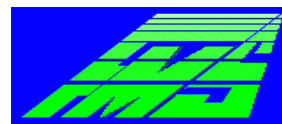


福岡県マンション管理士会会報



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

新年度の御挨拶

理事長 河崎 和夫

4月に入り、平成26年度がスタート致しました。
新年度開始に先立ち一言ご挨拶を御申し上げます。
会員の皆様におかれましても身の回りにおきまして様々な新しい出発が始まっていることと存じます。

当県士会も同様ですが、役員は多少の変化は有るものの私以下2年目となります。

25年度1年間は、嶋戸前理事長の路線を踏襲することに精一杯で過ぎ去りました。ただ大過なく過ぎました事は一応の及第点かなと自己採点いたしております。

その中で問題点と致しまして、当県士会主催のセミナー&相談会における集客力の確保が課題として浮か上がって参りました。

これの最大の要因は、広報不足であります。

しかし現在の処HPに掲載する事と、公共団体との共催とすることで、広報誌に掲載して貰うことぐらいしかできておりません。数名の理事の方々は、チラシを自宅付近のマンションにポストポスト投函して戴く等の活動をしましたが表面上にその効果は顕れませんでした。

今後は各位それぞれの守備範囲における一層の広報活動の御願いと、HPへの掲載方法についての再検討をしたいと考えております。

又、日管連からは、マンション管理士法制定に向けての方策の一環として一般社団法人化への要望が出されております。これは数年前からの日管連の総会報告や親泊会長の年頭の御挨拶で逐次述べられてございました。

いよいよ、今年度は当県士会としてもそれに対しての何らかの意思表示を示さなければなりません。

日管連からの過去の総会の決議事項、今後への要請等は、今年度の大きな課題の一つでございます。

理事会だけで進められる問題ではございません。皆様方全員と1年間いやそれ以上かかる可能性もありますが、慎重に論議を尽くしていきたいと思っておりますので、ご協力を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

福岡市マンション管理支援機構の一年

1、福岡市マンション管理支援機構とは

福岡市住宅都市局住宅計画課（以下住宅計画課）が主体となり平成16年度に、マンション管理を支援するNPO法人等（住宅計画課を除いて構成団体12団体）と「福岡市マンション管理支援機構」を設立し、構成団体相互の情報交換や各種支援事業を行っています。

2、活動主旨

住宅計画課の「福岡市のマンション管理支援機構のご案内（予定）」より以下抜粋します。福岡市内の分譲マンションに関して、管理組合が自立的な運営による適切な維持管理を行い、分譲マンションの長寿命化や周辺地域も含めた良好な居住環境を確保するため、公共団体、マンションに関連する団体、専門家団体等が相互に連携して、管理組合、区分所有者、居住者等が主体的に適切な判断が行えるよう、管理組合の適正な管理運営を支援します。

3、活動内容

- ◆マンションの管理に関する相談支援
- ◆マンションの管理に関する情報の収集と提供
- ◆マンションの管理に関する調査・研究・提言
- ◆マンションの良好な維持管理に関する普及啓発
- ◆マンションの再生や建て替えに関する研究
- ◆その他機構の目的達成に必要な事業

