



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3月号 第116号

トピックス

第14回（令和3年度）定時総会

総務・広報委員会

令和4年2月23日（水）午後3時より、かながわ労働プラザ第5, 6, 7会議室に於いて第14回定時総会が開催されました。

まん延防止等重点措置の適用期間中であり、議決権行使書提出に協力を頂き、規模を縮小しての開催となりました。また、本総会の模様をYouTubeで視聴用ライブ配信を行いました。（3月2日迄配信）

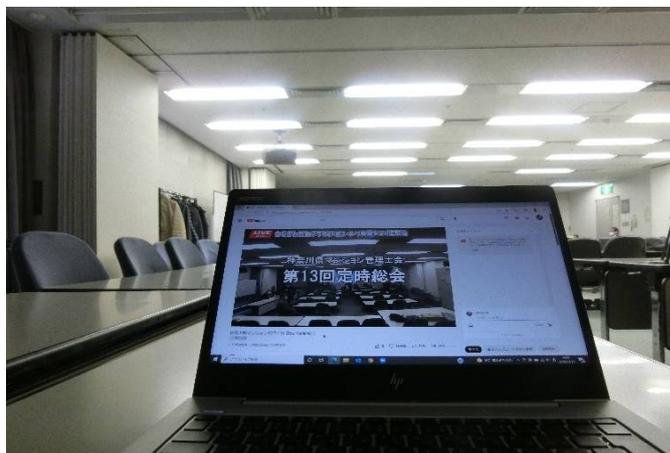
総務・広報委員長（総会事務局）の開催宣言、総会成立（総議決権数210、出席者数21、議決権行使数144、計165）を確認し、櫻井会長の挨拶が行われました。続いて、議長に向山雅衛会員、副議長に東出龍治会員、議事録作成者に竹内恒一郎会員、議事録署名人に日向重友会員、牧博史会員がそれぞれ選出されました。議長挨拶後に審議に入りました。



〈議案審議〉

- 第1号議案 第13期（令和3年度）
事業報告の件
- 第2号議案 第13期（令和3年度）
収支決算報告及び監査報告の件
- 第3号議案 第14期（令和4年度）
事業計画(案)の件
- 第4号議案 第14期（令和4年度）
収支予算(案)の件

第1号議案から第4号議案まで議案ごとに説明が行われ、それぞれ質疑応答後に採決を行いました。いずれも原案通り可決・承認されて、午後4時30分に第14回定時総会は滞りなく閉会しました。



横浜市マンション管理組合 基礎セミナー（ハード編）



2022年 2月19日(土) 14時~16時

講演内容

| | |
|-------|---------------------------------------|
| ■講演 1 | ・大規模修繕工事と長期修繕計画との関係 |
| ■講演 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～のご案内 |
| ■講演 3 | ・大規模修繕工事の全体の流れ |
| ■講演 4 | ・管理組合の合意形成 |
| ■講演 5 | ・大規模修繕工事の悩み |
| ■講演 6 | ・トラブル事例 |
| ■講演 7 | ・横浜市からの情報提供 |
| ■質疑応答 | |

1. 参加者（事前申込み） 215名
 2. 当日の参加者（同時最大参加者）129名 ※2月28日までの視聴回数 延べ 845回
 3. 講演者（敬称略）
 - 1：古山 光明（当会） 2：野口 菜々子（住宅金融支援機構） 3：梅原 香（ドクターズ横浜）
 - 4：石川 聖治（当会） 5・6：尾崎 京一郎（浜管ネット）
 - 7：横浜市建築局住宅再生課 佐藤 智宏 横浜市住宅供給公社 佐々木 聖仁
- ◇ 延べ視聴回数が845回に上ったことは、リアル視聴を逃した方やもう一度視聴し直したい、という方が多かったと思われ、今回も高い関心を持っていただけたことは大きな成果と言えます。

当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第13期第12回理事会報告

1月10日（月）18時～20時30分 かながわ県民センター711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50%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) 第14回定時総会議案書案について説明、修正等について確認が行われた。予定表に準じて印刷、発送等の準備を進めることとしました。

第13期第13回理事会報告

2月14日（月）18時～20時40分 オンライン(Web)会議

- (1) 行政等からのクレームに対して、対象の会員からのヒヤリングを実施した結果報告が行われました。書面による本人への通知をすることが確認されました。
- (2) 第14回定時総会のYouTube視聴用ライブ配信を実施することが確認され、準備を進める事としました。
- (3) 渉外委員会より相模原市実態調査に係る収支報告と調査料支払等について説明があり、確認がされました。
- (4) まん延防止等重点措置の期間中の会務等は原則オンライン(Web)会議とし、2月、3月の予約している貸会議室はキャンセルすることが確認されました。

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) 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年度年会費未納入者の確認、押印文書管理等）
 - 3) 各会議室予約状況等の確認
 - 4) 会報第116号発行準備と掲載内容の確認
 - 5) 事務局業務の確認（認定マンション管理士事前受講申込、診断マンション管理士更新講習申込と受講料納入、登録講習修了証（写）受理、総会出欠票の確認等）
 - 6) 第14回定時総会の準備、確認
 - 7) 令和3年度税務関連、確定申告の準備及び提出

