



快適なマンションライフを支援する専門家集団

一般社団法人 首都圏マンション管理士会

会報

本部事務局: 〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5 昌平橋ビル3階

Tel 03-3256-6431 / Fax 03-3256-6432 / Email info@kanrisi.org

ホームページ: <http://www.kanrisi.org>

マンション管理無料相談【専用電話】: 03-3256-6433 (平日10:00~16:00)

新理事長就任の挨拶

理事長 親泊 哲

去る3月11日に発生した東日本巨大地震の犠牲になられた方々のご冥福をお祈り申し上げるとともに、被災された地域の皆様に対し、謹んでお見舞いを申し上げます。

また、想像を絶する被害の報道がされる中で日夜、救助・復旧等の支援に尽力されている各方面の皆様に対し、謹んで敬意を表します。

一日も早い復旧と皆様のご健康を心よりお祈り申し上げます。

さて、私自身、去る2月26日に開催された当士会の第9回定時総会において理事に再任され、理事長を拝命することになりました。

平成14年の夏、岡崎泰造先生、竹内幹吉先生をはじめとする大先輩方から、「首都圏を包括するマンション管理士団体の設立を話し合う会(当士会の設立発起人会)」の初回会合へ参加のお声掛けを賜った縁で当士会の設立と運営に携わることとなって以来、約9年にわたり会の運営について勉強を重ねるも依然、それを究めるに至らない身ですが、新体制となった執行部の協力を得て今後2期の運営に尽力してまいりますので、会員の皆様には引き続きご理解・ご協力を賜りますようお願いを申し上げます。

当士会では、設立当初から、その豊富な人材を活かし、マンション管理士制度の社会への定着とマンション管理士の業務活動の支援に精力的に取り組み、大きな成果を収め続けています。

特に、マンション管理士制度の社会への定着(制度の周知・普及)に関する事業については、基本的に地域の行政機関の施策の推進協力者となっていくこととなりますが、これに関して行政機関から継続的に協力者として認めていただいていることについては、すべての会員が会の(団体的に行う)事業活動とマンション管理士個人の業務活動とをきちんと分別してきた結果であるとともに、以前も今もこの点に全くブレを生じていないことが当士会の強みであると思っています。

一方、繁栄ボケという言葉があったとおり、成長を遂げる裏で大切なことが忘れ去られがちになることは、マンション管理士団体の運営においても同じだと思います。

例えば、行政機関の協力者としてマンション管理セミナーや無料相談会の企画・運営に助力することについては、今日にあって当たり前のことのように思われがちですが、行政機関において予算の準備もなかった当時の各地域の支部長以下、支部会員の地道かつ献身的な努力によって協力者としての地位を得た歴史があるほか、新たにその地位を獲得し、または維持するために、各支部が日夜、努力し続けています。

また、当士会の事務局は現在、事務局長及び補佐会員の2名の半常勤体制によって運営されていますが、微々たる報酬と引き換えに定刻に退室する日がないほど膨大な事務に向かい合ってもらっていたり、通巻53号となった本紙(会報)の編集や、相談事例の編纂作業については、一貫して担当委員会の委員メンバーのボランティアに負うこととなっていたりすることなど、正会員有志の多大な奉仕の精神によって当士会の運営が支えられている現実があります。

平成の時代に生まれ育った若い世代のマンション管理士達を会員として迎える日も近い中、今後入会するすべての会員にこうした運営の地味な面をきちんと理解してもらおうとともに、常に感謝の気持ちを忘れることのない士会の運営を心掛けることが肝要と考えます。

(次ページへ続く)



ところで、個人的に昨年8月から日管連の会長に就任しており、このたび両団体の代表者の職を兼務することになります。

日管連と当士会の関係については、最多の構成員を擁する会員団体として、「中核的な存在」「リーダーシップの発揮」といったことが以前から言われていました。

「中核的な存在」という点では、当士会が元来、積極的な活動情報の発信に努めていることのほか、日管連の設立以来、その事務局運営をサポートしていることから、日管連の会員団体が当士会を注視していることで、有意義な活動はもちろんのこと、間違っても恥ずかしい運営に興じるようなことがあれば、それらのすべてが即座に明らかとなる関係にあります。

言い換えれば、当士会の一挙一動がそれだけ全国から注目されているのです。

他方、当士会のリーダーシップというものが従前、真に適切に発揮されていたのかどうか、この機会に団体レベルで振り返ってみる必要があると感じています。

別の意味では、マンション管理士団体が自会のみでの発展を考えていけばよいような時代は、とっくに終わっており、会長が所属する会員団体として、日管連との関係を視野に入れたビジョンを掲げるとともに、マンション管理士全体の発展に資する建設的な提言を全国に発信することが当士会に求められています。

そのためには、当士会の発展の源泉となった豊富な英知の結集が不可欠です。

重ねてご理解・ご協力をお願い申し上げます。

震災義援金の募集について

当士会では、去る3月11日に発生した東日本巨大地震で被災された地域の日管連会員団体の関係者に対し、会員の皆様からの義援金を募集します。

被災地域の会員団体に所属するマンション管理士の方の中には今回の地震に伴う津波で家屋を失ったり、ご家族が行方不明となっている方もいらっしゃいます。

集められた義援金については、日管連を通じて被災地域の会員団体に送金させていただきます。

受付先の口座(ゆうちょ銀行)は次のとおりです。

口座記号番号 00170-2-369606

加入者名 一般社団法人 首都圏マンション管理士会

※会報4月1日号に同封される専用の払込取扱票を使用し、通信欄に「義援金」と明記して下さい。

詳細については当士会ホームページ・会員への一斉メールなどでお知らせいたします。

会員各位の温かいご協力を賜りますように、お願いを申し上げます。

東日本大震災の管理組合へのアドバイスについて

3月11日午後2時46分ごろ、マグニチュード9.0を記録する大地震が東北地方太平洋沖で発生しました。この度の地震により被災された皆さまに謹んでお見舞い申し上げます。

