



一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 会報

事務局 TEL/FAX 045-662-5471 e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp

2020年9月号 第107号

巻頭言

ますますマンション管理士が重要な役割を果たすことへの期待感が！



副会長 渉外委員長 柴田宜久

会員の皆さまには、新型コロナウイルスの拡散に加え、残暑厳しい日が続く毎日ですが、ご健勝のことと思います。

今年は、新型コロナウイルス拡散防止のため、マンション管理組合サポートセンター事業の各区交流会や基礎セミナー（ソフト編）等があいついで自粛を余儀なくされている状況です。

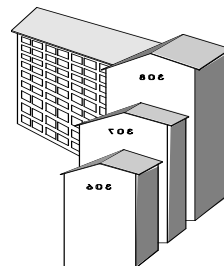
しかし、一方では、マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進及びマンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、さる6月24日、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」等の改正が公布されました。

この内容は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」関係では、国がマンション管理の適正の推進を図るための「基本的な方針」を策定し、それに基づき、市区（町村部は都道府県）が「マンション管理適正化推進計画」を策定（任意）します。そして、管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施し、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定しようとするものです。

また、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」関係では、これまでの「耐震性不足」に加えて、外壁の剥落等による危害を生ずる恐れがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンションについて、除却に必要な認定対象が拡充されたことや団地における敷地分割制度が創設（敷地共有者の4/5以上の同意）されたことです。そして、管理適正化推進計画の前提として、マンション管理組合の実態調査に取り組んでいる地方公共団体も多くなっている状況です。

日管連渉外部（不肖、小生が部長を拝命）では、先ごろ、各会員会に対して、地方公共団体との協力・連携状況について調査を実施し、その結果を理事会に報告しましたが、会員会による地方公共団体との協力・連携も年々増加しております。

以上のことから、今後、ますますマンション管理士が重要な役割を果たすことが期待されております。当会は、今年度末に役員改選時期です。期待に応えるためにも会員の皆さまの積極的な会務への参加が望まれますので、ご協力をよろしく願います。



トピックス

当会の近況

総務・広報委員会

- 新型コロナウイルス感染拡大を抑止する観点から、理事会、研究会の開催を広い会議室（かながわ県民センター）の使用やWeb会議等による対応を実施しています。

理事会、委員会、研究会、支部定例会等は開催会場、日時が通常と異なる場合がありますのでご注意ください。

- 日管連第12回定時総会

新型コロナウイルス感染拡大防止策の一環として会場規模を縮小し、Web会議及びYouTube配信による参加を可能とした状態で開催され、すべての上程議案が可決・承認されました。

日時 令和2年8月26日（水）13時30分～

場所 TKP品川カンファレンスセンターANNEX

【第1号議案】第12期決算報告に関する件

【第2号議案】第13期事業計画(案)および予算(案)に関する件

【第3号議案】第13期-第14期監事選任に関する件

【第4号議案】綱紀委員選任に関する件

当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第12期第5回理事会報告

7月13日（月）14時～15時30分

「三密」を避けるため、会場を当会事務所から「かながわ県民センター301会議室」に変更して開催しました。

- (1) 日管連の来期の綱紀委員に前田映子理事を推薦することが承認されました。
- (2) 日管連の診断サービス委員に岡本恭信県央相模支部長を推薦することが承認されました。
- (3) 日管連ADRセンター長の重森会員の退任に伴い、候補については会長一任とし承認を得ることが了承されました。

第12期第6回理事会報告

8月10日（月）14時～15時45分

会場を当会事務所からかながわ県民センター301号室に変更して開催しました。

- (1) Web会議の活用による有料版Zoomの加入等及び新入会員オリエンテーション開催についての説明が行われ、Zoomによる会議を主催する代替ホストの有無、開催日時の制限（事務所不在時の対応）等の課題の対応やオリエンテーションテキストの見直しや開催方法については次回理事会で検討することとなりました。
- (2) 委員会、支部、研究会、SC事業、日管連等の各活動報告が確認されました。

委員会報告

■ 総務・広報委員会 <委員長 岡村淳次>

1. 活動報告

(1) 7月4日(ZOOM会議)、8月7日(メール配信)で開催しました。検討、報告の各事項について確認がされました。

- ・入退会、入会説明会の進捗状況確認
- ・各会議室予約等の確認
- ・Zoom有料版、アカウント管理、代替ホスト、決済方法、運用規程等の検討
- ・新入会員オリエンテーション開催の進捗状況
- ・事務局業務の確認

2. 活動予定

(1) 9月、10月の委員会をWeb会議等で開催予定

- ・会報第107号の発行(9月発行)
- ・入退会、入会説明会の状況確認
- ・ホームページの管理、運用の整備
- ・第13回定時総会準備の確認(平成3年2月23日開催予定)
- ・その他事務局業務の状況確認等

