

第20回マンション管理セミナー開催

平成21年8月08日(土)午後1時半より、すみだリバーサイドホール1階会議室にて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催のマンション管理セミナーが開催されました。岩井理事の司会で始まり、池田会長の挨拶に続いて、来賓として墨田区都市計画部課長の三浦博司様の挨拶がありました。

住宅課課長の三浦博司様 挨拶の要旨



分譲マンションの資産価値の維持には、居住者一人ひとりの心がけが必要です。墨田区としては、次のような支援制度がありますので必要に応じて利用してください。

★分譲マンション計画修繕調査支援制度

管理組合が大規模修繕を行う前に、建物の計画修繕調査を実施する際の調査費の一部を助成します。また必要に応じてアドバイザーの派遣をします。

★分譲マンションリフォームローン償還助成

共用部分等の修繕工事を住宅金融支援機構の融資を受けて行う管理組合等に対してその融資の償還の一部を助成する。

★分譲マンションアドバイザー制度利用助成

適切な維持管理の促進と円滑な建替え・改修を支援するために、アドバイザー制度を利用した管理組合に対して、派遣料の一部を助成する。

**墨田区都市計画部長
河上俊郎様のメッセージ**

分譲マンションは、区分所有集合住宅であり、その管理にあたっては、区分所有の皆さんによる管理組合が結成され、共同で行っていくこととなります。

管理組合の役割は、日常の管理や計画的な修繕の実施に加え、最近ではコミュニティの形成や環境・防犯・防災問題への対応が求められるなど重要性を増しています。

分譲マンションにお住まいの皆さんにとって、マンションは大切な財産です。その財産の価値をなるべく長く保つためにも、大規模修繕や計画修繕などを通して、適切な施設の維持管理をすることが大事なことです。

墨田区で設立された「すみだマンション管理組合ネットワーク(略称:すみネット)」では、マンション管理に関する様々な問題や抱える課題の解決に向けて、管理セミナーや居住者交流会の開催などの活動を行っています。墨田区としても「すみネット」と協働して管理組合や区分所有の皆さんへの支援を行っています。是非、区内管理組合の皆さんが「すみネット」に参加していただき、皆さんの大切なマンションの財産の保全と豊かな住生活を送っていただきたいと思います。

セミナー会場の様子



稲葉早苗氏の講演



今回のセミナー参加者の3分の1は新人の役員さんでした。質疑応答の時間があり、次のような相談がありました。

- ◆大規模修繕の実施はいつ行ったらよいか？
7～8年で劣化診断を実施して、その結果で計画を立てたらどうでしょうか。
- ◆役員の選出方法はどうしたらよいか？
輪番制、立候補制などある。戸数の多いところでは、役員選出委員会を設けて決める方法もあるが、まずは規約を確認すること。
- ◆機械式駐車場は専有、共有のどちらか？
規約で定めておく必要有。どちらか分からない場合は、まずは管理組合で確認し決める。
- ◆輪番制で役員選出するが、高齢化等で出席率が悪いがどうしたらよいか？
管理を専門家に任せる方法もあるが、最終的には総会の承認が必要。

盛りだくさんの勉強をしました！！

- ★マンション管理の側面
- ★マンション管理の役割と運営
- ★理事会の運営
- ★専門委員会・専門家
- ★防災対策及び防犯対策
- ★管理組合とコミュニティ
- ★管理組合の苦情対応及び訴訟
- ★管理組合運営における個人情報
- ★事業計画の策定及び予算の作成・執行
- ★管理組合の決算
- ★管理委託契約
- ★マンション管理標準指針



講師の話の中から基本的なこと

◆管理組合とは？（区分所有法第3条）

廊下、階段、エレベーター、建物の外壁、屋上、駐車場、集会所などの「共有部分」は、区分所有者全員が共同で管理を行うこととなります。区分所有者全員で管理のための組織として管理組合が必要となり、区分所有者全員で管理組合を構成することとなります。管理組合の総会で法人にすると決議すれば、管理組合法人にすることができます。

◆管理規約

マンションの最高自治規範で、区分所有法をベースとして、各マンションでルールを決めることができる。

◆理事会の組織

理事会は、組合員の中から選任された理事で構成している。理事会は、総会で決めた事をより具体的にすすめるために相談したり、同会で審議する案を作るなどを行う執行機関である。代表者である理事長は管理組合を代表し、総会、規約で定められた事項について、執行する役割を担っている。

