



一般社団法人

www.kanagawa-mankan.or.jp

神奈川県マンション管理士会会報 第61号 (2012年11月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

《日管連組織体制整備に関するアンケートの集計・結果報告》

会長 割田 浩

先般開催されました日管連第4回定時総会で、特別課題「マンション管理士の組織体制の整備の必要性について」が承認され、日管連では会員（全国の管理士会）から意見を聴取するため「組織体制整備に関するアンケート」を実施する運びとなりました。

当会では、当会の意見をアンケートに記載するに当たり、所属する会員から広く意見を求めて作成することにし、当会の中で所属会員に対してアンケート（日管連と同じアンケート）を実施しました。

当会内のアンケート実施結果

- ・アンケート募集期間 平成24年9月19日～10月5日
- ・説明会開催 第1回 平成24年9月23日 第2回 平成24年10月4日
- ・アンケート回答者 16名

上記のアンケート回答を参考にして理事会にて検討した結果、下記のアンケート回答を作成し日管連へ提出しました。アンケートの回答を提出いただいた皆様には厚くお礼申し上げます。

日管連へのアンケート回答

1. 組織の体系について

1) 全国を連合会組織(プランA)で構成、各会を都道府県単位に整理統合(パターン①)する。

(理由)

1. 全国組織は、現行と同じ連合会組織が現実的で、プランB(会員を一元的・統制的に管理、直接加入)は加入義務を法制化できない状況下では困難と思われる。一方、各会は都道府県単位に整理統合するパターン①が、行政、管理組合等に対して分かり易く、また無駄な競合を排除する観点からもメリットが大きい。
2. プランBは、管理士を直接加入させ、一元的に管理統制するが、未だ法規制がない状況では困難であり、法体制が整備される保障はない。また、事業、セミナー等の業務遂行も本部主導より都道府県ごとに地域性を考慮して実施するほうが効果的である。
3. 各会を都道府県ごとに整理統合する方法としては、
 - ① 都道府県ごとに最大組織を継続組織として存続し、他は解散／精算のうえ存続組織に加入。
 - ② 整理統合された各会の定款・組織(一般社団法人／NPO等)、事業内容(収益事業)、会費などの会運営については支部とはいえ主体性を認める。

2. 地域連絡協議会について

2) 都道府県で複数の会員が存在する地域、及び会員が存在しない県のエリア単位で地域連絡協議会を編成

(理由)

1. 都道府県に複数の会員が存在した場合、地域連絡協議会を編成して1つに整理統合するための調整を行う。
2. 地域連絡協議会を編成しても整理統合する際は、残存／解散などで難航が予想されるので、本部で基本方針を定めて支援・裁定等のリーダーシップをとる必要がある。

3. 本部からの説明派遣について

2) 説明会開催を希望しない。

(理由) 特になし

4. 上記でお伺いしたものに付き、運営体制や会費負担などその他、検討が必要と思われることがありましたら下記に御記入ください。

(回答)

1. 今回の組織体制見直しで最重要課題は、地域ごとに雨後の筍のごとく存在する管理士会を何としても都道府県ごとに1つに整理統合することである。そのためには広域団体を解体・分散することが大前提となるが、大局的見地に立った判断が求められ、そのことが出発点ともなる。
2. プランAでは、連合会が支部を管理統制し、支部がマンション管理士を管理統制する。会費負担は管理士が支部に納入し、支部は上納金を本部支払うことになる。(ほぼ現行どおり)
本構想を実現するために、一定の年会費の引き上げを視野におくとあるが、管理士への業支援が余り期待できない状況で大幅な会費値上げは会員減に繋がるので避けるべきである。
3. 支部が都道府県単位となった場合、その人数規模に応じた会費負担及び議決権割合に反映して欲しい。

《第5回定時総会のご案内》

理事会に於いて第5回定時総会の日程及び場所が下記のとおり決定しましたので、ご連絡いたします。詳細が決定しましたら、後日改めてお知らせいたします。正会員の皆様には予めご予約頂きたくお願い申し上げます。

日 時：平成25年2月23日（土）18時15分開始予定

場 所：かながわ県民センター 402号室

懇親会：総会終了後、総会会場付近で開催いたします。

新入会員ご紹介

平成24年9月以降10月末までに入会された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24年9月	小川 隆三	技術支援・研修企画・法務研究	
平成24年10月	新目 博	研修企画・法務研究	

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. 組織体制整備検討委員会の活動について

① 組織再編のアンケートについて

先般会員（日管連会員のことで、当県士会の会員ではない）のご協力を得て行われたアンケートについての結果を現在集計中で、結果は日管連会報に掲載される予定です。

アンケートに寄せられた意見等を基に、あるべき姿等の各パターンについて今後検討していく予定です。

② 倫理規程改正について

委員会でもとめた倫理規程改正案を11月12日、委員会より日管連臨時理事会で説明を行い、理事会の意見を踏まえ、早ければ12月には会員（日管連会員のことで、当県士会の会員ではない）向けのパブリックコメントを募集する予定で検討をしています。

