

かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

発行元
NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク
NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク
NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク
NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

発行責任者：藤木賢和
編集長：北見義紀
発行月：2024年1月

No.68

2024
新年号

☆本紙は、神奈川県内のネットワークに加盟する管理組合等に配布する広報紙です。裏表紙に組織図と連絡先を掲載しています。禁無断掲載・複製

2p～6p

新年号企画／特別座談会―「マンションの明日」

◎出澤貞行氏

神管ネット副会長（よこ管ネット会長）

◎平野節子氏

マンション管理士（川管ネット理事）

◎大内真紀子氏

マンション管理士（湘管ネット理事）

◎佐藤 元氏

弁護士（神管ネット個人正会員）

7p

マンション居住者の高齢化対応

～安心できる住環境・管理を「支える・守る」ために～

浦町 謙太郎氏（神管ネット個人正会員）

7p

逗子斜面崩落事件

12/15 横浜地裁 管理会社に賠償命令

遺族側に107万円、所有者側に4,200万円

8p～10p

各地域ネット活動状況

11p

神奈川県主催

管理・再生セミナー&管理組合交流会のご案内

12p 13p

広告ページ 賛助会員ガイド

14p

管理計画認定マンション紹介

ヴェルビュ葉山一色管理組合

15p

各地域ネットのイベント情報

『かながわマンションネットワーク通信』では新年号で「マンションの明日」と題して例年、識者へのインタビュー等を企画・掲載しています。2024年新年号では、マンション管理の現状や今後の課題について、各地域ネットで相談事業を担う役員を招き、特別座談会を開きました。

座談会は11月29日、佐藤元弁護士オフィスの横浜マリン法律事務所の会議室をお借りして実施。司会は、神管ネットの出澤貞行副会長が務めました。

〈司会〉

○出澤 貞行氏／神管ネット副会長
(よこ管ネット会長)

〈参加者〉

○平野 節子氏／マンション管理士
(川管ネット理事)
○大内真紀子氏／マンション管理士
(湘管ネット理事)
○佐藤 元氏／弁護士(神管ネット個人正会員)

●健全マンションと世代交代

出澤貞行副会長：マンションを末永く、よりよく住むためにはどのような管理組合運営を心がければよいのか。いくつかの事例をもとに、マンション管理水準の底上げなどについて、参加者の皆さまにお話をいただきます。

事例1は、管理組合運営がうまくいっているマンションの例です。

築年が古いためかなりの修繕履歴がありますが、この辺を平野さんの方からご説明をいただけますでしょうか。

事例マンション1)

○築43年・90戸・階段室型5階建て

《管理組合の特徴》

- ・2022年、3回目の大規模修繕工事を実施
- ・その他の修繕履歴は、耐震診断、給水システム変更、給排水管(共用、専有一体)更新、ベランダ手すりのアルミ化、玄関ドア交換など
- ・熱心かつ優秀な団塊世代で構成する修繕委員会が理事会の諮問機関として計画修繕、維持管理の中心的役割を担っている。

《今後の課題》

- ・居住者の世代交代が進みつつある中、次世代へ組合運営に関する引き継ぎ
- ・4回目の大規模修繕工事を実施するのか、建て替えをするのかの検討

“多様性の尊重” “押し付けられない感じ”

上手な管理運営のポイントは

平野節子氏：修繕委員会がとても熱心なマンションです。マンションで生活することに意識の深い方が集まっています。

熱心といっても、「自分が全部やっちゃうぞ」という感じではなくて、皆さんを立てながら合意形成を取ることに注力されているという感じですね。新しい入居者を惹きつける改良工事も取り入れています。

年齢分布は、平均が73歳くらいでしょうか。入れ替わりはあるようです。

出澤氏：築40年以上がどんどん増えてきている中で、修繕委員会の計らいがすごくうまくて、管理水準というか、管理の質が高いのだと感じますね

ただ40年経つと、当然住民と建物の「二つの老い」という問題にあた

りますけれども、管理の中心となる人の顔触れが固まってしまうという課題はないですか？

平野氏：確かに他のマンションでは、修繕委員会が実力を持って牛耳っていますみたいなのも見られます。でも、ここは私が見る限りそういう角度はなく、住民の方々の多様性を尊重するリベラルさがあるんじゃないかなと感じます。

大内真紀子氏：修繕工事でアンケートを取ったことによって意見の違いが表面化することがありますが、上手なやり方のポイントはありますか？

平野氏：押し付けられないという感じですね。理事会や修繕委員会が、「自分たちがこれだけやっているんだから」と思ってやってしまうと抵抗が増えますよね。

出澤氏：この管理組合の方は、われわれのネットワークにも参加していただいている。非常に関心が高い。やっぱり自分たちの住処をきちんとしていきたいという現れだと思うので、そういったバランスはうまくやってほしいと思います。

佐藤元氏：今、区分所有法制改正に向けて、再生



出澤貞行氏
(神管ネット副会長・よこ管ネット会長)

の選択肢を増やす、合意形成をしやすくするという名目で、決議要件の緩和が議論されています。

建替えのほか敷地売却などの区分所有関係の解消も再生手法のレパートリーとして増やしてはどうかという議論です。さらにいうと1棟リノベーションも検討している状況です。

とはいうものの、実際は多数決だけの問題じゃなく、制度を変えたところで果たして機能するかということです。

一番重要なのは、まさにこの事案のとおり、世代交代の問題で、例えば合意形成を緩和したとしても、組合員のみなさんが90代、認知症になりました、そんな意思能力の問題をクリアするという状況にはない。

いくら法改正で要件を緩和しても、「二つの老い」の一つの高齢化にはなかなか対応できない、そんなふうに感じました。

出澤氏：今、佐藤先生が言われたように、結局最後は人がやらなくてはいけないという大きな壁があります。

マンションはノアの箱舟で、マンション内のみんなの力で合意形成を取っていかなければならない。そのためにも管理組合内で啓発活動を行えるコアな方がいるというのは非常に重要だと思っていて、そういうマンションってすごく強いということも感じています。

●管理不全マンションと支援

事例マンション2)

○築50年・40戸・自主管理

《管理組合の特徴》

- ・50年で過去に1度、大規模修繕工事を実施した記録あり（きちんとした書類、修繕履歴が残っていない）
- ・耐震診断を実施し、耐震性能が低いことが判明している

《現在の問題・今後の課題》

- ・自主管理を行ってきたが、ここにきて諸問題に直面
- ・一部組合員が立ち上がる（ただし、孤軍奮闘状態）
- ・2、3年のうちに耐震改修、大規模修繕工事を実施したい意向
- ・住民の無関心さにどう対応すればよいか

平野氏：川崎市では、築40年以上の約500件のマンションを対象に調査をして、老朽化が進むなど管理上の問題がある「要改善マンション」と位置づけました。アウトリーチ型支援といって、川崎市のほうからアドバイザーを派遣する。「向こうから言われなくてもこちらから手

を差し伸べて助けましょうね」という制度です。

私も川管ネットの建築士の方、市役所の職員方とも同行して、「要改善マンション」とされた管理組合を訪問しました。そのマンションも～やはり築50年、



平野節子氏（川管ネット理事）

50戸くらいなんですけど、理事長ともう一人の理事さん、お二人でとってもよくやってらっしゃる。でもね、他の人は全然無関心っていう感じなんです。

ここも耐震不足なんですけど、診断業者に住民説明会を開いてもらっても集まらない、何の意見も出ない、地震が来たらどうしようっていうことすらない。

理事長は、居住者の皆様に一任されているということでお金を借りてでも大規模修繕と耐震改修をやりたいんですが、借り入れの基準などもあり、今はまず長期修繕計画書を作りましょうっていう話をして、それを進めているところです。

出澤氏：このような川崎市のアウトリーチ型の支援というのは、私の住まいは横須賀市ですが、横浜市でもないですね。全国的には京都市で、やはり行政から積極的にアプローチする“おせっかい型”支援があるくらいでしょうか。

佐藤氏：川崎市のアウトリーチの対象である「要改善マンション」は、建物の状態、ハード面に着目しているという理解でいいですか？

平野氏：川崎市の場合は、外観調査を元にリスト化し、管理組合のソフト面の活動に対して、管理意識の向上や適正な管理に向けた支援…助言や指導を行うことになります。

【参考】川崎市アウトリーチ型のアドバイザー派遣

川崎市では築40年に達する約500件を対象に外観目視調査を実施し、老朽化が進むなど管理上の問題があるものを「要改善マンション」と位置づけ、市が能動的・継続的にアドバイザー（マンション管理士等）の派遣を働きかける制度を設けた。

