

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

アメニティ

集合住宅管理新聞

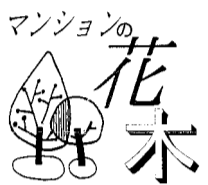
あいさつから始めよう

～孤独死から考えるマンションコミュニティ形成の大切さ～



皇帝ダリア

キク科



まっすぐ伸びた先にピンと咲いた大きな花。11月から12月にかけて開花。草丈は1m以上ある。花も重なる。中南米原産。

マンションが終の棲家やむを得ない措置だったといわれるようになって久しい。戸建木造住宅から集合住宅(マンション・団地)の一室をマイホームに選択する時代が、日本人の住生活でポピュラーになっている。初めは見知らぬ人同士が同じ屋根の下で暮らすマンションで、コミュニティを維持・育成する仕組みを構築することは、持続的なマンションの管理運営に必要不可欠である。そのためには、普段の住民間のコミュニケーションが最も大切になる。その基礎になるのが「あいさつ」である。

「あいさつ」は、管理組合の活動の中心として、地域の「孤独死予防センター」が連携した。さらに2年後、50歳代男性の孤独死が起きた。ここから更に、「孤独死を自分たちのもので真正面から取り組んでいかなければならない」と決断し、自治会長をリーダーに緊急

「あいさつ」から始まる「コミュニティ形成」問題として共有した。自治会長は、T団地における孤独死防止活動の中心メンバーとして、地域の「孤独死予防センター」が連携した。さらに2年後、50歳代男性の孤独死が起きた。ここから更に、「孤独死を自分たちのもので真正面から取り組んでいかなければならない」と決断し、自治会長をリーダーに緊急

「あいさつ」から始まる「コミュニティ形成」問題として共有した。自治会長は、T団地における孤独死防止活動の中心メンバーとして、地域の「孤独死予防センター」が連携した。さらに2年後、50歳代男性の孤独死が起きた。ここから更に、「孤独死を自分たちのもので真正面から取り組んでいかなければならない」と決断し、自治会長をリーダーに緊急

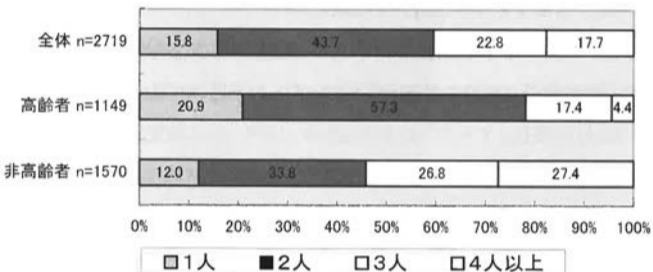


図1 世帯人員の構成

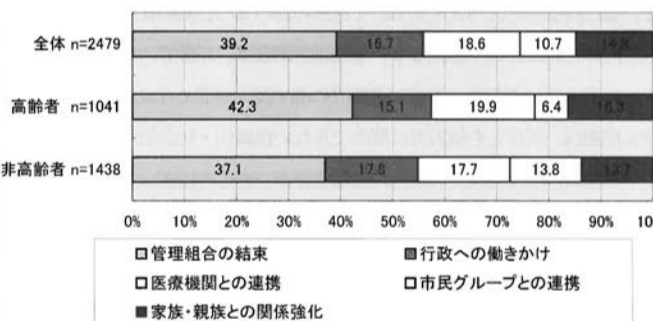


図2 高齢者対策として重視するもの

税 滴

脱税は違法だが節税は合法★というわけで、タワーマンションを買って相続税を免れる節税が横行している★手口は路線価格と実勢価格との差を利用するもの★ローン残高が実勢価格を上回っておれば資産はゼロ以下だからその分の相続税はかからずに済む★その結果で節約できる相続税が何億円にもなるケースがあったという★これはいくら何でも許せない★国税庁が税金の算定基準になる路線価に特例を適用したら裁判になった★その最終結果が出て最高裁が国税庁側に軍配を挙げた★当然だと思いが税の専門家などには異論があるようだ★たしかに専門家の開発した合法的とする節税手法には多種多様なものが存在している★この点では制度的に脱税を封じ込める対策の検討が始まっているようだが、是非本策の遂行を願わずにはいられない。

マンション関連の動き

- 「外部管理者方式等に関するガイドライン」周知のため、人気漫画「正直不動産」とタイアップしたパンフレットを制作/国土交通省
- 「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」とりまとめを提言/外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会

P・C・Gは排水管更生業界13年連続施工実績No.1のブランド工法です!

