



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第71号 (2014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22日(木)18時30分より、当会事務所に於いて、平成25年度オリエンテーションを開催しました。新会員等8名の方々が参加され、主催者側からは会長始め12名の役員・支部長が出席しました。

冒頭、割田会長から挨拶があり、当会の現状及び課題等について率直なお話がなされました。

続いて、各委員会委員長・各支部支部長から、26年度活動計画・活動状況等の詳細な説明が行われました。

そして参加者一人一人に自己紹介をお願いし、活発な質疑応答と忌憚のない意見交換が行われました。



後半に行われた懇親会ではお互いの親睦を更に深めることができ、話題は尽きない中、21時に終了となりました。

皆様の今後のご活躍を祈念いたします。

新会員ご紹介

平成26年5月から6月末日までに入会された2名の新会員の方々をご紹介します。

入会年月	お名前	所属委員会	所属支部
平成26年5月	渡辺 和二	技術支援、研修企画	横浜
平成26年6月	橋本 和聡	法務研究	川崎

(敬称略)

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) レンタルサーバーの変更作業

平成26年6月12日の理事会で、レンタルサーバーの変更が決定いたしましたので、IT担当では、メーリングリスト及びホームページのサーバー変更ができるように移行作業の具体的な検討に入り

ました。移行時期は、会員の皆様に極力ご迷惑がかからないように、夏休み期間を考えております。移行時期が決定いたしましたら、会員の皆様にご連絡いたします。ご協力をお願い致します。

(2) 平成 26 年度年会費未納による退会措置

今年度年会費未納の会員 3 名は、定款の規定により 6 月末で退会となりました。

(3) 今年の夏期休暇

8 月 13 日 (水) ~ 15 日 (金) を事務所の夏休みと致します。よろしくをお願い致します。

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。

業務支援委員会

〈業務支援委員長 井上朝廣〉

第5回業務支援委員会 H26年5月20日

9名の参加者がありました。

1. 新委員の紹介

本年度当会に入会し、業務支援委員会に参加し本月初出席された田中敏明委員より、自己紹介がありました。他の委員全員も簡単に自己紹介しました。

2. 会員紹介制度の再募集の方法について

新規入会された方、新しく参加される方、申請分類を変更する方、さらには辞退される方を含めて見直しが必要であることが確認されました。その方法について自由討議をおこないました。

3. 会員紹介制度の最近の実例紹介と受注戦略

QN1401 (600戸10棟)、QN1402 (300戸6棟)、QN1403 (9戸 管理規約作成依頼)、QN1404 (超高層約900戸)等の最近の会員紹介依頼の現状を紹介し、引き合い案件を増加させ、確実に会員に受注してもらうにはどのようにしたらよいか受注戦略を議論しました。

4. 26年度委員の確認と増加対策

26年度業務支援委員会委員の継続意思再確認を行いました。2名の新入会員を加えて15名の新年度委員が再確認されました。さらに意欲のある方の参加を期待しています。

第6回業務支援委員会 H26年6月17日

拡大委員会として、広く一般会員の方にもご案内し、15名の参加者がありました。

1. 顧問契約 標準契約書

これまで審議されてきた顧問契約の標準契約書について最終のまとめの報告が、柴田宜久委員からありました。士会HPの会員専用ページにアップロードすることとしました。

2. 会員紹介等制度の最近の実例紹介

QN1303 A管理組合より依頼を受けて、会員の原勝爾さんと松藤公昭さんを紹介し、無事成約し、このたび成功裏に業務を完了した大規模修繕工事監理業務について、お二人に実施報告をお願いしました。本件は、管理組合から業務支援委員会にも直接感謝の言葉を頂きました。これから業務を受注して行うと考えておられる方の参考になったものと思われま。

3. 神奈川県マンション管理士会案内チラシ

平成26年度に神奈川県マンション管理士会の案内チラシを作製する事業計画を立てています。ワードで作成した案内チラシの案を審議しました。たくさんのコメントがありましたのでこれらを反映し次回改定版を審議します。

