

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) 千103-0025 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

第392号\*

2015年(平成27年)

5月5日(火)

www.mansion.co.jp/

朝日 住まいづくりフェア 6月5~7日・東京ビッグサイト 「マンション快適管理フェア2015」

マンション600万戸時代、住まいの未来を考える3日間

国土省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」(座長・福井秀夫政策研究大学院大学教授)は、3月27日、最終回にあたる第11回検討会を開き、標準管理規約27条、32条に規定されているマンションのコミュニティ形成の条項を削除するなどの報告書案を

コミュニティ条項削除へ 標準管理規約から

国土省は、報告書案に基づき標準管理規約の改正案をまとめ、5月連休明けに一般から意見を求めるパブリックコメントを実施する。パブリックコメントは、一連の手続きとされ、そのまゝ、8月には改正標準管理規約が公表される予定だ。コミュニティ条項は、会の削除の動きに、平成

NPO日住協が朝日新聞社に協賛する「マンション快適管理フェア」が今年も6月5日(金)から7日(日)まで、東京ビッグサイトで開催される。高層をほじめとする新しいマンションの建築が加速するなか、他方ではマンションの高齢化の度合いも急ピッチで高まっている。今年3月現在の総務省統計・推計値によれば、わが国の人口は1億2691万人、平成20年頃をピークとして、人口の減少が進んでいく。これに対して、平成25年の同調査によれば、マンションのストック数は600万戸を超え、じつに全住宅戸数の10%にあ

「マンション快適管理フェア2015」 出展企業・団体

Table with 2 columns: 出展社・団体 and 各社見どころ. Includes companies like P・C・Gテクニカ, 京浜管鉄工業 (株), ジェイネット (株), etc.

- ・HPの来場事前登録により入場料(2,000円)が無料に!
・招待券希望の方など、気軽にお問い合わせ下さい。
TEL0120-686-350 (朝日住まいづくりフェア事務局)

朝日 住まいづくりフェア2015 マンション 快適管理フェア
協賛: NPO 法人日本住宅管理組合協議会
主催: 朝日 住まいづくりフェア実行委員会 朝日新聞社
メディアパートナー: Yahoo! 不動産(ヤフー株式会社)
6月5日(金)・6日(土)・7日(日) 東京ビッグサイト

健全でなければならぬ。しかしながら、そこに住む居住者の高齢化にむき直る必要がでてくる。管理組合の運営やマンションというコミュニティ維持への危惧という課題を突きつけている。いま、多くのマンションの管理組合に、そうした課題への具体的な対応力が問われている。
「管理」のヒントをビッグサイトで マンション 快適管理フェアでNPO日住協は「マンション管理相談」3日間となりそつだ。

マンション関連の動き
・空家対策特別措置法が全面施行/国土交通省
・平成27年度「マンションすまいの債」の応募受付期間 4月28日(火)から9月17日(木)まで/ (独)住宅金融支援機構

管理の良し悪しがマンション価格に反映されるべきではないか。東京都では不動産協会が価格設定のさいに管理の水準について星三つとか星五つとかの評価をつけている。最新のNPO日住協総会でこんな問答が交わされた。聞きたながら、こういう発言があり、その実現に向かつていくことが、総会に出席してよかったとなるのだと思つた。★理事の一人として努力していきたく強く思つた。★マンション価格は結局のところ立地条件にきつるといふ。建物や設備の良さも保存状態も管理の水準も考慮されない★だからバスが必要な郊外団地など見向きもされない★本当は、建物の保存が良く、修繕積立金も多くて、居住者間のコミュニケーションも豊かで、環境にも恵まれたマンションこそ、望ましい★そのための管理の努力と、マンション価格などへの反映のPRにも努めたいとも思つた。

管理の良し悪しがマンション価格に反映されるべきではないか。東京都では不動産協会が価格設定のさいに管理の水準について星三つとか星五つとかの評価をつけている。最新のNPO日住協総会でこんな問答が交わされた。聞きたながら、こういう発言があり、その実現に向かつていくことが、総会に出席してよかったとなるのだと思つた。★理事の一人として努力していきたく強く思つた。★マンション価格は結局のところ立地条件にきつるといふ。建物や設備の良さも保存状態も管理の水準も考慮されない★だからバスが必要な郊外団地など見向きもされない★本当は、建物の保存が良く、修繕積立金も多くて、居住者間のコミュニケーションも豊かで、環境にも恵まれたマンションこそ、望ましい★そのための管理の努力と、マンション価格などへの反映のPRにも努めたいとも思つた。

6月はイベント強化月間!
両会場で6月5日(金)にパンチ佐藤トークショー開催
東京会場 6/3(水) 4(木) 5(金) R&R 建築再生展
マンショ ン大規模修繕まで網羅
※東京ビッグサイト東ホール
東京会場 6/5(金) 6(土) 7(日) 朝日 住まいづくりフェア
マンショ ン快適管理フェア
※東京ビッグサイト西ホール
2014年のトークショーも大好評でした。

