

管理組合セミナー（2015年7月4日） 「藤沢市・分譲マンション耐震診断補助金制度について」、 「新任役員様研修のための『理事会運営』基礎知識について」開催

本年度、湘管ネットのマンション管理セミナー・第一回セミナーを7月4日（土）13:30より、藤沢市商工会館ミナパーク501会議室にて開催しました。参加者は16名。

セミナーは、二部制で、第一部を「藤沢市における分譲マンション耐震診断支援補助金制度」、第二部を「理事会運営の基礎知識」とし、講師は、第一部を藤沢市建築指導課、第二部を湘管ネット 須賀理事（マンション管理士）が担当しました。

第一部では、資料として、国土交通省の「マンション耐震化マニュアル」、「藤沢市分譲マンション耐震診断補助金交付制度事業案内」、マンションの耐震改修パンフレット等が



会場風景



第一部講師 藤沢市建築指導課

配布され、1981年（昭和56年）5月31日以前に建築された共同住宅で非木造2階建て以上の建物を対象としたマンション耐震診断支援補助金制度について、国土交通省の「マンション耐震化マニュアル」の内容説明の他、相談窓口の紹介、藤沢市の「分譲マンション耐震診断補助金交付制度事業案内」などにより、詳しく解説されました。

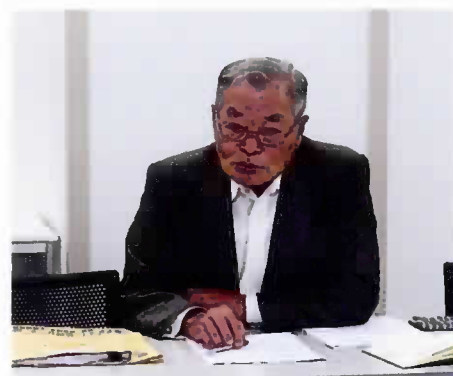
なお、藤沢市建築指導課より、藤沢市内全域の適合マンションへの同制度の周知を依頼されました。

ご希望の管理組合様には、予備の資料の用意がございますので、湘管ネットまで、遠慮なくお問い合わせ、ご希望をお寄せください。

第二部では、須賀講師から、前段の解説のなかで、区分所有法は、管理者制度を採用しているが、区分所有者の団体である管理組合は、実務的には理事および理事会という機関を創設し、理事長を法的な意味での管理者と位置づけ、理事と理事会が管理の実務にあたるという体制を構築しているとの説明があり、最近、理事会を構成する理事のなり手不足が問題になっていることから、その解消策として、役員範囲の拡大、役員報酬制を取り入れること、役員選任方法として輪番制＋立候補・推薦制を加え、対策を講ずること、等の策を検討するなどの必要性を強調し、そのうえで、管理業務において、専門的知識を要求される場面においては、専門家の活用を取り入れ、組合運営の適正化に努めることが管理組合に求められていると説明しました。

続いて、マンション管理センターの「管理組合理事会運営細則」の考察及びその問題点につき、項目ごとに講師の「見解」も加えながら、詳細に解説しました。

「管理組合理事会運営細則」の主な項目として、役員選任等、役員補充、理事会の運営、理事会決議事項、理事会議事録、役員報酬等の支給等につき、詳細な解説が加えられました。



第二部講師 須賀理事

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頂けるよう、新しく

新企画 !!

研修交流会を企画 しました。

6～7月 研修交流会 報告

第1回研修交流会(6月13日(土)開催)

テーマ:「総会運営のポイント」

講師: 須賀一朗理事(マンション管理士)

参加者: 13名



会場風景

第1部では、講師の須賀理事が、総会の議事運営に関し、議事運営の原則、議長の権限・義務、議決権行使者、議決権行使書による議決権行使、修正動議の提出とその審議方法、一時不再議の原則に分け、各の項目に付き、総会運営において問題となった様々な事項に付き、判例を交え、普段は気づかないような、どの管理組合でも起こりうるような細部の問題までを、分かりやすく解説しました。

第2部の質疑応答、参加者による情報交換の場においても、活発な質疑と意見等が交わされました。



講師 須賀理事

■ 第2回研修交流会(7月25日開催)

テーマ:「マンション総合保険 保険料高騰に対する自己防衛策」

※ 誤解だらけ、マンションの地震保険!

講師: (株)グッド保険サービス 伊藤昌弘氏

参加者: 16名



会場風景

今年の10月1日から、損害保険会社各社は、一斉にマンション総合保険の保険料値上げを予定しており、その値上げ幅確定最新情報をご提供頂きました。築年数40年を超えるマンションを例とするならば、現在の保険料の2倍以上の値上げが予定されています。その上、一部特約の保険を掛けられないケースもあります。東日本大震災以降、保険料は、毎年のように値上がる傾向にあり、ここにきて一挙に倍額以上の値上げとなる模様。

その背景には、マンションの経年劣化による水漏れ事故等が多発しており、各保険会社の保険金支払いが増大し、採算が取れなくなってきたことも要因の1つに挙げられると説明されました。

講師である伊藤氏からは、自己防衛策として、まず現在の保険の満期を確認し、満期までの期間が短い場合は、9月中に解約し、解約返戻金(月割りで戻る)を受けること、そして、改定される前に現行保険料金で新たに5年という長期保険契約を締結することで10月1日以降の大幅値上げ改定に備えることができるとご教示頂きました。

