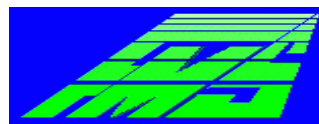


2013(平成25)年10月15日 第11期 秋号 通巻第18号 年4回発行

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

会報誌秋号発刊に寄せて

NPO 法人福岡県マンション管理士会
理事長 河崎 和夫

会員の皆様、残暑が一向に去らず、ほとんど虫の声も聞かぬままに月日が過ぎております。皆様いかがお過ごしでしょうか。

平成25年度の上半期が終わり振り返ってみますと、今年度の当県士会の行事は、ほぼ予定とおり順調に進んでおります。

去年から取組を始めました当県士会主催又は、佐賀市、久留米市との共催によるセミナー&相談会は、今年度の重要行事となりますが、そのうち佐賀市につきましては、既に無事終了いたしております。残る今月の久留米市、来月の春日市共に準備は終わり、開催を待つのみでございます。

毎年恒例の福岡市セミナー&相談会の相談会部門は今年も盛会のうちに終了いたしました。この福岡市セミナー&相談会は平成2年から始まり今年の6月の開催で通算38回を数えております。セミナーへの参加数もさることながら相談会への相談者の数も毎回30組を数えるようになり、すっかり定着した感があります。

また、当県士会事務所への電話相談や直接来訪されての相談もかなり増え、平均すると毎週5件程度受けるようになっております。これらを踏まえ、我々も日々の最新情報を収集し、それを共有発信し続けなくてはなりません。誤った情報知識を相談者に与えるようなことのないように、お互いに日々研鑽に励みましょう。

今後の活動におきまして、こうした状況を踏まえ、会員の皆様と共有認識を持ちつつ、相談者の皆さんへ、より鮮度の高い情報の発信に努めて参りたいと考えております。会員の皆様には、今後とも変わらぬご支援とご指導を賜りたくお願いいたします。

佐賀市マンション管理セミナー&相談会報告

平成 25 年度「佐賀市マンション管理基礎セミナー&相談会」

9月15日(日)13:30より佐賀市アイスクエアビル3階会議室にて開催されました。

内容は講演1「マンション管理組合運営に関して」では当県士会の佐藤公嗣氏より、「管理組合とは？」の基本から「理事会運営」について資料に基づいてのわかりやすい講演。

講演2「大規模修繕の必要性とポイント」では当県士会賛助会員一級建築士の秋山篤史氏より、プロジェクター使用にて施工現場を紹介しながらのビジュアルな講演をしていただきました。

セミナー参加は14名、相談会は1名と少々寂しい結果に終わりました。

第一回打ち合わせ後の初動として、チラシ等の媒体の対応の動きがもう少し早ければもっと集客図れたかなと思っています。

今後も継続開催することで参加者の増加と啓蒙に繋いでいかなくてはと感じました。

参加された方からは「もう少し聞きたかった」と講演時間の短さの指摘もあったようですので、媒体早期対応と併せて次回の反省としたいところです。

(記 中菌)



(セミナー講演風景)

福岡市のマンション管理相談を務めて(感想)

先般8月1日のお客様の相談は、「大規模修繕実施」に関する相談でした。具体的な話は支障がありますので、一般論として、気づいたことを箇条書きで述べたいと存じます。

(1) マンション管理組合に関する経済規模を私的に推測します。

① 全国550万戸、(月額1戸当たり)修繕積立金8,000円、管理費4,500円と試算

- ② 修繕積立金；5.280 億円（全国年間）
- ③ 管理費 ；2.970 億円（全国年間） ④ 合計； ②+③=8,250 億円
- (2) 管理会社（提携する金融機関と一部設計監理会社も含む）の「強い立場」
 - ① 管理会社は、総合力（建物の維持・修繕、法律・会計等の管理能力）を保有している。
 - ② 総合的人材力・資金力・情報力のネットワークを保有している。
 - ③ 8,250 億円は、その総合力を生かして自己の優良付加価値資産としている。
- (3) 管理組合の「弱い立場」
 - ① 管理組合は、「権利能力なき社団」あり、法人化は「建替え時」のみ可能である。
 - ② 理事長の「個人保証」が対外的な対抗力もつ唯一の手段である。
 - ③ 自力管理組合は、5%未満であり、「人材不足」と「役員の成り手不足が慢性状態化」している。
- (4) 管理組合(組合員)の一般的な経済観念
 - ① 個人負担の「小金」については、なぜか“ケチで細かい”（例：規約改正手数料等）
 - ② 個人負担の集合した「大金」については、“丸投げで寛大”（例：大規模修繕費用）
- (5) マンション管理士の今後の役割について
 - ① 国&地方公共団体と連携して、管理組合とマンション管理士のタイアップをより強力に推進しましょう。
 - ② 行政機関と連携した「マンション無料相談活動」で実力を涵養し、「弱い立場」（管理組合）の「強い味方」（マンション管理士）になりましょう。 （記 新田）

