

# 浜管ネット通信

URL <https://hamakan-net.com>

あなたの住むマンションの健康診断を始めましょう

浜管ネット 顧問 加藤 壽六

## Contents

1p 巻頭言「あなたの住むマンションの健康診断を始めましょう」  
顧問 加藤 壽六

2～5p 管理業者による第三者（外部専門家）管理について  
渡邊 元  
（管理運営部会）

6～7p 建物の耐震化の必要性について！  
岡田 和広  
（技術者部会）

8～9p 公共空間・民間施設の緑地から感じる  
こと  
牧野 浩太  
（専門業部会）

10～11p 2024年問題（働き方改革）とマンション改修工事  
日下 清治  
（専門業部会長）

12～13p セミナー報告

14～15p 2024年度SC交流会のご案内

16p事務局からお知らせ

横浜市は2022(令和4)年11月からマンション管理認定制度を始めました。これは、国土交通省が定めたもので、あなたのマンションが、適正に管理されているか「マンションの健康診断」として行うものです。

横浜市でも、認定されるマンションが増加しています（2024年3月現在69件を突破）認定されたマンションは横浜市の認定マンション一覧表で公表され、管理組合のコメントとして、■認定申請のきっかけ、■認定を受けた感想、■マンションのPRポイント、などマンションの特徴などが記載されており、今後、売買時の購入者や不動産業者など第三者が利用されることが期待されます。

あなたの住むマンションの資産価値が周辺のマンションより高く評価されるようになります。「マンションは管理を買え」と言われている所以です。

マンション管理認定制度の申請内容は16項目あり、特に以下の項目が、管理組合として達成が困難な項目です。

- 管理規約の整備

- 長期修繕計画の作成及び見直し等（長期修繕計画で将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない。）（長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている。）

- 組合員名簿、居住者名簿 が適切に備えられている（各名簿の整備と年1回以上の更新を確認できる書類の整備）

マンション管理認定制度については、本誌38号(2022年10月秋号)から42号(2023年10月秋号)で説明をしていますので参考にしてください。

横浜マンション管理組合ネットワーク（略称：浜管ネット）ホームページの「浜管ネット通信」から読むことができます。

(38号) 横浜市は「管理計画認定制度」を 令和4年11月1日、開始

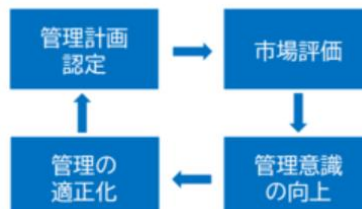
(39号) 1回目 認定制度の概要と協定団体の役割

(40号) 2回目 認定申請のパターンと進め方

(41号) 3回目 認定基準と管理組合の取り組み

(42号) 4回目 浜管ネットが支援するマンション管理の底上げと管理意識の共有について

また、横浜市ホームページの「ヨコハマ分譲マンションポータル」でも説明しています。



# 管理業者による第三者（外部管理者）管理について

浜管ネット 管理運営部会 渡邊 元（マンション管理士）

ここ数年、管理業者による第三者管理が注目されており、国土交通省のマンション外部専門家の活用ワーキンググループでも討議の中心課題になっています。そこで、管理業者によるマンションの第三者管理について説明していきたいと思います。

マンションの第三者管理とは、マンションの区分所有者以外の者がマンションの管理者としての業務を行うことです。マンションの基本法ともいべき区分所有法を根拠にしています。

区分所有法はマンションの管理について管理者が行うことにしていますが、**管理者の資格などについての規定がありません**。標準管理規約で理事長を区分所有法の管理者とするとの規定のみです。標準管理規約は法令ではないので、**管理組合は自由に管理者を選任することができます**。また、**管理者は自然人に限らず、法人でもなれます**。

## 1. マンションの第三者（外部管理者）管理とは

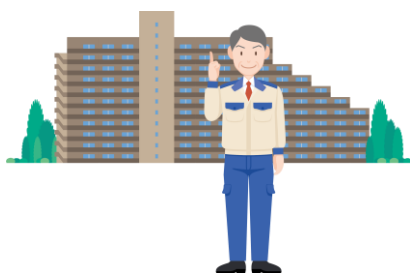
マンションの外部専門家の活用パターンには、外部専門家を理事・監事に選任する方式（**理事・監事外部専門家型・理事長外部専門家型**）や理事長が理事会の承認を得て、理事長の補佐役として外部専門家に**管理者業務を委託**する方式（**外部管理者理事会監督型**）と、**理事会・理事長を廃止**し、総会が外部管理者を選任する方式（**総会監督型/外部管理者型**）があります。

管理業者は本来はマンション管理の主体となる区分所有者で構成する管理組合から委託を受けてマンション管理の実務を行うもので、管理方針・方法などを決定することはできません。

区分所有法では、**マンションの管理者は管理方針・方法を決定できます**（区分所有法26条）。

標準管理規約では、理事長を区分所有法に定める管理者にしていますが、規約で変更することができます。（標準管理規約第38条）

区分所有法には管理者の資格に制限はないので、弁護士やマンション管理士などの専門家でなくても誰でもなれます。個人だけでなく法人が管理者になることができます。



この規定により、法人である管理会社自体や管理業者の従業員がマンションの管理者に就任できるのです。

## 2. 管理業者による外部管理者方式

**なぜ管理業者が管理者になろうとするのでしょうか。**

それは、管理業者が単なる管理業務の受託業者としてより、より権限の強力な外部管理者への就任を望んでいるからです。

そして、それがより効果が大きい理事会廃止型の**管理業者による管理者方式**を望む理由でもあります。

具体的にいくつか理由を述べます。

**第1**は受託者としての業務を軽減化し、**人件費などのコストを軽減化**したいからです。

管理組合の受託業務として管理組合（理事会）補佐業務がありますが、これは多大の時間・経費を必要とします。単純に考えても理事長などの理事と事前打合せして、定例の理事会に出席し、議案を提案し、議事録原案を作成するだけでも多大な業務量です。**管理業者による管理者方式**にして理事会を廃止することにより、これらの業務をなくすことにより、フロントの担当マンション数を増やすことができ、結果的に2-3割の経費削減が可能といわれています。

国土交通省2024年3月26日のガイドラインの整備等に向けた検討「外部専門家の活用ガイドライン」改正案のとりまとめによると、検討会発足当時の名称が「第3者管理方式」となっていたものから「外部管理者方式」に変更になっています。

国交省 外部専門家等の活用のあり方に関するガイドライン改定案検討



第2に、フロント担当社員や管理員などは、理事などの役員や区分所有者との対応業務中、ハラメントと認定されうる行為を受ける場合が多々あります。フロント担当者の離職の多くの原因を占めています。その原因の一つを除去したいからです。一般にマンション**管理業者はフロント社員の離職率の高い会社**といわれています。

