www.kanagawa-mankan.or.jp

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

2021年1月号 第109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。

コロナ禍の折、会員の皆様におかれましても、自重、忍耐の生活を送られておられることと思いますが、「夜明けの来ない夜はない」という言葉を信じて、今年が良い年となることを期待して頑張りましょう。昨年に引き続き、本年もよろしくお願いいたします。

昨年の繰り返しになりますが、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。

一方、神奈川県アドバイザー派遣制度、横浜市のマンション管理組合サポートセンター事業、アドバイザー派遣制度を始めとして、県及び各市の業務を受託するなど、各自治体と良好な関係を築いてきました。

さらには、昨年、マンション管理適正化法が改正され、マンション管理に関して自治体が関与・指導を積極的に進めることとなりました。具体的な取組み方はこれからですが、マンション管理士がそ

の一翼を担うことになると期待します。
　また、国土交通省の補助事業に、従来からの「個別管理組合補助モデル事業」に「マンション長寿命化モデル事業」が加わりました。これらのモデル事業は、マンション管理士の活動を可視化する良い機会と考えますが、募集があってから応募案件を探すものではなく、平素の活動から芽を育てていくべきものです。近年、当会からのモデル事業の応募はありません。会員の皆さんが積極的に応募されることを期待します。
　皆さんの日常的な活動とこれらの事業があいまって、マンション管理士が業として認められ、期待される時代となってきました。
　期待に応えるためには、いつもお話ししているように、日頃の研鑽による足場固めが大事と考えます。「なんだ、こんな程度か」と言われないよう、頑張りましょう。
　マンション管理士業務も私生活も、何をするにも心身の健康が第一。身体に気をつけて、皆さんが元気に今年も過ごせるよう念じています。

トピックス

　新型コロナウイルス感染拡大を抑止する観点から、理事会、研究会の開催を広い会議室（かながわ県民センター等）の使用やＷｅｂ会議による対応を実施しています。
　理事会、委員会、研究会、支部定例会等は開催会場、開催方法（Ｗｅｂ会議）、日時が通常と異なる場合がありますのでご注意ください。

■２０２０年「マンション関連１０大ニュース！　」

マンション管理新聞 第1157号より抜粋

～１０大ＮＥＷＳ～

1. コロナ禍　未曾有の事態に直面
2. 改正適正化法・円滑化法が公布
3. 東京都　管理状況届け出制度開始
4. 適正管理評価制度　22年4月開始へ
5. 敷地斜面崩落　通行人が死亡
6. 長寿命化へ　国がモデル事業
7. 将来像見据えた管理運営を提案
8. 無人マンション解体で行政代執行
9. 工事費試算も　「長期修繕ナビ」作成
10. 管理士試験申込者　前年比で初めて増加

■２０２０年「日管連５大ニュース！　」

マンション管理新聞 第 1157 号より抜粋

～５大ＮＥＷＳ～

1. 合同研修会（ウェブ大会）開催
2. 診断サービス実績　1万2000棟を突破
3. 法改正対応へ　プロジェクト発足
4. 12回定時総会をオンライン開催
5. 東京・春日に事務所移転

当会の活動

理事会報告　　総務・広報委員会

第１２期第９回理事会報告

１１月９日（月）１８時～１９時４０分

会場を当会事務所から「かながわ県民センター１５０１会議室」に変更して開催しました。

（１）令和３年度・４年度役員の選任員数について役員の改選期であることから、理事は１０名以上１５名以内、監事は２名とすることが承認されました。１２月１５日から役員立候補届出を開始し、定員を超える場合は「役員選任規程」に準じて選挙となることが確認されました。

（２）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１２期第１０回理事会報告

１２月１４日（月）１８時～１９時５５分

会場を当会事務所からかながわ県民センター１５０１会議室に変更して開催しました。

（１）Ｚｏｏｍ（Ｐｒｏ）有償プラン加入に伴い運用、管理等を規定した「Ｗｅｂ会議システム運用規程（案）」が総務・広報委員会より提議され、審議の結果、承認されました。

（２）令和３年・４年度役員立候補者公募実施要領及び立候補届、誓約書を１２月１５日に告示することが確認されました。

（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（県民センター７０９号室）、１２月１日（Ｚｏｏｍ会議）にて開催しました。報告、検討の各事項について確認がされました。

