

CONTENTS:

- 1) あなたの『マンション管理』理解度チェック
- 2) 役員の引継ぎがスムーズにいこう チェックリストを作成しよう
- 3) マンション管理の『新バイブル』 新刊本のご紹介
- 4) 第6回 業務監査日誌 マンション・ギャラリー開設のご案内
- 5) 第6回 結露は建築永遠の命題

SJS

Mansion Community

新刊本発行記念

第12号

マンション管理情報誌

2005年(平成17年)6月6日 月曜日

発行責任者: 廣田 茂

発行所: 株式会社ソーシャル ジャジメント システム 電話(03) 3663-1175

〒107-0007東京都中央区日本橋浜町3-45-3

http://www.sjsmdn.co.jp/

あなたの『マンション管理』理解度チェック

多くの新任の理事会役員の方々は、大きな期待と共にいささかの不安を持たれているのではないかと。そこで、ダイヤモンド社の「マンション管理はこうして見直さない」を引用して、チェックリストを掲示した。皆様の『マンション管理』に関する理解度チェックにお役に立てば幸いです。



あなたのマンション管理の知識はどの位かな

セミナー開催のお知らせ

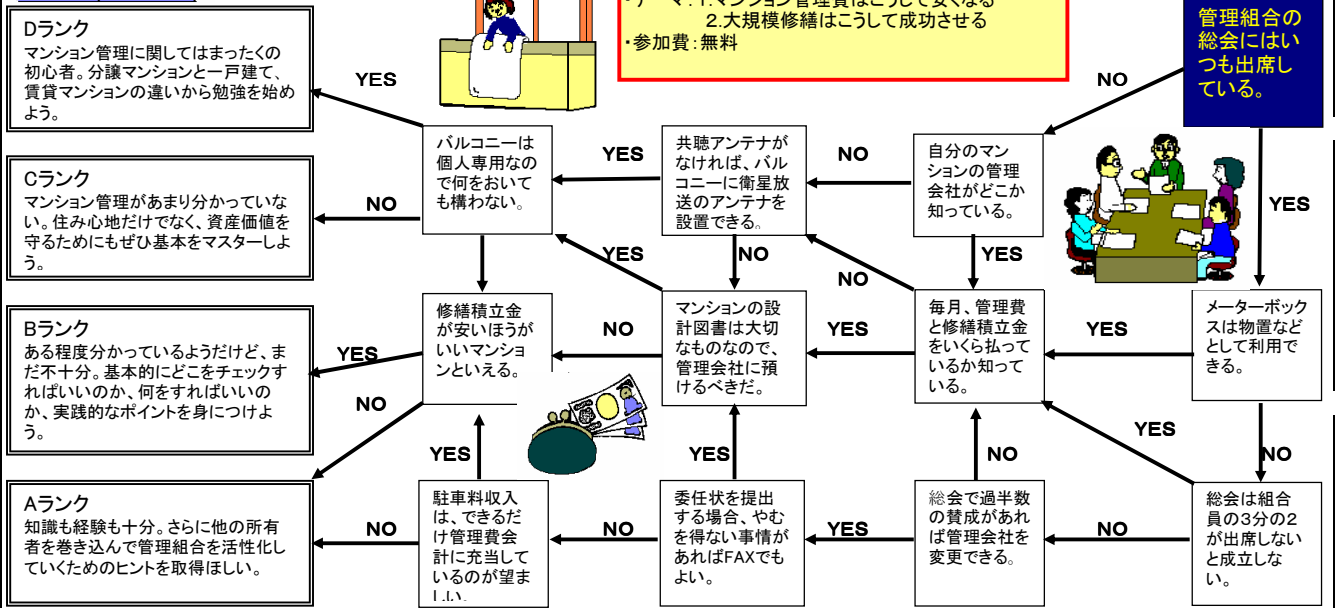
マンション管理問題“解決の糸口”セミナー

- ・日時: 7/9(土)PM1 受付 PM1:30開講
- ・会場: 渋谷フォーラム8 5階502号室 (渋谷区道玄坂2-10-7 TEL03-3780-0008)
- ・定員: 10名(先着順。お早めに!)
- ・テーマ: 1.マンション管理費はこうして安くなる
2.大規模修繕はこうして成功させる
- ・参加費: 無料

YES、NOで答えてみよう!



管理組合の総会にはいつも出席している。



役員の引継ぎがスムーズにいこう チェックリストを作成しよう

本稿は、ダイヤモンド社の「マンション管理はこうして見直さない」を一部引用し、ご紹介するものであ

役員引継ぎがうまくいかないと、組合の運営に支障をきたしてしまふ。引継ぐ物や情報のチェックリストを作成したり、継続して取り組む問題については経緯などをよく説明したりすることが欠かせない。

質の低下の第一歩は不十分な引継ぎ

多くの管理組合では、1年ないし2年で役員がいっせいに交代する。これは、管理の継続性やレベルの維持という点では、はっきりいって、不利である。しかし、特定の人だけがずっと役員を続けたり、多くの区分所有者が全く管理に無関心な状況ができた

