

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

NPO法人
埼玉管ネット
Communication Network

発行所・編集 / 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階 編集責任者 土屋公司

2024年8月 発行

143号



事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出しています

埼玉県マンション居住支援ネットワーク(会員)理事団体

改正マンション管理適正化法 「管理計画認定制度」発足から2年

埼玉県内「認定マンション」は59管理組合

2024年4月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」が改定されました。「管理計画認定マンション閲覧サイト」における公開項目が拡充され、本年7月10日迄に埼玉県内で認定されたマンションは59あります。当該マンションを認定順に掲載いたします。

- 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
- 西武小手指ハイツS
アドバンス新所沢
グレースシアタワーズ所沢
レジエンドくすのき台
ジェイパレス小手指
コスモ新所沢公園通り
ソフィア所沢
朝日パリオ浦和辻
パークホームズ浦和常盤
パークサイドアベニュー
大宮中央パーク・ホームズ
インプレスト所沢
パークホームズ浦和常盤
コンフォートプレミア
浦和パーク・ホームズ
レジデンスコート
浦和常盤パーク・ホームズ
戸田パーク・ホームズ
コスモ川口ロイヤルフォルム
ライオンズプラザ西所沢
ザ・ライオンズ大宮ウエ
リスレジデンス
ヴィルヌーブ小手指
コスモ蔵南

- 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21
- 大宮パーク・ホームズ
ティコート
川越パーク・ホームズ
所沢緑町ガーデンハウス
コスモ川越リヴェルヌ
Eterna(ブリリア)草加
モア・ステーション南浦和ヴィ
ラール
プラウド所沢寿町
コスモガーデンズふじみ野
パークホームズ浦和ミッ
ドレジデンス
オハナふじみ野上野台ブ
ロッサム
セラード川越
パテラスクエア上福岡
コスモ戸田公園アネックス
コスモ東大宮コートベル
上福岡グロリアハイツ
パークホームズ浦和常盤
十丁目
コスモ大宮大成
パークホームズ南浦和
ステーションコンフォート
武蔵浦和パーク・ホームズ
ウエストコート
アーベインふじみ野NE
XT21
ベルハイツ第2蔵
ヴィルセゾン小手指
クレド新所沢
浦和西パーク・ホームズ
プラウドさいたま新都心
プラウド宮原ガーデンア
ストークマンション南浦和
ソライエ谷塚
草加パーク・ホームズ
イニシア所沢

- 59 58 57 56 55 54 53 52 51
- イニシア大宮宮原サザン
フォート
小手指ハイツR棟
ヴィルヌーブ鶴瀬
ユニブル東浦和ファイ
ンプレイス
チサンマンション川越
コスモ若葉ナチュール
ソライエシティザ・パー
クザ・ガーデン
ソライエ草加松原
プレミスト大宮Termin
al Marks
令和6年7月19日現在
(公益財団法人マンション管
理センター「管理計画認定マン
ション閲覧サイト」より)
○各自自治体行政の認定件数は
次の通りです。
- さいたま市 22件
所沢 16件
ふじみ野 5件
川越 4件
草加 4件
蔵 3件
戸田 2件
川口 1件
鶴ヶ島 1件
三芳町 1件
- 行政の「認定」を受ける
ためには「事前確認申請」
が必要です。
当会は、管理組合支援団体
法人として、「事前確認申
請」の手続きも受け付けて
います。

長期修繕計画について

大規模修繕工事が終わった後、この時点で次の大規模修繕を見据えた段階取りを考え、長期修繕計画を見直しをおさましよう。

○ 基本事項

- 1 大規模修繕で実施した工事内容と工事実績直後の修繕積立金総額の確認
- 2 現行の長期修繕計画の妥当性や見直しの必要性を検討

長期修繕計画と修繕計画の見直し

大規模修繕直後は、マンションが蘇った様に思われますが、建物の資産価値を維持保全をするためには、経年サイクルによるメンテナンスが必要です。

その機能を果たすために、改修工事が必要になります。大規模修繕直後は、建物

の総合的な把握が出来る状況であるため、これまでの工事内容把握と、先送りした工事があれば、その対応に向け、工期計画と予算確保に向け整理しておけば工事予定の目安となるでしょう。

長期修繕計画作成ガイドライン

これまでの国土交通省ガイドラインに「大規模修繕（周期12年程度）」と記載があり、この記載を根拠として、多くの分譲マンションの長期修繕計画が「12年ごとに行うもの」として設定されてきました。

