

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

埼玉管ネット
Communication
Network

2021年2月10日発行
第130号

発行所・編集/NPO法人埼玉管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク） 編集責任者/栗原照明

〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

事務所 Tel 048-887-9921 Fax 048-887-9924



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員 NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体

会員 マンション 紹介

レクセルプラザ西川口

埼玉県川口市並木3丁目15-7

築年：1997年1月

鉄骨鉄筋コンクリート造 13階建

総戸数：98戸



新春号

Winter

- 新春のご挨拶
NPO 法人埼玉管ネット
会長 栗原照明… p.2
- お得情報！ … p.3
- マンション Life 情報 … p.6
- 2021年埼玉管ネット行事予定表 … p.8

新春の「ご挨拶」!

NPO 埼管ネット

会長 栗原 照明



2021年の年頭にあたり、まずは、会員の皆様方並びにご家族の皆様方のご健康とご多幸を祈念申し上げます。慌ただしく、無我夢中で過ぎ去ってきた昨年一年間があとと云う間に過ぎ去ってしまったと云うのが正直なところであり、また、新たな気持ちで新年を迎えることが出来ましたことに感謝したいと思います。

本年も前年に引き続き、各人其々が、希望に満ち溢れた悔いのない人生を生き抜いて参るよう埼管ネットと共に全力投球で邁進して参りたいと存じます。また、昨年一年間を顧みますと、年初からの新型コロナ

ウイルス感染症の流行・拡散により、私達は働き方、暮らし方の見直しを余儀なくされ、経済的にも今なお先行きが不透明な状況が続いており、今後共、もう暫くは、コロナの進捗状況を見定めなければならぬ環境にならざるを得ない状態が継続していくものと予想され、収束が見えない中ではあります。皆様方、是非共、月並みですが、三蜜状態を避け、手洗い・うがい、の励行・マスク着用の下、不要不急の外出を自粛下さいませよう、お互いが、牽制しあい、一日でも早く、通常生活に戻れますよう、宜しくのご努力を併せて御願ひ申し上げます。

でも、改正法は22年には完全施行するという目標がありますので、各地域のマンション管理士会の上部団体(日管連)では、年末に「改正法等対応プロジェクトチーム」を立ち上げました。国土交通省は「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」で改正法の詳細を検討している最中であり、本年はこの内容を詰め、完全施行につなげる大切な一年となってくるでしょう。特に、改正マンション管理適正化法(以下「改正法」)においては、マンション管理士が実働部隊として、如何にマンション管理適正化推進計画を実行する地方公共団体に寄与できるかが、重要となってくると考えられています。

それには、地公体の要望に応えられる日管連及び各管理士会の体制作りが必要不可欠となり、所属マンション管理士においては法対応と云う認識をしっかりと持つようしなければならぬと感じております。また、我々・埼管ネットが所属する全国組織である全管連では、マンション管理組合を主たる構成員とする「マンション管理組合団体」に対する情報提供や研修などの支援を通じて、マンション居住者またはそれを購入しようとする者、あるいはマンションに関心を持つ市民に対して、必要な情報の提供及び研修活動を行うことによつて、市民が良好な住生活を営むことに資することを目的に活動しておりますので、今後共、連携を強化して参りたいと考えております。

「マンションは管理を買え」の言葉通りの社会的評価が期待されます。また、我々・埼管ネットが所属する全国組織である全管連では、マンション管理組合を主たる構成員とする「マンション管理組合団体」に対する情報提供や研修などの支援を通じて、マンション居住者またはそれを購入しようとする者、あるいはマンションに関心を持つ市民に対して、必要な情報の提供及び研修活動を行うことによつて、市民が良好な住生活を営むことに資することを目的に活動しておりますので、今後共、連携を強化して参りたいと考えております。

ご関係者の皆様、昨年にも増して本年も会員の皆様方のご活躍と当団体の更なる発展の為に、今後共マンション管理に関する各種情報の提供、電話や面談による相談対応、地方公共団体と連携したセミナーの開催などの取組みにより、管理組合の皆様をはじめ、関係者の皆様方への支援を積極的に行つて参りますので、引き続き何卒、ご指導とご支援を御願ひ申し上げます。【M保険料について】

次頁・具体例参照下さい
◎『マンション管理適正化診断サービス』のご案内
*診断料は無料です。
①築年数だけで決まる保険料に納得されていますか?
数年前より火災保険料が大幅に値上がりしております。
②きちんとメンテ管理しているのに、築年数が嵩むと保険料が上がるのは、納得出来な。云々等。
遠慮なく、事務局宛お問合せ下さい。
TEL 048-887-9921

お得情報!

