

福岡県マンション管理士会

会報春号

2018(平成30)年3月15日

発行者:一般社団法人福岡県マンション管理士会

理事長 平原 嘉章

住 所:〒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

電 話:092-524-9288 FAX:092-402-3348

U R L: <http://www.fukuoka-mankai.com>

E-mail: info@fukuoka-mankai.com

理事長挨拶

今年の冬は思いの外厳しかったですが、ようやく春のきざしを感じられる日々となって参りました。皆様いかがお過ごしでしょうか。

1月の日管連外部専門家育成セミナーには多くの方にご参加いただきありがとうございました。お陰様をもちまして成功裏に終わりました。

これから管理組合は総会シーズンを迎え、皆様もご多用かとは存じますが、引き続き県士会運営にご支援ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

『平成29年度第2回福岡マンション管理基礎セミナー』を支援

分譲マンションの管理運営や維持修繕について福岡市内やその近郊に居住している方を対象としたセミナーが、平成29年12月10日午後1時より福岡市立中央市民センターで開催されました。この日は、あいにくの雨模様にもかかわらず約240名の参加があり、市民の関心の高さが伺えました。

主催者挨拶のあと、福岡マンション管理組合連合会技術顧問の松澤康弘氏により「マンションの給排水設備維持管理のポイント」と題しての講演があり、続いて福岡マンション問題研究会で弁護士の岡田美紀氏により「トラブル事例からみえるマンション管理のポイント」をテーマに、民泊問題を含めた身近なトラブル事例とその解決策についてたいへん分かりやすい説明がありました。

この講演に先立ち、午前10時30分から同センター2階において、当福岡県マンション管理士会の支援による「マンション管理無料相談会」が開催されました。

相談者からは、長期修繕計画や大規模修繕への対応はもとより、今日喫緊の課題である民泊問題への対策や騒音・振動などマンション内での日常トラブルなど多岐にわたる相談が寄せられました。また、相談会は午前の部は10組でしたが、講演終了後の午後の部では新たに8組の申込みがあり、当日参加した12名の会員管理士が問題解決に向けてアドバイスを行いました。

福岡市マンション管理支援機構のメンバーである当県士会としては、行政パートナーシップ事業の一環として今後ともこのセミナーを支援していきます。

(記 岩吉)

『平成 30 年久留米市マンション管理相談会』を開催

「平成 30 年久留米市マンション管理相談会」が、次の内容にて開催されました。

今回は、一般財団法人福岡県建築住宅センター「住まいづくり教室」の支援を頂きました。

日時：平成 30 年 2 月 24 日（土曜日）

場所：久留米市役所本庁舎 3 階 303 号室

相談件数は 2 件で、内容は「マンション管理組合の運営について」「マンション大規模修繕工事について」でした。



相談件数が少ないながらも定着しつつあります。久留米市でも中規模マンションが増加しており、年末には、市内のマンションにて「最高裁の判決」が出るなど、トラブルが発生している状況に有ると思われ、活動の重要性を感じました。

次回の相談会は、6 月を予定しております。
(記 日吉)

日管連だより

日管連外部専門家育成セミナー（国土交通省補助事業）は、1 月 17 日の福岡会場をもって、全国 8 会場（札幌、仙台、東京、名古屋、金沢、大阪、広島、福岡）すべての開催が終了しました。多くの会員の皆様にご参加いただき、また会員以外の方にも呼びかけをいただきましたこと、厚く御礼申し上げます。

昨年 11 月には、金沢市で日管連合同研修会も開かれました。前回の広島大会に比べ遠方でしたので、当県士会からの参加者はわずかでしたが、本年は東京都内での開催が予定されています。こちらも遠方ではあるものの、地方開催に比べ参加しやすいと思いますので、ぜひ参加をご検討いただければと存じます。こちらは詳細が決まり次第お知らせします。

