

2020 年年頭あいさつ

## これからのマンション管理

NPO 湘南マンション管理組合ネットワーク

会長 藤木賢和

新年あけましておめでとうございます。皆様には穏やかなお正月を迎えられたこととお慶び申し上げます。

会員の皆様には、常日頃、当会の活動にご理解とご支援をいただきまして誠にありがとうございます。

昨年、平成から令和の時代になり、今年はいよいよ東京オリンピック・パラリンピックが開催される年になりました。そして、日本の住宅環境においては、人口が減少しつつある中で、大都市圏では、人口の一極集中に呼応してマンションが次々と建設されています。マンションは、比較的交通の便の良い場所に建設される例が多く、利便性の良さや安全性、快適性等が評価され、今後もその需要に合わせて供給が進んでいくものと思われまます。

近年、既存マンションの高経年化に伴い、良好な管理運営に支障をきたしつつある管理組合が増加しています。その理由の一つに、組合員の高齢化による管理密度の低下が考えられます。さらに高齢者と入れ替わりに、入居してくる若い世代との管理運営業務の継承が円滑に進んでいかないということもその要因になっているようです。さらに、最も深刻な要因は、組合員の管理運営に対する無関心層の存在であると考えられます。高齢化が解消されたとしても、それぞれの組合員が共用部について管理義務意識を持たない限り、現状からの改善は難しいと思ひます。

このような状況で、管理運営を適正に行う対策の一つとして、管理組合の運営に係る部分を専門家に委任する考えがあります。理事長や理事に専門家を活用して組合活動の執行を委任する方法です。管理組合では理事会や総会で方向性を決議することになりますので、管理組合の自主性は確保され、その決定に従い専門家は業務を執行することになります。また、理事会に専門家を顧問として委託し、組合運営の適正化に向けたアドバイスを得ていく方法もあり、現在多くのマンションで活用されてきつつあります。

今後、管理組合として、役員のなり手が不足していく中で、今から、将来に向けて管理運営の方法を模索していくことが求められることになるでしょう。

当法人では、マンションの管理運営の対応策を模索するうえで参考となるセミナーや研修交流会及び無料相談会を毎月行っており、また最新情報が掲載されている情報誌を定期に皆様にお届けして、管理組合のさらなる管理運営の健全化に貢献していきますので、今後ともご支援ご協力をいただきますようよろしくお願い申し上げます。

今年1年、皆様のご健勝とご活躍を心よりお祈りいたします。

以上

## 7～8月研修交流会報告

## ■2019年度第2回研修交流会(2019年7月27日開催)

テーマ(第1部):「マンション共用部の開口部リニューアル」

講師:(株)LIXIL リニューアルマンション西関東支店 石田 博也 氏

テーマ(第2部):「また変わる! マンション共用部分火災保険」

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

参加者:13名

第1部はLIXIL リニューアルの石田氏がアルミサッシ改修工法、Low-E 複層ガラスの使用等による性能向上を説明。耐風圧性、気密性、水密性、遮音性、断熱性がアップする。

また高い断熱性能から冷暖房の電気代の削減が可能となることから、

環境省の「構成の建材による住宅の断熱リフォーム支援事業」についても説明。制度への応募は期限があるため、管理組合としては前年度からの用意をしていくことが必要である。

第2部はセゾン保険サービスの岩崎氏が「マンション保険とは?」として、補償内容の構成、契約者は原則理事長、近年の築年別料金体系の導入、免責金額や臨時費用特約の説明などを行った。

その上で、今年10月に改定になる保険料について、具体的なマンションの設定をし、大手損保会社の保険料を試算。どのような対策が必要かは管理組合によって異なるとし、改定前の比較検討が必要だとして、早めの相談を促した。



(株)LIXIL リニューアル 石田 博也 氏



(株)セゾン保険サービス 岩崎 正裕 氏(中央)

## ■2019年度第3回研修交流会(2019年8月24日開催)

テーマ:「管理会社との付き合い方等について」

講師: マンション管理士 鈴木 基之 氏

参加者: 12名

管理会社との付き合いで留意することは、管理業務を委託する際に、業務の種類・内容等について十分理解し、どういう業務をどの範囲まで委託するのか明確にしておく必要があると鈴木氏。基本は下記のとおり。

- ①管理会社に仕事を任せきりにしない
- ②契約書・仕様書と実際の仕事内容を比較する
- ③業務の委託方法を見直す(管理費等の割高感の見直し)
- ④管理会社への委託業務を減らすことを考える
- ⑤管理会社変更も検討してみる
- ⑥管理会社の違反行為や苦情等への法的対応なども十分

理解しておく

「いずれにせよ、管理組合が主体性をもって管理会社と契約し、厳しく監視してこそ『良い管理』が得られるものだと考えなければならない」と話した。



マンション管理士 鈴木 基之 氏

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	PR
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鵠沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和美業ビル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1F ☎ 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	PR
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	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: <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@kcnet.jp">info@kcnet.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: 前区分所有者が滞納した専用庭使用料は特定承継人に請求することはできますか。

A: 専用庭使用権は区分所有権に付従する権利として区分所有権と一体的に譲渡されるものですから、特定承継人は前区分所有者が滞納した専用庭使用料の支払義務を負うとしています。従って前区分所有者が滞納した専用庭使用料は特定承継人に請求することができます。(参考 : 東京地裁平成9・6・26判決)

## マンション管理関連ニュース

高速道路のFTCレーンと同様の仕組みでマンションに出入する車両を検知・識別してゲートを自動開閉する駐車場システムがある。ゲートの入れ替えや改善、新設の際に、マンションで人気を集めている。、船舶用電子機器で世界トップシェアを誇る古野電気が開発した「マンションETCシステム」だ。古野電気が開発した「マンションETCシステム」は名前の通り、ETC車載器が搭載されていれば、車が近付くとゲートが自動的に開くシステムだ。ETC車載器とそれを検知・識別する路側アンテナの組み合わせで実現したもので、ETC車載器本体の番号を検知、認知するシステムのため、ETCカードは必要なく、挿入されていても支障はない。マンションETCシステムはリモコン式と違い電池切れや紛失の心配がなく、リモコン操作が不要になるため片手運転もなくなり、運転に集中できる。またゲート前で一旦停止するため、チェーンの破断の不安も解消される。マンションETCシステムは現在、60カ所のマンションで運用されている。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

## 7月～9月無料相談・出張相談実績

### 1. 無料相談会

7月27日(土): 1件

8月24日(土): 0件

9月28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152回無料相談会

2020年 2月22日(土)13:00~15:00

●第153回無料相談会

2020年 3月28日(土) 13:00~15:00

●第154回無料相談会

2020年 4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



### 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

マンションの大規模修繕工事には、多額の費用がかかり、修繕積立金の値上げが必要となることも考えられます。管理組合として早めに長期修繕計画を作成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22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。

### 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「管理規約とマンションリフォームの実例」

講師：株式会社メディック 代表取締役、長谷山泰三氏

※セミナー終了後マンション管理無料相談会を開催します。

### 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)

●2020年 2月22日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンションでの上手なペットクラブの立ち上げ方！」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 二宮 博敏 氏

●2020年 3月28日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「長期修繕計画の作成について」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 織茂 広 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 2020年 22号

発行月：2020年 1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/