



伊豆山会だより

No.65



中銀ライフケア伊豆山12号館管理組合法人

令和5年1月1日発行



中銀ライフケア伊豆山12号館の転換期に当たって

中銀ライフケア伊豆山 12 号館管理組合法人理事長 服部純一
新年明けましておめでとうございます。

組合員、準組合員の皆様におかれましては、平素より中銀ライフケア伊豆山12号館の運営にご協力を頂き感謝申し上げます。私は昨年7月1日から理事長を拝命いたしました。未だ都内の保育幼児教育の短大に研究室を置き、自閉症や発達障害の専門家として都内や埼玉県内の学校や幼稚園保育所にコンサルテーションに出て行くことも多く、理事長職はいかがかとも思いましたが、一昨年末に理事をお引き受けして半年でしたし、当館 LC の転換期に課題も多いことから、私達の LC 生活に安心と快適性を保てればとお引き受けいたしました。

新役員は服部と諸橋監事さんを除き人心が一新されましたが、滞納金問題や建物・施設設備の老朽化、コロナ禍と組合員の高齢化の中での LC 生活状況のアップデートが必要な管理組合法人のニーズがあります。各理事さんにはそれぞれ担当する役割を受け持っていただき、管理運営会社と折衝したり理事会への提案をしていただいたりと、山積する問題に合理的に対応できるように工夫しています。

ここは様々な人生観と生き方をされてきたメンバー様の住む高齢者向けマンションです。それぞれの「ここでよかった」の安住感が実現できるような理事会運営を目指して参ります。今年もメンバー様お一人お一人のご理解と寛容さと積極的なご協力をお願いいたします。

最 後 の お 手 伝 い

副理事長 崎田喜久代

入居18年目になりました。入居1年半で「役員を担う人がいないので是非に」との説得に、何もわからないままお引き受けしました。今回で3回目の役員就任となります。就任当初は先輩役員の皆様から規則、慣習等いろいろ勉強させていただきました。

その後この間に12号館開設当初からの「慣習」のいくつかを改善させていただきました。数年前には大浴場の浴槽に出入りする時の安全のために、手すりを付け、広い洗い場は「滑りそうで怖い」との声に、洗い場中央にカギの手に手すりを付けていただきました。少しでも安全に…と配慮させていただいております。

最近では12号館を午後1時に出発していたマイクロバスを12時50分発に10分早めていただき、本社バスとの接続の利便性を図りました。多数の皆様からの請願を受けてのことでしたが、ドライバーさんの休憩時間を分割するなど労働条件の変更などのご協力を頂き9月1日よりの実施の運びとなりました。

最近の諸物価値上がりには、如何にして経費節減ができるのか？管理費と修繕積立金の滞納問題等大きな問題にも取り組まなくてはなりません。私自身超高齢ですが、最後に少しでもお手伝いできましたらと思ひまして、女性の目から見て常にメンバー皆様が快適な日常でありますように心がけて参ります。

今後とも理事会へのご理解とご支援の程、よろしくお願い申し上げます。

難 題 を 抱 え て

理事 中川 章

今般、遅延債権の回収担当理事の拝命を受け、大変な役目を仰せつかったと思っております。

役員就任前は遅延債権の額が幾らあるのか、どのような債権回収をしているのか皆目分からなかったのですが、役員になりやっと実態が見えてきました。毎月 300 万円以上の不良債権が発生し、総額で 1 億 5000 万円に上る不良債権額があること、またそのほとんどは回収不能な状態にあることに驚きました。その不良債権をどのように処理していくのか、隠ぺいせず、ありのままの実態をご報告し、今後の対策を考えることが、私達に与えられた役割だと認識しております。

また、入居者の高齢化、空き部屋問題とそれに伴う身元引受保証人との法律問題、また管理費・修繕積立金と実収入の差(マイナス約 5,200 万円)等々の多くの難題を抱えております。

このような難題がある中、大役を仰せつかりまして、改めて責任の重大さに身の引き締まる思いをしております。伊豆山12号館のために微力ではありますが、持てる力を尽くしていきたいと決意いたしております。

会員の「ひと言挨拶」に感服！

理事 鮫島達也

私はここに入居するに当たり、事前に「一泊宿泊体験」で館内を見て回り、食堂の食事、景観、自然環境の良さに好印象を受けました。その上、館内の何処でも出会った人々が例外なく丁寧にひと言挨拶の言葉をかけてくださいました。これは私にとって大変新鮮で強烈な印象で、一種の感動を憶え入居する決心の一因ともなりました。

入居して未だ3年余りと日が浅いのに、理事を仰せつかり実は困惑しております。しかし、一旦お引き受けした以上、微力ながら誠心誠意、全力投球したいと思えます。(暴投も多い?)

