

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

NPO法人
埼玉管ネット
Communication Network

発行所・編集 / 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階

編集責任者 土屋公司

事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

2023年4月 発行

138号



全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出しています

埼玉県マンション居住支援ネットワーク(会員)理事団体

2025年団塊の世代・800万人が75才以上

2025年には約800万人いる団塊の世代が後期高齢者(75歳)となり、国民の4人に1人が後期高齢者という超高齢化社会を迎えます。

分譲マンションにおいても、今後、居住者・区分所有者の高齢化、バブル期に建築された区分所有マンションの高経年化による劣化等、今後の課題が大きく待ち受けています。皆さまはどの様に対処されるでしょうか？

超高齢化社会、分譲マンションを取り巻く環境

戦後、日本の経済、産業文化を牽引されてきたと言える団塊の世代は、第一次ベビーブームの時期に生まれ、さまざまな分野で日本の成長を牽引してきました。この世代が75歳以上を迎えることで、総人口1億2,250万人のうち、後期高齢者の人口が2,180万人に達します。

1947〜49年生まれの「団塊の世代」が75歳を迎えることでマンションでも「2025年問題」が起これと予測されています。

バブル期に購入した分譲マンションの一次取得者の方々が、其の住み続け、2025年で後期高齢者が一気に増えることで、相続や施設への入居などにより空室が増えます。

分譲マン

ションの

「世帯主年齢60歳以上」の割合が49.2%まで拡大しました。

20年前(平成11年)



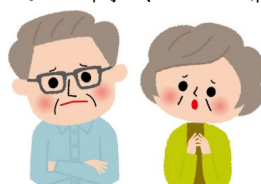
度)が25.7%、10年前(同20年度)が39.4%だった。平成30年度、ついに二世帯に一世帯(49.2%)が高齢者世帯となったのです。

二年後の2025年、戦後のベビーブーム時に生まれた団塊の世代の人たちが全員、後期高齢者(75歳以上)になる。「2025年問題」と呼ばれ、高度経済成長に大きく貢献した世代が負担から給付の側に回る。

分譲マンショ

ンを取り巻く

環境にも「高齢化の弊害」が忍び寄っているのは周知の通りです。



いまや国内のストック数は約675万戸(2020年末時点)に達し、国民の一割超が分譲マンションに居住している。こうした点を考慮すると「今さら、お金をかけて建て替えるは面倒、このまま「終の棲家の地として静かに暮らしたい」と高齢の住民が考えるのも無理ないわけで、高齢化は、今後さらに重くのしかかってくるでしょう。

日本ではマンションの建て替えは遅滞として進まず、現状のまま推移すると、限界マンションとなる管理組合の増加が予想されます。○「権利能力なき社団」としての、管理組合は、共用部分は無関心で他人事として捉えがちです。共同住宅事業体として時代に取り残されてしまっている処も多くあります。

住民の高齢化や空室の増加は管理費や修繕積立金の滞納、修繕資金不足という事態も招き結果、維持、保全、修繕が適切になされず、共有スペースのメンテナンスもままならない管理不全マンションに陥ります。

こうなるとスラム化につながりかねません。治安や環境衛生が悪化すれば、マンションの資産価値はさらに下落するでしょう。

これらの問題を、早期に解決する方策を見つけ、早期に対処すべく手を打たないと手遅れになります。

現状を真摯に捉え、その防止策を組合員が一体となり考える必要があります。



高齢年・高齢化マンションの切実な問題点

今、高齢社会問題となっている独居老人の「孤独死」を如何に防ぐかが、課題となっています。

○ マンションの居室で、孤独死があった場合、直ぐ発見されれば、事故物件にならない場合が多いですが、なかなか、発見されず長い間放置されていた場合は「事故物件」と看做されてしまいます。

これまで、明確な人の死における事故物件の定義はなかったのですが、国土交通省はトラブルの未然防止の観点から、2021年に、人の死の告知に関するガイドラインを公示しました。

