

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク



天祖神社

御祭神は天照大御神（あまてらすおおみかみ）です。
江戸時代、川越街道の「上板橋宿」として栄え、明治5年まで人々からは「神明さま」と呼ばれていましたが、明治6年に「天祖神社」という社名に改められました。
今でも大都会東京とは思えない静かな空間が広がっています。

板橋史跡めぐり②

マンションライフ

ペットボタン

エレベーターの「ペットボタン」をご存じだろうか？

カゴの中にある操作盤に設置されたボタンのことで、押すとペットと同乗していることが乗り場のパネルに表示され、動物が苦手の人はスルー出来る仕掛けとなっています。

逆に、ペットボタンが点灯していると、「どんなペットが降りてくるんだろう」とワクワクするなんていう人もいます。

エレベーターの新規導入時に「オブション」として用意しているサービス機能で、今後、旧式のエレベーターの切り替えが進むにつれ、より一般的になる可能性もあります。

ペットボタンを押さずに毎回犬を連れてくる人に、ボタンを押すように頼んだら、「ペットじゃありません、家族なんです！」という答え



が…。
NK



「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

の居住者などが参加しています。また、広報紙の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、講師を招いての交流会や連続座談会、大規模修繕工事に関する相談などの活動を行っています。

管理会社依存から脱却して自立した理事会へ



コロナ禍でステイホームの人もいれば、いつもと変わらず活動している人もいます。

人それぞれの考えがありますが、そんな中、久しぶりに連続座談会が開催されました。

11人の参加者によるフリートークの内容を実況中継してみました。

大規模修繕工事の周期見直し

- ◎ 国交省が目安とする大規模修繕工事の周期12年を「18年に延長する」と大手管理会社Tコミュニティが発表、またN不動産系の管理会社はすでに実施中とか。
- ◎ 塗材も品質がアップして種類も多く、クオリティも高くなりました。タイルのロット数も少量の焼き注文ができるし、既存のタイルに近い完成度になってきています。余剰のタイルの保管も楽になりましたね。
- ◎ 大規模修繕なんて法律で決められていないし、管理会社とデベロッパーが実施したいだけ。足場を組んでまでやる工事ではないし、足場仮設だけでも工事総額の3割以上の費用が掛かります。管理会社が「大規模修繕工事」と言ってきたら管理組合は乗らないことですよ。

管理会社との信頼関係がなかったら

- ◎ 管理会社はしょっちゅう大規模修繕を言ってきます。見積りも出してくれます。それでも管理会社に頼む気はありません。
- ◎ 利益相反で管理会社は修繕工事そのものやっちはいけないのですよ。理事会でもフロントマンには退席してもらいます。相見積りと共通

仕様で統一して3社以上から見積りを取ったほうがいいです。

- ◎ 管理会社と信頼関係がなかったら他社から見積りを取り、比較検討することです。
- ◎ 管理会社はダメでも管理人さんが良い人の場合はどうすれば…。
- ◎ 管理人さんを優遇して、この方だけ残ってもらったところもありますよ。(福利厚生も考慮したうえで)
- ◎ 管理会社側では、マンション住民の意識度の高さ等でランキングしているところもあると聞きますから無知無関心ではダメです。

フシない理事長

- ◎ そんなに過激に理事会運営をやっている、管理組合の目的がブレていないからみなさんがついてくるんでしょうか？
- ◎ 私だって当初は孤立していましたよ。嫌われてもいいんです。自分の財産を守ることは、みんなの財産を守ることになるんですから。理事会主導でやっていくことは変わりませんし、管理会社はノータッチにして修繕工事はやってきました。管理会社もリプレイスして3社目となります。



いたかんトピックス

令和2年10月、3回連続の「基礎勉強会」が板橋区といたかんネットの共催で開かれました。
成島、細谷、豊田の3講師により、いたかん作成の記念冊子をテキストに使用しての勉強会となりました。
今回は基礎的な学習と共に「かたん・らくらく広報講座」と題しての広報紙作りに力を注ぎました。

マンション管理の基礎勉強会



基礎勉強会風景

法律を無視する横暴な理事への対処法は？

- ◎ 理事会、総会で声を荒らげて無知で横暴な発言をする、また議事録の書き換え、議決権行使書の反故など法的無視をする理事の扱いはどう対処すればいいでしょうか。
- ◎ まず、ICレコーダーで録音する、交流のあるマンションの理事長、理事に一般的な管理組合の運営を説いてもらう、法的措置を取ることで。最も重要なのは理事長の権限を駆使して断固とした姿勢を示すことです。横暴な理事には「退出！」を命じてください。



広報は出していますか？

- ◎ 私のところは管理会社の名前で広報を出しています。
- ◎ 私は個人で出していましたが、基本的には管理組合が発行するものです。現在は「理事長の手紙」として理事会議事録に基づいたものを各戸別配布しています。掲示板は理事会のものですから自治会報も掲示しています。それ以外は許可制にしています。

管理会社へ委託のメリットは？

- ◎ 高齢化や認知症の人などで管理に支障をきたすことがあります。管理会社に委託していれば、例えば管理費の引き落とし等は、収納会社へ初めに手続きをすれば必ず決済されて安心です。
- ◎ 管理会社をチェックできる管理組合であることが重要です。

出席者に聞いてみました(アンケート)

コロナ禍で、あらためて考えたこと

- ・十分な換気をしてソーシャルディスタンスを取れば、リアルな会合をしていくべきと思った。
- ・人間のおごり高ぶりを感じた。
- ・四六時中衛生に気を付けなければならず、気持ち的に疲れた。
- ・変動、混乱の社会で、相互理解や連携が取れない事態をどうやって解決するか？
- ・コロナ禍の中でもやらなければいけないこともあると感じました。
- ・世の中には余計なものが多い。また逆に大切なものを当たり前としていた思い込みが多い。何が大切なのか考える良い機会になった。
- ・どんな組織でも上に立つ者の自覚、覚悟、行動力が大事とあらためて思い知りました。

