



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1月号 第104号

巻頭言

ご挨拶



一般社団法人神奈川県マンション管理士会

会長 堀内敬之

明けましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては良いお年を迎えられたことと存じます。昨年に引き続き、本年もよろしくお願いいたします。

私たちは日管連登録会員として、職業人としては「マンション管理士賠償責任保険」、職業団体としては「管理組合損害補償金給付制度」を備えることにより、万が一の場合、社会に対して責任の取れる仕組みを整えました。

また、神奈川県マンションアドバイザー派遣制度、横浜市の管理組合サポートセンター事業、マンションアドバイザー派遣制度を始めとして、県下の各自治体と良好な関係を築いてきました。

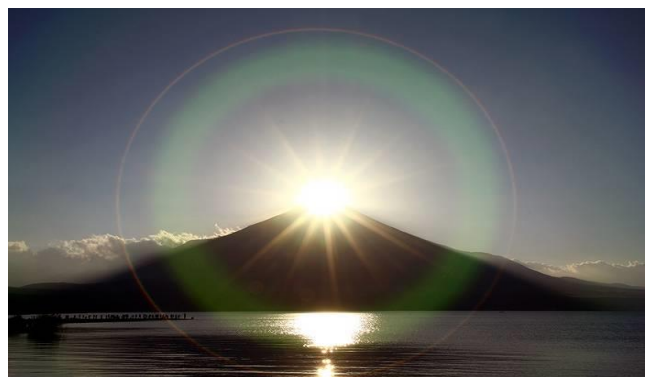
更には、標準管理規約及びコメントでは、外部専門家の活用並びに活用パターンが明示されていますし、新聞、テレビ、雑誌等にマンション管理士が登場する事例も増えてきました。

これらを総合すると、昨年の挨拶でも触れたマンション管理におけるマンション管理士の存在・役割がより一層大きな流れになってきていると感じます。

一方、この流れに乗るには、専門家として期待に応える必要があります。ここで昨年の言葉を再掲します。「囲碁将棋のプロは『研究が仕事。対局は集金』と言っているようです。私たちもマンション管理の専門家として『日ごろの研鑽が仕事。マンション管理支援業務は集金』の精神で、日常的に切磋琢磨することが肝要かと思えます」。

日管連の事業として、「マンション管理適正化診断サービス」「裁判外紛争解決手続き(マンションADR®センター)」に加え、マンション管理センター「マンションみらいネット」業務の受託が本年より始まります。これらを事業の基盤としつつ、当会として一層の飛躍の年となるよう祈念しています。

なお、健康第一。心身の健康に留意して、本年が皆さんにとって良いお年となりますように。



トピックス

秋季マンション研修会

研修企画員会 前田映子

2019年度の「秋季マンション管理士研修会」を開催しました。

1. 日 時：令和元年11月23日（土・祝）、午後5時30分～8時30分、
2. 会 場：かながわ県民センター301号室
3. 参加者：総勢60名（東京都会からも多数参加）が受講して熱気あふれる研修会となりました。
4. プログラム
 - (1)【第一講義】櫻井良雄講師：演題「マンションの省エネについて ～照明器具のLED化～」について
 - (2)【第二講義】土屋賢司講師：演題「マンション管理に関わる最新判例の解説 ～事案を中心に～」
5. 講義内容
 - (1) 櫻井講師の講義には、LED照明の特徴、共用部導入のメリット、初期投資と回収年数、更新時の要点、等々、興味深い内容がたくさんありました。管理組合としては、電気事業者との基本契約の見直しが必要であること等を解説していただきました。
 - (2) 土屋講師は、法務研究会での検討事案を中心に、①専有部分の電力供給契約決議と管理対象範囲の関係 ②総会決議事項・理事会決議事項・理事長決定事項の区別 ③滞納管理費等を分割返済中の59条競売 ④滞納者の判断能力の低下・死亡・相続放棄・59条競売 について詳しく説明していただきました。マンションごとに事情・背景・論点が違うので判例はあくまでも参考とし、どの事案にも当てはまるものではありません。
6. 終了後は懇親会でおまけの講義もありました。



櫻井良雄氏



土屋賢司氏



会場風景

当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第11期第10回理事会報告

11月11日（月）18時～20時10分

- (1) SC交流会の当会相談員参加費の一部を当会が助成する件について資料に基づき提案・経緯・概要等の内容説明が行われました。
- (2) 第12回定時総会の今後の日程、作業状況について確認が行われました。
- (3) 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。

