

2021年度第2回セミナー(2021年10月 9日開催)

テーマ「解りやすい設計監理方式」

講師： 神奈川建物リサーチ・センター 代表取締役 嘉山 亨 氏

参加者：15名

10月9日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、マンション管理セミナーを行った。テーマは「解りやすい設計監理方式～“じょうほう”の海での舵取り～」で、(株)神奈川建物リサーチ・センターの嘉山亨氏が講師を務めた。

大規模修繕工事は近年、設計・監理方式の採用が多くなっている。設計コンサルタントが第三者の立場から、管理組合が合意形成をしていく上で技術的なアドバイス等を行う方法である。



神奈川建物リサーチ・センター 代表取締役 嘉山、亨 氏

ただ、技術支援を行うコンサルタント事務所は、マンション修繕設計に特化した企業または個人、新築系、耐震（構造）系、マンション管理士系など多岐にわたり、選択が難しくなっている。

コンサルタント事務所選びのポイントはどこにあるのか。嘉山氏は十分な実績と母体がしっかりしている点を前提に、さらに身近な存在か、改修分野の歴史を歩んできているか、事務所規模や将来性などを上げ、ネガティブ情報に振り回されずに実際に事務所を見て判断する必要性を説いた。日々、コンサルティングの種類と市場は拡大している。例えば実際に事務所を訪問するなど手間と時間をかけて情報を見極め、信頼関係が築ける事務所を探すことが大切である

2021年7月～2021年8月

研修交流会報告

■2021年度第2回研修交流会(2021年 7月24日開催)

テーマ:「上手な修繕見積りりの取り方」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

参加者: 15名

「上手な見積りりの取り方」をテーマに前編と後編に分けて研修を行う。前編では見積金額はどのようにして算出されるのか、その仕組みを学ぶ。

現在の日本に建設業界の組織体制は、元請けの下に本体工事の下請会社A、仮設業者、足場業者、産廃業者等が入り、その下請会社Aの下に外壁洗浄業者、下地・タイル業者、塗装業者、防水業者が入る仕組みだ。また元請けの下にはさらに付帯工事として金物業者、外構業者、設備業者、電気業者が入る。業者が重層化すればするほど、修繕コストが上がるというのが基本的な構造である。

こうした業界の成り立ちは一般の管理組合ではわかりにくい部分があるため、管理組合が建前上見積りりをとっても、見積り内容や業者比較が容易に理解できるものではない。

分かりやすく公平にするためにも、相見積りりは必ず同じ内訳書で見積り参加業者に依頼するなど、専門家に依頼して作成することが望ましいといえる。



湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

■ 2021年度第3回研修交流会(2021年8月28日開催)

テーマ:「大規模修繕工事見積りりの見方」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

参加者: 12名

後編は、あるマンション(40戸程度)の大規模修繕工事の見積り内訳書をテキストに、共通仮設工事には何があるのか? 下地補修は? シーリングは? 外壁等塗装は? など、各項目をさらに細分化し、その作業項目を説明。その上で費用の単価、数量を入れて算出した見積り金額を明示した。

例えば、足場の設置・解体、外壁洗浄作業の際に置くガードマンの相場は1人工1.8～2.2万円。足場を壁つなぎ部分の補修費(合番費)も作業員の人工数で決まる。工事で発生する産業廃棄物の処理費は4tコンテナで1台10万円程度。また落下防止策など管理組合から「不要ではないか」といわれる項目もあるが、法律で設置が定められており、「単に金額の比較だけでなく、内訳項目を管理組合側が理解することも大切」と北村氏。

さらに下請け会社を含めた労務費に対する社会保険料等について、法定福利費として見積り内訳に項目をあげている会社もあるが、単価内に法定福利費を含んで計算し項目計上していない会社もあるので、見積り比較時の注意ポイントになるという指摘もあった。

管理組合側が細かい内容をすべて知る必要はないが、どこに何をしてどのくらい費用がかかるのか、納得のいく工事をするためにもある程度把握しておく必要があるといえそうだ。

