



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第64号 (2013年5月号)

[www.kanagawa-mankan.or.jp](http://www.kanagawa-mankan.or.jp)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

## 平成25年度サポートセンター発足会議

S C事務局



平成25年度サポートセンター事業（以下、S C事業という）の発足会議が3月27日に石川町の労働プラザで開催されました。S C事業を推進するマンション管理の専門家集団として、当会を含む5団体から新たに参加申込をした87名の相談員と協働事業者として横浜市建築局住宅計画課から2名が参集して盛大に行われました。

会議の冒頭、平成25年度から新たにS C事業の本部長に就任した割田会長が挨拶に立ち、今後のS C事業に対する基本的な考え方やS C事業を活性化するには参加管理組合を増やすことが最も重要であるとし、全相談員に呼びかけ協力を要請しました。

S C事業を推進する運営5団体（略称をY S Cという）の基本的な考え方は、①S C事業が全国で唯一の優れたマンション施策であること、②S C事業が絆となって、Y S Cは行政の色々なマンション施策に取り組むことを可能としている重要なスキームとなっていること、③マンションの老朽化、居住者の高齢化等からマンション問題はこれから益々増大し、S C事業の必要性が高まることが見込まれること、等であり、Y S Cとしては今後もS C事業を積極的に展開していく方針を決定しました。

平成25年度S C事業の事業計画としては、①S C事業環境の整備（Y S C規約の作成、運営マニュアルの改正、ホームページの大幅な改正等）、②交流会の活性化対策（管理組合へ「認定証」及び記念品の進呈、相談員のモチベーションアップ対策、交流会の資料・情報の共有化等）、③マンション管理基礎セミナー（ソフト編、ハード編）、拡大交流会等の開催、等を計画しております。

## 新役員ご挨拶

今期「第5期」より新しく役員となった方々に新任のご挨拶をいただきました。



### 〈総務委員会(名簿)理事 小谷 博美〉

この度、理事を拝命した小谷博美です。初めての理事ですが、お役に立てるよう微力ながら力を尽くします。当士会が活力ある団体であるために、また外部から信頼される存在であるために、大事なことは明るく闊達で開かれた組織であり続けることだと思います。他にも大事なことは有ると思いますが、これを大切に職務に当たりたいと思います。総務委員会(名簿)理事を担当しますが、その職責を果たせるよう努めて参りますので、宜しくお願い致します。



### 〈渉外企画委員会担当理事 清水 憲一〉

この度、理事に選任して頂きまして有難うございました。私は、県士会の活動にはほとんど関与してこなかったのですが、昨年6月に小田原支部が設立され支部長に就任しました。これをきっかけに毎月開催される理事会に出席して役員の皆様の活躍を目の当たりにしました。私も役員として奉仕できればと思い理事に立候補しました。立候補の要旨にも述べさせていただきましたが、理事としての活動を通じて、マンション管理士の知名度を上げて地位向上に努めていきたいと考えています。微力ながら私なりに努力していく所存ですが、会員の皆様のご協力やご援助を宜しくお願い致します。



### 〈渉外企画委員会担当理事 堀内 敬之〉

この度、理事を拝命いたしました。よろしく申し上げます。マンションについては、永住志向が強まってきていると共に、東京、神奈川ではマンション化率が20%を超えてきており、社会的なインフラとしての重要性が増してきています。こういった状況にあっては、マンションを良好な社会的な財産として蓄積・継承していかなければならないと思いますが、それに向けて、私たちマンション管理士も積極的に寄与していくべきかと考えます。それには、日常的なマンション管理業務と共に、マンション管理の在り方に社会的な流れを造り、マンション管理士の存在を不可欠なものにしていきたいと考えます。また、その一環として、県士会の場において、お互いに切磋琢磨し、私たちが社会からの信用を得るべく努力することも大事と思います。理事として、こういったことに少しでも寄与できれば幸いです。ご支援をよろしく申し上げます。



### 〈研修企画委員会担当理事 眞殿 知幸〉

ほんの2月前まで、このような老人が役員に就くなど夢にも思っていなかったし、今でも無責任な行為をしているのではないかと、相当後悔を覚えているところです。私の担当は研修企画委員会で、最も活動している組織の運営ですが、これまで識見、指導力ともに秀でた指導者によって一糸乱れなく運営されて来ました。私にはその真似はできません。そこで、まず考えたのは、委員会の面々に業務を肩代わりして貰うことでした。とりわけ、私自身大変鈍感であるため、各委員に関係各方面についてのアンテナ役をお願いすることです。そのことを初会合で率直に訴えたところ、総スカンを喰うと思いきや、大変多数の方達が快く引き受けてくれました。お蔭で、この委員会には、国の動き、関係団体の動きなど各方面に沢山のウオッチャーが存在することになり、環境の変化について、鋭敏な組織となりつつあります。このことは、この委員会の主務である勉強会や研修セミナーの企画において大変有益です。そうしながら改めて気付いたのは、この委員会における人材の豊富さです。今後は、この人たちにその知恵を十分に発揮して貰うつもりです。そうすると、それはある意味では「委員会」という組織の好ましい運営形態ともいえ、非力な老人がシャシャリ出たことの、一つの(怪我の)功名と言えます。