【参考】・事例紹介

本年1/1から、マンション共用部の保険料が、各社共に、平均で20%程度上がってしまいました。5年前と比較すると、単純平均で約30%50%の値上げです。各保険会社共々が横に倣えて、一斉値上げと云う結果であります。昨今では、数年前より東日本大震災をはじめ、木曾御嶽山の噴火・爆発、多摩川の氾濫等、自然災害が各方面で頻発し、各社共、生き残る為の苦肉の策が、最終的に消費者添加と云う構図をたどり、保険料値上げを加速させているのもひとつの要因であるようです。全く、困ったものです!

【補償内容の概略および推奨指針】

一般的なマンションでは、共用部分に対する火災保険(火災・落雷・盗難・破損・汚損等による損害)と下階に漏水させてしまった等、第三者への賠償に備える賠償責任

保険に加入しております。また近年では、大雨等による共用部分の水災被害も、多摩川の氾濫が影響した武蔵小杉のタワーマンションでの例(地下にある電気室浸水)にあるように頻発しております。

地震保険は、地震が原因の火災・躯体損壊などの被害を補償します。

地震保険に加入されませんと、これらの損害は一切補償されません。最近では、地震保険の加入率も増加傾向です。

地震保険の保険金額は、上限である火災保険金額の50%(上限)で設定されております。

また、保険期間は火災保険と同期間となります。

下表の通り、私の顧問先では、私・診断管理士が日管連の適正化診断を実施し、スコアリングにより、定性面を加味、現在の最長期間(5年)

でマンションドクター保険に加入し、現在の年間顧問料(約60万円)の5年分相当額(管理会社提案比:約300万円)の削減に成功した事例をご紹介します。

【各社保険料比較例】

保険会社	日新火災 (日管連提携)	あいおいニッセイ 同和	東京海上日動	三井住友海上
商品名	マンション ドクター保険 (日管連提携)	すまいの火災保険 マンション管理組合用	マンション総合保険	GKすまいの保険/ マンション管理組合用
保険金額(火災保険)	3億3000万円(再調達価額の60%付保)			
賠償責任特約	施設賠償5,000万円、個人賠償1,000万円			
保険金額(地震保険)	1億6,500万円(主契約の50%付保)			
地震保険料割引	割引なし			
自己負担額(免責)				
火災保険	0	10万円	1万円	10万円
水濡れ原因調査費用	なし	10万円	なし	なし
施設賠償	なし	10万円	なし	なし
個人賠償	なし	10万円	なし	なし

(保険料単位:円)

5年契約

火災保険	930,600	1,624,210	2,095,190	1,959,760
賠償責任特約	977,280	1,720,550	3,081,190	2,701,960
地震保険	1,351,350	1,351,350	1,351,350	1,351,350
合計保険料	*3,259,230	4,696,110	6,527,730	6,013,070

*但し、日管連診断管理士による適正化診断を受け、診断点数64点の場合の保険料です。

*一般の火災保険料は、築年数により、支払保険料額が設定されており、診断管理士による診断を受けることにより、定性面(理事会頻度他法定検査等を怠りなく実施している)が加味されると割引保険料が適用となる場合有。

謹んで新春のお慶びを申し上げます
令和二年

建物の価値向上を実現
リニューアル

電気設備、防災設備、防犯設備の新設や更新
防犯カメラ・LED照明・インターホン
既設マンションのオートロック化

株式会社 ライコム
Life Communication

〒235-0016 神奈川県横浜市磯子区磯子3-4-23 浜田ビル2F
TEL: 045-374-3792 FAX: 045-374-4800
URL: <https://www.kkicom.co.jp/>

マンション管理は当社にご用命下さい。

満足と安心、そして笑顔。人にやさしい、信頼の管理サービス

日神管財株式会社

東京都新宿区新宿五丁目8番1号
電話 03-5360-2081

LIXILの1dayリフォームは、お手頃な暮らしアップ提案です。

1 day Reform

どうぞお気軽にお電話ください!

