水で世界に“waku-waku”を
Cleansui
三菱ケミカル・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◁
アメニティ新聞社
（株式会社・アメニティ新聞社）
〒101-0041 東京都千代田区
神田須田町 1-26-2 松浦ビル
TEL（03）3526-2847
FAX（03）3526-2848
年間@3,700円
©禁無断転載・複製

第490号★
２０２３年（令和５年）
７月５日（水）
www.mansion.co.jp/

理事を続けられるのは楽しいから

伝統となった良好なコミュニティ活動

分譲マンションでは、区分所有者が団体を構成し、区分所有者の団体である管理組合が主体となって、建物の維持管理等を行うこととされている。しかし、輪番等で管理組合の役員になると「大変だから早く任期を終えたい」という声を聞くことがある。逆に「管理組合活動が楽しいから役員を続けたい」という声はあまり聞いたことは無いが、東京都多摩市のとある管理組合では、そのような声が普通に聞かれるという。何がそうさせているのか、当該管理組合の現役理事及び理事経験者に話を聞いた。

東京都多摩市の「ブリリア多摩センター管理組合」は、多摩センター駅から徒歩約15分の２００７年築、総戸数５３０戸のマンションである。管理組合役員は、理事15人、監事２人で構成され、抽選及び立候補で選出される。任期は１年（留任可能）。

今回話を聞いたのは、今期の理事長、副理事長（２人）、理事、現在サポーターとして組合活動に参加している１人である。いずれの方も複数年、長い方は分譲初期からずっと理事を務めている。

同管理組合には理事会のもとに３つの専門委員会（建物設備委員会、自主防災管理委員会、広報委員会）と、ブリリアコミュニティクラブ（以下ＢＣＣ）がある。このＢＣＣが「楽しいから役員を続けたい」と、歴代理事に言わせる要因となっているようだ。

コミュニティ活動の中心がＢＣＣ

ＢＣＣとは各種イベント、サークル活動等を企画運営する自治会のような組織で、委員長は管理組合副理事長が務める他、管理組合理事が組織の半分を務めている。

具体的な活動は、同マンション最大のイベントである秋祭りの他、最近では蛍の鑑賞会を開催するなど、ＢＣＣはマンション内のコミュニティ活動の核となっている。ここでの活動が、理事経験者が活動を継続する源泉となっている。

しかし、管理組合と自治会は別組織で、２０１５年の標準管理規約改正では、コミュニティ条項が削除され、自治会活動の扱いによっては、居住者間の争いになるとご認識の方もいるだろう。

ところが、同管理組合の管理規約では、分譲当初からＢＣＣの存在が規約にうたわれており、入居に伴い、ＢＣＣへ加入することは入居時の重要事項説明で必ず説明され、これまで加入に伴うトラブルはないという。

現在も理事のＡさんは、８年前に抽選で理事になり、当初は理事の業務に対するネガティブなイメージ（大変、きつい、報われない）から乗り気では無かったが、秋祭りに携わる中で考えが変わったという。子どもたちと触れ合うことで、コミュニティの素晴らしさ、楽しさに気が付つき、翌年はサポーターとして管理組合に残り、自身の仕事を生かして、共用部照明のＬＥＤ化に積極的に関わった。

ＢＣＣの活動を通して、仕事以外の場で、理事同士で様々な企画を立て、実行することで、やりがいと達成感・充実感が生まれ、かつ時々感謝されることが楽しくて仕方がないと、他の方々も含めて異口同音にいう。

秋祭りの他にも、コロナ禍でテレワークが広まった時期には、共用スペースにおかれていたソファを一部撤去し、テレワーク用のスペースに改修した（写真１）。また、高騰する共用部の電気料金対策として、館内８か所に設置したセンサーで温度・湿度を測定し、空調を効率的に使うことで（写真２）、今年３月の電気料金は、対前年比約33％の削減に成功した。

居住者間の横の連携がとれることで、一度は仕事を理由に管理組合活動を離れた人が、大規模修繕工事等のときに声を掛ければ集まり、協力してくれるという。

マンションの伝統を一から作り継承する

副理事長のＢさんが、一期目の理事長の言葉を紹介してくれた。「新しい地域の新しいマンションだから、まだ伝統は無い。これから伝統を作って行きましょう。」

この言葉の通り、良好なコミュニティ形成を伝統として続けてきた同管理組合。この意識は子どもたちにも引き継がれ、大きくなっても住み続けたいと考える子どもたちが多く、進学等でマンションを離れても、イベント開催時には戻ってくるそうである。

住む人がマンションに愛着を持って管理組合活動に勤しみ、それが子どもたちにも伝わって、マンションが子どもたちの故郷となる。この循環を継続していくことが、同マンションの今後の課題といえそうだが、そのための手は既に打っているようだ。同管理組合は、昨年ＢＣＣのもとに「ミライラボ（将来のブリリア多摩センターを考える会）」を立ち上げた。ミライラボでは、長期マネジメント計画を立て、若い人たちが入居しやすいマンションを目指す。

◇

自分たちの住まいを良くすることが楽しい。しかも同じ考えの人が他にもいる。そのベースを作ったのがＢＣＣのコミュニティ活動であった。やはり、マンションには良好なコミュニティが欠かせないのである。

写真１　テレワークスペースに改修

写真２　マンション内の温湿度を測定

ムクゲ（木槿）

アオイ科

マンションの花木

花が少ない夏から秋にかけて咲き続けます。多くの品種があり、花の色は紫、白、ピンクがある落葉低木。中国原産ですが韓国の国花。

硯滴

管理組合と自治会との関係は多種多様である★しかしいずれにしても両組織ともコミュニティに支えられコミュニティを支える★その限りでは共通点も多い★このほど大阪で自治会に団体としての管理組合が加入したケースが裁判になった★この自治会を退会したとする区分所有者が規約の無効や自治会費の返還を求めて訴えた★管理組合が団体として加入するという例は少ないようだが商店や事務所などの法人が地域の自治会に加入している例はいくらでもある★東京の都心などでは法人会員のほうが多い自治会もあるという★裁判の結果は管理組合側の勝訴だった★自治会のイベントやサークル活動も管理組合の目的に含まれる場合はあると判断★損害賠償についても管理組合として払う会費が個人の自治会費とみなされるものではないと判断した。

マンション関連の動き

- 旧耐震基準マンションのピロティ階等の補強に対する補助を開始／東京都
- 「東京とどまるマンション」に防災備蓄資器材の購入を補助／東京都
- マンションストック長寿命化等モデル事業の採択プロジェクトを決定／国土交通省

他とは違う排水管更生
安心と信頼の20年保証　保全技術審査証明取得
P·C·Gは排水管更生業界 12 年連続施工実績 No.1 のブランド工法です！

❶給水管・冷温水管ライニング
40年の実績　審査証明技術　10年保証
蘇るパイプの生命
施工前　施工後
ＰＭ優秀製品賞
審査証明第 0006-D 号給水管更生技術
P·C·G VacL（バクル）工法
赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!

