

vol. **19**
2019年9月
発行

pick up

ライフサポート みやざき

- **津波避難ビル・マンションの役割と近隣住民の協力について**
—宮崎市檜地域の事例—
- **マンションにおける給水方式変更工事の事例**
- **玄関ドア取替え時の工法について**
- **相続法が変わる！**
配偶者の居住権を保護する制度が新設されました



NPO 法人 (特定非営利活動法人)

宮崎県マンション管理組合連合会

宮崎県宮崎市鶴島2丁目9-6 みやざきNPOハウス205号 TEL.(0985)26-0272 FAX.(0985)26-0273

URL : <http://miyakanren.org> E-mail : miyakanren@tulip.ocn.ne.jp

Contents

津波避難ビル・マンションの役割と 近隣住民の協力について —宮崎市檜地域の事例—

村上 ひとみ (山口大学 大学院創成科学研究科)

01 ~ 03

マンションにおける給水方式変更工事の事例

協力：マンションリヴレ管理組合法人

04 ~ 05

玄関ドア取替え時の工法について

資料提供：三和シャッター工業 株式会社

06 ~ 07

相続法が変わる！ 配偶者の居住権を保護する制度が 新設されました

八重尾弁護士法律事務所
弁護士 八重尾 龍

08 ~ 09

マンション保険を検討する上で今後、
ますます重要になってくる

『個人賠償特約』とこれからの 管理組合に求められることとは？

株式会社 保険セブン 高妻 誠

10 ~ 12

宮崎の昆虫（甲虫）に興味を持って

宮崎昆虫同好会 笹岡 康則

13

マンションで新4K8K衛星放送を 見るための基礎知識

～マンションの”新4K8Kフル対応化”に向けて～

一般社団法人 放送サービス高度化推進協会
4K・8K推進センター 伊東 良展

14 ~ 15

NPO法人 宮崎21高齢者福祉研究会の 紹介と主な活動実績

副理事長 澤田 孝子

16 ~ 17

NPO宮管連とは？

それぞれの管理組合が抱えている問題は、マンションごとに異なり千差万別です。問題解決にあたっては、ひとつのマンションだけでは管理運営の経験や専門的知識の不足等から、おのずと限界もあります。特に1年ごとに役員が交代する輪番制の場合、さらに困難が伴います。そのため、ひとつの管理組合で解決できない問題も、ネットワークを作ることで、それぞれの情報を相互に交換し合い、研鑽する中で諸問題の解決を図ることができるのではないか？との考えから、宮崎市内の管理組合役員経験者が中心となって設立された“マンション管理組合の連合組織”それが「NPO宮管連」です。

主な活動内容

- ◆ 諸問題に関する相談や支援
- ◆ 各種セミナーの開催
- ◆ 弁護士による無料法律相談会の開催（年2回）
- ◆ 建物診断、コンサルタント業務等建物に関する相談や支援
- ◆ 各種情報の発信や資料の提供
- ◆ 各種機関紙の発行
- ◆ 大規模修繕工事等の見学会の開催
- ◆ 管理組合の運営等に関する勉強会の実施
- ◆ 各マンション区分所有者との交流会の開催
- ◆ 全国組織との連携
- ◆ 行政機関との連携

「ライフサポートみやざき」に関するご意見・ご要望・ご感想・お問合せ等は、NPO宮管連へご連絡ください。

相談窓口・お問い合わせ

NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会

TEL.(0985)26-0272 FAX.(0985)26-0273

URL : <http://miyakanren.org>

E-mail : miyakanren@tulip.ocn.ne.jp

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時30分～午後4時

水曜日 午後1時～午後4時

(土曜・日曜・祝日・お盆・年末年始は休み)

津波避難ビル・マンションの役割と 近隣住民の協力について —宮崎市憶地域の事例—

村上 ひとみ (山口大学 大学院創成科学研究科)

1 はじめに

東日本大震災の大津波災害を教訓に、南海トラフの巨大地震による津波に備える宮崎市では、津波防災地域づくり推進計画が進められています。2013年度の宮崎県想定によれば、宮崎市の津波到達時間は最短で18分、津波最大高さは16mに達し、浸水面積は4,010haに及ぶとされています。

筆者らは科学研究費を受けて津波避難に関する研究を宮崎をフィールドに実施しています。ここでは宮崎市憶地域における津波避難ビルの分布と避難意向に関する住民アンケートの結果、マンションの防災訓練取り組み事例を紹介し、マンションと近隣住民の防災協力の課題を考察します。

2 宮崎市の津波避難施設の分布

津波避難ビルリストを宮崎市危機管理課より提供して頂きました。リストは、住所、施設名、階数、構造、予測浸水深さ、収容人数などが記載され、262箇所(避難タワーを含む)が載っています(表1)。民間の224件はほとんどがマンションとなっています。

表1 宮崎市の津波避難ビル区分と収容人数

区分	箇所数 (a)	収容人数計 (b)	平均収容人数 (c)=b/a
県(旧避難ビル)	1	17500	17500
県庁	9	11040	1227
県警	6	2591	432
国(九州財務局)	4	788	197
市	1	540	540
市庁	13	3277	252
民間	224	43524	194
民間(旧避難ビル)	4	39316	9829
総計・平均収容人数	262	118576	453

2017年8月現在

憶地域の広い範囲で2.0～5.0mの浸水深さと想定され、避難先としての高台が距離的に遠い課題があり、市では最寄りの指定避難所や避難ビルへの徒歩避難を呼びかけていますが、非常時には自動車避難も増える心配があります。

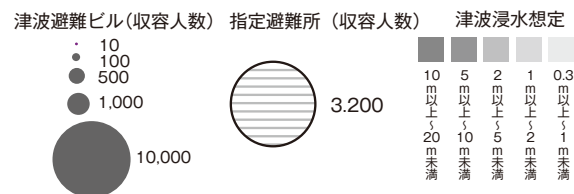
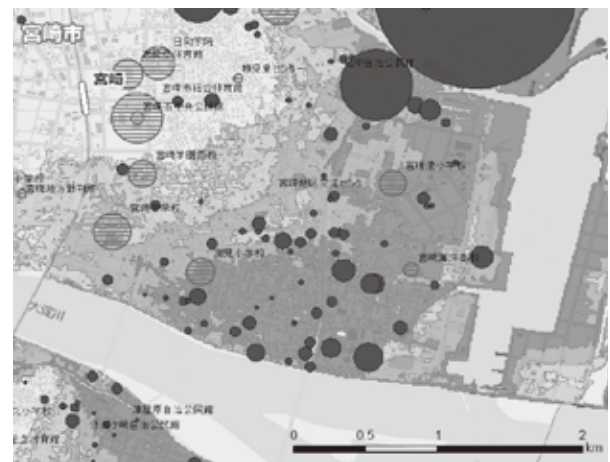
表2に憶地域の人口総数と収容人数の関係を示します。憶地域の収容能力は割合としては高いですが、図1の地理的分布をみると、イオンモール宮崎のように収容人数が38,500人と極端に多い場所もあり、偏りがあることがわかります。

津波襲来時間まで18分、避難準備時間3分と仮定すると避難時間が15分となり、37m/分(2.22km/時)の歩行速度を想定すると、避難可能距離は550mとなります。避難ビルの収容人数や地域の人口密度を勘案すると、低層住居の地域など、避難困難なエリアが認められます。

表2 憶地域の人口と避難先収容人数

人口		42,237人
世帯数		20,867世帯
指定避難所数 (津波避難収容人数 a)	13箇所	18,809人
指定避難ビル(収容人数 b)	86箇所	62,681人
収容人数(a+b)/人口総数		193%

図1 推定浸水深さと津波避難ビル・指定避難所分布(憶地域南部)



特殊分解洗浄で根こそぎ除去します。

カビとり隊

MOLD BUSTERS

あきらめていた頑固な汚れ
落とします!!

