

セミナー（2018年10月6日）開催

第1部「標準管理委託契約書」

講師：第一部（株）大京アステージ 営業第5課係長
梶ヶ谷 学 氏

参加者：15名

国土交通省は平成30年3月、改正個人情報保護法に対応した見直し、反社会的勢力の排除条項の追加、管理会社による理事会・総会支援業務の明確化等のため、マンション標準管理委託契約書、同コメントを改訂。梶ヶ谷氏はこの契約書等の新旧対照表を用いて、管理組合と管理業者との間の協議することが望ましい項目、管理業務の実態を踏まえた項目などを説明した。



（株）大京アステージ 梶ヶ谷 学 氏

第2部「最新判例（管理組合はどう対応すべきか）」

講師：第二部 東京総合法律事務所 弁護士
土屋 賢司 氏

【1】 理事会決議による理事長の解任を認めた判例

一審・二審では理事長の解任は総会決議が必要としたが、最高裁でこれを覆した。一般的な管理規約のマンションでは、総会で理事を選任し、理事長等の役職は理事会の互選で定められる。このため、最高裁では理事会の多数欠で役職の解任ができるとした。

では判例と同様の手続きをしたい場合、管理組合はどうすべきか。

① 理事長解任を議題とした理事会招集通知が必要

→緊急動議では手続き違反の可能性がある

② 理事長は特別利害関係人として出席権がなく、議長にもなれない（定足数にも算入されない）可能性がある

→会社の取締役会に関して行われた判決例あり

③ 副理事長・招集理事・選出された理事が議長になる

【2】 専有部分・共用部分一体工事に修繕積立金を拠出することを認めた判例

給排水管等設備（共用部分）と、専有部分の浴室、トイレ、給湯器、洗濯パン、洗面化粧台などを一体化して行った改修工事について、工事契約や総会決議の無効を訴えた事案。最高裁は、管理規約改正、先行工事者との不均衡解消、修繕積立金の目的外使用など管理組合の対応は有効であったと判断し、訴えた区分所有者の請求を棄却した。

本判例が適用される条件とはどのようなものか。

① 管理規約の変更

・専有部分である設備のうち、「共用部分と構造上一体となった部分」だけでなく、「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」についても、「共用部分の管理と一体として行う必要がある場合」は被告が管理することを可能にする。＜標準管理規約 21 条＞

・専有部分のうち、共用部分と構造上一体となった部分又は共用部分の管理上影響を及ぼす部分について、共用部分の管理と一体として管理を行う必要があるときに、修繕積立金を取り崩すことを可能とする規定を設ける。＜標準管理規約 28 条＞

② 「構造上の一体性」「管理上影響を及ぼす部分」



弁護士 マンション管理士 土屋 賢司 氏

- ・専有部分に属する給排水管及びガス管
→共用部分に属する給排水管及びガス管などと接続しているから、構造上の一体性が認められる。
 - ・浴室設備、トイレ設備
→専有部分に属する給排水管を介して、共用部分に属する給排水管と接続しているから、物理的一体性を有することが認められる。
 - ・洗濯パン
→新設された洗濯パンは共用部分である排水管と接続されているから、共用部分の管理と関連し、一体として行う必要がある。
- ③ 必要性、合理性
- ・必要性
→物理的に部分的な設備の取り換えが不可能であることや、必ず設置しなければならない附属設備であることを要求しなければならないとする理由はない。
 - ・合理性
→①一体工事を実施した方が工期短縮、費用低減となる、②他の方法によった場合の漏水等のリスクの可能性、保証の可否、③先行工事者への補償（公平性に配慮）等。

6～8月研修交流会報告

■平成30年度第1回研修交流会(2018年6月23日開催)

テーマ:「理事会の運営方法について」

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

参加者: 14名

マンションの管理組合が「権利能力なき社団」である点についてあまり議論されていないが、実態が伴わなければ直ちに認められるわけではない。権利能力なき社団としての要件を満たしてこそ、認められるといえよう。

織茂氏ははじめに「区分所有者全員の所有物を誰かが管理するとなるとどうしても甘えが生じる。自分の資産は自分で守り、

他人任せにはしないという意識が重要」と言及。その上で「管理組合」の社会的な位置づけ・団体的性格、どのような場合に理事長職は解任できるのか、利益相反取引は理事会の承認を得なければならない、管理者の善管注意義務責任等について説明した。