❷立管から分岐部までＦＲＰ一体化
審査証明技術　20年保証
ネジ切部、胴部等に樹脂を充填
シームレスライニング管に改修
分岐部はつぼみライニングで一体化
〈分岐管はロボット施工〉
審査証明第 1502-A 号排水管更生技術
P·C·GＦＲＰサポーター工法
特許・排水本管、分岐部FRPライニング
※保証期間は排水本管20年、分岐部は10年保証となります。

❸本管からソベント継手までＦＲＰ施工
審査証明技術　10年保証
パイプの中に、パイプを作る反転テクノロジー
壁面前　壁面後　ライニング後
ソベント継手内部
審査証明第 0402-C 号排水管更生技術
ＦＲＰソベント＆耐震ライニング
P·C·Gマルチライナー工法（ＦＲＰライニング）

❹マンション専有部排水管更生
10年保証　審査証明技術
パラシュートと
パラボールで
本管、枝管問わず更生
審査証明第 0403-C 号排水管更生技術
P·C·Gマルチライナー工法®
特許・パラシュートライニング

更新工事や他の反転工法とはここが違います！！
※内部よりロボット施工
枝管部 建築工事 不要
特許 ロボットライニング
防火区画 貫通部 外部工事 不要
壁（防火区画）
防火区画貫通配管対応！

60th ANNIVERSARY since 1964 ing next vision
＜一般社団法人 P·C·G協会工法開発元＞
株式会社 P·C·Gテクニカ
― 創業昭和39年/資本金1億4,800万円 ―
〈排水管ライニングのトップランナー〉
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·GTEXASビル）
（国交大臣許可特定建設業）
電話　03-3440-6401（代）
FAX　03-3440-6402
https://www.pcgtexas.co.jp
第三の再生パイプ工法 PIPE IN PIPE（パイプ・イン・パイプ）パイプの中にＦＲＰ管を作る更生工法
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
私たちは持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

マンションの肖像（63）

～これまでの30年、これからの30年～

明治学院大学法学部兼任講師・本紙客員編集委員　竹田智志

区分所有3度目の法改正に向けて㉑

先月8日、第9回会議が行われ、「区分所有法制に関する中間試案（案）」が明らかとなった。全体的な考え方としては、まず最初に1・区分所有建物の管理の円滑化を図る方策として、①集会決議の円滑化、②区分所有建物の管理に特化した財産管理制度、③共用部分の変更決議の多数決要件の緩和、④区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務、⑤専有部分の保存・管理の円滑化、⑥共用部分等に係る請求権の行使の円滑化、⑦管理に関する事務の合理化、⑧区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化等が挙げられている。

次に、2・区分所有建物の再生の円滑化を図る方策として、①建替えを円滑化するための仕組み、②多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消、3・団地の管理・再生の円滑化を図る方策として、①団地内建物の全部または一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化、②団地内建物の建替えの円滑化、③団地内建物・敷地の一括売却、④団地の敷地の分割等、最後に、4・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策では、①被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和、②大規模一部滅失時の決議可能期間の延長等々である。実に膨大な領域に及ぶ改正となりそうだ。

そして時系列的には、当該中間試案（案）を一部修正の上、中間試案として取りまとめ、パブリックコメントを実施、再度審議の上、法案に至るというのが大体の流れだろう。

諮問の際にも見られたことだが、マンションを取り巻く「二つの老い」問題は、相当に大きく高い「壁」である。対処するためには区分所有法のみの領域ではない。区分所有者はもちろん関係する団体、個人が共通の問題意識を持ちながら、当たっていくしかないように思われる。しかも人口減少社会の中で。さて昨年10月にスタートした審議会もいよいよ佳境を迎える時期が到来してきたようだ。

ところで、当該審議会とほぼ歩調を併せるように国土交通省所管の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（座長：浅見泰司東京大学大学院工学系研究科教授）もまた、とりまとめ（案）の作成にかかりつつあるようだ。

こちらは、マンションをめぐる現状の把握、課題点の整理を踏まえ、現時点で考えられる政策の方向性をマンション政策全般に係る大綱としてまとめ上げようというもの。(1)管理の適正化という点では管理不全マンションへの対応、管理組合役員の担い手不足、マンションの長寿命化の推進、適切な修繕工事の施、定期借地権マンションの評価、大規模マンション特有の課題等の把握を進めている。

また、(2)建替え等の実施に伴う保留床確保にあっての制約、建替え事業における建築規制に基づく制約、非現地への住替えの円滑化いわゆる現地による建替え、区分所有関係の解消、区分所有建物の再生に関する事業手続きの整備等を行っている。

同検討会でも取り上げた課題・議論の内容は広く周知。国交省のHPに公開後、意見を募集する計画だ。

（つづく）

区分所有者の責務（国交省HPより）

今年2月に改正

民間（七会）連合協定マンション修繕工事請負契約約款とは

マンションの大規模修繕工事では、発注者である管理組合と工事の受注者である施工会社との間で、総会決議を得た後に契約（工事請負契約）を締結する。この際、契約書籍として使用されることが多いのが「民間（七会）連合協定マンション修繕工事請負契約約款」及び工事請負契約である。「契約書」はなんとなくわかるが、「約款」とは聞いたことがあっても、どのようなものかわかりにくい。その「約款」が今年2月に改正された。

定型の契約条項を定めたのが「約款」

「約款」とは、あらかじめ作られた定型の契約条項である。

建設工事の請負契約は、契約当事者の合意で成立するが、合意内容に不明確、不正確な点があると後日の紛争の原因ともなりかねない。また、請負契約を締結する当事者間の力関係が一方的な場合、契約条件が一方にだけ有利に定められる、契約の片務性の問題が生じやすく、建設業の健全な発展と建設工事の施工の適正化を妨げるおそれもある。このため、当事者間が対等な立場で具体的な権利義務の内容を定めた約款が作成された。

当事者の合意が無くても変更できる

では「約款」と「契約書」ではどのような違いがあるのか。「約款」も「契約書」も相手を拘束するものだが、「契約書」は、個別交渉で内容を自由に決められるが、当事者の合意がなくては内容を変更できない。対し、「約款」は、内容の個別交渉はできず、社会情勢の変化に伴って、当事者の合意を得ることなく、事後的に約款の内容を変更することが可能。

民間建築工事用の約款が誕生

わが国では、建築関連旧4団体（現在7団体）選出の委員で構成された、工事請負契約約款委員会が作成した「民間（七会）連合協定工事請負契約約款」が、1923年に作成され、すでに100年の歴史を持つ。わが国で最も普及している民間建築工事の請負契約約款となっている。

マンション修繕工事用の約款が必要に

しかし、「民間（七会）連合協定工事請負契約約款」は、建物の新築工事用に作成されたもので、マンションの修繕工事の際には、同約款の条文を一部読み替えながら利用されてきたのが実情である。

マンション修繕工事は、発注図書の内容や、監理の方法、完成部分の受け入れ方法等、一般的な新築工事と異なる部分が多々ある。そのため、これらの実態を反映させた、マンション修繕工事の請負契約の必要性が高まったため、マンション計画修繕施工協会を始めとするマンション関連団体で構成された「マンション計画修繕工事請負契約約款協議会」の編集協力を受け、「民間（七会）連合協定マンション修繕工事請負契約約款」が2016年に作成された。

約款の内容

本約款は、マンションの共用部分を対象に実施される、外壁修繕工事、屋上防水工事、給排水管の更新工事等の大規模修繕工事での利用を想定し、発注者（分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者である個人或いは企業）、及び受注者（原則建設業法に規定する建設業の許可を受けた、総合建設会社、専門工事会社、マンション管理会社等）間の対等な関係による権利・義務を規定している。

工事が何の問題もなく進めばそれで良いが、着工前には想定できなかった問題が生じることがある。問題発生時、その解決に重要となるのが工事請負契約及び本約款となる。管理組合では、工事請負契約の締結時に、その内容を確認することはもちろん、問題発生時には、契約上、あるいは約款上どのような取り決めになっていたかを把握して対応することが必要となる。