■ 業務支援委員会 <委員長 竹内恒一郎>

1. 活動報告

(1) 「業務紹介制度運営規程」を改正しました

従来の「会員紹介制度運営規程」に、「マンション管理適正化診断業務」、「マンション管理無料相談会運営要領」及び「マンションみらいネット普及促進事業」それぞれを章立てとして統合し、新たに「業務紹介制度運営規程」として改正し、以下の通り当会HPにアップしましたので、業務を行う場合は必ずご確認ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→規程集の「業務紹介制度運営規程」

以下のとおり、いつでも受付いたしますので、当会事務局へお申し込みください。

① 「業務紹介制度登録申請」(第2号様式)

現在83名が登録され、その申請内容は業務支援委員会で所定の書式に纏め、各支部長が管理しています。

尚、本申請を行うには、マンション管理士賠償責任保険に加入することが必要となります。

② 「マンション管理士プロフィール」(第3号様式)申請

現在63名が申請され、当会HPにアップされています。

(2) マンション管理士としての業務報酬に係わる実態調査の実施

2020年4月20日から同5月2日まで実施し、19名の方にご協力をいただき、107件の事例が集計できました。結果は5月13日のニュースメールで配信しています。

2. 紹介制度の運営実績(1月から8月迄の実績)

コロナ禍の影響で前年同月に対し約3割減となり、診断サービス:166件、管理組合:0件、マン管センター:0件、JS:0件となっています。

3. 会員の業務活動のための参考情報の整備

(1) 過去の相談事例集をHPにアップしましたのでご利用ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→その他の「相談事例集」

今後も、引き続き事例集をアップしていく予定です。

(2) 日管連の支援ツール(大規模修繕工事見積書・同内訳書、大規模修繕工事業務委託契約書、第三者管理、外部専門家監事版)も当会のHPにアップしていますのでご活用ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→「業務関連集」

(3) 当会として管理組合との接触機会増大を目的として、毎週木曜日の13:30~16:30に、当会事

務所で無料相談会を開催しています。

相談員の募集は終わっていますが、相談員を希望される方は業務支援委員長までご相談ください。

■ 研修企画委員会 <委員長 前田映子>

1. 委員会開催 : 8月28日(金) 18:00~20:00 当会事務所
・7月の委員会はWEBにて開催しました。
2. 研修セミナー
・今年度に予定のセミナーについては、開催方法等を再検討しています。
3. CPD関係 :
・第12期第2四半期(4月~6月)の登録実績はHPに掲載しました。
4. 新入会員向けオリエンテーション
・10月下旬にWEB方式での開催を企画しています。
・今年度入会の皆様には事前にご案内をいたしますので、是非ご参加ください。
5. 委員会開催予定 9月25日(金) 18:00~ 当会事務所

■ 渉外委員会 <委員長 柴田宜久>

◆令和2年7月、8月の渉外委員会は、コロナウイルス拡散防止の趣旨から開催を中止しました。

- 1) 総務省神奈川行政評価事務所主催の国縣市合同相談会は、今年度は、コロナウイルス拡散防止の趣旨から小田原市(10/1)、横須賀市(10/29)、相模原市(11/18)でのみ開催される予定です。
- 2) 神奈川県マンション管理アドバイザー派遣事業受託事業については、今年度も15件で実施中です。
- 3) 令和元年度の神奈川県マンション管理組合交流会は、コロナウイルス拡散防止の趣旨から開催を中止となりました。
- 4) まち協の「住まいの相談室相談」は、今年度の事業も、まち協から協力要請がありましたので、10名を相談員として推薦しました。
- 5) リフォ協のマンション管理相談は、今年度の相談会は28回予定されていましたが、コロナウイルス拡散防止の趣旨から6月まで中止となり7月から開催されました。

研究会報告

■ 法務研究会 <座長 向山雅衛>

1. 活動報告

(1) 令和2年7月18日(土) 7月度法務研究会 19名参加

1) 高経年マンション団地の再生のあり方

国交省に設置された「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」において通算5年余にわたる審議を経てとりまとめられた「市街地再開発事業適用の円滑化」「柔軟な事業実施を可能とするための敷地売却制度等仕組みの整備」「一団地認定の特定行政庁による職権取消しが可能であることの明確化」の3つの再生の促進のための取り組み事項について、また検討会終了後に設置された「マンション政策小委員会」においてとりまとめられた「建替えの円滑化の推進」「耐震性の他性能不足の建物の除却及び敷地売却の対象の拡充」「団地における敷地分割の円滑化」などの当面の施策の方向性について、さらにこれらを踏まえて本年6月に成立した「改正マンション建替え円滑法」の骨子内容について、内海康行会員よりそれぞれ詳細にわたり発表していただきました。

2) 判例グループによる判例紹介

建物の区分所有者の一人が区分所有法25条2項の管理者解任訴訟を提起することは管理組合を本

人とする事務管理に当たるか、もしくは訴訟提起に反対の意見を有する他の区分所有者を本人とする事務管理に当たるか等が争点となった事件の東京高裁控訴審判決等について、池谷壽通会員より発表していただき、多数の会員により活発な質疑、意見発表及び討論が行われました。

2. 活動予定

- (1) 8月30日(日) 17:00~19:00 県民センター305号室
- (2) 9月28日(月) 18:00~20:00 県民センター1501号室
- (3) 10月26日(月) 18:00~20:00 県民センター1501号室