業務支援委員会は毎月第3火曜日18:30～、士会事務所で定例として開催しています。

7月は15日(火)です。最近では会員紹介依頼事例など具体的な案件について熱い議論が続いています。会員ならどなたでも、いつでも大歓迎ですのでご都合の付くときにはぜひ一度のぞいてみて下さい。

研修企画委員会



〈研修企画委員長 眞殿知幸〉

○平成26年5月15日(木)18時30分から20時30分まで、26年度第1回会員セミナーを実施し、一般財団法人建設物価調査会 橋本真一経済研究部長を講師に迎え、『マンション修繕工事費の現状を知る!～マンション修繕工事費のマクロ的価格傾向に関する研究とその応用』と題して、修繕工事費の組み立てのルールという初歩的な知識から現在の工事費の実勢に至るまで広く講義をして頂いた。講師は、修繕工事費用は、マンションの経営という観点で、付加価値をもたらすための一種の投資として位置づけるべきことを説いた。

○同月25日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第5回勉強会を実施し、①平成24年3月19日東京高裁判決《マンション総合保険(個人賠償責任保険)において、地震と認識できる現象による事故について地震の規模に拘わらず「地震免責条項」が適用される、とした裁判例》、並びに②平成23年6月30日東京高裁判決及び同24年8月29日最高裁判決《管理組合が自治会費を徴収し業務委託契約の対価として自治会に支払っていることを高裁が違法として否認し、それを不服として管理組合が行った上告を高裁が棄却した》の二例を、担当の眞殿が報告した。

○同6月22日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第6回勉強会を実施し、小宮重雄研修企画委員会委員が、「団地管理組合・棟別区分経理の運用対策」と題する研究発表を行った。規約を改正して1本の団地修繕積立金を各棟へ配分する場合の必要措置、対象物件の共有持分の変動に対する考慮など、実務に即して詳細な検討結果を報告した。土地上の植栽の所有権問題、団地修繕積立金に係る総有権論議など、池谷壽通氏及び井上光明氏からも専門的な意見が出され、全員で勉強した。

技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島義法〉

○ H26年 5月度技術支援委員会 (拡大)

日時 : 2014年5月26日(月) 18:30~20:30

場所 : 当士会本部事務所@関内

出席者 : 出席委員 18名+一般会員 6名=計24名

■研修テーマ:「大規模修繕工事リスク対応と瑕疵保険の適用」

講師: 技術士(衛生工学部門、総合技術監理部門) 服部正毅 委員

内容: 1. 瑕疵について

2. 工事に関する保険の種類と内容

3. 瑕疵保険について

4. 保険金が支払われていない場合の主な事例

5. 既存住宅売買瑕疵の件 5社の検査基準の比較

6. 瑕疵保険会社のパンフに用疑問とその解決

7. [実体験例]瑕疵の発生原因とその解決、及び、最近の保険適用事例

◇瑕疵と保険を扱ったものであり、マンション管理士が管理組合との相談で直面することが多い問題である。「瑕疵と保険」の知識を整理する上で役立つセミナーであったと思う。

○ H26年 6月度技術支援委員会 (拡大)

日時 : 2014年6月23日(月) 18:30~20:30

場所 : 当会事務所@関内

出席者 : 出席委員 23名+一般会員 7名=計30名

■研修テーマ:「マンション駐車場問題を考える」

I部 日本駐車場開発株式会社(東証一部上場)からのプレゼンテーション

- (1) 会社紹介と業務案内
 - (2) コンサル業務の案内(リニューアル・修繕)
 - (3) サブリースの提案(収益事業の改善・納税問題)
- Ⅱ部 マンション管理士と日本駐車場開発㈱とのディスカッション
「管理組合で発生する駐車場トラブルと対処について」
- ◆参加者 ・東京本部副本部長兼横浜支社長 岡本圭司氏 他3名
 - ◆主な交換意見 ・収益事業納税問題 ・カーシェアリング
・機械駐のハイルフへの対応 ・機械駐へのバイクの収容
・事故発生時の責任所在 等

