



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9月号 第113号

トピックス

サポートセンター事務局

横浜市マンション管理組合 基礎セミナー（ソフト編）



新任役員に 役立つ基礎知識

2021年
8月28日(土) 14時00分～16時00分

講演内容

- 講演1 ・ なぜマンションの管理組合が存在するのか
～区分所有法と管理規約について～
- 講演2 ・ 管理組合運営のコツ
～管理会社との上手な付き合い方～
- 講演3 ・ マンションではどのようなトラブルが起こるのか？
～管理組合役員としての対処法を考える～
- 講演4 ・ 横浜市のマンション施策
- 質疑応答

1. 参加者（事前申込み） 286名
 2. 当日の参加者（同時最大参加者）176名 ※8月30日8時までの視聴回数 延べ 526回
 3. 講演者（敬称略）
 - 1：汐崎 恭介（当会） 2：宮崎 栄治（当会） 3：古関 亮（当会）
 - 4：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
- ◇ 視聴回数が526回に上ったことは、時間内に視聴できなかった、あるいはもう一度視聴し直したい、という方が多かったと思われ、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6回理事会報告

7月12日（月）18時～19時50分 かながわ労働プラザ第1・2会議室

- (1) 日管連理事候補者の推薦について当会から櫻井会長、竹内副会長、牧理事の3名を推薦することが承認されました。
- (2) 組織の見直しに関する検討は改めて行うことが確認されました。
- (3) 新型コロナウイルス感染拡大の状況及びまん延防止措置が延長されたことから当会の主な活動（理事会、委員会、研究会、支部定例会）について「Web会議システムの運用規程」に基づきオンライン（Web）会議開催を基本方針とすることが確認されました。
- (4) 委員会、研究会、支部、SC等の各報告、活動予定が確認されました。

第13期第7回理事会報告

8月9日（月）18時～20時10分 オンライン（Web）会議

- (1) 日管連第13回定時総会の各議案について確認が行われ、櫻井会長を議決権行使者とした出席通知票を提出することとしました。
- (2) 横浜市マンション専門家派遣に関わる事務手数料について竹内理事より提議があり、「マンション管理組合活動活性化事業」の経緯等の説明がありました。本活性化事業の事務手数料の撤廃や取扱いの議論、意見交換が行われ、各委員会の協力を得て再検討することとしました。
- (3) 組織の見直しについて資料に基づき、櫻井会長より今後の取組み等について説明があり、意見交換が行われました。関係各者で基本事項等をまとめて「検討チーム編成(案)」を基本に新たな体制づくりを進めて行くことが確認されました。
- (4) 第13期上期会計監査について古谷監事より監査状況等の説明及び結果報告があり、その内容について確認がされました。
- (5) 委員会、研究会、支部、SC等の各報告、活動予定が確認されました。

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、入会説明会の進捗状況確認
 - 2) 各担当業務状況の確認（入会登録事務、賠償責任保険中途加入、更新登録証手数料、押印文書管理等）
 - 3) 各会議室予約状況等の確認
 - 4) 会報第113号発行準備と掲載内容の確認
 - 5) 事務局業務の確認
 - 6) 日管主催の「診断マンション管理士研修会」「認定マンション管理士研修会」の参加受付と受

講料納入確認

2. 活動予定

- (1) 9 月、10 月の委員会を必要に応じて Web 会議等で開催予定
 - 1) 会報第 113 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
 - 4) 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 81 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 66 名が申請され、当会 HP にアップされています。

2. 当会事務局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 28 件ありました。今年は、コロナ禍にもかかわらず、8 月末現在 15 件を受け付けています。
3. 紹介制度の運営実績はコロナ禍の影響で低迷し、8 月の診断件数は 11 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、当会事務局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事業」を勧めています。今までに 12 件の実績があり、現在 8 件ほど進め、検討中の案件が 2 件ございます。

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. CPD 制度の関連

第 13 期第 2 四半期集計結果を会員専用 HOME へ掲載した。CPD 登録会員数は 58 名となっている。点数評価の制度については、廃止の方向で見直しを検討している。

