

## 今あるマンションを次の世代に

湘南マンション管理組合ネットワーク会長 藤木賢和

新年あけましておめでとうございます。皆様方には、穏やかなお正月を迎えられたこととお慶び申し上げます。

近年、世の中では、人生100年時代と言われており、多くのご高齢の方たちが、各方面で溔漑と活躍されている様子を見るたびに勇気づけられる思いがします。

半面、高経年のマンションでは、建物の高経年化と、居住者の高齢化という二つの老いに苦勞されている管理組合が増加しているという現実もあります。

マンションの区分所有者は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体として、共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために、全員で管理組合を構成することになっていますが、区分所有者の高齢化とともに、役員のなり手が不足して、管理組合の運営が円滑に行われなくなりつつあるマンションが増えています。

管理組合で行う日常的な事務管理、管理員業務、清掃や建物・設備の管理等については、専門的な知識や技術を持っている管理会社に委託することも考えられますが、組合の業務の方針決定や執行に関する事項に関しては、自分たちの財産を守るために管理組合が自主的に管理運営を行っていくことが必須の要素となります。

建物の資産価値を維持し、快適な居住空間を守っていくためには、役員のなり手不足の問題を解決して、適切な管理運営が行われる体制の再整備が求められます。管理組合内では、役員のなり手不足を解決する方策の実現に向けて日々努力されていると思いますが、専門のノウハウを持っている外部の専門家を活用するという方法も有効な解決策の一つになると思います。

マンションは、適正に維持管理されていれば100年は持つといわれています。高経年マンションであっても適切な管理運営により建物が健全である限り、リノベーションされた割安感のある住戸に、若い家族など新しい居住者が入居してくることが想定され、二代～三代にわたり世代交代が行われていく中で、老若男女がそろった活気のある生活空間が再び出現することが期待されます。

湘南マンション管理組合ネットワークでは、これらのマンションの管理運営上の懸案事項に対して、無料相談会やセミナー及び研修交流会の開催等の活動を通して、管理組合の管理の健全化に向けて貢献してまいりますので、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

皆様のご健勝とご活躍を心よりお祈りいたします。

## 9～10月研修交流会報告

### ■平成30年度第4回研修交流会(2018年9月22日開催)

テーマ:「これからのタイル貼り外壁のリニューアルについて」

講師: (株)櫻井の小野豪朗氏

参加者: 10名

まずは古代のタイルのはじまりから日本への伝来、建物の外壁仕上げに至るタイルの歴史や、タイル面の改修工事において現在一般的に行われている工法を説明した。

これらを踏まえて「これからの工法」として、タイル剥落防止性能の高いJKセライダー工法を紹介した。同工法は特殊アンカーピンとエポキシ樹脂でタイル浮き等を補修し、短繊維を混入した特殊アクリル樹脂「JKセライダー」を塗布することで防水性、遮熱性を発揮し、外壁の劣化を防止するというもの。

日本樹脂施工協同組合との責任施工により、保証が最長10年付く。

東日本大震災時において、関東地区の組合員がJKセライダー工法の緊急点検を行ったところ、調査物件96件中、タイルの落下被害は0件。同工法の剥落防止性能が確認されたという。



(株) 櫻井 小野 豪朗 氏

### ■平成30年度第5回研修交流会(2018年10月27日開催)

テーマ:「給排水設備改修の留意点」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 マンション管理士 細井知英氏

参加者: 10名

漏水は水道メーター・バブル回り(異種金属接触腐食)、継手部分、樹脂管の曲げ部分から起こる。このため細井氏は「マンションで使われている管材の材質を知り、その上で築年数、漏水事故の件数などから、できれば修繕委員会を設置して計画を立てていくことの望ましい」と話す。

また、共用部分と専有部分を同時施工(管理組合が専有部分の施工費用を負担)する場合は、工事は効率的となるが、長期修繕計画の見直し、修繕積立金の用途の変更(規約改正)、リフォーム済の住戸の対応、工事不実施住戸への対応等の検討が必要となる。

その他、専有部分の立ち入り拒否をする区分所有者への対応、更新・更生工事の特徴、1階床下埋設排水横主管改修や浴室排水トラップ、浴室スラブ埋設管等の改修工法の留意点の説明を行った。