カビとり隊ホットライン (0985)77-5533

KYUKEN co.,ld. 株式会社 九建

〒890-2103 宮崎県宮崎市 生野2473

FAX 0985-77-5534 URL http://santel.co.jp

3 高校の避難対策と避難ビル指定のマンション事例

宮崎県立宮崎海洋高校（生徒数292名、2017年度）（RC造3階建て）は宮崎市日の出町の標高約2.5mに立地し、宮崎港から約300mの距離にあります。高校へのヒアリング（2017年8月）によれば、指定避難ビルのAマンション（550mほどの距離）と協議し、避難訓練を毎年実施とのことでした。津波避難ビルリストでは収容人数が200人と記載されており、近隣住民や周辺事業所から社員が避難してくると、階段や通路での渋滞も懸念されます。

2018年9月の同校ヒアリングによれば、道路危険を懸念して校舎の3階屋上に柵を設け、そこを第一避難先に変更したとのことです。ただし、屋上が危険になる大津波警報の場合は、避難先を緊急に判断するとのことです。筆者らは、津波からの避難先・交通手段について同校生徒へのアンケート調査を実施しました。登下校時の地震では避難ビルに逃げる、または自宅に帰る意向が高いですが、自宅が浸水危険エリアの内か外か分からない生徒もいます。また、避難ビルへの関心が不足しており、入口や階段の位置なども把握していない問題があります。

宮崎市小戸町（浸水深さ2.0～5.0m）のAマンション（写真1,2）の防災取り組みについて、自治会長U氏に2018年3月、共同研究者の高田教授（東京電機大学）と共に話を伺いました。

- ・マンションは1990年竣工、SRC構造、総戸数は120戸。
- ・共同清掃は住民全員参加が基本、70歳以上は不参加で良い。
- ・避難訓練を年1度実施、車いすの方を住民が助けて上階に避難。4階までの避難が約18分で完了。視覚障害者の居住あり。備蓄360食（1日分）。
- ・避難のため、2017年6月に非常階段に手すりを設置。

- ・監視カメラ7つ、守衛なし、火事の際は班長が事務室を開ける。
- ・老人会を設立してシニアの活動つながりが深まった（33名加入）。
- ・責任者の取り組みでマンションのコミュニティは変わる、イベント開催、バーベキューなど交流を工夫。



写真-1
避難ビルの指定を受けた小戸町の
11階建てAマンション



津波避難所のパネル表示
（玄関に掲示）



写真-2 マンションから地域を望む

4 津波避難意向と防災意識に関する住民アンケート

憶地域の自治会住民を対象に、2018年11月に津波への備えと避難意向に関するアンケート調査を実施しました。浸水深さ（深いところは2.0～5.0m、浅いところは0.3m未満）と地理条件を考慮して5自治会（出来島町、中西、中原、吉村町北中地区、西中）を対象とし、1109部配布、667部（63%）回収しています。



夢への翼がここに...

株式会社 Wing



本社 〒880-0001 宮崎県宮崎市橘通西5丁目1-23
TEL. 0985-31-1668 FAX. 0985-31-1667

都城オフィス 〒885-0042 宮崎県都城市上長飯町65-6-3

川南オフィス 〒889-1301 宮崎県児湯郡川南町大字川南16133-17

監視カメラシステムの設計から施工、メンテナンスまで
トータルサポートを実現

アンケート項目（20問）は①津波避難行動、②防災意識・備え、③津波ハザードマップ、④属性・住まい・世帯についてから成ります。回答者の性別は、男性が45%、女性が47%、無回答が8%、年齢分布は40～50代と60代以上が多くなっています。

避難先（図2）は避難ビル39%、指定避難所23%が多いですが、「その場に留まる」11%や「庭などの屋外」も12%を占め、避難が遅れる懸念があります。避難ビルの確認（図3）について、「場所は知っているがマークの確認せず」が45%を占め、階段や入口確認は22%と少ないことがわかります。

図2 地震後の避難先

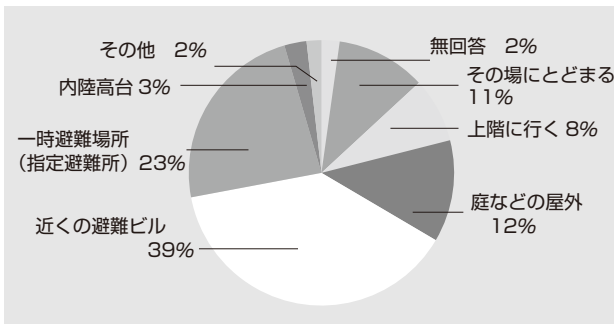


図3 避難ビルの確認状況

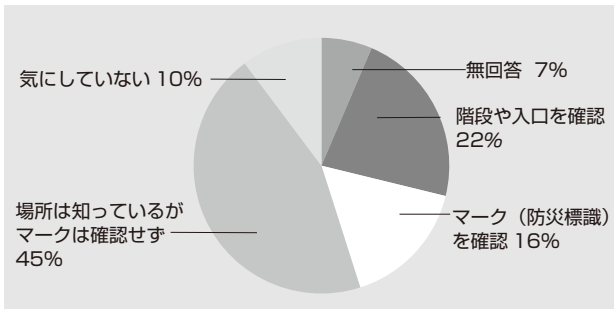


写真-3 津波避難セミナーの様子、住民の話し合い

アンケートの主な自由意見を以下に挙げます。

- ・オートロックのマンションは、非常時に入れるか心配。避難ビルの階段や入口が確認できない。利用できる場所が通路と階段だけでは、収容できない心配。
- ・地区別に避難先を決めておかないと、込み合う心配。
- ・体の不自由な家族がいて避難が難しい。各自治会で高齢

- 者や要介護者も救えるような取り組みができるとうい。
- ・日中家族がバラバラの時、子どもの安否が不安。
- ・避難場所にペットを連れていけるか、示してほしい。
- ・避難経路の電柱、ブロック塀、液状化など心配。
- ・第一種低層住居地域なので3階以上の建物がなく、避難先が遠い。避難タワーを作ってほしい。

2019年3月には宮崎地域交流センターにて津波避難の作戦を考えるセミナーを開催し、津波工学の阿部教授（常葉大学）、都市計画の熊野教授（宮崎大学）などが講演、自治会住民を中心に約50人が参加し、NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会の会長、理事も加わり意見交換を行いました（写真3）。

マンションにとって、津波避難対策は重要な課題です。住民の高齢化が進み、低層階には高齢者や障がい者などが住む例が多くなっています。熊本地震が示唆するように、玄関ドア開閉支障の恐れがあり、安否確認の声掛けが重要です。停電・断水の中、高齢者の上階避難には住民同士の助け合いが欠かせません。マンションは戸建て住宅の自治会に、車の往来、日照やごみ問題など、負担をかけていると思われます。地震や津波に備えて、共同で防災・避難訓練を行い、避難所運営について話し合うことで、互いの意識啓発に役立ち、住みよい地域と災害時の安全につながるでしょう。生徒の登下校時避難も想定して、学校と対話も望まれます。


5 まとめ

本稿では、宮崎市檉地域について、津波避難ビルの分布と住民の避難意向に関するアンケート結果を紹介し、マンションの津波防災の課題を考察しました。防災への取り組みがコミュニティづくりに役立ち、顔の見える関係につながることを期待します。

研究実施にあたり、宮崎市関係各位の協力に感謝します。


組合運営を専門スタッフが強力サポート!