電話が回復すると共に、管理組合から相談が寄せられ、被災状況を確認しています。千葉県湾岸地区では液状化による地面の沈下により、建物の一部が壊れたり、水道や電気などライフラインが止まっているマンションがあります。仮設トイレを設置し、上下水道の復旧工事を進めている横で、引っ越し会社のトラックに荷物を積み込んでいく風景も見られます。住民が避難し、管理組合が機能しにくくなっているマンションもあるようです。

その他の地域でも、外壁タイルが剥落した、エキスパンションジョイントが外れた、壁にひび割れが入った、塀が倒れたなど、被災状況は多岐にわたり、緊急度も様々です。マンションに行くと、管理組合自ら、建物を点検し、危険な箇所は応急対応し、剥落の恐れのあるタイルや金物は落とし、コンクリート片などを片付け、冷静な対応をされ

ています。今後は共用部分の復旧を検討することになりますが、被災地の状況を思えば、工事の優先順位は明らかで、冷静な判断が求められます。

今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確率で発生すると予測されています。昭和56年以前の旧耐震基準で設計されたマンションは、耐震診断をして、補強が必要な場合は、耐震改修をすることが求められます。また、天井仕上材など剥落の恐れは無いのか、避難通路は確保されているか、水槽やポンプなど設備機器や配管は固定されているかなど、建築や設備を含めた、総合的な耐震診断も求められます。

建物は大丈夫でも、水が出ない、流せない、計画停電でエレベーターが動かないなど、次から次に困難に直面し、マンションは本当に地震に弱いことを実感しています。電気や水道などライフラインにかかわる障害が発生した場合の対策や、被災後の管理組合の緊急体制など、災害時を想定したルール作りが必要で、我々マンション管理士は、管理組合に向けて、これらのアドバイスをすることが求められます。

テレビの映像は、目を覆いたくなるような悲惨な状況ですが、救出された方や被災地でがんばっている住民の方々の姿、現地の行政をはじめ自衛隊・消防隊・医療関係者の仕事への覚悟など、励まされたり勇気づけられたりします。周辺部にいる私たちもそれぞれの立場で応援しましょう。心をついに 頑張れ、日本！

(技術専門委員長 今井章晴)



液状化により傾いた1階バルコニー手摺壁



液状化により傾いた1階外部廊下床板



壁のエキスパンションジョイントが外れたマンション



外壁のタイルが剥落したマンション

「第9回定時総会」開催報告

第9回定時総会が、平成23年2月26日(土)午後1時30分より、ホテル銀座ラフィナート7階「日光の間」で開催されました。

総会には、413名の会員(議場出席者94名、委任状提出者189名、議決権行使書提出者130名)が出席し、司会の東原理事により総会成立の確認が行われ、開会が宣言されました。

議長は、定款に基づき、岡本理事長が議長となり議事が進められました。

議案は第1号議案から第5号議案まであり、各議案とも活発な発言があり予定時間を多少超えましたが、各議案とも質疑応答の後、賛成多数で原案通り承認されました。今回は、役員改選の時期であり、理事長の選任については議事終了後、新任理事の互選により、親泊理事が理事長に選任され、副理事長と各専門委員長については

(次ページへ続く)

後日、理事会で決定のうえ会員の皆様に報告することになりました。

総会終了後、親泊新理事長が講師となり、セミナー「改正マンション標準管理規約のポイント」が行われ、今回改正のポイントについて要約して、説明がありました。

セミナーの後、別会場「松風」の間において大勢のご来賓をお迎えして、懇親会が行われました。

懇親会では、冒頭、親泊新理事長の挨拶があり、その後、財団法人マンション管理センターの高橋俊雄常務理事、住宅金融支援機構営業推進部門の岡田浩一部門長、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の瀬下義浩副会長にお祝いと激励のご挨拶をいただきました。

引き続き、当士会の小宮山副理事長による乾杯の音頭で懇親会が開宴し、にぎやかに宴が盛り上がっていきました。宴たけなわの中、中締めとして、当士会の岡本前理事長による手締めが行われ、和やかな雰囲気の中に無事に懇親会がお開きとなりました。

役員役職・担当、各専門委員会正副委員長一覧

平成23年3月2日(水)の臨時理事会において、副理事長及び各専門委員会の委員長の選任が行われ、以下のように決定しました。(副委員長は各委員会の互選で決定)

役職・担当	役員氏名	専門委員会	正/副 委員長
理事長	親泊 哲		
副理事長 経理総括	小宮山義明		
事務局長	花村 成康		
経理担当	島田 隆之		
総 務	谷 和也	総務委員会	正 谷 和也 副 川井 征
総 務	川井 征	総務委員会	正 谷 和也 副 川井 征
広 報	藤木 賢和	広報委員会	正 藤木 賢和 副 花村 成康
企 画	柳谷 利弘	企画委員会	正 柳谷 利弘 副 未 定
研 修	長尾 英俊	研修計画委員会	正 長尾 英俊 副 古舘 公彦
技 術	今井 章晴	技術専門委員会	正 今井 章晴 副 鈴木 哲夫 〃 小林 勝彦
相 談	馬場 靖孝	相談業務支援委員会	正 馬場 靖孝 副 木村 孝
法 務	東原 義人	法務委員会	正 東原 義人 副 木村 孝 〃 青木 みなみ
法 務	青木 みなみ	〃(判例研究会担当)	正 青木 みなみ 副 東原 義人 〃 岡田 安弘
法令等見直し	山本 英雄	マンション法令等見直し 検討委員会	正 山本 英雄 副 未 定
出版事業	木村 孝	出版事業検討委員会	正 木村 孝 副 高田 房義
監 事	若山 新二郎		

☆☆ 研修集会開催情報 ☆☆

◎研修計画委員会(委員長:長尾 英俊)

□平成23年度 第1回研修集会

「マンション管理士としての自覚と未来への自己展望及びマンション管理士を取り巻く組織の概要」

日時: 2011年4月24日(日)13時20分 ~ 16時50分(13時10分より受付開始) ※ 途中休憩あり

場所: ちよだパークサイドプラザ7F会議室AB(千代田区神田和泉町1) TEL03-3864-8931

交通: JR秋葉原駅・昭和通り口 徒歩7分/営団地下鉄日比谷線 秋葉原駅出口1 徒歩7分/都営地下鉄新宿線 岩本町駅・出口A4 徒歩10分 ※和泉小学校の校門とは別にプラザの入口があります。