配管を強靱にする排水管更生技術
P・C・G FRPサポーター工法
特許・排水本管、分岐部FRPライニング
分岐管はロボット施工
FRP施工 既設老朽管の中にFRP管を作る最高技術

# 新 マンション事情

〈89〉

エレベーターがある非木造共同住宅の割合が2013年実施の住宅土地統計調査結果で公表された。都道府県別の同住宅全数では大都市圏内地域がエレベーター設置率が最も高く、一方人口が少ない地方圏では設置率は低い。住宅の所有関係では以下のいくつかの特徴が見える。

まず①持ち家非木造共同住宅では設置率は90%近くに達する。②借家は大都市圏内県では高いが、地方圏では低い。③民間借家には持ち家共同住宅から借家化した住宅が混じるから大都市圏ではやや高めになるが、地方圏では持ち家共同住宅の借家化比率が高くて、非木造共同住宅に占める持ち家共同住宅の割合が低いから、影響は小さいと思われる。④図表を割愛するが、これら非木造共同住宅のエレベーター設置率は建設年度が大きく影響する。最近建築の住宅設置率が高くなる。昭和40～50年代に大規模団地が大量に建設された地域では持ち家であつてもエレベーター設置率は低い。欄外になるが千葉県は83%、埼玉県で84.4%、神奈川県74.1%である。神奈川県は全国一設置率が低い。⑤東京都の市区町村別共同住宅のエレベーター設置率では千代田区の98%

## エレベーター設置住宅が分譲マンションでは当たり前 未設置住宅のゆくえはどうか

松本 恭治

住宅の対応の遅れが目立つ老朽不安にエレベーターが、古い階段室型アクセスがUR公社ストックで多いから、設置しても半階分の段差が残る。⑥建物の階数別に見ると、6階以上建物は住宅種類に関わらずほぼ100%エレベーターが設置されている。4階建て以下では全住宅の9.3%が設置されている。1・2階は高齢者でも勢いで昇降可能としたら10戸の未設置住宅の内6戸が日常的に階段昇降で苦労する。明らかに少数派である。

中古取得の多数派が20～30歳代の若年者を中心の時、まだ民間借家もエレベーター設置率が低い。市場ではそれなり人気を保っていたが、中古取得者が中高年化し、民間借家も公共借家もエレベーター設置が当たり前化して今日では、エレベーター未設置住宅は中古市場で脱落する恐れは強い。住宅規模の相対的低水準化、立地のハゲハゲ化、築年数による夫が必要だ。(つづく)

エレベーターがある非木造共同住宅の比率2013年 住宅土地統計調査結果の再集計により作成

都道府県	住宅の所有の関係						
	総数	持ち家	借家	UR公社	民営	給与住宅	その他
大阪府	66.8	90.9	56.8	63.5	56.2	55.0	62.1
東京都	62.9	85.6	52.8	71.9	68.2	47.1	64.4
兵庫県	61.1	85.1	47.6	62.3	64.8	40.4	49.6
京都府	59.7	89.0	52.1	53.2	73.6	50.7	48.0
福岡県	58.6	87.3	49.9	35.0	44.2	52.9	54.5
北海道	53.0	90.3	40.5	38.1	41.5	43.5	28.6
上は総数で上位6位 下は同下位6位							
福島県	21.4	88.9	15.3	14.3		15.6	14.6
山形県	20.0	89.7	14.3	9.3	50.0	13.6	18.0
島根県	19.9	90.5	13.1	16.3	7.7	11.7	17.3
群馬県	19.0	88.0	14.4	16.3	22.2	13.1	23.9
青森県	17.2	89.7	11.4	5.2		16.0	3.6
長野県	16.9	81.0	10.8	26.0	0.0	9.1	9.3

