

マンション Life

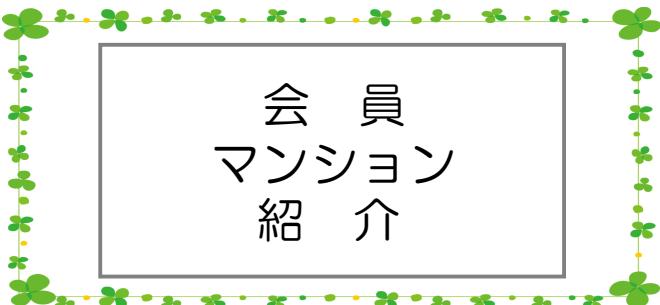
BDC
*! \$S%+
H@ \$(!, , +! -- &% : 5L \$(!, , +! -- & (aU] ` kYV] bZc4gU] _Ub! bYh" W&
&

Communication
Network

&&& %
%'



() BDC法人



会員 マンション 紹介

「グラン・ドムール春日部」は、東武野田線春日部駅から2駅目の「豊春駅」から徒歩3分にあり、近隣は閑静な住宅街であります。春日部市は、人口約23万人で県内7位の市です。江戸時代は日光街道の宿場町でした。当該地区は旧来から台地が多く豊春地区には、花積台地があり、旧来から遺跡も多く発見されています。

市としては、埼玉県東部中央都市連絡協議会 - 3市2町（春日部市・蓮田市・白岡市・南埼玉郡宮代町・北葛飾郡杉戸町）等で構成し、図書館などの公共施設の相互利用や災害時の相互援助や避難場所の相互利用について防災協定も締結しています。

市中央部には古利根川が通り、東の千葉県との境には江戸川が流れ近隣自治体の防水事務も行っており、災害時の防災協定も結んでいます。



2022年新春号 目次	
表 紙	1
新年挨拶	2
理事の選任について	3
賛助会員ページ	4,5
専有部分相続対策	6
新会員紹介	7
2022年行事予定	8

グラン・ドムール 春日部

住所
春日部市上蛭田
1989年12月竣工
地上4階建て
総戸数 23戸

N P O 法人 埼管ネット
代表理事（会長）土屋公司



謹

賀

新年

e-bカリアルか、併用等、
理事会が選択する時代にな
りました。

総会も組合員に対するニ
ーズの多様化が進むと考えら
れます。

マンション管理は管理組
合自身が主体的に取組むこ
とが求められていますが、
管理会社に頼りきり、任せ
きりで、組合運営は管理会
社（フロントマン）が主導
して会議を仕切り、理事会
は名ばかりのものとなってしま
っていますところも珍しません。

企業で採り入れている「w
eb会議」を試みた処、リモー
トでも十分に対応できる運
営ができる事が分かったと
いう管理組合もあれば、運
営によっては理事主導の理事会が中心
となり維持管理する事によ
り、快適なマンション生活
を送れるものとを考えます。

こうした中、分譲マンショ
ンを取り巻く環境も大きく
変化し、少子高齢社会にな
り、役員の成り手不足が挙
げられ、管理組合運営維持
に支障をきたし社会的問題
も、生活様式に合わせて
新型コロナウイルスを契
機に、人々の暮らし、働き
が大切です。

ントに速やかに対応できる
様、真摯に取り組み、より
信頼の於ける組織で有りた
いと願っています。

分譲マンションも、経年劣
化と共に、課題解決に多く
の悩みを抱える管理組合が
増加しています。

将来的に分譲マンション
の管理の在り方に多くの組
合会員の方が不安に駆られ
ている現状です。このよう
な課題を放置すると管理不
全に陥るなど、資産価値の
低下という悪循環に陥りか
ねません。なるべく早い解
決が望まれるところです。

この対応策として、令和
2年にマンション管理適正
化法の大きな改正があり、
都道府県等に届け出制度に
基づく各マンションの実態
把握による「管理計画認定
制度」が立法され、今年4
月に施行されることになりました。

当会は、会員の皆様方と
一体となり、組合運営に抱
える多くの課題に取り組み、
業務を通じて皆様方と支え
合い、社会変化における会
員組合様のリスクマネジメ

方は大きく変容しました。
おいても、理事会の開催が
できない、と言う状況が続
き、これに対応すべく、暫
定的な書面決議と言う通知
に留まり、組合員のコミュニ
ニケーション不足が一層加
速されて、不協和が増幅す
る結果となつてしまいまし
た。