自殺や殺人といった自然な死などについては告知義務があるとし、病死や老衰、すぐに発見された孤独死などについては告知義務がないとされています。

しかし、近隣居住者に取っては、憂鬱で不快な気持ちになるのは、歪めません。

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

国土交通省

出典：国土交通省（別紙1）ガイドラインの概要より抜粋

現状・課題

○ 不動産取引に当たって、取引対象の不動産で生じた人の死について、**適切な調査や告知に係る判断基準がない**。

円滑な流通、安心できる取引の阻害

○ 判断基準がないことで、所有する物件で死亡事故等が生じた場合に、**全て事故物件として取り扱われるのではないかと所有者の懸念**。

特に単身高齢者の入居が困難

告知について②

- 人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、**買主・借主から事案の有無について問われた場合**や、社会的影響の大きさから**買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合**等は**告げる必要**がある。
- 告げる場合は、事案の**発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる**。

心理的瑕疵「事故物件」

事故物件になるかどうかは、自殺や他殺などの自然な人の死といった心理的瑕疵（しんりてきかし）が挙げられます。

では「孤独死」についても適用されるのでしょうか、殺人や火災、自殺などが死亡原因のものを「事故物件」と呼ばれており、「専有部分を売却しようとした場合、告知義務があります。告知義務があるにも拘わらず告知せずに売却した場合「契約不適合責任」が問われることがあります。

これは、従来「瑕疵担保責任」とされていた売主責任が、2020年4月の民法改正により撤廃されて、新たに創設されました。

ただし「発見から○日までは告知義務は不要」という明確な基準はありません。においや汚れが染み付いていたり、警察や救急車がきて近所に「孤独死」の事実が知れている場合は、告知義務を果たす必要があります。

○ 分譲マンションの各住居は区分所有（※）ですが、一つの住戸が、「事故物件」となった場合、建物として一体となつているので、他の住戸の部屋の居住者にも影響が及びひいては当該マンション全体の資産価値が問われる事になります。

この様な事に繋がる背景は居住者間のコミュニケーションの欠如によるところが大きく、管理組合自身も使命感を持ち、相互に協力し合える環境を築き、高齢独居老人の把握に努めることが肝要です。

※「区分所有」とは、建物が独立した各部分（住戸等）から構成されているとき、その建物の独立した各部分を所有することです。

よろしくお願いします



判例でみる自然死の告知義務の有無

○ 4か月前に死亡した元所有者が腐乱遺体で発見されたマンションの競落による売却許可決定が取り消されたケース。

「死因は不明なものの、異臭が部屋内に染み付き、遺体が長期に放置された事実が周辺住民に広く知れ渡ったことは、物理的損傷とともに、民事執行法第75条1項の損傷に該当する。」とされました。

(平成22年1月29日名古屋高裁)

○ 死亡後4日の発見が「自然死」と判断されたケース
住戸専有部分の建物内で病死4日後に発見。賃貸人は建物の価値下落を負ったとして損害賠償請求をしたが、賃借人の債務不履行などは認められず損害賠償請求を棄却。

・ 老衰や病気等による自然死は、当然に予想される。
・ 「死後4日の発見は債務不履行や不法行為責任に該当しないため、賃借人に責任を問うことはできない」が挙げられています。」
この様に、独居老人の