理事としての分担された役割は管理費等の滞納未収金問題ですが、永年放置されてきた困難な問題が山積しており、同じ役割を担う中川理事と協力・補佐しながら焦らず弛みなく一つ一つ着実に問題の解決を図ってまいります。重要な問題は、「萬機公論に決すべし」という古い教えに従って、理事会の場でオープンに公明正大に議論を尽くしたいと思えます。正しい「結論」を導き出し、それを「実行」に移し、その「結果の確認」を行うことを心がけて参ります。

う さ ぎ と か め

理事 元木信夫

明けましておめでとうございます。今年はうさぎ年です。「うさぎ」で思い出すのが「うさぎとかめ」の寓話です。富士山の頂上まで競走しますが、なんと不思議なことに「かめ」が勝ったのです。うさぎが富士山の中腹で昼寝をしている間に、頂上に早く到着したのです。うさぎの完全な油断です。かめのように、遅くとも一步一步確実に前に進むことがいかに大事かを考えさせられます。12号館の建物も築40数年が経ち、劣化が進んでおります。皆が快適に生活できるよう、一步一步でも館内の点検と修繕に努めなければと思っています。

ここ数年、コロナ禍で制限の多い暮らしの中で、一人で頑張り過ぎていると感じていませんか？忙しく物事が過ぎて行く社会で、一人で頑張ることはいけないことはありませんが、自分だけで走っているとうさぎになってしまうこともあるかもしれません。「疲れた時」「困った時」は人に手助けしてもらおうこともよろしいのではないのでしょうか。かめのように一步一步ずつ歩むために助け合いながら行きましょう。

裏の世界を見ては？

理事 遠山 碧

先日 NHK が「寅さんは生きている-山田洋次の世界」を放映しました。私たちが観ている「男はつらいよ」を仮に表とすると「山田洋次の世界」は裏とも言えるものです。映画が完成するまでの様々な苦労がそこには映し出されていました。

赤坂のありふれた旅館に約一か月間こもっての脚本づくり。映画に北海道の酪農の様子を取り入れるに当たっては、現地の酪農家の人から様々な苦労話をしてもらう。また廃線になった無人駅の場面を入れるに際しては、ホームを端から端まで何回も歩き、カメラの位置を決める。柴又の題教寺で笠智衆の扮する御前様が境内を歩く場面では、御前様の周囲に落葉の降らせ方を何回も繰り返すなど…。

こうして表の映画が出来上がる。私は表を知るには裏を知ることも大事だと思います。

12号館には様々な問題があります。12号館の生活を表の世界と考えると、理事会は裏の世界も含んでいるとも言えるのではないかと。私達役員一同は、理事会で真剣に議題について話し合っています。私も役員の一人として、皆さんのために努力したいと思っています。

理事会での議論は議事録を読んでも明確にはわかりません。実際に傍聴すればかなりわかります。

皆さんも理事会を傍聴してはいかがでしょう。

“生涯青春”の心で

理事 横山 信子

緑豊かな美しい山並み、相模湾を見下ろす素晴らしい景色の伊豆山。温泉あり毎月のような花火大会等、本当に感激しております。

このような素晴らしい所に住んでも、私たちは“老い”という自然の摂理をあるがままに受け入れ、年ごとにどのように美しく、価値ある年輪を刻み、それぞれの人生を総仕上げしていくか、前向きな発想を持ってゆくことが大切だと考えています。

私は“生涯青春”という言葉が好きです。自分の心をどの方向に向けて行くか、若さとは決して年齢によって決まるものではなく、その人の目標に向かって決定されていくと思っています。自分の心を人生の完成に向けての総仕上げの時と捉えて、一日一日を皆様と楽しみながら若々しく暮らして参りたいと思っております。

私の食日記

監事 諸橋健一

私は時々街に出て昼食や夕食を食べる。昨夜は中央町の「ウシノココロ」に行った。ここは所謂焼き肉屋である。熱海在住の三人と一緒に。ここは初めてだったが、店内は清潔で、換気も十分な強さで動いている。ロース、カルビ、サガリ、タン、シイタケ、グリーンアスパラガス、ズッキーニ、などを炭火で焼いて、塩・コショウ、レモンをつけて食べるよう勧められた。

実際厚切りの肉はやわらかく、塩コショウレモン味でさっぱりいただいた上質の肉をさらにおいしく引き立てている。野菜は全て新鮮で、高品質で甘くジューシーで肉との相性も抜群である。