・入退会、入会説明会の進捗状況確認
・活動内容及び各担当業務状況確認
・マンション管理士賠償責任保険加入書、保険料納付及び年会費納入の各状況確認
・定時総会準備の確認
・各会議室予約等の確認
・事務局業務の確認

２．活動予定

（１）１月、２月の委員会をＷｅｂ会議等で開催予定

・会報第１０９号の発行（１月発行予定）
・入退会、入会説明会の状況確認
・ホームページの管理、運用の整備
・第１３回定時総会準備及び役員改選状況等の確認（平成３年２月２３日開催予定）
・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」を今年の５月に改正しました

従来の「会員紹介制度運営規程」に、「マンション管理適正化診断業務」、「マンション管理無料相談会運営要領」及び「マンションみらいネット普及促進事業」それぞれを章立てとして統合

し、新たに「業務紹介制度運営規程」として改正し、以下の通り当会 HP にアップしましたので、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 79 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 64 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コロナ禍の中でも 28 件ありました

3．紹介制度の運営実績は、コロナ禍の影響で前年同月に対し約 3 割減となり、診断サービスは概ね 220 件、管理組合：0 件、マン管センター：0 件、JS：0 件となっています。

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）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活用ください。
「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
従来、横浜市住宅再生課と「横浜市管理組合活動活性化事業」として 8 件ほど進めていますが、新年度もさらなる事業展開を目指します。

■ 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２７日（金）委員会開催
1）ＷＥＢで実施した新入会員向けオリエンテーションの結果の検証を行いました。
2）今年度予定していた「研修会」については、来年度にスライドして実施することとしました。

（2）１２月２５日（金）委員会開催
1）次年度実施予定のセミナーについてロードマップの検討をしました。

2．１月、２月の予定

（1）今年度は研修会（春、秋の２回）、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）「春季研修会」は３月にＷＥＢ方式で実施の予定です。詳細については、別途ご案内をします。

3．ＣＰＤ関係

（1）第１２期の年間実績登録の締め切りは、１月１０日（金）となります。
- 提出は専用アドレス　info@cpd.kanagawa-mankan.or.jp
- ビデオ研修やＷＥＢ会議の配点集計にあたっては、ＨＰ掲載のＷＥＢ対象事例等を参照してください。
- 昨年度保留になったＣＰＤ認定マンション管理士のとりまとめを行います。
- 累計５００点、１０００点以上に到達した登録会員への奨励品についても、贈呈方法等の検討を行います。

４．委員会開催予定
・　１月２２日（金）１８：００～　当会事務所
・　２月２６日（金）１８：００～　当会事務所

■涉外委員会　＜委員長 柴田宜久＞

◆令和２年 12 月７日（月）18：００から Web 方式により涉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理事会の報告がありました。
２）「マンション管理適正化・再生推進事業」（国交省補助事業）のアンケート回収状況について報告がありました。
３）総務省の国県市合同相談会県内で 10 回の開催を予定されていましたが、新型コロナウイルス感染拡大後防止のため、小田原市（10/1）のみで開催されました。
４）神奈川県及び市町への入札参加資格申請手続きが完了しました。
５）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は、現在８件（うち４件完了、4 件進行中）です。
６）まち協の「住まいの相談室相談」は、現在１件のみです。
７）横浜市マンションアドバイザー派遣の「事前相談」については、これまでに 11 件について対応しました。なお、来年は相談員の改選時期ですので近々相談員の募集を行います。
８）アドバイザー派遣「事前相談会」については変化ありません。
９）「マンション・団地コーディネーター派遣事業」は１件進行中です。
１０）横浜市のマンション「管理組合活性化支援事業」について、特に進展はありません。