■技術研究会 <座長 櫻井良雄>

1. 活動報告

- (1) 7月度技術研究会(7月18日(土) 13:00-14:40 参加者: 14名)

- 1) テーマ発表:「カバー工法によるアルミサッシ更新工事」(発表者: 原田光男会員)

①古いサッシ(昭和40年台)問題点 ②サッシの性能 ③ガラスの性能 ④カバー工法の手順⑤カバー工法によるサッシの狭まり寸法 ⑥工事工程 ⑦仮設計画 ⑧アルミサッシ更新の障壁等、について解説を加え、高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業について、費用面・居住者意見を含めた検討を経て、支援事業申請可否を判断すべきとのコメントがあった。

建築基準法に定める延焼のおそれのある部分、防火区画に係わる箇所に関する省令改正に伴い、資材費が値上がり傾向にあり、アルミサッシ更新する上での参考になる議論があった。

- 2) 理事会報告

- (2) 8月度技術研究会(8月28日(金) 18:00-19:30 参加者: 17名)

- 1) テーマ発表:「大規模修繕工事におけるドローンの活用」

(発表者: (株) 神奈川建物リサーチ・センター 嘉山 亨 様)

これまでの外壁調査は打診棒などで壁面を打診し、その打音の高低などで外壁浮き部の有無を調査する打診法が一般的であり、広範囲で行う場合、足場やゴンドラなどが必要になり、設置費用など診断費以上にかかる恐れがあった。

ドローンを用いた空撮調査では足場を組む必要がないため、時間、コスト共に大幅な費用対効果が期待される。こういった調査方法、さらにAIを用いたクラック検出等の解説及びマンションでの実施例について解説があった。

2. 活動予定

・以下の活動を予定

- 1) 9月度技術研究会(9月21日(月) 18:30-)

テーマ発表:「(仮題)大規模修繕工事(屋上防水工事)を経験して」(黒田常雄会員)

■管理運営研究会 <座長 古谷 忠>

1. 活動報告

- (1) 令和2年7月度管理運営研究会: 7月12日(日)(出席者数: 20名)

・発表テーマ:「複合用途型共同住宅の防火体制について」(発表者: 三浦雄一会員)

i) 複合用途型マンションに消防署立入検査があった事例として、管理組合(理事長)に交付された「立入検査等結果通知書」に沿って行ったこと等を発表された。

ii) 管理権原者(理事長)の対応事項: ①甲種防火管理者講習修了者から防火管理者選任 ②防火管理者が消防計画作成 ③統括防火管理者の選任 など。

iii) 消防法第八条や関連法令などの条項、消防法関連資料及び届出書式等に関する具体的な対応事例の解説がなされた。その後に意見交換や情報交換をおこなった。

- (2) 令和2年8月度管理運営研究会: 8月10日(月・祭日)(出席者数: 21名)

・発表テーマ:「消滅時効と法定利率について(改正民法)」(発表者: 林 道夫会員)

i) マンション管理運営に関わる管理費等の滞納に関連し、新旧の条文を比較しながら

消滅時効と法定利率について考察して具体事例について解説がなされた。

- ii) 債権の消滅時効について、新法は、消滅時効期間および起算点、時効障害事由について大きく制度を変更され、商法第522条（商事債権の消滅時効制度）は削除された。
- iii) 法定利率は改正以前、5%に固定されていた。改正民法はまず3%に引き下げ、その後の経済情勢を参考に3年ごとに見直す変動制になって、商事法定利率 年6%（商法第514条）は削除されて民法に統一された。その後、意見交換や情報交換をおこなった。

2. 今後の予定

9月度管理運営研究会

・9月16日（水）17:00～19:00（県民センター 1501号室）

支部の活動

支部報告

■横浜支部 <支部長 牧 博史>

活動報告

1) 役員会開催

①7月21日（火）18:00～20:00 当会事務所において開催した。

議題：今後の支部の活動について話し合った。

②9月15日（火）はWeb会議で、12月の総会・来期の課題等を話し合う予定。

2) 定例会

・8月20日（木）、10月15日（木）は、コロナ感染予防のため自粛とりやめ。

残念ながら、コロナによる自粛のため本年度の定例会開催は無し。

ただし、10/31（土）に、定例会に代えてWebによる参加の小集会を行う予定。

※ 本年度予定していた日程は以下 ↓

【令和2年度_横浜支部行事日程表】

| 月日 | 役員会 | 定例会 | 備考 |
|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 1月 21日(火) | 当会事務所 18:00～20:00 | | |
| 2月 | | | SC拡大交流会 2/8(土) 12～17時 |
| 3月 17日(火) | 当会事務所 18:00～20:00 | | |
| 4月 16日(木) | | 県民C305 18:00～20:00 | 定例会 |
| 5月 19日(火) | 当会事務所 18:00～20:00 | | |
| 6月 27日(土) | 県民 C701 17:00～18:00 | 県民C301 13:00～17:00 《セミナー&無料相談会》 | |
| 7月 21日(火) | 当会事務所 18:00～20:00 | | |
| 8月 20日(木) | | 県民C304 18:00～20:00 | 定例会 |
| 9月 15日(火) | 当会事務所 18:00～20:00 | | |
| 10月 15日(木) | | 県民C 18:00～20:00 | 定例会 |
| 11月 17日(火) | 当会事務所 18:00～20:00 | | |
| 12月 17日(木) | 県民C 17:00～18:00 | 県民C 18:00～12:00 《支部総会》 | |

