

ひなちゃんの マンション生活



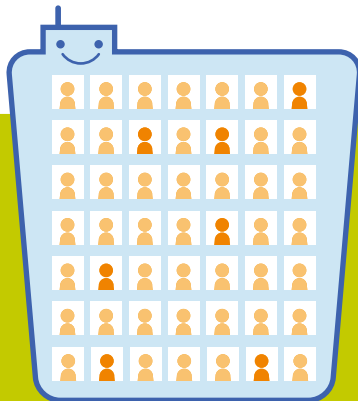
理事会の役割と運営

マンションには
理事会があるのは
知っているかい？



お父さんが
理事になったって聞いたけど、
理事会ってなあに？

マンションのことは、管理組合総会で決議して実行するのじゃが、
毎回全員を集めて総会を開くことは大変難しいので、
組合員を代表する理事を選ぶんじゃ。



組合員から
選出

理事会



理事長

副理事長

理事(数名)

理事は
組合員(区分所有者)
から選出されるんじゃよ。



お父さん
理事のお仕事
がんばってね！

参考資料 マンション標準管理規約(単棟型)

(理事長) 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3. 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長) 第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事) 第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事) 第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

じゃ、困ったことがあったら
理事さんに言ったらいいのね!

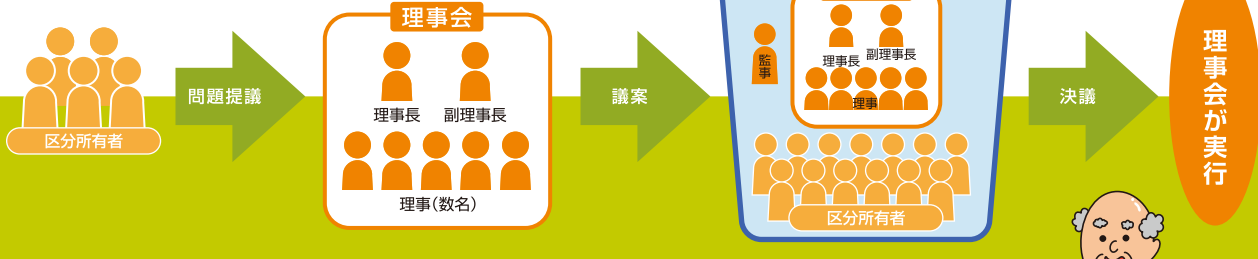
おっかしい
いっぱいね!



おっかしいは
別の話だよ!



そうじゃよ。理事会は、総会で決議されたことを実行したり、
理事さんが日常的に居住者から受け付けた要望や申し出などを検討したりしてゆくんじゃ。
また、マンション管理会社との窓口になり
マンションの維持管理を進めたりしてゆくんじゃよ。



どんなふうには選ばれるの?

理事は総会で組合員のうちから選任されるんじゃ。
任期は管理規約で決められており、このマンションでは
2年じゃよ。また、理事のうちから理事長が選ばれ、
理事会・管理組合を代表する権限と義務を負うんじゃ。

この他に、理事会を助けるものとして
専門委員会が設置されることもあるんじゃ。理事の任期をまた
いで、何年もかけて検討して、進
めて行かないといけない工事な
どがある時に、専門委員会(修繕
委員会)が設置されるんじゃよ。

(理事会) 第51条 理事会は、理事をもって構成する。
2.理事会の議長は、理事長が務める。

(招集) 第52条 理事会は、理事長が招集する。
2.理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理
事会の招集を請求した場合には、理事長は速
やかに理事会を招集しなければならない。
3.理事会の招集手続については、第43条(建
替え決議を会議の目的とする場合の第1項及
び第4項から第7項までを除く。)の規定を準
用する。ただし、理事会において別段の定め
をすることができる。

(理事会の会議及び議事)
第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出
席しなければ開くことができず、その議事は出席
理事の過半数で決する。

(議決事項)
第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各
号に掲げる事項を決議する。
一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
四 その他の総会提出議案
五 第17条に定める承認又は不承認
六 第58条第3項に定める承認又は不承認
七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に
関する訴訟その他法的措置の追行
八 第67条に定める勧告又は指示等
九 総会から付託された事項

