

2020年度第2回セミナー(2020年10月17日開催)

第1部 テーマ「共用部の鉄部の維持保全」

講師：(株)神奈川建物リサーチ・センター 技術統括 丸山 昭 氏

参加者：14名

10月17日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、マンション管理セミナーを行った。第1部は(株)神奈川建物リサーチ・センターの丸山昭氏が「共用部の鉄部[金属]に関する維持保全」、第2部はシンヨー(株)の中畑恵一氏が大規模修繕工事における「新型コロナウイルス感染予防対策」について講演した。

第1部では塩害部の鉄部の維持保全に関して。湘南地区は相模湾に囲まれ、塩害地域が広がる。雨に当たる部位は海岸からの距離に関係なく付着海塩量は一定であるが、雨の当たらない部位は雨水による洗浄がないため、海岸に近いほど付着海塩量が多くなるため、腐食が懸念される。

丸山氏は、非雨掛かり部にある給湯器、照明器具、PS扉・点検口扉枠など鉄部の腐食事例を写真で紹介。アルミニウムの白錆(点錆)・孔食の事例、ステンレス鋼の腐食発生原因なども写真で説明した。

こうした鉄部[金属]の維持保全に関して重要なのは塗料の選択、施工の方法。このため塗料の構成、塩害地域の鉄部塗装仕様事例などの解説を行った。

第2部 テーマ「大規模修繕工事における新型コロナウイルス対策について」

講師：シンヨー株式会社リニューアル事業本部 取締役常務執行役員 田中 正之 氏

リニューアル営業部 課長 中畑 恵一 氏・芹澤 拓馬 氏

第2部は大規模修繕工事を手がけるシンヨー(株)が工事現場の新型コロナウイルス感染予防対策について。シンヨーでは毎朝の体温計測、マウスシールドやフェイスシールド・冷感素材等を用いたマスク等の活用、消毒液の小まめな使用、体調チェックシートの作成など、作業員全員の管理を徹底している。

ベランダでの作業は、作業員に消毒液を携帯させ、手指消毒および作業終了時等接触部位を消毒液で清拭する。エントランスホールなどの居住者動線と重なる場所での作業については仮囲いやカラーコーン等で分離することを検討・提案する。開放廊下などでは居住者に一定時間帯の通行自粛の協力を得る。作業員詰所ではテーブルやいすの定期的な消毒、常時換気を行う、休憩時間や食事の時間を分散する等、3密を避ける取り組みについて徹底している現場のコロナ対策を説明した。

2020年度第3回セミナー(2021年3月6日開催)

テーマ「最新判例から学ぶ身近な管理トラブル」

講師：東京総合法律事務所 弁護士 土屋 賢司 氏

参加者：28名

3月6日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で2020年度第3回マンション管理セミナーを行った。講演は「最新判例から学ぶ身近な管理トラブル」をテーマに東京総合法律事務所の土屋賢司弁護士が講師を務めた。講演後は土屋弁護士による無料相談会を行った。

第1部はマンション管理適正化法およびマンション標準管理規約の改正についての解説。2022年開始予定のマンション管理計画認定制度における認定基準など行政機関が関与することから管理組合の環境変化や、コロナ対応による総会・理事会のIT化、共用施設の使用停止、置き配の扱いなど管理規約改正案の説明を行った。

最新判例では、①規約改正の総会決議の無効または不存在の確認を求めた事案、②プロバイダ責任制限法に基づきネット投稿に係る発信者情報の開示を求めた事案、③管理組合を乗っ取ったなどという虚偽の文書配布等による不法行為に基づき損害賠償を求めた事案など、令和2年に出されたマンションに関連する判決例の解説を行った。

2020年8～11月 研修交流会報告**■2020年度第3回研修交流会(2020年8月22日開催)**

テーマ:「管理組合のしくみと役割(初級編)パート2」

講師: マンション管理士 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

参加者: 10名

前回は引き続き、マンション標準管理規約の解説を行った。今回は第6章第3節役員から。標準管理規約では外部専門家を役員として選任できることとする場合の記述もあり、選任方法については細則で定めるとしている。ただし、利益相反取引防止として、理事会で取引関係を開示し、その承認を受けなければならないとある。監事については、「理事会に出席し、必要があると認めるときは意見を述べなければならない」と規定された。その他、総会や理事会の開催について、また第7章会計、第8章雑則では義務違反者に対する措置を中心に説明を行った。

■ 2020年度第4回研修交流会(2020年9月26日開催)

テーマ:「コロナ禍に学ぶ! オーダーメイド(部分管理)のススメ!」

講師: 株式会社横浜ナンユー 利根氏 株式会社 VAMOS 佐藤氏

参加者: 10名

前半は株式会社横浜ナンユー利根氏より今後一部の経年マンションでは空室が増え、居住者の高齢化が進み、理事会や管理組合運営が立ちいかないマンションや、管理費等の滞納でマンションの管理会社に業務を委託できなくなるケースも増加していく懸念があります。このような状況のマンション(スラム化マンション)では結局必要最低限の費用にてマンションを維持していかざるを得ないわけですがそこで推奨したいのがマンションの「部分管理」という考え方です。総合管理ではなく会計業務のみ、清掃のみという必要な部分だけを管理会社に委託することで維持費用を下げる事が可能となります。これら部分管理についての相談があれば同社で相談してほしいとのことです。