■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

1. 活動報告

- (1) 支部役員会 (7月16日(木) 18:30~19:30 参加者5名)
- 1) 8月22日(土) 予定のマンション管理セミナー&無料相談会は、会場の人数制限要請もあり中止し、支部定例会のみ開催予定
 - 2) 10月24日(土) セミナー・無料相談会の件
セミナー「給排水管更新工事を行って」(講師: 刀根会員) を予定、状況見合いで開催可否を判断。
- (2) 支部定例会 (8月22日(土) 13:30~14:30 参加者7名)
- 1) 理事会報告
 - 2) 「マンション管理適正化・再生推進モデル事業」「マンションストック長寿命化等モデル事業」の紹介
 - 3) WEB 理事会運営細則等

2. 活動予定

| 日時 | 場所 | 内容 |
|-----------------------|------------------|---------------------|
| 9/17 (木) 18:30~19:30 | 市民活動センター B 会議室 | 支部役員会 |
| 10/24 (土) 13:30~17:00 | 市民活動センター A・B 会議室 | セミナー&無料相談会 支部定例会 |
| 11/19 (木) 18:30~19:30 | 市民活動センターA 会議室 | 支部役員会 |
| 12/6 (日) 午後 | 市民活動センター A・B 会議室 | セミナー&無料相談会 支部総会 |

■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

1. 支部定例会 8月4日 9名参加 委任状8名 計17名 (総数27名)
- ・神奈川県マンションアドバイザー派遣制度について、渉外委員会の柴田氏・牧氏から制度内容の説明を受けた。
 - ・コロナ禍の下で、管理組合が理事会・総会の運営にどう対応したか、会員間の意見交換を行った。
 - ・定例会は4・6月度についてコロナ感染防止策の影響で会場確保できず、休会とする。
2. 厚木市のマンション管理組合実態調査支援事業(国土交通省)の県士会受託見積書について仕様変更を受け、再度12月前後に見積書を提出する予定。

支部定例会・総会の日程

| 開催日 | 曜日 | 時間 | 会場 |
|-------|-----|---------|---------|
| 10月6日 | 火曜日 | 18:00から | 市民交流プラザ |
| 12月2日 | 火曜日 | 18:00から | 市民交流プラザ |

3. 事業

- (1) 自治体等施策(マンション管理相談会等)に対する相談員等派遣協力
- ・秦野市(原則毎月第4月曜日開催) 市東海大学駅前出張所
 - ・伊勢原市(原則毎月第4水曜日開催) 市役所
 - ・厚木市(原則毎月第3水曜日開催) 市役所
 - ・海老名市(原則毎月第3又は4火曜日開催) 市役所
 - ・座間市(原則毎月第2金曜日開催) 市役所
 - ・相模原市(原則毎月第1月曜日開催)(要請受領時アドバイザー派遣)
 - ・大和市(原則第4水曜日又は第4火曜日開催) 大和市シリウス ※

(2) 相談件数

7月度 相模原市 3 管理組合相談件数

- 8月度 相模原市 3管理組合相談件数
 (3) 支部各市マンション管理無料相談会開催
 (4) 支部セミナー・無料相談会 再検討中

■湘南支部 <支部長 水野 勉>

1. 活動報告

(1) 7月の活動報告

1) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：0件、小田原市：0件、平塚市：1件、藤沢市：4件

(2) 8月の活動報告

1) 支部例会

- ・ 8月14日 午後6時—7時30分 藤沢市市民活動推進センターで実施 9名出席
- ・ 理事会報告、2020年度の総会のスケジュール、内容について議論。
- ・ 支部長改選でもあり、次期候補の意見交換。
- ・ 行政相談会での相談（総会開催の規定数不足問題）について意見交換

2) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：0件、小田原市：0件、平塚市：後報、藤沢市：後報

2. 活動予定

(1) 9月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：9/11, 小田原市：9/11, 平塚市：9/28, 藤沢市：9/25)

■横須賀支部 <支部長 米久保靖二>

<2020年7月、8月の実績>

- (1) 例会の開催：7月は中止しましたが、8月1日（土）は開催しました。

県本部から3名（柴田副会長、牧会員、原田会員）の陪席を戴き、県アドバイザー制度について説明を戴きました。

(2) 相談会の開催：

- 1) 横須賀市7月4日（土）8月1日（土）はいずれもコロナ禍の関係で開催を中止しました。
- 2) 鎌倉市：7月2日（木）、8月6日（木）に開催、8月6日に1件相談がありました。
- 3) 逗子市：7月27日（月）、8月24日（火）に開催、相談者はいませんでした

