

令和4年度第2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 : 22名

10月8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。テーマは「管理組合運営に関わる裁判例」で、個人賛助会員である土屋賢司弁護士が講師を務めた。

取り上げた裁判例は4つ。①総会議で手続ミスがあった場合、事後の総会で追認決議をすれば当該決議は有効になるとされた例（東京地裁令和3年10月22日）。

②共用部分からの漏水事故に関し、管理組合に「応急」措置までの責務を求めることはできないとした例（東京地裁令和3年11月2回）。③④専有部分の使用（ナイトクラブの営業）、専有部分の改装（レストランへの改装）について、騒音、匂いの発生を理由に理事会が不承認とした主張を認めた例（東京高裁令和3年9月22日、東京地裁令和4年1月18日）。

②について、共用部分の事故に関する責務は「管理組合」ではなく「区分所有者全員」であった過去の裁判例など、一般管理組合では理解が難しい解釈も紹介し、説明を行った。

セミナー後は、セミナー参加者のうちからご希望により3組の管理組合の方々が、引き続き実施した無料相談会に参加された。マンション管理士の資格も併せ持つ土屋賢司弁護士も相談員を務められたこともあり、時間が許す限り熱心な質疑が交わされ盛況のうちに閉会を迎えた。



令和4年3月～令和4年6月
研修交流会報告

■令和3年度第10回研修交流会（令和4年3月26日開催）

テーマ：「マンション管理組合の会計」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 専務理事 松川 知恵子 氏

参加者：15名

「管理組合の会計業務は組合運営の中で重要な基幹業務」とされている。実際の会計業務は委託している管理会社が会計処理システムを用いて報告書を作成し、管理組合に提出・承認を得ているケースが多い。管理組合としても会計書類を作成するにあたって最低限のルールや知識が必要。マンション標準管理規約における会計部分の条文の確認、管理組合会計の決算報告の実務



で必要な知識、不在組合員に活動協力金を認めた判例、管理費等滞納者に対する59条競売の例、修繕積立金の運用などが丁寧に説明された。

■令和4年度第1回研修交流会（令和4年6月26日開催）

テーマ：「高齢社会と役員となり手不足への対応」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 副会長 織茂 広 氏

参加者：13名

最新のマンション総合調査によると「管理組合の役員就任を引き受けられない理由」の第一は、「高齢のため」となっている。一方、すでに日本は、世界でトップクラスの健康長寿社会。日本全体が、長寿化、高齢化しており、マンション住民も例外ではない。高齢化が進めば、世代交代もそれにつれて遅れていくが、後期高齢者年代になっても、工夫次第では十分役員、理事長を



務められる。役員のなり手不足については、具体的にいくつかの提案が示された。

現に活動している管理組合役員や理事長の重要な仕事は次世代の管理組合をデザインし、託せるようにすることである。そのなかで何よりも重要なのは、有用な資産を引き継いでもらうことを意識することにある。良いマンション、良い管理組合が残れば、自然に世代交代が進みそれが引き継がれていく。ここに言う資産には、①マンション、付属施設、敷地、植栽などのハードだけでなく、②管理運営、理事会運営、管理規約、細則、記録文書などの智慧：ソフト（人材）を活用する能力、ハードを維持管理する仕組みとして歴代理事長のネットワーク、修繕委員を選定するノウハウなどが含まれる。

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	PR
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1F ☎ 042-758-9123 FAX: 042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net 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	PR
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: http://www.saison-hoken.co.jp	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	PR
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: http://www.daiwa-co.com	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: http://www.sinyo.com	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: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	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: office@rise-shonan.com 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 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原 1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 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	神奈川件横浜市都筑区中川中央 2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: hiroya.isida@lixil.com URL: www.lixil-renewal.co.jp	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: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/	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: info@kcnet.jp URL: http://www.krcnet.jp	神奈川の大规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。

マンション管理関連知識・ニュース

左の写真に写っている正面奥の建物は、1916年に端島炭鉱の社宅として建てられた。日本で最も古い鉄筋コンクリート造のアパートと言われている。この写真は、2016年に写したものでこの時は、コンクリート造の構造躯体を維持しているが、最近ではさすがに一部で崩落がみられるようだ。



長崎県軍艦島(端島30号棟)

マンションは鉄筋コンクリート造が多く、その強度は非常に優れており、

地震にも熱にも強い。多くのマンションが、鉄筋コンクリート製となっている理由がそこにある。

このような鉄筋コンクリートにも弱点がある。コンクリートの中性化と呼ばれるものである。鉄筋コンクリート建築では主要構造部分が出来上がった後に、外壁部分に塗装やタイル張りを施す。これは、美観を整えるためだけに行っているのではない。マンションのコンクリートが外気や水に直接触れないように保護もしているのだ。本来、コンクリートは石灰石の性質を受け継ぎ強アルカリの特性を持っている。このアルカリ性が内部の鉄筋の酸化を防いでいる。コンクリートと鉄は熱膨張率も等しいので、内部ではコンクリートと鉄筋が常に密着した状態を保ち建物を支える強度が維持されている。一方、空気中には、二酸化炭素が含まれているが、これが雨水に溶け込むと酸性雨(炭酸水)になる。コンクリートの中性化は、外気と雨水の二酸化炭素がコンクリートのアルカリと反応することで起こる。濡れたままの状態が続くと二酸化炭素をさらに取り込み酸化作用が一層進む。コンクリートの中性化が進み内部まで浸透していくと鉄筋が腐食しやすくなる。鉄筋は錆びると膨張し周辺のコンクリートを破壊することになり、更に中性化や腐食が進み建物崩壊につながってしまうのである。

したがって、マンションの維持保全の根幹は、可能な限りコンクリートを外気や雨水に触れさせないことにより、コンクリートを中性化させないことにある。大規模修繕工事の第一の目的もここにある。

令和4年 7月～ 9月 無料相談会

1. 藤沢無料相談会

令和4年 7月 23日(土): 0件

令和4年 8月 27日(土): 2件

令和4年 9月 24日(土): 0件

予定:10月22日、11月26日

2. 大庭地区無料相談会

令和4年 7月 18日: 0件

令和4年 8月 11日: 0件

令和4年 9月 9日: 0件

予定:10月10日

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185回無料相談会

令和4年11月26日(土)13:00~15:00

●第186回無料相談会

令和4年12月17日(土)13:00~15:00

●第187回無料相談会

令和5年1月28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

マンションの寿命を伸ばすことは、コンクリートの中性化防ぐことにより遂げられます。大規模修繕工事の目的を再確認したいと思います。

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33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。

令和5年3月11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

令和4年度第3回マンション管理セミナー

テーマ 「マンション管理計画認定について」

講師：神奈川県マンション管理士会 横須賀支部 支部長 今井 茂雄 氏

研修交流会を開催しています。

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

●令和4年10月22日(土)15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション玄関扉リニューアルについて」

講師：(株)アイ・エス 専務取締役 神高 良行 氏

●令和4年11月26日(土)15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「漆喰塗料でのウイルス対策」

講師：関西ペイント販売(株) 東京建設塗料販売部

改善グループ 課長 森田 勝利 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ています。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、理事会等に出席し、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 令和4年 33号

発行月：令和4年10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/