2023年の改正内容

今回の改正は、国の「中央建設業審議会」において、建設工事標準請負契約約款の改正が行われたことに伴うものである。

建設工事標準請負契約約款の改正では、民法改正に伴う改正のほか、契約の無催告による解除権について、反社会的勢力排除のさらなる徹底を図るため、暴排条項が充実された（該当条文第30条の3　発注者の催告によらない解除権、第31条の3　受注者の催告によらない解除権）。

管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納　総会運営　工事妨害　規約改正
迷惑居住者　建替え　etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。
管理組合からの初回相談（30分程度）は無料
管理組合の顧問も承ります（顧問実績多数）

コンパサーレ法律事務所
千葉市中央区本千葉町1－1日土地千葉中央ビル5階
電話　043－202－2336
FAX　043－202－2337
弁護士 石川貴康

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
電　話　03-5819-2266
ｆａｘ　03-5819-2267

確かな技術と安価な工事費
排水管 再生工事のパイオニア
排水管更生技術 マルライナー工法
BCJ一審査証明－57
ライニングイメージ

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
TEL 0463-79-6161　FAX 0463-79-6160
E-mail:marunaka@maruliner-honbu.co.jp
URL　http://www.maruliner-honbu.co.jp

情報ＩＮＤＥＸ

★東京23区の新築マンション、４月は前年比60％増の平均１億1773万円（５／20読売）

★千葉・浦安市の連続放火、別のマンションに標的移動か　（５／22読売）

★受動喫煙防止、自室も制限　兵庫県明石の分譲マンション（32戸12階建）で規約改訂。（５／25産経）

★郊外マンション進む差別化　コロナ経て都心回帰の動き、郊外では共用部にサウナを設けるなど共用部充実・利便性アピール。（５／26朝日）

★マンション修繕、攻略の合鍵は夏工事や駐車場リストラ　修繕積立金不足に悩む管理組合は多い。繁忙期を避けた工事や機械式駐車場の縮小も一案。（５／27日本経済）

★神社の境内にマンション計画？住民「寝耳に水」と見直し求め署名活動「しながわ百景」の小山八幡神社。（５／31東京）

★足りぬマンション管理人　新築物件が増加する一方、主な担い手だったリタイア層からの求職は伸び悩む。既存物件は老朽化による維持管理や在宅勤務の普及に伴う騒音トラブルへの対処など、業務負担は増大。（６／２日本経済）

★東京都、ＥＶ充電設備の補助を拡充・集合住宅向け　従来の設備導入時の費用の補助に加え、設置に向けた現地調査や設置後の電気料金の補助を新たに始める。（６／５日本経済）

★建て替え決議、所在不明者除外　法制審議会（法相の諮問機関）は、所在不明の所有者を決議の対象から除外するなど合意形成の要件を緩和する中間試案をまとめた。法務省はパブリックコメントを実施した上で、来年の通常国会にも区分所有法等の改正案を提出する方針。（６／９朝日）

★どうするベランダのたばこ問題、マンションの「憲法」改定も一案「つながる毎日新聞」に寄せられた兵庫県の女性の訴えに問題の解決策を探る。（６／10毎日）

★東京都、マンションの防災備蓄品の購入費を補助　都の認定制度に登録したマンションの管理組合や所有者が対象。（６／12日本経済）

ぶっくがいど

「空間の城」

豊田　上著　文芸社（文庫本）

マンション管理会社のフロントマンを務めた著者が、実務上の経験をもとに、小説として書き上げた本。そこには日常で起きるトラブル対応（漏水・騒音等）から、修繕積立金の見直し、大規模修繕工事まで、マンション生活を送るうえで直面する様々な出来事が題材として取り上げられている。全体として、マンション生活が暗く描かれている様に思われるが、マンション生活がどういうものかを理解するには参考となる書。定価770円（税込）

持続可能な改修業界へ
建設業２０２４年問題から考える

マンションに長く快適に住み続けるには、大規模修繕工事を適切な時期に行うことが求められる。そのため、管理組合は長期修繕計画の策定及び計画実行の裏付けとなる修繕積立金が必要となるが、同時に、適切な工事を施工してくれる、施工会社の存在も不可欠である。その施工会社が大きく関係する「２０２４年問題」が目の前に迫っている。

労働時間の削減を目指す２０２４年問題

「２０２４年問題」とは、２０１９年４月から施行された「働き方改革関連法」の規制に伴い発生するものである。

同法では、日本が直面する「少子高齢化による労働人口の減少」「長時間労働の慢性化」「正規雇用労働者と非正規雇用労働者の賃金格差」等の解消のため、長時間労働の抑制、雇用形態に関わらない公正な待遇の確保等を目的としている。

具体的には、時間外労働の罰則付き上限規制（月45時間、年３６０時間を上限）、正規・非正規社員の同一労働同一賃金、月60時間超の時間外割増賃金率の引き上げ等が規定された。

しかし、業種により短期間での労働環境の改善は困難と判断されたため、建設業や運送業等は５年間の猶予期間が設けられ、２０２４年４月から本格適用となる。

長時間労働が常態化

では建設業の労働時間の実態はというと、グラフを見るとわかる通り、年間実労働時間、年間出勤日数ともに、他の産業の平均を超え、かつ、それが常態化していることがわかる。

施工会社に聞いたところ、これまで改修業界では「４週４閉所（週休一日）」が一般的であった。そこで改修業界全体で「４週６閉所（隔週週休二日）」の実現に取り組んできたところ、概ね「４週６閉所（隔週週休二日）」が実現できつつあるそうだ。

しかし、一般には「４週８閉所（週休二日）」が標準的な働き方として認識されている。このことについて「当然その認識はあるが、急に週休二日を実現することは困難なため、まずは４週６閉所を実現する」ことにしている。

若年世代に選ばれない業界に

労働時間が長く、休みが少ないことに、「ある程度は仕方がない」と考える世代もあると思われるが、これから仕事に付く、ワークライフバランスを重視する若年世代にとっては、それが大きな問題となる。そのような業界は、就業先として選ばれない業界となってしまう。少子化の進行により、若年世代が減少するなか、さらに業界自体が選ばれないとなれば、将来的に労働力の確保は困難になり、業界全体で労働者の高齢化が進むことになる。業界自体の持続可能性が危ぶまれる。

事実、施工会社によれば、建築・土木学科卒の人を確保したいが、それらの人たちが進路として選ばないケースも増えてきたため、専門にこだわらない採用や、第二新卒の採用にも力を入れているという。

また、施工工事現場で働く職人の確保も困難になりつつある。これらの職種は、一般的なサラリーマンに比べれば、技術に対する報酬が低い傾向にある。そのため若い人たちには選ばれない職種になりつつある。これまでは、そこを外国からの労働者が穴埋めしてきたが、コロナ禍で一度出身国に戻った後、外国人労働者が戻ってきていないそうだ。

日本ではバブル経済崩壊後、「失われた30年」と言われ、長く物価も給与も上がらなかったが、その間、外国では物価、給与ともに上がったため、相対的に日本の労働市場自体が「安い」と認識され、外国人労働者から選ばれない市場になりつつある。一方で、コンビニエンスストアで外国人労働者を見かけることが普通になってきた様に、今や外国人労働者無しには労働力不足を補えないのである。

このような状態が続けば、改修工事の需要はあっても、いずれ、施工できないということが増えてもおかしくはない。

デジタル化で長時間労働を削減

法規制は来年４月から始まるものの、前述のような構造的な問題が背景にあるため、一長一短には解決できる問題ではない。施工会社では、長時間労働対策として、従来の作業をデジタル化するなどして、労働時間の削減に取り組んでいる。