しかし、令和3年9月国土交通省が作成する「長期修繕計画ガイドライン」の改定があり、「2回の大規模修繕工事を含む30年以上」との見直しがありました。

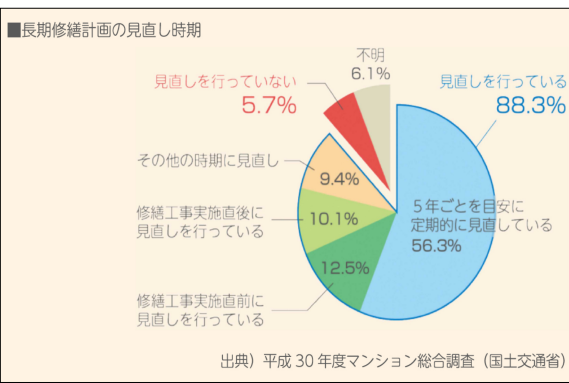
これにより、修繕周期を12年↓18年に変える管理会社も出て来ています。修繕周期を延ばす一番のメリットは、トータル工事回数を減らせること

です。

そろそろ大規模修繕工事の時期が来ました。と提案された場合、本当に実施しなければならぬ状況下にあるのか、検討することが必要です。

○ 予算の収支計画

予算準拠主義による、組合会計は、期首に組まれた「修繕積立金予算額」が将来の建物の改修等に重要な資金となります。長期修繕計画は5年ごとに見直しとなっています。物価や人件費の値上がりをも考慮し、将来ビジョンをしっかりと構築して行くことが大切です。



協和産業株式会社
 マンションの資産価値を高めるため…
 エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ
 対震、防犯化へのリニューアルは、
 30年実績の専門業者におまかせください
 本社 〒336-0032 さいたま市南区四谷2-5-11
<http://www.kyowazangyo.co.jp/>
 TEL 0120-344-356

マンションの未来をみなさまと創造する企業
 私たちは、確かな管理サービスで、
 マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります

(マンション管理のお問い合わせ)
大和ライフネクスト株式会社 北関東支社
 埼玉県さいたま市大宮区宮町 2-81 いちご大宮ビル 5F 〒330-0802
 TEL:048-648-1871
 マンション管理業者登録番号: 国土交通大臣(5)第060755号

詳しくはこちら

LIXILの1dayリフォームは、お手頃な暮らしアップ提案です。

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！
LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意
 テクニカルサポート **e-DESK**

マンション管理組合様、マンション管理会社様、マンション修繕業者様からの技術的なご質問、価格等のお問い合わせにお応えします。

電話 **03-6748-3987**
 受付時間 月～金 9:00～17:00
 (祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)

Web **LIXIL e-DESK**
 で検索ください。

区分所有法の見直しで
創設予定の新制度
管理不全は正対策

高経年化マンションが急増する中、専有部分所有者不明等による合意形成の困難もあり、「区分建物」の再生の円滑化を図る事が難しい問題となっています。現行区分所有法62条1項は、区分所有者数及び議決権総数の各5分の4以上の賛成可決としていますが、国土交通省の令和5年マンション総合調査によれば、1984年以前の竣工物件では、70歳以上の居住者が55・9%を占めた。現在居住するマンションへの永住意識では、年齢に関係なく永住希望が60・4%となつています。

区分所有法制の見直し

令和6年2月
法務省民事局

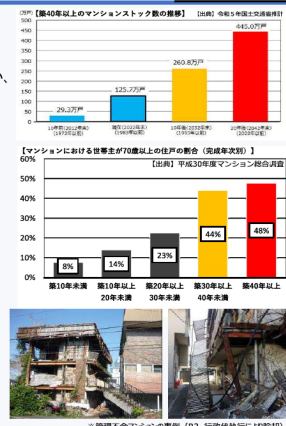
課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）が急増**していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
→ **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
→ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

→ **区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**



をどうするかで、頓挫してしまうケースが多いのが現状です。国が、建替えのメリットを提示し、建替え費用の補助金、引

越し先費用、家賃補助も、手当をしてあげなければ、廃墟予備軍マンションは減少傾向には向かうことはないでしょう。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

あなたのマンションは大丈夫？
築20年を過ぎた建物は老朽化により放置すると漏水など大変な損害を被ることがあります。

築33年経過した給水管の内部

ダイショウテックの設備リニューアルにより建物も暮らしも生き生きと！

マンション給排水設備リニューアル専門会社
株式会社 大勝テック
〒123-0841 足立区西新井 2-1-18 ☎03-3856-2870
<http://:daisho-tec.com>

