



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第53号 (2011年7月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp

<オリエンテーション開催報告>

総務委員会担当

5月26日(木)18時30分から、当会事務所において、平成23年度オリエンテーションが開催されました。新入会員及び入会希望の方々をお迎えし、割田会長始め10名の役員・支部長により、当会の23年度基本計画、各委員会及び支部の活動状況や活動計画等配布資料に沿って説明が行われました。次いで、参加者からは、自己紹介を含め今後の当会での活動予定や抱負等が述べられ、さらに活発な質疑応答や意見交換がなされました。後半は懇親会を行い、相互にコミュニケーションを深め、話は尽きない中、21時に終了しました。皆様の今後のご活躍を祈念しております。



オリエンテーションに参加して

<新会員 池谷 壽通>

去る5月26日、新会員の為のオリエンテーションが開催されました。

新入会者7名、その他入会手続中、入会検討中を含めて9名が参加しました。

まず自己紹介に続き、会長、役員、各委員会理事、各支部長の方々のご紹介を頂きました。

割田会長から当士会の組織、方針等のご説明がありました。今までの活動から一歩進め、運営基盤をより充実させ、一層の発展を期したい。それを踏まえて責任をもって活動して欲しいとお言葉でした。続いて、各委員会・各支部について、簡潔明瞭な資料によりそれぞれの内容と方針などのご説明を頂きました。

会員のレベルアップについての企画はもとより、管理組合へのサービスなど、いろいろ積極的に計画・実践をされている様子がよく分かりました。

まだ決め兼ねていた新会員もその直後に希望委員会・希望支部の意思表示をしておりました。

その後の懇親会では緊張もとけて、先輩の方々と一緒に楽しい一時を過ごさせて頂きました。

新会員一同は、マンション管理士としての個人の責任は勿論のこと、同時に、当士会の一員であるとの自覚をもって行動すべきこと、また併せて、一人前になるためには委員会活動やセミナーに積極的に参加するなど、入会後の研鑽が不可欠であることを肝に銘じた次第です。

今後、役員の方々、先輩の方々のご指導を賜りますよう、お願いを申し上げます。

新入会員ご紹介

平成23年5月以降入会された2名の新会員の方々をご紹介します。

氏名	所属委員会	所属支部	氏名	所属委員会	所属支部
内村久夫	技術支援、研修企画	湘南	小谷博美	技術支援、研修企画	湘南

(敬称略)

関連機関・団体ニュース

日管連報告

＜日管連担当理事 重森 一郎＞

1. 東日本大震災義援金について

全国所属会員の皆様へ義援金を募りましたところ、6月10日迄で総額1,600,146円のご寄付を頂きました。会員の被害状況に応じて、下記の通り配分し、6月13日に被害に遭われた管理士会へ送金しました。なお、当会所属会員24名から頂きました義援金109,500円も総額の中に含まれています。皆様のご協力誠にありがとうございました。

- ・(一社)宮城県マンション管理士会 1,359,704円
- ・茨城県マンション管理士会 207,599円
- ・NPO法人静岡県マンション管理士会 31,583円

(総額より振込み手数料を引いてあります)

2. シンボルマーク入りバッジについて

バッジが完成し、申込者へ送付されましたので有効にご利用されるよう期待しています。なお、追加注文は今後の様子を見て決定することになっています。

3. 倫理規定改正委員会について

倫理規定改正委員会が発足し、当士会より倉橋明裕会員が同委員会に参加することになりました。

4. 平成23年度マンション管理士合同研修会について

今年度のマンション管理士合同研修会が仙台で11月10日(木)開催すべく準備を行なっております。内容が決り次第皆様へお知らせします。

横浜市建築局

6月1日、住宅・特定建築物の耐震改修の補助額等の引き上げが公表されました。

「横浜市では、昭和56年5月末日以前に着工した木造住宅・分譲マンション・特定建築物を対象に、耐震診断や耐震改修に対して補助を行ってきております。このたび、東日本大震災発生を踏まえてとりまとめた「総合的な震災対応の考え方」に盛り込まれた緊急的な耐震対策の推進を受け、支援内容を拡充します。なお、事業の補助額の引き上げ等は、平成25年度までの緊急措置とします。」