春日市だより

平成25年度

「春日市マンション管理基礎セミナー及び相談会」のお知らせ

今年度は毎月の無料相談会のほかに「春日市マンション管理基礎セミナー及び相談会」を開催することとなりました。

春日市は県下でも集合住宅の多い地域で、築20年を超える分譲マンションが増えつつあることから、セミナーを通じてマンション管理をよりよく知って頂くことを目的としています。

場所はJR春日駅より徒歩2分、クローバープラザの5階研修室です。春日市市政だよりへの掲載や、春日市役所はじめクローバープラザ、図書館、いきいきプラザなどの公共機関にチラシを配布するなど広報に努めていますが、県士会皆さまには、広報および当日の相談対応等ご協力をよろしく願いいたします。

要領は以下の通りです。

主催：NPO 法人福岡県マンション管理士会

後援：福岡県・春日市・一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

日時：平成25年11月17日（日）13時～17時予定

場所：クローバープラザ（福岡県施設、JR春日駅近く）502号

※詳細は県士会ホームページでご確認頂けます。

（記 飯田）

北九州だより

本年四月からスタートしました北九州市主催の「マンション管理に関する相談」の参画につきましては北九州地区の会員の皆様の御協力を頂き順調に推移しております。又北九州地区の交流会を7月20日に行い、次回は10月19日（土）に実施致します。
参加ご希望の方は担当魚住までご連絡ください。 (記 魚住)

=== 日管連だより ===

—— 通常総会が終わりました ——

8月27日に当県士会の上部団体である（社）日本マンション管理士会連合会の総会が無事終了いたしました。

詳細は、速報メールにて皆様にお知らせいたしましたが、九州から大分の牧氏が理事に選出されております。親泊氏以下幹部はそのまま留任が決まり大きな移動はありませんでした。

一方、今年の合同研修会は、北海道札幌での開催となりました。例年ですと、1月2月ごろの開催ですが、土地柄、雪に埋もれた研修会となっても困りますので、繰り上げて11月開催となっております。一般会員の参加者はまだ未確定ですが、理事は1名の参加を予定しております。
帰りましたら、速報及び次号の会報誌で報告をいたします。 (記 河崎)

マンションみらいネット小考

管理組合への説明に何う必要からマンションみらいネットについて調べその中で私自身が感じたことを書いてみたいと思います。

1、概要（ここは一般的説明なので読み飛ばしてください）

マンションみらいネットは、マンションの建物概要、管理情報、修繕履歴等の情報をマンション管理センターにデータベースとして登録し、インターネットを通じて随時閲覧できるようにするシステムです。

平成22年4月から新たに「図書電子蓄積型」として、Bコースが設けられました。

従って、2つのコースがあり、どちらかを選択することになります。

① A コース（従来型）

できるだけ多くの管理データを登録して組合内の情報共有化を図るとともに、情報公開して

住宅購入者の適正評価を期待したい管理組合向け

② B コース（図書電子蓄積型）

将来の大規模修繕等に備え、文書・図面等の図書の電子化及び蓄積に重点を置き、かつその情報を共有化したい管理組合向け

現在の新規加入では B コースを選択する組合がほとんどです。

2、現在の登録状況

現在の登録は組合数で約 400 組合、棟数で約 1 0 0 0 棟、戸数で約 5 5 0 0 0 戸であり新規加入もある一方退会もあり伸び悩んでいる状況です。A コースと B コースの割合はおよそ 7 : 3 です。（当初は A コースのみで始まった）

3、加入をためらう理由の主なもの（H20年マンション総合調査より）この時 A コースのみでした
少し前の調査ですが、みらいネットに登録したくない理由について見たものです

- | | |
|---------------------|-------|
| ① 登録するメリットがわからないから | 54.9% |
| ② 登録料が高いから | 24.9% |
| ③ 全ての項目を登録するのが大変だから | 22.3% |
| ④ 過去の書類の整理が大変だから | 21.2% |
| ⑤ マンション情報が公開されるから | 21.2% |

（この後平成 22 年 B コースができます）これらについて考えてみたいと思います。

4、登録のメリット

同じ時の調査で、実際に登録している管理組合に登録のメリットをたずねたものです。

- | | |
|-----------------------------|-------|
| ① 維持管理に関する履歴の整理に役立つ。 | 50.0% |
| ② 管理組合情報の安全な保管 | 34.1% |
| ③ 資産価値の維持・向上に役立つ | 31.8% |
| ④ 大規模修繕工事に役立つ | 29.5% |
| ⑤ 比較一覧表を使ったマンションの管理運営状況の確認 | 29.5% |
| ⑥ 管理組合の合意形成に役立つ。 | 18.2% |
| ⑦ 管理組合内のインターネットホームページとしての機能 | 11.4% |
| ⑧ 特にない | 15.9% |

