〒224―0001　横浜市都筑区中川 1-4-1　ハウスクエア横浜 3F
2022 年春（4月）　第 36 号
発行：NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク

浜管ネット通信

URL https://hamakan-net.com

高経年マンションの資金不足に行政支援を！

吉光　隆※（理事）

Contents

1p　巻頭言「高経年マンションの資金不足に行政支援を！」理事：吉光　隆

2p　トピックス「横浜市マンション管理適正化推進計画」素案について：編集部

4p　団地再生ワーキンググループ（WG）の活動　理事：阿部一尋

7p　「小規模マンション問題 WG21 年度まとめ」理事：宮井直哉

9p　高齢化問題 WG21 年度まとめ　会長：加藤壽六

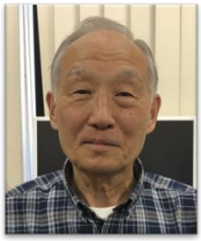
11p　「マンションの外断熱改修について」熊谷皇（建装工業株式会社）

13p　標準管理規約主な改正点（解説）　事務局

15p 管理組合 web サイトの上手な活用法

16p 事務局からお知らせ

●高経年マンションの実情



私の住んでいるマンションは、築 50 年が過ぎ、外壁等の大規模修繕工事は 3 回実施していますが、給・排水管設備の改修はまだ実施していません。

現在、給水管や排水管からの水漏れが時々発生しているため、配管の改修や交換等を検討せざるを得ません。その為、改修・交換の検討を 2 年前から行っています。

検討は経験のある設備設計会社の協力を得て行っていますが、私にとっては大変な改修工事です。

まず、私たちのマンションの修繕積立金の不足が一番の問題です。なぜ今まで設備改修を考慮した積立をしてこなかったのか、という意見も組合員の中にはあります。私を含めて今までの理事の経験や考慮不足もあろうかと思います。しかし、今までの理事も自分の仕事を抱えながらの管理組合の任務であり、そこまで考える余裕もなかった、また修繕積立金の値上げに対する組合員の根強い抵抗もあったのではと思います。

●共用部と専有部を同時に工事する必要

給水管は、共用部と同時に専有部の配管の交換工事を行うと工事費用が安くなるため、管理組合の積立金で専有部の工事を一緒に行うことを考えました。

しかし、工事費用を積算すると、工事に伴う専有部の建物の補修費用が膨大な金額になり、今の修繕積立金を 2～3 倍に値上げしないと費用不足になり、管理組合の積立金での専有部の給水管の交換は、残念ではありますが断念せざるを得ませんでした。

●行政による支援が必要

専有部の給水管の交換は断念せざるを得ませんが、共用部の給水管や排水管の改修や交換工事を実施する必要があります。

その為には、修繕積立金の値上げを実施しなければなりません。値上げの金額は組合員が払い続けることが出来るような金額を考えざるを得ません。

管理組合によっては、潤沢な修繕積立金がある組合もあろうかと思いますが、私の管理組合のように積立金不足のところは、値上げや借入れ、あるいは工事の延期等を考えなければなりません。しかし、積立金不足で大規模修繕や設備の改修・更新ができなければ、安心して長くマンションに住み続けることができなくなります。そのため、自治体が無利子や低金利で修繕のための資金を貸し出すことなどを行うことが必要ではないかと考えます。このような施策がなければ、これからのマンションの維持管理も難しいのではと思います。

（※左近山団地二街区住宅管理組合　理事長）

TOPICS

横浜市マンション管理適正化推進計画素案について

編集部

■背景と目的

横浜市が発表した「横浜市マンション管理適正化推進計画」素案を見ると、計画の背景と目的について、「高経年マンションの増加にともない、維持管理の適正化が急務である。マンションが住民の主要な居住形態、地域社会を構成する重要な要素であり、本市においては早急な対策が急務である」と述べています。

さらに、「マンション管理適正化法改正（令和２年）にともない『マンション管理適正化推進計画制度』が創設され、地方公共団体が、管理適正化を効果的に推進するための法的枠組みができたことにともない、市の実情に応じた管理適正化の施策を、計画的・効果的に実行するために計画を策定した」とあります。

素案によると、横浜市では現在、築 40 年以上のマンションが 6.4 万戸、30 年後（2050 年）には約 34 万戸に急増する見込みです。

市内の住宅のうち、約 1/4 をマンションが占めており、「マンション居住率」は政令指定都市の中でトップ。

「その規模から防災等の地域環境に及ぼす影響が大きい」と、マンションの老朽化対策が急務だとしています。

さらに、マンション居住の実態と管理の状況について、建物の高経年化と居住者の高齢化（2 つの老い）、空き住戸と賃貸化の増加に伴い、居住者の管理に対する「無関心」と役員のなり手不足が顕在化し、管理の適正な運営が停滞し、計画修繕工事等の実施が困難になると指摘しています。

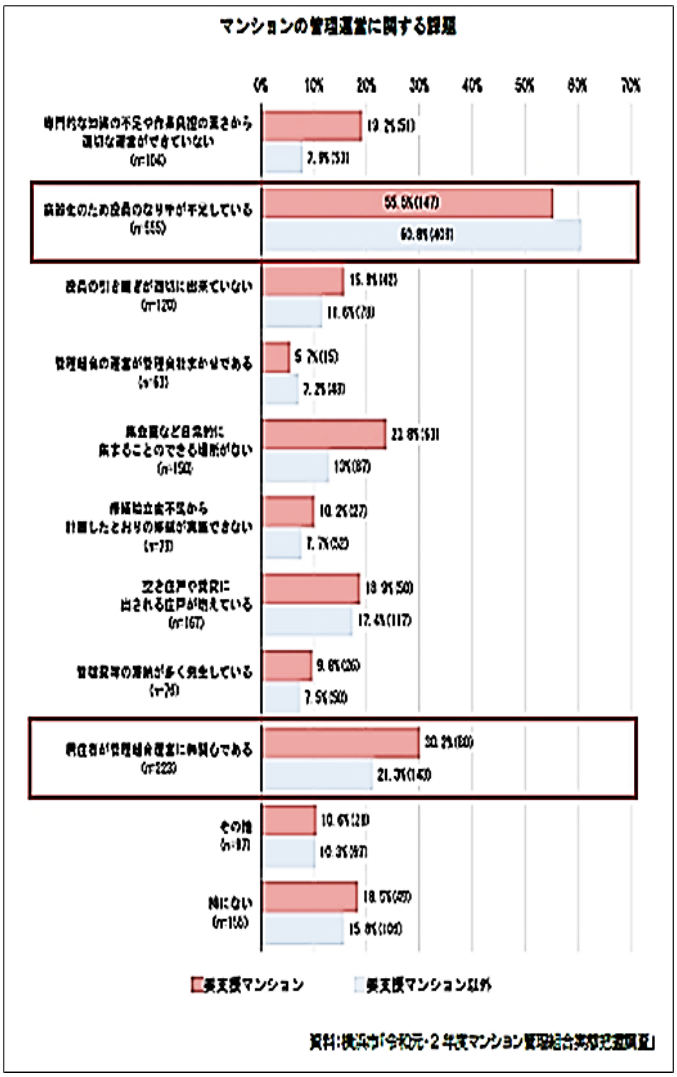
■課題

課題として、以下の点をあげています。

○マンション購入時は交通利便性や間取り等が重視されるなど、共用部分の維持管理状況への関心は低く、区分所有者等の管理組合活動への関わりが広まらない原因の一つとなっている。

○建物の高経年化に伴い老朽化対策が必要だが、居住者等の高齢化により、管理組合の役員の担い手不足や日常の管理運営・将来への関心の低下につながり、修繕や再生への合意形成がより難しくなる。