内容: <第1部> 13時20分~14時20分 「マンション管理士として」
<第2部> 14時30分~15時10分 「マンション管理士を取り巻く組織の概要」
<第3部> 15時20分~15時50分 「一歩踏み出したマンション管理士」(事例報告)
<第4部> 16時00分~16時50分 「参加者との一問一答」

講師: 第1部 長尾 英俊(当士会 理事、城北支部支部長)
第2部 村上 民夫(日本マンション管理士会連合会事務局長)
第3部 古舘 公彦(研修計画委員、城北支部所属)

対象・参加費: すべての会員 2,000円

※ 同封の郵便振替用紙にて4月20日までに納入して下さい。なお、参加費納入後の欠席者に対しては、当日の配付資料を送付することとし、納入済参加費の返還は行いません。

: 非会員のマンション管理士の方 4,000円(当日、会場受付にて現金でお支払い下さい。)

定員: 50名

申込: <当士会会員> 同封の研修会参加申込書に記入し、4月20日までにFAXにてお申込み下さい。

<非会員の方> 当士会ホームページにて研修会参加申込書をダウンロードにて取得し、ご記入のうえ、4月20日までに FAX03-3256-6432 までお申込み下さい。

何れの場合も、先着順にて申し込みを受け付け、定員到達が見込まれた場合には、ホームページ(研修会のページ)にて、その旨を告知します。

本年度を通じて、マンション管理士として生活していくためのヒントやバックアップを主に企画をいたします。マンション管理士として活動をスタートする予定の新入会員のほか、今一歩踏み出せないマンション管理士の方は是非ご参加ください。なお、本研修集会には、当士会以外のマンション管理士の参加も受け付けます。

<http://www.kanrisi.org/katudou/kensyukai.html> (研修計画委員会)

盛況につき入会説明会の追加開催を決定

今年も1月22日(土)を皮切りに3月23日(水)まで計6回の入会説明会を開催しました。

この入会説明会は理事・支部長が講師を務め、当士会の概要、支部・委員会・研究会活動などの他、マンション管理士の現状と今後などについての説明を行い、参加者からの様々な質問にも答えるという形式であり、毎回定員一杯となるような盛況ぶりとなっております。

その後も追加開催の要望が寄せられたことから4月9日(土)、18日(月)、5月12日(木)の計3回を追加開催することにしました。

新合格者のみならず管理士会未加入の旧合格者の参加も大歓迎ですので皆様のお知り合いで該当の方がいましたら是非、入会説明会への参加をお勧め下さい。

市川市分譲マンション実態調査

平成22年2月2日までに建設された3階建て以上のマンション568管理組合を対象に実施しました。

調査票の作成から、調査・集計・報告書の作成までを千葉県支部にて受託し、支部会員により7月25日~11月30日までに調査票の回収を行い、387管理組合(回収率68.1%)から回答を得ました。その後、集計し報告書およびマンションカルテ(写真付き全568管理組合分)を作成し平成23年3月14日に納品を完了しました。

「マンション管理士情報検索サービス」登録のお勧め

当士会では、平成18年以来ホームページ上で「マンション管理士情報検索サービス」の運用を行っており、管理組合等がマンション管理士を探す場合の便利なサービス形態として、多くの皆様から有効に活用されていました。

近年、情報化の発展により、ホームページでの情報提供が重要なアピールの手段にもなっています。首都圏マンション管理士会のみならず所属会員の、より積極的なアピールが今後必要になっていくことに鑑み、このたび、「マンション管理士情報検索サービス」への登録及び既登録会員の記載内容の変更等の積極的な活用をお勧めします。

当検索サービスへの登録及び既登録の内容変更を希望される会員は、正会員専用(パスワード必要)ページ内の「お知らせ」の項目にある「登録フォーム」に必要事項を入力したうえ、画面の指示に従って登録を行ってください。多くの会員の皆様の登録をお待ちしています。

日管連 平成22年度マンション等安心居住推進事業が終了

日管連では、国交省より「平成22年度マンション等安心居住推進事業」の採択を受け、事業を推進してきましたが、平成23年1月に採択を受けたすべての事業が終了し、2月10日に国交省に事業報告書を提出しました。事業の概要は以下によります。

1. 管理組合等の取組みの支援に係る事業については、1) 管理の適正化を図るマンション、2) 第三者管理方式に取組むマンション、3) 老朽マンション、4) 団地型マンションの4種類のマンションが対象で、合わせて8件が採択され、それぞれのマンションに対する支援事業が終了しました。
2. 相談体制の整備等に係る事業のうち、1) 相談体制の整備に係る事業については、以下の3事業を実施しました。

①管理組合サポートセンター・相談ダイヤルの設置／平成22年9月13日より平成23年1月末までの間、全国6ブロック(首都圏)の主要会において相談ダイヤルを設置し、電話相談に対応し、全国で109件の相談に対応しました。またマンション管理士の派遣は9件でした。▼②全国セミナー付無料相談会の開催／全国述べ46会場で「セミナー付無料相談会」を開催しました。セミナー参加者は、述べ1325名で相談件数は、述べ165件でした。▼③管理規約適正性診断業務／管理組合より予定通りの20件の応募があり、1月末までに適正性の診断業務が完了しました。

また、2) 人材育成に係る事業については、以下の2事業を行いました。

①マンション管理士実務研修会の開催／平成22年10月11日に行われた新宿区日本青年館での実務研修会の内容を収録したDVDを上映する方法で、北海道から沖縄まで全国10か所の会場で実務研修会を開催し、平成22年12月19日の仙台会場と大阪会場での開催を最後に終了しました。全国11会場での参加者は482名でした。▼②全国マンション管理士会合同研修会名古屋大会の開催／平成23年1月22日、第4回全国マンション合同研修会を愛知県産業労働センターで開催しました。全国から127名のマンション管理士が集合し、熱気にあふれる会場での有意義な研修会となりました。