そんな中で、書面の単なる
文字による決議ではなく、
企業で採り入れている「w
eb会議」を試みた処、リモー
トでも十分に対応できる運
営ができる事が分かったと
いう管理組合もあれば、運
営によっては理事主導の理事会が中心
となり維持管理する事によ
り、快適なマンション生活
を送れるものとを考えます。

やはり、この方が互いの意
思が伝わり易いことを実感
したと言う管理組合も、
ありました。

ポストコロナの組合運営
も、生活様式に合わせて
新型コロナウイルスを契
機に、人々の暮らし、働き
が大切です。



理事の選任について

管理組合を運営する執行機関としての理事会を運営する役員の成り手がいなく困っている管理組合が増えています。

原始規約の儘の管理組合は、「理事及び監事は現に居住する組合員のうちから総会で選出」するとなつているのが大概です。しかし、時代の推移とともに、役員の成り手不足に対して「現に居住する」を外し、単に「組合員のうちから」に規約を変更する管理組合も多くなっています。組合にとっては「高齢」を理由に、理事辞退が多く、役員の成り手不足が深刻な問題となっています。役員を免れるために、「組合運営協力金」と言う名目で一定額支払えば、役員免除と言った組合は、管理組合の執行機関として妥当な制度か、疑問に感じます。

専門業者（管理会社）へ管理を委ねる。区分所有者以外の第三者者

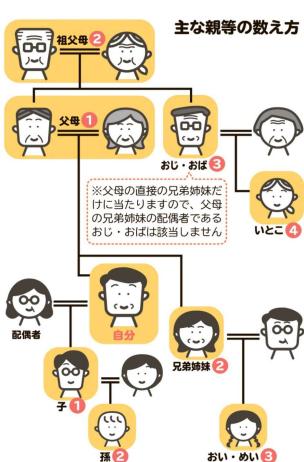
は、居住する組合員のうちから総会で選出するとなつているのが大概です。

専門的知識を有するもの（マンション管理士等）を「外部役員」として登用する。

外部役員と言つても、理事の場合、議決権が発生するので、区分所有者でもない人間が、むやみに議決権を持つことは、予算準拠主義による管理組合の運営計画の成り立ちを考えると、難しいのではないでしようか。

従つて、理事の依頼はなるべく避け、議決権のない監事等に限定した就任として貰う事が望ましいでしよう。但し、監事の総会招集権も一考しなければならないでしよう。

役員の成り手不足を補うための手段として三つの解決方法を提唱いたします。



3 区分所有者の2親等相続人対象者となる直系卑属の親族が、役員に就任して貰う。

滞納問題が発生しても、しつかりと回収出来る体制が必要です。建物及び付帯設備の維持管理をして行く上で資金はどうしても必要です。資産価値の保全が出来る経営能力のあるノウハウを持つた法人に任せることを考えます。

この場合は、しつかりと密に守れる事が条件になります。なりすまし防止等も考慮し、選定は慎重に行い、区分所有者が緊急時の場合、速やかに連絡が取れ対応出来る親族の方が相応しいでしょう。

これは、将来的に区分所有者が保有する専有部分の相続対策を睨んだものであり、対象となる部屋を相続放棄することなく、管理費、修繕積立金が滞りなく入金して貰うためです。そうする事により、各戸居住専有部分の資産価値が保たれるようになります。



速やかに相続手続きが為される様、日頃早い段階から相続人となる方であろうと、団結的な関係構築が重要です。いずれにしても、現行の規約を改正する必要があります。総会に於いて特別決議として、区分所有者且つ、議決権総数の4分の3以上の賛成が必要です。

謹んで新春の
お慶びを申し上げます。

令和四年

特定非営利活動法人

埼管ネット

(埼玉県マンション管理組合ネットワーク)

マンション・建物 大規模改修

■東日本リニューアル事業部
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
《お問合せ》(03)3474-1941

■西日本リニューアル事業部
関西支店・福岡営業所
《お問合せ》(06)6382-8410



協和産業株式会社

マンションの資産価値を高めるため…
エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ
対震、防犯化へのリニューアルは、
30年実績の専門業者におまかせください
本社〒336-0032 さいたま市南区四谷
2-5-11
<http://www.kyowazangyo.co.jp/>
TEL 0120-344-356



マンション管理の ベテランがいる管理会社

— 創業まもなく60周年 —

株式会社ビルセンター

マンション管理業者登録 国土交通大臣(4)第031134号
宅地建物取引業 東京都知事(10)第40887号
建物管理本部

【東京本社】 東京都豊島区南池袋2-26-5
アイ・アンド・イー池袋ビル4F
TEL:03-5952-1141 FAX:03-5952-0891

【横浜支店】 横浜市港北区新横浜一丁目4番7号
ミスミコーチ事務棟4階402号室
TEL:045-577-6600 FAX:045-577-6008

<http://www.builcenter.com/>



あなたのマンションは 大丈夫?

