

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第25号

マンションライフ

lineup ●分譲マンション管理セミナー ●「すまいるコミュニティ」本格稼働 ●応援しますマンションライフ ●分譲マンション管理組合交流会

特集

はじめて理事になる方に
知っておきたい
理事の仕事のポイント
～まず、ここを押さえましょう～



平成23年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー

マンション保険 の勘どころ

～地震保険から賠償保険まで、
後悔しないための処方箋～



1 マンション保険の基礎知識

「知ってる」と
「知らない」じゃ
大違いだね…。

2 保険契約時におけるチェックポイント

3 事故時におけるチェックポイント

「マンション保険」
のポイントを
教えてくれるのね。

日時 平成23年5月29日(日) 午後2時～4時
会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 マンション管理士 ファイナンシャルプランナー 佐藤 俊
対象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員
定員 100名(先着順)
費用 無料
申込方法 5月27日(金)までに電話またはファクス
(①マンション名②所在地③氏名④電話番号を記入)
でお申込みください。

申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



はじめて理事になる方に 知っておきたい 理事の仕事のポイント ～まず、ここを押さえましょう～



はじめて理事に選ばれた方は、不安も大きいことでしょう。しかし、より良いマンション管理をするためには、理事の皆さん一人ひとりがしっかりと心構えで、管理組合の活動に取り組むことが大切です。理事の仕事スタートするにあたり、大切なポイントを確認しておきましょう。

管理組合の組織と役割を知りましょう

管理組合は区分所有者全員で構成され、予算や事業計画などの重要事項は最高の意思決定機関である「総会」で決めます。総会では、理事や監事の役員も選ばれます。理事で構成される理事会は日常の業務を執行する機関で管理組合の運営を行います。

