

セミナー（2017年7月15日）開催

第1部「実践的会計監査手法」

講師：第一部 双日総合管理(株)
難波 純一氏

参加者：24名

7月15日13時30分～、藤沢商工会館(ミナパーク)でマンション管理セミナーを行った。

第1部は賛助会員である双日総合管理(株)マンション会計課の難波純一氏が「実践的な会計監査手法」について説明。昨年3月の標準管理規約改正により監事の責務が強化され、その重要性が高まった。



双日総合管理(株) 難波 純一氏 間中 孝氏

監事は「業務の執行」「財産の状況」について監査するが、その曖昧な表現からどのような職責があるかわかりづらい。双日総合管理では、管理物件の監事向けに会計監査チェックリストを作成している。その監事向けのリストを今回のセミナー資料として紹介。収支報告書、支払明細書など書類、貸借対照表、総勘定元帳等の確認について、会計監査の手順どおりに説明した。

第2部「新任役員的心得」

第2部 湘管ネット理事 須賀 一朗氏

第2部は「新任役員的心得」を湘管ネット・須賀一朗理事が講演。心得10項目として①積極的に仕事に取り組む②すべては話し合いによって決める③管理規約に則った行動をする④住民の代表としてトラブルを解決する⑤住民との接し方は「平等が第1」である⑥住民の積極参加に努める⑦個人情報には注意⑧管理会社とは緊張関係を保つ⑨管理費等は1円も無駄にしない⑩価値の維持にメンテナンスは欠かせない、を上げた。



湘管ネット理事 須賀 一朗氏

■第2回研修交流会(2017年7月22日開催)

テーマ:「最近の建材事情とグレードアップ工事について」

講師:(株)LIXILリニューアル 石田 博也氏

参加者:12名

(株)LIXIL リフォーム神奈川支店の石田博也支店長が建具のリニューアルについて動画やサンプルなどを用いて商品や工法の説明を行った。

建具(アルミサッシ、玄関ドアなど)の寿命は25年～40年が目安。サッシ、玄関ドアともに最新商品への交換で操作性、気密性、断熱性、遮音性、防犯性などに優れ、生活上のさまざまな問題の解決につながるメリットが生じる。

さらに国や自治体が省エネルギーフォームへ助成制度を実施。年度ごとに制度の内容が変わることがあるため、補助制度のスケジュールなどの情報も早めに得ておく必要があるといえる。

LIXIL リニューアルでは商品サンプルによる説明も行った



(株)LIXILリニューアル 石田 博也氏 中島 純氏

■平成29年度第3回研修交流会(2017年8月26日開催)

テーマ:「大規模修繕事業の進め方について」

講師:湘管ネット会長 藤木 賢和 氏

参加者:14名

「大規模修繕事業の進め方～パートナーの選定～」と題して湘管ネットの藤木賢和会長(1級建築士・マンション管理士)が講演した。

どんな事業でも成功させるためには、目的を明確にし、具体的な計画や手順を決定し、さらに実施のプロセスを管理することが重要である。大規模修繕事業においても、計画、実行、点検、改善(PDCA)のサイクルを管理するというセオリーを確実に行うことにより、目標の品質が確保される。

とはいえ、大規模修繕を進めていくには技術的にも労力的にも大変な作業である。管理組合のそのような負担を軽減し、事業を円滑に進めていくためには専門的な知識と経験を持ったパートナーが必要だといえる。パートナーは設計会社(設計コンサルタント)、管理会社、施工会社であるが、パートナーの業務の良しあしは事業全体に大きく影響を及ぼす。

設計・監理方式で、設計コンサルタントをパートナーとして選定するときは、見積金額の高低よりも担当者の事業に対する態度や人柄及び管理組合との相性などの面を判断して決定することが事業の成功にとって重要な要素となる。

設計施工(責任施工)方式の場合は、設計から工事監理業務をも含めた工事全体を施工会社(または管理会社)に請け負わせるため、管理組合の信頼度の確認と区分所有者の合意形成が大切といえる。