マンション・ビル外壁リニューアルの専門工事店
補修工事から大規模修繕工事まで
確かな技術と経験を基に、企画から工事まで一貫施工

ご相談お問い合わせ
株式会社 共栄レジン
本社：埼玉県北葛飾郡松伏町松伏 2284-2
春日部営業所：春日部市大畑 34-1

ロープアクセスでなければ実現できない事がある。

LINE QR HP QR

マンション管理規約
の見直し

国土交通省住宅局参事官
マンション・賃貸住宅担当付

1 居住者名簿の作成、更新

区分所有者の住所、連絡先に変更が生じた場合の届け出、また、設備点検時や漏水事故発生時等、専有部分への立ち入りの観点から、賃貸化された住居に居住する方を含む「居住者名簿」の作成、更新に関する規定を追加することとしました。

2 所在不明区分所有者の探索と費用負担

区分所有者が、住所、連絡先に変更が生じた場合、届け出を行わなかったため、所在などが不明となり、管理費、修繕積立金の請求が出来なくなったり、敷地、共用部分の管理に支障を及ぼし、または及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を当該区分所有者の所在などを

探索ができることも規定する。探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができるとしています。

3 修繕積立金の管理情報共有

修繕工事には多額の費用を要することから、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、修繕積立金を計画的に積み立てるとともに、積立状況等マンション管理状況を十分に把握しておくことが重要と考えられます。

管理組合総会において、長期修繕計画の積立予定額と現時点での修繕積立金の積立額の差を明示すること。

段階増額積立金の変更時期、変更予定額等を説明することを盛り込む事としていきます。

既存マンション購入予定者にとって、修繕積立金の変更時期や変更予定額等は、売買にあたっての重要な情報になることから、購入予定者への管理情報提供項目にも、変更予定時期や変更予定額

を盛り込む事としていきます。

4 EV用充電設備の設置推進

令和5年6月に閣議決定された「規制改革実施計画」において、EV用充電設備の設置に関し、充実化させることが定められました。これを受け、EV充電設備を設置する際には、使用上のルールや費用負担を予め定めておき、設置工事を行う際の決議要件について、コメントに盛り込む事としていきます。

5 宅配ボックスの設置

宅配便の再配達を削減するため宅配ボックスの設置を推進することが定められました。物流革新に向けた「置き配」に関する「使用細則」定めることも纏めました。

6 ITを活用した監査

管理組合の監事が業務の執行状況、財産の状況の監査を行う際、遠隔地から、WEBを活用した形で実施することを盛り込みました。

マンション管理はお任せください。



管理会社変更のご相談は
あなぶきハウジングサービス
多言語コールセンター(24時間365日)
0800-500-5505

東京本社 開発事業本部 / 〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F




高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍になり驚愕してしまっ。。。

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！



取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災
お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋
Tel 03-5413-4911 e-mail: kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

マンション・建物大規模改修



■東日本リニューアル事業部
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
《お問合せ》 ☎ (03) 3474-1941

■西日本リニューアル事業部
関西支店・福岡営業所
《お問合せ》 ☎ (06) 6382-8410

ヤマギシリフォーム工業株式会社
http://www.ymgs.co.jp

中核市・越谷市が区分所有マンション「集会室」45施設を分譲前に無償取得

埼玉県東武を経済、産業、文化、教育を率先牽引して行くと言う、中核市 越谷市が分譲マンション分野において、竣工時、専有部分である「集会室」を分譲前に業者より、無償取得し、管理費・修繕積立金を一切支払っていない区分建物が45カ所あることが、6月市議会でも取り上げられました。一般質問に立った議員（浅古高志氏・越谷刷新クラブ）は、「集会室」は建物内に組成されている「自治会」に

管理費・修繕積立金は竣工時より「規約」で未納

無償貸与されているが、中には、自治会も組成されていないマンションもある。建物は竣工から20年以上経過しており、少子高齢化社会の中で、二つの老いに直面している。建物内に組成されている「自治会」には役員の成り手がいない。解散したい。越谷市との「集会室」の「無償賃貸借契約を解消したい。」との意向のある自治会もある。専有部分の「集会室」の所有者「越谷市」は共用部分の管理費・修繕積立金は、竣工時から一銭も支払っていない。将来、区分建物が「取り壊し」「解体」等の問題が起こったら、越谷市としても、「所有者責任」があり、費用は負担せざるを得ないでしょう。今後は、総会等に積極的に出席して、「集会室」を住民とのコミュニケーションの場として活用して行

