

令和5年度第2回マンション管理セミナー

テーマ : マンション管理士が考えるマンション売買における注意点

講師 : マンション管理士 須永 俊之 氏

参加者 : 14名

10月7日9時30分より、藤沢商工会館
ミナパーク 505 会議室にてマンション管理セ
ミナーを開催した。「マンション管理士が考え
るマンション売買における注意点」と題し
て、マンション管理士の須永俊之氏より、マ
ンションの売買における注意点について一つ
一つ具体的に説明された。須永氏は、マンシ
ョン取引（売買）の主要なプレーヤーを実際



に経験されている。マンションのデベロッパー（開発）、管理、販売であり、マンション売買にかか
る融資、マンションの収益管理にかかるJリート（不動産投資信託）、PM（オーナー業務代行）で
ある。その須永氏が、マンション購入では管理状態の良否がポイントであるという。この良否の着
目点についても具体的に解説された。このうち、不動産情報は、①売買契約書、②重要事項説明書、
③管理規約、④管理重要事項調査報告書、⑤長期修繕計画表で事前に確認ができるとした。

不動産価値は一般的に、その不動産に対して買主が認める効用、相対的希少性、有効需要があげ
られる。須永氏は効用を最大化するためにも「マンション管理がよい状態にあることが大切」とし、
国の進める「マンション管理計画認定制度」等、新しい指標に注目することが望ましいとした。

講演後、質疑を挟んでセミナーは活況のうちに終了した。

引き続き、希望者に対する自由相談会が行われ、当日の予定はすべて終了し散会した。

令和5年3月～令和5年7月
研修交流会報告

■令和4年度第10回研修交流会（令和5年3月25日開催）

テーマ： 「マンション大規模修繕工事に関する実態調査（令和3年度）について」

講師： 湘管ネット 理事 織茂 広 氏

参加者： 14名

マンションの大規模修繕工事にかかる周辺知識として、補修・修繕・改修の考え方、計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みと運営概念を入り口に、長期修繕計画作成の諸条件及び収支計画表・総括表・工事内訳表の作成例が解説された。さらに、大規模修繕工事の意義、目的が概説された後に、国交省の実施した表題実態調査について、概要・主旨・目的が説明された。続いて、大規模修繕工事実態調査結果について総工事金額の内訳など主要な内容の解説がなされた。なかでも平均修繕周期は、長期化している傾向が認められ、平均周期は15.2年になっている。



大規模修繕工事の設計コンサルタント業務については、技師の人・日単価（32,800円）を基に、調査結果のコンサルタント業務量（人・日）から、①調査診断②設計③施工会社選定への協力④工事監理⑤長期修繕計画作成・見直し⑥合計（①～⑤）それぞれについて、コンサルタント業務量と積算金額を算出している。

■令和5年度第1回研修交流会（令和5年6月24日開催）

テーマ： マンション防災のポイント

講師： 藤沢市危機管理課 防災対策員

参加者： 20名

宮城県マンション管理士会の『分譲マンション防災マニュアル作成支援ガイドライン』を参考に、藤沢市危機管理課で『災害に備えて～マンション防災編～』を作成。この資料をもとに、①地震直

後の行動、②管理組合の防災活動（平常時の行動、災害時の行動）、③居住者の防災への備えについて、説明を行った。

藤沢市では、令和4年3月時点で約480の自治会・町内会が存在する。こうした自治会等向けに自主防災組織の役割や活動の目的、平常時や災害の行動を整理した手引書『ふじさわ防災ナビ』を配布。また、自主防災組織の結成時における資機材の貸与や購入費の補助など、自主防災組織の活動支援を行っている。

■ 令和5年度第2回研修交流会（令和5年7月22日開催）

テーマ : あなたのマンションから火災を起こさない

講師 : 藤沢市消防局予防課 予防課員

参加者 : 17名

藤沢市消防局職員が火災予防と初期消火、マンションに設置されている消防用設備、避難はしご、自動火災報知器の説明を行った。

火災が起こった際、マンションで居住者等が初期消火で使用できる消火設備には消火器、屋内消火栓がある。消火器は延べ面積150㎡以上の場合、歩行距離で20mごとに設置。新規格の消火器でなければ認められないため、確認と早急な交換を促した。

屋内消火栓は、1号消火栓と2号消火栓を説明。1号は2人以上で操作することから、訓練の必要性を説いた。

賛助会員紹介

※ PR文を依頼し、お送り頂いた企業のお原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	PR
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	PR
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!!