2. 活動予定

- (1) 必要に応じてWeb会議等を開催
 - 1) 会報第116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) 「マンション管理士法定講習」の登録講習修了証（写）の提出周知と受理の確認
 - 5) 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の 2 月実績は 4 件でした。

3. 紹介制度の運営実績は、診断件数 18 件、管理組合 1 件、です。

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」

2019 年の事例集も近々アップします。

(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. 春季研修会について

マンション管理適正化法の改正に伴う、県内各自治体の対応状況を説明いたします。

なお、申し込みは 3 月中頃に開始予定です。

・実施時期：4 月 23 日(土) 15 時~

・開催方式：Zoom によるオンライン方式

・演 題：マンション管理適正化法の最新の情報をお伝えしたく、研修日直前迄、講師と調整を続ける予定です。

2. 夏季研修会について

コロナウイルス感染状況で引き続き開催方式は検討中です。

・実施時期：7 月中(予定)

・開催方式：集合型 又は オンラインで検討

・演 題：管理運営研究会・技術研究会に発表依頼中

3. 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です。

申し込方法、オンライン研修の扱い、受講のエビデンス等について検討課題があり、新制度は管理方式で令和4年度は試行期間とする方向で検討中です。

■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>

1. 活動報告

(1) 国交省マンション長寿命化モデル事業（相模原市マンション管理組合実態調査）

11月末日に日管連事務局宛に長報告を提出したが、2月内に各調査員に報酬の支払いをする予定。

(2) 神奈川県アドバイザー派遣

未だ、コロナ禍下にあり、当初予定の派遣回数消化が困難な状態にあるが、専門家派遣制度の案内を県担当者より、県実態調査の結果において要支援と思われる管理組合宛に11月中旬に出状した結果、数件の依頼があった。

(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。厚木市並びに、神奈川県（町村部）は、本年4月から申請を受け付ける予定。その他の市は状況を勘案し進めていくとのこと。

(4) 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、管理組合に対し、引き続きご案内をしている。認定制度の普及もあって、相互に協力し連携を深めていきたい。

(5) かながわ住まいまちづくり協会

相談体制について、業務の追加（水害等の災害の相談）依頼があったため、可能な限り協力をさせていただく旨回答。

(6) 横浜市住まいの相談推進事業

毎年の継続案件だが、来期の体制につき、集約中。

2. 活動予定

(1) 神奈川県アドバイザー派遣

令和3年度の派遣は2月末で終了、3月中に結果集約のうえ県に対し報告する。（派遣件数8件）

(2) 厚木市アドバイザー派遣

令和3年度の派遣は2月末で終了、3月中に結果集約のうえ厚木市に対し報告する。（派遣件数5件）

(3) 相模原市アドバイザー派遣

相模原市には、すでに派遣制度はあるが、昨年度の実態調査を基に、継続的な支援活動ができる体制を取っていただくよう働きかけをしている。

(4) かながわ住まいまちづくり協会

相談体制について、業務の追加（水害等の災害の相談）依頼があったため、可能な限り協力をさせていただく旨回答したが、その後の検討をする。

(5) 横浜市住まいの相談推進事業

毎年の継続案件だが、来期の体制につき、3月中に体制につき整理をする。

(6) 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、4月から開始をする厚木市並びに神奈川県と連絡を取りあい、適切な推進をしていく。その他行政についても、引き続き状況を把握し、協力体制を築いていく。

(7) 住宅支援機構との連携

引き続き、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、管理組合に対しご案内し、相互に協力し連携を深めていきたい。

(8) 神奈川県士業合同協議会

神奈川県弁護士会主催の協議会について、コロナにより、昨年は実施されなかったが、本年は3月28日(月) 17:00~18:30 Web開催予定。

研究会報告

■ 法務研究会 <座長 石川聖治>

1. 活動報告

(1) 令和4年1月25日(火) 1月度法務研究会 29名参加

1) テーマ発表

タイトル: 派遣先のマンションの事例紹介

今回の事例は、実に多くの問題を抱えたマンションであるが、同様の問題のあるマンションは他にも多くあると思われるので、参考になればと考え発表する。

Yマンションの概要

構造・規模: コンクリートブロック造、3階建て

新築年: 昭和41年(築56年)

戸数: 9戸

このマンションは、最初は住宅であったものを分譲して区分所有の集合住宅となったが、自治会組織で運営されてきた。従って、管理組合なし、規約なし、総会なしの状態でも長年続いてきた。会計は管理費、修繕積立金の区分はなく、時々発生する建物の不具合箇所の修理はドンブリ勘定で処理してきた。

そこで、横浜市住宅供給公社の斡旋により、2018年(平成30年)から2名の専門家が派遣され、管理組合の結成、管理規約の作成までは終わらせたが、組合員の多くは、その必要性を理解せず、自分達で管理組合活動を維持していく意思に乏しい状況である。近く隣接区域の再開発が予定されており、ここを含む経済波及効果が期待されるが、コロナウイルスの影響により派遣が中止になっている事例を竹内恒一郎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4年2月22日(火) 2月度法務研究会 21名参加

