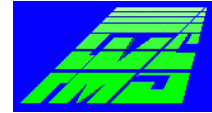


福岡県マンション管理士会会報



発行所 特定非営利活動法人 福岡県マンション管理士会
〒810-0012 福岡市中央区白金1丁目1-3 白金オークマンション504号
TEL 092-524-9288 FAX 092-402-3348
URL <http://www.fukuoka-mankai.com>
E-mail fms-info.504@fukuoka-mankai.com

<平成23年度上期の経過及び現況報告>

理事長 嶋戸義紘

平素は格別のご高配をいただき厚く御礼申し上げます。

今期もはや半年を過ぎ 下期へ入りましたところで NPO法人福岡県マンション管理士会(以下「県士会」という。)の上期の活動等についてご報告致します。

1. 事業活動の実績について

- ① 行政パートナーシップ事業の「福岡市特別相談事業並びにマンション管理士派遣事業」及び「佐賀市特別相談事業」や「福岡県及び佐賀県のシルバー人材センター(マンション管理員養成講習)事業」は、順調に推移しています。
- ② 福岡市とのパートナーシップ事業の一環として、新たな試みで「マンション管理規約適正性診断事業」を6月より10月までの期間限定で実施しました。当県士会としても7件の申込を受け対応しましたが、申込管理組合からも感謝の言葉をいただき、福岡市(マンション管理行政の窓口である住宅計画課)としても好評につき、継続を検討したい旨の申出があっています。
- ③ その他にも、久留米市における当県士会主催の「マンション管理セミナー&無料相談会」、会員向け「特別研修会(日管連 親泊会長 講演『第3者管理者方式によるマンション管理士』)」、福岡県等主催「マンション管理基礎セミナー&相談会inあいれふ」の後援、「北九州市近郊 会員交流会」、当県士会唯一の勉強会である「四つ星会」等、期首計画通りに実施出来ました。

2. 今後の事業活動について

- ① 上期に引き続き、行政パートナーシップ事業及びシルバー人材センター事業につきましては計画通り実施致します。なお、シルバー人材センター事業につきましては、当初 想定していた業務内容・事務処理内容以上(プログラム回数 年2~3回の予定が 年7回以上になる等)となり、現在の当県士会能力では対応しきれなくなったため、来年度以降は受託しない方向で検討しています。
- ② 福岡市が5年に一度実施しています「マンション管理組合実態調査」に関する「アンケート調査」について、当県士会も マンション管理士を調査員として派遣(期間は10月より12月までの予定)し、協力することとなりました。
- ③ 国交省の補助事業については、昨年度の事業(日管連「マンション等安心居住推進事業」)も多少遅くなりましたが、今年度(日管連「マンション再生環境整備事業」)は 大幅に遅れた採択となり、10月下旬からの事業開始となりました。いろいろご迷惑をお掛けいたしますがご協力のほどよろしくお願い致します。

3. 懸案事項等対応について

今年9月には、当県士会もNPO法人としての認証を得てまる3年となりますが、この間は試行錯誤を繰り返しながらの活動でした。それなりに経験し実績も残しましたが、反省点も多々あります。4年目に入る節目にあたり、環境変化等も踏まえたうえで、事業活動の見直しを行います。また、円滑かつ迅速な活動を展開するためにも「定款」「倫理規定」を捕捉した、ルールづくりが必要であるため「運営規定」「財務管理業務の基本」等の制定に向けて、理事会で検討しています。

今後とも ご協力お力添えをいただきますようよろしくお願い申し上げます。

平成23年度第2回
「福岡マンション管理基礎セミナー」&
「マンション管理相談会」
が開催されました

- 【日時】 セミナー 平成23年10月22日(土) 13時00分～16時00分
相談会 " 11時～12時 & 16時～17時
- 【場所】 福岡市健康づくりセンター『あいれふ』10階ホール&講堂

平成23年度第2回福岡市セミナー&相談会は、180余名の参加で盛況裏に終了いたしました。セミナーに関しましては、当県士会として例年通り、会場設営と資料の準備支援を致しました。無料相談会は午前午後の2回に分けて行われ(これも例年通りです)午前の部には5組の相談者が、午後は7組の相談がありました。やはり、今回の国交省標準規約改正を受けての相談と、相変わらずの理事会又は修繕委員会の独断専行に対する処理方法を問う質問が多く寄せられました。