例えば、事務作業のデジタル化を進めると同時に、工事現場では、これまで諸事項の連絡のため、印刷物を各戸に直接配布していたものを、居住者にＱＲコードを読み込んでもらい、印刷物をダウンロードしてもらう等も進めている。しかし、印刷物の配布を求める声があれば、それに応じざるを得ないのも実情である。

管理組合の協力も必要

「４週６閉所」が概ね実現できた背景には、当然管理組合の理解もある。そして、さらに負担を少なくするために、現場打ち合わせは開所中に行う、専有部分の協力が必要な工事は、予定通りに行う、といったさらなる管理組合の協力も必要である。

厚生労働省「毎月勤労統計調査」年度報より国土交通省作成

NJK NPO日住協

第16回　充実の６講座＋特別講義

NPO日住協マンション管理大学®
開講決定！

「大規模修繕工事等に活用できる補助金等について」を始め管理組合の実際の管理運営について事例の紹介などと居住者の高齢化の「民事信託」と「リバースモーゲージ」について。さらに、マンションを長期的に維持していくための「大規模修繕工事の進め方」「マンション長期マネジメント計画」。そしてマンション管理大学の学長である丸山英氣学長による「マンション管理組合とは何か」など役立つ講座を、ぜひ受講してください。

管理組合の役員、区分所有者、施工会社や管理会社、行政のマンション担当者、マンション管理士の皆様の受講をお待ちしています。

■メインテーマ：「マンションの長寿命化への取り組み」
■期　日：2023（令和5）年8月12日（土）・8月19日（土）の2日間
■会　場：川口リリア（川口総合文化センター）11階大会議室
■主　催：ＮＰＯ日住協

詳しくはこちらから→

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

管理組合の法律顧問、承ります

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

やまとばし法律事務所

千葉市中央区中央4－8－8　日進ビル502
電話　043－307－9470　FAX　043－307－9471
弁護士・マンション管理士　内藤　太郎
（平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました）

★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・防水材料メーカー	昭石化工㈱	千代田区丸の内 3-1-1 帝劇ビル７階 TEL03-6212-6254 首都圏オフィス	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。
材料販売	化研マテリアル㈱	港区西新橋 2-14-1 興和西新橋ビル B棟（1・3・4階） TEL03-5860-9956 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５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）	㈱カシワバラ・コーポレーション	（東京本社）港区港南1-8-27 日新ビル9階 TEL03-5479-1402　FAX03-5479-1401 統括営業本部　第２営業部	北関東・東関東・南関東・西関東の４営業所が調査診断、下地補修工事、鉄部・壁面塗装工事、各種防水工事、大規模修繕工事を担当します。
	㈱久野建装	小平市天神町 1-4-16 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」
	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	台東区元浅草 2-6-6 TEL03-6802-8297 FAX03-6802-8299	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	マンションの大規模修繕工事、屋上防水改修工事、駐車場防水工事。 本社（練馬）・埼玉・横浜・関西（大阪）の４支店。
	ヤマギシリフォーム工業㈱	（本社）品川区東品川 1-2-5ﾘﾊﾞｰｻｲﾄﾞ品川港南ﾋﾞﾙ3F TEL03-3474-2900	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。

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐震	㈱耐震設計 一級建築士事務所	豊島区東池袋 1-27-8 池袋原ビル６F TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350 http://taishinsekkei.com/	耐震診断・補強設計は延べ 1600 棟を超える実績があり、培われた知識と技術で誠実に対応いたします。 お気軽にご相談ください。
給・排水管設備（赤水対策他）	ＮＳリノベーション㈱ （旧　日本水理㈱）	中央区八丁堀１丁目 9-6 TEL03-3523-0611（代） FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	㈱Ｐ・Ｃ・Ｇテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14（１階） TEL0120-014-834 https://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 https://www.izumitechnos.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㈱	豊島区目白 2-1-1 目白 NT ビル 6F TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962 設備・リフォーム事業部	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㈱ 設備・内装 リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 FAX03-3433-5005	集合住宅の給排水設備改修工事、特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を行っています。
	ジャパン・エンジニアリング㈱	文京区本駒込 4-16-9 本駒４ビル TEL03-5842-1955 FAX03-5842-1954 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	排水管を内側から再生！ 配管加工メーカーの技術を排水管再生に生かした工法により技術審査証明を取得しております。
	㈱タイコー	中央区築地 1-9-2 イセツネビル 2F TEL03-3546-3700 FAX03-3546-3701 https://taikoh-e.com E-mail：info-tokyo@taikoh-e.co.jp	年間現場件数首都圏業界№１！給水給湯管更生工事、排水管更生工事、給排水管更新工事、緊急工事、すべて業界唯一の自社工法自社施工。
	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 121 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。
	日本設備工業㈱	中央区日本橋箱崎町 36-2 TEL03-4213-4903 FAX03-4213-4907 E-mail:info-web@nihonsetsubi.co.jp	マンションリニューアル工事の経験豊富な会社です。集合住宅の水周りはお任せください。お気軽にお電話ください。
	㈱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。
管理会社	日本高層管財㈱	新宿区西新宿 3-9-12 西新宿ダイヤモンドビル８F 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。
浴室改修	㈱エフワンエヌ 北関東支店	埼玉県北足立郡伊奈町西小針 6-35 TEL048-729-2727 FAX048-727-0561	浴室のＦＲＰ防水工法（ノンスチレン環境対応型１day 工法） 壁・天井：広さを変えない模様替え 公共集合住宅含め 30 年以上の実績

〈お問い合せ〉

アメニティ編集室

☎０３－３５２６－２８４７

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

https://www.mansion.co.jp/

★保存版★

＜お知らせ＞

ＮＰＯ日住協の業務

（業務時間と相談対応）

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後５時までとしています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

（相談業務の種類）

- 電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- Ｗｅｂサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

＜各種専門相談会＞

＊相談会お申し込みにあたっての共通のお願い

- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料
  一般管理組合は５，０００円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制ですので、お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

●法律相談会
弁護士が対応します。
管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会
建物・設備の専門家が対応します。
長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会
ＮＰＯ日住協の理事が対応します。
理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。

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53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１－26－2　松浦ビル6階
電　話　03－5256－1241
ＦＡＸ　03－5256－1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

区分所有法制の見直しを直視しよう

論談

「ＮＰＯ日住協マンション管理大学」を４年ぶりに開講する。コロナ禍の３年間は休講せざるを得ず、今回で16回目となる。

いま、マンションの管理を取り巻く環境が大きく変化しようとしている。区分所有マンションの管理適正化の推進を目的とし、２０２２年４月に運用が開始された国土交通省の「管理計画認定制度」。そして、高経年マンションストックの拡大を背景とした区分所有建物の管理不全化に歯止めをかける目的で、いわば障碍となっている総会における現行の特別決議要件を緩和して管理や建替えの円滑化が、法務省の主管のもとで検討がすすめられている「区分所有法制の見直し」など、区分所有の基本に関わる重要な変化が生じようとしている。

管理組合などは公表されている中間試案を確認し、７月の意見公募に応じたい。

◆２つの高齢化を克服する

こうした環境の変化をもたらしている根本的な理由は、増加の一途をたどる高経年マンションストック、居住者の高齢化に伴ない困難に直面する管理組合運営、そして老朽化ストック維持への危惧などと考えられるが、マンション管理組合における実像はどうなのか。われわれが日ごろの相談や管理組合との接触で得ているところから見れば、ＮＰＯ日住協の会員はもとより、こうした社会的な背景を認識しながらも、困難な状況に立ち向かい、適正な管理を続けている管理組合は多くあり、これらを支えているのは、近年著しい〝終の棲家としてのマンション〟への意識変化と、豊かなコミュニティを実現しようとする、居住者の熱意や対応力ではないかと考えている。

