

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2019年
4月号
No.56

高齢化に負けない管理組合運営とコミュニティ形成

平成 31. 2. 3 板橋区主催マンション管理セミナー開催

廣田信子氏による豊富な具体例を駆使しての講演を聞いた。

★管理組合の3つの高齢化

①組合員の高齢化

②役員の高齢化

高齢化で役員のなり手がいないのではなく、世代交代ができない

⇒今までのやり方をそのまま引き継ぐのは無理

⇒若い世代にやり方も含めて任せる

⇒高齢役員の引退のルール作り

一定の年齢になってもやる気満々の人にはOB

会（決定権は持たない）を作り、居場所を確保する。元理事長等を上手に味方にする

③居住者の高齢化

孤独死や認知症対策で、地域包括支援センター、民生委員との連絡を密にする

⇒入院等で、3か月以上いなくなる時は、管理組合に連絡し、6か月以上経ったら組合が部屋のチェックをする。（遠方の方はカギを預ける）

⇒家族が連絡してきたときに「お父さんの具合はいかがですか？」と聞ける関係にしておく

孤独死のあったマンションは誰も買いたいとは思わない。



★マンションに必要な合意形成力

◀何を指して管理をするか

築50年のマンションなら

⇒あと30年持たせる！（80年守る宣言）

⇒10年しかもたないのはイヤだが、30年まで保証されていれば、やってみようという気になる（資産価値向上）

◀理事の行動規範を明確に

⇒やってはいけないこと

知り合いに工事を依頼・関係者と酒を飲む

◀コミュニケーションに配慮

⇒意見をしっかり聞く

相手が受け入れてくれるように話す

相手をやり込めない（たとえ間違っているも）

◀常に理事会をオープンにする

スピード重視でエレベーター内等にA4用紙1枚でも掲示し、理事会側の思いを伝える

◀協力しようとする仲間意識を育てる

管理費滞納があっても「ここに住み続けてもいいんですよ」と事情をくみ取り、フォローする
そのためには人任せでなく各人が行動を起こさなくてはならないと痛切に感じたセミナーであった。

NK

マンションの敷地権



建物は敷地の上に建っています。マンションの区分所有者が専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を「敷地利用権」と言います。

敷地利用権には

(1) 所有権と (2) 借地権

とがあり、

借地権には

①地上権、②賃借権、③使用借権

があります。

「区分所有者は、その専有部分と敷地利用権を分離して処分できない（区分所有法第22条）と定められているので、もし専有部分が譲渡されれば敷地利用権も一緒に譲渡され、専有部分に抵当権が設定されれば、その効力は敷地利用権にも及びます。

借地権付きのマンションには、借地期間満了によって借地権が終了する「定期借地権付きマンション」と、契約の更新が法律上認められている「普通借地権付きマンション」があります。

定期借地権マンションでは、所有権と比べて取得価格が安く、土地の固定資産税の負担がありません。でも、地代を支払う必要があります。期間満了後は更地で土地を返還しなければならぬので建物を取り壊すための解体積立金が必要になります。

I H

WHY 「いたかんネット」ってなあ～に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場です。一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。また、会報の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

新人理事さんに聞いてみました

視点を変えると新しいテーマが見えてくる

板橋マンション管理組合ネットワーク（略称いたかんネット）は、2005年の設立以来16年、初代会長（故・掃部関隆一氏）から現在4代目成島会長へと引き継がれ、当初の目的通り「管理組合運営の勉強会と情報交換の場」としての活動を進めています。

今期就任した4名の新理事の目に、理事会運営、活動はどう映っているのでしょうか？

今後の活動に向けて新視点で忌憚のない話し合いをしていただきました。



鷹取氏

いたかんの理事になって
吉ヶ島

いろいろなセミナーや勉強会に参加していますが、そこで得た情報を「いたかん」に反映させ、自らも勉強し、理事会の活性化に役立てばと思っていますが難しいですね。情報を発信するのがいたかんの役割だと思います。

篠山

これまで座談会に継続して参加して、大変勉強になっています。最近、参加者の発言がそこで発表するだけで満足という、「井戸端会議」的な傾向に見えます。



横澤氏

理事として、得られた情報に敏感でなければならぬと思います。

横澤

マンションで理事を3年やり、その後、理事長になりました。理事のうち2名が男性、女性5名で、女性のリーダーの発言力が強くみんな従ってしまい、管理会社の言いなりでした。