くべきである。管理費、修繕積立金は、「所有者責任」として、管理組合に納入する方針を採ったかどうか、と越谷市長への質問がありました。

表題部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	0301000074210
家屋番号	[REDACTED]		金目	
建物の名称	212号		金目	
①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
集会室	鉄筋コンクリート造1階建	2階部分 97.76	平成8年3月18日新築	
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権保存	平成9年2月13日 第4459号	原因 平成9年2月6日寄付 所有者 越谷市 順位1番の登記を移記	

集会室は不動産登記法による「所有権」登記済

○答弁 福田晃越谷市長 越谷市が所有する「マンション集会室」の問題ですが、昭和49年〜平成15年9月迄、「越谷市開発指導要綱」及び「越谷市街の整備に関する条例」に基づき「一団で50戸以上」の住宅を建築する場合には「住民のコミュニティ形成」を推進するために「集会室」は、越谷市へ寄付する様、求めて来た経緯がある。集会室は無償で「自治会」に貸出している。今後、マンション区分所有者へ「共用部分」としてお返ししたい。この問題は同議員より、2年前にも、質問があったが、各部署に横断的に取り組むよう指示しているが、なかなか難しい問題で、同建物の区分所有者の共有持分割合の変更の同意を得なければならず、

その手続きすら未だ解決策を見出せていない。との答弁であった。同議員は、再質問を行い、それでは、前に進まない。マンションの区分所有権を越谷市が保有していること。「集会室」の無償譲渡を受け、所有しておきながら、法的義務は果たさないまま返したい。本来の姿に戻したいという主張には無理がある。○行財政部長の答弁 「建物の区分所有等に関

(集会所及び集会室の設置)

条例第44条
開発者は、一団で50戸以上の住宅を建築する場合は、地域コミュニティの創造に寄与するため、規則で定める基準により集会所又は集会室を設置するものとする。
2 前項の規定により設置された集会所は、市に寄附することができる。

(集会所及び集会室の定義と設置基準)

規則第34条
条例第44条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 集会所は、1棟の独立した施設とし、集会室は、共同住宅内に設置する施設とすること。
- (2) 集会所及び集会室は、計画戸数1戸につき0.5平方メートルとして算出した面積に50平方メートルを加算した面積以上の延床面積を有し、利用者の利便性を考慮した配置及び構造とすること。
- (3) 集会所は、道路に接する場所に設置し、100平方メートル以上の敷地面積を有すること。

する法律」があり、次の様な条文がある。

第3条 「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成する。」

第6条 「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」

第19条 各共有者は、「その持分に応じて、共用部分の負担に任じる。」

この条文からすると、区分所有法により、管理費、修繕積立金を負担するべきと考えられる。

○浅古議員
「これに関し、どの様に考えるか？」

建物がこのまま、管理不全に陥った場合、越谷市の法的責任はどう取るのか？」

○行財政部長の答弁
越谷市は管理費、修繕積立金を区分所有者として負担しなければならぬが、「規約」により免責されている。「実態的な所有権は無いと考えら

覚 書

越谷市開発指導要綱に基づく集会室の寄附に関して、越谷市長島村慎市郎（以下「甲」という。）と開発者 XXXXXXXXXX（以下「乙」という。）とは下記の項目について覚書を取り交わす。

記

- 乙が甲に寄附をする建物（以下「当該建物」という。）の表示は、次のとおりとする。

名称	XXXXXXXXXX 集会室
所在地	越谷市 XXXXXXXXXX
床面積	100.80㎡
- 乙は、当該建物の寄附に関しては、甲の建物検査を受けた後に寄附するものとする。
 なお、当該建物に隠れた瑕疵がある場合は、開発者が責任をもって対処するものとする。
- 乙は、当該建物の鍵については、寄附とともに甲に引き渡すものとする。
- 甲は、当該建物を、乙から提出された集会室の貸付けに係る自治会指定の要望を考慮して、自治会に貸付けるものとする。
- 乙は、前項の自治会が組織され契約が締結されるまでの間、当該建物に係る光熱水費を負担するものとする。
- 乙は、宅地建物取引業法に定められた重要事項の説明書及び、当初設定の管理規約に甲の集会室部分に関する維持管理費用等の負担義務を免責することについて記載すること。
 また、乙は、管理組合が当初の管理規約を設定する場合は、この旨を指導すること。
- 甲は、当該建物に係る大規模な修繕に要する費用等に関しては、建物貸付契約を締結する自治会と協議のうえ、「越谷市集会施設整備事業補助金交付要綱」により、費用負担するものとする。
- 本覚書の各項目の解釈について疑義が生じたとき、又は本覚書に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

