



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

2023 年 3 月号 第 122 号

巻 頭 言

退任のご挨拶

櫻井 良雄



わずか 2 年という短い期間ではありましたが、会長職を退任することになりました。組織改革のこと、行政とのつき合い方のこと等々、うるさいだけで頼りがいのない会長と思われたことが多々あったでしょうが、私にとっては初体験続き、手探りのなかの 2 年間でした。

ただ、いま振り返ると、いささかの心残り、申し訳のなさがあることも事実です。それはその緒に就いたばかりの「頼りがいのある、喜ばれる管理士会」、「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」に脱皮し成長の礎を築くための組織改革の流れを道なかばにして去ることであり、みなさま方への申し訳のなさでもあります。

ただ幸いにして、グループウェアによる情報発信・共有化が始まり、管理士会主要業務・周辺業務の棚卸しとその緒につき、組織改革の第一歩を踏み出すことができました。最もこれからが肝要で、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に資する活動等にアジャイル (agile:「敏捷」、「機敏」) なマインドセットをもって取り組んでいただきたいと思います。

何故なら、マンション管理適正化法の改正に伴い、私たちを取り巻くマンション管理に関わる環境が大きく変わっているからです。古来より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、管理士会の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ただきたいと思います。

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お祈りするとともに、これまでのご支援ご協力に感謝申し上げ、退任の挨拶といたします。



トピックス

第15回（令和4年度）定時総会

総務・広報委員会

令和5年2月25日（土）午後2時30分より、かながわ県民センター301会議室に於いて第15回定時総会が開催されました。



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219、出席者総数30、議決権行使総数144）を確認し櫻井会長の挨拶が行われました。続いて、議長に山崎康幸会員、副議長に東出龍治会員、議事録作成者に日向重友会員、議事録署名人に牧博史会員、向山雅衛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14期（令和4年度）事業報告の件
- 第2号議案 第14期（令和4年度）収支決算報告及び監査報告の件
- 第3号議案 第15期（令和5年度）事業計画(案)の件
- 第4号議案 第15期（令和5年度）収支予算(案)の件
- 第5号議案 令和5年・6年度役員選任（案）に関する件

第1号議案から第5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5時00分に第15回定時総会は滞りなく閉会しました。

なお、会長、副会長及びその他の職務担当理事は3月度理事会で選任予定です。

引き続き、退任する櫻井良雄前会長、竹内恒一郎前理事、長谷川充明前理事、石川聖治前理事、東出龍治前理事に多年にわたる運営に尽力されたことに感謝の意を表し、感謝状と記念品の贈呈が行われました。



SC 基礎セミナー(ハード編)のオンライン (You Tube 録画配信) 開催

サポートセンター事務局

横浜市マンション管理組合サポートセンター 基礎セミナー (ハード編)



新任役員に 役立つ基礎知識

1. You Tube 録画視聴期間 2月18日(土) 14時~2月28日(火) 23時59分
2. 参加者(視聴者) はじめに: 403名/第1部: 327名/第2部テーマ①: 250名・
テーマ②: 207名/テーマ③: 190名/④: 195名/⑤: 195名/⑥: 155名
第3部: 158名/おわりに: 158名
3. 講演プログラム(敬称略)

<p>第1部 基調講演 管理計画認定制度の基準を満たす長期修繕計画の策定・見直しについて 横浜マンション管理組合ネットワーク 尾崎 京一郎(一級建築士)</p> <p>第2部 講演 修繕工事の基礎知識</p> <p>テーマ① 屋上防水 建物ドクターズ横浜</p> <p>テーマ② 外壁塗装等 建物ドクターズ横浜</p> <p>テーマ③ 給水設備 建物ドクターズ横浜</p> <p>テーマ④ 電灯設備 神奈川県マンション管理士会</p> <p>テーマ⑤ 調査診断設計等 建物ドクターズ横浜</p> <p>テーマ⑥ 性能向上工事項目 横浜マンション管理組合ネットワーク</p> <p>第3部 横浜市の管理組合支援制度の紹介</p>	<p>八木 佐知子(一級建築士)</p> <p>小澤 吉太郎(一級建築士)</p> <p>伊藤 和彦(一級管工事施工管理技士)</p> <p>渡邊 元(マンション管理士)</p> <p>根岸 光司(一級建築士)</p> <p>岡田 和広(一級構造設計士)</p> <p>横浜市建築局住宅再生課</p>
---	--

組織改革ニュース

ワクワクPT

1. コンサルティング契約の解消

第15回定時総会でも説明しましたが、昨年4月から業務委託していましたマイスター・コンサルティング（株）との契約を本年3月末に解消することにしました。定時総会でもご意見をいただきましたが、グループウェアによる活動主体間の資産共有を図り、主要業務・周辺業務の棚卸を進める組織改革の過程では自らが解決に向け議論を尽くすことが第一と判断した結果であります。

