

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2017年12月

88

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

短期連続講座終了！

“マンションの二つの老いに立ち向かう”

11月16日から3回にわたって開催してきました9回目の“短期連続講座”ですが、皆様のご協力により12月7日に終了することができました。3回連続参加された方や、役員が交代で参加されたマンションがあるなど各回15名程度・総数で44名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。今回は、その概略をお知らせします。

第1講(11月16日開催)は、函館マンション支援センターの川嶋理事長を講師に、『大規模修繕工事の進め方—特に2回目以降について』のテーマで学習しました。

(当日の資料より抜粋)

◎大規模修繕工事実施に向けた管理組合としての基本的な手順(阿部理事長より)

～ていねいな運営に心がけ2～3回は総会や住民説明会等を開く(詳細は省略)

◎基本の修繕…おおよその耐用年数

外壁改修 タイル(12～18年)・塗装(12～14年)

サッシ・目地回り コーキング(8～16年)

防水改修(12～15年)

老朽化 給水・給湯管(18～24年)

排水管 汚水管(24～36年), 雑排水(18～24年)横引き管・曲がり部分

外部サッシ(24～36年)…年々結露が多くなってきた～気密パッキング・戸車の劣化

バルコニー手摺り(12～24年)—手摺柱埋め込みタイプ

～コンクリートの爆裂等

—手摺柱内部の腐食

エレベータ交換時期(24～32年)

第2講(11月30日開催)は、日新火災保険北海道支店伊藤函館支社長を講師に、『良質な「管理」に対して、割安な「保険料」を一マンション共用部分用保険について』のテーマで学習しました。

(当日の資料より抜粋)

◎マンション共用部分の火災保険の現状

・保険料に対する給付金の支払い率=損害率 築年数により37～160%, 20年以上が高率

・給付の原因では、火災5%・水漏れ70%・物体12%・風災10%

・マンションのストック全体の高経年化が進むにつれ事故が増加し、築年数が経っているマンションは保険料が割高になっている。管理状況の良し悪しは反映されず同額。

(次ページに続く)



◎新たなマンション保険の登場！

- ・メンテナンス状況の診断結果に応じて火災保険料を決定
- ・「マンション管理適正化診断サービス」は無料で受けることができます。
- ・診断をするのは、認定されたマンション管理士です。
- ・2018年1月からのチェック項目は、管理実態～法定点検・修繕工事の実施状況など18項目にわたり、5年以内に給水管や排水管の更新工事を実施していれば点数が高く出るようになっていきます。(100点満点方式)
- 近々、契約が満期となるマンションは、一度診断サービス(無料)を受けてみるのも管理を考える一助となるのではないのでしょうか

マンション共用部分 火災保険のコスト削減なら

Dr. マンションドクター 火災保険

きちんとメンテナンスしてるのに築年数だけで保険料が決まるなんて…!

給排水管等のメンテナンス状況に応じて**火災保険料を割引します!***

STEP 1: メンテナンス状況を**診断**

STEP 2: **診断レポート**のご提出

STEP 3: 保険料のお見積り
診断結果に応じて**保険料を割引**

■実際の割引例

- ・東京都内のマンション
- ・築37年、172戸室
- ・5年契約

保険料 約**1,600万円** 診断前

約**47%ダウン**

保険料 約**850万円** 診断後

*一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施する「マンション管理適正化診断サービス」における診断結果に基づき、割引が適用された場合
【マンション管理適正化診断サービス】とは、一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施するメンテナンス状況の診断サービスです。

第3講(12月7日開催)は、前号でもお知らせしましたが、ゆあさ社会福祉士事務所の湯浅弥氏から「成年後見制度について学ぼう！」のテーマで学習しました。

(当日の資料より抜粋)

- ◎ 成年後見制度は権利を守る制度
 - ・制度が必要となったのは「措置から契約へ」と福祉の仕組みが大きく変わったため、また、悪徳商法・個人情報保護・権利侵害事例・虐待等の増加など、社会環境の変化による。
- ◎ 法定成年後見制度～財産管理と身上監護 「後見」「保佐」「補助」の三つの類型
 - ・後見：判断能力が全くない ・保佐：判断の能力が著しく不十分 ・補助：判断能力が不十分
- ◎ 任意後見制度…将来、判断能力が不十分になった時に備えて、誰にどのような支援をしてもらうことをあらかじめ契約により決めておく＝最後まで自分らしく生きるということを誰に託すか
- ◎ 申立は家庭裁判所に（一人暮らしの高齢者等については、地域包括支援センターに気軽に相談し、親族等とのコミュニケーションをはかりなが対応すべき。）

