

## セミナー（2019年7月6日）開催

### 第1部「ドローンを活用した建物診断」

講師：第一部

株式会社神奈川建物リサーチ・センター  
嘉山 亨 氏

参加者：13名

7月6日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で令和元年度第1回マンション管理セミナーを行った。講師は賛助会員である、(株)神奈川建物リサーチ・センターの嘉山亨氏が務めた。

第1部は「ドローンを活用した建物診断」。大規模修繕を計画する際、事前に建物の調査診断を行うが、足場を架ける前の状態での作業は主に人の手の届く範囲の打診、または目視で行われる。



株式会社神奈川リサーチセンター 嘉山 亨 氏

神奈川建物リサーチ・センターでは近年、ドローンに赤外線カメラを積載し、人の手が届かない壁面などの調査に利用する建物診断をはじめた。

ドローンの活用は事前調査の精度を上げ、工事費の誤差を少なくすることが目的で、セミナーでは実際の事例や、その際に感じた改善点などを交えて説明を行った。

### 第2部「今年の補助金活用状況とマンション改修具体例」

講師：第二部 株式会社神奈川建物リサーチ・センター  
嘉山 亨 氏

第2部は「今年の補助金活用状況とマンション改修具体例」。国がCO2削減を推進する中、住宅の省エネ改修などへも、国土交通省、環境省、経済産業省が補助金制度を設けている。

中でも国土交通省の長期優良住宅化リフォーム推進事業は住宅の性能向上するためのリフォーム工事が対象となり、金額も大きい。省エネ改修のほか給排水管更新なども含まれるなど、ぜひ検討したい制度であるという。

ただし、補助金申請から報告書提出までのスケジュールがタイトなため、前年からの準備が必要であると説明した。

## 1～2月 研修交流会 報告

### ■平成30年度第8回研修交流会(2019年1月26日開催)

テーマ:「マンションの成年後見制度」

講師: 渡邊一彦氏(特定行政書士・マンション管理士)

参加者: 15名

成年後見制度は認知症、知的・精神障がいなど判断能力が不十分な人を支援するもの。渡邊氏は、自身の経験からあるマンションでの事例紹介から、マンション管理における制度利用の必要性を説いた。

事例では、管理費等の滞納により、管理組合が訴訟を提起。59条競売による強制執行で居室、家財を差し押さえられた人のケースを紹介した。

この人は統合失調症で、裁判後に入院することになったが、渡邊氏は「後見人になり、その人のことを調べて判断能力がないことがわかった。そもそも成年後見制度を利用していたら、滞納も強制執行もなかった可能性は高かった」という。

後見人は親族、検察官、市町村長に限られ、管理組合が後見人として申し立てをすることはできない。とはいえ、独居の認知症高齢者が増える中、親族が見当たらないというケースも増えている。

行政による市長申し立てや財産のない人への支援制度もある。管理組合としては成年後見制度の知識を得て、滞納金回収手法の一考としたいものである。



特定行政書士・マンション管理士 渡邊 一彦 氏

### ■平成30年度第9回研修交流会(2019年2月23日開催)

テーマ:「総会の運営方法について」

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 織茂 広 氏

参加者: 11名

織茂広氏(マンション管理士・湘管ネット理事)

区分所有法上の「集会」である総会は、区分所有者全員による会議として、管理等に関し、広範な権限が与えられている、管理組合の最高意思決定機関として認められている。

今回の研修交流会で織茂氏はマンションの総会運営について、開催準備、招集通知、総会の設立要件や議事による決議方法、委任状・議決権行使書の取り扱い方など、マンション標準管理規約、区分所有法、判決例等に合わせて説明した。



マンション管理士 織茂 広 氏

■湘南マンション管理組合ネットワークの理事会で以下の役職が決定しましたので、報告いたします。

会長 藤木賢和  
副会長 織茂広  
副会長 北村 拓  
専務理事 松川知恵子

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	PR
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鵜沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和実業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail:dk-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: <a href="http://www.daikyo-astage.co.jp">http://www.daikyo-astage.co.jp</a>	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。
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。
改修一般		
企業名	所在地	PR
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 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: <a href="http://www.sinyo.com">http://www.sinyo.com</a>	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: <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、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 マン ション西関東支店	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@krcnet.jp">info@krcnet.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: 配偶者は役員になれますか。

A: 本来、役員は規約で、その資格が定められ、かつ総会の議決により任命されるものですから、代理人は認められません。しかし管理規約に役員の資格として組合員の配偶者も可能とする条項を設けるという方法があります。例えば、役員選任について「理事及び監事は現に居住する組合員、若しくはその配偶者のうちから、総会で選任する」というように規約を改正する必要があります。

## マンション管理関連ニュース

長期間にわたって滞納していた管理費等の支払いを再開した区分所有者に対する「59条競売」の可否が争われた裁判の判決が3月4日、東京地裁であった。鈴木友一裁判官は「滞納分の支払いに充てることのできる資産は保有していない」と判断し、管理組合の請求通り区分所有法59条に基づく競売と管理規約に基づく弁護士費用の約36万円の支払いを認める判決を言い渡した。判決は確定している、

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

## 1月～3月無料相談・出張相談実績

### 1. 無料相談会

1月26日(土): 1件

2月23日(土): 1件

3月23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。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147回無料相談会

2019年 9月28日(土)13:00~15:00

●第148回無料相談会

2019年10月26日(土) 13:00~15:00

●第149回無料相談会

2019年11月23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



### マンション管理セミナーを開催します。

2019年10月 5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)

2019年度第1回マンション管理セミナー

(第1部)「平成30年度マンション総合調査にみる法律問題とその対策」

講師：弁護士、マンション管理士 土屋 賢司 氏

相談会 : 上記、講演終了後、同会場において無料相談会を実施します。

### 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 9月28日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「玄関ドアのリニューアルについて」

講師：株式会社 アイ・エス 専務取締役 神高 良行 氏

●2019年10月26日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「簡単&エコノミーな大規模修繕の進め方」

講師：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ました。奮ってご参加下さい。

### 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

### ■ 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

### 編集後記

3月4日東京地裁で長期間にわたって管理費等を滞納した区分所有者に対して、管理組合の請求通り「59条競売」を認める判決がありました。管理費を滞納している区分所有者に対しては、管理組合は厳しい対応を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20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。

### 湘管ネット通信 2019年 20号

発行月：2019年 7月

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/