そんな理事会をどう運営したらいいかわからず基本を勉強したいと思い、「いたかん」へ参加しました。そして、理事のお話をいただきました。

鷹取

吉ヶ島さんの言う通り、どこの組織でも理事会運営は難しいと感じています。自分の経験や知恵を伝えたい、活用できたらという思いがあります。

他の交流会でスタッフとして参加していましたが、ノウハウは活かせませんでした。そんな中で、当会の理事の話がありました。

ここは、ボランティア精神で理事が純粋に活動しているのがいいですね。

出席者（順不同・敬称略）

★篠山愛一郎（築36年、96戸）

大規模修繕2回済、保険アドバイザー

★鷹取利典（築22年、27戸）

元理事長&修繕委員長、現防火管理者

★横澤俊一（築45年、92戸）

大規模修繕3回済、理事3年、理事長7年の経験

★吉ヶ島勝良（築15年、57戸）

大規模修繕1回済、元理事長&修繕委員長、現町会の植栽委員会会長→この維持管理が認められ板橋区より表彰される

新しい発想で勉強会を

鷹取

座談会とは別に、定期的な勉強会を作ってもいいのでは？

新しく参加した人は、座談会で前に取り上げられたテーマについて聞くことができませんが、時代と共に内容も変化していくので同じテーマを再度取り上げてもいいと思います。

交流会のテーマはそのときの旬のものがいいですね。大規模修繕より、管理組合運営を重視して、修繕委員会の立ち上げや、コンサルタントの選び方などをテーマにしたらどうですか。

篠山

そうですね。業者を探すことも大事ですが、それ以前の理事会、委員会の運営は丁寧に教示することが肝心です。

座談会・交流会とは別に基本の勉強会を新しく始めるのも一考です。

座談会のテーマは今のままでよい。座談会に「ひとくち知識」を入れる。それを司会者以外で誰が発表するのかを決めておくのもおもしろいのでは。

吉ヶ島

繰り返しの基礎講座の開催は必要なことです。

関心があってもすぐに忘れます。

鷹取

交流会を年に2回、座談会を毎月。それとは別に勉強会（系統化したもの）を年に3回程度やるのはどうでしょうか？

実現できるとしたら、開催は夜間のほうが良いのでは？ 働いている人にとっては参加しやすいですから。

基礎勉強会



篠山

基礎講座をやってほしい。座談会の年 12 回のうちでやるか、集中してやるかは別にしても、自分のマンションの新しいメンバーを誘ってきて基礎を勉強してもらいましょう。

「いまさら聞けない講座」の必要性

吉ヶ島

私は理事に「標準管理規約」をプレゼントしましたよ。みなさんあまり規約を読みませんから、勉強する場と機会は必要だと思います。

横澤

規約をあまり理解せず、管理会社が理事会を招集すると思っている人もいます。

鷹取

6 月頃、3 回連続で新人理事さんのために講座開催はどうですか。周知も考えなくてははいけません。

吉ヶ島

「いまさら聞けない講座」の開催は賛成です。管理会社との委託契約の内容、マンション保険など基礎知識は重要ですから。

横澤

問題を作ってみんなで考え、解答する。○×式も興味が湧きます。

篠山

基本を学ぶ勉強会、管理会社とうまく付き合う方



法を学ぶのもいいですね。専有部分の保険料を全戸管理組合で支払っているマンションの例もあります。正しい知識を得ることが、区分所有者としてのスタートです。「いまさら聞けない講座」の必要性がますます高まります。講座予定は早めに決めて、インフォメーションがあれば参加しやすいです。



吉ヶ島氏



篠山氏

いたかんのこれから

横澤

座談会のチラシやニュースを行政の窓口においてもらい、告知、周知をする。また「広報いたばし」に掲載をタイムリーに申込む。

行政の力は大きいので活用したい。

鷹取

座談会に参加しても、自分のマンションへうまくフィードバックできない人に何かサポートできないだろうか？ また、個別相談ができることも知らせるようにして、「公開質問状」をネットで実現も可能にしていきたい。

篠山

初参加の人にいたかん活用のメモやミニブックを用意すると、仲間を増やすきっかけになるのではないかと思います。



いたかんトピックス

板橋区主催居住者交流会 平成 30 年 12 月 16 日(日)

「マンションの老朽化・高齢化」
「孤独死」が話題となり、6 名の出席者中 5 件もの孤独死が報告された。あるマンションでは、水道検針の女性が発見した→針が動いていない、犬の鳴き声がする等。こういうときの担当者を決めておくことの重要性が確認された。