### 大規模修繕工事の工事事例記事バックナンバー 一覧(アメニティ)

(掲載年次順) NO.1

工種	外壁等	屋上防水	給水管	排水管	設備改善他	主要内容	工事実施年	(所在地) マンション名	設計・監理	築後年数	棟数 階層 戸数	施工	掲載号
○					○	NPO日住協の大規模修繕支援制度を活用して行った第1回大規模修繕工事。インターホン改修、オプション工事に玄関扉の改良工事も実施。	H26	(千葉県船橋市) Rマンション	水白建築設計室	14	5棟 191戸	建装工業(株)	390号 H27.3
○						複雑な形状の都市型マンションの大規模修繕工事。梁底モルタル瑕疵補修工事等も併せて実施。排水経路、建物廻り地盤陥没等瑕疵改善・対応。	H26	(東京都目黒区) Mマンション	(有)鈴木哲夫設計事務所	13	2棟 67戸	建設塗装工業(株)	389号 H27.2
			○			専有部分の排水管を一体改修。室内状況がリフォームにより様々、戸別のリフォーム状況に応じたきめ細かな対応。	H26	(東京都江戸川区) N団地	(有)マンションライフパートナーズ	30	7棟 1324戸	京浜管鉄工業(株)	388号 H27.1
○					○	NPO日住協大規模修繕支援制度活用の大規模修繕工事。全戸玄関扉及びアルミサッシの改修工事も実施。雑排水管更生工事も実施。	H26 H25	(東京都調布市) T住宅	(有)八生設計事務所	42	4棟 5・12F 443戸	(株)P・C・Gテクニカ 建装工業(株)	387号 H26.9 385号 H26.10
○					○	公団分譲団地型マンションの第3回大規模修繕工事。排気ダクト等の設備改善も同時施工。NPO日住協大規模修繕支援制度活用。	H26	(東京都板橋区) M団地	(有)八生設計事務所	33	5棟 5～8F 301戸	南海工業(株)	384号 H26.9
○						免震構造の高層団地型マンションの大規模修繕工事。枠組足場とゴンドラ足場併用。屋根のセダム植栽撤去、防水不具合も対応。	H25	(神奈川県大和市) S団地	(有)鈴木哲夫設計事務所	11	7棟 5～17F 336戸	建設塗装工業(株)	383号 H26.8
					○	高経年大型高層団地の雑排水・汚水設備改修工事。浴室防水劣化対応、洗濯機排水漏水対応工事等も実施。	H25	(神奈川県横浜市) M住宅	(有)トム設備設計	39	6棟 10～14F 1035戸	川本工業(株)	382号 H26.7
			○			屋内給水管更新工事。露出配管工法を基準工法に選択し、隠蔽配管希望住戸は、各戸によるリフォーム工事として個人負担で行った。	H25	(千葉県印西市) U団地	秋設計	30	11棟 260戸	京浜管鉄工業(株)	381号 H26.6
○					○	第2回大規模修繕工事。表札や外構等も更新。階段に手すり設置。併せて給水管更新工事を行う。直結増圧方式に変更。	H25	(神奈川県横浜市) Aマンション	(株)三衛建築設計事務所	25	1棟 215戸	(株)カシワバラコーポレーション	380号 H26.5
○					○	復興支援・住宅エコポイントを積極的に利用。外断熱工法による省エネ改修。窓ガラスも更新。環境対応型改修のモデルケースに。	H24	(神奈川県横浜市) Tマンション		25	5棟 4F 90戸	リノ・ハピア(株)	379号 H26.4
○			○			給排水管改修も含めた3回目の大規模修繕工事。受水槽廃止し、直結方式に変更。高置水槽は災害時に更新して残した。	H24	(東京都国立市) Nマンション	マンション・ユニオン 保全設計協同組合(柴田建築設計)	39	1棟 11F 128戸	(株)シミズ・ビルライフケア	378号 H26.3
					○	「100年住まひ続けられるマンション」を基本理念に維持管理。増圧直結方式へ変更。一部化粧カバーによる露出配管。	H25	(千葉県柏市) O住宅	(株)スペース・ユニオン	36	8棟 230戸	建装工業(株)	377号 H26.2
					○	共用排水管と併せて専有給水管・給湯管・排水管・ガス管更新工事。洗面・洗濯排水の床下化。ユニットバス化(床下排水)対応。	H25	(神奈川県横浜市) S団地	(有)トム設備設計	31	7棟 4・5F 136戸	(株)太平エンジニアリング	376号 H26.1
○						4工区に分けて合理的に進めた大規模団地の2回目の大規模修繕工事。慎重に進めた色彩計画。階段室の床仕上げの良さに評判。	H24	(千葉県白井市) O団地	マンション・ユニオン 保全設計協同組合(柴田建築設計)	32	33棟 659戸	フジミビルサービス(株) (株)エフビーエス	375号 H25.12

・本紙ホームページにバックナンバー記事を掲載しています。  
<http://www.mansion.co.jp/maintain/example/index.html>  
 ・コピーご希望の方はFAXサービスします。FAX03-3667-1808 アメニティ編集部