管理組合の活動の停滞などが懸念されるマンションに対し、意識の醸成や適正な管理への誘導等に向け、必要に応じて助言・指導等の支援を行う。

令和9年度までに「要改善マンション」の改善に向け、「働きかけ」の実施率100%を目指すとしている。

住民の無関心さへの対応 川崎市で「手を差し伸べる」制度も

出澤氏：支援というか、アドバイスがないと立ちいかな
いマンションは横須賀でも非常に多くなっています。

大内氏：湘南エリアでも、理事長さん一人で頑張ってい
らっしゃるマンションで、「もう私、やめたいんです。
でも引き継ぐ人がいないんです」とか、逆に「今
まで管理されていた方が亡くなられて、突然放り
出されて、私たちどうしましょう？」っていうご
相談があるんです。

出澤氏：ネットワークの活動をしていていつも思
うのですが、マンションの管理っていうのは、ど
こまで住んでいる方たちに伝わっているのかって
思いますよね。

大内氏：自主管理のマンションって意外と修繕積
立金は意識して貯めているんだけど、その一
方で日常管理を自分たちでやっている分、管理費
が低いところが多い。20戸で戸当たり月々
1,000円とか。管理費が全部で月額2万円、年間
24万円なんてマンションも見受けられます。

そうすると、管理費を上げてまで外部を委託し
ようという発想にはなかなか至りません。それで
ご相談を聞いていると、今まで通りでどうにかな
らないものかという方向にしか話が進まない
んです。

管理ができなければ、やはりこのアウトリーチ
型支援のような行政の制度で、例えば外部が入っ
て、管理規約を作るとか、長期修繕計画を作ると
か。確かにおせっかいなのかもしれないんですけ
ど、1歩、2歩前進して、ある意味いいのになっ
て思います。

佐藤氏：こうした行政のアウトリーチ型支援が各自
治体でできたとき、実際に手を差し伸べる役割ってやっぱり
NPOかなと思います。

平野氏：川崎の場合は、市の住宅整備推進課がイニシ
アチブをとってくれて、推進課の担当の方と川管ネットの
マンション相談員で管理組合を訪問しました。

出澤氏：本当のおせっかいであれば、失礼にもなりか
ないじゃないですか。ファーストタッチはすごく難しい。
行政が絡んできてくれるっていうのは、マンションの管
理運営をお手伝いするNPO、われわれ管理組合ネット
ワークにとって心強いですよ。



佐藤元氏（神管ネット個人正会員）

佐藤氏：アウトリーチ型
支援というものを各自
治体が実施したとき、管
理組合ネットワークが果
たせる役割は大きい。ア
ウトリーチはセーフティ
ネットだと思うので、こ
の部分にはNPOがアプ
ローチしやすいと思い
ます。

行政のアウトリーチ型支援 大きいNPO、ネットワークの役割

●無関心マンションと管理会社トラブル

事例マンション3)

○築23年・140戸・全部委託管理

《管理組合の特徴》

- ・複合用途型マンション（居住用100戸・20店舗）
- ・居住用も半数以上が投資用ワンルーム
- ・輪番制の理事会だが、組合運営は管理会社に一任

《現在の問題・今後の課題》

- ・管理会社が組合資産の不正経理を行っていることが判明
- ・現在、管理会社変更を実施中

大内氏：ある管理会社が管理組合資産を自由に
使ってしまったという話です。

一般管理費を収納口座から引き落とすような形
で、修繕積立金をどんどん取り崩していたとい
うことなんですよ。

佐藤氏：決算決議で数字が合わなくなるじゃ
ないですか。

大内氏：100万円、200万円の単位で合わな
くなっていたようです。

弁護士さんのご紹介も試みましたが、結局、何
年にもわたってやってきてしまったことなので、
管理組合側の責任も大きいという話になりました。

平野氏：相手の作為にしろ、こちらの勘違いに
しろ、印鑑を押したのは自分たちだから、ちょっと
厳しいですね。

出澤氏：いまだにこういう管理会社はあるん
ですね。

でも、毎年の総会決議をずっとOKで通してき
て、知らないものを騙すとかね。そういうもの
の典型じゃないですか。

大内氏：結局、管理会社変えようという話に
なりました。

ただ、雨降って地位固まるというわけでは
ないんですけど、ちょっと住民の無関心から
脱却したかなと思ってます。

今は継続性の観点から湘管ネットにもいい
形で絡んでもらえないかとお話をいただい
ているところです。

佐藤氏：無関心に関連して、ちょっと視
点は違うのですが、現在、区分所有法改正
が検討されている中で、出席者多数の決
議を可能にしようという議論がされていて、
その方向になると思います。

そうすると、おそらく多くの組合で決
議が出席者多数で通っていく。無関心者
を当然に分母から排除して、関心がある
人だけの賛成多数だと、無関心者が本
当に多いマンションでは、より無関心
が助長され、気が付いたら、さっきの
話のように「いつの間に私たちのお金、そ

んなことになっていたの？」ということになる。私はその辺りを懸念しています。

出澤氏：今は無関心者であっても委任状などを集めて総会を成立させていますが。

佐藤氏：区分所有法には総会成立の定足数はないので、改正案が通れば、出席者が何人であっても、現に出席者としてカウントされる人の半分以上で決議されることになります。

例えば100戸のマンションで100人の区分所有者がいて、一住戸一議決権だったとして、3人来ました。出席者が議決行使書を含めて3人だった場合、2人賛成すれば決議は成立するということです。

平野氏：今も、標準管理規約では、総会は議決権総数の半数以上の出席組合員で成立し、普通決議は出席組合員の議決権の過半数で決するのですが、改正区分所有法では半数以上の出席もいらなくなる一。

出澤氏：理事長がでてきて、ちよろちよろと総会やって。そのマンションは暗黒に落ちていくかもしれない。

佐藤氏：無関心が許されなくはなるんだけど、現実問題として本当に関心を持たせるのは非常に困難だなと思っています。

●熟成されたコミュニティの弊害

事例マンション4)

○築38年・200戸・一部委託管理

《管理組合の特徴》

- ・管理組合活動が盛ん
- ・熟成されたコミュニティを形成

《現在の問題・今後の課題》

- ・ルール守らない住戸へ罰則規定を発動

大内氏：管理組合活動が盛んなことはすばらしいですが、内向きなコミュニティが作られてしまっているマンションの事例があります。

法定点検等であっても200世帯のうち、やらない住戸が数戸であっても、この人たちが許せない、罰則を与えて解決しようというのです。

平野氏：大規模な団地管理組合で、ずっと管理会社を従えて管理をしてきたと強い自負がある方々いらっしゃいますよね。

大内氏：その組合の人たちもものすごく熱心ですが、内向きになりすぎる弊害が出てるんじゃないかと思うことがあります。

出澤氏：横須賀でも、派閥ができちゃってるところあるから、あれも怖いですよ。

そういうのが地域に知れ渡ると、マンションの資産価値一気に落ちますね。不動産売買は500万円くらいすぐ

落ちます。

コミュニティがあればいいというものでもない。集団化されるととんでもないことになるという例はあります。

大内氏：熟成されたコミュニティの弊害、市民自治の危うさというか。

●第三者管理と組合員の高齢化問題

事例マンション5)

○築25年・52戸・管理者管理

《管理組合の特徴》

- ・役員のなり手不足を理由に2年前の総会で管理者管理方式に変更
- ・修繕工事は管理会社の子会社が元請けとなって、工事費予算や工事仕様の作成、下請け業者の入札をする方式を採用

《現在の問題・今後の課題》

- ・一部組合員により、管理者管理方式から理事会方式に戻したいという声があがる

大内氏：2年前くらいの相談事例です。その時は「第三者管理」は今ほど話題ではなかったのですが、要するに理事会を廃止して、管理会社が管理者となり、や



大内真紀子氏（湘管ネット理事）

りたい放題になっていしまったと。そこで「元に戻せないものではないでしょうか」ということでした。

佐藤氏：この第三者管理から元に戻すということは、法的な問題として、ご存じのとおり非常にハードルが高いです。

まず一つは理事会がないので、総会議案を提案するには少数区分所有者の集会招集請求をしなければならない（法34条）、監事による臨時総会招集請求も管理者に不正があった場合に限定されている（標準管理規約41条）ので、なかなか難しいという点があります。

もっと重要なのは組合員の無関心の問題で、「理事会方式に戻す」議案を上程しても賛成するわけないんですよ。

管理者に不正があったとしても無関心者が多いと、結局構造を変えられない、というのが非常に問題です。

大内氏：一回理事会廃止型の管理にしまうと、管理組合としての作業や業務が極端に減少してしまうため、余計に難しくなります。

佐藤氏：あと、管理者が辞めてしまうケースも考えておかなければなりません。管理者は辞任できるんです。し

理事会廃止型は組合業務が減少 第三者管理こそ無関心はまずい

ようと思えば。

第三者管理の物件ってそもそも関心がないから、他人任せにするわけです。第三者管理こそ無関心はまずい、という意識に立ってもらわなきゃいけないのですが。

出澤氏：現在、国土交通省のほうで、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを設置して、神管ネットの藤木会長も参加しています。