なお、本検討委員会には当会木島義弘会員及び重森一郎会員が参画しています。

2. ADR 検討委員会の活動について

ADR(裁判外紛争解決制度)の取扱う対象について、日管連の考え方(適正化法第2条第5号に係るトラブル)と法務省の考え方(区分所有法により建物・設備の所有に関する管理を中心にしたトラブルで、専有部分間のトラブルは含まない)に隔たりがあり、難航しています。

本委員会には当会重森一郎会員が参画しています。

3. 電気料金値上げについて

電力会社5社(北海道、東北、関西、四国、九州)が電気料金の値上げを検討していることが判明しましたので、先般行った東電に対して同じスタンスであるマンションに関する電気料金値上げについては「一般家庭料金と同じ扱い」にしてほしい旨の要望書を5社に対してもそれぞれ本社がある地区の会員を通じて行うことになりました。

4. みらいネットの普及促進について

マンション管理センターよりの依頼により、「みらいネット」事業の普及推進を行うために日管連として積極的に協力することになり、現在具体的施策について詰めの協議を行っています。

5. 国交省の過年度補助事業の不採択案件検証事業の追跡調査検証委員会について

今年6月、18件のモデル事業の追跡調査の結果をまとめた成果物(「マンション等安心居住推進事業(管理組合等の取組み支援に係る事業の報告)」)を発表した同委員会が、更に未着手の40件程あるモデル事業の調査・分析を行うため、引き続き委員会を存続させ新たに追加委員を募集(既に10月11日付けニュースメールで配信済み)していましたが、当会からの応募はありませんでした。

しかし、当会からは前回から引き続き堀内敬之会員が参画する予定です。

11月・12月の相談会のご案内

《11月～12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(11月6日、11月13日、11月20日、11月27日、 12月4日、12月11日、12月18日、12月25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。TEL&FAX 045-662-5471 Eメール info@kanagawa-mankan.or.jp
川崎市	日時:12月9日(日)13:30～16時 セミナーの後に相談会が開催されます テーマ:役員のなり手不足・給水排水管更生工事のポイント 場 所:ミュージア川崎 主催は川崎市マンション管理士会連合会です 詳細はブログ参照願います。 http://ksmkr.exblog.jp/ 日時:11月18日(日)、12月16日(日)、14:00～16:00 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:11月11日(日)、12月9日(日)、13:00～17:00 場所:中央区市民会館 事前に予約を入れてください。 当会相模原市支部 TEL:046-256-2683(電話&FAX)
海老名市	日時:11月27日(火)、12月18日(火)、13:00～16:00 場所:海老名市役所会議室 事前に予約を入れてください。 住宅公園課 TEL:046-235-9606 (当日でも受付可)
厚木市	日時:11月21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11月9日(金)、12月14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11月26日(月)、12月17日(月)、13:00~16:00 場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 事前に予約を入れてください。 広聴相談課 TEL:0463-82-5128
藤沢市	日時:12月28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:11月9日(金)、12月14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 TEL:0466-82-1111
鎌倉市	日時:11月1日(木)、12月6日(木)、13:00~16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室 当日受付順です。 TEL:0467-23-3000
平塚市	日時:11月26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 TEL:0463-23-1111
横須賀市	日時:11月3日(土)、14:00~17:00 場所:勤労福祉会館ヴェルクよこすか 事前に予約を入れてください。 横須賀支部長米久保(ヨネクボ):080-3150-9347
逗子市	日時:11月26日(月)、12月25日(火)、14:00~16:00 場所:逗子市役所5F 会議室 原則予約が必要です。 生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:12月14日(金)、13:30~16:30 場所:小田原市役所市民相談室 事前に予約を入れてください。 市街地整備課 TEL:0465-33-1302(内線592)

サポートセンターだより

〈SC 本部長 佐々俊郎〉

「みらいふれあいフェスティバル2012」参加

「防災・省エネから住まいづくりへ」をテーマにした、社団法人神奈川建築士事務所協会主催の「みらいふれあいフェスティバル2012」が、平成24年10月20日(土)~21日(日)横浜市産業貿易センター産貿ホール・マリネリアで開催されました。

横浜市マンション管理組合サポートセンター(略称SC)では、マンション管理にかかわる情報提供並びにマンション管理相談事業として昨年に続き横浜市の同意を経て参加しました。この種のフェアは、インターネット等の普及の影響からか近年参加者の確保に苦慮している状況ですが、今年は会場が山下公園の真ん前ということもあり、昨年よりも多少参加者は多めでした。