ないでしょうか・・・。

### 〈業務支援委員会担当理事 米久保 清二〉

現在、横須賀支部長を拝命しておりますが、この度、業務支援委員会副委員長を仰せつかりました。マンション管理士になりすでに2回目の更新を済ませておりますが、現在の我々を取り巻く環境ではマンション管理士の知名度は必ずしも向上しておりません。その知名度を上げるためには実績作りが必要だと考えております。相談会、セミナー、チラシの配布等あらゆる機会を活かして管理組合とのパイプ作りに力を注ぐ必要があると思われまます。一方、我々の技量の向上も大きな課題であり、信頼されるマンション管理士になるため、各委員会が開催する勉強会への参加等自己研鑽の努力が必要であることが痛感されます。人口の減少、高齢化、年金生活者の支払能力の低下等マンション管理の困難さが顕著に成りつつある現状としては、我々にとって追い風となるかも知れない「マンション管理士法」の制定が待たれるところです。引き続き会員各位の業務の拡大と技量の向上に寄与すべく努力をして参りますので、宜しくお願い致します。

## 新会員ご紹介

平成25年3月から4月末日までに入会された6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25年3月	山口 貞男 飯塚 秋次 高橋 賢次 櫻井 甲二 川端 志行	研修企画 研修企画 技術支援 技術支援	横須賀 横浜 湘南 横須賀
平成25年4月	高橋 良一	技術支援、業務支援	横浜

(敬称略)

## 理事会だより

### 組織検討委員会の設置

〈総務委員会 横山修三〉

2月23日開催の第5期定時社員総会で、今期は支部体制のあるべき姿、未整備な個所のある定款・規程類の整備、当会に寄せられる苦情への処理チームを設置することが承認されましたので、4月11日第3回理事会で、特別委員会を設置することを決定しました。

第1回委員会では、

委員会の名称：「組織検討委員会」

委員会メンバー：総務委員会（横山修三）、業務支援委員会（井上朝廣）、  
研修企画委員会（眞殿知幸）、技術支援委員会（木島義法）、  
法務研修委員会（鷲谷雄作）、渉外企画委員会（堀内敬之）  
（支部）刀根洋一、支部（小谷博美）、支部（清水憲一）、  
（日管連）重森一郎、監事（田中利久雄）、会長（割田浩）

委員長：割田浩

事務局：総務委員会（横山修三）・・・委員会の設営、資料の整備

ただし、議事録作成、HP登録等は委員の持ち回りとします。

会議開催時期及び頻度：原則として月1回、第4金曜日18時30分開始を決めました。

まず第1のテーマである支部について、各委員が現状、課題について活発に意見を述べました。支部を正式の組織として位置づけることに委員全員の合意を得たので、今後、支部の事業内容をどうするのかなど、精力的に検討を進めていくことにしました。支部の組織体制について検討した後、定款・規程類、苦情処理チームについて順次議論を進めていくことにいたしました。

## 委員会だより

### 総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) 平成25年度事務所当番

4月1日(月)から次の理事で事務所当番を務めております。

月曜日～金曜日の10時～17時に事務所で勤務しています。(土休祭日はお休み)

夏季休暇、年末年始休暇については、別途ご案内いたします。

(月曜日) 鷺谷雄作 (火曜日) 横山修三 (水曜日) 横山修三 (木曜日) 割田浩 (金曜日) (第1、第3、第5) 鷺谷雄作 (第2、第4) 割田浩

(2) 入会説明会開催中

今年度も積極的に会員増強を図るため、1月マンション管理士試験の合格発表直後から、入会説明会を開催しています。1月以降4月までに7回開催しました。1月以降4月30日現在すでに7名の新入会員をお迎えしています。

(3) 平成25年度オリエンテーション開催(5月23日)

オリエンテーションは新たに当会に入会された会員に対して、当会の活動状況をつぶさに知っていただくために開催するものです。

さらに、今年度もマンション管理士登録を済ませ、管理士会に入会を考えておられるマンション管理士の皆様も参加いただけます。

#### 記

(ア) 開催日時 平成25年5月23日(木) 18時30分～21時

(イ) 開催場所 当会事務所(ホームページの「アクセスマップ」をご覧ください)  
横浜市中区翁町1-5-14新見翁ビル3階(1階はスペイン料理店)

(ウ) 参加資格 当会会員

・・・過去1年間に入会した方

入会以来、オリエンテーションに参加したことがない方

当会会員でない方

・・・マンション管理士登録済で、神奈川県在住又は神奈川県内に勤務されている方

(エ) 申込方法 当会会員

・・・事務局にメールをお願い致します。

当会会員でない方

・・・氏名、住所(神奈川県在住でない場合には、勤務先と住所)

