



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

2022年1月号 第115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 櫻井 良雄



あけましておめでとうございます。

健やかに新しい年を迎えることができましたことを、みなさまと慶びたいと思います。

昨年を振り返りますと、新型コロナ禍のなか、国土交通省補助事業「マンションストック長寿命化等モデル事業」による相模原市マンション実態調査、横浜市マンション管理組合サポートセンター事業等、管理士会の組織力を問われる大事業に取り組んできました。事業推進にあたっては、会員のみなさま方に絶大なご支援ご協力いただき、成功裏に収めることができましたことを深く感謝申し上げます。

さて、迎えた2022年、干支では「壬寅（みずのえとら）」になります。「壬」は「妊に通じ、陽気を下に妊（はら）む」、「寅」は「蟻（みみず）に通じ、春の草木が生ずる」という意味があると言われます。このことから、2022年は厳しい冬（新型コロナ禍）を乗り越え、来るべきデジタル時代に向けて新たな成長の礎となる年と読み解くことができるとされます。

みなさま方お一人お一人にとって、本年がマンション管理士として、新たな成長の礎となる1年になるよう念じております。

2022年、私どもマンション管理士会にとっては正に成長の礎となる1年になります。4月には推進計画制度、管理計画認定、助言・指導・勧告に関わる改正マンション管理適正化法が施行となり、マンション管理・再生は新時代に突入します。

この改正はマンションを健全な方向に後押しすることが趣旨であり、管理組合にも新たな変貌が求められます。適正化法の推進主体は地方公共団体ですが、それを支えるのは専門家であるマンション管理士であり、その役割の重要性に鑑み、管理士会のプレゼンスが確実に高まることとなります。この機会を捉え、諸先輩が築いてこられた行政との良好な関係を一層発展させ、よって管理組合の発展を支える管理士会・成長の礎を築くための1年としていくことが肝要であります。

年頭にあたり、地方公共団体、管理組合等にとって頼りがいのある、喜ばれる管理士会であり、会員のみなさまにとって楽しくなる、ワクワクする管理士会に脱皮・成長の礎を築く1年としたいと決意を新たにしたところであります。このために必要となる管理士会の組織力強化、さらに会員のみなさま方へのサポート体制の充実等に資する活動にリソースを投入する所存でありますので、みなさま方のご理解とご支援をお願いいたします。

私たちを取り巻くマンション管理に関わる環境は大きく変わろうとしています。古来、世の中の変化と進歩についていけないものは、すべて滅びる運命にあるとされます。どうか、みなさま方には、易きに流されることなく、管理士会・成長に資する活動推進に澄んだ知恵と不屈の闘志をもって一人称で参画いただき、後に続く人達に感謝される管理士会の未来づくりに取り組んでいこうではありませんか。

とは言え、健全な身体にこそ健全な知恵が生まれることも事実であります。みなさまが末永くご健康であらんことを祈り、あわせて今後のご支援とご協力をよろしくお願いいたします。

トピックス

■ 2021年 マンション関連10大ニュース!

マンション管理新聞 第1190号より抜粋

～ 10大 NEWS ～

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 1. コロナ禍続く混乱徐々に落ち着きも | 6. 神戸市 全国初の情報開示制度開始 |
| 2. 改正適正化法 4月全国施行へ準備着々 | 7. 管理適正化へ大阪府「基本方針」策定へ |
| 3. 重説・総会・理事会・・・IT化一気に加速 | 8. 住宅機構「高経年」も金融支援 |
| 4. 標準管理 規約4年ぶり改正 | 9. 斜面崩壊 遺族が管理組合ら提訴 |
| 5. 「長計」「積立金」ガイドライン 初改訂 | 10. 「すまい・る債」 初めて10万口突破 |

■ 2021年 日管連5大ニュース!

マンション管理新聞 第1190号より抜粋

～ 5大 NEWS ～

1. 診断サービス一部結果、不動産情報サイトに
2. 「長寿命化施策」検討で実態調査
3. 損害補償給付 限度額3億円に
4. 管理計画設定制度、実施概要固まる
5. 大阪・浪花町に「西日本分室」開設

当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第 13 期第 10 回理事会報告

1 1 月 1 8 日（月） 1 8 時～ 2 0 時 5 0 分 かながわ県民センター 7 1 1 号室

- (1) 神奈川県の方針に則り、基本的対策徹底期間として貸会議室利用の場合は、基本的な感染防止対策を講じて上限を 3 分の 2 とし、会員へも周知することを確認しました。
- (2) 委員会、研究会、支部等の報告があり、確認がされました。
- (3) 「これからのマンション管理士会を考える」として先月に引続き、今後の当会方針と来期計画案について櫻井会長より提議がされました。「プレスト等からの経緯、現状課題及び将来に向けて」をテーマに主旨、概要説明が行われて、今後の方針等について意見交換を行いました。

第 13 期 臨時理事会報告

1 1 月 2 3 日（月） 1 8 時～ 2 0 時 0 0 分 かながわ県民センター 7 1 1 号室

「これからのマンション管理士会を考える」の検討事項で当会の今後の組織等のあり方や方針並びに具体案について協議がされ、1 2 月度理事会で事業計画案等について確認を行う予定です。

第 13 期第 11 回理事会報告

1 2 月 1 3 日（月） 1 8 時～ 2 0 時 4 0 分 かながわ県民センター 711 号室

- (1) 横浜市住宅政策課「よこはま防災力向上マンションの認定制度」からの防災アドバイザー派遣要請があり、日向理事・坂井会員の推薦が承認されました。
- (2) 総務担当の報告、確認等が行われました。
- (3) 理事会終了後に外部専門家（コンサルタント）との意見交換が行われました。