2. 新入会員オリエンテーションセミナーについて

コロナウィルスの感染状況が改善されないため、今年もオンラインで実施する。

開催概要:

日 時 10月9日(土) 14:00~16:00

開催方式 Zoomによるオンライン開催

オンラインでの懇親会も予定する。

3. 冬のセミナーについて

コロナウィルスの感染状況を見極めたうえで、詳細を決定する予定。

開催時期 11月または12月

開催場所、 コロナウィルスの感染状況により、集会方式にするかオンライン方式にするかを決定

内 容 判例総括(土屋会員)・管理適正化(牧会員)の予定

4. その他

コロナ禍の中でセミナー内容・開催方式・開催時期は、変更・中止の可能性がある。

■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>**1. 現況の報告****1) 国交省合同行政相談**

国・県・市の合同相談会が、例年、春と秋に開催されているが、コロナ禍により少し開催内容に変更がある。

- ・横浜市は、横浜市社会福祉センターの会議室にて相談所を設けて行う。
- ・平塚市の開催場所は、今回は、コロナの接種会場となったため取りやめ。
- ・湘南支部（藤沢・小田原・茅ヶ崎市の3か所）、横須賀支部（横須賀市開催）、県央相模（秦野・相模原市）の派遣者も決定した。

2) 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

県央相模含め4回の説明会を実施。調査期間は、7月中旬から8月末まで。暑い中ではあるが、3地区の地区とりまとめ責任者の指揮の基に、滞りなく展開している。調査後、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。

3) 神奈川県アドバイザー派遣

本年の実施件数は、昨年同様、15件で受注。本年度は、厚木市のアドバイザーがあることから県央相模支部に負担がかかるが、他支部・渉外委員会が協力して 業務展開をする。

派遣先について、自前で探す以外に、昨年度実施した県の実態調査の結果における要支援マンションに対し、県側から専門家派遣のご案内をしていただくようお願いしている。

4) 横浜市マンション実態調査

すでに、他のNPO団体が2回調査を行っているが、今回は、全2回の調査で回答の無い130の管理組合について、郵送1回と、現地を3回ほど行うという案内があった。入札は価格設定の多寡により決定されるが、3回目も他のNPO団体が受注した。

5) まち協（本年度は5名）、リフォ協

例年通り公募により、相談者を公募。

6) 神奈川県弁護士会主催の相談会

昨年同様、コロナ禍のため、中止。

7) 適正化法改正

各行政の対応について、県・横浜市・川崎市・相模原市・厚木市などの担当部署の動向等、情報収集をしている。



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7月026日(月) 7月度法務研究会 15名参加

1) マンション内での喫煙苦情に対する対応についての考察について上田俊彦会員より発表していただいた。発表者が理事長を務めるマンションで、喫煙に対する苦情が相次いで寄せられた。ベランダでの喫煙に迷惑している、禁止して欲しい。敷地内の喫煙スペースも、法律上違反であり止めさせるべきである。(なお、当マンションの規約は喫煙に関して、専用使用部分は規定なし。共用部分は禁止、また屋外に喫煙スペース(灰皿スタンド)あり。)この苦情を受け理事会では、注意喚起のピラを掲示すると共に、法律上の定め、行政による規制等を調査の上、今後の対応について検討してきた。健康増進法 望まない受動喫煙の防止を図るため、対象施設の一定の場所を除き喫煙を禁止とするが、ベランダや屋外喫煙スペースは規制対象とはならない。ベランダ喫煙に関する裁判例(名古屋地裁 平成24年12月13日)などの資料を基に発表していただき、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

保険金請求事件(東京地判 令和2年11月5日)

熊本地震で被害を受けたマンションの保険金の一部損(1,050万円)と査定されたことを不服として提訴、裁判の結果、半損(10,500万円)と認定された事例で地震保険の査定について、従来の【一般に公開されている損害認定基準】では、例えば、ひび割れがどの程度(レベル)の損害と評価されるかは、レベルⅠ:近寄らないと見えにくい程度のひび割れ レベルⅡ:肉眼ではっきり見える程度のひび割れ レベルⅢ:部分的なコンクリートの潰れ、または鉄筋が見える程度のひび割れと、非常に抽象的な記載であった。今回の裁判で、保険会社が使用している損害認定基準が公開され、客観的・定量的な基準が明確になった事例につき土屋賢司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および討論が行われました。