相談会風景

久留米市役所での無料相談会 開催報告

久留米市における『マンション管理問題無料相談会』を次のように開催しました。

日時： 平成23年11月5日(土) 13:30～16:30

場所： 久留米市役所 308会議室 (久留米市城南町15-3)

久留米市の無料相談会は、皆様のご協力により、年2回の定期的な開催がようやく地についてきました。5月頃の相談会は『マンション管理セミナー』を伴うものとし、秋の相談会は『無料相談会』のみとしています。

今回は雨天でセミナーもないのに、5組の相談が寄せられ、相談される方々も大変熱心であり、終了したときに誰からともなく『盛会だったなあ』との声が出ていました。

ご協力ありがとうございました。



相談会風景

北九州地区会員交流会を開催しました

平成23年9月29日(金)午後6時から北九州市立商工貿易会館(北九州市小倉北区古船場町)において、北九州市および近郊にお住いの会員による「北九州地区会員交流会」を開催しました。出席者は嶋戸理事長ほか役員と北九州地区の会員のあわせて11名でした。

出席者(敬称略、順不動)

北九州地区会員	小川 修	役員	嶋戸義紘
	君原政雄		河崎和夫
	後藤正典		安部靖弘
	平原嘉章		魚住晴昂
	山口和男		永松久實
	山村雅則		

冒頭嶋戸理事長より、NPO法人化して3年目を経過している。無我夢中で取り組んできたが、ここで立ち止まって見直しをすべきところを行いたい。原点に戻って、会員のニーズを確認し、同じ価値観で、基本的なルールを作って、より多くの会員に参加できるような活動を展開したい、また福岡市と比べ久留米や北九州は事業活動に地域間の格差があるので皆様の知恵を借りたい、という趣旨の挨拶がありました。

進行役の魚住理事より懇談会の雰囲気では和気あいあいとやりたい、との趣旨により和やかな雰囲気で始まりました。

出席会員より、自己紹介を兼ね、会に対する思いやマンション管理士としての活動状況など語り合いました。

会として、事業委託の要請があった際に直接受けるべきか、会員に紹介するかなどの意見もお聞きしました。

会として大いに参考になる項目があり今後も理事会等で検討してまいります。

- A会員 2年前に退職、町内会長を引き受け現在は多忙気味。スキルアップする場面に参加できにくくなった。
- B会員 2年前に定年、現在は1年契約の嘱託、年休を使えば自由に休みが取れる。マンション管理士は2年前に取得、業として考えていない。不動産関係に従事して20年なのでやってきた仕事がお役に立てるのではないかと。
- C会員 築17年、9戸の自主管理マンションの理事長を4年している。管理規約も最初のまま、規約の見直しや大規模修繕をやらねばならない。マンション管理士と名乗っていない。時間のゆとりはある。北九州市の市報で、マンション無料相談会がひんぱんに開催されている。北九州マンション管理士会と一緒にやらないか。
- D会員 出身は八幡東区、親がマンションに住んでいるので代わりに総会に出席している。管理会社で4年間、フロントをしていた。この程退職した。
- E会員 2年前に関東地区から引っ越して、住んでいるマンションで理事長をしている。役員の手が足りないなどから、将来は管理者方式が主体になるのでは。マンション管理士会がおこなう相談会は無料だからくるのであって、有料で管理士を採用するところはない。
- F会員 マンション管理士の仕事はしたい。管理者方式に期待している。極力会の研修会に参加して知識を吸収したい。
- G会員 管理会社に5年余フロントとして勤務していた。管理士会は稼いでいける組織ではない。研修する場と考えている。無料相談会やセミナーを通して実績、経験を積んでいきたい。



写真は交流会の様子

◎会の今後のスケジュール紹介

- 11月 ⇒国交省補助事業;マンション再生相談ネットワーク(電話相談)
⇒再生に関する専門家派遣再生アドバイス事業(福岡県、佐賀県、熊本県)
⇒福岡市住宅計画課によるマンション実態アンケート調査への協力
(以上は開催中)
⇒10日(木曜日)日管連合同研修会(仙台会場のライブ中継)
- 12月 ⇒福岡県シルバー人材センター受託事業;マンション管理員養成講座(8日間)
⇒再生に関する専門家派遣再生アドバイス事業(福岡県、佐賀県、熊本県)
⇒福岡市住宅計画課によるマンション実態アンケート調査への協力
- 1月 ⇒再生に関する専門家派遣再生アドバイス事業(福岡県、佐賀県、熊本県)
- 2月 ⇒国交省補助事業;マンション再生相談ネットワーク(電話相談)