シリーズ「新技術の紹介」第7回

「マンション漏水原因調査方法—炭酸ガス検知試験」

今回は、マンション漏水調査方法の一つである炭酸ガス検知試験〔エダ式漏水診断法〕を紹介いたします。特に新技術ではありませんが、かなり効果的な調査方法でありながら意外と知られていないことと、最近、大手の管理会社や修繕工事専門会社では採用が増えてきたようですので、今後は漏水調査の主流になると思われることから、ここに取り上げました。

第2回目の大規模修繕工事の前後以降にある経年のマンションでは、大なかれ少なかれ漏水箇所があって、管理組合を悩ませている事は皆様も経験されておられると思います。しかもその大半が、原因が判らず、10年間位漏水に悩まされ続けている例も珍しくありません。最近では、マンション保険が掛けられている事が多いので、その年度の枠内で、漏水原因究明調査が行われています。しかし、調査を行えば、必ず原因が特定出来るというものではありませんので、どの方法で調査を行うか、管理組合と管理会社、マンション管理士やコンサル等と協議して決めることとなります。

今回、当方の顧問先で、タイプの違う雨漏りが2箇所発生しまして、保険枠内での調査を行うことになり、管理会社の提案により、「炭酸ガス検知試験」を採用することに致しました。一般には屋上漏水調査は「散水・水張り試験」が行なわれていますが、水を溜めたり、排水したりに時間がかかることと、漏水箇所が居室の場合は多くの迷惑をおかけする事等から、今回は採用せずに、ピンポイントで原因箇所を特定出来るという「炭酸ガス検知法」に期待しました。

■炭酸ガス検知法 [エダ式漏水診断法]調査手順

- ① 天井ボード等を撤去し、漏水亀裂箇所の確認。亀裂部にガス送入口をドリルで穿孔。穿孔口にガス送入用プレートと送入口先金具を固定。固定金具に炭酸ガスボンベからホースをつなぎ炭酸ガスを送入。
- ② 高感度炭酸ガス検知器を使用して、屋上防水面にて炭酸ガスの検知作業。細いゴムホースで連続して検知する。検知器そのものも移動できるので検知箇所はガスが続く限り無制限。

■結果と評価

- ①漏水箇所A—屋上直下階の共用廊下天井。大雨毎に漏水→直上の屋上花壇廻りの蓋付側溝上の通気筒の立ち上がりコンクリート上のクラック0.5mm×2cmが原因であることが判明。対策→下の廊下天井のガス送入口から、エポキシ樹脂を注入。→通気筒クラックから樹脂があふれ出、それを均してシール。後日アスファルトテープ巻き。
- ②漏水箇所B—屋上直下階の住居リビングの天井亀裂から漏水。半年前の大雨の時ただ1回の漏水であったが、天井から滴る程であったとの事。→漏水箇所の真上屋上から水下約3m離れたドレン内のアスファルト防水層末端部が漏水原因であったことが判明。→漏水時にドレンにゴミがたまっていた可能性大。対策→ドレン交換と、ドレン廻り60cm角を撤去の上トーチ工法1層貼り端部処理、保護塗装塗布する。

炭酸ガス検知法は、見事、ピンポイントで、原因箇所を特定致しました。



(文責：木島 義法)

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷺谷雄作〉

1 5月～6月の活動テーマと取組内容

1-1 第4回 法務研究委員会・勉強会を開催しました

- 1) 日時・場所・出席者 : H26年5月19日 18:25～20:50、 当会事務所、9名出席
- 2) テーマ : 不動産競売とマンション管理士の実務について(第2回目)
- 3) 講師 : 当会会員 柴田宜久氏 競売不動産取扱主任者・不動産鑑定士・マンション管理士
- 4) 使用資料(今回配布66ページ、全148ページ) :
 - ①民事執行法59条の解説書抜粋(12ページ)、
 - ②判例タイムズ(2011.2.1)抜粋(4ページ)、
 - ③『民事執行法の実務』抜粋(5ページ)、
 - ④マンション管理士の実務(第2編 区分所有法と競売)(25ページ):今回配布、
 - ⑤某管理組合滞納訴訟実例での疑問点質問:今回配布
 - ⑥売却された土地に後日瑕疵が発見された場合の関係者の法令上の責任は:今回配布