なお、事業の補助金は、国交省で査定が終わり、3月15日には日管連に交付されました。

日管連 平成23年度「マンション再生環境整備事業」への対応

日管連では、平成22年度「マンション等安心居住推進事業」への対応に引き続き、国交省による平成23年度「マンション再生環境整備事業」に取り組んでいきます。

この事業は、適正かつ持続可能なマンションの維持管理を行う環境を整備するため、専門的な知識やノウハウをもって、マンション管理組合の活動を支援する法人等の立ち上げ等を支援し、総合的なマンション再生に関する相談体制等を構築することを目的としています。

平成23年度における「マンション再生に関する相談体制の立ち上げ支援等に係る事業」の支援対象は、次の5事業の費用となります。1) マンション再生に関し、電話による相談や相談対応のネットワークの構築を行う費用を支援。2) 専門家の派遣を行う出前相談体制の整備に係る費用を支援。3) マンション再生に

向けて、合意形成等を行う管理組合に対して、中立的な立場でヒアリング調査や合意形成の提示等を行い、合意形成や権利者調整等のアドバイスに要する費用を支援。4) マンション購入者等に対して、長期修繕計画及び修繕積立金の説明等の普及啓発に必要な費用を支援。5) 上記の内容を担う専門家の育成に係る費用を支援。

なお、この事業の事業主体は、「マンション管理組合の活動を支援する法人等」となっており、活動支援補助の補助率は、定額補助で、限度額は、1000万円/年となっています。

日管連では、現在採択に向けた取り組みのための計画を策定中であり、申請内容が固まった段階で各会員会に協力を要請することになっています。

法律相談会、技術相談会のお知らせ

定例の4月度・5月度「法律相談会」(当士会会員弁護士)及び「技術相談会」(当士会会員一級建築士)は、下記の通り行います。

☆ 法律相談

- * 日程 4月15日(金) 午後1時～4時
5月20日(金) 午後1時～4時
- * 場所 本部事務所(昌平橋ビル3階)
- * 申込 本部・事務局

☆ 技術相談

- * 日程 4月12日(火) 午後1時～4時
5月10日(火) 午後1時～4時
- * 場所 本部事務所(昌平橋ビル3階)
- * 申込 本部・事務局

なお、各相談会は予約制で1日4組まで受け付けます。(相談会は無料)

(相談業務支援委員会)

研究会・交流会情報

◎法務事例研究会

平成22年度最終回(10回)研究会を2月中に各班(A班万世橋区民館, B, C班本部事務所)で実施。

A班: 区分所有法48条～52条を重点的に分析検討/**B班:** 標準管理規約(団地型)79条(市及び近隣住民との協議)の事例研究/**C班:** 建替え円滑法98条(組合に対する監督)を中心に検討

★次回開催予定・・・平成23年度第1回開催は4月中を予定。決定次第、各班毎に各会員に連絡します。

◎判例研究会

第6回(最終)研究会を2月中心に本部事務所で各班(D, E, F)毎に実施。

判例事例1・・・管理組合が元の区分所有者の管理費等の債権について、その区分所有者の特定承継人として負うことになった者が、その区分所有権を第三者に譲渡した後であってもその管理費等の支払義務を負う(大阪地裁平21・7・24)/リポーター D班 古谷忠、E班 石島広行、F班 佐藤晃男 ▼**判例事例2**・・・区分所有建物の管理組合部会(店舗部分)が、心療内科クリニックの営業開始を承認せず、区分所有者による専有部分の賃貸を妨げたことが不法行為に当たる(東京地裁平21・9・15)/リポーター D班 藤栄誠治郎、E班 小林秀文、F班 米倉紀夫

★平成23年度第1回開催予定・・・4月22日(金)午後6時。京橋区民館。D, E, F各班合同で開催。各班メンバー決定次第各会員に開催案内等連絡します。

(法務委員会)

◎技術研究会

第19回 技術研究会

日時:4月8日(金)午後6時～(※日にちが変更になっています)/場所:本部事務所/講師:沼田俊秀/テーマ:鉄筋コンクリート造(RC造)建築物の耐久性診断技術/その他:東日本大震災の被災状況を持ち寄り、被災状況を把握します。

(技術専門委員会)

◎ぶらり相談会

楽しく話し合いながら、大変役に立つ知識や情報がえられ、素晴らしい仲間がつかれます。
尚、運営は登録会員制ですので本部事務局へ申込み下さい。

■4月度ぶらり相談会

日時:4月21日(木)午後6時～午後8時まで／場所:本部事務所(昌平橋ビル3階)／テーマ:「地デジ対応共用線の張り替え」

■5月度ぶらり相談会

日時:5月19日(木)午後6時～午後8時まで／場所:本部事務所(昌平橋ビル3階)／テーマ:「未定」
会の前半は、上記テーマにより支援委員会の委員より説明を受けた後意見交換を行い、後半では会員から出された課題等についての情報交換を行います。

(相談業務支援委員会)

◎女性マンション管理士交流会

～4月～

日時:4月15日(金)午後6時30分～(予定)／テーマ:『4月新年度を迎え、今期活動内容の確認等』／場所:本部事務所

～5月～

日時:5月22日(日)午後2時～(予定)／テーマ:『(仮)新年度 女性マンション管理士交流会活動①』／場所:本部事務所

※ 計画停電等の影響により、上記日程を変更させていただく場合には、下記の「お知らせ」にてご案内致します。
詳細は、こちらをご確認下さい。 <http://www.kanrisi.org/woman/index.cgi> (女性マンション管理士交流会)

専 門 委 員 会 情 報

◎出版事業検討委員会 (委員長:木村 孝)

【活動実績】

3月委員会内容／約100件の受領済み執筆原稿の整理。今後の編集方法並びに出版社への持込対応の検討。

【活動予定】

4月委員会案内／日時:4月13日(水)午後6時～。場所:本部事務所。内容:委員会に新規登録の方並びに継続登録の方はご参集願います。前記の他に未登録ながら、出版に興味のある方は当日予告なくご出席頂いて構いません。

◎総務委員会 (委員長:谷 和也)

【今期の活動】

①本部・支部の関係をより具体的に検討②倫理委員会設置の検討③管理士業務の可能性の検討④講師名簿のリニューアル⑤定款・会則の改正案の作成⑥本部主催マンション管理セミナーの企画・運営等重要事項があります。

