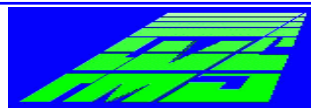


福岡県マンション管理士会会報



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

平成二十六年を迎えて

理事長 河崎 和夫

特別非営利活動法人 福岡県マンション管理士会会員の皆様、明けましておめでとうございます。

皆様方におかれましては輝かしい新年をお迎えのことと御拝察申し上げます
又、旧年中は皆様方より数々のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、昨年一年間を思い起こすと5月の役員改選で理事長に就任してから今日まで正しく矢の如く過ぎ去った一年でございました。毎月毎月の行事及び、年間計画を消化することが精一杯だったと感じます。

今年は理事長就任2年目、また副理事長時代から数えますと6年の長きに亘る総決算の年でもございます。

昨年末には上部団体である日管連から種々の要請が来ております。これらを含めまして、新しい体制づくりを進めたいと考えております。しかしこれらの事々は、理事長一人の仕事ではなく理事全員が一丸となってでも達成することは容易ではございません。

会員皆様のお力添えが必要な事柄ばかりでございます。全会員の手をお借りしまして微力を尽くしたいと思っております。これから益々皆様方をお願いご要望することが多くなると思いますが、宜しくご協力の程をお願い致します。

尚、昨年11月度から毎月の理事会の内容について《理事会だより》として報告することにいたしました。まだまだ試験的な実施ですので、皆様からの御意見ご要望がございましたらなるべく組み込んでいく所存であります。この件に関しても皆様のご意見をお待ちいたします。



平成 25 年度第 2 回「福岡マンション管理基礎セミナー」

12月6日（金）13：00より福岡市立中央市民センターにて開催されました。
内容は、講演1「マンション管理のよくあるトラブル」を弁護士の松坂徹也氏より、講演2「マンションの安全と維持管理」を一級建築士の柴田成文氏が講演されました。
今回師走12月の平日金曜日ということもありセミナー&相談会の参加者数も少な目ではありましたが、開始前より多くの方々のご来場も目立ち関心の高さを感じました。
セミナー参加者約180名（事前申し込み133名）、相談件数10件（事前5件、当日5件）。
「回を重ねる毎に熱心なご相談が増えてきている」という印象を持った相談会でした。
（記 中藪）

平成 25 年度久留米市マンション管理セミナー&相談会報告

この久留米市セミナー&相談会は昨年10月27日に久留米市と当県土会の共催にて開催されました。

セミナーは、第1が佐藤会員の「マンション管理の運営に関して」で第2が秋山賛助会員（一級建築士）の「大規模修繕の必要性とポイント」でした。

そして、久留米市からの要望により、「大規模修繕工事瑕疵保険」の説明が（株）住宅あんしん保証の五十嵐一級建築士からありました。

司会は、久留米市都市建設部住宅政策課住宅政策チーム 溝上主事にて進められました。出席者は二十数名で久留米市としてはこの程度だと思われま



相談会ですが、講師への質問を含めて3組ほどございました。

その中の一組からの相談は、実質上は女性ばかりでの運営で問題ある区分所有者に対して強く主張するのが困難である等、女性の理事会運営の悩みの相談でありました。全般的に見て成功だったと感じました。3月の当地での相談会に期待が持てるものとなりました。

（記 河崎）

平成 25 年度春日市マンション管理セミナー&相談会報告

11月17日（日）13：30より春日市クローバープラザ5階研修室にて開催されました。
今回は管理組合運営と大規模修繕工事についての講演の他に、機械式駐車場の維持延命について、賛助会員であるセイワパーク株の龍見氏に依頼し講演頂きました。
プロジェクターを用いたセミナーは、管理組合の皆さんにわかり易かったようです。
今後の課題としては、準備期間に余裕をもたせ、講演するテーマの検討や広報の方法にも工夫が必要と思われました。 (記 飯田)



(セミナー講演風景)

