

## 2021 年度第 3 回マンション管理セミナー

テーマ：「管理組合運営に関わる裁判例」

講師：土屋賢司弁護士

参加者 23名

3月5日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク 505 会議室でマンション管理セミナーを行った。「管理組合運営に関わる裁判例」をテーマに土屋賢司弁護士・マンション管理士が講師を務めた。



土屋賢司弁護士

講演では、冒頭で国土交通省住宅局参事官・矢吹周平氏が昨年11月に行った「マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正」の資料をもとに国のマンション管理に対する考え方と、4月からスタートするマンション管理適正化推進計画制度等を解説。

次いで近時の裁判例として、①滞納管理費の消滅時効の責任理事長は時効完成時に在任中の理事長（令和3年6月25日東京地裁）、②総会開催通知への滞納者名の誤記は名誉棄損が成立（令和3年3月5日東京地裁）、③漏水事故による管理責任は管理組合の個々の区分所有者に対する債務不履行に該当せず（令和3年9月22日東京高裁）、④専有部分のグループホーム使用は共同利益背反行為（令和4年1月20日）などを取り上げ、判決文の説明を行った。

## 2021年11月～2021年12月 研修交流会報告

### ■2021年度第4回研修交流会(2021年11月27日開催)

テーマ:「マンション管理士を活用しよう」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 鈴木 基之 氏

参加者 12名

マンション管理士制度はマンション管理適正化法の中で成立。国家資格として平成13年の制度開始から令和2年まで20年間の登録者数は累計25,660人に上る。現在、神奈川県マンション管理士会には約200人が加入。湘管ネットにも複数のマンション管理士が所属し、管理規約改正、組合運営・委託契約適正化診断、長期修繕計画策定、第三者管理方式による業務などを行っている。

第三者管理方式とは、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わるもので、管理規約の改正することで理事長・理事等への就任も認められている。

マンション管理士を活用するためには、問題解決に関する諸方策を提示させるなど、依頼するマンション管理士個人が十分「もと」のとれる人材であることを確認し、組合員に対して説得性のあるものにすべく努力することが必要である。



湘南マンション管理組合ネットワーク理事 鈴木 基之氏

### ■2021年度第5回研修交流会(2021年12月18日開催)

テーマ:「区分所有者が行う工事の承認と管理の仕方」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 藤木 賢和 氏

参加者 14名

専有部分の修繕等については、標準管理規約第17条に規定がある。それぞれのマンションの管理規約にも条文が規定されているはずだが、これを知らずして勝手に専有部分の修繕等を行ってしまい、後にトラブルとなるケースがある。

当該修繕が共用部分や他の専有部分に影響を与えるおそれがある場合は理事長への申請、理事会の承認を受けなければならない。承認を要しない修繕であっても工事業者の立ち入り、資機材の搬入、施工に関わる騒音や振動など他の住戸に影響が生じるため、理事長への届出は必須である。

承認が必要な工事の審査基準、調査については標準管理規約第17条コメント、専有部分の修繕等に関する細則モデルを参照したい。



湘南マンション管理組合ネットワーク理事 藤木 賢和

## 賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	P R
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鵠沼花沢町 1-17 藤沢朝日生命信和美業ビル 6 階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail: dk-jtkusuisin@grp.daikyo.co.jp URL: <a href="http://www.daikyo-astage.co.jp">http://www.daikyo-astage.co.jp</a>	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追求しています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約 21,000 戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
株式会社 ウィッツコミュニティ	相模原市中央区相模原 4-7-10 エス・プラザビル 1 F ☎ 042-758-9123 FAX: 042-758-8123 URL: <a href="http://www.wits-com.net">http://www.wits-com.net</a> E-mail: info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点をおき活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をとおした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	P R
株式会社セゾン保険サービス	東京都豊島区東池袋 4-21-1 アウル タワー 4 階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: <a href="http://www.saison-hoken.co.jp">http://www.saison-hoken.co.jp</a>	保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて 20 社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!!
改 修 一 般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市南区高砂町 2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX: 045-225-8201 E-mail: takamori.s@daiwa-co.com URL: <a href="http://www.daiwa-co.com">http://www.daiwa-co.com</a>	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。“住み慣れた環境に、時を取りもどす”をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。ISO14001/ISO9001 認証取得