佐藤氏：管理会社による第三者管理の物件については、管理組合ネットワークに入れたい。だから、それをどういうふうサポートしていくかというのは今後の課題でしょう。

例えば、第三者管理物件の組合員が個人会員としてネットワークに入れますよとかですね。セーフティネットというか、そういった受け皿は用意できないのですか？

出澤氏：ネットワークの課題として、会員を管理組合に限定せず、広げていこうっていう発想をしなければならないですね。

大内氏：相談に来られた方の切実な状況は忘れられません。やはり本来理事会で検討して決めるべき事項が、すべて管理会社で決定実行されて、結果の報告だけになってしまうことに対して、不満と不安を払拭できないでいます。

●不在者問題とネットワークの今後

出澤氏：高齢者が亡くなる、相続人がいない、施設に入って所在不明になる—こうした場合、理事会はどう対応するか、今後、ネットワークとしてもこうした問題への取り組みが増えてくると思います。

佐藤氏：単身高齢者が亡くなったあと、相続放棄となるケースが多いですね。この場合、相続財産清算人を選任してもらって、滞納管理費の回収を行います。

認知症で判断力がないと裁判所にもわかったときには、後見人、特別代理人に対応してもらうというケースが考えられます。

所在が不明になったというケースは、区分所有法で所在等不明専有部分管理人という制度が新たにできる予定になっています。

第三者管理、高齢化問題：相談内容の門戸を広げる必要あり

平野氏：理事会が対応しなければ、そのまま2年、3年…と、空き住戸をほったらかしにしてから相談に来られる。裁判所の手続きも預託金がかかります。だから、問題を先送りしてしまう傾向になってしまいます。

佐藤氏：早いうちに専門家に相談しましょう、という広報をしたらどうですか？ネットワークにご相談くださいと。

大内氏：相談会でも、同じような案件がいくつも来ました。隣のおばあちゃんが病院に運ばれて亡くなりました。登記簿はその人の名義になっていなくて、探して行った人に門前払いされました、とか。

滞納は管理組合として待ってられないと思うので、そうした相談はいっぱい来ると思います。

平野氏：川崎市は、ハウジングサロンでマンションの相談事業を川管ネットが受託しているので、その事業の中の一つとしてできると思います。

出澤氏：ネットワークの相談事業は管理運営に限らず、どんどん門戸を広げていく必要がありそうですね。

管理組合、市民のパイプ役になって、自治体と連携が取れるのもネットワークの存在意義だと思います。

今回は、ネットワークのあり方が問題提起となる話題もあがりました。もっと一般の住民が集まってくれるような環境を作っていく必要がありますよね。

今日はみなさん、有意義な話をありがとうございました。



座談会会場（横浜マリノ法律事務所会議室）の様子

『マンションにおける高齢居住者支援のための民事信託活用手引き』

マンション管理の仕組み・対応、
居住者の高齢化に伴う課題、信託契約、信託登記

信託契約書条項例、登記申請書など手続きに必要な書類も収録。
マンションに関する民事信託特有の実務上の留意点等を網羅的に解説する、これからの管理組合の必携書—。

新刊紹介

編者／一般社団法人民事信託推進センター
マンション支援信託推進委員会
著者／海野千宏・黒須良次・田中康敦・
森登規雄・山北 英仁
発行／日本加除出版
体裁／A5判・348ページ
定価／4,290円（本体3,900円＋税）
発刊／2023年11月27日
ISBN：978-4-8178-4913-7



マンション居住者の高齢化対応 ～安心できる住環境・管理を「支える・守る」ために～

事例1 築50年・200戸、団地型、一部委託管理

反応ない区分所有者、所在確認はどうすればいい？

<問題の発生>

区分所有者Aは以前より管理費等滞納者リストに上がっていたものの、輪番制の理事会では毎年、督促を後送りしていた。このたび管理組合で窓サッシの一斉交換工事を計画。その準備段階で、アンケートの回答がなく、連絡さえとれないことが判明した。

そこで、現理事会は滞納管理費について改めて督促を開始し、訪問も繰り返ししたが反応がない。区分所有者Aは単身高齢者。引っ越したか、入院先または施設で亡くなったか、それとも…住戸内で倒れている？。

不明となった区分所有者について、管理組合（理事会）は所在の確認、亡くなっていた場合の相続人調査をどのような手順で行えばよいのだろうか。

<解決までの経緯>

司法書士・マンション管理士

浦町 謙太郎氏（神管ネット個人正会員）

マンションの名簿で区分所有者Aさんを特定したら、次に法務局で不動産登記簿（全部事項証明書）を取得します。

事例の場合、同マンションの登記名義人はAさんから変わっておらず、またAさんの登記簿上の住所も同マンションのままだったので、区役所に行き、理事長名義で本籍入り住民票を取りました。管理組合は管理費等の債権者（＝利害関係人）であるため、利害関係人であり、請求が正当であることを明らか（疎明）にしてAさんの住民票を取ることができます。

住民票をとると、今度はAさんの戸籍を取得します。ここでまず配偶者や子についての情報を得ます。事例では、戸籍謄本に死亡記載があり、亡くなっていることがわかりました。

そうすると今度は、相続人調査です。Aさんの戸籍を死亡から出生まで遡ると、婚姻歴がなく子どもはありません。なので取得した戸籍ではわからない、親兄弟が載っている古い戸籍（改製原戸籍）等を取ります。

それをみるとAさんの親、兄弟は亡くなっていました。そのため、戸籍から甥姪を追いかけてきました。

辿り着いた甥姪がAさんの相続人であり、管理組合が滞納管理費を支払ってほしい旨の手紙を出したところ、その人たちからは「Aさんとは会ったこともなく、知らないから」という返答があり、最終的に全員が家庭裁判所で相続放棄しました。

◇

相続人不存在になったことから、家庭裁判所に相続財産清算人選任を申し立てることになりました（※ワンポイント参照）。

この時、予納金が発生します。清算人の報酬、裁判所の費用等に充てられます。事例の場合は約100万円が必要でした。

この予納金は、清算人によって住戸が任意売却または競売で現金化されたあと、売買代金から戻ってくる可能性があります。

事例のケースは、不動産会社を通して任意売却が行われ、抵当権はついていなかったため、予納金、滞納管理費は全額回収することができました。

◇

ちなみに登記簿取得などの手続きについて、標準管理規約では、滞納管理費等の請求に関する訴訟や法的措置は理事会の議決事項となっています（54条）。ただし、相続財産清算人の申し立て時に予納金が発生するなど、総会の承認決議をとっておいたほうがよい場合もあります。

手続きは理事会で行うこともできますが、実務はたいへんな労力がかかります。必要書類を作る場合などはマンションに詳しい弁護士、司法書士に相談することも一考でしょう。当該マンションに詳しいことから、相談した弁護士、司法書士が相続財産清算人に選ばれることも想定されます。

ワンポイント！

「所有者不明専有部分管理制度」の創設

現在、区分所有法制改正において、「所有者不明専有部分管理制度」の創設が検討されている。

現行制度は、所有者の死亡後、相続人が存在しない場合に限り、相続財産清算人を選任し、所有者の財産を清算する。一方、新たな制度では、所有者が不明な場合に所有者不明専有部分管理人を選任し、専有部分の管理・処分を行うことができるようになる。

改正案は2024年通常国会に提出予定で検討が進められている。

逗子斜面崩落事件

12/15 横浜地裁 管理会社に賠償命令 遺族側に107万円、所有者側に4,200万円

逗子市で2020年2月、マンション敷地の斜面が崩落して女子高校生が亡くなった事件の判決が12月15日、横浜地裁であった。遺族側が当時の管理会社側の賠償責任を求めた訴訟では、「不法行為責任を負う」として107万円の支払いを命じた。

裁判所は、事前に斜面に亀裂があることを把握していた管理会社の元担当者が県や市への連絡し、通行禁止措置等を行うなど事故発生の回避措置をとることが可能だった判断。元担当者の不法行為を認め、管理会社は使用者責任を負うとした。

一方、区分所有者側が管理会社等に損害賠償を求めた訴訟の判決も同日行われ、管理会社に対し所有者側へ4,200万円の賠償を命じた。売主、建設会社、販売代理店に対する所有者側の請求は棄却した。