第 13 期第 11 回理事会（Ver 2）報告

1 2 月 2 1 日（火） 1 8 時～ 2 0 時 4 0 分 労働プラザ第 1・第 2 会議室

- (1) 委員会、研究会、支部等の報告があり、確認がされました。
- (2) 来期事業計画及び方針等について出席役員、支部長全員の意見を確認し、具体案を 1 月度理事会で確認する予定です。

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) 以下の報告、検討の各事項について確認がされました。

- 1) 入退会、入会説明会の状況、結果の確認
- 2) 各担当業務状況の確認（入会登録事務、令和 4 年度賠償責任保険加入・保険料納入、令和 4 年度年会費、押印文書管理等）
- 3) 各会議室予約状況等の確認
- 4) 会報第 1 1 5 号発行準備と掲載内容の確認
- 5) 事務局業務の確認
- 6) 第 1 4 回定時総会の議案書案等の準備、確認
- 7) 今年度の立替等の精算

2. 活動予定

(1) 必要に応じて Web 会議等を開催

- 1) 会報第 1 1 5 号の発行
- 2) 入退会の受理及び登録申請等、入会説明会の状況確認

- 3) ホームページの管理、運用の整備及び情報提供、共有ツールの検討
- 4) 第 14 回定時総会スケジュール及び議案書等の進捗状況の確認
- 5) 「マンション管理士法定講習」の登録講習修了証（写し）の提出周知と受理の確認
- 6) その他事務局業務の状況確認

■ 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」を以下の通り当会 HP にアップしていますので、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 87 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 68 名が申請され、当会 HP にアップされています。

2. 当会事務所で毎週木曜日に行う無料相談会は、昨年はコロナ禍の中でも 23 件ありました。

3. 紹介制度の運営実績はコロナ禍の影響で低迷し、昨年度の診断件数は 144 件（昨年は 220 件）、管理組合 1 件（昨年は 3 件）、JS は 2 件（昨年は 0 件）に留まっています。

4. 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 にアップしています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利用ください。

「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。

5. 横浜市管理組合活動活性化事業

横浜市住宅再生課と「横浜市管理組合活動活性化支援事業」を勧めています。今までに 14 件の実績があり、現在 11 件が支援中です。

6. 日管連の会員会専用ページに、研修用ビデオが多数アップされていますので是非ご利用ください。

「専用ページ」→「ログイン」→「会員会専用ページ」→「研修ビデオ（登録マンション管理士専用）」

【注意】ログインする場合、各個人に割り当てられたパスワードが必要となりますが、不明の場合は当会事務局へお問い合わせください。（日管連事務局へは問い合わせないでください。）

■ 研修企画委員会 <委員長 日向重友>

1. 秋季研修会について

令和 3 年 1 月に実施した秋季研修セミナーのビデオ画像をユーチューブにて配信

URL: <https://www.youtube.com/watch?v=oS9Fo1aq21E>

(会員専用ページの委員会・研究会開催情報「秋研修会」)

内 容 最新裁判例紹介 (2021) (土屋会員)

マンション管理適正化法の改正動向 (牧会員)

2. 春季研修会について

実施時期、内容等については引き続き検討中

・実施時期：3 月 or 4 月

- ・開催方式：集合型又はオンラインで検討
 - ・演 題：管理適正化関連の話題を中心に検討中
3. 夏季研修会について
- 引き続き下記の内容で検討中
 - ・実施時期：7月
 - ・開催方式：集合型又はオンラインで検討
 - ・演 題：未定
4. CPD関係について
- 現状の自己申告による点数評価制度は廃止の予定
 - 令和3年度の実績管理表提出は news メールにて依頼した
 - 新制度は管理方式を中心に検討中(令和4年度は試行期間とする予定)

■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>

1. 国交省マンション長寿命化モデル事業の、相模原市マンション管理組合実態調査
調査の報告につき、11月末日に管連事務局宛に提出。今後は、また、年内に、集計・データ解析等を行い、集計グラフ・報告書等を作成する。
2. 神奈川県アドバイザー派遣
昨年度の神奈川県の実態調査の結果、支援が必要と思われる管理組合に対して専門家を派遣する用意があるという案内を県担当者より、11月中旬に該当管理組合宛に発出済み。
3. 神奈川県下の自治体（各市町村）の適正化法改正の取り組み
適正化法改正に伴う推進計画や認定制度についての進捗などについて、厚木市・相模原市・神奈川県・川崎市・海老名市・大和市について現況の確認を行った。令和4年は各市が具体的に検討を進めていくと思われることから、さらに、他の自治体の動向にも注視していく。
4. 厚木市まちづくり計画部住宅課関連
10月30日（土）10時から「アミューあつぎ」においてセミナー開催。厚木市の計画部部長の挨拶に始まり、10管理組合が参加し、活発な意見交換が行われた。当市のアドバイザー派遣は2月までの期間なので、可能な限り実施していく。
5. 神奈川県弁護士会との協調
昨年はコロナのため中止されたが、令和4年3月に合同相談会を開催予定。
6. 住宅支援機構との連携
長期修繕計画の簡易作成ができる、「ライフサイクルシュミレーション」につき、適正化法改正にも対応可能なように改訂版をHPにアップしていただいた。無償で利用できるという利点があり、また、全国展開をしたいという意向があるため、協力し連携を深めていきたい。



