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386号★
２０１４年（平成２６年）
11月5日（水）
www.mansion.co.jp/

実家のたたみ方
マンションでは…

急速な高齢化を受けて、地方にある親の実家を処分する考え方やノウハウを紹介した「実家のたたみ方」の本が話題だ。ビジネス週刊誌が取り上げたほか、会社のたたみ方などの特集まで組まれ、たたみ方ブームの観がある。同書は、田舎の実家、つまり一戸建ての住宅を主題にしているが、都会に圧倒的に多いマンションのケースはどうなのか、マンションのたたみ方を調べてみた。

たたむ実家は右肩上がり

空き家は全国で８１０万戸といわれ、自治体で対応に取り組む事例が多くなっている。親が亡くなって実家が残ったが、相続問題がこじれ、そのままにされるケースがかなりの比率を占めるとされている。住宅を取り壊し更地にすると、住宅用の土地では固定資産税が6分の1という特例が外されるため、空き家にしたままというケースだ。

著者の千葉利宏氏（住宅・不動産ジャーナリスト）は、札幌市に住む父親が高齢化し、実家をたたむことを初めて真剣に取り組んだことが執筆の動機という。千葉氏によれば、高度成長期に都市化が劇的に進み、田舎に親や実家を残し、都市部に移動した人は、東京圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）に住む人の3割が他県出身、大阪圏、中京圏では2割とされ、東京圏では１千万人、３大都市圏では１７００万人と推計される。このうち１１００万人は出身県に戻らないとみられるほか、大都市圏に住み着いた子供が、親を都会の高齢者施設に入居させるケースもふえ、ますます田舎の実家をたたむ時期が刻々と迫っているとされる。

一方、死亡数は、高齢化で増え続け、２０１０年で年間１２０万人、２０３０年以降は、１６０万人台で推移すると予測されている（国立社会保障・人口問題研究所の推計）。

葬儀やお墓の需要が増え、高齢者の住居が市場に放出されるほか、相続や実家をたたむことは避けて通れない、と千葉氏は予測する。

子にとっては、実家を相続するか、売るか、賃貸かの選択を迫られる。親が死亡してからの手続きは葬儀、相続、遺品整理など専門業者に依頼することが多くなる。一戸建ての場合、不動産登記の確認、土地の評価、固定資産税のことなど多岐にわたる準備が必要で時間もかかる。

たたむのは、マンションの方が有利？

一方、マンションの場合は、一戸建てに比べ、特別な制限もないため、ずっと容易とみる専門家が多い。相続、売却、賃貸のケースがあるが、親のマンション処分では、売却がもっとも多いとみるのは不動産業のハイネス管理㈱（新宿区西新宿）の重盛政幸社長だ。同社長は、全日本不動産協会東京都本部理事で、全国の不動産の動向に詳しい。

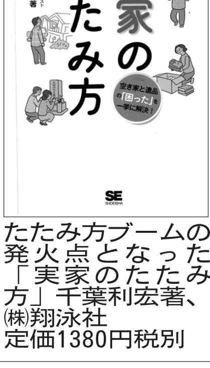
「相続人も、50代、60代の高齢の方が多いから、賃貸は面倒とみて、売却を依頼されることが一番多いですね。同じ築40年の一戸建てと比べると、同じ築40年でもマンションの売却は、十分に容易で、流通市場に乗る。事務所にするか住宅にするかの制約はあるが、売却では全く制限がないですから」と指摘する。同社は東京を中心に６５００戸のマンションも管理しているが、「管理組合が機能しているから、計画修繕もきちんと行われている。雨漏りしたらそのたびに修繕するという戸建てのほうが経年劣化しやすい。マンションの方が賃貸も含めて大きなマーケットですね」と強調する。マンションの場合、売却でも賃貸でも、取引相場が地域によって安定しているのも、処分の目安が立てやすいのがメリットだろう。

ただ、生前に親とともに「終活」の準備をするなどの事前準備を周到に行うことの必要性は、マンションでも同じだ。

2年ほど前から、相続による売買の相談が、増えてきたというのは、同社の石渡哲也・資産管理部長。相続の場合、相続人が複数いて、売るという主張と置いておきたいという意見がぶつかり合意形成されずに時間がかかる場合がある。また、都内の物件でも、相続人が地方に住むケースが多いという。一人暮らしのお年寄りで、日ごろ病気がちの老人のほうが、民生委員が日ごろ注意しているから情報が早くつかめるが、通院もしていない元気な人のほうが、突然の異変に気が付かないケースが多い、という。

マンションのたたみ方で、千葉氏は、今年12月に施行される改正マンション建替え円滑化法を注目する。改正法は、旧耐震マンションの建替えを促す狙いだが、建替えができない場合は、５分の４の特別決議で敷地の売却が可能で、区分所有者が分配金を得ることになる。

重盛社長も、老朽マンションで、敷地が広く住民も超高齢化しているケースは、時間のかかる建て替えではなく、敷地を売却して分配金を得る方が有利と判断するのではないか。事実、その準備をしているマンションもある、と指摘する。



たたみ方ブームの発火点となった「実家のたたみ方」千葉利宏著、㈱翔泳社
定価1380円税別

アベリア
（スイカズラ科）

マンションの花木

干ばつ、病害虫、排気ガスに強く、初夏から秋深くまで花をいっぱい咲かせます。今年は例年以上に多くの花を咲かせ続けています。

〈主な記事〉

◇新・マンション事情　2面
◇日住協45周年シンポ報告　2面
◇マンション再生特集　3面
◇管理組合お役立ちメンテナンス企業ガイド　4面
◇日住協催し案内　5面
◇論談・建替え不成立に見る　5面
◇マンション法律Q&A　5面
◇みどりの質問受付けます　6面
◇タエコさんの生活エッセイ　6面
◇読者投稿欄　7面
◇シックハウスと健康⑧　8面

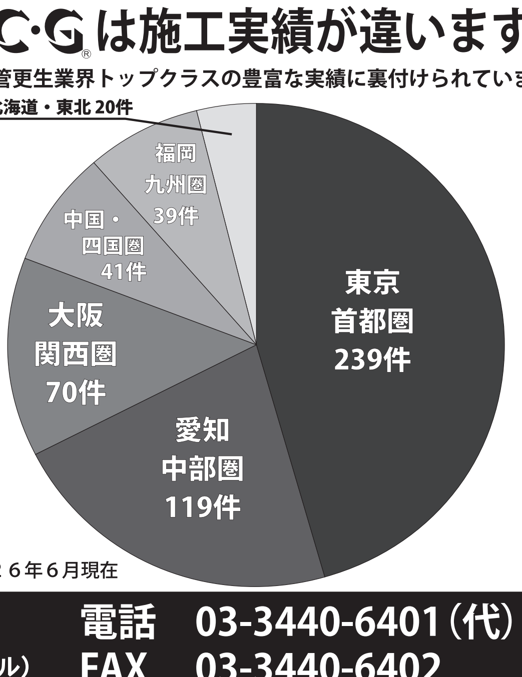
マンション関連の動き

- 機械式立体駐車場の事故再発防止策をまとめた「ガイドライン」を公表／国土交通省
- 個人情報保護法に関する説明会を11月に開催／埼玉県
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業で追加公募／国土交通省

硯滴

八さん、熊さんにご隠居さんといえば江戸の長屋の世界だ★長屋は借家で借主のご隠居さんが管理人を兼ねている★戦後かもっと後かに、こうした木造長屋形式の建物で境界の壁を共有にして区分所有する例が現れた★敷地も屋根ももちろん個人所有だ。なかには他に共有の井戸や炊事場が別にあったかもしれない★戦後すぐに建てられたこの種の建物が残っている★そういえば戦後十年あまり経った大阪では二戸一文化住宅という共同住宅が盛んに分譲されていた。原理は長屋と同じだ★その長屋式建物が改築期で、裁判になっている★一つは中間の住戸を撤去して自分の土地に独立の住戸を建てた例、二つ目は更地にして明け渡せとの判決で中間の住戸だけを壊してよいかどうかの争いだ★両方とも他の区分所有者に影響を与えるからダメとなった。当然ではあるが、面白い判決だ。