※屋上防水=屋上防水を単独施工した工事

# 情報INDEX

- ★マンション併設・区役所庁舎誕生 豊島区の複合施設「としまエコーゼタウン」が完成。(3/23東京)
- ★免震偽装調査、新たに195棟 マンションなどの建物に使う免震ゴムの性能偽装問題で、東洋ゴム工業はこれまで公表した以外の製品でも国の基準を満たしていない疑いがあると発表した。(3/26朝日他各紙)
- ★首都直下地震、死者・建物被害を10年で半減、政府が目標 政府は閣議で首都圏直下地震の対策方針となる「緊急対策推進基本計画」の改定を決めた。住宅の耐震性向上や電気器具による火災防止策などを進める。(3/31日本経済)
- ★マンション管理組合会計・監査、外部の専門活用 監事は組合員から交代で選ばれることが多く、会計の専門知識があるとは限らない。そうした場合に外部の公認会計士を活用する方法もある。(4/13読売)
- ★無届けでクリーニング取次ぎ マンション住民の生活の手助けをする管理人「コンシェルジュ」や宅配ボックスで洗濯物のクリーニング取次ぎをしながら、東京都内の大手マンション管理会社がクリーニング業法に定められた届け出をしないままに、関係者への取材で分かった。同社は高級マンションなどでコンシェルジュや宅配ボックスによるクリーニング取次ぎをしているが、少なくとも東京都と大阪府の計3物件で同法が定める知事への届け出をしないままだった。(4/20産経)
- ★マンション強度不足見逃し、検査機関の敗訴確定 2004年完成の大阪市内分譲マンションで日本リート(建築主)が依頼した設計事務所は構造計算プログラムの入力に誤り、耐震強度が基準を下回っていた。検査機関のERIも強度不足を見逃して建築確認証を交付した。(4/21日本経済)
- ★東洋ゴム免震不正新たに90棟判明 マンションなど90棟で性能不足の製品が使われていたことが判明した。データ改ざんに関する疑いのある社員が計4人にも上ることも明らかにした。(4/21毎日他各紙)



不動産取引の信頼性と透明性のさらなる向上を目指して  
**宅建士、誕生**  
 平成27年4月1日、「宅建物取引主任者」は「宅建物取引士」に

総合テーマ **「不動産流通活性化と宅建物取引士の役割」**  
 【基調講演】経済評論家・勝間和代氏「日本経済と不動産市場の行方」  
 【パネルディスカッション】「宅建物取引士が拓く不動産流通の進化」

日時：平成27年 **6月8日**(月) 12時45分～15時55分  
 場所：東京都港区虎ノ門2-9-16 日本消防会館内 ニッショーホール  
 入場料：無料 申し込み先 <https://www.2j.utaku-s.com/takkenforum2015/>  
 主催：宅建物取引士認知度向上PRプロジェクト実行委員会

【コーディネーター】 中川雅之氏(日本大学経済学部教授)  
 【パネリスト】 小島ひろ美氏(女性のための快適住まいづくり研究会代表)  
 村上隆生氏(不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員)  
 松村徹氏(ニッセイ基礎研究所金融研究部不動産研究部長)  
 橋本明浩氏(東急リパブル株式会社総務部長兼コンプライアンス部長)

●実行委員会  
 ●構成員 (公社)全国宅建物取引業協会連合会 / (公社)全国宅建物取引業保証協会 / (公社)全日本不動産協会 / (公社)不動産保証協会 / (一社)不動産協会 / (一社)不動産流通経営協会 / (一社)全国住宅産業協会  
 ●オブザーバー (一財)不動産適正取引推進機構 / (公財)不動産流通推進センター

●後援 国土交通省  
 ●企画・運営 株週刊住宅新聞社 / 株住宅新報社 / 株不動産経済研究所

●お問い合わせ先：宅建物取引士認知度向上PRプロジェクト実行委員会「宅建士フォーラム担当」

## 「滞納管理費保証」の落とし穴 管理放棄につながる危険

マンションの管理、運営の基本の一つは、管理費と修繕積立金を確実に集め、日常管理の必要経費と将来の修繕に支障のないようにとせざることを要する。

しかし、管理費などの滞納に悩む管理組合は多い。とくに理事が一年で全員交代する管理組合、管理会社にすべてを任せ、管理に心の薄い管理組合では、有効な滞納対策もなく、苦慮している。

「管理費保証」とは、そこを狙って、最近、滞納対策として「管理費保証」をつたうシステムが新たに登場、滞納回避のための予防策だと宣伝している。このシステムとは、毎月一定額の保証料(管理費等の3・5%程度)を支払えば、滞納が発生した時には、その滞納分をシステムが代わりに管理組合に払う。したがって、滞納分の集金は

この点では、管理組合として実態を冷静に検討することが求められる。一番重要なのは、管理組合にとって費用負担が増えることである。管理費、修繕積立金各1万円、100戸のマンションならば、保証料が3

・5%だとすれば、年間保証料は84万円となる。実は管理組合の管理費等で回収不能となつて償権を放棄する例はほとんどない。

「管理費保証」の宣伝文句に「3カ月以上の滞納のある管理組合は37%」などがあるが、これは一件でも該当例のある管理組合の比率であつて、滞納総額では1%以下という水準である。償権放棄の例はないわけではなく、年間に84万円も毎年続けて取立をあきらめるなどのケースは少なくない。これは、マンションの管理費の滞納分は、区分所有法で次の持ち主にも継承される規定があるので、回収不能になる確率がきわめて低いからである。