問い合わせ先：横浜市建築局 建築企画課 Tel：045-671-2943

- ・当会のホームページ「新着情報」に掲載しています。

7月・8月の相談会のご案内

《7月～8月の無料マンション管理相談会のご案内》

当会が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当会から相談員を派遣している相談会をご案内します。マンション管理でお困りのことがありましたら、お気軽に各地の相談会にお出掛け下さい。マンション管理士がご相談に応じます。

横浜市	日時：毎週火曜日(7月5日、7月12日、7月19日、7月26日、 8月2日、8月9日、8月16日、8月23日、8月30日)13:00～16:00 第3土曜日(7月16日、8月20日) 13:00～16:00 場所：一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所 事前に予約を入れてください。
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

川崎市	日時:7月9日(土) 13:30~15:00 場所:中原市民館 1F奥かわさき市民活動センター 事前に予約をいれてください。刀根070-5597-9198
	日時:8月28日(日)セミナーも併せて開催 13:00受付13:30開始 場所: 宮前市民館 詳細はブログ参照願います。 http://ksmkr.exblog.jp/
鎌倉市	日時:7月7日(木)、8月4日(木)13:00~16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室
藤沢市	日時:7月22日(金)、8月26日(金)13:00~16:00 場所:藤沢市役所 事前に予約を入れてください。市民相談センター 0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時:7月8日(金)、8月12日(金)13:00~16:00 場所:茅ヶ崎市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 0466-82-1111
平塚市	日時:7月25日(月)、8月22日(月)13:00~16:00 場所:平塚市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 0463-23-1111
相模原市	日時:7月10日(日)、8月21日(日)13:00~17:00 場所:相模原市民会館 事前に予約を入れてください。当会相模原市支部046-256-2683(電話&FAX)
座間市	日時:7月8日(金)、8月12日(金)13:30~16:30 場所:座間市庁舎1F広聴相談室 事前に予約を入れてください。広聴相談課
海老名市	日時:7月19日(火)、8月23日(火)13:00~16:00 場所:海老名市役所附属棟会議室 事前に予約を入れてください。都市整備課(当日でも受付可)
厚木市	日時:7月20日(水)、8月17日(水)13:00~16:00 場所:厚木市役所本庁舎1F 事前に予約をいれてください。建築住宅課
秦野市	日時:7月25日(月)、8月22日(月) 場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 事前に予約をいれてください。広聴相談課(当日でも受付可)

サポートセンターだより

マンション管理基礎セミナー（新任役員研修会）開催のご案内

主催：横浜市建築局、横浜市マンション管理組合サポートセンター、住宅金融支援機構

日時：平成23年7月16日（土）9:25~16:50

会場：横浜市開港記念会館（みなとみらい線日本大通り駅）

定員：90名 参加費・資料代無料（要事前申込・申込は先着順に受付）

〔新任役員研修会 プログラム〕

- | | | |
|-----------------|-------------|---------------------|
| 1. 開会の挨拶 | 9:25~ 9:35 | 横浜市及びサポートセンター代表 |
| 2. 区分所有法について | 9:35~10:55 | マンション管理士 須賀 一朗 |
| 3. 標準管理規約 | 11:05~12:25 | (財)マンション管理センター広田 信子 |
| 4. 理事会の運営・役員の役割 | 13:25~14:45 | マンション管理士 牧之瀬 昌雄 |
| 5. 滞納管理費の回収 | 14:55~16:15 | 弁護士 高橋健一郎 |
| 6. 横浜市マンション支援施策 | 16:20~16:50 | 横浜市建築局 住宅計画課 |