メールアドレス、マンション管理士登録番号を記載の上、当会事務局にメールでお申  
込ください。

(オ) 申込期限 平成24年5月19日(日)

(4) 25年度年会費未納会員への督促

年会費(18,000円)は、前年末までに納入いただく規定になっていますが、4月11日現在7名の年会費未納会員がいます。4月末までにお支払いいただくように、該当される会員に文書でお願い致します。もし、4月末までに25年度年会費をお支払いいただけない場合には、ホームページアクセス権停止、ホームページ上の名簿及びメーリングリストから削除いたしますのでご注意ください。

4月25日現在、退会届2名、会費納付1名、未納4名となっています。

(5) 第5回定時社員総会終了に伴う主な手続きとホームページの内容更新

## (ア) 商業登記簿変更登記完了

役員改選により、「理事」15名、「監事」2名の変更登記を行いました。

## (イ) ホームページに電子公告掲載

「第4事業年度（平成24年度）貸借対照表」をホームページのトップページ、サイドコンテンツに掲載しました。

## (ウ) ホームページに役員・支部長名簿等掲載

「会の概要」 第5期役員・支部長名簿、第5期組織図、第5期事業計画基本方針を掲載しました。  
「委員会のご案内」「支部のご案内」 各々、第5期実行計画に更新中です。

**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。

**業務支援委員会**

〈業務支援委員長 井上朝廣〉

**第4回業務支援委員会**

2013（平成25）年4月23日（火）委員9名の参加を得て第4回業務支援委員会を開催しました

**1. 業務支援のあり方について**

柴田宜久委員から問題の提起があり、活発な意見交換がありました。「弁護士、司法書士（認定）行政書士（代理権）等でも現在に至るまで長い時間がかかった獲得運動の展開の歴史がある。マンション管理士も例えば滞納に対する簡易訴訟への訴訟代理権獲得（認定司法書士類似）、管理者管理制度への参画（財産管理人類似）等戦い取る姿勢が大切。メディアの活用、資質の向上、行政との付き合い方の工夫、司法書士、会計士等との共同企画等やるべきことはたくさんある」

**2. 現行会員紹介制度見直しのポイント**

現行の会員紹介制度では紹介希望者に比較して、管理組合からの紹介希望件数が少ない、業務の分類ごとに希望者数のばらつきが多いなど改善を要する点が指摘されました。改善策について熱心な討議があり、とりあえず出来ることから改善を実施して行こうとの結論が得られました。

尚4月に入って引き合い件数が増えてきました。

**3. 管理士マニュアルの整備**

現存の管理士マニュアルの見直し整備を進めるにあたって、担当を決めて輪読勉強会を定例委員会の中で実施することを決めました。半年間の予定で毎月の担当講師を決めて勉強会を継続します。

**研修企画委員会**

〈研修企画委員長 眞殿知幸〉

**1. 3～4月活動報告****(1) 勉強会の開催**

- ① 3/24（日）：テーマは「業務研究」。本年1月29日に法務省から発表のあった「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災マンション法）の見直し要綱」を勉強した。（参加者：23名）。
- ② 4/28（日）：テーマは「マンション管理新聞を読む」。本年1月15日発行（第895号）から4月5日発行（第903号）までの中から35記事をピックアップし松本浩明委員が各記事を解説した。（参加者：20名）

**(2) 月例会の開催**

- ① 3/24（日）：a. 担当理事が交代したことに伴う研修企画委員会の運営について意見交換を行い、業務分担による進め方について合意した。（参加者：17名） b. 本年5月30日実施予定の研修セミナーの概要について決定した。
- ② 4/28（日）：a. 研修企画委員会における業務の分担について前回に引き続き協議し、CPD単位登録

事務局要員に松藤公昭委員が参加するほか、各情報収集分野の分担について次のように決定した。(参加者：16名)

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| * 国交省 新たなルールづくり検討会                | 赤崎 修 委員  |
| * 同 既存共同住宅維持勉強会                   | 原 勝爾 委員  |
| * マンション管理協 (旧高住協)                 | 赤崎 修 委員  |
| * マン管センター通信記事                     | 酒井 和宏 委員 |
| * 関連規制法規 (特に設備関連)                 | 古川 克実 委員 |
| * コミュニティ論・合意形成論                   | 瀬戸 章嗣 委員 |
| * 大規模修繕実施に関する諸制度                  | 服部 正毅 委員 |
| * 管理組合運営での電磁的方法の活用                | 小松原 宏 委員 |
| * 総会・理事会議事録の造り方と運用                | 飯田 修 委員  |
| * 管理組合保管資料の外部委託 (みらい<br>ネットの運用状況) | 渡邊 和道 委員 |

- b. 本年2月11日に日管連が実施した「実務研修」の録画を視聴する催しを、全会員を対象にして、6月23日(日)の午後、本士会事務所において実施することに決定した。
- c. 本年5月30日に実施する全会員を対象にする「研修セミナー」について、その目的を主として職業としてのマンション管理士業務の進め方について実践的な知識を学ぶことに決定し、講師予定者、資料等について協議した。