P・C・Gの排水管更生は耐震性を高め配管を強靱にするライニング技術です。

① 給水管・冷温水管ライニング
② 立管から分岐部までFRP一体化
③ 本管からラフメント継手までFRP施工
④ マンション専有部排水管更生

マンション管理組合様、
管理会社様必見!

見る、聞く、納得する

11月20日(水)～22日(金)
JapanHome & Building Show
団地・マンション
リノベーション総合展
東京ビッグサイト東2ホール(入口すぐ)

11月20日(水)～22日(金)
ビルメン・ヒューマンフェア
& クリーンEXPO
東京ビッグサイト東3ホール

株式会社 P・C・G テクニカ
創業昭和39年/資本金1億4,800万円
排水管ライニングのトップランナー

特許取得技術
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes companies like 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes companies like 耐震設計, NSリノベーション, P・C・Gテクニカ, etc.

給・排水設備(赤水対策他)

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

https://www.mansion.co.jp/

知っておきたい「老後に使えるいろいろな制度」

5

高齢者のお話で「私、不動産なら信託の登記、金銭なら信託口座を開設して子に任じたこととを他の人に分かるようにし、「親のために」財産を管理・処分します。よくあるのが「すべて任せる」です。「すべて任せる」とは、身上保護から財産の管理・処分までいろいろありますが、そのうち不動産(マンションなど)・金銭等の財産の管理・処分を任せることが民事(家族)信託という制度になるでしょう。

任せる親(委託者・受益者)が不動産・金銭等を任じた子(受託者)に「名義移転」等を行いま

③マンション建替の決議・実行等の問題は、子である受託者に任せることで解決することができると考えます。また「相続」の④相続人間の対立に「親」は「子」に任せることにより特

「親」からとなります。今後のことを考えると、管理組合等に名義変更の手続きを忘れないことが大切と考えます。

「民事信託」は、難しいことになりません。説明する人もわかりやすい説明が必要で、民事信託は使える制度なので、検討したほうがよいです。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ



早いもので今年も残り二、三カ月になりました。新年早々の天災、異常気象、まだまだ安心は出来ないコロナウイルスの流行等、当たり前のように平穩に生きる事の難しさ、同じ様な毎日を過ごせる事が、どれだけ幸せなのかを実感する日々です。地球は、どうなっているのでしょうか。

さて、私は、先月末に誕生日を迎え、六十代後半に突入致しました。四捨五入すれば七十代です。自分でも驚きで

自分でも驚きの60代後半に！非常勤になり夜勤勤務は免除でもね、夜勤勤務やりたい

電車です席を譲ってしまっし、専用シートが空いていても座る時にドキドキしてしまいま

高齡社会になり、九十代以上の方は、委員会活動と夜勤くら

でもね、夜勤はやりたいたいのです。体内時計が狂うから身

欲しいと思います。

今日もOMO日和

大森 郁子(絵と文)

<4>

「記念切手」

郵便局で記念切手を購入。1シート合わないことに気づき、電話をかけた。切手の枚数が違っていました。



「私は構わないですが、1シート多いんです。」

●マンション耐震セミナー2024 日時/11月16日(土) 場所は、新橋駅前ビル1号館(港区新橋) 参加無料

●CCUシンポジウム 『超高層住宅の災害対応を考える』 日時/11月26日(火) 会場/建設会館港区

●2024年マンション勉強会(第89回) 日時/11月30日(土) 会場/現場監理目

消費生活センター 一人で悩まず、気軽に相談を

- Q1 どのような内容を相談できますか？ 「商品やサービスの契約で事業者とトラブルになった」「製品を使ってけがをした」などの、消費生活に関する消費者と事業者間のトラブルについて相談できます。
- Q2 事前に準備しておくといものはありますか？ 契約書等の関係書類やトラブルに至った状況についてのメモ、トラブルが起きた物の写真などを用意しておくといでしょう。
- Q3 どこに電話をすればよいですか？ 局番なしの「188」におかけください。お近くの消費生活センター等につながります。
- Q4 料金はかかりませんか？ また、秘密は守られますか？ 相談は無料ですが、通話料金がかかります。消費生活相談員には守秘義務がありますので安心してご相談ください。



Kurosaki Gen

©相談情報は、個人を特定できる情報を除いてデータ化され、統計処理を行った上で消費者への注意喚起や法改正の基礎資料に使われる等、消費者被害の未然防止・拡大防止に大きな役割を果たしています。(独立行政法人国民生活センター・見守り新情報)