048-611-6260

受付時間 9:00~12:00, 13:00~17:00 定休日: 日・祝日

株式会社 LIXIL リニューアル (リサイクルリニューアル)

〒359-0911 埼玉県さいたま市東区三宮1159-3
マンション東関東支店 埼玉営業所 担当: 岡田 坂本 安部
見積相談 無料です!

マンション管理について様々な問題を解消したいと考えている方は
経験豊富な国土管理にご相談ください。

お客様に『安全・安心・快適な建物管理サービス』を
迅速・誠実にお届けします。

KOKUDO 国土管理株式会社

東京都新宿区西新宿3丁目9番12号 西新宿ダイヤモンドビル
電話 03-3376-1401 (代表)

マンション・建物大規模改修

■東日本リニューアル事業部
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

■西日本リニューアル事業部
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
YAMAGISHI
<http://www.ymgs.co.jp>

快集力
快適・集まる・改修力

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

マンション管理歴 50年の実績

おかげさまで
54年

安心の価格、
信頼の建物管理サービスで、
みなさまの元気を暮らしを
支えます。

いきいき マンションライフサポート
ビルセンター

ビルセンター 東京都豊島区南池袋2-26-5 都民銀行池袋ビル4階
TEL:03-5952-1141 FAX:03-5952-0891
http://www.builcenter.com/

安全快適追求企業

FBS
エフビーエス・ミヤマ

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

特定非営利活動法人
埼玉管ネット
(埼玉県マンション管理組合ネットワーク)

あなたのマンションは **ダイショウテックの設備リニューアル**
大丈夫? **により建物も暮らしも生き生きと!**

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

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

築 33 年経過した給水管の内部

今日を支える、明日を変える。

タキロングループ

www.t-matex.co.jp

タキロンマテックス株式会社 東京支店
〒108-8030 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

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
対策、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/ 0120-344-356

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

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** 建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料 **アレスセラフツソ**
低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料 **アレスセラレタン**

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
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/>

私たちは、人・街・暮らしを元気にします

資産価値
を考えるマンション管理

私たち大和ライフネクストは、
お客様の大切な財産であるマンションの
資産価値の維持向上が最も
重要なミッションだと考えています。

当社サービス内容や見積り依頼、
その他建物施設運営管理に関する
ご相談を承っております。
お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ) **大和ライフネクスト株式会社 事業開発部**
〒336-0018 東京都港区赤坂五丁目1番33号
TEL:0120-54-4068 FAX:03-5549-7059
マンション管理業者登録番号・国土交通大臣(4)第060755号

Daiwa LifeNext
大和ライフネクスト

【マンションLife情報】

マンション管理の新しい選択肢 イノベリオス株式会社

「マンション管理の新しい在り方」を提案する企業の取り組みについて、「三菱地所グループのイノベリオス株式会社」を事務局へ招き、お話を伺いました。

現在、日本全国に約10万程度のマンション管理組合が存在していますが、そのうち約10%程度が自主管理組合と言われています。

昨今、管理組合は管理会社に管理を委託する、しないに関わらず様々な課題が浮き彫りになってきています。

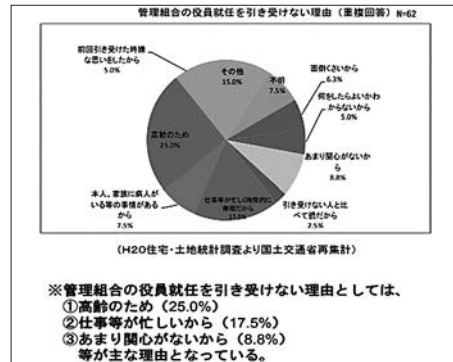
委託管理を行う組合の課題

- ① 人件費高騰による管理委託費の増額
- ② 修繕積立金の不足
- ③ 役員のなり手不足
- ④ 自主管理を行う組合の課題
- ⑤ 役員のなり手不足
- ⑥ 金融機関での手続き等の会計担当者の負担
- ⑦ 管理運営体制の不備等。