品質保証 No.1 20年保証
20年保証の排水管更生／枝管分岐部更生で
マンションを元気にする会社
P·C·Gテクニカです。
20年保証は高品質の証明です。

既設管の中にFRP管を成形
本管も枝管分岐部もFRP仕上げ！
枝管分岐部を切らずに再生！
ロボット施工
P·C·Gは施工実績が違います！
（排水管更生業界トップクラスの豊富な実績に裏付けられています）
〈排水管更生施工実績〉


平成２６年６月現在
※この他、（一社）P·C·G協会会員の施工実績も多数有ります。
〈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／名古屋市天白区原1丁目1204番地（P·C·Gビル）
工事部／神奈川（横浜・平塚）・埼玉・名古屋・大阪・福山
電話　03-3440-6401（代）
FAX　03-3440-6402
http://www.pcgtexas.co.jp

新　マンション事情　〈83〉

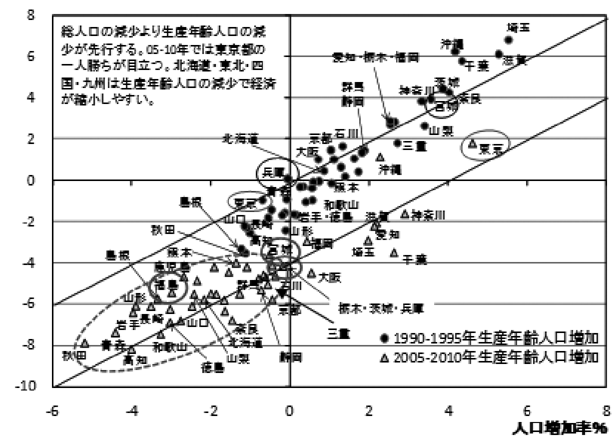
生産年齢人口の減少が意味するところ
東京一極集中の脆弱さ

松本　恭治

都道府県別の生産年齢人口を人口増加率別に90～95年、05～10年の2時期を図で比較した。いくつかの特徴が見られる。90～95年では①人口減少は13自治体にとどまり34地域で増加した。特に東京都を除く大都市圏の埼玉、千葉、茨城、神奈川、滋賀、宮城、沖縄（7地域）が増加の先頭に立っていた。大阪、京都、兵庫は東京大都市圏に比べると人口そのものは停滞しているが、このうち兵庫の場合は大震災直後で一時的に人口が落ち込んでいる姿と解釈してよい。震災がなかった85～90年の人口増加率は2・4％で、大阪府0・8％、京都0・6％に比べて格段に高かった。②最大の人口減少県は島根県であるが、マイナス1・2％である。③人口減少率と生産年齢人口減少率はほぼ比例していた。

一方0～10年では前述の傾向とは異なった傾向が見られる。①9自治体が増加するに留まり、38自治体が減少した。②生産年齢人口が増加したのは沖縄県と東京都に限定された。③人口増加率に比べて生産年齢人口増加率は4％程度低い値になった。これはいずれの県も高齢者の人口増加が著しいためである。④この状況下で東京都は総人口・生産年齢人口ともプラスに転換している。まさに東京の一極集中であるが、地方の県は少子化で、送り出す余力は今後低下する。90～95年での人口増加の先頭集団8地区の内茨城、宮城の2県の落ち込みが激しい。茨城県は東京からの人口溢れだしが減じたこと、宮城県は東北全体の経済の停滞を反映している。④最大の人口減少県は秋田県でマイナス5・2％である。

ところで、阪神淡路大震災が起きたのは1995年で、兵庫県は一時的に人口減少したが、元の状態に戻ろうとする復元力はあった。日本全体が人口増加し、生産年齢人口も同じように増加した。一方2011年の東北震災では宮城県、福島県、岩手県は人口減少だけでなく、生産年齢人口の減少が加速しつつあるから、震災がなかったとしても経済環境は悪化していた。地域復興の余力は兵庫の震災時に比べて格段に弱い。復興が長引くほど生産年齢人口が減少していくのだから、復興は延期もしくは達成困難になる恐れが強い。生産年齢の人口減少率が高いほど、県民の高齢化と県民所得の低下が同時進行する。すると分譲マンションの中古価格は低下する。特に点線で囲まれた県では深刻だ。非木造共同住宅の空き家化は既に進行中で、分譲マンションの空き家化も現実の問題となりつつあるようだ。マンションの選別はますます強化される。低所得者に特化したマンションは問題を多く抱え込む。それが少数派から地域によっては多数派に変貌する。人口の減少による諸問題は、今後各方面で雪だるま式に膨らむ。東京の一極集中は地方の衰退を土台にして成り立っている。但し、東京に若者が集中しても就業形態は不安定だから、未婚・晩婚、子供を持てない夫婦が増えている。地方の再生が急務だが、そこで仮に地方再生が功を奏したら、今度は東京の社会・都市構造が崩れる。滅失・更新困難な単身用・小規模家族用の高層マンションが多数空き家化する。特に東京都心部はその懸念が強い。あちら立てればこちら立たずだ。更に出生率を上げても社会の生産に貢献するには20年近くかかる。（つづく）



都道府県別の90～95年、05年～10年の人口増加率％別生産年齢人口増加率％　（国勢調査結果の再集計より作成）

築30年１００万戸時代
高経年マンションの新たな管理の方向を考える
ＮＰＯ日住協が設立45周年を記念してシンポジウムを開催

ＮＰＯ日住協（川上湛永会長）は、10月24日、日比谷コンベンションホールにて「設立45周年記念シンポジウム」を開催した。当日は、用意された２００席が埋まる盛況で、高経年マンションの新たな管理について、活発な議論が交わされた。その概要をお届けする。

「未踏の道だが道筋をつけたい」

基調講演に先立ち、ＮＰＯ日住協の川上会長は主催者代表挨拶で、「日住協設立当初は建物管理に関する蓄積も少なく、外壁塗装等について諸専門家を集めて研究し、成果を上げてきた。高経年マンションの問題も先人が歩いた道はなく、これから切り開く問題である。未踏の道で困難だが、建物管理の道筋をつけてきたように、これからの道筋をつけていきたい」とあいさつした。

基調講演

「管理組合の積極的・経営的管理とは」

続いて、早稲田大学法科大学院教授・日本マンション学会副会長の鎌野邦樹氏が「これからのマンションの管理と再生」と題し講演を行った。

講演では、高経年マンションを老朽化させない方策を「建物の長寿命化」「時代のニーズに応じた改修」「マンションの終末、締めくくり」の３つに分けた。

「建物の長寿命化」のためには、大地震の発生が予測される中、人命尊重の立場から、耐震化対策の必要性を強調。

また「時代のニーズに応じた改修(例・省エネ、高齢者への対応等)」は、改修が共益にかなうと考えられるものは、区分所有法の決議要件の緩和も考えられると論じた。

「マンションの終末・締めくくり」とは、耐震改修して長寿命化を図り、かつ時代のニーズに応じた改修を行っても、かけた費用分の効果が見込めない場合、人口減少・市街地が縮小する状況下では、その議論を始める必要な時代になったと指摘。いずれの場合も、管理組合活動が活性化している必要があり、高齢化のため、役員の成り手不足下での新たな管理方式として、理事会方式を基本としつつ、第三者管理方式との調整を図ることを提案した。

基調講演者　鎌野邦樹氏

鎌野氏は「今は元気な高齢者が多く、熱心に組合活動に参加しているが、時間が経つとそうも言ってられない。その時の選択肢として、第三者管理も考えられるのでは」と論じた。

また、いずれを選択するにも、専門家（マンション管理士、建築士等）の手助けが必要で、その費用等を捻出するため、管理組合の共同財産を区分所有者のために活用する「管理組合の積極的・経営的管理」を提案。

その具体例として、敷地の一部を駐車場として貸す「資金獲得業務」や、区分所有者に有益な福祉施設等を呼び込む「共益的活用業務」、空き住戸の賃貸を取り次ぐ「生活サービス業務」を挙げた。