SCでは、会場の1ブースを借りてサポートセンターの概要を説明する3枚のパネルを掲示するとともにSC及び参加5団体の広報チラシを展示・配布しました。セミナーにも参加し、マンションの地震対策をテーマに浜管ネット会長の山本育三関東学院大学名誉教授が講演しました。マンション相談では、マンションの売買に関する重要事項説明に係る相談が1件ありました。

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

- (1) ホームページ「お知らせ」欄の掲載情報
理事会、委員会、支部の活動内容を「お知らせ」欄に掲載しています。
当会の活動状況の一端をご覧いただければ幸いです。
- (2) 日管連の組織体制整備へのアンケート対応
当会内部で会員向け説明会を2回開催し、全会員にアンケートを実施いたしました。
ご多忙の中、ご協力いただきました会員の皆様には厚く御礼申し上げます。
- (3) 25年度年会費納付
12月28日までに正会員は年会費の振込をお願い致します。振込先等の詳細は11月下旬に正会員宛にお知らせしますので、よろしくお願い致します。

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 松本 洋司〉

1. 業務支援委員会開催
 - (1) 9月25日 18:30~20:35 10名出席
 - (2) 10月23日 18:30~20:00 11名出席
2. 「会員紹介等制度」の状況
管理組合向のPR促進活動用として専用チラシの有効活用をお願いすることにしております。
現在のところ会報9月号で報告しました横浜市鶴見区所在マンション（1棟、22戸）、横浜市中区所在マンション（1棟複合型30戸）以降「会員紹介等制度」を利用しての会員紹介依頼を受け付けておりません。
今後も引き続き専用チラシの有効利用とホームページへの掲載等によりPRを行います。
3. 研修制度枠組みの総合的構築
「研修制度の枠組み（案）」を10月の理事会に提出しましたが一部修正を要することになり、10月の業務支援委員会で検討を行いました。その結果を11月の理事会に再度提案することになります。
4. 当会組織体制の見直し
10月の理事会に「当会組織上で考えられる課題（案）」を業務支援委員会議事録（添付資料）として提出しております。
5. マンション管理士業務マニュアルの見直し
10月16日に会員有志による「業務マニュアルの見直し」業務検討会を開催いたしました。その結果、
 - ・項目について絞り込みと追加について検討を要す。
 - ・研修企画委員会、技術支援委員会、法務研究委員会へ協力を要請する。
 - ・検討期間については、本年度内とは限定しない。
 - ・あらかじめ、見直しについての「視点」や「利用者」を明確にする。との結論を得ました。
その内容について業務支援委員会として了承し、次回理事会に提案することになりました。
6. 平成25年度事業計画作成準備
現在未制定（理事会で制定見送りとなったもの）ながら「委員会設置規程（案）」に記載がある業務支援委員会の分掌事項として、
 - (1) 会員用ビジネスモデルの開発及び業務円滑化の指導
 - (2) 会員の業務支援用ツールの開発及び普及

- (3) 個別相談指導の実施
- (4) マンション管理士業PR用ツールの開発及び広報

とあります。

取りあえず、分掌事項の内容の是非は問わないで、記載のある(1)～(4)の内容に沿って業務支援委員会がやるべき事、やれそうな事を業務支援委員会各人が考えることになりました。

7. 現在の業務支援委員会員数：16名

研修企画委員会

〈研修企画委員長 松本浩明〉

1. 9～10月活動報告

(1) 勉強会

■9/30(日)：テーマは「業務研究」。(参加者：19名)。

◇社団法人高層住宅管理業協会が発刊の平成19年度及び平成22年度苦情解決事例集から3事例

1. 管理業者の業務一部不履行等について(平成22年度事例集から)
2. 管理業者のマンション管理適正化法違反、業務一部不履行等について(同上)
3. 管理会社に対する不当利得返還請求について(平成19年度事例集から)

をピックアップし、1.と3.の2事例について小宮 重雄 研修企画委員会会員に解説していただき、意見交換を行った。

■10/28(日)：テーマは「マンション管理新聞を読む」。(参加者：21名)

◇7月15日発行(第879号)から10月5日発行(第886号)までの中から29記事(裁判×1、業務研究×13、情報×15)をピックアップし、松本が各記事の概要を解説した。

(2) 月例会

■9/30(日)：研修企画委員会の運営他について報告。(参加者：16名)

◇11/29(木)に開催の第3回研修セミナーでのパネリスト及びアドバイザーを引き受けていただいたことを報告した。

①パネリスト：・堀内 敬之会員(技術支援/法務研究委員会) ・岡崎 信道会員(技術支援委員会)
・平井 健嗣会員(渉外企画委員会)

②アドバイザー：久米 邦明 神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループ グループリーダー

◇CPD対象プログラム認定委員会を電磁的方法(メール)により開催し、「当会の総会及び支部の総会」は検討の結果「CPD対象プログラムとして認定しない」との結論に達したことを報告した。

■10/28(日)：研修企画委員会の運営について検討他。(参加者：14名)