「我が家のリフォーム」原稿募集中！

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。



【送付先】 〒101-0041 千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階 株式会社アメニティ新聞社

メールでも受け付けます。 info@mansion.co.jp (文章は「テキストファイル、またはワード」画像は「jpg、gif」でお願いします)

老後の新生活情報

老後のお金を考える④

収入を増やすため働く
ただし退職年齢
年金制度に注意

で、老後の収支はかなりの改善できます。
在職老齢年金に注意

ただし、在職老齢年金には注意しましょう。
在職老齢年金とは、65歳以上の人が会社に就職し厚生年金保険に加入した場合や、70歳以上の人が厚生年金保険の適用事業所に勤めた場合、老齢厚生年金の額と給与や賞与の額(総報酬月額相当額)に応じて、年金の一部または全額が支給停止となる制度です(図1参照)。老齢基礎年金は全額支給されます。

65歳以降も4人に1人は働いている

厚生労働省の「労働力調査」によれば、2023年の65歳以上の就業率は25.2%で、これを年齢階級別にみると、65〜69歳は52.0%、70〜74歳は34.0%、75歳以上は11.4%(各年齢階級の人口に占める就業者割合)となっています。

このように65歳以降も働き続ける人は相当数います。その理由も、働かなければ生活に支障がある人から、働くことが生きがいの人まで様々と思われまます。しかし、働いて、社会との繋がりを保持し続ける事は、老後の心身の状態を良好に保つには大切なことです。

また、最近では70歳までの高齢者雇用確保措置を実施する企業が増えるなど、労働者不足を背景に、高齢者の雇用機会が増えていきます。健康の問題等で働けない場合は別ですが、働けるうちは働いて、収入を得ること

相当額の合計は55万円です。2024年度は、両方の合計額が50万円までは老齢厚生年金は全額支給ですが、50万円を超える50万円の半分、2万5千円分の老齢厚生年金が支給停止となります。

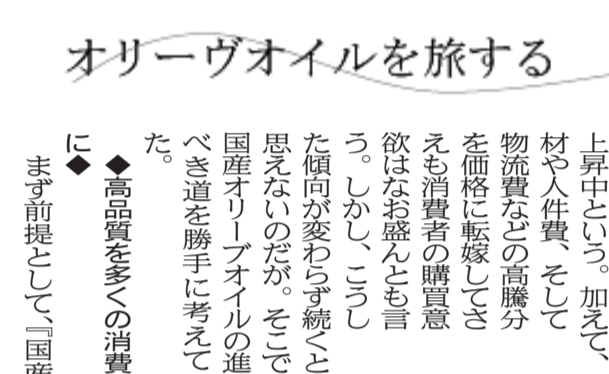
現在、この制度が「働き損」を生み、高齢者の就業意欲を削ぐとして、限度額の見直しや、制度そのものの廃止を含め、議論されていますが、先行きは不透明です。「在職老齢年金」という制度の存在を頭の片隅に置いて、老後の仕事を考えてみたいところです。

収入を増やすため働く
ただし退職年齢
年金制度に注意

で、老後の収支はかなりの改善できます。
在職老齢年金に注意

ただし、在職老齢年金には注意しましょう。
在職老齢年金とは、65歳以上の人が会社に就職し厚生年金保険に加入した場合や、70歳以上の人が厚生年金保険の適用事業所に勤めた場合、老齢厚生年金の額と給与や賞与の額(総報酬月額相当額)に応じて、年金の一部または全額が支給停止となる制度です(図1参照)。老齢基礎年金は全額支給されます。

図1 在職老齢年金の計算方法(日本年金機構HPより)



集合郵便箱

我が家にも詐欺電話

有名人も被害に遭い「国際ロマンス詐欺」などが話題になりました。私が騙されたのは、9月「詐欺電話」が！私が騙される人がいなくなるように、うものではないだろうか。(東京・RY70歳)

「詐欺電話」が！私が騙される人がいなくなるように、うものではないだろうか。(東京・RY70歳)

西の市

大相撲九月場所をじつくりとテレビで観戦して驚いてしまった。それは、ど熱心なファンというわけでもないが、十代で見か、商売繁盛とか、クマデは年々大きいものにして行くなどの知識がな

西の市

大相撲九月場所をじつくりとテレビで観戦して驚いてしまった。それは、ど熱心なファンというわけでもないが、十代で見か、商売繁盛とか、クマデは年々大きいものにして行くなどの知識がな