(3) マンション管理組合交流会の開催

- 1) 7月11日（土）の開催はコロナ禍の状況からお休みとしました。
- 2) 8月は予定通りお休みとしました。

<2020年9月、10月の実績>

- (1) 例会の開催：9月、10月につきましてはコロナの感染が収まらない状況から開催を見合わせています。

(2) 相談会の開催：

- 1) 横須賀市9月及び10月はいずれもコロナの感染が収まらない状況から開催を見合わせています。但し出張相談は受けています。

横須賀支部長 米久保（よねくぼ）080-3150-9347まで。

- 2) 鎌倉市：9月3日（木）、10月1日（木）の13:00～16:00に開催予定。

場所は鎌倉市役所内第1相談室。原則予約が必要です。

ご予約は マンション管理士の細井（ほそい）080-5372-8350まで。

- 3) 逗子市：9月28日（月）、10月26日（火）の14:00～16:00に開催予定。

場所は逗子市役所5F会議室。原則予約が必要です。

ご予約は 逗子市役所 市民協働課 046-873-1111（内線269）まで

(3) マンション管理組合交流会の開催

9月12日(土)の開催は中止としましたが、10月10日の開催は検討中です。

サポートセンター事業

<SC担当 山崎康幸>

1. 交流会

新型コロナウイルス感染防止のため、3月～9月(7回)開催中止
10月以降は未定

2. 基礎セミナー(ソフト編)テキストのホームページ(HP)アップ

7月18日(土)開催予定で中止になったソフト編について、テキストをサポートセンターのHPおよび横浜市のHPへアップしました。

概要は次のとおりですが、詳細はHPをご覧ください。

第1章 区分所有法と標準管理規約

1. マンション管理に関する法律等
2. 区分所有法と標準管理規約の変遷
3. 区分所有法と標準管理規約との関係
4. マンションの権利関係と標準管理規約
5. マンションの管理と標準管理規約
6. 義務違反者に対する措置
7. 復旧・建替え
8. 団地規定
9. 罰則規定と標準管理規約

おわりに

第2章 管理組合の運営

1. 総会の運営について
2. 理事会の運営について
3. 管理組合の会計業務について
4. 管理業務委託について
5. 長期修繕計画について

第3章 マンション管理のトラブルについて

1. マンションでの暮らしのなかにはトラブルはつきもの
2. マンションのトラブルの形態と処理にあたっての留意事項
3. 各種トラブルに関する相談事例及び判例等
4. 管理費等滞納に対する対応について

◇ 公益財団法人 マンション管理センター

マンションみらいネット

◇ 独立行政法人 住宅金融支援機構

1. マンションすまい・る債
2. マンション共用部分リフォーム融資

日管連情報

＜日管連理事 堀内敬之＞

1. 日管連関連各種会合について（前回の再掲）

日管連関連の各種会合（理事会、部会、委員会、研修会等）について、当面、Zoomを活用したWeb会議を主体として運営します。ただし、実務的には、リアルに集まる会合とWeb会議とが混在するものと思われます。

各種研修についても、会員各位は実施要項を確認していただき、混乱の無いようご注意ください。

2. 部・委員会規程

日管連の「部」「委員会」の各規程の見直しを進めていましたが、審議の結果、7月22日から施行しました。

なお、部員、委員の任期は、理事同様2年とします（継続可）。

3. 全国合同研修会 in 神戸

全国合同研修会を1年延期する代わりにWeb研修会を以下のタイトルとし、10月開催を予定しています。

「令和2年度第14回全国マンション管理士合同研修会 Web大会」

4. ADRセンター

当会の重森会員が2年前のADRセンター発足後、初代のセンター長についていましたが、8月（任期2年）で退任し、小林理事（埼玉県会）がセンター長に就任します。

なお、堀内会長が副センター長（仮称）として補佐することとしています。

5. 診断サービスの状況（6月30日現在）

受付件数 8,579 件（前月比 +207）、完了件数 7,445 件（同 +169）

完了棟数 11,334 棟（同 +194）

6. その他

法定講習、1年忘れについては次年度受講の誓約書提出としていますが、2年以上忘れについてどうするかが懸案事項となっています。

適正化法改正も一例ですが、国・行政との連携活動の活発化、日常的なマンション相談・支援の拡大等により、マンション管理士の認知度・注目度・信頼度が増してきています。法定講習は、まさに法定通りに受講し、足元を固めましょう。

スキルアップ情報

適正化法改正を機に考えたこと

＜法務研究会＞

（注）本稿で示した見解はすべて筆者個人の見解に留まるものであり、また法務研究会の統一的又は代表的見解を述べたものではなく、同研究会における発表内容との関係も一切ないことをあらかじめ了知願います。

マンション管理適正化法の改正法は本年6月成立、公布され、一部を除き、公布から2年以内に全面施行される。改正の目玉は地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」の策定と計画を策定した区域における管理組合が定めた「管理計画」の認定制度の創設である。管理組合の運営に対する行政の関与が従前に増して明確となり、管理組合の運営の質が今後ますます社会的にも問われていくこととなる。そのことは、マンションなる大規模財産所有者の責任を明確な作文によって社会に公約することでもある。そこで、この際に管理組合の法的意義、それを構成する区分所有者と管理組