第11期第11回理事会報告

12月9日（月）18時～19時45分

- (1) 湘南支部の茅ヶ崎市の都市部都市政策課「住まいの相談窓口」への参画について経緯、概要説明があり、審議の結果、協定を結ぶことが承認されました。
- (2) IT管理（HP、ML、名簿等）、会計関連業務に対する担当理事に今期予算から経費支出について確認がされました。
- (3) 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) 11月5日、12月3日に「総務・広報委員会」を開催し、以下の業務・課題等について検討及び確認がされました。
 - 1) ホームページの無料相談会、セミナー等の更新、掲載状況及び今後の作業の確認
 - 2) 第12回定時総会の開催及び準備につて各作業の確認
 - 3) 会報新年リニュアル第104号（令和2年1月発行）の掲載記事の構成と作業及び今後の日程の確認
- (2) 令和元年度活動内容、令和2年度の活動計画案の確認

2. 活動予定

- (1) 1月7日、2月4日委員会を開催予定
以下の活動を予定
 - 1) 会報新年リニュアル第104号の発行（令和2年1月6日発行予定）
 - 2) 令和2年度マンション管理士賠償責任保険中途加入手続き及び年会費周知、納入状況の確認
 - 3) 令和元年度マンション管理士法定講習受講者の確認及び法定講習修了証（写）の提出依頼
 - 4) 第12回定時総会議案書等と懇親会の進捗状況及び開催準備の確認

■ 業務支援委員会 <委員長 竹内恒一郎>

1. 活動報告

(1) 会員紹介制度の運営

- 1) 令和元年11月末現在の累計紹介件数は318件でした。
内訳は、診断サービス：310件、管理組合：5件、マン管センター：2件、JS：1件です。9月に、無料相談会からの成約が1件ありました。
- 2) 業務支援委員会では、会員の業務受託機会の拡大に向けて、業務紹介制度への登録や、診断マンション管理士への資格所得を奨励しておりますので、お気軽にご相談ください。
現在の紹介制度登録者数は78名（11/11 現在の課員数204名）です。奮ってご登録をお願いいたします。
- 3) マンションの診断業務を行うには、マンション管理士賠償責任保険（人格権侵害及び個人情報漏洩が担保されているランク）に加入し、日本マンション管理士会連合会（日管連）が行う診断業務研修を終了することが必要となります。

2. 活動予定

(1) 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) 「会員紹介制度運営規程」をHPにアップしましたのでご活用ください。
「会員専用ページ」→「書式・資料集」→規程集の「会員紹介制度運営規程」
この中の、第2号様式「会員紹介制度登録申請書」で会員登録をしてください。
又、第6号様式「マンション管理士プロフィール」をお出し戴ければ、HP上に掲載致し

- ます。
現在掲載している会員数は48名です。掲載は随時受け付けますので、積極的にお申し込みください。
外部への自己PRに役立ててください。
- 3) 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)を新たにHPにアップしました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」

■ 研修企画委員会 <委員長 前田映子>

1. 11月、12月の報告
 - (1) 11月23日(土・祝)に「秋季研修会」を開催しました。(別途報告)
 - 1) アンケート結果を専用ページで掲載する予定です。
 - 2) テキストの在庫が若干あります。希望者(500円)は事務局までご連絡ください。
 - (2) 12月16日(月)に今期企画予定の「現場見学会」候補施設の下見等に行きました。
 - ・候補施設：穴吹ハウジン 未来学習館/川崎
2. 活動予定
 - (1) 今年度も研修会(3月、7月、11月)、新入会員向けオリエンテーション(9月)を実施する予定です。
 - (2) 今年度は、実務経験者からの業務報告と最新の必須情報等の習得を企画しています。
 - (3) 「春季研修会」に向けた準備作業を行います。
 - ・実施日：2020年3月21日(土) 17:00～(県民センター)
3. CPD関係
 - (1) 第11期の年間実績登録の締め切りは、1月10日(金)となります。

【注意事項】提出は専用アドレス info@cpd.kanagawa-mankan.or.jp
 - (2) CPD認定マンション管理士(2期生)のとりまとめを行います。
4. 委員会開催予定
 - ・1月24日(金) 18:00～ 当会事務所
 - ・2月28日(金) 18:00～ 当会事務所

■ 渉外委員会 <委員長 柴田宜久>

1. 活動報告
 - (1) 令和元年12月2日(月)に渉外委員会を開催しました。
 - 1) 柴田委員長より理事会及び日管連報告がありました。
 - 2) 総務省の行政相談所が県内で10回開催されました。
 - 3) 神奈川県マンション管理組合交流会開催事業(5回)12月に2回目が開催されました。
 - 4) 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(15件分)について8件の業務が完了しました。
 - 5) まち協の「住まいの相談室相談」は今年度、現在までに4件ありました。
 - 6) 横浜市マンションアドバイザー派遣の「事前相談」は今年度、現在までに7回対応しました。
 - 7) マンション団地再生コーディネーター派遣については、今年度の事例発表を3月に開催予定とのことです。
 - 8) リフォ協の「マンション管理相談」は、今年度、現在までに12件ありました。
 - 9) 横浜市のマンション「管理組合活動活性化支援事業」は、今年度は5件を継続中です。
2. 活動予定
 - (1) 1月6日、2月3日委員会を開催予定
 - 1) 各種事業の進捗状況の報告