第3に、管理業者は適正化法上多種にわたる**規制**を受けますが、区分所有法を根拠とする管理者はこの**制限を受けない**と考えることが可能です。管理者は管理組合内部の立場なので、外部の管理業務を受託する管理業者を規制することを主な目的とし成立した適正化法の適用は受けないと考えるからです。(もちろん適正化法の規制を受けるという学説もありますが、国土交通省も適正化法の予想するところではないといっており、現状で明確な基準はありません。)

その結果、第三者管理者就任に必要な管理業務委託契約書の作成もなされず、適正化法に定められた管理業務主任者による重要事項説明も必要なくなります。

国土交通省が行った実態調査によると、調査数自体は少ないですが、**外部管理者を行った管理組合の5割強が管理業務委託契約書さえ作成していない**と回答しています。

第4にマンション管理に係る修繕などの**工事を独占**できる可能性が高まるからです。管理者がこれらの工事の発注権限を持っていますから、理事会が廃止され、その監督を受けない外部管理者は自由に施工業者などを選定できます。そして管理業者そのものや系列の施行会社にその業務を発注し利益を独占できるからです。そして、価格も管理業者の利益を優先して設定できることとなります。

特に、理事会・理事長を廃止、総会が外部管理者を選任する方式(外部管理者総会監督型)では、外部管理者の変更は実質的に困難になり、管理者の地位は永続的になる可能性が高く、将来的な利益は莫大なものになると容易に想像できます。いわば、顧客の囲い込みの大きな手段となります。

### 3. 管理業者による外部管理者方式による問題点

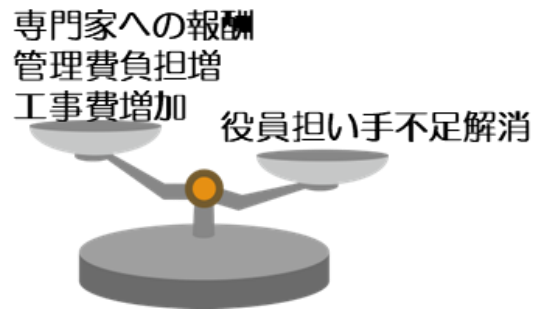
マンション管理業者は、管理組合の委託を受け管理実務を行うことで利益を得る会社です。そこには管理組合との間で利益相反の関係があります。

管理者は権限が強いため、この利益相反のリスクが大きくなります。そこで、この**利益相反をどのように回避する**かが問題となります。

特に**外部管理者総会監督型**では**日常の管理者の実務の執行を監督する機関である理事会自体がなくなる**ので**より注意が必要**です。

この問題に関する解決策は現状では法令による明確な基準がなく、各管理組合が独自で策定する必要があります。

現在、国土交通省ではこの問題を重視し、専門家活用のガイドラインを改定し、防止策を明確化しようとしています。おそらく、2024年中には改定されると思います。しかしながら、ガイドラインはあくまで任意であり、ガイドラインによって定められた基準を採用するかどうかは、管理組合の判断にかかっています。





**アレスダイナミックMUKI**  
超耐候性超汚染ハレスハイリッチ無機有機ハイブリッド塗料

## 無機・有機ハイブリッドテクノロジーが常識を覆す

↓↓ 強力な付着力

↘ 超低汚染

✖ 防カビ・防藻性

★★★★★

超長期耐久

15年以上

💧 水性1液で安全

↔ 弾性下地にも対応

✦ 良好な仕上り



**関西ペイント**

【お問い合わせ】 関西ペイント販売株式会社

東京販売部 / 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12-1

横浜営業所 / 〒235-0036 横浜市磯子区中原1丁目2-31-204

TEL.03-5711-8905

TEL.045-761-7390



この利益相反の問題を一般的に回避する方法として、**監事によるチェックを強化**する方法があります。ある程度リスクを避けることはできますが、マンション管理の専門家である管理業者を素人の区分所有者が十分監督することが可能であるか疑問です。

また、管理組合の理事など役員の担い手不足を解消する手段として外部管理が議論され始めたという経緯を考えれば、権限が強化され、実務の増加も予想される監事の担い手がいるかどうか疑問でもあります。

管理業者が外部管理者になった場合の具体的問題は次のとおりです。

区分所有法上、管理者は法人でもなれます。ということは、マンション管理の実務を管理業者が行う場合、委託者の管理組合の管理者たる管理業者が、管理実務を委託し、受託するという関係になります。

これは自己取引になり、通常の法人（会社法）では許されません。その場合は監事などの他の役員が団体を代表して契約することになります。

しかしながら管理組合の多くは法人ではありません。権利能力なき社団として法的地位を認められる場合が多く、この場合は管理規約に従い理事長が代表者として契約します。団体の日常意思決定理事会が廃止されている状態では団体の運営組織が確立しておらず、権利能力なき社団として認められることは厳しいです。

そうなる管理組合が外部と契約する場合はだれがするのかという問題が生じます。

**管理者は建物・敷地の管理者でしかなく、団体の代表者ではありません。**

おそらく管理規約を改正し、代表者を定めて契約することになるでしょう。

管理者が管理組合を代表するという管理規約の定めがあっても、利益相反の問題は解決しません。

また、適正化法には管理業者に対し、管理組合を保護するため様々な規定が存在します。

管理業務中での基幹業務とされる会計・出納・修繕の調整業務を同時に受託する場合は、国土交通省に登録された管理業者でなければなりません。また、基本となる管理業務委託契約書を締結する場合は、国家資格である管理業務主任者が定められた重要事項の事前説明を区分所有者に行い、管理業務委託契約書に署名（記名・捺印）しなければならないなどです。

管理業者が外部管理者としてこれらの業務を自ら行う場合はこれらの規定は適用されないのでしょうか。現在では、この点は明確ではありません。また利益相反の問題をどう解決するかです。管理者の権限が強いので、管理業者が自己または系列会社の利益のために管理組合の利益を犠牲にする可能性が高くなることです。**監事の権限強化は最低限**といっ



**KASHIWABARA**

大規模修繕工事 / 施工・工事 / 建築工事全般 / 塗装、防水工事 / 給・排水管、衛生工事

**建物の価値を、つくれ。**

年商約400億円。お陰様で、リピート案件も飛躍的に受注率が上がる中、各主要都市にも進出し、さらにエリアを拡大しております。

株式会社カシワバラ・コーポレーション  
http://www.kashiwabara.co.jp

リフォーム事業本部：東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9 階（東京本社） TEL: 03-5479-1402  
南関東営業所：神奈川県川崎市川崎区大島 3-36-7 TEL: 044-211-1613

