

令和7年(2025年)5月15日発行

第154号

道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



共用部分に係わる損害賠償請求権はどこに帰属？

お部屋を売却した元区分所有者か 買った現区分所有者か

区分所有権（専有部分）が譲渡された場合、共用部分に係わる損害賠償請求権の帰属先は当然、譲受人と思いきや、国交省と法務省は売主である元区分所有者にあるとの立場です。

今通常国会に提出される区分所有法改正案にはこの損害賠償請求権の行使についても含まれているので、管理者（理事長）が現在の区分所有者を代理して請求権を追究できない状態となっています。

元の区分所有者が同意しなければ欠陥は放置状態に

このため、元区分所有者が請求権を放棄しなかったり、賠償金をよこせと反対すれば、賠償金を共用部分の補修費に当てようとした管理組合は欠陥を放置せざるを得なくなります。

全国のマンション戸数が704万户を数え、築1年以内の売り出しが10年で3倍になる転売加熱のなか、社会問題となりかねないことから、欠陥住宅被害全国連絡協議会や道管連も加盟する全国マンション管理組合連合会は、一連の改正法案を審議する衆院国土交通委員会などに働きかけを進めています。しかし、国交省と法務省は標準管理規約の改正による対応を提案しています。

弁護士会は管理者の「当然承継」を主張 国は民法や財産権侵害もち出し平行線

ただ、標準管理規約の改正だけでは問題解決にならない、として各地の弁護士会は管理者への「当然承継」を主張し、対する国は民法や財産権侵害まで持ち出し、平行線のままです。

(行政委員会)



マンガは「正直不動産」より

令和7年春 支部・地区連絡協議会 活動報告

小樽支部

2025年度定期総会は4月26日、花園1の海月で全会員19名が出席して開催した。

竹内孝夫支部長を議長に今年度事業計画および収支予算案などを原案通り可決した。

入会勧誘の結果、会員は4組合増え19に

この中で、24年度に開催した管理講習会や管理セミナーで新規会員の入会活動を展開したことで4組合の入会を果たしたことが報告され、引き続き入会勧誘を図ることを目標に活動することとした。今年度の管理講習会は9月13日（土）13：30から市民センターで、管理セミナーを来年3月に開催することも決めた。

新しい支部長に佐藤嘉生氏、副支部長に村山敬子氏を選出

役員の変更を行い、理事1名が交代したほか監事を含む全員が留任し、新しい支部長に佐藤嘉生理事、同副支部長に村山敬子理事をそれぞれ選出した。役員体制は以下の通り（敬称略）。▽支部長 佐藤嘉生（ロジェ花園）▽副支部長 村山敬子（サム朝里が丘）▽理事 山崎敏隆（南小樽グランドハイツ）、竹内孝夫（ロジェ若松）、坂戸盛隆（新任 花園グランドハイツ）▽監事 工藤幸広（ロジェ橋栄）。

豊平・清田地区

意見交流会を7月末以降2回 未加盟組合にも参加呼びかけ

3月14日、2024年度第3回幹事会を開催し、25年度の活動方針を話し合った。このなかで、2回に及んだ意見交流会で「自分たちの理事会活動の苦勞と奮闘を聞いてもらえたのは本当に良かった」など、意見交流会の取り組みに賛同する声が

参加者から多く寄せられたことを紹介。

そのうえで①理事会役員の成り手として女性に意識的に働きかけ、その比重を高めるよう努力する。②管理講座の開催案内にテーマ選びのためのアンケートを同封して講演に反映させ、講座中に情報交換の場を設ける。③改正区分所有法の内容、問題点を知らせていくこととした。

本年度の事業計画では、第1回幹事会を6月13日（金）に、「マンション問題意見交流会」を第1回7月末～8月、2回目11月にそれぞれ開催。定例協議会は9月27日（土）に開催し、活動方針や規約の一部改正、役員選任を行う。

意見交流会は、未加盟管理組合にも広く参加を呼びかけ、「組合に寄り添い、役立つ道管連をアピールする場にしたい」考えた。

白石・厚別地区

第20回パークゴルフ大会を9月3日（水）に開催

2024年度第4回地区協セミナーを3月16日開催。「マンション正しい老い方」、「管理規約の改正」などをテーマに道管連の渡部幸雄相談員からの講話を聞いた後、管理委託費の値上げや役員輪番制の問題点など、参加者から提起された課題について話し合った。

4月8日に本年度第1回の幹事会を開催して第2回を8月19日（日）と決め、第20回パークゴルフ大会を9月3日（水）に開催することを決めた。

パークゴルフ大会は北広島市のエルムパーク西の里で。午前8：30受付、36ホールストロークプレーで男女別個人戦で行う。参加費1,500円。参加申し込みは7月31日までファックス（011-232-3721）で道管連事務局へ。

