

改正個人情報保護法について

平成 17 年に制定された個人情報保護法は、平成 27 年 9 月に改正個人情報保護法が公布され、平成 29 年 5 月 30 日全面改正されました。

改正前は、5,000 件以下の個人情報を取り扱う事業者には個人情報保護法が適用されないというルールがあり、管理組合は、このルールによって、個人情報保護法の規制を受けませんでした。しかし、改正によって 5,000 件ルールが撤廃され、改正後は、管理組合にも個人情報保護法が適用されます。

管理組合の業務は、個人情報で満ちており、今般の改正は、管理組合の業務に大きな影響を及ぼします。

そこで、マンション管理組合が管理業務を行うにあたり遵守すべきルールを考えていきたいと思えます。

I. 事業者（管理組合）が守るべきルール

①「個人情報」を取得・利用するときのルール

⇒個人情報を取得した場合は、その利用目的を本人に通知、または発表すること。
(あらかじめ利用目的を公表している場合を除く)

②個人情報を保管するときのルール

⇒情報の漏えい等がしょうじないよう安全に管理すること

③個人情報を他人に渡すときのルール

⇒個人情報を本人以外の第三者に渡す時は、原則として、あらかじめ本人の同意を得ること

④個人情報を外側にいる第三者に渡す時のルール

⑤本人から個人情報の開示を求められたときのルール

⇒本人から請求に応じて、個人情報を開示、訂正、利用停止等すること

II. 守るべきルール（安全管理）

安全に管理するために措置を取る

- ・紙の顧客台帳は鍵のかかる引き出しで保管
- ・パソコン上の顧客台帳にはパスワードを設定
- ・顧客台帳を管理するパソコンにウイルス対策ソフトを入れる など

正確で最新の内容に保ち、必要がなくなったらときはデータを消去するよう努める

従業員に対して、必要かつ適切な監督を行う

従業員が会社で保有する個人情報を私的に使ったり、いいふらしたりしないよう、社員教育を行う
個人情報の取り扱いを委託する場合、委託先に対して必要かつ適切な監督を行う

※従業員・社員＝管理組合理事に読み替え

各管理組合においては、個人情報を厳密に管理するためには「組合員や入居者の名簿作成・運用・保管細則」の制定・改正を検討する必要があると思えます。

【参考資料】

個人情報保護委員会作成資料

マンション管理新聞、山口マンション管理士ホームページ

■第10回研修交流会(2017年3月24日開催)

テーマ:「管理組合で管理する専有部分の工事」

講師:湘管ネット理事 細井 知英 氏

参加者:12名

専有部分の工事を各戸の区分所有者が行う場合の管理組合の管理の方法について、湘管ネット理事の細井知英氏(マンション管理士)がマンション標準管理規約に基づいて解説した。

標準管理規約17条では、専有部分の修繕等の管理に関し、「共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれがあるもの」は「理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない」という規定がある。

「影響を与えるおそれのあるもの」の具体例は、規約の17条関係のコメントで床のフローリング、ユニットバスの設置、配管・配線の取り付け・取り換え、間取りの変更等とある。さらに具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等の詳細については別途使用細則で定めるものとしている。

理事長の承認は理事会の決議によるが、専門的知識を有する者の意見を聞くことが望ましいだろう。

施工状況の確認を必要とするものは、工事業者に写真等の記録を撮らせて報告を求めることも大切。承認を受けない工事では是正のために必要な勧告や警告を行い、条件を満たしていないものには差し止め、原状回復などの措置をとることができる。また承認した工事であっても事後的な影響については工事を発注した区分所有者の責任や負担があることも周知し、理解を得ておきたい。

湘管ネットの藤木会長は「工事完了後に他の居住者から苦情等があった場合は、工事を承認した理事長ではなく、工事を発注した区分所有者が責任をもって対応することを徹底させておくことが大切」としている。



講師:細井 知英 氏

■平成29年度第1回研修交流会(2017年6月24日開催)

テーマ:「理事会の運営について」

講師:須賀 一郎 氏

参加者:14名

「理事会の運営について」をテーマに湘管ネット理事の須賀一郎氏(マンション管理士)が講演した。

区分所有法では「管理者」に一定の権限を与え、管理に携わる仕組みをとっているが、実務的には管理規約により、理事長・理事会という機関をつくり、管理組合の管理運営にあたっている。

このことから須賀氏はマンション管理センター発行の「管理組合理事会運営細則モデル」をもとに理事会運営のあり方の考察に加え、自身の意見・提案を述べた。

須賀氏は、役員の守秘義務規定、利益相反行為の防止規定を盛り込むべきとし、管理組合の利益を犠牲にして自己または第三者の利益を図ることがあってはならないなどと説明。「役員のなり手不足」の解消策としては、

①役員範囲の拡大②輪番制ないし順番制に加え、立候補制・推薦制を採用して役員の適格性の確保を図ること③役員の報酬制を導入し、組合業務に選任できる人材の発掘に努めることをあげた。

その上で、専門的知識を要求される場合においては、専門家の活用を考える体制づくりを心掛けることが大きな課題のひとつであるとしている。



講師:須賀 一郎 氏



会場風景

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	P R
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、東京に拠点を置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	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	PR
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: 新所有者は前所有者の滞納管理費の遅延損害金(規約に基づく)を支払わなくてはならないでしょうか。

A: 規約にもとづく遅延損害金は当然に承継される債権となります。従って新所有者は前所有者の遅延損害金の支払義務を引き継ぎます。

マンション管理関連ニュース

■入居時に設立された団地自治会の廃止にともない、一部業務を引き継いだ管理組合が業務費として「自治防災費」を全区分所有者から徴収する旨改正した管理規約は「実質的には自治会の自治会費または自治会的な活動に充てるための費用を強制的に徴収する旨定めたものだ」として団地の区分所有者が規約条項の無効確認とこれまでに支払った自治防災費の返還を求めた訴訟の上告審で最高裁は、上告を棄却し、上告を受理しないことを決定した。区分所有者に一部自治防災費の返還を命じた昨年7月の東京高裁判決が確定した。決定は1月19日付。

※ 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。

4月～6月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 7件
 - 4月15日(土): 規約改正・理事会運営について 1件
 - 4月22日(土): 理事会運営、監査意見書について 1件
 - 5月27日(土): 理事会運営、監査意見書について 1件
 - 6月24日(土): 理事会運営、管理会社への不満、上階からの漏水及び上階の騒音 4件

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123回無料相談会

2017年9月23日(土)13:00~16:00

テーマ：役員のみならず手不足

●第124回無料相談会

2017年10月28日(土) 13:00~16:00

テーマ：長期修繕計画の見直し

●第125回無料相談会

2017年11月25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

編集後記

個人情報保護法が改正されました。管理組合にも個人情報保護法が適用されます。個人情報を厳密に管理するために、細則の制定・改正を検討する必要があります。

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ご連絡ください。

湘管ネット通信12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。

マンション管理セミナーを開催します。

2017年 10月 7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)

2017年度第2回マンション管理セミナー

(第1部)「マンション給排水設備の更新工事における留意点について」

講師：(有)トム設備設計 町田 信男 氏

(第2部)「マンション排水管の更生工事の特殊工法について」

講師：(株)P・C・Gテクニカ 惣佐 龍太郎 氏

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)

●2017年9月23日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「給水管の全面更新工事を回避するご提案~NMR工法」

講師：日本システム企画(株) 出原 繁 氏

●2017年10月28日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「塗装現場でのクレーム事例」

講師：関西ペイント販売(株) 森田 勝利 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

湘管ネット通信 2017年 12号

発行月：2017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/