本覚書は2通作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

平成 8年 3月22日

甲 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
越谷市長 島村 慎市郎

乙 東京都品川区東大井2-24-15
代表取締役 XXXXXXXXXX

れる。「しかしながら、区分所有法により、「負担義務は市にあるとされる可能性も考えられる。」

○浅古議員
「許可権者の立場にありながら、法的義務を果たさないで、法律上の責任は回避出来ない。」

管理適正化法に創設された「管理計画認定制度」を管理組合の一員として、一緒に、認定申請手続きを採ったかどうか、越谷市有形固定資産として

「資産価値」を高める方法もあるのではないか、

○福田市長答弁
第一に「越谷市の考えは管理組合に返したい、それが出来なければ、色々な策を考えて先進的な取り組みを検討して行きたい。」との答弁であった。

この一般質問は、本年6月の越谷市議会議会において行われたものです。この議会の質問は越谷市のホームページに掲載されています。（越谷市議

会中継システム↓ライブ中継配信↓令和6年定例会↓6月11日（本会議（一般質問））浅古高志議員、↓1越谷市が所有するマンション集会室について

管理計画認定制度へ向け権利義務の整理が必要

区分所有法第1条、には、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所」とあります。

「越谷市の整備に関する条例第44条に「開発者は一団で50戸以上の住宅を建築する場合は、」とあります。

○建築基準法第86条では、
「一つの敷地に2以上のものが一団地を形成してする場合」とあります。

また、宅地建物取引業法施行規則6条の2第2号には、10区画以上の一団の宅地又は10戸以上の一団の建物」とあります。

「生活環境を足もとから支える。」

タキロンシーアイの床材は、居住空間の演出にとどまらない
安全性と耐久性、快適性を追求しています。

タキロンマテックス株式会社
https://www.t-matex.co.jp

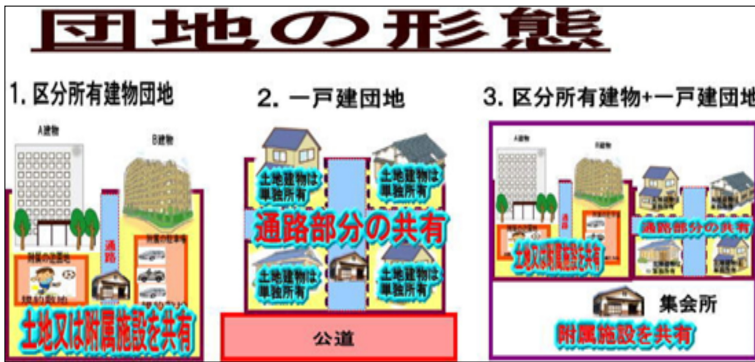
東京支店 〒108-6015 東京都港区港南2-15-1(品川インターシティA棟) TEL (03)5781-8150 FAX (03)5781-8130

不動産登記法第44条には、(建物表示に関する登記の登記事項)には、マンションは一棟の建物を主体として公示されています。区分所有法第22条第一項の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができないもの(以下「敷地権」という。)があるときは、その敷地権との分割処分は同法令により禁止されています。

越谷市所有の「集会室」は不動産登記法により「所有権保存」登記されています。明確に越谷市所有と言う事が出来ず。○下記の表1・2・3を指すものが一団となります。

建物共用部分を維持管理するのは、区分所有者全員です。越谷市は「集会室」の所有者である以上、共有部分の維持管理、保全の義務が発生します。管理組合は民法上の権利能力なき社団となっており、以下の条件を満たしたものが該当します。

(1) 共同の目的のため



に結集した人的結合体であること。

(2) 団体としての組織を備えていること。

(3) そこには多数決の原理が行われること。

(4) 構成員の変更にもかかわらず、団体そのものが存続する。

(5) その組織によって、代表の方法、組合の運営、財産の管理その他団体として主要な点が確定しているもの。

(昭和39年10月15日最高裁判例)とあります。

組合財産は、構成員全員が総的に帰属する事になります。

○越谷市は「集会室」の区分所有者であるので、管理組合の「構成員」となりません。組合に集会室を返せず、このまま区分所有している場合、建物が存続している限り、建物共用部分を維持管理する責任が法的に生じています。専有部分持分割合に応じて、共用部分の負担責任が発生します。

