして
は、ネットインフラを利
用した緊急地震速報サー
ビス「SCOOP(スク
ープ)」を提供してい
たが、サービスを導入して

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

ここが
違う

回転
噴射
装置

横主管

(財)建築保全センター 技術審査証明 第1005号
特許 第5270768号、第5313852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 横浜市緑区北八潮町1103-1 千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

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

110周年

建装工業株式会社

～ 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

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



★ 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・防カ水	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 営業1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め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	千代田区内神田 2-6-6 第2柴田ビル3階 TEL03-3525-4244 FAX03-3254-7742	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適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.ruscut.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」
加エメ・ステンレス 会管 社理 イエ タレ ーベ 工電 事気 手サ ッ 摺シ 改玄 関 修扉 (結露窓)	(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。
	ジャパン・エンヂニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15 JES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。
	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。
	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。
	(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。
	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
	(株)ケミテック 「玄関扉徹底改修工法」	横浜市区上川井町 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。
	(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	枠はそのままガラスのみを交換できる「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

申込み・問合せ ☎ 03・5256・1241

NPO日住協の事例研究セミナー

Brillia多摩ニュータウン
(旧諏訪2丁目住宅) 見学会

日 時 2月1日(土) 13時半～16時

場 所 Brillia多摩ニュータウン
東京都多摩市諏訪2-14

参加費 無料

集合場所 小田急永山駅改札口外側
京王永山駅改札口外側
(両駅に案内人がいます)

集合時間 13時10分

建替え戸数で、全国一といわれる多摩ニュータウンの諏訪2丁目住宅建替えが昨年10月25日、竣工した。戸数は640戸から1249戸へとほぼ倍増、既に4期にわたる販売は、いずれも即日完売した。14階建4棟、11階建3棟、計7棟の高層マンション「Brillia多摩ニュータウン」に生まれ変わった。マンションの敷地内を自由に通り抜けるほか、オープンカフェ、クリニック、高齢者支援施設など地域へ開かれたマンションづくりが特徴です。2011年9月に建替え工事に着工し、昨年11月から入居者の引っ越しが始まった。今回、建替え工事の説明及び外観・施設などの見学を行います。

主 催 NPO日住協本部

NPO日住協東京都支部

協 力 諏訪2丁目住宅マンション建替組合

NPO日住協の事例研究セミナー

川口サマリヤマンションの
排水管改修工事
困難な課題に取り組んだ事例紹介

日 時 3月1日(土) 13時半～16時半

会 場 川口総合文化センター
(川口リリア) 11階 大会議室

交 通 京浜東北線川口駅。西口歩1分

参加費 会員500円 一般1500円

定 員 50名 先着順

(プログラム)

①川口サマリヤマンション管理組合概要
川口サマリヤマンション管理組合
理事長 永井 忠昭 氏②過去のズサンな排水工工事の来歴
川口サマリヤマンション管理組合
副理事長 藤川 佐恵子 氏③給排水管設備更新工事着手までの歩み
川口サマリヤマンション管理組合
理事長 永井 忠昭 氏④設計の基本コンセプトと工事の概要
(株)スペース・ユニオン

代表取締役 藤木 亮介 氏

主 催 NPO日住協埼玉県支部

協 力 川口サマリヤマンション管理組合、(株)スペース・ユニオン、
京浜管鉄工業(株)後 援 埼玉県、川口市、埼玉県マンシ
ョン居住支援ネットワーク

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

前述のように目的の範囲内として許されたとしても、転売先を限定しないで、継続的に自己競落と転売を行えば、「業として行う」に該当する可能性が高くなるのでその点は注意が必要だと思います。

規約を改め、女性理事を増やす環境の整備を

本欄で「女性理事長、支えたい」を掲載した。反響のなかに、内容を歓迎しつつも、「趣旨には賛成だが、うちの規約では区分所有者でない女性には理事資格がないが…」との声も寄せられている。たしかに標準管理規約に準拠した管理組合では、多くの女性が区分所有者でないことによって、役員資格がないことになっている。そこで、今回は、「女性理事を増やす環境整備」に関し、「管理規約の改正をすすめる必要性」を考えた。また、マンションの登記は、圧倒的に夫名義になっている。なかには、共働きで半分ずつ資金を出しているのに共有ではなく夫単独の名義のところさえある。しかし、マンションにいる時間は、働いている女性の場合もふくめて、妻の方が夫より長い場合がほとんどである。