2. サイボウズ：会員 300 人の情報発信・共有化基盤

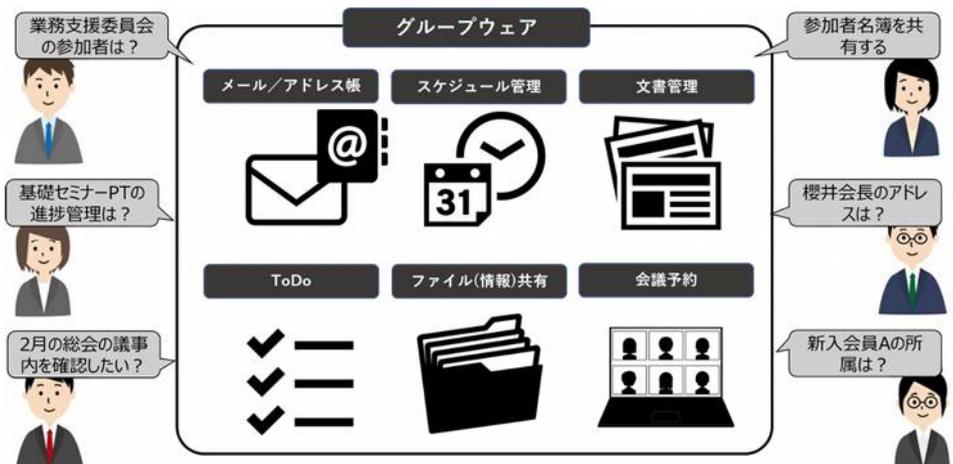
グループウェア（GW）導入サポートチームの尽力により、サイボウズにログインいただいた会員は、活動主体ごとにバラツキがありますが、現時点で全体の80%超になりました。

これを受け、本年3月からこれまでの会員専用ホームページ、メールベースの業務からグループウェア主体の業務に移行することにしました。今後は、①未ログイン会員へのサポート、②各種マ

ニユアル整備、③実施事項の検討、④会員からの提案・要望の検証等を進め、ログイン率の更なる改善を進めていきます。

そこで、みなさま方をお願いしたいこと、「情報とは、必要な人が、必要なものを、必要なときに、すぐに引き出せることが大切です。みなさまが持っている

すべての情報を「サイボウズ（＝情報ポスト）」に入れて、そのポストには、誰でもアクセス可能な状態をつくり出すことにチャレンジしてほしいと思います。」これがサイボウズ移行の狙いです。



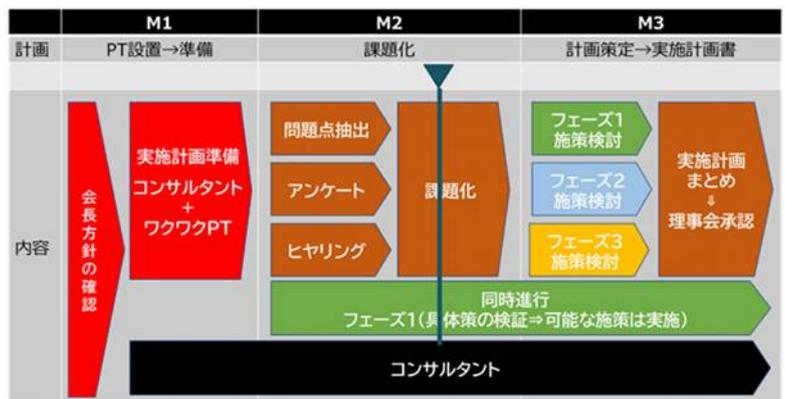
3. 組織改革：管理士会内の業務の見える化を進めていきます

組織改革を進めるにあたって、管理士会内の業務の見える化（棚卸）が重要課題であり、理事会メンバーを中心に、活動主体ごとの現在の業務内容の可視化に取り組んでいます。

今後は、定時総会議案書第3号議案で提案しましたとおり、①管理士会の主要業務の把握・過不足、②主要業務、付帯業務の改修（重複、是正等）、③組織改革実行体制の見直し等の推進に注力していきます。

4. むすび

繰り返しになりますが、管理計画認定制度の運用が本格化するこの機会に管理士会が変わらなければ、その存在意義はなくなります。みなさん、他人と過去は変えられませんが、自分と未来は変えられます。一緒にマンション管理士会の未来「ワクワクする管理士会」をつくっていきましょう。



当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第 14 期第 11 回理事会報告

1 月 9 日（月）18 時～20 時 55 分 オンライン（Web）会議

- （1）15 回定時総会議案書案の修正等について確認がされました。また、コンサルタントの活用は 3 月で終了し、契約の更新はしないことが決議されました。
- （2）令和 5 年度 1 月度予算執行について「会計に関する規程」に基づき、前年度予算の範囲で執行することが決議されました。

第 14 期第 12 回理事会報告

2 月 13 日（月）18 時～21 時 00 分 オンライン（Web）会議

- （1）新年度の新体制移行の手順等について確認がされました。
- （2）「業務紹介制度運営規程」の一部改正について説明があり審議の結果、承認されました。
- （3）堀内敬之会員の日管連委員の辞任申出について審議され、承認されました。
- （4）管理計画認定制度の申請パターン①の横浜市支援メニュー対応について確認がされました。相談を希望する管理組合に業務支援委員会がヒアリングをして今後の対策を検討することとしました。