1) テーマ発表

事例1として、「令和3年5月21日 東京地裁判決」を、組合員名簿、総会議事録、臨時総会議事録、理事会議事録、会計帳簿、裏付け資料までほぼ請求どおりの開示が認められた(ただし撮影は認めず)事例として紹介し、事例2として「令和1年5月15日 東京地裁判決」を、会計帳簿、組合員名簿、帳票類等の閲覧(謄写を含む。)の請求が全面的に認められなかった事例として紹介し、この正反対の結果に至る両裁判での相違点等を説明した。個人的な感想として「第1事例の裁判所は『管理組合の所有者はそれぞれ出資者としてその用途等についてガバナンスを持つ』とのいわば抽象化された正論のみを基に形式的要件を満たせば何にでも開示請求が可能としているが、この判決のような事態が多発すると管理組合の役員らに余りに過大な負担とならないか。これに対して第2事例では、各組合員の組合運営や財産管理に対する調査権を、監事による監査の補完的位置に置き、監査が不適切であるときに限って直接の開示要求が許される、としているのは・・・情報開示問題において監事制度を絡めているのは初めて見る事例であるが・・・妥当と感じる。」旨の意見を述べた。

また、「第1事例の裁判所は、区分所有者と組合執行部との関係を、株主と取締役との関係のごとく出資金の運用について任せきりのように捉えているが、組合理事長は、年1回必ず事務報告が義務付けられているし、資金の用途については予算を決定するときに始まり、例えば大規模な工事などでは計画段階から、また誰にどのような内容で契約するかまで組合員による決議が必要であって、決して預けっぱなし、任せきりではない。それに、資金の使用結果については、建物の管理状況にすぐ反映され、組合員は日々その効果を感じ得る立場にあり、株主の立場と同様ではないはず・・・。」と、発表者の真殿知幸会員より感想を含め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. 活動予定

- (1) 令和 4 年 3 月 2 2 日 (火) ZOOM
 (2) 令和 4 年 4 月 2 6 日 (火) 労働プラザ第 1、第 2 会議室

■技術研究会 <座長 澤 與志博>

1. 活動報告

(1) 1 月度技術研究会

(1 月 1 7 日 (月) 1 8 : 1 5 ~ 2 0 : 0 0、場所 : Zoom、参加者 1 9 名)

1) テーマ発表 [会員発表]

- ①テーマ : マンションにおける気密性と換気
 ②発表者 : 内海 康行 会員
 ③事前配布資料 : マンションにおける気密性と換気
 ④内容
 ・マンションと換気の関係
 ・住戸部分 (専有部分) の換気
 ・換気・気密性と建築基準法などの社会的な背景
 ・マンションにおける気密性
 ・気密性と換気の関係



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。

3) 自由討議

参加者全員が、一言ずついろいろな意見・感想を述べた。

(2) 2 月度技術研究会

(2 月 2 1 日 (月) 1 8 : 1 5 ~ 2 0 : 0 0、場所 : Zoom、参加者 2 0 名)

1) テーマ発表 [業者発表]

- ①テーマ : マンション給排水設備劣化問題の解決
 ②発表者 : 株式会社 ラッキー・クロス企画
 代表取締役 辻 幸一 様



③事前資料

- ・マンション給排水設備劣化問題の解決_1
- ・マンション給排水設備劣化問題の解決_2

④内容

- ・給排水設備の劣化が引起す障害らに対する問題に警鐘を鳴らし、組合が取組むべき解決への手順と具体的方策について、27年間約一万戸の工事とコンサルタントを行った知見により、9つの課題に分類して解説された。
- ・課題 1 どのようなマンションで劣化問題が起るか
- ・課題 2 設備の仕組みは、どんな障害がどこで発生するか
- ・課題 3 障害の原因 必ず発生する不都合な真実とは
- ・課題 4 問題解決への取組
- ・課題 5 改修工事
- ・課題 6 修繕工事費と修繕積立金
- ・課題 7 長期修繕計画書の作り方と、管理・活用方法
- ・課題 8 専有室内工事の扱い
- ・課題 9 工事箇所と工法別の、施工事例

⑤質疑等 : 講演終了後、質疑応答をした。

⑥事後配布資料 : 更新更生工事A~G

2) 意見交換

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。

- 3) 日管連所属マンション管理士で事前確認業務を行う者の要件
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) 3月度技術研究会 (3月21日 (月) 18:15~20:00)
テーマ発表 [会員発表]: 断熱 Plus 省エネ (発表者: 古山 光明 会員)
- (2) 4月度技術研究会 (4月18日 (月) 18:00~20:00)
テーマ発表 [業者発表]: (仮) 大規模修繕工事の実際 (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4年1月度管理運営研究会 (参加者数: 22名)

- ・1月19日 (水) 18:00~20:00 Web (Zoom) 開催

発表者: 堀井満会員

テーマ: 排水管の修理費用は誰が負担? (不当利得返還請求控訴事件から)

発表内容:

前区分所有者 (控訴人) が、共用部分である排水管の修理費用を支出したと主張して、管理組合 (被控訴人) に対し、修理費用相当額及び遅延損害金の支払を請求した事件について、①事案と裁判結果②争点と当事者の主張③裁判所の判断④他の裁判例等について、発表された。

【発表者のメッセージ】管理組合が本管と枝管を一体管理することが望ましい、また事故防止 (未然防止) の対応を管理組合主体で進めることが重要と考える。

質疑等 (主なコメント)

- ・専有/共用についての境目が不明確であるため、規約で明確に決めて、合意形成を図る必要があると考える (専有部分と共用部分をハッキリ分けた方がいい)。
- ・標準管理規約の最近の改正では、修繕費を支出できるのが一般的のようであるが・・・弁護士のなかでは判断がわかる。
- ・改正標準管理規約のコメントでは合理的・経済的であれば一体的に工事ができると解釈
- ・規約改正ありきではなく、十分な意見交換の後、合意形成されることが重要と考える。
- ・水漏れがないマンションとするため、管理組合の一体管理が理想であるが・・・
- ・修繕積立金の維持を念頭に、各管理組合の実情・民度を考慮のうえ、考え方を整理する必要がある。
- ・標準管理規約コメントに先行実施者への補償について配慮するとあるが、何をしたか管理組合の品質確認が重要 (同等品質か? を確認、また保証などあるといい)。

- (2) 令和4年2月度管理運営研究会 (参加者数: 30名)

- ・2月16日 (水) 18:00~20:00 Web (Zoom) 開催

発表者: 平塚良夫会員

テーマ: 「マンション管理組合と自治会」に関する裁判事例について

発表内容:

管理組合と自治会の違い (結成・加入、法的根拠、構成員、目的等)、標準管理規約の改正 (コミュニティ条項の削除)、自治体の動き、管理組合と自治会に関する裁判事例等について発表され、その後の質疑等で深掘りが図られた。

【発表者のメッセージ】管理組合と自治会は、目的や法的根拠も異なり同じマンションの中でトラブルになるケースもあるが、両者はいわば車の両輪として互いに協力しながら、住みよいマンションを作り上げていく必要がある。

質疑等 (主なコメント)

- ・自治会加入については、総務省の資料が参考になる。
- ・川崎市の防災申請は自治会が対象で、管理組合が対象でないことが大きな問題では → 助成金の申請としては、自主防災組織 (管理組合) であれば良いと考える。
- ・千葉市 HP に町内自治会【設立】ハンドブックが掲載されている。(設立の参考)

- ・避難所人数（町内会登録者を基本）は管理組合として確認しておく必要がある。
- ・自治会未加入時の備蓄、在宅避難の考え方もある。
- ・標準規約のコミュニティ条項の削除は、表現を変えただけと理解している。
- ・コミュニティ条項の削除は、おかしいと判断したので適用せず。（自治会と共存）
- ・コミュニティ条項が存在した場合、規約の有効性（承継人に効力がない）に留意すべきではないか。（区分法 30 条に抵触し、無効になると考える）
- ・行政サービス助成金の扱いを明確に分別できるようにすべきである。

2. 活動予定

2022年3月度～4月度管理運営研究会開催予定

- ・ 3月16日（水）18：00～20：00 Web（Zoom）開催
発表者：山本典昭会員
テーマ： 「みんなでチャレンジ！【管理士に100万円補助金】
国交省モデル事業 日管連採択実例」
- ・ 4月20日（水）18：00～20：00（労働プラザ第1＆第2会議室）
発表者：向山雅衛会員
テーマ：未定

支部の活動

支部報告

■横浜支部 <支部長 澤 與志博>

1. 活動報告

(1) マンション管理士法定講習時の勧誘活動

- 1) 1月22日、2月18日の予定でしたが、新型コロナウイルス蔓延の為、急遽中止とした。
- 2) 会員勧誘を実施するのは横浜支部として当然ですが、ここは立ち止まるべきだと判断した。
- 3) 中止判断に当たり、全役員の意向も確認した。（中止の反対者ナシ）

(2) 1月度役員会

1) 開催

- ① 日時：1月18日（火）18：00～20：00
- ② 開催方式：Zoom

2) 議事内容

① 会員向けの支部長就任挨拶の報告（以下、抜粋）

■時代は、AI、5G、DXなどにより、誰彼なくほぼ強制的に変化を求められています。更に、コロナ禍で加速していることは誰もが認めるところです。また、ご承知の通りマンション管理の業界も大きく変わろうとしています。いわゆる、パラダイム・シフトが起きているのです。人間は、このようなパラダイム・シフトを乗り切ろうと一気に変えようと考えがちです。しかし、少しずつの変えていく方が、成功確率が高いようです。

■世界を席卷する IT 企業の多くは、ベンチャー企業ですからお金がありませんでした。

そこで、彼らは、お金をかけずに最低限の製品、最低限のサービスを提供しながら徐々に事業を成功させました。これを、リーン・スタートアップ（Lean startup）と言いますが、この考え方はパラダイム・シフトの時代を乗り切る上で参考になると思います。