○管理組合活動が停滞すると、自ら維持管理に係る問題を改善できないおそれがある。



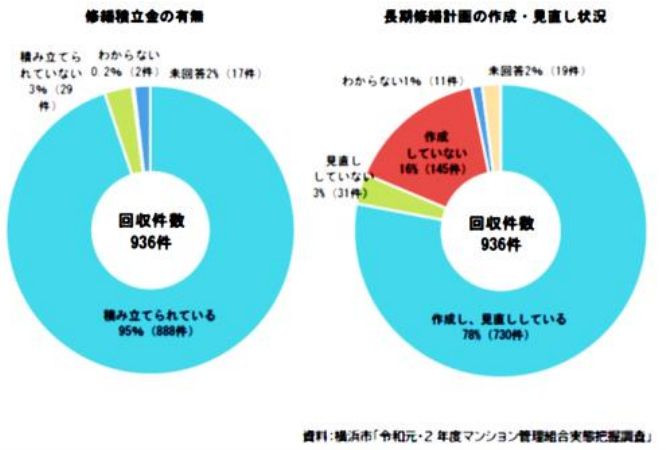
LEAD NEXTYLE
あしたのあたり前を、あなたに。
Daiwa LifeNext
大和ハウスグループ
〈お問い合わせ〉
大和ライフネクスト株式会社 横浜支社
〒220-0012　神奈川県横浜市西区みなとみらい3-6-1　みなとみらいセンタービル13F
TEL：045-277-8731　FAX：045-277-8732
マンション管理業者登録番号・国土交通大臣 (4) 第060755号
マンション管理のサービス内容や見積依頼に関するご相談を賜わっております。お気軽にご相談ください。

■マンション管理組合実態把握調査

横浜市が 2019～2020（令和元～２）年度に実施したマンション管理組合実態把握調査の結果は以下のとおり。

アンケート未提出のマンションに繰り返し働きかけることなどにより、2020（令和２）年度末までに調査対象の 64.4%の管理組合から回答を得ている。

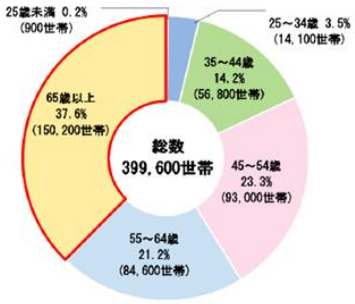
※ちなみにこの調査は、浜管ネットが横浜市から受注して行っている。



資料：横浜市「令和元・2 年度マンション管理組合実態把握調査」

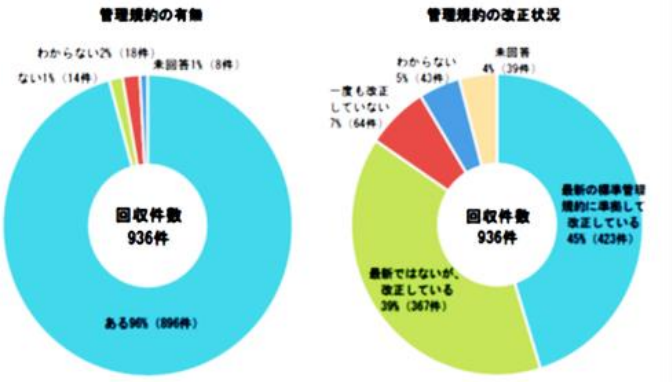
横浜市のマンションストック等の状況

世帯主の年齢別割合（横浜市）



注：持ち家・共同住宅に住む 404,600 世帯のうち、世帯主年齢不詳を除く 399,600 世帯の割合

資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」



資料：横浜市「令和元・2 年度マンション管理組合実態把握調査」

【判例紹介】

障害者用グループホームの賃借使用は管理規約違反
大阪地裁 1 月 20 日判決

判決は、グループホームとしての住戸の使用を規約違反と認定。理由として、グループホームの使用によって管理組合は、新たに消防法上の防火対象物点検義務や自動火災報知設備の設置義務を負うことから、「管理組合の経済的負担等に影響を及ぼすことは明らか」だとして「共同の利益に反する行為」だと結論づけている。

このマンションの管理規約では専有部分の用途を「住宅専用」と規定。障害者用グループホーム（GH）を運営する社会福祉法人は、2003 年から住戸使用を開始。15 年 4 月の消防法施行令の改正により、住戸を障害者用の GH として使用している場合、マンション全体が同法上の「特定防火対象物」に該当することになり、管理組合は定期点検報告義務を負うことになった。管理組合は法人に退去を求めたが、法人側は、GH は「住居」と主張し裁判となっていた。（マン管新聞 1194 号から）

ナイスコミュニティーのマンション管理システム
ZERO
現状にとらわれない管理の仕様を創造する
それが私たちのミッション
ナイス コミュニティー株式会社
神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3丁目2番13号
0120－993－046

団地再生 WG（ワーキンググループ）の活動

阿部一尋（団地 WG 座長）

はじめに

団地再生 WG（ワーキンググループ）は、団地型マンションの再生、管理について検討を重ねてきました。昨 2020 年度は、桜台団地の建替え事例について報告し、また棟別管理・会計について検討。棟別管理・会計については、ＷＧ委員より報告を受けて議論を行いました。

2021 年度上半期は引続き、団地の再生（建替え・改修・敷地売却）と団地管理の課題を検討し、建替えについては、熊本地震により被災した団地の、再生・建替えが完成した事例を報告。横浜市内団地の建替え進行状況も報告しました。再生に関しては、令和 2 年度国交省モデル事業に採択された事例と敷地売却の事例を報告しました。

団地管理については、標準管理規約（団地型）改正の概要、管理の課題の整理、団地の将来ビジョンについて検討しました。

1．熊本地震により被災した団地の再生・建替え事例の報告

建替えられたのは上熊本ハイツ（県公社分譲・1980 年竣工・中層・5 棟 100 戸・築 36 年）で、アトラス上熊本（2020 年 7 月竣工・14 階建て・184 戸）に生まれ変わりました。

熊本地震（2016 年 4 月発生）で政令が定める災害（大規模な震災等）に適用される被災マンション法とマンション建替え円滑化法を用いて、4 年という異例の速さで建替え事業が完成しました。公費解体をはじめ国、県、市、建替えアドバイザーの協力の元での成功例です。また分譲当初から行ってきた自主管理と、住民同士のつながりが建替えに大きな力を発揮しました。

被災当初は 5 棟の内 2 棟に傾きが見られましたが、り災証明が熊本市より出された後、建替えか修繕かの議論が組合内に起こりました。杭の掘り出し調査で、杭の圧壊が見られ強度不足と判断された結果、修繕には膨大な費用がかかることがわかり、建て替えの機運がたかまりました。

2．横浜市内団地の建替え進行状況

横浜市内には、いくつかのマンション建替え事例があります。自己負担なしで建替えが実現したのは、従前の建物規模が比較的大きな①野毛山住宅がアトラス野毛山へ、②港南台うぐいす住宅がブランズシティ港南台へ、③花咲団地が横濱紅葉坂レジデンスにそれぞれ建替わった例です。

小規模で、かつ、自己負担があり、「横浜市マンション建替促進事業」を活用したのが、下之前住宅がプロミライズ横浜井土ヶ谷に建替わった例です。大規模団地としては、桜台団地で現在建替え工事が進行中です。

「横浜市マンション建替促進事業」は、耐震性が不足している老朽化マンションの建替え事業で、自己負担が伴うものに対する補助事業です。国の優良建築物等整備事業を活用しながら事業費の一部を補助します。

