THE NPO 川管ネット NEWS

2004年9月
第11号

発行：ＮＰＯかわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210-0006　川崎区砂子1-2-4　川崎市まちづくり公社内
Tel 044-222-5136／Fax 044-211-2509
発行人　緒賀　博　　編集人　宮島　茂

川管ネット平成１６年度通常総会開催

５月２９日（土)、川管ネットの平成１６年度通常総会が昨年と同じく川崎市産業振興会館研修室に於いて開催され、正会員２１名　個人会員１３名　団体賛助会員５名　来賓３名　総勢４２名が参加した。

ご来賓として
川崎市まちづくり局市街地開発部
住宅担当参事　　斎　藤　重　範　様

（財）川崎市まちづくり公社
専務理事　　水　上　　勲　様

ＮＰＯかながわマンション管理組合ネットワーク
会　　長　　松　野　輝　一　様

の３人がご出席され、まちづくり局の斎藤様と神管の松野様からご祝辞をいただきました。

会長挨拶（要旨）

会長の緒賀でございます。本日はお休みのところ、平成１６年度通常総会にご出席頂きありがとうございます。またご来賓の皆様方にはご多忙中私共の総会にご出席賜り厚く御礼申し上げます。川管ネットは設立から早くも３年が経過し、昨年の１０月には神奈川県からNPO法人の認証を受け１１月からは、NPO川管ネットとして再出発したところです。

さて、このところマンション管理に関する法律の整備が一段落し、今年１月にはマンション標準管理規約も公表されました。

現在、これらの法律改正を受けて各管理組合では、管理規約の改正等を進めているところもあると存知ますが、中身を立派なものに出来るかどうかは一に管理組合の努力にかかっております。それが出来なければどんな立派な法律も絵に描いた餅になってしまいます。どうか、積極的に管理規約や、管理委託契約の見直しに取り組んでいただきたい。

また、このところ３０年以上経過した高経年マンションが増えてきていますが単に建物の老朽化だけでなく、居住者や役員の高齢化も同時に進んでいます。各管理組合では次の世代の役員を養成し、役員の若返りを計る必要があります。その為、各地で実施される各種の管理セミナー等にはできるだけ若い人に参加してもらい、平素から次代を担う指導者の育成に努めていただきたい。

議案

⑴第１号議案「平成１５年度の事業報告に関する件」
⑵第２号議案「平成１５年度収支決算報告・監査報告に関する件」
⑶第３号議案「平成１６年度事業計画（案）に関する件」
⑷第４号議案「平成１６年度収支予算（案）に関する件」

各議案は異議なく承認され、総会終了後別室で懇親会が和やかに開催されました。

第５回川管ネット情報交換会が開催されました。

日　時：平成１６年４月１０日（土）
　　１３：３０～１５：３０
場　所：エポックなかはら（大会議室）
出席者：正会員　　１７名
　　賛助会員　　１４名　　合計３１名

１.管理組合の法人化の紹介

⑴マンションの用地の一部が川崎市から有償で払い下げられることになり、用地買収、登記等に必要な為、法務局に法人登記を申請、２月２日に法人として認可された。
⑵法人化の手続きについて
⑶管理組合法人と通常管理組合との相違点
⑷管理組合法人と住宅金融公庫の融資

○**質問１**：集会所等を登記する必要はないか
（回答）：登記は不要
○**質問２**：住宅金融公庫から融資を受けられない場合、火災保険等の積立金を充当したらよかったのではないか
（回答）：８年前に実施した大規模修繕費の半分位は積立保険金の満期保険金を充当したため、他に借り入れる余裕はなかった。
○**質問３**：法人化した後、面倒な手続きはなかったか。また、県への届出は必要ないか
（回答）：法人化した後、一番面倒で困ったのが、管理費や大規模修繕費等を振り込む銀行、郵便局等の名義変更手続きでありました。県庁へ出向いて担当者に面談したところ、マンションの管理組合の場合は県への届出は不要との事であった。
○**質問４**：第二百合が丘ハイツ管理組合法人は既にだいぶ前に法人化しているが特に県等に届け出てないか。
（回答）：特に県に対し届出はしていない。また、理事が交代した場合も、特に届けていない。