4、各種実施部会（当会は全ての部会に出席しています）

【セミナー部会】（平成25年5月7日、8月29日、10月29日実施）

分譲マンションの管理運営や維持保全に関するセミナーの企画。

【冊子部会】（平成25年7月5日、8月29日実施）

「マンション管理の手引き」等の作成。

（当会は今回「設備編」「大規模修繕編」「建替編」を担当し、作成に関しては会員の浜川皓氏に大変なご尽力をいただきました）

【相談部会】（平成25年5月7日実施）

マンション管理無料相談会等（年2回の福岡市セミナー&相談会）の実施打ち合わせ。

【企画部会】（平成25年5月7日、6月11日、1月28日実施）

マンションに関する問題や課題の把握、改善策や支援策とその啓蒙のための資料作成。

（管理規約啓発チラシの作成に伴っての提案、高齢化に関する事例集（Q&A集）の作成にあたっては当会がQ&A作成の担当をしています）

5、具体的活動状況

《マンション管理基礎セミナー》

福岡市及び近郊のマンションにお住まいの方を対象とし、毎年2回実施（相談会も同日実施）

《マンション管理の手引き》

福岡県・北九州市・久留米市と共同でマンションの管理組合運営や維持管理についての手引きを作成し、配布（Q&Aもあり）

《マンション管理士派遣》

管理組合の自立した運営を支援するため、マンション管理士が管理組合に出向いての相談対応。

《マンション管理規約適正性診断》

各マンションの管理規約を、マンション管理士が区分所有法、標準管理規約と照合して適正であるかどうかの診断実施。

《マンション管理相談》

マンション管理士がマンション管理に関する相談対応。

対象：福岡市在住か市内に勤務・通勤されている方。

日時：毎月第1、3木曜日（当会は第3木曜日の担当）

13時～16時（一組50分）

（記 中菌）

《定款と倫理規程にみる倫理観》

つい先日ですが、正会員の一人から会の基本の方針について意見を求められました。

はっきりと口に出しては言いませんでしたが、『彼は当県士会の定款や倫理規程を読んだことが無いのかな』と感じました。

当県士会会員は管理組合の理事さん達には、事有るごとに『管理規約を読んで下さい、管理規約と総会の決定が管理組合を動かすことになる』と話します。

その会員が自分の所属する会の規約を読んでいないとは〈医者の不養生〉です。自慢にはなりません。

定款及び倫理規程は必ず目を通してその趣旨は頭に入れておく必要があると思います。そして会員として活動する場合は常々定款や倫理規程に書かれている精神を忘れずに行動して戴きたいと思います。

綺麗事、非現実的と思われるかもしれませんが、会の活動の場で主役となって戴いている会員の大部分の方はこの精神を体現していることを忘れてはなりません。

過去に業者から金品を受け取って管理組合の入札情報を流したと噂された会員も居りました。

それが事実なら無論の事、事実で無くともそのような噂が出ることが背信的悪意から来る誹謗中傷の場合は全く別ですが、火の無い処の煙であってはならないと思います。バックマーゲンを受け取ることも同様です。

会としても、万一このような事態が生じた場合、当事者に対しては勿論の事、その噂の派生者に対してもしっかりと調査して厳正に対処致す所存であります。

（記 河崎）

平成25年度マンション管理士実務研修会報告

日管連主催の実務研修会の九州地区大会が2月8日にTKP博多駅前会議室で実施されました。九州の全ての県士会から総勢12名の御参加をいただき、当県士会26名と合わせて盛大に行われました。(九州地区全県士会参加は今回初めて)

研修会終了後には懇親会も行われ親睦を深めることができました。

(以下は新会員の参加者から感想をいただきました)



マンション管理士実務研修会に参加して

去る二月八日、福岡で開催されました実務研修会に初めて参加させて頂きました。

「マンション管理適正化・規約会計正常化及び設備建物診断の実施」他四件というテーマで、私にとっては、レベルの高いお話を拝聴しとても勉強になりました。

「専門家活用・第三者管理者事例」は、私には聞きなれない言葉でしたが、わかりやすい解説を入れて下さったので長時間に及ぶ研修会もあっという間でした。

常に学びを深める必要があるマンション管理士の世界で、こうした研修会の場を設けて頂いた事が有難く、今以上なる自己研鑽を積み今後の糧にしたいと思います。(記 山口)

「北九州事務局だより」26年1月～3月

2月22日に北九州地区の新会員募集説明会を行いました。

即入会とはなっていませんが会の活動をご理解頂き入会頂ければと思います。

又、昨年度の説明会に参加頂いた方は入会申し込みが有り3月度理事会で承認され正式入会の運びです。
(記 魚住)

北九州市相談会に参加して

北九州市マンション管理相談は、北九州の台所と呼ばれる「旦過市場」の向かいにある「北九州市立商工貿易会館」で、毎月第1第3水曜日に開催されています。

北九州市の特徴として、福岡市よりマンション建設が先行したこともあり、高経年マンションが多いこと、また全部委託ではない(いわゆる自主管理の)管理組合の比率が高いことが挙げられます。

この相談会は、大々的に広報されていないにもかかわらず、相談者は予約までしていただいて相談に見えられる方々ですから、全部委託であろうとそうでなかろうと、深く問題意識を持たれ、熱く行動していらっしゃる方がほとんどです。

相談の結論自体は、最初に話を伺った時点で導くことができることも多いのですが(理事会決議だけで良いか、総会の特別決議が必要か等)、少なからず混乱されていることがあるので、相槌のように適切な質問を挟むことで、相談者ご自身が情報を整理できるようお手伝いをします。

どこまで詳しくお話すべきかは、いつも悩みます。あれもこれもと説明することで、結果として混乱させてしまったのではないかと反省することもままあります。

「マンション管理の手引き」は、その点で非常に有用です。必要な箇所を示して、後で読んでくださいと伝えることで、その場で全部理解できなくても、資料があることで安心していただけます。

相談の結果として、相談者の希望が叶えられないケースもあります。そんなとき、この方は次に困ったときにまた相談に来ていただけるだろうか、役に立たないからもう来ないと思われていないだろうか、常に自問自答します。