■我が横浜支部も、昨年は牧支部長のリーダーシップで、小さなチャレンジを積み重ねてきました。このようなチャレンジは、外部環境と内部環境の溝を埋め、結果として組織（＝横浜支部）のプレゼンスを高めることとなります。そして、気づいた時にはパラダイム・シフトの難局を乗り切っていることでしょう。

■以上のようなことを念頭に置きながら、新前の支部長として、時代に対応できる横浜支部を目指して鋭意努力する所存でございます。ただ、自分ひとりで成し遂げられるものではありません。全員の協力で成し遂げられるものだと思います。そういう意味で、是非、皆様方から沢山の御提言をいただければ、幹事一同と共に真剣に取り組んでいく所存です。

- ② 支部長就任の挨拶
 - ③ 2022年（令和4年度）役員リストの確認
 - ④ 第13期の活動報告
 - ⑤ 第14期の活動について
 - ・第14期 横浜支部の活動方針（案）を確認した。
 - ・第14期 行事予定を確認した。
 - ・第14期 予算（案）を確認した。
 - ⑥ 第14期の役員選任
 - ・第14期 支部役員の役割を確認した。
 - ・横浜支部役員の職務内容を確認した。
 - ・横浜支部会則に基づく職務内容を全員で共有した。
 - ・会則を組織図化し、今後は具体的な役割を決めることとした。
 - ・各支部役員の会務が出来ない時間帯を把握するため、週間スケジュール表と希望会務を記載し支部長へ提出することとした。
 - ・会員の業務受託に関する説明会を開催することにした。
 - ・その後、具体的な業務内容の運用を検討することとした。
 - ⑦ 検討事項
 - ・フレッシュ交流会の開催について
 - ・定例会（勉強会）の開催について
- (3) 会員の業務受託説明会
- 1) 第1回役員会の議論を受けて、役員向けの説明会を開催した。
 - 2) 日時：1月29日（土）18：00～18：45 ZOOM 開催
 - 3) 講師：竹内業務支援委員長、牧前支部長
 - 4) 実施内容：会員の業務受託内容について
- (4) 臨時役員会
- 1) 日時：1月29日（土）18：45～19：00 ZOOM 開催
 - 2) 決定事項
 - ①牧幹事の役員退任承認の件、出席者全員一致にて承認。
 - ②中島幹事の役員退任承認の件、出席者全員一致にて承認。
 - ③横浜支部事務所登録の件、支部長宅を事務所登録場所とすることを出席者全員一致にて承認。
2. 会員の業務受託業務の実施（適正化診断サービスなど）
- (1) 1月31日まで、牧前支部長が実施した。
 - (2) 2月1日より、新支部長に移管された。

■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

1. 活動報告

- (1) 支部拡大役員会（1月19日（水）18:30-19:30 オンライン開催 参加者7名）
 - 1) 2月セミナー&無料相談会（川崎市後援） 2月27日（日）
セミナーテーマ：「改訂された長期ガイドライン及び修繕積立金ガイドラインについて」

講師：長谷川充明会員

- 2) 川崎市主催第3回管理組合交流会 3月13日(日) 予定
セミナー及び管理組合交流会を年2回実施、今年度から管理士会へも声かけが始まる
セミナーテーマ：「大規模修繕工事の進め方・ポイント」(講師：長谷川充明会員)
交流会：かわ管ネットから2名+長谷川会員
- 3) マンション管理適性化推進計画
横浜市管理適正化推進計画素案の紹介
川崎市第11次住宅政策審議会の状況の紹介
- 4) 高津区役所マンションつながり事業 1月29日(土)
マンション未来学習館 あなぶきPMアカデミーTOKYOの施設見学及び管理組合交流会
村上会員、刀根会員、櫻井が相談員として参加
- 5) 県士会理事会報告等

(2) 支部定例会(2月27日(日))

- 1) マンション管理セミナー
- 2) 無料相談会(14:45~15:40)
- 3) 支部定時総会(15:45~16:30)
まん延防止等重点措置の期限が延長されたため、4月に延期。

【マンション管理セミナー・無料相談会実績】

| | | 2022/2 | 2022/4 | 2022/6 | 2022/8 | 2022/10 | 2022/12 |
|---------------|------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| セミナー | 管理組合 | 延期 | | | | | |
| | 参加者 | | | | | | |
| 相談会(相談件数) | | | | | | | |
| 会員参加者(定例会を含む) | | | | | | | |

2. 活動予定

| 日時 | 場所 | 内容 |
|---------------------|-----------------|---------------------|
| 3/16(水) 18:30~19:30 | オンライン(Zoom)開催 | 拡大支部役員会 |
| 4/17(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>

I. 支部定例会

1. 2月1日 午後6時 会場 あつぎ市民交流プラザ
出席者 9名 委任状 10名 計 19名 会員数 30名
・報告事項①新年度各行政マンション相談員募集の件
②厚木市マンション管理適正化推進計画、管理計画認定制度の取り組みについての情報交換 4月1日開始
③厚木市マンションアドバイザー派遣
2. 厚木市マンション管理セミナー開催 3月26日
① テーマ 厚木市マンション管理適正化推進計画等の説明、参加管理組合の交流会
3. 神奈川県・秦野市へ管理適正化推進計画についての情報交換を兼ねて挨拶に伺う。
4. 支部定例会
4月5日 会場 あつぎ市民交流プラザ
① 厚木市マンション管理適正化推進計画等について
② 各行政担当窓口との情報交換の取り組み