5) 内容

- ①区分所有法が競売と絡む局面としては次の4局面(区分所有法7条、15条、22条、59条)が考えられ、それぞれの局面について細かく解説された。
- ②区分所有法7条による競売の場合と、区分所有法59条競売の場合で剰余主義の適用は取扱いとしてどのような扱いとなるかの解説が行われた
- ③マンション競売の重要な判例紹介と解説が行われました

1-2 第5回 法務研究委員会・勉強会を開催しました

- 1) 日時・場所・出席者 : H26年6月16日 18:25～21:45、 当会事務所、7名出席
- 2) テーマ : 不動産競売とマンション管理士の実務について(第3回目)
- 3) 講師 : 当会会員 柴田宜久氏 競売不動産取扱主任者・不動産鑑定士・マンション管理士
- 4) 使用資料(第3回目用 全45ページ) :
 - ①区分所有法と不動産競売(未定稿) (3ページ)
滞納管理費等の問題解決のための究極的な方策(今後の製本化のための、構成の柱になるもの)
 - ②第3章 滞納管理費等の問題解決のための助言・指導・援助【第2回目資料の差し替え】(12ページ)
 - ③第4章 勉強会で話題になった疑問の検討(第4章として加筆) (12ページ)
 - ④～⑦管理費等の徴収と初期滞納への対応シリーズ第1回～第4回 (シリーズ各4ページ)
(マンション管理センター通信 連載2011/8～11の重松秀士氏の資料から引用)

5) 内容

不動産競売とマンション管理士の実務について第3回に亘って勉強して参りました。このテーマは、滞納管理費等の問題解決(回収)のために最後の手段として行う内容にスポットを当てたものでした。マンション管理士としては、管理組合への助言・指導・援助としては、最後の手段に至る迄にも行うべき事項が沢山あります。又今後検討すべき課題もあります。その内容を箇条書きすると以下の通りとなり、その詳細の説明も行われました。以下にその要点のみを記載致します。

- ①まず、滞納問題が生じないような助言指導を行うこと。
- ②滞納管理費等の回収について、区分所有法との関係を理解する。(先取特権、特定承継人等)
- ③滞納が生ずる原因と問題点を把握する。(滞納処理ルールは? 曖昧なルールの整備等)
- ④滞納管理費等の問題への取り組みの留意点として、ローン等の滞納有無へも留意。
- ⑤滞納問題の把握と、解決手順に精通すること。(初期段階から、法的手段まで)
- ⑥滞納管理費の問題を解決するために、段階に応じた具体的解決方法を理解すること。
- ⑦滞納管理費等の対象区分所有者のパターン別対応が必要である。
(区分所有者の行方不明、個人再生を申立てた場合等も)
- ⑧任意売却も視野に入れて対応する。(話し合いで解決、売却価格的にも有利な方法)
- ⑨マンション管理士への権限付与(日管連を通じて働きかけが必要)

6) 一連講座内容の製本化検討

柴田講師より、一連の勉強会で使用した資料を、マンション管理士業務に役立つよう整理・製本化することは意義があると思うので、製本化に向けた検討を行いたいと述べられました。法務研究委員会としても、全面的に協力したい。

支部だより

横浜支部

〈支部長 小林志保子〉



1. 横浜支部セミナー開催報告

5月29日(木) 18時30分より、横浜市社会福祉協議会8階大会議室において横浜支部セミナー「専有配管の工事と修繕積立金の取り崩しについて」を、開催しました。参加者57名。横浜マリン法律事務所の濱田卓弁護士・マンション管理士による約1時間の講演が行われた後、活発な質疑応答が行われ、盛況のうちに終了しました。アンケート集計結果では、大変好評、高評価でした。セミナー終了後、20時30分から行われた相談会では、1件のご相談がありました。