◆自立管理とビジョンの策定

ＮＰＯ日住協は、日ごろから管理組合における自立管理と、自らのコミュニティの将来像を描くこと、つまり〝ビジョン〟策定の重要性を提唱している。このことは、マンション管理を巡り環境が大きく変わろうとしている現在、もっとも必要な視点ではないかと考えている。

建物や設備の維持管理に目を向け、さらに、現実をしっかりととらえながらも将来に向けたコミュニティ像を模索する「ＮＰＯ日住協マンション管理大学®」は、マンション管理に関わる行政、専門家、企業など、各界の皆さまのお力をもお借りして開講する。それは何よりも、健全な管理組合運営を願い、その一助になればとの思いからである。各位のご理解・ご協力に感謝するとともに多くの皆さまの受講を期待する。

（ＮＰＯ日住協論説委員会）

「第９回会員管理組合〝意見交換会〟」

～団地・マンションの自立管理を考える～

日時　７月30日（日）13時～16時
会場　江東区立総合区民センター７階第５会議室
　　都営地下鉄新宿線「西大島」駅Ａ４出口徒歩１分
対象者　ＮＰＯ日住協会員管理組合役員、組合員の方限定
参加費　無料
詳細・申込書ＨＰ→

第16回「ＮＰＯ日住協マンション管理大学®」

開講期日　８月12日（土）・８月19日（土）の２日間
会場　川口リリア（川口総合文化センター）11階大会議室
受講料
会員管理組合:2日間10,000円
（1日5,000円、1講座2,000円）
一般:2日間30,000円
（1日15,000円、1講座5,000円）
※1日受講、1講座受講も可能
講座概要
メインテーマ「マンションの長寿命化への取り組み」
第１日（８月12日）
第１講座／大規模修繕工事等に活用できる補助金等のご紹介
第２講座／２つの高齢化（その1）高齢区分所有者の財産管理について
第３講座／２つの高齢化（その2）高経年マンションとその対策
第２日（８月19日）
第４講座／事例研究「霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合の取り組み」
第５講座／シンポジウム「高経年団地の自立管理と将来展望」
第６講座／マンション長期マネジメント計画について
特別講座／本大学学長による特別講座と修了証授与式
問合先　ＮＰＯ日住協
TEL 03-5256-1241、FAX 03-5256-1243

詳細
NPO日住協ＨＰ→

マンションの法律 Q&A
「法律相談会」から

理事辞退者に協力金を課すことはできるか

Q　私の住むマンションでは、輪番制で理事を決めているのですが、辞退者が多く、理事の確保に苦慮しています。辞退者が多いため、何度も理事を務めなければならない人の負担が大きく、不満の声が挙がっています。そこで、辞退者には、理事会協力金を管理組合に払ってもらう制度を規約改正で作ろうと思うのですが、可能でしょうか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士　内藤　太郎

A　一部の組合員に協力金の負担を課すことについては、居室に居住しない、いわゆる不在組合員に対する協力金の賦課を認めた最高裁判決があります（最高裁平成22年1月26日判決／判例タイムズ１３１７号１３７頁）。この判決は、「マンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及びその費用は、本来、その構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきもの」という前提の下、不在組合員が役員になる義務を免れる一方で、居住組合員のみが役員に就任し、不在組合員は、その活動による利益のみを享受している状況が不公平であり、これを是正するためであることを、協力金を認める理由の一つとして挙げています。この理由は、まさにご質問の理事会協力金にも当てはまるものと思われます。

下級審レベルでは、ご質問の理事会協力金を認めた判例もあります。横浜地方裁判所平成30年９月28日判決（判例秘書搭載）は、①大規模な団地であり、理事の職責が重いこと、②組合員の高齢化に伴い理事に就任する者が不足することが予測された上、大規模修繕その他今後の管理業務の複雑化・高度化に対応する必要があったこと、③組合員の意見を聴取するなど慎重な手続を経た上、団地総会において満場一致で制定された月額５０００円であり、理事に就任した者の負担内容と比較すれば、その負担が過大であるといえないこと、⑤理事会協力金を支払った場合であっても、その後、５年以内に理事に就任し、任期満了まで務めることによって返金されること、⑥理事会協力金の支払を拒んでいるのは一人だけであること、などを理由として理事会協力金を認めました。

これらの判例を踏まえると、事案にもよりますが、ご質問の理事会協力金が認められる可能性もあると思います。しかし、先ほどの最高裁判決では、「居住組合員の中にも、（理事就任を含む保守管理等の）活動に消極的な者や高齢のためにこれに参加することが事実上困難な者もいることはうかがえる理事会協力金の額は、退した者が支払を求められるのであって、これらの者に対しても何らかの金銭的な負担を求めることについては検討の余地があり得る」との判示をしており、不在組合員に対する協力金の賦課が認められるからといって、直ちに理事就任を拒否した組合員に理事会協力金を賦課することが認められると判断しているわけではありません。不在組合員の場合は、理事不就任の問題の他にも、総会議案書等の郵送コストや、理事就任以外の活動（清掃ボランティア等）の問題もあります。また、理事に対し、報酬を出すことにより、なり手を確保し不公平感を緩和するという手段もあり、現にそのような制度を採用しているマンションもあります。一部の組合員に協力金を課すことは、いわば罰を課すことになりますから、そのようなやり方には慎重になるべきであるとの考え方もあります。

区分所有者の終活

最近「終活」という言葉をよく耳にするようになりました。終活とは、人生の最期に向けて行う活動、事前準備のことです。ここでは、特に、一軒家居住者や借家人とは異なる、区分所有者の終活として検討すべきポイントを紹介します。

区分所有者の特性は、「管理組合の構成員であり、一住戸で住んでいるわけではない」ということです。この特性をおさえることが、生前に関する終活や死後に関する終活でも重要になります。

まず、「生前に関する終活」について考えてみましょう。一軒家に住んでいれば、水漏れを起こしたとしても自宅に被害が生じるだけですが、マンションで水漏れを起こせば階下の方やその更に階下の方に被害が生じる可能性があります。認知能力が衰えてしまうと管理不全などから水漏れが発生しやすくなってしまいますし、その対処も難しくなります。このような場合に備えて、管理組合に適切な緊急連絡先を届けているでしょうか。更に進んで、家族信託や後見人制度は検討されているでしょうか。ご自身のためにも、同じマンションに住む他の区分所有者の方々のためにも、「生前に関する終活」について一度考えてみてはいかがでしょうか。

次に、「死後に関する終活」について考えてみましょう。区分所有者の方が亡くなるとその方の区分所有権は相続人に相続されることになります。相続人が複数であれば、原則として、複数の相続人の共有となります。その後の遺産分割協議で相続人のうちの一人の単独所有になればよいのですが、遺産分割が未了であるなどの理由から、複数の相続人の共有のままになっていることがよくあります。この場合、相続人と管理組合の双方に問題が生じます。まず、管理費等は誰が支払うのでしょうか。法的には、管理組合は死後に発生した管理費等を共有者たる相続人の誰に対しても全額請求することができます。しかし、実際に住んでいない相続人は「なぜ自分が住んでもいない管理費等を支払わなければならないのか」と支払いを拒否することがよくあります。相続人が誰も支払わない状態が続くと、管理組合としては相続人に法的措置をとらざるをえなくなります。