◇10/26(金)に[news 465]で11/29(木)開催の第3回研修セミナーのご案内を発信したことを報告した。

◇12月16(日)に開催する今年度最後の研修企画委員会主催勉強会のテーマと講師を決定した。

①テーマ：『「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会(国土交通省)」での検討経緯とその内容及び成果物である技術シート』の解説

②講師：原 勝爾会員

2. 11～12月活動予定

(1) 勉強会

■11/25(日)：判例研究 ■12/16(日)：業務研究

(2) 月例会

■11/25(日)、12/16(日)：理事会報告、研修企画委員会の運営他

(3) 第3回研修セミナー

1) 日 時：平成24年11月29日(木) 18:30～20:45

2) テーマ：『管理組合がマンション管理士に期待すること!』

◇セミナー形式：「パネルディスカッション」形式で、パネリストとして当士会の会員で居住マンションの管理組合の現在理事長あるいは理事長経験者に経験談を通して「管理組合がマンション管理士に期待することは何か」をお話いただき、参加者の皆様と意見交換を行いたいと思っております。

◇パネリスト：・堀内 敬之会員 ・岡崎 信道会員 ・平井 健嗣会員

◇アドバイザー：・久米 邦明 神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループ グループリーダー

3) 会 場：かながわ県民センター 会議室304(3F)

技術支援委員会

〈技術支援副委員長 木島義法 〉

■平成 24 年度第 9 回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告書

1. 日時等 :平成 24 年 9 月 24 日(月) 18:00~20:00
: 当士会事務局 司会 木島義法
2. 出席者 :委員(13名) 一般会員(6名) 賛助会員(1名) 計 20 名
3. 研修テーマ 講師 服部正毅

「マンション管理士に係わる建物長寿時代と設備更新・改修計画」

- 服部氏は本年度当士会に入会された会員であるが、H3に「衛生学」・H15「技術監理」の2部門に登録している技術士で「服部技術士事務所」で建築設備の計画・設計のコンサルタント業務を行っておられる。
- 発表テーマ内容は「今後のエネルギー事情」や「老朽化マンションの建替えが困難の中での長命化の必要性」という背景において、ご自身の受託業務に基づく「高経年マンションでの設備改修計画のポイント」というものであった。

4. 検討内容

最近の技術支援委員会では、分類された技術部門の細項目、更に各個技術について取り上げてきたので、「概論」はかえて新鮮味が感じられたが、質疑応答では「一括受電システムの是非」や「修繕積立金の目安」「ローインパクト材料の判断方法」等の多岐に渡った各論の質問が多かった。服部氏の大所高所の見地から技術各論に至る思考方法に見るべきものがあつたと思う。

■平成 24 年度 第 10 回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告書

1. 日時等 :平成 24 年 10 月 22 日(月) 18:00~20:30
: 当士会事務所 司会 木島義法
2. 出席者:委員(15名) 一般会員(6名) 賛助会員(1名) 計 22 名
3. 研修テーマ 講師 木島義法

「マンションに太陽光利用は可能か」

- ①ソーラーシステムの技術水準と三菱グループソーラーパネルの紹介
講師:三菱電機住環境システムズ(株)東京支社
太陽発電機システム営業課 竹田佳史殿 他 1 名
- ②マンションに設置した場合の費用対効果試算
講師」技術支援委員会 技術士 服部正毅殿



4. 検討内容

- ①三菱電機グループ竹田殿から、配布資料「三菱電機太陽光発電システムご提案書」に従って、太陽光発電システムの説明をして頂いた。
 - ②マンションに設置した場合の費用対効果試算(服部殿)
 - 服部委員から、マンションに太陽光発電を設置する場合の費用対効果の試算結果の紹介があつた。
 - 設置費用は平均で 52 万円/1kw、屋上防水が必要な場合は 60~65 万円/kw。
 - 設置費用の売却期間は約 14 年であつた。マンションへの設置にはまだ費用面で課題がある。賠償期間は 10 年以内にしたい。
- [三菱からのコメント](竹田殿)
- 設置金額を 65 万/kwから安価にすることが要点と思う。
 - 東電との関係では、「余剰買取」の場合は電力配線工事費は不要だが、「全量買取」の場合は電力配線工事費(最大 50 万円程度)が必要になる。



新シリーズ「技術用語解説」第九回

マンションにおける「自家用電気工作物」と「一般用電気工作物」に関して

電気事業法では電気工作物に関して、使用する側(マンション)として、「自家用電気工作物」と「一般用電気工作物」とに分けて定義されています。(電気事業法第三十八条)

マンションは電気を受電にあたっては、規模(戸数)、形態(高層等)、立地(団地)により受電形態が多種多様にあり、電気工作物として見た場合、マンションは「自家用電気工作物」と「一般用電気工作物」が混在した特殊な電気工作物と言う事がいえます。

