

管理組合セミナー（2016年10月8日）開催

第1部「防災対策支援」

第2部「防災マニュアル」

講師：第一部 株大京アステージ 三上智央氏
第二部 湘管ネット理事 高津 篤氏
参加者：20名

10月8日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で「防災」をテーマにマンション管理セミナーを行った。講師は湘管ネット賛助会員の株大京アステージ湘南支店の三上智央氏と湘管ネット理事の高津篤氏。

第1部では東日本大震災や熊本地震時に支援を体験した株大京アステージの三上氏が当時のマンションの状況や意外に必要なアイテム等、実例を交えて説明を行った。管理組合として用意してよかった「印象的なアイテムはホワイトボード」。ライフラインの被害状況や防災備品の配給情報のほか、スーパーやガソリンスタンド、銭湯等の営業情報。「おむつ、粉ミルク譲ります」などの助け合いの情報が記載されていたという。

第2部は高津氏による防災マニュアルの作成について。防災マニュアルは50戸ほどのマンションを対象にした作成例。第1に居住者の備えの周知、第2に管理組合の備えとして建物や設備の耐震性の把握、防災用品の準備など、第3に対策本部の仕組みづくりや活動内容、役割分担などを説明した。発災時の防災活動はA発災期（地震発生直後）、B被災生活期（2、3日目）、C復旧期（4日目以降）に分け、対策本部の活動の仕方を明確にしておくことの必要性を説いた。

資料には居住者名簿や安否確認シートなど12種類の各種様式を添付。平時の際に準備できる災害対策の重要性を説明した。



講師：三上智央氏(右)



講師：高津 篤氏

管理組合セミナー開催<神奈川県マンション管理士会との共催>（2016年10月30日）

「マンション標準管理規約改正の要点」

講師：マンション管理士 鈴木 基之氏
参加者：23名

区分所有法の制定と経緯、標準管理規約の定義と制定経緯、そして今回（平成28年3月）の標準管理規約の改正について説明があった。

標準管理規約改正の内容①選択肢を広げるもの（外部の専門家の活用、議決権割合）②適正な管理のための規定の明確化（コミュニティ条項の再整理、管理費等の滞納に対する措置）③社会情勢を踏まえた改正（暴力団等の排除規定、災害等の場合の管理組合の意思決定、マンションの管理状況などの情報開示）④その他の改正（駐車場の使用方法、専有部分等の修繕等、緊急時の理事等の立入、理事会の代理出席、その他所要の改正）



講師：鈴木 基之氏

■第3回研修交流会(2016年8月27日開催)

テーマ: マンション総合保険値上げに備えての自己防衛策

講師: (株)グッド保険サービス・伊藤昌弘専務

参加者16名

築年数別に料金体系が大きく異なり、さらに近年、頻繁に改定が行われるマンション総合保険について研修交流会を行った。直近では東京海上日動が4月1日、あいおいニッセイ同和が7月1日に改定し、築年が古いマンションほど保険料が高くなる料率体系にさらに拍車がか



講師: 伊藤昌弘氏

かっている。そこで、マンション総合保険の値上げに対し、管理組合ができる自己防衛策とは何かについて事例をもとに伊藤専務が説明を行った。共用部分の評価額に対して「付保割合を100%としている契約はまだ多い」と伊藤専務。「全焼したマンションは過去にありません。なので付保割合は60%でも30%でも管理組合の考え方で変更できるのです」。

また、水災、臨時費用、修理付帯費用など、不要な補償内容を不担保にすることで保険料の見直しを行うことができる。電氣的・機械的事故は保険料が高いにもかかわらず、原因不明の故障は対象外で支払い事例は少ない。さらに個人賠償や施設賠償をマンション総合保険の特約から外し、別契約にして保険料を抑えることができる。免責や年間の保険金の支払い額の上限など、補償内容について伊藤専務は「細かく比較・検討することが重要だ」としている。

地震保険も来年1月1日に11%値上げされる。値上げは平成33年までに3段階で行われ、東京、神奈川の非木造は最終的に39%の値上げになる。このため、「年内に契約を解約して新たに5年契約を結ぶことを検討している管理組合からの相談も増えている」という。

マンションの保険料の値上げは管理費からの支出に直結する。不要な支出にしないためにも保険内容の見直しは急務といえよう。

■第4回研修交流会(2016年9月24日開催)

テーマ: 排水管更生工事について

講師: (株)P・C・G テクニカ 惣佐 龍太郎氏

参加者19名

P・C・Gテクニカによる排水管ライニング更生工事「FRPサポーター工法」(特許取得済)の説明について。

FRPサポーター工法とはライニング材を浸み込ませたチューブ状のクロスを配管の内面に空気圧で張り付ける工法。FRPとは繊維強化プラスチックのことで、排水管の穴や亀裂をふさぐとともに管の補強ができるという。パイプの中にもうひとつパイプを作る、いわゆる「パイプ イン パイプ」と呼ばれる工法である。

説明の中では動画を使ってデモ施工の様子を映写。空気圧を使ってクロスが既存管の中に張り付いていく様子がよくわかった。この工法では横引管への分岐部の施工も可能。



講師: 惣佐 龍太郎氏(中央)