合との関係性、そしてそのような関係性における区分所有者の責任という基本的課題について、あらためて整理、概観しその内容を確認しておきたい。

本稿における「管理組合」とは、「区分所有法（以下「法」という。）3 条により区分所有関係の成立と同時に当然に構成される「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」（いわゆる 3 条団体）のうち、区分所有者らの意思によって一定程度に組織化をされた団体（ただし、法 47 条により法人化されたものを除く。）をいうと定義する。この法人格を持たない管理組合の法的性格については、法に定められていないが、法の定める集会、規約、管理者等に関する規定に従って運営されている限りにおいては、いわゆる「権利能力なき社団」に該当するとみてよいとされる（濱崎恭生『建物区分所有法の改正』P113。昭和 58 年大改正の際の法務省参事官）。しからば権利能力なき社団とは何か。それは権利能力のないこと、すなわち権利義務を帰属させることができない（権利義務の帰属主体になれない）社団をいい、民法その他団体法にこれに関する規定がないため、有名な判例（昭和 39. 10. 15 最判）に基づいて、①団体としての組織を備え、②多数決原理が行われ、③構成員の変更ににかかわらず組織が存続し、④代表の方法、総会の運営、財産管理その他団体として主要な点が確定していること、以上の成立要件をすべて満たすものを権利能力なき社団とよんでいる。その意味で、今日最も普通に存在するマンション管理組合は、この「権利能力なき社団」に該当している。

他方、権利能力なき社団の対外行為や内部関係（特にプラスマイナスの資産の管理）に対してどのような法律効果を与えるべきかについては、専ら学説、判例の解釈にまかされているが、それらによれば、概ね次のようになる。①その代表者が社団を代表する権能を持ち、その行為の効果が社団に帰属する。その図式は法人と同じである。②固有の資産を保有することができる。ただし、当該資産の形式論的帰属は、その社団自体ではなく、その社団の構成員全員に総有的に帰属する（前出昭和 39 年最判）。③外部との取引の結果生じた債務についても、同じく、社団の構成員全員に一個の義務として総有的に帰属するが、社団が現に保有する総有財産だけがその責任財産となり、個々の構成員は、取引の相手方に対してはその限度でのみ責任を負う（有限責任の原則）（昭和 48. 10. 9 最判）。④団体自身が民事訴訟法 29 条に定める裁判上の当事者（原告被告）となることができる。以上の 4 点の効果を通説・判例からは一応概括できる。

ただし、学説は、個々の具体的な問題の解釈については、見解を異にするものも多く、現在においても、権利能力なき社団の全体につき一貫した論理が生成されたとはいうことができないと思われる。現実の権利能力なき社団に対する扱いを見てみると、私法上の法主体性が事実上認められ、各種契約の締結、動産・現預金の所有、収益金の收受等、不動産登記以外は一通りの法律行為ができ、構成員とは独立した法主体としてほぼ社団法人に準じた取扱いがされているごとくである。

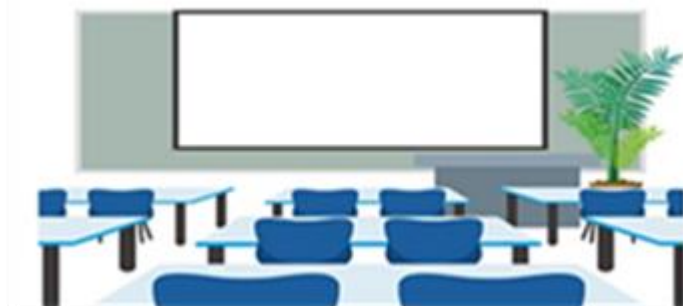
しからば、権利能力なき社団である管理組合について、上記で述べた法律効果の該当関係を見てみると、今や管理組合はほぼ自立した法主体として機能し、不自由なく多種の活動を展開していることが認められる。しかし、ほぼ法人並みに用意された効果のすべてが当てはまるのであろうか。答えは「否」である。それはまさしく区分所有者の責任追及の範囲に関するもので、重大な差異がある。すなわち、法 29 条 1 項によれば、「管理者がその職務の範囲内において第三者との間でした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第 14 条に定める割合と同一の割合とする。（以下略）」とある。この規定の趣旨につき、前記立法担当者は、「区分所有者の団体の性質からみて、団体の財産のみが責任を負うとすることは相当でなく、各区分所有者が何らかの形で無限的に債務ないし責任を負うものとするほかないであろう。」（濱崎 前掲 P232）と述べている。これは、社団の法的効果に関して述べた「社団の構成員の有限責任の法則」（前記③）が、管理組合の構成員たる区分所有者には適用されないことを法が明言したものである。ただし、「実務上は、団体の財産とみられるものが存在する場合には、それらをもって債務の弁済に充て、不足があるときに区分所有者の責任が問われることになる。」（稲本・鎌野『コンメンタール・マンション区分所有法・第 3 版』P179）しかし、同書には、「しかし、それは、団体の責任を補充するものと考えべきではない。区分所有者が第一次的に本条