マンション管理基礎セミナー（大規模修繕等ハード編）開催のご案内（予告）

主催：横浜市建築局、横浜市マンション管理組合サポートセンター、住宅金融支援機構

日程：平成23年12月3日(土) 午前9時25～午後4時50分

会場：横浜市開港記念会館（MM21線 日本大通り県庁前下車）

定員：110名 参加費・資料代無料（先着順に受付）

[大規模修繕等ハード編プログラム]

1. 開会の挨拶	9:25～9:35	横浜市及びサポートセンター代表
2. 大規模修繕，東日本大震災に学ぶ	9:35～10:40	(財) マンション管理センター 鈴木了士
3. 長期修繕計画とガイドライン	10:45～12:00	NPO 浜管ネット技術部会長 田邊邦男
4. 大規模修繕と地震対策	13:00～14:05	NPO 建物ドクターズ横浜 片山啓介
5. 防災とコミュニティー	14:10～15:15	(財) マンション管理センター 廣田信子
6. 給水排水設備と地震対策	15:20～16:25	(社) 日本建築家協会メンテナンス部・ 一級建築士 柳下雅孝
7. リフォームローンの融資	16:30～16:50	住宅金融支援機構 市川真一

委員会だより**総務委員会**

＜総務委員長 横山修三＞

- (1) 会計処理基準改正プロジェクト（以下「会計PT」という）発足
6月9日開催の第5回理事会で、会計PTの立ち上げが決定しました。

＜目的＞ 1. 会計規程の早期制定
2. 会計処理の見直し
3. 専門家の活用

＜PTメンバー＞ 会長、総務委員長、監事2名、会計担当理事

- (2) IT委員会発足

4月14日開催の第3回理事会で、IT委員会の発足が決定しました。
会員から委員を公募して、IT関係の今後の進め方、新旧HPの連動、現サーバーの問題点の整理などについて検討し、今年度中に答申することにしております。

＜メンバー＞公募、推薦、IT担当理事から個別にお願いした方など合計9名



- (3) 平成23年度会員名簿をEメールに添付して会員に配布（5月17日）

4月上旬に全会員に名簿を配布し、委員会・支部の変更、住所・Eメールアドレス変更などを申し出ていただき修正、5月17日に配布しました。

記載内容間違い、今後のEメールアドレス・住所変更がありましたら、事務局局にお申し出ください。次回は、秋に配布する予定です。

- (4) メーリングリスト運用・使用マニュアルの一部改訂

6月9日開催の第5回理事会で、マニュアル【6】対象リスト会員及び投稿者（送信者）の制限の一部改訂を決定いたしました。

このマニュアルは、ホームページ「会員ログイン」⇒「会員用資料集」⇒「業務マニュアル」に保存しています。その他のマニュアルも含めて、確認いただければ幸いです。

住所・Eメールアドレス等変更届のお願い**総務委員会**

住所、Eメールアドレス等を変更されましたら、速やかに事務局（事務所）にご連絡をお願い致します。特にEメールアドレスの変更を知らせていただかないと、当会（所属委員会・支部を含む。）からのメールによる連絡や案内が届きません。

なお、Eメールアドレスを届けているのに、当会からのEメールが届いていない会員の方は、その旨、Eメールアドレスと共にご連絡をください。

研修企画委員会

＜研修企画委員長 松本浩明＞

1. 5～6月活動報告

(1) 勉強会

■5/21（土）：「最近のマンション関連裁判事例の索引（第4回）（損害賠償請求事件（東京地裁 平18（ワ）2938号 平成22年5月27日）他5件）」「主要マンション関連判例の索引」について、眞殿知幸副委員長が講師となり解説していただいた。

■6/26（日）：原 勝爾 会員が講師となり「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について解説していただき、また、松本 浩明委員長が講師となり「神奈川県分譲マンション実態調査」について解説した。

(2) 研修会（月例会）

■5/21（土）：当委員会の平成23年度実行計画が、5/12（木）開催の理事会で承認されたことを報告。また、午後に開催のマンション管理セミナーの役割分担等を決定した。