「集会室」が、所有権保存登記されている以上越谷市に共用部分の管理費、修繕積立金の支払い義務(区分所有法19条)が発生しています。

「規約」に「越谷市に負担なし」の条項がある場合、総会で特別決議により、当該条項の削除を可決すれば、越谷市も当然区分所有者として管理費等の支払い義務が生じる事になります。

予算準拠主義の管理組合に取り、月々の増収が見込め、将来的な「計画

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍になり驚愕してしまつた。。。

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！

取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災

お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋

Tel 03-5413-4911 e-mail : kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

修繕」に向け、ストック資産に効率的な効果が期待できるでしょう。

同議員は、資産価値としての評価を高めるため、マンション管理適正化法による、「管理計画認定制度」に取り組めるか検討する様提案しています。

越谷市が、管理組合の一員として、集会室の維持管理に積極的に関与する先進的な取り組みへの期待が寄せられることでしょう。

アレスダイナミックシリーズ

水性反応硬化形ハルスハイリッチシリコン樹脂塗料
アレスダイナミックTOP
超耐候性超低汚染ハルスハイリッチ無機有機ハイブリッド塗料
アレスダイナミックMUKI

資料のご請求、お問い合わせは
関西ペイント販売株式会社 建築塗料本部
〒144-0045 東京都大田区南六郷3-12-1
TEL (03) 5711-8901 FAX (03) 5711-8931
関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp>

我が街紹介 朝霞市

朝霞市（あさかし）は、埼玉県の南西部に位置する市であり、人口14万5千人です。

マンションストック戸数は約一万6千戸ありマンション化比率23・74%と高く、県内においては、志木、和光、戸田に次ぐ第四位の比率です。

公共交通機関も、朝霞市には東武東上線の朝霞駅、朝霞台駅、JR武蔵野線の北朝霞駅があります。

東武東上線は、東京メトロ有楽町線、副都心線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線及びびり鉄線との相互直通運転を行っているっており、東京都心のみならず、横浜方面や神奈川県中央地域へのアクセスが容易となっています。道路交通では、東京外観自動車道と和光ICが直ぐ

近くにあり、高速道路のアクセスも良い処です。また国道254号線バイパスも外環道の下を走り、交通網も発展しています。



○シェアサイクル

環境と人にやさしい交通ネットワークの形成に向け、シェアサイクルの実証実験を平成31年1月から実施しています。

公共施設やコンビニなどの施設にサイクルポートが設置され、手軽な移動手段として認知されはじめています。



○陸上自衛隊朝霞駐屯地

陸上総体司令部、東部方面総監部が駐屯する駐屯地です。

東部方面総監部幕僚長が兼務、陸上自衛隊広報センターが所在しています。練馬区に一部所在しており、ここに重要施設があるため、住所は練馬区大泉学園町になっています。



QRコードから
埼玉ネットWEB
サイトの賛助会
員さんのページ
にリンクします。

編集後記

「管理計画認定制度」税制優遇制度は、管理組合にとって、メリットは少なく関心を牽くものになっていません。そもそも、認定申請は、管理組合が行うものであり、個々の区分所有者が申請するものではありませんが、税制優遇の措置は区分所有者が対象となっています。

筆者は本制度の普及を図るため国交省へ、震災に関する補助金交付の提言をしています。人気がない税制優遇措置は取り止め、「認定」を受けた管理組合へ、消防訓練兼防災訓練を実施した場合、管理組合運営補助金として、一戸千円でも良いから、自治体を通じて、交付したらどうか、予算は、自治体に補助事業として交付している実態調査予算枠を転用し、熱心に組合活動に働く管理組合に交付すべきと意見提言をしました。

— 信頼と実績で創業60周年 —

埼玉県マンション管理の ベテランがいる管理会社

田園都市ライフサポート株式会社

(旧社名 株式会社ビルセンター)
マンション管理業者登録 国土交通大臣(5)第031134号
宅地建物取引業 東京都知事(11)第40887号
警備業認定 東京都公安委員会 第30003954号

【東京本社】 〒171-0022
東京都豊島区南池袋2-26-5
アイ・アンド・イー池袋ビル4F
TEL 03-5952-1141 FAX 03-5952-0891

【横浜支店】 〒222-0033
横浜市港北区新横浜1-4-7
ミスミコーチ事務棟4F402号
TEL 045-577-6600 FAX 045-577-6008

<https://denen-lsk.jp/>