(2) 令和3年8月23日(月) 8月度法務研究会 00名参加

令和3年8月度法務研究会は休会となりました。

2. 活動予定

(1) 9月27日(月) WEB開催予定

(2) 10月25日(月) WEB開催もしくは労働プラザ第1、第2会議室 予定

■ 技術研究会 <座長 澤 與志博>

1. 活動報告

(1) 7月度技術研究会

(7月19日(月) 18:15~19:45、場所:労働プラザ、参加者:16名)

1) テーマ発表[会員発表]

①テーマ:マンション敷地内の石積・法面对策について

②発表者:渡邊 一也 会員

③事前配布資料

・マンション敷地内の石積・法面对策について(全30ページ)

④内容

・2020年2月5日、『逗子市の民有地(マンションの敷地)の斜面崩壊、18歳女子高生が死亡』した事例について『整理』し、以下のパーツに分けて発表があった。

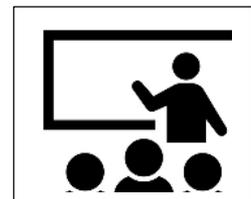
・原因/責任/状況についての個人的考察/知っておきたい用語等/対策(案)

・丁寧に資料を収集された結果を発表されていたので、大変好評だった。

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、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) 8 月度技術研究会 [業者発表]・・・拡大技術研究会として開催

(8 月 16 日 (月) 18:15~20:00、場所: Web 開催 (Zoom)、参加者 57 名)

1) 講演内容

①テーマ: マンションの機械式駐車場の解体

②発表者: 株式会社 剛力建設 様

③事前資料

・機械式駐車場解体・平面化 (剛力建設)

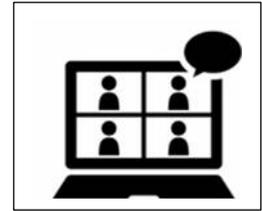
④内容: 機械式駐車場の抱える問題

・事前配布資料に基づき、下記の内容の講演をされた。

・機械式駐車場業界について/解体・平面化の基本/埋め戻しの危険性について/鋼製平面化工法について/「スマートデッキ」ハードの特徴/「スマートデッキ」その他の特徴/施工実績/剛力建設について

・終了後には、会員から多数のお礼メールをいただいた。

⑤質疑: 講演終了後、質疑応答をした。



2. 活動予定

(1) 9 月度技術研究会 (9 月 20 日 (月) 18:00~20:00)

テーマ発表 [会員発表]: 長計・修繕積立金の比較 (発表者: 竹内 恒一郎 会員)

(2) 10 月度技術研究会 (10 月 16 日 (月) 18:00~20:00)

テーマ発表 [業者発表]: (仮)マンションの火災報知器関連 (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 7 月度管理運営研究会 (出席者数: 16 名)

・7 月 21 日 (水) 18:00~20:00 (かながわ労働プラザ 第 5、第 6 会議室)

発表者: 松井清章 会員

テーマ: マンション駐車場『空き問題』についての考察

発表内容:

『機械式駐車場の特徴 (設置状況、使用形態、メリット・デメリット)、横浜市建築基準条例、空き問題、管理組合の問題点と対応策等、マンション管理士の取り組みについて発表され、駐車場収入のシミュレーションの提示により深掘りが図られた。』

【相談事例概要】

- ・横浜市泉区 Y マンション (中心 3LDK) 55 戸、最寄り駅徒歩 10 分、築 24 年敷地内駐車場 39 台: 機械式 (地下 2 段・地上 1 段: 2 連 2 基 12 台、3 連 3 基 27 台)
- ・近時稼働が 20 台分 (半分) + 老朽化 (設置後 23 年)
管理組合として一部埋戻し (15 台分削減) を検討中。留意点等につき相談あり。
- ・外部貸し等も検討したが、防犯上の問題等もあり、余剰分の埋め戻しを行う方向で検討中。(地下部分を①鋼板で塞ぐ、②生コン砕石で埋め戻す等検討)

