

## 令和4年度第3回マンション管理セミナー

テーマ : 「マンション管理適正評価制度に備えるために

～マンション管理計画認定制度について～

講師 : 一般社団法人 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

参加者 ○○名

3月11日9時30分より、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開催した。今回は、県のマンション管理士会横須賀支部長の今井氏より、マンション管理にかかる法律に関し、区分所有法の制定の経緯より説き起こし、重要な改定をへて、マンション管理の適正化法（以下「適正化法」という）制定までの流れを分かり易く概説された。さらに、令和4年4月1日より改正施行された適正化法の詳細について、管理計画認定制度（以下「認定制度」という）の内容、認定の基準、認定の基準の解説、認定までの申請の流れ、認定制度の相談窓口、神奈川県認定制度の導入・検討状況についての説明がなされた。特に、認定の基準については、管理組合の運営（管理者・監事が定められている、年1回以上総会を開催）、管理規約（規約があり、緊急時の対応、修繕履歴の保管、財産・管理情報の保全が定められている）、管理組合の経理（管理費と修繕積立金の区分経理、修繕積立金から他会計に充当していない、滞納額が一定以内）、長期修繕計画の作成及び見直し（標準様式準拠の長計及びこれに基づき算定された修繕積立金が総会で決議、作成見直しが7年以内、計画期間30年以上、残存期間内に2回以上の大規模修繕が含まれている、一時的な修繕積立金の徴収を予定しない等）具体的に定められており、直ちに解決できることだけでなく、日々の地道な活動が必要なことも理解できた。さらに、認定を受けることで得られるメリットについても、具体的でかつ分かり易い解説であったことから、引き続き行われた質疑についても盛り上がりを見せた。



## 令和4年9月～令和4年10月 研修交流会 報告

### ■ 令和4年度第5回研修交流会（令和4年9月24日開催）

テーマ : 「大規模修繕工事の進め方（実施編）」  
講師 : 湘南マンション管理組合ネットワーク 副会長 北村 拓 氏  
参加者 : 17名

好評を得た前月の「大規模修繕工事の進め方（計画編）」の続編として「大規模修繕工事の進め方（実施編）」と題した講演が進められた。まずは、「施工会社選定の考え方と進め方」続いて、「工事実施期間の実施事項及び工事完了後について」である。施工会社の選定は、コンサルタ



ントの協力を得るにしても、管理組合自体が主体的に決定する必要がある。管理組合にとっては、最大の難題である。公募の方法等、管理組合としてできる対策が、さまざまな観点から解説された。

### ■ 令和4年度第6回研修交流会（令和4年10月22日開催）

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  
参加者 : 9名

「マンション玄関扉リニューアルについて」という演題で、同社製品の特徴から解説された。

1. ドアの気密性・断熱・遮音性能の大幅アップ（ドア内部にグラスウールの充填、枠にエアタイトゴムを装置、すきま風の侵入を防ぐ）、2. ドアの安全対策（防犯性能の高い錠前、対震丁番、対震プレート、特許耐震枠の採用、視界180度ド



アスコープ）3. 長寿の方や障害のある方にも優しいドアのバリアフリー対策（開閉が容易なハンドルの採用、段差の解消）4. 既存ドアの状況に合わせて選択できる3つの特許工法（Aタイプ :

ドア枠ごと全面交換、Bタイプ：既存枠に新しい枠とドアを付加、Cタイプ：ドアだけの交換、Dタイプ（既存工法）：既存ドアと既存枠エアタイトゴムの交換）いずれの工法も在宅のまま工事が可能。5. トータル施工システムによる施工・安全管理（工事時間の短縮によるコストの合理化）。

品質に比べリーズナブルな価額設定と豊富な導入実績により、講演後も熱心な質疑が続いた。

## 賛助会員紹介

※ PR文を依頼し、お送り頂いた企業の実績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: <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	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: <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	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: <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
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-eigy@sinryo.com URL: <a href="http://www.sinryo.com">http://www.sinryo.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。

改修一般		
企業名	所在地	P R
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 神奈川県内営業所：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 1 9 3 - 1 宇佐美山下町ビル ☎ 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。

マンション管理関連知識・ニュース

マンションの管理組合とは如何なる団体でしょうか。現に属していると、自らのことはなかなかわからないことがあります。それでは、見方を変えて、銀行や取引業者等の管理組合の取引の相手方は、どのように見ているかを知りその答えを出したいと思えます。それでは、新たな銀行に預金口座を開設することを例としてみましよう。