3．令和２年度国交省モデル事業採択例の報告

国交省の「マンションストック長寿命化等モデル事業」で採択された例です。

竹山団地 16−2 管理組合においては、上部増築・サービス付き高齢者向け住宅の導入を提案しました。具体的には、6 棟 150 戸団地の４階建て１棟について、上部（４階の上に）増築とエレベーターの設置、さらに増築部にはサービス付き高齢者向け住宅を導入し、住棟１階専有部分を改修して地域開放型食堂に改修・整備をする提案です。管理組合では合意されましたが、この棟の区分所有者の賛同を得られず実現しませんでした。

4．敷地売却事例の報告

敷地売却事業は、平成 26 年（2014 年）にマンション建替え円滑化法改正で追加施行が可能となりました。建替え事業においては、区分所有者のマンションの権利が建て替え後のマンションに引き継がれ、権利変換されます。しかし、敷地売却制度では買請人（ディベロッパー）が権利を買い取るため、区分所有者のマンションの権利は無くなります。これまでに 10 例以上の買受計画が認定された例が見られます。

建替え事業と異なるのは、事後の敷地利用形態が必ずしも分譲マンションにはならない点です。買請人が買受計画として作成した事業が成立する内容を含む場合、行政が認可しますが、分譲マンション以外では例えば再開発用地、賃貸共同住宅、戸建て住宅、オフィスビル、駐車場等があります。

5．標準管理規約（団地型）改正概要

マンション標準管理規約団地型は、令和 3 年（2021 年）6 月に改正されました。IT を活用した総会・理事会の開催が可能なことを明確化したほか、改正の主な点は、次のとおりです。

① 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性

第 11 条に相当する規定があった場合であっても、改正法による改正後の円滑化法第 115 条の４第１項に基づく敷地分割決議による敷地分割は禁止されるものではないことを記載（第 11 条関係コメント）

② 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金

団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」を記載（第 28 条及び同条関係コメント（団地修繕積立金）・第 29 条及び同条関係コメント（各棟修繕積立金））

③ 招集手続

敷地分割決議を行うための団地総会の招集手続を記載（第 45 条及び同条関係コメント）

④ 団地総会の会議及び議事

敷地分割決議の決議要件を記載（第 49 条及び同条関係コメント）

⑤ 議決事項

団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係る認定の申請及び敷地分割決議を記載（第 50 条）

6．団地再生・管理の課題の整理

団地再生における課題として、次の 8 つのテーマをあげて検討しました。

①棟別管理・会計　②建替えか改修か敷地売却か　③団地の将来ビジョン　④植栽管理　⑤駐車場　⑥空き住戸、賃貸化　⑦合意形成　⑧情報（共有）周知

7．団地の将来ビジョンについて

長期マネジメント計画策定の手引き（案）がマンション管理センターから 2020 年 8 月に発行されました。また、既存事例の紹介もありました。

管理組合としては、将来ビジョンの検討には特別の、委員会等を設置して検討するといいでしょう。この項は浜管ネット通信 33 号でも取り上げています。

8．空きパーキング問題

（１）駐車場の空き増加

最近は居住者の車利用が減ってきて空きが目立ってきています。原因として考えられるのは高齢者が収入減や危険運転防止などで車を手放す、若年層の車離れなどが考えられます。

管理組合としては、駐車料収入減による修繕積立金への繰り入れ減や機械式駐車場の収支悪化があげられます。特に機械式駐車場はメンテナンスに多額の費用がかかるので問題は大きいようです。

（２）対策

対策としては、①利用条件を緩和（世帯の複数利用や外部貸出など）②機械式駐車場を削減し、平置き駐車に変更する。

①外部貸出

居住者ではない外部への貸出は、管理組合による運営管理の難しさや収入に対する課税の問題があります。外部企業へ貸出を委託（サブリース）することが考えられます。（タイムズ社へカーシェアリングについて別途ヒアリングを行いました。）

課税については、国税庁の平成 24 年の見解があります（「マンション管理組合が区分所有者以外の者への

◆価値あるものを次代へ手渡すために◆
GOTO 株式会社 アール・エヌ・ゴトー
本　社　〒211-0043　川崎市中原区新城中町　１６－１０
Tel　044-777-5158　Fax　044-777-5120
E-mail（代表）office1@rngoto.com　http://www.rngoto.com
豊富な経験と実績によりお客様のご要望に応じたご提案を致します
改修工事のことならお任せください
ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

マンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」（照会））。

駐車場契約が居住者優先であれば、管理組合の管理運営業務として居住者用は非課税となります。その上で、余った駐車場を外部貸出するのであれば、外部使用分のみ課税対象（収益事業）になると国税庁の見解です。

②機械式駐車場を平置き駐車に変更

変更工事は、鋼板を平面にひく工法と土砂による埋戻しがあるようです。平面化工事は 1 台当たり 40～50 万円かかるとの施工会社の話もありました。

（３）電気自動車（EV）の将来利用

電気自動車用充電器を近い将来、設置することも考えておくとよいでしょう。

9．植栽管理

団地マンションの植栽管理にもいろいろ問題はあるようです。剪定（委託先、費用）、伐採（賛否）、根上がり（舗装盛上り、倒木）など。

（１）小規模マンションの植栽管理の事例報告

①植栽管理委託費

ほとんどが人件費だということです。非定常作業（高木の伐採など）は別途見積が必要です。

②植栽管理の現状

植栽の成長・高木化による密集化と日照問題、伐採による目隠し機能の喪失、台風による倒木の危険など、伐採に賛否両論が生じます。業者の作業内容（丁寧さに欠けるなど）にも、管理組合内で疑義が出ることがあります。

（２）根上がり

樹木医でもある牧野造園社長に WG へ参加していただきました。

樹木の生長により、新築時には想定していない問題が発生します。根上がりにより舗装が盛り上がり、通行の邪魔、つまづきの危険、集水桝への根の侵入、さらに倒木の危険になっていきます。根を伸ばすための地盤が固すぎるのが問題のようです。根は養分・水分を求め横に伸びていきます。

＜有効に使おう！ガイドブック＞

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

初めて大規模修繕工事を実施される理事のみさまへ

【わかりやすい大規模修繕工事の進め方】

編集：浜管ネット技術者部会

浜管ネットでは大規模修繕工事を計画する管理組合理事さん向けに、小冊子「わかりやすい大規模修繕工事の進め方」を用意しています。

大規模修繕工事の準備、体制作りから工事の完了までを 10 のステップに分けて詳しく説明しているガイドブックです。

ステップ 1．体制づくり〈進め方の検討〉 ステップ 2．建物を見る・知る〈調査・診断〉 ステップ 3．修繕内容を検討〈修繕基本計画〉 ステップ 4．工事詳細決定〈修繕実施設計〉 ステップ 5．施工者・工事費決定〈施工会社選定〉 ステップ 6．工事の実施を決定〈総会で決議〉 ステップ 7．工事の準備〈お願い・お知らせ・注意〉 ステップ 8．ステップ 9．〈工事を始める、前半・後半〉 ステップ 10．工事の完了〈引渡し〉を経て、終了までを紹介し説明しています。

（※修繕委員会等でご活用に最適です。入手方法等は事務局までお問合せください。☎045-911-6541）

小規模マンション問題 WG　2021 年まとめ

宮井　直哉（小規模 WG 座長）

2021 年度小規模 WG は、5 月 10 日、8 月 2 日、11 月 8 日、2 月 7 日に４回にわたり、３つのテーマを取り上げました。

Ⅰ．小規模マンションの管理

小規模マンションからの相談に、委託管理費の値上げ要求対策として「値上げの阻止」と「管理項目の見直し」があります。また、自主管理をしているマンションでは、「高齢化」から「管理会社への委嘱」を検討しています。今年度分を含め 8 年にわたり自主管理の活動を記録した結果を参考に報告します。次に小規模マンションが浜管に求める支援策の強化についてです。小規模マンションが多い状況下で相談業務の重要性を強く感じます。