## 2. CPD制度運営事務

- (1) 4/4(水)、4/8(月)：3月度のCPD対象プログラムの履修実績を登録
- (2) 5/7(火)：4月度の同履修実績を登録予定

## 技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島義法〉

### ■平成25年度第3回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告書

- 日時等：平成25年3月25日(月) 18:00～20:15  
：当士会事務局 司会：木島義法
- 出席者：委員(20名) 一般会員(8名) 賛助会員(1名) 計29名
- 研修テーマ「マンションの電力受電」(その1)  
講師：加藤博史殿(技術支援委員会幹事長)  
講師加藤殿が約半年費やして作成した論文「マンションの電力受電」(61ページ)を2ヶ月に渡って講義して頂くことになった。今回は(その1)として①～⑦を取り上げられた。
  - ①はじめに
  - ②マンションの受電に関する法令
  - ③電気事業
  - ④電気工作物
  - ⑤マンションの電気設備に係わる資格
  - ⑥電力に関して
  - ⑦マンション受電形態

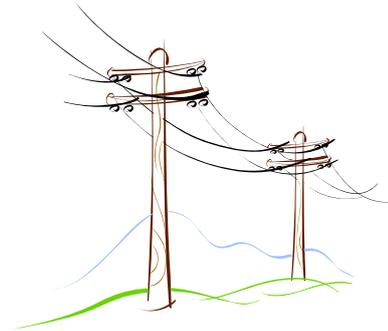
スクリーンを使っての收容人員29名は本部事務所の着席可能の上限であることが判りました。この他10名に資料配布をしており、前評判通りの盛況でありました。
- 委員会での決定事項
  - (1)平成25年度技術委員会の統一テーマ「マンション再生」
  - (2)幹事団：委員長：木島義法  
幹事長：加藤博史  
幹事：岡崎(書記) 服部(広宣) 柴田(催事)  
相談役：井上朝廣 (敬称略)
  - (3)月例会開始時刻の変更 次回より18:30～とする。

### ■平成25年度第4回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告書

- 日時等：平成25年4月22日(月) 18:00～21:00  
：当士会事務局 司会：木島義法
- 出席者：委員(19名) 一般会員(9名) 賛助会員(1名) 計29名
- 研修テーマ「マンションの電力受電」(その2) 講師：加藤博史委員

前回に引き続き加藤委員に同テーマ(その2)⑧～⑰の講義を行って頂いた。委員会メール3日、オールメール1日の募集で定員(29名)をオーバーし、「募集終了」のオールメールを打った程の人気であった。

- ⑧電力会社料金メニュー
- ⑨電力会社の電力品質
- ⑩電力会社料金体系
- ⑪電子ブレーカー
- ⑫デマンド
- ⑬電気自動車
- ⑭高圧一括受電
- ⑮波及事故
- ⑯PCB に関して
- ⑰電気安全



2回に亘っての「マンション電力受電」のセミナーでしたが、かなり広範囲の内容を分かり易くご説明しました。殊に、マンション管理士に相談の多い「電子ブレーカー」や「高圧一括受電」につきましては、事業者側からは、通常は聞かせてもらえない「デメリット・リスク」について、加藤委員の独自の見解を示して頂き、貴重なセミナーとなりました。

次回は東京ガスをお招きして「管理組合に係わるガス器具の更新工事」のテーマで行う予定です。

### シリーズ「新技術の紹介」第1回

今迄のシリーズ「技術用語の解説」はリニューアルして「新技術の紹介」となります。

#### 「スマートマンション」と「スマートメーター」

つい最近まで、環境にやさしい省エネタイプのマンションを「エコ・マンション」と時代の先取りとして扱っておりましたが、その省エネの主流は「スマートハウス」「スマートマンション」にとって代われようとしております。

「スマートハウス」の意味は、IT技術を使って家庭内のエネルギー消費量を適正に制御すること。例えば、電力消費のピーク時になるべく家電の利用が集中しないように時間をずらしたり、あるいは昼間は主に太陽光で発電した電力を使い、蓄電池で貯めておいた電力を利用するといったコントロールが可能な住宅のイメージです。この住宅内のエネルギー消費を制御する仕組みのことをHEMS (Home Energy Management System ホームスと読みます) といい、マンション全体の主に共用部分を制御するMEMS (Mansion Energy Management System) 等の仕組みもあります。今のところ「スマートハウス」への取り組みは各社まちまちですが、経済産業省が音頭を取って「スマートハウス」標準化検討会が昨年発足し、業界全体の標準化等を目指しています。その顔ぶれを見ますと、電機メーカーや自動車メーカー他、大手ハウスメーカーが参加しています。現状では、主に一戸建てを中心に技術開発が進められてい

