

本年度第2回マンション管理セミナーが開催されました  
**管理会社を見極めよう**  
～管理会社の上手な利用方法

平成18年9月30日(土)午後1時半より、墨田区住宅課主催、すみネット共催による、マンション管理セミナーが、区役所13階の会議室で開催されました。

講演は東京都分譲マンション管理アドバイザーとして各地で活躍されている、田村晃清氏で、普段なかなか知ることのできない、貴重なお話をいただきました。墨田区外からいらした方もあり、60名を超える出席者は、身近な問題として、真剣に耳を傾け、熱心にメモを取っていました。



開演にあたり、墨田区都市計画部の渡会部長より、ご挨拶がありました。「今年は、耐震偽装の問題、エレベーターによる人身事故などが大きな社会問題となった。私たちの健康診断と同様にマンションの維持管理の重要性が益々高まってきた。今回のセミナーで、管理会社の上手な利用方法を学んで欲しい。」

**第一部：講演内容の抜粋**

講演は、パソコンを使用して多くの図面や数字を次々に映写しながら、分かりやすい説明がありました。その要点を紹介します。(文責：広報担当)

10年前から、マンション居住者の永住意識が高くなってきた。トラブルの内容としては、昔も今も居住者間のトラブルが、一番多く、その中でも、違法駐車・駐輪、生活音やペットの問題が3つの大きな問題となっている。

**管理会社の上手な利用方法**

管理会社を見極めるために、「管理業務の品質」と「管理委託費の適正さ」の2面から評価する。

「管理業務の品質」をチェックするには、管理委託契約書確認、業務不履行内容の確認、履行要請、担当者の変更要請、他社との競合など確認が必要であるが、おかしいと思ったら、そのままにしておかないこと。

**「管理委託費の適正さ」**

講演の中では、具体的な人件費を含む数字等も紹介されましたが、数値そのものが一人歩きする恐れがあるため、講演者の希望で文書では配布されませんでしたので、必要な方は参加者にお聞きください。

**管理委託費の適正さの確認手順**

**(1) 管理委託費の確認**

管理委託費には、毎月管理会社に支払う定額委託業務費、作業終了した都度支払う、定額以外の業務費の他に、管理組合が直接業者へ発注する共用部分直接費の3つがあるので、各費用の確認を行う。

**(2) 委託費適正化の具体的な進め方**

マンションが自力で折衝する場合と、マンション管理士などのプロに委託する方法があるが、何れもメリット、デメリットがあることを理解しておくこと。

**(3) 自力で折衝する場合の手順**

この場合は、各費用の明細書確認から、管理会社変更、臨時総会開催までかなりの体力が必要である。

**(4) 委託業務費把握**

事務管理業務費用、管理員業務費用、日常清掃費、定期清掃費、給水設備点検費、機械監視業務費、管理報酬等、全般の確認が必要である。

**(5) 定額以外の委託業務費の把握**

定額以外の費用としては、消防設備点検費、貯水槽点検費、配水管清掃費、建築設備点検費、特殊建築物定期調査費、長期修繕計画作成費、建物・設備点検費などについて、確認が必要である。

**(6) その他の保守費の目安**

オートドア保守費、エレベーター保守費、簡易専用水道検査費、機械駐車設備保守費、植栽管理業務費、自家用受変電設備保守料、損害保険料、宅配ボックス保守費、電気料などについて確認が必要である。

**(7) 他社見積もりを取得**

5～6社の見積書を取る必要がある。

**(8) 管理委託契約のための臨時総会**

経過報告、アンケート調査、説明会の実施等を経て、臨時総会開催となる。





## 第二部：質疑応答

管理会社に対する苦情は口頭で良いか？

最初は口頭でやり取りするが最終的には文書で行う。  
標準管理委託契約書はどこで入手できるか？

最近国土交通省のホームページで入手できる。

築13年のマンションで、連結送水管ホースの交換を提案されたが？

10年経過すると3年に1回耐圧試験が義務づけられていて、3回の試験費用は、新規に交換した費用と同等となるので一考する価値がある。

この他にも

管理会社を変更する時の重要事項の説明はどの時点で  
行う必要があるか、その手順は？

エレベーターは管理会社が発注していることがあるが、  
管理組合から直接契約した場合の大まかな費用は？ 交渉でどこまで下がるものか？

エレベーターの、かご本体を含めたりリニューアル費用は？

定期清掃の費用、特殊建築物の定期調査費は？ 管理人室のガス、水道、電気の概算費用は？

管理人の適正年齢はあるのか？等、さまざまな質疑が取り  
交わされました。

これらの質疑応答の中で、管理会社側の、人件費、時間給、  
清掃費用の算出方法、など具体的な数値の紹介がありました。

(記者のコメント)