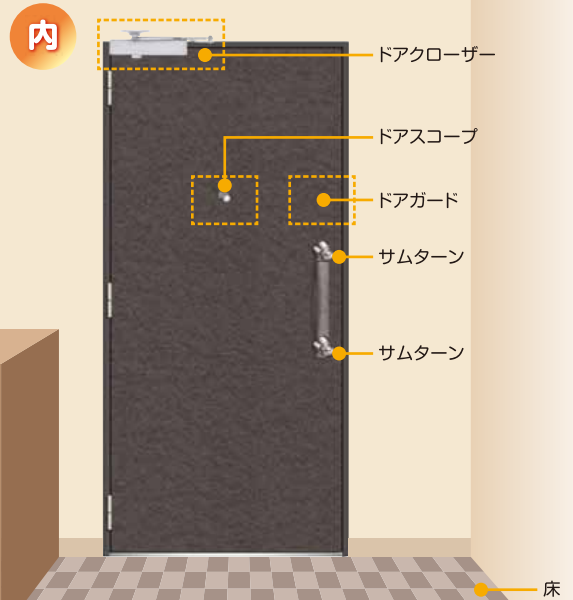
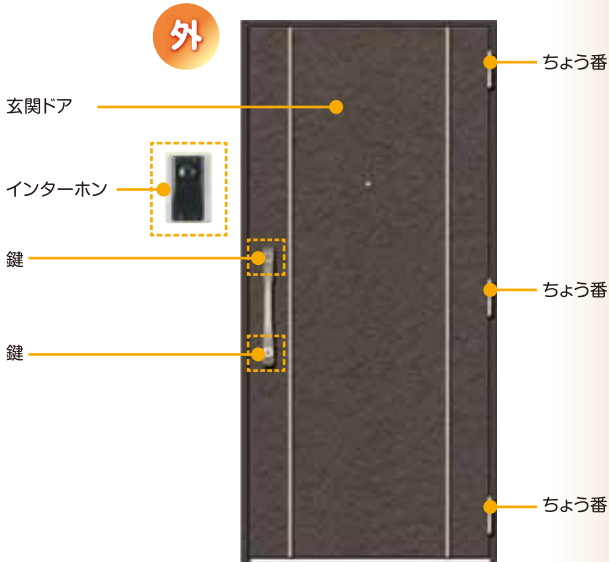
(専門委員会の設置)
第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委
員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
2.専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する



玄関には何があるの？



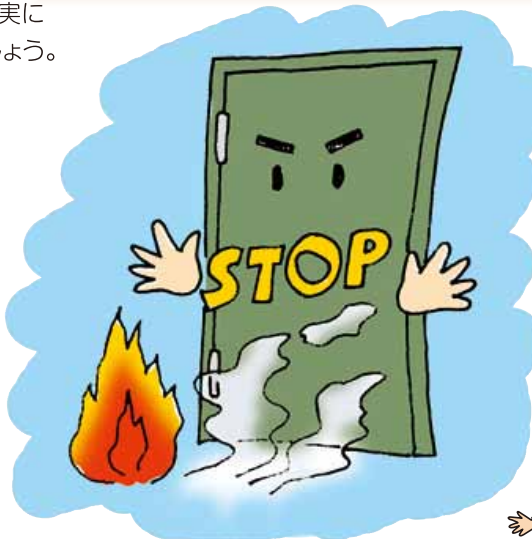
住戸の玄関の床は、ほとんどの場合、防水されておらんじや。床は水洗いしないようにせねばならんな。もし水をこぼした時はすぐ拭きとるようにした方がいいぞ。(濡れた傘も注意じや) 放置すると水がもれて、下の階の方にご迷惑がかかるぞ！



玄関は外部から家族のプライバシーを守るための「砦」です。いざという時、鍵やドアが安全に確実に働くよう、日ごろからチェックしましょう。

(玄関ドア)

玄関ドアは火災の時、火や煙をシャットアウトするよう銅製の防火扉になっています。ドアにぶらさがあったり、ドアの下に物をかませたりすると、ちょう番がゆるんだり変形して、いざという時にきちんと閉まらなくなることがあります。