の責任を負う。管理組合法人の債務に関する区分所有者の責任のような補充的二次的責任とは区別される。」と述べており（同書 P179）、法人でない管理組合の構成員に対する第三者からの責任追及の態様及び程度は、管理組合法人の構成員に対するそれらと比較し、並列的かつ直接的かつ無限定であることに注意を要する。管理組合の資産管理団体としての特質から、団体の性格を公益社団よりも相当程度任意組合に近いものとして認識する結果において、構成員の個人財産による弁済責任の範囲を拡げたものと解釈できよう。

しかしながら、常識人による法文の文理解釈としてここまで区分所有者の責任を追及する趣旨を読み取ることは困難であり、立法趣旨を体現するならば、少しく積極的にこの趣旨を法文に規定すべきであった。最近の裁判例においては、法の立法趣旨を咀嚼したうえで、なお「管理組合が権利能力なき社団の成立要件を満たす場合には、管理組合が負担する債務について、個々の区分所有者も責任を負うものの、その内容は、管理組合が法人化している場合と同様に、補充的な直接責任を負うにとどまるものと解するのが相当」（平成 28 年 10 月 13 日東京地裁判決、判タ 1439-192 中 199 頁）としているものもあり、立法趣旨とは異なる解釈がされている点にも注目したい。

以上、権利能力なき社団の法律的性質論、当該団体の活動が獲得できる法律効果に関する理論と実際の運用状況を概観したが、そこから筆者が受ける印象は、社団としての円滑な社会的活動を支援しようとするところから、できるだけ一人前視して、ほぼ法人格を備えた団体なみの扱いを受けさせようとしている、という印象であり、そのことから、社団の構成員の存在が二次的なものになり、その責任が後方に置かれがちになっているのではないかとの不安である。区分所有法という実定法に定められた区分所有者の直接責任でさえ、補充的、予備的なものと読む解釈がごく普通に語られていることに、強い疑念が生じるのを禁じ得ない次第である。

管理組合の運営の質が社会的にますます問われる状況になったことと対応して、これを構成する個々の区分所有者の法的責任についても改めて厳しく問われることになったといえ、今回の法改正を機にさらに認識と啓蒙の徹底を図ることが同時に必要である。加えて重大な自然災害が多発していることに伴い、建物の倒壊、地盤の崩壊など近隣を巻き添えにした事件・事故の発生も実際に種々発生してきており、そのような出来事では、管理者や管理組合が絡む余地は無く、先ずは区分所有者が、財産のオーナーとして直接被害者と向き合わなければならないこととなろう。こうした事態も現実問題として起こり得るところ、この機会に、毎月きちんと管理費等を支払っている限り管理組合の債務の弁済に関する責任追及はなされないだろうなどと達観している区分所有者らには確り認識を新たにす必要がある。本稿が、その警鐘の一助となれば幸いである。



イベント情報

無料相談会

《9月～10月のマンション管理無料相談会のご案内》

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をご利用下さい。尚相談会は**原則予約制**となっておりますので、前日までに予約の上お出かけ下さい。

| | |
|--------|--|
| 管理士会 | 日時:毎週木曜日 13:30~16:30 於:中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 TEL:045-662-5471(当会事務所) |
| 川崎支部 | 日時:10月24日(土) 13:30~15:30 場所:かわさき市民活動センターA・B会議室 予約先: info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp 又は、TEL:090-7298-6718 |
| 県央相模支部 | 日時:9月12日(土)、10月10日(土) 13:00~16:00 於:相模原市民会館 TEL:046-256-2683(県央相模支部) |
| 厚木市 | 日時:9月16日(水)、10月21日(水) 13:00~16:00 於:厚木市役所会議室 TEL:046-225-2330(住宅課) |
| 相模原市 | 日時:9月7日(月)、10月5日(月) 13:30~16:30 於:相模原市役所 TEL:042-769-8253(建築指導課) |
| 海老名市 | 日時:9月23日(水)、10月27日(火) 13:00~16:00 ・当日受付可 於:海老名市役所会議室 TEL:046-235-9606(住宅公園課) |
| 座間市 | 日時:9月11日(金)、10月9日(金) 13:30~16:30 於:座間市庁舎1F広聴相談室: TEL:046-252-8218(広報広聴人権課) |
| 秦野市 | 日時:9月28日(月)、10月26日(月) 13:00~16:00 ・当日受付可 於:秦野市東海大学前連絡所相談室 TEL:0463-82-5128(市民相談人権課) |
| 伊勢原市 | 日時:9月23日(水)、10月28日(水) 13:00~16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 :TEL046-394-4711(建築住宅課) |
| 藤沢市 | 日時:9月25日(月)、10月23日(金) 13:00~16:00 於:藤沢市役所 TEL :0466-50-3568(市民相談センター) |
| 茅ヶ崎市 | 日時:9月11日(金)、10月9日(金) 13:00~16:00 於:茅ヶ崎市役所 TEL:0466-82-1111(市民相談課) |
| 鎌倉市 | 日時:9月3日(木)、10月1日(木) 13:00~16:00 於:鎌倉市役所1F会議室 TEL:080-5372-8350(細井) |
| 平塚市 | 日時:9月28日(月)、10月26日(月)、13:00~16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課) |
| 横須賀市 | 出張相談を随時受け付けます。 TEL:090-3150-9347(ヨネクボ) |
| 逗子市 | 日時:9月28日(月)、10月26日(月) 14:00~16:00 於:逗子市役所5階会議室 市民協働課 TEL:046-873-1111(内線269) |
| 小田原市 | 小田原市にご確認下さい。 TEL:0465-33-1300 |