研究会報告

■ 法務研究会　＜座長 向山雅衛＞

１．活動報告
（１）令和２年１１月２３日（月）　１１月度法務研究会　２０名参加
１）自主管理によるマンション管理組合法人の法務
自らが職員として従事している自主管理による管理組合法人における実務経験を踏まえて、設立登記等の登記事務、雇用者の社会保険等の事務、給与支払事務に伴う源泉所得税、地方税等の税務など法的手続きについて、根拠法令から登記申請書式の細目に至るまで、原田光男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）判例グループによる判例紹介
総会の決議を得て行われた大規模修繕工事の実施において、理事長の職務遂行について委任契約上の善管注意義務違反に当たる行為があったとして、これに基づく損害賠償債務の存在が争われた東京高裁控訴審判決について、眞殿知幸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）令和２年１２月２２日（火）　１２月度法務研究会　２０名参加
１）マンション管理士と請負工事契約
マンション管理士が業務を通じて接する工事請負契約において、注文者が破産した場合と請負人が破産した場合のそれぞれの法的処理について、民法及び破産法の両面の観点から、服部正毅会員より発表いただき、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）判例グループによる判例紹介
上告人（債権者）と被上告人（債務者）との間で作成された金銭消費貸借契約公正証書を債務名義として上告人が被上告人の貯金債権の差押えを申し立て、これを認容する債権差押命令が発せられたが、第三債務者には送達されたものの被上告人には送達されなかった。本件差押えによる消滅時効の中断の効力が生ずるか否かが争われた請求異議事件の最高裁第一小法廷判決について、池谷壽通会員より発表いただき、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）１月２５日（月）１８：００～２０：００　県民センター１５０１号室
（２）２月２２日（月）１８：００～２０：００　県民センター１５０１号室
（３）３月２２日（月）１８：００～２０：００　県民センター１５０１号室

■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１６日（月）18:00-19:50　参加者：１６名）

１）テーマ発表：住宅金融支援機構「修繕積立金対象リバースモーゲイジ」効果と課題
（発表者：山本典昭会員）

我が国の現状に於ける事実（①人口減　②マンションストック増　③高齢者人口増　④管理組合から見た資金面の課題）を確認し、住宅金融支援機構が制度設計中の区分所有者を対象にした修繕積立金リバースモーゲイジのメリット・デメリット、このシステムの大きな問題点等を説明し、出席者からの活発な質疑・議論があった。

２）理事会報告

（２）１２月度技術研究会（１２月２１日（月）18:00-19:50　参加者：１３名）

１）テーマ発表：「エレベーター更新工事」修繕委員長の体験雑感　（発表者：　日置二郎会員）

発表者がエレベーター更新工事で修繕委員長として、技術の「素人」が専門業者と対峙し更新工事を仕切るなかで感じたこと、

①エレベーター業界の特徴　②「更新工事」の準備で心がけたこと　③「マンション管理組合」の工事発注で感じたこと等を解説し、出席者からの活発な質疑・議論があった。

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１８日（月）18:00-　）

テーマ発表:「給排水管の改修に向けて－2020 年の修繕専門委員会の検討内容」（古川克実会員）

■管理運営研究会　＜座長 古谷 忠＞

１．活動報告

（１）令和２年１１月度管理運営研究会：１１月１８日（水）（出席者数：２０名）

・発表テーマ：「マンション管理における会計」（発表者：伊豆安生会員）

ⅰ）現状の調査と分析：マンションの会計に関わる報告書、書式事例と標準化への官･民の動きを調べての報告があった。①関係書による報告書３タイプ、②報告書の事例（大手管理会社の会計報告書など）、③報告書の特徴（公益法人型、企業会計型、折衷型、その他）、④不揃いになっている要因（そもそも会計報告書とその様式に基準がない）、⑤官民の標準化に向けた動きについて。

ⅱ）会計報告書とその様式の標準化について：①期待される内容、②会計報告書とその様式、③会計報告書に添付したい資金計画等について。

ⅲ）まとめ：統一的で馴染み易い収支計算書の呼称や様式を管理組合（区分所有者）が使えるならば、将来視点が加わることで「分譲会社による初期修繕積立金の過小設定」「機械式駐車場収入の管理費会計への組み入れ」等の課題が浮き上がり、積立金不足への対応にも役立つと考えられる。

（２）令和２年１２月度管理運営研究会：１２月２３日（水）（出席者数：１２名）

・発表テーマ：「エレベーター更新プロジェクト」（発表者：湯野憲太郎会員）

ⅰ）管理組合の組合員（役員）として、エレベーター更新工事の経験をした議論、奮闘した過程などの検討内容、課題解決の経緯が報告された。

（マンション概要：SRC14 階建、戸数約２００戸、築年数３３年、エレベーター８基）

ⅱ）修理交換用部品供給停止状況で、既存不適格に対処する戸開走行保護装置、停電時自動着床装置、地震初期微動（Ｐ波）感知器を採用して、制御盤、巻上機、ブレーキ等を更新した。