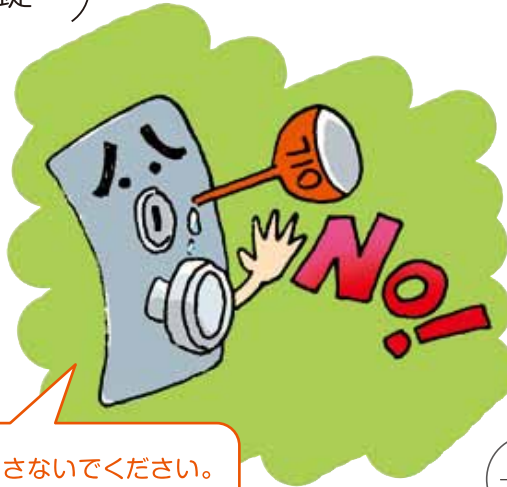


ドアの周りに新聞や雑誌の束など、物を置きっぱなしにするのもだめじやよ！



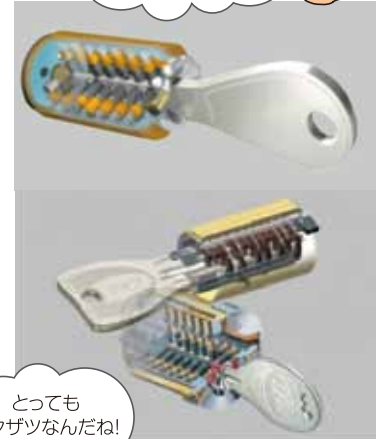
(シリンダー錠)

外からシリンダーに鍵をさし込みます。まわりにくい時はほこりをとばすエアスプレーやシリンダー用粉スプレーを使用してください。室内からはサムターンをまわして錠の開閉をします。



シリンダーには油をささないでください。ゴミがついて、つまりの原因になります。

これがシリンダー錠の構造じゃよ!



とってもフクザツなんだね!



(ドアクローザー) (インターホン・チャイム)

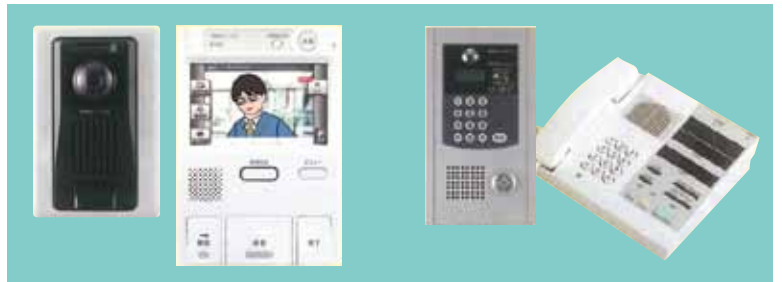
室内側のドア上部に取り付けられているのがドアクローザーです。クローザーは、ドアの自動閉鎖装置です。ドアを目一杯開けると、クローザーが動かず閉まらなくなる場合がありますが、手で軽くもどしてあげると、もとどおりになります。



油もれていないか、ときどきチェックしましょう。

外部ドア横に取り付けられているのが子機、室内(居間、台所など)に取り付けられているのが親機です。防犯のため、来客があった時は、インターホンで相手を確認してからドアを開けましょう。

エントランス共用玄関扉がオートロックになっているマンションでは、インターホンでオートロックを解錠できます。インターホンには、火災・ガス・非常・異常等の警報を発信する機能のものもあります。



(ドアガード・ドアスコープ)

防犯のために、ドアガードは日頃から掛けるようにして、ドアスコープで外の相手をたしかめてから、ドアを開けるようにしましょう。



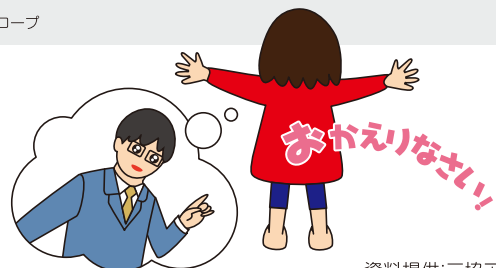
ドアガード

ドアスコープから入室確認ができないように、室内側には裏カバー(ドアスコープシャッター)がつけられます。



ドアスコープ

ドアスコープシャッター



資料提供:三協アルミ・アイホン



洗面所には何があるの?

洗面器、じゃ口、化粧鏡、照明、小物入れが一体化されたユニットタイプのもが多く使われています。ユニットを交換される時は、幅、高さ、奥行き
のほかに、給水・給湯管と排水管の接続位置もチェックしてピッタリと収
まるものを選んでください。

掃除はどうするの?