オリーブオイルを旅する

「国産オリーブオイルは高い」という評価は、生産者にとっては決してプラスには働かないのでは？と凡人には思えるのだが、国産志向の強い顧客の支持を受けて、いま、日本産オリーブオイルの人氣が上昇中という。加えて、資材や人件費、そして物流費などの高騰分を価格に転嫁してき

「花開け！メイド・イン・ジャパン」
健康する日本のオリーブオイル

物の横行するオリーブオイルの世界である。高品質であれば高価格さえも納得すべき道を勝手に考えてみる。この状態が続くと、一般の消費者には手が届かなくなることもなる。それを承知で、特定の消費者

「花開け！メイド・イン・ジャパン」
健康する日本のオリーブオイル

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」



こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

こんなに大きくなりましたわが家の「国産」

ザ・ウインベル柏 大規模修繕工事施工会社募集
所在地 千葉県柏市旭町2-8-27
建物概要 11階建、RC造、89戸、竣工2000年
工事項目 ①仮設工事②床防水工事③外壁塗装等工事④鉄部塗装等工事⑤建具金物等工事⑥共用内装工事⑦その他
工事予定 2025年6月16日以降着工、2026年3月末日期間内
見積参加条件
①特定建設業の許可②過去5年間に1億円以上の大規模修繕実績5件以上③資本金5000万円以上④首都圏に本店、支店、営業所⑤工事履行保証保険加入⑥元請工事業者として一括請負⑦過去10年以内に債務免除無し⑧当マンション同規模程度の経験5件以上の資格を有する現場代理人が担当
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③修繕工事実績表；過去5年間④財務諸表；過去3年⑤過去3年「経営事項審査通知書」写し⑥その他
上記書類はA4サイズでファイル1冊にまとめて理事長宛宅急便にて送付。建築士事務所宛はPDF入力したCDをスマートレターにて送付又はデータ送信。
提出先は下記HP参照
提出日 11月26日(火)正午必着
詳細 <https://www.mansion.co.jp/>

どうぞご利用ください
施工会社募集の掲載は無料です
なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。
<https://www.mansion.co.jp>
(問い合わせ先)
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
TEL 03-3526-2847
FAX 03-3526-2848

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士
管理組合の法律顧問、承ります
管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です
やまとばし法律事務所
千葉市中央区中央4-8-8 日進ビル502
電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471
弁護士・マンション管理士 内藤 太郎
(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。
☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。



今月の紙面
1面 あいさつから始めよう！
2面 給排水管改修の基礎知識、他
3面 外部管理者方式、情報INDEX
4面 メンテナンス企業ガイド
5面 論談、法律Q&A、日住協案内
6面 老後に使える制度、タエコ物語
7面 老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

「住まいのリフォームコンクール」受賞決まる

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

今年で41回目となる「住まいのリフォームコンクール」の受賞者がこのほど決まった。(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催による同コンクールは、リフォームの普及促進とリフォームの水準向上を図ることを目的として、全国各地で施工された住居リフォーム事例を募集し、優秀事例について表彰し、これを消費者や事業者に広く紹介するもので1985年より毎年行ってきた。

同コンクールは、リフォーム前後が住宅である「住宅リフォーム部門」と、住宅以外に用途変更した「コンバージョン部門」の2部門で開催。今年度は「国土交通大臣賞」に選ばれたのは、首都圏に居住していた30代夫婦が地方で隣り合う2棟の空家(写真)を購入してリフォームした事例で、空家一戸建て/設計施工「回」(リフォーム部門)では、築50年の団地の住戸でDIY主体の工事に306件、「コンバージョン部門」に10件、計316件の応募が寄せられた。このうち上位賞7件と入賞28件が選定された。

「国土交通大臣賞」に選ばれたのは、首都圏に居住していた30代夫婦が地方で隣り合う2棟の空家(写真)を購入してリフォームした事例で、空家一戸建て/設計施工「回」(リフォーム部門)では、築50年の団地の住戸でDIY主体の工事に306件、「コンバージョン部門」に10件、計316件の応募が寄せられた。このうち上位賞7件と入賞28件が選定された。



