

2022 年度第 1 回マンション管理セミナー

テーマ：「1部 マンション管理支援アプリ『クラセル』について」

「2部 自主管理マンションのクラセル導入例」

講師：1部 イノベリオス株式会社 営業部長 益子 靖隆 氏

2部 株式会社 VAMOS 代表取締役 佐藤 永進 氏

横浜サンユ-株式会社 代表取締役 利根 宏 氏

参加者 17名

7月9日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク 505 会議室でマンション管理セミナーを行った。今回は三菱地所グループのイノベリオス(株)が開発したマンション管理支援アプリ「クラセル」の解説が主なテーマ。イノベリオス(株)営業部長・益子靖隆氏のほか、クラセルを活用しながら管理費・修繕積立金の滞納保証を手がける(株) VAMOS・佐藤永進氏、会計代行を専業とする横浜サンユ-・利根宏氏が説明を行った。

マンション管理支援アプリ「クラセル」はスマホやパソコンを使ってマンション管理運営を行える機能で、管理費等の徴収・滞納状況の確認、各種支払いの実行、発注・契約管理、入出金・月次収支・決算予算の確認など、さまざまな管理組合の業務を行うことができる。

「クラセル」利用料は200戸未満のマンションで月額35,000円(税別)。アプリの活用で管理会社にすべての業務を委託しなくとも管理組合運営が可能になり、管理委託費の削減につながるという。

管理費等の滞納保証は、滞納確認が発生した場合に、その徴収を滞納者に代わって VAMOS が管理組合に支払し(代位弁済)、その上で VAMOS が滞納者に滞納額を請求する制度。滞納が発生した場合に難しい回収において管理組合役員の負担がなくなるメリットがある。

会計代行の横浜サンユ-は、「クラセル」が管理運営の支援になるといっても理事長ほか役員の負担が大きくなるため、その理事会運営のサポートを行っている。実際に「クラセル」を導入し、自主会計にチャレンジしている管理組合の具体例を紹介した。

セミナー後は、湘管ネット理事により、参加管理組合との相談会を実施した。



2022年1月～2022年2月

研修交流会報告

■2021年度第8回研修交流会(2022年1月22日開催)

テーマ:「マンション管理の現状と今後の動向」

講師: 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 12名

今回は、2021年のマンション管理を取り巻く環境の変化、動向などを湘管ネットの北村理事がまとめ、主なポイントを紹介した。具体的には国土交通省のマンションストック長寿命化等モデル事業、総務省の新4K8K放送対策、環境省の断熱リフォーム事業、電気自動車の充電インフラ整備事業など。行政サイドでは、今年4月1日スタートする管理計画認定制度の準備に取り組むケースが多く、制度の見直し、ガイドラインの公表が相次いでいる。

大規模修繕工事では、そのインターバルを



湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

18年周期にするケースが増加。シールや塗料など使用材料の品質向上に伴い、大規模修繕工事の計画の延期を検討するマンションが出ていることが広く周知された。

この2年はコロナ禍でマンション管理を行う必要があったので、社会的にもリモートによる会合、テレワークなどが定着し、そのためのルール作りの必要性が生じている。

■2021年度第9回研修交流会(2022年2月26日開催)

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)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

参加者 14名

マンション総合保険は毎年のように改定を重ねており、今年10月にも改定を予定している。〈表1〉は東京都所在のマンションを事例にした損保各社の共用部火災保険各損害保険で、2018年と2021年契約の比較表。築年が古いほど高額化し、補償内容や免責、事故件数などの複雑化が進んでいる。これが2022年10月よりさらに改定されることになる。

各社保険は割引制度を含め、①各社で保険事故成績の判定期間が異なる、②各社で割引が適用されないマンションもある、



(株)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

③判定期間にカウントされるのは事故日のあとの保険金受取日になることなど、損保各社商品の内容を確認して比較することが必要である。

また、個人賠償責任保険の保険料が高騰することを理由に、管理組合の総合保険から削除し、個人(居住者)任せとするケースがあるが、それでは管理組合での一括管理ができず、居住者間のトラブルにつながるリスクは避けられない。そのため、岩崎氏は「マンション総合保険の包括特約とすることが望ましい」と説いた。

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 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。
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:マンション敷地内に無断駐車常習者がいます。いくら警告しても無視されています。車の所有者がわかる方法がありますか。

A:各地の陸運局支局に「登録事項等証明書」を請求することで、当該無断駐車車を特定することができます。請求に必要な書類は以下の通りです。

① 身分証明書

② 私有地放置車両関係位置図

(写真2枚添付) 車と周りの景色前景、車のナンバーがわかる写真

これらの情報を添えて申請することで、車の所有者や使用者が判明しますので、自動車の撤去を求める文書を送付する等の対応をすることができます。

マンション管理関連ニュース

インドで電動三輪車の販売を行うなどのイーモビリティ事業を展開するテラモーターズは3月29日、4月から国内の電気自動車充電事業に参入する。と発表した。平置き駐車場がある既存マンションを対象に無料で充電設備を設置する。初年度は全国1000棟での設置を目指す。4月1日に開始したのは「Terra Charge」と名付けたEV充電サービス。充電設備の設置に加え、充電時間の設定や料金決済を行う専用アプリ、管理クラウド、管理組合への説明などで構成する。充電に際しては、基本的にEVコンセントの設置を予定しているが機器代・設置工事費など設備導入にかかるコストはテラモーターズが負担するため、管理組合は無料で設備を導入できる。導入後の機器の管理等も同社が行う。現時点では機械式駐車場は設置対象外。同社は「機械式への導入を進めるために今後メーカーと技術提携を行っていく」などとしている。初期設置費用は「受益者負担」で回収する。利用者が支払う電気料金にサービス料を上乘せする仕組みだ。同社によれば充電サービスの利用料として1時間150円〜200円を想定している。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

2022年 4月～ 6月

1. 藤沢無料相談会

2022年 4月 23日(土): 2 件

2022年 5月 28日(土): 3 件

2022年 6月 25日(土): 0 件

2. 大庭地区無料相談会

2022年 4月 29 日: 0 件

2022年 5月 5 日: 0 件

2022年 6月 29日: 0 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182回無料相談会

2022年 8月27日(土)13:00~15:00

●第183回無料相談会

2022年 9月24日(土) 13:00~15:00

●第184回無料相談会

2022年10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

各マンションにおいて無断駐車対策については、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32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10月8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

2022年度第2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 8月27日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「大規模修繕工事の進め方 (計画編)」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

●2022年 9月24日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「大規模修繕工事の進め方 (実施編)」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 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 32号

発行月：2022年 7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/