5年前で未だ登録数も少ない時のものですが、ある程度の傾向は掴めます。みらいネットの目的の一番目は修繕履歴情報などの安全な保管があります。（マンション標準管理規約第 32 条第 6 号に定められている業務です）こちらの面では役に立っていることが回答から読み取れます。築年数が経過するほど保管するファイルが増え、紛失したり探すのに大変だったりします。目的の 2 番目、マンションの情報を公開することで流通促進や市場評価を高めること、こちらははっきりしませんが少なくとも労力をかけここに登録する程の意識の高い管理組合とアピールできると思います。全体としては登録のメリットが充分あるのではと思います。

豊富な機能（役立ちそうなものいくつか）

イ）電子化した書類の閲覧（分類番号、年月、文書番号により探しやすい）

議事録、各種報告書、広報誌の閲覧、各種届出用紙の印刷など自宅のパソコンからで

- きる。(理事・管理会社・管理員にとっても省力化が図れる点があるのでは)
- ロ) 掲示板機能を使った役員間の連絡や区分所有者・居住者へのお知らせ
 - ハ) マンション管理センターへの相談
マンションの登録情報を見ながら相談に対応してもらえる。

5、みらいネットの金額が高いか

平成 22 年 4 月に運用が始まった B コースは、図書電子蓄積型と言われます。A コース(従来型)に比べ図書(文書・図面)に特化しており登録項目も 26 項目で少ない。(管理組合で登録する際の負担も少ない) しかも文書図面の PDF 化の料金も基本料金にふくまれているので安心です。(大きな図面を A3 サイズまで縮小するのは管理組合で行う) B コース単棟型の場合で登録料、毎年の更新料とも 21000 円で例えば貯水槽清掃後の水質検査費 17000 円と同程度である。(種々の特典もある) ある意味安全な保管金庫として使うだけでも価値があると思われま

6、登録するのが大変か

B コースの場合、登録項目は少なく基本情報のみで管理組合で容易に行うこともできます。書類図面等の電子化も余裕のある時に少しずつ登録しておくことで構わないこと、また築 20 年 30 年とか経過していても、過去数年間分 PDF 化して置くのでも問題ないようです。ずっと昔に遡ることは少なく、今までよりもこれから先のほうが重要なので。ある程度の手間はかかりますが、管理組合として目標をもって取り組むこと自体がマンションの将来のため大切だと思います。

7、何故登録が増えないのか(みらいネットの未来は)

特に大きな欠点があるわけでも、負担が特に大きいという程でもないのですが登録数が低迷しています。まず一つは、このシステムは一般の区分所有者にあまり知られていないことがあります。マンション管理士をしていると管理センター通信やセミナーなどでも説明されたりしますが、普通の区分所有者には宣伝されていないように思います。逆に言えば管理組合に届く有効な広報がなされれば登録が増える可能性があると思います。個人的意見では、動画の配信やお客様の声の掲載、市・区役所にパンフレット設置、組合掲示板用の宣伝パンフの作成等も考えられると思います。普及員としてのマンション管理士の活用、ニーズを取込んだ新しいサービスや料金の思い切った値下げ等も普及に貢献するのではと思われま

8、まとめ

管理組合のホームページの場合、役員にある程度の負担がありますが、みらいネットでは、そのシステムをそのまま使うので小規模や自主管理マンションでも負担は少ないと思われま

す。どの機能をどう使うか、文書の保存でもどのくらい細かいものまで PDF 化するかは自由に決まられます。どちらかという B コースを推奨する形になりましたが、項目数の多い A コースも重要な選択肢の一つです。低料金かつ機能も充実しているこのみらいネットに多くのマンションが加入されることを期待しております。(記 船木)

入退会者報告

下記の方々が退会されましたことをご報告いたします。
永い間会の進展に寄与していただきました。ありがとうございました。
各位の今後のご活躍を祈念いたします。

記

正会員 ・井上 佳文

(敬称略)

新たに下記の方々が御入会いただきました。
今後とも宜しくお願い致します。

記

正会員 ・古田 実

賛助会員 3名

これによりまして平成25年10月1日現在
正会員：67名、賛助会員（10企業、2管理組合、個人9名）
と、なりました。

(記 船木)

(編集後記) 年4回発行を予定しております。写真やイラストなども増やせれば
と思います。今後も会員の皆様のご協力をお願いいたします。(M)