パネルディスカッション

続いて行われたパネルディスカッションは、パネリストに、鎌野邦樹氏（基調講演者）、小林秀樹氏（千葉大学教授・日本マンション学会会長）、浜岡紀子氏（団地管理組合法人西小中台住宅管理組合理事）、小池博氏（豊ヶ丘５－３住宅管理組合調査検討委員長）、大石和夫氏（ＮＰＯ日住協理事長）が参加し、司会を川上湛永氏（ＮＰＯ日住協会長）が務めた。

決議要件緩和のための法改正を

まず、浜岡氏が西小中台住宅での団地再生活動を紹介。

同住宅では当初建替えを模索していたが、経済状況の悪化から、建替えによらない再生に転換。現在では、多世代が団地の行事に参加し、良好なコミュニティが形成されていることを報告した。また、多世代が利用できる高齢者施設や子育て施設を導入するため、集会所の建替えを提案したが否決されたことも報告。

この点について、同住宅の再生を共同研究で進める小林教授は、「団地の再生には従来の維持管理だけでなく、経営的管理も必要。そこで集会所の建替えが提案されたが否決された。その中身は、２割の反対のうち半分は確信的反対論で残りの無関心な人は反対票に換算されてしまい、そこが問題。法制度の問題ともいえるので、例えば集会の成立を区分所有者の３分の2、その４分の３で議案が成立するようにできないか」と提案した。

それに対し、鎌野教授は、「現行法では、無関心者にも意思表示をしてもらうことになっている。しかし、諸外国では、集会に出てくる人が少ない場合、決議要件を緩和している例もある。特別な事項については、特別な決議要件が必要なこともあるため、何らかの法改正は必要だろう」と、法改正の必要性に言及した。

役員定年制はありうるか

続いて、豊ヶ丘住宅の小池氏が報告。同住宅は、居室が広く、また周辺環境も良く住みやすいため居住者の出入りが少なく、結果高齢化が進んでいる。そこで、高齢化対策委員会を発足させ、組織改善案をまとめ住民に説明してきた。

そのなかで、２４０戸の世帯数で、役員輪番制ではすぐに順番が来るため、高齢者の負担軽減のために役員定年制を提案したが、理事になるのは権利という声もあり決まらなかったことを報告。

パネリストの人達

現在は、役員の負担軽減のため、総務担当理事を置く等の対策をしている。役員定年制に対し、大石理事長は、「定年制のアイデアはいいが、制度化するのは難しいのでは。理事になるのは、権利でもある。しかし、完全輪番制だと弊害があることも事実で、立候補制＋輪番制にできれば理想的だ」と役員の選出方法の改正を提案した。また「役員資格を柔軟にすることで戦力不足を補い、かつ、理事会運営をサポートする事務局機能を導入する等の工夫も必要」と指摘した。

会場には多くの人が詰めかけた

維持管理から運営的管理への移行に必要なこと

次に、管理組合が高齢者施設の導入等、運営的管理を導入するために必要なことについて、議論が行われた。

これについて小林教授は、「管理組合が実際に行っている施設の導入等は必要に迫られてやっていることだが、理論的に大丈夫かと言うことが問われる。批判もあるため、すべて組合の総会で決議し、結果は尊重する。その時、諸施設等の導入は、『直接的利益』だけではなく、『間接的利益』がある事で、マンションの資産価値が上がると説明できれば、管理組合が認める範囲で支援することは問題ないのでは」と提案した。

管理組合の運営的管理について鎌野教授は「管理組合が行う生活支援サービスは、管理組合がある業者に委託して、管理費から支出できるかという問題があるが、原則は受益者負担で、管理組合は橋渡し役。契約主体が管理組合だと、問題が発生した時に責任を問われるため、慎重にサービスを行った方が良い。活動に歯止めをかけるというわけではなく、現状を直視し、区分所有者が住み続けられる環境を管理組合が作る仕組みを考えなければならない」と、管理組合の運営的管理に慎重さは求められるが、その必要性は認めた。

組織同士の連携を

最後に、鎌野・小林両教授ともに、「運営的管理を法律化していくには、管理組合や管理組合団体と学会が協力することで解決できる」と指摘。

大石理事長は、運営的管理の導入を計画的に進めるため、日住協が管理組合とのつながりを強化し、専門家等の団体と研究団体を来年以降組織化することを宣言しシンポジウムは閉会した。

情報ＩＮＤＥＸ

★**マンション補強１割のみ**　「耐震不足」判定の42市区1500棟のうち、耐震工事をしたのは、１割だったことがわかった。（９／22朝日）

★**老いる首都、団地は限界集落**　３年前の孤独死をきっかけに、練馬区の光が丘第三アパートの小山自治会長は住民の有志が高齢者の安否を毎日確認する仕組みを導入、無料喫茶も立ち上げた。それでも孤独死を防げるか不安は尽きない。都営住宅の入居名義人の６割は65歳以上。約６万人が単身。昨年、単身で自宅で亡くなった23区内の高齢者は2869件。10年で倍に増えた。（９／25日本経済）

★**除草に貢献**　都市再生機構（ＵＲ）が千葉ニュータウンで、雑草をヤギに食べさせる取り組みを始めた。昨年、東京都町田市の団地で行ったヤギによる除草が好評のため、今年は３カ所の団地で実施。（10／２朝日）

★**アマゾンと日本郵便、大型の郵便受け普及へ協力**　郵便受けメーカーのナスタが両社と提携し、アマゾンが出荷するメール便が入る大型郵便受け（一戸建て用と集合住宅用）を開発。日本郵便は2016年３月までに設置した世帯に500円を払い普及を促す。（10／２日本経済）

★**管理組合費２億円着服、管理会社嘱託社員２人解雇**　大阪ガスコミュニティライフ（大阪市）の50代と60代の元男性嘱託社員が2006年から８年間にわたり着服。（10／８日本経済）

★**マンションも浸水への備え**　中央区のマンション管理組合では水槽で水を吸わせふくらませて使い保管場所のとらない「吸水性土のう」を購入。また、住民も参加する浸水対策マニュアルを追加。（10／13読売）

★**東京ガス、家庭向け電力販売へ参入**（10／17読売）

★**大和ハウス、マンション建替え参入**　コンサルティングから工事、建替え中の仮住まいの仲介など総合的に提供。（10／17日本経済）

★**埼玉県で建替え**　埼玉県内初の住民主導による建替え計画が始動。大宮駅徒歩８分に立地し７階建52戸のマンション。建替え後は14階建100戸に。増床部分の住居は大和ハウス工業が販売。（10／23日本経済）

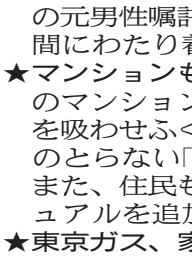
ぶっくがいど

ダイヤモンドMOOK　マンション再生シリーズ

「あなたのマンションが生まれ変わる！2015」

ダイヤモンド社発行

マンション再生には、百棟百様あり、また再生には時間がかかる。腰をあげるタイミングを強く意識したい。本書は「大規模修繕」「耐震改修」「建替え」それぞれの事例マンションを紹介し課題と可能性を探る。各企業の取り組みや提案も参考になる。



定価980円（税込）

マンション再生特集

マンションの資産価値を維持・向上させるには

「作っては壊す」から「直しながら使い続ける」時代へ

戦後の住宅難から、我が国の住宅政策は、「量の確保」を目的としてきたが、今年７月、総務省の「住宅・土地統計調査」で全国の空家率が13・５％を記録した様に、既に住宅の「量」は十分に確保されている。

そこで、国は２００６年に制定した「住生活基本法」で、「質の向上」へと大きく政策転換し、住宅の質の向上に繋がるリフォーム工事に補助金を出すなど、国も挙げて住宅の「質の向上」に取り組んでいる。

これを分譲マンションで考えると、既に分譲マンションのストック数は約５９０万戸となり、都市部での住まい方として定着しているが、築30年以上の高経年マンションは約１４０万戸となっており、今後も増え続けるこれら高経年マンションの「住まい」の価値を、どう維持・向上させていくかが大きな課題となっている。