湘南マンション管理組ネットワーク理事 細井知英氏

**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
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: <a href="http://www.community-one.jp">http://www.community-one.jp</a>	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: <a href="http://www.wits-com.net">http://www.wits-com.net</a> 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 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: <a href="http://www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/">www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/</a>	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	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: <a href="http://www.daiwa-co.com">http://www.daiwa-co.com</a>	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: <a href="http://www.sinyo.com">http://www.sinyo.com</a>	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: <a href="mailto:sakurai-p@ac.auone-net.jp">sakurai-p@ac.auone-net.jp</a> URL: <a href="http://www.sakurai-p.com">http://www.sakurai-p.com</a>	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: <a href="mailto:kamomedenki_0822@yahoo.co.jp">kamomedenki_0822@yahoo.co.jp</a> 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: <a href="mailto:office@rise-shonan.com">office@rise-shonan.com</a> 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 <a href="tel:03-5711-8901">TEL:03-5711-8901</a> FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 <a href="tel:03-5711-8905">TEL:03-5711-8905</a> FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 <a href="tel:045-761-7390">TEL:045-761-7390</a> FAX:045-761-7395 E-mail: <a href="mailto:vtt74111@als.kansai.co.jp">vtt74111@als.kansai.co.jp</a> 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: <a href="mailto:hiroya.isida@lixil.com">hiroya.isida@lixil.com</a> URL: <a href="http://www.lixil-renewal.co.jp">www.lixil-renewal.co.jp</a>	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: <a href="mailto:okd-arc@mist.dti.ne.jp">okd-arc@mist.dti.ne.jp</a>	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: <a href="mailto:info@kcnet.jp">info@kcnet.jp</a> URL: <a href="http://www.krcnet.jp">http://www.krcnet.jp</a>	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: 個人賠償責任保険を管理組合で負担するのは管理規約違反だと言う人がいますが、どう考えればいいのでしょうか。
- A: 損害保険の契約付保については、マンション標準管理規約では、管理組合業務となっており、必ずしも共用部分のみの保険に限られるわけではないので、管理規約違反とは言えません。区分所有建物において、第三者もしくは区分所有者に対する賠償責任が発生した場合。事故の状況によっては共用部分に責任があるのか、専有部分に責任があるのか、すぐには、はっきりしない事故が多いです。この場合、事故の責任を明確にするまで、復旧作業や保険請求業務が滞ることがあるため、どちらに責任があっても対応できるように個人賠償責任保険を付保するケースが多いです。

## マンション管理関連ニュース

管理組合の理事長職を理事会役員の大数決で解任できるかどうか争われ、最高裁が2017年12月に理事会決議で解任可能と判断し、管理組合側の控訴を棄却した福岡高裁判決を破棄し審理を差し戻した裁判で同高裁は2018年7月25日、原告の元理事長を解任した理事会決議は無効とした一審・福岡地裁久留米支部判決を取り消し、原告の請求を棄却した。

判決文によれば、西井和徒裁判長は、最高裁判決を踏襲し、理事や監事を総会で選任し理事長を理事の互選で選任するなどの管理規約に基づき「理事の過半数の一致により理事長の職を解く決議をすることができる」と解釈。元理事長を解任した「理事会決議が無効であると認めることはできない。」と判断した。その後の理事職を解任した総会決議も「瑕疵が存在することをうかがわせるような事情は証拠上見当たらない」として「無効であると認めることはできない」と判断した。

※ 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。

## 9月～10月無料相談・出張相談実績

### 1. 無料相談会

9月22日(土): 2件

10月 7日(日): 1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。

●140回無料相談会

2019年 2月23日(土)13:00~15:00

●第141回無料相談会

2019年 3月23日(土) 13:00~15:00

●第142回無料相談会

2019年 4月27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

マンション管理規約の改正は、時代や居住者の生活スタイルに沿った住環境を作るためにも欠かせない作業です。管理規約改正に取り組んでいますか。

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18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。

2019年 3月 9日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 501号

参加費：1000円(資料代)

2018年度第3回マンション管理セミナー

(第1部)「予算の限られた管理組合の大規模修繕対策」

講師：マンション管理士 北村 拓 氏

(第2部)「理事会活動をする上で知っておくべき裁判例(理事を守る先例の紹介)」

講師：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 A 会議室

参加費：500円(資料代)

●2019年 2月23日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「総会の運営方法」

講師： マンション管理士 織茂 広 氏

●2019年 3月23日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「管理規約改正の留意点」

講師： マンション管理士 鈴木 基之 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 2019年 18号

発行月：2019年 1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/