料金は、生ビールを含めて一人当たり5,000円内とリーズナブル。また行こう。

誇れる12号館

監事 鎌倉良子

2006年横浜から移住。

四季折々の恵み、眺望、行き届いた設備とサービス、安全・安心、そして良識と品位ある住民。まさに楽園でした。

あれから16年。

12号館の秩序の乱れが目立ってきました。言葉遣い、服装の乱れ、挨拶等々。

46年の伝統を振り返り、誇れる12号館を取り戻したい。

監事は、管理組合法人の財産状況と業務執行の監査です。理事会の決議には参加できませんが、監事として意見は述べて行きます。

この館で、より豊かな生活ができるよう、一人一人が組合に感心を持っていただくことを願っております。



伊豆山12号館温泉物語



LC 伊豆山12号館の温泉は、12号館から約1km西にある七尾原源泉地の地下 1000m から汲み上げた天然温泉です。

源泉井戸では51度、毎分42ℓのお湯が沸き出していますが、約1kmのパイプを通ってくるうちにすっかり冷えてしまいますし、サンヴェールなど6か所のマンションで分け合って使っていますので、配分は毎分7ℓほどで加温・加水をしています。でも、温泉法で認められたれっきとした温泉です。

毎朝マネージャーさんが、浴槽を洗浄した後にお湯を張り、昼にマネージャーさんやドライバーさんが洗い場を洗浄し、午後2時からのメンバーさんの利用に供しています。



C 棟2階の機械室で、温度と水質を管理しています

C 棟前のメーターでは少しずつ流量が見られます



マネージャーさんやドライバーさんの日々の心あたたかいお仕事のおかげで暖かい温泉に入れています

伊豆山12号館の源泉
は、子恋いの森公園の
入り口近くにあるポンプ
小屋に発します！



施設設備担当の元木理事とディレクターと理事長が
11月某日齊藤マネージャーさんの月例点検に同行
し、七尾原のポンプ小屋から12号館まで、温泉の
パイプをたどって温泉設備を見てきました。

源泉から七尾原の農家の間や自動車教習所の南
側の崖の中、パイプはバス通り脇の崖路を通って、
はるばる12号館 C 棟前に温泉は流れてきます。



滞納金問題の解決に向けて

2022年6月の総会でも話題になり、メンバー様からのご心配をいただいている、管理費と修繕積立金の滞納未収金額は、1億5千万円に上り、年間の総収入を超える所まできています。これは今始まった問題ではなく、管理組合法人が設立される前からの問題で、10年以上の滞納未収金物件もあります。

この問題に、理事会では中川理事と鮫島理事に滞納未収金問題を担当いただき、中銀インテグレーション(株)熱海支店の業務課山田主任さんを窓口、問題の糸口を求め活動しています。

7月以降、山田主任さんと中川・鮫島理事と理事長の加わった滞納案件1件1件の確認作業と、法的な対応も含めた活動で、11月現在で ①回収できた滞納未収金が12件3,932,063円、②弁護士に滞納者やその相続人・身元引受人の現住所を調査依頼している件数が16件、③その内支払いを求めるための方の住所が判明した件数が6件、④滞納金回収に向けて弁護士を立てて対応している件数が1件、⑤滞納金回収のための督促の過程で裁判となっている件数が2件、という新たな状況が見えてきました。

所有者ご本人がお亡くなりになったり判断力を失ったりした状況では、相続人や身元引受・保証人が滞納された管理費など「負の遺産」についての支払いを求めなければならなくなり、それを拒まれ裁判になるケースもあります。弁護士費用などにも必要になります。まだまだ滞納未収金1億5千万円の壁に対しては、やっと動き始めた段階ではありますが、動き出さないと何の解決にもなりませんし、毎月330万円もの滞納金が発生している状況ですから、一刻も猶予がないという状況下での理事会の努力ですし、実に大変な労力になります。

新たな滞納金問題を生まない努力も！

ただ、12号館にお住まいや所有されているメンバーの皆さんの高齢化も進んでおりますことから、新たな滞納問題を発生させないためにも、皆さんがお元気なうちにお住いのお部屋の今後について、ご家族や身元保証人の方とご相談しておいていただければと思います。

先日熱海支店営業部の主催で行われました「住まいのご相談会」には、営業部の方だけでなく、ライフケアホテルの施設長さんや終活支援協会の方も相談においでいただき、1日で16件の相談があったそうです。区分所有されているお部屋も、ご購入された時期によって価格だけでなく中銀の買取り覚書のある物件とない物件がありますので、個々によって条件や状況が異なります。

安心して伊豆山での生活を続けるためにも、お元気なうちに相談を進めておかれることをお勧めします。

次回相談会は4月を予定されているようですが、他にも営業部と協議しながら、皆様の安心のための相談の機会を設けて行きたいと思います。皆様の「新たな滞納金問題を生まない努力」へのご協力もお願いいたします。

中銀ライフケア伊豆山12号館管理組合法人

会報 伊豆山会だより第65号

令和5年1月1日発行

〒413-0002

静岡県熱海市伊豆山1130-20

TEL0557-88-0111