い。だから、管理組合の理事や理事長は、もしかしたら女性の方が適任ではないかという。でも、それほど言い過ぎで



また、理事会業務を、家事の延長としてとらえれば、区分所有者でないことはそれほど差しきわらないと思われる。現に、家事の範囲での家の支出は、民法でも夫婦の区別なくできる。管理規約で、役員を「(そのマンションに住む)区分所有者の配

はなから。一部に女性の能力を云々する向きがまだまだあるようだが、最近の知事や市長への女性の進出などに見られるように、実際にポストについてみれば、そういう危惧に根拠のないことは明らかだろう。

また、金銭事故などが起きた場合に区分所有者でなければ責任がとれないではないかと主張も聞かれる。しかし、事故を起こすような時には、区分所有者であっても住戸には抵当がついていて資産はマ

インスというのがほとんどの場合の実情で、区分所有者だから責任がとれるなどという主張には根拠がない。(論説委員会)

また、理事会業務を、家事の延長としてとらえれば、区分所有者でないことはそれほど差しきわらないと思われる。現に、家事の範囲での家の支出は、民法でも夫婦の区別なくできる。管理規約で、役員を「(そのマンションに住む)区分所有者の配

はなから。一部に女性の能力を云々する向きがまだまだあるようだが、最近の知事や市長への女性の進出などに見られるように、実際にポストについてみれば、そういう危惧に根拠のないことは明らかだろう。

また、金銭事故などが起きた場合に区分所有者でなければ責任がとれないではないかと主張も聞かれる。しかし、事故を起こすような時には、区分所有者であっても住戸には抵当がついていて資産はマ

インスというのがほとんどの場合の実情で、区分所有者だから責任がとれるなどという主張には根拠がない。(論説委員会)

また、理事会業務を、家事の延長としてとらえれば、区分所有者でないことはそれほど差しきわらないと思われる。現に、家事の範囲での家の支出は、民法でも夫婦の区別なくできる。管理規約で、役員を「(そのマンションに住む)区分所有者の配

はなから。一部に女性の能力を云々する向きがまだまだあるようだが、最近の知事や市長への女性の進出などに見られるように、実際にポストについてみれば、そういう危惧に根拠のないことは明らかだろう。

また、金銭事故などが起きた場合に区分所有者でなければ責任がとれないではないかと主張も聞かれる。しかし、事故を起こすような時には、区分所有者であっても住戸には抵当がついていて資産はマ

インスというのがほとんどの場合の実情で、区分所有者だから責任がとれるなどという主張には根拠がない。(論説委員会)

NPO日住協と会員相互の親睦会開催

「春の交流会」

NPO日住協とその会員管理組合、賛助会員とアメニティクライアントなどの企業、それぞれ相互の親睦をはかることを目的とした恒例の春の交流会を開催します。

期日 2月25日(火) 15時から
会場 お茶の水 ホテルジュラク

※お申込み案内等は別途、各会員に通知いたします。

謹賀新年

本年もよろしく

お願い申し上げます。



NPO日本住宅管理組合協議会

△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。電話で日住協までお申し込みください。
相談場所 日住協本部
会員管理組合 無料
一般管理組合 5千円

●管理委託相談会
1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
●法律相談会
1月15日(水) 17時から
マンション運営上の法律、区分所有法・管理規約・細則についての相談
●管理組合運営相談会
2月20日(木) 17時から
管理組合運営、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
1月17日(金) 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
●設備相談会
2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・改修等についての相談

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から

競売物件の落札者がいない場合、
管理組合が落札して転売できるか

担当している石川貴康弁護士が裁判で争った事件があります。

この裁判は管理組合法人が滞納者に対して59条の裁判を提起して、さらに競売を申立て、専有部分を自ら落札(購入)して転売する旨の決議が管理組合の目的外行為にあたることを理由に当該総会決議の無効確認を求めた裁判です。

新潟地方裁判所長岡支部(平成25年6月14日)の判決は「管理組合法人の目的の範囲内の行為は建物並びにその敷地及び附属施設の管理という目的を遂行する上で直接又は間接に必要な行為を行うことも含まれる」としたうえで「管理費等の適切な徴収は、建物の管理保守や維持のための財政的基盤を維持する上で必要不可欠であり、被告(管理組合法人)の目的として行っていることや買受希望者が現れない場合という限定が付されていない限り、管理組合が自ら転売することは管理組合法人の目的の範囲内の行為として認められることになり。」