マンション管理士として、またマンション管理士会として、何が求められているのか、どうあるべきなのかを研究し、理事会に答申致します。活動は月1回の定例委員会の外、適宜臨時委員会、テーマ別部会を開催して進めて行きます。

◎技術専門委員会 (委員長:今井 章晴)

【活動予定】

技術専門委員会の開催／日時:5月9日(月)午後6時～。内容:大東日本大震災の被災状況を持ち寄り、災害復旧に至るまでの手順や合意の形成について検討します。大規模修繕のパートナーの選定の早わかり版作成の検討を行います。

◎相談業務支援委員会 (委員長: 馬場 靖孝)

【活動実績】

相談業務支援委員会の開催/日時:2月17日(木)、午後2時~午後5時。場所:本部事務所。内容:平成21年度本部相談の事例集(第6版)の編纂作業の纏め、新年度の基本方針・活動内容について。/尚、3月17日(木)は東北地方太平洋沖大地震の関係で開催中止。▼ぶらり相談会を開催/日時:2月17日(テーマ:紛争解決業務(調停/ADR)への展望について)、午後6時~午後8時。場所:事務所/3月17日(テーマ:地デジ対応共用線の張り替え)は東北地方太平洋沖大地震の関係で開催中止。

【活動予定】

相談業務支援委員会の開催/日時:4月21日(木)、5月19日(木)、午後2時~午後5時。場所:本部事務所。内容:平成23年度運営体制について、平成22年度本部相談の事例集(第7版)の編纂作業の開始▼ぶらり相談会の企画・運営等(本会報7ページを参照)

◎法務委員会 (委員長: 東原 義人)

【活動実績】

法務委員会を開催/日時:3月3日(木)。内容:理事会より諮問のあった「管理会社による専有部分サービス」について法的検討を行ない、3月16日(水)の定例理事会に答申。▼法務委員幹事会開催/日時:3月22日(火)。内容:法務事例研究会並びに判例研究会の班編成、研究テーマ、及び年間行事等を協議、検討。

◎広報委員会 (委員長: 藤木 賢和)

【活動実績】

広報委員会/日時:2月28日(月)。内容:平成23年度活動計画具体策の策定/日時:3月28日(月)。内容:会報4月号の編集作業/日時:4月4日(月)。内容:会報4月号の発送作業

【活動予定】

広報委員会/日時:4月25日(月)。内容:HPの内容ほかの検討予定/日時:5月26日(木)。内容:会報6月号の編集作業予定

支部活動報告 2011(平成23)年3月22日までのおもな活動実績と今後の予定 (受付順)

◎都心区支部 (支部長: 青木 みなみ)

【活動実績】

(財)中央区都市整備公社/「マンション管理ハンドブックⅡ(大規模修繕編)」の作成業務。管理組合向けの手引書として作成したもので、22年6月から企画、執筆に取り掛かり、23年2月にイラストレーターとの最終調整を行い、作業は終了した。3月末までに印刷を終え、中央区所在の管理組合に配布される。/「新築マンション実態調査」の調査業務。22年度に新築された分譲および賃貸マンション32棟について実態調査(戸数、使用形態(居住・事務所・店舗)、管理会社名等の確認および建物の写真)を行った。23年2月中に全て調査を完了し3月17日調査報告書を提出した。/「分譲マンション管理相談」への相談員派遣。同公社より、従来より受託している業務である。マンション管理問題につき、区分所有者等からの相談に対し、公社事務所相談室で応じている。相談員は当支部会員が支部事務局に登録申請し、登録された者が原則2名で対応に当たっている。相談会は毎月第2、第4月曜日の午後から月1~3件のペースで行っている。/「マンション管理士派遣制度」への相談員派遣。同公社より、従来より受託している業務である。マンション管理問題につき、管理組合からの相談に対し、相談員が管理組合に出向いて応じている。相談は不定期で、ほぼ、月1~2件のペースで行っている。▼中央区分譲マンション管理組合交流会に支部会員が出席/交流会会員が4~5グループに別れ、「マンション管理問題」について会員同士が意見交換する中で、当支部会員3名が出席し、そのコーディネーターを務めた。▼港区役所主催の「小規模マンション維持管理講座」の企画・運営業務/前年度に引き続き、同講座の企画・運営を依頼されたもので3月5日実演「模擬総会」を行った。岡本光弘顧問執筆のシナリオをもとに都心区支部会員5名、城南支部会員2名が出演、参加者から好評を博した。▼(財)まちみらい千代田主催の「まちづくりアドバイザー制度」への相談員派遣/相談会は毎月第3水曜日に開催され、相談員2名がまちみらい千代田事務所に待機して対応にあたった。

◎八王子支部 (支部長: 山本 英雄)

【活動実績】

市議会議員との意見交換/市議会議員への管理士業務に関する意見具申と意見交換、1月28日(金)午後1時~2時▼定例会/2月5日(土)午後3時~4時30分、支部事務所/3月5日(土)午後3時~4時30分、支部事務所▼八管連第3回交流会/2月13日(日)午後1時30~4時30分、クリエイトホール第2学習室

【活動予定】

定例会/4月2日(土)午後3時~4時30分、支部事務所/5月7日(土)午後3時~4時30分、支部事務所▼分譲マンション管理セミナー・無料相談会/5月15日(日)午前10時~正午、クリエイトホール

◎城南支部 (支部長: 柳谷 利弘)

【活動実績】

世田谷区楽々住ミナール/1月30日(日)、三茶しゃれなあどホール▼大田区主催マンション管理セミナーと相談会/2月5日(土)、3名支援▼大田区マンション管理士協議会主催無料相談会/2月20日(日)、3名支援▼品川区都市計画課他5地域センター/3月2日(水)、本部パンフレット配布▼支部研修会・セミナー/3月18日(金)。講師:沼田幹事、テーマ『耐震診断と耐震改修』

【活動予定】

「首都圏マンション管理士世田谷会」の開催/3月25日(金)▼世田谷区楽々住ミナール/3月28日(月)、三茶しゃれなあどホール/4月25日(月)、三茶しゃれなあどホール▼大田区マンション管理セミナー&無料相談会/4月17日(日)▼大田区マンション管理無料相談会(管理士協議会)/6月19日(日)

◎町田支部 (支部長: 林 博俊)