■6/26（日）：5/21（土）に開催したマンション管理セミナーについて、アンケートの分析結果を含めて開催報告を行った。

(3) CPD 制度構築WG（ワーキンググループ）会議

■6/26（日）：4月の会議で洗い出した課題（問題点）を整理し、全体の方向付けを検討した。

2. 7～8月の活動予定

(1) 勉強会

■7/24（日）：マン管新聞を読む（記事の切り抜きは、小林 正芳 会員にお願いした）

■8/28（日）：判例研究（立澤 保光 会員に、住民活動協力金について掘り下げて解説していただく予定）

(2) 研修会（月例会）

■7/24（日）、8/28（日）：理事会報告他

(3) CPD 制度構築WG（ワーキンググループ）会議

■7/24（日）：CPD 制度要領等文書化検討

3. マンション管理セミナー開催報告 5月21日（土）に、かながわ労働プラザで開催したマンション管理セミナーは31名の参加者があり、講演テーマ1では、当士会会員の小川 敦司弁護士に「滞納管理費等の回収手順と方法」について、講演テーマ2では、神奈川県県土整備局建築住宅部の鈴木 徹参事に「災害に対する備えはどうあるべきか」について、配布資料に基づき分かり易く丁寧に講演いただいた。参加者も熱心に聞き入り、講演後の質疑応答も活発になされた。

アンケートも22名の参加者から寄せられ（回収率：71%）、講演内容は高評価、高好評で皆さんの関心が高かったことがうかがえる。アンケートの分析結果は次の通り。

◆参加者31名の内訳は、管理組合役員の方が6名、区分所有者の方が1名、当士会会員が24名であった。

◆講演の時間（講演テーマ1、2とも1時間）については、5:長い、4:やや長い、3:普通、2:やや短い、1:短い の5段階評価の内、両方とも「3:普通（平均:2.9）」であった。



- ◆講演の内容については、5:参考になった、4:やや参考になった、3:普通、2:やや物足りない、1:物足りない の5段階評価の内、
 - ・講演テーマ1については「4:やや参考になった⁽⁻⁾ (平均:3.9)」
 - ・講演テーマ2については「4:やや参考になった⁽⁺⁾ (平均:4.3)」
 であり、高評価を得た。
- ◆自由記述欄においても ・資料が簡潔で分かり易かった ・資料が豊富で参考になった ・全体の流れが良く理解できた ・全体を通して大変参考になった等々高好評であった。

4. コンプライアンスについて

1. 士会としての取組状況

(1) 平成23年度事業計画の具体的な基本方針

『2. コンプライアンスを重視した活動による社会的信頼の回復

全会員が日頃のマンション管理士活動の中で法令を遵守するとともに、士会としても法令や定款・規程を遵守した士会運営をしていかなければなりません。

(1) コンプライアンスを研修制度の研修科目に取組み会員を指導します。

(2) 会報、ホームページに掲載しコンプライアンス風土を醸成させます。』

が掲げられております。

これを受けて研修資料として「コンプライアンス (Compliance)」「マンション管理士の「業務」におけるコンプライアンスとは」を作成し、これに基づき第1回目のコンプライアンス研修を4月24日(日)に開催しました(9名の受講者)。

今後のコンプライアンス研修は、各委員会・支部会を開催時に1時間程度本研修に時間を割いていただき、松本が研修に出向きますので会員皆様のご協力を何卒よろしくお願いいたします。

(2) 割田 会長の平成23年度士会運営の具体的方針(会報 第51号(2011年3月号)に掲載)

『法人成りして3期目を迎えた今期は、ボランティア活動主体の任意団体の運営から脱却し、運営基盤の確立が責務である一般社団法人としての運営に、転換すべき時期にきているのではないかと考えます。

1. 議案書(事業計画)に掲げた基本方針と、委員会の事業計画を達成すべき使命感をもつこと

従来は、①ボランティア活動だから、②委員が集まらない、③予算が十分でない、等といった理由で計画の達成結果に関しては明確な判定はせず、追求もしませんでした。しかし、運営基盤の確立を求められる一般社団法人としては、計画のやりっぱなしでは済ませられないと考えます。委員会は事業計画を達成しなければならない使命感を持つべきであります。