なお、石川弁護士から聞いたところでは、本件裁判では管理組合が専有部分を第三者に転売することは宅地建物取引業法に違反することも主張していたようですが、この点は証拠から明らかでないとして厳密には判断されなかったようです。皆さんもご承知のことと思いますが、免許がなければ「宅地建物取引業」を行つことはできません。無許可でこれを行つと刑事罰が課されます。

「業として行う」と言えるかは取引の対象者や取引の目的、取引の態様、取得経緯、反復継続性等を総合考慮して判断されます。

前述のように目的の範囲内として許されたとしても、転売先を限定しないで、継続的に自己競落と転売を行えば、「業として行う」に該当する可能性が高くなるのでその点は注意が必要だと思

また、金銭事故などが起きた場合に区分所有者でなければ責任がとれないではないかと主張も聞かれる。しかし、事故を起こすような時には、区分所有者であっても住戸には抵当がついていて資産はマ

インスというのがほとんどの場合の実情で、区分所有者だから責任がとれるなどという主張には根拠がない。(論説委員会)

また、理事会業務を、家事の延長としてとらえれば、区分所有者でないことはそれほど差しきわらないと思われる。現に、家事の範囲での家の支出は、民法でも夫婦の区別なくできる。管理規約で、役員を「(そのマンションに住む)区分所有者の配

はなから。一部に女性の能力を云々する向きがまだまだあるようだが、最近の知事や市長への女性の進出などに見られるように、実際にポストについてみれば、そういう危惧に根拠のないことは明らかだろう。

また、金銭事故などが起きた場合に区分所有者でなければ責任がとれないではないかと主張も聞かれる。しかし、事故を起こすような時には、区分所有者であっても住戸には抵当がついていて資産はマ

インスというのがほとんどの場合の実情で、区分所有者だから責任がとれるなどという主張には根拠がない。(論説委員会)

また、理事会業務を、家事の延長としてとらえれば、区分所有者でないことはそれほど差しきわらないと思われる。現に、家事の範囲での家の支出は、民法でも夫婦の区別なくできる。管理規約で、役員を「(そのマンションに住む)区分所有者の配

はなから。一部に女性の能力を云々する向きがまだまだあるようだが、最近の知事や市長への女性の進出などに見られるように、実際にポストについてみれば、そういう危惧に根拠のないことは明らかだろう。



新春読者プレゼント！

20名様

「動物のふれあいカレンダー
2014／LOVE365」

三菱電機ビルテクノサービス株式会社



三菱ビルテクノサービスのオリジナルカレンダー「動物カレンダー2014」を今年もプレゼント！動物の夫婦、親子、仲間同士のふれあいや愛情表現を通してコミュニケーションの素晴らしさをつたえます。デザイン性、機能性とともにより高い評価を得ているオリジナルカレンダーです。キタキツネ、ライオン、シマウマ、マウンテンゴリラ、オウサマペンギン、ホッキョクグマ、チーター、キリン、ニホンザルなどの野生動物の美しい写真が感動的です。

10名様

創業19世紀末、南イタリア名門生産者の
「エクストラ・ヴァージン・オリーブオイル」

株式会社ベル・グスト



創業が19世紀末、伝統を誇る名門生産者・クレメンテ社が、南イタリアのあふれる陽光のもとで育てたオリーブを、手摘みと伝統的な製法でつくりあげた良質なエクストラバージン・オリーブオイル。金色がかった緑にかがやく色調は、豊かなオリーブを育んだ大地を思い起こさせてくれます。今回、良質の少し熟したオリーブからつくられる「ディオメーデ」と、D.O.C.製品（D.O.C.=保護原産地呼称限定製品）の「レ・マンフレディ」の2種類から、500mlを10名様にプレゼント！ベル・グスト（<http://www.belgusto.jp>）からの提供です。写真は「レ・マンフレディ」。お届けする種類はお任せください。

