

いたかんネットニュース

発行 板橋マンション管理組合ネットワーク ☎ 03-3958-2808

Email hwwmp424@ybb.ne.jp ホームページ http://itakan.jimdo.com/



石神井川の桜

いたかんネット

トピックス

ある日の理事会風景

3月24日第19期第9回理事会が開催された。毎月開催予定の連続座談会のテーマ、第20回総会の打合せ、いたかんネット会則改定の検討等を行った。



ボランティアセンターにて8名の役員で議題を討議

第20回 板橋マンション管理組合ネットワーク 通常総会開催のお知らせ

日程 2022年6月12日(日)
時間 PM1:30 ~ 4:30
会場 志村坂上地域センター

第37回 いたかん交流会 同時開催

いたばしの安心安全 この人に聞いてみよう

・講師 板橋警察警部補 唐澤俊哉氏
 志村警察警部補 小林千代氏
 板橋区議会議員 佐々木としたか氏
 東京都議会議員 松田やすまさ氏
 弁護士 井上由史氏

(講演順)



素を旨とした母親の暮らしを日々つぶさにしてきた彼女は、その生き方が投影され、人生の原動力となったのかもしれない。

プロフィール
1945年 板橋区常盤台生まれ
2013年 第11期板橋マンション管理組合ネットワーク会長就任現在に至る

「活動は楽しく、会員の皆さんのニーズにきめ細やかに応えてきました」と語る成島会長、目標に向かって首尾一貫ブレない芯の強さが10年に亘る会長在任に繋がったのかもしれない。

「活動は楽しく、会員の皆さんのニーズにきめ細やかに応えてきました」と語る成島会長、目標に向かって首尾一貫ブレない芯の強さが10年に亘る会長在任に繋がったのかもしれない。

「活動は楽しく、会員の皆さんのニーズにきめ細やかに応えてきました」と語る成島会長、目標に向かって首尾一貫ブレない芯の強さが10年に亘る会長在任に繋がったのかもしれない。

「活動は楽しく、会員の皆さんのニーズにきめ細やかに応えてきました」と語る成島会長、目標に向かって首尾一貫ブレない芯の強さが10年に亘る会長在任に繋がったのかもしれない。

マンション総合保険の値上げ対策

- (1) 22年10月改定前に総合保険を切り替える
- (2) 保険期間を5年にする
- (3) 保険金額を見直す
- (4) 免責金額の設定をする
- (5) 複数の代理店から見積を取る 等々

マンション管理組合の保険は更新前、更新後の補償内容、保険料を慎重に検討し、さらなる値上げに備えたい。

管理組合対策は必須となるので、篠山講師は「マンション形態も多様化、各マンションに即した適切な見積り設計が必要となるので、いたかんネット等信頼できる専門家に相談し、早期の取り組みをおすすめします」と語っていた。

大規模な火災・地震保険が頻りに値上げされている。今年10月に改定予定で、火災保険もまたまた11%の値上げ予定だ。

このまま過去4年間で3回も値上げされているが、今年10月に改定予定で、火災保険もまたまた11%の値上げ予定だ。

補償範囲を広げマンションの共用部の様々な事故を補償する。台風や暴風雨による風災、水害、物体の飛来・衝突等々の損害が補償される。さらに、施設賠償責任、個人賠償責任の特約を付加することでマンション内の事故全般の補償がされるが、地震や津波は対象外である。また、共用部の範囲は、管理組合の管理規約によって異なってくる。



「19年以降に更新を迎える保険は、保険料率・事故係数が取り入れられた。高経年マンションの築年数リスクや保険金支払事故件数(事故件数÷総戸数÷事故係数)を導入し、保険会社もリスク回避を図っている。

いづれにしても保険料のアップは2〜3倍にもなっている。で、マンション適正化診断無料サービス(マンションドクター保険)等を活用し、割安な保険料で加入する選択が賢明な手段だ。

Seminar Information

最近の火災・地震保険が頻りに値上げされている。今年10月に改定予定で、火災保険もまたまた11%の値上げ予定だ。

補償範囲を広げマンションの共用部の様々な事故を補償する。台風や暴風雨による風災、水害、物体の飛来・衝突等々の損害が補償される。さらに、施設賠償責任、個人賠償責任の特約を付加することでマンション内の事故全般の補償がされるが、地震や津波は対象外である。また、共用部の範囲は、管理組合の管理規約によって異なってくる。

座談会
セミナー情報

マンション総合保険
またまた値上げ

講師 いたかんネット副会長 篠山愛一郎

2022.4.7

いたかん 知得情報

マンション問題に困ったら いたかんネットへどうぞ

マンション問題に関心のある管理組合の人が集まってマンション知識の勉強や居住者の情報交換の場です。管理組合の運営や大規模修繕工事に備えるため専門家や経験者から学びまた個別の相談も行っています。お気軽に連絡ください。

☎ 03-3958-2808

入会の御案内

- ・入会金 2,000円
- ・年会費 3,000円(個人会員)
- ※管理組合で入会可。

その場合はお問い合わせください。

管理計画認定制度ってなあ〜に？

「22年4月から「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、「マンション管理計画認定制度」が創設された。これは、マンションの管理計画が一定の基準を満たした場合には、適切な管理計画を持ったマンションとして地方公共団体の認定を受けられる制度のことだ。