2. 理事会は、士会の基本方針に沿って委員会に対して指導・指揮を必要に応じて行う

委員会の運営は、委員長が主導的役割を担い、かつ、委員長の個人的な判断・力量に委ねられています。しかし、基本方針にしたがって委員会が掲げた事業計画を推進するように会長・理事会が指導・指揮していくことが必要ではないかと考えられます。

3. 事業計画の成果は達成度を定時総会で報告

年度末の定時総会において、①事業計画の中で達成できた事項、②事業計画で達成できなかった事項とその原因、等を会員に対して報告するのは付託された役員としての責務と考えられます。』



これらを実現するために、「情報の公開」と「説明責任」を果たし、透明性を確保する。

2. コンプライアンス (Compliance) とは

コンプライアンスを直訳すると『法令遵守』となり、文字通り解釈するなら『法令違反をしないこと』、つまり『法律や条例を遵守すること』となる。しかし、そこで遵守されるべきものは、法令だけでなく、社会良識、社会ルール、社内の規則・規程等も含まれる。

順次、会報、ホームページに掲載して参りますが、今回は初回ということもあり、士会としての取組状況とコンプライアンスとは何か紹介させていただきました。

技術支援委員会

＜技術支援委員長 井上朝廣＞

平成23年度の技術支援委員会では「マンションのエコ」に焦点を当てて研究を進めています。技術支援委員会では注目に値する技術を持つ専門業者の最新技術のヒアリング及び委員の研究成果の発表を適宜実施してきました。可能な限り「拡大委員会」として広く会員の方にもご案内させていただきたいと考えています。

- 1月24日(月) 電気料の節約。幹線パワナビについて 株式会社 パナソニック
 2月28日(月) マンションエコ問題の総括。 木島義法委員
 3月28日(月) エコに関する補助金制度の現状 木島義法委員
 4月25日(月) 外断熱技術の施工例。ホームタウン南大沢と竹山団地の改修事例紹介。
 株式会社サンクビット
 5月23日(月) 開口部断熱技術。サッシメーカーの「トステム」と[YKK]の2社
 6月27日(月) 設計監理方式による大規模修繕の進め方 加藤博史委員

また7月以降には「換気システム」「ecoに焦点を当てたエレベータの最新技術」等を検討しています。また工事現場見学会も4月にヒアリングした「外断熱の施行例」を候補の一つとして検討中です。実施例はまだ多くないのですが、欧米で広く採用されている技術と言うことなので、ユーザーの立場から管理組合理事長の率直なコメントも聞けるようアレンジを考えています。士会会員に広くこれらの技術情報をご利用いただけるよう、士会事務所に技術支援委員会ファイルを常備し資料をファイルしておくこととしましたので是非ご利用ください。

毎月第4月曜日18:00～20:00、士会事務所で定期的に委員会を開催します。様々な分野の出身者のノウハウの披露など興味深い自由討議が続いています。相互に理解を深め、集まって、議論するのが楽しい委員会を目指しています。委員会終了後有志による懇親会も随時行われています。

新シリーズ「技術用語解説」第一回



連載で技術用語解説を会報に掲載することとしました。技術支援委員会が担当します。今回は第1回になります。ご期待下さい。

「工事監理」と「工事管理」

○大規模修繕工事の計画の時等によく使用する言葉「工事かんり」は2通りあり、漢字も意味も異なりますが使用する場面や読み方・アクセントが同じでありますので、その区別が理解しづらく、混同されている場合が多いので、その違いを認識しましょう。

○「工事監理」(サラカン)

工事監理とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書の通りに実施されているかを確認することを行う。(建基法で定義)

工事監理者たる建築士は、建築主と工事施工者の間に立ち、客観的に判断することが求められる。監理の監の字のアシの部分の字が皿であるので、関係者間では通称「サラカン」と呼ばれる。また、設計監理とも呼ばれています。