第 15 期第 1 回理事会報告

2 月 25 日（土）14 時 30 分～16 時 45 分 かながわ県民センター 3 階ホール

- ・第 15 回定時総会閉会後に第 1 回理事会を開催しました。会長等の職務担当は 3 月度理事会で選任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

以下の報告、検討の各事項について確認がされました。

- 1) 2 月 1 日運用開始の日管連NDX専用フォームによる入会登録手続き等の整備と確認
- 2) 入会説明会の状況と当会及び日管連の登録申請等の進捗確認
- 3) 各担当業務状況の確認（入退会登録事務、HP、会計処理、押印文書管理、その他の事務処理、2023 年度賠償責任保険加入手続き、年会納入案内等）
- 4) 各会議室予約状況等の確認
- 5) 会報第 121 号発行と掲載内容の確認、第 122 号の発行準備と調整
- 6) 第 15 回定時総会準備の確認
- 7) 事務局業務の確認（診断サービス業務、賠償責任保険加入書等）

2. 活動予定

必要に応じて Web 会議等を開催

- 1) 会報第 122 号の発行
- 2) 入退会の受理及び登録申請等と入会説明会の開催状況確認
- 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 15 回定時総会の開催
- 5) 第 14 期決算報告書の作成と申告
- 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」を以下の通りサイボウズ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。

「規程類・資料集」→「1) 規程集」→「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 84 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 70 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 月までの実績は 7 件でした。

3. 紹介制度の 2 月末現在の運営実績は、診断件数 38 件、JS は 0 件、管理組合も 0 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サイボウズにアップしていますのでご利用ください。

「規程類・資料集」→「3) 事例」→「無料相談会事例集(2013 年度～2021 年度)」

(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)もご利用ください。

「日管連 HP」→「登録マンション管理士専用ページ」→「定款・規程、支援ツール」

(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 16 件の実績があり、現在 10 件が支援中です。

6. 日管連の HP 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。

「日管連 HP」→「登録マンション管理士専用ページ」→「研修ビデオ」

【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。

失念した場合は、PW の変更は各自で行えます。

ログイン画面で、「パスワードを忘れた方はこちら」から変更をしてください。

【業務支援委員会の委員を募集します】

業務支援委員会は裏方の存在ですが、管理組合の生の情報に接する機会が多くもてます。

是非ご参加ください。

■ 研修企画委員会 <委員長 日向重友>

1. 2023 年春季 マンション管理士研修会

3 月 21 日に下記内容でオンライン開催します。

◆日時

令和 5 年 3 月 21 日(祝) 16:00～18:00(予定)

◆申し込み方法

下記の申込フォームから、3 月 16 日(木)までにお申し込みください。

<https://forms.gle/5CMfyRQ7VuZnAcYi6>

◆演題・講師

第三者管理方式について

川原会員

実例を交えてお話しいただく予定です。

「管理計画認定制度」に関する最近の話題

牧涉外委員長

管理計画認定制度等について県内・日管連等の最新の情報を提供して頂く予定です。

◆その他

資料の入手方法は後日配信します。参加は無償となります。

開催日の2日前にオンライン参加方法を連絡する予定です。

オンライン参加の場合は下記の留意事項を遵守願います。

【オンライン研修時の留意事項】

- ・研修ではマンション管理士以外には情報開示していない事項も含まれますので、マンションの共用部・喫茶店・公園等公共的な場所での参加は原則的に禁止します。
- ・質疑等司会者から発言を許可された時以外は、音声をミュートにして参加ください。尚、本人確認の為、映像はオンにして頂くようお願い致します。

2. CPD 関係

(1) 第14期関連

第14期の最終データは1月10日(火)に締切ました。

情報発信をサイボウズに移管したことにより、従来のデータ開示は行いません。

(2) 新CPD制度関連

報告方法は使い慣れている Google Form を利用しますので、第15期のデータは下記フォームを使用して申告してください。

<https://forms.gle/KcjbS96Zzc8mCLL8>

■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>

1. 活動報告(令和5年1月~2月)

- 1) 神奈川県アドザザー派遣
 - ・引き続き、年間15件をこなせるよう努める。
 - ・報告書作成3月中。
- 2) 小田原市管理計画認定制度関連
 - ・1月に打合せ予定。
- 3) リフォームリフォ協議会
 - ・相談員登録申請、2月6日までに回答報告。
- 4) 横浜市マンション実態調査
 - ・2月までに調査完了予定。
- 5) 横浜市団地再生
 - ・1月9日1:30~ZOOM開催予定。

2. 活動予定(令和5年3月~4月)