研究会報告

■ 法務研究会 <座長 石川聖治>

1. 活動報告

(1) 令和 3 年 11 月 22 日 (月) 11 月度法務研究会 27 名参加

1) マンション管理をめぐる法制度のイロハ

免許、登録、特許とは何か、違いは何か。管理規約の改正をめぐる紛争で、居住していない区分所有者に対する協力金の請求、並びに団地建物全体を建て替える場合の全体の 5 分の 4 以上、各棟の 3 分の 2 以上と緩和され、憲法 29 条に適合するか争われた事例を林道夫会員より発表していただいた。多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

2) 判例グループによる判例紹介

損害賠償請求事件。理事立候補者の承認に広汎の裁量権限を理事会に認めていた規約に、理事会が不承認とした理事会立候補者が理事全員に不法行為に対する損害賠償請求事件について平塚良夫会員より発表していただいた。多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

(2) 令和 3 年 12 月 27 日 (月) 12 月度法務研究会 22 名参加

1) マンション管理士と請負工事契約・判例

前回からの続きで、今回は請負契約というものを破産法から見た場合、どの様なことになるのか、民法 642 には発注者の破産に関する定義はあるが、請負者側のことは民法には書いていない。破産法には双務契約として書いてある。2 つの違う角度から考えてみることにについて服部正毅会員より発表していただいた。多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

2) 判例グループによる判例紹介

自動車撤去等請求事件。リゾートマンションの共有部分である駐車場に車検切れの普通自動車を放置して、後に撤去しなかった場合、違約金として 1 日 5000 円を支払う旨定められた場合の違約金請求事件。請求の一部が認められた事件について堀井満会員より発表していただいた。多数の会員により活発な質疑意見および討論が行われました。

2. 活動予定

(1) 1 月 25 日 (火) 労働プラザ第 1、第 2 会議室

(2) 2 月 22 日 (火) 労働プラザ第 5、第 6 会議室

■ 技術研究会 <座長 澤 與志博>

1. 活動報告

(1) 11 月度技術研究会

(11 月 15 日 (月) 18:15~19:45、場所: Web 開催 (Zoom)、参加者 20 名)

1) テーマ発表 [会員発表]

① テーマ: プロパンガス設備

② 発表者: 石川 聖治 会員

③ 事前配布資料: プロパンガス設備

④ 内容

- ・適用法律と貯蔵量の仕組み
- ・関連設備: ガス供給設備、ボンベ庫、警戒標識と消火器
- ・LP ガスの変化
- ・バルブの仕組み、メーターの進化、メーター表示の一覧
- ・自動切り替え・調整器の仕組み、自切調整器の仕組み、自動切り替え装置の仕組み
- ・高圧ホース、使用期限 7・10 年
- ・ガス漏洩検査装置、監視システム、ガス漏れ・責任、ガス漏れの対処



- ・カセットボンベ仕組み、事例の紹介
- ⑤質疑：テーマ発表終了後、質疑応答をした。
- 2) 理事会報告、日管連報告、行政情報、技術研究会報告
座長より報告があり、会員との情報共有がされた。

(2) 12 月度技術研究会 [業者発表]

(12 月 20 日 (月) 18:15~20:00、場所：労働プラザ、参加者 20 名)

1) 講演内容

- ①テーマ：マンション建物配管の延命対策
- ②発表者：(有)ヨコハマプラントファクトリー
& 刀根 洋一 会員
- ③事前資料

- ・水処理装置「エルセ」の説明
- ・ELCE 総合案内

④内容

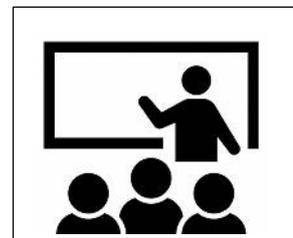
- ・水処理装置「エルセ」は、直径 1~3mm の粒状セラミックスの周りを水が流れるときに発生するゼータ電位を利用し、水に含まれるいろいろな元素が引き起こす化学反応を抑え込む装置である。
- ・この装置を設置することで、排水管の食物残りカスや、人間から出る垢、ふけなどの有機物と酸素が反応して腐食させ、配管内部にヌメリを発生しますが、ここでも酸素の反応が無くなってしまいうので配管内部のヌメリが無くなり排水管洗浄の必要が無くなる。

- ⑤質疑等：講演終了後、質疑応答をした。

2) 意見交換

- ①テーマ発表の発表者及び発表内容に関連して、意見交換をした。
- ②座長より、基本方針としてテーマ発表の発表者及び発表内容に対して、規制をかけることはしないことが説明された。

- 3) 理事会報告、日管連報告、行政情報、技術研究会報告
座長より報告があり、会員との情報共有がされた。



2. 活動予定

- (1) 1 月度技術研究会 (1 月 17 日 (月) 18:15~219:50)
テーマ発表 [会員発表]: マンションにおける気密性と換気 (発表者: 内海 康行 会員)
- (2) 2 月度技術研究会 (2 月 21 日 (月) 18:00~20:00)
テーマ発表 [業者発表]: マンション給排水設備劣化問題の解決 (発表者: 調整中)

■管理運営研究会 <座長 堀井満>

1. 活動報告

- (1) 令和 3 年 11 月度管理運営研究会 (出席者数: 20 名)

- ・11 月 17 日 (水) 18:00~20:00 (労働プラザ第 5 & 第 6 会議室)

発表者: 木村誠司 会員

テーマ: 長期優良住宅認定制度について

発表内容:

令和 3 年 5 月 28 日に公布され、令和 4 年 2 月 20 日に施行される長期優良住宅法の改正で既存マンション 1 棟ごとに認定申請が可能になった (住棟認定の導入)。法の概要、認定制度、認定制度の変遷、認定基準、改正ポイント (3 点)、メリット等について発表された。

質疑等 (主なコメント)

- ・建築基準法での解釈で、長屋 (共用部分がない) を共同住宅と区別している

- ・誘導居住水準の考え方がある。(別に定めの場合：行政庁窓口に確認・相談)
一般型：単身者で 55㎡、2人以上の世帯で 25㎡×世帯人数+25㎡
都市型：単身者で 40㎡、2人以上の世帯で 20㎡×世帯人数+15㎡
- ・認定基準項目で等級設定が異なる。等級 1 (一番下) で数値が大きい方が上位
たとえば、省エネ項目は等級 4 が最上位、今後等級 5、6 の追加が予想される
- ・数世代・年数のイメージは？ (たとえば 3 世代、1 世代を 30 年ではどうか)
100 年が理解しやすいが、新築は 200 年を目指すことが、現実になるかも・・・
- ・スケルトン (構造躯体) とインフィル (間取りや内装) 分離の考え方導入 (7～8 年前)
- ・設備系は材料・技術が進化し、柔軟性が必要とされると考える
- ・ZEH (ゼッチ) マンションが今後主力になってくるのでは (2028 年～?)

(2) 令和 3 年 12 月度管理運営研究会 (出席者数：22 名)

- ・12 月 15 日 (水) 18:00～20:00 (労働プラザ第 1 & 第 2 会議室)

発表者：堀内敬之会員

テーマ：「マンション管理士と自マンション理事長のはざま」

発表内容：

長年の理事長 (17 年目?) として、自マンション管理組合の運営で、マンション管理士としての【助言】と理事長としての【職務実行】に乖離を感じている。①理事長任期、②管理費等の滞納問題、③騒音問題 (上下階) を取り上げ発表 (問題提起) された。

【発表の論点】マンション管理士の立場と理事長の立場との乖離をどう考えますか？ 現場でホットな火が燃えている、あるいは警察を呼んで騒いでいる状況にどうしますかということを考えて欲しい

質疑等 (主なコメント)

- ・136 戸単棟型マンション、築 15 年目から理事長継続中 (17 年目)。なかなか理事長の引き受け者が見つからず、どうしたものか？ 管理から経営への視点が重要視されていると感じ、むしろ「第三者管理者」にゴールを見出すのもありか？ (発表者談)
- ・再任は妨げないが、期間の上限を設定するほうが良いのでは？ (たとえば 5 年)
- ・新規で引き受けする場合の不安が大きすぎるため、やりたがらないのでは？
- ・4 年半で 20 数回の書面のポスト投函を根気よく継続実施、清算についての誓約書を滞納者から受領、約 7 年での分割払いで回収中。(発表者談)
- ・上階の人に“お尋ね”の書面で騒音苦情の申入れ、返答に基づく“確認書”の提出を依頼し、下階の人に管理組合の考え方と対応結果を回答した。住居立入り回避した。(発表者談)
- ・騒音源の特定は、マナーの注意喚起、同一階でのヒアリングなどの手順が必要ではあるが、現実に困っている人には、必ずしも、正論によらない対応方法も検討すべきと考える。

2. 活動予定

2022 年 1 月度～2 月度管理運営研究会開催予定

- ・1 月 19 日 (水) 18:00～20:00 (労働プラザ第 1 & 第 2 会議室)

発表者：堀井満会員

テーマ：未定

- ・2 月 16 日 (水) 18:00～20:00 (労働プラザ第 1 & 第 2 会議室)

発表者：平塚良夫会員

テーマ：未定

支部の活動

支部報告

■ 横浜支部 <支部長 牧 博史> ↓

1. 令和3年度横浜支部総会

1 2月6日(木)に、かながわ労働プラザ 第5・6会議室において開催した。出席者は、議決権行使者含め62名が参加した。

2. 令和3年度の定例会開催内容

1) 4月15日(木) 18:00~19:30

セミナー 内容	勉強会テーマ 【マンション維持・再生関連制度について】	
	1) 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度概要 2) マンションライフサイクルシミュレーション~長期修繕ナビ~の説明・利用活用方法 3) マンションすまいる債 将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援する制度 4) マンション共用部分リフォーム融資 現実的となった大規模修繕工事や耐震化工事等の費用を融資する制度	講師：水野 里子 様 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり支援企画グループ

2) 6月17日(木) 18:00~19:45

セミナー 内容	勉強会テーマ 【管理組合支援事業の制度&事例紹介】	
	1) 「横浜市マンション管理組合支援事業」の講演 ア. 制度の目的の説明 ・マンションアドバイザー派遣支援 ・管理組合活動活性化支援 イ. 各支援事業の対象となるマンション ・マンションアドバイザー派遣支援 ・管理組合活動支援 ウ. 各支援事業の活用(申請)までの流れ ・マンションアドバイザー派遣支援と管理組合活動活性化支援に分けて説明がある エ. 各支援事業における公社の役割 オ. マンションアドバイザー派遣支援の実績 ・令和元年度における相談内容と令和2年度における相談内容を比較して説明がある。 ・派遣実績からみるマンションアドバイザー派遣支援の説明がある。 カ. 管理組合活動活性化支援活用事例 ・具体的なKマンションの課題の説明がある ・Kマンションの1年目の活動と成果、2年目の活動と成果の説明がある。	講師：田口 弘健 様 ：佐々木 聖仁 様 横浜市住宅供給公社 街づくり事業部
	2) 横浜市住宅供給公社の他の事業	