第 2 部 交 流 会 3つのグループに分かれて情報交換

分譲マンションの自主管理は可能か？

実際に自主管理を行っている分譲マンションがある。日常の維持管理から大規模修繕の業者選定発注まで自主管理で実施して、費用の削減ができています。そのためには、管理組合の役員によるしっかりした、マンション管理の知識と会計処理が必要です。



大規模修繕の業者選定方法？

おおむね10年位経過すると、劣化診断や大規模修繕が必要となってくるが、そのためには、3～5社に見積を提出してもらい、各業者の財務状況、実績、見積額などを検討して、業者を選定することになる。必要に応じて、マンション管理士の助言を得る。

♪♪♪ 毎月、理事会開催日に交流会を開催することにしました。♪♪♪

平成21年10月1日（木）午後7時～8時、会場：ユートリヤ2階会

議室

毎月1回、すみネット理事会を開催していますが、今月より、理事会閉会後の午後7時～8時に、会員の皆様との意見交換会を開催することにしました。今回は、役員他、6名の会員さんが参加されて、有益な意見交換ができました。

その内容を一部ご紹介します。



- ◆最近では賃貸化や高齢化が進んでいる。
- ◆社宅化が進んでいる。◆外国人の居住者が増えている。
- ◆マナーが悪い、挨拶が無い、理事になる人が居ない、無関心な人が多いといった問題がある。
- ◆一部の大規模分譲マンションでは、役員立候補者が多くて困っている。

参加者のみなさんからは、様々な解決策やアイデアが出て、楽しく交流ができました。

◇役員手当ての支給を決めてからは理事会の出席率が上がった。

◇管理人を交換してもらってからは、居住者のマナーが良くなったようだ。

◇管理会社に対して、管理組合として言うべきことを伝えれば管理会社の対応は良くなる。

◇役員をできない人からは、役員免除費を支払ってもらっている。(月3千円)

◇役員をできない人は管理費で差をつける方法もある。1.6倍までは判例がある。

♪♪♪ この他にも楽しいお話がありました。皆さん、次回はいらしてくださいね ♪♪♪

第21回マンション管理セミナー・居住者交流会

テーマ： 管理会社との上手な付き合い方 ～現在の管理に満足していますか～

講師： 墨田区マンション管理士会、会長品田政彦氏

日時： 平成21年11月21日(土) 午後2時～午後5時 (午後1時30分開場)

場所： 曳舟文化センター2階 第1会議室(墨田区京島1-38-11) 03-3616-3951

対象： 区内マンション管理組合・居住者等 定員： 先着40名 費用： 無料

主催： すみだマンション管理組合ネットワーク

後援： 墨田区、(社)東京都建築士事務所協会墨田支部、墨田区マンション管理士会

申込先： 11月11日(水)午前9時から電話予約

墨田区都市計画部住宅課 03-5608-6215

マンション川柳 (理事不そ句)

- みんなして火中の栗を拾えない
- ★ほつとけば、中まで焦げて価値はゼロ
- 挟み撃ち上下左右は賃貸人
- ★こちらには、伝家の宝刀管理規約(ここにあり
- カヤの外謳歌している賃貸人
- ★ご出馬をお願いします雷さん
- 虚城まで足取り軽い夢の城
- ★夏草が、枯れて出てくる城のあと
- 水槽で溺死を選ぶ熱帯魚
- ★選ぶこと、できる魚が羨まし
- は 投稿者 野沢成知
- ★は「墨迷人」

マンション管理に関する情報を 配信しています！！

マンション管理に有用な情報を掲載したメールマガジンを毎月初旬に配信しています。登録は無料ですので、是非お申込ください。

申込方法

<http://www.mankan.or.jp>

(財)マンション管理センター
03-3222-1535

すみネット会員状況

平成21年10月01日現在

団体会員数 12
個人会員数 29

理事会の開催

| | | |
|---------|-----------|---------|
| 第69回理事会 | 6月10日(水) | 6PM～8PM |
| 第70回理事会 | 7月08日(水) | 6PM～8PM |
| 第71回理事会 | 8月05日(水) | 6PM～8PM |
| 第72回理事会 | 9月03日(木) | 6PM～8PM |
| 第73回理事会 | 10月01日(木) | 6PM～7PM |

★すみネット入会のご案内

- [団体会員] 区内のマンション管理組合
- [個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者
区内在住・在勤のマンション管理関係者
- [会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000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 池田 章
- [入会申込] 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。

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、住所の地域名は表示します。

広報担当より

編集後記

ようやく過ごしやすくなりました。新型インフルエンザの感染者が各地で増えています。皆様、マスク、うがい、手洗いを徹底しましょう。お気をつけください。

メール jimukyoku@suminet.org

FAX 03-5608-6409