滞納対策に王道はない。日常的に理事会が組合員との接触をつよめ、きちんとした督促で滞納を予防、早期解決すること、長期の滞納には専門家の力を借りて、必要な法的対策もとることなどが基本である。そのことを正確におこなうことは管理組合の管理の質を向上させることにもつながる。

次に問題なのは、管理組合運営の放棄につながる危険な点だ。理事

「管理費保証」とは、滞納対策として「管理費保証」をつたうシステムが新たに登場、滞納回避のための予防策だと宣伝している。このシステムとは、毎月一定額の保証料(管理費等の3・5%程度)を支払えば、滞納が発生した時には、その滞納分をシステムが代わりに管理組合に払う。したがって、滞納分の集金は

この点では、管理組合として実態を冷静に検討することが求められる。一番重要なのは、管理組合にとって費用負担が増えることである。管理費、修繕積立金各1万円、100戸のマンションならば、保証料が3

・5%だとすれば、年間保証料は84万円となる。実は管理組合の管理費等で回収不能となつて償権を放棄する例はほとんどない。

「管理費保証」の宣伝文句に「3カ月以上の滞納のある管理組合は37%」などがあるが、これは一件でも該当例のある管理組合の比率であつて、滞納総額では1%以下という水準である。償権放棄の例はないわけではなく、年間に84万円も毎年続けて取立をあきらめるなどのケースは少なくない。これは、マンションの管理費の滞納分は、区分所有法で次の持ち主にも継承される規定があるので、回収不能になる確率がきわめて低いからである。

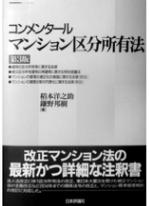
滞納対策に王道はない。日常的に理事会が組合員との接触をつよめ、きちんとした督促で滞納を予防、早期解決すること、長期の滞納には専門家の力を借りて、必要な法的対策もとることなどが基本である。そのことを正確におこなうことは管理組合の管理の質を向上させることにもつながる。

### ぶっくがいと

#### コンメンタル第3版刊行！ 「マンション区分所有法」

日本評論社発行

管理規約の変更、廃止等組合の抱える課題が山積する中、諸課題のクローズアップと併せて、頼り頼りしてしまうのが、稲本洋之助、鎌野邦樹著「コンメンタル マンション区分所有法」だが、日本評論社はこのほど、第3版を刊行。法人法の改正、被災マンション法の全面改正、標準規約の改訂を受け最新かつ詳細な注釈書として登場。組合にとって待望の一冊がまた増えそう(T)。定価8640円(税込)



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

開削工事 不要

斜線部分が「共用横主管」(施工範囲)

2F室内 専有部 枝管  
 2F  
 1F室内  
 1F  
 床下

形状記憶型硬質塩ビ管

形状記憶型硬質塩ビ管が主人公！  
**リペライナー工法**  
 共用部横主管の更生

施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせます。

- 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

リペライナー工法は、当社と積水化学工業(株)が共同開発した工法です。

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 お気軽に相談ください。 03-5335-7601

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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 材塗料メ・力水, 販材料, 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手).

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備 (赤水対策他), 加ステンレス, 会管理, エタレバ, 工電気, 手サツ摺シ (結窓), ホンター.

〈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/



# 誰にでもわかる 緑のQ&A

<4>

A 「新芽の季節になると、木の幹や枝、葉がべとべと...」

「新芽の季節になると、木の幹や枝、葉がべとべと...」

## Q 樹木がべとべとしているのですが?

の汁を吸う吸汁性の害虫 ヤキヤサクラ、バラ、ウ...



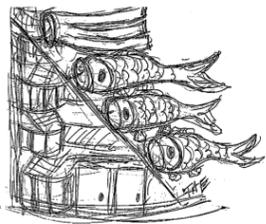
エンジン付き噴霧器を使用した害虫駆除

期に対応(駆除)するこ ひとつの発生した場合...

## Mrs.タイコ の マンション物語

タイコ'sライフ

風が爽やかな5月です。今年もまた、我がマンションの外階段には、鯉のぼりが気持ち良く泳いでいます。



## 気がつけば入居30年 あちこちで老朽化 リフォームしたいけど...

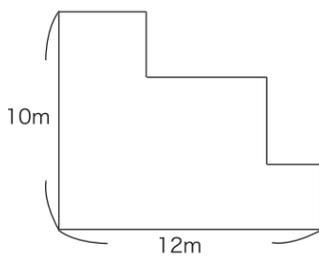
もう、だままだまし使用している状況です。湯沸かし機能は、2度修理しました。

が悪くなったし、換気扇の音がもやたらうるさい。さて、どこから直すべきか、頭の中で算盤を弾いてみます。

## 脳トレ 大人と子供の楽しい算数

【問題】 (土地のまわりの長さ)