ⅲ）総会を経て専門委員会を立ち上げ、理事長経験者・専門委員経験者を中心に個人的な協力要請で 10 名の候補者を集めて､組合員の多数意見を尊重しながら会計年度４期を経て進めた。

ⅳ）工事期間中の居住者（高齢者、救急搬送、車椅子等対応）、移動手段（仮設エレベーター、階段昇降機利用等)など事例検討も行って､居住者各自の責任で行動してもらうこととした。

ⅴ）工事期間中でも夜間にエレベーター使用ができる工事会社を選定して工事発注した。

ⅵ）合意形成に至るまでの検討内容・課題解決が功をそうして、多少のトラブルがあったが、エレベーター更新工事が無事に終了した、

２．今後の予定

１月度～２月度管理運営研究会開催予定

・１月２０日（水）１７：００～１９：００（県民センター　１５０１号室）

・２月１７日（水）１７：００～１９：００（県民センター　１５０１号室）

支部の活動

支部報告

■横浜支部　＜支部長　牧 博史＞　↓

活動報告

１．役員会

12月17日（木）17：00～17：30　　総会準備と、令和3・4年度役員について

２．横浜支部総会

12月17日（木）18：15～19：15）　開催　かながわ県民センター　304号室

第１号議案　令和２年度事業報告

第２号議案　令和２年度収支報告及び監査報告

第３号議案　令和３年度事業計画（案）

第４号議案　令和３年度収支予算（案）

第５号議案　令和３年度・４年度支部役員選任（案）

１）**令和２年度役員会活動報告**（原則、奇数月、当会事務所）

令和２年度は、以下の日程で予定しておりましたが、感染症への対策で、残念ではありますが、ほぼ開催ができませんでした。

月　日		役員会	定例会		備考
1月	21日（火）	当会事務所 18:00～ 20:00			実施 SC 拡大交流会(実施)
2月					
3月	17日（火）	当会事務所 18:00～ 20:00			中止
4月	16日（木）		県民C 18:00～ 20:00	定例会	中止
5月	19日（火）	当会事務所 18:00～ 20:00			中止
6月	27日（土）	県民　C701	県民C301　13:00～		中止

		17:00～ 18:00	17:00 《セミナー＆無料相談会》		
7月	21日（火）	当会事務所 18:00～ 20:00			中止
8月	20日（木）		県民C 18:00～ 20:00	定例会	中止
9月	15日（火）	当会事務所 18:00～ 20:00			実施　Zoom
10月	15日（木）		県民C 18:00～ 20:00	定例会	中止
11月	17日（火）	当会事務所 18:00～ 20:00			実施
12月	17日（木）	県民C 17:00～ 18:00	県民C　18:00～12:00 **《支部総会》**		実施

前期の総会で承認を戴きました、後継者の育成及び効率的な業務引き継ぎの手順の確立を目指し、業務を分担し効率化を図ることにつきましては引き続き実行中です。

２）主な事業活動

①定例会（勉強会）の開催

コロナ禍で、4・6・8・10月に予定していた定例会（勉強会）の開催は、事前に講師の依頼をしておりましたが、すべてキャンセルせざるを得なくなりました。

②セミナー＆無料相談会

昨年、台風のため延期としていた下記の内容のセミナー＆無料相談会につきましては、本年６月に再度、予定していたものの開催を自粛せざるを得ず、10月に開催を延期して再設定する等の工夫をしましたが、その時点でコロナの終息が見えず、講師をお願いしていた方々には、申し訳ありませんことに、再三、ご迷惑をおかけする結果となってしまいました。

※実施予定であった講演内容

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
	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

③神奈川県・横浜市及び他団体との連携

・横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員の参加

横浜市内全18区において、毎月1回管理組合交流会が開催されていましたが、3月以降中止となりました。なお、11月は、開催場所の確保をしつつ、横浜全区において再開しました。（令和2年度の相談員数は　96名、　内、横浜支部45名）

・総務省・神奈川行政評価事務所主催の国県市合同行政相談会へ会員を派遣

総務省国県市合同行政相談会の横浜市開催は5/20（水）、10/15（木）に予定されていましたが、いずれも中止となりました。

３）令和３・４年度役員

宇田川　和義、岡村　淳次、坂井　誠仁、澤　興志博、汐崎　恭介、神宮　一男、
高野　晋、中島　孝一郎、原田　光男、東出　龍治、牧　博史、松下　俊一郎
村田　正治、山本　典昭　　（五十順）　１４名