築20年を過ぎた建物は老朽化により放置すると漏水など大変な損害を被ることがあります。



築33年経過した給水管の内部

ダイショウテックの設備リニューアル により建物も暮らしも生き生きと!

マンション給排水設備リニューアル専門会社
株式会社 大勝テック

〒123-0841 足立区西新井2-1-18 ☎ 03-3856-2870
<http://daisho-tec.com>

建物の価値向上を実現 リニューアル

電気設備、防災設備、
防犯設備の新設や更新

防犯カメラ・LED照明・インターホン
既設マンションのオートロック化

株式会社ライコム
Life Communication

〒235-0016 神奈川県横浜市磯子区磯子3-4-23 浜田ビル2F
TEL: 045-374-3792 FAX: 045-374-4800
URL: <https://www.kklicom.co.jp/>

マンションの未来を みなさまと創造する企業

私たちは、確かな管理サービスで、

マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります



〈お問い合わせ〉

大和ライフネクスト株式会社 マンション事業本部
東京都港区赤坂5丁目1番33号 〒133-0018
TEL : 0120-54-4068 FAX : 03-5549-7059
マンション管理業者登録番号・国土交通大臣(4)第060755号



SUUMO AWARD 2020

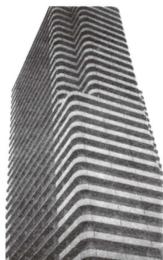
首都圏 分譲マンション管理会社の部
総合評価(100戸以上の部)
スタッフホスピタリティ部門(100戸以上の部)
コミュニティ満足度部門(100戸未満の部)
修繕対応部門(100戸未満の部)

最優秀賞
優秀賞
優秀賞
優秀賞



株式会社エフビース

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社 東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

LIXILの1dayリフォームは、
お手頃な暮らしアップ提案です。



“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』



管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意
マネージメントサポート

e-DESK 電話 03-6748-3987
受付時間 月~金 9:00~17:00
(祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)

LIXIL お問い合わせ LIXILリニューアル
(リクシルリニューアル)
e-DESK Web LIXIL e-DESK
で検索ください。

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3~4倍になり驚愕してしまった。。

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！



取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災

お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋

Tel 03-5413-4911 e-mail : kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

マンション管理は
お任せください。



「しあわせ『感』界」

あなたが喜ばれるサービス **0800-500-5505**

あなたが喜ぶコールセンター(24時間365日)

東京本社 開発事業本部 /
〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F

低汚染形複合外装仕上工法
アレスセラホールド工法
(特許 第2610085号)

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料
アレスセラフリ
低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料
アレスセラレタン

関西ペイント販売株式会社 本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
建設塗料本部 TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

**マンション専
有組合が執るべき措置部**

行政書士 坂田佳代子

少子高齢化の中、マンションにおいても専有部分に独居で住まう老人の方が増えています。独居老人であつた場合、「孤独死」となりそのまま放置されると専有部分の腐敗と管理費、修繕積立金（以後、管理費等という。）の滞納に繋がります。

○事前対策

前述の通り、一日も早く発見されることが望ましいと言えます。管理組合としての事前対策としては、「緊急連絡先」を提出してもらうこと、出来るだけ親族も記載してもらう。相続の時にスムーズに連絡できることに。「緊急連絡先」自体は必ず提出しなければ

○管理組合が執るべき措置

「孤独死」となり、相続人が出現すれば、このマンションを相続するかどうかの協議をします。その場合、管理会社に何らかの問い合わせがあると思いますので、そういった情報を逃

さず、アンテナを張り巡らしておることが重要です。相続人は自己のために相続の開始があつたことを知つたときから3ヶ月以内に相続を承認するか放棄するかを決めます。相続人全員が放棄してしまうと、管理費等は相続人からは回収できません。