【活動実績】

支部定例会/1月23日(日)、今期の取り組みと活動について▼町田市分譲マンション管理組合ネットワーク理事會/2月27日(日)、町田市分譲マンション管理セミナー、テーマ「マンションの防災について」。無料相談会開催▼支部総会/3月27日(日)

【活動予定】

町田市分譲マンション管理組合ネットワーク理事会/4月10日(日)、町管ネット全体交流会

◎東京むさしの支部 (支部長: 馬場 靖孝)

【活動実績】

平成22年度第6回「調布市分譲マンション管理相談会」の開催/日時:2月10日(木)午後1時~午後4時。場所:調布市市民相談課。相談者2名。支部派遣相談員2名。主催:調布市、協力:東京むさしの支部▼「府中市分譲マンション管理無料相談会」の開催/日時:2月20日(日)午前10時~午後4時。場所:府中市市政情報センター。相談者3名。支部派遣相談員5名。主催:東京むさしの支部、後援:府中市▼第8期定期総会の開催/日時:3月5日(土)午後1時30分~午後3時。場所:小金井市上之原会館。主席者18名▼平成23年度支部研修会の開催/第1回支部研修会。日時:3月5日(土)午後3時15分~午後5時。場所:小金井市上之原会館。テーマ:「大規模修繕工事におけるマンション管理士の役割」講師:金子 清。参加者18名。研修会後情報交換会(懇親会)開催。参加者18名。/第1回支部研修会PⅡ。日時:3月12日(土)午前9時~午前12時。「大規模修繕工事現場見学会」。場所:京王多摩川。参加者7名▼支部定例理事会の開催/日時:2月24日(土)午後4時~6時、場所:調布市市民プラザあくろす2階会議室、尚、3月24日(木)は東北地方太平洋沖大地震の関係で開催中止。

【活動予定】

平成23年度「調布市マンション管理相談事業委託契約」を4月締結予定▼平成23年度第1回「調布市分譲マンション管理相談会」の開催/日時:5月12日(木)午後1時~午後4時。場所:調布市市民相談課。支部派遣相談員2名。主催:調布市、協力:東京むさしの支部▼「武蔵野市マンション管理無料相談会」の開催/日時:6月(その他未定)。主催:武蔵野市、協力:東京むさしの支部▼支部定例理事会の開催/日時:4月28日(土)、5月26日(木)、午後4時~午後6時。場所:調布市市民プラザあくろす2階会議室

◎埼玉県支部 (支部長: 新井 斉)

【活動実績】

第7回支部総会/2月12日(土)14時15分~16時00分、さいたま市民会館うらわ/懇親会、16時30分~18時30分、さいたま市民会館うらわレストラン▼幹事会開催/第7期第11回幹事会:1月21日(金)、議題;第7回埼玉県支部総会について/第8期第1回幹事会、2月12日(土)、議題;役員を選出、新井斉県支部長他役員選出した。▼「分譲マンション管理セミナー&相談会in久喜」開催/3月13日(日)、主催;首都圏マンション管理士会埼玉県支部、後援;埼玉県マンション居住支援ネットワーク・埼玉県、演題「マンションの給水・排水設備について」講師;片桐行男会員、参加者10人▼埼玉県マンション居住者ネットワーク(以下「県ネット」という)事業に参加/1月、県ネットホームページ事業「マンション問題研究室」原稿執筆/2月3日(木)、県ネット理事会兼作業部会出席/2月6日(日)、県ネットマンション無料相談、大宮駅、相談員2名派遣▼総務省関東管区行政評価局の行政相談所への協力事業/JR武蔵浦和駅マーレA館2階の常設相談所、毎週日曜日、毎回相談員2名派遣。尚、3月13日(日)相談会は東日本大地震の影響のため中止▼富士見市マンション管理相談事業/3月14日(月)は東日本大地震の影響により中止

【活動予定】

▼幹事会開催/第2回幹事会、3月25日(金)、議題;役員事務引継▼県ネット事業/3月24日10時30分~、県ネット理事会出席。14時~、さいたま市住宅課訪問、平成23年度マンション管理相談についての打合せ/4月21日、県ネット理事会及び総会/県ネットマンション無料相談、大宮駅。3月20日(日)、5月1日(日)相談員2名派遣▼総務省関東管区行政評価局の行政相談所への協力/JR武蔵浦和駅マーレA館2階の常設相談所、毎週日曜日、毎回相談員2名派遣▼県支部研修、相談支援事業/第19回研修会、4月16日(土)18時~、テーマ未定

◎千葉県支部 (支部長: 谷 和也)

【活動実績】

船橋市定例マンション無料相談会/2月6日(日)、3月6日(日)、船橋フェイスに相談員を派遣▼市川市分譲マンション実態調査/3月14日(月)市川市に調査報告書提出

【活動予定】

船橋市定例マンション無料相談会/毎月第一日曜日、船橋フェイスに相談員を派遣予定

◎神奈川支部 (支部長: 川井 征)

【活動実績】

理事会/2月19日(土)・3月26日(土)県民センター▼定例会・勉強会/2月19日(土)テーマ(標準管理規約の改正のポイントについて)3月26日(土)テーマ(滞納問題と解決方法)▼技術委員会発足/2月19日(土)(理事会にて承認)▼委員会・研究会関連/2月14日(月)会計研究会(3月14日中止)、2月7日(月)・3月7日(月)業務受託活動研究会、3月10日(木)技術委員会中止、3月7日渉外委員会(県士会との協議)▼地区部会/(横浜)2月12日(土)地区部会&相談会、(3月19日中止)、(川崎)2月11日(金)連合会セミナー&無料相談会、2月28日(月)川崎市まちづくり局打合せ、3月3日・下旬かわさき市民公益活動助成金(23年度)申請、(湘南)2月12日(土)藤沢市無料相談会、2月16日(水)&2月25日(金)藤沢市後援名義使用許可申請&許可通知、2月17日(木)地区部会、3月7日(月)支部紹介相談、(相模)2月10日(木)座間市相談会、2月11日(金)相模原市南区無料相談会、2月22日(火)秦野市相談会、2月23日(水)海老名市相談会、3月11日(金)座間市相談会、3月28日(月)秦野市相談会、3月22日(火)海老名市相談会、3月25日(金)地区部会▼横浜市YSC関連/3月6日(日)交流会、3月29日(火)H23年度発会式