また、外部管理者が管理業者の都合で辞任する場合や、区分所有者の意思でこれを解任する場合、どのように処理するかが大きな問題になります。

外部管理者総会監督型では理事会・理事長は存在しませんので、その段階では5分の1以上の議決権を持つ区分所有者が、総会を自ら開催して新管理者を選任するしかありません。実質的に困難な場合が多いと思います。まして、**管理規約を再度改正して、理事会・理事長を復活するのは実質上無理**といっても過言ではないと思います。

このことは、一度管理業者を外部管理者に選任すると、管理業者は未来永劫にその管理組合から利益を得続けることが可能ということの意味します。

#### 4. 今後の方策

このように管理業者による外部管理については、様々な問題があります。とはいえ、管理業者による外部管理が急激に増加しているのも事実です。

専門家による管理が、素人の区分所有者による管理よりも、マンションの状態を維持・向上させ居住者の利益になるのは当然です。不法・不当な行為が起りやすいというリスクを考えなければ、ある意味理想的なマンション管理方法です。

外部管理自体を禁止するのではなく、それを認めたくえでどのようにリスクを減少していくかを考えるべきでしょう。今必要に駆られて外部管理者方式を導入するには、管理組合自体でそのリスクを防止できる措置を講じなければならないのです。

その一案として、管理業者を監督する者を監事に選任し、監事の職務内容を**管理規約や細則**に定めることです。例えば、1回5万円以上の支出には、事前に監事の同意を得なければならないとか、監事は管理者の業務執行に不審な行為を発見した場合は、**管理組合臨時総会を招集**して不審な行為を報告しなければならないなどです。

この方策で、気を付けなければならないのは、管理業者に資本的・社会的につながりを持つ者を監事に選任してはならないということです。(管理業者の協会はこの方策を提案しているようです。) この場合は、監督者と非監督者が実質的に同じなので、最終的に管理業者の意思が優先され、監事を選任した意味がありません。

監事に選任される者は区分所有者が良いのですが、リスク軽減化を目的とする監事は業務量が増大し、実質的には理事長並みの負担が予想されます。このような負担のある監事を引き受けてくれる区分所有者がいるかという問題が発生します。また、理事会がある現在でも管理業者に実質的に支配されている管理組合が多いという現状をみれば、マンション管理の知識・経験の乏しい区分所有者個人が、専門家である管理業者を監査・監督できるかも問題になります。


マンション管理士などの専門家を監事に選任することが必要だと思います。ここで一番重要なことは、外部管理方式を検討・導入される場合は、**管理組合内部だけで決めるのではなくマンション管理に精通した管理業者以外の者の助力を得ること**です。

米大リーグ・ドジャースの大谷翔平選手は、元通訳を信頼してすべてを任せて自身の銀行口座から巨額の紛失金が発生しました。通訳、運転手、キャッチボール相手、預金口座の管理?などを1人に任せた責任も重いと思います。みなさんご注意ください!

管理組合運営でも、管理会社や理事長のみに任せていませんか?

浜管ネットは、管理組合へ役員・監事・顧問の派遣を行っています。

役員の担い手不足のため外部専門家管理を考えている場合は、まず浜管ネットへご相談ください。



わたしたち、YKK APラクシーは  
横浜のマンションに住まう皆さまに、  
大規模修繕工事で住まいと暮らしの  
安全と安心をお届けしております。




株式会社YKK APラクシー  
神奈川営業所  
〒220-0003  
神奈川県横浜市西区楠町10-8  
TEL:045 (290) 3222  
FAX:045 (290) 8363 [ruxy.co.jp](http://ruxy.co.jp)



# 建物の耐震化の必要性について！

浜管ネット 技術者部会 岡田 和広 (構造設計一級建築士)

日々、私は建物の耐震化に向けての設計業務を主に行っています。旧耐震基準の(昭和56年5月以前の建築)分譲マンションの管理組合にお伺いする機会がありお話を伺うと、必ずと言ってほど「築年が進み給排水管からの漏水」、「サッシの開閉不良など修繕が目白押し」、「居住者の高齢化も進み理事のなり手がなく、自分たちだけで運営を進めることには限界」などの問題を上げられます。これらの問題を解決する方法は建替えしかないのでしょうか?これからどうしたらよいのかを考えてみます。

最近の新築マンションは高額ではありますが、低金利での融資を受けることが出来、また円安による値頃感から外国人、新築志向などの背景から一部では活況であります。

また、新築以外のストック市場もある一定の需要があります。その理由は価格が手ごろであり既に入居者のコミュニティや利便性のある生活環境が形成されており、直ぐに生活し易い環境もプラスの要素になります。


ただ、ストックの中でも旧耐震のマンションに対しては、長期の住宅ローン融資を出す金融機関は既に築年が40年超の経過しているなど耐用年数を超える融資期間に対して担保リスクなどから新築と違いは融資を出しにくく、価格の手ごろ感があっても子育て世代などの若年層が購入できる機会を逃す、また価格の低下から賃貸を目的とした外部所有者の増加などへの入れ替わります。自分のマンションを購入する外部の立場で見ると、現状の状況が理解できます。

耐震化に向けてどのようなお考えかをお聞きすると、管理組合様からよく聞く言葉があります。

- ①古くなったから耐震するかまたは建替えか。
  - ②耐震性不足が出た場合、恥ずかしいので公にしたいくない。
  - ③耐震補強は莫大なお金がかかる。
  - ④補強後のデザインが許容できない。
- など、耐震についてのイメージをお持ちなのですが、それに対して普段お伝えしている事があります。

①については耐震をして最後は建替えが必要と思います。耐震基準は、過去の地震被害を基に昭和56年6月に改正(新耐震基準)されました。必要とする耐震基準が高くなり、ストックについては、健康診断(耐震診断)をする必要があります。旧耐震基準の想定地震規模は中地震相当の震度5強程度、新耐震基準は大地震相当の震度7レベルを想定しております。最近頻発している大地震に対しては新耐震基準の想定内とされており大きな基準の見直しはないといわれています。従って、耐震化は築古によりではなく基準が高くなったことに対する備えが必要になります。建替えか耐震化の選択については、どちらかを選択するものではありません。日々の心配である大地震については、まず耐震化を行うことが必要です。最終的には建替えるにしても両方が必要になります。コンクリートは強度が下がるのではなくしっかりとメンテナンスを続けるで、築50年で1.5倍程度強度上昇するデータなどもあります。