湘管ネット会長 藤木 賢和氏

マンション管理		
企業名	所在地	PR
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 藤沢朝日生命信和美業ビル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。
双日総合管理 株式会社	東京都港区台場2-3-1 ☎ 03-3570-9107 FAX 03-3570-1081 E-mail:takashi.manaka@sojitz-sogokanri.com URL: http://www.sojitz-sogokanri.com/	当社は、商社系（双日（株）100%）のマンション管理会社です。 【当社の主な特徴】 ○ フロント担当者の担当物件数が少ない（10物件平均） ⇒ 管理組合に適した細やかな応接が可能 ○ 修繕工事は監理コンサルとして対応 ⇒ 「工事全般をお任せ下さい。」という会社ではありません。 ○ 会計は商社レベルの監査 ⇒ 金銭管理の透明性をモットーとしているので、安心 ○ 管理員は自社採用 ⇒ 日々教育・研修・接遇の徹底を図っています 管理費用の適正、管理業務の適正等疑問がございましたら、ご相談お待ちしております。
コミュニティワン株式 会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX:0466-24-9961 E-mail:fujisawa@community-one.co.jp URL: http://www.community-one.jp	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧にお応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
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』をとと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 グッド保険 サービス	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408 ☎ 0120-77-8160 FAX:03-5302-6054 E-mail:ito@goodhoken.co.jp URL: www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/	取り扱い損保会社6社の比較見積りで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。
改 修 一 般		
企業名	所在地	PR
株式会社 大和	横浜南区高砂町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 ☎ 044-366-4795 FAX:044-366-7091 E-mail:j-fukama@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を超過まで成長して参りました。アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
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。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年20周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切にし、お客様の笑顔がみられるようより一層精進致します。電気器具のLED化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
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なく、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 リニューアル神奈川支店	神奈川件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。

◆ 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 岡田建築設計事務所 代表者：岡田 英二	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎ 045-836-1267 FAX:045-836-1268 E-mail: okd-arc@mist.dti.ne.jp	建物の調査・診断 改修工事の調査・設計・監理(建築・機械設備・電気設備) 新築工事の設計・監理 マンション長期修繕計画策定 コンサルタント業務
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@kcnet.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す。

Q&A コーナー

Q: 管理会社の登録名簿を閲覧したいのですが、どこで閲覧できますか。

A: 管理業者の本社所在地を管轄する国土交通省の各地方整備局で閲覧できます。また、国土交通省のホームページからもインターネットで閲覧可能となっています。

マンション管理関連ニュース

国土交通省は8月29日、マンション標準管理規約・同コメントを改正し、公表した。6月9日に成立した住宅宿泊事業法(民泊新法)を踏まえ、民泊事業の可否を定める条文を整備した。

改正条文

4章 用法

(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法2条3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

※ 上記掲載内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

7月～10月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 7件

7月22日(土): 0件

8月26日(土): 給湯・給水・排水管の不具合について 1件

9月23日(土): 給湯・排水管について、長期修繕計画について、マンション管理について 3件

10月28日(土): 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。各テーマとも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126回無料相談会

2017年12月17日(日)13:00~15:00

●第127回無料相談会

2018年1月27日(土) 13:00~15:00

●第128回無料相談会

2018年2月24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

マンション標準管理規約が改正されました。管理組合おかれましては、民泊の可否について検討する必要があるのではないのでしょうか。マンションの規約改正を検討する必要があります。

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13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。

2018年 3月17日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号

参加費：1000円(資料代)

2017年度第2回マンション管理セミナー

(第1部)「地震と耐震対策」

講師：(株) 神奈川建物リサーチセンター 丸山 昭 氏

(第2部)「大規模修繕工事の進め方」3WAY FOR SUCCESS

講師：(株) 大和 高森 慎司 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 18:10~20:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A 会議室

参加費：500円(資料代)

●2017年12月17日(日) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「管理委託契約締結時における留意点について」

講師： コミュニティワン (株) 相川 浩一 氏

●2018年1月27日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「宿泊事業に伴う標準管理規約の改正とそのポイント」

講師： 湘管ネット理事 須賀 一朗 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 2017年 13号

発行月：2017年11月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理ネットワーク

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/