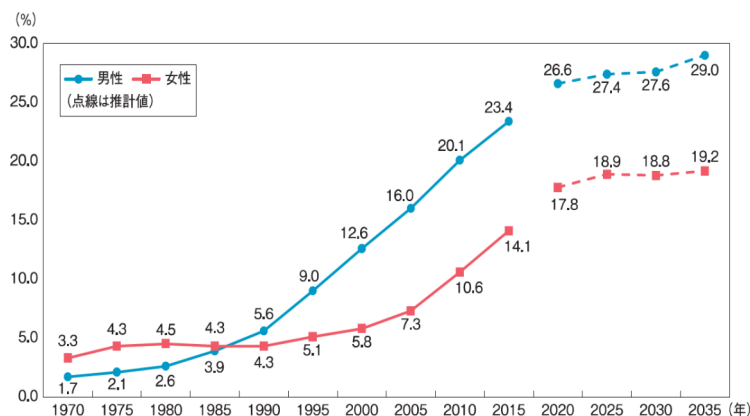
「孤独死」は早期に発見する事で事故死扱いを防ぐことが出来ます。

未婚率の増加も、将来的な孤独死の懸念要因

○ 50歳時の未婚割合をみると、1970（昭和45）年は、男性1.7%、女性3.3%であった。
その後、男性は一貫して上昇する一方、女性は199

0（平成2年）まで横ばいであったが、以降上昇を続け、前回調査（2010年国勢調査）では男性20.1%、女性10.6%、2015（平成27）年国勢調査では男性23.4%、女性14.1%と増加傾向が続いている。
○ 前回調査（2010年国勢調査）の結果に基づいて出された推計は、これま

第1-1-5図 50歳時の未婚割合の推移と将来推計



資料：1970年から2015年までは各年の国勢調査に基づく実績値（国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集2017」）

2020年以降は推計値（「日本の世帯数の将来推計（全国推計2013年1月推計）」であり、2010年の国勢調査を基に推計を行ったもの。

注：45～49歳の未婚率と50～54歳の未婚率の平均である。

出典：総務省Webサイトより

での未婚化、晩婚化の流れが変わらなければ、今後も50歳時の未婚割合の上昇が続くことを予測している。
(第1-1-5図) 50歳時の未婚割合の推移と将来推計。
この様に、日本の婚姻率も減少傾向を辿り、分譲マンションに居住する、独身人口もこれに比例して、増加している。
現状のまま推移すると、孤独死も増加すると予想されます。
○ 高齢になったマンションの住人が認知症を発症し、
(1) オートロックの使い方がわからない、
(2) エレベーターの判別ができない、
(3) マンション内での徘徊、
(4) ガスコンロ火の不始末、
(5) ゴミ出しのルールが守れない、などが症状のためにトラブルの要因となってしまうケースも増えていきます。
また、認知症のタイプによつては妄想や幻覚の症状もあり、「管理人や隣人が勝手に家に入ってきた」「隣家からの音がうるさい」など、実際には何も起きていないのに苦情を言ったり、騒ぎ立てたりしてしまうこともあります。

マンション内で認知症の人（もしくは認知症と疑われる人）によるトラブルがあった場合、連絡体制をマンション住人で共有をしていたなら、事故等を防ぐ手段となるでしょう。
認知症の人には医療や福祉、介護のサポートが必要で、サポートを受けるための相談窓口となるのが地域包括支援センターです。役所の福祉課や民生委員にも相談が可能です。こうした相談の多くは電話でも相談できます。地元自治体のHPや公報などで連絡先を調べられます。
また、徘徊など頻繁に行われる場合、居住者家族に、セキユリティ会社と相談し、費用は、かかりますが「安全・安心見守りサービス」等の契約も考えた方が賢明です。



「要援護者細則」の制定

管理組合としては、今後の対応として、何階の何号室に要援護者が居住しているか、把握しておく必要があります。

公益財団法人マンション管理センターが発行している「マンション管理組合に適用される個人情報保護法と管理組合で作成する名簿の取り扱いに関する細則モデル」をベースに、作成してみました。