２.管理費等の滞納問題について

或る区分所有者が管理費等を４０ヶ月分、約８０万円滞納、法的措置をとり平成１３年６月に裁判所に申し立てを行い、１０月に裁判所から仮処分として支払命令が出た。

この区分所有者は、本人は６２歳で９２歳の母親を介護、収入の道が絶たれ、兄弟から借金して細々と暮らしている。駐車場を所有しているが、駐車場からの収入だけでは管理費等の支払いが出来ずにいる。皆さんの中で、もし似たような事例があったら、解決策を教えてもらいたい。

＊**意見**：抵当権がついている場合は、管理費の滞納より抵当権が優先する。
＊**意見**：競売に附された場合、買った人、例えば不動産屋が落札した場合は滞納している管理費は不動産屋に支払ってもらえばよいのではないか。
＊**意見**：滞納した管理費は不動産を購入した人に支払ってもらうべきだ。
＊**意見**：当方は２２０世帯であるが、管理費等の滞納者が多いときは十数戸あった。
滞納３ヶ月までは、委託管理会社に対応してもらい、滞納４ヶ月以降は管理組合が責任を持って対応するようにしている。滞納５ヶ月を過ぎたら、管理組合の役員が滞納者本人に面談し、返済を強く迫るとともに、返済計画の提出を求めている。それでも、何人かは返済できない人がいて、そのうちに住宅ローンも滞納するようになり、競売で不動産屋に売られた。あの手、この手で返済をしてもらうよう努力してきたが、どうしてもダメな人については名前の公表も考えたが、影響が大きすぎて具合が悪いため、訴訟に持ち込んだり、委託管理会社の顧問弁護士を通じ、相手の勤務先の会社に行き、給料の差し押さえの手続きをとったら、やっと支払ってくれたという事例もある。ともかく滞納問題は早め、早めに対応しないといけない。中には５回も６回も面談して

督促するケースもあり、これでもか、これでもかとしつこい位でちょうど良い。

＊**意見**：給与の差し押さえについては給与の４分の３まで位は取れるのではないかと思う。当方も滞納事案を２件かかえている。相手が上場企業に勤めている人であれば、収入額も明確で取りやすいが、個人企業の場合は収入が良く判らず難しい。

＊**意見**：管理費等を４０ヶ月も滞納することに問題がある。滞納半年か１年をスパンに解決しないと具合が悪い。本人に破産宣告をしてもらい、競売の時点で管理費等を支払ってもらったらよい。また、福祉及び介護保険等とも相談してみたらどうかと思う。

出席の賛助会員の自己紹介を行った後、賛助会員と正会員の意見交換を行い情報交換会を無事終了した。

新会員のご紹介

個人賛助会員

・桑山捷二様

・平成１６年マンション管理士登録

（マン管センターに登録）

川管ネット会員現況報告（１６年８月末）

種　　別	管　理　組　合　数
正　会　員	３５
個人正会員	６
小　　計	４１
賛助会員	３３
（うち個人）	（６）
（うち団体）	(27)
合　　計	７４

川管ネット
賛助会員の紹介

現在２０数社にのぼる川管ネットの賛助団体会員各社の業務内容と営業方針等を連載して参ります。

今回は「三恵工業（株）」を紹介させていただきます。

代表取締役　高部克彦

三恵工業株式会社

川崎市川崎区浜町３丁目２番６号

ＴＥＬ　044-333-1885

ＦＡＸ　044-344-4874

会社概要

社　員　１６名

資本金　３千万円

創　業　昭和３４年１１月

売上高　平成１４年度　１０億５千万円

平成１５年度　１１億円

事業内容　道路工事全般、外構工事、造成工事、上下水道工事、塗装工事等

・道路造成工事がメインで公共工事関係が７割、民間関係が約３割、民間工事では西松建設、馬渕建設の外構関係の工事を施工しているほか日比谷アニメスの協力会社としてマンションの外構、動植物園の改修工事等を実施している。