●理事会では、区分所有者全員の意見が反映されるよう努めましょう。

▶ 普段から理事会の活動内容をPRし、検討事項について皆さんの意見を聞きましょう。

●継続的な運営を行いましょ。

▶ 前任者からの引き継ぎを行い、継続して取り組む業務を把握しましょう。



管理規約は必ず読みましょう

管理規約はマンションで生活するうえで大切な自治規範(ルール)です。管理組合の運営は、管理規約に基づいて行われます。

●理事自らマンションのルールを理解しましょう。

▶ 公正な管理組合運営を行うためには、常に管理規約を参照し規約に即した決定が大切です。

●自分たちの生活にあった管理規約にしましょう。

▶ 現在の管理規約に不備な点があれば、規約改正が必要な場合もあります。「マンション標準管理規約」と比較してみましょう。

はじめて理事になる方に

知っておきたい理事の仕事のポイント

～まず、ここを押さえましょう～

敷地・建物・設備に関する管理の範囲を理解しましょう

マンションには、共用部分と専有部分があります。管理組合の業務のほとんどが共用部分に関する仕事です。

●共用部分の範囲を管理規約と目視で確認しましょう。

- ▶管理規約で共用部分の範囲を確認することが大切です。また、実際に現場を見て状況を確認しましょう。現状を知っていると適切な管理に役立ちます。

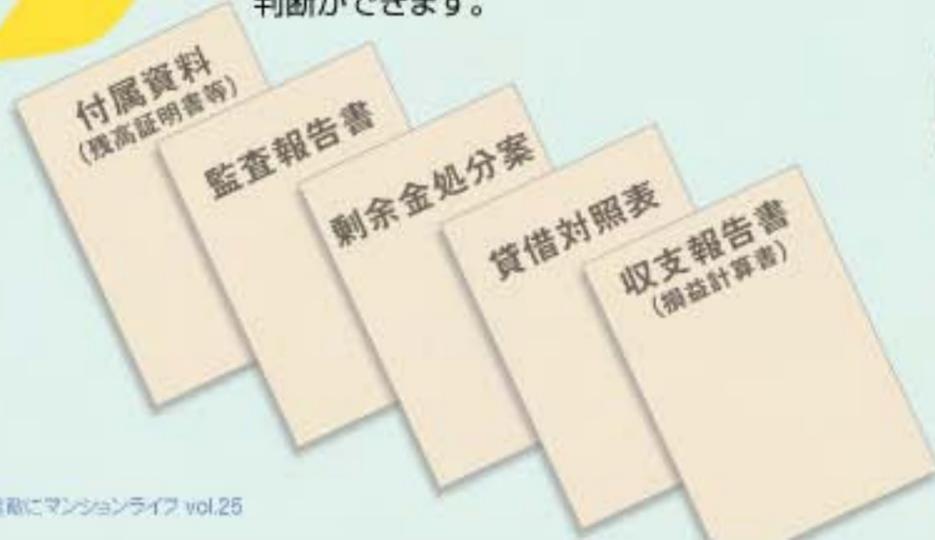


管理組合の経理を確認しましょう

区分所有者が納めた管理費や修繕積立金の管理は管理組合の重要な業務です。

●決算書をチェックしましょう。

- ▶予算が何に使われたかを知ることで、どのようなことに費用がかかったのか、無駄や改善の余地がないかなどの判断ができます。



管理委託事項を確認しましょう

マンション管理の主体は管理組合です。しかし、多くの管理組合では日々の業務を管理会社に委託しています。どんな業務を委託しているかしっかり把握しておきましょう。

●委託契約書を読んで委託内容を理解しましょう。

- ▶委託内容を理解することで、管理会社が契約どおりに業務を行っているかチェックすることができます。

●管理会社とコミュニケーションをとり、信頼関係を築きましょう。

- ▶委託業務について疑問な点、納得のいかないことがあれば、管理会社に質問し明確にしておきましょう。管理会社とは信頼関係を築くとともに、緊張感を持って上手に付き合いましょう。



理事の仕事は大変ですが、経験した方からは「理事として管理組合運営に関わってマンションの中で知り合いができてよかった」「楽しかった」という声を多く聞きます。多くの方が管理組合活動に積極的に参加して、マンション生活の楽しさを発見できますように…!



すまいるコミュニティ

平成23年4月 いよいよ本格稼働

マンション管理組合支援・地域コミュニティ育成システム

すまいるコミュニティ



今年1月に完成したマンション管理組合支援・地域コミュニティ育成システム「すまいるコミュニティ」が運用テスト期間を経て、4月から本格稼働しております。

「すまいるコミュニティ」は、インターネットを利用した会員制ウェブサイトで、中央区内の分譲マンション管理組合に無料で提供されます。

「すまいるコミュニティ」は、管理組合の業務を支援する機能として、理事会からのお知らせや通知、総会の日程や工事の予定などのスケジュールの表示、議事録などの資料の保管、居住者に対するアンケート調査など多くの機能を備えています。また、居住者同士の意見交換や趣味の活動をサポートする掲示板機能なども備えています。詳しくは、各分譲マンション管理組合宛てに発送した冊子(すまいるコミュニティ)をご覧ください。

すまいるコミュニティの利用申し込み

「すまいるコミュニティ」をご利用いただくためには、マンション管理組合から中央区都市整備公社へ申し込みをいただき利用団体として登録することが必要です。

また、登録を行う際には「すまいるコミュニティ」の利用方法等に関する説明会に参加いただき、導入のための事前の打ち合わせが必要になりますので、まずは中央区都市整備公社にお問い合わせください。

【すまいるコミュニティの利用に関するお問合せ先】

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 営業時間 8:30～17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

平成23年度版

「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

当社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の平成23年度版を作成しました。

管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご利用ください。



中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成23年度の交流会開催予定

第26回交流会 **7月16日(土)**

第27回交流会 **11月12日(土)**

第28回交流会 平成24年 **3月10日(土)**

第9期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者

● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は? ● 年会費3,000円です。

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課 ● ホームページも是非ご利用ください

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192 <http://chuo-kouryukai.jp/>

中央区分譲マンション管理組合交流会のお知らせ

東日本大震災発生による 定期総会・交流会の中止について

去る3月12日(土)第8回定期総会及び第25回交流会の開催を予定しておりましたが、開催前日の3月11日(金)に東日本大震災が発生し、急遽中止しました。その後、役員会において議案の決議を书面評決により行い、後日結果を通知することいたしました。

エンジョイ♪マンションライフ! その17

先日、隣家の奥様が小学生のお子さんを連れて訪ねてきました。聞けば、最近お子さんがピアノを始めたとのこと。「耳障りでしたら遠慮なくおっしゃってくださいねえ」と、自家製のポプリを持ってのご挨拶でした。ウチのマンションの管理規約では、昼間の時間帯に限りピアノ等の楽器の演奏が許されています。翌日、壁の向こうからかすかに聞こえてくるたどたどしい旋律を聴きながら、玄関先での素敵な二人の笑顔を思い出し何となく癒されたものでした。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)