2. マンション管理相談会

5月度相談受付対応：3件、6月度相談受付対応：2件、

3. 7月17日(木)、第4回役員会を行う予定です

4. 勉強会・情報交換会の開催予定

9月18日(木) 18時より、当会事務所に於いて勉強会・情報交換会を行います。

勉強会テーマ：駐車場を取り巻く諸問題

川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

- 5/17 中原市民館にてセミナーと無料相談会開催、参加者0。6/22 てくのかわさきにてセミナーと無料相談会開催参加者5名。
- 本年から毎月第三日曜日とともに新たに毎週木曜日に支部長の事務所(武蔵小杉)にて15:00-17:00に開催いたします。(要予約)詳しくはブログ<http://kmkawasaki.exblog.jp/>参照
- 川崎市マンション管理士会連合会の次回のセミナーと無料相談会が7/27(日)中原市民館第六会議室にて13:15受付開始13:30セミナー開始です。9/14(日)麻生区民館13:15受付開始13:30セミナー開始。

湘南支部

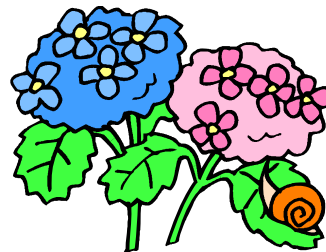
〈支部長 廣正晋平〉

5月期支部例会

- ・日 時 平成26年5月1日 午後6時~7時30分
- ・場 所 藤沢市市民活動推進センター
- ・議 題 湘南支部運営について
今後のスケジュールほか
地域の活動報告

※支部員15名(10名参加)

※次回予定 7月3日



横須賀支部

〈支部長 米久保靖二〉

1. 5月の活動報告

- 5月3日(土)に例会を開催しました。参加者7名
マンション建替え円滑化法に対する意見交換をしました
- 5月3日(土)に横須賀市の相談会を開催しましたが、相談はありませんでした。
- 5月26日(月)に逗子市役所の相談会を開催し、相談は1件ありました。

2. 6月の活動報告

- 1) 6月の支部例会及び横須賀市の相談会は開催しませんでした。
- 2) 6月の逗子市の相談会は6月23日(月)に開催し、1件の相談がありました。
- 3) 6月3日(火)横須賀市で開催の総務省、国県市合同行政相談所については相談員一人を派遣しました。相談は1件ありました。

3. 7月、8月の活動予定

- 1) 7月5日(土)に例会を開催します。同時に横須賀市の相談会も開催します。
なお、8月の例会及び横須賀市の相談会の開催予定はございません。
- 2) 逗子市の相談会の開催日は、7月28日、8月25日を予定しています。

小田原支部

〈支部長 清水憲一〉

1. 5月～6月の活動報告

- ① 小田原市無料相談会が6月13日に行われました。
- ② 支部例会を6月21日に開催しました。

2. 7月～8月の活動予定

- ① 小田原市相談会は、7月11日(金)、8月8日(金)に開催する予定です。
支部例会は、8月16日(土)に開催する予定です。

サポートセンターだより

〈SC事務局長 鷲谷雄作〉

1 5月～6月の主な活動状況

1-1 第2回代表者・事務局会議を開催しました

日時：6月20日(月) 18:30～20:00

場所：県土会事務所

議題：平成26年度事業計画は第1回代表者・事務局会議で決議しましたが、その後の進捗状況報告に対して各団体代表者のご承認を頂きました

(主要なテーマは次の通り)

- ・基礎セミナー(平成26年7月19日予定ソフト編)の準備の状況報告
- ・基礎セミナー(平成26年12月13日ハード編)の準備計画策定承認
- ・拡大交流会(平成27年2月7日)の準備計画策定承認
- ・第1回座長会議(平成26年7月3日)の準備計画策定承認
- ・各種委員会(システム整備、基礎セミナーソフト編、統一チラシ)の実施状況報告
- ・事務局報告・その他

1-2 各種検討委員会を開催して実施しました

- ・システム整備(平成26年5月28日)、基礎セミナーソフト編、統一チラシ

1-3 SC各区交流会を実施しました

H26年5月4日又は11日、H26年6月1日、各区の交流会会場で実施しました。

2 7月～8月の主な実施計画

2-1 平成26年度第1回座長会議を開催予定

日時：平成26年7月3日(木) 18:30～ 場所：県民センター 第303会議室

2-2 基礎セミナー(ソフト編)開催予定

日時：平成26年7月19日(土) 9:30～16:30

場所：横浜市開港記念会館 2階6号室

2-3 各種検討委員会を開催して実施予定

2-4 SC各区交流会予定(平成26年7月6日、平成26年8月3日)