○ 要援護者名簿の取扱いに関する細則

第1条 この細則は、○○○管理規約（以下、規約」という。）に定める管理組合

の業務の遂行のため、規約第○○条の規定に基づき、

要援護者名簿の作成、利用、保管等の取扱いに関し必要な事項を定めるものとする。

第2条 この細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

二 要援護者 マンションに居住する者（以下「居住者」という。）のうち災害時等の緊急時に援護が必要な者をいう。

（1）高齢者・寝たきり・認知症

（2）身体障害者・知的障害者・自閉症・発達障害

（3）特別な医療を必要とする在宅療養者

（4）乳幼児・妊産婦・日本語に不慣れな在在外国人

三 本人 要援護者名簿において識別される特定個人をいう。

第3条 要援護者名簿は、次の目的のために利用するものとする。

一 要援護者の事前把握

二 防災計画の立案並びに災害時の安否確認、避難誘導及び救護

三 その他居住者の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合

第4条 要援護者名簿に掲載する事項は、次の各号に掲げるものとする。

一 部屋番号

二 要援護者の氏名、年齢及び性別

三 援護が必要な状況

四 連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）

五 家族の氏名及び連絡先

第5条 区分所有者又は占有者は、居住者の中に要援護者が生じたとき（入居時において居住者の中に要援護者があるときを含む。）は、管理組合

に対して、別記様式による書面により、要援護者の届出を

行うことができる。

第6条 理事長は、前条に基づいて届け出られた書面に基づき要援護者名簿を作成し、及びこれを更新するものとする。

二 前項の規定にかかわらず、理事長は、定期的に区分所有者又は占有者に要援護者の状況の報告を求め、1年に1回以上は要援護者名簿を更新すること。

第7条 要援護者名簿の取扱いに関する責任者は理事長とし、理事長は、理事のうちから補助者を指名することができるものとする。

二 要援護者名簿の利用には、理事長及びその許可を受けた者が当たるものとする。

三 理事長は要援護者名簿を利用する者に対して、名簿の安全管理が図られるよう、必要かつ適切な監督を行うものとする。

四 要援護者名簿及びその作成又は更新に用いた書類は、管理事務室の書庫に施錠の上厳重に保管するものとする。ただし、利用の目的のために必要と判断される一部の事項を掲載した要援護者名簿については、理事会が別に保管の方法を定めることができる。

五 要援護者名簿及びその作成又は更新に用いたファイルは、

前項の規定にかかわらず、専用パソコン等によって、パスワードを設定して管理するものとする。

六 不要になった要援護者名簿及びその作成又は更新に用いた書類等は、焼却、粉砕等の確実な方法によって廃棄するものとする。

第8条 管理組合は、次に掲げる場合を除き、あらかじめ本人の同意を得ないで第3条の利用目的の達成に必要な範囲を超えて要援護者名簿を取り扱わないものとする。

一 法令に基づく場合

二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であつて、本人の同意を得ることが困難であるとき。

三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であつて、本人の同意を得ることが困難であるとき。

四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合

第9条 管理組合は第8条による要援護者名簿又は、これに掲載された情報を第三者（第11条の委託をした場合に、その委託を受けた者を除く。）

に提供しないものとする。

第10条 管理組合は、要援護者名簿の内容を第三者に提供したときは、提供年月日や提供を受けた第三者の氏名又は名称、本人の同意を得ている旨について記録を作成し、これを3年間保存する。

第11条 管理組合は、第3条の利用目的の達成に必要な範囲内において、要援護者名簿の取扱いの全部又は一部をマンション管理業者等、第三者に委託することができる。

2 管理組合は、前項の委託を行うに当たり、委託先においてこの細則に基づき委託者自らが果たすべき措置と同等の措置が講じられるよう、委託を受けた者に対し必要かつ適切な監督を行うものとする。

第12条 要援護者名簿取扱いの業務に当たる者は、正当な理由がある場合を除き、それによって知り得た要援護者に関する情報を漏らしてはならない。その業務に当たる者でなくなつた後も、同様とする。

第13条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の細則の定めるところによる。

以上

尚、「当細則を作成、制定につき、問い合わせ等がありましたら当会に、ご相談下さい。

マンションの大規模修繕工事のポイント

○建物の大規模修繕工事は前提として、長期修繕計画の一環として行われる工事です。

大規模修繕工事を発注する場合、管理組合のパートナーとして、分譲マンション大規模修繕工事に精通した専門家を活用することが一般的です。

大規模修繕工事に関する発注方式としては大きく二つに分類されますが、それぞれの概要は次の通りです。

○設計監理方式

①設計監理方式は、工事を行う施工会社とは別に第三者である建築士事務所やコンサルティング会社を起用し、専門家に調査診断や改修設計などの大規模修繕工事の計画策定や修繕工事仕様書の作成及び、工事着工後の工事監理業務を委託する方式です。管理組合と同じ立場に立ち、施工会社の仕事を専門家として確認し、そのために必要な設計を行います。