- 1) 神奈川県アドザザー派遣
 - ・2月末で派遣業務終了、実施件数7件、報告書提出準備中。
- 2) 横須賀市入札参加
 - ・2月27日に、申請書提出。
- 3) 横須賀市実態調査につき、国交省のモデル事業申請書提出
 - ・3月初旬に、申請書提出。
- 4) 神奈川県土業合同協議会のWeb開催
 - ・3月30日(木)17:00~
- 5) 横浜市適正化推進会議開催
 - ・3月7日(火)、ZOOM、15:00~16:30
- 6) 団地再生コーディネート
 - ・昨年度、本会は未実施だが、報告会にて当会の説明 3月13日(月)13:00~
- 7) 横浜市アドバイザー講習会
 - ・3月14日(火)10:00~

研究会報告

■ 法務研究会 <座長 石川聖治>

1. 活動報告

(1) 令和5年1月24日(火) 1月度法務研究会 22名参加

1) テーマ発表

タイトル：滞納管理費等の回収に関する諸問題

概要：管理組合がマンションの適正な管理を行う上で根幹的な事項である管理費等の確実な徴収を図るための基本的事項を概観し、区分所有法、標準管理規約からその回収過程で問題となる諸問題また、判例を見て管理組合がどのような対応を取っておくとよいかを検討していき、豊田秀一会員に講義していただき、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5年2月28日(火) 2月度法務研究会 23名参加

1) テーマ発表

タイトル：マンションと代執行～滋賀県野洲市のマンション事例から～

概要：適正化法の改正で、何かと話題になる管理不全マンション。2つの老いとして、マンション自体の老い、住人の老いが。マンション自体が修繕されなくなり、更に相続放棄されたりとマンションを維持していくのに問題があります。行政としては代執行が最終手段になります。滋賀県野洲市のマンション(美和コーポB棟)を題材に行政上の強制執行を考察していき澤與志博会員より講義していただき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5年3月28日(火) ZOOM 開催

(2) 令和5年4月25日(火) かながわ県民センター又は ZOOM 開催

■ 技術研究会 <座長 澤 與志博>

1. 1月度技術研究会

(1) 日時：1月16日(月) 18:15～20:00

(2) 場所：ZOOM 開催

(3) 出席者：47名

(4) テーマ：マンション管理支援アプリ「クラセル」

マンション管理士によるクラセル活用方法のご紹介

(5) 協力：イノベリオス株式会社

(6) 内容

- ① 事前配付資料に基づいての説明
- ② アプリ機能をデモンストレーションで説明
- ③ マンション管理士とクラセルの協働方法
- ④ 質疑応答

(7) 報告事項(座長より)

2. 2月度技術研究会

(1) 日時：2月20日(月) 18:15～20:00

(2) 場所：ZOOM 開催

(3) 出席者：48名

(4) テーマ：マンション管理士さんに伝えておきたいマンションのハード技術

(5) 協力：NPO 法人建物ドクターズ横浜



(2) 令和 5 年 2 月度管理運営研究会 (参加者数 : 29 名)

- ・ 2 月 15 日 (水) 18 : 00 ~ 20 : 00 Web (Zoom) 開催

発表者 : 相田裕二会員

テーマ : 「第三者管理の課題と問題点」

発表内容 : ①第三者管理の歴史、②第三者管理についての検討経緯、③管理会社による第三者管理の実態、④管理会社あるいはマンション管理士による第三者管理の課題と問題点について説明され、その後の質疑で深掘りが図られた。

本発表は、外部管理者総会監督型 (理事会廃止) が前提である。

【発表者のメッセージ】

第三者管理は有効な手段ではあるが、第三者管理課題と問題点について、管理会社とマンション管理士の 2 つの視点で整理してみました。

質疑等 (主なコメント)

< 第三者管理方式、契約関連について >

- ・ 管理組合内部で役員を選出し、理事会を機能させることが原則である . . .
- ・ 第三者管理者が事故等での後任の考え方は? → (管理会社) 副管理者の事前決定を想定
- ・ (管理業務委託と管理者委任が別々の管理会社) パターンはありうるか?
→ 理論上はあり、現実的には管理業務とのセットでないと引き受けないと考える

< 管理会社の第三者管理に関して >

- ・ 理事会廃止型 : 最初からはいかがなものか? (区分所有者の勉強の機会を奪うのでは?)

→ 都心での高額物件で居住者の第三者管理のニーズが高い場合の特殊な事例である

- ・ 工事発注時、相見積の取得が公平にやってもらえるのか? (無理があるのでは?)

→ 法律上等で抑制がないようで、難しい問題、規約等で定める考え方もあるが . . .

< マンション管理士 (個人) の第三者管理での責任体制について >

- ・ 属人的 (特定な人) になると考えるが、その際の責任体制についての対応策 (解決策)?