(2) 令和 3 年 8 月度管理運営研究会 開催を中止 (発表予定を 1 か月繰り下げ)

・8 月 18 日 (水) 18:00~20:00 (労働プラザ)

2. 活動予定

9 月度~10 月度管理運営研究会開催予定

・9 月 15 日 (水) 17:00~19:00 (労働プラザ第 1 & 第 2 会議室)

発表者: 堀井満 会員

テーマ: 総会決議無効確認請求事件

マンション修繕積立金の一部を取り崩し、各区分所有者に居住年数に応じて返金することの可否が争点となった事例

・10 月 20 日 (水) 17:00~19:00 (労働プラザ第 1 & 第 2 会議室)

発表者: 古山光明 会員

テーマ: 1 緊急時における応急的な対応について

2 専用使用部分の使用について (専用庭)

支部の活動

支部報告

■横浜支部 <支部長 牧 博史> ↓

1. 活動報告

1) 支部役員会

- ① 開催日 : 7月20日(火) 18:00~ ZOOMにて開催
議 題 : 8月定例会の実施につき検討
- ② 開催日 : 9月21日(火) 18:00~ ZOOMにて開催
議 題 : 10月定例会の実施につき検討、他

2) 定例会

- ③ 開催日 : 8月19日(木) 18:00~ ZOOMにて開催
講演内容 : 「多数棟の1棟のみを耐震改修した団地」
講 師 : 川崎支部会員 内海 康行氏
- ④ 開催日 : 10月21日(木) 18:00~ZOOMにて開催予定
講演内容 : 未定
講 師 : 未定

2. 本年度のスケジュール

【令和3年度_横浜支部行事日程表】

| 月 日 | 役員会 | 定例会 | 備考 |
|------------|-------------|--------|-------|
| 1月 19日(火) | 18:00~20:00 | | Zoom |
| 2月 | | | 拡大交流会 |
| 3月 16日(火) | 18:00~20:00 | | 当会事務所 |
| 4月 15日(木) | 18:00~20:00 | Zoom | 定例会 |
| 5月 18日(火) | 18:00~20:00 | | Zoom |
| 6月 17日(木) | 18:00~20:00 | Zoom | 定例会 |
| 7月 20日(火) | 18:00~20:00 | | Zoom |
| 8月 19日(木) | 18:00~20:00 | Zoom | 定例会 |
| 9月 21日(火) | 18:00~20:00 | | Zoom |
| 10月 21日(木) | 18:00~20:00 | 未定 | 定例会 |
| 11月 16日(火) | 18:00~20:00 | | 未定 |
| 12月 16日(木) | 17:00~18:00 | 《支部総会》 | 県民C |

■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

1. 活動報告

(1) 拡大支部役員会 (7月15日(木) 18:30-19:15 オンライン開催 参加者8名)

1) 本部情報・理事会報告

2) 8月セミナー・無料相談会について ⇒ 10月に延期

・日時・場所 : 8月22日(日) 市民活動センターA・B会議室

・セミナーテーマ : 「マンションの自主管理について」 (講師 : 岡野大輔会員)

3) 10月セミナー・無料相談会について

・日時・場所 : 10月24日(日) 市民活動センターA・B会議室

・セミナーテーマ : 支部会員から公募予定 ⇒ 延期した8月と同じテーマ

(2) 支部定例会 (8月22日(日))

- 1) マンション管理セミナー
- 2) 無料相談会

・緊急事態宣言発出中であり、10月に延期

【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 | | |
| | 参加者 | | 12 | 11 | | | |
| 相談会(相談件数) | | | 3 | 2 | | | |
| 会員参加者(定例会を含む) | | | 12 | 8 | | | |

2. 活動予定

| 日時 | 場所 | 内容 |
|----------------------|------------------|----------------------|
| 9/16(木) 18:30~19:30 | オンライン (Zoom) 開催 | 拡大支部役員会 |
| 10/24(日) 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 |
| 11/18(木) 18:30~19:30 | オンライン (Zoom) 開催 | 拡大支部役員会 |
| 12/5(日) 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 支部定時総会 |