所有者側は6月28日付で、所有者側が総額1億円の賠償金を

支払うとして、和解が成立している。所有者側は判決を不服として、12月27日付で東京高裁に控訴した。

なお、業務上過失致死容疑で書類送検された管理会社の元担当者は12月13日、横浜地検横須賀支部で不起訴処分とされている。



復旧工事で整備された斜面

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

10/27

技術者・専門業合同セミナー Cグループ 建物を守る～マンションの長寿命化工事

10月27日18時30分～、かながわ県民センター 301号室で技術者部会・専門業部会合同セミナーを行った。テーマは「マンションの寿命を守る～長寿命化工事～」。建築分科会Cグループのメンバーである防水・塗装メーカーが解説を行った。

第1部は田島ルーフィング㈱の元木和典氏が、①新築時の排水ドレンの設置場所が原因の漏水、②屋上パラペットの立上がり部の高さ不足が原因の施工不良、③脱気筒の設置個所による施工不良について説明した。

屋上の排水ドレンについては、新築時にドレンのツバが小さいものを選定されているケースを取り上げ、改修では防水層の水密性の確保のため、ドレンのツバが100mm以上のものを選定することが望ましいとした。

②屋上パラペットの立上がり部は、手が入らないほどの高さ不足のパラペットがある。改修ではどうにもならない構造では、雨水が防水層の端末に入り込まないように、笠木や水切り金物を採用した工法を紹介。③脱気筒は、アスファルト防水にウレタンシールが打たれている事例をあげ、改修では市販のものより、メーカー指定で土台幅が100mm以上あるものを採用するなど、施工不良の原因となる細部の仕様について解説した。

第2部は、外壁、鉄部の劣化の仕組みから、建物の長持ちさせるための塗装について、日本ペイント㈱の橋能亨氏が説明を行った。

外壁塗装は3層からなるのが基本概念。3層とは、下塗り（シーラー）、中塗り（主材）、上塗り（トップコート）であり、躯体を保護する役割の「主材（中塗り）」がポイントと説明。工程数が増える仕様の塗材は金額も高くなるが、期待耐用年数も延びると説明。鉄部塗装では、金属の酸化防止、錆の抑制について、マンションの立地等によって塗材選択を検討することをすすめた。



セミナー後の質疑に答える右から元木氏（田島ルーフィング）、橋氏（日本ペイント）

10/28

第2回管理運営部会セミナー 高齢化が組合運営にもたらす影響と対策 ＜川管ネット共催＞

10月28日17時30分～、かながわ県民センター 604号室で、「どうする！高齢化と管理組合…運営にもたらす影響と

対策…」をテーマに第2回管理運営部会セミナーを行った。

第1部は司法書士・マンション管理士の浦町謙太郎氏が「高齢化と管理組合運営」を講演。区分所有者が亡くなり相続人がいないケースでは、通常、遺産分割協議で専有部分を相続する人（組合員）を決めるが、近年は①協議がまとまらない②全員が相続を放棄③相続人不明、などのケースが増えていると説明。専有部分が相続されないままの状態が続くと管理費等の滞納、空き家化につながるとした。

専有部分の承継は管理組合にとって重要な課題となる。浦町氏は単身の後期高齢者や認知症の組合員対策に、成年後見制度や民事信託（家族信託）を提案。信託とは受託者による財産の管理のことで、家庭裁判所が介在せずに子などが受託者になることができるため、成年後見制度よりもハードルが低い。また、受託者の理事就任、議決権行使、管理費等の支払管理が可能となるなど、マンション管理にも良い影響があると話した。

第2部は横浜市住宅供給公社の田口弘健氏、佐藤楓始氏が「横浜市のマンション施策」について説明を行った。アドバイザー派遣支援では、管理計画認定制度の認定基準や項目、大規模修繕工事の進め方、管理規約の見直しなどをアドバイスした事例を紹介。団地再生コーディネート支援では、「100年団地憲章」の構想にコーディネーターを活用した事例を紹介した。



民事信託を解説する浦町氏



横浜市住宅供給公社・田口氏（右）、佐藤氏

11/16

技術者・専門業合同セミナー Bグループ 建物のセルフチェックの有効性とチェックポイント

11月16日18時～、かながわ県民センター 304号室で技術者部会・専門業部会合同セミナーを行った。テーマは「自分のマンション、どこまで知っていますか？～セルフチェックで判断する、他人任せにしない修繕計画～」。浜管ネット建築分科会Bグループのメンバーが解説を行った。

セルフチェックの有効性は、「適切な修繕を見定めること」と技術者部会の片山啓介氏。管理組合内部の関心を高め、無駄のない修繕工事の実施、修繕積立金の有効活用などに反映することができるとしている。

各部位のチェックポイント等を解説し当日のプログラムと講師陣は下記のとおり。

・「セルフチェックとは？」（有 鹿窪建築設計・片山啓介氏）
・「10分でわかる！？耐震化」



11月16日会場の様子

(株)耐震設計・岡田和広氏

- ・「外壁（塗装、タイル張り）、鉄部」アロン化成(株)・天宮文幸氏／エスケー化研(株)・齋藤弘樹氏
- ・「防水材の種類と代表的な劣化」AGCポリマー建材(株)・佐藤大地氏
- ・「共用廊下・階段・バルコニー床・防滑性長尺塩ビシートの劣化事例とセルフチェック」タキロンマテックス(株)・遠藤圭氏
- ・「シーリング材 簡易劣化診断」コニシ(株)・木村氏
- ・「アルミサッシ・玄関ドアの劣化状況とセルフチェック」三協立山(株)三協アルミ社・黒田浩之氏

川管ネット

11/18

第1回管理セミナー&無料相談会 孤独死と相続人対策、管理組合の対応を紹介

11月18日13時15分～、てくのかわさき（川崎市生活文化会館）で令和5年度第1回マンション管理セミナー&無料相談会を行った。

第1部は「孤独死等に対する管理組合の対応」と題して、司法書士・マンション管理士の浦町謙太郎氏が講演した。

最初に横浜市のマンション事例をあげ、ドアの一斉交換に向けて準備をしていたところ、連絡がとれない組合員がいたため、親族の調査を開始したケースを紹介。この事例をもとに相続人調査の方法、相続人への連絡後の流れ等を説明した。事例の相続人調査では組合員の戸籍に死亡の記載はなかったが、甥姪2人が相続人になることが判明。相続人へ連絡し、今後の対応を協議した。管理組合としては滞納管理費等の解消と空き家にしないでほしいということに尽きる。だが相続放棄や遺産分割協議がまとまらない、また相続人不存在といったケースもあり、これらさまざまなケースの対応についての説明も行った。＜7ページに関連記事＞

第2部は「長期修繕計画の見直しで見てきたマンションの課題」と題し、川管ネット・岡部俊幸理事が講師を務めた。岡部氏は自宅マンションでの体験談を披露。1回目の大規模修繕工事の完了後、長期修繕計画の見直しに着手し、まずは既存の計画の精査にとりかかった。すると修繕周期の転記ミスや数量、項目の誤りがあり、一から作り直すことを決めたという。

工事会社から工事種目の数量等の内訳をもらい、検討した結果の金額を入れたが、段階増額方式にしても計画の最終年度で赤字になってしまうことが判明。管理会社にお任せだっ



浦町謙太郎氏



岡部俊幸理事

た組合運営にもっと関心を持ってもらうよう、理事会の2年任期半数交代制への変更、外部専門家への相談できる規定を規約に追加した。

損害保険会社を見直して保険料を値下げ、植栽管理を直接契約にするなど管理費の節減も行った。さらに修繕費等の検討する常設の専門委員会を設置するなど、管理組合体制の強化につなげていくとしている。

よこ管ネット

11/11

よこ管ネット無料セミナー 認定制度とマンション会計の初歩を解説

11月11日13時30分～、横須賀市立総合福祉会館で、よこ管ネット無料セミナーを行った。

第1部は「管理計画認定制度の具体的な対策」と題し、認定マンション管理士として実績のあるよこ管ネット・中島悦朗理事が説明を行った。

管理計画認定の基準は16項目（都道府県等によっては独自の追加基準あり）。このすべての基準を満たした管理組合が認定される。中島氏はこれら項目について、「計画修繕費の支払い手数料が積立金会計から充当されていないか」「長期修繕計画に見直し費用が入っているか」など、見落としがちな項目を具体的に説明。管理組合が資料を整備する際の留意すべきポイントを話した。

第2部は「マンション会計の初歩」と題し、マンション管理士のよこ管ネット・堀内敬之副会長が講師を務めた。マンションの会計は企業会計の一般原則に見習い、発生主義、複式簿記が望ましいとされている。

金銭管理を管理会社に委託する場合は、適正化法施行細則87条にあるイロハの3つ方式のいずれかを採用。滞納金の処理では、弁護士費用や裁判費用について、標準管理規約に準じて「違約金」として加算できるように規定するべきなどと話した。