また、漏水や大規模修繕などで管理組合が部屋の中に立ち入る必要がある時に、相続人の共有状態だと相続人の誰も当事者意識を持たず協力しないことがよくあります。これも最悪の場合、管理組合が部屋に立ち入る為に共有者たる相続人に法的措置をとらざるをえなくなってしまいます。

自身が住んでいた部屋を巡って、生前ご自身が一緒に活動していた管理組合の仲間が、ご自身の大切な相続人の方々に法的措置を取ることほど悲しいことはありません。ご自身のためにも、他の区分所有者の方々のためにも、そして大切な相続人の方々のためにも、遺言書作成など出来得る限りの「死後に関する終活」を検討されてみてはいかがでしょうか。

【一般社団法人マンション老朽化対策支援団体】理事　弁護士　香川希理

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ

今年の夏も猛暑になるのでしょうか。七月になりましたね。月日が流れるのが早く感じてしまうのは年齢的な事もあるのかな。一日一日を大切にして過ごしたいと思っているこの頃です。

さて、こんなはずでは無かった、どうしてこんな事になってしまったんだろうと考えてしまう時ってありますよね。最近では、先月の私自身のコロナ感染でした。高齢者の方々を相手にする仕事なので、十分に注意していたのにどうしてかな、どうすれば良かったのかなと自問自答してしまいました。ただ、周りの方々に感染させなかったので、気分的には救われました。久し振りに復帰すると、しばらく顔見なかったわねと言われて、海外旅行に行かせていただきました。と冗談を言う余裕がありました。

ところがです。どうしてこんな事になってしまったんだろうということが、先月の中旬を迎える頃から起きてしまいました。

それは、一人のスタッフのコロナ発覚から始まりました。勤務前には、検温、検査をするので、施設内では広がりはしないだろうと思っていました。今まで三年間、スタッフだけはくい止めて来たのです。が、とうとう入所者の方々への感染が広がってしまいました。何がどうなったらこうなってしまったのか、わかりません。誰が悪い訳では無く、コロナウィルスも変異して来てるのでしょう。幸い皆、症状は軽いので、回復は早めだったので良かったです。が、感染予防のための対応は大変なものでした。マスク、フェイスシールド、ガウン、グローブを装着して、お世話をしなくてはならず、対応が終わる度に交換するので、汗だくだし、息も苦しいし、病院等でコロナ患者の方々のお世話を続けて来た方々が、どれだけ大変だったのか、頭が下がります。

そして先日、気分転換に大型商業施設に買物に行ったのですが、マスク無しの方々が増えましたね。十分に注意して過ごしましょう。

勤務先でコロナ感染が広がった
幸い症状も軽く回復も早かった
十分に注意して過ごしましょう

自宅を売っても住み続けられる？ リースバックは慎重に検討して！

（内容）

4年前、所有していたマンションを売って、そのまま賃貸でそこに住み続けられる契約をした。売却金額は1千万円で、家賃の月額は9万5千円。当時の月収は、夫と私の年金で25万円以上あったが、しばらくして夫が亡くなり、年金が減って家賃の支払いが遅れるようになった。本日集金人がやってきて催促された。事情を話すと「払わないなら出て行ってもらう」と言われた。（70歳代）

（ひとこと助言）

◎自宅を不動産業者に売却して代金を受け取り、同時に賃貸借契約を結んで、その後は家賃を払いながら同じ家に住み続ける「リースバック」という不動産取引があります。

◎リースバックで結んだ賃貸借契約においては、期間が定められる場合も多く、ずっと住み続けられる保証はありません。家賃が相場より高額に設定されてしまうことや、契約更新時に家賃が値上げされることもあります。また、経済的事情の変化により支払えなくなる事態が生じる場合もあります。

◎自宅の売却はクーリング・オフができず、契約が成立してしまうと無条件で解除できません。メリットだけでなくデメリットやしくみもよく理解して慎重に考えましょう。

◎不動産取引は複雑です。契約する前に家族など信頼できる方に相談し、一人で対応しないようにしましょう。不安な場合は、お住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください（消費者ホットライン188）。

（独立行政法人国民生活センター「見守り新鮮情報」）

●東京都「東京とどまるマンション普及促進事業」

東京都では、災害による停電時でも、自宅での生活が継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表し、普及を図っている。

「東京とどまるマンション」に登録（新耐震基準、または耐震診断・耐震改修により耐震基準への適合が確認されたもの等の登録要件有り）したマンションの管理組合や賃貸オーナーを対象に、簡易トイレや、エレベーターに設置する防災キャビネットなどの防災備蓄資器材の購入への補助を6月下旬より開始。

○補助率　2／3
○上限額　66万円
○対象となる防災備蓄資器材例（発電機、簡易トイレ、投光器、防災キャビネット、給水タンク、浄水器）など
申請受付窓口
東京都　住宅政策本部民間住宅部　マンション課
問合先／東京都　住宅政策本部　民間住宅部マンション課　居住性能向上支援担当　TEL03―5320―5007
詳細　HP「東京都マンションポータルサイト」

●第32回マンションリフォームマネジャー試験

試験日／10月1日(日)
試験地／札幌・東京・名古屋・大阪・福岡
試験申込み受付／7月18日（火）～8月25日（金）
受験料／①学科試験＋設計製図試験14、300円②学科試験のみ11、000円③設計製図試験のみ11、000円
主催／公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
詳細　https://mrm.chord.or.jp/landing/

あなたのリフォーム体験談をお聞かせください！

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真（２～３枚またはイラスト、間取図）に原稿（1000字以内）を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券５千円を送らせていただきます。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

〔送付先〕
〒103-0025東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル６階
株式会社アメニティ新聞社
メールでも受け付けます。
ｅメール
info@mansion.co.jp
（文章は「テキストファイル、またはワード」画像は「jpg、gif」でお願いします）

消費生活センター
一人で悩まず、気軽に相談を！

消費者トラブルの解決のためには、できるだけ早く消費生活センターに相談することが大切です。
全国の消費生活センター等の相談窓口
局番なしの「188」（お近くの消費生活センター等につながります。）

マンション建替士®試験
急増する老朽化マンションの再生にはあなたの力が必要です。
第6回 2023年11月19日(日)
詳しくはこちらをご覧ください ▶
一般社団法人
マンション建替推進協会（MARK）
横浜市西区浅間町1-2-6-302
TEL：045-594-6100（代表）
MAIL：info@tatekaeshi.jp
HP：https://tatekaeshi.jp/

老後の新生活 情報

便利なアプリ②

スマホでキャッシュレス決済を使う

今月はスマホでできるキャッシュレス決済です。

最近は図のような表記を、お店の店頭や、レジ横でよく見かけます。

このような表記は、お店に限らず、博物館等の文化施設や、公共料金の支払いまで見かけるようになり、様々なキャッシュレス決済ができるようになってきました。慣れないと少々不安なキャッシュレス決済ですが、財布から現金を出す手間が無く、時間もかからず、一度覚えてしまえばかなり便利な機能です。また、キャッシュレス決済では、多くの場合、利用金額ごとに数％のポイントが付き、貯まったポイントで各種支払い等ができる様にもなります。

スマホ決済の種類

スマホ決済には、大きく分けて2つの種類があります。

①非接触決済

スマホを専用の端末にかざすだけで決済ができます。ここではＡｐｐｌｅＰａｙ、ＧｏｏｇｌｅＰａｙの2つをご紹介します。この機能、端的に言えば、Ｓｕｉｃａ、Ｅｄｙ、ＩＤ等のクレジットカードや電子マネーをスマホに登録することで使用できます。ｉｐｈｏｎｅを利用している人はＡｐｐｌｅＰａｙ、Ａｎｄｏｒｏｉｄを利用している人はＧｏｏｇｌｅＰａｙを利用することになります。