アルファ米、カンパン、五目豆、カロリーメイト、保存水
「オリジナル非常食セット」

中央理化工業株式会社

消防・防災の中央理化工業（株）です。アルファ米3種、保存水3本、缶入りカンパン2缶、五目豆缶詰1缶、カロリーメイト1箱をセットしました。

約5食分のオリジナル非常食セットです。

保存期限2015年2月～2017年9月までの品物をセットしました。この2,000円相当のセットを2名様にプレゼント致します。

どうぞ本年もよろしくお願い申し上げます。

2名様



窓ぎわに取りつけるだけ、窓ぎわあったかい
「冷氣ストップパネルL」

株式会社ニトムズ

窓ぎわで冷却された空気の対流をブロックし、足もとに流れ込む冷気をシャットアウトします！窓ぎわの温度を約1.5～2.5℃アップさせます。軽くて軽量、どんなお部屋にもフィットするシンプルなデザインです。窓枠に立てかけ、特殊着脱テープで簡単に固定するだけで取り付けできます。掃き出し窓にはLサイズ、腰高窓にはMサイズがあります。今回Lサイズを5名様にプレゼント。

（Lサイズ＝高さ55cm、幅204cm）（取付例→）



5名様



1名様

納豆専用の鉢であなただけの納豆を
「納豆鉢セット」

茨城マルシェ



茨城県のアンテナショップ「茨城マルシェ」からは、笠間焼の「納豆鉢セット」をプレゼント。納豆専用の鉢に薬味皿、カップ、納豆専用の醤油がセットになっています。

納豆鉢は底を丸くし、持ち手を付ける事で、かき混ぜやすく、注ぎ口を広くすることで、出来上がった納豆が出し易くなっています。

5名様

相続対策を考えるきっかけに
「家族で話すHAPPY相続」

週刊住宅新聞社刊



「相続対策はほとんどが生前でないとできないということを知ってもらいたい。」

弁護士、司法書士、税理士、ファイナンシャル・プランナー等々20名のスペシャリストがおくる相続対策本の決定版！

スペシャル特典として巻末に「エンディングノート」付録付き。

「この本を読んで、家族間で円満な相続に向けた話し合いの場ができればこれに優る喜びはありません。」—はじめにより

災害用トイレの革命！いつものトイレを災害トイレに
「ほっ！トイレタブレット(10回分)」

株式会社セイエンタプライズ・セイショップ事業部

災害時、簡易トイレを使えますか？災害時は誰もがストレスを感じるもの。そんなときこそ、普段通りの生活が大切なのです。

「ほっ！トイレタブレット」なら、いつも使っているトイレにビニール袋と薬剤を入れておくだけ。使用後は薬剤の殺菌作用で臭いも無く、ゴミ収集開始後、そのまま袋ごとゴミに出すだけ。

(<http://www.seishop.jp>)

3名様



工事単価がわかる価格情報誌
「積算資料ポケット版マンション修繕編2014」

一般財団法人経済調査会

マンションの大規模修繕工事、維持管理に必要な日常点検・調査診断から建築工事・設備工事・外構工事まで全てを網羅した価格情報誌。多様な改修工事事例と詳細な工事単価を掲載。特集は「バリューアップ改修」。省エネ、防犯・防災、耐震、バリアフリーをテーマに施工事例、工事費を紹介。その他豊富な見積り事例をもとにした分析結果も掲載。今号から全国助成金制度一覧を掲載。

建築工事研究会編、2013年10月発行（年1回発行）

A5判約550頁／定価2,800円（税込）

5名様



新春読者プレゼント応募方法

上記の商品をご希望の人は、はがきかFAXにて、①希望する商品名（「オリーブオイル」「動物カレンダー」「冷氣ストップパネル」「オリジナル非常食セット」「納豆鉢セット」「家族で話すHAPPY相続」「積算資料ポケット版マンション」「トイレタブレット」）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、下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。FAX 03-3667-1808

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

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)
車返団地	武蔵野台	歩8分	S50	3DK	48.99	1,300
町田山崎団地	町田	バ15分	51	3DK	58.03	750
大島3丁目団地	大島	歩5分	45	3DK	54.81	1,800
光が丘パークタウン大通り南	光が丘	歩6分	59	3DK	65.56	2,450
亀戸2丁目団地	亀戸	歩7分	44	3DK	51.81	1,400
サニータウンにれの木	稲毛	バ10分	58	3LDK	65.80	650
村上団地	村上	歩18分	51	3DK	51.18	450
大山口住宅	西白井	歩7分	55	3LDK	76.88	800
清水口第一住宅	西白井	歩5分	54	3LDK	84.78	600
磯辺西団地	検見川	歩6分	54	3LDK	75.11	800
新栄町団地	新田	バ13分	49	3DK	51.42	450
三郷早稲田団地	三郷	バ18分	61	3LDK	75.28	1,000
野火止団地	志木	バ12分	55	3LDK	75.86	850
みずほ台住宅	みずほ	歩7分	54	3LDK	68.62	900
かわつる三芳野団地	鶴ヶ島	バ6分	57	4LDK	97.21	800
ビッグヒルズ新栄台コンフォール21	飯能	バ6分	H06	3LDK	79.48	1,100
長津田団地	長津田	歩10分	S42	3DK	53.12	850
港南台こまどり団地	港南台	歩7分	53	3LDK	67.68	2,500
洋光台南第二団地	洋光台	歩10分	45	3DK	48.85	1,050
森の里ベルフォーレ	本厚木	バ23分	H01	4LDK	97.90	1,400