高経年マンションの課題

高経年マンションの価値を維持・向上させるには、共用部分の大規模修繕工事を定期的に行い、マンションの居住環境を入居当時の水準まで戻すことに加え、「省エネ性能の向上」・「老朽化した設備の更新」等、「住まい」を現在の居住水準までに近づけていくことも必要となる。

また、専有部分においても、居住者の高齢化といった住む人の変化に合わせ、「省エネ性能の向上」・「居室内のバリアフリー化」等を行っていくことも必要だ。

給水管を抜管して劣化状況を診断

マンション再生へのステップ

これらの課題に対応するために、共用部分では、①長期修繕計画・修繕積立金の定期的な見直しが必要となる。特に、最近は相次ぐ建材費・人件費の高騰により、計画上積算した修繕積立金だけでは大規模修繕・改修工事が行えない可能性もある。

次に、②劣化状況の調査・診断を行い、現在のマンションの状況を的確に把握し、それらを適切に③改修プランに反映させ、工事を適切に施工し、工事施工後は、④アフターメンテナンスを行う。

これら①～④までを循環させていくことでマンションの「住まい」としての価値が維持され、かつ向上する。

一見当たり前のことと思われるが、積立金不足等により、当たり前のことを行うのが難しい管理組合もあるのも現実だ。

そんな管理組合の悩みを積水化学工業㈱は引き受けている。

材料メーカーとしての強み

「積水化学」と聞けば、住宅メーカーの「セキスイハイム」を思い浮かべる人も多いだろう。

しかし材料メーカーとしての歴史が古く、上下水道管や新築マンションはもちろん、大規模修繕工事に使われる給排水管や建材などを建設会社や改修工事会社に長く供給している。

そのため、管材や建材に関するデータの蓄積は厚く、劣化状況の的確な診断や劣化状況に応じた最適な対策も行える。

給水管の更新工事でも、ハツリを伴わない居住者に負担の少ない工事を実施するなど、給排水管の更生・更新工事では多数の実績がある。

今年４月からは、材料メーカーとして蓄積された技術をもとに、屋上防水や外壁塗装等の大規模修繕工事全般に参入した。

同社は、管理組合からの相談を受け、長期修繕計画の見直しから、設計・施工、アフターメンテナンスまで、マンションの資産価値の維持・向上を全面的にバックアップしていく。

「製品力」で再生をバックアップ

専有部分のリノベーションにも注力

同社は、共用部分の修繕・改修工事に合わせ、専有部分のリノベーションにも注力している。

特に同社の「マルリノ」は、居室をスケルトン状態にし、給排水管等の設備や断熱性能を一新し、住み心地を再生。

さらにデザイン面も重視し、現代的な間取りやインテリアを導入するなど、専有部分の資産価値の向上にも繋がっている。

「マルリノ」で専有部分も再生

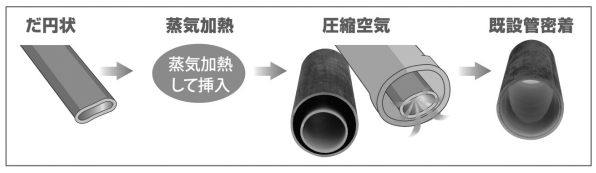
共用横主管の曲り部にも適応する新更生工法「リノベライナー工法」を発表

いずみテクノス㈱

いずみテクノス株式会社（中間太麓社長）は、積水化学工業株式会社と共同開発した「リノベライナー工法」の発表会を行った。

同工法は埋設共用横主管の更生工法で、既設の横主管内に硬質塩ビ管を装着させる。予備加熱し、柔らかくなった塩ビ管を既設管内に引き込み、引き込み後、圧縮空気で塩ビ管を拡げ、既設管に密着させた後、冷却することで既設管内に硬質塩ビ管を形成する。曲りのある既設管でも施工可能。

同工法により、地面を掘り返す必要が無くなり、工期の短縮化とコスト削減を実現した（更新工事の半分程度）。また耐食性に優れるため、管の耐用年数が大幅に延長される。



リノベライナー工法の工程

積水化学のマンショントータルサポート

共用部リニューアル

配管更新（樹脂管への更新で腐食レス）

大規模修繕工事

※大規模修繕の一例です。

専有部リノベーション

マルリノ（自然素材とリフィルド工法で住み心地を一新）

Refilld（リフィルド）工法（見えない部分のインフラ更新）

どんな小さな事でもお尋ねください。

0120 FREEDIAL 0120-999-130

営業時間：9:00～17:30　受付は土日祝日も承っております。

積水化学工業株式会社　環境・ライフラインカンパニー

集合住宅リノベーション事業推進部　http://www.eslontimes.com/mansion/

★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・防水メーカー	昭石化工㈱	港区台場2-3-2 台場フロンティアビル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㈱	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 東京支店	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。
	日本ペイント㈱	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。
材料販売	化研マテリアル㈱	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）	足場要らずの外壁工事 ㈱関東ビルテック	本社／所沢市東所沢和田3-6-15 TEL04-2946-2902　FAX04-2946-0055 東京営業所／TEL03-5988-9855 http://www.k-b-t.co.jp	『足場を組まずに』外壁の改修工事を行います。塗装工事・シーリング工事・タイル貼替工事・防水工事・外壁打診調査・その他外壁の工事。
	㈱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㈱	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	〔総合改修専門工事事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をあつ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㈱	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㈱	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。
	㈱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。
	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。
	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。
	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.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。
	㈱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。
	リノ・ハピア㈱ （旧渡辺物産㈱）	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。
給排水設備	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。

	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）	㈱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.pcgtexas.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」
	いずみテクノス㈱	杉並区上荻2-19-17 TEL03-5335-7601　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！
	㈱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えご提供致します。
	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。
	建装工業㈱ 首都圏マンション 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㈱	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！
	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-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㈱	（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5-26-30専売ビル 東京都　4水第382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1-2-8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。
	日本設備工業㈱	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。
	㈱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。
ステンレス加工メーカー	ジャパン・エンジニアリング㈱	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。
管理会社	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。
エレベーター	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。
電気工事	㈱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。
サッシ手摺	三協立山㈱ 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 ＳＴＥＲ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
窓（結露）	㈱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。
インターホン	ユアサクオビス㈱	中央区日本橋大伝馬町16-1 ユアサ商事㈱別館4階 TEL03-3665-6553 アメニティ・クリエイト部　田崎	集合住宅用インターホン設備の更新（施工実績350棟、２万戸）調査、機種選定、提案、見積、施工、アフターメンテナンスまでの一括請負

〈お問い合せ〉

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/

★保存版★

NPO日住協会員管理組合 理事長インタビュー

ダイヤパレス湘南片瀬山 管理組合　浅治成也理事長

不成立になった建替え決議から見る管理組合運営

Q 管理運営上の課題は何ですか。

浅治理事長　22年目にしては、住民間のコミュニティが十分ではないこと、二つ目は管理組合の収支のバランスの改善ですね。駐車場の件ですが、区分所有者は40戸ですが、このうち、10台分が分譲駐車場となっています。土地をもっていたダイヤ建設が分譲したのですが、駐車場ではなく車庫として売っていますね。誰が見ても車庫ではなく単なるスペースですが、車庫として固定資産税がとられています。

Q 登記もされているのですか。

浅治　車庫として登記されています。将来、建替えの際には、問題になってくると思っています。管理組合が、買い戻すことになるでしょうね。

Q それで、管理組合が2台分を取り戻したのですか。

浅治　このマンションのころ分譲されましたが、車庫としての分譲価格は1千万円でした。その後、下落して、管理組合が買い戻したときは、1区画20万円でした。

Q マンションの分譲が始まったころは、土地と建物の関係があいまいでしたから、駐車場をめぐって土地所有者とのトラブルは多く、各地で訴訟も頻発しています。

浅治　アンケートでは、フロアごとに集まって、毎月一度、お茶を飲む会を開きましょうとか、防災訓練をフロアごとに実施して、お年寄りなど安否確認が必要な方を確認するとかの意見が出てきました。理事会とは別に、これからサークルや部会を作れたらいいなと考えています。

