

東大阪中央ロータリークラブ

創 立 昭和47年2月20日
例 会 日 毎週月曜日 12:30～
例 会 場 所 シェラトン都ホテル大阪
事 務 所 大阪市天王寺区筆ヶ崎町5-38
〒543-0027 ロイヤルパークス桃坂1112号
TEL. 06(6772)2320
FAX. 06(6772)2327
E-mail:hrcr@at.wakwak.com



会 長 切 石 博 之
会 長 エ レ ク ト 浅 野 光 男
副 会 長 宮 崎 康 治
幹 事 細 川 勝 治
会 報 委 員 長 岡 田 忠 彦

BUILDING COMMUNITIES BRIDGING CONTINENTS

地域を育み大陸をつなぐ

2010～2011年度 国際ロータリー会長 レイ・クリンギンスミス

第 1809 例会 平成 23 年 5 月 16 日 (月曜日) 第 38 号

本日の例会

5月16日(月)第3例会

- ◎ソング 「四つのテスト」
◎卓 話 「元祖ゲリラ戦のスペシャリスト」
～楠木正成について～
ゲストスピーカー 楠木正成 26代目 楠木正誉様
(担当：湯谷登来男会員)

◎本日の献立 寿司盛り合わせ

次回の例会

5月23日(月)第4例会

- ◎卓 話 「私から始める。世界が変わる。」
～東日本大震災の現場から～
(担当：岩橋竜介会員)

◎本日の献立 フランス料理

前回の例会記録

5月9日(月)第2例会

副会長挨拶

副会長 宮崎康治

切石会長、どうしてもご都合悪く欠席されますので、本日も会長代行としてご挨拶申し上げます。

大気が黄砂に覆われ、太陽がぼやけた黄金色に見えた文字通りのゴールデンウィークでありました。明るいニュースの一つとしては、「大阪の顔」としてJR大阪駅が巨大商業ビルを従えて「大阪ステーションシティ」として生まれ変わったことではないでしょうか。連休のとある一日、前日50万人の来場者数という報道があったので

実際にはどれぐらいの混雑ぶりなのかと好奇心をもって梅田へ出向きました。

明治7年の初代大阪駅開業から数えて約140年、二代目駅舎は明治44年で丁度百年目、私たちの世代が馴染みであった三代目駅舎が昭和15年開業で70年余り、四代目は昭和54年開業で約30年経過ということ。明治以降の日本の発展と共に、また、個人の人生の如く駅も変革を遂げているのだなあとと思います。35メートルの吹き抜けはスケールの大きさを実感させてくれました。次代駅舎はこの空間にリニアモーターカーの発着地が併設されるのだろうかなどと想像をめぐらせました。

現実には、新装となったデバ地下の食料品の買出しに同行したことに反省しつつ、家に帰ったとたんにはバタンキューの一日でした。

ご報告

当クラブからの東北関東大震災の義援金「式百萬元」は本日、宮崎副会長より、一般財団法人日本国際飢餓対策機構の岩橋理事長に目録をお渡しし、お願いをしました。

幹事報告

幹事 細川勝治

1. 次年度クラブ概況報告書の新年度計画書をまだご提出いただけていない次年度各委員会委員長は、ご提出をお願い致します。

出席報告

本日の会員数	39名
本日の出席者数	26名
本日の出席規定適用免除会員	13名
本日の出席率	78.79%
4月25日の修正出席率	94.44%

佐井委員

SAAニコニコ箱報告

岡本副SAA

細川幹事 もう少しがんばります。多くを学びました。
坪倉会員 郷里の山に雪解けと共に杉檜、24,000本の植林を終えました。
松岡会員 五月病かどうか体の調子がよくなっています。
岩橋会員 欠席のお詫びと国際飢餓対策機構連合の会議守られ感謝。(於：クアラルンプール)

第34回東大阪市民ふれあい祭り

交通安全パレード参加

2011年5月8日(日)

※ 尾崎会員に参加していただきました。



卓話

「分譲マンションの抱える問題」

～修繕積立金を増やすために管理費を削減する方法～

管理費削減センター 有限会社リーン

取締役 成谷幸雄様

マンション管理士 主席コンサルタント 池田至伸様

1. 分譲マンションの抱える問題

- ① マンションを買った後に毎月必要な費用…修繕積立金・管理費とは？
- ② 修繕積立金が足りない
- ③ 足りない原因

④ 放置した時の代償

2. 今すぐ修繕積立金を値上げしよう!…その前にすることは？

3. 管理費を安くする時に注意すること

4. 事例紹介

① 成功事例 名古屋・神戸

② 失敗を防ぐための参考事例

I 東京 総会で説明させてもらえない(理事会での議論不足)

II 神奈川 役員交代時に放置(思惑が違う)

III 大阪 管理会社へ情報漏洩?

IV 大阪 最初の説明省略(情報開示の不徹底)

V 大阪 理事長の権限は大きい(委任状の扱い・理事会の主導)

◎ マンション修繕積立金、実際は2倍必要 国交省が目安

全国でトラブルの原因になっている分譲マンションの修繕積立金の目安を、国土交通省が18日、初めて公表した。購入者に負担を感じさせないため、販売時に積立金が低めに設定され、改修時に不足する例が相次いでいる。同省が実例を検証したところ、現在の平均額の2倍必要になった。

同省は、マンションの状態や価値を長期間維持するため、12年おきに外壁の塗り替えや屋外の防水工事といった大規模な改修を呼びかけている。84の実例の総費用をもとに、毎月の積立額の目安を算出した。

マンションの戸数が多いほど1戸当たりの積立額は低くなる。1～14階建てのマンションの1平方メートル当たりの平均月額額は50戸未満で218円、50～100戸未満で202円、100戸以上では178円だった。現在の首都圏の新築マンションの平均は月95円程度で、2倍の開きが出た。

20階以上の超高層マンションは戸数は多いものの、外壁の改修には特殊な足場が必要で、割高になる。15～19階は超高層と中低層の間ぐらいが目安という。

機械式の駐車場があると、さらに毎月1台当たり6,040円(3段昇降式)～1万4,165円(4段パズル式)が必要という。

国交省は、これらをガイドラインにまとめて不動産業界に周知し、新築の販売時には消費者に説明するよう求める。分譲済みのマンションでも各管理組合で参考にするよう促していく。(歌野清一郎)