



一般社団法人

福岡県マンション管理士会会報

令和2年2月
第7号

はじめに

会員の皆様には、いつも社団法人福岡県マンション管理士会活動にご協力いただきましてありがとうございます。

一般社団法人福岡県マンション管理士会第5期会報7号をお届けします。

2020年はオリンピックイヤーです。国立競技場は新しくなりました。私たちも心機一転マンションの管理組合の運営等でお困りの方々の支援の為に、活動してまいります！

1月理事会報告

1月は1月10日に理事会を開催しました。

主な内容は以下の通りです。

第5期第7回理事会（2020年1月10日18:00~20:00）



<業務報告>

◆ 福岡市パートナーシップ

- ・福岡市無料相談会 12月-3件 1月-3件
- ・相談派遣は1-2月に3件の予定。
- ・12月7日福岡市マンション基礎セミナーの相談件数は合計7件。

◆ 北九州市

- ・マンション実態調査は調査対象270件すべて期限内に完了、納品済み。
(ご協力いただきました会員の皆様に感謝申し上げます。)
- ・12月8日 北九州市無料相談会開催 7組の相談あり。
- ・2月9日 セミナー&無料相談会を開催予定。

◆ 久留米市

- ・次回の久留米市無料相談会の申請。2月22日(土)13:30~実施予定



◆ 架電状況

- ・留守電 12/16 (月)

Q「会計資料の支払いが事実と異なるとの趣旨の相談。」

A 理事長から管理会社に説明を求め、事実を明らかにして対応策を考えましょう。
理事長が対応できない場合は、管理士にご相談ください。

◆ 事務局

- ・退会届 1 名
- ・法定講習会場にて入会ビラ配り 1/21 2/18 3/7
- ・法定講習会に配布する「入会案内チラシ」を新たに作成する。

◆ 日管連

- ・公益財団法人マンション管理センターのマンションみらいネットの登録補助事業を 2 月より開始する。詳細は後日日管連より連絡の予定。

<審議>

- ・会費未納者の退会手続きを検討 会則に盛り込む内容の検討。
- ・「県士会運営トラブル検証委員会」にて前回のメール事件の総括を総会にて報告する。
- ・来月理事会では本年度の会計予想数字を確認し、来年度の予算の検討を始める。

1 月活動報告

◆ 第 13 回 全国マンション管理士合同研修会 i n 熊本大会開催

- ・令和 2 年 1 月 31 日 熊本にて第 13 回全国マンション管理士会合同研修会が開催されました。日本全国から約 100 名の管理士が一度に会する年に一度の合同研修会で大変有意義な時間を過ごすことができました。

以下 レポートをお送りします。

メインテーマ 「マンションに生きる」

I 来賓あいさつ

● 熊本県土木部建築住宅局住宅課長

原井 正 氏

熊本地震後 4 年を経過。熊本県には、35,000 戸のマンションがあり住民の 1 割強が居住してる。年間 700 戸から 800 戸が新設されている。マンションの老朽化・高齢化・空き室化は顕著である。今回の地震で「マンション居住者の連携が如何に大切であったか！」を痛感している。



● 熊本市都市建設局局长（市長代理）

田中 隆臣 氏

熊本地震後仮設住宅入居世帯数は、約 12,000 戸であったが現在は約 700 世帯が入居している。2020 年中には仮設入居は解決する見込みである。今回の経験で「日頃からマンション管理の状況良し悪しが再建に大きな差が出たと痛感している。」

熊本市では、住宅政策課に 2020 年 4 月にマンション市民生活を支援する専門部署を新しく設けて新しい活動を開始した。

<マンション管理支援班の新設> <マンションお訪ね情報 PR の取り組み>

この取り組みは、分譲マンションが将来管理不全な状態になることを未然に防止するため、職員が直接管理組合を訪問し、マンション管理に関する支援メニューのご紹介や、市から管理組合への有意義な情報提供が継続的に行えるよう市と管理組合とのネットワークづくりをしようとする取り組みです。