	ア. 暮らし再生プロジェクトの再生基準の説明がある。 イ. マンション・団地支援メニューの説明がある。	
--	--	--

3) 8月19日(木) 18:00~19:45

セミナー 内容	勉強会テーマ 【団地マンションの耐震性をどう考えるか】 多数棟の1棟のみを耐震改修した団地	
	1) マンションの耐震性をどう考えるか 2) 当該団地の耐震改修に至る経緯 3) 予想される大地震について 4) 耐震診断を義務化する建物 5) 複数棟の中の異種構造(PCとRC) 6) 耐震性能の判断基準・評価 7) 具体的な耐震改修の事例 (住民との対話・工事上の問題点)	講師：内海 康行 様 神奈川県 マンション管理士会 川崎支部

4) 10月21日(木) 18:00~19:55

セミナー 内容	勉強会テーマ 【マンションライフサイクルシュミレーション】 長期修繕ナビについて	
	1) シミュレーション開発の背景 2) シミュレーションの概要 3) 入力画面の解説 4) シミュレーション結果の活用方法 5) 出力画面(計算結果)の解説 6) 活用時の注意点 7) 国交省プレスリリース及びリバース60について マンション管理計画認定制度に於いて認定基準を満たしたマンションには支援機構のリフォーム融資の金利引下げなどを検討。リバース60については中古マンションのリフォーム資金として活用事例が紹介された。	講師：羽田野 憲 様 ：野口 菜々子 様 住宅金融支援機構 横浜センター

3. 新規加入会員の集いの開催

会員が、日常の業務を行う上、技能の向上を図り、また、会の運営や仕組みを理解し、情報を交換し易い場が望まれる。そのため、新入会員が気軽に先輩に聞くことができる場を設け、フォローのみならず、会の諸活動を理解し参加を促進するという目的の基、12月7日に第1回の集いをZOOMにて開催した。7名の新人が参加し、入会の動機や今後の抱負等を話し合うことができた。今後も、定期的開催していく予定。

■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

1. 活動報告

(1) 支部役員会 (11月16日(木) 18:30~19:30 オンライン開催 参加者5名)

- 1) 本部情報・理事会報告
- 2) 支部情報
 - ・ 定時総会議案審議

(2) 支部定例会 (12月5日(日) 13:30~16:30)

- 1) マンション管理セミナー (13:30~14:45 参加者 8 管理組合 10 名)
- ・セミナーテーマ: 「マンション関係法の改正とマンション管理への影響について」
(講師: 豊田秀一 会員)
- マンション管理適正化法の改正などマンション関係法の改正が行われています。これらの法改正が、今後の管理組合運営にどのような影響を与えるのかを、法改正の内容を紹介するだけでなく、実際の事例に即してその要点を解説し、参加者から多くの質問が寄せられた。
- 2) 無料相談会 (14:45~15:40)
- ・ 4 件: ① 管理費会計と修繕積立金会計の処理区分
② 工事発注、物品・サービスの購入・調達のルール、滞納管理費回収実務
③ 専有使用部への私物 (倉庫・物置) の設置に関する使用細則見直し
④ 管理費会計と修繕積立金会計のバランス問題、タワー式駐車場の空き

【マンション管理セミナー・無料相談会実績】

		2021/2	2021/4	2021/6	2021/8	2021/10	2021/12
セミナー	管理組合	中止	9	9	中止	8	8
	参加者		12	11		11	10
相談会 (相談件数)			3	2		1	4
会員参加者 (定例会を含む)			12	8		13	13

- 3) 支部定時総会 (15:45~16:30)
- ・ 場 所: かわさき市民活動センター会議室 A・B
 - ・ 出席者: 支部会員 37 名中、出席者 28 名 (会場出席 13、委任状 6、議決権行使書 9)
 - ・ 議 案: 第 1 号議案 令和 3 年度事業報告に関する件
第 2 号議案 令和 3 年度収支報告に関する件
第 3 号議案 令和 4 年度事業計画 (案) に関する件
第 4 号議案 令和 4 年度収支予算 (案) に関する件
- 全ての議案が出席者全員の賛成で可決承認された。

2. 活動予定

日 時	場 所	内 容
1/20 (木) 18:30~19:30	オンライン (Zoom) 開催	拡大支部役員会
2/27 (日) 13:30~17:00	市民活動センター会議室 A・B	セミナー & 無料相談会 支部定例会

■ 県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

1. 支部定時総会

21年12月7日 午後6時 会場 あつぎ市民交流プラザ

出席者 8名 委任状 12名 計 20名 会員数 29名

- ・ 報告事項 第13期事業報告・収支報告・監査報告
- ・ 決議事項 第14期事業計画・収支予算案 承認

各地方公共団体との情報交換・連携協力、地元に着した活動の拡大に努める。

- ・ 支部定例会 22年2月1日開催予定

2. 厚木市マンションアドバイザー派遣 11月

3. 神奈川県マンションアドバイザー派遣 1件承認

4. 相模原市建築・すまい政策課と「相模原市マンション実態調査及びマンション管理推進計画等」の情報交換を行う。海老名市、伊勢原市、秦野市とマンション管理計画推進情報交換を行う。厚木市住宅課と22年4月施行の管理計画推進計画案の具体案についての情報交換を行う

