

令和5年度第1回マンション管理セミナー

テーマ : 「管理費等の滞納はなぜ発生するのか？滞納を回避する仕組みとは～」

講師 : 株式会社 VAMOS 代表 佐藤 永進 氏

参加者 : 18名

7月8日13時30分より、藤沢商工会館ミナパーク505 会議室にてマンション管理セミナーを開催した。「管理費等の滞納はなぜ発生するのか？」と題して、(株) VAMOS 代表佐藤永進氏より、管理費等の滞納問題について多面的な考察がなされた。滞納発生理由を6パターンに分け分析検討している。



1) うっかり滞納 2) 経済型滞納 3) 死亡型滞納 4) 破綻型滞納 5) 意図的滞納 6) 疾病型滞納、である。1)の「うっかり」は、次月以降に影響はない。問題となるのは、2)～6)である。2)の「経済型」は収入減などの経済的な理由によるが、回収は進まない場合が多い。3)の「死亡型」は、今後増加が予想され、孤独死問題や相続放棄などへの対応も想定される。4)の「破綻型」は、差押え・競売が行われることが多く、意外であるが回収は進みやすい。5)「意図的」つまり故意による滞納は回収が困難になることが多い。6)「疾病」は、認知症発症などで滞納は認識されず、回収は困難になる場合が多い。

令和4年11月～令和5年2月
研修交流会報告

■令和4年度第6回研修交流会（令和4年11月26日開催）

テーマ : 「漆喰塗料でのウイルス対策」

講師 : 関西ペイント販売(株) 課長 森田 勝利 氏

参加者 : 10名

漆喰（しっくい）塗料「アレスシックイ」を活用した抗菌・抗ウイルス感染対策製品が紹介された。漆喰は消石灰を主材料とし、鳥インフルエンザの感染対策としても使用され、抗ウイルス機能が認知された。関西ペイントでは独自開発により漆喰の塗料化に成功（特許取得）し、内外壁の仕上げ材料に供している。この抗菌・抗ウイルス機能を活用し、製品化したものがドアノブ・手すり等に貼るだけの「接触感染対策テープ」、置くだけの抗菌マット・卓上ボード、パーテーション等。災害時に、抗菌・抗ウイルス段ボールを活用した簡易トイレ、ベッドを製品化し、自治体、自主防災組織、管理組合に災害備蓄品として提案している。



■ 令和4年度第7回研修交流会（令和4年12月17日開催）

テーマ： 「理事長の業務と理事会運営のポイント」

講師： 湘管ネット 会長 藤木賢和 氏

参加者： 12名

マンション標準管理規約から理事会の運営・業務等の条文をわかりやすく紐解き、実務上の観点からはどのようにすることがベターなのかという視点で説明がなされた。マンションの将来（次世代）に向けて資産価値を維持していくためにも、長期的視野に立った運営が必要である。

■ 令和4年度第8回研修交流会（令和5年1月28日開催）

テーマ： 2022年度を振り返り、マンション管理の在り方を考える

講師： 湘管ネット 理事 大内 真紀子 氏

参加者： 13名

2022年「マンション管理計画認定制度」が開始されて大きな変革を迎えた。その他、電気自動車の充電インフラ補助制度、マンション総合保険の値上げ、区分所有法制見直しなど主要な出来事を（表）「2022年度マンションを取り巻く動向」にまとめ、月々のトピックを取り上げてその内容を振り返った。

この流れを受け、2023年はどのようなものが管理組合に求められるのか。屋上緑化、開口部改修などの①省エネ・再エネ対策、緊急時に専有部分内への立ち入りを可能とするルール整備などの

②防災対策、有効に機能する見守りネットワークの仕組みづくり等の③高齢者対策、居住者間や行政・地域における④コミュニティ形成について説明を行った。

■ 令和4年度第9回研修交流会（令和5年2月28日開催）

テーマ : マンション管理士を入れて理事会をラクにする方法

講師 : 湘管ネット 理事 北村 拓 氏

参加者 : 12名

区分所有者、管理組合は、最終的には自分たちのマンションの運営維持に対する責任を自分たちで負わなければならない。とはいえ、計画修繕など長期的に取り組む問題もあるにも関わらず、執行部である理事会のやるべきことがあまりに多く現実的にすべてを満たすことは困難といえる。

そこでマンション管理士の活用が考えられる。その方法は、①アドバイザー、②アシスタント（補助者）、③外部役員、④管理者、⑤事務局、⑥管理会社の業務執行の監視役、⑦勉強会の講師等が考えられる。

マンション管理士を入れる効果としては、理事会の専門知識の獲得目的などがあるが、管理組合と一定の信頼関係を得てはじめてマンション管理士としての具体的な活動や提案ができるようになるため、少なくとも1年～数年の継続的な導入が必要になる。

