

皆様、新年おめでとうございます。

新型コロナウイルス感染の拡大に伴い、1月7日に緊急事態宣言が発出されました。コロナ禍により、私たちの行動様式に大きな変容をもたらしており、マンションの管理においてもその運営に不自由な対応を余儀なくされています。このような状況はしばらく続くと考えられますが、私たちには、これらの環境に即した効率的な管理の方法を模索していくことが求められています。

建物の寿命は適正に維持管理を行っていけば100年は持続できるといわれています。100年間建物が健全であれば、居住者は子供、孫と数代にわたってそのマンションに住み続けることとなります。そして、徐々に世代が変わって若い人たちが管理運営を担っていく過程において、いままでの管理の方法が変化していくことは充分想像できます。

世の中の動きを見ますと、国の基本政策の一つとして、デジタル化の取り組みへの強化が示されています。マンションにおいても、これからは、若い人たちによる管理のデジタル化がすすみ、管理の効率化のために、パソコンの活用による管理運営が行われていくことになるでしょう。

そのため、管理組合では効率的な運営のために管理組合専用のパソコンの設置が必要になってくると考えます。現在でも、役員がパソコンを活用しているマンションは多いと思いますが、マンション内に管理組合専用の事務所スペースがない組合では、理事長や会計担当理事が自宅で個人のパソコンを使用して業務を行っています。このような状況では、作成資料が個人のパソコンに保管され、個人情報が残ったりしますので好ましいこととはいえません。今後の管理運営には、管理組合専用のパソコンの設置が不可欠です。高齢の役員や組合員にとっては、対応が難しい方もおられるかもしれませんが、これからの若い世代のために、パソコンの扱い方を習得していただくか、若い方の支援を受けるかなどの対応により、効率的な管理に協力されてははいかがでしょうか。

パソコンを活用しての効率的な運営の方法については、理事会や総会でのオンライン会議の開催などが考えられます。また、いままで紙ベースで保管していた総会資料、理事会資料や修繕の記録などの文書類についても管理組合専用のパソコンに取り込んで一元的な管理をすることが考えられます。これにより大きなキャビネットも不要になり、ペーパーレス化にも貢献し、役員の引継ぎ時の作業も効率的で容易になります。

管理の効率的な対策のもう一つは、運営にあたり、外部の専門家を活用する方法が考えられます。管理組合では、役員が定期に代わり、管理運営に慣れていない役員が就任する場合も多いと思います。また高齢化により役員のなり手が不足し、苦勞しているマンションが増加している現状があります。建物の点検や修繕などの定型的な業務のみでなく、管理の方法や日常生活上の問題など難しい問題も起こり得ますので、セカンドオピニオンとして地域の管理組合ネットワークなどを顧問として理事会に出席を要請し、問題が起きたときに専門家の意見を求めることができる体制にしておくことも円滑で効率的な管理のために有効な方法ですので検討に値します。

これから、しばらくは新型コロナとも付き合っていくことになると思いますが、このような管理運営の不自由な時期を機会に、今後のマンションの管理の在り方をじっくり考えることをお勧めします。将来における皆様のマンションの運営が円滑に持続されることを心より願っております。

6～7月 研修交流会報告

■2020年度第1回研修交流会(2020年6月27日開催)

テーマ:「長期修繕計画の作成について」

講師: マンション管理士 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 織茂 広 氏

参加者: 10名

今年は、恵比寿のマンションでエントランスの庇が落下し、逗子のマンションで斜面が崩落。相次いで人命に関わる事故が発生した。高経年マンションが増加する中でマンションの維持管理はより重要性を増してくる。

当日は織茂氏が国交省の長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン等をベースに、2021年で築4年の架空マンション(70㎡×100戸、10階建て)を想定し、推定修繕工事内訳表、長期修繕計画総括表、収支計画グラフを作成、紹介した。

これによれば、㎡当たり200円の修繕積立金であれば2回の大規模修繕工事、1回の設備改修工事を経た2050年時にも組合資産が残っている計算となった。とはいえ、3回目の大規模修繕を目前としており、30年の収支計画も将来的に不安要素があることがわかった。



2020年度第1回研修交流会

■2020年度第2回研修交流会(2020年7月25日開催)

テーマ:「管理組合のしくみと役割(初級編) パート1」

講師: マンション管理士・湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

参加者: 8名

コロナ禍の中、一般の参加者は少なかったが、マンション管理の知識に長けた参加者にとって「おさらい」の意味も含め、北村氏がマンション標準管理規約(単棟型)について解説した。

当日は規約の条文に沿って、読み合わせる形で進行。民泊に関する専有部分の用途、暴力団員に専有部分の貸与を認めない規定、災害など緊急時の専有部分等への立ち

入り、管理組合や役員の業務の規定などを説明した。また

コロナ禍の中、電磁的な方法による総会や理事会の規定湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏についても参加者で意見交

換を行った。今回は第1章「総則」から第6章「管理組合」までを解説した。



2020年度第2回研修交流会

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-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。
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 1 F ☎ 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: http://www.saison-hoken.co.jp	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: 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 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	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: 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: 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	神奈川件横浜市都筑区中川中央 2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: hiroya.isida@lixil.com URL: www.lixil-renewal.co.jp	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。
株式会社アイ・エス	東京都中央区日本橋大伝馬町 17-4 綱川ビル 3 階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/	マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立 27 年を迎え、これまでに約 52,000 件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をもとに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。

◆ 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 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@krcnet.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：管理組合運営の危機感(理事会への理事の出席率悪い、理事の取り組み姿勢欠如、管理会社が組合を牛耳っている、一般組合員の無関心等)を憂いているが、対策は？

A：危機意識は個人でもってダメです。極少メンバーでは事態の解決は不可能です。

ともかく危機意識を持つ仲間を増やしていくことにつきます。(それにより、役員の選出基準の変更、専門家の顧問招聘、理事会運営細則等諸規定の制定、業務委託契約の見直し・管理会社変更検討等々を実現してゆく可能性を生みます。)

マンション管理関連ニュース

住宅金融支援機構は9月29日、大規模修繕工事における費用の妥当性を判断したり、今後必要になる修繕積立金金額を試算できる「マンションライフサイクルシミュレーションー長期修繕ナビ」を作成し、ホームページに公開した。必要な項目を入力するだけで、平均的な工事費と比較する形で自分たちのマンションの想定工事費が表示されるほか、修繕積立金について今後40年間の収支計画グラフやキャッシュフロー表も作成してくれる。使用は無料。大規模修繕工事者による見積もり額の比較時、また長期修繕計画見直し時の資料として役立ちそうだ。

※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

1. 無料相談会

7月 25日(土): 1 件

8月 22日(土): 2 件

9月 26日(土): 2 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165回無料相談会

2021年 3月27日(土)13:00~15:00

●第166回無料相談会

2021年 4月24日(土) 13:00~15:00

●第167回無料相談会

2021年 5月22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

新型コロナウイルスの感染の拡大により、各マンションにおいて、オンライン総会が増加していますが、IT弱者への配慮が不可欠です。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26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。

2021年 3月 6日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：1000円(資料代)

2020年度第2回マンション管理セミナー

テーマ 「最新判例から学ぶ身近な管理トラブル」

講師：東京総合法律事務所 弁護士 土屋 賢司 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)

- 2月、3月の研修交流会は中止とさせていただきます。

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、理事会等へ出席し、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 2021年 26号

発行月：2021年2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/