※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/>

借上制度を利用して住み替えを実現

住み替えを検討する時、長年住み慣れた自宅を売ることに抵抗を感じる人もいるだろう。そんな時には、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上制度」を検討してはいかがだろうか。

同制度は、機構が住宅を借り上げ、同機構が入居者も募集し、入居者が決まれば賃料が住宅所有制度を利用できるのは757

50歳以上の住宅所有者で、利用期間は住宅所有者とその配偶者などが死亡するまでの「終身型」、期間を決める「期間限定型」の二つがある。

「終身型」を選択しても、入居者との契約は三年毎に確実に契約が終了する「定期借家契約」のため、契約期間満了後は自宅に戻れることも、自宅の売却もできる。

同機構の問合せ先は、電話03-5211-0757

集合郵便箱

男の料理教室に参加

私は食べるのが好きだ。料理をしている姿を見ることも好きだ。なのに自分で作ったことは少ない。そんな自分を反省していたところ、市報で『中高年男性料理教室』の募集があった。スクに応募する。

当日集まったのは60(清瀬市・彦太郎62歳)

そんな自分を反省していたところ、市報で『中高年男性料理教室』の募集があった。スクに応募する。

当日集まったのは60(清瀬市・彦太郎62歳)

昨年海外旅行きて、今年はどうな年に無理をせず慌てず騒がず何事もなるようにしかたらないものと悟り切ったような心境と日々健康でありたいというのが私の唯一の願いです。努力とか頑張るとかは若い頃の事と思自然体が一番としているのです。昨年を振り返ってみれば想定外の楽しいことが飛び込んできてくれた年だったようです。

一番びっくりはヨーロッパ縦断鉄道20日間の旅でした。まさかこの歳でこんなに長くとは思ったが、友人の誘いに二つ返事でのった。このことを妹に話したら旅行の足し

せないおもてなしが嬉しいひなびた古来からの名湯だ。身も心も癒された。とこめは隠れ肥満返上だ。毎年の検診で隠れ肥満と言われ続けて7年。11月の体脂肪検査で数値が27.3%になっていた。我が目を疑ったが正しい。嬉しい。嬉しかった。さて今年は、どんなパツピーやサプライズが私を待っているだろうか。(千葉市・ゆり66歳)

【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、アミニティ編集室「集合郵便箱」係、EAX03-3667-11808

Mrs.タイコのマンション物語

タイコslife

新しい年を迎えました。今年一年、実り多いものでありますようにお祈り申し上げます。

春には、消費税が引き上げられます。景気はどうなるのでしょうか。生活は苦しくなるのでしょうか。心配は、絶えませんね。でも、私は生来楽家な人なので、お金の計算が得意でないのに、怒られそうだけれど、どうにかなるかな?とも思っています。実際、消費税が初めて導入



我マンションも高齢化が進み
ディサービスの送迎車が停車
安心して暮らせる社会を望む

の問題は、この先どうなっていくのでしょうか。日本はますますの高齢社会になり、13年後には、人口の20%近くが後期高齢者になり、私自身も前期高齢者となり、年金生活者となっているかと

惑を掛けずに生活出来るかなと考え、不安になってしまいましたが、起こっていない事を思い悩んでもしかたがないかな。今を着実に幸せに過ごすことも大切です。我マンションは、高齢化が

かわつるグリーントウン新鶴団地
給排水改修工事
コンサルタント会社募集

所在地 埼玉県鶴ヶ島市南町2-1-21
建物概要 RC造 5階建 10棟 280戸
入居年度 昭和59年(1984年)
工事概要 給排水共用部分/専有部分の改修
予定工期 平成26年6月~27年12月
応募条件 ①首都圏に事務所があること②担当技術者は1級管工事施工管理技士及び一・二級建築士または施工管理技士の資格を有すること
応募方法 工事経歴書、会社概要案内、有資格技術者数リスト、その他の書類をA4ファイル一冊にして提出
提出場所 かわつるグリーントウン新鶴団地 管理組合 (TEL049-286-7264) 〒350-2215埼玉県鶴ヶ島市南町2丁目 1-21号
提出期限 1月31日(金)15時必着
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