改修一般		
企業名	所在地	P R
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: <a href="http://www.sinyo.com">http://www.sinyo.com</a>	創業89年を迎え、大規模修繕工事を中心に全国で売り上げ130億を超える企業に成長してまいりました。 居住者に笑顔をいただけるような仕事を提供し続けております。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町361-3(本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: <a href="mailto:sakurai-p@ac.auone-net.jp">sakurai-p@ac.auone-net.jp</a> URL: <a href="http://www.sakurai-p.com">http://www.sakurai-p.com</a>	創業は、嘉永七年(1854年)。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代160年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: <a href="mailto:office@rise-shonan.com">office@rise-shonan.com</a> URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事(100万円以下)などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント 販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目12番1号 <a href="tel:03-5711-8901">TEL:03-5711-8901</a> FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 <a href="tel:03-5711-8905">TEL:03-5711-8905</a> FAX:03-5711-8935 神奈川川内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 <a href="tel:045-761-7390">TEL:045-761-7390</a> FAX:045-761-7395 E-mail: <a href="mailto:vtt74111@als.kansai.co.jp">vtt74111@als.kansai.co.jp</a> 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。
株式会社 LIXIL リニューアル マンション西関東支店	神奈川川横浜市都筑区中川中央2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: <a href="mailto:hiroya.isida@lixil.com">hiroya.isida@lixil.com</a> URL: <a href="http://www.lixil-renewal.co.jp">www.lixil-renewal.co.jp</a>	LIXILリニューアルは(株)LIXILの関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり46年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。
株式会社アイ・エス	東京都中央区日本橋大伝馬町17-4 綱川ビル3階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: <a href="mailto:i-s@is-door.com">i-s@is-door.com</a> URL: <a href="http://www.is-door.com/">http://www.is-door.com/</a>	マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立27年を迎え、これまでに約52,000件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をもとに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: <a href="mailto:info@kcnet.jp">info@kcnet.jp</a> URL: <a href="http://www.krcnet.jp">http://www.krcnet.jp</a>	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所であります。

## Q&A コーナー

**Q:** 居住者名簿を作成にあたっての留意点を教えてください。

**A:** 「居住者名簿」は、マンションに現に居住する人の情報です。居住者全員の氏名・年齢(生年月日)・入居日・緊急連絡先・区分所有者、賃借人の別、災害発生時の援護の要否等の記載が必要です。確認の意味も含めて、定期的に提出してもらう必要があります。居住者名簿作成の留意点は以下の通りです。

① 居住者名簿のルール作り

名簿の利用目的、名簿に記載する内容、同意の取り方、保管方法などについて「居住者名簿作成に関する細則」等を作り、総会で同意を得ます。

② 本人同意

情報収集にあたっては、予め本人の同意を得ることが重要です。

③ 居住者名簿の保管方法

居住者名簿は個人情報ですので、鍵付きのロッカー等に保管し、厳重に管理する必要があります

## マンション管理関連ニュース

新日本管財グループが総力を挙げて実施している、既存マンションへの後付けエレベーター設置工事の第2弾が、2021年12月24日に竣工を迎えた。東京都葛飾区の立石シティハイツが後付けでエレベーターを設置したマンションだ。「夢が実現した」「5階までの上り下りのしんどさから転居を考えていた。エレベーターが設置されたことで、住み慣れた、この街、このマンションで一生を終えることができる。本当に感謝です。」等、住民からは喜びの声が上がっている。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

## 2022年 1月～ 3月

### 1. 藤沢無料相談会

2022年 1月 22日(土): 0 件

2022年 2月 26日(土): 1 件

2022年 3月 26日(土): 2 件

### 2. 大庭地区無料相談会

2022年 1月 10 日: 0 件

2022年 2月 11 日: 0 件

2022年 3月 21 日: 2 件

## 今後の予定

### 定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第4土曜日に実施しています。マンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

●第179回無料相談会

2022年 5月28日(土)13:00~15:00

●第180回無料相談会

2022年 6月25日(土) 13:00~15:00

●第181回無料相談会

2022年 7月23日(土) 13:00~15:00

場所：藤沢市市民活動推進センター

事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

### ■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル301

☎ 0466-50-4661 FAX : 0466-97-2461



### 会員募集中!

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。

正会員(個人) : 10,000 円/年、正会員 (管理組合) : 戸数による

賛助会員 (団体・企業) : 30,000 円/年、賛助会員 (個人) : 5,000 円/年

入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

### 編集後記

各マンションにおいて居住者名簿作成にあたっては、個人情報の観点からきちんとした対応が必要です。

マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にご連絡ください。

湘管ネット通信31号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

### マンション管理セミナーを開催します。

2022年 7月9日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：NPO 法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 1000円

2022年度第1回マンション管理セミナー

1部テーマ 「マンション管理支援アプリ『クラセル』について」

講師：イノベリオス株式会社 営業部長 益子 靖隆 氏

2部テーマ 「自主管理マンションのクラセルの導入例」

講師：横浜サンユー株式会社 代表取締役 利根 宏 氏

講師：株式会社 VAMOS 代表取締役 佐藤 永進 氏

### 新企画！研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日 15:00~17:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター 会議室

参加費：NPO 法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 500円

●2022年 6月25日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「高齢社会と役員のみならず手不足への対応」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 織茂 広 氏

●2022年 7月23日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「どうなるマンション保険10月改定！その内容と対策」

講師：株式会社セゾン保険サービス マンション営業部 担当部長

岩崎 正裕 氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

### ■ 出張相談・出張セミナーを致します！

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等へ出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

### 湘管ネット通信 2022年 31号

発行月：2022年 4月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理組合ネットワーク

発行者：藤木 賢和

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢 577 番地 寿ビル 301

TEL : 0466-50-4661

FAX : 0466-97-2461

E-mail : shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL : http://syokan-net.jimdo.com/