Q コミュニティのことでも、ずいぶん頑張っているようですね。

浅治　長寿命化をめざし、建物の維持管理の水準を保ち、住みやすいマンションにして、「ビンテージマンション」としてゆくのが目標ですね。

（ダイヤパレス湘南片瀬山管理組合、藤沢市、8階建、40戸、H3年竣工）

日住協HPより抜粋。

◇合意形成への努力は

築40年の単棟型マンション。有志が建替えを進め、やがて建替え委員会を設置。建替え決議の総会を開催したが、5分の4の賛成を得られなかった。それまでは反対者はごく少数であり、それに伴う費用を負担すれば済むとしていた。行政による当該地域の高さ制限もあり、建替え後の戸数が当初の見積りより少なくなり、区分所有者の負担が増えることも痛かった。しかし重要なのは、区分所有者ともに、建替えの場合は、その合意形成に向けての説明等を丁寧に進めていたかにある。

◇長寿命化と建替えの判断と選択

前述の事例を教訓に生かしたい。建替えは息の長いプロジェクトであり、成功には区分所有者の理解と合意が最優先となる。建物等が、修繕等を適時・適切にすれば長く持つかを調査し、長寿命化の場合にやるべきこととコストとの必要性やコストなどの客観性を保ちつつ、どちらが適切かを選択する判断材料として、「根拠」と「対策（方法）」を極めて合理的に論理的に明示することが求められる。

◇合意形成は家造り

家は土台を頑丈にしなければ、立派な外観であっても風雪に耐えられない。一見論理的でも根拠が脆弱であれば、柱を立てずに屋根を葺くがごとしである。「少数の区分所有者が建替えに関心を持つ」ことから始まり、「多くの区分所有者が建替えに関心を持つ」ようにし、「少数の区分所有者が建替えをしたいと思う」ようになり、やがて、「建替えをしたいと思う区分所有者が多数を占める」といった段階は、合意を積み重ねていくことそのものである。

◇リーダーは客観視しよう

建替えが不成功になった例では、リーダーの建替えへの妄信、猛進がみられる。「建替えを促進したい」と思っていても、建替えが決まるまでは、「建替えは必要なのか」との立場を維持したい。自己を客観視できるリーダーが、様々なプロジェクトを成功に導く。それに加え管理組合の運営には、知識を身に付けると同時に、みんなと議論を積み重ね、倫理的、理性的、合理的、論理的にまとめていくリーダーが求められている。

（論説委員会）

論談

インターネット使用料と管理費

マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から

Q

当マンションは、インターネット専用回線やネットワークなどのインターネット設備を備え、各戸は個別の契約なしにインターネットを利用できます。そこで、規約により、インターネット利用費に相当する額として、1戸あたり一律約3000円を管理費等に含め、区分所有者の負担としています。ところが、区分所有者のAさんは、自分はインターネットを利用していないから、インターネット利用費に相当する額については支払を拒否すると主張しています。管理組合はAさんに請求できないのでしょうか。

A

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士　内藤　太郎

建物の管理に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができますから（区分所有法30条1項）、管理業務によって発生する管理費等の負担は、規約によって定められます。そして、その規約は、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければなりません（区分所有法30条3項）。

参考となる判例として、広島地裁平成24年11月14日判決（判例時報2178号46頁）があります。

判例は、インターネット接続回線契約等に基づき発生する費用とインターネット接続回線設備そのものにかかる費用とを分けて検討しています。まず前者については、「インターネットサービスに係る物理的なLAN配線機器等のインターネット設備そのものは、本件マンションの区分所有者の共用部分であるということができるから、その保守、管理に要する費用は、本件マンションの区分所有者全員に帰属するものであるということができ、したがって、その費用は各区分所有者が一律に負担すべきものである」と判断しました。

次に後者、すなわちインターネット接続回線契約等に基づき発生する費用については、インターネットを実際に利用していない者にとっては特に不満が大きいところと思われます。この点について判例は、「（インターネット）サービスが本件マンションの全戸に一律に提供されているということは、本件マンションの資産価値を増す方向で反映されるから、これらに要する費用についても、本件マンションの資産価値の維持ないし増大に資するものといえ、その観点からは、各区分所有者が、本件インターネットサービスの利用の有無にかかわらず、その費用支出による利益を受けているといえる」とした上で、インターネットサービスの利用の有無を考慮して個別に利用料金を定める場合に発生するコストの問題を回避できることや、一律徴収される額にはインターネット設備の保守、管理に要する費用も含まれる以上、不相当に高額とはいえない、などの理由から、「インターネットサービスの利用の有無を考慮することなく一律にインターネット利用料金の支払を負担すべき旨規定している本件管理規約…は、（区分所有法30条3項）の趣旨に照らしてみても、区分所有者間の利害の衡平が図られていない故に無効であるとまではいえない」と判断しました。

したがって、インターネットを利用していないAさんに対してもインターネット利用費を請求することは可能ですが、その一律徴収額は、不相当に高額にならないよう注意が必要です。

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ☎03・5256・1241

〈26年度日住協セミナー〉

区分所有法と標準管理規約の〝ズレ〟を考える

マンション管理士試験や管理業務主任者試験のために勉強を始めた人が、最初に感じるのは、「区分所有法」と「標準管理規約」のズレ、不整合性ということではないでしょうか？

もちろん、「区分所有法」は法律であり、「標準管理規約」は、国土交通省が定めた「参考」でしかないので、法的に矛盾しているということはありません。

「区分所有法」と「標準管理規約」の不整合性ということの背景にあるのは、我国のマンション管理方式における「区分所有法」と実際の管理方式に「ズレがある」ということです。わが国のマンション管理の方式は、ご存じのように標準管理規約によって「管理組合管理」（理事長・理事会方式）となっています。これに対し、「区分所有法」は「管理者管理」を想定していると思われます。

では、なぜこうしたズレが生じてきたのでしょうか？それを理解するためには、わが国における実際のマンション管理の歴史と、「区分所有法」の歴史を振り返って見る必要があると思います。区分所有法の規定と標準管理規約の規定のズレを再確認し、そして、最後に標準管理規約自体をも相対化し、その問題点について考えてみたいと思います。

日　時　12月６日（土）13時半～16時半
会　場　江東区商工情報センター９階第２研修室（江東区亀戸2-19-1カメリアプラザ９階）
　　ＪＲ亀戸駅より徒歩２分
参加費　会員1000円、一般2000円
　　（指定の口座へ事前振込み）
定　員　60名（定員に達し次第締切）
締　切　11月30日
申込み　日住協ＨＰまたはＦＡＸ（申込書有）でお申し込み下さい。
内　容
①「マンション管理と第三者管理問題」
　丸山英気氏
②区分所有法と標準管理規約の「ズレ？」－マンション管理の実態と区分所有法－
　大石和夫氏
③質疑討論

＜各種相談会＞

相談場所＝日住協本部４階（神田）
会員＝無料　一般＝５千円　※要予約
●管理事務委託相談会
　11月12日（水）17時から
●法律相談会
　11月19日（水）17時から
●管理組合運営相談会
　11月20日（木）17時から
●建物相談会
　11月21日（金）17時から
●設備相談会
　12月10日（水）17時から

NPO日住協
ＮＰＯ日本住宅管理組合協議会
（略称／ＮＰＯ日住協）
１５６管理組合（約４万５千戸）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45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

マンションの緑化と管理について
日頃の疑問、質問等に無料でお答えしています

みどりと人との共生

マンションや団地の緑は、美観や風景のためだけでなく、季節を彩り、住む人の心をなごませ、風を和らげ、空気を浄化し、強烈な日差しを遮り、快適な生活環境をつくり、火災発生時には延焼防止の役割も果たします。

緑のない風景は人々の気持ちを殺伐とさせ、そこには良いコミュニティも生まれません。まさに「みどりと人との共生」は、私たちの暮らしに欠かせないものとなっています。

一方、緑の手入れには手間や費用がかかり、伸びきった樹木は美観を損ね、住戸の日照を妨げるなど、生活環境や防犯を悪化させます。

今、「大切な緑を適切に管理していくにはどうすれば良いか」が管理組合共通の課題として問われています。そこで「マンションのみどり研究部会」では、皆様からの日頃の疑問や質問にお答えしています。日頃の手入れを自分たちでやるのか、専門会社に任せるのか？専門会社への上手な依頼方法は？樹木の剪定はいつ頃が良いか？植栽の適期は？施肥や害虫防除の方法は？などなど、無料で回答させて頂いていますので、ご遠慮なくご利用ください。

