

2022年 年頭あいさつ

マンションの資産価値の維持・向上に向けて

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。

昨年中は、当法人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した。

今年に入り、新たな変異株「オミクロン」が蔓延の兆しを見せており、第6波の到来の危険性も指摘されています。当法人の行事の実施については、状況を判断しながら、マスクの着用、手洗いの励行や三密対策など今までの感染防止対策を更に徹底してまいりますので、今まで通りご支援をよろしくお願いいたします。

今年4月からは、「変革元年」ともいふべき新しいマンション管理の適正化制度がスタートします。

マンションは、今や私たちの居住する住宅の一つとして世の中に溶け込んでいます。しかしながら、建物の老朽化や管理組合の担い手不足が急増するなどの理由により、管理が不全に陥り、近隣周辺に危害を及ぼす恐れのあるマンションが急増しており、マンションの再生に向けた取り組みが喫緊の課題となっています。

国土交通省では、これらの問題の解消に向けて、マンション管理適正化法及びマンションの建替え円滑化法を改正して、国が関与していくという画期的な対策を策定しました。改正マンション管理適正化法では、管理計画認定制度の制定や管理適正化のための指導・助言を行う施策が示され、また、改正マンションの建替え円滑化法では、マンションの再生の円滑化の推進策として、外壁の剥離等により危害を生ずる恐れのあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等、除却の必要性に係る認定対象の拡充及び団地における敷地分割制度の創設といった対策が示されました。

県や市などの自治体では、国の基本的な方針をもとに、マンション管理適正化推進計画制度を策定し、管理計画認定制度や管理適正化のための指導・助言を行う施策などを現在策定中であり、今年の中ごろから施策を開始する自治体が出てくるのが想定されています。

管理組合においては、この認定制度によって管理計画認定を取得したマンションが公表されることにより、マンション内での管理意識が向上したり、資産価値が市場価値に反映されることが想定されます。また、住宅金融支援機構の「フラット35」や「リフォーム融資」の金利の引き下げが講じられるなど、魅力的なメリットも用意されます。管理組合としては、マンションの資産価値の維持・向上のために、今から認定基準に沿った管理運営を目指して準備をしていくことが望ましいと考えています。

当法人では、マンションの管理運営の認定制度について、セミナーや研修交流会及び無料相談会において、皆様と勉強会を行っていきたくておりますので、ご参加いただけたら幸いです。

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。

皆様のご健勝とご活躍を心よりお祈りいたします。

以上

2021年9月～2021年10月

研修交流会報告

■2021年度第4回研修交流会(2021年 9月25日開催)

テーマ:「自主管理マンションの出納・会計をサポート!!」

講師: 日本総合住生活(株)・小笠原正則氏、西野翔氏

参加者: 15名

今回はUR都市機構グループのマンション管理会社・日本総合住生活(株)が提供する自主管理組向け出納・会計サービス「JS WITH (ジェイエス・ウィズ)」を紹介した。

管理会社からの大幅な委託費増額提示、高齢化による管理費等の値上げ困難など、全面的に管理会社に依存する高経年マンションの管理組合は資金的に適正管理の維持が難しくなる傾向にある。



日本総合住生活(株) 西野翔氏

一方、自主管理を行う管理組合は、高齢化する役員の負担軽減から、負担の大きい出納・会計業務などを一部委託管理へ切り替える検討が行われている。

そこで「出納・会計業務」を低コストで提供するサービスが「JS WITH (ジェイエス・ウィズ)」である。サービス内容は①管理費等の収納②管理組合経費の支払い③月次会計報告書の作成④督促状の送付で、100戸まで月額30,800円で行う(100戸以上は応相談)。

あくまで基幹事務の一部の委託業務であるため、担当者が理事会や総会に出席することはないが、電話やメール等でのサポートも行うとしている。

■2021年度第5回研修交流会(2021年10月23日開催)

テーマ:「旧「藤沢住宅」マンションの建替え体験談」

講師: エアヒルズ藤沢管理組合前理事長・高野直氏

参加者: 14名

旧藤沢住宅は1965年竣工。2005年から本格的にマンション再生活動を開始し、藤沢市初の建替え円滑化法に基づく建替え事業で2018年に建替えが完了した。当時、藤沢住宅管理組合理事長だった高野氏に、事業の経緯と新マンション竣工までの苦労を語ってもらった。

建替え計画は9割が賛成で進められたが、一部の反対派がネックになった。最初の建替え決議では、団地全体で5分の4の賛成を得たものの、各棟3分の2以上の賛成が



エアヒルズ藤沢管理組合前理事長・高野直氏

得られず一括建替えが不成立に。「それでもあきらめず、賛成派の熱気が続いている半年後に総会を開いて建替え決議を成立させた」と高野氏。住民説明会の開催や理事会ニュース、建替えニュースなど広報活動は徹底させたという。

建替え決議後は、コンサルタント、事業協力者のリードにより、「事業はどんどん進んだ」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	藤沢市鵠沼花沢町 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。
株式会社 ウィッツココミュニティ	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: 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。
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。
株式会社 LIXIL リニューアル マンション西関東支店	神奈川川崎市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って、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:管理費等の長期滞納者を相手に、その支払いを求める訴訟を起こしたいと考えています。少額訴訟という制度があると聞きましたが、どのような制度ですか。

A:60万円以下の滞納について利用できる訴訟制度です。

この訴訟は簡易裁判所が原則1回の審理で即日判決が得られます。勝利判決を得たら強制執行を申し立てることができます。

マンション管理関連ニュース

ペットの多頭飼いが原因の悪臭は「共同の利益に反する行為」。神奈川県マンション管理組合が「ペットの飼育を適切に行わず悪臭を発生させ続けている」などとして、最大で15匹の猫を飼育していた区分所有者を相手取り区分所有法59条1項に基づき競売請求を求めた裁判の判決が2020年10月27日、横浜地裁相模原支部であった。判決では悪臭が2年以上も継続している、飼育者にペットを手放す意思がない、といった点などから競売請求を認めた。判決は確定している。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

2021年 10月～ 12月

1. 無料相談会

2021年 10月 23日(土): 1件

2021年 11月 27日(土): 1件

2021年 12月 18日(土): 2件

2. 大庭地区無料相談会

2021年 10月 31日: 0件

2021年 11月 23日: 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176回無料相談会

2022年 2月26日(土)13:00~15:00

●第177回無料相談会

2022年 3月26日(土) 13:00~15:00

●第178回無料相談会

2022年 4月23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

各マンションにおいて管理費等の滞納件数が増加しているようです。管理費滞納については、きちんとした対応が必要です。

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30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。

2022年 3月5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：NPO 法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 1000円

2021年度第3回マンション管理セミナー

テーマ 「管理組合運営に関わる裁判例」

講師：東京総合法律事務所 弁護士・マンション管理士 土屋 賢司 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 15:00~17:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター 会議室

参加費：NPO 法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 500円

●2022年 2月26日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「高額化、複雑化するマンション保険にどう対応するか」

講師：株式会社 セゾン保険サービス マンション営業部 担当部長

岩崎 正裕氏

●2022年 3月26日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション管理組合の会計」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 松川 知恵子 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 2022年 30号

発行月：2022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/