

## セミナー（2019年10月5日）開催

### 第1部「平成30年度マンション総合調査にみる法律問題とその対策」

講師：第一部

弁護士 土屋 賢司 氏

参加者：16名

10月5日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク 505 会議室で、「平成30年度マンション総合調査にみる法律問題とその対策」をテーマに令和元年度第2回マンション管理セミナーを行った。講師は弁護士の土屋賢司氏が務めた。

平成30年度マンション総合調査ではトラブルの発生状況について、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が55.9%で最も多く、今後課題となる高齢者・認知症の方への対応も9.3%であった。



弁護士 土屋 賢司 氏

土屋弁護士は居住者間のトラブルの解決法として「話し合いの重要性」を上げ、平成28年1月26日東京地裁判決を紹介した。本件はピアノ音に対し、理事会が勧告したところ、原告区分所有者が勧告の無効確認、理事長等への不法行為に基づく賠償請求を求めたもの。しかし原告は被告理事長等からの面会や理事会への出席の要請を拒否していたため、原告の主張は認められなかった。

高齢者・認知症の方への対応については、（1）区分所有者が死亡している場合（2）区分所有者に認知症の疑いがある場合（3）区分所有者が失踪した場合（4）区分所有者が破産した場合について、管理組合がどのような対応をとるべきかを説明した。管理会社が行う滞納管理費等の回収業務はあくまで委託契約書に基づいて行われるものであり、原則的に管理組合の責任である。消滅事項などにより回収不能となった場合に、理事の責任を問われないように注意が必要と話した。

第2部

セミナー終了後 相談会を実施しました。 相談件数 2件

## 3～6月 研修交流会 報告

### ■平成30年度第10回研修交流会(2019年3月23日開催)

テーマ:「マンション管理組合のための管理規約改正の留意点策」

講師: マンション管理士 鈴木 基之氏

参加者: 16名

マンション標準管理規約は2016年3月に大幅な改正、2017年8月に住宅宿泊事業法に伴う改正が行われた。鈴木氏は「管理規約はわかりやすいことが重要」とし、例えば第2条定義において「包括承継人」「特定承継人」「民泊」「暴力団員」等、専門用語および最近提起されている事項の用語を追記するよう推奨。第12条「住宅宿泊事業」については条文が「難解な文言」とし、例文を提示してわかりやすい表現にしてはどうかと提案した。



マンション管理士 鈴木 基之 氏

こうした条文への追記や修正など29項目について鈴木氏独自の規約案を紹介。ただし「各マンションは、標準規約の丸写しではなく、各マンションに合った規約を作らなければならない」とも付け加えていた。

### ■令和元年度第1回研修交流会(2019年6月22日開催)

テーマ:「大規模修繕工事着工までの管理組合の役割について」

講師: シンヨー株式会社 リニューアル営業部

吉田匠平氏、芹澤拓馬氏

参加者: 14名

今回は工事会社の立場として賛助会員であるシンヨー(株)が講師を務め、大規模修繕工事の着工までの流れの中から、管理組合の役割、知っておくべき重要ポイント等を説明した。

工事会社の選定について、一般的に複数社から見積書を取得した際には、全体の工事費の比較ではなく、項目ごとに各社比較表を作成する。

見積書だけでは判断できない部分を見極めるためにヒアリングを行うが、施工実績、見積根拠、現場体制、現場代理人のコミュニケーション能力・人柄、安全管理・品質・防犯管



シンヨー株式会社  
田中正之氏(左) 吉田匠平氏(中央) 芹澤拓馬氏(右)

理体制、アフターサービスなど、あらかじめ採点表を作成し、各社の印象が薄れないうちに意見交換・比較検討する管理組合が多い。

中でも最も重要なのが代理人予定者の資質。当マンションの施工ポイントはどこか、過去にあったトラブル事例とその解決策、居住者対応における留意点はどこかなどの質問を用意するとよいという。

工事会社決定後は、工事請負契約書・仕様書の内容確認、工事説明会資料(工事内容・仮設計画と工程・居住者への注意等)の確認などを管理組合と工事会社で打ち合わせていくことになる。