A団地には、下図のような区画の土地があります。



(出題者・松)

※答えは7面

## 電子マネーで払わせる アダルトサイトの請求

スマートフォンで、無料だと思ったアダルトサイトに入り「18歳以上」をタップしたところ、入会金として約10万円の請求画面が出た。

「退会はこちら」をタップすると業者に電話が必要。コンビニでペイジー型電子マネーを購入し、その番号を教えよう。



(ひとこと助言) 最近、匿名性の高さ

## 建物診断から 設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

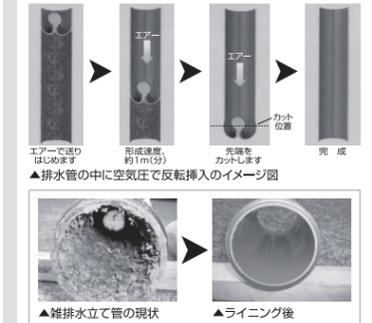
## マンション・ユニオン 保全設計協同組合

(本部) 〒130-0002 東京都墨田区業平3-8-12-201

## 確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事の マルライナー工法

パイオニア BCU-審査証明-57



トップライナー工法 浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例

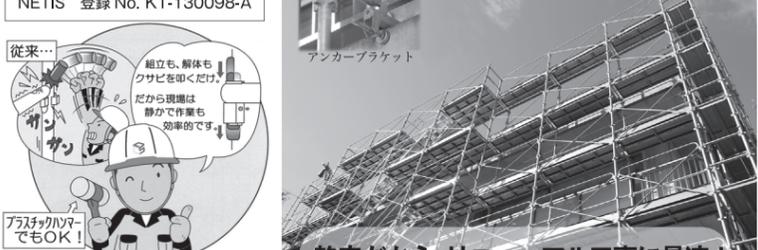
排水管再生工事のパイオニア 株式会社 マルナカ 〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27

## 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



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 〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-23-3 新横浜 AK ビル 4F

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

## 高齢者向け住み替えのポイント

多種多様な高齢者向け住み替えの参考に、先月号は各住み替えの特徴を一覧表にまとめました。

しかし、実際に住み替えを検討するにも、何を基準に探せばいいのかかわらないという事もあるでしょう。

そこで今月からは、高齢者向け住み替えを探す時のポイント掲載します。

「月額利用料」の内訳を確認しましょう

「月額利用料」の内訳を確認しましょう

「月額利用料」の内訳を確認しましょう

◆施設利用費とそれ以外にかかる費用を確認◆

月額利用料(内訳を確認)	
月払い家賃	月々実際にかかる費用
管理費(職員人件費、水道光熱費等)	
食費(1日3食)等	
月額利用料に含まれない費用	
個人の嗜好品購入費	月々実際にかかる費用
理美容費	
介護保険の1割の自己負担分※	
医療費等	

※ 介護保険を利用してサービスを受けた場合、費用の9割は保険から支払われますが、1割は自己負担となります。

# 集合郵便箱

## 「やぶさかでない」の意味

「やぶさかでない」の意味

「やぶさかでない」とは、少し抵抗があるが、やっつけてやるという気持ちで、物事に取り組むこと。テレビのクイズ番組で、「やぶさかでない」という言葉が、喜ぶという意味で使われる。日本独特の言い回しとも言える。

「やぶさかでない」の意味

「やぶさかでない」の意味

「やぶさかでない」の意味

## オリーブオイルを旅する

オリーブオイルにもマリナーズジュ、ワインと食事の相性の良さ、悪しに用いられる言葉ですね。じつはこの言葉、フランス語の結婚(mariage)からきています。

「ハッキリ言って、大概の料理、食材には合わせられませんね」、のっけからエキストラバージンオリーブオイルによる心広さのアピールです。

最近、和食にオリーブオイルを使うことが多くなった」という声をよく耳にします。



さまざまな食材と相性の良いオリーブオイル

オリーブオイルにもマリナーズジュ、ワインと食事の相性の良さ、悪しに用いられる言葉ですね。じつはこの言葉、フランス語の結婚(mariage)からきています。

「ハッキリ言って、大概の料理、食材には合わせられませんね」、のっけからエキストラバージンオリーブオイルによる心広さのアピールです。

最近、和食にオリーブオイルを使うことが多くなった」という声をよく耳にします。

## オリーブオイルのマリナーズジュ

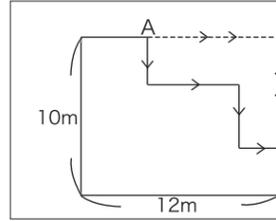
新鮮な食材さえあれば家庭でも簡単にできるマリナーズジュ。オリーブオイルはエキストラバージンで。