○基本的に**設計者**が行うのを「**工事監理**」(サラカン) 英語では supervision が近い。

施工者が行うのを「**工事管理**」(タケカン) 英語では management に相当。として区別しています。

○「工事管理」(タケカン)

施工者は、設計図書どおりの住宅を工事請負契約書に定められた工期と金額で建てなければなりません。(建設業法で規定)

そのために「工事管理者」として、現場監督を中心に、施工の品質・工程の進捗状況・専門業者等の管理を行う。管理の管の字は竹カンムリですので、関係者間で「タケカン」と言ったりもします。また施工管理とも呼ばれます。

業務支援委員会

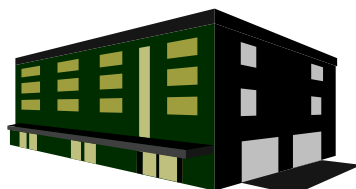
＜業務支援委員長 割田浩＞

1. 任意団体運営への決別、一般社団法人としての組織運営へ！！
将来の公益法人を見据えて、当会をあげて下記の課題に取り組んでいきます。
 - (1) 財務基盤強化に向けて収益事業に本腰を入れて取り組む
業務紹介・業務受託制度の構築、行政からの受託事業推進、賛助会員の募集等
 - (2) 会員の技能を高める支援策を強化
研修企画委員会、技術支援委員会の勉強会、セミナー開催、工事見学会等
CPD制度の推進、業務受託管理士の登録制度等
 - (3) 会計処理規程の確立
会計プロジェクトチームを立上げ、以下の目標を達成する。
発生主義に基づく複式簿記、会計帳簿の整備、受託事業の一体会計処理、
税務処理との連携
 - (4) コンプライアンス風土の醸成
コンプライアンスセミナー開催、会報、ホームページ等による教育・指導
2. 業務紹介・業務受託制度の構築
ワーキンググループで制度のたたき台を策定し、レビューチームが内容の点検を行う。
 - (1) 業務受託者の登録制度
 - (2) 業務紹介は、会員個人の責任において、当該会員と依頼者との間で契約する。
 - (3) 業務受託は、業務内容のレベルから個人契約に適さない業務について、当会が契約当事者となって業務受託するもの。
 - (4) 業務受託者選定ルールの明確化、透明化
 - (5) 会計処理規程及び税務処理との連携

法務研究委員会

＜法務研究委員長 松本洋司＞

1. 法務研究委員会として集中的に取り組んでおります、「管理者管理方式」（第三者管理方式）委員会を開催しました。
とき：5月31日（火） 18：30～20：20
ところ：当会事務所
参加者：16名
当日は、「管理者管理方式」（第三者管理方式）の当会モデル規約案作成のための考え方や試案（5～6案）について作成いただいた方の内容紹介を行いました。内容的には日管連試案に近いものからかなり独創的なものもありました。
提案いただいた内容について深掘すべく、少数の方に集っていただきました。
とき：6月28日（火） 18：30～
ところ：当会事務所
参加者：6～7名
2. 現在の法務研究委員会員数
45名



支部だより

横浜支部

〈支部長 松本洋司〉

1. 交流会兼セミナー開催

横浜支部会員を対象として交流会兼セミナーを開催しました。

日ごろ顔は知っていてもどんな人なのか知らない儘で過していませんか。ということで自己紹介・自己PRの時間を十分に取った交流会を開催しました。

とき：6月18日(土) 9:30～12:45

ところ：当会事務所

参加者：17名

内容は3部構成で行いました。

(1) コンプライアンスについて

松本浩明研修企画委員長（横浜支部幹事）作成の資料について紹介しました。本資料の詳細説明は別途日時を改めて行う予定です。

(2) 自己紹介・自己PR

PR資料の持ち込みは自己責任・自己負担で自由、各人の持ち時間は2～3分としてはじめましたがつい熱を帯びて終らない人も現れました。結果としてそれぞれの人となりを理解していただけたと思います。