→ 日管連が認定マンション管理士の派遣や各委員会が責任体制を構築する必要を感じる

- ・ 能力的、資格的、そして財政的にもバックアップがしっかりしていることが必要となる

< マンション管理士 (個人) の第三者管理対象、責任範囲等について >

- ・ 有限責任の範囲を明確に (無限責任ではなく)、契約書に如何に反映するかが重要である。

- ・ マンション管理士 (個人) が第三者を行うなら適度な範囲を限定すべき

2. 活動予定

2023 年 3 月度 ~ 4 月度管理運営研究会開催予定

- ・ 日時 : 令和 5 年 3 月 15 日 (水) 18 : 00 ~ 20 : 00

場所 : かながわ県民センター 304 会議室 (定員 60 名)

発表者 : 伊豆安生会員

テーマ : 「5 年間の理事会活動を振り返って」 < 住みやすい環境作りへの取組み >

- ・ 日時 : 令和 5 年 4 月 19 日 (水) 18 : 00 ~ 20 : 00

場所 : かながわ県民センター 1501 会議室 (定員 48 名)

発表者 : 東出龍治会員

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. 1 月度役員会

(1) 日時：1 月 17 日（火）18：15～19：45

(2) 場所：WEB 会議方式（ZOOM 開催）

(3) 内容

①横浜支部第 15 期基本方針

②組織図&分担案

③担当の決定

④プロジェクトについて：マーケティングチーム（仮称）の立ち上げとターゲットの重点化

⑤報告事項：理事会報告／日韓連報告／サイボウズ関係報告／ワクワク PT 進捗状況

⑥その他



2. フレッシュ交流会

(1) 2023 年第 1 回

①日時：1 月 11 日（火曜日）19：00～20：30

②内容：・管理会社を知る・・・管理会社の実力（汐崎副支部長）

・県士会の会務・・・県士会の組織について（澤）

・ビジネスを考える・・・マンション管理士の外部環境（澤）

・自由討論

(2) 2023 年第 2 回

①日時：2 月 7 日（火曜日）19：00～20：30

②内容：・県士会の会務・・・（一社）日本マンション管理士会連合会について（竹内理事）

・ビジネスを考える・・・プロコンサルタントへの道のり（澤）

・自由討論



3. 3 月、4 月の活動予定

(1) フレッシュ交流会

①第 3 回

・日時：3 月 7 日（火）19：00～20：30

・場所：ZOOM 開催

②第 4 回

・日時：4 月 4 日（火）19：00～20：30

・場所：ZOOM 開催

(2) 役員会

①日時：3 月 21 日（火）18：00～19：30

②場所：ZOOM 開催

(3) 定例会 4 月度

①日時：4 月 20 日（木）18：00～20：00

②開催方法：ZOOM 開催

③内容：調整中

■川崎支部 <支部長 内海康行>

1. 1月度定例役員会：

- ①日 時：23年1月20日（金）18:00～20:00
- ②場 所：市民活動センター A室
- ③出席者：役員6名、欠席1名

1) 役割分担：

- ① 支部長：内海康行 ② 副支部長：刀根洋一、平野節子（兼書記）
- ③ 会計：島本洋一 ④ 幹事：長谷川充明、石本浩士
- ⑤ 監査役：山崎康幸

2) 業務分担その他：

- ① 会務はできるだけ役員全員で分担する。
（会務例）支部統括、県理事会関連、業務受託、支部総会、定例会運営、
セミナー関連、相談会対応、後援申請、チラシ印刷・配布、渉外、会計
- ② 県士会本部との資金の授受方法の確認
- ③ 新規顧客（組合）を想定した集客方法検討
- ④ 印刷費用等の自家製領収書での代用を可とする。

3) 活動予定：

- ① セミナー&相談会：2月5日（日）、場所：てくのかわさき No. 4会議室
- ② 同上：4月5日（日）、会場：市民活動センターA&B会議室

2. 2月度セミナー&相談会

- ①日 時：23年2月5日（日）13:30～16:15
- ②場 所：てくのかわさき No. 4会議室
- ③出席者：管理組合8名、支部会員9名
- ④セミナー内容：管理組合主導で取組む役長期修繕計画の見直し・工事等への対応
- ⑤講 師：山崎会員
- ⑥無料相談会：講師に対する質問に包含

3. セミナー&定例役員会（今後の予定）：会場はいずれも「市民活動センター」

- ① 3月16日（木）定例役員会
- ② 4月2日（日）小規模マンションの諸問題（あなぶきハウジングサービス）
- ③ 6月11日（日）高経年マンションの問題と対応（島本会員）
- ④ 8月27日（日）テーマ未定（岡野会員）
- ⑤ 10月22日（日）テーマ未定（長谷川会員）

■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会

23年2月7日 午後6時 会場 あつぎ市民交流プラザ
出席者 10名 委任状提出者14名 計24名 会員34名
・3月から、情報媒体がサイボウズ移行に関して
・厚木市管理計画認定制度について

- 2. 厚木市管理計画認定制度申請は2管理組合。
厚木市マンションアドバイザー派遣2件済み。
- 3. 神奈川県マンションアドバイザー派遣1件済み。
- 4. 相模原市は第2回管理セミナー開催 2月4日 管理計画認定制度について
- 5. 秦野市は管理計画認定に向けて、実態調査の準備中。
- 6. 行政の相談会 1月 相模原市 1件 厚木市 3件
2月 相模原市3件、厚木市 1件 伊勢原市1件、
大和市1件、座間市