マンション管理		
企業名	所在地	P R
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鶴沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和美業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail: dk-jtkksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: http://www.daikyo-astage.co.jp	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追求しています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約21,000戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
株式会社 ウィッツコミュニティ	相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX: 042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net E-mail: info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点をおき活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をとおした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	P R
株式会社セゾン保険サービス	東京都豊島区東池袋 4-21-1 アウルタワー4階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: http://www.saison-hoken.co.jp	保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて20社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!!
改 修 一 般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市南区高砂町2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX: 045-225-8201 E-mail: takamori.s@daiwa-co.com URL: http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。"住み慣れた環境に、時を取りもどす"をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。ISO14001/ISO9001 認証取得

改修一般		
企業名	所在地	P R
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業 89 年を迎え、大規模修繕工事を中心に全国で売り上げ 130 億を超える企業に成長してまいりました。 居住者に笑顔をいただけるような仕事を提供し続けております。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町 361-3 (本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	創業は、嘉永七年（1854 年）。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代 160 年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。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。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森 5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年 20 周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切にし、お客様の笑顔がみられるよう より一層精進致します。電気器具の LED 化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行 3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: office@rise-shonan.com URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事（100万円以下）などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目 12 番 1 号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原 1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。
株式会社 LIXIL リニューアル マンション西関東支店	神奈川件横浜市都筑区中川中央 2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: hiroya.isida@lixil.com URL: www.lixil-renewal.co.jp	LIXIL リニューアルは (株) LIXIL の関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり 46 年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。
株式会社アイ・エス	東京都中央区日本橋大伝馬町 17-4 綱川ビル 3 階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/	マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立 27 年を迎え、これまでに約 52,000 件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をともに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

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

Q&A コーナー

Q:新型コロナウイルスに関する注意喚起が続いている中で、通常総会を開催する場合の留意事項は何ですか。

A:組合員に対し、総会会場に来場することなく、議決権行使書又は委任状(理事長等を指定する)により、議決権を行使してもらうことを、通知又は個別連絡により勧める方法が考えられます

マンション管理関連ニュース

新型コロナウイルス感染症予防対策を理由に専有部リフォームの申請を受理しない方針を設けた管理組合に対し、リフォームを申請した法人区分所有者が工事实施の承諾を求めた仮処分事件で大阪地裁は8月16日、管理組合の異議申し立てを認めず、7月14日付の仮処分決定を認可する決定をした。能宗美和裁判官は「理事会決議による工事申請の不受理方針は無効」などとする一方、管理組合が取ったコロナ対策は「実効性の高い感染対策であるとは認められない」と言及している。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

2021年 7月～ 9月

1. 無料相談会

2021年 7月 24日(土): 1件
 2021年 8月 28日(土): 1件
 2021年 9月 25日(土): 1件

2. 大庭地区無料相談会

2021年 7月23日: 1件
 2021年 8月 9日: 1件
 2021年 9月20日: 0件

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173回無料相談会

2021年11月27日(土)13:00~15:00

●第174回無料相談会

2021年12月18日(土) 13:00~15:00

●第175回無料相談会

2022年 1月22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

新型コロナウイルスに関する注意喚起が続いている中で、通常総会を開催する場合は留意が必要です。

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

湘管ネット通信29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。

2022年 3月5日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：NPO 法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 1000円

2021年度第3回マンション管理セミナー

テーマ 「管理組合運営に関わる裁判例」

講師：東京総合法律事務所 弁護士・マンション管理士 土屋 賢司 氏

新企画！研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日（12月は第3土曜日） 15:00~17:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A 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

●2021年11月27日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション管理士を活用しよう!!」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 鈴木 基之 氏

●2021年12月18日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「区分所有者が行う工事の承認と管理の仕方」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 藤木 賢和 氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。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、理事会等へ出席し、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 2021年 29号

発行月：2021年10月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理組合ネットワーク

発行者：藤木 賢和

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/