ｉｐｈｏｎｅには「ウォレット」という専用のアプリが最初からインストールされているので、そちらにカードを登録します。Ａｎｄｏｒｏｉｄは「ＧｏｏｇｌｅウォレットＪ」というアプリをダウンロードして、そこにカードを登録します。

それぞれ登録できるカードには違いがあります。また使用時、ＡｐｐｌｅＰａｙは指紋認証や顔認証が必要になりますが、ＧｏｏｇｌｅＰａｙはスマホを端末にかざすだけです。本人以外に使われるリスクを考えればＡｐｐｌｅＰａｙが安心ですが、使いやすさという点ではＧｏｏｇｌｅＰａｙに分があります。

②ＱＲコード読み取り

専用のアプリを起動させて、お店の人に画面に表示されたＱＲコードやバーコードを読み取ってもらうか、店側で用意したＱＲコードを読み取ることで決済します。

コード決済ができるアプリには、ｐａｙｐａｙ、楽天ペイ、ＬＩＮＥＰａｙ、メルペイ、ｄ払い、ａｕＰａｙ等があります。

これらのアプリをダウンロードして、支払い手段の設定をします。自身のクレジットカードや銀行口座に紐付けたり、電子マネーの登録をして、現金をチャージします。チャージの仕方は電子マネーにより様々ですが、直接店舗のレジや銀行のＡＴＭ等からチャージする方法と、紐付けたクレジットカードや銀行口座からチャージする方法があります。この場合、チャージ金額が設定金額以下になると、自動で入金してくれる「オートチャージ」の機能もあります。

ドコモやａｕ等の携帯電話会社系のアプリは、電話の利用料金と合わせて支払う事もできます。

集合郵便箱

小道具さんアッパレ

ＮＨＫ朝の「らんまん」を見て思った。さすがＮＨＫの小道具さんは一味違うと。

主人公の万太郎が引っ越す長屋の差配（管理人）さんが手伝いの人たちに握り飯をふるまう。その握り飯がかなり黄色っぽい。そうだよ精米技術も発達していない時代の話しだもの。これが正しいのだ。細部にこだわりが見えるようだ。

往々にして古い時代を背景にしたドラマなのにご飯が白かったりしている。きっとそうしたドラマ制作は若い人ばかりが携わっているのだろう。

細部にまで時代考証をしてこそ、楽しめるドラマもあると思う。

（彦太郎）

花火、今年は…

早いもので今年も半年が過ぎ、いよいよ夏本番だ。コロナで地域の夏の花火大会がここ3年間中止となっている。盆踊りの際に20分ほど打ち上げられる小さな町の花火大会だが、ゆったり見物できて、毎年楽しみにしていた。

今年は隅田川花火大会も開催されるというから、ここも開催されるといいなと期待している。どうしてそんなに花火が好きなのかわからない。日本人だから？でも夜空に打ち上げられる花火は美しいし、音も気持ちが盛り上がる。とにかく年に一度のお楽しみ、今年はぜひ！

（R美56歳）

今日のわたし

なんでも値上がりしている。いつも買っている2リットル入りペットボトルの水も値上がりだ。今日近所のスーパーに行ったら、水売り場の棚の表示では特売で88円になっていた。

20円安いなと思い、重たいけど2本買った。するとレジで108円と打ち込まれた。ここのスーパーでは、店員が忘れてしまったのか前日の特売価格表示をそのままにすることがある。今日のわたしは、棚の表示価格では88円だったわよ、と言えなかった。面倒になってしまった。あ～ぁと思いながらとぼとぼと家路につく。

（もうすぐ後期高齢者）

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし方に関する意見や提案、アイデア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。

〒101－0041　東京都千代田区神田須田町1－26－2松浦ビル6階、㈱アメニティ新聞社、「集合郵便箱」係、fax03－3526－2848

オリーヴオイルを旅する

『認知症などへの朗報となるか？』その2

～がぜん注目、生理活性化合物の世界～

111

シチリア州メッシーナ。イタリア半島のつま先、カラブリア州はヴィッラ・サン・ジョヴァンニの対岸にその町はある。ここはシチリア島・東の入り口だ。旅人は列車ごと船で運ばれる。いま、この町が、地中海型食事の有用性の新たな研究成果に、にわかに注目を集めている。

◆地中海型食事が注目される理由◆

研究の核となっているのがこの町のメッシーナ大学だ。ポリフェノールやフラボノイドが多く含まれる地中海型食事の抗酸化や抗炎症作用についてはこれまでの研究でもすでに実証されてきたが、それが、アルツハイマーやパーキンソン病といった〝神経変性疾患〟にも有用に働いているかもしれないという研究結果は、極めて注目に値する。この大学における研究では、二つの神経変性疾患の発症にどんな影響を与えているのか？にスポットをあてて行われた。その結果、地中海型食事で多用されているエキストラバージン・オリーブオイルをはじめとする多くの食材が持つ、生理活性化合物の抗炎症作用や抗酸化作用によって、これら疾患の発症を遅らせる可能性という点に注目が集まった。

◆注目の植物色素・アントシアニン◆

生理活性化合物でとりわけ注目されているのが、ポリフェノールの一種でフラボノイド系の植物色素〝アントシアニン〟。赤ワインやブドウの果皮、ベリー類に多く含まれるアントシアニンは色素として知られているが、じつは抗酸化特性を持つ生理活性化合物としての側面が明らかになってきた。食品分析開発センターの「植物色素のアントシアニンのサイエンス」によれば、ブドウ、リンゴ、イチゴ、ベリー等の果実、ナス、シソ、マメ種子などの赤色や紫色の色素成分の多くは、アントシアニンで構成されていると記している。さらに解明が続くオリーブオイルをはじめとした生理活性化合物の世界、これからも目が離せない。わたしたちも、普段の食生活を再点検してみる必要がありそうだ。

～M～

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。

https://www.mansion.co.jp

（問い合せ先）
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
TEL 03-3526-2847
FAX 03-3526-2848

星和伊勢原マンション
第４回大規模修繕工事見積参加会社募集

建物概要　共同住宅１棟／76戸＋管理室１・鉄筋コンクリート造／７階建／延床面積6,328㎡
竣工年1975年（昭和50年）
工事項目　躯体・モルタル工事／屋上防水工事／シーリング工事／バルコニー床防水工事／外壁塗装工事／鉄部等塗装工事／外部鉄骨階段・その他金物等工事　他
予定工期　2024年３月着工（協議により変更可能）
応募条件　①資本金８,000万円以上であること。
②ISO9001を取得していること。
③首都圏（神奈川・東京・千葉・埼玉）で一物件工事費が5,000万円以上の分譲マンション大規模修繕工事を元請として５年間の合計が20件以上の実績があること。（設備・鉄部塗装・屋上防水等の単体工事や下請工事は実績に含まない）
④直近の過去３年間で赤字決算がないこと。
提出期限　７月27日（木）まで（郵送・宅配便のみ受付とする）
提出部数　発注者と設計事務所へ各１部提出
問合せ先　㈱汎建築研究所　担当糸満　ＴＥＬ03－５６２３－３８８１
詳細　https:www.mansion.co.jp