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）	3 月 2 7 日	4 月 2 4 日
・ 伊勢原市（原則毎月第 4 水曜日開催）	3 月 2 2 日	4 月 2 6 日
・ 厚木市（原則毎月第 3 水曜日開催）	3 月 1 9 日	4 月 1 9 日
・ 海老名市（原則毎月第 4 火曜日開催）	3 月 2 5 日	4 月 2 5 日
・ 座間市（原則毎月第 2 金曜日開催）	3 月 1 0 日	4 月 1 4 日
・ 相模原市（原則毎月第 1 月曜日開催）	3 月 6 日	4 月 休会

（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 2 9 日 4 月 2 6 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：0 件、小田原市：0 件、平塚市：1 件、藤沢市：3 件

(2) 2 月の活動報告

1) 支部定時総会及び例会

・ 2 月 1 0 日 午後 6 時—8 時 藤沢市市民活動推進センター

2) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：0 件、小田原市：1 件、平塚市：0 件、藤沢市：3 件

2. 活動予定

(1) 2023 年 3 月の予定

1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：3/10, 小田原市：3/10, 平塚市：3/27, 藤沢市：3/24）

(2) 2023 年 4 月の予定

1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：4/14, 小田原市：4/14, 平塚市：4/24, 藤沢市：4/28）

■横須賀支部 <支部長 今井茂雄>

1. 2023 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：1/7(土)15:00~16:00 ZOOM ミーティングによるリモート会議

支部会員 25 名中、参加者：20 名（議決権行使者等を含む）

・ 令和 5 年事業計画等を決議

2) 支部例会：1/7(土)16:00~17:00 ZOOM ミーティングによるリモート会議

・ 鎌倉市相談会の相談事例紹介（2 件）：今井会員 他

3) 支部例会（2 月期）：2 月 4 日(土)15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館 4 階第 3 研修室（9 名参加）

・ 「逗子市マンション管理セミナー」の広報チラシの印刷等を報告：

→ 日時：2023 年 3 月 19 日(日)13:30~17:00、場所：逗子文化プラザ市民交流センター 2 階会議室

・ 勉強会：テーマ「クレーム組合員にどう対応するのか」、講師：平山会員

(2) 相談会の開催

1) 横須賀市：1 月・2 月に予定したが相談なし

- 2) 鎌倉市：1月5日(木) 北村会員が市役所にて2件の相談を応接
- 3) 逗子市：1月30日(月)、2月27日(月)とも予定したが相談予約なし
- (3) マンション管理組合交流会の開催
 - ・1月・22月との休会
- (4) 行政への対応
 - 1) 「公開マンション管理セミナー&無料相談会(in逗子・葉山)」関連
 - ・日時：令和5年3月19日(日)13：30～17：00、場所：逗子文化プラザ市民交流センター会議室
 - ・逗子市、葉山町ともチラシによる掲示板等の広報
 - 2) 「マンション管理計画認定制度」関連
 - ・取組情報について収集

2. 2023年3月、4月の予定

- (1) 横須賀支部総会・例会の開催
 - ・例会：3月4日(土)横須賀市総合福祉会館にて開催予定
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：3月4日(土)・4月1日(土) 開催する予定
 - 2) 鎌倉市：3月2日(木)、4月6日(木)鎌倉市役所にて開催する予定
 - 3) 逗子市：3月27日(月)・4月24日(月) 逗子市役所にて開催する予定(予約が必要)
- (3) マンション管理組合交流会の開催
 - ・4月8日(土)開催予定
- (4) 行政への対応
 - ・「マンション管理計画認定制度」に関するその後の取組等について情報収集・支援等の対応 他

サポートセンター事業

＜SC担当 山崎康幸＞

1. 交流会

令和4年度においては8月・9月と中止やオンライン開催の区がいくつか出たものの、4月以降完全に中止となることはなく、10区において会場開催を続けました。

	参加組合数	参加相談員	新規参加組合数
令和5年1月	99組合	65人	5組合
前年同月比	8組合増(9%)	5人減(-7%)	2組合増(67%)
令和5年2月	119組合	67人	2組合
前年同月比	65組合増(120%)	14人増(26%)	1組合増(100%)

多くの区で感染防止対策を十分講じながら会場開催を継続できたことは、今後交流会の灯を消さないためにも大切なことと言えます。

2. 基礎セミナー(ハード編)およびリモート交流会の開催

- (1) 基礎セミナー(ハード編)
 - トピックスをご覧ください。
- (2) 第13回マンション管理組合リモート交流会 令和4年1月15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
 - ・・・共用部火災保険検討のポイント

- ② 参加者との交流会
- ③ マンション関連情報

参加組合：20組合

第14回マンション管理組合リモート交流会 令和4年2月19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
 ・ ・ ・ マンションに詳しい弁護士の選び方(滞納管理費等請求を例に)