長年培った総合ビル管理のノウハウを下に
安心・快適なマンションライフを直営で支援します。



ISO14001
国際規格認証取得

安心・快適



年中無休・24時間緊急連絡体制

本社：〒882-0882
延岡市小野町4138番地1
TEL (0982) 22-3311
FAX (0982) 33-0525

宮崎営業所：〒880-0841
宮崎市吉村町下別府乙22番1
TEL (0985) 23-1500
FAX (0985) 23-6363

<http://www.m-kankyo.com>

マンションにおける給水方式変更工事の事例

協力：マンションリヴレ管理組合法人

ご紹介するマンションは、宮崎港から約1kmに位置する大淀川沿いのマンションです。平成25年度に大規模修繕工事を行っています。

マンションの概要、工事履歴を下表に示します。

マンションの概要	
名称	マンションリヴレ
戸数	77戸
竣工年月	1988 (S63) 年 10 月 (築 31 年)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 11 階建
外壁仕上げ	塗装仕上げ (吹付タイル)
管理形態	一部委託「東福互光株式会社」

工事履歴	
施工時期	工事内容
平成 10 年 10 月 ～ 12 月	本館外壁塗装工事 (築 10 年目にして初の修繕工事)
平成 16 年 1 月 ～ 2 月	床面防水工事 (屋上, ベランダ, 通路)
平成 17 年 10 月 ～ 12 月	東面外壁改修工事 (台風による漏水防止対策)
平成 25 年 11 月 ～平成 26 年 3 月	大規模修繕工事 (外壁塗装、玄関ドア取替等)

給水方式変更のきっかけについて

平成25年度の大規模修繕工事の際、屋上配管の更新で高置水槽の廻り配管のラッピングを取り外したところ、仕切弁等が錆で劣化し、更新時期に迫っていることが発覚しました。高置水槽の廻り配管を更新するには断水及びバイパス管等で非常に困難な作業と予想され、予算的にも余裕はありませんでした。

長期修繕計画では数年後に高置水槽及び受水槽の更新が予定されていたことより、今後、給水方式を含

めて検討することとし、5年後を目途に更新を行うことで合意に至りました。

給水方式の変更について

今までの給水方式は、受水槽、高置水槽、揚水ポンプの設備で、水道局からの水を一度受水槽に貯め、それを揚水ポンプで高置水槽に汲み上げ、重力の水圧でマンション各戸に給水する方式でした。

今回は、受水槽に一度貯めて、増圧給水ポンプを用いた給水方式の変更になります。

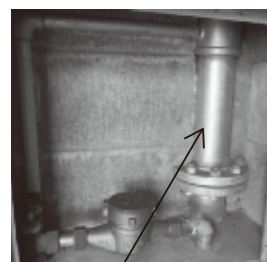
受水槽 + 高置水槽
給水方式

受水槽 + 増圧給水
ポンプ給水方式

変更理由として、停電時に給水不可となりますが、高置水槽が不要となるためイニシャルコスト、ランニングコスト面において有利と判断しました。

計画当初は、受水槽と高置水槽を必要としない“直結直圧式+直結増圧ポンプ”の方式を検討していました。しかし、詳細設計段階で、各戸量水器ボックス内の既設給水立管がコンクリート壁に半分埋まった状態(上階部の立管口径の大きい箇所)になっていることが判明しました。

この給水方式は直圧と増圧の2系統となるため、既設給水立管に新管を接続する必要があり、コンクリート壁を研る箇所が多数に及びます。その場合、専有部分まで影響が出るのが予想され、施工面と費用面を考慮してこの方式は断念しました。



給水立管 (既設)

株式会社 宮崎エレベーターサービス
TEL-0120-13-2616

七徳「仁義礼智信廉勇」

「仁」…慈愛、思いやりの心、優しさ
「義」…利欲にとらわれぬ
「礼」…礼節を重んずる
「智」…道理をよく知り得ており善悪の判断ができる
「信」…他人と自分を欺かず信頼される
「廉」…自分を戒め、戒める
「勇」…勇気をもって行動する

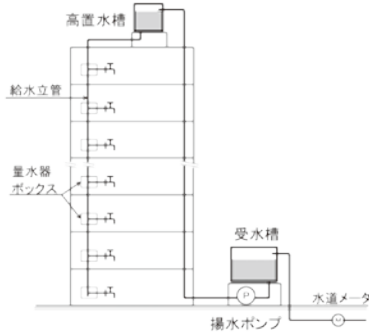
私達は「七徳」を実践し地域社会に精神的豊かさを提供できる存在を目指します。

建物の
価値を、
つくれ。

KASHIWABARA

マンション大規模修繕 / リノベーション
株式会社 カシワバラ・コーポレーション
— 福岡営業所 —
福岡県福岡市中央区荒津 1-4-2 TEL : 092-714-6011
www.kashiwabara.co.jp

変更前（受水槽 + 高置水槽給水方式）



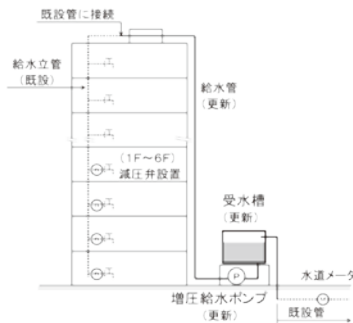
メリット

- 災害時や工事等による断水時に、受水槽や高置水槽に貯まった水がなくなるまで使用することができる。
- 常時、一定の水圧で全戸に給水できる。

デメリット

- 受水槽、高置水槽の点検、清掃が必要である。
- 揚水ポンプのメンテが必要である。

変更後（受水槽 + 増圧給水ポンプ給水方式）



メリット

- 災害時や工事等による断水時に、受水槽に貯まった水がなくなるまで使用することができる。（停電時は不可）
- 常時、一定の水圧で各戸に給水できる。
- 高置水槽のメンテが不必要となる。

デメリット

- 受水槽の点検、清掃が必要である。
- 増圧給水ポンプのメンテが必要である。
- 停電時、各戸への水供給ができなくなる。

業者選定は、どのように決めたのか

3社の設備会社に見積り依頼をして、その中からマンションの給水方式変更に伴う改修工事の実績、見積り内容を精査して決定しました。

完成写真

給水管更新（露出）



受水槽更新



増圧給水ポンプ



給水方式変更工事の概要

工事期間	平成31年2月19日～ 令和元年5月10日
工事内容	・増圧給水ポンプ更新 ・給水管更新（受水槽～屋上既設管） ・受水槽更新及び高置水槽撤去等
設計監理	有限会社 円設計工房
施工会社	株式会社 中村設備工業
総工事費用	1,356万円（設計監理費含）

※別途、この工事を機会に給排水管保全装置「エルセ」を設置しました。

創業 66年
2019

顧客満足

- ・品質 ISO9001
- ・環境 ISO14001
- ・COHSMS
（建設業労働安全衛生
マネジメントシステム）

認証登録

誠実と確かな技術で、マンション改修工事を施工いたします。

吉原建設株式会社 宮崎本社

宮崎市大字本郷北方2520-5

TEL 0985-50-7002

FAX 0985-50-7090

本店：都城 支店：日向 福岡 東京 営業所：熊本 国分 延岡 えびの
（NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会賛助会員）

玄関ドア取替え時の工法について

資料提供：三和シャッター工業（株）

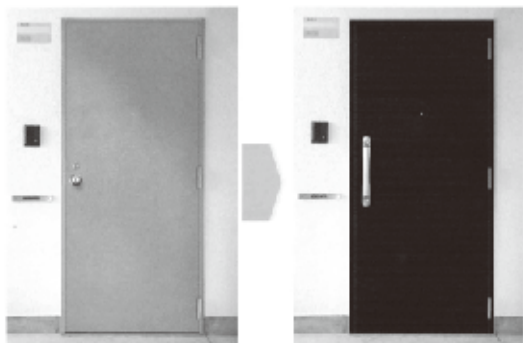


マンションのリニューアルに適した改修用のマンションドアのご紹介をします。

デザイン、カラーともに豊富なバリエーションを擁し、基本性能の向上にもつながるカバー工法・持出し工法です。現場のご要望に応じて選べ、玄関ドアの印象を一新します。

カバー工法・持出し工法

既存枠に新しい枠を取付けます。断熱性や遮音性などの確保が可能です。



改修前

改修後

■短期施工

既存枠への切り欠きなどの加工が不要のため、短期間で施工が完了します。

また、溶接などを使用しない全てビス止めによる無火気工法なので、安全かつ簡単な作業（1日以内）で扉の交換が可能です。

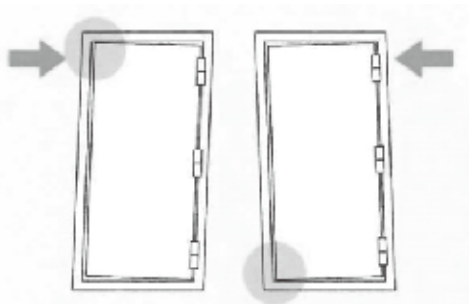
■耐震性などが向上

改修工事を行うことにより、耐震性をはじめ、気密性や断熱性・遮音性・防犯性などの性能や意匠性が向上し、住環境の改善が可能です。

（※一部性能はオプションとなります。）

●耐震枠

上チリ7mm、戸先チリ8mmの耐震仕様です。枠とドアのクリアランスを大きく確保しているので内面変形を受けても開放が可能です。耐震ドアガードや耐震ストライク（錠受け）も装備しました。