りするのを避けるには、短期間で役員交代は必要不可欠である。

引継ぎにあたってはまず、鍵、通帳、印鑑、書類などをきちんと受け渡すことである。これには、あらかじめ何が何があるのか、チェックリストを作成しておくこと。また、預金通帳や保険などの証券がないといったことになると大変である。受け渡しの際に監事が立ち会うなど慎重に行うことも検討したほうがいい。

物の受け渡し以外にも、引継ぎにあたっては前の期からの申し送りや課題を伝えることが重要である。継続して取り組んでいる問題などについては、その経緯や処理の方針などをよく説明し、資料などもきちんと渡そう。できれば実際の交代前に、次期の役員候補には理事会に出席してもらい、翌年度の事業計画書の作成などに加わってもらいたい。肝要でありながら、中々実行されない項目に前任者の「あれもやっておけば良かった。」というような反省を込めたテーマの引継ぎではないか。この1年間、やるべき指標が見えてくるし、スムーズに業務を行わせるようになるので、やる気も出てくるに違いない。[完]



そのマイナス面をカバーする為には、引継ぎをうまく行わなければならない。先ほど紹介したように、多くの管理組合では、毎年役員が全員交代する。通常総会で新しい役員が承認されると、その後1~2ヶ月かけて引継ぎが行われるが、これがスムーズ

引継ぎで確認すべき主な目

鍵関係	<input type="checkbox"/> 管理室の鍵、本数、保管者 <input type="checkbox"/> 保管庫の鍵、本数、保管者 <input type="checkbox"/> 設備関係の鍵、本数、保管者 など
書類関係	<input type="checkbox"/> 規約関係書類 <input type="checkbox"/> 設計図書 <input type="checkbox"/> 建築設備点検関係書類 など
会計関係	<input type="checkbox"/> 管理組合の印鑑 <input type="checkbox"/> 預金通帳(管理費会計、修繕積立金会計それぞれ) <input type="checkbox"/> 有価証券(保険証券、債券など) <input type="checkbox"/> 各種台帳
その他	<input type="checkbox"/> 理事会で継続して協議している事項 <input type="checkbox"/> 管理組合でトラブルになっている事項とその処理の経緯、現状 <input type="checkbox"/> 管理会社との間で問題になっている事項



引継ぎをスムーズに行うには、次期役員候補に交代前から理事会に出席してもらうこと

マンション管理の新バイブル 新刊本のご紹介 廣田茂著「マンション管理はこうして見直さない」

この度、皆様の永年の熱烈なご支援と、培ったコンサルタンのノウハウを基に、弊社社長の廣田茂が書き上げた「マンション管理はこうして見直さない」という新刊書についてご紹介する。

新刊本は、マンション管理がコスト削減の時代から『質』の改善の時代に推移していることを踏まえ、住みやすいコミュニティを目指す管理組合の方々のバイブルになるよう吟味されている。また、管理見直しのケーススタディを満載しているので、コスト削減の先達にもなる。

内容の概要をご紹介します。

- 1) 21世紀のマンション管理はこうなる
- 2) 分譲から2年間の管理が重要！ここで手を抜くな
- 3) 駐車場収入の大部分を管理費会計に組み込んでいるマンションは危ない

- 4) 割高管理費の簡単チェック法大公開！これが目安だ
- 5) 管理会社の良し悪しを見分けるチェックポイント20
- 6) 清掃費、機械式駐車場や消防設備の点検保守費が割高御三家だ！
- 7) 管理会社を上手に替える手順教えます！
- 8) 大規模修繕工事の発注は、絶対競争入札しない
- 9) 管理組合のペイオフ対策には「済済預金」を考えなさい！

この本は、ダイヤモンド社の発行で5月26日に書店に並ぶ。定価は1470円(税込)である。
[完]



第6回 結露は建築永遠の命題

INAX 河辺氏 寄稿

⑧ 夏結露のお話

夏場は、冬と違って、水蒸気の発生源が屋外(大気)にあるため、水蒸気の供給量は無尽蔵である。従って、夏場にお部屋の窓を開けようものなら、あっという間に外気から室内へ水蒸気が侵入し、屋内外の水蒸気密度は短時間の内に均しくなる。この時、室内に冷えた物体があると、そこには結露が生じる。例えば、エアコンで空気が冷やされていれば、室内側は水蒸気を含むことができる器が外気よりも小さくなっているだけに、湿度は外気以上に高くなる(ジメジメとしてしまう)。また、便器や水栓金具など、内側に水をたたえている物体の表面は冷やされているため、汗をかく。地下室、あるいは日射を得られないコンクリート壁(手で触るとヒヤリ気持ちいい壁)なども同様に汗をかく。

このような現象を夏結露と言う。整理すると、夏結露は次のような場所に発生しやすい。

1. 便器
2. 水栓金具(金属配管)
3. 北側の部屋、日射を得られない部屋の壁や床(特に柱や梁)
4. 地下室、半地下室の壁や床
5. 斜面に立っているマンションは斜面側の壁や床
6. 森や藪に接したマンションの壁や床
7. 奥行きが深いマンションの真中あたりに位置する壁や床
8. 高層マンションの内廊下側の壁
9. 洗面脱衣室の壁(特に柱や梁)
10. 川、海、水田など水場が近いマンションの北側の部屋
11. 外断熱工法のマンションの部屋の壁床