「一般用電気工作物」は、一般の家庭で使用される事を前提としているもので、いわば素人を対象に運営されていると言えます、そのため安全管理に関しては電気事業者(電力会社)が面倒を見る事になっています。

それに対して「自家用電気工作物」は、工場等で大量に電気が必要な場所へ電力を供給するためのもので、供給される側(工場等)は電気の専門家(玄人)が運用し、安全に関しては自主保安体制の確立が義務付けられており、保安規程の作成・届出・遵守、主任技術者の選任・届出が必要で、電気の使用者全員が組織的に保安体制を維持していく必要があります。

マンションに供給される電力は、専有部に対しては一般には「一般用電気工作物」として供給されますが、共用部に対してはマンションの規模、形態により「自家用電気工作物」として供給されますが、低圧電力(*)で受電した場合には「一般用電気工作物」となる事もあります。

電力会社は電力の供給に関して、需要家に対して色々なメニューを用意していますが、電気工作物(マンション)としてメニューを見た場合、どれに対応するかは分かりにくいので、以下に簡単に説明します。(東京電力㈱の約款2012/9/1版を基に説明します)マンションに無関係なものは省略。

1. 一般用電気工作物[低圧受電:電気供給約款]

一般家庭(専有部)を対象としたものですが、マンションの規模により共有部も対象になる場合があります。一般用電気工作物は「電気供給約款」の範疇に対応しますので契約種別を以下に示します。

需要区分	契約種別		適用範囲
電灯需要	定額電灯		400 [VA] 以下
	従量電灯	A	5 [A] 以下
		B	10[A]以上 60[A]以下
		C	6 [kVA] 以上 50[kVA]以下
	公衆街路灯	A	1 [kVA] 未満
		B	1 [kVA] 以上 50 [kVA] 未満
電力需要	低圧電力(*)		50 [kW] 未満

2. 自家用電気工作物[高圧・特別高圧受電:電気供給約款]

大需要家を対象とした契約ですが、マンションの共有部が高圧受電で契約されている場合があり、自家用電気工作物は「電気供給約款」の範疇に対応します。契約電力により高圧受電と特別高圧受電があり、契約種別を以下に示します。

契約電力	ビル・商店・スーパー	工場
契約電力 500kW未満	業務用季節別時間帯電力	高圧季節別時間帯別電力 A
	業務用電力	高圧電力 A
契約電力 500kW以上	業務用季節別時間帯電力	高圧季節別時間帯別電力
	業務用電力	高圧電力
	特別高圧電力 A	特別高圧電力 B

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷 雄作〉

1. 9月～10月の活動テーマと取組内容

1-1 9月26日に以下の会員提案研究課題2題をテーマに取り上げ勉強会を行いました。

- 1) A主テーマ：昨年のマンション管理士試験で、正解解釈の意見が別れた問題の正解解説
- 2) Bサブテーマ：「マンション管理の現場で法・規約制定時は想定しなかったと思われる実際の苦情・トラブル内容の回答事例紹介」

1-2 主テーマ：昨年のマンション管理士試験で、正解解釈の意見が別れた〔問29〕問題の正解解説
問題確認

理事会の決議を経て通常総会に提出された議案 について、

理事長と監事が反対している 場合において、

理事長には受任者を理事長とした委任状が、監事には受任者を監事とした委任状が提出されている

このときの取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約及び民法の規定によれば、適切でないものはどれか。

- 1 理事長は、役員を辞任すれば、自分の1票を反対票として使うことができる。
- 2 監事は、自分の1票と委任状を反対票として使うことができる。
- 3 理事長は、自分の1票と委任状を賛成票として使わなければならない。
- × 4 監事は、委任状を総会出席者の賛否の比率に応じて分けて使うことができる。

以上の問題について池谷壽通講師（法務研究委員会副委員長）から出席者宛てにメール送信していた資料を使い細かに解説して頂いた。説明に使用した資料は

- ①マンション管理士H23年度試験問題—問29の研究
- ②民法 委任についての条文（条文抜粋）
- ③民法 委任契約の要点（643条解説）
- ④各資格予備校での、問29の解説

解説内容は配布資料「マンション管理士H23年度試験問題—問29の研究」「その他配布資料」としてホームページの法務研究委員会ホルダーへ掲載しておりますので確認できます。紙面の関係で、その内容の詳細説明はここでは、省略します。HPの参照をお願いします。