(3) セミナー

「マンションの耐震についての考え方」

講師：木島義法氏（横浜支部幹事）

- ① 新耐震（S56年～）と旧耐震について
- ② 耐震診断の方法（一次、二次、三次）
- ③ 耐震、制震、免震の違いについて
- ④ 耐震改修計画の進め方
- ⑤ 横浜市における耐震補助金（診断・改修工事）
- ⑥ 姉歯事件のその後

ディスカッション「耐震改修へのマンション管理士の係わり方」

マンションの耐震に関する知識・情報をマンション管理士として理解しておいて欲しいことを具体的且つ詳細に説明していただきました。また、最近同氏が活動をはじめた資産保全研究コラボレーション（略称「資産研コラボ」）についても説明がありました。最近、「資産研コラボ」は、マンション管理センターのテクノサポートにも登録されました。

2. 現在の横浜支部会員数

60名

川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

1. 6/19（日）13:30—16:00 中原市民館で無料セミナーと相談会が開催されました。中原区を中心に7つの管理組合の方々と関係者の方々20名程度の参加がありました。

セミナーの内容は第一部が震災関連第二部が区分所有法と長期修繕計画のポイントで、みじかなテーマだけに参加者は熱心に聞き入っていただきました。

第二部の相談会では3つの管理組合の方が参加され、管理費の金額のこと、区分所有者が少数のため管理業者から解約を通告された方や、駐車場の管理費を管理費と区分けをしていない組合の方がそれぞれマンションの管理士に相談、管理組合は様々な問題を抱えていることがよくわかりました。

2. 川崎市マンション管理士連合会では2箇月に一度の相談会を開催していましたが、その事前に準備のため一度中原市民館に集合してちらしの作成などの業務をしているのですが、その日にも相談会を開催することになりました。次回の準備のために7/9（土）に集合しますが、その際にも無料相談を受け付けます、事前に連絡を頂ければありがたいのですが詳細は070-5597-9198 川崎支部長の刀根（とね）まで連絡をいただくとありがたいです。

3. 今年度の無料相談会とセミナーは5回の開催予定です。次回は8/28には宮前市民館で開催予定です。時間はともに13:00受付13:30セミナー開始です。詳細はブログ参照願います。<http://ksmkr.exblog.jp/>
また今期も川崎市の助成金活動の申請が通りました助成金はダイレクトメールの発送費用や印刷費用に当てて有効に使いたいと思います。確認願います(原則事前申込必要)

4. 今までダイレクトメールによる案内だけの集客でしたが、今回各戸へのポスティングが効果があったので案内の方法も再検討することになりました。

5. 神奈川県マンション管理士会川崎支部のブログを作成いたしました。

<http://kmkawasaki.exblog.jp/>

上記がアドレスです、連合会のセミナーの様子、無料相談会の予定等活動状況をアップしていきたいと思っています。

湘南支部

＜支部長 鮫島政實＞

平成20年10月に会員6名で発足した当支部も今日現在18名の会員を抱える支部に発展してきました。その間、藤沢市を始めとして、茅ヶ崎、平塚、鎌倉と各行政の協力のもと相談会も多くの回数を重ね各市民の皆様にも「ささやかなり」にも貢献をしてきました。

又、会員においては、月例会を通してお互いのスキルの向上を図るべく研鑽に努め、一方で懇親も深めてまいりました。

5月例会において、発足時の3倍の会員数になったこの時点で、現状に即した組織にして新たな展開を図るべく役員改選の提案があり、6月24日臨時総会が開催され下記の役員が承認されました。

支部長 鮫島 政實(留任) 副支部長 生亀 正男 理事 高池 晴記

会員の全面協力のもと支部運営に努めてまいりますので、宜しく願いいたします。

横須賀、小田原の会員も徐々に増えてきており、各行政との連携、新支部発足も今後の課題であり、その実現に努めてまいります。

会員コラム

Dear 

5月21日当会主催セミナーにてのご質問について

弁護士・マンション管理士

(相模原中央総合法律事務所)