マンション管理全体に言える事として、急速な住民の高齢化、マンション管理に関する

る無関心等も大きな課題となつています。

次表の資料は、国土交通省「マンションの新たな管理方式」より引用。



委託管理を行う組合が課題に対する解決策として、管理会社を変更する事が考えられますが、人件費高騰の煽りを受け大幅な改善とまでは行かずサービス内容を縮小する等に対応せざるを得ないことが現状の様です。

しかし、これらの対応策も万全とは言えず、近い将来、管理会社側から管理業務撤退等のリスクが存在します。ま

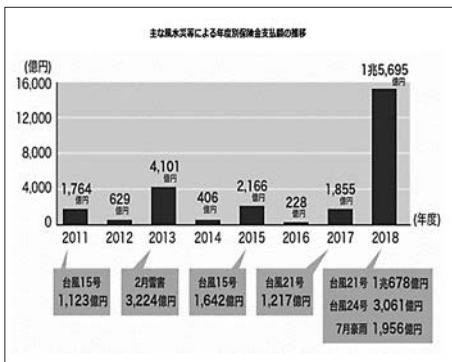
た、管理委託から自主管理へ移行するにもハードルが高い為、現状維持を保つ事で精一杯の組合がほとんどではないでしょうか。

自主管理の場合は、外部専門家が必要に応じて迎え運営を行う等が主な方策です。

話は少し変わりますが、2018年に発生した大型台風は、全国のマンションに甚大な被害を与えました。

管理組合として、加入していた共用部保険で実質負担なく修理ができた場合も多かったのではないのでしょうか。

しかしながら、その分、更新時の保険料大幅値上げと言うとても大きなしわ寄せが待ち構えています。



これらの問題は、やがて管理費の増額を招き、滞納者が増えたり、管理組合の財務にも影響を及ぼします。それはすなわち、マンションの資産価値の低下につながる事になり得ます。このような「管理不全マンション」と呼ばれる社会的な問題を解決するべく、2020年6月1日三菱地所コミュニティから新設分割方式により、「イノベリオス株式会社」が設立され、同年7月1日マンション管理アプリ「クラセル」が発表されました。

「管理組合で出来ることは管理組合で行い、プロにしか出来ないことはプロに任せる。」という合理的な管理方式により、支出を抑えることができるとして期待できる管理ツールではないかと思えます。

自主管理を検討しているマンションにとって、ハードルの高い作業をアプリが支援する「新たな管理方式」の可能性を感じます。

アプリの具体的な機能について「イノベリオス株式会社」セルスマネージャーの小田弘明さんから詳細をお聞きしました。

マンション管理支援アプリ クラセルについて

- 2020年7月1日にプレスリリース、NHKや日経新聞など多くのメディアに取り上げて頂いたこと、全国の管理組合役員様より数多くのお問合せを頂いております。

クラセルは「委託管理」と「自主管理」の中間に位置す

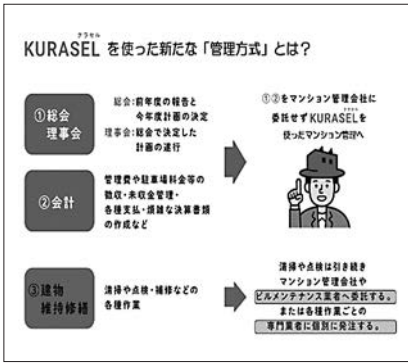
る新しい管理方式であり、「管理組合で出来ることは管理組合で行い、プロにしか出来ないことはプロに任せる。」