- ② 参加者との交流会
- ③ マンション関連情報

参加組合：20組合

3. 第3回座長会議について
 令和5年3月17日(金) 18時~ かながわ県民センター第305室で開催予定
4. 令和5年度発足会議について
 令和5年3月24日(金) 18時~ かながわ県民センター第301室で開催予定

日管連情報

<日管連理事 櫻井良雄>

1. 国交省補助事業に関わるニッセイ基礎研究所との業務委託について
 - ・ 国交省補助事業のうち「第三者管理を導入した事例の収集及び導入上の課題の分析」及び「超高層マンションに特有の管理や修繕における課題の分析(一部)」に係る事例収集への業務委託
 - ・ スケジュール的に、ほぼ2月1か月で実施する必要があり、2/15 会員会及び登録管理士全員にアンケート調査依頼文書を送付済み(回答期限 3/3)
2. マンション管理業協会からの協力要請について
 - ・ マンション管理業協会の企画による「(仮称) 評価制度登録情報チェックサポーター制」への参加について、協力要請を受諾する方向で実施形態・方法等の詳細を折衝
3. 令和5年度第16回全国マンション管理士合同研修会 in 盛岡大会
 - ・ 日程： 令和5年7月6日(木) 9:30~17:00
 - ・ メインテーマ 「マンション管理の適正化の推進役として」
 - ・ 基調講演： 日本マンション学会元会長・早稲田大学教授 鎌野 邦樹 様
4. 管理計画認定制度の適合確認に関わる認定マンション管理士の補助講習について
 - ・ 講習日程：
 - ① 3/5(日) 13:30~17:00 : Zoom ミーティングによるリアル開催
 - ② 3/7(火)~9/6(水) : e-ラーニング視聴可能
 - ・ 「予備認定・事前確認業務の名簿登録者」は、3/31 までに、①or②のいずれかを必ず受講
 - ・ 登録者以外の認定マンション管理士、及びその他の受講希望者は、②の受講可
 - ・ 2023年認定マンション管理士研修(4項)受講予定者は②の受講が必要
5. 2023年認定マンション管理士研修日程 7/19(水) 13:00~15:00 募集案内は5月頃予定
6. 管理計画認定制度推進委員会
 - ・ 予備認定申請(2/15 現在) 648件、事前確認は9件(内2件が適正化診断との併用)
 - ・ 相談ダイヤル件数(2/15 現在) 308件、1~2月は平均3件/日に増加、来年度実施について応募する意向を表明

7. 適正化診断サービスの状況（1/31 現在）
- ・受付件数 12,247 件（前月比 +144）、完了件数 10,865 件（同 +110）、完了棟数 16,491 棟（同 +210）
8. モデル事業等研究委員会
- ・来年度の国交省補助事業・個別管理組合支援事業応募に向けた案件の事前対応の準備を開始、
[news, 01319] 参照

行政・関連団体情報

行政関連情報

- 管理計画認定制度の専用電話（日管連事務局への連絡用）

管理計画認定担当の電話（日管連事務局への連絡・問合わせ用）

☎ 03-5801-0125 Eメール knts@nikkanren.org

- 「令和5年度事前確認講習」の実施（公財マンション管理センター主催）

管理計画の認定基準への適合状況を事前に確認するマンション管理士を対象とした講習

- ・受講方式 オンライン（WEB講習）方式
- ・講習申込受付期間 令和5年3月15日（水）～4月14日（金）
- ・講習実施期間 令和5年4月11日（火）～5月12日（金）

<https://www.mankan.or.jp/>

スキルアップ情報

合同行為の要件・効果等

＜法務研究会＞

「合同行為」という用語については、ほとんどの民法の教本類に出ている。複数の人が、同じ方向に向かって意思を表示する法律行為であり、一人で行う単独行為、また、複数の者が対向的に行う契約（双方行為）と対比させて比喩的に説明されている。そしてその事例として、社団法人の設立行為、団体の総会決議などが挙げられている。しかしその要件・効果については余り詳しくは語られておらず、筆者はその程度の知識を持つことで終わっている。ところが、近時、この余り気にしていなかった概念が適用され、管理組合とその構成員である区分所有者との間の法律関係に関してのこれまでの認識が根本的に誤っていたと思わせる裁判事例が、続けざまに出現した。

それは、①東京高裁平成28（ネ）1062号「管理費等請求控訴事件」平成29年3月15日と、②東京高裁令和元（ネ）2495号「損害賠償請求控訴事件」令和3年9月22日の二件である。事件の内容はそれぞれ異なっているが、「建物の瑕疵により特定の専有部分に被害が生じたことにつき、当該専有部分の所有者による管理組合への損害賠償請求権を否認し」さらに遡って「そもそも管理組合は、建物の管理に関して、構成員たる区分所有者に対して債務自体を負っていない」とする点で共通する。これらの