なお、ご質問の内容によっては、当部会にて作成中の「マンションのみどりQ&A（第2版）」に匿名で掲載し、皆様共通の問題として取り上げさせていただきます。

みどりの質問募集中！

「みどりのある風景」を連載している（公財）都市緑化機構のマンションのみどり研究部会では、平成19年に発行した「マンションのみどりQ&A」の改訂版を作成しています。

「マンションのみどりQ&A」（第1版）都市緑化機構のホームページよりダウンロードできます。

管理組合の皆様の緑の管理についての疑問や困っていることに専門家がお答えします。この機会を是非、活用ください。ご質問はアメニティ編集室（FAX03—3667—1808又はeメールinfo@mansion.co.jp）で受付けています。

Mrs.タエコの マンション物語
タエコ's マンションライブ

今年も残すところあと2カ月となりました。この時期になると、亡き夫が1回目の手術をした頃のことを思い出します。紅葉の目立ちはじめた道を車で、病院へ通った日々が昨日の事のようです。クローゼットから、冬用の軽めのコートを出す時にもその度思い出します。

現在は、次男が大学生になったので、彼の卒業までは、仕事を頑張らないと駄目だなと思っているので、淋しいと感じている余裕もないのですが、ふとした瞬間、居ないんだと気付くのです。

そんな心の隙間を埋めてくれるのは、猫の存在でしょうか。元々は主人の自宅療養の慰めになればと思い、飼い始めました。

心穏やかに過ごせるようにと飼ったのに、飼い始めてしばらくは、猫との関わり方で、言い争いをしたりしてしまいました。が、猫を間に入れると、言い難いような言葉でも言えるし、辛くて言葉を失ってしまう時には、可愛らしい動作で笑わせてくれたり、まるで全てを悟っているのではと考えてしまう程の振る舞いを猫はしてくれました。

夫が亡くなってから 猫の存在が大きく 心の隙間を埋めてくれます

現在は、仕事で疲れて帰宅して、ソファに座って動けなくなっている私の横に来て、前足で太腿の辺りをしばらくの間、フニフニして眠るのです。そんな様子に、疲れが抜けて行き、さて、掃除、洗濯、夕食の支度と力が湧いて来るのです。不思議ですね。

我が家で猫を飼うまでは、マンションで犬猫を飼うなんてそもそもルール違反ではないかと思っていました。大切な存在なんだなと理解はしていても、契約違反と怒っている私が居ました。

でも、今は必要不可欠です。他の所有者に迷惑にならないように飼えるのなら良いのかなと考えます。猫ですが、息子同然ですから。

そんな訳で、人間の次男と猫なんだけれど三男との生活が、私の全てを支えてくれています。心豊かに過ごせる彼らが居るから。

団地・マンションの 公園遊具あれこれ　40

•チャレンジウォール•

ロッククライミングの気分が楽しめるクライム健康器具です。鮮やかな色のグリップを伝わって、登ったリ、横に進んだり工夫して使えます。握力、背筋力、バランス感覚の向上に役立ちます。両面登ることができ、パンチングプレートのすかし効果で、裏側にいる利用者を認識できます。

定価1,459,000円（1面）（税別、送料及び工事費等別）
資料提供／日都産業㈱

日本マンション学会関東支部 セミナー案内

日時　11月８日（土）13時半〜16時半
場所　中央大学市ヶ谷キャンパス
　（新宿区市谷本村町42－８）
基調講演
　『高齢者見守りと高経年化した管理組合運営』
　西山博之（関東支部幹事、ＮＰＯ日住協副理事長）
パネルディスカッション
　『私たちのマンションの場合』
　パネラー／杉山忠弘・柏陽団地理事長、向井裕子・ブリリア多摩センターＢＣＣ委員長、西山博之・幹事、小池博・豊ヶ丘５－３管理組合、吉崎洋子・藤の台管理組合
　司会／三井一征・関東支部監査役
資料代　1000円
申込　FAX（04－7182－1453）又はｅメール（ｏｈ５０５@ｃｃ．ｃｇｕ．ａｃ．ｊｐ）で11月７日までお申し込みください。
　（一般社）日本マンション学会・関東支部事務局（平澤支部長）

特別セミナー
「マンション資産価値維持の秘訣とは」を開催
積水化学工業㈱

積水化学工業株式会社は、下記の日程でセミナーを開催する。受講料は無料だが、事前登録が必要で定員は30人。

日時　11月26日（水）18時30分〜20時30分
場所　横浜市磯子区 磯子区公開堂

プログラム内容	
18:00	会場（受付開始）
18:30	セミナー開始
18:40	『30年先を見据えたマンション資産価値維持の秘訣』 講師：堀江　薫氏
19:40	『給排水更新工事の失敗事例から学ぶ成功の秘訣』
20:00	『専有部リノベーションで暮らしがまるごと変わる』
20:10	質疑応答
20:30	閉会

当日のプログラムは別表の通り。
セミナーへは下記から申し込めます。
ＦＡＸ　０４５—４７４—１８１１
メール　ｙｏｋｏｈａｍａ@ｓｅｋｉｓｕｉ．ｃｏｍ
Ｗｅｂ　ｈｔｔｐ：／／ｍａｒｕ−ｒｉｎｏ．ｃｏｍ
その他のお問い合わは、積水化学工業株式会社　電話　０４５—４７４—１８１０まで

私たちは足場工事のプロです。そんな足場屋が選んだ「新時代足場」
ハイグレードマンション向け高性能足場
静音工事
NEW ファステック
NETIS　登録 No. KT-130098-A
・メッシュシート開閉システム
・アンカーブラケット仕様 など
建物と住環境に配慮したハイスペック足場！

これからは 静音工事 が当たり前の時代になります！
株式会社スタック
http://www.stack-net.com
〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-23-3 新横浜 AK ビル４F
TEL. 045-474-0001

～ 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
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/
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

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(㎡)	価格(万円)
高幡台団地	高幡不動	歩13分	S45	3DK	48.85	800
光が丘パークタウン公園南	光が丘	歩6分	58	3LDK	74.49	3,100
西けやき台団地	泉体育館	歩7分	41	3LDK	62.09	900
鶴川2丁目団地	鶴川	歩17分	44	3LDK	78.92	950
清新南ハイツ	西葛西	歩13分	59	3LDK	75.73	2,500
幸町西団地	西千葉	歩15分	45	3DK	48.85	450
花見川団地	八千代台	バ7分	43	3DK	47.99	450
北柏ライフタウン	北柏	バ8分	56	3LDK	78.68	650
行田団地	西船橋	バ10分	51	3DK	48.99	700
習志野台団地	北習志野	歩7分	44	3DK	55.69	500
東浦和住宅	東浦和	歩6分	55	3LDK	74.72	650
八潮伊草団地	草加	バ10分	46	3DK	48.65	400
東坂戸団地	若葉	バ10分	52	3DK	54.38	400
蓮田駅前団地	蓮田	歩4分	55	3LDK	76.88	900
かやのき団地	与野本町	バ8分	55	3LDK	72.57	700
港南台ひばり団地	港南台	歩8分	51	3LDK	79.13	2,600
たまプラーザ団地	たまプラーザ	歩10分	43	3DK	54.77	1,800
相模台団地	小田急相模原	歩22分	41	3LDK	65.92	700
西三田団地	生田	歩12分	42	3DK	45.53	850
大沢団地	橋本	バ10分	54	3DK	56.81	600

※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/

注目を集める「ヘルスケアリート」

高齢化の進展に伴い、高齢者向け住宅の充実が望まれているが、なかなか供給が追い付いていないのが現状である。そこで、「ヘルスケアリート」を活用した高齢者向け住宅の供給に注目が集まっている。