四つ☆会へのご案内

四つ☆会は会員相互研修の場

この会は第四金曜日の午後6時半から8時ごろまで開催される勉強会です。

今季も主催の浜川会員の下、勉強に励んでいます。

会員数は、今年度入会会員も含めると19名となり、全会員の約一割が参加していることとなります。

内容は、今年度より開始された団地管理組合理約の勉強を主体にして、その時々々の会員からの質問に対して、法律論、実務論を交えてのやりとりが続いております。

先日は、正式な文書の袋とじ作成の仕方を会員の中のプロから学習いたしました。

このように通常は様々な分野で活動している(あるいは活動していた)プロの方々も含まれておりますので、幅広い専門分野の意見を聞くことが出来る、そして楽しい勉強会です。

一般社団法人日本マンション管理士会連合会

第3回定時総会が開催されました

平成23年8月30日(火曜日)午後1時30分から3時30分まで、東京都中央区銀座1丁目の「ホテル銀座ラフィーナート」において、第3回定時総会が開催されました。

山本理事の司会にて開会され、冒頭に親泊会長から挨拶がありました。

「第3期の事業遂行ができました。マンション管理士賠償責任保険にお手数とご協力をいただき、おかげさまで560余名の加入者を得ることができました。3月11日の東日本大震災に被災にあわれた会員に対し、義援金を募集したところ、あたたかい金員をいただき心よりお礼を申し上げます。

本日の総会では、定款の改正や事業計画またこれに連動する収支予算案など十分にご審議のほどよろしく願いいたします」

議長選出にあたり杉原理事が選出され、議事録作成人として村上事務局長、議事録署名人として議長・親泊会長・瀬下副会長が指名されました。次に定足数の確認があり、村上事務局長より加盟団体総数50団体・議決権総数350.8ポイントであり、本日の出席は49団体(会場出席:23 委任状:8 議決権行使書:18)議決権は349.5ポイント(99.1%)で過半数を超えているので本総会は有効である旨、議長が確認いたしました。つづいて議案の審議にはいりました。

第1号議案 第3期事業報告案が親泊会長から、第2号議案 第3期決算報告が村上事務局長からあり、一括して審議の結果、賛成多数で承認されました。

第3号議案 定款の改正

第4号議案 会費の改正

第5号議案 第4期事業計画、第6号議案第4期予算案

いずれも賛成多数で採決されました。

親泊会長より説明があり、管理士制度10年目になった。今までのマンション管理士登録者は18,876名で内日管連加盟者は2,078名です。他の士会とくらべ検討すべき課題が多い。マンション管理をになう団体として日管連の存在は大きい。第三者管理は国土交通省にて研究されているが高住協に先行させてはいけない。

【被災マンションの復旧・復興に関する提言案の採択】

総会直後に開催された第1回理事会において、親泊哲氏が会長に、磯野重三郎、瀬下義浩両氏が副会長に、村上民夫氏が事務局長にそれぞれ再任され、第4期執行部体制が決定しました。

その後、9月8日(木)に開催された第2回(臨時)理事会において、各理事の業務分担が以下の通り決定されました。

第4期役員氏名及び業務分担一覧

役職	氏名	業務分担	所属(役職)
会長	親泊 哲	総括	(一社)首都圏マンション管理士会(理事長)
副会長	瀬下義浩	事業統括	(一社)東京都マンション管理士会(理事長)
副会長	磯野重三郎	事業統括	(一社)千葉県マンション管理士会(会長)
事務局長	村上民夫	事務局統括・外部広報	板橋区マンション管理士会(理事)
理事	萩原孝次	研修	(一社)宮城県マンション管理士会(会長)
理事	柴原三朗	会員広報・HP	(一社)宮城県マンション管理士会(副理事長)
理事	小塚伸一	法務	東京マンション管理士会(会長)
理事	佐藤 優	会員支援	新宿マンション管理士会(会長)
理事	森田和彦	会員支援	足立区マンション管理士会(理事)
理事	重森一郎	会員支援・企画	(一社)神奈川県マンション管理士会(理事)
理事	青島 豊	会員広報	NPO法人静岡県マンション管理士会(理事長)
理事	山本吉正	会員支援	NPO法人東海マンション管理士協会(理事長)
理事	築川雅弘	会員支援・企画	(一社)大阪府マンション管理士会(理事)
理事	木村長敏	法務	なにわマンション管理士会(副会長)
理事	杉原 豊	会員支援・企画	(一社)兵庫県マンション管理士会(監事)
監事	櫻岡直樹		茨城県マンション管理士会(理事)
監事	花村成康		(一社)首都圏マンション管理士会(理事)