上記で言う「壁」や「床」とは、「壁や床のコンクリート躯体表面」と言うのが正しい表現になる。即ち、もしもコンクリート・モルタル下地にいかなり壁紙が張られている場合(指で壁を叩くとカツカツと言う詰まった音がする場合は)、壁紙の表面に汗をかいたため、目視確認ができる。

しかし、コンクリート躯体の表面に石膏ボードが立てられている場合(指で壁を叩くとコンコンと響く音がする場合)は、石膏ボードの裏側で結露が起こるため、目視確認ができない。このように夏結露は、目視確認できない場所に発生することが多いため、ユーザーの認識度は低い。夏になると、どこからともなくカビ臭が強くなってくる。でも、どこにカビが生えているのか判らない。こうした現象の多くは、夏結露が原因と言っても過言ではない。



夏結露は、気温が高いため、直ぐにカビに直結すること、しかも目に見えないところに発生すると手のつけようがないこと、から生活者にとってはやっかいこの上ない。更に、夏結露は建物の構造、立地条件、外部環境などで決まってしまうため、ユーザーには如何ともしがたいところがある。

例えば気温28℃、湿度80%。梅雨時、あるいは熱帯夜によく見られるこのような環境においては、24℃を下回る物体はすべからず汗をかいてしまう。読者諸氏も、夏結露予防策の第一歩として、まず梅雨時にかけて温度が24~25℃を下回る部位、場所などを調べて「夏結露はこうして見直さない」(P.17)

「連載 闘う理事長たちの軌跡」は、お休みさせて頂きます。次号をご期待下さい。

第6回 業務監査日誌 マンション・ギャラリー開設のご案内

マンションライフの上質化が叫ばれる昨今、うれしい話が入手できたので、ご紹介する。それは、皆様の豊かなマンションライフの一助になればと、アンリ・マティスのリトグラフを1年間無償で貸し出してくれるひとが現われたという話である。

業務監査員の提案

業務監査を目的にマンションを定期的に訪れるSJSのディレクターが、管理組合にひとつの提案をした。「マンションの立派なロビーが、いまひとつ寂しい感があるので、絵でも飾ったら如何でしょうか。わずかな縛りはあるもののほとんどフリーで名画を借りられます。」

実現したのが、写真のマンションの風景である。「多少の手続きを要したものの、消火器しかなかったスペースに、華やかな絵画が展示されているのを見ると、提案して良かった。」とディレクターは幸せを味わっている。



ギャラリー設置の条件

マンションのロビーに、何気なく美術品が飾られていると、如何にも高級感が漂う。

ロビーに絵の1枚でも置いてイメージアップを図りたいが、経費の兼ね合いで実現できずにいる方々に朗報である。

読売新聞社が無償で1年間、アンリ・マティスのリトグラフを貸し出してくれる。申し込むことにより、5点までの作品を借りられ、しかも1年間、3カ月毎に別の作品への掛け替えも可能である。設置や掛け替えは提供者が行うし、心配な展示中の破損や盗難にも提供者の保険が掛かっているので不安はない。

借りることが出来る条件は、作品紹介の隅に「読売新聞社提供」と入れることであり、できれば「読売新聞 美の招待席」のパネル設置と、読売新聞主催の美術展ポスターの掲示が望まれているが、絶対条件ではない。

この機会に1度検討されたら如何だろうか。ただ、数に限りがあり、20のマンション限定と言うから急いだ方がよい。

ギャラリー開催を希望または検討されている方は、下記フリーダイヤル(SJS)またはSJS担当者までご一報頂きたい。

マティス「ジャズ」シリーズ

提供される作品は、アンリ・マティス(1869-1954)が1947年にリトグラフの版画集として発表したものの複製版で、上野の西洋美術館では1点126,000円で販売されている。ちなみに、原版価格は、現在市場価格で1点200万円前後といわれている。

編集部では、同様の「お得情報」を探り、発見でき次第、ご報告していく予定なので、迅速に反応できる体制をご用意頂けるとありがたい。
[完]

分譲マンションにお住まいの方を是非ご紹介ください!

こんな方がいたらすぐご紹介ください!!

- ・理事長や理事になられた方
- ・管理費を下げたい方
- ・管理費の値上げがある・あった方
- ・修繕積立金の値上げがある・あった方
- ・大規模修繕費を下げたい方
- ・管理の質を上げたい方

ご紹介キャンペーン中
ご紹介頂くだけで、
先着30名様に、今回ご紹介の新刊本
廣田茂著「マンション管理はこうして見直さない」
を差し上げます。

更に、商談の進展に伴ってお礼を差し上げます。

株式会社 ソーシャル ジャジメント システム

〒107-0007 東京都中央区日本橋浜町3-45-3 電話(03) 3663-1175 http://www.sjsmdn.co.jp/

お問い合わせは、フリーダイヤル0120-536-024まで

SOCIAL JUDGEMENT SYSTEM

SJS

一級建築士事務所 東京都知事登録 第47499号