日管連だより

〈日管連担当理事 重森一郎〉

1. 総会関係

8月27日(水)第6回定時総会が東京四谷の主婦会館で開催されることになり、現在総会議案等の準備に入りました。今総会では組織体整備検討委員会で検討されました日管連組織体制、日管連定款改正案及び日管連会員会標準定款案、役員改選等議案が盛りだくさんになる予定です。

2. 組織体制整備検討委員会に活動について

総会に向けての資料作成に精力的に取り組んでいます。一方総会後のスケジュール等に合わせ準備を始めました。

なお、総会議案になる予定の日管連定款改正案について、近々各会員会へ送付される予定であり、また、先般会報でお知らせした日管連会員会標準定款については、会員会からのご意見を踏まえ一部修正しています。

3. ADR 検討委員会の活動について

ADR 実施者に向けての研修項目及びスケジュールの作成等を行っています。

今度、日管連会報に日管連 ADR の Q&A を連載したりして、できるだけ会員の皆様に日管連 ADR の内容をお知らせする予定にしています。

4. モデル事業等研究委員会の活動について

今後の予定として、過去の国交省の補助事業案件に対し、その後の状況調査のためにアンケートを実施することや過去の補助事業採択案件の中で、汎用性のある項目をピックアップして公表することにしています。

5. 26 年度国交省モデル事業について

26 年度の国交省補助事業の内容が先日発表され、日管連として応募する企画を現在検討中です。

会員コラム

「地震免責条項」の威力？

〈 眞殿 知幸 〉

火災保険などの損害保険に、“地震もしくは噴火またはこれらによる津波による損害に対しては損害保険金を支払わない”とする、いわゆる「地震免責条項」が付けられていることはよくご存知と思う。事業者側の情報開示責任が強くなっている今日と異なり、かつては普通保険約款という添付書類に小さく載っているこの条項の存在を知らない契約者が多かった。損害保険に入っていたのにいざとなって保険金の支払いを拒否され、そのことが初めて深刻な法律問題となったのは、1923 年の関東大震災においてである。大審院は、この免責条項を有効とし、保険会社の保険金の不払いを適法と認めた。

保険法 17 条 (旧商法 665 条) には、「保険者は、戦争その他の変乱によって生じた損害をてん補する責任を負わない」という条文があり、この条項 (任意規定とされる。) に基づいて、地震保険を除くどの損害保険にも地震、噴火、津波、核燃料物質の放射能・爆発などを免責事由に加えている。このことが首肯される事情として、保険制度は「大数の法則」と呼ばれる原則に支えられているからであるとされている。それは、保険金の支払対象となる事故については通常時において一定の発生確率が存在し、その確率をベースにして保険金と、保険料との関係が算定され、大雑把に言えば、支払う保険金=集める保険料 が成り立つように仕組みられている。したがって、大地震等が発生し、想定している発生確率を大きく超える頻度で事故が発生すると、保険金> 保険料の総額 となってしまう、それでもなお保険金の支払いをさせるとすると、最早、保険制度を維持することは困難である。免責制度を認めることは、やむを得ないであろう。

そこで、次なる課題は、免責事由としての地震とは、免責制度を設ける趣旨に副って「大規模地震に限られるのか」という点である。この解釈を巡っては、先の東日本大震災の際、東京杉並区のマンションで発生した器物の破損事故に関連して、震源から遠くはなれた東京都内の地震に地震免責条項の適用があるのかどうか争われる出来事があった。東京地裁は、この事故に起因して支払うことになった所有者の損害賠償金について、単発的に生じた地震被害については免責の適用はないと判断し、保険金の請求を認めたが、その控訴審である東京高裁は、契約の文言上地震を規模によって区別をすることは困難として、この地震にも適用があると判断し保険金の