輪番制の理事会では、滞納回収は難しい。特に所在不明等の区分所有者については弁護士等の専門家に相談する体制を整えておいたほうがよいとアドバイスを行った。



中島悦朗理事



堀内敬之副会長



湘管ネット

10/7

2023年度第2回マンション管理セミナー 管理士が考えるマンション売買における注意点

10月7日9時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、2023年度第2回マンション管理セミナーを実施。今回は「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、神奈川県マンション管理士会・須永俊之氏が講演した。

須永氏は、マンション購入では管理の状態の良否がポイントという。

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。

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話した。



県マンション管理士会・須永氏

10/28、11/25、12/16

研修交流会

毎月第4土曜日15時10分～、藤沢市市民活動推進センターで実施している研修交流会。

10月28日：認知症の基礎知識と対応について

講師：藤沢市高齢者支援課

認知症はいわゆる病気の一つである。このため認知症は緩和することができる。早くわかれば早く対応ができ、それ以上ひどくならないような治療ができる。「そのためには早めの診断が必要です」と藤沢市高齢者支援課の田口真由美氏。



藤沢市高齢者支援課・田口氏

マンションの上階から水漏れがあり、上階の人が認知症の可能性がある場合、どのような声かけをしたらよい？。田口氏は「まずは認知症を正しく理解してほしい」とし、理解し、正しい知識と適切な対応・支援をすることで、その人らしい生活を続けることができると話した。

11月25日：マンション植栽管理のポイント

講師：湘南グリーンサービス・関隆夫氏（樹木医）

樹木医であり、マンションの植栽管理を手がける関氏が実際のマンションにおける年間の植栽管理予定表を例にあげ、年間の作業、最適な手入れ等を紹介。またマンションの規模や築年数によって異なる植栽管理の金額についても説明した。

関氏は、「管理組合に植栽委員会を置き、マンションに合った植栽管理計画を作って管理をすれば築年数が経っても資産価値は落ちない」と話した。



湘南グリーンサービス・関隆夫氏

12月16日：マンション管理の現状と今後の動向（2023年総括）

講師：湘管ネット副会長・北村拓（マンション管理士）

湘管ネット・北村拓副会長がマンション管理に関する主なトピックスを上げ、2023年の1年間を振り返った。取り上げたのは修繕工事費の10～15%上昇、標準管理委託契約書でカスハラ条文新設、建設・物流業界の労働時間規制問題（いわゆる2024年問題）、マンション保険料率の改定など。

また、藤沢市では12月、マンション管理適正化推進計画を発表。認定マンションの独自基準では4項目を追加。さらには管理状況をA適正管理、B準適正管理、C管理状況注視、D要注意、E管理不全に分類し、B～Eを要支援マンションと位置づけた。



12月16日研修交流会の様子

県央ネット

11/19

「配管設備の改修工法はこれで決まり」

11月19日10時～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム4で、「マンション配管設備の改修工法はこれで決まり」をテーマに（株）カンドーの廣田智裕氏が講演した。

排水管の主な改修工法には、①既存管を新しい管に取り換える「更新」、②既存管を洗浄し、内面を塗料等で塗布（ライニング）して延命させる「更生」がある。

このうち講演では、（株）カンドーが手がける「排水配管のリノベーション技術」として、排水管更生の「DREAM工法」を紹介した。

「DREAM工法」はライニング工法（気流工法）で、施工時間は仮設準備から検査、復旧まで各戸1日。各戸の排水口から専有部分である横引管、共用部分の立管を一体施工する。既存の管内の錆や汚れを研磨材（セラミックサンド）で除去し、特殊塗膜（ビニルエステル樹脂）の塗布を行い、配管の延命化を図る工法となる。

直近3年間の施工実績では築31～40年の物件が全体の約6割で多く、管の劣化が進行すると工事費用の増加につながることから、「築30年程度を目安とした早めの検討が望ましい」としている。1999年、業界初の技術審査証明を取得。保証期間は10年。瑕疵保証責任保険に加入。



DREAM工法を説明する
（株）カンドー・廣田氏（中央）

マンション長寿命化促進税制

認定取得+長寿命化工事で区分所有者の固定資産税を減額

国土交通省では「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」（マンション長寿命化促進税制）を創設し、各市町村の条例より減税措置が取られている。

この減税措置は、長寿命化工事を行ったマンションの各区分所有者が翌年度支払う固定資産税で、長寿命化工事の実施ができるよう管理組合の合意形成を後押しすることが目的だ。マンション管理計画認定制度の認定取得が要件に含まれ、

マンション長寿命化促進税制の概要

対象 マンション	・居住用の専有部分を有する ・築20年以上かつ10戸以上 ・長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施 ・長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保 ・修繕積立金を一定以上に引き上げ、管理計画認定マンションを取得 (地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象)
対象の工事	・令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事
減税の内容	・工事を行ったマンションの居住部分のみ ・各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額（建物部分：100㎡分まで） ・減税割合は1/6～1/2の範囲内で市町村の条例で決定 ※都市計画税は対象外
申告期間	工事完了後、3カ月以内
適用期間	工事が完了した年の翌年度分の1年間

実際に大規模修繕工事の実施に合わせて認定マンション取得を目指す管理組合もある。

※長寿命化に資する大規模修繕工事：屋根防水、床防水、外壁塗装等

減税割合 横浜、川崎、相模原の各市は1/2

工事を行ったマンションの各区分所有者に課される固定資産税額の減税割合は、1/6～1/2の範囲内で市町村の条例で決定される。

県内政令指定都市の横浜市、川崎市、相模原市では減税割合が1/2、他の市部でも1/2としている自治体が多く、町村部では1/3としているケースが多い。ただし、対象要件が管理計画認定マンションであるため、マンション管理適正化推進計画を策定している市区町村でなければ、特例措置による減税を受けることはできない。問い合わせ・詳細はご自分のマンションが立地する自治体まで。

【コメント】相模原市住宅課の話

今後、「急増する高経年マンション」や「区分所有者の高齢化」といった2つの老いを持つマンションの急増が見込まれることから、管理の適正化に向けたマンション施策の推進が重要となっています。

本市では、相模原市マンション管理適正化推進計画に基づき、計画的にマンションの適正化の推進に関する施策を進め、また、管理が適正に行われていないマンションに対しては、相模原市マンション管理適正化指針に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに専門家を派遣するなど、未来にわたり、マンション管理の適正化が図られるよう取り組んでまいります。

神奈川県主催

管理・再生セミナー&管理組合交流会のご案内

《令和5年度マンション管理・再生セミナー》

令和4年度に引き続きYouTubeによるWebセミナーとして期間限定で動画配信いたします。昨年度の視聴閲覧回数は延べ800名を超えました。今年度も多くの方々の視聴をお待ちしております。視聴は無料です。

○第1回セミナー

12月20日(木)13:00～3月17日(日)17:00

講演1:「よくわかる!マンション管理計画認定制度」

講師:レイディアントシティ本郷台管理組合
中山 隆 氏

講演2:「区分所有法制改正案に関連する近時の裁判例紹介」

講師:弁護士 土屋 賢司 氏

○第2回セミナー

1月21日(日)13:00～3月17日(日)17:00

講演3:「災害が来た!どうするマンション」

講師:認定NPO法人かながわ311ネットワーク
伊藤 朋子 氏

講演4:「事例に学ぶ

～建替組合設立から再建マンション着工まで」

講師:桜台団地マンション建替組合理事長
鈴木 実 氏

○視聴方法

神管ネットホームページおよびQRコードから視聴画面に入ることができます。

<https://www.jinkan-net.com/seminar/seminar2023.html>



《令和5年度マンション管理組合交流会》

■逗子会場

日 時: 令和6年1月27日(土)13:30～16:00

会 場: 逗子文化プラザ市民交流センター第5会議室
逗子市逗子4-2-11 (京急「逗子・葉山駅」徒歩2分/JR「逗子駅」徒歩5分)

申込締切: 1月20日(土) 定員: 15名程度 (先着順)

■小田原会場

日 時: 令和6年2月24日(土)13:30～16:00

会 場: 小田原合同庁舎
小田原市荻窪350-1
(JR「小田原駅」西口徒歩15分)

申込締切: 2月17日(土) 定員: 15名程度 (先着順)

申込先:【受託者】NPO法人かながわマンション
管理組合ネットワーク事務局
FAX: 045-620-6299
E-mail: info@jinkan-net.com

賛助会員ガイド

分譲マンションには、特有の法律やルール、さらには管理組合特有の性格があります。マンションという居住形態にどれだけ理解があるのかが、業者選定の大きなポイントになることに間違いはありません。ここでは、各地域の管理組合ネットワークに加盟する賛助会員から広告を募集し、有志の企業を掲載しています。参考の一助としてください。