5. 行政の相談会 厚木市 11月1件 伊勢原市 11月1件 相模原市 11月3件 12月1件

座間市 11月 1件 秦野市 11月 1件 国県市合同相談会 秦野市

II. 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） | 1 月 24 日 | 2 月 28 日 |
| ・ 伊勢原市（原則毎月第 4 水曜日開催） | 1 月 26 日 | 2 月 22 日（予） |
| ・ 厚木市（原則毎月第 3 水曜日開催） | 1 月 19 日 | 2 月 16 日 |
| ・ 海老名市（原則毎月第 4 火曜日開催） | 1 月 25 日 | 2 月 22 日 |
| ・ 座間市（原則毎月第 2 金曜日開催） | 1 月 14 日 | 2 月 10 日 |
| ・ 相模原市（原則毎月第 1 月曜日開催） | 1 月 休会 | 2 月 7 日 |
- （要請受領時アドバイザー派遣）
- (2) 支部マンション管理相談会開催
- ・ 原則第 4 水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催 1月26日 2月22日
 - 上記 (1) (2) の 2 月開催は祝日のため、変更・休止の場合がある。

■湘南支部 <支部長 大浦 智志>

1. 活動報告

- (1) 1 1 月の活動報告
- 1) 行政市相談会 相談件数
茅ヶ崎市：2 件、小田原市：0 件、平塚市：0 件、藤沢市：5 件
- (2) 1 2 月の活動報告
- 1) 支部例会
・ 1 2 月 1 0 日 午後 6 時—7 時 オンライン開催
- 2) 行政市相談会 相談件数
茅ヶ崎市：3 件、小田原市：0 件、平塚市：0 件、藤沢市：0 件

2. 活動予定

- (1) 2 0 2 2 年 1 月の予定
- 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：1/14, 小田原市：1/14, 平塚市：1/24, 藤沢市：1/28）
- (2) 2 0 2 2 年 2 月の予定
- 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：祝日中止, 小田原市：祝日中止, 平塚市：2/28 藤沢市：2/25）

■横須賀支部 <支部長 今井茂雄>

1. 2021年11月、12月の実績

- (1) 横須賀支部例会の開催
- 1) 11月6日横須賀市総合福祉会館にて実施（12名参加者）
- ・ 相談会の事例紹介：鎌倉市相談会（10月）での2件の相談事例（堀内・堀米会員）
 - ・ 勉強会：テーマ「見えないもの・見えにくいものを視る」（細井会員）
- 2) 12月4日に横須賀市総合福祉会館にて開催（14名参加）
- ・ 相談会の事例紹介：鎌倉市相談会（11月）での1件の相談事例（今井会員）
 - ・ 勉強会：テーマ「議決権割合を考察」「管理組合役員の成り手不足問題についての検討」（高橋会員）
- (2) 相談会の開催
- 1) 横須賀市：11月・12月に予定したが相談なし
- 2) 鎌倉市：11月4日、1件の相談を今井会員が対応、12月2日、水谷・北村会員が待機したが相談なし
- 3) 逗子市：11月22日、12月27日を予定したが相談なし
- 4) 総務省国県市合同相談所（横須賀市）：11月29日に1件の相談を古山会員が対応

(3) マンション管理組合交流会の開催

- 1) 11 月 13 日 鎌倉市玉縄学習センター分室にて開催(4 管理組合・4 名、マンション管理士 5 名参加)
- 2) 12 月 11 日 鎌倉市玉縄学習センター分室にて開催(7 管理組合・10 名、マンション管理士 7 名参加)

(4) 行政への対応

- ・横須賀市への訪問については、コロナ禍の状況を勘案し日程調整

2. 2022 年 1 月、2 月の予定

(1) 横須賀支部総会・例会の開催

- 1) 1 月 8 日、横須賀市総合福祉会館にて横須賀総会、その後、例会を開催予定
- 2) 2 月 5 日、横須賀市総合福祉会館にて例会開催予定

(2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：1 月 8 日、2 月 5 日に開催する予定。
- 2) 鎌倉市：1 月 6 日、2 月 3 日に開催する予定。場所は鎌倉市役所内第 1 相談室。原則予約が必要
- 3) 逗子市：1 月 24 日、2 月 28 日に開催する予定。場所は逗子市役所 5 F 会議室。原則予約が必要

(3) マンション管理組合交流会の開催

- 1) 1 月 8 日、鎌倉市玉縄学習センター分室にて開催を予定したが、コロナ禍を勘案し中止
- 2) 2 月 12 日、鎌倉市玉縄学習センター分室にて開催を検討

(4) 行政への対応

- ・横須賀市、鎌倉市、逗子市への訪問について、コロナ禍の状況を勘案し日程調整

サポートセンター事業

＜SC 担当 山崎康幸＞

1. 交流会

令和 2 年 11 月に一旦会場（リアル）開催が実現できたものの、再び新型コロナウイルスの感染拡大により 12 月以降の開催が中止され、令和 3 年 11 月に再会されるまではオンライン開催が可能な区（最大 13 区）においては Zoom による交流会が行われ、活動を継続してきました。再開後の参加状況は次のとおりです。

	参加組合数	参加相談員	新規参加組合数
令和 3 年 11 月	98 組合	72 人	6 組合
前年同月比	87%	92%	200%
令和 3 年 12 月	99 組合	70 人	10 組合
前年同月比	—	—	—