5. 行政の相談会 1月 厚木市2件 秦野市 海老名市 座間市 各1件
2月 海老名市、大和市 各1件

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） 3月28日 4月25日
- ・ 伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催） 3月23日 4月27日
- ・ 厚木市（原則毎月第3水曜日開催） 3月16日 4月20日
- ・ 海老名市（原則毎月第4火曜日開催） 3月22日 4月26日
- ・ 座間市（原則毎月第2金曜日開催） 3月11日 4月8日
- ・ 相模原市（原則毎月第1月曜日開催） 3月 7日 4月4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 3月23日 4月27日

■湘南支部 <支部長 大浦 智志>

1. 活動報告

(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：1件、平塚市：0件、藤沢市：4件

(2) 2月の活動報告

1) 定時総会・支部例会

・ 2月11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：中止、小田原市：中止、平塚市：0件、藤沢市：0件

2. 活動予定

(1) 2022年3月の予定

- 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：3/11, 小田原市：3/11, 平塚市：3/28, 藤沢市：3/25）

(2) 2022年4月の予定

- 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：4/8, 小田原市：4/8, 平塚市：4/25, 藤沢市：4/22）

■横須賀支部 <支部長 今井茂雄>

1. 2022年1月、2月の実績

(1) 横須賀支部総会・例会の開催

1) 支部総会：1月8日(土)15:00~16:00 横須賀市総合福祉会館4F第3研修室にて開催

（出席者14名、議決権行使者4名、委任状提出者3名 21名/総数22名）

・ 令和3年度事業報告・収支決算報告、令和4年度事業計画案・収支予算案→承認

・ 「マンション管理セミナー&無料相談会」中止の件 →保留

2) 支部例会：1月8日(土)16:00~17:00 横須賀市総合福祉会館4F第3研修室（14名参加）

・ 総務省国県市相談所横須賀市相談会（11/29）の相談事例紹介（1件）：古山会員

・ 勉強会：「滞納問題についての考察」、講師：高橋会員

3) 支部例会：2月5日(土)15:00~17:00 ZOOMミーティング（12名参加）

・ 鎌倉市相談会（1/6）相談事例紹介：北村会員記載の相談受付票（1件）を今井が代読

・ 意見交換会：「これからのマンション管理士会を考える」プロジェクトについて

(2) 相談会の開催

1) 横須賀市：1月8日(土)・2月に予定したが相談なし

2) 鎌倉市：1月6日(木) 1件の相談を北村会員が対応、2月3日(木) 1件の相談を米久保会員が対応

3) 逗子市：1月24日(月)・2月28日(月)を予定したが予約なし

- (3) マンション管理組合交流会の開催
 - ・1月8日(土)・2月12日(土)を予定したが、コロナ禍のため開催を見送り
- (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見送り

2. 2022年3月、4月の予定

- (1) 横須賀支部例会の開催
 - ・3月5日(土)・4月2日(土) 開催予定(コロナ禍を勘案しZOOMミーティングでの開催を考慮)
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：3月5日(土)・4月2日(土) 開催する予定。
 - 2) 鎌倉市：3月3日(木)・4月7日(木) 鎌倉市役所にて開催する予定。(原則予約が必要)
 - 3) 逗子市：3月28日(月)・4月25日(月) 逗子市役所にて開催する予定。(原則予約が必要)
- (3) マンション管理組合交流会の開催
 - ・3月12日(土)・4月9日(土) 鎌倉市玉縄学習センター分室にて開催予定
(コロナ禍を勘案し見送りの場合有)
- (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3年11月・12月・令和4年1月と一旦会場(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2月以降の開催が中止されたことから、令和4年2月以降は、オンライン開催が可能な区(最大13区)においてZoomによる交流会を開催し、活動を継続しています。参加状況は次のとおりですが、前年はオンライン開催も少ない状況でした。

| | 参加組合数 | 参加相談員 | 新規参加組合数 |
|--------|-------|-------|---------|
| 令和4年1月 | 91組合 | 70人 | 3組合 |
| 前年同月比 | — | — | — |
| 令和4年2月 | 54組合 | 53人 | 1組合 |
| 前年同月比 | 234% | 161% | 33% |

オンライン開催でも新規参加組合はあり、リアル開催が困難な状況でも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)およびリモート交流会の開催

基礎セミナー(ハード編)については今回もオンライン(今回はソフト編と同様の“You Tube Live”方式)で開催しました。

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、横浜市内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)を開催しています。

