

函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

“マンション管理基礎セミナー開催！”

去る8月29日、北海道・函館市・(財)函館市住宅都市施設公社と共催で実施している“マンション管理基礎セミナー”が亀田福祉センター開かれました。参加者は約40名でしたが、マンション管理の全国的な実態や管理相談から見えてくる管理上の問題点などについて2つの講演がありました。

最初に、昨年度実施した「マンション総合調査結果」について、(財)マンション管理センターの稲田和美研究理事から、その概要や全国的な状況と5年前の調査との比較などについてお話しがありました。当日、稲田講師が挙げた特徴的な点は

- ・進む高齢化、・賃貸戸数割合の減少、・永住意識の増加、・空き室率の低下、
- ・管理費等の滞納の増、・長期修繕計画の作成や計画期間25年以上の作成割合の増加、
- ・建て替えの検討は進まず、・トラブルの相談は管理会社や管理士への相談割合が増加

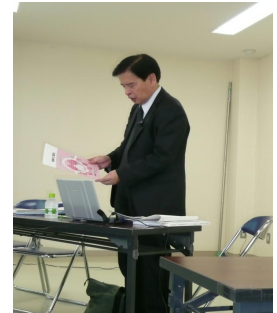
一でした。いずれも、マンションライフに対する意識の変化や経済状況なども反映された結果と思います。

続いて「マンション管理のいろは～管理組合の役割と運営のあり方」と題して(社)北海道マンション管理組連合会相談員でマンション管理士の祝田義男氏が講師として登壇しました。

祝田氏は管理組合運営で大切なことを次のように話されました。

「管理組合とは何かや、管理組合の業務については、区分所有法などの法的に知識を身につけることと自分の管理組合の規約はどうなっているかを知ることが最初です。次ぎに理事長をはじめとする役員や理事や総会の運営の仕方も大事です。

そして最後にご自身の経験から「管理組合運営にはバランス感覚と公平性・透明性が重要。」とユーモアたっぷりの1時間の公園を終えられました。



稲田研究理事



祝田相談員

【祝田氏の資料から】

○管理組合をもっと知る…基礎知識2 (マンションとは、管理組合とは、管理組合の形態、管理組合の業務、

管理会社、理事長は偉い人なのか、管理組合の要は理事会、総会、議決権、記事 録)

○管理組合運営の実務…基礎知識3 (理事って何をすればいいのですか、事業計画そして委託契約の内容を知る、あつという間の1年間)

当日参加された皆さん、お疲れ様でした。(次回は2末～3月中旬です。)



熱心に聞き入る参加者

快適なマンションライフの実現を目指して！
今後ともよろしくお願ひいたします。

連続講座より

今年のはじめての企画で“役員・役員予定者向け短期連続講座”実施しています。残すところ1回となりますが、これまでの概要をお知らせいたします。

第1講：マンション管理組合運営のいろは

- (1) 標準管理規約では…下記の事項について標準管理規約ではどのようになっているかを本田理事（マンション管理相談員、マンション管理士）が解説しました。
 - 管理組合の業務内容、○管理組合の役員、○総会の規定、○総会の会議および議事、
 - 総会の決議事項、○理事会、○理事長の差し止め・排除等の措置、○義務違反者に対する措置
 - 合意管轄裁判所
- (2) 日常運営について…山田理事長よりご自身の経験にもとづいて日常運営で留意する点等について報告を受けました。
 - 建築年数を経るに従い、マンション自体が老朽化するだけでなく、
 - 居住者についても高齢化が進む
 - 生活水準のばらつきが生じる
 - 賃貸化率が高くなってくる
 - 等の問題点が生じる
 - 良好なコミュニティの形成
 - 日常的に居住者全体に目くばりをしているか。居住者と接する機会を多く設ける
 - 理事長 他役員 管理員 居住者 区分所有者
 - 理事会の話し合い事項の周知（掲示板で、お便りで）
 - 居住者の集まる会合（レク行事、意見交換会、奉仕活動や避難訓練 等）
 - 広報活動（マンション便りの発行）
 - 日常的に居住者の考えをキャッチする（投書箱）
 - 総会の開催について
 - 案内は規約どおり発送する。
 - 大きな議題については、事前に説明会、意見交換会を設ける。（大規模修繕、規約改定、等）
 - 声掛けして総会出席を促す。欠席の場合、委任状の提出をお願いする。
 - 理事会の開催について
 - 理事の業務分担については合議と納得を得られるよう配慮
 - （副理事長、居住者掌握、建物全般の維持管理、理事会所管会計、夜間の見回り、館内照明の消点灯、ごみ置き場の管理、広報の発行、投書箱・掲示板の管理、記録・庶務 等）
 - 理事会の定期的開催 役員が自主的に課題意識を持つ