1．小規模マンションが抱える課題について

① 管理会社の費用高騰と小規模ならではの人員不足、専門家の不在があります。
② 自主管理に要する時間が公表されていないという限界があります。
③ 一例として 7 年間の自主管理を記録し、マンションにおける事務業務と緑化管理に要した時間は、年間約 250 時間ずつ 500 時間であることが分りました。
④ 事務管理は、所要時間を戸数で割り、敷地管理は樹木・除草・清掃面積で算出しました。専門業者による工事、設備がない項目（EV・消火設備等）に関する管理時間を除きました。
⑤ 管理会社と管理組合ができる範囲を業務で分けることを検討しました。

2．小規模マンションの支援策の強化

① 人員不足・専門家不在への支援策こそ浜管に求められる業務です。
② 相談業務で修繕積立金不足、設備改修・大規模修繕項目がなく・長期修繕計画の見直しが行われていない等、支援可能な項目です。
③ 小規模マンションの資力で、コンサルタントの導入できるか検討項目です。
④ ハードのみならず、規約改正、理事会運営、広報等浜管の支援が重要です。

3．小規模マンションの管理規約モデル

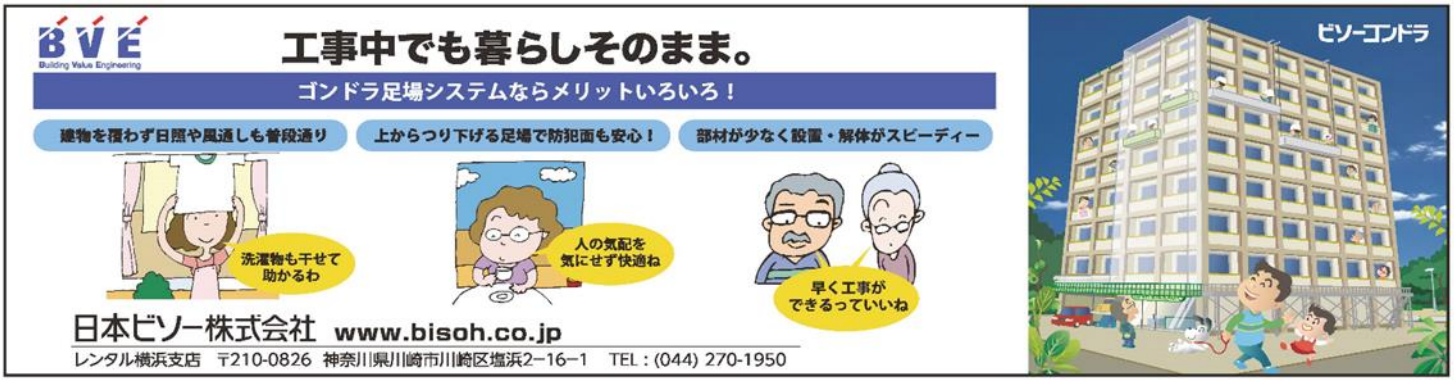
① 占有者（※賃借人等）が多く役員がすぐ回ってくる、組合員の意識が希薄なため、規約の見直しや広報活動の強化が必要です。
② 目前の課題を解消するには、小規模マンションに合った管理規約の改正が望ましいと考えます。

Ⅱ．共用部分の火災保険

多発する自然災害、マンション固有の事故の頻発により、保険会社各社は自由に保険料設定ができるようになった影響か、火災保険料は値上げが続いています。マンションの共用部分の火災保険料を安く適正に契約するため、保険金額の適正な設定について検討しました。

1．共用部分保険契約の保険金額

① 火災保険金額の設定＝再調達価額（㎡当たり新価）×面積×共用部分割合（一例 60%）×焼失割合（全部焼失は無いとして一例 50%）
② 火災保険等（除賠償）では保険金額限度までは復旧金額を全額支払える
③ 保険料は保険金額を低く設定することで保険



料を下げることが可能

④　地震保険金額は火災保険金額の 30%～50%の範囲で契約を引き受ける。

⑤　地震保険災害では、設定した保険金額×災害認定割合＝支払保険金

⑥　地震の場合保険金額の設定と、支払保険金の上限を知ることが必要。

2．共用部分火災保険のチェックポイント

①　相見積で保険料（各社自由）に大きな差が発生します。

②　保険会社の保険料の差と担保範囲を確認する必要があります。

③　5 年契約の火災保険契約を締結した場合、その間に発生した保険事故の保険金（損害率）により、次の契約で保険料が割増になる事があります。

④　多くは次期契約の 2.5 年前以降に支払われた事故件数と保険金が対象となります。保険金請求に当たっては、保険会社に確認することも必要です。

⑤　共用部分の火災保険と別ですが、専有部分の所有者に対する火災保険の契約を確認することもマンション災害の備えとして必要です。

Ⅲ．専有部分の工事

小規模マンションでは専門家はおらず、役員の知識も十分ではありません。工事承認をして反省すべき点も多数ありました。少人数で、素人の管理組合理事会でも可能な「専有部分の工事承認」マニュアルを定めたいと考え、浜管や公表されている資料をもとに小規模マンションでも対応できる基準作成をしたいと考えます。

●専有部分の工事承認手続き

①　2014 年以降収集した事例では、工事手続につき反省すべき点が多数ありました。

②　工事申請について、規約改正後も手続を守らない事例、工事範囲を把握できなかった事例、工事後の調査ができなかった事例、工事後居住者から苦情を受けた事例、工事完了後の図面提出が未提出の事例等です。

③　小規模マンションで、専門知識が不十分な役員による承認をした結果です。**専有部分の工事に対するマニュアル**の必要性を感じます。

④　現状未完成ですが今後、小規模マンションで使用可能な手続関係書類を作成していく予定です。

★有効に使いたい～「*大規模修繕の手引き*」～住宅金融支援機構～

住宅金融支援機構は、この 3 月に「大規模修繕の手引き」を発表。

副題は、「マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント」。

目次は、Ⅰ．大規模修繕工事の進め方　2．大規模修繕工事で採用する工法　3．資金計画の検討　4．長期修繕計画と修繕積立金の見直し 5．大規模修繕工事の事例と巻末に総合的な情報源として「マンション管理・再生ポータルサイト」の紹介と国・地方公共団体による助成制度が紹介されています。

管理組合にとって大規模修繕工事は、数千万円から数億円になる最大のイベントであり、具体的な工事の流れや採用される工法などを知っておくことは理事にとって重要なことです。

とくに輪番制の、突然順番が回ってきた理事にとっては貴重なアドバイスとなることでしょう。

大規模修繕工事の進行に伴いチェックすべき項目を列挙したチェックシートも用意されており、実際の工事事例や、事例の読み方、活用の仕方なども記載されています。

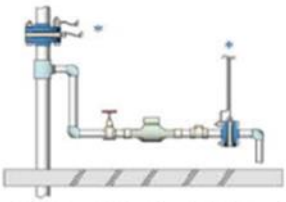
入手は☛　https://www.jhf.go.jp/files/400359617.pdf

給水管電気防食ｼｽﾃﾑ《ラスカット工法》で、みなさまの大切な給水管を守ります。

創業
明治 33 年
(1900 年)