「国土交通大臣賞」地方の空き家をリフォーム。カフェ/事務所 明るくポップな雰囲気空間に

- 家の有効活用、子育て環境の充実、地域活性化への貢献などが評価された。また、集合住宅
- リエメイ一級建築士、施家共同建て/設計施工「(株)エミマルノベ」
- ◎(独)住宅金融支援機構理事長賞(住宅リフォーム部門)
- 「伊都の家」三世代で暮らす実家リノベーション(福岡県糸島市) 持家一戸建て/設計施工「エコワークス(株)」
- ◎(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞(住宅リフォーム部門)
- 「LIFE TOOL HOUSE」壁式団地リノベーションの最適解(神奈川県横浜須賀町) 持家一戸建て/設計施工「(株)三友工務店」
- ◎(一社)住宅リフォーム推進協議会会長賞(住宅リフォーム部門)
- 「CO2排出量実質ゼロを実現したフルリノベーションマンション」(千葉県市川市) 賃貸共同建て/設計施工「(株)谷工リフォーム」
- ◎(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞(住宅リフォーム部門)
- 「祖母から孫へ世代を超えて住み継ぐ住まい」(熊本県熊本市) 持家一戸建て/設計施工「(株)タタ」
- ◎審査委員特別賞(住宅リフォーム部門)
- 「築35年マンションの再生」(静岡県静岡市) 賃貸共同建て/設計「合同会社tata」
- 「House IK型と彫らみ」(愛知県刈谷市) 持家一戸建て/設計「1-1 Architects」
- 「一級建築士事務所、施工」(千葉県) 賃貸共同建て/設計「(株)宅リフォーム部門」
- ◎審査委員特別賞(住宅リフォーム部門)

オーケストラのサウンド

オーケストラの魅力、クラシックのオーケストラは管楽器とも言い、管楽器が2管(2人)編成ですと総勢80名からなる音楽団となります。管楽器から紹介しましょう。ピッコロ(フルートと持ち替えることもある)、フルート、オーボエ、クラリネット、ファゴット、トランペット、トロンボーン、チューバ。ここまでが管楽器です。次に弦楽器。第1ウ

美しく生きるための音楽

171

意図をオーケストラの各楽器に託し、メロディーだけではくハルモニ、つまりサウンドを想像し創作するわけです。メロディーは、どの楽器の音色が適しているのか。さらに、どの楽器との組み合わせが、それらしいサウンドになるのか。

管楽器同士のハルモニがよいのか、管楽器と弦楽器のハルモニがよいのか、最適解を追求しつつサウンドを作ります。バランスに注意。

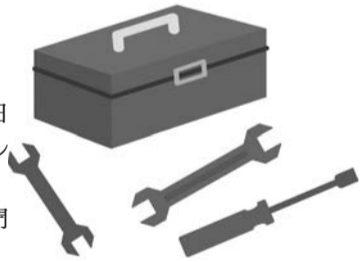
そういったことを巡らして作曲するのですが、演奏するオーケストラはその意図を十分に反映させ、作曲家が思い描いたサウンドを再現しなければなりません。サウンドは楽器同士の音量のバランスが重要なので、関係する楽器の音を聴き、どのようなバランスで演奏するのがよいのかを感じながら気を配って演奏することになります。

オーケストラの楽器はたくさんありますが、ハルモニのサウンドを確かめながら聴くと一層楽しみと深みが味わえます。(服部伸一 エッセイスト・写真家)

リフォームやDIYのアイデアを募集します!

「我が家ではこうして快適な住まいになった」「費用もかからず素敵なインテリアになった」等々の原稿と写真をメールまたは郵送にて本紙編集室までお送りください。掲載された方には薄謝をお送りします。

〈送り先〉
(株)アメニティ新聞社
〒101-0041
東京都千代田区神田須田町1-26-2松浦ビル6F
株式会社アメニティ新聞社、リフォーム投稿係
info@mansion.co.jp



写真上 改修前。2軒が並ぶ2棟の空家
写真下 改修後。屋根のついた「ソト広場」、家の雰囲気が薄く、来客の方も自由に過ごせる空間に

建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。



おかげさまで121年
マンションの工事はトータルでお任せください

- 大規模修繕工事
超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
防災・水害・耐震補強工事
- 給排水設備・内装工事
- 建物ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
- 診断・設計業務

※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

KENSO Magazine
マンションライフの未来を考える
マンションにまつわるさまざまな情報をご覧ください。



建装工業株式会社
首都圏マンション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

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減

1day

リノベライナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内部に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

楕円形の形状記憶型硬質強化ビニル管

共有排水立管 専有部枝管 2F 作業車 巻上げ機 1F 埋設横主管 既設管密着後切斷

形状記憶型硬質埋込管 既設管

人・街・未来へ
いずみテクノ株式会社
住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ
お気軽に相談ください

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町1103-1
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1
千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

03-5335-7601 (FAX. 03-5335-7611)

URL: https://www.izumitechnos.co.jp