参加組合数は若干減少してはいますが、新規参加組合が増え、今後交流会拡大に向けて良い方向に向かっているものと評価できます。

2. 基礎セミナー（ハード編）・拡大交流会およびリモート交流会の創設

基礎セミナー（ハード編）については 12 月 4 日（土）の会場開催を中止し、再びオンライン（今回はソフト編と同様の“YouTube Live”方式）で開催します。なお、拡大交流会については中止の予定です。

新たな取組として、会場開催では参加が難しい管理組合にも参加機会を提供するため横浜市 18 区の管理組合を対象としてオンライン（Zoom）による交流会（リモート交流会）を行います。

内容は下記のとおりです。

- (1) 基礎セミナー（ハード編）開催日 令和 4 年 2 月 19 日（土）14：00～16：00
講演内容 ① 大規模修繕工事と長期修繕計画との関係
② マンションのライフサイクルシミュレーション ～長期修繕ナビ～のご案内
③ 大規模修繕工事の全体の流れ
④ 管理組合の合意形成
⑤ 大規模修繕工事の悩み
⑥ トラブル事例
⑦ 横浜市からの情報提供
- (2) 第 1 回マンション管理組合リモート交流会開催日 令和 4 年 1 月 16 日（日）19：00～20：30
内容 ① よくあるマンション管理のトラブルと解決のヒント
② 参加者との交流会
③ マンション関連情報
3. 第 3 回座長会議について
令和 3 年 3 月中旬に県民センターの会議室で開催予定です。

日管連情報

<日管連理事 櫻井良雄>

1. 日管連西日本分室が 12 月 1 日、大阪市北区に開設
2. 管理計画認定手続支援サービスに認定マンション管理士を活用
 - ・診断マンション管理士が認定制度の適合確認を行うのは、第三者性・公正性を担保することが困難であり、別の会内資格である認定マンション管理士に当該実務を担わせ公正性を担保するため。
 - ・認定マンション管理士は、管理組合の運営に関する広範な内容を研修しており、かつ効果測定実施により適合確認者としてのスキルを担保している。
 - ・この適合確認業務の要件 ①認定マンション管理士 ②国交省指定（マン管センター）の講習の受講 ③マンション管理士賠償責任保険（B1タイプ以外）の付保。
3. 適正化診断業務に関わる有効期限の見直し
有効期限内の保険見直しに対応するため、これまで 5 年であった診断サービスの有効期限を見直し、診断有効期限の 24 か月前から再診断可能となりました。
4. 山梨県会が入会
山梨県マンション管理士会が新たに入会し、日管連会員マンション管理士会が存在しない空白県は 4 県となりました。
5. 国交省「適正化法等改正に関する説明講演」について
12/9（木）10：30～ 日管連事務所から理事会役員向けに行われた説明講演について、日管連HPにアップするよう準備中です。
6. 診断サービスの状況（11月30日現在）
受付件数 10,416 件(前月比 +98)、完了件数 9,245 件(同 +94)、完了棟数 13,979 棟(同 +128)

スキルアップ情報

受験契約

<管理運営研究会>

(注) ひとりの研究会員の私見に基づく投稿であり、決して当研究会の見解によるものでないことをご了解ください。

民法で規定されている典型契約（13種）以外は、非典型契約（無名契約ともいう）に分類される。非典型契約（民法に規定なし）はリース契約、フランチャイズ契約、秘密保持契約、労働者派遣契約、共同研究開発契約、ライセンス契約など主に新しいビジネスモデルで多く取り交わされる契約である。非典型契約を結ぶ際には、より一層契約書に記載された内容が重要になる。受験契約も非典型契約に分類されると考える（典型契約以外のため）が、法律用語に記載がなく、受験の契約に関する裁判例はいままでなかったようである。

このたび受験契約の文言を定義した裁判事例（判例タイムズ掲載記事）の情報を収集できたので、この事例について述べることにする。（以下は記載から抜粋したものである。）

『能力検定試験の試験中にトイレに行く目的で途中退室をした場合の再入室を認めない受験ルール及び試験開始後一定時間が経過するまでは途中退室自体を認めない受験ルールの定めがいずれも試験実施者に委ねられた合理的な裁量の範囲内にあるとして、実際の試験中にトイレの利用を理由とする途中退室をした後の再入室及び所定の退室制限時間が経過する前の途中退室の機会を違法に制限されたと主張する受験者の試験実施者に対する債務不履行及び不法行為に基づく損害賠償請求が棄却された事例』（H31.1.10 東京地判）

受験者は①試験続行の機会を不当に奪われた②トイレに行く自由を不当に制限されたと主張して、債務不履行（上記①）に基づき、受験料に相当する損害賠償を請求、不法行為（上記①及び②）に基づき、慰謝料を請求した。

本判決の判断は、試験実施者と受験者との間には、一種の契約関係（これを「受験契約」と定義付けている。）が成立しており、試験実施者は、受験者に所定の受験ルールに従って受験することを認めるとともに、試験終了後は公平かつ公正に採点をして合否判定を行う債務を負う一方で受験者は、試験を受ける際に、試験実施者が定めた受験ルールと試験の運営を監督する者の指示を遵守して、公正かつ誠実に受験すべき債務を負うと解されるとした。その上で、受験ルールの定め方については、事柄の性質上、試験実施者が広い裁量を有するものと解され、受験者においても、試験の申込みの際に遵守すべき受験ルールの概要を事前に知る機会が与えられるのが通常であることからすると、個々の受験者との関係で、受験ルールに則った試験の運営方法が受験契約上の債務不履行責任又は不法行為責任を発生させることは原則として想定し難いとした。ただし、余りにも非常識で不合理な受験ルールの定めや、受験者の人格的利益や受験者間の取扱いの平等性を著しく侵害することにつながりかねない明白に不当な受験ルールには、公序良俗違反等と評価される余地があり、法的責任の可能性もあり得るとした。