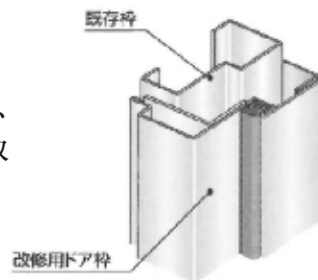


■改修工法は2タイプ

カバー工法と持出し工法の2タイプがあります。2タイプともに既存の枠開口部より幅と高さが狭くなります。

●カバー工法

既存扉だけを撤去し、既存枠の上に改修枠を取り付ける工法です。



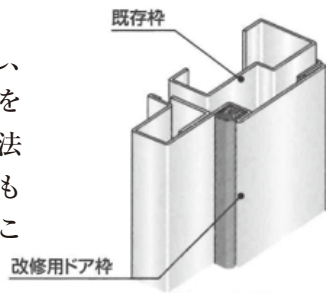
三和シャッター工業株式会社

シャッター・ドアの修理・点検も三和シャッター工業へお気軽にご相談ください。

〒880-0841 宮崎県宮崎市吉村町今村甲 4163-4
TEL.0985-24-5225 FAX.0985-24-5226
HP <https://www.sanwa-ss.co.jp>

●持出し工法

既存扉だけを撤去し、既存枠の上に改修枠を持出して取り付ける工法です。カバー工法よりも開口寸法を大きくすることが可能です。



ドアについての豆知識

換気扇等の換気設備によりドアが開きづらくなる現象について

24時間換気・換気扇・浴室換気などの換気設備を使用した場合、ドアが重くて開けにくいという現象が生じる場合があります。これは、住戸内の空気が排出されることで住戸内が負圧となり、住戸内外の圧力差によって扉が枠に押しつけられるためです。このような場合は、居室の換気レジスターや窓、窓の換気小窓（窓に換気小窓がついている場合）を開け、排気に見合う吸気を確保していただくことで、住戸内外の圧力差が緩和され、ドアが開けやすくなります。

玄関ドア等からの雨水の浸入について

台風や強風雨時など、ドアの下部や枠と扉のすき間から雨水が浸入することがありますが、製品の不良ではありません。玄関は、屋根・庇等により通常の風雨を妨げること、玄関の土間は居室と違い濡れることを想定シタイルなどで仕上げられています。よって玄関ドア等にはサッシと同等の水密性能は要求されていません。また、施錠機構は、サッシに採用されているような枠と扉を密着させて雨水浸入を防止する引き寄せ機構にはなっていません。台風時等、下枠部分にタオルなどをあて、雨水の吹き込みを防いでください。

ドアの結露について

扉や枠に結露が発生した場合、床や壁の汚損防止と腐食防止のために、こまめに拭き取ってください。結露は、室内外の温度差が大きく、室内の湿度が高い場合に、自然現象として、季節を問わず発生します。したがって結露はドアの不具合ではありません。

室内の環境条件によっては、断熱性の高いドアを使用しても、結露が発生します。マンション等の玄関ドアは、熱を伝えやすい鋼製の防火ドアですので、枠や扉の回り、郵便受け周辺部は、特に結露が発生しやすくなります。むしろ、扉や枠に結露が生じることは、押入れの中やタンスの裏側のような目に見えない部分に発生する結露よりも対処しやすいと言えます。

一般的には、秋・冬の季節は、暖房により結露が発生しやすく、インフルエンザ対策や乾燥防止のために、加湿器等をご使用の場合は、特に結露が発生しやすい状況になります。

また、新築の家では、使用した木材などの建材に水分が多く含まれているため、冬の暖房時や乾燥しやすい時期に、その水分が放出しやすい室内環境になると、結露が発生しやすくなります。また、睡眠中に人の呼吸などにより、発散する水分が結露の原因になると言われています。

結露を完全になくすことはできませんが、できるだけ抑える方法として、次のようなことがあります。

- 居室の換気をこまめに行い、水分を含んだ室内の空気を排出する
- 室内で洗濯物を干さない
- ストーブの上でやかんの湯を沸かしたり、加湿器をつかったりしない

出典：日本鋼製軽量ドア協会ホームページ「ドアの豆知識」

何でもおまかせ!

- * コンロ
- * レンジフード
- * ガス給湯器
- * 浄水器付水栓
- * 各種リフォーム

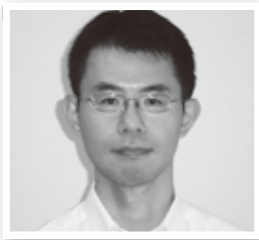
古いコンロも2時間ほどで簡単お取替え!

古いコンロが... 2時間ほどで

レンジフードとセットのお取替えで、換気扇と連動型コンロもおススメ★

ガス屋さんは、水廻り&エネルギーのエキスパート。施工後のアフターフォローまで専任の担当者が丁寧に対応します。もちろん、お見積りは無料。まずはお気軽にお尋ねください。

株式会社 宮崎ガス総合サービスセンター 宮崎市船塚2丁目33-4 TEL.(0985)24-1225



相続法が変わる！

配偶者の居住権を保護する制度が新設されました

八重尾法律事務所 弁護士 八重尾 龍

平成30年7月6日に民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律が制定され、長らく実質的な改正が行われていなかった民法の相続関係の規定（相続法）が大きく変わることになりました。

近年の高齢社会の進展を背景に、相続の時点で配偶者の年齢も従前より高齢化しており、その生活保障の必要性が高まっていたことから、今回の相続法改正では配偶者の居住権を保護するための制度が新設されました（なお、今回の相続法改正はこの他にも遺産分割に関する見直し、遺言制度に関する見直し、遺留

分制度に関する見直し等多岐にわたります）。この配偶者の居住権に関する制度はマンション等の不動産の権利関係にも影響することから、本稿ではその概要をご説明いたします。

今回新設された配偶者の居住権は、

①配偶者居住権

②短期居住権

に分けられます。なお、①と②を区別するために、本稿では①を長期居住権と呼びます。

配偶者と子1人が法定相続分にしたがって遺産分割するケース

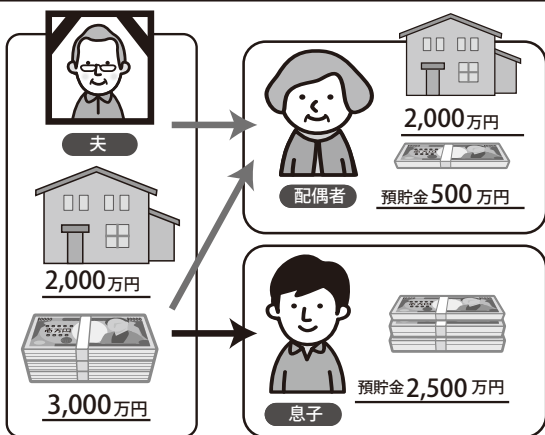
遺産分割から見た配偶者居住権

配偶者居住権（長期居住権）自体が相続財産の対象となるため、原則としてその財産評価額が配偶者の具体的相続分から控除されることとなります。

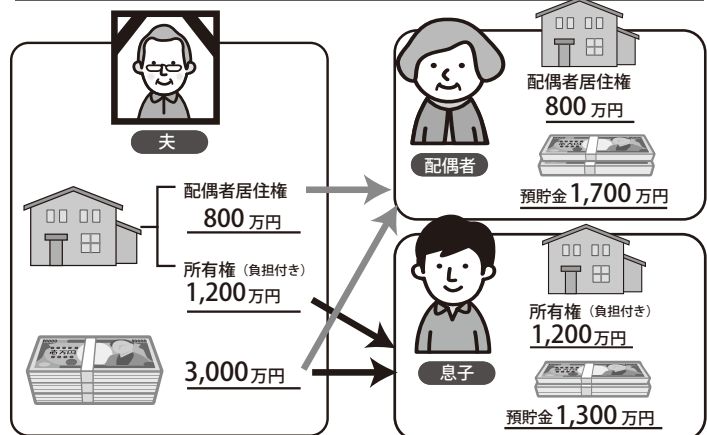
◆相続人 | 妻（配偶者）と息子 ◆相続財産 | 自宅 2,000 万円・預貯金 3,000 万円