という合理的な管理方式により、支出を抑えることができるとして期待できる管理ツールではないかと思えます。

自主管理を検討しているマンションにとって、ハードルの高い作業をアプリが支援する「新たな管理方式」の可能性を感じます。

アプリの具体的な機能について「イノベリオス株式会社」セルスマネージャーの小田弘明さんから詳細をお聞きしました。

役員のなり手不足や管理組合活動に対して無関心な居住者が多い理由は組合内のコミュニケーション不足が大きな要因の一つでもあります。弊社の「クラセル」を通して積極的に管理組合活動に参加する事によりコミュニケーションが醸成できればより良好な管理組合活動が可能になると考えています。



※左記はイメージ図

「各業務費」は個別に管理組合が契約したり、「イノベリオス社」が紹介する「総合ビルメンテンス会社」と管理組合が契約を結び管理運営を行うこともできます。

定期委託業務費月額内訳		
一 事務管理業務費	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア OO業務費	月額	円
イ OO業務費	月額	円
ウ OO業務費	月額	円
五 管理報酬	月額	円
消費税額等	月額	円



※左記はスマートフォンアプリ・パソコンのトップ画面

「7割の人が使わない機能は排除」する方針で作っている為、非常にシンプルな作りとなっています。

実際にクラセルで出来る事が出来るの？このような疑問を持たれる方が大半だと思いますが、操作は会計理事・理事長の二人だけ（保有人数は増やす事が可能）。

サービスイノベーションのコンセプトは、「7割の人が使わない機能は排除」する方針で作っている為、非常にシンプルな作りとなっています。



※左記は部屋管理・共用部分契約画面

①区分所有者・居住者情報を登録できる「部屋管理」や共用部分の契約・変更もアプリで行う事が出来ます。

その他の機能

また、お金の入出金もアプリでいつでも確認する事が出来る為、不正が起きにくいというメリットもあります。

今まで管理会社が行っていた会計業務をこのアプリ内で行う事が出来る為、金融機関の窓口で行う出入金作業や記帳等で、わざわざ金融機関に向う必要が無く、決算書類（総勘定元帳・貸借対照表・収支報告書）を自動作成してくれます。

②会計に関するもののみならず、管理組合の運営での困りごとや、管理組合として適切な判断ができない事案があれば、運営会社のイノベリオスが解決方法についてチャットでアドバイスをすることも可能。

③修繕工事についても、管理組合だけで業者を調べることが困難であれば、業者紹介などをすることも可能。

クラセルは、単に『会計ソフト』というわけではなく、お金の入出金から会計書類をワンストップで自動作成でき、また管理組合運営のサポートまで行えるため、管理会社に全てを委託する必要がなくなり、「クラセルの強み」となります。

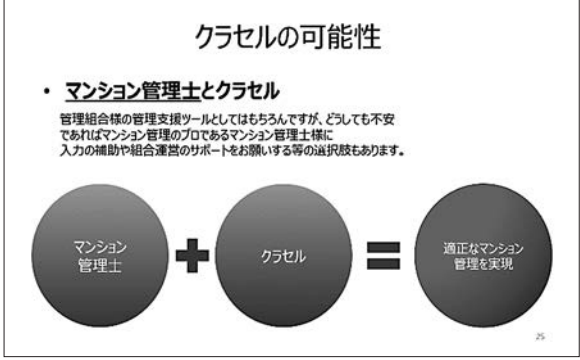
アプリの更新性

アプリの特性上、今後も更新を重ねて行くので将来的にはマンションに関する資料保管・スケジュール管理等の機能を実装させて行く予定となります。

なお、ここまで「クラセル」は管理組合だけで操作が可能とお伝えしていますが、



詳細は埼玉管ネット事務局、又は左記へ問合せ下さい。
<https://www.innovelios.com/>



※左記はイメージ概念図

管理組合がなくなるのは不安だという場合には、運営会社のイノベリオス株式会社より、マンション管理のプロフェッショナルである、マンション管理士をご紹介し、アプリやパソコンの操作から、管理組合運営の補助までマンション管理士にサポートして頂くことも可能です。

