



好きです花と緑のある暮らし

可愛い「パンジー」を春のエントランスにお届けします!

ガ・マン・ジョン・L・M

THE MANSION LIFE & MAINTENANCE 創刊1982年



株式会社浪速管理
 登録番号 国土交通大臣(4)第060165号
 〒553-0002
 住 所 大阪市福島区鷺洲1丁目11番19号
 (大阪福島セントラルビル)
 電 話 06-6458-3000番(代)
 発行:(株)浪速ライフサービス

商標登録 第1854767号
2020/3 No150
 日曜・祝日・夜間は ☎0120-039-728
 ホームページ <http://www.naniwakanri.co.jp/>

マンション管理業協会

管理適正化の新たな方向性検討

■管理の現状と課題
 マンションでの永住志向の高まりは年々増加傾向にあり、「2つの老い」とされる建物の老朽化と居住者の高齢化も確実に進んでいます。18年時点で築40年超のマンションは81・4万戸あり、60歳以上の世帯主は49・2%です。

■関連11団体が連携
 わが国における分譲マンションのストック数は、2018年末で6555万戸。推計の居住人口は1525万人に達しており、特に都市部においては一般的な居住形態となっています。こうした中、マンションを従来にも増して適切に維持し、適正な管理を促進していくための対策として、一般社団法人マンション管理業協会では関連団体に呼びかけ、管理状況が市場で評価される仕組みづくりの検討を始めました。マンション管理の現状と新たな取り組みを報告します。

■情報開示の必要性
 こうした状況を踏まえ、管理業協会が中心となつて、不動産の開発・流通分野など関連11団体による「マンション管理適正評価研究会(座長 齊藤広子 横濱市立大学教授)を発足させました。研究会では昨年9月から「マンション管理の質が市場価格・取引価格に適正に反映される仕組みづくり」を主要テーマに検討をスタート。管理に係る情報開示のあり方について認識を共有するとともに、12月には第4回目の会合を開催し、仕組みが普及するための今後の方向性などを示した中間報告書の内容を議論しました。

■具体的な評価方法
 反映できると考え、関連団体への働きかけを推し進めることとしています。具体的な評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

■行政でも取り組み
 このような業界団体の自主的な取り組み以外にも、東京都や神戸市をはじめとした複数の地方自治体では、「マンションの管理状況届出制度」など、行政が関与する仕組みづくりが検討されており、今後、こうした取り組みはますます広がっていく見込みです。

■浪速管理 協会活動に積極参画
 マンション管理を巡る状況は、今後さらに厳しさを増すと思われまふ。こうした状況を改善していくことが管理会社の社会的役割であることは間違いない。浪速管理もこれまで培ってきた経験と実績を基に、管理の品質向上に貢献したいと考えています。

150号の主な内容

- 1面 管理業協会「管理適正化の新たな方向性検討」管理状況が流通市場で評価される仕組みづくり
- 2面 浪速管理「認知症サポーター養成講座」実施 おおさか優良緑化賞「知事賞」に管理委託2施設
- 3面 リフォーム特集(キッチン・トイレ・浴室) お掃除・お手入れをラクにする住設機器
- 4面 浜寺ガーデンハイム(3度目の大規模修繕工事) サバービアンティ21(コミュニケーション力)

管理員研修会

12月研修会(5日)
 社長所感
 管理を取り巻く情勢変化等を踏まえ、「絶対」にやらないといけないこと(やるべきこと)や「やった方がよいこと」への意識を高め業務を遂行するよう要請されると共に、一年の労をねぎらわれた。苦情解決事例について(業務部第1グループ第2チーム・泉谷課長)
 2019年を振り返って(業務部第1グループ第1チーム・酒井主任)
 (業務部第4グループ第7チーム・久保係員)
 年末年始の防火防犯対策・総合点検並びに2020年間の行事予定(業務部第2グループ第4チーム・藤本課長)
 管理一口メモのまとめ(業務部第4グループ第8チーム・小崎主任)
 新年研修会(1月15日)
 野崎社長より、年頭所感および本年度の努力目標「規律正しく、毅然と気配りある仕事を実践しよう!」が示された後、永年勤続者表彰を実施。対象者は、7年(7組)・10年(44名)・15年(3組)・20年(7名)の計71名。ISO「令和2年管理員の部門品質目標」(木村取締役業務部長)
 ※2月21日に予定していた(住込補助)管理員および清掃員研修会は新型コロナウイルス感染症対策として延期いたしました。

■情報開示の必要性
 こうした状況を踏まえ、管理業協会が中心となつて、不動産の開発・流通分野など関連11団体による「マンション管理適正評価研究会(座長 齊藤広子 横濱市立大学教授)を発足させました。研究会では昨年9月から「マンション管理の質が市場価格・取引価格に適正に反映される仕組みづくり」を主要テーマに検討をスタート。管理に係る情報開示のあり方について認識を共有するとともに、12月には第4回目の会合を開催し、仕組みが普及するための今後の方向性などを示した中間報告書の内容を議論しました。

■具体的な評価方法
 反映できると考え、関連団体への働きかけを推し進めることとしています。具体的な評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

■行政でも取り組み
 このような業界団体の自主的な取り組み以外にも、東京都や神戸市をはじめとした複数の地方自治体では、「マンションの管理状況届出制度」など、行政が関与する仕組みづくりが検討されており、今後、こうした取り組みはますます広がっていく見込みです。