②管理組合が必要とする改修工事の仕様書を工事会社選定前に作成出来るため

工事会社を選定する際の判断基準が明確になります。

○責任施工方式

①責任施工方式は、工事を行う施工会社へ調査や改修設計、工事までを一括して発注する方式です。

社内に一級建築士などの専門家が居るため、現場サイドとは別に社内検査が行われることを前提としています。

管理会社が「責任施工方式」に該当するの考え方です。

②この方式は競争原理が働かないので、費用が割高になることも考えられます。

他社を検討することなく「普段お付き合いのある管理会社だから」と管理会社に工事を発注するケースだと、管理会社からすれば見積もりを比較される心配もないため、競争原理が働かなくなり、結果として、費用が割高になる可能性があります。

修繕委員会の設立、運用

○多くの管理組合は、理事が輪番制で毎年交代するケースが多く、選定に当たり、管理業者へお任せと言

う事にながちです。

理事会の諮問機関として、専門委員会を設立し、工事経過に直面し、修繕のあり方にも理事会に提言できる様コミュニケーションの形成の場も必要となります。

○予算との兼ね合いもあるでしょうから、専門家の意見も聞きながら、十分に検討した方が良いでしょう。

また、工事を実施する前に、現在の建物経年劣化状況から要・不要な工事を把握しておく必要があります。

依頼内容	責任施工方式		設計監理方式	
	調査診断 修繕設計 施工 工事監理	施工会社 管理会社	設計事務所等 管理会社	施工会社 設計事務所等 管理会社
メリット	・初期の段階から施工性に配慮した検討を行うことができる。 ・施工会社が監理を行うため、監理費用を軽減できる。	・管理組合と同じ発注者としての性格を持つ設計者の立場から、施工会社の仕事をチェックできる。 ・必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を決めることができる。	・管理組合と同じ発注者としての性格を持つ設計者の立場から、施工会社の仕事をチェックできる。 ・必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を決めることができる。	・設計者に支払う監理費用や建物診断費用、基本計画検討の費用が発生する。
デメリット	・施工会社が監理を行うため、監理の透明性に欠ける場合がある。	・設計者に支払う監理費用や建物診断費用、基本計画検討の費用が発生する。	・設計者に支払う監理費用や建物診断費用、基本計画検討の費用が発生する。	・設計者に支払う監理費用や建物診断費用、基本計画検討の費用が発生する。