- 2) 次年度活動の基本的方針の検討
- 3) 渉外部の役割の配分

研究会報告

■ 法務研究会 <座長 向山雅衛>

1. 活動報告

- (1) 令和元年 10 月 28 日 (月) 10 月度法務研究会 26 名参加

1) 改正標準管理規約の応用編

個別管理組合が行う管理規約の見直し、各マンションの個別の特性や条件を没却し、標準管理規約の盲目的なトレースに終始しているのではないかとの懸念、また管理規約を一般の区分所有者にとってもっと身近で分かりやすいものにすべきとの問題意識から作成された標準管理規約の修正案(応用編)について、鈴木基之会員より詳細に解説していただきました。多数の会員より、自由闊達で活発な質疑、意見発表及び討論が展開されました。

- (2) 令和元年 11 月 25 日 (月) 11 月度法務研究会 31 名参加

1) 判例グループによる判例紹介

管理費等請求事件に含まれる、①無剰余取消しの意義 ②消滅時効期間を経過した管理費支払い義務に関する判決の効力、③売買契約が合意解除された後の買主への管理費の請求という3つの論点に沿って、上記事件の平成29年東京地裁裁判例について三木博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) 民法改正(主として請負及び委任契約)について

民法改正(主として債権関係)のうち、請負及び委任に関する規定の改正点、また改正後における請負契約と準委任契約との相違点等、さらにマンション管理士業務の遂行上最も身近で重要なこれら契約に関する実務上の留意点等について、本年第6回に引き続き倉光恭三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) 12月23日(月) 18:00~20:00

- (2) 1月27日(月) 18:00~20:00

■ 技術研究会 <座長 櫻井良雄>

1. 活動報告

- (1) 11月度技術研究会(11月18日(月) 18:30~20:30 参加者: 12名)

1) テーマ発表:「コンクリート住宅は100年もつ!?(発表者: 山崎康幸会員)

長崎県端島(軍艦島)の歴史と現状の紹介(建築再生展での野口貴文東大教授の講演)と、100年前に主に住宅として建てられ、その後島民が全て移住した後現在までの45年間、過酷な自然環境の中で放置された鉄筋コンクリートの現状の紹介(DVD約1時間)。

引き続き意見交換を通し、過酷な状況下での、日本で最初の鉄筋コンクリート住宅の建設、それも7階建(4階建てに後から3階を建て増し)てという高層アパートであること等、当時の建築技術に先進性を認識できた。

2) 理事会報告

- (2) 12月度技術研究会(12月17日(火) 18:30~20:30 参加者: 14名)

1) テーマ発表:「住みいるダイヤルについて」(発表者: 中村隆会員)

住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住みいるダイヤル」ホームページに掲載されている、最近の動向、相談事例、紛争処理の実施状況、業者検索(大規模修繕工事業者・リフォーム業者、補修事業者)など、マンション関連の役立つ情報についての解説。