一般建築、改修一般、他		
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
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きました。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: is@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。
アイグステック株式会社	本社：藤沢市大庭5404番地の7 湘南エスパス1F フリーダイヤル:0120-561-075 TEL:0466-86-8860 FAX:0466-87-8583 URL: https://www.aigs-tech.jp	1. 一般建築 マンション・事務所・店舗・住宅その他各種建物の建築請負 2. 防音工事 航空機その他騒音防止のための遮音化工事請負 3. 建築設計(一級建築士事務所)各種建築物の設計・監理 4. 不動産の売買・賃貸・管理・仲介業務

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

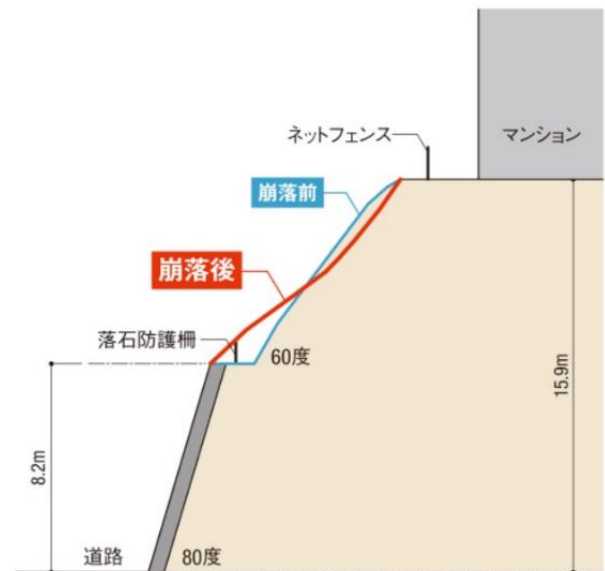
事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 宇佐美山下町ビル ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail:info@kcnet.jp URL:http://www.kcnet.jp	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持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

逗子市マンション敷地斜面崩落事故その後～

神奈川県警は、今年6月23日、マンション敷地ののり面崩落による死亡事故について、マンション管理会社の担当者を業務上過失致死容疑で書類送検した。2020年2月、逗子市のマンション敷地ののり面から崩落した土砂に巻き込まれた女子高校生の死亡事故だ。容疑はのり面に亀裂が生じていたとの報告を、前日に管理人から受けていたにもかかわらず、必要な措置を取らなかったことにあるという。同事故をめぐっては、遺族がマンション区分所有者（管理組合）や管理会社などに損害賠償を求めた民事訴訟で、遺族と管理組合側は、6月28日に横浜地裁で和解が成立している。管理組合側が賠償金として1億円を支払という内容だ。管理会社は、和解に応じておらず、責任の所在を追及するため、遺族は、管理会社側との訴訟は継続し「娘を弔い、社会で同じことを起こさないため裁判所の判断を仰ぎたい」とした。

事故で崩落した斜面は、1960年ごろ市道建設のため地山が切り土され、斜面の上は68年ごろ造成された。2003年マンション建設に先立ち地質調査が行われた。この調査で「風化により強度が低下している」と問題視され、落石防護などが望ましいと指摘されていたが、対策は取られていない。60年前の市道建設により保水力のある表土が剥がされ斜面の地層が露出した。事故後の国土



崩壊した斜面の断面図（資料：国土交通省国土技術政策総合研究所）

交通省の調査でも崩落の主因は、「乾湿、低温などによる風化」だと指摘。図の斜面上部は露出部分だ。下部は、擁壁により覆われている。高さ約16mのうち上部下部で約半分だが、同幅であれば、斜度が異なるので面積は上部の方が1割ほど広い。風雨も強く当たるだろう。

逗子市は、2003年のマンションの建設時の建築確認時の対応で、適切な斜面の強化を要件としていれば、本件崩落は防げたのではないか。この解明は必要だろう。当時は、努力目標（望ましい）であったとしても、今は見直すことが必要だ。地権者への利益供与になるので、公共工事で必要な擁壁のすべてをまかなうことはできない。という考えがあるのだろうが、これは、収用等により技術的に対応できる方法があるだろう。これらのために、法改正が必要ならば、そのためのアクションを起こしてもらいたい。それが、事故の起きた地元の責任であり、遺族の思いでもある。

（文責 織茂）

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196回無料相談会

令和5年11月25日(土) 13:00~15:00

●第197回無料相談会

令和5年12月16日(土) 13:00~15:00

* 12月に限り第3土曜日としている

●第198回無料相談会

令和6年1月27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

学習用、製図用を問わず、三角定規といえば、角が45°・45°・90°(直角二等辺三角形)と、角が30°・60°・90°(正三角形の半分、半正三角形)の2枚一組が定番となっている。数学の先生が、大型で中空部分あるところに、腕を通してやってくる。あれだ。ために、この半正三角形の30°の先端をもって、底辺をテーブルに平行につけて見れば、その角度に驚くだろう。斜度60°、60年間も崩落が起きなかったことを。

湘管ネット通信37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6年3月2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 1,000円

令和5年度第3回マンション管理セミナー

テーマ1：「マンション裁判の判例と区分所有法の改正(予定)について」

講師：弁護士・マンション管理士 土屋賢司氏

テーマ2：「自由相談会」

対応者：マンション管理士

※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

11月からは、以下の開催を予定しています。

●令和5年11月25日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンションの植栽管理のポイント」

講師：湘南グリーンサービス 副社長 樹木医 関 隆夫 氏

●令和5年12月16日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション管理の現状と今後の動向(2023年総括)」

講師：湘南マンション管理組合理事 マンション管理士 北村 拓 氏

* 12月に限り第3土曜としている

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10月第37号

発行月：令和5年10月22日

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/