■川崎支部　＜支部長　櫻井良雄＞

１．活動報告

（１）支部役員会１１月１９日（木）18:30-19:30　参加者７名）

１）支部定時総会議案審議

・支部主催マンション管理セミナー講師への謝金支払いを承認

・支部役員候補者案

２）２月２７日（土）セミナー・無料相談会の件

セミナー「（仮題）長期修繕計画について」（講師：長谷川会員）実施を決定、川崎市に後援申請。

（２）支部定時総会（１２月６日（日）15:30-16:00）

１）出席者：支部会員３５名中、出席者２４名（委任状、議決権行使書を含む）

２）議　案：第１号議案　令和２年度事業報告に関する件

第２号議案　令和２年度収支報告に関する件

第３号議案　令和３年度事業計画（案）に関する件

第４号議案　令和３年度収支予算（案）に関する件

第５号議案　令和３年度・４年度役員選任（案）に関する件

全ての議案が参加者全員の賛成で可決承認。

令和３年度・４年度支部役員：内海康行、黒田常雄、櫻井良雄、刀根洋一、長谷川充明
山崎康幸　（以上６名）

（３）マンション管理セミナー（１２月６日（日）13:30～14:30　参加者２０名）

１）セミナー「民法改正から考えるマンション問題」　（講師：豊田秀一会員）

今年の民法改正を踏まえ、今後のマンション管理組合の運営にどのような影響を与えるか事例を紹介し、その要点を分かり易く解説、参加者から多くの質問が寄せられた。

２）無料相談会（14:30～15:30　相談件数５件）

２．活動予定

日　時	場　所	内　容
1/21（木）18:30～19:30	市民活動センターA 会議室	支部役員会
2/27（土）13:30～17:00	市民活動センター A・B 会議室	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．支部総会

第１２期定時総会が１２月１日　午後６時から午後７時３０分

場所　あつぎ市民交流プラザ

総会の成立　出席者　９名　委任状提出　１０名　計１９名（総数２６名）

総会の議案　①第１２期事業報告　承認

②第１２期収支決算、監査報告の件　承認

③第１３期事業計画の件　承認

④第１３期収支予算案　承認

⑤第１３期支部役員選出の件

支部長　岡本恭信　副支部長　田中利久雄、伊藤晴康、渡辺和道
平塚良夫　監査役　川島邦彦　　（敬称略）

２．神奈川県町村マンション実態調査について、渉外委員会と打ち合わせを行う。
３．厚木市マンション実態調査フォローアップ調査業務について、市住宅課と打ち合わせを行う。
　厚木市と神奈川県マンション管理士会で、同業務委託契約を取り交わした。

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）
・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）支部マンション管理相談会開催
・原則第２土曜日午後、相模原市民会館で開催
・原則第４水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催
（３）マンション管理関係各種事業に参加
・国県市合同行政相談会、相談員派遣
・県受託マンションアドバイザー派遣事業
・厚木市マンション管理セミナー
・その他マンション管理関係行事

■湘南支部　＜支部長　水野　勉＞

１．活動報告
（１）１１月の活動報告
１）行政市相談会　相談件数
茅ヶ崎市：1 件、小田原市：1 件、平塚市：無し、藤沢市：２件
（２）１２月の活動報告
１）支部総会
・１２月１０日　午後６時―７時　藤沢市市民活動推進センターにて
第１３回　湘南支部総会を実施。支部会員　13 名中　10 名出席
・令和 2 年度事業報告、及び決算報告
・令和 3 年度事業計画
・令和 3 年度　湘南支部役員選任
２）行政市相談会　相談件数
茅ヶ崎市：0 件、小田原市：0 件、平塚市：12/28、藤沢市：12/25
３）県マンションアドバイザー派遣は、4 件終了、１件予定
４）県マンション管理実態調査の現地調査員　6 名決定
２．活動予定
（１）２０２１年１月の予定
１）　行政市相談会　（茅ヶ崎市：1/8, 小田原市：1/8, 平塚市：1/25, 藤沢市：1/22　）
２）　県マンション管理実態調査実施（1 月上旬～2 月上旬）