2018年度電話相談件数: 32,253件(新築等住宅:リフォーム=2:1)、内、共同住宅が20%

電話相談⇒住宅紛争処理の申請受付は172件（2018年度）等、
住宅相談内容、紛争処理の集計・分析には参考とすべき項目が見受けられる。

2) 理事会報告

2. 活動予定

・以下の活動を予定

1) 1月度技術研究会（1月20日（月）18:30～）

テーマ発表：「(仮題)電子ブレーカーについて」（発表者：加藤博史会員）

2) 2月度技術研究会（2月17日（月）18:30～）

テーマ発表：「(仮題)給排水工事のコンサルタントの仕事をして」（発表者：刀根洋一会員）

■管理運営研究会 <座長 古谷 忠>

1. 活動報告

(1) 11月の活動報告

1) 11月20日（水）に11月度管理運営研究会を開催した。

2) 報告テーマ「マンションの省エネ」と「建築物省エネ法2020年改正の紹介」について、
報告者（高橋秀行会員）は、

i) マンションでの省エネ、①照明器具②玄関扉③サッシ（複層ガラス）④インバータ制御EV、⑤外断熱、⑥給水方式による省エネ

ii) 建築物省エネ法の2020年改正について、を発表された。

(2) 12月の活動報告

1) 12月18日（水）に12月度管理運営研究会を開催した。

2) 報告テーマ「成年被後見人等の欠格条項の見直し」について、報告者（平塚良夫会員）は、

i) 整備法成立の背景、

ii) 「マンション管理」分野における改正内容について、を発表された。

2. 活動予定

(1) 1月は以下の活動を予定している。

1) 1月度管理運営研究会開催日時：1月15日（水）18時～20時

2) 報告テーマ（予定）は、管理組合の会計処理対応について

(2) 2月の活動予定

1) 2月度管理運営研究会開催日時：2月19日（水）18時～20時

2) 報告テーマ（予定）は、管理組合運営 などについて

支部の活動

支部報告

■横浜支部 <支部長 牧 博史>

1. 活動報告

1) 役員会開催

① 11月10日（火）18:00～20:00 当会事務所において開催した。

議題：検討事項は12月19日開催の横浜支部総会の準備について。

② 12月19日（木）17:00～17:45 県民センター705号室にて開催した。

議題：総会開催前に議事進行その他確認事項について話し合った。

2) 支部総会開催

12月19日（木）18:15～19:10 県民センター 0304号室にて開催した。

出席者数：30名、議決権行使者数（議案①～④すべて賛成）：43名

①第1号議案 令和元年度事業報告

- ・無料相談会令和元年1月～2月実施状況の報告
- ・定例会の開催 日時、テーマは以下のとおり

開催日	勉強会テーマ	講師	参加人数 (懇親会)
2/21	1. 横浜市管理組合活動活性化事業について 2. 高齢化に伴う認知症などのマンションにおける実状と対処についての検討	・横浜市住宅供給公社街づくり事業部・担当係 長笹原 宏介氏 ・池谷 壽通 会員	39名 (20名)
4/19	・吹きつけ塗膜の取扱いについて(アスベスト塗膜の取り扱い含む)	株式会社T.D.S 代表取締役社長 大森勇氏	35名 (19名)
6/21	・ADRについて	重森一郎会員(マンション紛争解決センターセンター長)	36名 (17名)
8/15	・マンションの損害保険の動向～損害保険の全般	日新火災海上保険(株)商品開発部 山村直弘氏	41名 (15名)

- ・支部主催セミナー&無料相談会は、10月12日(土)13:00～17:00県民センター305号室
下記内容で開催予定であったが、台風のため中止した。令和2年6月27日(土)に延期して実施することした。

セミナー	給水システム更新プロジェクト(管理組合運営現場からの報告)	講師:湯野憲太郎会員	参加希望者 42名
	マンションの給排水設備の仕組から近年の改修工法、専有部一体工事の事例、専有部内立入り工事の実例管理組合を守る会計の知識	講師:伊藤和彦氏 総合環境技術(株)	
無料相談会		相談希望管理組合	7件

- ・神奈川県、横浜市及び他団体との連携(サポートセンター事業含む)について報告した。
- ・総務省国県市合同行政相談会の横浜市開催は5月、10月に行われ、各2名の相談員を派遣した。相談件数等は、以下のとおり

開催市	開催日	派遣会員	相談件数
横浜市	5月22日(水)	中島浩一郎 会員、大松 健三 会員	2件
横浜市	10月16日(水)	原田 光男 会員、牧 博史 会員	1件

- ・支部会員への業務紹介について報告した。

②第2号議案 令和元年度収支報告及び監査報告

省略

③第3号議案 令和2年度事業計画(案)

以下のことを念頭におき、会員の役割・地位の向上を図っていくことを話した。

- ・会員に情報を密に報告し、定例会(勉強会)等を通じて、会員相互のスキルアップを図る。
- ・行政の取り組みに積極的に参画し活躍の場を広げる。

④第4号議案 令和2年度収支予算(案)

省略

※①～④の議案について、賛成多数で可決された。

⑤懇親会

17:30～21:00 横浜西口の「魚や一丁」で、開催した。

参加者数は、25名。懇親を深めることができた。

■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

1. 活動報告

(1) 支部役員会 (1月21日(木) 18:30-19:30 参加者: 6名)

- 1) 12月8日(日)実施の「セミナー&無料相談会」について、川崎市から後援名義の承諾を受領
- 2) 高津区から「マンションにおけるつながりづくり支援事業」で計画している講演会&交流会「住民の高齢化とマンションの老朽化」への講師派遣要請があり、県央相模・岡本支部長が講師に決定。
- 3) 定時総会議案書の確認

(2) セミナー&無料相談会 (12月8日(日) 13:30~16:00)

- 1) セミナーテーマ:「マンションの火災保険について」 (講師: 日新火災・山村直弘様)
マンション共用部分の自然災害に対する補償について等、実例を交えた分かり易い解説が好評であった(参加者: 18名)。
- 2) 無料相談会: 相談件数4件

(3) 定時総会 (12月8日(日) 16:10-16:40)

- 1) 全ての議案が出席者の全員一致で可決承認。

2. 活動予定

・以下の活動を予定

- 1) 支部役員会 (1月16日(木) 18:30~)
- 2) 高津区「マンションにおけるつながりづくり支援事業」(2月8日(土) 14:00~)
- 2) セミナー&無料相談会、支部定例会 (2月9日(日) 13:30~)
セミナーテーマ:「マンションにおける法的問題への対応策」
- 3) 会員勧誘
マンション管理士法定講習日(1月21日、2月18日)にパンフレット配布