## 工事中でも暮らしそのまま。

ゴンドラ足場システムならメリットいろいろ！

ビソ-ゴンドラ




建物を覆わず日照や風通しも普段通り




洗濯物も干せて助かるわ

上からつり下げる足場で防犯面も安心！



人の気配を気にせず快適ね

部材が少なく設置・解体がスピーディー



早く工事ができるっていいね

日本ビソ-株式会社

www.bisoh.co.jp

レンタル横浜支店 〒210-0826 神奈川県川崎市川崎区塩浜2-16-1 TEL : (044) 270-1950

②については、耐震診断すらしていないこと＝(イコール)耐震性が不足している。と判断されがちです。耐震化をしないことは修繕など後ろ向きの組合と判断されやすくなります。

③については耐震化にはお金がかかると思っている方が多くいらっしゃいます。計画修繕にないので、積立金不足については行政の補助金や、融資金利等の支援、各種減税等の制度の用意もあります。

④については補強工法についてのイメージは、皆さんがよくご存じのバッテン型(ブレースや筋交い)は、学校など避難や救護施設の用途で使う建物で多く使用されています方法です。しかし、マンションに於いては引っ越しなど不要で建物と同じ材料のコンクリートで補強する方法があります。錆など発生せず最近のマンションのデザインに合わせるなど、今後の修繕も同時にする事が可能になります。

また特に旧耐震のマンションは、外壁がタイルよりはモルタルに塗装仕上げである事が多く、サッシや手すりも腐食していたりすると、外部からはその建物だけ耐震化をしていないと判断されやすいと思います。しかし耐震工事の足場を利用して一緒に大規模修繕やサッシや手すりの更新などを併せて行うことで、外観を一変させ、新しく生まれ変わる事もできます。耐震化完了後は、行政の耐震マーク表示制度がありますので、外部からも耐震化をしたことが分かりやすくなります。そこまで進めると、金融機関も長期の融資を出しても返済の心配がなく、住宅ローンを取り扱う銀行が増え資産価値の向上、売却時に手放す際にも取引価格も上昇傾向になり、新築マンション価格の高騰のなかでコストパフォーマンスの良いマンションと認識されます。

子育て世代の若年層に入れ替わり、管理組合の運営に参加され、新たなビジョンに向けて進めるきっかけになります。各種修繕工事の補助制度も利用しやすくなり、最近のマンションに近づけるなど、築古のメリットである駅近の立地や団地などでは緑が豊富で住棟間の距離を確保されているなど、ストックの良さを際立てることも出てきます。

また旧耐震のマンションを見て、まだ活用していない『資産』はありませんか?と思う事があります。耐震化以外に高齢者と若年の共存をテーマにした利用方法、駐車場や自転車のシェアにより空いたスペースを、バリアフリー化や団地であれば集会場整備や保育施設の誘致、キッチンカーなどの事業者へ敷地を開放する等、管理組合で事業を行い外部からの収入を得ることで、積立金の負担を減らすことも可能です。夢のあるビジョンを作り上げ、組合(自分)に必要なサービスを盛り込み、外から見た時に誰もがうらやむ魅力的なマンションに住まうことも100年住宅に向けて考えてはいかがでしょうか。これらの話は、管理会社や外部からの提案を待つのではなくいずれ訪れる建替えまでのロードマップを決め、それを長期修繕計画に盛り込むことが大切です。

皆さんは不動産を所有している事業者であり、その集まりが法人だと考え、収入を得て社会参加していく。新たなマンションの使い方ができる資産を保有していることに気が付くと、出来る事も見えてくるのではないのでしょうか。

価値あるマンションは、所有者が作り上げていくものだと考えます。

横浜市「あん震マーク」  
認定建築物一覧



認定証



「あん震マーク」

建物を直し続けて  
百余年。  
追い求めるのは、  
美しさ。  
突き詰めるのは、  
その機能。  
匠の誇り、日々の挑戦



<https://www.yokosoh.co.jp/>

Eメール [info@yokosoh.co.jp](mailto:info@yokosoh.co.jp)

お電話 0120-34-5191

- 本社  
神奈川県横浜須賀野市森崎1-17-18
- 横浜支店  
神奈川県横浜市都筑区早淵1-40-1
- 東京支店  
東京都大田区東六郷1-3-10
- 北関東支店  
埼玉県戸田市笹目7-2-15
- 東関東営業所  
千葉県市川市湊10-16

しっかり、まじめに、誠実に。  
直すことは、  
守ること。





# 公共空間・民間施設の緑地から感じること

浜管ネット 専門業部会 牧野 幸太 (株式会社牧野造園 樹木医)

私が生まれ育った都筑区は、都市開発の一環として緑地の計画がなされたこともあり、豊かな緑が残っていることを一つの特徴としてきました。しかしながら、最近では、公共空間・民間施設の緑地を粗略に扱った結果、**衰退した緑地**を目にする機会が多くなったと感じます。(写真1)

実際、昨年の都筑区内にある民間施設からの緑地に関する弊社への問い合わせは2件ありました。重要な点は、緑地の見積に関する問い合わせではなく、緑地の「質」に関する問い合わせである点です。

このようなことから、私たちが安心できる緑地を残すには、どのような点を意識する必要があるのか考えてみました。



写真-1 病気に罹った街路樹

## 管理の捉え方

日本の緑地形成は、永らく土木・建築系技術主導で、土壌・植物・環境が変化しないことを前提に形成されてきました。そのため、緑化技術やその管理技術は、特定の目的を果たすために必要な手続きを定めた技術として定着しました。このような類の技術を**仕様規定型(写真2)**の技術と呼んでいます。



写真-2 仕様規定型の管理

- ・幹の上部に損傷が見られても植え替えない。

これに対して、緑地を近自然、類自然とみて望ましい状態に育成・保全し、土壌・植物・環境はコントロールすべき対象でなく、世話・手入れすべき対象とする考えがあります。このような類の技術は**循環型(写真3)**の技術と呼ばれています。



写真-3 循環型の管理

- ・樹種ごとに剪定の頻度の差をつけている。
- ・表土の保全に配慮している。



私たちは地球のドクター  
**OSUMI**

環境調査・コンサルティングのエキスパート

臭いの調査・対策/アスベスト調査・分析・対策コンサルティングまで対応します  
**株式会社 オオスミ**

本社/〒246-0008 神奈川県横浜市瀬谷区五貫目町20-17  
TEL 045-924-1050 (代) FAX 045-924-1055  
東京支店/〒101-0064 東京都千代田区猿楽町2-1-14 A&Xビル  
TEL 03-3219-5021 FAX 03-3219-5022

www.o-smi.co.jp



オオスミ





**仕様規定型**の植栽管理には、例えば、竣工図書の植栽の数量表を基に作成した見積書を永く踏襲していることに加え、緑地の問題の原因となることを放置し続けて管理していることや、植物の反応を無視した機械的な管理などが考えられます。

一方、**循環型**の管理は、例えば、剪定に自由な選択を持たせることや、雑草に適切な対処をすること、もっと言えば、表土の保全に努めるなど、環境の変化に柔軟に対応し、緑地の機能・効果を引き出すために、焦点を絞った対応が求められます。