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 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
- 参加組合：24組合
- 第2回マンション管理組合リモート交流会 令和4年2月20日(日) 19:00~20:30
- 内容 ① 長期修繕計画と修繕積立金
② 参加者との交流会
③ マンション関連情報
- 参加組合：13組合
3. 第3回座長会議について
令和4年3月17日(木)にかながわ労働プラザ第5・6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. マンション管理適正化診断サービス診断
 - ・診断マニュアルが大幅改定
 - ・診断マンション管理士更新研修会(管理計画認定制度対応版)を3月19日~31日までe-ラーニング(Web方式)で実施
2. 全国会員会会議を開催
管理計画認定制度開始に伴い、各種連絡事項や事務内容等の周知、説明のための全国会員会会議を4月13日に開催(ZOOMでの開催)、実施計画等は研修部で検討
3. 国交省の令和4年度マンション管理適正化・再生推進事業「マンション管理の専門家相談の実施等に関する事業」に応募予定
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001462781.pdf>)
4. 改正適正化法に関する会員会の取り組み状況(渉外部報告)
 - ・愛知県会：名古屋市で発売前のマンションの修繕積立金が国のガイドラインよりも少ない場合に改善指導をできる条例案のパブリックコメント実施、同案では、修繕計画などの届出も義務化
 - ・兵庫県会：改正適正化法の指導・助言の一環として、管理不全マンションに顧問、第三者管理者として取り組むマンション管理士に対し、支援する制度が発足
5. 国交省指定(マンション管理センター主催)講習について
 - ・講習実施がかなり遅れる模様、準備として事務ガイドラインを読み込んでおくことが大切
 - ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>)
 - ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443271.pdf>)
6. 2022年度認定マンション管理士研修

2022年7月に前倒してe-ラーニング（Web方式）で実施予定

7. マンション長寿命化等に向けた実態調査プロジェクト

- ・ 報告書案が完成、国交省に内容等の確認依頼中
- ・ 調査対象の自治体への提供は、当該地域の報告にのみ限定し可

8. 診断サービスの状況（1月31日現在）

受付件数 10,663 件(前月比 +140)、完了件数 9,425 件(同 +115)、完了棟数 14,243 棟(同 +182)

スキルアップ情報

配偶者居住権の基礎知識

<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また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は一切ないことをあらかじめ承知願います。

2020（令和2）年4月に民法が改正、施行されました。その中でも民法の第八章、配偶者居住権、配偶者短期居住権（第千二十八条～第千四十一条）が新設されたことから、配偶者居住権等についてまとめてみました。

まず初めに創設された背景として、社会の高齢化が進み平均年齢が延び、夫婦の一方が亡くなり、残された配偶者が住み慣れた住居と、生活資金を確保するために創設されたとしています。例えば、今迄の民法の法定相続分で分けると、マンション価値が二千万円で、現金等の資金が二千万円とした場合、住居のマンションを選んでしまうと現金が受け取れなくなってしまいます。

そこで、配偶者に住む場所とともに生活資金としての現金等を得させるため、マンションについては、所有権又はその共有としてではなく、それより低い価額の「配偶者居住権」として相続させ、相続分の範囲で現金等について相続させることができることとなります。仮に、この事例でその評価額を所有権の価額の2/3 とすると、配偶者は、現金等についても1/3（約六百万円）が得られます。

続いて、配偶者短期居住権の説明ですが、配偶者が配偶者居住権を相続するには下記のような要件と手続が必要ですが、それが完成するには普通相当な時間がかかりますが、その間に配偶者がマンションに住むための権利として設けられたのが「配偶者短期居住権」です。この配偶者短期居住権を得る期間は、遺産分割協議が確定するまで、相続開始から6ヶ月間でどちらか遅い方となっています。仮に遺産分割が整わない場合は1年でも2年でも住み続けることができます。

次に、配偶者居住権の要件は、相続開始時に被相続人が所有するマンションに居住していること。被相続人が配偶者以外の人とマンションを共有していないこと、被相続人の法律上の配偶者であること。更に次のどれか1つが必要になります。

- ・ 遺産分割協議書・遺言書・死因贈与（契約書）、家庭裁判所の審判（遺産分割が整わないとき）になります。

ここでの1番重要とされることは、配偶者に配偶者居住権を与えるには、遺言を残すということではないかと思えます。遺言を残しておかないと、遺産分割協議になります。遺産分割協議で、子供がすんなりと配偶者居住権を認めてくれて、遺産分割協議書を作成できればよいのですが。もし反対されてしまうと調停、裁判と時間がかかりますし、費用もかかります。民法千三十一条では所有者は配偶者に対し配偶者居住権を登記させる義務があるように書かれています（欠格事由や排除されている場合は除く）が、配偶者のことを思うのでしたら必ず遺言書を残されることをお勧めしたいと思います。

ところで、新たに配偶者居住権が設けられましたが、区分所有法上の「区分所有者」とは、依然所有権の相続人である所有者を指し、同法17条の集会での議決権者や同法19条の共用部分の負担者等については、配偶者居住権に基づいて住んでいる配偶者ではなく、依然所有権の相続者であることとなりますが、マンション管理の現実の運営のなかで、多少の困難さが加わることも懸念されています。

イベント情報

無料相談会

≪ 3 月～ 4 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:4月17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:3月23日(水)、4月27日(水) 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:3月16日(水)、4月20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:3月7日(月)、4月4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:3月22日(火)、4月26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:3月11日(金)、4月8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:3月28日(月)、4月25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:3月23日(水)、4月27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:3月25日(金)、4月22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:3月11日(金)、4月8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:3月3日(木)、4月7日(木) 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:3月28日(月)、4月25日(月) 13:00~16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課) |
| 横須賀支部 | 日時:3月5日(土)、4月2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:3月28日(月)、4月25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 | 日時:3月11日(金)、4月8日(金) 13:30~16:30 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」