タマガワ株式会社

資料のご請求・お問い合わせは



PS 内に設置することで
半永久的に錆の発生を
抑制します。

RUSCUT PROFESSIONAL
http://www.ruscut.com
mail@ruscut.com

〒141-0031 東京都品川区西五反田 7-22-17　TOC ビル
TEL：03-5437-0170　FAX：03-5437-8467

高齢化問題 WG　2021 年　まとめ

加藤　壽六（高齢化 WG 座長）

はじめに

マンション標準管理規約の第 1 条で「共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする」とあり、管理組合は共有部分の建物及び設備機器の管理を行うことはもちろん、良好な居住環境を確保してゆくことが求められています。

住民の高齢化と一人住まいの増加、無関心者によるマンション管理組合の運営は困難な状況になっています。

それに加え、高齢認知症者の増加等がますます管理運営をむずかしくしています。

ひとくちにマンションの高齢化問題といっても幅が広く、管理組合の業務遂行としての問題、居住者家族や個人的な問題があり、管理組合がどこまで介入できるか、また、介入しなければならない事例は？など、学ぶことが多くあります。

大型の団地の場合は、自治会組織が充実しており、家族や個人的な問題に対応することができますが、単棟型で戸数が少ないケースでは、ほとんどの場合対応は難しく、不幸な結果になる可能性もあります。また、経済的な理由による管理費等滞納の増加など問題は尽きません。

1. 成年後見制度と介護保険

成年後見制度は、知的障害、精神障害、認知症などの患者の、財産管理をするための制度で、本人が将来に備え健康なとき自分で選んだ人と契約する場合を「任意後見」といい、公正証書で任意後見契約をする。障害や認知症などでお金の管理ができない人が契約する場合を「法定後見」といい、報酬、費用は家庭裁判所が決める。契約は本人が死亡するまで続く。

介護保険は、加齢による心身の疾病など日常生活を営むために医療サービス、福祉サービスを受けられるよう相互扶助のための制度。保険料の支払いは 40 歳以上の全員。介護が必要な方（要支援者・要介護者）に一部を給付する制度で、収入に応じて自己負担率が変わる。

要支援 1～2、要介護 1～5 に分けられて、介護支援専門員（ケアマネジャー）がケアプラン作成し、それに基づいて訪問介護サービス・通所サービス・短期入所サービス等を受けられる。

2. 建替え円滑化法の改正と管理組合の取組み（省略）

3. 適正化法の改正と管理組合としての取組み（省略）

4. 家族信託について

家族信託制度は、財産管理・運用・処分ができる契約で、委任者（本人）・受託者（家族など）・受益者（相続者など）との契約により契約内容が世代をまたぐことも可能。家族で相談し内容を自由に設定できる。

- **成年後見制度は、本人の財産を守るための契約**
- **家族信託は、本人や家族の希望に合わせた財産管**

5. 死後事務委任契約

死後事務委任契約とは、死後の煩雑な事務手続きを生前のうちに専門家（司法書士、弁護士など）へお金と作業を委任しておくことができる制度。

- 死後事務委任契約は財産承継以外の死後事務全般について決めておくことができるので使い勝手は良い。
- **預託金は 100 万～150 万円**が一般的、但し委任する作業の内容により増減する。死後必要経費を差し引き残りはあらかじめ指定した口座又は相続者に返してもらう。
- 死後事務委任契約に取り組む**専門家が少ない**のが現状

●死後事務委任に書き込む内容例

通常は、特別に契約しなくとも以下のことは家族や親族が行うことが普通。しかし、一人住まいで家族や身内がいない場合は、死後事務委任契約が有効。

1. 親族・友人等への連絡（事前に名簿を作成しておく）
2. 役所への死亡届の提出、戸籍関係手続き、健康保険や年金の資格抹消申請など
3. 直葬、火葬、葬儀、納骨、埋葬、永代供養に関すること。

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

4. 生活用品・家財道具等の遺品の整理・処分
5. 医療費、入院費等の清算手続など
6. 老人ホーム等の施設利用料等の支払い及び入居一時金等の受領に関すること。
7. 公共料金、サービス等の名義変更・解約・清算手続
8. インターネット上のホームページ、ブログ、ＳＮＳ等への死亡の告知。または、閉鎖、解約や退会処理に関すること。
9. パソコンやスマフォの内部情報の消去
10. 管理組合・自治会・老人会・サークルなどへの届け出・・・本人死亡後、死後事務委任の内容を変更はできないので死後事務委任契約書を作成する段階で、なるべく多くの委任事項を盛り込んでおく事が良い。

●銀行信託　おひとりさま信託

「おひとりさま信託」は三井住友信託銀行の商品で、死後の諸手続きを銀行に行ってもらう契約（基本的には死後事務委任契約の変形版）。

2020 年(令和 2 年)、65 歳以上の男性の 15.5%、女性の 22.4%が一人暮らしで今後も増える見通し。

死後の葬儀や諸手続をどうするか、一人暮らしが増加しているマンションが多くなっている現在、管理組合も知識として持っておく必要がある。

●「おひとりさま信託」の内容

1. 死後の希望は、**エンディングノート**に記載する。何回でも書き換えができる。
2. **役所への行政手続き**、病院代などの支払い、公的年金などの届出事務など、さまざまな事務手続き（死後事務）、葬儀の執行、親族・友人に連絡、電話・電気・ガス・水道、宅配サービスなどの解約、部屋の片付けなど。
3. **ペット**の引き受け手、パソコンのデータ消去、プロバイダーなどの解約作業等。
4. 依頼者の携帯端末に、定期的にメッセージを送ることで**安否確認**がしてもらえる。費用は①契約時に最低で 300 万円預ける。所定の生命保険に加入した場合は 50 万円②手数料として、契約時に 33,000 円、死亡時に 110,000 円、一年ごとに 6,600 円を負担する。・70 歳で契約し 100 歳で死亡した場合 341,000 円となり、葬儀など必要経費を差し引き残った金額は、希望する先に振り込まれる。

6. 要介護認定の受け方

①　かかりつけ医か地域包括支援センターに相談
②　申請をする
③　役所の訪問調査
④　決定の通知が来る
⑤　ケアプランに沿って介護保険サービスが受けられる

●養護老人ホームには 3 の施設がある
①養護老人ホーム　②特別養護老人ホーム(特養)　③介護老人保健施設(老健)
公的機関のため入居一時金はない。介護保険を利用する

●養護老人ホーム、特別養護老人ホーム(特養)のメリット・デメリット
・入居した場合の費用
・介護老人保健施設(老健)について
・生活保護について

横浜市のマンションの居住状況と管理実態

①現状は、居住者の高齢化、空き家化の進行、役員のなり手不足など
②課題は、管理運営が停滞、修繕などが困難
③普及啓発の推進、管理の必要性、組合活動の知識が不足しているので浜管ネットなどと連携し推進してゆく
（※横浜市マンション管理適正化推進計画 素案から一部抜粋）

7. 滞納回収について

・滞納の原因は以下のような理由によるものが殆どです
・滞納であることをいつ時点で判断するか
・一般的に行われる督促の方法
・管理会社による督促
・法的手続きの準備～管理組合内での手続き
・法的手続への移行とその選択
・法的な措置としての支払督促、少額訴訟、通常訴訟、強制執行
・滞納は大変なことであることを日頃からＰＲしておきましょう

これらについて資料を基に学んだ。

自主管理の管理組合と管理会社に依存する管理組合では取組み方に違いがあること、いずれの場合も早めの対応、同情は滞納者の為にもならない。回収には毅然とした対応が必要である事などが意見として出された。以上

マンション大規模修繕工事
あなたの笑顔を作りたい!!