本判決は、資格試験における不正行為防止の重要性を念頭に、まず再入室禁止ルールについて、本件試験においてこれを設ける必要性・合理性を詳細に検討し、トイレに行くために途中退室をした受験者の再入室を一律禁止する受験ルールの定めには必要性・合理性が認められ、違法性はないと判断している。

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	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27日(日) 13:30～15:30 場所:市民活動センター会議室 A・B 予約先:info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp 又は、TEL:090-7298-6718
県央相模支部	日時:1月26日(水)、2月22日(火)13:00～16:00 於:大和シリウス TEL:046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時:1月19日(水)、2月16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:1月休会、2月7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25日(火)、2月22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14日(金)、2月10日(木) 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25日(火)、2月22日(火)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26日(水)、2月22日(火) 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:1月28日(金)、2月25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14日(金)、2月休止 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:1月7日(金)、2月4日(金)13:00～16:00 於:鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000(内線2660:地域共生課)
平塚市	日時:1月25日(火)、2月22日(火)13:00～16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課)
横須賀支部	日時:1月8日(土)、2月5日(土) 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:1月25日(火)、2月22日(火) 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	日時:1月14日(金)、2月休止 於:小田原市役所2階市民相談室 TEL:0465-33-1307

会員寄稿「千客万来」

ロカ岬（地の終わり、海の始まり）

堀井 満

ロカ岬 (Cabo da Roca) は、ポルトガル共和国リスボン都市圏にあるユーラシア大陸最西端の岬である。ユーラシア大陸最西端の地であり、詩人ルイス・デ・カモンイスが読んだ詩「ここに地終わり海始まる」と言う一節から古代のポルトガルに住む人々はここを「地の果て」であり「海が始まる場所」だと信じ、海の向こうを夢見ていようだ。

今から 25 年程前、出張でポルトガルに約 90 日間滞在した。(1996 年 4 月下旬から) 現地の車両組立工場 (リスボンから北東に 200 km) における部品の供給を日本からポルトガル周辺の部品メーカーに変更調達のため、開発部門からこのプロジェクトに参加した。現地購買スタッフとの連携業務 (平日) と週末はリスボンで過ごす日々が続いた。

週末、リスボン市内の散策は、たのしいひと時を過ごすことができた。点在する名所・旧跡、ケーブルカー、青空、テージョ川 (河口が広すぎ、眺めは海のように)、朱色の屋根など、今でも鮮明に思い出される。その中でも印象が深かったのが、ロカ岬からの眺望である。まさに地の果て (終わり)、海 (大西洋) の始まりである。

もうひとつの楽しみは、ポルトガルの人気ビールのスーパーボック (英語版) である。国内シェアは 40% 以上で、世界 50 カ国以上に輸出されている。たいへん美味しく、またサルデーニャスと呼ばれるイワシの塩焼きとの相性が抜群であった。

一昨年、昨年とコロナ禍の連続の年であった。2022 年の幕開け、新しきフォローの風がマンション管理士そして当神奈川県士会に吹き、この時流にうまく乗っていきたいと思う今日この頃である。



ロカ岬

事務局からのお知らせ

■新型コロナウイルス感染防止対策について

当会の活動は、神奈川県の方針に則り、基本的対策徹底期間として貸会議室利用の場合は十分なソーシャルディスタンスの確保等の基本的な感染防止対策の徹底を継続します。(当会事務所利用は上限 9 名)

■ 会員の動静（1 月 7 日現在）

1) 入会

1 1 月～1 月の入会者は 4 名（今年度計 2 5 名）です。（敬称略）

入会月	氏 名	所属支部
1 1 月	—	—
1 2 月	小松 富夫 中村 公一	県央相模 横須賀
1 月	須永 俊之 松尾 幸造	湘 南 横 浜

2) 会員数（1 月 7 日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	1 0 2 名	3 7 名	3 0 名	1 8 名	2 3 名	2 1 0 名

■ 入会説明会開催予定日

1 月 2 9 日（土）、2 月 8 日（火）、2 月 2 0 日（日）

■ 第 1 4 回（令和 4 年度）定時総会開催予定

日時：令和 4（2022）年 2 月 2 3 日（水・祝）1 5 時（予定）～
場所：かながわ労働プラザ第 5・6・7 会議室

■ 令和 3 年度「マンション管理士法定講習」登録講習修了証の提出

令和 3 年 1 2 月～令和 4 年 2 月（Web 方式・教室方式）の受講後に発行される「登録講習修了証（写）」を事務局に提出をお願いいたします。

■ 令和 4 年度「マンション管理士賠償責任保険」加入者

令和 4 年度 1 月の当会加入者は 1 2 8 名（前年同比+1 4 名）

編集後記

多事多難であった旧年が暮れ、新たな年がともかく始まった。ここに思いを新たにコロナ禍で損なわれ失われた日常がもとのとおりに復することをひたすら祈りたい。そんな思いを詠み込んだ南宋の詩人真山民の『新春』から

人心新歲月
春意旧乾坤



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 & F A X：045-662-5471

編集者：総務・広報委員会

設立：2002 年 12 月 1 日 会長：櫻井良雄

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

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