◆相続分 | 妻 = 1/2 息子 = 1/2 (2,500 万円ずつ)

配偶者居住権制度ができる前



配偶者居住権制度では・・・



きちんと考える
 きちんと伝える
 きちんと応える

快適な暮らしをサポート！

株式会社 **ネクスト**
 NEXT co.,ltd

消防施設工事業・電気工事業

宮崎市大島町笹原 1985

TEL : 0985-33-9081

FAX : 0985-33-9082

info@next-myzk.jp

http://next-myzk.jp

長期居住権

まず、①長期居住権は、被相続人(※)が所有していた建物に、その後仮に所有者が変わったとしても、配偶者が無償で、原則として終身、居住を続けることができる権利です(※「被相続人」とは亡くなった方のことをいいます)。

この長期居住権が認められるためには、被相続人が亡くなった時に配偶者が被相続人所有の建物に居住していたことが第1の条件になります。これに加えて、協議や調停・審判等による遺産分割で配偶者居住権を取得する、あるいは長期居住権が遺贈の目的とされていることが第2の条件となり、両方の条件を満たす必要があります。

長期居住権を取得すれば、配偶者は建物を無償で使用できます。他方、配偶者自身の居住環境の継続を保護するための制度であることから、長期居住権を他人に譲渡することはできません。

長期居住権が消滅するのは、当事者間で期間を定めていた場合にはその期間が満了した時となります。しかし、期間満了前であっても、配偶者が建物の用法遵守義務に違反したり、死亡した場合には消滅することになります。

短期居住権

次に、②短期居住権は、被相続人所有の建物に、被相続人の相続開始から遺産の分割により建物の帰属が確定するまでなどの比較的短期の間、配偶者が無償で住み続けることができるという権利です。

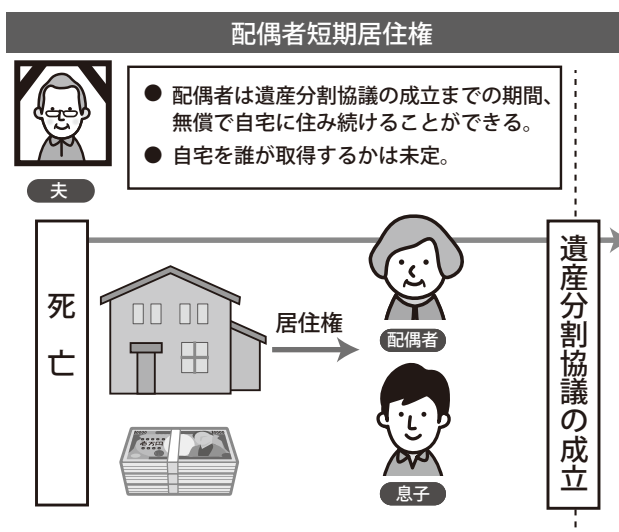
建物を無償で使用できる点や、第三者に譲渡ができない点は長期居住権と同様ですが、取得の条件や存続期間に違いがあります。

短期居住権が認められるためには、被相続人の相

続開始時に配偶者が被相続人所有の建物に「無償で」居住していたことが必要です(長期居住権の場合は無償で居住していたことまでは必要とされていません)。

また、短期居住権の存続期間は、遺産分割によって建物の所有者が確定した日から相続開始の日から6ヶ月を経過する日のいずれか遅い日とされています。短期居住権が遺産分割がなされるまでの配偶者の居住の権利を保護するものであるのに対し、長期居住権は遺産分割後の居住権を保護するものという関係に立ちます。

他方、配偶者が建物の用法遵守義務に違反したり死亡した場合に短期居住権が消滅することは、長期居住権の場合と共通します。



このように、今回の改正では配偶者居住権制度が新設されましたが、被相続人の死亡により残された配偶者の居住権の保護を目的とした制度であることから、各居住権が認められるためには一定の条件を満たす必要があることに注意が必要です。

これら配偶者の居住権の保護に関する改正は、2020(令和2)年4月1日から施行されることとなります。

宮崎県内分譲マンション管理受託実績 35組合 2,135戸(2019年5月現在)



(社)高層住宅管理業協会会員

東福互光株式会社

ISO9001

国際品質保証機構・認証取得

本社 〒810-0072 福岡市中央区長浜1-1-35 新KBCビル10階
TEL 092-738-5500/FAX 092-738-5520

宮崎(営) 〒880-0805 宮崎市橘通東4-6-30 朝日生命宮崎第2ビル6階
TEL 0985-28-6703/FAX 0985-31-7172

<http://www.toufuku-goko.co.jp>

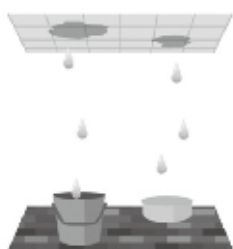
北海道～九州まで 互光グループ全国10社による信頼のネットワーク

マンション保険を検討する上で今後、ますます重要になってくる『個人賠償特約』とこれからの管理組合に求められることとは!?

株式会社 保険セブン 高妻 誠

集合住宅には必要不可欠な特約!

【個人賠償特約】は、個人の日常生活や住宅の使用・管理等に起因して第三者の身体や財物に損害を与え、賠償責任を負担した場合の損害を包括的にカバーする補償のことです。つまり、**個人が原因で第三者に対して迷惑をかけてしまった場合の損害を補償してくれる非常にありがたい特約**といえます。マンションでよく該



当するのが水漏れ事故ですが、こういった事故のときに非常に役立ちます。

ただ、個人賠償特約については必ず賛否が分かれるようですね。それは一体、何故なのでしょう?

個人賠償・・・あなたは付ける派? 付けない派?

個人賠償特約をマンション保険に特約として付けている管理組合は非常に多いです。ただ一方で、必要ないと言われる管理組合もいるようです。

これには、それぞれの理由があるようです。付ける派と付けない派、それぞれの主張を見てみましょう。

【付ける派】の主張

- 水濡れや落下物による被害者救済を万全にしたい。
- 管理組合の個人賠償特約は、区分所有者と賃借居住者を無記名で包括して対象にしているため、どの戸室からの漏水でも被害者救済が可能。
- 個人任せでは無保険者が加害者となった場合、救済できない可能性が残り不安。
- 特約の保険料が一般的に高いのは、保険請求が多い(利用頻度が高い)証拠。

【付けない派】の主張

- あくまで個人の責任
- 区分所有者、賃借居住者が個々に保険契約しているはず。契約していなければ自己負担で弁償すればよいだけ。

- 自分は個人で既に入っているし、みんな入っているに違いない。
- マンション外での事故も請求できてしまうので、管理組合保険の損害率が上がり、次の更新に悪影響を及ぼす可能性があるのではないかと。

このように、個人賠償特約に関してはそれぞれで意見が分かれます。ただ、個人賠償特約が付いていることで加害者であっても被害者であっても救済できる可能性は非常に高くなるので管理組合のコミュニティを考えると安易に外すという選択肢は控えたほうが良さそうです。

仮に個人賠償を外すのであれば、**各住民の方に100%個別加入していただく(個別に加入する火災保険か自動車保険に付ける)**よう徹底することが大前提となります。管理会社によっては各住民様の個人賠償に加入したという証拠として各住民様の保険証券を管理されているところもあるほどです。

個人賠償を軽視

すると後々、確実に

決して軽視せず真剣に考えることが結果的にあなた自身を守るため、

今後はマンション全体でしっかり考えるという意識を持つことが大切です。

特に近年、マンション保険の保険料が高騰していることもあり、保険料を安く見せるためだけに保険代理店が『免責金額を付ければ安くできますよ!』と安易な提案をしているのをよく見かけます。なかには個人賠償特約そのものを外しているケースも見かけますが正直、非常に危険だと感じます。



保険料を下げるために個人賠償に免責を付ける、もしくは外すことで使えない保険のできあがり!