加盟マンション居住者向け法律相談事業

相談内容：法律相談全般（相続・離婚，不動産・金銭問題等を含む）

受付時間：月～金（祝日を除く） 9：00～16：00

相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。 ②マンション名と相談者名を伝える。 ③弁護士と相談日時を打ち合わせる。 ④初回の法律相談は無料です（相談時間30分程度）

※引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので費用について弁護士にご相談ください。

顧問弁護士

○室田 則之 弁護士

室田法律事務所（函館市海岸町10-13） 電話：0138-43-4178

○和根崎 直樹 弁護士

和根崎法律事務所（函館市本町3-12カーニブレイス函館6階）

電話：0138-55-6668

※ネットワークに加盟しているマンションにお住まいの方、どなたでも利用できます！

「民泊新法」情報

住宅宿泊事業法が2018年6月15日から全面施行され、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業（民泊）が可能となります。分譲マンションにおける住宅宿泊事業（民泊）をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業（民泊）を許容するか否かについて、あらかじめ管理組合において、区分所有者間でよく議論していただき、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業（民泊）を許容するか否かを管理規約上、明確化しておくことが望ましいものと考えられます。

現在、管理組合がもっとも認識してほしいことは下記のとおりです。

マンションでの民泊を禁止する場合は、来年3月15日までにその決議を行うことが重要ということです。

住宅宿泊事業の届出は法律の全面施行に先立って3月15日から開始されます。いったん、届出が行われると、後から禁止措置をとっても、届出者との間でトラブルになることが懸念されるためです。

◎住宅宿泊事業および特区民泊をともに禁止する場合の規約例

第12条（略）

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してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

◆管理組合が認識しておきたいこと

- ・管理規約で住宅宿泊事業（民泊）を許容するか否かについて、明確化しておくことが重要である！
- ・管理規約改正の手続きが住宅宿泊事業法施行までに間に合わない場合は、少なくとも総会あるいは理事会において、住宅宿泊事業（民泊）を許容するか否かの方針を決議しておくことが重要である！
- ・遅くとも来年3月15日からは住宅宿泊事業（民泊）の届出が開始されるので、それまでに、管理組合として上記いずれかの決議を行うべく、速やかに検討をはじめることが重要である！

マンション管理講座の予定

9月と3月の年2回、定例となりました「マンション管理講座」を下記の内容で予定しています。ご意見をお寄せください。

日 時：平成30年3月3日（土） 13時30分～16時00分
場 所：サン・リフレ函館 大会議室（函館市大森町2-14）
主 催：北海道・函館市・（一財）函館市住宅都市施設公社・
（公財）北海道マンション管理組合連合会・
NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク
内 容：役員のなり手不足！—「第三者管理」は救世主となるか？
◎「第三者管理」について
講 師：マンション管理士（予定）
◎管理会社の立場から
函館マンション支援センター加盟社（予定）

今年もご協力をいただきありがとうございました。来年もよろしくお願ひいたします。

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 火・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日 時 第2・4金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

□ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成30年2月15日・平成30年4月19日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 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。

2月13日・4月17日まで にお電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ 新年役員研修・交流会

日 時 平成30年1月26日(金) 18:00 ~ 20:00

場 所 ホテル法華クラブ函館



※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

2月中旬～下旬に地区別懇談・相談会（北東部，東部，西部の3地区）を実施します。また、3月3日にマンション管理講座を実施します。それぞれ管理組合宛のご案内や，“マンションだより”やチラシ等でお知らせいたします。

編集後記

昨年同様、「マンション立替法 広報事務局」から届いたチラシを各マンションに一部同封しました。マンション立替法の改正により、「マンション敷地売却制度」と「容積率の緩和特例」が創設され、マンションの再生に選択肢が広がったようです。立替等の質問・相談を受ける「**住まいるダイヤル**」0570-016-100(10時～17時、土日祝休日・年末年始は除く)も設置されています。お気軽にご相談ください。

2018年(平成30年)の干支は「戊戌」(つちのえ・いぬ、ぼじゅつ)で、動物にあてはめると「犬」になります。十干・十二支は、もともと古代中国の思想であり、日本でも暦や時間・方角等の表示に使われる数詞として親しまれてきました。十干の戌は「土」の性質を表しており、戌(いぬ)は何かと言うと、これもまた「土」の性質です。五行という考え方で見ると、「土」は「万物を育成し保護する性質」とあります。さらに、「四季の移り変わりの象徴」になります。従って「土」の性質は変化とも考えられます。変化するためには、やっぱり勇気と思い切りが必要。生い茂った枝葉を切り落とせるか？。

さて、皆様にとってどのような1年になるのでしょうか。来年もよろしく願いいたします。

発行人 理事長 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 尾形 和徳 (22-1360)