田沼講師



井上講師



いたかんネット居住者交流会 平成 31 年 1 月 13 日(日)

1 部「マンション改修診断法」

講師：田沼敦氏

2 部「マンションの敷地権」

講師：井上宙史氏

どちらもプロジェクター使用でマンション住民であれば知っておきたい情報を得ることのできた講演であった。

第 77 回 いたかんネット連続座談会 平成 31 年 2 月 7 日(水)

「限界マンションについて」

講師：藤木マンション管理士
事前のアンケート結果も踏まえての講義の後で、いつものように活発な意見の交換がなされた。





いたかんネット情報掲示板

連続座談会・相談会・勉強会

- 日時 **第79回** 2019年4月4日(木)
 テーマ マンション会計資料の見方
 講師 鷹取利典氏(マンション管理士)
- 日時 **第80回** 2019年5月2日(木)
 テーマ 機械式駐車場のメンテナンス
 講師 内田大介氏・安宅啓至氏(日本総合整備㈱)
- 日時 **第81回** 2019年6月6日(木)
 テーマ 自主管理でここまでできる
 講師 三品頼彦氏(マンション管理組合法人代表理事)
- 場所 ボランティアセンター第1ルーム
 交通 都営三田線板橋本町駅A1出口徒歩6分
 主催 板橋マンション管理組合ネットワーク

投稿

土地の「相続登記」に挑戦!

土地の相続登記(名義変更)を自分でやってみようと思い立ち、必要な書類をネットで検索してみました。まずは



- ①登記申請書 次
- ②遺産分割協議書(遺言書があれば必要ない)
作成に法律上の特別な決まりはありませんが、記入漏れのないようミスなくきちんと作ります。これには相続人全員の署名と実印の押印が必要。(印鑑証明書添付)
- ③被相続人(亡くなった人)の出生～死亡までの連続した謄本類(除籍謄本、戸籍謄本、改製原戸籍等)、亡くなったことが記載されている戸籍謄本(除籍謄本)、徐住民票の写し
これらの内容から相続人全員を特定できます。戸籍は本籍地の市区町村役場で取得するので、死亡から可能な限り遡って発行してもらうことになり、なかなか大変な作業となります。
- ④相続人全員の住民票の写し、現在の戸籍謄本
- ⑤固定資産税評価証明書(都税事務所取得)
これにより課税価格を算出。(課税価格の0.4%(4/1000)が登録免許税となる)
- ⑥相続関係説明図
被相続人と相続人との関係を図解で説明する家

井上宙史弁護士



Qある居住者(賃借人)が夜中に騒いだり、共用廊下にゴミを放置するなどしているのですが、賃貸人である当住居の区分所有者に責任はありますか?

A標準管理規約第19条1項に『区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約および使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない』との定めがあります。

さらにその貸与する者(区分所有者)は『契約の相手方に規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなくてはならない』とも定めています。

従って、この部屋の賃貸人である区分所有者は、賃借人にこの迷惑行為をやめるよう注意しなければなりません。

この違反行為が区分所有者の共同生活上に支障があれば損害賠償を求められたり、建物の使用禁止請求を受けるかもしれません。

賃借人が賃貸人のこの注意に応じないようであれば賃貸人による建物賃貸借解除もあり得ます。

系図のことで、これにより相続関係が一目でわかります。(これを添付すると、戸籍謄本等の原本を還付してもらえる)

戸籍謄本等の原本は、後々別の手続きで必要になることがあるので、原本を返してもらうと費用と手間が省けます。

以上の書類を法務局(死亡した人の土地を管轄している法務局のみ)に提出し、不備がなければ1週間後に「登記完了証」を受け取って終了となります。

区役所(板橋区役所&文京区役所)や、都税事務所に行ったり、遺産分割協議書や、相続関係説明図を(ネットの例を参考に)作成したり、の手続きを自分でやってみたくはありますが、司法書士等に依頼すると5万~7万円位かかるようです。

時間に余裕があれば、チャレンジしてみるのもいい経験となります。

NK

発行責任者 成島圭子(いたかんネット会長)
 スタッフ 市川仁子 藤木勝憲 井野裕美
 細谷光子
 連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
 E-mail hwmp424@ybb.ne.jp
 ホームページ <http://itakan.iimdo.com/>

入会御案内

- ・入会金 2,000円
 - ・年会費 3,000円(個人会員)
- ※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。