築40年超のマンションは増加傾向にあり、維持管理には多くの課題がある。この制度の創設の目的は、マンションの管理の水準を底上げする狙いがあり、必要に応じて地方公共団体が管理組合に指導、助言、勧告を実施する。板橋区では、マンション条例が制定され条例と見合わせながら計画の策定を進めてきた。板橋区住宅課の積極的な取り組みは前号で紹介したが、管理組合へマンション管理士、一級建築士を直接派遣し、調査して現状把握に務めている。

管理計画認定制度の認定基準内容は管理者(管理組合理事長)が定められているが、修繕その他の管理に関する資金計画、修繕積立金滞納金は3ヶ月以上の戸数・滞納額の1割以内か、防災対策・長期修繕計画30年以上作成・町会・自治会加入等々がある。

認定制度のメリットとして、適正管理のマンションが市場で評価され、区分所有者の管理意識を高めることになる。さらに管理の水準を押し上げる即ち売却、購入等所有者にとって資産価値にも影響する。購入者が

管理計画認定申請の流れ

- ①マンション管理センター 認定審査依頼
- ②マンション管理士 事前確認
- ③事前確認適合通知 適合証の発行
- ④地方公共団体へ認定審査
- ⑤認定 (マンション管理センターの閲覧サイトで公表)

5年後ごとに更新

申請はオンラインの方がスムーズで、窓口直接申請は地方公共団体によって手続きが異なり、手数料がかかる場合もあるので、事前確認することがおすすめ。

認定審査に必要な書類

- ・認定申請書
- ・総会議事録の写し
- ・管理規約の写し
- ・貸借対照表
- ・収支決算書
- ・各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類
- ・長期修繕計画の写し
- ・組合員、居住者名簿
- ・要保護者名簿

「マンション管理計画認定制度」で地方公共団体から認定を受けることで、マンションの価値向上に繋がる期待感もあるが、この基準はマンションの適正な維持管理の上でクリアしなければならぬ条件でもあることを再認識したい。

人ときり

目標を定めて達成させるまでの楽しさ

板橋生まれ板橋育ちという成島会長は、生家は商家で家族・親類はほとんどが商店を営んでいたという。幼少の頃からの母の教えは、商いは好況の時ばかりではなく波があるもの、それを忘れずにと経済観念だけは殊に厳しく教わられた。

心身共に強く、飾らずたくましく質素を旨とした母親の暮らしを日々つぶさにしてきた彼女は、その生き方が投影され、人生の原動力となったのかもしれない。

チャレンジ精神が旺盛で、常に学習意欲に燃え、目標を定めたら必ず達成させるための努力を惜しまない才能はもろんだが、その原石を磨く努力を怠らないことが重要なのである。

目標を定めたら学んでいくプロセスが「楽しい」と語る彼女の表情は生き生きとして、常に学びの姿勢を変えずに

Relay Interview

「活動は楽しく、会員の皆さんのニーズにきめ細やかに応えてきました」と語る成島会長、目標に向かって首尾一貫ブレない芯の強さが10年に亘る会長在任に繋がったのかもしれない。

「活動は楽しく、会員の皆さんのニーズにきめ細やかに応えてきました」と語る成島会長、目標に向かって首尾一貫ブレない芯の強さが10年に亘る会長在任に繋がったのかもしれない。

Mansion Q&A

知ってる？ マンション豆知識

区分所有者の意味は

分譲マンションを購入し、所有者になると「区分所有者」と呼ばれます。

マンションへ入居後は所有者、管理組合員、区分所有者、居住者と幾つもの呼称がありますが、法的な区分所有者と区分所有者とはどういう意味でしょうか。

A どの呼称も間違っていないです。

分譲マンションは、一棟の建物を構造上複数に区分されています。各々の部屋が独立して住居、店舗、事務所、倉庫等建物として使用される場合は、その建物スペースは分離してそれぞれの所有権の対象となります。その所有権を「区分所有権」といって、それを有する者が「区分所有者」となります。

区分所有の対象となる建物(マンション)全体を「区分所有建物」といいます。

複数の人達が一棟の建物を所有する場合、「共有(共同名義)」とする方法もありますが、「区分所有」することで、マンションの戸数ずつを個人の所有として登記します。

区分所有建物に適用される法律が「建物の区分所有等に関する法律」で、一般に「区分所有法」と呼ばれています。

区分所有建物は、分譲マンションに限らずオフィスビル、店舗ビル、住宅と店舗、事務所、複合ビルなどがあります。都市化が進む中、土地の所有権や借地権、地上権など権利関係は複雑化しています。

個人の権利と個々に独立した形で所有し、共同事業で建物を建築するのが「区分所有建物」となります。

One Word Comment

「いたかんネット」の創設は、'03年のこと、以来20年目になります。その年に第1号の広報紙が発行され、歴代の編集に携わった方々の尽力のおかげで64号目を迎えられました。今号より紙面を刷新することになりました。機関紙新聞として、いたかんネットの活動を伝えていきたいと考えています。

広報紙作りに興味のある方はぜひ応募をお待ちしています。投稿もお待ちしております。