無料相談だからこそ、「時間と交通費を使ってまで来るコスト」が、相談者に重くのしかかります。そのコストを支払ってまで来ていただいた皆さんに、「また来よう」とまではいかななくても、せめて「無駄じゃなかった」と思っただけのよう、今後も伝える力を磨いていきたいと考えています。
(記 平原)

春日市マンション管理無料相談会 開催報告

昨年度春日市クローバープラザにおいて、『春日市マンション管理無料相談会』を下記のとおり開催致しました。

開催日	時間	場所
平成25年 4月 5日	第1金曜日 18時～21時	クローバープラザ 研修室
5月10日		
6月 7日		
7月 5日		
8月 2日		
9月 6日		
10月 4日		
11月 1日		
12月 6日		
平成26年 1月10日		
2月14日		
3月 7日		

まちづくりに貢献する等を目的として平成23年12月にはじめた春日市での相談事業は、皆さまのご協力のおかげをもちまして2年3ヶ月の間、ほぼ毎月開催することができました。

この場を借りまして、ご協力頂いた会員の皆さまには厚くお礼申し上げます。

毎年課題であった広報や行政への取り組みですが、例年どおり春日市の市政だより（平成25年4月発行）に掲載頂いた他、当管理士会のホームページでの紹介や周辺の行政機関（春日市役所、春日市図書館、いきいきプラザ等）へ掲示を働きかけ、情報コーナーなどにチラシを設置頂きました。

また、春日市市議会議員に面談し、春日市ホームページへの掲載依頼と春日市自治会に対し公民館掲示板への掲載依頼など働きかけましたが、高経年マンションなど少ない地域であるからか関心が薄く、本年度は実現することができませんでした。

これまでは春日市のみでの活動でしたが、来年度以降は地域を広げて春日市、筑紫野市、大野城市、太宰府市をひとまとめにした筑紫地区として相談事業を計画しております。計画段階ですので、具体的には決定しておりませんが、相談事業とセミナー等の開催を検討しているところです。

また詳細が決まりましたら理事会より案内があると思いますので、会員の皆さま方には、引き続き相談員のご協力をお願いいたしますよう、どうぞよろしく願いいたします。

（記 飯田）

久留米市マンション管理相談会報告

久留米市役所で行われた恒例の『マンション管理問題無料相談会』は、次のように実施されました。

日時： 2014(平成26)年3月1日 13:30～16:30
場所： 久留米市役所3階303会議室
主催： NPO法人 福岡県マンション管理士会
後援： 久留米市

3月という時期は、マンション管理組合役員の交代時期ということから、あまり良くないといわれています。しかし、諸般の事情から、あえてこの時期に開催致しました。

お客様は、予定された方のお一人様だけでしたが、多くの問題をかかえておられ、熱心に相談されました。

尚、平成26年度は、久留米市との話し合いにより、3回(うち1回は6月21日に、1回はセミナーとともに)実施することが決まっています。

(記 今 村)



当日の相談風景

佐賀市相談会に参加して

佐賀県にはマンション管理士会が未だなく、福岡県マンション管理士会が佐賀市から業務委託をうけて毎月第三日曜日の相談に当たっています。

私が参加した3月の相談では騒音の問題でマンション相談では多いものですがなかなか解決策が難しいものです。相談時間が十分取れてお話しできたため、ある程度満足して帰られたように思われました。この相談者の方は、図書館のチラシをみてこの相談会のことを初めてお知りになったということでした。

佐賀にも多くのマンションがあり、現在は相談件数があまり多くない現状ですが一見平穏に見えても様々な問題を抱えている所もあると思われます。自らの相談対応能力のレベルアップとともに、どのように相談者を増やすか広報の仕方なども含めて検討していく必要があると思いました。

(記 船木)

四つ☆会 二つ☆会 お浚い会

会員の皆様は、会の勉強組織〔四つ☆会〕は御存じの事とおもいます。

では、去年の4月から〔二つ☆会〕なる勉強会が存在していることを御存じでしたでしょうか。

この勉強会は当初新規入会者を対象者としたので内部に対しても広報活動をしませんでしたのでご存じない方も多いと思います。

会の組織として活動している勉強会は、現在の処この二つだけですが

他に〔お浚い会〕なる勉強会が存在します。原則毎週木曜日の14時から16時迄。

これはマンション管理士試験に合格後も現業に専念しリタイヤ後、当県士会に入会された方たちの希望で始めた『私的勉強会』です。

このような方は、現業に専念してマンション管理士としての勉強は合格後一切していないのが通常です。そこで試験合格後忘却の彼方へ飛んだ、区分所有法、標準管理規約、適正化法、標準委託契約書等を再勉強する会です。