今後いたかんネットに望むこと

- ・さまざまなケースを出して、議題に乗せてほしい。
- ・みなさんとお会いして、いろいろな情報が聞けるのは助かります。
- ・いつでも参加する管理組合の手本、模範となるような活動を望む。
- ・コミュニティが大切だと思うので、積極的に行動してほしい。
- ・今年、町内会とのつながりを見直したいと思っているので、何か参考になる話があれば教えてもらいたいです。



寄稿

管理会社のコロナ対策

2月7日に緊急事態宣言が発出され、それに伴い、国土交通省、及びマンション管理業協会より前回同様の感染防止対策について通知があった。

さらに社員の移動については5割から7割削減の目標も掲げられ、管理会社の多くは、社員のリモート勤務などを進めている。

弊社も同様に、リモート勤務とするよう、社員の割り振りを検討し、2月7日より5割出社としている。とはいえ、管理会社の業務は、とにかく書類(紙)を扱うことが多く、リモート勤務といっても、自宅での仕事はできていない場合も多いと推測する。当社は、宣言に先駆け、会社のパソコンを自宅パソコンでも操作できるソフトを導入し、その不都合さを解消している。



また、会社からの情報伝達、社員からの日々の業務報告については、週に1回、短時間で連絡会を開

催し、それには、多くの社員が参加するが、終了すれば、各自、巡回やリモート勤務に戻る対応とした。

また、係長3名に業務報告を上げるルールを以前から実行しており、5割出社としても、そのルールで社員の業務報告は日々、管理職に上がるようになっている。

先日(1月下旬)に、受託物件の理事長が、新型コロナウイルスに感染し、緊急入院していたことが判明した。感染した時から既に2週間が経過していた。現場の管理員は、保健所に2週間経過していたことを説明のうえ指示を仰いだ。特に自宅待機などの指導はなかった。

入居者に感染者がでて、現場で勤務している管理員との接触が挨拶程度であれば、濃厚接触者にはならないようだ。

今回、管理組合として感染者発生による部屋番号や氏名の公表は行わなかった。すでに他の情報でも公表はすべきでないとの見解が発信されており、それが理解されているものと感じた。 TT



いたかん情報掲示板

連続座談会（相談会・勉強会）

日 時 令和3年5月6日（木）
テーマ なし。フリートークのみ
時 間 午後1時30分～2時30分
場 所 ボランティアセンター第4ルーム



◆人生は80歳から
年をとるほど幸福になれる
「老年の超越の世界」
広瀬信義（毎日新聞出版）

◆2020年マンション大崩壊

あなたのマンションは大丈夫か！？

牧野知弘（文春新書）

◆少年と犬

2020年上半期直木賞
受賞作

馳 星周（文藝春秋）

◆十二人の手紙

手紙形式の「連作短編
ミステリー」

井上ひさし（中央文庫）



意外と知らないマンション知識

【民法改正で管理組合運営に影響が？】

民法の改正が行われ、令和2年4月1日から施行されました。今回の民法改正により管理組合の諸活動に影響があると思われる「相続」と「債権」に関する改正について考えてみました。

その1

相続編の改正によって、配偶者に終身または一定期間の配偶者居住権が認められることになりました。（改正民法 1028 条）改正民法下では、遺産分割や遺言で定めることにより、上記の配偶者居住権が認められ、これにより区分所有者の死亡後も、その配偶者が区分所有権を相続せずにマンションへの居住を継続することが容易になります。

身内の相続に伴う権利移動でかつ居住形態が変わらないと当事者も管理組合への届出を忘れ、管理組合側もそのことに気付かない可能性も出てきます。組合員が誰であるかは、管理組合運営の基本となる重要な情報です。組合員の変更手続きを周知徹底させ、組合員名簿の管理を確実なものにすることが大切です。

その2

消滅時効の規定については大きく変更され、その



井上宙史弁護士の マンション トラブル

No.12



井上宙史弁護士

書面決議の効力

Q 総会を開かなくても書面で決議ができると聞きましたが、どういうことですか？

A 区分所有法には『区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる』とあり、『集会において決議すべきものとされた事項について、区分所有者全員の合意があったときは、書面による決議があったものとみなす』という規定が置かれています。（書面決議）

区分所有者の人数の少ないところでは、わざわざ総会を開く必要がない場合もあると思われるのですが、総会を開けば通常決議で決定することができる事項も、区分所有者全員から書面を集める、ということが逆に非常に困難となる事態も想定されます。

これとは別に、総会においては議決権を書面で行使する議決権行使書の制度がありますが、これは書面決議とは異なるものです。

期間が5年間と10年間の2種類に集約されました。（a 権利を行使できることを知ったときから5年 b 権利を行使できるときから10年）管理費等の債権については、管理組合はその納入額および納入時期等を了知しているためaの「権利を行使できることを知った時から5年」に該当します。消滅時効期間はこれまでと同様「5年」となります。

その3

管理費等の支払いが遅延した場合、債務の額に法定利率分を加えて請求額を算定することになります。改正民法では、法定利率がこれまで5%だったものが3%になりました。ただし遅延損害金の利率は、契約等で別に定めればその利率に従うこととなります。

管理規約に遅延損害金の利率を定めておけば、改正民法下でも規約の規定に従い遅延損害金を計算すればよく、今回の改正で特に影響は受けません。

III

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 井野裕美 細谷光子
連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

入会御案内

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