第7回マンション管理士合同研修会 北海道大会についての報告

- 参加日時 平成25年11月8日（金）10時～18時
- 訪問場所 北海道札幌市中央区北2条西7丁目 かでる2.7
- 目的 研修会を通じて、日管連の活動を把握するとともに様々な情報収集及び各地域で活躍している管理士との交流ほか
- 日管連からの当県士会への要望等
 1. 北九州管理士会と一本化に向けての取りまとめ
 2. 九州地域の管理士会の取りまとめ
 3. マンション管理士法制定に向けて、NPO法人から一般社団法人への移行
 4. 日管連理事就任
九州地域で管理組合数最大の地域であり多数の管理士が所属する福岡県マンション管理士会には理事役員就任を期待するとのこと。
- その他今後の予定等
国土交通省モデル事業の一環として、平成26年1月16日、東京にて実務研修会開催予定
マンション管理士賠償保険は、保険料はそのまま内容の見直し、免責が緩和されると

のこと。

平成 26 年 2 月までに組織・倫理規定を見直すとともに同県内一管理士会への組織統一を進めてもらいたいとの要望あり。

●まとめ

まずは今回の合同研修会に参加させて頂いたことに深く感謝いたします。

研修会を通じて、本当の意味でマンション管理士に何が求められているか理解できたと思います。

私自身も含め、管理士のコンサルティング能力のスキルアップが今後の大きな課題です。理事会の区分所有者に対する説明責任と完遂をサポートすることがマンション管理士としての役目であり、よく知っていることと第三者として合意形成をサポートすることができるコンサルティング能力とは別物と自覚して、コンサルタントとして管理組合運営に関し、どのような点に気をつけて勧めたらよいかという知識・経験が特に求められていると親泊会長より提言がありました。

また各地の管理士会の取り組みの中で、主に研究課題を小委員会ごとに調査研究し、それらを全体の勉強会の中で報告発表共有することで、お互いのスキルアップに役立てるシステムを構築されていました。

しっかりした目標をもって活動している管理士会が活動も活発で、当県士会としても管理士会としてどこを目指すのかなど方向性を決め、様々な要望、役割を担いながら継続させるためにも、会員全員参加型の管理士会運営が必要不可欠と思いました。

(記 飯田)

平成 24 年度マンション維持修繕技術者試験を受験して

(1) はじめに

本試験は、その名の通り理系の資格試験ですので、当然、理系の素養のある方に適しております。しかし、私のような文系の者でも、一定の受験資格が設けてありましたので、不得手ながら挑戦しようと思ったしだいです。

(2) 資格の概要

- ① 一般社団法人「マンション管理業協会」(旧：高層住宅管理業協会)の『認定資格』平成 14 年度からスタートしております。
- ② 詳細は、マンション管理業協会のホームページを参照ください。
- ③ マンション管理士・管理業務主任者の合格者は、受験資格があります。
- ④ (特記事項)

この資格がやや注目され、平成 24 年度受験者が大幅増になった原因は、平成 25 年 1 月 8 日付にて、当協会が大田国土交通大臣宛に「建設業法別表第一を改正して、現行 28 業種に『改修工事業』を新設し、この業種の適切な施行を確保するための資格として、同協会認定のマンション維持修繕技術者を加えること」を要望したことにより、“将来的に国家資格への道があるのでは？”とささやかれたことにあります。

(3) 受験のきっかけ

① 私が管理組合の理事経験のなかで、理事会の諮問機関である「修繕委員会」の運営上の下記2項目の必要性を痛感したことにあります。

イ) 管理組合は、「長期修繕計画の作成」と「(数億円単位になることもある)大規模修繕工事」のチェック体制を整備して置くこと。

ロ) 管理組合は、その維持修繕等について、(信頼できる)専門知識を有する者を(できれば組合員の中から)確保して置くこと。

② マンション管理士としての相談事業において、大規模修繕工事等の相談問い合わせが多岐にわたり多数あることです。

(4) 参考書・過去問題集等

① 参考書(ハンドブック)について

イ) 『マンション維持修繕技術ハンドブック』(税別¥10,000)

ロ) 発行者;「株式会社オーム社」 [TEL:03(3233)0641(代表)]