■横須賀支部　＜支部長　米久保靖二＞

＜２０２０年１１月、１２月の実績＞
（１）例会の開催：１１月は７日に開催、１３名参加、１２月は開催を見合わせました。
（２）相談会の開催：
１）横須賀市：開催を見合わせました。
２）鎌倉市：１１月５日に２件、１２月３日に１件の相談がありました。

３）逗子市：１１月２４日の相談はありませんでしたが、１２月２８日（月）は相談が１件ありました。

（３）マンション管理組合交流会の開催：１１月１４日に開催、１０組合１２名＋管理士５名の参加がありました。なお、１２月は予定通りの休会です。

＜２０２１年１月、２月の予定＞

（１） 横須賀支部の総会を１月９日（土）に予定していましたが、コロナ感染防止の観点から支部会員が集まることせず議決権投票のみで開催した事にします。

（２）例会の開催：２月６日（土）は中止とします。

（３）相談会の開催：

１）横須賀市：１月２月共に中止とします。

２）鎌倉市：１月７日（木）、２月４日（木）に開催する予定ですが行政からの指示で変わることがあります。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　マンション管理士の細井（ほそい）０８０－５３７２－８３５０まで。

３）逗子市：１月２５日（月）、２月２２日（月）に開催する予定ですが行政からの指示で変わることがあります。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

（４）マンション管理組合交流会の開催

１）１月９日（土）及び２月１３日を予定していましたが、コロナ感染防止から開催は中止とします。

サポートセンター事業

＜ＳＣ担当　山崎康幸＞

１．交流会

新型コロナウイルス感染防止のため、３月～１０月と８回開催が中止されていた交流会も１１月開催が下表のとおり実現しました。

しかし、１２月以降は再び中止となってしいました。

ただし、Ｗｅｂで試行的に行うことは構わないということで、都筑区において実施され、３組合（７名）が参加し、４名の相談員が対応しました。

	参加組合数	参加相談員	新規参加組合数
令和２年 11 月	１１３組合	７８人	３組合
前年同月比	８２％	１０１％	１００％
令和元年 11 月	１３８組合	７７人	３組合

２．基礎セミナー（ハード編）および拡大交流会

基礎セミナー（ハード編）については 12 月 5 日（土）の会場開催を中止し、拡大交流会についても令和 3 年 2 月 6 日（土）の開催を中止して、双方合わせてオンラインセミナーの形態で開催することを予定しています。拡大交流会部分は管理組合報告とし、内容は下記のとおりです。

（１）開催日　令和 3 年 2 月 27 日（土）

１）基礎セミナー（ハード編）

① 長期修繕計画と修繕積立金

② 建物の維持管理と計画修繕

③ 設備関連（給排水、電気、消防設備）

２）管理組合報告

コロナ禍における管理組合の取組み事例紹介　２組合

３．第３回座長会議について
令和 3 年 3 月 19 日（金）18:00～20:00 に県民センター1501 号室で開催予定です。

日管連情報

＜日管連理事　堀内敬之＞

１．第１４回全国マンション管理士合同研修会Ｗｅｂ大会
10 月 11 日（水）に Zoom を使用した Web 大会が開催され、同時配信の You Tube 中継と合わせて 337 名が受講しました。
当会からは Web 大会に 23 名が参加しています（当会の You Tube 視聴者数は不明）。

２．業務部員の増強
業務が繁忙になってきていることから業務部員を増強することとし、当会からは、倉光恭三、眞野修司の両会員が部員となりました。

３．改正適正化法への対応
２０２２年より始まる改正適正化法に伴う実務に全国レベルで対応すべく「適正化法等改正対応プロジェクト」を発足させました。当会の柴田渉外部長が事務局責任者となっています。

４．２０２１年度国交省補助事業
例年の個別モデル事業に加えて長寿命化モデル事業が開始されました。募集が始まってからの応募準備では期限に間に合わないことから、両補助事業について早期の助走を会員に促すこととしました。
すでにニュースメールで周知していますが、実情は当会からの応募がこの数年ありません。
積極的にチャレンジすることを期待しています。

５．日管連西分室の設営
日管連活動の拠点を西日本にも設営することを検討しています。大阪府会事務所と併設（経費折半）する形態を予定していますが、実施は、定時あるいは臨時の総会で承認を諮ることになります。