■ 県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会

8月3日、9月7日支部定例会開催 会場 あつぎ市民交流プラザ。緊急宣言発出のため中止

2. 相模原市マンション実態調査説明会を7月3日、4日オンライン会議で開催

相模原市マンション実態調査説明会を7月10日開催。かながわ労働プラザ

支部会員、上記実態調査に従事する。8月末。

3. 厚木市マンション実態調査フォローアップ調査に協力。

4. 厚木市マンションアドバイザー派遣業務受託

5. 厚木市主催の「第3回マンション管理セミナー」は、8月28日が9月25日に再延期。

6. 7・8月の行政の相談会 厚木市 3件 座間市2件 秦野市3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) | 9月27日 | 10月25日 |
| ・伊勢原市(原則毎月第4水曜日開催) | 9月22日 | 10月27日 |
| ・厚木市(原則毎月第3水曜日開催) | 9月15日 | 10月20日 |
| ・海老名市(原則毎月第4火曜日開催) | 9月28日 | 10月26日 |
| ・座間市(原則毎月第2金曜日開催) | 9月10日 | 10月8日 |
| ・相模原市(原則毎月第1月曜日開催) | 9月6日 | 10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2土曜日午後、相模原市民会館で開催 9月11日 10月9日

・原則第4水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催 9月29日 10月27日

※ 相模原市は緊急宣言期間中は休止しており、上記予定に変更の場合があります。

■湘南支部 <支部長 大浦 智志>

1. 活動報告

(1) 7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：中止、藤沢市：1件

(2) 8月の活動報告

1) 支部例会

・8月13日 午後6時—7時 緊急事態宣言によりオンライン開催

2) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：3件、小田原市：中止、平塚市：中止、藤沢市：1件

2. 活動予定

(1) 2021年9月の予定

1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：9/10, 小田原市：9/10, 平塚市：9/27, 藤沢市：9/24)

2) 国県市合同行政相談会 藤沢市 (9/15)、小田原市 (9/30)

(2) 2021年10月の予定

1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：10/8, 小田原市：10/8, 平塚市：10/25, 藤沢市：10/22)

2) 国県市合同行政相談会 茅ヶ崎市 (10/27)

■横須賀支部 <支部長 今井茂雄>

1. 2021年7月、8月の実績

(1) 横須賀支部例会の開催

1) 7月の例会は、7月3日に横須賀市総合福祉会館にて開催を予定したが、当日、横須賀エリアの豪雨により主要鉄道が運休・遅延したことから急遽中止し、7月11日にZOOM会議にて実施 (11名参加者)

・勉強会：テーマ「マンション修繕工事請負契約約款」(北村会員)

2) 8月の例会は、8月7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(7月)での1件の相談事例(藤木会員・代読今井会員)

・勉強会：テーマ「長期修繕計画に関わる規約等見直し事例」(杉本会員)

(2) 相談会の開催

1) 横須賀市：7月・8月に予定したが相談なし

2) 鎌倉市：7月1日は、1件の相談があり藤木会員が対応、8月5日は、市役所に鈴木・高橋会員が待機したが相談なし

3) 逗子市：7月26日、8月は23日を予定したが相談なし

(3) マンション管理組合交流会の開催

・7月10日を予定していたが、コロナ感染防止から開催を中止

・8月の開催は、夏休みのため見送り

(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当面見合わせ

2. 2021年9月、10月の予定

(1) 横須賀支部例会の開催

1) 9月の例会は、9月4日にZOOMミーティングにて開催予定

2) 10月の例会は、10月2日に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：9月4日、10月2日に開催する予定。

2) 鎌倉市：9月2日、10月7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：9月27日、10月25日に開催する予定。場所は逗子市役所5F会議室。原則予約が必要

必要

- (3) マンション管理組合交流会の開催
 1) 9月11日に開催予定ですが、コロナ感染の蔓延が続いていることから中止
 2) 10月9日に鎌倉学習センター玉縄分室にて開催予定
- (4) 行政への対応
 ・横須賀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. 横浜市マンション管理組合 基礎セミナー（ソフト編）