II 日管連の現状及び事業推進状況について

日管連副会長 佐藤 優 氏

日管連の現状、事業推進状況、マンション管理適正化診断サービスの概要と診断結果の不動産・住宅情報サイト等への掲載のメリット、管理組合損害補償金給付制度、マンション紛争解決センター（マンションADR事業）、マンション管理士情報検索サービス、マンション管理士業務支援ツールの提供及び研修受講、各都道府県・市町村行政との連携協力事業、国土交通省補助事業の現況及び全国マンション管理士合同研修会の履歴報告が行われた。

次年度（2021年度）マンション管理士合同研修会は、神戸開催とのことであった。

*マンション管理士情報検索サービス

日管連が会員会所属マンション管理士（日管連登録マンション管理士）に関する情報をホームページに開示し、管理組合役員等が検索できるシステム。

現在の利用者は、2020 年 1 月現在 171 人/1,600 人中。

是非、活用しましょう。との説明があった。

III 全壊マンションの再生について

熊本県会副理事長

稲田 泰一 氏

熊本地震による「全壊マンション」は 19 棟。

（中央区 4 棟・東区 5 棟・西区 9 棟・北区 1 棟。）

それぞれの被災状況の説明と再生の現況について具体的に説明が行われた。

取り壊し決議、建物解体、建替え円滑化法に基づく建て替え、被災マンション法に基づく再建、敷地売却等々の解説が行われた。

再生主体が建替組合であったり一般社団法人再建事業団であったり、その概要を聞いて「大規模広域震災」が発生したら、合意形成から再建に至る道のりは、非常にエネルギーの必要な道のりであることを痛感させられた。

マンション管理士としての知識吸収・熟知は、極めて重要なテーマである。



IV 熊本市のマンション政策について 熊本市役所住宅政策課技術主幹 佐崎 正尚 氏

<熊本市基礎データ>(平成 31 年 1 月 1 日現在)

○ 人口 740,068 人 ○ 面積 390.32 km² ○ 世帯数 324,366 世帯

熊本地震概況から被害と支援策、熊本市のマンション事情、マンション管理支援事業の解説が行われた。

<支援事業>

- ① 住宅政策課内にマンション管理支援班の新設
- ② マンション管理士派遣
- ③ お尋ね情報 P R 事業
- ④ 分譲マンション管理規約整備補助事業 10 万円を限度に補助
- ⑤ 耐震化補助事業 診断 2/3 範囲内で 250 万円・設計 同条件 200 万円
改修工事 1/3 内で 2,500 万円

V マンション管理士活動事例発表

1 建物・設備の経年劣化、管理不全マンションの再生 熊本県会理事長 本田 巖 氏

※ 1974 年竣工のマンション「建物・設備の経年劣化、管理不全マンションの再生」説明
※

2 規約改正いろいろ 福岡県会理事長 藤野 雅子 氏

<団地管理組合规約>

築年数や各棟によって設備等々に大きな開き(差)がある 8 棟 600 戸の規約上の諸問題を解決した具体的事例の紹介が行われた。そのプロセスにおいて、諸問題の合意形成を図る上での苦労話や透明性と公平性を諮っていく過程での留意点等について解説が行われた。

<民泊許可管理組合>

自主管理で 25 戸のマンションを事例とした「民泊を許可する具体的規約事例紹介」

<外国人対応規約>

外国人がマンションに入居した場合のトラブル防止案

3 大規模改修工事計画の取り組み「ある自主管理マンションの事例」

宮崎県会事務局長 上田 正人 氏

築 23 年 自主管理マンション RC 8 階建て/48 世帯/3~5 LDK のマンション
大規模改修工事における合意形成を得るプロセスの解説と管理組合の業務をサポートする上でのポイントの解説が行われた。