クロスを張り付けた共用管の横引管分岐部を、専用の機械を使って(ロボット施工)削孔、洗浄、FRPの塗布を行うことができる。この一連の作業も動画での説明があった。また、ここまで中間階への入室作業がないことも特徴としている。高経年化が進むにつれ、排水管改修を計画するマンションは増えてくる。更新か更生か。管理組合として資金面や長期的な視点など、さまざまな点から検討していきたい。

■第5回研修交流会(2016年10月22日開催)

テーマ: 大規模修繕工事について

講師: シンヨー(株) 片平 雅大

参加者 21 名

大規模修繕工事を行うために必要な準備や工事中の定期点検、工事完了後のメンテナンス等についての基礎知識をシンヨー(株)リニューアル営業部の片平雅大氏が説明した。事前打ち合わせは総会承認のほか、新規タイルの色決定、住民向け工事説明会、契約書の締結、官公庁への届出等、工事がはじまる前から工事会社に任せる業務があることを説明。着工後については外壁塗装、防水など各工事個所の模様を画像を交えながら話した。



講師: 片平 雅大氏

工事中の定期点検では、共用部分目視点検・バルコニー内居住者アンケート、アンケートの集計により不具合箇所・劣化箇所の補修作業、補修作業完了後、定期点検報告書を作成・提出し、点検が完了する。

賛助会員紹介

※ PR文を依頼し、お送り頂いた企業の記事を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	PR
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鶴沼花沢町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-jtksuisin@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っています。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接が可能 ○ 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。お客様のご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』をとと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	PR
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	PR
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97億円を超過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。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年20周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切に、お客様の笑顔がみられるようより一層精進致します。電気器具のLED化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: office@rise-shonan.com URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事(100万円以下)などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目12番1号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけでは無く、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。

◆ 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
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: info@kcnet.jp URL: http://www.krcnet.jp	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所であります。

Q&A コーナー

Q: 管理費を滞納している住戸が売りにだされました。滞納管理費はだれに請求したらいいですか。

A: 滞納している住戸が売却された場合、この住戸の買主に滞納管理費を請求できます。請求を受けた買主は、この請求を拒否できません。

マンション管理関連ニュース

■ 地震保険・損害区分来年1月から4区分に細分化

来年1月1日、損害保険各社の地震保険が改定される。損害区分は「全損・半損・一部損」の3区分から「全損・大半損・小半損・一部損」の4区分へ細分化される。損害区分の細分化は以下の通り。現行の「半損」が分割され、全区分は4つになる。一部損と半損で保険金支払い金額が10倍異なるという格差問題に対し、支払い割合を5%・30%・60%・100%へ緩やかにし、解決を図る。保険料の改定は、1月1日以降に始まる契約分が対象で、鉄筋コンクリート造の「I構造」区分の場合、保険金額1000万円当たり、年間の保険料が愛知県は3100円、大阪府は400円、東京都・神奈川県・千葉県は2300円引き上がる。

損害区分の改定

現行(3区分)		改定後(4区分)	
損害の程度	支払する保険金	損害の程度	支払する保険金
全損	地震保険金額の100%(時価額が限度)	全損	地震保険金額の100%(時価額が限度)
		大半損	地震保険金額の60%(時価額の60%が限度)
半損	地震保険金額の50%(時価額の50%が限度)	小半損	地震保険金額の30%(時価額の30%が限度)
一部損	地震保険金額の5%(時価額の5%が限度)	一部損	地震保険金額の5%(時価額の5%が限度)

※ 上記掲載内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

8月～10月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 6件

8月27日(土): 相談なし

9月 7日(土): ① 滞納管理費について
 ② マンションの管理について
 ③ 隣地にマンション建設;建設工事に対する要望書について

9月24日(土): ①上階からの水漏れについて

10月22日(土): ①長期修繕計画の見直しについて

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4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113回無料相談会

2016年11月26日(土)13:00~16:00

テーマ：管理組合の会計

●第114回無料相談会

2016年12月17日(土)13:00~16:00

テーマ：管理規約の改正

●第115回無料相談会

2017年1月28日(土)13:00~16:00

テーマ：大規模修繕工事の進め方

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

マンション管理セミナーを開催します。

2017年 3月11日(土)13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号

参加費：1000円(資料代)

2016年度第3回マンション管理セミナー

「長期修繕計画の見直し」(講師：細井理事)

「建物設備の改修」(講師：丸山 昭氏)

をテーマに開催。

マンションの長期修繕計画にお役立て下さい。

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)

●2016年11月26日(土)18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「マンション居住者の高齢化対策について」

講師 湘管ネット 高津理事

●2016年12月17日(土)18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「マンション自主防災組織について」

講師 茅ヶ崎グリーンハイツ 事務局 中田 安麿氏

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、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

■ 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

1年が経つのは早いですね。気がつけば、後1ヶ月で年末を迎えようとしています。

1年を振り返り、あれもやっておけば良かった、これもやっておけば良かったと、つくづく思う今日この頃です。皆様におかれては、いかがでしたでしょうか。

マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にお問い合わせください。

湘管ネット通信9号を送ります。よりよい「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。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

湘管ネット通信 2016年 9号

発行月：2016年11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/