マンション管理		
企業名	所在地	PR
マンション管理 川		
株式会社 穴吹ハウジング サービス	東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5階 ☎03-6695-5555 (大代表) https://www.anabuki-housing.co.jp	グループのノウハウを活かした社員育成システムにより、安心安全な暮らしのための専門性を高め、お客様の一生に寄り添うことで地域社会に信頼される企業を目指します。
マンション管理 浜 北		
大和ライフネクスト 株式会社	横浜支社 横浜西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 https://www.daiwalifenext.co.jp	より豊かな、人・街・暮らしを、皆さまとともに育んでいきたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
マンション管理 神 浜 川 北		
株式会社 東急コミュニティー	営業開発部 渋谷区道玄坂1-21-1渋谷ソラスタ6F お客様センター 0120-925-019 リプレイス相談 03-5717-1523 https://www.tokyu-com-m.biz	「私たちに、ご提案させていただきます」 マンション・ビルの管理、工事についてもあなたの建物にピッタリなご提案を！お気軽にご相談ください。
マンション管理 浜		
野村不動産パートナーズ 株式会社	横浜支店 渋谷区中區住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 武蔵小杉支店 川崎市中原区小杉町1-403 武蔵小杉タワー プレイス3階 ☎044-322-0912 https://www.nomura-pt.co.jp	野村不動産ホールディングスの運営管理事業を担う会社です。技術力と提案力を活かし、人と建物の両方にとって最良のパートナーであり続けることをお約束します。
マンション管理 浜 北		
明和地所コミュニティ 株式会社	東京都渋谷区神泉町9-6 第2明和ビル ☎03-5489-7803 https://www.meiwajiso-community.co.jp	私たちは、お客様が「ここに住んで良かった」と実感していただけるマンション管理を目指しております。日常業務は勿論、各種維持管理の迅速なご提案で管理組合をサポートいたします。
マンション管理 浜		
株式会社 ライフポート西洋	横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「もっと「ハートフル」な明日へ。」を合言葉に皆様の大切なマンションを輝かせ続けます。「長期滞納を生まない仕組みづくり」や「マンション規模に応じた防災（減災）」提案を積極的に行っています。
金融・保険		
企業名	所在地	PR
保険 浜 川 北 央		
株式会社 グッド保険サービス	東京都渋谷区千駄ヶ谷1-19-9 セルモビル千駄ヶ谷301 ☎0120-77-8160 ☎03-3401-4911 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い損保会社7社の比較見積もりで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。管理費削減にお役立てください。
保険 浜 川 北		
株式会社 住宅あんしん保証	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階 ☎03-6824-9440 ☎03-3562-8031 dkb-info@j-anshin.co.jp https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo	管理組合様を守る「大規模修繕工事瑕疵（かし）保険」を取り扱っております。累計申し込み数は8,400棟超で約8割は管理組合様のリクエストです。
保険 浜 川		
マンション保険 バスターズ	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門保険代理店①他代理店にない独自理論と割引制度活用による廉価な見積り②鉄壁な保険金請求サポートが驚異の契約継続率を達成しています。担当780棟超。
設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
設計・監理 川		
株式会社 T. D. S	横浜支店 横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3階 ☎045-264-4253 yokohama@tds-arc.com https://www.tds-arc.com	創業以来41年、「信頼はお客様の安心と満足から」を理念とし、マンションの維持保全に特化した一級建築士事務所です。（一社）神奈川県建築士事務所協会、（一社）横浜建築士事務所協会所属。
設計・監理 神 浜 川 北 央		
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3階 ☎045-227-8471 https://www.krcnet.jp info@krcnet.jp	東京建物リサーチ・センターより分社独立して10年目。地元企業として信頼を集め、大きく飛躍しております。ドローンを利用した建物調査診断等、新しい技術できめ細かいサービスを提供しています。

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜		
株式会社 アルテック	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 http://www.alteche.co.jp ALL@alteche.co.jp	アルテックが目指すのは「未来へつなぐ大規模修繕工事」。快適かつ安全にお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供いたします。
大規模修繕 神 浜 川 北		
株式会社 アール・エヌ・ゴトー	川崎市中区中原新城町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
大規模修繕 浜		
株式会社 伊勝	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	伊勝は専門知識をもとに、建物のライフサイクル・時代の変化に応じて、調査・診断を計画的に提案し、施工を行います。私たちは、完成してからが長いお付き合いの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持って応えできる品質保証システムを実行しています。
大規模修繕 浜		
株式会社 一ノ瀬建創	リニューアル事業部 横浜市区泉和泉中央南1-42-7 ☎0120-958-249 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp	より良いマンションへの進化を成功させよう。無料の調査・診断で早期に不具合を発見し、適切な修繕で長寿命化を図り、管理組合様に安心をご提供いたします。
大規模修繕 北		
株式会社エスシー プランニング	横浜賀市大矢部2-2-6 ☎046-838-5625 scp@silc.ocn.ne.jp http://www.sc-planning.com	地元を誇りに思い、地元の皆様に信頼される会社でありたいと三浦半島を中心に活動しています。
大規模修繕 浜		
株式会社 エヌ・ケー	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「信頼を何よりも大切に。」—これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーをご利用ください。
大規模修繕 浜 川 北		
株式会社カシワバラ・ コーポレーション	東京本社 統括営業本部 第2営業部 東京都港区港南1-2-70 品川シーズンテラス18F ☎03-5479-1402 https://www.kashiwabara.co.jp	5つの安心 1.業界トップクラスの売上及び営業網 2.万全の品質管理体制 3.充実したアフターサービス体制 4.豊富な実績と信頼 5.研究開発と社会貢献 よりよい住環境の実現を目指します！
大規模修繕 浜 川 北 央		
建築工業株式会社	横浜支店 横浜西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 ☎045-290-6097 http://www.kenso.co.jp	豊富な改修工事実績を持ち、大規模修繕工事から設備改修、内装リフォームまでトータルに対応する総合リニューアルカンパニーです。
大規模修繕 神 浜 北		
株式会社サカクラ	横浜市磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 http://sakakura-kk.co.jp	昭和15年創業・昭和53年には業界界分けてとしてマンション大規模修繕工事に着手、以来42年間豊富な経験・実績を通じて、各種技術のノウハウを確立し、改修専門業者として付加価値のあるグレードアップ工事の提案を致します。
大規模修繕 神 浜 川 北 央 湘		
シンヨー 株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigyo@sinyo.com http://www.sinyo.com	お陰さまで創立90年を迎える事が出来ました。"大切な未来へ繋ぐ"を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していけるよう、進んで参ります。
大規模修繕 神 浜 川 北 央 湘		
株式会社 大和	(本社) 横浜市中区港町6-28 ☎045-225-8200 (東京支店) 東京都港区芝浦1-14-5 ☎0120-040-011 https://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として60年。"住み慣れた環境に時を取り戻す"をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。

改修一般		
企業名	所在地	P R
大規模修繕 ㍿	(本社) 横須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 (東京支店) 中央区銀座8-18-7 エイビル6階 ☎03-3549-3131 fujibow@bird.ocn.ne.jp	改修工事専門として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。
株式会社富士防		
大規模修繕 ㍿㍿㍿	(本社) 横須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市中区早瀬1-40-1 ☎0800-888-6191 https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110余年。「しっかり、まじめに、誠実に。」個々のお客様のニーズや時代の要請にもしなやかに応えられる改修工事No.1企業を目指しています。
株式会社ヨコソー		
大規模修繕 ㍿㍿	横浜市西区楠町10-8 (神奈川営業所) ☎045-290-3222 ☎045-290-8363 a.takiguchi@ruxy.co.jp https://www.ruxy.co.jp	YKK APグループ内の総合大規模修繕工事会社だからこそその安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。
株式会社YKK APラクシー		
総合建設		
企業名	所在地	P R
大規模修繕 ㍿	建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川4-33-10 ☎045-911-5438 ☎045-911-5951 http://www.kudo.co.jp	当社は大規模修繕・耐震補強・30年保証防水・エレベーター増設工事等の企画・提案・施工まで、総合建設会社として高品質な技術とサービスで皆様に必要とされる企業を目指します。
工藤建設株式会社		
給・排水設備改修		
企業名	所在地	P R
給・排水設備改修 ㍿㍿	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 ☎045-778-1024 eigy@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	「水」にこだわり65年、誠実で質の高い給排水設備改修工事・維持管理会社です。集合住宅の「水」の問題は、何でも当社にご相談下さい。
株式会社神奈川保健事業社		
給・排水設備改修 ㍿㍿㍿	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 ☎045-662-2780 https://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は地元神奈川を中心に集合住宅の改修実績が多数あります。設計・施工・アフターサービスまで、実績と経験をいかして適切なサポートをいたします。
川本工業株式会社		
給・排水設備改修 ㍿㍿	東京都豊島区目黒2-1-1目黒NTビル6F ☎03-6871-9961 ☎03-6871-9962 http://www.keihin-se.com keihin-se@keihin-se.com	集合住宅の給排水改修工事の豊富な実績と経験を生かし、皆様の豊かなマンションライフのお手伝いをいたします。
京浜管鉄工業株式会社		
給・排水設備改修 ㍿㍿	横須賀：横須賀市大矢部2-9-20 ☎046-835-0630 町田：町田市小川7-9-19 ☎042-850-6250 token-info@daijin.co.jp https://www.daijin.co.jp	給排水設備工事の年間申請は1,800件以上。リニューアルから維持管理、そして土日や夜間の緊急修理にも対応致します。
株式会社大神		
給・排水設備改修 ㍿㍿	(本社) 横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 eigy2@bunka-kogyo.co.jp http://bunka-kogyo.jp	創立1946年。水漏れ、排水管詰まり清掃、エアコン・給湯器取り替え、給排水管の改修工事、保守点検…何でもご相談に応じます。実績と経験のもと、お客様のニーズにお応えできる工事をご提案します。
文化興業株式会社		