その他で外観上、分かるものは、ポストに新聞が溜まつている等があります。こういった場合は、居住者が管理組合の長期不在届を提出していない、独居老人である、「緊急連絡先」が提出されていない等の理由で、警察の立ち合いで、専有部分に入室し、安否を確認することが事前対策となる得ます。

普段からのコミュニティが形成されているマンションは「その独居老人の親族関係の情報も獲得している可能性があります。」ので、普段からのコミュニティ形成も重要なと言えます。

○相続人の確定

「孤独死」で親族と疎遠ならば、相続人は、相続があつたことを知りませんので、組合は債権者として、相続放棄をする人を確定して、滞納分を請求することができます。その場合、管理費等の滞納は膨らんでいきます。その場合、管理組合は債権者として、相続人から管理費等は回収できません。また、相続人相続放棄をするとなつたら、支払わないと言われて全員支払うと、もはや相続放棄はできません。管理費等を回収できませんので、登記事項証明書を入手します。この

相続財産管理人選任申し立て後、家庭裁判所は、申し立ての適法性のほか、相続人の存否、相続財産の内容、相続財産管理人の適格性の調査をし、相続財産管理員選任の審判又は却下の審判をすることになります。そして、相続財産管理人選任後は遅滞なく選任公告をしなければなりません。申立てから選任公告までおよそ2ヶ月～3ヶ月を要し

設定されていたら、抵当権者が動くのでそのまましばらく待つべきです。ですが、抵当権には劣後します。そしてしばらく待つても動きが無い場合は抵当権者に連絡してみる。登記事項証明書で分かることは他に、固定資産税滞納で、差押さえが入っていることがあり、管理組合は安心して、差押さえを待っているケースがありますが、差押さえの登記があつても、国はすぐに動かないことをお伝えします。2年も実行されないケースもありました。そうなった場合は、管理組合でや頼しても断れるケースが多いですでので、管理組合でやれないのが現状です。

○相続財産管理人の選任

相続人不存在の場合は家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申し立てます。この申し立ては、相続を放棄した相続人もできますが、相続放棄された相続人に依頼しても断れるケースが多いですでので、管理組合でやれないのが現状です。

○相続財産管理人選任申し立て後の流れ

立てる後、家庭裁判所は、申し立ての適法性のほか、相続人の存否、相続財産の内容、相続財産管理人の適格性の調査をし、相続財産管理員選任の審判又は却下の審判をすることになります。そして、相続財産管理人選任後は遅滞なく選任公告をしなければなりません。申立てから選任公告までおよそ2ヶ月～3ヶ月を要し

に依頼できます。そして、相続人が確定できたら管理費等の請求をします。確定できない場合は相続人不存在となります。

ます。そして、2ヶ月以内に、相続人が明らかにならなかつたときは、相続財産管理人は遅滞なく全ての相続債権者及び受遺者にその請求の申し出をするよう公告します。なお、知れたる相続債権者及び受遺者は個別に催告します。管理人はこの請求申し出の公告期間満了後、相続債権者及び受遺者に弁済をします。

○マンションの区分所 有権と敷地利用権の 取扱い等

相続人不存在の場合、特別縁故者が居ない場合は国庫に帰属することになります。ここで国庫に帰属することになれば、管理費等の回収ができるのかと不安がよぎりますが、国庫に帰属するまでの弁済を経てからになります。具体的には、相続債権者（管理組合も債権者です。）及び受遺者への弁済、特別縁故者への財産分与、他の共有者への帰属の各段階を経て残った相続財産（残余財産）が国庫へ帰属することになります。

○まとめ これまで「孤独死」があつ

た場合の管理組合が執るべき措置を見てきました。
事前対策の重要性、相続人の選任等ですが、早期に管理組合が事態を察知して早期に動くことが解決への近道です。管理会社とも情報報を密にして進めて行く。その他、分からることは専門家に聞くまたは依頼することをお勧めします。

また、分譲直近である新築物件の現場定例の出席かへのアプローチ、相続人の検査引渡し、防犯対策としてオートロックマンションへの切り替え、リノベーション物件の設備維持・配管系統、LED照明器具設置の際の点灯方式等変更、給排水設備改修等、建物設備維持管理も行つてきました。一方ソフト面では管理規約作成・変更、管理費等滞納処理支援（弁護士等打合せ）、館内掲示物作成、また、コミニティ形成のお手伝いとしてのクリスマスイベント開催等々、全般に亘り組合運営にお手伝いしてきました。