新鮮な食材さえあれば家庭でも簡単にできるマリナーズジュ。オリーブオイルはエキストラバージンで。

「大人と子供の楽しい算数」解答

AからBまでは、実線のように折れ曲がって行っても点線のようにまっすぐ行っても同じ長さになります。

よってまわりの長さは、 $(10+12) \times 2 = 44m$ となります。



どうぞご利用ください

施工会社募集の掲載は無料です

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

清新北ハイツ 共用部照明設備更新工事 工事会社募集

所在地 東京都江戸川区清新北1-4-1 建物概要 全12棟823戸(超高層棟2棟358戸、高層棟5棟369戸、中層棟5棟96戸)、S57年竣工

工事名称 清新北ハイツ 共用部照明設備更新工事(団地及び全棟)

工事内容 共用部分の照明器具の更新(LED照明器具への交換)

工期 H27年8月~12月(準備、竣工整理期間含む)

参加条件 ①特定建設業の許可を受けていること②資本金5000万円以上であること③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④分譲マンションの改修工事について5年以上の営業実績を持っていること⑤現場代理人として、分譲マンションの施工管理を5年以上経験した有資格者1名を半常駐させることができること

参加申込み手続き http://www.u-rd.jp/ (建築再生総合設計協同組合) から見積参加申込み要領書等をダウンロードしてください。

提出期限 5月20日(水) 正午必着 詳細 http://www.mansion.co.jp

シテヌーブ北千住30 第2回大規模修繕工事 施工会社募集

所在地 東京都足立区千住曙町 設計・監理 (株)UG都市建築

建物概要 SRC造地下1階地上30階建1棟、SRC造地下1階地上14階建2棟計408戸 竣工年 A棟、C棟:平成2年、B棟:平成元年

工事内容 屋上、外壁、機械設備、電気設備等の修繕

工期 2016年2月~2017年5月(予定)

応募条件 大規模修繕工事の元請施工実績「20階以上」1件以上かつ「1件当たり、1000戸以上かつ工事費1億円以上」が過去5年10件以上その他条件あり

提出書類 応募申込書(指定書式)、技術力等申告書(指定書式)、特定建設業許可証の写し、直近3か年の貸借対照表および損益計算書、会社案内のパンフレット等

提出期限 2015年5月29日(必着) 問い合わせ先 (株)UG都市建築開発推進部担当:渡辺メール watanabe@ugtk.co.jp

※募集詳細および指定書式は、募集要項に記載。メールにて依頼あれば送付。

ストックマンション南浦和 耐震補強・第3回計画修繕工事見積参加会社募集

所在地 埼玉県蕨市北町5-12-35 建物概要 RC造 ラーメン構造、7階建・塔屋2階建 exp.joint3棟、S55年竣工、91戸(住戸数86戸、店舗5区画)、耐震診断済

設計者 (有)共同設計・五月社

工事項目 仮設工事(①共通仮設工事②直接仮設工事)、外壁等の躯体改修・止水、耐震補強(耐震スリット新設、屋外鉄骨階段補強)、防水修繕、外壁等の吹付・塗装、鉄部塗装・研磨清掃、アルミサッシ修繕、鋼製建具修繕、建築金物等改修、給換気設備清掃等、照明器具更新、オプション工事

工期 H27年7月~28年1月予定

提出書類 ①見積指名願②会社概要・経歴書③定款・財務諸表④建設業法による業者登録の写し⑤共同住宅の耐震補強工事、大規模修繕工事の実績表⑥その他PR・パンフレット

提出場所 ストックマンション南浦和管理組合 管理入室 千335-0001埼玉県蕨市北町5-12-35、TEL048-445-4321

※窓口受付時間(平日・土曜日)9時~12時、13時~17時

提出方法 郵送/直接提出

提出期限 5月15日(金)16時迄

詳細 http://www.mansion.co.jp

# 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 マンション快適管理フェア開催
  - 2面 新マンション事情、工事事例
  - 3面 情報INDEX、ぶっくかいど他
  - 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 緑のQ&A、タエコ物語
  - 7面 オリーヴオイル、集合郵便箱他

## 奥様のプライベートマンションを ロンドンのアンティークホテルのように

奥様が独身時代から入居していたマンションを、今度思い切って改築したい。しかもロンドンのアンティークホテルのように、インテリアホ



アンティークの雰囲気を醸し出すLDK

既に出版を待っている状態。木製を希望されていたため、この部分にかなり

■設計・施工の工夫点 アンティークな雰囲気を出すには先ずマンションリフォームでは誰もが苦勞する既存のサッシをどのように処理するか。また、戸建ての様な開きの木製ウィンドが希望であったり、内部建具を



腰壁のモールも施工中に割り付けの確認を行い決定した。こだわりは水廻りまでに及び洗面カウンターは天然石、ボイル水栓は輸入の物をチョイス。小物も決まっていた為、一番映える場所を決めてバランスをとると既製のミラーが入らず。予算を