電気設備改修		
企業名	所在地	P R
電気設備改修 ㍿㍿	横浜市区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 ☎045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp	創業90年。地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線改修・弱電改修・省エネ改修(LED等)、お気軽にご相談ください。
三沢電機株式会社		
建材メーカー・販売		
企業名	所在地	P R
防水メーカー ㍿㍿	首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com	AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専門メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。
AGC ポリマー建材株式会社		
防水メーカー・施工 ㍿㍿	横浜市戸塚区上矢部町2916 ☎045-443-5102 info@koster-japan.com http://koster-japan.com http://www.polyfine.net	25年間防水保証付き屋上防水シート ポリフィン、アスベストを飛散させないクラック補修材ダッシュフレックス等々ドイツ製の特徴ある防水材を取り扱っております。
カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社		
㍿㍿㍿㍿ 神奈川 ㍿㍿㍿	東京都大田区南六郷3-12-1 ☎03-5711-8905 http://www.kansai.co.jp	当社は塗料の製造・販売をしている会社です。これからも管理組合の皆様へ有益である「環境配慮型高性能塗料」を開発・提供することによって貢献していきます。
関西ペイント販売株式会社		
床材等建材メーカー ㍿㍿	東京都港区港南2-15-1 品川インターシティ A棟15F ☎03-5781-8150 ☎03-5781-8130 https://www.t-matex.co.jp	防滑性塩ビ床材「タキストロン」「タキステップ」、扉・EV等向け粘着剥付化粧フィルム「ペルビアン」のメーカーです。防災対策として軽量簡易止水板「フラッドセーフライト」も扱っております。
タキロンマテックス株式会社		
防水・床材メーカー ㍿㍿	横浜営業所 横浜市中区相生町6-113 オーク桜木町ビル10F ☎045-212-4431 (床材) ☎045-651-5245 (屋根・屋上) https://www.tajima.jp	1919年創業。総合防水材メーカー、床材メーカーの先駆者として、お客様の建物を風雨や熱から守り、安心して快適に暮らせる生活空間の創出を目指します。
田島ルーフィング株式会社		
外断熱・サッシ改修		
企業名	所在地	P R
外断熱メーカー ㍿	東京都千代田区平河町2-11-1 平河町ロンステート1階 ☎03-5216-1530 info@stojapan.com http://www.stojapan.com	ヨーロッパ最大手の外断熱メーカー Sto社の日本総代理店です。日本国内では北海道から沖縄まで施工実績があり、近年では結露防止工事・タイル剥離防止工事等弊社工法が数多く採用されております。
Sto Japan株式会社		

加入するネットワークの略号▶

㍿ 神管ネット ㍿ 浜管ネット ㍿ 川管ネット
㍿ よこ管ネット ㍿ 湘管ネット ㍿ 県央ネット

NPO 浜管ネット 技術者部会		NPO浜管ネット建築等専門技術者部会は、尾崎京一郎部会長を中心に、マンション改修工事に豊富な経験を持つ一級建築士事務所等で構成しています。建物の現地相談から調査・診断、工事の設計・監理まで、管理組合の視点でお手伝いいたします。	
氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
阿部一尋 AB住計画一級建築士事務所	横浜市青葉区すすき野1-4-3-405 ☎090-6001-5234 k_abe@1218@yahoo.co.jp	片山啓介 有限会社鹿彦建築設計	横浜市港北区綱島西6-13-40-204 ☎045-546-9651 bzg16700@nifty.com
石川裕子 Lapis建築工房	横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp	岸崎孝弘 有限会社日欧設計事務所	東京都練馬区栄町46-20 ☎03-3557-4711 http://www.coper.org/nichiou
伊藤和彦 総合環境技術株式会社	横須賀市湘南鷹取2-13-4 ☎046-869-4767 sp3r2c49@true.ocn.ne.jp	島村利彦 株式会社英総合企画設計	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkai.com
岡田和広 合同会社耐震設計	横浜市港北区新横浜3-17-12 アルファスペース3F ☎045-477-2505 http://taishinsekai.com	町田信男 有限会社トム設備設計	横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com
尾崎京一郎 有限会社モア・プランニングオフィス	横浜市中区茅ヶ崎中央44-5-503 ☎045-532-9260 https://moa-planning.jp		

【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541

ヴェルビュー葉山一色管理組合



神奈川県認定マンション第1号 修繕工事きっかけに管理水準向上へ

2023年5月16日、神奈川県住宅計画課の窓口に直接申請を行い、県の管理計画認定マンション第1号を取得した。認定を受けることができるのは、自治体が「マンション管理適正化推進計画」を作成している地域にあるマンションとなり、葉山町は神奈川県の所管として、2022年4月から受け付けを開始している。

管理組合が管理計画認定制度を話題にしたのは修繕委員会を設置し、2回目の大規模修繕工事の計画をはじめた頃。認定取得で住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」の金利が下がると知ったことがきっかけだった。

理事会は大規模修繕工事の実施に際し、修繕委員を募集。建築士や税理士など5人の専門家が集まった。管理会社が作成した建物調査診断書をもとに、近隣マンションを訪問から情報を得つつ、専門家集団は設計事務所等を入れずに共通仕様書を作成。この際、大規模修繕後のエレベーターや機械式駐車場の更新、部品交換など、将来的に修繕積立金が不足することを念頭に、一部借り入れを決めた。

「認定取得の目的は当初、リフォーム融資を受けること。それが標準規約に準拠した管理規約に見直すきっかけにもなった」と認定取得で中心となった修繕委員の鶴飼さん。

よこ管ネット会員のマンション管理士・米久保靖二さんに資料作成協力を依頼するとともに、県住宅計画課にも申請手続きについて直接指導を仰ぎながら、2022年12月、通常総会で管理計画認定申請を決議した。

2023年4月、資料をそろえて認定を申請。同月臨時総会にて管理規約全面改訂を決議。翌月リフォーム融資を申請。5月16日管理計画認定取得。6月6日リフォーム融資承認。7月10日大規模修繕工事着工。いくつもの事案を同時進行しなければならず、「忙しくて何をすべきかわからなかった」ことも。

とはいえ、認定手続き・工事関係をまとめたスケジュール



左から修繕委員・鶴飼誠さん、理事長・吉川朝子さん、修繕委員長・小森谷道夫さん、マンション管理士・米久保靖二さん



マンションのエントランス部分と銘板

■マンションデータ

所在地：三浦郡葉山町

1999年（平成11年）8月竣工・地上6階地下1階建て・1棟・49戸+管理室

建物構造	RC（鉄筋コンクリート）造
敷地面積	2,173.51m ²
建築面積	867.88m ²
延床面積	4,718.71m ²
管理費（月額）	11,570円～14,370円
修繕費積立金（月額）	300円/㎡
駐車場附置率（台数÷総戸数）	88%（機械式43台÷49戸）
駐車場使用料（月額）	（平置き）12,000円、（機械式）9,000円～12,000円
駐輪場使用料（月額）	（平置き）300円、（ラック式）上段200円、下段300円
分譲会社	大和ハウス工業(株)
建設会社	前田建設工業(株)
管理会社	大和ライフネクスト(株)
大規模修繕工事施工会社	(株)伊勝
管理形態	全部委託管理
管理員の勤務形態	通勤管理（週6日）
理事会	月1回。任期2年（理事5人・監事1人）。輪番制毎年半数交代

表をもとに、「理事会と修繕委員が連動した協力体制ができた」「理事長、修繕委員長のリーダーシップがあり、修繕委員それぞれの専門分野での対応ができた」「住んでいる組合員が多く、情報を早く流すことで住民間の意思疎通もとれた」など、苦労話の中から良かった点も口々にあがった。