- ① 開催日時 2021年8月28日(土) 14:00~16:00
 ② 開催方法 Zoom ミーティング+YouTube Live
 ③ 事前参加申込者：286名 ⇒ 当日参加者（同時最大）：176名
 アンケート回答者：95名
 ※ 翌々朝8時までの視聴を可能とした結果、最終的視聴回数が526回に達した。
- ④ 講演次第
 1) 「なぜマンションの管理組合が存在するのか～区分所有法と管理規約について～」
 講師：汐崎 恭介（当会）
 2) 「管理組合運営のコツ～管理会社との上手な付き合い方～」
 講師：宮崎 栄治（当会）
 3) 「マンションではどのようなトラブルが起こるのか？～管理組合役員としての対処法を考える～」
 講師：古関 亮（当会）
 4) 「横浜市のマンション施策」 講師：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

2. 交流会

※ 8・9月度会場開催中止
 令和3年度 オンライン（Zoom）開催報告

| | 開催区数 | 参加組合数 | 平均参加組合数 | 参加人数 | 平均人数 | 参加相談員 | 新規参加組合数 |
|--------|------|-------|---------|------|------|-------|---------|
| 令和3年7月 | 13区 | 46組合 | 3.5組合 | 50名 | 4名 | 55名 | 1組合 |
| 令和3年8月 | 12区 | 44組合 | 3.7組合 | 50名 | 4名 | 52名 | 2組合 |

日管連情報

<日管連理事 櫻井良雄>

1. 第13回定時総会： 8/25（水）14:00～ 場所：TKP品川カンファレンスセンター-ANNEX
 ・第1号議案 第13期決算に関する件
 ・第2号議案 第14期事業計画（案）及び予算（案）に関する件
 ・第3号議案 第14期～第15期役員選任（案）に関する件
 を承認。当会から、櫻井会長、竹内副会長、牧副会長が理事に選任。

2. 認定マンション管理士の活用について
管理計画認定に関わる事前確認制度における「認定マンション管理士」の活用等について、特別委員会（PT）を設置し検討。
認定マンション管理士リモート研修：10/13（水）13:00～17:30 申込み 9/17（金）日管連必着
3. 管理組合損害補償金給付制度限度額増額について
約定・履行費用保険の保険金額を 1 億円⇒3 億円）に増額。
4. 「マンション管理適正化診断サービス」における新型コロナウイルス対応について
これまで原則として受付のみであったが、今後は日管連事務局で受付、新型コロナウイルスへの感染対策を十分とった上で、管理組合との協議に基づき診断を行う。
5. 国交省補助事業「マンションストック長寿命化等モデル事業」
1 案件を国交省に応募し採択（テーマ：超高層マンションにおける地下配電設備の浸水対策、利用頻度の低い共用施設への災害対策の観点からの機能付加）。
評価ポイント：地下に配電施設があることを踏まえた浸水防止対策の検討や利用頻度の低い共用施設への災害対策の観点からの機能付加など、当該マンション固有の条件に対して防災の観点から機能向上を図る提案であり先導的である。
6. 診断サービスの状況（6月30日現在）
受付件数 9,979 件（前月比 +92）
完了件数 8,820 件（同 +65）、完了棟数 13,341 棟（同 +132）
7. その他
合同研修会 in 神戸 11/26（金）

スキルアップ情報

相続の歴史

<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又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も一切ないことをあらかじめ承知願います。

相続の歴史を見ていくと昔は家父長制（男性たる家父長に集中している家族形態）における家長権を意味し、江戸時代に家督の嫡子（嫡男）単独相続、遺産の分割相続が原則とされていたが、江戸幕府の絶対的権力を背景に、家督の嫡子単独相続が確立したとされています。この家父長制が旧民法でも残り昭和 22 年までつづいていたのです。その後、適用範囲や法定相続分など変わっています。相続は被相続人が死亡したときの法律が適用され、年数の経過により相続人にさらに相続が発生することによって相続人の数が増えたり、権利関係が複雑になったりします。以下に簡単にまとめてみました（以下にまとめたものはすべて書き出したものではないのでご注意ください）。