後半は株式会社 VAMOS の佐藤氏よりマンションがスラム化しないためには管理費の確実な徴収が最も重要であり、なかなか滞納問題が解決しない場合は同社が実施している管理費滞納に対する支払保証制度を活用し未収金等を発生させない管理組合運営を目指してほしいとお話でした。また同社は弁護士事務所とも提携しており、必要に応じ滞納の支払催促や訴訟の対応も可能とのことです。

■ 2020年度第4回研修交流会(2020年10月24日開催)

テーマ:「マンション共用部火災保険について」

講師:(株)セゾン保険サービス・岩崎正裕氏

参加者:10名

2021年1月に保険料が改定となる。改定内容としては、築年数別の料率体系の導入により、築30年超のマンションは以前の3倍以上の保険料になったり、保険金を支払う事故件数が多いと免責金額を引き上げたり。さらには引き受け不可というケースさえ出てきた。

逆に保険会社によっては、保険契約の始期日を基点に1~2年さかのぼって事故件数がなければ大幅な割引となったり、良好な管理状況であれば割引になることも。

セゾン保険サービスの岩崎氏は「大事なことはマンション保険の計画的運用」と話す。

マンション保険の補償について、「破損、汚損等損害」「電氣的・機械的的事故」「施設(建物管理)賠償責任」「臨時費用特約」「水濡れ原因調査費用」「修理付帯費用(災害緊急費用)」「水災(水害)」「地震火災費用」など、マンションにとって必要な補償か不要かを検討して、実質値上げとなる保険料改定に対応してほしいと述べた。

■ 2020年度第4回研修交流会(2020年11月28日開催)

テーマ:「ESCO 事業によるマンションのLED化について」

講師:(株)ウエストエネルギーソリューション・梅原直樹氏、高須正行氏

参加者:12名

今後生産中止となる蛍光灯に代わり、マンション共用部分の照明はLED化が進んでいる。そこでウエストグループではLED照明・空調設備の新しい更新方法を提案している。

サービスは一般電気事業者等(電力会社)をウエスト電力に切り替え、省エネ設備を導入。ウエストグループが所有する設備を顧客が利用する形になる(LED照明は5~7年、空調設備は9~12年の契約期間満了後、設備は顧客に譲渡される)。

こうした新しい設備契約により、電気料金の削減、設備のメンテナンスフリーなどのメリットがあるという。設備の導入・更新にかかる初期費用はウエストグループが負担する。

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 |
| 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: 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。 |
| 株式会社 ウィッツココミュニティ | 相模原市中央区相模原 4-7-10 エス・プラザビル 1 F ☎ 042-758-9123 FAX: 042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net E-mail: info-hm@wits-com.net | 私たちウィッツココミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点を置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 |
| 株式会社セゾン保険サービス | 東京都豊島区東池袋 4-21-1 アウルタワー 4 階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: http://www.saison-hoken.co.jp | 保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて 20 社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!! |
| 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: 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 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com | 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: 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 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: 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。 |
| 株式会社アイ・エス | 東京都中央区日本橋大伝馬町 17-4 綱川ビル 3 階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/ | マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立 27 年を迎え、これまでに約 52,000 件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をともに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。 |

◆ 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 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@krcnet.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あります。 |

Q&A コーナー

Q:近隣マンションと連携をとるなど積極的な情報交換をしてゆきたいがどうすれば良いか？

A:マンションの管理組合活動は極めて閉鎖的で、自らの欠陥等を外部に漏らすのを避けたがる傾向があり、自組合の欠陥や機会損失に気づかない恐れがあります。
地元のNPO法人への入会、マンション管理士会のセミナー・相談会への参加、管理会社からの情報収集等方法は数多くあります。

マンション管理関連ニュース

リバースモーゲージを活用して、毎月収める修繕積立金を先払い。
積立金が不足しがちな高経年マンション等における資金確保を支援しようと住宅金融支援機構は4月、区分所有者を対象にした新しい融資制度をスタートさせる。自宅住戸の担保価値に応じて融資を行い、融資分を今後収める積立金に充当してもらおう。融資分で積立金を賄っている間、区分所有者は利息分を支払うだけでよく、経済的負担が軽くなる仕組みだ。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

2020年10月～12月**1. 無料相談会**

2020年10月 24日(土): 1 件

2020年11月 28日(土): 2 件

2020年12月 12日(土): 2 件

2. 大庭地区無料相談会

2020年11月 23日(月): 2 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168回無料相談会

2021年 6月26日(土)13:00~15:00

●第169回無料相談会

2021年 7月24日(土) 13:00~15:00

●第170回無料相談会

2021年 8月28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

3月1日のマンション管理適正化法・同政令・同施行規則改正で重要事項説明書などの書面を電磁的方法で交付できるようになりました。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27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。

2021年 7月10日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 504号室

参加費：1000円(資料代)

2021年度第1回マンション管理セミナー

テーマ 「マンションの再生(建て替え)を考える」

講師：株式会社長谷工コーポレーション 都市開発部門 建替・再開発事業部

建替営業3部 部長 岡部 景氏

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)

●2021年6月26日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「最新のマンション政策と長寿化等モデル事業について」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 織茂 広氏

●2021年7月24日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「上手な修繕見積の取り方」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 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。

■ 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、理事会等へ出席し、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 2021年 27号

発行月：2021年4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/