小豆沢サンハイツ
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 板橋区小豆沢4-14-9
建物概要 SRC造、8階建、住戸80戸 附属棟、S55年竣工
設計監理 (有)柴田建築設計事務所
工事概要 外壁等躯体補修、外壁塗装・防水改修、他
予定工期 H26年8月~27年1月末
応募条件 ①首都圏に本・支店のある特定建設業建設業者②過去5年以内に分譲集合住宅大規模修繕を5件以上元請。但100戸以上又は工事請負金額5千万円以上③現場代理人にマンション大規模修繕現場管理10年以上経験の有資格者2名技術者常駐。
応募方法 下記書類をA4ファイルにして2部提出。下記URLから応募要領書入手。<http://shibata-co.cs ide.com/azusawa/>
①見積参加願書・大規模修繕工事実績表(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 ①小豆沢サンハイツ管理組合(管理室TEL03-3966-7710) 〒174-0051板橋区小豆沢4-14-9 管理室気付
②(有)柴田建築設計事務所(TEL03-3827-3112) 〒113-0022 文京区千駄木3-2-35KMビル202
提出期限 1月31日(金)15時必着(問合せ不可)
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

リーベスト東中山ステーションフロント
大規模修繕工事 見積参加会社募集

所在地 船橋市東中山2-6-5
建物概要 SRC造地上11階・塔屋1階・地下1階建、191戸、H12年竣工
工事概要 仮設、ケレン・洗浄、外壁等躯体改修・止水、タイル補修、シーリング、壁面・鉄部塗装、バルコニー等防水、金物等、オプション工事等
予定工期 H26年8月~27年1月
応募資格 ①特定建設業許可を有し、資本金、総合建設業・管理会社は5億円以上、改修専門業者は1億円以上②売上・工事完成高が年間30億円以上(過去3年間平均)③経営事項審査でY評価が600点以上④戸数200戸以上の集合住宅修繕工事の元請施工実績が、過去3年以内に5件以上⑤請負金額2億円以上の集合住宅修繕の元請施工実績が過去3年以内に5件以上⑥千葉県又は東京都に本社・支店・営業所⑦一級建築施工管理技士、又は一級建築士が計5名以上⑧工事中集合住宅の実績10年以上の有資格者が現場代理人常駐
提出書類 ①見積指名参加願(書式自由)②会社概要(指定書式: mizu shiro@mansion.or.jp 水白宛に請求)③会社案内・沿革④経営事項審査結果通知書
提出期限 1月16日(木)必着
提出先 下記HPに掲載
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

どうぞご利用ください 施工会社募集の 掲載は無料です。

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

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

(問い合わせ先)
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

2014年(平成26年)
1月5日(日)

☆第376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	新年のごあいさつ
2面	新マンション事情、工事事例
3面	情報INDEX、管理会社防災対策
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
7面	住み替え情報、集合郵便箱他

「第30回住まいのリフォームコンクール」入賞作品

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催

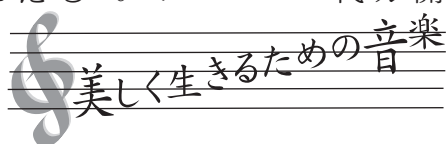


国土交通大臣賞
「社員寮→区分所有型コーポラティブハウス」
役割を終えた社員寮をコーポラティブハウスに変身させた作品。居住者が事業主体となり、豊かで個性的な住戸がつくられた。また、事業を通して居住者同士のコミュニティが形成された。

昨秋、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催による「住まいのリフォームコンクール」の入賞発表があった。応募総数612件の中から、特別賞4作品をはじめとする入賞37作品が選ばれた。戸建てとマンションの応募数の比は3対1で、マンションは153件。マンションの平均築年数は24年。同コンクールは全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募り、住まいとして優秀な事例について建築主(施主)・設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者に紹介することにより、住宅リフォームの促進を図ることを目的としている。特別賞の4賞は、
◎国土交通大臣賞 〃
「社員寮→区分所有型コーポラティブハウス」(持家共同建、大阪府) / (株)松建グループ
◎公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞 〃
「連島の家」(持家一戸建、岡山県) / 設計/塚本雅久建築設計事務所、施工/久建築設計事務所、施工/久建築設計事務所、施工/久建築設計事務所
◎一般社団法人住宅リフォーム推進協議会会長賞 〃
「共同住宅におけるパッシブデザインの定石を目標としたエコリフォーム」(持家共同建、千葉県) / 設計/みつデザイン研究所、施工/ (株)金正