新座リバーサイド住宅
給排水管改修工事見積参加会社募集

所在地　埼玉県新座市新座２－１８
建物概要　鉄筋コンクリート造、中層棟３～５階建10棟２４２戸、低層棟２階建８棟36戸、全２７８戸、１９８２年竣工
設計監理　有限会社マンションライフパートナーズ
工事内容（予定）　①仮設工事②共用部分・専有部分／排水管更新工事③専有部分／給水管・給湯管・ガス管更新工事④内装等付帯工事
工期　2024年６月以降を予定（施工会社の提案による）（ただし全戸室内調査・パイロット工事・竣工図書作成期間を含むこと）
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１億円以上③国交省の「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３年以上の営業実績を持っている事⑤現場代理人としてマンション改修工事の経験が豊富な１級管工事施工管理技士を「専任常駐」させることができること。
参加申込み　下記マンションライフパートナーズのＨＰから見積参加申込要領書等をダウンロード。
https://www.mansion-r.com/
提出期限　８月１８日（金）正午迄
詳細　https:www.mansion.co.jp

東京都「マンション太陽光発電導入ガイド」

「ゼロエミッション東京」の実現に向けて、東京都ではマンション居住者向けに太陽光発電の導入ガイドを作成。ガイドは「東京都マンションポータルサイト」からダウンロード可能。

https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/mansion-PV.html

２０２３年（令和５年）
７月５日（水）
☆第４９０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　良好な管理組合活動を探る
２面　マンション肖像、請負契約約款
３面　建設業2024問題、情報INDEX
４面　メンテナンス企業ガイド
５面　論談、法律Ｑ＆Ａ、日住協案内
６面　区分所有者の終活、タエコ物語
７面　老後新生活、オリーヴ、集合郵便箱

美しく生きるための音楽 155

「砂山」の2つの曲

北原白秋♪

『海は荒海　向こうは佐渡よ』とうたわれる北原白秋の「砂山」。彼が新潟の寄居浜に立ち寄り、その印象を詞に残したのが１９２１年６月。６月の寄居浜は荒海というほど荒れることはなく、白秋がそれまで見た海と比べ、そのように感じたのかもしれません。筆者は50年ほど前の11月に寄居浜を訪れたことがあります。削り取られた海岸ぎわの砂山に立つと、立っていられないほどの強風と波飛沫に、その凄さを体感しました。

中山晋平と山田耕作♪

「砂山」は、４人の作曲家が作曲していますが、現在まで歌い継がれているのは中山晋平と山田耕作の曲です。小学生の音楽の授業で歌ったのは中山晋平の曲でした。この曲は長調で、『海は荒海』という詞の部分も荒い感じはなく、「みんな呼べ呼べ　お星さま出たぞ」と、あすへの希望が込められいるのを受け、明るい感じの作品になっています。

中学の音楽授業で山田耕作の作曲した「砂山」を、ピアノが上手く素敵な須田先生が弾きました。『海は荒海』という詞のイメージが山田作品がぴったり。重く、暗く、短調で作られています。山田耕作は、寄居浜の荒波を眺め、あるいは人づてに情景を聞き、筆者が述べたような印象の曲にしたと感じます。

美しい場所で起こったこと♪

寄居浜は荒波の影響で２００ｍも砂浜がえぐり取られ後退し、海岸からすぐに砂山ができているかのようになっています。現在はテトラポット（防波）で防波し、侵蝕を防いでいます。

寄居浜からは佐渡も大きな夕日も見ることができます。２つの「砂山」のどちらも名曲であり、これからも歌い継がれるでしょう。

しかし、この海を「申し訳ないけれど嫌い」というのは横田早紀江さん。寄居浜からほど近い場所で横田めぐみさんが北朝鮮に拉致されたのです。彼女の早期帰国を願わざるを得ません。

（服部　伸一　エッセイスト・写真家）

西日の灼熱をなんとかしたい

性能向上×発想の転換で終の住処に

小下がりリビング＋小上がり畳
小上がり畳㊨はロールスクリーンで仕切ることもできるが、普段はＬＤＫをワンルームとして広々と使用

子供が巣立った後の一人住まいの女性のリフォーム事例。

◇

バブル時のデザイナーズマンションで、最上階角部屋、無断熱で窓が多く、デザインを優先したがために問題の多い構造であった。

冬の寒気は非常に厳しく、夏は特にリビングの天井までである出窓が西日を受けると灼熱となった。過酷な温熱環境に耐えきれずリフォームを繰り返したが改善せず、悩みに悩んだ末に今回のリフォーム会社に辿り着き、終の住処にふさわしい住まいが完成した。

（設計ポイント）

二重サッシ＋５面外皮に吹付断熱を施した上で大胆にも過酷な温熱環境の元凶となる西の灼熱ゾーンに浴室を配した。浴室として区画し、日射熱の影響を遮断する機能を持たせた。

ＬＤＫは開放感のある１つの大きな空間とし、小上り空間は必要に応じて間仕切ることができるようにし、寝室は温度変化の少ない場所に最小限の大きさで設けるなど、今後のライフステージの変化も想定しながら、家族の生活に寄り添った可変性のあるプランが提案された。

（特に配慮した事項）

出来うる限りの断熱性能の向上を図り、それでも厳しい西日による熱を浴室脱衣所で受け流し、居室空間の快適性を担保したこと。

（施主の感想）

夏も冬もエアコン１台で過ごせ、お風呂も気に入っています！　本当にこんな快適にしてもらって、感謝しかありません。

◇

西日の灼熱ゾーンに移した浴室。夜は夜景が見える

元浴室は洗濯室として利用

通路に面するキッチンは、ハイカウンターにすることで手元を隠した

埼玉県川口市、築30年
施工期間／90日間
総工事床面積／57・88㎡
総工事費／１４５０万円
設計・施工／（株）Ｔｏｉｖｏ

◇

本事例は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「第38回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞（住宅リフォーム部門）」を受賞。

（講評より）長年苦しんできた温熱環境の悪さを日々の暮らしの中で、一番利用時間の少ない浴室を灼熱ゾーンに移すことで解消する発想がユニーク。子供が巣立った後の一人住まいの女性のライフスタイルに寄り添い、可変性のある優しいデザインである。

↑小上がり畳
梁と窓（正面下部）に挟まれたデットスペースに棚を設置
←下部は大容量の引き出し収納として利用

コロナ対策
みんなのマナーで

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!
積水化学工業 SEKISUI との共同開発
地面を掘り返さないから
High quality 高品質・高耐久
1day 工期短縮 & ¥ コスト削減
リノベライナー工法
既設管内部に密着 新しい管を形成!
管内部に引き込みエアにより拡径
予備加熱により円形に復元（70%）
楕円形の形状記憶型硬質塩化ビニル管
共用排水立管
専有部枝管
2F
作業車
巻上げ機
1F
形状記憶型硬質塩ビ管
既設管
埋設横主管
既設管密着後切断
人・街・未来へ
いずみテクノス株式会社
住宅設備機器総合商社（株）小泉 グループ
お気軽にご相談ください 03-5335-7601
（FAX. 03-5335-7611）
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：〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1
千葉営業所：〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1
URL: https://www.izumitechnos.co.jp
いずみテクノス 検索

建装工業
建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション１００年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。
おかげさまで１２０年
マンションの工事はトータルでお任せください
■大規模修繕工事
超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
防災・水害・耐震補強工事
■給排水設備・内装工事
■建物ビル・商業施設・倉庫棟（住戸複合型）
■診断・設計業務
※各種補助金の活用も豊富な実績があります。
KENSO Magazine
マンションライフの未来を考える
マンションにまつわるさまざまな情報をご覧ください。
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