なお、2021年4月28日から2年以内に不動産登記法も改正されていく予定です。

1. 明治31年7月16日（旧民法：家督相続）

家督相続とは旧民法の相続方法である。旧民法では、被相続人である戸主から長男へすべての財産を一

括で相続させる方法がとられていた。現在の感覚からは不公平に感じるかもしれないが、明治31年7月16日から昭和22年5月2日まで使われていた。

2. 昭和22年5月3日（応急措置法）

応急措置法とは、日本国憲法の施行に伴う民法の応急措置に関する法律である。個人の尊厳と両性の平等を掲げる憲法の制定に間に合わないため、臨時法として成立した。施行期間としては、日本国憲法施行日である昭和22年5月3日から昭和22年12月31日までとなっている。

（概要）

家督相続を廃止して、遺産相続に従うことで財産相続に一本化すること。血族相続として、直系卑属、直系尊属、兄弟姉妹の3種類を定め、併行して配偶者が常に相続人になることを認めている。

応急措置法の法定相続分は次の通り。

第1順位、配偶者1/3・直系卑属2/3

第2順位、配偶者1/2・直系尊属1/2

第3順位、配偶者2/3・兄弟姉妹1/3

昭和22年5月3日から昭和22年12月31日までが適用範囲。

3. 昭和23年改正（現行法の骨格ができたとされている）

昭和23年1月1日から昭和37年6月30日までは民法として上記法定相続分が適用された。

4. 昭和37年改正

- ・第1順位の相続人を子と改めた

昭和37年7月1日から昭和55年12月31日までが適用範囲。

第1順位、配偶者1/3・子2/3

第2順位、配偶者1/2・直系尊属1/2

第3順位、配偶者2/3・兄弟姉妹1/3

5. 昭和55年改正

- ・寄与分制度を新設
- ・遺留分についても、配偶者の遺留分率の引き上げ
- ・配偶者の相続分の引き上げ。
- ・兄弟姉妹の代襲相続について再代襲を認めない。

昭和56年1月1日から現在までの適用範囲

第1順位、配偶者1/2・子1/2

第2順位、配偶者2/3・直系尊属1/3

第3順位、配偶者3/4・兄弟姉妹1/4

6. 平成25年改正

・嫡出子と嫡出子でない子の相続分の同等化（平成25年12月5日成立、同年11日公布・施行）
平成25年9月4日最高裁大法廷決定（嫡出子と嫡出子でない子の相続分に差別を設けることは相当でない）と認定

7. 令和2年主改正（令和元年分も含む）

- ・配偶者居住権の創設
- ・婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置
- ・遺留分制度の見直し
- ・特別寄与の制度の創設



イベント情報

無料相談会

《9月～10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:10月24日(日)13:30～15:30 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:090-7298-6718 |
| 県央相模支部 | 日時:9月11日(土)、10月9日(土)13:00～16:00 於:相模原市民会館 日時:9月29日(水)、10月27日(水) 於:大和シリウス TEL:046-256-2683(県央相模支部) |
| 厚木市 | 日時:9月15日(水)、10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:9月6日(月)、10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:9月28日(火)、10月26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:9月10日(金)、10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:9月27日(月)、10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:9月22日(水)、10月27日(水) 13:00～16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 TEL:046-394-4711(建築住宅課) |
| 藤沢市 | 日時:9月24日(金)、10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:9月10日(金)、10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:9月2日(木)、10月7日(木)13:00～16:00 於:鎌倉市役所第1相談室 TEL:0467-61-3864 |
| 平塚市 | 日時:9月27日(月)、10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) |
| 横須賀市 | 日時:9月4日(土)、10月2日(土) TEL:090-3150-9347(ヨネクボ) |
| 逗子市 | 日時:9月27日(月)、10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:9月10日(金)、10月8日(金) TEL:0465-33-1300 |