【活動予定】

理事会/4月23日(土)、定例会・勉強会/4月23日(土)、テーマ「管理士活動と広告」▼委員会・研究会関連/4月4日(月)業務受託活動研究会、4月中旬技術委員会▼地区部会/(横浜)4月9日(土)地区部会&相談会、(川崎)4月23日連合会セミナー&無料相談会、(湘南)4月9日(土)無料相談会、4月21日(木)地区部会、(相模)4月4日(月)相模原市相談会、4月8日(金)座間市相談会、4月19日(火)海老名市相談会、4月25日(月)秦野市相談会、▼横浜市YSC関連/4月3日(日)交流会

◎城北支部 (支部長:長尾 英俊)

【活動実績】

北区分譲マンションセミナー/2月5日(土)、北とびあ、「模擬臨時総会」を実演(15名)。テーブル別相談会に相談員を3名派遣▼第3回ねりまマンション“未来塾”/2月6日(日)、練馬区役所地下会議室、「通常総会を前にした理事会の活動と管理会社の役割」小川榮二、「大規模修繕か建替えかの選択とその手続き」長尾英俊のセミナー、質疑応答・情報交換▼豊島区分譲マンション管理セミナー(耐震改修)第2部相談会/2月26日(土)、上池袋コミュニティーセンター、相談員を派遣▼荒川区分譲マンションセミナー/3月5日(土)、荒川区役所、長尾英俊会員のセミナーとテーブル別交流会を実施、コーディネーターを派遣▼文京区分譲マンション管理セミナー/3月13日(日)、中止▼板橋区主催「居住者交流会」/3月12日(土)、中止▼池袋西武7階総務省行政なんでも相談(マンション管理相談)/2月8日(火)、2月26日(土)、3月8日(火)、3月26日(土)に相談員を派遣▼板橋部会無料相談会/2月・3月第一日曜日午後1:00～、板橋グリーンホール▼支部月例会/2月25日(金)、日暮里会場で第8回定期総会を開催/3月22日(火)は、東北関東地震により会場使用禁止のため中止。

【活動予定】

板橋部会無料相談会/4月・5月第一日曜日午後1時～、板橋グリーンホール▼池袋西武7階総務省行政なんでも相談(マンション管理相談)/4月12日(火)、4月23日(土)、5月10日(火)、5月28日(土)に相談員を派遣▼支部月例会/4月25日(火)、日暮里会場/5月24日(火)、池袋会場

◎多摩西部支部 (支部長:土屋 幸光)

【活動実績】

定例会/1月15日(土)/2月19日(土)▼支部総会/3月19日(土)、23年度定時総会

【活動予定】

定例会/4月16日(土)、5月21日(土)▼支部主催セミナー・相談会/6月(未定)

◎城東支部 (支部長:若林 雪雄)

【活動実績】

江東区分譲マンション相談会/2月16日(水)、江東区文化センター、無料相談会2件/3月16日(水)、江東区文化センター、無料相談会5件▼城東地区水防研究会/2月16日(水)、第10回、15項目コラム作成/3月16日(水)、第11回、中間報告書まとめ開始、住宅新報社取材(3月22日号に掲載)/3月18日(金)、かつしかFMに城東地区水防研究会出演▼支部定例会/2月22日(火)、葛飾区柴又地区センター、中村会員コーディネート研修会「耐震・免震・制振について」▼被災者支援活動/3月14日(月)、支部内有志にて被災者支援活動の開始・・・詳しくは joutou@kanrisi.org 城東支部 戸部まで

【活動予定】

支部定例会/3月29日(火)、江東区ジースクエア・パーティールーム、中村会員コーディネート研修会「耐震について」、時間があれば戸部事務局長「地震保険の支払われ方」▼江東区分譲マンション相談会/4月20日(水)▼城東地区水防研究会/4月20日(水)、第12回、中間報告書完成披露▼江東区主催「初めての理事セミナー」/5月28日(土)、第1回目開催に講師派遣/6月11日(土)、第2回目開催に講師派遣

法務委員会事例研究レポート

平成23年2月24日

判例研究会E班 小林秀文

この判例の注目点:“組合の私的自治に、司法審査はどこまで介入できるか。”

東京地裁 平成21・9・15

判決要旨

管理組合の店舗部会が、「心療内科クリニック」の営業開始を承認せず、区分所有者の専有部分の賃貸を妨げたことは、区分所有者に対する不法行為(裁量権の乱用、逸脱)にあたり、損害賠償せよ。

(原告) 専有部分(店舗部分)の区分所有者
(被告) 組合及び店舗部会

事実

原告である区分所有者は、心療内科クリニックの開業を計画する医師との間に、専有部分の賃貸につき、賃貸料等の基本条件につき合意したが、開業については組合管理規約上、店舗部会の承認が必要となっているために、正式な賃貸借契約の締結は控えていた。店舗部会は承認申請に対し、不承認とした。その後医師はこの賃借を断念し、別の地域で開業。

原告提訴の内容

- ① 不承認処分は無効確認を請求する。
- ② 組合及び店舗部会に対し、連帯して不法行為による損害金の賠償を請求する。金額は、契約が実現すれば原告が取得できたと思われる礼金及び判決が確定するまでの賃貸料。
- ③ 組合及び店舗部会に対し、心療内科、精神科又は神経科等のクリニック向け賃貸の妨害禁止を請求する。

裁判所の判断

①について

原告は、未だ賃貸借契約を結んでいないので正式な承認願いでないから、店舗部会の不承認行為は規約による処分行為でなく事実上拒否したにとどまる。仮に正式な処分行為とみても、医師はその後賃借を断念しているので、無効確認の利益は認められない。

②について

区分所有法は、区分所有者相互間の事項を規約による私的自治に委ねている。本件は規約により、店舗部会の合理的裁量に委ねられる。ただし、例外的に、司法審査が及ぶこともある。

