

令和5年新年のごあいさつ

特定非営利法人 湘南マンション管理組合ネットワーク
会 長 藤 木 賢 和

新年おめでとうございます。

皆様におかれましては、穏やかな新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。

湘南マンション管理組合ネットワークは、おかげ様で今年設立 16 年を迎えました。長期にわたり、皆様の多大なご支援をいただき心より感謝申し上げます。

湘管ネットでは、現在、定期セミナーや無料相談会、最新情報が記載されたネット通信の発行など管理組合が知りたい多くの情報を発信し、また、研修交流会では管理組合の皆様同士の情報交換を行うなど管理組合の皆様の活動の一助に貢献させていただいております。

近年、管理組合の業務は、建物の長寿命化等に伴い業務が多義にわたり複雑になってきており、多くの知識が望まれます。運営の際には、必要な知識や参考になるデータが欲しくなることがあると思いますが、参考になる本を探したり、ホームページで検索したりといろいろな面倒です。

この度、湘管ネットでは、このような問題を解消するために、管理組合で使われる参考資料や届け出用紙等の閲覧・取り出しができる機能のあるシステムを整備しました。このシステムでは、標準管理規約や細則集、届け出用紙類あるいは、実施したセミナー資料や Q&A など管理組合が知りたい資料が掲載されております。また、管理組合で作成した総会資料、理事会議事録や大規模修繕工事の記録などの資料を保管することなど、管理組合独自のパスワードで活用でき、会員であればどなたでもこのシステムに登録することにより、無料で閲覧・活用できるようになっています。今までの活動内容に、今回さらにこの新しいシステムが追加されることとなりますので、管理運営の効率化の一つとして、活用されてはいかがでしょうか。

昨年に引き続き、コロナ禍がまだ継続しており、管理運営の業務も思うように活動ができない期間がしばらく続きますので、当面は我慢を強いられることになりそうです。このような環境の中で、湘管ネットは、今年も皆様の管理運営の適正化の向上に向けて頑張りますので、昨年同様ご支援いただきますようよろしくお願い申し上げます。

管理組合の皆様のご健康と更なるご活躍を心より祈っております。

以 上

令和4年7月～令和4年8月 研修交流会報告

■ 令和4年度第2回研修交流会（令和4年7月23日開催）

テーマ : 「どうなるマンション保険10月改定！その内容と対策」
講師 : (株)セゾン保険サービス部長 岩崎正裕氏
参加者 : 10名

10月から、マンション総合保険の保険料が改定される。ここ数年何度も値上げされたが、今回は値上げ幅が大きい。保険金に充てられる純保険料率の上昇は、設備の老朽化による火災や漏水事故などが発生しやすい高経年マンションの増加によ



り加速されたという。管理組合としてできる対策が、さまざまな観点から解説された。

一般の認識と異なり請求額でなく保険金請求件数の少ないマンションは保険料が安く、保険金請求件数の多いマンションは高くなる。保険金請求時期を、次回契約更改時の割引料の算定時期に重ならないように請求することもポイントだ。

マンションの特性に応じ、リスクをしっかりと考慮した上で、無駄のない必要かつ十分な補償を得られる保険設計をすることで、保険料の節約や損害保険会社が設定する、各種割引制度を活用することなどができる。

■ 令和4年度第1回研修交流会（令和4年6月26日開催）

テーマ : 「大規模修繕工事の進め方（計画編）」
講師 : 湘南マンション管理組合ネットワーク 副会長 北村拓氏
参加者 : 19名

大規模修繕工事について、これに関わる用語を一つひとつ解説することで、大規模修繕工事の進め方のポイントを理解しようとする試みがなされた。基本用語に加え、実施方式、建物診断、見積もり取得関連、見積もり関係の用語、大規模修繕



工事を据える上でのポイントと大規模修繕工事の各フェーズに応じた内容がバランスよく理解できた。全体の流れも要領よく俯瞰でき、慣れない方にも理解が深まったようだ。「いまさら聞けない大規模修繕工事」に対する素晴らしい回答。質疑も盛り上がり参加者から好評価を得ることができた。

賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	P R
株式会社 ウィッツコミュニティ	相模原市中央区相模原 4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX : 042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net E-mail:info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点をおき活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をとおした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	P R
株式会社セゾン保険サービス	東京都豊島区東池袋 4-21-1 アウルタワー4階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: http://www.saison-hoken.co.jp	保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて 20 社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!!
改 修 一 般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市南区高砂町 2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX:045-225-8201 E-mail:takamori.s@daiwa-co.com URL: http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。“住み慣れた環境に、時を取りもどす”をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。ISO14001/ISO9001 認証取得