ここで、保険料を下げるために個人賠償を外したり免責の設定をした場合、どのような結果になるのかを見てみましょう。

■ 事故事例

上階の A さんが洗面所を詰ませ階下の B さん宅の天井、壁に損害を与えた。

損害額・・・30万

① 免責5万が設定されている場合の支払額

- ・ 個人賠償特約 → 25万
- ・ Aさんの個人負担 → ▲5万

② 個人賠償特約が付いていない場合の支払額

- ・ 個人賠償特約 → 0円
- ・ Aさんの自己負担 → ▲30万

上記の例を見るとお分かりいただけるように、いずれの場合も個人賠償が付いていれば今回の損害額30万はすべて支払えることになります。

また、今回のように加害者が特定しているケースは良いですが、加害者が特定できないような事故が起きた場合はどうなるのでしょうか？

間違いなくトラブルの原因になるでしょう。この事例から1つ言えることは、**目先の保険料を安くするために安易に補償内容を落とすと、結果的に使えない保険になりトラブルの原因となってしまう**ということです。

保険会社にとって有利な保険は、管理組合にとっては不利になる可能性が高い!?

また、先の事故事例①のように、個人賠償に免責を設定することで保険会社は毎回の事故に対しての支払額を抑えられるため、免責設定は保険会社にとって有利な保険となります。しかし、**逆に管理組合(住民)にとっては不利な保険になる可能性が極めて高くなります。**

仮に免責を5万設定して5年間の保険料が5万円安くなったとしても今回のような事故が1度のみであれ

ばプラスマイナス0です。しかし、**同じような事故が2回以上あれば結果的に管理組合や住民様の手出しが増え不利な保険となります。**

また、個人賠償を外した場合も同じことが言えるわけで、保険料が50万円削減できるとしても今回のような事故(事例②)が保険期間内(5年間)で2度以上起これば、外さなければ良かった…となります。これらのことから、目先の保険料の削減だけを見るのではなく、**事故が起こるリスクと起こった際の保険金の受取額を考慮して決定することがいかに重要なのか?**がお分かりいただけるとと思います。

個人賠償の保険料が高いのは利用頻度が高い証拠!?

保険料を抑えるという理由だけで個人賠償を外しているケースはよくあります。たしかに、個人賠償の保険料は決して安くありません。

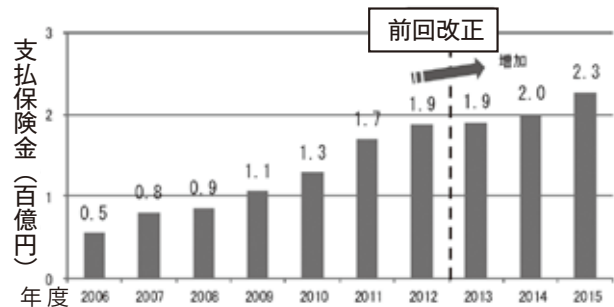
ですが、保険料が高いのは何故でしょうか？

それは、**利用頻度が高い**からです。だから保険料が高いのです。このように考えると、

利用頻度が高い=事故のリスクが高い=重要

ということがよく分かると思います。実際に水漏れ損害の請求件数は下記図のように増加の一途をたどっています。

水漏れ被害による支払保険金の推移



えっ! 230万が130万にっ!

マンション保険の保険料を"5社"で比較されましたか?
高い保険料を支払っているかもしれませんよ!!



正しい情報を教えます!

保険セブン

〒80-2112 広島市東区松原1-105-48
TEL:0985-11-6280 FAX:0985-11-6288
携帯:080-6419-4701
E-mail:info@mansion-fire.com

マンション保険の専門ホームページ
<https://mansion-fire.com/>

県知事許可(股-30)10841号

消防設備設計・施工・保守管理

(株)ナガタファイテック

電気工事

インターホン
改修工事

本社: 宮崎県宮崎市田代町139-22
TEL.0985-25-5442
FAX.0985-32-5212
営業所: 延岡市 TEL.0982-26-5085

今後、マンションの築年数と共に漏水事故が増えていくことは予想されますので何のために保険をかけているのかをもう一度しっかりと考えましょう。

厳しさを増す保険会社の引受姿勢

■**損保ジャパン日本興亜**…築25年以上、ヒアリングシート次第で補償内容も保険料も異なる。最悪、免責20万円も。対象期間無事故なら無事故割引(約20%)

■**あいおいニッセイ同和**…築25年以上、免責5万円が水濡れ原因調査費用と個人賠償包括特約に必須。

■**東京海上日動**…築20年以上事前承認必要。2016年4月からやや緩和。6/100基準の導入(過去3年の漏水事故)対象期間無事故なら無事故割引(約10%)

現在は上記のように各社、マンション保険の引受については非常に厳しくなっています。それだけ損害率が高くなってきているということです。

ただ一方で、各社の割引制度も設けられており事故の少ない優良なマンションに対しては保険料が安く提供されているのも事実です。

このことから分かることは、各マンションに対して管理の徹底(=事故の減少)が求められているということです。管理の徹底は今後、保険料を抑える(安くする)非常に重要なポイントとなってきます。

選ぶ時代から選ばれる時代へ

今後は保険会社から選ばれる時代に突入すると言っても過言ではありません。実際、**請求の多いマンションは引受の制限をかけられています**。そうならないためには事故の起きないマンション作りに意識を傾け、修繕の優先順位を検討していく時期に来ているのだと思います。

特に昨今の水漏れ事故の増加を考えると、**給排水管の更新、更正工事は保険会社が非常に重要視するポイントとなり保険料にも大きく影響します(水漏れ事故が減る=管理の良いマンションとなるから)**。

これからの時代、管理組合が必要十分な補償を得るには、保険会社の動向を予見し先手を打つこと。そして、マンション保険専門の代理店を見つけることが重要です。そうすることで保険会社から選ばれる管理組合(マンション)になるはずですよ。

まとめ・・・『マンション保険で最も大切なことは?』

最後になりますが、マンション保険で最も大切なことは、補償内容を落として保険料を安くするのではなく、最良の補償内容をキープしつつ保険料を抑えることです。今回、お伝えしてきたように保険料を抑えるために安易に必要な補償を外すのでは意味がありません。

築年数の経過と共にリスクは増えていくものです。そのリスクをどのように回避し、また、万が一のときにもしっかりと対応できるよう、どのような補償内容を準備しておく必要があるのか?ということが非常に重要になります。

今後、起こるかもしれないリスクに対してしっかりと補償を準備しておきましょう。それが保険です。

マンションの塗替えは**超低汚染塗料**が決め手!