道管連会員 管理組合役員の方へお願い

理事長様の交代がございましたなら、事務局まで、電話にてご連絡をください
ますよう宜しくお願い申し上げます。

窓口受付時間 午前9時～午後5時00分（月～金）

電話 011-232-2381

中央・南地区

「意見交換会」を6月26日（木）、エルプラザで。
参加者募る

本年度第1回の「意見交換会」を6月26日（木）午前9:30～12:00、札幌エルプラザ2階会議コーナーで開催する。

（一社）マンショントータルサポートの高橋克文代表が、窓リフォームの場合最大50%相当が還元される「先進的窓リノベ2025事業」について講

演する。

また、参加者から提起された、管理組合が抱える悩みや課題について解決策を探る。

定員30名（申し込み先着順）。参加費無料。参加者は会員外、地区外を含め広く募っている。

申し込みは6月16日（月）までにメール（mansion@dokanren.or.jp）またはファックス（011-232-3721）で道管連事務局へ。

初●め●ま●し●て

正会員

- 山鼻中央シティハウス管理組合 札幌市中央区南15条西12丁目1-1
- グレートヒル野幌Ⅱ管理組合 江別市野幌東町2-6

賛助会員

- ◎SSKファシリティーズ株式会社 札幌市白石区南郷通14丁目北3-37

令和7年度 賛助会員紹介 (全116社・団体のうち第2回36社)

エレベーター

株式会社日立ビルシステム北海道支社	011-221-4075
エス・イー・シーエレベーター株式会社北海道支社	011-271-0800
ジャパンエレベーターサービス北海道株式会社	011-818-8888

北海道信用金庫営業推進部プラザ店	011-241-2145
株式会社大塚商会	011-281-5741
遠軽信用金庫中央支店	011-272-2141
日新火災海上保険株式会社北海道事業部	011-241-1311
株式会社全日警札幌支社	011-716-0815
ノースパーク株式会社	011-820-8911
株式会社ジェイコム札幌	0120-999-000
株式会社ナスタ札幌支店	011-741-2250
株式会社電電工北海道	011-280-2550

不動産仲介

三井不動産リアルティ札幌株式会社札幌円山センター	011-615-1551
--------------------------	--------------

公益社団法人札幌市シルバー人材センター	011-826-3419
一般社団法人マンショントータルサポート	011-215-9493
ほくでんサービス株式会社	011-207-6556
ほくよう保険サービス株式会社	011-204-7451
司法書士 木村 貴司	090-6878-3156
ホーチキシステム株式会社	011-818-3334
札幌キーマックス有限会社	011-511-6969
株式会社シンテック	011-643-3331
有限会社日影館電気	011-872-5521
株式会社青工	011-221-2889
札幌市民共済生活協同組合	011-827-7783
株式会社ベスコ	0166-57-7323

診断・設計・監理

株式会社アーバン・プランニング	011-813-1500
建物診断設計事業協同組合北海道支店	011-272-3860
株式会社北星一級建築士事務所	011-598-1656
INDI株式会社	011-889-1150
株式会社札幌工業検査	011-879-6366
株式会社H.D.S	011-213-1782

その他

株式会社保険Bank	011-233-3810
タイセイ株式会社	011-222-1133
北星信用金庫札幌支店	011-252-2080
北国緑化株式会社	011-781-8151
株式会社住宅あんしん保証	03-6824-9440

相談業務のご案内（無料）

■札幌本部のご案内

❖ 窓口開設 本部事務所

電話相談は時間内随時、来訪による対面相談は事前予約となります。

(1) 一般相談 ・月曜～金曜（祝日除く） 受付時間 9時30分～16時30分

月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
渡部マンション管理士			大杉マンション管理士		電話相談のみ（事前予約）

(2) 技術相談 ・火曜日・木曜日（祝日除く） 受付窓口 13時00分～16時30分

・6月、一級建築士相談担当者

3日(火)	5日(木)	10日(火)	12日(木)	17日(火)	19日(火)	24日(火)	26日(木)
梅本	中田	伊藤	間口	藤森	中田	伊藤	間口

・7月、一級建築士相談担当者

1日(火)	3日(木)	8日(火)	10日(木)	15日(火)	17日(木)	22日(火)	24日(木)	29日(火)	31日(木)
梅本	中田	伊藤	間口	藤森	中田	伊藤	間口	梅本	中田

(3) 法律相談（弁護士対応）毎月第4水曜日、詳細事務局までお問合せ下さい。

(4) 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）は、事務局までお問合せ下さい。

（公社）北海道マンション管理組合連合会の管理講習会は北海道から、相談業務は札幌市からの補助金を受けて実施されています。また、当会の趣旨にご賛同くださいました会員・賛助会員の会費により運営されています。

一般相談

マンションの管理運営に関する相談

マンション管理士がご相談に応じます。

月～金曜日
9:30～17:00

法律相談

マンションに係わる法的な相談

札幌弁護士会所属の弁護士がご相談に応じます。

毎月第4水曜日
14:00～
要予約

技術相談

建物設備、修繕、大規模修繕などの相談

一級建築士がご相談に応じます。

火・木曜日
13:00～17:00

分譲マンション

維持管理・建替え等の相談

・道管連(窓口)
・札幌市(担当)
・札幌市以外北海道(担当)

道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～金曜（祝日は除く）午前9時～午後5時
相談受付時間 午前9時30分～午後4時30分

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3F

TEL 011-232-2381 FAX 011-232-3721

発行責任者 会長 高 島 茂 樹 ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

編集責任者 副会長 石 田 悦 郎 E-mail mansion@dokanren.or.jp



《回覧》 役員回覧をお願いします

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--