■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

1. 支部総会

- 1) 第11期定時総会が12月3日開催された。前期から大幅に会員が減少した。現状維持するうえでの方策が検討課題となった。
- 2) 神奈川県事業「かながわマンション管理組合交流会」が開催中。当会が受託し、実作業を県央相模支部が担当。
第1回 11月10日 海老名市会場 11管理組合参加
第2回 12月14日 座間市会場 12管理組合参加
以降、2020年1月19日 大和市、1月26日 厚木市 2月29日 厚木市 開催
- 3) 厚木市主催「マンション管理セミナー」11月2日 12管理組合参加 講師で参加
- 4) 第12期(2020年1月1日~12月31日)活動計画

2. 定例会日程

2月	4日	(火曜日)	定例会
4月	7日		定例会
6月	2日	18~20時	定例会
8月	4日		定例会
10月	6日	厚木アミュー会場	定例会
12月	1日		定時総会

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)
 - ・伊勢原市(原則毎月第4水曜日開催)

- ・厚木市（原則毎月第3水曜日開催）
- ・海老名市（原則毎月第3又は4火曜日開催）
- ・座間市（原則毎月第2金曜日開催）
- ・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）
- (2) 支部各市マンション管理相談会開催
 - ・大和市 原則第4水曜日又は火曜日、大和市シリウスで開催
- (3) マンション管理関係各種事業に参加
 - ・国縣市合同行政相談会、相談員派遣
 - ・県受託マンションアドバイザー派遣事業
 - ・県管理組合交流会事業に参加
 - ・その他 県央支部主催セミナー・相談会開催等

■湘南支部 <支部長 水野 勉>

1. 活動報告

(1) 11月の活動報告

- 1) 11月8日 支部例会を藤沢市市民活動推進センターにて開催した。
- 2) 行政市相談会 相談件数
茅ヶ崎市：1件、小田原市：0件、平塚市：1件、藤沢市：2件

(2) 12月の活動報告

- 1) 12月13日 支部例会兼支部総会を藤沢市市民活動推進センターで開催し、すべての議案は承認された。
- 2) 行政市相談会 相談件数
茅ヶ崎市：1件、小田原市：0件、平塚市：1件、藤沢市：1件

2. 活動予定

(1) 1月の予定

- 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：1/10, 小田原市：1/10, 平塚市：1/27, 藤沢市：1/24）
- 2) 県士会会員募集チラシ配り（1/21）

(2) 2月の予定

- 1) 支部例会 2月14日（金） 18時～20時
- 2) 行政市相談会（茅ヶ崎市：2/14, 小田原市：2/14, 平塚市：2/24, 藤沢市：2/28）
- 2) 当会会員募集チラシ配り（2/18）

■横須賀支部 <支部長 米久保靖二>

1. 11月、12月の活動報告

- 1) 例会の開催：11月9日（土）出席者7名、12月7日（土）出席者9名
- 2) 相談会の開催：
 - ア) 横須賀市11月9日（土）、12月7日（木）相談者なし
 - イ) 逗子市11月25日（月）、12月23日（月）相談者なし
 - ウ) 鎌倉市11月7日（木）、相談1件、12月5日（木）相談3件
- 3) マンション管理組合交流会：11月9日（土）、参加管理組合は8組合9名。12月はお休み

2. 1月、2月の活動予定

- 1) 総会、例会の開催：1月4日（土）15：00～17：00 総会
2月1日（土）15：00～17：00 例会
- 2) 相談会の開催
 - ア) 横須賀市：1月4日（土）、2月1日（土）15：00～17：00
なお、マンションにお伺いする出張相談を随時受け付け中です
横須賀支部長 米久保（よねくぼ）080-3150-9347まで
 - イ) 鎌倉市：1月はお休み、2月6日（木）13：00～16：00に開催。

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 細井（ほそい）080-5372-8350まで

ウ) 逗子市：1月27日（月）、及び2月25日（火）14:00～16:00 に開催。

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

1月11日（土）、2月8日（土）9:30～12:00

場所は「玉縄学習センター分室」の予定

サポートセンター事業

<SC担当 山崎康幸>

1. 交流会参加状況 (令和元年12月) (令和元年11月)

	参加 組合数	参加 相談員	新規参加 組合数		参加 組合数	参加 相談員	新規参加 組合数
令和元年 12月	132 組合	86 人	6 組合	令和元年 11月	138 組合	77 人	3 組合
前年 同月比	112%	126%	150%	前年 同月比	117%	108%	50%
平成30年 12月	118 組合	68 人	4 組合	平成30年 11月	118 組合	71 人	6 組合