小川敦司

会員のみなさまどうもはじめまして。弁護士の小川敦司です。マンション管理士資格も保有しており、昨年平成22年から当会でもお世話になっております。このコーナーでは、小職が当会の活動やマンション管理関係事件に携わる中で日頃感じたこと、疑問に思ったことなどをできる限りみなさんにわかりやすく綴っていければと思います。

平成23年5月21日土曜日午後1時30分～午後4時30分の枠で、横浜市・中区のかながわ労働プラザにおいて当会主催のマンション管理セミナーが開かれましたが、その前半で、小職は「滞納管理費等の回収手順と方法」という演題で約1時間の講演をさせていただきました。まずはご来場いただきました会員のみなさまや研修委員会委員長として会場手配、小職との事前の打ち合わせやレジュメの準備等にあたられました松本浩明委員長に対し、改めてお礼を申し上げます。

さて、当日参加の管理組合様から講演後の質疑応答でなされた質問のうち、講演の内容から漏れていたものとして、滞納管理費等の元本や遅延損害金の免除の手续や要件をどのように考えたらよいか、というものがありませんでした。他の機会でも比較的好くご質問を受けるところですので、ここで改めてご説明させていただければと思います。

まず、よくあるご相談として、遅延損害金（一部）免除の手续や要件についてです。これについては、管理組合財産を毀損する（失わせる）という側面もあるので、あくまで事前に総会普通決議を経るべきだという考えもあります。しかし、これでは管理費等請求訴訟などにおいて相手方の滞納区分所有者が遅延損害金の免除を条件に滞納管理費等を支払ってもよいという意思を示した場合でも迅速な和解対応ができず、滞納管理費等の回収にきたず弊害はあまりに大きいのではないのでしょうか。したがって、このような場合における遅延損害金免除の判断こそは、本来機動的に行動可能であり、ときに臨機応変な対応が期待されている理事会の決議にまさに委ねられているものではないかと考えられるのです。

一方、元本の（一部）免除についてはどうでしょうか。滞納管理費等の元本は組合財産そのものを意味しますから、その免除は、管理組合財産を毀損するという側面が遅延損害金と比較してもより強くなります。これは、元本については具体的な滞納（請求）金額を総会議案上に明示した上で訴訟提起なりの法的手段を取ることを決議するのが基本である、ということからもおわかりいただけるのではないかと思います。したがって、組合財産の保全という観点からは、元本の免除についてはそれ相応の慎重さが求められ、少なくとも総会の過半数決議が必要であると考えられます（管理組合員の全会一致を要するという意見すらあるところですが）。もっとも、このように考えても、滞納区分所有者が元本の一部の免除を求めてくるというケースは遅延損害金の場合と比較してもさほど多くないので、実際に問題になることは少ないのではないかとと思われるのですが、いかがでしょうか。

以上、あくまで私見としてご参考にしていただければと思います。

編集後記



窓を開けると雨に濡れた木々の緑や紫陽花の青の美しさが目に沁みるようです。森羅万象の生命力に育

今年の関東地方の梅雨入りは5月27日頃で、これは昨年より17日早く平年と比べても12日早かったそうです。

鬱陶しい日々が続き気分も重くなりがちですが、

まれ、大地は健やかな夏を迎える準備をしています。さて、当会の各委員会及び支部は今期の実行計画に沿って活発な活動を展開しており、ホームページへのアクセス数も、このところ順調に増え続けています。担当者一同、さらに内容の充実等に努めてゆきたいと話し合っています。ご意見、ご提案等ございましたら、お寄せください。

ふり向けば 里一面に 青田波

(小林 記)

発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会
編集者：総務委員会 広報担当 小林志保子
設立：2002年12月1日
会長：割田浩

事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町 1-5-14
新見翁(シンミオキナ)ビル3階
電話&FAX 045-662-5471
e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp
<http://kanagawa-mankan.or.jp>