講演者は、フロントマンとしての経験から、「毎回、理事会などで文句(不平・不満)を聞かされるどころより、一言でもお礼を言ってくれるマンションに、足が向く。」良い仕事をしてくれた時は、お礼の一言が重要のようです。



最後に、すみネットの西田会長より、セミナー参加者に対する謝辞と、すみネットの会員拡大についてのお願  
いがありました。

### すみネット第3回セミナー

テーマ：「マンションIT化の推進と設備の更新」

日時：11月18日(土) 午後1時30分～午後4時

場所：墨田区役所 13階 131会議室

講師：(株)NTT 東日本 プロードバンド推進室

営業担当部長代理 田内英晃氏

(株)NTT ファシリティーズ ソリューション

営業部 主査 長井康二郎氏

人と同じようにマンションにも寿命があります。

建物や設備そのものの物理的な寿命は、長期修繕計画や日常点検などにより、適切な管理・修繕が行われてい  
れば、外国の例をみても100年以上保つことは可能と  
考えられています。

もう一つは、社会的な寿命です。

建物・設備が、建設当初と同じように使えても、機能が古  
くなり、新しいマンションと比べると見劣りがし、生活が不便  
になります。そこで、新規マンションに移り住む結果、入居  
者が居なくなり、遂には廃墟化して寿命が尽きることになり  
ます。

マンションの永住意識が高まれば高まるほど、機能の改良が  
必要になります。これからは、新築マンションと変わら  
ない居住環境にするため、機能を改良することが必要にな  
ってきます。

第3回のマンション管理セミナーでは、IT化(情報技術)  
などを駆使して社会的寿命を延ばす方法を中心に実務担  
当の方々から、お話を伺います。

セミナーでのご質問、ご意見などの時間をできるだけ用  
意しますので、多数のご参加をお待ちしております。

## 暮らしやすいマンション生活

区内の仲間と一緒に考えよう！

それが『すみネット』です。

平成5年3月竣工、築13年、13階建、60戸

エレベーター1機、居住者の3/4が所有者で勤め人が多い、高齢者独居者の割合は1割、駐車場は屋内機械式で地下と地上で計6台、駐輪場は地下1階にあり、60台分で、ほぼ一杯。

水戸街道沿い向島4丁目の交番裏にあり、地下鉄押上駅から歩いて8分、正面玄関は大通りから1本入ったところで、来客用の車は1台分、玄関前に停められる。建物の1階は、喫茶店、うなぎや、薬局、食事処となっている。上階の廊下部分からは、隅田川花火が目の前に楽しめる。ペット飼育可であるが、抱えられることが条件で、小犬が殆ど。玄関はオートロック式であるが、テレビ無しのインターフォン式である。今後テレビ付にしたいところ。

この土地には、元々小さな店舗や住宅があったが、等価交換方式により、マンションとなった。分譲会社は藤和不動産、施工会社は(株)フジタで、当初、藤和不動産関連の管理会社であったが現在は(株)テスに全面的に委託している。



その後2005年には会計担当兼副理事長、今年になり理事長に選任されて、管理組合役員としての仕事と役目について、大まかなことが分かってきたところです。



## 会員に訊く 藤和シティーコープ向島

(3)



今回は、すみネット広報担当の私(吉田)の、住んでいるマンションの紹介をします。30年近く、都住宅供給公社の団地に住んでいましたが、2年後に定年退職が迫った2001年に終の棲家と決めて、この中古マンションを購入し、特にリフォームをせずに入居しました。定年後は地域のために何かしたいと思っていたところ、2003年は丁度マンションの大規模修繕の時期で、営繕委員の募集があったので、早速応募しました。幸い他の役員に比べて平日も時間に余裕があり、2004年末に大規模修繕が終わるまで、営繕委員として、説明会、ヒアリング、業者選定、工事開始後はチェックポイントでの工事確認等に参加しました。



すみネットに入会して以来、皆様から沢山のことを学びました。その中で、やはりコミュニティーづくりがとても大事なことだと感じて、先ず居住者全員が挨拶をできるようにしたいと自ら実践をしています。

また消防訓練等には、できるだけ沢山の人の人に参加してもらうように声掛けをしました。さらに、自分たちのマンションについての出来事を理事会だよりとして、各戸に配布を始めました。