＜2＞ マンション大規模修繕工事について

国土交通省

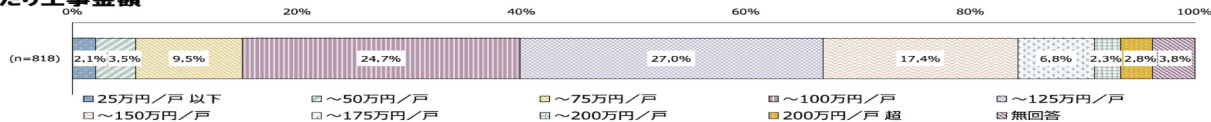
③大規模修繕工事回数と戸あたり工事金額

※ 工事内容及び工事金額の定義はP4をご参照ください。なお、工事金額はマンションの規模や劣化状況等で異なります。

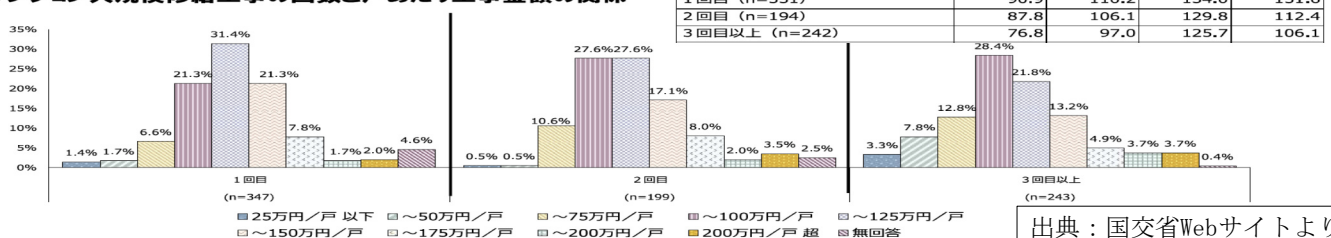
- ・戸あたり工事金額は、「100～125万円/戸」の割合が最も高く、次いで「75～100万円/戸」、「125～150万円/戸」となっている。
- ・工事回数別にみると、1回目は「100～125万円/戸」、2回目は「75～100万円/戸」、「100～125万円/戸」、3回目以上は「75～100万円/戸」の割合が最も高い。

※なお、工事金額に共通仮設費は含んでおりません。

■戸あたり工事金額



■マンション大規模修繕工事の回数と戸あたり工事金額の関係



出典：国土交通省Webサイトより

上記図表は令和3年に国土交通省から発表されたものです。

令和5年4月の時点で、戸あたり工事金額は発表された金額より2～3割前後値が上がっているのが現状です。修繕工事を予定されている組合様がありましたら、金額に乖離が生じる事が予想されます。

当会の副会長でもある「朝日プラザ越谷管理組合」理事長 白倉潤洋氏が、公益財団法人 マンション管理センターの機関誌 「マンション管理センター通信」 2023年3月号に「各地の管理組合からの情報」で紹介されました。

各地の管理組合からの情報

ムリのない排水配管設備更新への取組 ～持続可能な管理組合運営を目指して～

朝日プラザ越谷管理組合（越谷市所在）
理事長 白倉 潤洋



はじめに

当マンションは1985年竣工（築38年目）、SRC造（一部RC造）10階建て、住戸88戸＋店舗8戸で、かつての地主2軒の土地との等価交換方式で開発、分譲されました。立地はJR武蔵野線と東武スカイツリーラインが交差する新越谷駅西口から徒歩3分と利便性が良く、50～60㎡のコンパクトな住戸が多いため子供が独立した世帯や、外部オーナーとなる方も増えて、賃貸率が30%を超え、また、居住者の高齢化も進んでいます。

管理組合活動の変遷

1996年（築11年目）に私が朝日プラザ越谷を中古で購入したときの管理組合は管理会社主導により運営されていましたが、当時の理事長から声をかけられ、入居後まもなく修繕委員会に参加しました。当時、長期修繕計画は未整備であり修繕積立金も不足していました。管理組合の支援活動を行っている「埼玉県マンション管理組合ネットワーク」を知り、同会の支援を得て意識や取組も変わったことで、1997年以降は理事会が中心となり主導する運営に変わり、以下の事業を実施してきました。

【主要な修繕・更新履歴】	
2000年	第1回大規模修繕＋バリューアップ工事
2015年	エレベーターリニューアル更新工事
2016年	直結増圧給水方式への切替え＋共用部給水配管更新工事
2017年	玄関扉の更新＋第1期：共用出入口のバリアフリー計画
2018年	国庫補助金活用によるアルミサッシの更新工事
2021年	第2期：共用出入口のバリアフリー計画（オートロック化）
2021年	第2回大規模修繕＋共用部LED化＋バリューアップ工事