司法審査は、部会と同一の立場で処分の適否を判断した結果を部会の判断と比較して適否軽重を論ずべきではなく、裁量権の行使としての処分が、全く事実の基礎を欠くか又は社会観念上著しく妥当性を欠き裁量権の範囲を超え又は裁量権を乱用した、と認められる場合に限り、違法であると判断すべきものである。(最判)

その観点で本件を見ると、不承認の実質的な理由は、店舗部会が、「『心療内科』といっても実質的には『精神科』であり、他の店舗やクリニックに迷惑となるおそれがある。」としたことによる。このような事実を認める的確な証拠もないし、裏付けの資料もない。これは裁量権の逸脱又は乱用である。従って店舗部会の行為は、違法性があり不法行為である。なお、店舗部会は、組合の下部組織といえども規約上も実態も独立した団体である。不承認行為は店舗部会の単独行為であるので、組合との共同不法行為とはならない。

損害金は、判決確定時までの賃貸料ではなく、医師の賃借断念の時期から6か月後まで(借地借家法により賃貸借更新拒絶・解約の意思表示は、6か月前としていることを勘案する。)の分とする。

③について

裁量権の逸脱・乱用か否かは、その時の個別の状況や事情によって左右される。将来にわたって一般的に承認請求することはできないし、妨害予防請求もできない。

! ? マンション管理の Q&A ? ? (法務委員会)

[町内会費について]

Q. 私共の管理組合は防災・防犯等の観点から地元の町内会の一員として、管理費の中から町内会費を支払いたいのですが、問題はありますか？

A. 1. 国交省は平成16年1月に「マンション標準管理規約」を改正して、第27条(管理費)の第十号において、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」を明記し、また第32条(管理組合の業務)第十五号において、「地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成」をあげており、管理組合運営におけるコミュニティ形成の重要性を鮮明にしています。

マンションも地域の一構成員であり、管理組合やマンションの住民にとっても、地域コミュニティの形成に協力していくことは防災・防犯・高齢者対策等の面からみても重要かつ有益であるとの観点から、町内会費を管理費から支払うという方法も考えられます。

(次ページへ続く)

2. しかし、次の諸問題点があります。

- (1) 組織面からみると、管理組合と町内会は全く異なる性格のものです。ご承知のように管理組合は区分所有法第3条の規定に従う区分所有者によって構成される組織で、任意に入退会はできません。またその管理費は管理組合が建物並びに敷地及び付属施設(共用部分等)を維持管理するための費用であり、各区分所有者は納入義務があります。(区分所有法第19条、21条)
- (2) 一方町内会や自治会は一定地域に居住する所帯主等を会員として構成される組織で、防災・防犯など会員の生活を利する活動及び会員相互の親睦や福祉の増進、関係官公庁等との協力推進等を目的とした任意団体であり、区分所有者に限らず、賃借人等も町内会に加入できます。しかも厳格な入退会規定がある特別なケースを除いて、一般的には入会するのも退会するのも自由です。(最高裁:平成17年4月26日判決・東京簡裁:平成19年8月7日判決)
- (3) しかも、マンション住民の中で ① 町内会活動に賛同しない人がいる ② その地域に居住していないが管理費を納入している区分所有者がいる ③ 管理費を支払っていないにもかかわらず、町内会から有形無形の恩恵を受ける賃借人がいるなどといった立場や意見が相違する問題も出てきます。
- (4) 上記の最高裁や簡裁の判例等の法的な解釈からいえば、管理費と町内会費とはその目的が全く異なっているため、つまりマンションという共有財産を維持・管理していくための管理費等から町内会費を一括して支払うことは適当とはいえません。また、規約で管理費に町内会費相当分を含めて徴収できると定めてもその効力は認められません。さらに管理組合の目的から見ますと、管理組合自身が町内会の一会員となり、管理費から町内会費を支払うことにも疑念があります。

3. そのため、次のような方法をとることも選択肢といえます。

- (1) 管理組合とは別に任意組織である自治会を結成して会費を徴収して町内会活動をする。
- (2) 管理組合としてマンションの住民から町内会加入の意思確認を行い、賛同を得た住民から町内会に代行して町内会費を徴収して、町内会に納入する。

新たな仲間のご紹介 (2011年2月2日～3月16日) (33名 入会) (入会承認順・敬称略)

池井 隆行 (越谷市)、朝尾 利彦 (江東区)、菅原 潔 (町田市)、高橋 壽三 (墨田区)、
田口 弘嗣 (新宿区)、前田 信寛 (港区)、星野 定男 (朝霞市)、郡司 孝夫 (千葉市)、
座波 英一 (八王子市)、田中 正久 (小平市)、加藤 知行 (荒川区)、糟谷 英一郎 (港区)、
高田 一夫 (八王子市)、中村 敏之 (船橋市)、気賀澤 明彦 (我孫子市)、保坂 勝安 (調布市)、
臼井 龍彦 (柏市)、田原 正昭 (江東区)、坪内 安夫 (世田谷区)、川尻 法夫 (世田谷区)、
重森 和芳 (さいたま市)、桃尾 俊明 (港区)、一ノ宮 渡 (府中市)、小林 孝 (守谷市)、
中新 勝彦 (品川区)、阿部 耕生 (八王子市)、山田 雄大 (船橋市)、中村 隆文 (さいたま市)、
千葉 哲也 (習志野市)、船木 淳 (市川市)、高津 篤 (鎌倉市)、及川 忠良 (川口市)、
加藤 亮 (渋谷区)

新たな仲間の皆様、このたびは当士会にご入会いただき誠にありがとうございます。

各委員会や研究会・研修集会並びに支部活動に積極的に参加されて、情報収集や人脈づくりに活用して頂きたいと思います。

皆様方の、マンション管理士としてのご活躍を期待しております。

ゴールデンウィークの本部事務所休室のお知らせ

今年度のゴールデンウィークは大震災に起因する電力不足に対する節電もあり、下記期間本部事務所を休室します。

平成23年4月29日(金)～5月8日(日)

関係各位のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、正会員の方は当士会ホームページ、正会員専用「お知らせ」欄の事務所スケジュール表で、本部事務所の予定が確認出来ますので、他の予定につきましてはそちらをご覧ください。

<http://www.kanrisi.org/kaiin/osirase.html> (ID とパスワードが必要です)