2. マンション管理基礎セミナー（ハード編）の結果報告

1) 日時：令和元年12月7日（土） 9:30～16:30

2) 会場：横浜市技能文化会館 多目的ホール（横浜市中区万代町2丁目4番地7）

3) 参加者 受講者：88名（会員含む）

スタッフ：22名・・・本部スタッフ：15名（講師3名含む）

横浜市：4名／横浜市住宅供給公社：1名

マンション管理センター：1名

住宅金融支援機構：1名

4) プログラム

①主催者挨拶

マンション管理組合サポートセンター本部長

横浜市建築局住宅部住宅再生課長

堀内 敬之

竹下 幸紀

②「長期修繕計画と修繕積立金」

神奈川県マンション管理士会

神宮 一男

③「建物の維持管理と計画修繕」

建物ドクターズ横浜

小笠原 修司

④「給排水等設備の維持管理と修繕」

横浜マンション管理組合ネットワーク

伊藤 和彦

⑤「電気設備・消防設備」

建物ドクターズ横浜

小笠原 修司

⑥ 横浜市のマンション関連支援事業について

横浜市建築局住宅部住宅再生課

佐藤 係長

横浜市建築局住宅部建築指導課

横野 係長

横浜市住宅供給公社まちづくり事業課

笹原 係長

⑦ マンション管理に関する情報

マンション管理センター技術部

藤野 部長

⑧ マンション修繕のための資金計画

住宅金融支援機構

西口統括調査役

日管連情報

＜日管連理事 堀内敬之＞

1. 臨時総会の開催

1月28日（木）午前、下記を議案とする臨時総会を開催しました。議案はすべて承認されました。

i. LIFULL 社との業務提携

診断サービス「A評価」「B評価」について、売買時、「不動産・住宅情報サイト」に記載（管理組合了解の取れたもののみ）。

ii. 事務所移転に伴う定款変更（特別決議）

本店が千代田区から文京区に移転することについて、定款変更が必要です。

iii. 第12期予算修正案

i に関して、既評価管理組合に対する記載可否の確認郵便、ii に関する事務所賃料の変更等。

2. 日管連事務所の移転

現在の事務所は東京都マンション管理士会と同居しており、手狭になったことから移転することとしました。移転先等は以下の通りです。

（移転先） 文京区春日「芳文堂ビル」

（移転予定） 12月事務所整備（内装等）・1月中旬移転

3. マン管センター「マンションみらいネット」業務委託契約

これまでマンション管理士個別に請け負っていた「マンションみらいネット」の管理組合説明・勧誘等について、日管連が本年より業務を受託しました。

4. 日管連事務局よりの報告

1) 日管連事務局の集計では、日管連登録会員数は10月31日現在で1,652名とのことです。

2) 診断サービスの状況（10月30日現在）

受付件数 7,348 件（前月比 +130）、完了件数 6,417 件（同 +121）、

完了棟数 9,863 棟（同 +170）

行政・関連団体情報

行政関連情報

1. 受託事業状況報告

(1) 神奈川県「かながわマンション管理組合交流会」

・神奈川県受託事業として厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市内の管理組合役員等の方を対象に「かながわマンション管理組合交流会」を開催しています。

1) 第1回（海老名市）令和元年11月10日（日）13:30～15:30 11管理組合参加

2) 第2回（座間市）令和元年12月14日（土）9:30～11:30 12管理組合参加

3) 第3回（大和市）令和2年1月26日（日）、第4回（厚木市）1月26日（日）、第5回（厚木市）2月29日（土）において、順次開催を予定しています。

(2) 神奈川県「マンション管理アドバイザー派遣」

・神奈川県受託事業として昨年に引き続き受託、今年度は15件の派遣を予定しています。

(3) 横浜市「管理組合活性化支援事業」

・今年度は5案件の業務を継続中です。

(4) 横浜市マンション団地再生コーディネーター

・今年度は1案件の業務を継続中です。

2. マンション管理組合実態把握調査

横浜市では、現在、今後のマンション施策と管理組合に対する支援の充実に繋げるため、昭和58年以前に建築され、かつ、6戸以上の市内の分譲マンションを対象に今年度内での調査を実施しています。

調査内容は管理組合の有無、総会・理事会の開催の有無、管理規約の有無、管理組合が抱える課題（選択式）等の必須と任意項目となっています。

■ 2019年マンション関連10大ニュース!

マンション管理新聞 第1124号より抜粋

～ 平成から令和へ 10大NEWS ～

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. 東京都 マンション管理条例スタート | 6. 住生活基本計画見直しで「政策委員会」 |
| 2. 滋賀県野洲の無人マンションに市が解体命令 | 7. 神戸市 管理状況届け出・認証制度創設へ |
| 3. 適正管理 中古市場評価へ仕組みづくり | 8. 熊本市「マンション管理支援班」設置 |
| 4. 「一括受電」巡るトラブルで最高裁が判決 | 9. 団地再生検討会 マンション政策で各種提言 |
| 5. 相次ぐ豪雨被害 浸水対策でガイドライン策定へ | 10. 大規模修繕工事の不確定要素を調査 |