総会終了後懇親会があり、政界から多数の方及び、国土交通省はじめマンション管理センターからも多数
 参会されました。なごやかな雰囲気懇親を深めることができましたと思います。



写真は挨拶する親泊会長

福岡市マンション管理規約適正診断事業
参加体験記

本年、6月から10月に受け付けられた管理組合からの管理規約につき、当会の会員から応募された方々の適正診断体験記をご紹介します。(順不同)

室井 征昭 さん

今年6月から福岡市による現行管理規約の適正診断事業に参加致しました。その結果、現在或いは今後懸念される多くの事業についての確に対処する為には、旧規約の改正等による組合機能の充実が喫緊の課題として浮上しました。私達は今後とも診断会等を介して、組合役員の皆様と共に学びながら課題克服に取り組むと共に、診断会が来年も継続される事を願っています。

佐藤 公嗣 さん

このたび規約診断を2件担当させて頂きましたが、これほど古い規約を使用しているのかと、多少驚きもありました。これらの規約が新しく生まれ変わり、よりよい管理組合の一助になればと感じたところです(診断結果を基に改正表明の理事長さんもありました。)。また、診断の過程で、日頃の勉強不足が何度も顔を出してきたことなど、私自身良い経験ができたと感謝しています。

飯田 美紀 さん

当初の分譲会社もしくは管理会社が作成した管理規約で、よく読んでみると分譲会社が販売し易くするような内容になっていたり、管理会社に都合がよく住民本位になっていなかったり、後々面倒を引き起こしかねない条文が見受けられました。平成16年に改正された標準管理規約にも対応できてない古い管理規約でしたので、お住まいの区分所有者にとっては不自由で窮屈な規約となっていました。今回診断した管理規約には見られませんが、古いマンションにおいては現在の建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)に適合していない可能性もあることから早急な診断と見直しが必要と感じました。

中峯 寛児 さん

区分所有法および標準管理規約をベースに、持ち込まれた規約を診断します。今回一番感じたことは、相談者持込の規約からそのマンションの状況(建物、敷地内環境、その他設備等の使用状況)を良く理解することが大切であることです。この部分で理解度が十分でなければ実情に合わない助言となり、相談者に不利益を提供することになってしまいます。今回スタッフの方から多くのことをご指摘頂き大いに勉強が出来ました。

理事会便り

- 8月17日理事会を開催しました
 - 1) 会計処理適正化について
 - 2) 事務局の仕事の分担について
 - 3) 日管連に関する報告について
 - 4) 福岡市行政パートナーシップ事業について

- 9月6日理事会を開催しました
 - 1) シルバー人材センター(管理員養成講習会)事業について
 - 2) 事務局の仕事の分担について
 - 3) 日管連に関する報告について
 - 4) 北九州地区交流会について
 - 5) 福岡市マンション管理支援機構・企画部会(管理組合実態調査)について

- 9月29日理事会を開催しました
 - 1) シルバー人材センター(管理員養成講習会)事業について
 - 2) 日管連に関する報告について
 - 3) 福岡市マンション管理支援機構について
 - 4) 久留米市無料相談会について
 - 5) 賛助会員申込について

- 10月18日理事会を開催しました
 - 1) 日管連に関する報告について
 - 2) マンション管理実態調査アンケート回収について
 - 3) 福岡市近郊での無料相談会について
 - 4) 当県士会運営に関する対応について

以上の諸事項を協議し、決定しました。

◎賛助会員一覧(順不同)

(株)フタバ産業

(有)拓 建築設計事務所

(株)ダイワサービス

(株)非破壊調査SST研究所

東福互光(株)

新栄総合管理(株)

(株)穴吹ハウジングサービス

コミュニティワン(株)

(株)ジェント

賛助管理組合 4組合

新会員さん募集

**当管理士会は新会員さんを募集しています。
詳しくは次のHPをご覧ください。**

<http://www.fukuoka-mankai.com/>