洗面台の
汚れの
種類

(化粧鏡)
水あか・ホコリ

(じゃ口)
水あか

(カウンター)
水あか・化粧品
せっけんかす

(洗面ボウル)
水あか
せっけんかす

(化粧鏡) (じゃ口)

- ふだんは、布で水しぶきをふき取ることを習慣にしましょう。
- くもってしまったら、十分に絞った布に洗剤をつけて磨きます。

【一般的なじゃ口】

- ふだんは使うたびにからぶきます。時々は、スポンジにクリーナーをつけて磨き、洗い流して、からぶきます。
- 根本にピンクの汚れがついていたら、スポンジでサッと汚れを落としてキッチンペーパーを敷き、中性洗剤をスプレーします。10~20分ではずし、水ぶきして、からぶきをします。

(カウンター)

- ふだんは使ったあと、サッと水で流し、からぶきます。とくに洗剤や化粧品の中には、ついたままにしておくカウンター
の素材を痛めるおそれがあるものもあるので、ついたらすぐに洗い流しましょう。
- 時々、スポンジに中性洗剤をつけて円を描くように洗い、水ぶきして、からぶきます。
- 油性の汚れが取りきれないときは、エチルアルコール(薬用アルコール。薬局で購入できます)でふきます。

【シャンプー水栓】

- ホースや取っ手は、スポンジに中性洗剤をつけて洗い、水拭きして、からぶきます。
- 散水板(網目)は取り外し、歯ブラシでゴミをこすり落とし、元の位置に戻します。

シンナーやベンジン、酸性やアルカリ性の洗剤は、変色や変質の原因になるので使用してはいけません!
また、たわしや研磨剤入りの洗剤を使うと、傷の原因にもなる。
使用する洗剤などについては取り扱い説明書を確認してからじゃ!

引用先:TOTOピカピカおそうじ読本

中の部品を落とさないように、洗面ボウルの排水栓は閉めておくんじやよ。

(洗面ボウル)

[ボウル]

- ふだんは使ったあと、サッと水で流し、からぶきします。
- 根本にピンクの汚れがついていたら、スポンジでサッと汚れを落としてキッチンペーパーを敷き、中性洗剤をスプレーします。10~20分ではずし、水ぶきして、からぶきをします。

[ヘアキャッチャー]

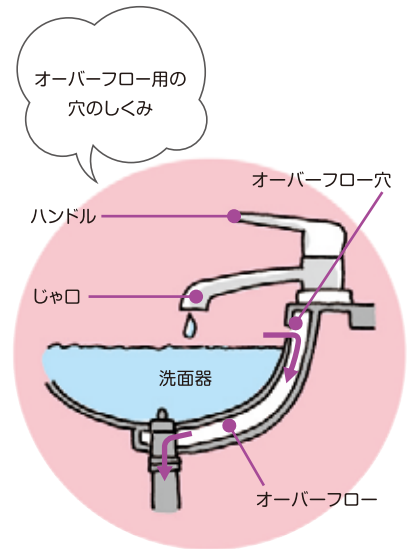
- 排水口の栓をつまんで取りだし、ヘアキャッチャーにたまったゴミや毛髪を取り除き、歯ブラシでこすり洗いします。

[オーバーフロー穴]

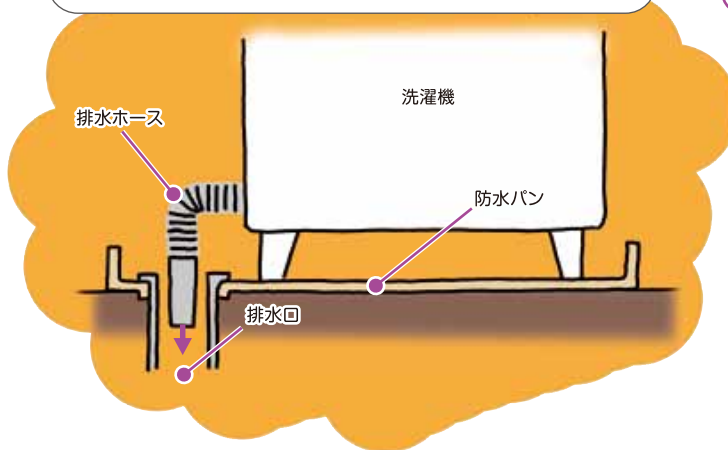
- オーバーフロー穴についている黒ずみは、歯ブラシに中性洗剤をつけて洗い、水ぶきして、からぶきします。

(洗面器の上に付いている穴(オーバーフロー穴)は、水を溜めた時、水があふれ出さないようにするためのものです。ふさがないようにしてください。)

引用先:TOTOピカピカおそうじ読本



防水パンってなあ〜に?