「リート」とは、多くの投資家から資金を集め、その資金でオフィスビル、住宅、商業施設等の不動産を購入し、購入した不動産から得られる家賃収入や売却益などを投資家に分配する投資商品のこと。「ヘルスケアリート」は、購入する不動産が「サービス付き高齢者向け住宅」「有料老人ホーム」「認知症高齢者グループホーム」（総称して「ヘルスケア施設」）などに特化される。

地方公共団体や、ヘルスケア事業者が施設の整備を行う場合、地方公共団体には財政上の制約があり、またヘルスケア事業者には銀行から借り入れが必要になるなど、多額の資金が必要なことが、施設の供給が進まない一因であった。

「ヘルスケアリート」が施設を整備することで、ヘルスケア事業者は資金準備の必要が無くなる。このように、ヘルスケア施設の「所有」と「運営」を分けることでヘルスケア施設の供給が進むと考えられている。

集合郵便箱

団地で人気のカフェ

私の住む団地も築30年。高経年化が進むと共に、世帯数500戸のための団地内商店街も空テナントが目立つようになりました。そんな中、できたのが、高齢者をはじめとした住民が交流できるコミュニティカフェです。毎週決まった曜日に編み物教室、囲碁大会などのイベントが行われます。

盛り上がっているのは「歌声喫茶」の日。その時間に店の前を通りかかると、♪川の流れのように～♪と元気な調べが聞こえてきます。また、ほかのコミュニティカフェと違うのは、子供が遊べるおもちゃがある、親子向けの育児スペースがあること。お母さん、お子さん、お年寄り…と、年齢の違う世代が接することができます。開店から1年が経ち、常に席が埋まっている人気の高い店です。（川越市・佐藤薫、42歳パート）

「江戸しぐさ」を学ぼう

猛暑が続いた今年の夏、日傘の出番も多かったようだ。街なかで、傘の骨で突かれそうになった覚えのある方も多かったと思う。

雨傘の時も同じことだが、傘を差す時は江戸しぐさにある「傘かしげ」をお願いしたい。すれ違う相手の邪魔にならないように、人のいない方に傘を傾ける、ちょっとしたことだが、このような気遣いをする方は、心も美しいんだろうなと思う。

また、歩いていると肩をドンとぶつけられて驚くことがある。これも肩が当たらないように互いに肩を引き、体を斜めにしてすれ違う「肩引き」をしたいものだ。

このようなことが自然にできるようになると世の中、和やかになることは必定だ。（江東区・HI）

【投稿先】　皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する提案など投稿をお寄せください。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。住所・氏名のご記入漏れがないようお願いします。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

〒103－0025東京都中央区日本橋茅場町2－4－10大成ビル5階、㈱東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

●NPO法人リニューアル技術開発協会講習会

「取り残された専有部分」～マンションの給排水管改修工事の問題点～
あなたのマンションは大丈夫？

日時　11月29日（土）13時半～17時
場所　経済調査会会議室（東銀座駅歩1分）
定員60名（先着順）
受講費①マンション管理組合役員・区分所有者、マンション管理士2千円
②それ以外の方は4千円
○サブテキスト「積算資料ポケット版　マンション修繕編」2800円、「マンション改修モデル事例集」980円（11月10日発刊／経済調査会）
問合せ　TEL03－3297－0176

オリーヴオイルを旅する

今年は「不作」の年？

8

「2013・14年期316万4千トン、2014・15年期見込256万トン」

これ、何の数字かわかりますか？

これは国際オリーヴオイル協会（IOC）が、つい先ごろ発表した世界全体におけるオリーヴの生産量です。この数字でみますと、今年から来年始めにかけて収穫が見込まれるオリーヴは、前の期より60万トン、19％も下回っています。この要因は天候など年ごとの変動要因もありますが、もっとも基本的な原因は〝一年おきに量的な豊作と不作を繰り返す〟というオリーヴの植物特性にあります。もっとも顕著な結果として、世界一のオリーヴ生産国、スペインの生産量推移を見ると一目瞭然です。2012・13年期の生産量は61万8200トン、しかし13・14年期にはその3倍に近い177万730物特性が消費価格の変動にも少なからず影響を及ぼす要因と推測されます。

さて、話は変わりますが、私事ながら、筆者はこの秋、イタリアの北部を訪ねてめぐります。これまでオリーヴオイルを取りまく環境面からオリーヴオイルの旅を綴ってきましたが、折しも、この秋から初冬にかけてはオリーヴの収穫時期、可能な限り新鮮な話題をお届けできるよう、目を皿のようにして見聞してきたいと思っています。また、イタリア・ピエモンテ州トリノでは、2年に一度の世界的なスローフードの食の祭典、サローネ・デル・グストが開催されます。その模様なども、折にふれご報告したいと思います。ご期待いただければ幸いです。（M）

0トン、そして14・15年期の見込みとなると87万5000トンと前期を51％も下回ると予測されています。基本的には、オリーヴを100％原材料とするオリーヴオイルの生産と消費の関係は、1年ごとに完結するわけではありませんが、この植

創設!! 不動産投資アドバイザー資格試験　Real Estate Investment Adviser Test【RIA】

不動産投資の営業を担当している
不動産業界の全ての方々を対象とした資格試験

不動産投資アドバイザーとは

日本国内の不動産投資に関する正しい知識を社会に普及させ、安全かつ健全な不動産投資を促進し、国内不動産と投資家を結びつける技術を持った、不動産投資分野で活躍できる人材を養成します。

不動産投資アドバイザー資格試験の目的

現在、不動産投資市場は従来からの一部の富裕層や投資家に加えて、いわゆる“サラリーマン大家さん”を始めとした新興グループや、海外富裕層からのインバウンド投資としてにわかに活況を呈し始めております。特に2020年の東京オリンピックに向けて、東京再開発の計画が着々と進行しており、世界中の投資家の注目の的となっております。しかし、その一方で、詐欺まがいの取引や強引な営業・勧誘で多くの方々が被害に遭われております。国土交通省のホームページを開くと、不動産投資詐欺に対する注意を喚起するバナーがあります（投資用マンション購入の悪質な勧誘、原野商法の二次被害にご注意 http://www.mlit.go.jp/about/oshirase_index.html）。

こうした時代背景を受けて、不動産投資に関して高度なスキルを持ち、豊富な経験を有する不動産投資アドバイザーの実務家、専門家を育成し、資格試験合格者を認定し、職業的専門家としての倫理・コンプライアンスの重要性を高揚することにより、健全な不動産投資市場の発展に寄与することを目的とします。

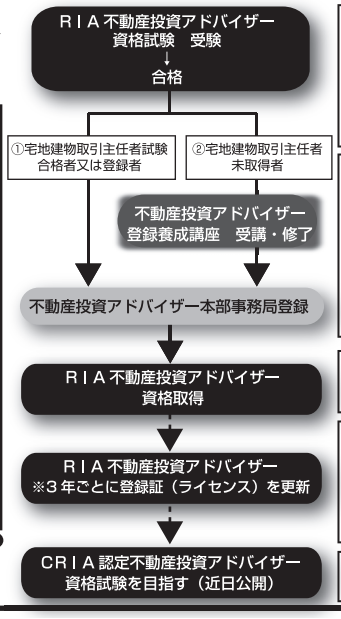
11月10日（月）試験開始！
RIA不動産投資アドバイザー資格試験概要

本試験は、株式会社週刊住宅新聞社が実施し、本試験の合格者には「RIA不動産投資アドバイザー」の認定証が発行されます。また、受験方法は、CBT（Computer Based Testing）による実施となります。

試験実施期間	2014年11月10日（月）～2015年3月31日（火）（2014年度予定）
試験時間	90分
問題形式	○×式、三肢択一式、穴埋め式　計50問
合格基準	100点満点で60点以上
試験範囲	不動産投資のメリット・デメリット、不動産投資の指標、不動産投資の実務、不動産投資の税務、その他関連知識（コンプライアンス、他）など
受験資格	特になし（但し、本試験合格後認定証の発行には、①宅建試験合格、②通信教育による講習修了、どちらかの要件を満たす必要あり）
受験手数料	10,000円（税別）
受験申込み	以下のウェブサイトより受験申込みができます。お申込みの手順の詳細は受験までの流れをご覧ください。http://cbt-s.com/examination/ria.html
持ち込み品	携帯電話、腕時計等を含め、全ての私物の持込は認められていません（試験会場に設置されている鍵付きのロッカーに保管して頂きます）。