5. パネルディスカッション

「～これからのマンション管理士が新たにできることは～」

コーディネーター	熊本県会監事・弁護士・司法書士	松永伸太郎 氏
パネラー	日管連副会長	高辻 潤司 氏
	日管連理事（宮城県会会長）	高橋 悦子 氏
	大分県会理事	牧 光悦 氏
	熊本県会監事	齋藤壽賀子 氏

テーマ

- ① 区分所有者の特定・議決権行使について
- ② 役員について
- ③ 管理費等の滞納について
- ④ 今後のマンション管理士像について

コーディネーター松永伸太郎 氏から熊本地震後における団地再生・敷地売却（4棟担当した経緯と問題点）について解説があり 各テーマの議論へ入った。

① 区分所有者の特定・議決権行使」

- ・ 死亡登記の未処理 ・ 法定相続人調査 ・ 国税納付の調査
- ・ 特措法の期限の問題 ・ 氏名だけでは、区分所有者が判別できない問題
- ・ 居住者名簿の整備方法を変えた具体例の紹介
- ・ 高齢者の認知症発症に伴う、区分所有者の特定困難な事例の紹介

② 役員について

- ・ 役員のなり手不足問題についてどう対応するか
 - ・ 理事会の継続性を担保するための工夫 ・ 1年間の事業計画予定表の活用
 - ・ クレーマー等 大きく発言する人を取り組んだ事例の紹介
 - ・ 外部専門家（マンション管理士）活用事例
 - ・ 理事会方式を止めて管理者方式・監事登用 総会方式への変更事例紹介

③ 管理費等の滞納について

- ・ 即時対応が重要 ・ 1ヵ月を放置すれば、あっという間に半年を迎える。
- ・ 口座情報確認（弁護士）の活用
- ・ 判決文により給与振り込み履歴も取得できる。

④ 今後のマンション管理士像について

- ・ 個人の力だけでなく、ネットワークで多々ある相談に対応できるようにしたい。
- ・ マンションの終末を考える。マンション管理士として、その支援ができるようにしたい。
- ・ 再生プロジェクトチームで100年マンション構築の支援を行う。
- ・ 助言・援助・支援・・・こうした方がいいですよ！といえるようになる。
- ・ 意識を植え付ける。管理士自体が訓練を行ってマンション再生の支援を行う。



VI 閉会挨拶

日管連副会長 萩原孝二次 氏

本合同研修会の総括が行われた。

今、正にマンション管理士に対する「風」は良い風＝追い風となっていると痛感している。総力を挙げて、「前に進もう！！」国交省に行ってもその様に感じる。とのお話があった。

～～ 本研修会終了後会場を移して参加者懇親会が盛大に行われた。～～

お知らせ

- ◆ 2月18日、3月7日2019年度マンション管理士法定講習が開催されます。本年度法定講習受講予定の方は忘れずに受講ください。
受講した該当会員は受講後、受講修了証の写しを会までお送りください。
- ◆ 一般財団法人マンション管理センターのマンションみらいネット 登録サービス事業が始まります。詳細はメールで送付していますが、研修の開催も予定されています。研修会日が決まりましたらお知らせします。

2月活動予定

- ◆ 2月の4☆会
日時：2月28日（金）18：30～20：30
テーマ：大規模修繕に関して
場所：県士会事務所
参加費：100円
講師：(株)住宅あんしん保証 担当者
(株)エスケー化研 担当者



◇今月のデータ◇

○福岡市パートナーシップ事業

- ・無料相談：1月9日1件、1月16日3件（累計30件）
- ・管理士派遣：1月1件（累計12件）
- ・規約適正性診断：1月0件（累計10件）
- ・セミナー無料相談：1月0件（累計12件）

○北九州市パートナーシップ

- ・無料相談：1月22日1件（累計8件）

○適正化診断（日新火災保険）

- ・1月度診断件数：7件（累計165件）