(時効?): 「山の幸」あれこれ

内海 康行

春近し！ といってもまだまだ春は遠いが、雪解け時期になれば思い出すのは「ごごみ」。
それも山行帰りに麓で見つけた「ごごみ」の群生。これを見つけた時は小躍りしたことを思い出す。
わらびは当時でも珍しくはなかったが、「ごごみ」にはめったにお目にかからなかった。

「ごごみ」は頂部が渦巻状でわらびに似てなくもないが、その渦巻は小さくて可愛らしい。今では地元の人でなければ見つけることは難しいだろうと思うが、なんといってもその食感が私には素晴らしく、また美味であった。そして私の憧れの食材の一つとなった。

なお、その麓は多分入会地だと思いますが、一応「時効？」をお願いします。

山の食材として忘れがたいのは「なめこ」である。もちろん天然物のことである、といっても現在は、天然物にはほとんどお目にかかることはなくなった。スーパーなどでは栽培ものか、天然物かを見分けることは難しいが、以前に山に行った折に天然物（当然！）をザックに詰めて持ち帰ったことがある。

山岳会の友人との山行のおり、藪の中に分け入ってなめこの大きな株、しかも直径 3 cm は超えようかという大物を発見してしまった。当時でも地元の人とはともかく、東京の人間（川崎だけれど）がこれだけの獲物を見つけては容易ではなかった。友人と狂喜したものである。そのことが所属する地元の山岳会で一寸した噂となり、私は「彼は山登りに来るのではなく、キノコ採りに山に登る」と囁かれたたことがある。

それ以来私は、正規の登山道からはちょくちょくわきにそれて藪漕ぎをするようになったのだが、ある時山岳会の友人とまた見つけてしまった。だがそれはブナの根元に隠れるように置いてあった。しかも一つや二つではない、明らかに採取したのちその場所に置いたものと思われる。付近を見回して声をかけてみたが返事はなかった。「うん!？」　そういえばここに至る麓に近い細い林道に、筋違いの公用車が 1 台止まっていたのを思い出した。土曜日だったが、勤務時間内だ。「ははーん！」　友人と協議した結果、

「ここに放置しておいては、干からびてしまう！」だった。　もう半世紀近くも前のこと、「時効」ですよ。

山岳会の友人に連れられて、ある大きな湖の奥深い沢に分け入った。支流のまた支流に分け入ってモーターボートを降りた。しばらく遡上すると清流がくるぶしを浸し、バチャバチャという足音と、異なる“ばちゃばちゃ”が聞こえてきた。信じられないことに、大きなイワナが足元を潜り抜けるように上流へ逃げていく。友人はモリでイワナを仕留めた。私は手づかみで取ろうとしたが、そんな間抜けなイワナはいなかった。

しばらく遡上し、先の方に別の人影が見えたとき、友人が怒鳴った。「こらあ！！お前たちはどこのもんか！待て-！」　ポカーンとしている私の右手の斜面に彼らは登って逃げて行った。何が起こったのか全く分からなかった私に、友人が後に説明してくれたことには。

かの友人は県のある漁協の役員で、生育状況の視察と密猟の取り締まりを兼ねて？きたようだった。禁漁期だったかどうかは、私は今でも分からない。この結果、密猟者たちの置き土産のおすそ分けがあったが、それは両手で抱えるほどの大きなイワナと、それがギッシリ詰まったキスリングだった。

かの友人はすでに鬼籍に入られた。ところでこれ、私は罪に問われますかね？　でも半世紀近くも前だし「時効」ですよ。白状先は違うけど、一応「白白？」もしたし。

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又はWeb(オンライン)会議の実施による基本的な感染防止対策の徹底を継続します。(当会事務所利用はは上限 9 名)

■会員の動静 (3月1日現在)

1) 入会

1月、2月の入会者はありません。

2) 会員数 (3月1日現在)

| 支部名 | 横浜 | 川崎 | 県央相模 | 湘南 | 横須賀 | 計 |
|-----|------|-----|------|-----|-----|------|
| 会員数 | 102名 | 37名 | 30名 | 17名 | 23名 | 209名 |

■入会説明会開催予定日

3月8日(火)、3月20日(日)、3月26日(土)

■令和3年度「マンション管理士法定講習」登録講習修了証(写)の提出

令和3年12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3月中旬までに事務局に提出をお願いします。

■日管連登録マンション管理士登録証更新

3月末頃に今年度の更新対象者へ新たな登録証を郵送する予定です。(発行手数料の納入依頼書を同封)

編集後記

コロナウィルスとの戦いに倦んでいる日常に、突如として東欧で戦争が勃発した。
権力独裁者の傲岸と愚行にただ慨嘆するばかりだ。穏やかで平和な春を祈って有
名な蘇東坡の春夜から
春宵一刻直千金
花有清香月有陰



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>