2021年埼管ネット行事予定表

月 日	行事予定	会 場	月 日	行事予定	会 場
1月9日	仕事始め		7月3日	役員会	事務局会議室
9日	役員会	事務局会議室	3日	組合管理運営相談会	事務局会議室
9日	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	地域交流会	未定	未定	土曜サロン or 地域交流会・法律相談会	Web リモート対応
2月6日	役員会	事務局会議室	8月7日	役員会	事務局会議室
6日	賀詞交換会	事務局会議室	7日	組合管理運営相談会	事務局会議室
6日	組合管理運営相談会	事務局会議室	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	建物保全研修会	未定	14日～17日夏期休暇		
3月6日	役員会	事務局会議室	9月4日	役員会	事務局会議室
6日	組合管理運営相談会	事務局会議室	4日	組合管理運営相談会	事務局会議室
6日	建物修繕相談会	事務局会議室	4日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	地域交流会 (防災訓練)	未定	未定	土曜サロン or 地域交流会・法律相談会	Web リモート対応
4月3日	役員会	事務局会議室	10月2日	役員会	事務局会議室
3日	組合管理運営相談会	事務局会議室	2日	組合管理運営相談会	事務局会議室
3日	建物修繕相談会	事務局会議室	2日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	建物保全研修会	未定	未定	建物保全研修会	未定
未定	土曜サロン or 地域交流会	Web リモート対応	未定	土曜サロン or 地域交流会	Web リモート対応
5月8日	役員会	事務局会議室	11月6日	役員会	事務局会議室
8日	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日	組合管理運営相談会	事務局会議室
8日	建物修繕相談会	事務局会議室	6日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	土曜サロン or 地域交流会	Web リモート対応	未定	法律相談会	Web リモート対応
6月5日	役員会	事務局会議室	12月4日	役員会	事務局会議室
5日	組合管理運営相談会	事務局会議室	4日	組合管理運営相談会	事務局会議室
未定	管理組合実践セミナー	Web リモート対応	4日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	法律相談会	Web リモート対応	28日	仕事納め	

事務局インフォメーション

1. 管理組合様のポストが設置されていない場合、理事長様宅の集合郵便受けに「管理組合」の表示頂く等のご配慮をお願い致します。
2. マンション管理に関する相談は随時受付しております。相談希望日の2週間程度前迄に届くよう、TEL・FAX・郵送等にて事務局宛にお申出下さい。相談希望日時は、相談対応者の都合もありますので、第1希望、第2希望の日時をご指定の上、申し出下さい。
3. コロナウイルス鎮静化には、まだ先が見えない状況ですが、管理組合運営を止めることはできないと思います。対面による相談に不安のある管理組合の方にはZoomを利用したオンライン相談会を行うことも可能です。

以下の事務局「webinfo」アドレス宛てにお問い合わせください。

事務局連絡先／ Tel：048-887-9921 FAX：048-887-9924
 e-mail：webinfo@saikan-net.com (栗原個人) kuri1310_pro@yahoo.co.jp
 URL：http://www.saikan-net.com
 メールマガ登録ページ／ URL：http://www.mag2.com/m/0001682307

NPO 埼管ネット

(埼玉県マンション管理組合ネットワーク)

info@saikan-net.com

入会案内

入会される方はこちらより

メールマガジン

埼玉県・関東圏・埼玉・東京・神奈川
情報マガジン登録(無料)

相談事例

相談事例とお役立ち情報

イベント

イベント情報

0120-900000 埼玉・東京・神奈川 住宅金融支援機構

048-887-9921 埼玉・東京・神奈川 埼玉・東京・神奈川 埼玉・東京・神奈川

Copyright©2021 saikan-net All rights reserved.

まぐまぐ! 読み放題サービス、ネット集約版

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いう方に暮らしの情報を発信するメールマガジンです。発行元のNPO埼管ネットは、分譲マンションの管理運営に関する専門知識を持ったマンション管理士、建物の改修設計を専門とする一級建築士が在籍し、住まいの相談に立ち寄り、分譲マンションの管理・運営は決して難しいものではありません。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できればと考えています。

▶ 著者サイト ▶ **メールマガに登録下さい!**

¥0
無料

> 最新号をウェブで読む > メールマガ詳細