60

### 山田 耕筈

日本の洋楽を牽引、タヤけ(やげ)の赤とんぼ、と、今まで何回も口ずさんだ読者は多いのではないのでしょうか。

その「赤とんぼ」の他に、「からたちの花」「この道」などを作曲したのが山田耕筈です。彼は、明治の洋楽黎明期から昭和

にかけて日本の洋楽を牽引し続け、今日の洋楽界の大きな礎を築きました。活動は歌曲だけでなく、日本人による初の交響曲「かちどぎと平和」などは、あまり知られていませんが、洋楽のあらゆる分野にわたって、その鋭い感受性と類まれなる行動力によって日本の洋楽と詩や演劇のジャンルとを結び、盛んな創作を続けたのです。

### 美しく生きるための音楽

今年、彼の没後50年です。日本語のイントネーションを曲に反映、第一次世界大戦後、西洋文化の自由主義的文学活動の中から、北原白秋、三木露風、野口雨情といった人々は、新しい形の叙情詩を創作。その詩のイメージを高い表現力と芸術性によって歌曲として広く世に送り出したのが山田耕筈でした。彼の歌曲が優れているのは、日本語のイントネーション(抑揚、音調、語調、高低変化など)が旋律に反映されていることです。「赤とんぼ」の「あか」について、東京では「あか」と「あ」も「か」も同じような高低で発音します。しかし、この歌では「あか」「あ」が高く歌われています。耕筈は少年時代、関西に住んでいたことが影響し、関西のイントネーションなのです。そのように音楽を聴くのも、楽しみです。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

「第32回住まいのリフォームコンクール」  
応募要項  
募集期間 4月20日～6月22日

本コンクールは、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へ広く紹介することにより、住宅リフォームの促進とその水準の向上を図ることを目的としています。個々の作品を評価する「作品部門」とリフォーム事業の仕組み等を評価する「ビジネスモデル部門」との2部門にて開催。

(応募条件) 応募者は、応募作品の住宅の建築主(施主)、設計者、施工者。(建築主が応募する場合は、必ず設計者及び施工者に応募する旨を伝え、応募登録書に社名・担当者名等を記入。設計者又は施工者が応募する場合は、必ず建築主の同意を得たうえで、応募登録書に建築主名を記入してください)

(応募対象) H25年7月からH27年6月の応募締切までの間に、リフォーム工事が完了。詳しい応募条件や応募方法等については、以下のHPから応募要項をご覧ください。公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
[http://www.chord.or.jp/tokei/contest\\_01.html](http://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html)

(施工前 間取り図) (施工後 間取り図)

LDK  
廊下  
玄関  
バルコニー

■特に配慮した事項  
温熱性の向上、遮音性の向上、木製のインナーサッシによる断熱性の向上(中間層を大きくとす)

「日本のマンションの賞した。」

設計・施工/ イトピーホーム(株)

主催「第31回 住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞」を受賞した。

建築年数/17年  
工事面積/40㎡  
施工期間/80日間  
総工事費/600万円  
・紛争処理支援センター  
(公財)住宅リフォーム

キッチン施工前

キッチン施工後

1室とは思えない。施主の熱意に事業者が丁寧かつ大胆にこころをこめて仕上げた。木製折れ戸にカーテンを見事に合わせた。キッチンには既存を使い天板と扉交換で済ますなどコスト調整も秀逸である」と評価された。

主任技術者試験  
試験日历年 10月第4日曜

2015年版 給水装置工事主任技術者 受験必携  
できる合格 給水過去6年問題集  
新採点基準対応の待望の一冊!

できる合格 給水過去6年問題集 [2015版]  
厚生労働省「給水装置データベース」による『できる合格 給水装置基本テキスト』に準拠。平成21年～26年までの全360問を、はじめての方にもわかりやすく解説! 出題問題からテキストに戻る繰り返し学習で、合格を確実にする。

SKC産業開発センター 諏訪公 監修  
給水工事技術研究会 A5判・412頁・定価3,240円(税込)

「給水装置工事主任技術者」は、建物に欠かせない水道施設、給水装置の工事に必須の国家資格! 就職・転職にも有利。

できる合格 給水装置 基本テキスト [新訂第8版]  
諏訪公 監修  
B5判・336頁・定価6,264円(税込)  
厚生労働省「給水装置データベース」解説準拠!  
図表を多用し、計算問題は例題も多く、わかりやすく理解しやすい!

できる合格 給水科目別攻略予想問題集 [新訂第7版]  
諏訪公 監修  
A5判・330頁・定価3,024円(税込)  
あと1点で泣かないための完全合格対策!  
『できる合格 給水装置基本テキスト』に準拠。

全国主要書店・amazonにて好評発売中!