このように、**緑地の管理方針が、物質的(仕様規定型)か生物的(循環型)かどうかによって将来の緑地の様相は大きく変わってしまう可能性があります。**

ここで、実際にあった緑地をご紹介させて頂きたいと思います。

この緑地の管理費の大半は、近隣居住区に越境した植物の切除作業に充てられていました。**陳情が出てからのいわゆる、対処療法だったため、クズやトウシュロといった侵略的で繁殖力が強い植物によって緑地は席卷されていました。(写真-4,5)**

2016年7月に草刈りを実施し、その翌年、トウシュロの伐採、薬剤処理を年間管理に取り入れ、現在は表土保全のためにササ類を主体とした植生で維持し、管理費用を抑えながらも高い水準の管理を実践しています。(写真-6)

但し、緑地の日照環境が良くなったことでアメリカカオニアザミの侵入・定着があるので選択的な対応は引き続き行っています。

#### 最後に

緑地は整備された直後から変化し始めます。緑地の目的が何であれ、正しい手続きで造ったにせよ、植物の社会は人間の意向とは関係なく一挙に変化し始めます。

**自然は人間の仕様どおりにはならないことを認識した上で、変化に対応できる管理へ舵を切ることが、これからの緑地には求められるのではないのでしょうか。**



写真-4 2016年7月A地点



写真-5 2016年7月B地点

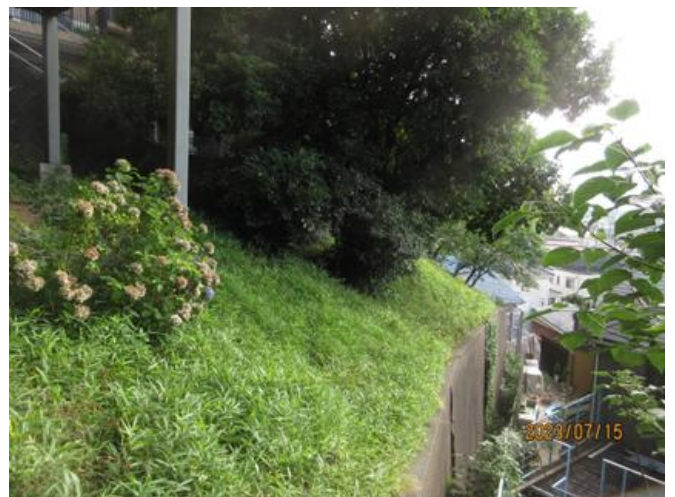


写真-6 2023年7月B地点(草刈り前)

弊社では緑地の資産管理を高めるための提案をし、より良い住環境の創造をめざしています。

〒224-0054 横浜市都筑区佐江戸 2257

TEL. 045-941-4764 FAX 045-941-8774

株式会社 牧野造園





## 2024年問題（働き方改革）とマンション改修工事

浜管ネット 理事 専門業部会長 日下 清治（一級施工管理技士）

ついに施行された建設業・物流業・運輸業の働き方改革。

マンション改修工事も当然、建設業に分類されるため、多大な影響を受けることになります。

これによる管理組合の皆様の修繕計画・工事計画への影響は？

2024年問題の現状と対策、そして、今後期待されることとは・・・？

皆様ご存じのとおり、働き方改革関連法案は2019年4月に施行され、主に【時間外労働の上限規則（長時間労働の是正）】を目的とし【45時間／月、360時間／年】を超える時間外労働を禁止した内容になり、違反した企業に対しての罰則規定がありません。

これには従来認められてきた36協定（労使間協定）による変形労働時間制の特別条項／年6回まで）の年720時間以内、複数月平均80時間以内、月100時間以内の撤廃が含まれており、【一時的な繁忙期の時間外労働】としても認められないことになりました。

建設業・物流業・運輸業については人手不足等の理由により早急に対応できない業種として、2024年3月までは移行猶予期間が認められてきましたが、ついに本年4月1日より同3業種でも適用され始めました。テレビ等のマスコミでは一般生活で身近に影響を受ける運輸業がクローズアップされておりますが、深刻で慢性的な人手不足問題を抱えている建設業にも目を向けて頂きたいものです。（コロナ禍により、高齢の方のリタイヤ、外国人労働者の帰国、により人手不足に一層、拍車が掛かっておりますがここでは触れないことといたします。）

ここで時間外労働（＝残業・休日出勤）について建設業の実情を見てみると、まず実際に作業を行う作業員（職人さん）では、日給月給制であることが多く、仕事のない日や降雨時は休日になるため、時間外労働の上限の影響を受けることは少ないものと推測されます。しかしながら、後述する労働日数の減少の影響を受けることにより、一日あたりの労働単価が上昇することが確実視されています。（これに昨今の物価上昇が加算されます。）

一方、工事を管理する元請会社、一次下請会社等については、本社勤務等内勤事務に従事する社員は一般的な業界と同様の対応により、2024年問題はクリアできるものとされております。

ここで問題となるのが、建設業で最も時間外労働が多いとされる工事管理者（＝現場監督）です。

他業種と比較し、年300時間以上時間外労働が多い、との報告もあり、疲弊が常態化であるように見受けられます。

その理由として業務内容（特にマンション改修工事では）が

①朝は工事現場が8：30に開始されるため、準備等で8：00には出勤をしなければならない。

②日中（8：30～17：30）は実際に工事を行っている箇所に出向き、検査・確認・工程写真撮影等を行う。また、各下請負会社との打合せを行う。

③17：30以降、工程写真のまとめ・検査記録書・施工図面等の作成、週1回程度開かれる設計監理者との打合せ資料・議事録の作成、月1回程度開催される施主との定例会議の議案等資料作成。

④土曜・日曜に開催される管理組合との定例会議や検査への出席。

であることによりです。

では、これらの現状に対して2024年問題にどう対処していくか？

現在は大きく2つの方向に分かれています。

A、工事現場の休日を増やす。

B、複数人で工事を担当する。

マンション改修工事の平均的な工事 工期5か月間（土曜日は作業日、日曜・祝日は休日＝週6日、月25日勤務）でみてみましょう。

25日×5か月＝総必要工期＝125日間

Aの方法では、この工事の現場監督の時間外労働を減らすために土曜日・日曜日・祝日を休日とし、週5日、月20日勤務とすると

125日（必要工期）÷20日（ひと月の労働日数）＝6.25か月（今後の必要工期）

になります。すなわち、従来よりも1.25か月工事が長く掛かることになります。



Bの方法は更に2つに分かれます。

B-① 2つの工事を3人の現場監督が担当する。  
(工事数と担当者数は例)