ますが、マンションでも同じ考え方を取り入れた物件が登場しています。

このHEMSあるいはMEMSの仕組みの中で「スマートメーター」の開発が進められ、殊に一括受電システムと合わせて、既に多くの設置事例が見られます。

「スマートメーター」とは、家庭の電力やガスメーターを電力・ガス会社と双方向で結び、消費量の「見える化」制御をできるようにし、省エネや節電に効果をもたらすとともに、検針員の不要化が可能となります。東京電力では2018年迄に1700万台、2023年迄に2700万台の「スマートメーター」の導入を計画しているとのこと。家庭受電の大革新が進行しているように思えます。尚、一括受電の事業会社で「スマートメーター」を無料で設置しているのは、現在では大手2～3社のみです。今後は相次いで、取り入れられるものと思われますが、現時点で一括受電の取り組みを検討されている場合は、コスト削減率だけでなくこのことも加味してお考えになられたらいかでしょうか。

文責 木島義法

参考資料『All about』『ウィキペディア』

## 法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷺谷雄作〉

### 1. 3月～4月の活動テーマと取組内容

#### 1-1 テーマ : 「団地建物所有者全員の共有名義の建物を団地共用部分に変更する場合の手順等について」法務局での確認結果報告

1) 実施日 : 2013年3月28日(出席者12名)

2) 講師 : 小林志保子会員

#### 3) 勉強会の内容概要

前回1月29日の法務研究委員会で「団地建物所有者全員の共有名義の建物を団地共用部分に変更する場合の手順等について」公表されている文献類を調査し、団地管理者(管理組合理事長)又は団地建物所有者の一人が「団地共用部分たる旨の登記を申請することが可能」であるとの簡便な方式についての論述を眞殿会員が発見し、その紹介とそれに基づく私見を眞殿会員から報告が行われました。しかし残念ながら報告された内容で実際に適用した実例報告が見当たらず、今後の確認の必要性が待たれました。

これについて、小林志保子会員が、管轄官庁である法務局を実際に訪問して、眞殿知幸様が発見した文献を登記官へ示して、直接聞き取り調査をされました。聞き取り調査した法務局は、金沢法務局(1月30日、2月4日)と横浜地方法務局(2月7日)です。その結果団地管理組合法人は理事長からの申請で可能との回答が得られました。一般の管理組合の場合には、不可能とは言えないと若干歯切れの悪い回答(出来ないとは言われてない)だったようですが、その聞き取り調査の結果・様子を法務研究委員会で報告されました。

団地共有登記名義の建物が、団地共用部分に変更出来れば、管理組合での建物管理や、変更処理に大きな前進になり、画期的な成果になります。これは、神奈川県マンション管理士会にとっても大きな研究成果で、喜ばしい事と考えております。

#### 1-2 テーマ : 複合型マンションの店舗を居住の用途へ変更できるか(第1回目)

1) 実施日 : 2013年3月28日(出席者12名)

2) 講師 : 鷺谷雄作会員

#### 3) 勉強会の内容概要

##### ①会員提案テーマとしてこのテーマを取り上げた主旨説明

冒頭このテーマを取上げた鷺谷会員からこのテーマを取り上げた主旨説明が行われました。

日本の高度成長期に建築されたマンションの中でも、所謂郊外型マンションと呼ばれるマンションには、今後日本のマンションが抱える様々な問題の姿を先行的に暗示されているように筆者は感じております。代表的な問題は、①マンション住民の高齢化、②マンションの空室化率の増加、③マンション高齢単身居住者の増加、④老朽マンションの増加、等々です。この殆どは過去の日本の住宅事情や社会情勢に根差した構造的な問題と考えております。これらの問題や対策については、既にマンション管理の専門家等々から、様々な分析が行われて、且つその対策も進められて、論説も多くあります。

しかし今回取上げたテーマ「複合型マンションの店舗を居住の用途へ変更できるか」は、区分所有法や、規約、管理組合の合意形成等理論的見地から眺めた場合には単純な問題(簡単な問題)に終始してしましますが、何故このような問題が発生しているのか、今回取上げた事例研究を通してその本質と根本的な世情・背景を考察すると、今後起こりうるマンションの終末の姿も予測・予見されます。

今後取りうるマンション管理の姿を委員会論議を通してじっくり考えて見たいと考えました。

##### ②今回取上げた実例マンション

竣工 S51年(1976年)築、築37年

戸数 住宅100戸、店舗4の複合型

構造 鉄骨鉄筋コンクリート 7階建、

1階は一部店舗で残りはピロティ構造の駐車場、L字単棟型の複合用途マンション

交通 京王線×××駅から徒歩6～7分

今回テーマとして取上げたマンションで、日本の長いデフレ、円高の影響(経済問題)が郊外型マンションの居住者へも深刻な影響を与えている現状を紹介致します。この地区の住民の生活を支えていた大手の工場が、相次いで海外移転した為に、付随する子会社や下請け会社も次々に消えてしまい、近隣住民の失業者の増加、正規から派遣社員への雇用形態の激変、更には派遣切れ等での所得の急降下、雇用の不安定化等、劇的な変化が起こり、周辺店舗の売上げの減少に繋がり、閉店続出の中で、今回取上げたマンションの一階店舗も閉店せざるを得なくなり、店舗区分所有者の夜逃げ、その後の特定承継人が前区分所有者の滞納管理費等を負担の上、新区分所有者となり、理事長からの強い要請で新たに店舗(スーパー)を開店したもの