洗濯機を室内に設置するための、床上の流し台とを考えてください。一般にABS樹脂製のものが使われています。洗濯機をきちんと防水パンの上に

のせ、排水ホースを排水口にしっかりとさし込んでください。洗濯機を購入される場合は、防水パンの寸法に合ったものを選んでください。

防水パンは床に固定されているので、無理に動かしてはならんじやよ。

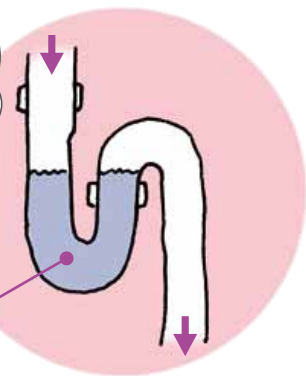


洗濯機をおく位置には、図のようなコンセントがあります。⚡はアースになっています。洗濯機を設置される時は、必ずここにアース線を取り付けてください。

これはストラップと呼ぶんじや。



封水



(排水管・排水トラップ)

洗面器の水は、この排水トラップから排水管に流れ込みます。封水は排水管から臭いが室内に逆流しないように臭気をふさぐ役目をしています。トラップにゴミがつまったりする

と、水が流れなくなったり、封水がなくなって(封水が破れる)臭いの原因となります。紙くすや髪の毛などは流さないよう、注意してください。

大切な不動産だから、「安心」で選びたい

グローバルコミュニティで

売却・賃貸

リフォーム



施工例

大和ハウスグループの
グローバルコミュニティが、
お部屋の売却・賃貸のご提案を
行うのには理由があります。

●ご要望が多いサービス

近年、転勤や住み替えて売買・賃貸へのお問い合わせが多数、寄せられています。お客様からの声をサービスにいたしました。

●安心のサービス

管理会社だから初めから最後まで安心のサポート体制。見積からお引渡しまでご満足いただけるサービスをご提供いたします。

●豊富な管理実績 (平成26年3月末)

分譲マンション管理戸数 全国9万戸以上
賃貸マンション管理戸数 全国5万戸以上
が示す豊富な管理実績。仲介からリフォームまで、ご納得いくまでご相談ください。

売却時の仲介手数料
50%off実施中※

ご相談・査定
無料

※注 売却時の仲介手数料50%offについての注意事項
1. 次のすべてを満たす場合に限り、弊社所定の手数料から割引いたします。
①弊社の管理する管理物件の区分所有者が先主であること。
②売却の対象物件が弊社の管理する分譲マンションであること。
2. 割引率、適用条件等について、予告なく変更または終了させていただく場合があります。
(仲介の申し込みをいただく際に、説明させていただきます。)

不動産の売却・賃貸のお問合せはお気軽に!
0120-888-114
FAX 06-6265-3711

受付時間 月～金曜日9:00～17:00 (祝日、年末年始は除く)
宅地建物取引業登録 国土交通大臣免許(2)第7943号
グローバルコミュニティ株式会社
営業本部 不動産部

大切な資産を負債にしないために…グローバルコミュニティにご用命ください

留守宅管理

日本の空き家は、2013年10月時点で820万戸。住宅総数に占める割合は13.5%で過去最高に。中でも倒壊の懸念・景観の悪化・不審者侵入など、地域の治安悪化に加担する「放置空き家」は、もはや社会問題に発展しようとしています。

■メニュー

巡回確認

毎月、屋内外を点検し「換気」「通水」「異常確認」など、劣化させないための巡回管理を行います。結果は、巡回報告書にてお知らせ致します。

家財の片付け

ちらかった部屋の片付け・遺品整理・買取り・一時保管まで、不要となった家財の片付けをお手伝いさせていただきます。

各種相談

空き家の維持・管理など、今後の運用に関する様々なお悩みもご相談ください。

売却・賃貸

もちろん「処分したい」「活用したい」という声にもお応え致します。

■対象

対象物件

「一戸建て」「マンション」
どちらでも結構です

対象地域

阪急神戸線・今津線・宝塚線の沿線地域(神戸市・芦屋市・西宮市・宝塚市)

留守宅管理のお問い合わせはお気軽に!
TEL.0798-69-1654
FAX. 0798-69-1658

受付時間 月～金曜日9:00～17:00 (祝日、年末年始は除く)
宅地建物取引業登録 国土交通大臣免許(2)第7943号
グローバルコミュニティ株式会社
西宮営業所

マンションペディアの予告

vol.6

- 管理組合の総会とは
- 浴室・トイレの器具・機器

バックナンバーは <http://www.glob-com.co.jp> で

編集後記

今回は、理事会・玄関・洗面所に関する情報を掲載いたしました。特に、管理組合理事会はマンションの資産価値などを高める重要な役割を果たしてくれるものです。ひなちゃんと一緒に理事会の役割について考えていただくきっかけとなれば幸いです。

マンションペディア編集部