私は、2013年に2度目の理事長に選任され、今年で10年を迎えました。

排水配管設備更新への取組

今後の長期修繕計画では老朽化した排水配管の更新を2032年度に予定していますが、専有部分の給排水配管は「個々で対応する」としていま



す。「管理組合対応とする」考え方もありますが、後者による工事は、内装の撤去および復旧を伴うため、費用は配管工事の何倍も掛かり億単位の費用が見込まれました。

そこで費用を抑えるため、手間は掛かりますが期間を限定して各専有部分の「水廻りのリフォーム工事」に合わせ、共用部分の排水配管を更新する方針としています。排水配管は期待される耐用年数が見込める耐火VP管を採用し、専有部分との区画貫通部から1mの範囲を管理組合工事としています。

今期は、既に4軒から水廻りのリフォーム申請がありました。9年後を目安に、共用部分の排水配管と専有部分の給排水配管の更新工事の完了を目指します。専有部分の給排水配管の更新は資産価値の維持と漏水リスクの解消には必須であるため、繰返し勉強会を通じて皆さんの理解を深めていただく予定です。そして2023年度も継続が見込まれる国庫補助制度「こどもエコすまい支援事業」などの情報も皆さんと共有し、工事の推進を図りたいと考えております。



QRコードから埼玉管ネットWebサイトの賛助会員さんページへリンクします

「生活環境を足もとから支える。」
タキロンシーアイの床材は、居住空間の演出にとどまらない
安全性と耐久性、快適性を追求しています。

タキロンマテックス株式会社
https://www.t-matex.co.jp

東京支店 〒108-6015 東京都港区港南2-15-1(品川インターシティA棟) TEL (03)5781-8150 FAX (03)5781-8130

**マンション管理の
ベテランがいる管理会社**
— 創業まもなく60周年 —

ビルセンター
マンション管理業者登録 国土交通大臣(4)第031134号
宅地建物取引業 東京都知事(10)第40887号
建物管理本部

【東京本社】 東京都豊島区南池袋2-26-5
アイ・アンド・イー池袋ビル4F
TEL:03-5952-1141 FAX:03-5952-0891
http://www.builcenter.com/

【横浜支店】 横浜市港北区新横浜一丁目4番7号
ミスミコーポラビル4階402号室
TEL:045-577-6600 FAX:045-577-6008

ビルセンターの管理本部は、同業協会とは異なり、
管理物件に対して、専任のプロフェッショナルと専任の設備担当を配置します。

フロント管理
業務主任者
トリプル
サポート
フロント
サポーター
設備担当
社員

**LIXILの1dayリフォームは、
お手頃な暮らしアップ提案です。**

“高ながら施工”で あつという間に 快適な暮らしへ！
LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意
テクニカルサポート
e-DESK

電話 **03-6748-3987**
受付時間 月～金 9:00～17:00
(祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)

Web **LIXIL e-DESK**
で検索ください。

**マンション・建物
大規模改修**

■東日本リニューア事業部
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
(お問合せ) ☎(03)3474-1941

■西日本リニューア事業部
関西支店・福岡営業所
(お問合せ) ☎(06)6382-8410

ヤマギシリフォーム工業株式会社
http://www.ymgs.co.jp

低汚染複合外装仕上工法
アレスセラホールド工法
(特許 第2610085号)

低汚染セラミック変性フッ素樹脂塗料
アレスセラフッソ
低汚染セラミック変性ウレタン樹脂塗料
アレスセラレタン

資料のご請求、お問い合わせは
関西ペイント販売株式会社 本社〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
建設塗料本部 TEL:(03)5711-8901 FAX:(03)5711-8931

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

FBS

株式会社エフビーエス
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍になり驚愕してしまった。。。

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！

取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災
お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋
Tel 03-5413-4911 e-mail: kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

納得、安心のできる管理

- ☆ 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
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社
本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

あなたのマンションは大丈夫？
築20年を過ぎた建物は老朽化により
放置すると漏水など大変な損害を被
ることがあります。

**ダイショウテックの設備リニューアル
により建物も暮らしも生き生きと！**

マンション給排水設備リニューアル専門会社
株式会社 大勝テック
〒123-0841 足立区西新井 2-1-18 ☎03-3856-2870
<http://daisho-tec.com>