口座開設に銀行の窓口に行きますと、「管理組合様の規約又は直近の定期総会議事録や理事会議事録等をお持ちください」と言われます。これを提出すると、晴れて口座開設ができます。「〇〇マンション管理組合 理事長 △△ △△△」名義の通帳が発行されます。実は、この銀行はこの管理組合の人格を「権利能力なき社団」と認定したことになります。人格には、個人及び団体として、法人、権利能力なき社団（財団）、任意団体、地方公共団体等があります。預金保険機構（以下「預保」という）は、国内の銀行に対し、一律の取り扱いを求めており、『法人でない団体



が、「権利能力なき社団」と認められるか「任意団体」であるかについては、金融機関において、規約の内容及び活動実態を確認し、「権利能力なき社団」としての要件を満たしているか否かを判断する』（預保 HP より）としています。「権利能力なき社団」であれば、法人と同じように「1 預金者」となります。この「1 預金者」というのは、構成員とは離れ、1 団体として独立した存在として認められたということです。一方「任意団体」は、「1 預金者」となれません。1 団体として、独立した存在とは認められないのです。「任意団体」は、銀行等が破綻した場合、預保から保険金の支払を受けることもできません。「任意団体」の代表者が、構成員の持分届出書を預保に提出し、構成員それぞれが自己の預金等と合算し、その金額に見合った保険金の払い戻しを受けることとなります。（この作業を「名寄せ」という。預保は、預金保険を司る機関）

「権利能力なき社団」と認められる社団は、判例により、「団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、その組織によって代表の方法、総会の運営、財産その他団体としての主要な点が確定しているものでなければならない」（最高裁 昭和 39. 10.15 判決）とされています。最高裁の判例によって示された法律解釈における規範は条文に匹敵するほどの意義を持ちます。実務上も判例がある論点については、基本的に判例の見解を前提として主張を展開します。預保が銀行等に求める判断基準もここにあります。

話を元に戻しますが、口座開設において、通帳の名義に「〇〇マンション管理会 代表 △△△△」としてあえて、「マンション管理組合」という団体としての名称を使わない場合は、銀行の判断で「権利能力なき社団」として認めないということになります。（規約もなく、活動実態もない場合に限られます）取引業者等も独自に判断し管理組合を見ていますが、通帳名義も参考材料にしています。取引業者には代金回収を確実に行うという至上命題があります。団体の独立性が認められない「任意団体」との取引には二の足を踏むこととなります。

もともと、マンション管理組合は、①団体としての組織がある②多数決の原則が行われる③団体そのものが存続し④代表の方法（選出）⑤総会の運営⑥財産その他団体としての主要な点が確定していれば、「権利能力なき社団」と認められる社団であり続けられます。これはまさに、これまで通り、規約に基づき、共用部分の維持管理を行うため、理事会を開催し、日々の活動を行い、年度ごとに総会を開き民主的な手続きにより議事を進行し、理事及び代表を選出していくことにほかなりません。これまでの業務を継続していくことに過ぎないのです。（文責：織茂）

#### 1. 藤沢無料相談会

令和5年1月28日(土):1件

令和5年2月25日(土):0件

令和5年3月25日(土):0件

予定:令和5年4月22日、5月25日

#### 2. 大庭・鶴沼地区無料相談会

令和5年1月 9日:0件

令和5年2月23日:1件

令和5年3月25日:0件

予定:令和5年4月16日

#### 3. ミナパークセミナー後相談会

令和5年3月11日:2件

#### 4. その他

電話相談も随時受けたまわっております。

## 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190回無料相談会

令和5年5月28日(土)13:00~15:00

●第191回無料相談会

令和5年6月25日(土) 13:00~15:00

●第192回無料相談会

令和5年7月25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



### マンション管理セミナーを開催します。

令和5年7月8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5年度第1回マンション管理セミナー

テーマ1：「管理費等の滞納はなぜ発生するのか？滞納を回避する仕組みとは～」

講師：(株) VAMOS 代表 佐藤永進氏

テーマ2：「自由相談会」

対応者：マンション管理士※セミナー終了後マンション管理無料相談会を開催します。

### 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5年4月、5月はお休みし、6月から再開します。

6月からは、以下の開催を予定しています。

●令和5年6月24日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：マンション防災のポイント

講師：藤沢市危機管理課 防災対策員

●令和5年7月22日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：あなたのマンションから火災を起こさない

講師：藤沢市消防局予防課 予防課員

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。

### 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

マンション管理組合がマンション管理組合であるためには、日々の活動を継続していくことにある。といったきわめてあたりまえの結論が導き出されました。

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35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。

### ■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5年4月第35号

発行月：令和5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

発行責任者：藤木 賢和

編集者：織茂 広

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/