６．診断サービスの状況（１０月３１日現在）
受付件数 9,194 件(前月比 +152)、 完了件数 8,087 件(同 +124)
完了棟数 12,222 棟(同 +177)

スキルアップ情報

「消滅時効と法定利率」に関わる改正民法について　〈管理運営研究会〉

２０２０年８月開催の管理運営研究会で林道夫会員が発表された内容で、マンションの管理運営に役立つ事項の内容を要約して紹介します。

Ⅰ．債権の消滅時効

（１）時効期間と時効起算点

新民法（以下は新法という）の時効による消滅（第１６６条）は、債権者が権利行使をできると知った時（主観的起算点）から５年間、権利行使ができる時（客観的起算点）から１０年間と併用できる。弁済期を定めた契約の債権は両者が一致するのが通常であるので、主観的起算点から５年間の時効期間が適用される。

（２）短期時効消滅制度の廃止

旧法は、請求権の種類に応じて短期消滅時効制度が設けられていたが廃止された。新法で削除された例：旧法第１７０条（３年時効）工事の設計、施工等を業とする工事等債権、旧法第１７３条（２年時効）生産者、小売商人等が売却した産物・商品代価に係る債権、旧法第 174 条（1年時効）使用人給料債権、運送賃債権、宿泊料・飲食料・入場料等債権、動産損料債権等。

（３）時効障害事由の再構成

新法は、時効障害事由の用語の「中断」を「更新」とし、「停止」を「完成猶予」と変更した。第１４７条で、裁判上の請求、支払督促、和解、民事調停、破産手続への参加等を「時効完成の猶予」の事由とし、それらの事由が終了するまでは時効は完成しないこととされ、確定判決等で権利が確定したときは「時効の更新」とし、その時点から新たな時効期間が開始することとした。第 148 条では、強制執行、担保権の実行等の事由が生じた場合には、「時効完成の猶予」として、それらの事由が終了するまでは時効は完成しないこととした。ただし、申立ての取下げ又は法律の規定に従わないことによる取消しによって、その事由が終了した場合には、その終了の時から６箇月を経過するまでの間は、時効は完成しないこととした。

（４）マンション管理運営の視点で、

マンションの管理費等の消滅時効は、従来旧法１６９条「定期給付債権短期消滅時効」の判例で、債権者が権利を行使できる時から 5 年間行使しないと時効によって消滅していた。新法では、定期給付債権を含む短期消滅時効制度を廃止したもののマンションの管理費等の消滅時効期間は、改正によっても 5 年間に変わりはない。ただし、旧法では、修繕一時金などの一時的な費用に関しては 10 年間の消滅時効（旧法第 167 条）が適用されていたが、新法では、一律５年となったことに注意をしなければならない。

Ⅱ．法定利率

（１）法定利率の固定制から変動金利制への改正

旧法の法定利率は５％に固定されていたが、新法は３％として、その後は３年ごとに見直す変動制が採用された。企業取引から生じる商事法定利率は年６％とされていた（商法第 514 条）が，削除され新民法に統一された。第４０４条で、１．利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率による。２．法定利率は、年３パーセントとする。３．前項の規定にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、3 年を一期とし、一期ごとに、別項の規定により変動するものとされた。

（２）金銭債務の特則

変動制法定利率の導入による金銭債務の遅延損害金についての法定利率は、第４１９条で、債務の不履行について、その損害賠償額は、債務者が遅延の責任を負った最初の時点の法定利率によると定められた。すなわち　債務不履行（履行遅滞）が生じた時点における法定利率を適用する。履行遅滞が継続している場合、遅滞が解消するまでに法定利率が変動しても、履行遅滞が始まった最初の時点の法定利率によって計算することとされた。

（３）マンション管理運営の視点で、
管理規約に遅延損害金の利率（例えば、年率１４．６パーセント）が定められていると、管理費等の履行遅延が生じた場合その利率で対処できるが、管理規約に定めがないマンションの場合は民法所定の法定利率が適用されて、計算利率が下がることになるので、注意が必要であります。