ですから、今まで名前だけの会員で、勉強が全く疎かになっていた方も御希望であれば、この〔お浚い会〕で再スタートされても結構です。

〔二つ☆会〕毎月第2金曜日の18時40分から20時30分程度迄。

この勉強会は、始めに申しました通り、新規会員の実践練習として、相談報告書の書き方や、電話で質問された時の即答能力を高める勉強会です。

当初は新規会員の為の勉強会でしたが、4月度からは相談会に3回以上出席された経験のない方も参加いただいて結構です。

ただこの会の参加者は、1年で卒業が原則で、それ以外の方にもその実力が付いたと判断した時は自主的に『卒業』して戴くか『御卒業です』と申し上げ、より上級の勉強会へ移行して戴きます。

〔四つ☆会〕毎月第4金曜日の18時30分から20時30分程度迄です。

現在の勉強会の最上級クラスです。

現在までは、浜川座長が全てを引っ張って来られましたが、

来期からは参加者の中から、月替わりで主催者になって貰い、テーマを決めてその日の勉強会を進めて戴きます。参加者も単なる受講生ではありません。

その日の為にテーマについて研究し、自分なりの問題点を持って当日その疑問点を皆でぶつけ合っていく、つまりゼミナール形式になります。

これは新しい試みですので、紆余曲折が予想されますが、実践勉強をする。勉強を実践に生かす。という理念は全員が同じと思います。

皆で実務に即した研鑽を図りましょう。

(記 河崎)

法律・判例の広場

マンションの敷地売却制度を新設する政府案について

平成25年6月14日の閣議決定を経て、国土交通省は標記案を発表し、平成26年1月10日から16日に関係団体にヒアリングを実施した。尚、一般社団法人日本マンション管理士会関連の団体は、この中には含まれてはいない。

この案の概要は次の通り。

新たな老朽化マンションの再生促進策（案）

- 南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。
- 老朽化マンションの建替え等を促進するため、新たにマンション敷地売却制度を創設するとともに、容積率の緩和特例を創設。
- 併せて、マンション敷地売却に係る支援処置（予算、税制）を整備するとともに、専門家による相談体制等を整備する。

現行制度では、マンション改修は区分所有法に基づき、3/4以上の賛成で実施可能であったが、平成25年の耐震改修促進法により、過半数の賛成で可能とし、容積率等の緩和特例も実施。建替えは、区分所有法及びマンション建替え法により、4/5以上の賛成で実施可能。取り壊し売却は、民法に基づき、全員の同意によるしかない。

今回の案では、建替え、及び取り壊し売却に関して4/5以上の賛成での施策を行おうとするもの。マンション敷地売却の手続（流れ）

- | | |
|--------------------|---|
| ○ 耐震性不足の認定（要除却認定） | 申請に基づき、特定行政庁が認定 |
| ○ 買受け計画の認定 | マンションの買受け・除却・代替住宅の提供等を
買受け人が申請 |
| ○ マンション敷地売却決議 | 4/5以上の多数により決議 |
| ○ マンション敷地売却組合の設立認可 | 3/4以上の多数の同意 |
| ○ 反対区分所有者への売渡し請求 | 時価で買い取り |
| ○ 分配金取得計画の決定・認可 | 区分所有者は権利消滅費までに分配金を取得
担保権付き分配金は供託し、担保権者が物上代位
できる
借家権者は期日までに補償金を取得
居住者は期日までにマンションを明渡し |
| ○ 組合がマンションと敷地権の取得 | 期日に権利が一斉に変動。担保権・借家権は消滅 |
| ○ 買受け人にマンションと敷地を売却 | 買受人がマンションを除却 |

今回の案は、地震による安全性の問題ではなく、一般のマンション老朽化の問題とされる。また、敷地売却に伴う分配金等に対する減税処置と容積率緩和（内容は不明確）が促進策として定められる。（記 今村）

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。
ながい間、会の発展に寄与していただきました。ありがとうございました。
今後のご活躍をお祈りいたします。

記

*正会員

- ・中峯 寛児
- ・安部靖弘
- ・原 隆幸
- ・村田 静治
- ・黒田正司
- ・成田勝也
- ・松尾 潤二
- ・廣橋 雅則
- ・田中 勲

*賛助会員

- ・(株)フタバ産業
- ・森下 真一
- ・藤 真博

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

- ・朝田好春
- ・嶋田健一

(敬称略)

これによりまして平成26年4月1日現在
正会員：61名、賛助会員17団体（企業10、管理組合2、個人5）
と、なりました。

(記 船木)

(編集後記) 寄稿を依頼の際はよろしくご協力お願いいたします。
また、ご意見や感想・投稿記事なども大歓迎です。

(M)