B-② 1人の現場監督が1工事を担当とするが、会社として別の現場監督1人を用意し、その工事の現場監督の1日増えた休日に代行として配置する。

(=この用意する1人は週5日勤務として、最大でも毎日異なる5つの工事を管理いたします。)

どちらの場合でも工事期間は従来の5か月のままですが、現場監督を増やすことになります。法律では、元請で7,000万円以上のマンション改修工事を行う場合、監理技術者という国家資格を保有した現場監督の常駐管理が必須となります。このため増やすのはどのような人でも良いわけではなく、有資格者でなくてはならないので人材の確保には苦勞をしています。

金銭面でみてみましょう。

関係する項目として現場監督の費用は、単に本人が一月に受け取る給与だけではなく、会社が負担する福利厚生費、年金準備金等が加算されますので平均、70万円/月/一人が計上されます。

また、一般管理費(会社維持経費:家賃・内勤等従業員給与・保険料等)が工事費に対する一定比率(数%)で必要になります。

Aのケースでは、工期が1.25か月伸びますので、監督員費用が70万円×1.25か月=87.5万円増、一般管理費(10%)として、増額した監督員費用に対して約8.8万円増加しますので約96万円、工事費が増加します。

B-①のケースでは、この工事に掛かる分は3人÷2工事=1.5人となり、本来の1人から0.5人/月の増加なので70万円×0.5×5か月=175万円、これに一般管理費10%を加えると192.5万円が増加します。

B-②のケースでは、この工事に掛かる分は70万円÷5工事=14万円/1人/一月が増加になります。

このため、14万円×5か月=90万円、一般管理費10%(9万円)を加えると99万円が増加になります。

以上より、工事を計画する際は、

**A、工事費を節約したいご要望の場合→休日が増え、工事期間が長くなる。**

**B、工事期間を短くしたいご要望の場合→工事費が高額になる。**

という特性を考慮する必要が顕著化していくことが予測されます。

これに加え、前述の人件費の上昇、材料の上昇、今後継続するとされる物価上昇により、工事価格は上昇の一途を辿るものと予想されます。

さて、今までは労働力に対してお話ししてまいりましたが、他の対応はできないのでしょうか？

昨今では建設業界ではDX(デジタル・トランスフォーメーション)という言葉がキーワードになっております。マンション改修工事での導入は比較的難しいものの、工事中数百枚撮影し、整理が必要な工事写真を撮影すると自動的にまとめるソフトや、建物の不良部などを調査した数量の集計や報告書の作成をAIが自動的に行うソフトの開発が進んできております。その他、実際に現地に赴かなくてもウェブカメラを使用しての工事管理や工事事務所のパソコンでなく、実施の施工場所で使用できるタブレットの活用など、効率化を図る取組みが行われてきており、今後ますます充実することが期待されます。

これらの対応する事により、時間外労働の減少が進み、更には、休みが少ない、キツイといったイメージで建設業界へ若年層の就労率が低いことへの改善に繋がるものと期待いたします。

最後に建設業者としての管理組合様へお願いでございますが、多くの方がお勤めされながら運営されている理事会・修繕委員会である、という特性は十分に理解いたしておりますが、**現場監督員の時間外労働(特に休日出勤)を軽減するため、可能であれば定例等会議の平日夜間開催や土曜日の開催(少なくとも日曜日は休日とするため)のご検討を頂きたく存じます。**

このことがひいては高品質で低価格な工事に繋がるものと所望いたします。

# マンションの寿命を守る 長寿命化工事 (その3) 建物を守る防水・塗装材解説

2月2日 技術者部会・専門業部会 合同セミナー

報告 浜管ネット 理事 星野 克江

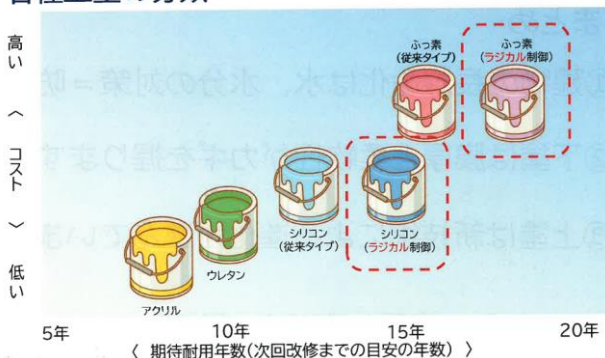
今回は今年度のテーマの長寿命化工事（1回目 建物を守る防水工事の考え方、2回目セルフチェックで判断する他人任せにしない修繕計画）の3回目のセミナー（その3）として、最初に塗装材の解説を関西ペイント販売株式会社の渡邊仁志氏が、次に防水材料の解説をシーカ・ジャパン株式会社の立花健二氏が、色彩については関西ペイント販売株式会社の渡部恵氏より講義が行われました。

2部として、技術者部会長の尾崎京一郎氏中心に参加管理組合ごとに個別の質疑応答に対応しました。

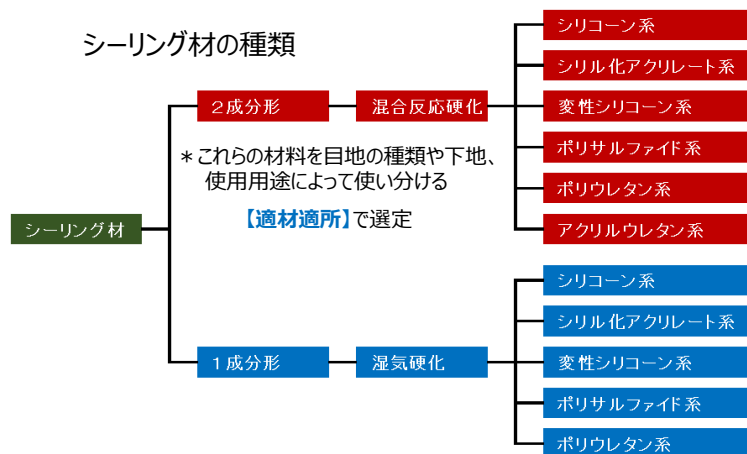
最初の解説では、長寿命化＝価値の向上であり、高耐候性の機能性材料を使用すること、延命のみならず高付加価値を付与する事、現在の建物より良いものとして維持すること。その際の塗装材は、「保護」「美観」「性能の付与」の三要素の役割を果たすとのことでした。

保護として、防水の目的は当然水分を遮断することですが、これは漏水、雨漏りを抑制するためではなく、コンクリートの中酸化を防ぐことが重要。中酸化は方角・部位でも異なってくる。高付加価値塗装材は、膜厚が十分確保され防水性能が高くなり耐用年数も長くなるとのことでした。