会員寄稿「千客万来」

WEBサイト構築奮闘記

＜原田 光男＞

昨年 8 月頃から「原田マンション管理士事務所」の Web サイトの構築を始めました。私の前職はシステムエンジニアでしたが、顧客の社内システムが対象でインターネットに関連するシステムは経験がありませんでした。Web サイトに関しての知識も全くありませんでしたが、マンション管理士として自分の Web サイトが欲しいと思い挑戦することにしました。

Web サイトを構築するための準備が必要となりますが、結構技術的な知識が必要ですので、事前に解説書を熟読してから取り掛かったほうがいいでしょう。

Web サイトを格納するためのレンタルサーバの契約をしなければなりません。

各種レンタルサーバの使い勝手・費用等を検討します。レンタルサーバを決めたらレンタルサーバ会社の Web サイトで契約の申込みをします。その後サーバの各種設定をすることになります。Web サイトの住所に相当するドメインというものをドメインサービス会社から取得します。レンタルサーバもドメイン取得も有料です。

次に Web サイトを構築するためのソフトウェアをサーバにインストールします。このソフトウェアは CMS (Contents Management System (コンテンツ・マネジメント・システム)) といわれるシステムが無料で利用できるものがあります。私は WordPress というものを使用しました。

ここからが、Web サイト構築の作業に入ります。まず固定ページといわれるホームページの画面を作成することになります。しかし、いきなり固定ページを作成できるわけではありません。まず、ホームページの構成 (イメージのようなもの) を事前に用意していなければなりません。つまり、Web サイトの設計書を作成することになります。これが、結構難しいのです。閲覧者に何を伝えたいかを文章化しなければなりません。固定ページの作成に入ると、思ったようなイメージにならずいろいろいじっているうち、画面が突然真っ白になったことがありました。私の頭の中も真っ白です。インターネットで対処法を検索して何とか元に戻すことができました。

私たちは Google や Yahoo!japan など、検索エンジンを使って様々な検索をしています。私の Web サイトも他の人達から検索していただき検索結果の上位に表示してもらいたいのです。そこで、SEO (Search Engine Optimization (検索エンジン最適化)) 対策が必要になります。SEO 対策で重要となるのがコンテンツのキーワードの設定です。Web サイトにキーワードを設定することも結局、試行錯誤しながら最適と思われるものを探すことになります。

Web サイトの運営は現実のビジネスと同じように日々手を加えていかなければならないようです。



事務局からのお知らせ

■ 会員の動静 (8月28日現在)

1) 入会

・ 7月～8月の入会者は2名です。(本年度新入会員は計12名)

| 入会月 | 氏名 | 所属支部 |
|-----|----------|------|
| 7月 | 1. 汐崎 恭介 | 横浜 |
| | 2. 石川 聖治 | 横浜 |

2) 会員数 (8月27日現在)

| 支部名 | 横浜 | 川崎 | 県央相模 | 湘南 | 横須賀 | 計 |
|-----|------|-----|------|-----|-----|------|
| 会員数 | 103名 | 35名 | 27名 | 13名 | 20名 | 198名 |

- 第13回定時総会開催予定
平成3年2月23日（火・祝）15時～ かながわ県民センター301会議室で開催予定
- 2020年度「認定マンション管理士研修会」（Zoomリモート研修、効果測定）
開催日：10月14日（水）13時～、申込期限：9月14日
- 令和2年開催のマンション管理士法定講習受講者は必ず登録講習修了証（写）PDF等を事務局へ提出をお願いいたします。
- 事務局（事務所）は当面の間は、11時～17時に業務時間を短縮しています。（SC事務局同様）
- 事務局（事務所）は当面の間は、11時～17時に業務時間を短縮しています。（SC事務局同様）

編集後記

密閉・密集・密接を極力避けマスクを常用する生活にも慣れて来た頃、唐突に猛暑の日々が始まったこの夏。縁涼み、涼み将棋、通りに置かれた氷柱花等、嘗ての夏の風物詩が滅法懐かしく思えた。それでもミンミンゼミの鳴き声にツクツクボウシが混じるようになって来たこの9月初旬、新涼に万端整う秋が待たれる。

肩に来て人懐かしや赤蜻蛉 <夏目漱石>

（小林 記）



一般社団法人神奈川県マンション管理士会 会報

発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会

事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 電話&FAX：045-662-5471

編集者：総務・広報委員会

設立：2002年12月1日 会長：堀内敬之

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

<http://kanagawa-mankan.or.jp>