8人の吹奏楽部

審査員をも感動！
吹奏楽好きの筆者が近年驚いているのが、わずか10名足らずの吹奏楽部の存在です。島根県太田市立大田第三中学校吹奏楽部は全日本吹奏楽コンクールの小編成の部に出場を続けており、2013年8月に開催された2013全日本吹奏楽コンクール島根県大会において、26団体中「金賞・代



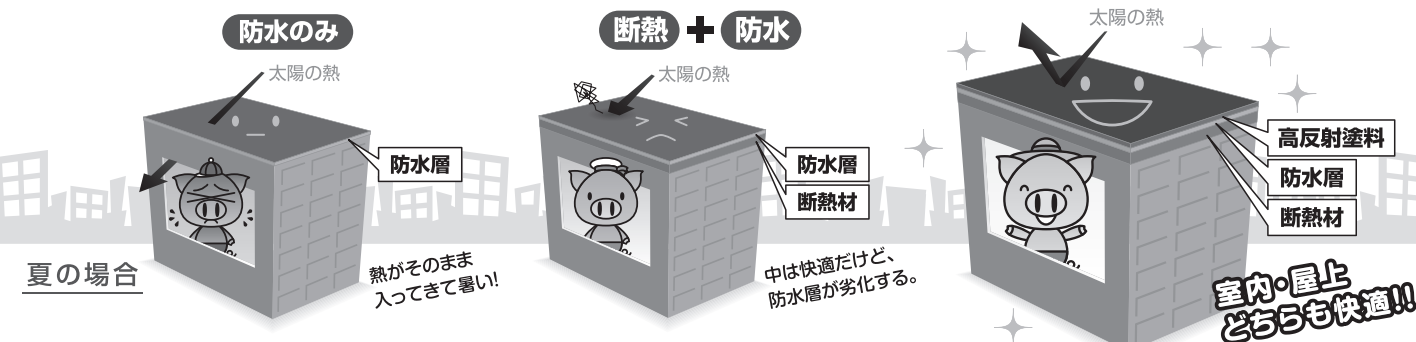
らしく、音楽性も豊かです。楽器の持ちかえもスムーズ。演奏では時に、1人でいくつかの楽器を操るパフォーマンスがあり、とても楽しい芸だと感心をするのですが、吹奏楽団でそれをやるのは、今まではパーカッションを担当する大太鼓、小太鼓、シンバルなどを掛け持ちするのは当たり前になりました。フルートとピッコロもそうです。しかし、大田第三中学校吹奏楽部の部員たちは、トランペットとホルン、ユーホニアムとチューバなどの楽器を次々と吹きこなし、演奏します。しかも上手いのです。彼女たちは、心から音楽が好きで、かなり能動的に練習に取り組んでいることが想像できます。来年も、彼女たちの八面六臂の活躍を期待したいものです。
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



一般社団法人住宅リフォーム推進協議会会長賞
「共同住宅におけるパッシブデザインの定石を目標としたエコリフォーム」
パッシブデザインにより快適な生活を目指したリフォーム。北側の冷気を防ぐ建具や三方向通風、断熱材の使用など多くの工夫が盛り込まれている

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。ご意見、ご相談は本紙編集室へ。
TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

断熱 + 防水 + 遮熱 の組合せで
居住者と建物に確かなメリットを!



屋上防水の改修時がチャンス!

サーモコントロール断熱改修

- 3つのメリット
- 1 高い省エネ効果
 - 2 防水層の寿命の安定
 - 3 コンクリート温度安定

全国防水改修工事業団体連合会 <http://www.bousuikaisyu.com/>
田島ルーフィング株式会社 <http://www.tajima-roof.jp/>

サーモコントロール断熱改修
施工例

改質アスファルトシート防水(ガムクール)



断熱

防水

遮熱

サーモコントロール断熱についての詳しい内容は
サーモコントロール断熱

WEBでさらに
くわしく!
動画でもっと
わかりやすく!