よい工事をすすめるためには、竣工図面の貸与・備蓄タイルの貸与・車両移動・工事説明会への参加等、発注者である管理組合の役割・協力が不可欠となると話した。

**賛助会員紹介**

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原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-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: <a href="http://www.daikyo-astage.co.jp">http://www.daikyo-astage.co.jp</a>	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。
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: <a href="http://www.community-one.jp">http://www.community-one.jp</a>	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 1 F ☎ 042-758-9123 FAX: 042-758-8123 URL: <a href="http://www.wits-com.net">http://www.wits-com.net</a> 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
株式会社セゾン保険サービス	東京都豊島区東池袋 4-21-1 アウル タワー 4 階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: <a href="http://www.saison-hoken.co.jp">http://www.saison-hoken.co.jp</a>	保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて 20 社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!!
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: <a href="http://www.daiwa-co.com">http://www.daiwa-co.com</a>	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 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: <a href="http://www.sinyo.com">http://www.sinyo.com</a>	創業89年を迎え、大規模修繕工事を中心に全国で売り上げ130億を超える企業に成長してまいりました。 居住者に笑顔をいただけるような仕事を提供し続けております。
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: <a href="mailto:sakurai-p@ac.auone-net.jp">sakurai-p@ac.auone-net.jp</a> URL: <a href="http://www.sakurai-p.com">http://www.sakurai-p.com</a>	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: <a href="mailto:kamomedenki_0822@yahoo.co.jp">kamomedenki_0822@yahoo.co.jp</a> 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し、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: <a href="mailto:office@rise-shonan.com">office@rise-shonan.com</a> 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 <a href="tel:03-5711-8901">TEL:03-5711-8901</a> FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 <a href="tel:03-5711-8905">TEL:03-5711-8905</a> FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 <a href="tel:045-761-7390">TEL:045-761-7390</a> FAX:045-761-7395 E-mail: <a href="mailto:vtt74111@als.kansai.co.jp">vtt74111@als.kansai.co.jp</a> 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なく、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。
株式会社 LIXIL リニューアル マンション西関東支店	神奈川県横浜市都筑区中川中央2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: <a href="mailto:hiroya.isida@lixil.com">hiroya.isida@lixil.com</a> URL: <a href="http://www.lixil-renewal.co.jp">www.lixil-renewal.co.jp</a>	LIXILリニューアルは(株)LIXILの関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり46年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。

◆ 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: <a href="mailto:okd-arc@mist.dti.ne.jp">okd-arc@mist.dti.ne.jp</a>	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: <a href="mailto:info@krcnet.jp">info@krcnet.jp</a> URL: <a href="http://www.krcnet.jp">http://www.krcnet.jp</a>	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す。

## Q&A コーナー

Q: 匿名の投書が管理組合郵便箱に、度々投げ込まれます。内容は理事会役員の誹謗中傷です。

A: 匿名の投書は無視し、破棄してください。特定の役員を誹謗中傷するのであれば、名誉毀損罪、侮辱罪として警察に告訴しましょう。氏名は「不詳」でも受理されます。

## マンション管理関連ニュース

大阪府吹田市の北大阪農業協同組合が販売している非常食の穀物飲料「農協の飲めるごはん」。  
お粥のようなとろりとした口当たりだ。JA 北大阪によれば、昨年8月から販売を開始し、今年6月時点で、10万本以上を売り上げている。マンション管理組合にも納入実績がある。水や加熱の必要がなく、プルトップを開けて、そのまま飲める。保存期間は製造日から5年。原料は米、・はとむぎ・小豆など。食物アレルギー反応を起こすことがある卵や小麦など特定原材料7品目と、特定原材料に準じる20品目は使用していない。こうした点に加え「缶製品になるので管理組合が集会室や保管庫に備蓄する場合に害獣・害虫被害がない」ことも評価を得ているという。風味は梅・こんぶ・ココア・シナモンの3種類。希望小売価格は1本260円。

※上記内容は、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

4月27日(土): 1件

5月25日(土): 0件

6月22日(土): 1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。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149回無料相談会

2019年11月23日(土)13:00~15:00

●第150回無料相談会

2019年12月14日(土)13:00~15:00

●第151回無料相談会

2020年1月25日(土)13:00~15:00

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



### マンション管理セミナーを開催します。

2020年3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)

2019年度第3回マンション管理セミナー

「テーマ、講師未定」

米 後日連絡します。

### 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 15:00~17:00

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)

●2019年11月23日(土)15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション大規模修繕における長寿命化提案」

講師：関西ペイント株式会社東京建設塗料販売部 森田 勝利、安藤 博隆 氏

●2019年12月14日(土)15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「複雑化がすすむマンション保険とその賢い選び方」

講師：(株)セゾン保険サービスマンション営業部担当 岩崎 正裕氏

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。

### 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

### ■ 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

台風15号、19号が関東地方を直撃し、関東地方に大きな被害がでました。改めて防災対策の必要性を感じました。管理組合として防災対策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21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 2019年 21号

発行月：2019年 10月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理組合ネットワーク

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/