写真は今年8月に実施した消防訓練の様子で、みんなで消火器使用の練習、避難ハッチからの避難訓練、災害用トイレの組立も行事に組み入れました。

今後ともすみネット会員の皆様と情報交換をすることで、さらに快適なマンション生活を過ごすことができるようにしたいと考えております。どうぞよろしくお願ひいたします。

## 参考書籍の紹介

### 東京都マンション管理ガイドライン

東京都都市整備局 平成17年10月発行

価格：460円

「東京都庁第一本庁舎3階都民情報ルーム」で販売しています。インターネットではPDFファイルが無償で入手できます。書名で検索してみてください。

問合先：住宅政策推進部 民間住宅課  
電話 03-5320-5004 (直通)



マンション川柳「理事句(舎)」  
 徒党組み 策を練っては 理事いじめ  
 私じゃないと先に言い  
 処方箋 出せない理事の 突つかれ病  
 恋の病と変わらない  
 カウンター 自問自答の 理事哀話  
 4W1Hの 繰り返し  
 理事長苦 胸にたたんで ひとり酒  
 誰か相手が欲しい夜(都都逸)  
 理事長病 相憐れんで 二人酒  
 その病、好きでなつたと「医者が高い  
 は投稿者 野沢成知 両国四丁目  
 は「墨迷入」

### すみネット理事会・部会などの記録

第33回理事会 8月9日(水) 6PM~8PM 区役所  
 第34回理事会 9月13日(水) 6PM~8PM 区役所  
 第35回理事会 10月11日(水) 6PM~8PM 区役所

### 『マン索ねっと』の新サービスと会員募集

すみネットの協働団体である『マン索ねっと』では、大規模修繕マニュアル「マンション改修ナビ」を公開しました。(10月2日から)

マンション改修ナビは前回工事から次の大規模修繕工事の実施までのプロセスを項目別にガイダンスしたもので、順序に従って読み進めば、工事実施の流れと要点が理解できます。

管理組合はもちろん、個人でも入会することができ、会費は無料で、サービスを受けられます。

詳しくはホームページ(<http://www.mansaku-net.jp>)をご覧ください。

### すみネット入会のご案内

**個人会員**：区内のマンション区分所有者・居住者  
 在住・在勤のマンション管理関係者

**団体会員**：区内のマンション管理組合

**会費(年額)**：個人会員2千円、団体会員5千円

**口座名**：みずほ銀行錦糸町支店 8080226

すみだマンション管理組合ネットワーク会長西田昭二

**入会申込先**：墨田区住宅課 03-5608-6215

**会費**は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

## セミナー開催案内

### 配水管の清掃およびメンテナンスについて勉強会

日時：10月14日(土)10:30~16:30

会場：墨田区両国3-19-8 タイキ工業(株)

研修センター(JR 両国駅より徒歩5分)

定員：30名(受付順)

受講料：3,000円資料代(NPO 日住協会員2,000円)

申込：FAXで住所、氏名、電話、マンション名

NPO 日住協本部 FAX03-5256-1243

問合せ：NPO 日住協本部 東京都支部

電話 03-5256-1241

### 「管理費の適正価格、ずばり教えます！」

あなたのマンションの管理費は適正な水準にありますか？チェックの仕方について、専門家が分かりやすく説明します。

日時：10月21日(土)午後1時受付午後1時半~3時半

場所：阿佐ヶ谷地域区民センター3F 第4,5集会室

杉並区阿佐ヶ谷南1-47-17

受講料：無料 定員：50名(応募者多数の場合は先着順)

申込方法：電話、FAX、メールで、マンション名、住所、氏名・電話・FAX番号を記載してください。

申込、問合先：杉並マンション管理士会

電話：03-3393-3680

FAX：03-3393-3652

メール：suginamimankan@yahoo.co.jp

### マンション快適ライフ2006

会期：10月29日(日)・30日(月)

午前10時~午後5時(30日は午後4時まで)

会場：都立産業貿易センター(浜松町館5F)

入場無料：問い合わせはNPO 日住協本部 03-5256-1241

主催：日本住宅管理組合協議会(NPO 日住協)

後援：国土交通省、東京都、住宅金融公庫

全国マンション管理組合連合会

### 投稿歓迎!!

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。

但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。基本的に、投稿者の氏名、お住まいの地域は表示します。

広報担当

### 編集後記

編集作業がしやすい気候となりました。皆様お元気のことと思います。

今回は、私の住んでいるマンションの紹介をさせていただきました。実は取材にでかける時間がないため、やむを得ずというのが実情です。今後は、皆様のお住まいのマンションを訪問する機会があると思いますので、その節は、ぜひご協力をお願いいたします。

広報担当

メール jutaku@city.sumida.lg.jp FAX 03-5608-6409