結果として、リフォーム融資をきっかけに管理規約改訂につながった。大規模修繕工事の実施で長期修繕計画の見直しも実行できる。組合員名簿は当初から整備されており、49戸の住民も管理員の日頃の声かけでコミュニケーションが良好。行政が求める「管理水準の向上」の一番手に上がるマンションが葉山町にある。

外部専門家としてコンサル契約を結ぶ マンション管理士・米久保靖二氏

私は同マンションのコンサルタントを引き受け18年になりますが、理事会から「マンション管理計画認定取得」の要望を受け、全面的に協力しました。

理事長や修繕委員の方々とコミュニケーションを取りながら、管理規約の改訂や長期修繕計画の見直しなどを行うと共に、修繕委員と県への相談に行き、メールのやりとりなどにより提出書類を作成しました。

今回の「マンション管理計画認定取得」は、管理会社の協力も含めマンション居住者の方々の方々の結束の賜物だと思います。



大規模修繕工事前の住民説明会の様子



大規模修繕工事中、修繕委員による検査状況

浜管ネット

☎045-911-6541

技術者部会・専門業部会合同セミナー

日 時：2月2日（金）18：00～20：00

テーマ：建物を守る防水・塗装材の解説

講 師：浜管ネット専門業部会建築分科会Aグループ

会 場：かながわ県民センター 1501号室
（横浜駅きた西口徒歩5分）

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

マンション設備改修シリーズ第36回

（共催：川管ネット）

日 時：2月22日（木）18：30～20：45

テーマ：どうする？取り残された排水立管

講 師：浜管ネット専門業部会設備分科会

会 場：かながわ労働プラザ 第1・2会議室
（JR石川町駅北口徒歩3分）

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

川管ネット

☎044-322-8071

第7回川崎市マンション管理組合交流会

日 時：2月17日（土）13：00～16：00

主 催：川崎市まちづくり局

テーマ：マンションの省エネ改修

講 師：東京都マンション管理士会・吉田裕志氏／
川管ネット会長・宮島茂氏会 場：マンション未来学習館あなぶきPMアカデミー
TOKYO 6F（JR川崎駅東口徒歩10分）
※オンライン方式でも配信予定

参加費：無料

マンション管理セミナー&交流会

日 時：3月3日（日）18：15～

テ ー マ：開口部（窓・玄関ドア）の断熱改修の重要性
と補助金活用（仮）

講 師：（株）LIXILリニューアル 長澤浩行氏

会 場：てくのかわさき（川崎市生活文化会館）
（JR南武線武蔵溝ノ口駅北口徒歩5分）

参 加 費：会員無料、一般資料代1,000円

懇親会費：5,000円（正会員は2人まで無料）

マンション管理基礎セミナー

日 時：3月16日（土）13：00～

主 催：川崎市住宅供給公社

テーマ・講師：未定

会 場：川崎市高津市民館 12階大会議室
（JR武蔵溝ノ口駅北口徒歩2分）

参加費：無料

よこ管ネット

☎046-824-8133

公開マンション管理セミナー&無料相談会

日 時：3月16日（土）13：30～17：00

テーマ：①マンション管理計画認定制度／黒岩晋氏（神奈川県マンション管理士会横須賀支部長）

②マンション管理について考えよう／堀内敬之氏（よこ管ネット副会長・マンション管理士）

会 場：逗子文化プラザ市民交流センター
（京急逗子・葉山駅徒歩2分）

参加費：無料

湘管ネット

☎0466-50-4661

マンション管理セミナー

日 時：3月2日（土）9：30～12：30

テーマ：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：土屋賢司弁護士（マンション管理士）

会 場：藤沢商工会館ミナパーク505号
（JR藤沢駅徒歩5分）

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

研修交流会

会 場：藤沢市市民活動推進センター
（JR藤沢駅徒歩7分）

日 時：1月27日（土）15：10～17：00

テーマ：管理不全にならないための管理組合運営について

講 師：湘管ネット理事・大内真紀子氏
（マンション管理士）

日 時：2月17日（土）15：10～17：00

テーマ：今後のマンション管理において検討されている
こと

講 師：湘管ネット理事・北村拓氏（マンション管理士）

日 時：3月23日（土）15：10～17：00

テーマ：長期修繕計画のポイント

講 師：神奈川建物リサーチ・センター・松本優氏（マ
ンション管理士）

参加費：会員無料、一般資料代500円

県央ネット

☎090-5761-6252

設備改修セミナー

日 時：2月10日（土）13：30～

テーマ：管理規約変更により専有部配管を修繕積立金で
改修するには

講 師：京浜管鉄工業（株）・木村章一氏

会 場：ユニコムプラザさがみはらミーティングルーム4
（小田急線相模大野駅徒歩3分）

参加費：無料

大規模修繕工事セミナー

日 時：3月9日（土）13：30～

テーマ：未定（大規模修繕工事関連）

講 師：賛助会員の施工会社、メーカー

会 場：ユニコムプラザさがみはらミーティングルーム4
（小田急線相模大野駅徒歩3分）

参加費：無料

新 会 員 紹 介

◆正会員

名 称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
マイキャッスル センター南管理組合	浜管ネット	1	32	2000
シティクレスト東寺尾 番館管理組合	浜管ネット	2	146	1990
横浜鶴ヶ峰ビュー ハイツ管理組合	浜管ネット	1	212	1984
ウィステリアヒルズ 戸塚管理組合	浜管ネット	1	151	1997
第2ウインザー ハイム鷺沼管理組合	川管ネット	1	84	1978

◆賛助会員

名 称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
（株）D．S．K	川管ネット	設計コンサル タント	2,000 万円	2023
アイズテック（株）	湘管ネット	建築一般	1億円	1976



管理組合ネットワークの会員になりませんか？

NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）

http://kenou-net.com
E-mail: Kenou_net@yahoo.co.jp

定期無料相談：

毎月第4月曜午後 秦野市役所東海大学前出張所
毎月第4火曜午後 海老名市役所7階会議室
毎月第4金曜午後 大和市役所市民相談課相談室
毎月第3土曜午後 かながわ県央ネット事務局
毎月第1火曜午後 [IKOZA] 内1階市民相談コーナー
毎月第4水曜午後 伊勢原市役所1階市民相談室

NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク（湘管ネット）

http://syokan-net.jimdo.com
☎0466-50-4661 FAX.0466-97-2461
E-mail: shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

定期無料相談：毎月第4土曜午後

藤沢市市民活動推進センター



NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）

http://www.kawakan-net.or.jp

☎044-322-8071 FAX.044-322-8072

E-mail: info@kawakan-net.or.jp

事務所開室日：毎週火～土曜

無料相談開催日：毎週火・木・土曜

開催場所・相談予約

ハウジングサロン

☎044-874-0180（火～土曜）

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）

http://www.hamakan-net.com

☎045-911-6541 FAX.045-910-0210

E-mail: office@hamakan-net.com

事務所開所日：毎週月・火・木・金・土曜

定期無料相談：毎週土曜午後 ハウスケア横浜

NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）

http://www.jinkan-net.com E-mail: info@jinkan-net.com

☎045-620-6300 ☎045-620-6299

〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216 事務所電話対応：毎週月・火・木・金曜

事業内容

それぞれのマンション管理組合ネットワークは、マンション管理適正化と生活向上に寄与することを目的に、主に下記の事業を行っています。

- (1) マンションの適正な管理運営のための指導相談、支援
- (2) マンション管理運営についての経験交流、情報交換、資料の提供
- (3) セミナー、シンポジウム、工事見学会、各種相談会などの実施
- (4) 行政や他の公共団体との協働によるマンション施策の推進

※定期相談以外の無料相談も随時、電話やメール等で行っています。詳細は各ネットワークへお問い合わせ下さい。

浜管ネット 横浜市

川管ネット 川崎市

よこ管ネット 横須賀市、三浦市、逗子市、葉山町

湘管ネット

藤沢市、鎌倉市、茅ヶ崎市、平塚市、小田原市、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、真鶴町、湯河原町、箱根町

県央ネット

相模原市、大和市、厚木市、秦野市、海老名市、座間市、伊勢原市、綾瀬市、南足柄市、山北町、松田町、大井町、開成町、愛川町、清川村

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	合 計
115組合 26,607戸	50組合 8,338戸	64組合 10,825戸	13組合 946戸	14組合 2,850戸	256組合 49,566戸

※令和5年12月31日現在

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください！



マンション修繕は、

Kashiwabara Corporation

お問い合わせ

東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Free Dial: 0120-48-4116(無料)

岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16

統括営業本部 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
第2営業部

東日本セクション 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Tel: 03-5479-1402

西日本セクション 大阪府大阪市北区西天満 5-14-10
梅田 UN ビル 12F
Tel: 06-6131-2331

(株)カシワバラ・コーポレーション

https://www.kashiwabara.co.jp

修繕工事でお困りのことは、カシワバラ・コーポレーションへお気軽にご相談ください。