の、開店当初からの売上も悪く、様々な試行錯誤の対応策も効なく閉店せざるを得ませんでした。店舗は再起不能とあきらめて店舗を居住の用途へ変更したが、管理組合法人からは、「店舗の居住の用途への変更」は規約違反として認められず今回紹介する裁判に至りました。東京地方裁判所立川支部平成21年(ワ)第3057号

### ③裁判に至る迄の背景

今回事例研究として取り上げたマンションは、マンションの分譲業者が売り出した当初から1階の4店舗は最後迄売れ残り、しかたなく分譲会社は賃貸として貸出しを始めました。その賃借人がその後分譲会社からの説得に応じて相次いで購入しました。賃借人が店舗を購入した当時、分譲会社が初めて管理規約を制定し、居住者へ配布し、原始規約となりました。その当時店舗の区分所有者へは分譲会社から店舗での居住も可能と説明していたようです。しかし規約の文面は、立場によってはどのようにでも解釈出来る、あいまいな内容でした。店舗の区分所有者は、賃貸利用時も含めその店舗を居住の用にも利用されておりました。

その後前述の通りの不況の為、店舗の閉店が相次ぐ中で、管理規約の改正も行われて、店舗での居住は不可能と明確に文章化されました。管理組合運営に無関心だった為に店舗の区分所有者からはこの規約改定への反対意見も出されず、賛成多数で、制定されました。一方今回訴訟に至った店舗の区分所有者は、この間に店舗部分を間仕切りして、ルームシェアとして貸し出す事を考えて、これを実行しました。ホームページで案内を出した所、折からの失業者、派遣社員、派遣切れ社員からの入居への希望者が殺到して、19戸のルームは、直ぐに満杯になったようです。

この経過の過程で、この区分所有者と、管理組合法人は、見解の相違から、衝突する事が多くなり、決定的に断絶する事態となりました。

### ④東京地方裁判所立川支部の判断

今回(第1回目)は時間が足りずこの資料配布のみを行いました。この内容と東京高等裁判所の判断内容についての勉強会での論議は次回にまわす事になりました。

### ⑤マンション管理士は、どのような立場で、問題への対応をする専門家か

我々マンション管理士が、このような問題の相談を受けた場合に、どのポジションで対応すべきなのか、区分所有者と、管理組合法人、双方の主張に共に最もと、その立場を理解出来る内容を含んでおり、区分所有者と管理組合法人のいずれからの相談かで、対応の仕方にも微妙な違いが出て来ます。

マンション管理士が相談に応ずる場合には、どのような姿勢・ポジションで応ずるべきなのか、相談された一方の立場を有利にする弁護型か、又は、双方の調整をする、裁判管型か、マンション管理の適正化の推進に関する法律第2条5項では「マンション管理士とは、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンション管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を行う事を業務とする」とハッキリと規定されていますが、そもそもこの条文そのものがあいまいで、この文面からも、マンション管理士の立位置がどうあるべきかは、明確には、解釈不能です。

このようにマンション管理士の基本的立場すら明確になっていないのが、現状と思われます。弁護士ならば、相談者に有利になるように(代理人としての活動)活動する事が基本的に明確になっていると考えます。委員会では、提案者からこれ等についての問題提起もされました。

### ⑥マンションの将来についてテーマ提案者の現状認識と委員会での論議

マンション建設が始まった当初(S30年頃)は 需要>供給の時代でした。現在は既に戸建も含めて、居住戸数は需要を大幅にオーバーしています。加えて今後何十年かは、人口減少が見込まれる少子高齢化の時代が長く続くと予測がされており、総務省からも、そのような人口統計が出されています。

日本の高度成長期に住居不足の国策で郊外型大団地が次々に建設されました。当時入居出来た皆さんは憧れの象徴でした。時代が変わり、供給が充分満たされるようになって、更に時代を先取りした居住空間の大きな高機能マンションの供給が次々に続けられています。高所得者の一部は転居されるようになりました。居住形態の変化も加わり、郊外型団地の一部には空室の増加、高齢者比率、独居比率の増加等が多く見られるようになりました。同時に過去の活気も失われつつあります。又居住者の交替に伴い、特に高経年マンションを中心に平均的な居住者の相対的経済力の低下も見られます。この変革の傾向は、継続的な大規模修繕、建替え決議の困難性が更に増す(悪化する)方向を示唆しており、この状況下においては、現行の区分所有法、標準管理規約では、マンションの良好な住環境循環を継続して実現する事を更に難しくする一因にもなっております。一部のマンションではスラム化も予見・想像されるに至っております。