・マンション関係ではマンションの給排水管本管の施工Ｕ字溝、下水管工事等は得意分野のひとつである。

今後の目標

現在は厳しい時代なので、余り背伸びせず現在の社員で最大で年間、１２億円か１３億円に売り上げを着実に伸ばしていきたい。

マンションの歳時記

２５年間の夢かなう

〔野川住宅管理組合集会場竣工〕

野川住宅管理組合（森戸義忠理事長、築２５年、７８世帯）が発足した当時（１９７９年１０月入居）川崎市住宅供給公社より分譲され集会場が設置されておらず、理事会およびその他の打合せを行うのも、各理事の自宅又は公共の会議室（車で１０分以上の場所）で行っており、非常に不便であった。

当初は各住民の繋がりが無かった為、理事長宅を中心とした会合が主流で行われたが、会合の終わりには、奥様の手料理および酒類の会合となる事が多く理事会なのか親睦会なのか、複雑な感じであった。

年を経過する毎に、各理事の奥様方には面倒だとの声もあり、次第に近くの集会場（公共の場所が遠いので、近くの県営住宅の集会場）を借りて行う事が多くなった。

但し丘の上にあったのと徒歩で１０分以上掛かる為、年配の方には理事会に参加する事が大変であった。

この様な状況であったので、集会場の設置を何とかしたいとの声が多く聞かれたが、建設の為の土地の確保が出来ず、２０年近く経過した。

２０００年に入り、川崎市が上水に関して直結増圧給水方式を可能とする指針が出され、受水槽／ポンプ室を撤去出来、集会場の建設が可能となる事が判明。

長期修繕計画委員会の答申（結論）を持って、２００１年の大規模修繕工事で受水槽とポンプ室の撤去を行った。

大規模修繕工事を行ったばかりなので、資金面で集会場の建設を直ぐに着工する事が出来ず、２００３年度の総会で予算立てを承認頂き、１１月迄に竣工する予定で業者見積もりを行い、工事を発注した。

発注業者の役所への手続き遅延と、建築業者への十分な説明不足および理事会への進捗状況説明不足が重なり、当初の設計図面より３０ｃｍ位置がずれていた又基礎のコンクリート不良が発覚し、柱が立った状態であったが、工事をストップさせ、基礎からやり直しを行う事で発注業者と合意を行い、３月２８日に竣工し（平屋立て６０㎡）引渡しを行い、４月１８日に組合員にお披露目となった。

此処に２５年間待ち続けた集会場の夢が叶った瞬間であった。

編集後記

暑い夏がようやく落ちつき、まもなく秋がやって来ようとしております。編集者が変更となり、手さぐり状態でネットニュースを担当しました。その為、発行が遅くなりました事をおわび申し上げます。

今後とも良いニュースをお届け出来ます様にがんばりますので、宜しくお願い致します。

会員の皆様からの情報をお待ちしておりますので御一報の程宜しくお願い致します。

給水管・排水管の改修工事専門です。

ＩＳＯ９００１ 認証取得

設計　施工

●給水管改修工事
●排水管改修工事
●給水管更生工事
●室内リフォーム工事
●貯水槽清掃
●排水管清掃
●廃棄物処理

共用・専有 実績多数

直結給水（増圧）化改修工事実績多数

株式会社神奈川保健事業社

【連絡先】横浜市金沢区鳥浜町４－１８
【ＴＥＬ】045-772-1424　【ＦＡＸ】045-778-1024
【E-mail】eigyou@khj.co.jp
【ＵＲＬ】www.khj.co.jp
《本社》横浜市中区　《営業所》川崎・横浜市金沢区・東京・箱根・伊勢原