請求を認めなかった。学者らの反応でも、地震の程度によって扱いを異にすることは別の弊害をもたらすとして、支持するものが多い。

青春18きっぷ

〈 古川 克実 〉

私の趣味に旅行があります。色々と旅をしていますが、ちょっと変わった旅として「青春18きっぷ」を使った旅を紹介します。

数年前の冬、なんの弾みか生まれて初めて「青春18きっぷ」を買い求め、主に関東周辺のB級観光地（怒られるかもしれませんが）を廻ることにしました。「青春18きっぷ」とは、名とは大違いで年齢に関係なく誰でも購入でき、JR普通列車のみの一日乗り放題切符5枚を約40日（発売時期で期間は異なりますが）で使い切らなければならないというものです。

最初に目指したのは宇都宮、以前TVで放映していた「大谷資料館」と「大谷観音」を見学することと、名物の餃子を食べる目的で12月10日出発。宇都宮で下車したのは10年ぶり？そこは栃木県の県庁所在地でなかなか近代的な街並みでした。目的の「大谷資料館」は、大谷石の採掘跡で廃坑の中を見学できる場所、次の大谷観音は日本最古の石仏があり、宝物館には縄文最古の人骨が展示されていました。帰りにビールを飲み餃子をたらふく食べようと意欲満々でしたが、生中2杯・餃子2皿でギブアップ、残念な思いをしました。

この後高崎だるま発祥の寺「少林寺山達磨寺」、真鶴半島と出かけ、1月9日には諏訪大社下宮の春宮・秋宮に参拝しました。我が家から下諏訪まで片道約5時間の道程、ましてや帰りの高尾行き普通列車では、多くの同乗者が終点「高尾」まで一緒に座るのがひと苦労！腰がとても痛くなった記憶が残る旅でした。

最後は12日、房総の亀山湖と久留里に出かけました。亀山湖は確か千葉県最大の人工湖、湖畔には温泉も有りなかなかの観光地のはずだが、残念ながら季節はずれ、最寄りの上総亀山で下車した観光客は私ひとり、寂しく湖畔を見学し久留里へ向かいました。久留里は南総里見八犬伝で有名な里見氏が一時本拠地とした、また新井白石が若い頃住んでいたという、今はとても静かな君津市の街です。

このほぼ1カ月で5回の散策は何とも疲れたこと、特に肉体的にしんどかった。20代とは違う。年をとったかな？と実感したものです。

分譲マンション駆け込み購入

〈 飯田 修 〉

今年の3月、賃貸マンションに長く住んでいる若夫婦から電話があった。「子供が大きくなり手狭になった。将来のことを考え、消費税増税前に中古マンションを購入しようと思う。」どうやら、あれこれの物件情報を入手し、立地条件や間取り・設備・駐車場にいたるまで検討している模様だ。家族構成やライフスタイルに合わせ、自分たちが住み終えたら賃貸に出すという選択肢まで視野に入れ資金計画を立てているらしい。

「この他に何か掴んでおくことある？」との問いかけに、私は「部屋だけでなく、出来るだけ管理組合の運営状況を調べておくの良いよ」と答えた。

5月に入って、本人から転居したとの連絡があった。同じマンション暮らしでも、区分所有者となるのだ。これまでとは当事者意識が大分違ってくると思う。最近、下記の新刊を手にしたので一読を勧めた。新しく区分所有者となった彼らが、管理組合の会議や催しに関わり「住んで良かった」「ずっと住みたい」環境を皆さんと仲良く築いていって欲しいと願っている。

[マンションに住む人が知っておきたい45のこと]

本誌は分譲マンションの一室を購入すること＝管理組合のメンバーとなることを強調し、区分所有の考え方と所有者の心構えを平易に説き明かしている。平成25年度マンション総合調査の発表をタイムリーに反映させ、図解も豊富。これからマンションを購入しようとする人の予備知識や情報にとどまらず、現に所有し資産価値を維持していこうと考える人、相続や売却まで考える人への手引書とも言える。

巻頭特別インタビューでは齊藤広子 明海大学不動産学部教授が、「マンションに必要な要素」は「1. 建物力」「2. コミュニティ力」であり、これを実現するのが「3. 管理組合のマネジメント（管理運営）力」だとしている。