さらには、マンション保険の値上げに対抗する掛け方について分かりやすく解説頂き、参加者のほとんどの方から「大変参考になった」という感想を頂きました。



講師 伊藤昌弘氏

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の本稿を掲載しております

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	藤沢市鵜沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和実業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail: dk-jtkusuisin@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。
双日総合管理 株式会社	東京都港区台場2-3-1 ☎ 03-3570-9107 FAX 03-3570-1081 E-mail: takashi.manaka@sojitz-sogokanri.com URL: http://www.sojitz-sogokanri.com/	当社は、商社系（双日（株）100%）のマンション管理会社です。 【当社の主な特徴】 ○ フロント担当者の担当物件数が少ない（10物件平均） ⇒ 管理組合に適した細やかな応対が可能 ○ 修繕工事は監理コンサルとして対応 ⇒ 「工事全般をお任せ下さい。」という会社ではありません。 ○ 会計は商社レベルの監査 ⇒ 金銭管理の透明性をモットーとしているので、安心 ○ 管理員は自社採用 ⇒ 日々教育・研修・接遇の徹底を図っています 管理費用の適正、管理業務の適正等疑問がございましたら、ご相談お待ちしております。
コミュニティワン 株式会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX: 0466-24-9961 E-mail: fujisawa@community-one.co.jp URL: http://www.community-one.jp	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧にお応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
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 グッド保険 サービス	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408 ☎ 0120-77-8160 FAX: 03-5302-6054 E-mail: ito@goodhoken.co.jp URL: www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/	取り扱い損保会社6社の比較見積りで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。
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 ☎ 044-366-4795 FAX:044-366-7091 E-mail:j-fukama@sinyo.com URL:http://www.sinyo.com	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を越すまで成長して参りました。 アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
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。

◆ 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 岡田建築設計事務所 代表者：岡田 英二	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎ 045-836-1267 FAX:045-836-1268 E-mail:okd-arc@mist.dti.ne.jp	建物の調査・診断 改修工事の調査・設計・監理(建築・機械設備・電気設備) 新築工事の設計・監理 マンション長期修繕計画策定 コンサルタント業務

Q&A コーナー

Q：暴力団等反社会的勢力の入居に対抗する策としてどんな方法がありますか？

- A：① 予防措置として、管理規約や誓約書で暴力団等反社会的勢力の入居の排除を図るための条項を制定することが必要であると考えます。
- ② 例えば、管理規約の中に、区分所有権の「暴力団構成員等に対する譲渡、賃貸の禁止」条項を設けるとか、専有部分を賃貸する場合に、当該区分所有者から誓約書(暴力団構成員等への賃貸禁止)を徴求することなどが効果的な方法と思われる。
- ③ なお、各地の弁護士会では、暴力団による民事介入に対処するため(民事介入暴力被害者救済センター)という組織を設置し、市民からの相談を受けたり、事件を処理しているので、暴力団がらみの相談はここに相談されるとよいと思います。

雑学・豆知識

■ 熱中症対策！【家庭で作る経口補水液】

暑い日が続きますが、体調管理はできていますか？ 熱中症で病院に搬送される方が後を絶たない今日この頃。熱中症で怖いのは、脱水症の症状が出てから。脱水症のサインは二日酔いの症状とよく似ています。そんな時、ご家庭でも作れる経口補水液を用意しては、如何でしょうか。

【経口補水液の作り方】：水1ℓに対して、食塩3g、砂糖40gを溶かす。 ※ 作った分は、1日で飲み切る。尚、自力で水が飲めなくなったら、すぐ病院へ！！

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二土曜日に実施しています。各テーマとも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99回無料相談会

2015年9月12日(土)13:00~16:00

テーマ：役員のみなり手不足

●第100回無料相談会

2015年10月10日(土)13:00~16:00

テーマ：管理会社の選び方

●第101回無料相談会

2015年11月14日(土)13:00~16:00

テーマ：管理組合の会計

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

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 18:10~20:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A会議室

参加費：500 円(資料代)

●2015年8月22日(土)18:10~20:00 (受付開始:17:50)

テーマ：「貯水タンクの地震対策としての浮体式波動抑制装置(タンクセイバー)・家庭用備蓄品・非常持出品・日常携帯品チェックリストの紹介

講師：横須賀管工事協同組合 佐々木 一春氏

●2015年9月26日(土)18:10~20:00 (受付開始:17:50)

テーマ：「アルミサッシ・玄関ドアのリフォームで快適なマンションライフを！」

講師：(株)LIXIL リニューアル 神奈川支店 中島 純氏

●2015年10月24日(土)18:10~20:00 (受付開始:17:50)

テーマ：「長期修繕計画の目的と作り方」

講師：湘管ネット 細井 知英理事

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、新しく研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

マンション管理セミナーを開催します。

2015年11月14日(土)12:30~16:00

場所：藤沢商工会館 505 会議室

2015年度第2回マンション管理セミナー「太陽光発電について」(講師：神奈川県産業労働局 山田健司氏、三菱電機クレジット(株)、(株)京セラソーラーコーポレーション)をテーマに開催予定。マンション管理運営にお役立て下さい。

※ 詳細については、確定次第、追ってお知らせ致します。

■ 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、理事会等に出席し、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

編集後記

残暑お見舞い申し上げます。まだまだ暑い日が続きますが、如何お過ごしですか。

8月は、広島・長崎に原爆が投下、終戦を迎えた月。私たちにとって8月は、平和について、真剣に考える良い機会でもあるのではないのでしょうか。国会では、安全保障関連法案が審議されています。関心をもって、見守っていききたいところです。マンションにおいても、管理会社・役員任せにするのではなく、組合員一人一人が関心を持ち、協力体制を作ることにより、快適で安心なより良い運営が可能はず。お互い情報交換する中で一緒に考えませんか? 湘管ネット通信第4号をお送りします。より良い「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。

湘管ネット通信 2015年 4号

発行月：2015年8月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理ネットワーク

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/