●試験のお申込みに関するお問合せ先：株式会社シー・ビー・ティ・ソリューションズ
TEL：03-5209-0553（平日　9:00～17:00）
URL：http://cbt-s.com/

受験から資格取得までのフロー



【CBT試験】CBT-Sによる提供
【受験料】10,000円（税別）
【公式テキスト】1,000円（税別）
【出題形式】○×式、三肢択一式、穴埋め式　計50問
【試験時間】90分
【合格基準】100点満点で60点以上

【資格証取得要件】
①宅地建物取引主任者試験合格者又は登録者
②宅地建物取引主任者未取得者については
【登録養成講座17,000円（税別）】
●通信教育（修了レポート必要）
↓
登録養成講座修了

※資格証取得は本部入会が条件
入会金：10,000円（税別）
年会費：12,000円（税別）

●最新の法改正情報や倫理・コンプライアンスに関する情報を定期的にご提供
●「ビジネスコミュニケーション研修」や「営業力強化研修」など、有益なコンテンツを定期的にご提供

RIA資格者しか受験できない上級資格を目指す

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：03-5363-5850　FAX：03-5363-5815　http://www.shukan-jutaku.com/　週刊住宅　検索

２０１４年(平成２６年)
11月５日（水）　☆第３８６号☆

☆「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。

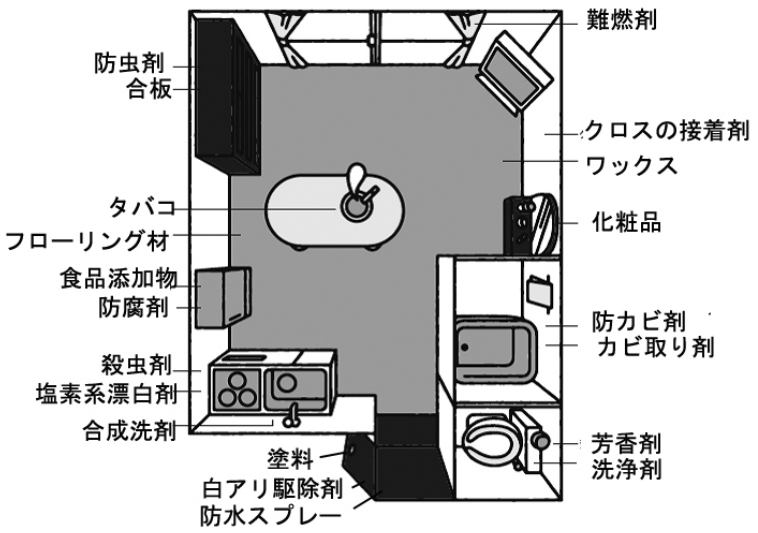
快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面
１面　実家のたたみ方、団地の花木
２面　記念シンポ､新マンション事情
３面　マンション再生特集
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　みどりの質問受付、タエコ物語
７面　オリーヴオイル、集合郵便箱他

こんなところに気をつけましょう

化学物質の主な発生源



（建築物）
・天井
・壁のクロス
・床／畳
・換気設備
・気密性
ｅｔｃ．

（インテリア）
・家具
・カーテン
・じゅうたん
・ストーブ
・抗菌グッズ
ｅｔｃ．

（生活スタイル）
・室内でのタバコ
・掃除や換気の仕方
・化粧品の使用
・芳香剤の使用
ｅｔｃ．

「よりよい住まい方の工夫」「正しい情報」について知ることが大切です

シックハウスと健康 ⑧
シックハウス対策～予防対応

シックハウスへの対応には、問題が起きる前に対応する予防と問題が起きた後に対応する対処があります。

シックハウス予防

新築やリフォーム、家具やカーテンの購入、防カビ剤や消臭剤など日常生活用品の使用など室内の空気質に影響を与える要因は多種あります。そこで図中の建築物、インテリア、生活スタイルという項目別にシックハウス予防のポイントを挙げていきます。

新築やリフォームを行う場合、シックハウスや室内空気質の問題に真摯に耳を傾けてくれる施工会社を選択することは基本ですが、ここでは特にリフォームや修繕施工におけるポイントをいくつか紹介します。

（建築物）

◎換気が適切に行われるよう換気経路の確保

◎壁紙を張り替える際、古い壁紙や接着剤が残らないよう、完全にはときと臭いが異なる場合があるため、確認は新品で行うことが大切です。

◇

◎ワックスや塗料を施した場合、しっかり乾燥させ空気を入れ替える。

◇

次にインテリアについてですが、家具などの購入時には現物の臭いを確認することがポイントの一つとなります。但し、展示されている家具にはすでに臭いが揮発しているものもあり、実際に購入した家具が搬入された時と臭いが異なる場合があるため、確認は新品で行うことが大切です。

◇

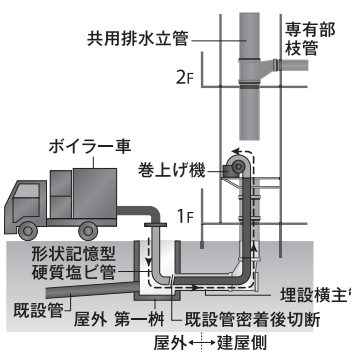
最後に生活スタイルについてですが、芳香剤など日常生活用品に関して購入時に本当に必要かどうか再考することも大切なポイントとなります。

また、風呂場などカビの生えやすい場所では普段の手入れ(入浴後の換気、乾燥)を行うことで、カビが生えた後のカビ処理剤を使用する必要がない生活をすることも大切です。どうしても薬剤を使う場合は使用時の注意事項をよく読み、その薬剤を吸入しないようにマスクを装着するなどの工夫や窓を開けるなど換気の徹底を行いましょう。

シックハウス対処

次にシックハウスを疑うような体調不良に陥った場合の対処ですが、一つは病院にて診察を行うこと、もう一つは体調不良の原因が建物や家具など生活に起因するかを調べることが必要になります。原因究明の調査に関しては次号でお話いたします。

・一般社団法人日本環境保健機構
http://jeho.or.jp/
ＴＥＬ03－6869－8270　ＦＡＸ03－6869－8272
・ＮＰＯ法人シックハウス診断士協会
http://www.sicklife.jp/index.shtml
ＴＥＬ03－3524－7127　ＦＡＸ03－5847－8236
環境に由来する健康問題であるアレルギー、シックハウス症候群、化学物質過敏症のご相談を受け付けております。

マンションインフラの強じん化を実現する、排水管更生工事の決定版。
モバイルハイブリッド工法Ⅱ
新登場
施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせることで、高い評価を得てきた「モバイルハイブリッド工法」が、画期的新工法を採用して更に進化しました。
1 吸引工法 専有部の研磨とライニング
2 吸引ピグ工法 共用部立管の研磨とライニング
3 リノベライナー工法 共用部横主管の更生
開削工事不要
リノベライナー工法は、いずみテクノス株式会社と積水化学工業株式会社が共同開発した工法です。
もちろん、スピーディ、低コスト、高信頼。
スピーディ 工事は一日で終了・引き渡し可能
低コスト 更新工事に比べ経済的（更新工事の約半分）
抜群の信頼性 既設管内部に挿入して密着させる形状記憶塩化ビニル管は、公共工事等で数多の実績を持つ積水化学工業株式会社が開発・製造した製品です。
SEKISUI
秘密は「形状記憶型硬質塩ビ管」
弊社では、マンション中の雑排水が集中する扇の要、共用部横主管の改修に、従来とはまったく異なる工法「リノベライナー工法」を採用しました。新素材「形状記憶型硬質塩ビ管」が、排水管内部にぴったり密着して耐久性に優れた新しい層を形成します。


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：〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所：〒226-0021 横浜市緑区北八朔町1103-1
埼玉営業所：〒353-0006 埼玉県志木市館2-7-4 志木ぺあも一る
千葉営業所：〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1
お気軽にご相談ください。
03-5335-7601
（FAX.03-5335-7611）