このような状況化を冷静に見極めて、現在取りうる手段を皆さんと共に考えて、マンション管理士の立場で、情報発信して行く事もマンション管理士に課せられた課題ではないかと考えており、今回取上げたテーマと絡ませて、今回の法務研究委員会では多に論議致しました。どうすべきかの論議は、引続いて次回も行います。一部では既に行われている、空室対策や、若者の居住者の勧誘等、従来行われていた管理組合の業務以外に取り込むべき施策が沢山あり、このような事を一つ一つ管理組合へ協力し、必要によっては、地方公共団体へも、協力要請し、実行する事が、マンションの社会的寿命を延ばし、実質耐用年数の長命化に繋がり、活気あるマンシ

ンを取り戻す道ではないかと考えます。空室や、店舗の閉鎖はマンションの価値の低下に直接繋がり、取引価格の低下に繋がります。この連鎖を断ち切る事も重要ではないか、マンション管理士の働きで、少しでもマンションライフを明るくし、マンションの社会的寿命の延命へ貢献したい、その為には、何が出来るか、の論議を次回も続けて行います。

### 1-3 テーマ : 複合型マンションの店舗を居住の用途へ変更できるか (第2回目)

- 1) 実施日 : 2013年4月25日 (出席者10名)
- 2) 講師 : 鷺谷雄作会員
- 3) 勉強会の内容概要

#### ①複合型マンションの店舗を居住の用途へ変更できるかの司法の判断

東京地方裁判所立川支部の判断(平成21年(ワ)第3057号)も東京高等裁判所の判断(平成23年(ネ)第7844号)も、その判断基準に微妙な差異はあるもののいずれも、「店舗を居住の用途への変更は認めない」との判断が下されました。司法の判断基準の一つとしては、団地管理組合の管理規約が係争途中で明確に用途変更不可と明記された事が大きかったと思われます。規約の変更が一部区分所有者に特別の影響を及ぼす場合には、その区分所有者の承認が必要との規定については、規約変更時に店舗区分所有者からも特に異論もなく制定された経緯があり、その反論も認められる事はありませんでした。司法の判断は、当然の判断だったと考えられます。

②司法の判断も出されて、団地管理組合と店舗区分所有者の紛争には一つの区切りがつかしました。しかしこの店舗は、現在の状況から売却も出来ず、いずれはシャッター店舗となり→管理費滞納→59条競売→落札者なし(応札者なし)の道を歩み、一部のリゾートマンションが抱える悪い姿に変貌するのではないかと、悪い連想もされます。この結果、最悪の場合には、管理組合法人としても、管理費・修繕積立金の焦げ付き即ち回収不能も予見され、深刻な事態へ発展する危険があります。

③この状況の中で団地管理組合が自己のマンションをどのように運営するかは、自己の責任と権利・権限で決める事は言う迄もありませんが、マンション管理士として、活性化に向けて何か手助け出来る事があるかを考えてみました。今月たまたまマンション管理士法の投稿論文がマンション学会の会報(マンション学第45号)に掲載されました(執筆者:マンション管理士 柘宜秀之氏)。現在のマンション管理士の地位は、マンション管理の適正化の推進に関する法律第2条5項に定める名称独占の権利しかなく、複雑な法律業務の実施権は与えられておらず、対応出来る業務処理は限定的なものに過ぎません。権利が付加されるマンション管理士法が制定されれば、対応可能な業務が大幅に増える可能性があり、マンション学会投稿論文「マンション管理士法」を勉強して、今回の事例を考察してみました。マンション管理士法については、いずれ法務研究委員会でも取り上げて、案としてまとめ、論文発表・投稿を通して制定への働きかけに助力出来ればとも考えております。

## 2. 5月～6月の活動テーマと取組内容計画

- 1) 民事訴訟法、民事執行法、民事調停法、財産開示制度等の民法関連の周辺法律・制度の勉強について、このテーマについては会員でもある小川先生(弁護士)へ講師を依頼する予定です。訴訟を提起する前にマンション管理士としてどんな準備をするべきかをも含め幅広く解説をして頂く予定です。
- 2) 高圧受電反対者への59条競売迄の経過を当時の役員を講師に招きその体験・苦勞の報告会(第1回目)と、その判例の法的検証(第2回目)と、2回に亘って実施致します。

## 支部だより

### 相模原市支部

〈支部長 田中利久雄〉

#### 1. 県央支部/相模原市支部: 合同例会及び合同勉強会

厚木労働福祉センター会場(午後6時開始) = 6月4日・10月1日

オダサガ会場(午後6時開始) = 8月6日・12月3日

#### 2. マンション管理無料相談会

オダサガ会場(午後6時開始) = 5月12日

オダサガ会場(午後1時開始) = 6月15日・7月13日・8月11日

・9月7日・10月12日・11月10日・12月8日

## 湘南支部

〈支部長 廣正晋平〉

### 4月支部会の開催

- (1). 日 時 平成25年4月26日 18:00～20:00
- (2). 場 所 藤沢市市民活動推進センター
- (3). 参加者 支部員15名中 8名
- (4). 勉強会 事例研究 「修繕積立金の負担割合について」  
※5月予定 5月24日 18:00より