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 於:かわさき市民活動センターA･B会議室 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9日(土)、2月13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20日(水)、2月17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4日(月)、2月1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26日(火)、 2月24日(水) 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8日(金)、 2月12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25日(月)、2月22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27日(水)、2月24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:1月22日(金)、2月26(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8日(金)、2月12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:1月7日(木)、2月4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25日(月)、2月22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	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(月)、2月22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	小田原市にご確認下さい。 TEL:0465-33-1300

会員寄稿「千客万来」

＜ 座右の銘 ＞

伊藤 晴康

コロナ感染防止のため家で自粛しているときが多く、古いアルバムを引き出して見ていて思い出したことがあります。

もう４０年以上前のサラリーマン時代のことになるが、電子機器の性能アップを求めて試行錯誤をした結果、「これはもう無理ですね。出来ませんね。」と先輩（上司）に報告した。

私の報告を聞いた先輩は、やおら新幹線の父ともいわれている（後から知ったのであるが）島秀雄の話を始めた。当時彼は、蒸気機関車全盛時において、日本の鉄道は狭軌鉄道であるが、これからは広軌鉄道でなければならないと主張し、幾多の困難を克服して広軌鉄道の東海道新幹線を実現させた素晴らしい技術者であると言われた。そして彼はこう話したと言う。『「出来ない」と言うより、「出来る」と言う方が如何にやさしいか。何故なら「出来ない」と言うためには、何千何百とある方法論の全てを「出来ない」と証明しなければならない。しかし、「出来る」と言うためには、数々ある方法の中からたった一つだけ「出来る」と証明すればいいからである。』と聞かされた。

『それでも君は、無理です。出来ませんと言うかね。』こう問われた私は、ただただ『判りました。』と引き下がり頑張るしかなかった。そして、また機器の前にたち検討をはじめた。お陰様で先輩の力も借りながらも目的を達成できたあの感動を今でも鮮明に覚えている。

今は亡き先輩であるが、色々教えて頂いた当時を思い出し改めて感謝・感謝の気持ちであります。

それ以来、私はこの明言を座右の銘として心に刻んできました。『「出来ない」と言うより、「出来る」と言う方がやさしい』。

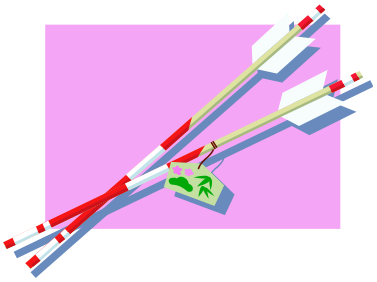
しかしながら、あれから４０年。改めて思い起こすと、実際には無理。出来ない。と私は何度言ってきたことか。立派な座右の銘を掲げながら、反省することしきりであります。

改めてこれからは、初心に帰ってこの座右の銘とした言葉を常に胸に秘め進んで行きたい。

ところで話は変わりますが、コロナの感染状況がまだまだ収束する気配が見えない今日この頃、私は新型コロナウイルス接触確認アプリ（COCOA）をインストールしています。

幸いまだ接触したとの連絡は入っていません。

まだまだ COCOA の利用者は少数で、効果はいまいちのようですが、利用者を広げて効果を高めるためにも、そして私たち県士会の組織は比較的高齢者が多いので、皆さんも感染防止の観点からも COCOA の導入を考えてみたらと思いました。



事務局からのお知らせ

■会員の動静（１２月３１日現在）

１）入会

・１１月、１２月の入会員はありません。（本年度新入会員は計１２名）

２）会員数　（１２月３１日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	１０１名	３５名	２６名	１３名	２０名	１９５名

■第１３回定時総会開催予定

・令和３年２月２３日（火・祝）１５時～　かながわ県民センター３０１会議室で開催予定

■定時総会議案書等送付について

・令和３年２月８日までに定時総会議案書等を郵送等で発送する予定です。出席票又は議決権行使書の提出をお願いします。

■令和２年度（令和３年開催）マンション管理士法定講習について

・（公財）マンション管理センターで自宅学習を受付及び実施中

・受講対象会員は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します。

編集後記　“せり・なずな・ごぎょう・はこべら・ほとけのざ・すずな・すずしろ・これぞ七草”　明日１月７日は七草の節句。古来より、１年の無病息災を願って七草粥をいただく風習がある。コロナ禍に覆われた１年が過ぎ去り新たな年を迎えた今、全集中の呼吸を整え、一陽来復の春を願う。

初春や一片の雲輝きて　日野草城　　（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