## 各種上塗の分類



次にシーリング材についての性能や特性についての説明がありました。シーリング材とは、ペースト状のものを目地に充填しその後ゴム状に硬化します。Seal(封印する、密封する意味)が語源で、建物への防水性能の付与として、①水密性・気密性、②ムーブメント追従性、③耐久性が求められます。耐用年数は10年程度といわれていますので、シーリング材の劣化・不具合の劣化診断を行うことで手遅れになる前に早期に発見し、高耐久材料を選定し、工事を行うことで建物の高寿命化が図れます。




次に、色彩と景観法についての説明がありました。

ナチュラル、カジュアル、トラディショナル、モダンな色合い、組み合わせ、流行色を取り入れた塗装やイメージチェンジにより資産価値が向上します。建物改修のタイミングで色彩についても検討し、近隣との調和も考えながら、資産価値を高めることも重要です。


2部では、個別に各管理組合ごとの相談に対応しました。

それぞれの専門家を活用しながら、組合員の意見を取りまとめ高寿命化の工事を進めていただくため、浜管ネットは皆様のお力になることを目的にサポートを行っています。



マンション修繕は建装にお任せください!

大規模修繕工事 / 給排水設備工事  
 内装工事 / 耐震補強工事  
 建物・設備診断 / 省エネ改修工事



## 建装工業

首都圏マンションリニューアル事業部  
 設備・内装リニューアル事業部  
 〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1  
 TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535  
 URL <https://www.kenso.co.jp/>



# どうする？取り残された排水立管 共用配管なのに住戸内立入工事？

2月22日 技術者部会・専門業部会 合同セミナー

報告 浜管ネット 理事 星野 克江

最初に技術者部会の伊藤和彦氏が排水管改修工事についての計画の立て方を、2部では専門業部会の建装工業株式会社の渡邊能文氏が改修工事の施工例を、3部では専門業部会の株式会社クボタケミックスの北牧宏康氏が新製品の紹介を行いました。

計画で大切なことは、方式検討として、立管の本数を少なくする方法を検討します。(現在排水用の立管がどの位置に何本あるか？トイレ・洗濯パン・台所流し・浴室洗面・通気管など)

新築当時から技術の進歩に伴い、材料の耐用年数も変わってきました。

通気管についても硫化水素等で穴が開き臭いが漏れる事があります。

計画から工事までには数年かかるため、漏水が頻繁に発生する前から、長期修繕計画に沿って劣化調査を行い、時期・範囲・費用の検討が必要とのことです。

あまり重要視されていませんが内装復旧材料の種類や範囲により工事費用が膨大になるため、どこまでの範囲を修繕積立金で行うかはっきりさせておかないと、竣工後大きなトラブルが発生する可能性があります。(訴訟問題に発展すると収束までには何年もかかります。)

特にリフォームされた住戸については、配管がどのように通っているのか、いつどんな材料で更新したのか、床の材質や壁がグレードアップされていた場合の復旧方法はどうか対応するのかははっきりさせておくべきでしょう。

2部の工事施工例では、工事に関するアンケート調査を行ったうえで工事の説明会を開催し全戸調査にて配管の確認が必要です。石綿(アスベスト)調査も必要です。(耐火用に吹き付けられているだけではなく、ボードや床材、接着剤にまで使われていることがあります。)

実際の工事では、スケジュールの変更はできません。居住者が移動できない家具などは作業員がやりますが、中身などはすべて片付けして置く必要があります。(洗面所内、台所の棚の中など)

在宅できない場合は、鍵の扱いをどうするか、前もって決めておきましょう。片付けで時間がかかれば全体の作業時間もかかり、排水禁止時間も長くなり他の居住者にも迷惑がかかります。また排水禁止にしているもうっかり排水が発生して下の部屋が水浸しになる場合もあります。

生活の支障を低減させるため、仮設ランドリー、仮設トイレなどの設置も必要になります。体の不自由な方には簡易ポータブルトイレを用意する必要もあります。

3部では、管材の歴史や最新の管材・付属品等の紹介がありました。

工事はハード面よりむしろ管理組合のソフト面の対応が重要ですね。



マンションの共用部の工事とはいえ、1人の非協力者が全体に不利益を与えます。

One for all All for one (1人は全員のために、全員は1つの目標のために)の精神が必要です。

住み慣れた環境に、時を取りもどす。

「マンション大規模修繕工事」を豊富な経験とノウハウで完全サポート致します。  
マンション大規模修繕工事についてのご相談・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。



株式会社 大和

www.daiwa-co.com

0120-040011

ISO9001 ISO14001

本社 〒231-0017 横浜市中区港町6-28



# 横浜マンション管理組合サポートセンターより 2024年度各区交流会のご案内

令和6年度(2024年度)のマンション管理組合交流会の日程と開催場所が決まりました。

(p15 交流会開催計画表参照 各区交流会は申し込み不要 リモート交流会は申し込み要)  
浜管ネットからも相談員を派遣しています。ぜひみなさん参加をお願いいたします。  
非会員様の管理組合とも交流を深めて、意見交換を行いながら管理組合の活動を活性化させましょう。

マンション問題でお困りの皆様を  
横浜市とマンション管理専門家集団がサポートします **参加無料!** **今年で20年目!**

## 令和6年度 横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

# 各区で現地開催 マンション管理組合交流会

毎月原則として第一日曜日 WEB区交流会(リモート交流会) オンライン開催  
午前9時30分～11時30分 毎月第3日曜日 午後7時～8時30分

あなたの快適なマンションライフ実現のために!

マンション管理の主体は、区分所有者の皆様がつくった管理組合です。  
マンション管理組合の運営を支援するため、マンション関係団体と横浜市が協働して、  
**マンション管理の専門家とマンション管理組合との交流会を開催**しています。  
交流会では、参加の方々と情報交換をしながらさまざまな問題の解決に向けて話し合いを行います。  
毎月1回各区交流会は、市内18区の地区センター等で、WEB区交流会(リモート交流会)は、オンラインで開催しています。  
**どなたでも参加できます**ので、お気軽にお立ち寄りください。  
各区の開催状況や方法等については、事前にサポートセンターホームページにてご確認ください。

**交流会の主なテーマ**

● 理事会運営 ● 総会の運営 ● 役員のなり手不足	等 管理・運営に関するもの
● 騒音・駐車場・ペット他 ● 防犯・防災	等 日常生活に関するもの
● 管理費の滞納対策 ● 会計処理	等 会計に関するもの
● 大規模修繕工事 ● 小修繕工事	等 修繕に関するもの
● 長期修繕計画の作成 ● 建物・設備の維持管理	等 建物の計画管理に関するもの

### 『横浜市マンション管理組合サポートセンター事業』とは？

マンション管理組合が抱えている課題の解決を図るため、NPO等のマンション関連団体と横浜市が協働して、マンション管理士等の専門家とマンション管理組合との交流会及びセミナーを開催しています。