SINYO シンヨー株式会社
本社〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号
TEL:044－366－4771(代)FAX:044－366－7091
ISO 9001 認証取得
ISO 14001 認証取得

マンションの外断熱改修について

第一回　「どうして既存マンションの断熱性能アップが必要なのか？」

熊谷　皇（建装工業株式会社）

ごあいさつ

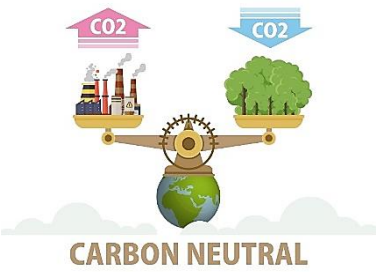
この度、このテーマで執筆させて頂ける機会を頂きまして感謝いたします。記事を通じて、皆様が「外断熱改修」に対して少しでも興味を持つ機会になればと願いつつ執筆させて頂きます。

さてはじめに、私が所属する建装工業株式会社について簡単に紹介をさせて頂きます。当社は、マンション等の建築物や土木構造物のリニューアル工事を専門とする企業です。リニューアルには、新築当初の性能や機能に戻す「修繕」と新築当初よりも高める「改修」に分類されますが、当社では「省エネ性」「快適性」「耐久性」といった、人や建物にとって重要な基本性能を高める手段である「マンションの外断熱改修」にも力を入れています。しかし、「マンションの外断熱改修」は費用の負担、住民の合意形成など様々な障害もあることから、あまり浸透していないのが実態です。せめて本記事を通じて、少しでも皆様に外断熱改修の良さや必要性についてお伝えできればと思います。

本テーマ「マンションの外断熱改修について」は、全部で４回に分けて連載をさせて頂く予定です。最後までお付き合いの程、よろしくお願いします。

はじめに

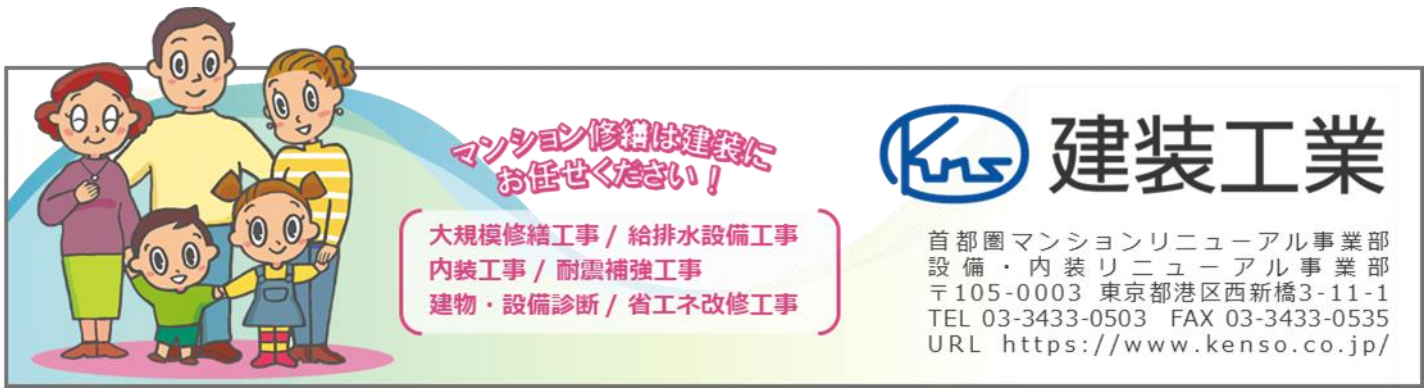
さて昨今は「カーボンニュートラル」「ＳＤＧｓ」「ＥＳＧ」等の横文字が飛び交い、地球環境保全が極めて重要な喫緊の課題であることが注目されるようになりました。建築関連分野におけるCO_2排出量は、日本の総排出量の約３分の１を占めており環境への影響が大きいことから、国や企業では様々な取り組みを行っています。特に新築住宅においては、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）を代表として、急速に省エネ化・高断熱化が進んでいます。勿論、既存マンションにおいても例外ではなく、国や自治体が様々な施策を講じています。



第一回目となる今回は、「どうして既存マンションの断熱性能アップが必要なのか？」というテーマで、大きく３つの背景から断熱性能が必要な理由を紹介させて頂きます。

背景１　カーボンニュートラル

カーボンニュートラルとは、「温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること」を意味します。特に注目されるようになったのは、ＩＰＣＣ（気候変動に関する政府間パネル）が2014年に公表した第５次報告書の中で、「気候変動は取り返しのつかない危険な影響を及ぼすおそれがある一方で、その影響を抑える選択肢も存在」といった報告内容を公表したことがきっかけです。この報告書を受けて、2015 年にパリ協定が締結され、日本では 2020 年「カーボンニュートラル宣言」が行われ、既に様々な規制や支援策が進められており、今後も加速するものと予測されます。かつては家計への経済的な貢献（エコノミー）等個の効用として訴求された住宅の省エネ化は、グローバルな地球環境（エコロジー）の対策としても必要とされるようになりました。つまり、住宅の省エネ化はグローバルな社会的課題の対策として求められています。建物の断熱性能アップは省エネ化のために大変重要な要素になります。



背景２　住宅の省エネ基準水準の変化

一般的に築年数が多いほど省エネ性能が低く、築年数が浅いほど省エネ性能が高いというのは、住宅の省エネ基準が徐々に強化されてきたことが主要因です。

それでは住宅の省エネ基準はどのように変わってきたのでしょうか。住宅の省エネ基準（正式名称：エネルギーの使用の合理化に関する法律）は、1973 年頃に起こったオイルショックをきっかけに 1980 年に制定されました。そこから 1992 年、1998 年と少しずつ強化され、2013 年には現在の省エネ基準のベースができました（水準は図１参照）。国は 2025 年 4 月から省エネ基準の適合義務化を行うと表明しており、そこから建築される新築住宅は 100%この水準以上の性能を有することになります。一方、その基準に満たない建物は性能的な陳腐化を生じることになります。既存の住宅も時代とともに高まる要求水準に適合させていかなければ、社会的な資産価値を維持することは難しくなるかもしれません。したがって、資産価値を維持する観点からも、既存マンションの断熱性能アップは重要といえるのではないでしょうか。

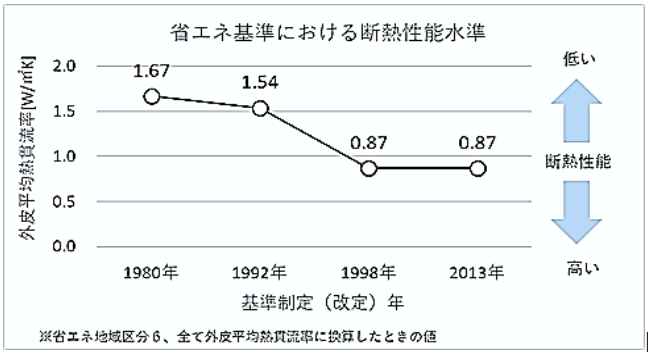


図　1　省エネ基準における断熱性能水準の推移

背景３ 意識の変化（マンションも終の棲家へ）

以前はとりあえずマンションに住み、いつか貯金が溜まったら土地付き一戸建てに住み替えるといった考えでマンションに住まう方が多かったのですが、最近ではマンションを終の棲家と考える方が一般的になってきました（データは図２参照）。中には一戸建ての家を売却して、マンションに住み替える方もいるなど、「住戸内に階段がない」「規模が大きすぎない」「セキュリティー的に優位」「利便性が高い」など、マンションならではのメリットを評価する人が増えてきたのだと思います。