スキルアップ情報

裁判の結論のみを鵜呑みにすることなきよう <法務研究会>

(注) 下記記述内容は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。

2019年マンション関係者にとってもっとも話題を集め影響を与えた判決と言え、3月のいわゆる「高圧受電方式」導入決議をめぐる損害賠償等請求事件の最高裁判決（最判平成31年3月5日・判タ1462号21頁）ではなかったであろうか。本事件及び本判決の内容や判決に至る経過については、会員諸士どなたもご高承のとおりであって、ここでは割愛するが、本判決要旨の骨子は2つ、本件決議には高圧受電方式への移行に伴う団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分があるものの、本件決議のうち、団地建物所有者等に個別契約の解約を義務付ける部分は、専有部分の使用に関する事項を決するものであって、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではないので、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえないとしたこと、また高圧受電方式以外で電力の供給を受けてはならない旨を定める本件細則について、高圧受電方式への変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申し入れを義務付ける部分は、法66条において準用する法30条1項の団地建物所有者相互間の事項を定めたものではなく、同項の規約として効力を有するものとはいえないとしたことの2点であった。

この判決に対する学識経験者等の意見、論評はさまざまであるが、大別すると、「契約自由の原則により、自己の意思に基づかず契約締結や解約を他人から強制されることは、原則として許されない。専有部分について、電力会社との締結・解約をするかしないかは自由であり、管理組合という第三者による締結・解約の強制は許されない。契約強制・解約の強制は、管理事項に含まれると解することはできない。」（伊藤栄寿上智大学法科大学院教授、『ジュリスト』1532号24頁）という本判決支持の評価と、「本件高圧受電方式への変更決議を考察した場合に、区分所有建物にあって、電力会社から受ける電力は、全体共用部分、各棟共用部分を通じて専有部分に供給されるものであるから、電力の供給元の選択においても、共同利用関係による制約を当然受けるものであると解すべきであり、本件決議及び本件細則は、法所定の団地建物所有者相互間の事項に関するものと理解すべきである。」（鎌野邦

樹早稲田大学教授、『新・判例解説 Watch・民法（財産法）』No.167 3頁」という本判決不支持・原判決支持の評価とに分かれる。後者のなかには「正直言って困った判決が出てしまったと感ずる。今後インターネットやインターホンその他の設備関係に大きく影響する可能性がある大変な判決。納得しにくい判決。」（篠原みち子弁護士、『マン管センター通信』No.403 15頁）、「管理組合の業務にも今後非常に大きな影響を与える可能性があり、区分所有者のニーズあるいは社会の変化に適合するよう管理組合で何かやろうとすることに、水を差す判決。」（鎌野教授、前掲書14頁）などの批評をする識者もいる。

しかしながら、本判決要旨を形式的に捉えて他の類似事案へ単純に水平展開し結論を類推することは危険である。すなわち事案のもつ個性、個別事情、それらを構成する事実関係は事案毎に異なるものである以上、そこから導き出される結論は自ずと異なる可能性があるからである。

本件と同じく高圧受電決議に従わない区分所有者に関する事案であっても、個別具体の事情により共同利益背反行為と評価できるような事実関係があれば、法57条以下の措置を講ずる訴えとして提起すれば異なる結果になった可能性もある（類似の裁判例もある。）。また、仮に本件受電方式への変更が、単なる電気料金の削減に留まらず、そもそもの電気供給や配電設備の更新、共用部分の配電との一体的な管理の必要性等に基づくものであり、その実現ができないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は団地共用部分の適正な管理が妨げられるという事実関係があれば、別の判断となった可能性もあったのではないだろうか。

すべての事案は事実関係が異なるという当然の前提と、その中で判例は特定の事案を前提に判決されたということを十分理解した上で、判決の内容を読み込み、他の事案との共通点や相違点を丁寧に確認していくことの必要性を、今回の最高裁判決は改めて教えてくれたと考える次第である。

イベント情報

無料相談会

《1月～2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 事務所	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: 2月9日(日) 13:30~15:30 於: てくのかわさき第5研修室 info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp又は 090-7298-6718
県央相模 支部	日時: 2月8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: 1月15日(水)、2月19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: 2月3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: 1月28日(火)、2月25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: 1月10日(金)、2月14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: 1月27日(月)、2月24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:1月22日(水)、2月26日(水) 13:00~ 16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 TEL:046-394-4711(建築住宅課)
藤沢市	日時:1月24日(金)、2月28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:1月10日(金)、2月14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:2月6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:1月27日(月)、2月24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	日時:1月4日(土)、2月1日(土) 15:00~17:00 於:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか TEL:090-3150-9347(ヨネクボ) ※出張相談も随時受け付けます。
逗子市	日時:1月27日(月)、2月25日(火) 14:00~16:00 於: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:1月10日(金)、2月14日(金) 13:30~16:30 於:小田原市役所市民相談室 TEL:0465-33-1307(都市政策課都市調整係)

会員寄稿「千客万来」



音楽と仲間

<牧 博史>

今年も 11 月 23 日の土曜日に、川崎麻生区の麻生市民館で、マンドリンの定期演奏会がありました。1,000 人超の会場ですが、今回は、9 割くらいの方が演奏会に来られ盛況でした。