超耐久・超低汚染型水性塗料

水性セラタイトシリーズ

外壁の汚染防止と資産価値の向上に貢献

陶磁器タイルの塗り替えに

SKKタイルフレッシュ工法

目地部の劣化を防止し、磁器タイルの表面と目地部を鮮明に蘇らせます。

陶磁器タイルの剥落抑制、建物の意匠性向上に

グラニピエーレ

自然石調、砂岩調のシート建材が、美観性向上・資産価値の向上に繋がります。



建築仕上材の総合メーカー

エスケー化研株式会社

宮崎出張所: 〒880-0844 宮崎県宮崎市柳丸町108-1 TEL:0985-61-7779

建築仕上塗材シェア



2012年NSK
(日本建築仕上材工業会)
の統計による

<http://www.sk-kaken.co.jp>

宮崎の昆虫に興味を持って

甲虫

宮崎昆虫同好会 笹岡康則

昆虫は地球上の全生物種類の3/4にもおよび、見方を変えれば地球は虫の惑星と言えます。その中で甲虫<コガネムシなどの鞘翅類>の仲間は特に種類の多いグループです。私はこの甲虫類を主に見えています。

現在、日本に約14,000種類、宮崎は約3,000種が確認されていますが、この倍ぐらいの種類はいると思います。海水をかぶる海岸、川の中、池の中、地下、落ち葉の下、荒地、草原、里山、原生林ありとあらゆる場所で甲虫は生活しており、地球環境を守っています。虫がいなければ地球の自然は壊れてしまいます。

宮崎は日本の中でも昆虫の種類のきわめて多い場所だろうと思います。

さまざまな生活スタイルの虫たちに出会うために、いろいろな方法で虫捕りをします。

発電機を運び夜間照明、エサを使ったトラップ、落ち葉ふるい、朽木割等虫の生活をイメージし、虫の動きを予想します。虫は寿命が短く、♂と♀が出会い子孫を残すため、たくさんの成虫が出現するピークの期間が10日前後と短く、出会える好機が限られます。

植物も自然を造る大切な生き物ですが、緑に覆われた場所も不思議と虫の非常に少ないところもあります。いつも????です。植物で覆われた樹林の中で昆虫類がほとんどいない、まるで死の世界!! 驚くばかり。当然虫を食べるトカゲ、カエル、小鳥達の姿も見当たりません。

宮崎には、まだまだたくさんの甲虫がいます。美しい甲虫を見るときなぜこんなに光り輝く虫がいるのかと思います。宮崎の自然が残ることを願っています。

オオアオカミキリ
高山にいる美麗種



オオムラサカミキリ
日本では宮崎だけで
定着確認されている南方種



セダカコブヤハズカミキリ
翅が退化し飛べない
珍しいカミキリ



ホソミスジホソカラムシ
新種記載以降初めて
再確認された



ヤエヤマニセツツマグソコガネ
本土初記録(?)の南方種



マンションで新4K8K衛星放送を見るための基礎知識 ～マンションの“新4K8Kフル対応化”に向けて～

一般社団法人 放送サービス高度化推進協会 4K・8K 推進センター 伊東 良展

昨年12月1日から、「新4K8K衛星放送」がスタートしました。この新しい放送を**すべてご覧いただくためには**、既存の衛星放送のアンテナ設備を改修する必要があり、且つ、各戸には新4K8K衛星放送に対応したテレビやチューナーなどが必要となります。

1 新4K8K衛星放送の2つのカテゴリー

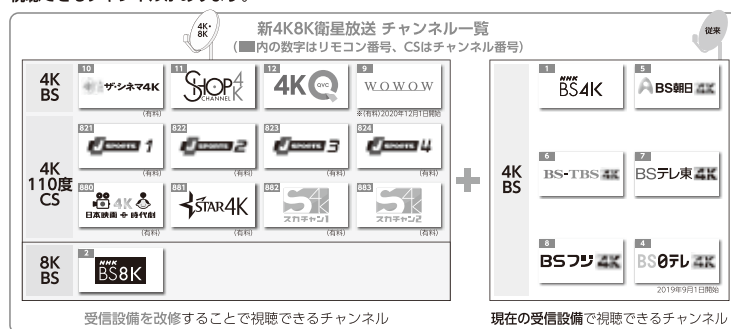
新4K8K衛星放送には図1のように現在の受信設備で視聴できる4K放送と、受信設備を改修することで視聴できる4K・8K放送があります。

受信を希望するチャンネル数によって、受信設備を改修するかしないか判断が分かります。

改修方針に関しては専門業者等にもご相談頂きながら、お早目に管理組合の役員会や理事会等でご検討ください。

①新4K8K衛星放送で視聴できるチャンネルは？

新4K8K衛星放送は、受信設備を改修することで視聴できるチャンネルと、現在の受信設備のままで視聴できるチャンネルがあります。



POINT 全ての新4K8K衛星放送を視聴するには受信設備の改修が必要です。

図1 新4K8K衛星放送の視聴方法とラインナップ

2 全ての新4K8K衛星放送を受信するには？

全ての新4K8K衛星放送を受信する場合には、新4K8K衛星放送に対応したパラボラアンテナへの交換が必要なほか、ブースタ、分配器、各ご家庭内の壁面端子等の交換が必要となります(図2)。まずは専門業者等へ見積調査をご依頼ください。

また、マンションがケーブルテレビにご加入している場合はケーブルテレビ会社へお問い合わせください。

②受信設備の改修

パラボラアンテナで受信する場合

全ての新4K8K衛星放送を視聴するには、新4K8K衛星放送対応パラボラアンテナの他、ブースタ、分配器、壁面端子などの設備を改修(交換)する必要があります。また受信設備によっては電波漏洩対策を行う必要があります。

*ベランダでの個別受信が認められているマンションでは新4K8K衛星放送対応パラボラアンテナなどに交換する必要があります。

ケーブルテレビで受信する場合

ケーブルテレビ事業者等の設備によって視聴方法は異なります。詳しくはご加入のケーブルテレビ事業者、または管理会社等へお問い合わせください。

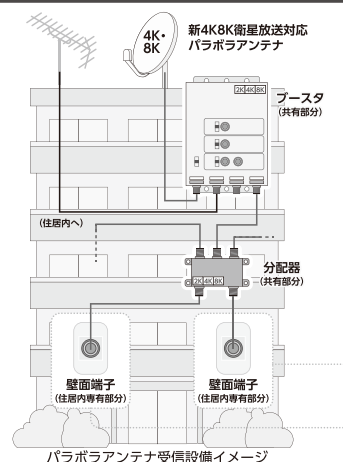
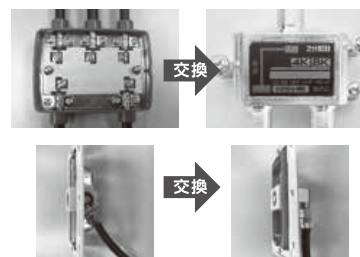


図2 パラボラアンテナ受信設備イメージ

3 電波漏洩対策について

マンションの受信設備に古いブースタや分配器、壁面端子などが使用されていると、電波が外部に漏れ、無線システム(Wi-Fi)等に妨害を与えたり、周囲の電波が入り込んで、新4K8K衛星放送の受信に影響する可能性があります。これらの改修には国の助成金を活用できる場合があります。



接続箇所がF型コネクタ以外は×

4 助成金額について

電波を漏洩する機器を漏洩しない機器に改修(交換)する場合に、改修費用の一部に国の助成金を活用することができます。助成金の申請は、工事を請け負う工事店や電器店が代行します。詳しくはA-PABのホームページ(<http://www.apab.or.jp/>)をご参照ください。また改修費用と助成金額のモデルケースを図3に示します。改修の参考としてください。

改修費用や助成金額の目安は？

以下の改修事例は新4K8K衛星放送を全て受信するケースです。()は助成対象機器台数

<p>【事例1】 8階建て 62世帯(築26年)</p> <p>改修費用：940万円 助成金額：104万円 世帯単価：13.5万円/戸 改修箇所：パラボラアンテナ、ブースタ 13台(内1台) 分配器や壁面端子など 216台(内198台)</p>	<p>【事例2】 14階建て 341世帯(築15年)</p> <p>改修費用：3,483万円 助成金額：713万円 負担金額：8.1万円/戸 改修箇所：パラボラアンテナ、ブースター 48台(内48台)、 分配器や壁面端子など1840台(内0台)</p>
---	---

POINT

改修費用や助成金額は、マンションの設備によって大きく異なります。改修にあたっては工事業者に見積調査等を依頼してください。

図3 新4K8K衛星放送に関する改修費用と助成金額のモデルケース

(補足) 助成金制度の適用を受けるには、電波を漏洩する機器が対象であることや、BSアンテナを以前から設置していること等、幾つかの条件に合致する必要があります。詳しくは「**電波漏洩対策コールセンター**」**0570-048-068 (ナビダイヤル) (平日9時~17時)** へお問合せください。