人生 100 年時代といわれるようになってきました。まだまだ長く住まう棲家なのだから、少しでも快適な住環境で過ごせる住宅にしたいものです。そのような観点からも、建物の保温性を高めて少ないエネルギーで快適な住環境を実現できるマンションに改修していくことは重要だと思います。

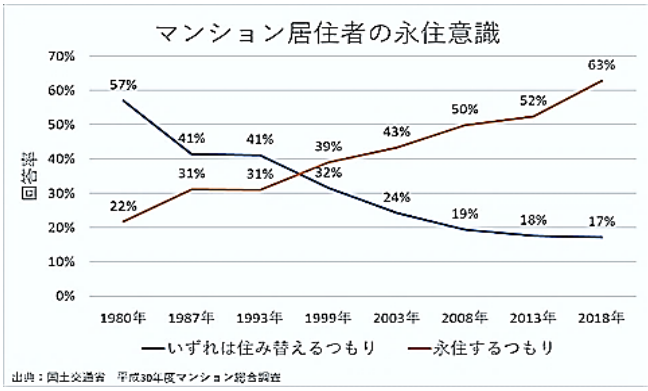


図 2　マンションの永住意識の変化

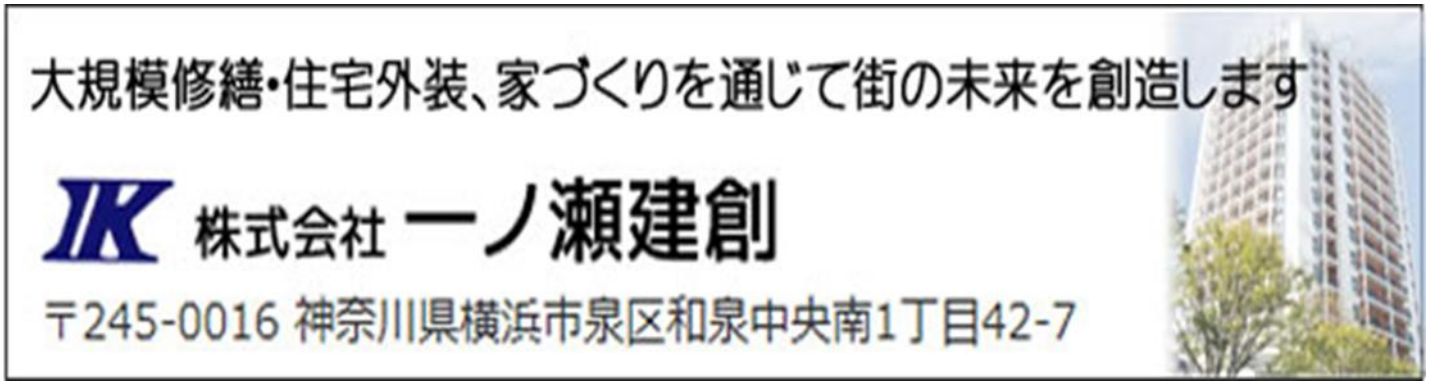
まとめ

今回は３つの背景からマンションの断熱改修が必要な理由についてご紹介させて頂きました。そのとりまとめを下記に示します。

既存マンションの断熱性能アップが必要な理由
背景１　カーボンニュートラル
→　**グローバル社会のニーズに適応する為**
背景２　住宅の省エネ基準水準の変化
→　**資産価値を維持する為**
背景３　意識の変化（マンションも終の棲家へ）
→　**人生100年時代に備えて、快適に住み続ける為**

他にも様々な考え方があると思いますが、いずれにしても住宅の省エネ化・断熱性能アップは時代の流れであり、昨今はその流れが加速してきたのではないでしょうか。

最後までお読みくださいまして誠にありがとうございました。次回はマンションにおける外断熱改修の効用についてご紹介させて頂く予定です。



標準管理規約改正 2021 年 6 月 26 日主な改正点（解説）

（1）IT を活用した総会・理事会

WEB 会議システム等を以下のように定義しています。

電気通信回線を介して、即時性および双方向性を備えた映像および音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。（標準規約 2 条 11 号）

※各管理組合の管理規約を、標準管理規約に準じて変更しなくても、IT を活用した総会・理事会の開催は可能である、との見解が示されている。

（2）IT を活用した会議の手続き

①開催通知への記載事項について

・「開催場所」ではなく「開催方法」を通知します。

・出席を予定する組合員には、ID およびパスワードを送付します。

②定足数の算出について

・議決権を有する組合員が WEB 会議システム等で出席の場合、「出席組合員」として算出。理事会の場合も同様。

③議決権の行使

WEB 会議システムを使って総会に出席している組合員が議決権を行使する場合、実際に会場で総会に出席している組合員の議決権行使と同一と評価。規約の定めや総会決議は不要。

（3）総会・理事会における理事長の報告の取扱

理事長は、総会において、毎年 1 回、その事務に関する報告をしなければならない。WEB 会議システム等を使用する場合も可能。

質疑への応答については、即答が出来かねる質疑などは、後日、文書で回答。

標準管理規約では「理事長は、〇ヶ月に 1 回以上、職務の執行状況について理事会に報告しなければならない」としているが、この報告も同様に行うことができる。

（4）災害時の通常総会の開催の延期

災害等によって予定通り通常総会が開催できない場合には、必ずしも「新会計年度開始以後 2 か月以内」に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りる（規約 42 条関係コメント第 3 項関係）。

（5）総会議決事項の追加

・管理計画の認定の申請（認定、更新、変更）と、要除却認定の申請が追加。

・建替え等に係る計画や設計等の経費のための修繕積立金の取崩し（規約 28 条 2 項、3 項）も総会決議事項。

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。

DAIWA CORPORATION 60 1960 ANNIVERSARY

DAIWA 株式会社 大和

本 社　〒231-0017　横浜市中区港町 6-28

www.daiwa-co.com
0120-040011

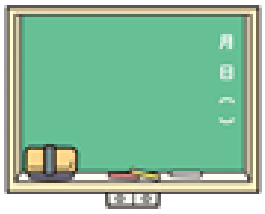
（6）総会の招集通知の通知事項

会議の目的がマンションの敷地売却決議である場合の、通知事項
規約 43 条 6 項に定める総会招集通知で通知しなければならない事項

特定要除却認定事項	通知事項
耐震性が不足するマンション（*改正円滑化法第 102 条第 2 項第 1 号に該当）	①建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 2 条第 2 項に規定する耐震改修またはマンションの建替えをしない理由 ②①の耐震改修に要する費用の概算額
火災に対する安全性に係る法令の基準に適合しないマンション（*改正円滑化法第 102 条第 2 項第 2 号に該当）	①火災に対する安全性の向上を目的とした改修またはマンション建替えをしない理由 ②①の改修に要する費用の概算額
外壁の剥落等により危害が生じるおそれのあるマンション	①外壁等の剥落および落下の防止を目的とした改修またはマンションの建替えをしない理由 ②①の改修に要する費用の概算額

＊円滑化法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律

Q＆A　＜白紙委任状と議決権行使書＞



Q：　提出された白紙委任状は、一体だれが議決権を行使することになるのですか？どのようにとりあつかったらいいのですか。

A：白紙委任状とは、委任状に代理人の記載のないものをいいます。
区分所有法は「議決権は、書面で、または代理人によって行使できる」（39 条 2 項）と定めています。特定の個人が委任を受けた場合は、もちろんその個人が議決権を行使することができます。ただ、白紙委任状の多くの場合は、議案の提案者である理事長宛になっていると思います。トラブルを避けるためには、議案書に同封された委任状に「代理人の氏名の記載のない場合は、理事長一任とみなします。」と注意書きを添えておくといいでしょう。
　または、「代理人のいない場合は、議決権行使書で賛否の意思表示をしてください。」と添えておきます。
　議決権行使書に賛否の記載がない場合は、意思表明がないのですから棄権票とみなします。このような場合は、記入するのを忘れたのか、総会の前に一応、本人に確認しておくのが望ましいでしょう。