王禅寺近辺に在住の 40 人くらいのグループですが、もう 30 年来の活動になります。メンバーは、どこでも最近、よく言われように高齢化してはいますが、かなり高学歴の方も多く、皆さん熱心に練習をされています。毎回、司会をお願いされるのですが、以前は司会と同時に演奏もしていました。

ある時期から、両方行くとステージが終わってから腰が抜けるような感じがしてきて、体がもたないので、今は司会のみになっています。

学生の頃は、演奏旅行ばかりで授業にはほとんど出ていなかったように思います。お蔭で、全国巡りもできましたし、あちこちでいろいろな体験もでき、地方の県人会の様々なユニークな方と知り合うこともできました。演奏会前に、ゲストと打合せをしていると、その人となりが見られることもあり、良い人生勉強になりました。肝心の学業の成果はありませんでしたが・・・。

ステージの上では、ハプニングもよくおきます。演奏者が楽器とともにひな壇から落ちこちたり、緞帳をつるす錘が落ちてきて頭に当たったりとか・・・その都度何も起こらなかったような顔をして対処したりするわけですが、楽しいこともたくさんありました。

もともと人前に出ることは苦手で、お話をすることすらためらうことが多かったのですが、やらざるを得ないと、何とかなってくるものだという事かもしれない。社会に出てからも、それらの体験が非常に役に立ちました。

音楽を始めたのは、大学からです。最初は運動部に入ったのですが、毎日同じ動作をして、何も収益がないことに嫌気がさし、なにをいっても、無理をして大学にいかせて頂いたこともありましたが、多少稼がなくてはという不純な動機からです。ところが、部員のレベルが驚くほど高いもので、演奏で



は経験年数からみても全く差がありすぎて、とても追いつけるような気がしませんでした。音楽は幼少の早い時期から始めないと、ものにはならないと痛切に感じました。

そんなわけでそのうち、司会に廻されることになりました。もともと、弦楽器はあまり興味がなく、管楽器や打楽器のほうが、感覚があっているようにも思えましたので、打楽器は卒業後も多少やっていました。なにをおいても、譜面通りでなくても、なんとかなるというのが魅力的でした。数学の公式のような、決まりごとに沿って譜面を追いかけ、譜面通りに演奏することに興味を覚えなかったのですが。

学生時代の同級の仲間も、すでに15人中、3人がいなくなり、最近では、プロの編曲家（レコード大賞の編曲賞をとった）者も、がんのため意識がなくなってしまっている状態です。今参加しているチームも高齢化により、似たような状況です。今を大事にと、日々思う次第です。

事務局からのお知らせ

■会員の動静

1) 入会（敬称略）

入会月	氏名	所属支部
11月	—	—
12月	庄司 敏雄	横須賀

2) 訃報（敬称略）

- ・金野安孝（県央相模支部）
- ・田中敏昭（湘南支部）
- ・須賀一郎（横須賀支部）

哀悼の念とご冥福をお祈りし、謹んで通知申し上げます。

3) 会員数（12月28日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	104名	34名	30名	15名	20名	203名

■定時総会日程

- 1) 日時等：令和2年2月29日（土）15:30～ かながわ県民センター301号室
- 2) 懇親会：17:30～ 煌蘭（TSビル地下1階）

■令和元年度マンション管理士法定講習

No.	開催日	開催会場
1.	1月21日（火）	横浜、川崎、藤沢
2.	2月18日（火）	横浜、川崎、藤沢
3.	3月 8日（日）	横浜

※受講者は登録講習修了証（写）を事務局へ必ず提出してください。（PDF可）

■日管連事務所移転（1月11日～13日移転予定）

移転先：〒112-0003 東京都文京区春日 2-13-1 芳文堂ビル 4階

TEL：03-5801-0843 FAX：03-5801-0844

Mail：info@nikkanren.org URL：<https://www.nikkanren.org>

最寄り駅：東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩10分、東京メトロ南北線後楽園駅、都営大江戸線春日駅、東京メトロ丸ノ内線後楽園駅、都営三田線春日駅 徒歩各12分

■日管連令和元年度第13回マンション管理士全国合同研修会 in 熊本大会

日時：令和2年1月31日（金）9時30分～17時

会場：くまもと県民交流館 パレア 9階 会議室1

（熊本市中央区手取本町 8—9 テトリアくまもとビル内）

編集後記

令和2年の年が明け、7月にはいよいよ東京2020オリンピックが開催されます。2013年の招致決定から7年、新国立競技場も完成しオリンピックイヤーへの高揚感が高まるばかりとなっています。さて、当会会報もリニューアルし、本号がその第1号となります。編集委員がワンチームを組み、多角的に情報を収集し、かつ、簡潔明瞭な紙面作成に取り組んで参ります。今年は試行期間となります。ぜひ、皆様のご意見等をお寄せください。（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>