## 小田原支部

〈支部長 清水憲一〉

### 1. 3月～4月の活動報告

- ①小田原市無料相談会を3月8日、4月12日に行いました。
- ②支部例会を4月20日に開催しました。

### 2. 5月～6月の活動予定

- ①小田原市相談会は、5月10日（金）、6月14日（金）に開催する予定です。  
支部例会は、6月15日（土）に開催する予定です。

## 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. 実務研修会の動画配信について

2月11日（月）開催されました実務研修会の中で、特に外部講師のレビン・小林久子九州大学法科大学院教授「ぶつかり合っても仲良くいられる方法～マンションのスムーズな合意形成のスキルとしてのADR」が好評であったため首都圏地区で参加できなかった会員のために動画配信をすることに決定しました。

#### 2. 組織体制整備検討委員会の報告

倫理規程改正案のパブリックコメントに基づき、そのまとめ及びご指摘いただきました個所の修正等を行なっています。また、組織再編については、あるべき姿のモデルを構築し、今年8月の日管連総会である程度の発表ができるよう詰めを行っております。

#### 3. ADR 検討委員会の活動について

ADR 実施に必要な資格取得のための研修について、研修項目、研修時間、教材の作成、費用等具体的検討に入っています。

また、事業計画も検討を開始しました。

なお、法務省の認証取得に向けての折衝は継続して行っております。

#### 4. 行政政策検討委員会について

今年の合同研修会で発表された「行政政策調査」に新たに愛知県地区の調査を加えた調査結果を精査・検討し、今後の地方自治体の行政政策の推進のための資料としてまとめることを目的とした「行政政策検討委員会」が3月に7名の委員でスタートし、5月の会合では、行政単位で各委員が分析を行う予定です。

#### 5. モデル事業検討委員会の活動について

国土交通省が過去採用したモデル事業20件及び不採用案件30件について、現在、分析を行っていますが、完成までには時間が予想より多くかかりそうです。

#### 6. その他

##### ①マン管センターの「マンションみらいネット」勧誘活動について

3月までの成果は「0」でした。なお、勧奨活動を行っていないところもあり、近々リーダー会議を開催する予定ですが、当会（リーダーは渡辺和道会員）は際立った勧誘活動を行っているとは報告されています。

##### ②豊島区が行っているマンション管理士派遣制度で、派遣されるマンション管理士はマンション管理士賠償責任保険に加入していることが条件になりました。

## マンション管理センター

4月23日、「理事会運営細則モデル」が刊行されました。

理事会運営を円滑かつ適正に行うために、理事の選任、理事の職務、定例理事会の開催、理事会の招集、理事会の議決事項、理事会議事録の閲覧、理事会の広報、役員候補者の選出等について検討し、管理組合で理事会運営細則を作成又は改定する際の参考資料となるように編集されています。

## 5月・6月の相談会のご案内

### 《5月～6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(5月7日、5月14日、5月21日、5月28日、 6月4日、6月11日、6月18日、6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。
川崎市	日時:5月25日(土) 15:00～ 場所:中原市民館(武蔵小杉) 日時:6月16日(日) セミナーの後に無料相談会が開催されます。 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。 <a href="http://ksmkr.exblog.jp/">http://ksmkr.exblog.jp/</a>
相模原市	日時:5月12日(日) 18:00～ 場所:オダサガプラザ 日時:6月15日(土) 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:5月28日(火)、6月25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:5月15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:5月10日(金)、6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:5月27日(月)、6月24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:5月22日(水)、6月26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:5月24日(金)、6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:5月10日(金)、6月14日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談課	場所:茅ヶ崎市役所 TEL:0466-82-1111
鎌倉市	日時:6月6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:5月27日(月)、6月24日(月)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談課	場所:平塚市役所 TEL:0463-23-1111
横須賀市	日時:5月4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:5月27日(月)、6月24日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。 生活安全課	場所:逗子市役所5階会議室 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:5月10日(金)、6月14日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。 都市政策課土地利用調整係	場所:小田原市役所市民相談室 TEL:0465-33-1307

## 編集後記



1948年7月20日に公布・施行された「国民の祝日に関する法律」の第2条には、こどもの日(5月5日):こどもの人格を重んじこどもの幸福をはかるとともに母に感謝する、と記載されています。1947年~1949年は生まれてくるこどもが毎年270万人程いたのに対し最近では100数万人となっているそうです。

2010年には「子ども・子育てビジョン」が内閣府より示され、子育てを家族や親だけとするのではなく社会全体で支えていこうとする取組が行われています。大空をゆうゆうと泳ぐこいのぼりのように、こども達の健やかな成長が社会の活力の源となることは、論を待ちません。桜の季節が過ぎ、やがて、眩い新緑へと移ってゆくこの時期、何処からか新しい風が吹いてくるようです。

新緑の一気に覆う散歩道

(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>