また修繕分野、会計・ファイナンス、規約改正等など専門性に差があるので、目的にあったマンション管理士を選ぶとより導入効果があるといえる。

賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業のお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 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	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: 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
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田田辰五郎です。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-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 宇佐美山下町ビル ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail:info@kcnet.jp URL:http://www.kcnet.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。

マンション管理関連知識・ニュース

マンションに関する法律と最近のマンション政策

マンションに関する法律は、民法の特別法として昭和37年に制定された「区分所有法」がまずあげられる。この法律では、区分所有の権利関係及び区分所有者の団体の管理運営や意思決定のありかた等を内容としており、その後も建て替え要件の緩和など重要な改定をへて現在に至っている。さらに、マンションの急速な普及を受け、マンション管理の適正化を図るための法律が必要との判

断から、平成12年12月に「マンション管理適正化法」が制定された。次いで、平成14年12月からは、区分所有法62条1項の規定による建て替え決議が行われた後の権利関係の円滑な移行等を規定する「マンション建替え円滑化法」が施行された。

このたび令和4年4月1日より「マンション管理適正化法」と「マンション建替え円滑化法」が同時に大幅に改正施行された。この改正の概要をまとめると次のようになる。

マンション管理適正化の推進エンジンとして、「管理計画認定制度」が創設された。適切な修繕計画の策定や修繕に備えた積み立ての状況、管理組合の活動などを評価。認定基準は国交省が作成する基本方針に盛り込まれるが、認定は自治体を実施する。認定制度も含めて自治体はマンション管理への関与を強めることになる。必要に応じて管理組合に対して指導や助言を実施し、適切な長期修繕計画がなかったり、それに見合う積立金がなかったりする場合は改善を勧告する。

建替え等の円滑化では、マンションの再生手法（改修・建替え・敷地売却）の決議要件に老朽化の観点を追加し、耐震性不足の要件と同等にしている。耐震性不足が認定された場合のみ所有者の4/5以上の賛成で売却可能（耐震改修促進法）であったが、外壁などが劣化し周辺に危険を及ぼす可能性があるマンションやバリアフリー未対応のマンションも対象に加えた。複数の棟で構成された団地型の分譲マンションの老朽化に対応するため、敷地を分割して売却しやすくする新制度もできた。1棟だけを切り出して売る場合でも団地の所有者全員の同意が必要であったが、認定対象マンションはこの要件を4/5以上に緩め、敷地の分割を可能とする制度を創設した。

マンションは、我が国において重要な居住形態となっており、国民生活に定着している。一方で、マンションは、私有財産であることから、その所有者及びその所有者の団体が自らの責任において、維持管理することが要請されている。マンションは適切に維持管理されれば、100年の利用に耐えうる、と言われている。湘南地域のマンションも、地域の重要な居住形態となっており、地域に定着している、開発の早いマンションは、100年のおり返して点を迎えようとしている。湘管ネットも、地域の発展に一定の役割を果たしていきたいと考えている。（文責：織茂）

1. 藤沢無料相談会

令和5年4月22日(土):1件
 令和5年5月27日(土):1件
 令和5年6月24日(土):4件
 予定:令和5年8月26日、9月23日

2. 大庭・鶴沼地区無料相談会

令和5年4月16日:0件
 令和5年5月21日:1件
 令和5年6月11日:1件
 予定:令和5年8月11日

3. ミナパークセミナー後相談会

令和5年7月8日:0件
 予定:令和5年10月7日

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193回無料相談会

令和5年8月26日(土)13:00~15:00

●第194回無料相談会

令和5年9月23日(土) 13:00~15:00

●第195回無料相談会

令和5年10月28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

労働三法という言葉がありますが、これをマンションに当てはめ「マンション三法」は何かと問うたならば、まずは、マンションの基本法である「区分所有法」、マンションの管理全般をカバーする「マンション管理適正化法」、マンションの再生等を規定する「マンション建替え円滑化法」の三法と答えるでしょう。

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36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。

令和5年10月7日(土) 9:30~12:30

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 1,000円

令和5年度第2回マンション管理セミナー

テーマ1：「マンション管理士が考えるマンション売買における注意点」

講師：神奈川県マンション管理士会 須永 俊之 氏

テーマ2：「自由相談会」

対応者：マンション管理士※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。

研修交流会を開催しています。

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

8月からは、以下の開催を予定しています。

●令和5年8月26日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

座談会「湘南の管理組合のための座談会 その1・運営&管理編」

司会者：湘南マンション管理組合理事 マンション管理士 北村 拓 氏

●令和5年9月23日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

座談会「湘南の管理組合のための座談会 その2・維持&修繕編」

司会者：湘南マンション管理組合理事 マンション管理士 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ています。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 令和5年7月第36号

発行月：令和5年7月23日

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

発行責任者：藤木 賢和

編集者：織茂 広

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/