全般説明後、関連する質疑・関連テーマとして次のような事柄が会員間の中で白熱した議論として行われました。

- イ 理事長への委任状の取扱いについて、民法の委任による受任者（この場合は理事長）は委任者から信頼されて委任されていると考える。その受任者は、委任者の期待に答え受任者の意思を反映した反対票として扱う事が委任者への忠実な義務であり、民法の精神ではないか
- ロ 委任者から見る受任者たる理事長とは、理事長本人のことを言うのか、それとも職務としての職位の理事長なのか
- ハ そもそも理事会決議の決定事項に理事、理事長が拘束される事が問題だ、総会決議では自己の主張をしてもよいのではないかと、総会決議と、理事会決議は別問題と考える。
- ニ 理事長は議案に反対していた事から、理事長への委任票は理事長の考えでその全てを反対票として扱う事が、民法の委任原則と考える。
- ホ 仮に理事長が、理事会決議に拘束され、誠実にその職務を遂行する義務があり、総会決議でも委任票の扱いを賛成票として扱わなければならないとしても、自己の票は自己の信念を通して反対票として扱っても良いのではないかと
- ヘ そもそもマンション管理士試験の問題の出し方がおかしい、適切でないものはどれか、との設問だが、最も適切でないものはどれかとした設問にしないと、肢4以外の肢でも微妙に適切でないようにも考えられる。等々の議論が尽きなかった。総じて理事長の義務・資格・権限に関する疑義が主体で、監事についての疑義はほとんどありませんでした。

論議の結論

出題者の考えと池谷壽通講師の解説、各資格予備校の最新の解説を総合して、国交省の民法、標準管理規約に対する最新の判断基準や解釈が以下の通りになると考えました。又論議の中で、問29に関連したテーマで委員会が出した新たな判断基準も追記し、以下の結論となりました。

- (1) 理事、理事長は役員在任中は理事会決議に拘束され、誠実にその職務を遂行する義務があり、総会決議の場に於いても、全ての議案に賛成しなければならない（注）
- (2) 監事は役員ではあっても理事会の一員ではないので、理事会決議には拘束されない。（過去の総会決議や規約等には拘束される）
- (3) 理事長宛ての委任票は理事長個人か、理事長としての職位に出されたものか、については、どちらにしても、賛成票扱いにする事には変わりはないので、扱いは同じになる。（理事長個人か、理事長としての職位かの結論は持ち越し）
- (4) 委任票を総会の賛否の比率で扱う等、委任票を賛否に分けて扱う事は、理事長、監事共に適切ではない。

- (5) 白紙委任の場合の取り扱い。採決前に白地部分（未記入部分）の補充を任されたもの（補充権者）が委任者名の補充をして初めて委任状としての効力が発生するので（法律学小辞典）、補充後に決議を行うようにする。白紙委任状のままでは、厳密には無効票扱いにしなければならない。それでは、補充権者は誰になるか、との問題になるので、「代理人の記入がない場合には議長に一任したものとみなす」等の一文をあらかじめ記入用紙に入れる配慮が必要になる。そうしないと、白紙委任状が無効扱いになり、総会出席者数の不足で、総会が不成立になる事態も懸念される。
- (6) 委任状が特定の人に集中する弊害が懸念される場合の対処として、法律で同一人への委任票に上限を定めている場合がある。中小企業等協同組合法を例として抜粋紹介した。

注：筆者の考察

論議の中で、総会決議に於いては、役員であっても自由意思で投票をしたい（出来ないのはおかしい等）との意見が多くみられました。その為には、筆者の考えとしては、規約（37条）の文面を変えなければならないと考えます。即ち「役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。（但し総会での役員個人の投票行動に限り、これを拘束しない。）

の（カッコ文面）を挿入すれば、理事、理事長であっても、個人票に限り反対票を投ずる事が可能になると考えます。しかし新たに他のトラブルの発生も懸念されますので、他の条文との整合性は必要です。

1-3 サブテーマ：「マンション管理の現場で実際に苦情になっている事項の回答事例紹介、と回答内容の考察」を 鷲谷委員長が紹介しました。

高層住宅管理業協会（以下高住協と略す）から「平成23年度苦情解決事例集」がH24年8月に発表されました。たまたま記載された内容を読んでいましたら、今回のメインテーマ問29の内容に近い事柄が実際の現場で起こっていました。高住協への苦情相談となっていたのです。

「理事長への委任状を反対票として行使することの是非について」がそれでした。

更に、その中では、区分所有法・標準管理規約の立案者が立案時点では想定していなかったであろうと思われる苦情相談が実際のマンション管理の現場で起こっている内容も散見されました。当初の予定には無かったのですが、急遽そのようなテーマだけを抜粋して今回のサブテーマとして紹介しました。又テーマの中で「管理組合の書類の保管期間について」の質問があり、その解説はされておりましたが、何故か実際の書類毎の保管期間の例示が無かったので、参考迄に、管理組合で考えられる全ての保管文書について一覧表にしてみました。その一般的な保管期間を例示し報告資料に追加致しました。