電波漏洩対策・助成金 に関するお問い合わせは

電波漏洩対策コールセンター
(ナビダイヤル：通話料視聴者負担)

※運用時間は、平日9:00~17:00(土日祝日、12月29日~1月3日は休み)

0570-048-068

市内通話料でOK ナビダイヤル ※一般電話からは市内通話料でご利用いただけます。

5 さいごに

2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックに向けて、今後は新4K8K衛星放送に対応したテレビの普及が期待されています。マンションの受信設備に関しては、専門知識を持った工事業者等にご相談いただき、お早目に改修方針をご検討ください。新4K8K衛星放送に関することやマンションの設備改修などについては、**新4K8K衛星放送コールセンター(ナビダイヤル) 0570-048-001 (平日9時~17時)** へお問合せください。

新4K8K衛星放送 に関するお問い合わせは

新4K8K衛星放送コールセンター
(ナビダイヤル：通話料視聴者負担)

※運用時間は、平日9:00~17:00(土日祝日、12月29日~1月3日は休み)

0570-048-001

市内通話料でOK ナビダイヤル ※一般電話からは市内通話料でご利用いただけます。



粘着剤付き不燃認定化粧シート

belbien

みやざき NPO ハウスの団体を紹介します。

NPO 法人 宮崎 21 高齢者福祉研究会の 紹介と主な活動実績

副理事長 澤田 孝子



「21 世紀に向けて、誰もが長寿を喜び合い、安心して暮らせる街づくり」をテーマに、1990年(H2年)1月11日に発足しました。2001年(H13年)2月28日に NPO 法人として認証を受けました。

活動としては、高齢者や障がい者(児)を取り巻く様々な問題に対して、如何に現状に即した対応ができるかを心掛け、主に“レクリエーション活動”を通して“各々の健康と生きがいのある暮らし”を目指すとともに、地域力向上のための様々な取り組みを展開してきました。

主な活動の歴史

- H4~ 13 講演会・福祉に関する映画上映会
「安心して老いる為に」他

- H5~ 10 介護ヘルパー養成講座

- H9~ 15 じゅぴあ財団主催
「健康と生きがいづくり支援事業」

- H11~ 24 「いきいき健康祭り」
レクリエーションサポーター養成

- H13~ 16 宮崎市主催「いっぶくコーナー」
「介護家族の集い」

- H15~ レクリエーションオリジナル
作品研究開発

- H16~継続 木城町介護予防委託事業
「にこにこヘルスアップ教室」他

- H17~ 認知症予防の為に教材や
プログラム作成・木城町
認知症予防教室

- H18~ 「新富町転倒・骨折予防事業」
介護予防委託事業・宮崎市他

- H19~ 24 発達障がい児と保護者のための
レクリエーション活動と講演会

- H21~ 25 宮崎県いきいきはつらつ
介護予防事業

- H28~ 29 「レクリエーション公開参観日」

- H29 若者と共同で考える就労活動 &
たこ焼きパーティー・物づくり

- H29 ~ 31 木城町ボランティア養成講座：
認知症予防教室・居場所づくり



イムラテクノのリニューアル

マンションの大規模改修工事ならおまかせ下さい!

- ・屋上、バルコニーの防水工事
- ・外壁塗装、鉄部塗装工事
- ・改装工事



NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会 賛助会員

株式会社 イムラテクノ

宮崎県知事許可(特-25)13220号

本社 〒880-2112 宮崎市大字小松969
Tel. 0985-47-3822 Fax. 0985-47-4661
E-mail imamurap@osu.bbq.jp

マンション大規模改修工事を サポートさせていただきます。



株式会社 三舟建設

〒880-0951
宮崎市大塚町宮田 2903番地

TEL 0985-52-1133 (代)

FAX 0985-51-8441

E-mail:mifune@theia.ocn.ne.jp

今回は認知症予防事業の取り組みについて紹介致します。

宮崎県内の高齢者世帯は48.7% (H30) で、その中でも団塊の世代の高齢者が増加していますが、それを支える現役世代は、少子化による人口減少が予測されています。

当研究会は、そのことに危機意識を感じることから「認知症予防プログラム」を県内で提供しています。また、地域住民相互の支え合いを実現するための意識改革として、『サポーター養成講座』や『にっこり会』の開校に取り組んでいます。

参加者は、70歳～90歳代が主で、皆さん「楽しい・・・」「ボケたくないから頑張りま～す」といきいき輝いておられ、その姿に触れ、“明日は我が身”を痛切に感じながらこの事業に生きがいを見出しています。

今後、この事業を根付かせ、県内に展開するために、住民自らが“楽しい認知症予防教室”を運営するためのサポートを続けていきたいと考えています。

事例紹介（木城町）

◆【実践型認知症予防・介護予防講座】

H16年～継続事業

「にこにこヘルスアップ教室」

◆【ボランティア実践型養成講座】

開催期間：開催月：H30年11月～

H31年3月 15回コース

◆その他の自主活動

・簡単なレクリエーション

- ・読み書き計算
- ・数字盤やぼけない君を使用
- ・お茶会等

開催場所：“かしのみ”

開催日時：H31年4月～毎週水曜日

13:30～15:30



日本ペイント最高レベルの超低汚染性能を発揮！

キレイを保つため、外壁をきちんとコーティング！

NIPPE
CRYSTA-COAT
ニッペ クリスタコート

無機系超低汚染コーティング材

日本ペイント最高レベルの超低汚染を実現！
クリスタコート
4つの魅力!!

1

セルフクリーニング機能(超低汚染機能)
雨水で汚れを洗い流す

2

弾性塗膜にも適応
ひび割れにくい

3

優れた汎用性を実現
ローラー、はけ、スプレーでの施工が可能

4

安全性にも配慮
非危険物(水性)1液タイプ



日本ペイント

<http://www.nipponpaint.co.jp/>

〒891-0114

鹿児島市小松原2丁目9番13号 TEL 099-263-5151 FAX 099-263-5004

もっと、わくわく！
あなぶきグループ

私達は、皆様の快適な
マンションライフを
全力でサポートいたします！

マンション管理に関するご相談・お見積り専用ダイヤル
0120-086-805

あなぶきハウジングサービス 5つの強み

九州
トップクラス
の実績による
安心管理

- ①九州トップクラスの約850棟40,500戸(2019年5月現在)の管理実績
- ②宮崎営業所に管理業務主任者・マンション維持修繕技術者の専門資格者が常駐
- ③自社運営のコールセンターを24時間365日稼働。お部屋内のご相談も受付可能
- ④災害時には他拠点から応援を派遣する体制を構築
- ⑤管理会社変更実績 約560棟35,000戸(2019年5月現在)



“しあわせ「感」理”

あなぶきハウジングサービス ISO27001 認証取得

宮崎営業所 〒880-0015 宮崎市大工3丁目285-1 TEL.0985-35-2463 FAX.0985-31-0063

九州エリア ネットワーク 九州事業本部(福岡)・北九州支店・福岡南支店(大野城)・久留米営業所・長崎営業所・熊本支店・大分営業所・宮崎営業所・鹿児島営業所・沖縄営業所

あなぶきグループ
公認キャラクター
あーなちゃん



45年の実績 安心の100%自社施工
技術力を活かした水環境保全を目指す

ビル・マンション建物・給排水管更生工事

P・C・G VacL工法 ピグライニング工法 UPL工法 プラボライナー工法

(社)日本下水道管路維持管理業協会会員 (社)日本洗浄技能開発協会会員



株式会社西日本洗管サービス

TEL:092-611-0391 〒813-0062 福岡市東区松島3丁目9番12号
FAX:092-611-0375 E-mail:info@senkan-service.com

「NPO 宮管連」は、分譲マンション管理組合の運営面から建物設備の維持管理まで、
多岐にわたる相談の助言や情報提供を行っています。お気軽にご相談ください。

例えばこんなことに困ったら

- 管理規約の見直し
- 管理費等の長期滞納
- 管理会社とのトラブル
- 建物や設備の劣化診断
- 長期修繕計画の策定と見直し
- 大規模修繕工事の進め方
- 分譲マンションの維持管理に関する問題など