築33年経過した給水管の内部

**マンション管理は
お任せください。**

“しあわせ”な暮らし
あひるさきハウジングサービス
東京本社 開発事業本部 /
〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F

管理会社変更のご相談は
あひるさきコールセンター(24時間365日)
0800-500-5505

**マンションの未来を
みなさまと創造する企業**

私たちは、確かな管理サービスで、
マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります

〈マンション管理のお問い合わせ〉
大和ライフネクスト株式会社 北関東支社
埼玉県さいたま市大宮区高宮 2-8-1 いちご大宮ビル 5F 〒330-0802
TEL:048-648-1871 WEB:QRコードお問い合わせください

マンション管理業者登録番号 国土交通大臣(5)第00755号

SUUMO AWARD 2022
首都圏 分譲マンション管理会社の部
スリットレスシステム(新築100戸未満の部) 最優秀賞
コミュニティ(新築100戸以上の部) 優秀賞
コミュニティ(分譲マンション100戸未満の部) 優秀賞
分譲マンション100戸以上の部 優秀賞
分譲マンション100戸以上の部 優秀賞

協和産業株式会社
マンションの資産価値を高
めるため…

エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ
対震、防犯化へのリニューアルは、
30年実績の専門業者におまかせください
本社 〒336-0032 さいたま市南区四谷
2-5-11
<http://www.kyowazangyo.co.jp/>
TEL 0120-344-356

我が街紹介 群馬県伊勢崎市

ダイアパレス伊勢崎第Ⅱは、東武伊勢崎線「新伊勢崎駅」から徒歩12分の位置にあり、群馬県内には、

分譲マンションの相談機関も少ないために、理事長が、当会と関連性があるために入会されました。

○ 冬は上州名物の「空っ風」が吹き荒れる寒い季節、体を暖める

名物は、「おつきりこみ」が有名です。



麺棒に、小麦をこねて伸ばしてできた生地をまき、そのまま包丁で切り込みを入れ、切っては鍋に入れるところから名前の由来になっています。

○ 味噌餛飩

江戸時代

末期に、前橋の原嶋類蔵と呼ばれた人物が作った「味噌づ



けまんじゅう」が発祥とされている。焼いた酒饅頭に、甘みそ黒蜜を塗り、串にさし、こんがり焼き上げた風味と味覚がある人気の郷土料理となりました。

○ 時速150kmで駆け抜ける迫力満点の公営競技「伊勢崎オートレース」は、

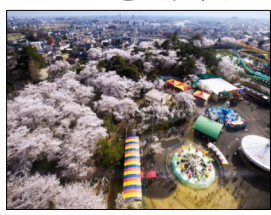
東京都競馬(株)が所有しており、伊勢崎市が施設を賃借し運営しています。また、グリッドガールズもレースを盛り上げています。



○ 華蔵寺公園遊園地

公園と遊園地を兼ねた総合公園で春は、桜の開花で有名です。

園内には大観覧車もあり、市内を一望出来ます。



会員紹介 マンション

【施設概要】

住所：伊勢崎市下植木町
構造：SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）
竣工：1991年12月
規模：地上10階建て
総戸数62戸



編集後記

本号より、表紙の「会員マンション紹介」は、最終ページに記載する事になりました。

表紙については、読者の方々が感心を持っている時事について、興味ある記事を掲載する事で、より身近に購読して頂きたいと考えております。

また、読者の皆様から記事の希望や要望、寄稿も受け付けております。これからも、皆様のご協力を得て、より良い機関誌作りに研鑽し参ります。

新年度が始まり、皆様の一層のご健勝とご健康をお祈り申し上げます。

【マンションLIFE情報マガジン】

分譲マンションにお住まいの方、これから分譲マンションに住みたいと言う方に暮らしの情報を発信するメールマガジンです。メールマガジンを通じて、安心、快適な住まいのための問題解決のヒントになるお話が出来ればと考えています。