第2講：マンション管理組合の会計

- (1) 管理組合の会計について … (1)～(3)については、阿部副理事長から次頁の要点について説明がありました。
- (2) 修繕積立金について
- (3) 管理組合の会計—決算書類の作成
- (4) 管理費滞納問題について … (4)については、小林理事の代理として橋場マンション管理士が説明しました。

○管理組合の会計について

- ・会計は一般会計と修繕積立金会計と区分経理が基本
一般会計 … 1年間の運営のための資金 → 管理費が財源
修繕積立金会計 … 大規模修繕工事のための資金 → 修繕積立金が財源
- ・通帳と印鑑は別々に保管
通帳 … 会計担当理事（もしくは委託管理会社） 印鑑 … 理事長

○修繕積立金について

- ・分譲時の積算…別紙（参考例）略
- ・これまでの経験から（各マンションの施工状況にもよるが）

○管理組合の会計—決算書類を作成するまで … （略）

○滞納問題について

- ・滞納のケース
- ・電話による催告、・自宅訪問による催告、・督促状による催告、・督促状文言例、・内容証明郵便

第3講：マンションの維持管理について …渡部副理事長・高橋理事が担当し、以下の点について渡部副理事長から、実際の修繕工事等の経験報告を高橋理事から説明しました。

○日常の点検や維持管理

- ・自分のマンションを探検しよう！
- ・電気・給排水・電話等の配線・配管経路を把握しよう！
- ・災害や非常時の時における緊急手段を前もって研究しておこう！

○分譲時の修繕（中・長期）計画は

- ・分譲業者が作成した修繕計画はヤバイ！
- ・基本的な対応年数、
- ・早め早めに手をかけよう、
- ・建物躯体・設備・機械等の修繕計画

○大規模修繕の実行

- ・先輩マンションに実施状況を聴きに行こう
- ・資金計画は大丈夫か
- ・業者の選定は
- ・工事契約はきちんと締結

10. 31 マンションセミナー開催!

開催場所 亀田福祉センター 函館市美原1-26-12
2階・会議室
日 時 平成21年10月31日 午後2時～午後4時

当日は先着20名様に千円相当の景品をプレゼントいたします。また、参加された方にはボックスティッシュ1箱を差し上げます。

主催：函館マンション支援センター・ベルム事業協同組合・NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 月・木曜 13:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成21年12月17日（木）

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社 内

担 当 顧問弁護士 室田 則之 氏（室田法律事務所）

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

12月15日 までに、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)



□ マンションセミナー

期 日 平成21年10月31日（土） 14:00 ~ 16:00

場 所 亀田福祉センター 2階会議室

※ 詳細は3ページ又は別途配布しているチラシをご参照下さい。

□ マンション法務研修会—短期連続講座（第4講）

期 日 平成21年11月19日（木） 18:00~20:00

※当初予定していた12日が会場の都合により19日に変更となりました。

会 場 函館市総合福祉センター会議室

テーマ ④快適なマンションライフ実現のために

参加費 500円（軽食を用意します。）

※ すでに申し込みいただいた方以外の方でも参加できます。



編集後記

今号は、北海道・函館市・(財) 函館市住宅都市施設公社と共催で実施した“マンション管理基礎セミナー”や短期講座の様子などを中心に掲載しましたが、発行が遅れましたことをお詫びいたします。さて、今夏は冷夏だったようですが、秋の気配を通過して初冬を迎えそうな天気が続いています。いよいよ、本格的晩秋、そして冬を迎えようとしています。くれぐれも健康にはご留意を。

事務局住所：函館市大川町4番26号 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

電 話：090-3779-8843（阿部理事）

発行人 理事長 山田 富雄（41-8051） 編集担当 阿部 義人（43-6178）