また、日管連マンション管理適正化診断サービスについて、その内容がより管理組合の運営状況を正確に反映できるよう、1 月から診断内容が更新されました。これに先立ち、11 月に行われた更新講習にも、多くの会員の皆様にご参加いただきました。まだ課題もごございますが、一つ一つ解決できるよう努力して参りますので、引き続き皆様のご理解ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

(記 平原)

4つ☆会だより

開催日	主催	テーマ
11月24日	樋口会員	マンションの耐震診断から耐震改修について
12月22日	浜川会員	総会において動議をどう取り扱うか
1月22日	浜川会員	タウンハウスの敷地の分離処分禁止について
2月23日	日管連能力開発研修 DVD⑦	顧問業務成約のポイントと契約継続の努力について

会場：正友ビル（福岡市中央区天神 4 丁目 5-20）

1 1 月から 1 月までは、樋口会員、浜川会員にご講演をいただきました。

樋口会員には、耐震診断について多くの実例を踏まえて解説いただきました。浜川会員からは、総会の動議について詳細に解説をいただき、また活発な意見交換もなされました。タウンハウスの敷地の分離処分の禁止についても詳しくご説明をいただきました。

2 月は、日管連の能力開発研修 DVD 第 7 巻の視聴を行いました。日管連親泊会長から、具体的な顧問契約の内容から、受任から退任までの経緯報酬の額に至るまで、数多くの詳細な資料に基づき説明がありました。

参加いただいた方からは、マンション管理士の実務に即した詳細な内容で大変参考となったとのご感想をいただいておりますが、残念ながら参加者が漸減傾向にあります。

4 つ☆会はすべての会員に向けた研修です。マンション管理士としてあまり活動をしておらず内容についていけるか不安である、といった心配はまったくありませんのでぜひ積極的にご参加ください。

「管理規約適正性診断を担当して」

マンション管理士 濱下 健一

福岡県マンション管理士会（県士会）に入会したのは、1 年半前。管理士実務経験の乏しい私が、規約診断員に思い切って申し込んだ理由は、規約診断業務では回答するまで時間に猶予があること、また事務局の方から力強いバックアップ宣言も頂いたことでした。

規約診断フローを紹介します。県士会規約診断説明会参加→管理組合面談・規約受領→全文対比表（管理組合規約・標準管理規約・指摘理由・改善提案を列記）・診断結果報告書（案）作成→（案）の副任チェック→診断結果報告書確定→事務局へ診断結果報告書送付 主任の診断作業はここまでです。

規約診断作業で良かった点は、次の通りです。

- ・ 県士会規約診断説明会参加により、不安が少し軽減された。
 - ・ 初の主任診断作業で、区分所有法・標準管理規約の各条項を読み直すことで、法及び規約の更なる理解が深まった。
 - ・ 事務局の方への相談において、短時間でしかも指摘力の高さには感動しました。
- また、規約診断作業で留意・反省点は、次の通りです。
- ・ 指摘箇所を理由説明する場合には、必ず「法的根拠」を添えることに留意した。
 - ・ 全文対比表から診断結果報告書を作成する場合に、うまく複写できず、ほとんどが再入力、多く時間を費やすことになりました。

- ・ 標準管理規約に照らし合わせ指摘するのが、精一杯で、管理組合の現状や課題を考慮した提案になったのか定かではありません。管理組合の現状に合わないと、管理組合役員も納得せず、規約の改正も進まないのではと、少々不安を残したことです。

今後の規約診断に向けた心構えは、次回の規約診断の機会にも、ぜひ応募してマンション管理向上と更なる管理士能力アップを目指します。また、初めて規約診断の希望のある方は、不安をお持ちと思いますが、一緒に診断業務をやりましょう。

平成 30 年 2 月 27 日 以上

入退会者報告

入会者 2 名 今後のご活躍を期待します。

今村 芳文 管理士

山崎 尚 管理士

平成 30 年 3 月 15 日現在会員数は 69 名です。

<編集後記>福岡市および北九州市の活動も実施しています。

詳しくは管理士会ホームページを閲覧ください。