以上の内容の詳細もホームページの法務研究委員会ホルダーへ掲載しておりますので確認できます。

2. 11月～12月の活動テーマと取組内容計画

2-1 11月の予定

とき：平成24年11月6日（火） 18：30～ （2時間程度）

ところ：当会事務所

テーマ：滞納管理費等の回収実務対策事例報告（疑似体験勉強会）第1回目

内容：* 管理費等を長期滞納されている区分所有者からの管理費等を回収する事は、管理組合の業務の中でも、最も難解なテーマの一つですが、マンション管理士ならば、いずれは管理組合から相談を受ける可能性が大きく、必ずや知っておかなければならない難題テーマです。

* 最高裁の5年時効が定着している現在はその対応・対策としても訴訟を視野に常に考えざるを得ない状況になっています。

* 今回は管理組合の役員として長期滞納管理費等の回収の為に当事者の一人として裁判対応されている講師から実務体験としての内容を皆様へご紹介し、質疑応答を通して、問題事例の裁判対応を疑似体験して頂きたいと考えました。

* 今回の勉強は、法的解釈、手段の選択肢等で、今後皆様が管理組合の長期滞納管理費等の回収相談で、必ずや参考になり、お役にたつと考えました。

* 紹介事例は、3件あり同時進行の経過説明になりますが、今回を含め3回に亘り経過の順序を追ってその内容説明を実施します。今月最初に行う内容は事例の概況説明になります。この内容はH23年2月22日に実施した事例研究と一部重複します。

* 今回実施する勉強会の内容は、守秘義務に相当する内容が随所に登場します。出席者は、その取扱いへのご配慮を賜り度、ご了承をお願い致します。

講師：法務研究委員会前委員長 松本洋司氏

2-2 12月の予定

- 1) 国交省管理者管理方式勉強会
- 2) 滞納管理費等の回収実務対策事例報告(疑似体験勉強会)第2回目
のいずれかを予定しております。

渉外企画委員会

〈 渉外企画委員長 佐々俊郎 〉

賛助会員の募集を開始

すでにホームページで「賛助会員募集のご案内」を発しています。が、更に渉外企画委員会での審議検討及び10月11日(木)の理事会での決議を得て、10月16日(火)に神奈川県内に本社及び事業所を持つ修繕・改修を本業としている有力企業18社宛にダイレクトメールでの会員募集案内を送りました。10/30現在で、既に数社の申し込みをいただいております。今後も、継続して募集してまいります。

(特別企画) マンションの防災セミナー

第一部	減災行動のススメ (50分)	講師	横浜市消防局 危機管理室 担当係長 松平 謙氏
第二部	防災組織の立ち上げ (50分) (単棟型マンション事例)	講師	センチュリーマンション管理組合 前理事長 谷口仁宏氏
第三部	防災組織とコミュニティ (50分) (超高層型マンション事例)	講師	オラリオンサイト管理組合 元理事長 岩間一昌氏
日 時	平成24年11月24日 (土曜日) 午後5時30分～午後8時30分		
会 場	かながわ県民センター (304号室) 横浜駅西口から徒歩5分		
定 員	50名 (先着順)		
受講料	500円 (資料代として)		
申 込	事務局 電話 045-662-5471		

支部だより

横浜支部

〈 横浜支部長 松本 洋司 〉



1. 交流会&懇親会開催

横浜支部会員を対象とした交流会(19名参加)&懇親会(18名参加)を開催しました。

と き: 9月14日(金) 18:00~21:00

と ころ: 当会事務所他

交流会(セミナー): 「マンション管理士が係わる大規模修繕工事」

講師: 猪狩一成横浜支部幹事

懇親会: 昨年実施しました近くの中華料理店

2. 支部役員公募

役員の任期は2年、本年末で任期満了となります。

横浜支部活動の活発化を図るべく、フレッシュな「新しい星」の出現を期待しております。

応募者は11月11日(日)までに、次のメールアドレス先に申し出ください。

横浜支部支部長

松本洋司: matu-ay@knh.biglobe.ne.jp

3. 総会&交流会&懇親会開催

と き: 12月7日(金) 18:00~21:00

と ころ: 当会事務所他

総 会: 次期役員選任、今年度事業報告、来年度事業計画他

交流会: マンション管理相談会の状況報告他

懇親会: 恒例により

4. 現在の横浜支部会員数 71名

川崎支部

〈川崎支部支部長 刀根洋一〉

1. 次回の川崎市マンション管理士会連合会の無料相談会とセミナーは12/9（日）ミューザ川崎研修室3にて13：30より「役員のみなり手不足について」「給水排水管更生工事のポイント」が演題です。
2. 9/9に開催された無料相談会とセミナーは盛況のうち閉会。その反省会が10/13に開催されました。
3. 10/19川崎のアゼリアにて国県市合同の相談会に参加しました。
4. 本年度は首都圏マンション管理士会の合同の相談会が9月まで開催されないため、毎月第三日曜日、支部長の事務所（武蔵小杉）にて14：00－16：00に開催することを確認いたしました。詳しくはブログ <http://kmkawasaki.exblog.jp/> を参照してください。