判決では、合同行為という用語を用いている訳ではないが、第 1 事件を紹介した判例タイムズ誌 (No1453 号) の解説者は、“団体の区分所有者達が、管理組合の目的・権能を定めることは、まさに合同行為である。本判決は、被害区分所有者が主張する管理組合規約の規定*については、合同行為に過ぎないと判断したものであろう。”とコメントしており、合同行為概念が抜き差しならぬ形で関わっていることを知ることとなった。第 2 事件では、第 1 事件以上に管理組合と区分所有者間の債権・債務性を明確に否定しており、同じイズムに則っていることは素人眼にも明らかである (* 規約の規定とは、“共用部分は、管理組合がその責任と負担において管理する”とする標準管理規約 21 条 1 項と同旨の条文を指す。)

こうして筆者は、管理組合とその構成員たる区分所有者との関係について、合同行為概念の学習を含め、基本から学び直す必要に迫られているのである。しかし、これがまた筆者にとって出口の見えない作業となっており、以下に疑問点を挙げてみた。

第 1 に、管理組合を設立することが、教本のいう合同行為に当たるらしいとは理解できるが、その行為が成就して管理組合が誕生し、区分所有者らとは一応別個の人格 (その性質を巡っては見方が異なろうが・・・) を与えられて一人歩きを始めても、その歩みは未だ当初の合同行為として進行中とみななければならないのであろうか。筆者は新たに誕生した組織体 (管理組合) と、区分所有者らとの間では、・・・合同行為によって目論まれたとおりの・・・債権債務関係を含む新たな法律関係が生じているように理解していたが、そう解する余地はないのか。

第 2 に、上記 1 が誤った認識であるとして、同じことが、管理者と区分所有者との間についてもいえるのか (管理者の職は、設立行為によって設けたわけではなく、法律に直接の準拠規定が有る。もっとも、管理者の指名は構成員の合意によっているが・・・)。

第 3 に、その論法は、管理組合の不法行為責任成否の問題にも関わって来るのか・・・。たまたま、この二つのケースとも、民法 715 条 1 項の適用については、管理組合の占有者性を否認し、同項による賠償責任を認めない。しかし、不法行為系では、外観上 709 条該当の場面も想定されるところ、それらも成立の余地はないのかどうか・・・。

第 4 に、裁判所は、他方で区分所有者らの管理費等の納入については、はっきりと債務だと言っており、その相違は、原理的なものなのか、それとも規約条文の修文上の相違によるのか・・・。

以上、スキルアップという本欄の趣旨から外れているが、新たな勉強分野を提示することもそのきっかけとなるものと解し敢えて掲載した。

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2日(日) 14:30~15:30 場所: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:090-2662-0368
県央相模支部	日時:3月29日(水)、4月26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19日(日)、4月19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6日(月)13:30~16:30、4月休会 於:相模原市役所 TEL:042-769-8253(建築指導課)
海老名市	日時:3月25日(土)、4月25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10日(金)、4月14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27日(月)、4月24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22日(水)、4月26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24日(金)、4月28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10日(金)、4月14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2日(木)、4月6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27日(月)、4月24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4日(土)、 於:横須賀市総合福祉会館会議室 TEL:090-3150-9347(ヨネクボ)
逗子市	日時:3月27日(月)、4月24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10日(金)、4月14日(金) 13:30~16:30 於:小田原市役所市民相談室 TEL:0465-33-1307(都市政策課)

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

当会の活動における主な会議(理事会、委員会、研究会、支部定例会)は、当面の間は原則としてオンライン(Web会議)としますが、対面式(リアル)で開催する場合は、十分な感染対策を講じたうえで、会議室定員の半数を上限に開催できるものとします。(当会事務所使用時は上限9名)

なお、3月15日以降は政府指針のマスク着用の個人判断を尊重しますが、引続きマスク着用を推奨予定です。

■会員の動静(3月5日現在)

1) 入会

- ・1~3月の入会者は4名です。(敬称略)

入会月	氏名	所属支部
1月	島田 杏里	横須賀
2月	兼田 大輔 城 政弘	横浜 横浜
3月	濱崎 敏明	横浜

2) 会員数 (3月10日現在)

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	107名	37名	33名	18名	26名	221名

■ 入会説明会開催予定日

- ・ 3月7日(火) 18時～、3月19日(日) 11時～
- ・ 4月4日(火) 18時～、4月16日(日) 11時～

■ 登録講習修了証(写)提出

- ・ 法定講習(Web方式、教室受講)を受講した方は、登録講習修了証(写)を日管連ホームページ専用フォームより各自で提出ください。

■ 登録変更等の手続き

- ・ 登録事項の変更は、日管連ホームページログイン後「マイページ」より各自で変更登録をお願いします。

編集後記

区分所有という権利関係(財産帰属関係)とこれを多数決原理により規律していくという団体的結合関係とをあざなえる縄のごとくに予定調和的に成立させるという区分所有法の法理は、マンションの置かれた現下の問題状況の打開にもはや多くの制約と限界性を与えているといえる。法改正の方向性と内容が明らかになってきたが、引き続きこれらを注視していきたい。

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 : 櫻井良雄

e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp <http://kanagawa-mankan.or.jp>