（※浜管ネット 25 周年記念誌「管理組合のための Q&A」から）

管理計画認定制度　と　管理組合webサイト

管理計画認定制度の目的は？ → マンションの老朽化を防止するための維持管理や適正化
老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化

いままで適切な維持管理を行っていても、認定を受ける条件を全部満たすことは困難です。
国交省の管理計画認定の基準に近づけるためにも管理組合webサイトを上手に活用しましょう！

1.管理組合の運営

①管理者等が定められていること
②監事が選任されていること
③集会が年1回以上開催されていること

当然の内容ですが、**総会・理事会資料（会議等）**に総会の議事録を毎回掲載しておけば、問題ありません。コロナ禍で総会を開催していなかった場合も、今後は規約を改正して電磁的方法で開催するか役員中心（区分所有者にはできるだけ議決権行使書を提出してもらい）に数人での開催を検討したはどうでしょうか？

2.管理規約

①管理規約が作成されていること
②災害等の緊急時や管理上必要なときの**専有部への立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等**について定められていること
③管理組合の**財務・管理に関する情報**の書面の交付（または**電磁的方法による提供**）について定められていること

改正があるたびに**規約集（規約・細則関連）**に掲載しましょう。緊急時の専有部への立ち入りが管理規約に記載されているか見直しを行いましょう。修繕履歴の管理はすべてカテゴリ内の**修繕履歴等（長期修繕計画関連）**にアップします。
財務・管理に関しては**管理資料（重要事項説明書）に掲載します。**
管理組合webサイトにより電磁的方法による提供が行えます

3.管理組合の経理

①管理費及び修繕積立金等について明確に**区分して経理**が行われていること
②修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと
③直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３か月以上の**滞納額が全体の１割以内**であること

議案書上の収支報告書は**総会・理事会資料（会議等）**からで確します。
管理会社に会計処理を依頼している場合は毎月の収支報告書**管理資料（重要事項説明書）**らも確認できます。
滞納額が現在どれくらいあるかすぐに確認できます。

4.長期修繕計画の作成及び見直し等

①長期修繕計画が**『長期修繕計画標準様式』に準拠し作成**され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された**修繕積立金額について集会にて決議されている**こと
②長期修繕計画の作成又は**見直しが7年以内**に行われていること
③長期修繕計画の実効性を確保するため、**計画期間が30年以上**でかつ、残存期間内に大規模修繕工事が**2回以上含まれる**ように設定されていること
④長期修繕計画において将来の**一時的な修繕積立金徴収を予定していない**こと
⑤長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された**修繕積立金の平均額が著しく低額でない**こと
⑥長期修繕計画の計画期間の**最終年度において借入金の残高のない**長期修繕計画となっていること

マンションの老朽化等を防止するための維持管理や適正化
修繕履歴等（長期修繕計画関連）に資料の掲載がほとんどなければ**緊急事態**です。
長期修繕計画にお金をかけるのはもったいない！では、管理不全のマンションに格下げの危険性があります。
高経年マンションでは、この内容をクリアすることは非常に困難です。
新築マンションにおいても、将来修繕積立金の一時的な徴収を行う、修繕積立金の平均額が著しく低額な場合が多いので注意すべき点です。

5.その他

①**組合員名簿・居住者名簿を備えている**とともに**1年に1回以上は内容の確認**を行っていること　＊注1
②都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

組合員名簿・居住者名簿管理は**管理資料（重要事項説明書）として最低限のルール**を決めて**取り扱いに注意し**（役員のみ閲覧可能など）適時更新しましょう。
横浜市のマンション管理定期性指針についても浜管ネットは情報発信します。
＊注1　地方公共団体が独自基準を設けている場合あり

管理組合webサイトは下記の機能追加を行います
・各管理組合にアクセスキーを２つ（区分所有者用、役員用）持てます。資料を掲載する際に、役員のみ閲覧可能か区分所有者全員が閲覧可能かフラグを立てられます。
・カテゴリに中分類を最大５つ追加できます。
中分類のカテゴリ名は自由に設定できます。

使い安く皆様の要望を適宜検討しています。
使い方などサポートは常時を行っています。
お気軽にご相談を！！！

浜管ネット　理事　星野克江

～　事務局からお知らせ　～

【大規模修繕工事　動画完成】

専門業部会作成の大規模修繕工事についての動画を会員サイトに掲載しています。
会員には無料でDVDを提供します。ご希望の場合は事務局へご連絡ください。

【浜管ネット　総会開催予定】

浜管ネットの定期総会は、２０２２年５月２８日（土曜日）、ハウスクエア４階　セミナーA会議室で、１３時３０分から開催を予定しています。
新型コロナ・ウイルス感染の終息の見通しがまだ立たない現時点では、総会を開くことを前提に準備をしていますが、会員管理組合にはできるだけ会場へ出向かないで済むように、議決権行使書または委任状の提出による参加となるように検討中です。
今回は定款の変更を行っていますので、**必ずご提出**のほどお願いします。

【定期相談(無料)のご案内】

お申込みはこちらからもできます。
・現在、対面による相談を行っています。
※来館時はマスクの着用、手指の消毒、体温測定、名簿の記載などご協力お願いします。
・通常時の定期相談（無料）は下記のとおりです。
・土曜日13時～16時まで（ソフト系・ハード系）
・相談時間は1時間。事前申込制です。
・相談に必要な資料等を事前に提出していただくことがあります。ご協力お願いします。
なお、会員の場合、平日の電話やメール又はオンラインによる相談も可能です。ただし、相談内容によっては無料の定期相談としてはお受けできない場合があります。
詳細は事務局へお問い合わせください。

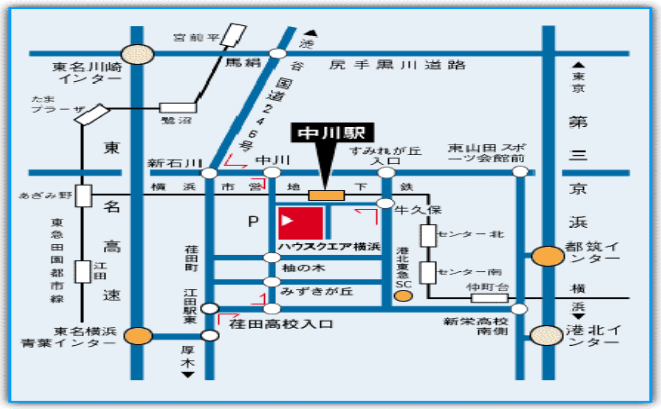
【困ったときの、マンション・アドバイザー派遣制度】（1回目、無料）の積極的ご利用を！

※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12,571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、事務局へお問合せください。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ょう。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　交流部会では、役員経験者の理事を派遣して、管理組合および組合員同士の交流を図る活動を行っています。
ご希望の会員管理組合はお気軽にお問合せください。

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
〒224-0001
横浜市都筑区中川1-4-1ハウスクエア横浜　３階
☎ 045-911-6541　Mail　office@hamakan-net.com
Fax 045-910-0210　URL　https://hamakan-net.com
事務局:　月・火・木・金・土　週５日間運営
時間:　午前10時から午後16時（水・日・祝・年末年始はお休み）