(2024年度制作)

**横浜市マンション管理組合サポートセンター事業 構成団体**  
 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 / 特定非営利活動法人 横浜マンション管理組合ネットワーク  
 特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会 神奈川県支部 / 特定非営利活動法人 建物ドクターズ横浜

**お問合せ先 横浜市マンション管理組合サポートセンター**

〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁(しんみおきな)ビル TEL&FAX 045-663-5459  
 e-mail: support@yokohama-ysc.jp URL http://www.yokohama-ysc.jp





## 2024年度(令和6年度)横浜市マシニツシヨウ管理組合サポートセンター 交流会開催計画表

行政区	会場名	郵便番号	住所	TEL	時間	交流会開催日時(月別)												備考
						2024年→2025年												
						4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
青葉区	山内地区センター	〒225-0011	青葉区あざみ野2-3-2	045-901-8010	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
旭区	白根地区センター	〒241-0005	旭区白根4-6-1	045-953-4428	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	10	1	12	2	2	
泉区	中川地区センター	〒245-0007	泉区桂坂4-1	045-813-3984	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	9	
磯子区	横浜市社会教育コーナー	〒235-0016	磯子区磯子3-6-1-1	045-761-4321	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
神奈川区	神奈川地区センター	〒221-0046	神奈川区神奈川本町8-1	045-453-7350	9:30～	7	12	2	7	4	1	6	10	1	5	2	2	
金沢区	金沢地区センター	〒236-0021	金沢区泥亀2-14-5	045-784-5880	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
港南区	港南地区センター	〒234-0051	港南区日野1-2-31	045-841-8411	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
港北区	菊名地区センター	〒222-0011	港北区菊名6-18-10	045-421-1214	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
栄区	SAKESTA本郷地区センター	〒247-0007	栄区小菅ヶ谷1-5-4	045-392-5157	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
瀬谷区	瀬谷地区センター	〒246-0031	瀬谷区瀬谷3-18-1	045-303-4400	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	12	2	2	
都筑区	仲町台地区センター	〒224-0041	都筑区仲町台2-7-2	045-943-9191	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
鶴見区	鶴見中央コミュニティハウス	〒230-0051	鶴見区鶴見中央1-31-2 ソーレイン2階	045-511-5088	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
戸塚区	戸塚区総合庁舎 多目的スペース	〒244-0003	戸塚区戸塚町16-17 戸塚区総合庁舎3階	045-866-2500	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
中区	野毛地区センター	〒231-0064	中区野毛町3-160-4	045-241-4535	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
西区	西区地区センター	〒220-0073	西区岡野1-6-41	045-314-7734	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
保土ヶ谷区	ほどがや地区センター	〒240-0003	保土ヶ谷区天王町1-21	045-333-0064	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
緑区	白山地区センター	〒226-0006	緑区白山1-2-1	045-935-0326	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
南区	蒔田コミュニティハウス	〒232-0017	南区宿町3-57-1	045-711-3377	9:30～	7	5	2	7	4	1	6	3	1	5	2	2	
WEB区	オンライン(Zoom)開催				19:00～	21	19	16	21	18	15	20	17	15	19	16	16	

(注)日程等については、変更する場合がありますので、事前にサポートセンター本部事務局へ電話(045-663-5459)にてご確認いただくか、サポートセンターHPにてご確認ください。

# ～ 事務局からお知らせ ～

## 【防災冊子 訂正のお知らせとお詫び】

浜管ネットでお配りしています、2023年度版 防災冊子「大地震が発生したら管理組合はどうする？」防災WG作成 の文章の記載に誤りがございました。つきましては、下記の通り訂正をさせていただきます。ご迷惑をおかけしましたことを、深くお詫び申し上げます。

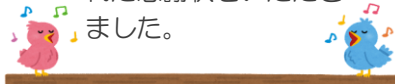
P16

④火災保険の保険金額の30%～50%の範囲内で地震保険の保険金額を設定する。~~ただし、限度額があり、建物は5,000万円、家財は1,000万円まで。~~

「ただし、限度額があり、建物は5,000万円、家財は1,000万円まで。」は区分所有者が専有部に地震保険を付保する場合の限度ですので共用部分の地震保険の限度とは相違するため当冊子の記載部分からは削除いたします。



浜管ネットは、3月22日、NPO法人横浜市住宅リフォーム促進協議協議会（2024年3月31日をもって解散）へ長年の活動に貢献したことに對して、横浜市建築局長より道志水源間伐材で作成された感謝状をいただきました。



## 【引越しました！】

浜管ネットは2月15日より新事務所（南区吉野町）で業務を行っています。旧事務所ハウスクエア横浜（都筑区中川）から退去していますので土曜日の定期相談は、お間違えの無いよう宜しくお願いいたします。

## 【困ったときの、マンション・アドバイザー派遣制度】 （1回目、無料）の積極的ご利用を！

### ※横浜市マンション・アドバイザー派遣支援制度

横浜市では理事会又は理事会の承認を得た委員会等の依頼を受けて、専門家(登録アドバイザー)を派遣しています(3時間以内、初回無料、2回目以降12,572円、年6回まで利用可能です。(ただし、個人または有志では申し込めません。))

- ご利用には、横浜市のマンション登録制度へ登録を済ませておく必要があります。
- なお、横浜市のアドバイザー派遣制度ではWEB会議によるアドバイザー派遣も可能です。(※詳細は横浜市住宅再生課へ 045-671-2954)
- アドバイザー派遣には事前相談が必要です。アドバイザー派遣に関する相談は、浜管ネット事務局へお気軽にお問合せください。最もふさわしい専門家を探すお手伝いをいたします。
- 横浜市による、無料のアドバイザー派遣を上手に利用しましょう。(まずは、アドバイザーを選んで困ったことを相談してみましよう。ただし、規約改正や長期修繕計画の見直し・作成等の実務を行うことはできませんのでご注意ください。)

## 【浜管ネット 交流会開催】

浜管ネットの交流部会では、会員管理組合の横の繋がりをもちながテーマごと勉強会と意見交換を行っています。今年度は毎月第三水曜日 10時から12時 事務局で行っています。(定員20名程度) 会員管理組合の居住者であればだれでも参加できますので、事務局まで申込お願いします。

## 特定非営利活動法人 横浜マンション管理組合ネットワーク (通称：浜管ネット)

〒232-0014  
横浜市南区吉野町2-5  
サウスライン横浜4階A  
電話 045-341-3160  
FAX 045-341-3340  
事務局 月・火・木・金・土 週5日営業  
時間 10時から16時  
Mail office@hamakan-net.com  
URL https://hamakan-net.com