会員寄稿「千客万来」

今時の働き方改革

＜澤 與志博＞

コロナ禍で IT を利用せざるを得なくなった。

例えば、会議である。これまでは集まっていたが、Zoom でやるという。「オイオイ、そんなもの使ったことないよ！課長！課長！ダメだよ！ダメだよ！」と言ったが、有無を言わず URL が送られてきたので仕方なく会議に参加した。「なあ～んだ、簡単だ！」「クリックするだけで OK だ！」

そうなんです。今時の IT 商品は、誰もが簡単に使用できるようになっている。これがレベル 0 である。問題は、ここからである。

いざ会議を始めてみると、発言が届かない。映像が映らない。等々・・・沢山の問題が発生し、みんなに迷惑をかけてしまった。仕方がないので、YouTube の動画サイトで「誰でもできる Zoom」を視聴して学んだ。それでも不安なので、無料教室で学んだ。これで、迷惑をかけずに済むようになった。これがレベル 1 である。

Zoom 会議を何回か無事に視聴した。それを見ていた上司が、社員向けに Zoom セミナーを開催するので「講師をやれ」と命令してきた。視聴することはできても、話すとなると難易度は 10 倍になる。まして、講師は講義終了後に必ず質疑応答がある。大変だ。どうしよう。どうしよう。オロ、オロ、オロ。急いで Amazon で本を購入して勉強する。それでも、講師をやる自信がつかない。「あなたも、半日で Zoom を使いこなせる！」という宣伝に釣られて 5,000 円の講座を受講した。これで、初めての講師ができるようになった。これがレベル 2 である。

数か月後、上司が「お前が今回のセミナーのホストをやれ」と言ってきた。視聴や講義をするだけなら何とかできるが、ホストで全体を裏で取り仕切るとなると、さらに難易度がアップする。仕方がないので、前回 5,000 円で受講した講師に相談した。そうしたら、2 日間で 10,000 円の講座があるという。会社を欠勤して、その講座を受講した。そして企画書を作り、諸々の準備をして、セミナーを無事に終えた。これがレベル 3 である。

働き方改革の進む今の時代は、仕事が高度化している。その高度化した仕事は、入口は誰でもできるようになっているが、いかんせん奥が深い。専門家になろうとすればするほど時間とコストをかけなければならない。

レベル 0 は、誰でも仲間になれる。

レベル 1 は、仲間に迷惑をかけずに済むようになる。

レベル 2 は、講師ができるようになる。

レベル 3 は、全体を運用できるようになる。

多分、専門家と言われる人はこの上ができる人（レベル 4、レベル 5）を指すのだろう。

最後に、質問です。

質問：「この Zoom 習得の費用は誰が支払うのでしょうか？」

答え：「それは、あなた自身です！」

これが、今時の働き方改革だ。



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等について

当会の活動は、緊急事態宣言発出により神奈川県の方針に則り、これまでの新型コロナウイルス感染対策を当面続けることとしますので引き続き、ご協力を頂きますようお願いいたします。

■会員の動静（8月31日現在）

1) 入会

7月、8月の入会者は3名（今年度計19名）です。（敬称略）

| 入会月 | 氏名 | 所属支部 |
|-----|------------------------|--------------------|
| 7月 | — | — |
| 8月 | 鹿毛 伸匡 竹村 誠一 篠原 大 | 横浜 県央相模 県央相模 |

2) 会員数（8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 | 104名 | 36名 | 29名 | 17名 | 22名 | 208名 |

■入会説明会

9月 7日（火）18時～

9月18日（土）11時～

■当会主催無料相談中止について

緊急事態宣言発出中の9月度の当会主催無料相談会は当面の間は中止しています

■令和3年度第14回定時総会開催予定

日時：令和4（2022）年2月23日（水・祝）15時（予定）～

場所：かながわ労働プラザ第5・6・7会議室

編集後記

先の見えない感染爆発のなかでワクチン効果を信じつつも毎日通勤電車に乗らざるを得ない境涯を恨むことなかれ。これも何かの因果、当然の応報と諦め、ひたすら日々の勤めに進むほかない。まもなく彼岸。郷里の墓参や親戚との交流を満足に果たせない不如意と故人への愛慕をこめて、今号は白居易の暮立から

大抵四時心総苦
就中腸断是秋天

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>