今回、埼管ネットに入会し、今までの経験を活かし皆様の「困った」に少しでもお役に立てれば幸いです。お気軽にご相談ください。

新入会員紹介



新入会員紹介

小笠原 春仁さん

はじめまして、

このたび、埼管ネットに、お世話になることとなりました。

よろしくお願ひいたします。

新入会員紹介



してありました。

株式会社
穴吹ハウジングサービス

担当 小野さん

この度、埼管ネットへ入会させていただきまして、誠にありがとうございます。弊社は日本全国で営業展開し、主には分譲マンションの管理をおこなつております。お蔭様で約13万戸を超えるお客様とお取引いたしました。近年はリプレイス（管理会社変更）についての相談を多く承っております。近年はリプレイス（管理会社変更）につれております。

地域のマンション住人の子供たちも、店長になり、「焼き鳥」を自分たちの手で焼き、販売もして貰いました。地元のマンションに住む老齢の女性の方は、「焼き鳥はとても美味かつた」と喜んでいました。

この度、埼管ネットへ入会し、今までの経験を活かし皆様の「困った」に少しでもお役に立てれば幸いです。お気軽にご相談ください。

今回、埼管ネットに入会し、今までの経験を活かし皆様の「困った」に少しでもお役に立てれば幸いです。お気軽にご相談ください。

このたび、埼管ネットに、お世話になることとなりました。

よろしくお願ひいたします。



○昨年12月4日（土）に団体会員である、「越谷マシンション連合会」の地元、越谷市地域団体が主催する、教室「一日子供店長」が行われ、当会も協賛団体として「炭火焼き鳥屋」を出店しました。

この催事を知り、孫に教えた後、早速申し込みをしていました。「孫の焼いた焼き鳥はとても美味かつた」と喜んでいました。

2022年 埼管ネット年間行事予定表

月 日	行事予定	会場	月 日	行事予定	会場
1月 8日	仕事始め		7月 2日	役員会	事務局会議室
8日	役員会	事務局会議室	2日	組合管理運営相談会	事務局会議室
8日	組合管理運営相談会	事務局会議室	2日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	地域交流会	未定	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
2月 5日	役員会	事務局会議室	8月 6日	役員会	事務局会議室
5日	賀詞交換会	事務局会議室	6日	組合管理運営相談会	事務局会議室
5日	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日		事務局会議室
未定	建物保全研修会	未定	13日～17日	夏期休暇	
3月 5日	役員会	事務局会議室	9月 3日	役員会	事務局会議室
5日	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日	組合管理運営相談会	事務局会議室
5日	建物修繕相談会	事務局会議室	3日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	地域交流会(防災訓練)	未定	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
4月 2日	役員会	事務局会議室	10月 1日	役員会	事務局会議室
2日	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日	組合管理運営相談会	事務局会議室
2日	建物修繕相談会	事務局会議室	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	建物保全研修会	未定	未定	建物保全研修会	未定
未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
5月 7日	役員会	事務局会議室	11月 5日	役員会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	5日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	建物修繕相談会	事務局会議室	5日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応	未定	法律相談会	オンライン併設対応
6月 4日	役員会	事務局会議室	12月 3日	役員会	事務局会議室
4日	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日	組合管理運営相談会	事務局会議室
未定	管理組合実践セミナー	オンライン併設対応	3日	建物修繕相談会	事務局会議室
			28日	仕事納め	

【NPO法人埼管ネット事務局インフォメーション】

埼管ネットでは、随時会員を募集しています。

当会は、特定非営利活動法人として、「地域社会貢献活動団体」として埼玉県を始め近隣県に於いても、幅広く活動しています。管理組合（正会員）様には全戸に「マンションLife」を配布させて頂いています。

個人会員様も、当会の組合員同士で行われる情報交換会の場に積極的に参加され、様々な意見交換を行っています。

そして、会の活動趣旨に賛同頂いた企業様が賛助会員となって頂いております。

随時、正会員、個人会員、賛助会員を募集しております。

問い合わせ先：TEL 048-887-9921、mail webinfo@saikan-net.com
URL : <https://www.saikan-net.com>

メールマガジン登録ページ／URL : <https://www.mag2.com/m/0001682307>



【マンションLife情報マガジン】



分譲マンションにお住まいの方、これから分譲マンションに住みたいという方に暮らしの情報を発信するメールマガジンです。メールマガジンを通じて、安心、快適な住まいのための問題解決のヒントになるお話ができればと考えています。