改修一般		
企業名	所在地	P R
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業89年を迎え、大規模修繕工事を中心に全国で売り上げ130億を超える企業に成長してまいりました。 居住者に笑顔をいただけるような仕事を提供し続けております。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町361-3(本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	創業は、嘉永七年(1854年)。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが 当社初代の町田辰五郎です。以来、五代160年にわたり、永大橋日本銀行 や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってまいりました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: office@rise-shonan.com URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事(100万円以下)などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目12番1号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。
株式会社LIXIL リニューアル マンション西関東支店	神奈川件横浜市都筑区中川中央2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: hiroya.isida@lixil.com URL: www.lixil-renewal.co.jp	LIXILリニューアルは(株)LIXILの関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり46年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。
株式会社アイ・エス	東京都中央区日本橋大伝馬町17-4 綱川ビル3階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/	マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立27年を迎え、これまでに約52,000件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をもとに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: info@krcnet.jp URL: http://www.krcnet.jp	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所であります。

マンション管理関連知識・ニュース

国土交通省の「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」報告書によれば、「**マンションの寿命は120年で、メンテナンスにより150年まで延命できる**」といった研究結果が出ています。これによれば、計画的、定期的に大規模修繕工事を行い、継続していけば、150年に亘り建物本体を利用することができるというものです。

もちろんマンションライフを快適に過ごすためには、建物本体だけでなく設備や附属設備のリニューアルも欠かせません。その中でもマンションの寿命を脅かす最大の課題として、配管設備の老朽化対応があげられます。配管は、おおよそ40年が交換の目安とされています。特に（汚水）立管に事故が発生したときは、緊急対応が困難なことがあるということも認識しておくべきでしょう。事故があってからでは遅いのです。1960～70年代に建てられたマンションの多くはなぜか配管設備の取り替えを前提として設計されていない場合があります。このようなマンションでは、特に注意が必要でしょう。そのため、次回以降の配管交換が容易になるような対応を含め工事設計計画をたて早めに実施しなければなりません。給排水管設備及び汚水管のリニューアルは、工事期間中、住民に使用制限を強いるため、準備計画を入念にしなければなりません。緊急対応が難しい理由もここにあります。建物自体の延命を図ることと設備等のメンテナンスを同時に適切に進めることによって、マンションの長寿化をはかることができるのです。

令和4年 10月～12月 無料相談会

1. 藤沢無料相談会

令和4年10月23日(土):0件
令和4年11月27日(土):2件
令和4年12月24日(土):0件

予定:令和5年2月25日、3月25日

2. 大庭地区無料相談会

令和4年10月10日:0件
令和4年11月23日:0件
令和4年12月25日:0件

予定:令和5年2月25日、3月25日

3. ミナパークセミナー後相談会

令和4年10月 8日:3件

4. その他

電話相談も随時受けたまわっております。

今後の予定

定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第4土曜日に実施しています。マンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

- 第187回無料相談会

令和5年1月28日(土)13:00~15:00

- 第188回無料相談会

令和5年2月25日(土) 13:00~15:00

- 第189回無料相談会

令和5年3月25日(土) 13:00~15:00

場所：藤沢市市民活動推進センター

事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル 301

☎ 0466-50-4661 FAX : 0466-97-2461



会員募集中!

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。

正会員(個人) : 10,000 円/年、正会員 (管理組合) : 戸数による

賛助会員 (団体・企業) : 30,000 円/年、賛助会員 (個人) : 5,000 円/年

入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

編集後記

マンションライフを快適に過ごすためには、建物本体だけでなく、設備や附属施設のリニューアルも適切な時期に行う必要があります。

マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にご連絡ください。

湘管ネット通信34号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

マンション管理セミナーを開催します。

令和5年3月11日(土) 9:30~12:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：NPO 法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 1000円

令和4年度第3回マンション管理セミナー

テーマ 「マンション管理計画認定について」

講師：神奈川県マンション管理士会 横須賀支部 支部長 今井 茂雄 氏

※セミナー終了後マンション管理無料相談会を開催します。

研修交流会を開催しています。

開催時間：毎月第4土曜日 15:00~17:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター 会議室

参加費：NPO 法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 500円

- 令和5年2月25日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション管理士を入れて理事会をラクにする方法」

講師：湘管ネット 理事北村拓氏

- 令和5年3月25日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション大規模修繕実態調査(令和3年度)について」

講師：織茂 広 氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しています。奮ってご参加下さい。

■ 出張相談・出張セミナーを致します!

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等に出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

湘管ネット通信 令和5年1月第34号

発行月：令和5年1月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理組合ネットワーク

発行責任者：藤木 賢和

編集者：織茂 広

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢 577 番地 寿ビル 301

TEL : 0466-50-4661

FAX : 0466-97-2461

E-mail : shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL : http://syokan-net.jimdo.com/