民泊対策について何も対応を決めていない管理組合では、後から規約や理事会で禁止方針を決めたとしても、事業者から賠償を請求される可能性がある。

管理費等の管理会社社員による横領着服事件では、管理会社に支払い能力があればよいが加害者も使用者も破産倒産でそれができなければ、理事会が責任追及されることになりかねない。

織茂氏は「いつも誰かにやらせてもらおうとする人は甘えそのもの。引き受けてやってくれる人、管理会社に丸投げであれば、何かあったときに責任を減らす事由はない」としている。

■平成30年度第3回研修交流会(2018年8月25日開催)

テーマ:「マンション居住者の高齢化対策」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 高津 篤氏

参加者: 18名

湘管ネット理事の高津氏が自宅マンションを例とし、・居住者名簿の作成・スロープや手すり等のバリアフリー化・コミュニティ活動を紹介した。

高齢者見守り体制としては、管理員が週1回自宅訪問する、新聞販売店と協定を結び異常を見つけたときに通報する、警備会社と24時間遠隔監視システムを採用する、高齢者は同居の配偶者・親族も理事



湘管ネット理事 織茂 広氏



湘管ネット理事 高津 篤氏

になれるようにする等、規約などを変更した。

その他、災害時の弱者救済として階段避難車の購入、安否お知らせカードの作成、AED（自動体外式除細動器）の設置などを実施。「命より大事な個人情報はない」との信念に基づき、居住者台帳は560戸の9割の提出率を達成しているという。

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 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-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: http://www.daikyo-astage.co.jp	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。
コミュニティワン株式会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX:0466-24-9961 E-mail:fujisawa@community-one.co.jp URL: http://www.community-one.jp	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧にお応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
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 グッド保険 サービス	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408 ☎ 0120-77-8160 FAX:03-5302-6054 E-mail:ito@goodhoken.co.jp URL: www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/	取り扱い損保会社6社の比較見積りで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。
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 ☎ 044-366-4795 FAX:044-366-7091 E-mail:j-fukama@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を超過まで成長して参りました。アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
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。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年20周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切にし、お客様の笑顔がみられるようより一層精進致します。電気器具のLED化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
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 リニューアル神奈川支店	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。

◆ 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 岡田建築設計事務所 代表者：岡田 英二	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎ 045-836-1267 FAX:045-836-1268 E-mail: okd-arc@mist.dti.ne.jp	建物の調査・診断 改修工事の調査・設計・監理(建築・機械設備・電気設備) 新築工事の設計・監理 マンション長期修繕計画策定 コンサルタント業務
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す。

Q&A コーナー

Q: マンションの新所有者は前所有者の遅延損害金(管理規約による)を支払わなくてはならないでしょうか。

A: 管理規約に基づく遅延損害金は当然に承継される対象の債権となります。したがって新所有者は前所有者の遅延損害金を支払う必要があります。

マンション管理関連ニュース

屋上に設置した携帯電話基地局の賃料収入を収益事業だと認定し、収益の帰属主体として管理組合に課税した税務署の判断は誤りだなどとして、金沢市の管理組合が課税処分の取り消しを求めて提訴した事件の判決が今年3月13日、東京地裁で言い渡されている。谷口豊裁判長は管理組合の請求を棄却し、課税処分は適切だと結論付けた。管理組合は控訴し、東京高裁で審理が続いている。

※ 上記掲載内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

6月～8月無料相談・出張相談実績**1. 無料相談会**

6月23日(土): 0件

7月28日(土): 0件

8月25日(土): 3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。各テーマとも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137回無料相談会

2018年 11月24日(土)13:00~15:00

●第138回無料相談会

2018年 12月22日(土) 13:00~15:00

●第139回無料相談会

2019年 1月26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

災害時の対策として、各家庭において、水や食料の備蓄が、とても大事です。管理組合として、各家庭に水・食料の備蓄を呼びかけましょう。

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17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。

2019年 3月 9日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 501号

参加費：1000円(資料代)

2018年度第3回マンション管理セミナー

(第1部)「予算の限られた管理組合の大規模修繕対策」

講師：マンション管理士 北村 拓 氏

(第2部)「理事会活動をする上で知っておくべき裁判例(理事を守る先例の紹介)」

講師：弁護士 マンション管理士 土屋 賢司 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 A会議室

参加費：500円(資料代)

●2018年 11月24日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「終の棲家づくりと減災への取り組み」

講師：茅ヶ崎管理組合 中田 安麿 氏

●2018年 12月22日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「役員のなり手不足への対応策」

講師：マンション管理士 藤木 賢和 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 2018年 17号

発行月：2018年 10月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理ネットワーク

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/