エントランスホール

「ザ・マンションL&M(以下L&M)」が今号で通算150号を迎えました。長年のご支援・愛読に心から感謝申し上げます。業界初のコミュニティ紙として創刊されたのは1982年(昭和57年)12月。当時はまだマンションの住まい方について一般の関心が低く、法整備も不十分。マンションでのトラ

ブルを未然に防ぐには、管理に対する知識や関心を持つていただくことが不可欠と考え、専門の管理会社として

管理の知識と情報を提供し、より良い住環境を創りだそうと思いました。今日の安らぎ、明日への安心の実現を目指す当社の姿勢や管理システム

を、L&Mを通して知っていただき、我々も研鑽を積もうというのが創刊の方針。以後38年間、その精神は受け継がれています。編集会議では、マンションの保険、高齢化社会を背景とした3つの老い問題等を取り上げることが多くなっています。3面ではメンテナンスと各種診断や、防災対策

リニューアルの進め方等。4面では各管理組合の取り組みを紹介。コミュニティの重要性や合意形成の大切さを伝えています。発行は約5万部。営々と年4回、各戸配布させていただきます。時にはお叱りやご意見をいただき、手紙に情熱を持ち、さらに高品質の管理に励むとともに、紙面充実に努めてまいります。

(〇)

暮らしを守るコミュニティの知恵



3度目の「大規模修繕工事」が無事終了

浜寺ガーデンハイム管理組合 理事長 太田 禾祥

「浜寺ガーデンハイム(70戸)の理事会役員は任期2年の輪番制で、毎年半数が入替わるようになっていきます。理事長任期は1年で、前年の副理事長が次の理事長となります。

2019年末に、半年にわたるマンションの大規模修繕工事が完了しました。数年前から理事会による検討やアンケート実施など、歴代の努力が積み重ねられてきました。特に昨年の前理事長と理事会は、コンサルタント会社決定、建物劣化調査診断報告や工事仕様書・見積書の検討、施工業者の公募からヒアリングを経て施工業者の決定など、多数の課題をこなすために月に何回も会議を開くなど、多大な努力を払われました。

しかも、一昨年の台風21号では、隣接マンションの屋根の一部が風で飛ばされ、当マンションを直撃して大きな被害が発生。その損害に対する保険手続きに時間がかかったことや、復旧工事には足場が必要であったことなどから、大規模修繕工事と並行して

反射塗料や断熱塗料とは原理を異にする「熱交換塗料」を採用するなど工夫し、結果として当初見積もりの約4割減で実施できました。

この工事が居住者の皆さまからどう評価されるかはこれからですが、複数年にわたる理事会・総会での検討や工事実施に向けて尽力されたことには高い評価が与えられると思います。



修繕委員の知恵と積極的な提案には、大きな役割を果たしていた、いただきました。コンサルタント会社、施工業者、管理会社、管理員の適切な対応にも恵まれました。そして、最も大きかったのは、居住者の皆さまの協力・意見・忍耐があったからこそ、3度目の大規模修繕工事が無事終了できたのだと深く感謝しています。ありがとうございました。



災害にも負けない「コミュニティケアー」

サバービアシティ21管理組合 理事長 犬塚 勇次

私たちが暮らす「サバービアシティ21」は3棟304戸(A棟・C棟は15階建、B棟21階建)の1991年に建てられたマンションです。今年で築29年になります。

95年に発生した阪神・淡路大震災では、水道や電気などのライフラインが止まり、とても辛い被災経験をしました。復旧修繕についても修繕積立金全額を使い

95年に発生した阪神・淡路大震災では、水道や電気などのライフラインが止まり、とても辛い被災経験をしました。復旧修繕についても修繕積立金全額を使い



「メゾン茨木西駅前」は、11階建て122世帯あり、駅から歩いて3分と交通至便です。銀行、スーパーはもとより、少し足をのばせば、シネマも併設するショッピングセンターや市役所があり、生活するのに非常に恵まれた場所に立地しています。



メゾン茨木西駅前 【管理員】余田 敏郎

私が前管理員から引き継ぎの業務を始めたその日に漏水事故が発生し、その後も2件続きました。一瞬不安な気持ちになりましたが、理事役員様の協力を得て無事に解決

管理員 ひつりんと

居住者の方と共に安心安全に

「メゾン茨木西駅前」は、11階建て122世帯あり、駅から歩いて3分と交通至便です。銀行、スーパーはもとより、少し足をのばせば、シネマも併設するショッピングセンターや市役所があり、生活するのに非常に恵まれた場所に立地しています。

建物・設備の点検から整備・施工まで

マンションライフの安全を確保するエキスパート!

- 建築・土木工事の設計、監理、請負
- 大規模修繕工事コンサルティング
- 給排水・電気・消防設備の設置工事
- 各種法定点検
- インテリアリフォームの設計・施工

一級建築士事務所／大阪府知事登録
電気工事業／大阪府知事登録
特定建設業／大阪府知事許可



〒553-0002 大阪市福島区鷺洲1丁目11番19号
電話 06-6458-3001

あいおいニッセイ同和損保



管理組合様の様々なニーズにお応えする
(積立)家庭総合保険
(マンション管理組合同用プラン)

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社

関西企業営業第二部営業第三課

〒530-8555 大阪市北区西天満4-15-10 フェニックスタワー TEL. 06-6363-3264