相模原市支部

〈相模原市支部長 田中利久雄〉

1. 無料相談会（相模原市役所後援）

- ①月例開催：第2日曜日（午後1時～5時）②会場：市民会館（市役所隣）2階小会議室
- ③開催日：11月18日・12月9日
- ④相模原市広報（毎月1日発行版）お知らせ欄に相談会開催ご案内を掲載
- ⑤電話申込窓口：046(256)2683 支部事務局宛

2. 相模原市の分譲マンション施策

（1）市民無料相談制度

- ①月例開催：第1月曜日（午後1時半～4時）②会場：市役所（市民相談課相談室）
- ③開催日：11月5日・12月3日
- ④電話申請窓口：市役所、建築指導課 042(754)1111(代表)

（2）マンションアドバイザーを管理組合（理事会等）へ無料派遣し、助言等を行う制度

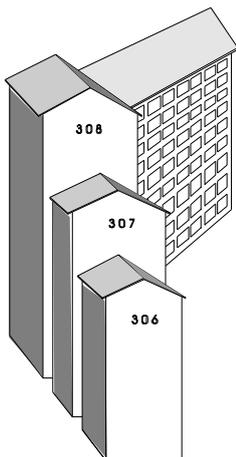
- ①派遣：随時、管理組合の指定日時
- ②マンション管理組合（理事会/役員）からの派遣要請を電話受付～協議・審査～派遣実施
- ③電話申請窓口：市役所、建築指導課 042(754)1111(代表)

3. 県央及び相模原市両支部、合同例会

- ①開催日：12月4日（オダサガ会場）

会員コラム**マンションの環境をよくし ながーく 住むこと**

〈会員 服部 正毅〉



某マンションの理事会では、毎年半数の理事が交代します。この時、2年に1回位威勢の良い御仁が現れます。私は専門部会で、25年の長期計画について「建物の修繕はお化粧直しばかりでなく、それ以外に循環系の給水・排水・外部排水、電気・弱電、災害防止、消防関係その他と、数多く点検・修理があり、予防保全と計画修繕が大切です。」と説明し、さらに建物収支予想表（15年）を見せて、「ここで資金が不足します。この年、足場建て関連の改修工事を集めて施工しては如何でしょうか。」等と提案すると必ず、「建替えを考えてはどうか。知り合いのゼネコンを呼ぼうか。」と威勢よく発言してきます。

オットドッコイ、こちらはそれ等については関連法規を調べ上げ、関係部所に出向いて調査しています。余剰容積率等も余裕がありません。しかし、確実に建物は劣化し、さらに老人世帯が多くなる。将来のこれ等の難問をいやでも承知せざるを得ないのです。一方、其の御仁、ゼネコンと単独で相談し、問題点を指摘され、60年まで延ばさざるを得ないとわかったのか、その後25年計画を見ながら、「建物の維持を進めます。」と主張変更し

ました。

話は変わりますが、私の故郷で祖父が建てた木造の旧家は築120年、時々雨漏りで屋根は直しますがいまだ健在です。なぜ、120年持つ木造住宅があるのにコンクリート建築のマンションが40年～60年で建替えとなるのでしょうか。

平成18年、200年マンションを目標にするとのビジョン（住生活基本法下策定・福田康夫会長）が示されましたが、これについて今後声を出していけるのは、マンションについて専門に勉強したマンション管理士しかありません。「私はソフトは分かるが、ハードはわからない。」と、よく聞きますが、そんなことはありません。全体を纏めることができれば、必要なところは必要な専門家に聞き協力してもらえばよいのです。東京都豊島区では、管理の報告を義務付ける規則ができ法制化しました。建物の長期保全をマンション管理士の力で指導する時です。私も、日々そのつもりで仕事しております。中途半端な経年からの建替えは、すべての点で難しく国家的損失とも言えます。

編集後記



旧暦では霜月・雪待月との呼称を持つ11月、7日は立冬、冬の始まりです。また、紅葉の季節でもあります。今年の見頃は例年より若干遅れるものの、夏の日照が十分だったので鮮やかな紅葉が期待されるそうです。さて、横浜市は、行政が保有する災害時要援護者の個人情報提供に係る条例整備に伴うパブリックコメントを募集しました。（10月1日～10月31日）「行政が保有する要援護者の個人情報（名簿）を、要援護者からの拒否の意

思表示がない限り自治会町内会等地域の防災組織に提供する【情報共有方式】も選択できるよう、その根拠となる条例の整備等の準備を進めています。」との要旨です。勿論、区役所から名簿提供を受ける場合には、・管理責任については協定で明確にする。・保管方法を決め、適切な管理を行う。・担当者は個人情報の保護と活用に関する研修を受ける。等の措置が講じられるとのことです。＜いざという時慌てない為に＞各地域で防災訓練が行われています。

山紅葉 映す川面に ささら波 （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>