やや残念なのは、マンション管理士に関する記述が少ないこと。管理組合のマネジメント力の強化には管理士の活用が一番！とPRしたいところ。

取材執筆陣はマネージャーナリストほか。 日経MOOK/2014年5月発行/990円



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かけ下さい。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1日、7月8日、7月15日、7月22日、7月29日 8月5日、8月12日、8月19日、8月26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27日(土) 13:30～ 場所: 中原市民館(武蔵小杉) セミナーの後に無料相談会が開催されます。 詳細はブログ参照願います。 http://ksmkr.exblog.jp/ 日時: 7月20日(日)、8月17日(日)、14時～16時 毎週木曜日(7月3日、7月10日、7月17日、7月24日、8月7日、8月14日、8月21日、8月28日、)15時～17時 場所: 支部長事務所(武蔵小杉) 事前に予約を入れてください。 川崎支部長刀根 :070-5597-9198 詳細はブログ http://kmkawasaki.exblog.jp でご確認ください。
相模原市	日時: 7月12日(土) 13:00～ 17:00 場所: オダサガプラザ 日時: 8月10日(日) 13:00～ 17:00 場所: オダサガプラザ 事前に予約を入れてください。 神奈川県マンション管理士会相模原市支部 TEL&FAX:046-256-2683
海老名市	日時: 7月22日(火)、8月26日(火)13:00～16:00 場所: 海老名市役所会議室 原則予約が必要です。 住宅公園課(当日でも受付可)TEL:046-235-9606
厚木市	日時: 7月16日(水)、8月13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。 住宅課 TEL:046-225-2330
座間市	日時: 7月11日(金)、8月8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 TEL:046-252-8218
秦野市	日時: 7月28日(月)、8月25日(月)13:00～16:00 場所: 秦野市東海大学前連絡所相談室 原則予約が必要です。 広聴相談課 (当日でも受付可) TEL:0463-82-5128
伊勢原市	日時: 7月23日(水)、8月27日(水)13:00～16:00 場所: 伊勢原市役所1F相談室 事前に予約を入れてください。 建築住宅課 TEL:0463-94-4711
藤沢市	日時: 7月25日(金)、8月22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 TEL :0466-50-3568

茅ヶ崎市	日時: 7月11日(金)、8月8日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 茅ヶ崎市役所 市民相談課 TEL: 0466-82-1111
鎌倉市	日時: 7月3日(木)、8月7日(木)、13:00~16:00	場所: 鎌倉市役所市民相談室 TEL: 0467-23-3000
平塚市	日時: 7月28日(月)、8月25日(月)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 平塚市役所 市民相談課 TEL: 0463-23-1111
横須賀市	日時: 7月5日(土)14:00~17:00 事前に予約を入れてください。	場所: 勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 横須賀支部長米久保(ヨネクボ): 080-3150-9347
逗子市	日時: 7月28日(月)、8月25日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 逗子市役所5階会議室 生活安全課 TEL: 046-873-1111(内線276)
小田原市	日時: 7月11日(金)、8月8日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。	場所: 小田原市役所市民相談室 都市政策課都市調整係 TEL: 0465-33-1307

編集後記



梅雨真っ盛り、紫陽花も咲き揃ってきたようです。国土交通省は6月27日、2050年までの国土づくりの考え方を示した「ランドデザイン」の案を纏めました。それによ

ると、同年には全国の人口は9,700万人に減少し、三大都市圏は2%人口が増えるが他の地域は人口が減る、そして消滅の危機がある地域が大幅に増加する見込みだということです。対応策としては生活圏を集約する「小さな拠点」・複数の自治体が連携する「高次地方都市連合」推進案が掲げられています。

最近、人が熊や猪に襲われる、というニュースを何件か見聞きました。人里で野生動物と人が遭遇する、これは人里に接した山林である里山を農村の過疎化等により人間が利用しなくなった結果、野生動物と人間との緩衝地帯が失われつつあることが一因となっているとの指摘もあります。健全な生態系への配慮も忘れてはならない事でしょう。

広報では、皆様からの情報・ご意見・ご要望等々を承り、よりよい広報活動に繋げてゆきたいと考えております。ご協力をよろしくお願い致します。

山あいに夏鶯の声澄めり (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>