ハ) 本試験は、上記ハンドブックの830ページのなかから出題されます。

② 参考書(ハンドブック)の取得方法

昨年の12月時点では増刷の予定はないとのことでした。

イ) 直接(株)オーム社に電話で依頼する。(私は、たまたま取得できました。)

ロ) アマゾン等で購入するか、公立図書館等で閲覧するかになります。

③ 過去問題集(解答含む)

イ) (平成17年度~平成24年度):マンション管理業協会のホームページよりコピーすることができます。

ロ) (留意点)コピーは「A4判」では字が小さいため「A3判」をお勧めします。

(5) 勉強法

① 私は、過去問題(平成17年~23年)を一通り解いてみて、全体の傾向と自己の不得手を把握して、ハンドブックでその補強をしました。文系ゆえに下記の3項目は、まったく未知の分野でしたので、ハンドブックで基礎知識を習得すべく重点的に勉強をしました。

イ) コンクリート

ロ) 外壁仕上げ

ハ) 防水・シーリング

② 法律関係は、マンション関連法令以外に、建設業法関連法令等と環境関連法令等がありますがポイントなる条文の語句と数字等を押さえておくとよいでしょう。

③ 記述問題は、基本となる語句や定義を押さえておくとよいでしょう。

④ 独学での受験勉強の期間は、45日程で、通算130時間余りを要しましたが、実務に直結する方は、ハンドブックの通読に時間をかけるほどその効能は、著しいものとなるでしょう。

(記 新田)

=== 日管連だより ===

《日管連から下記の要請がありました》

当県士会の上部団体である日管連から、昨年の合同研修会以降に当県士会へ幾つかの要請が来ております。

これは、日管連が『マンション管理士の名称独占』から一歩踏み込んだ『業務独占』を目指す第一歩として、日管連の組織強化を図るためのものです。

その第一が《1都道府県1県士会》です。

第二は《NPO法人から一般社団法人への移行要請》

第三は九州最大規模の当県士会からの《日管連への理事参加要請》です。

他に、今年1月16日（木）に開催される実務研修会を九州ブロックとして福岡での開催も要望して参りました。

この第1から第3までは、非常に重要な問題として、理事会として11月から継続審議を続けてございます。

何らかの方向性等が定まり次第皆様にお知らせいたします。

《実務研修会を九州ブロックとして福岡での開催の要望》

これは、理事会として承認し、具体的に、日程協議、会場確保、事後の懇親会の手配まで詳細を詰めております。

具体的には日管連理事の牧氏から九州各県へ連絡があり次第、皆様にもご連絡いたします。

（記 河崎）

久留米市相談会について

久留米市相談会は次のような日程で行われます。

日時： 2014. 3. 1（土） 13:30～14:30

場所： 久留米市役所3階会議室

主催： NPO法人 福岡県マンション管理士会

後援： 久留米市

スクラップブック

新聞・雑誌記事概要

編集者	今村 敦
Tel & Fax	0942-38-2106
Email	yfd46546@nifty.com

私が見かけたマンション管理についての新聞等の記事概要です。毎年、作成し、年の初めに会報誌に発表したいと考えています。記事概要は、どなたにでも提供できます。ただし、原記事は配布いたしません。本誌を見られた方にお願いです。『こんな記事があったよ』という情報がありましたら、私に見せてください。ここに掲載させていただきます。質問等も私にお願ひ致します。

なお、著作権の関係で以下の点をご留意ください。

1. 詳しくは各新聞記事、HPをご確認ください。
 2. 各原記事のコピーは個人使用(配布しない)のみにしてください。
 3. 各原記事をメール添付等(コピーをスキャン等して)しないでください。
- 2、3 に関しては「著作権侵害」となる可能性がありますので遵守をお願いいたします。

07.15 読売新聞

マンション管理組合の情報交換の場として、各地で会合が開催されるようになった。横浜市金沢区の例(神奈川県マンション管理士会など)や、東京都品川区、茨城県つくば市の例などが紹介されている。

08.15 マンション管理新聞

マンション屋上に携帯電話基地局を設置した管理組合が、税務署の指摘を受け、5年にさかのぼり申告した。過少申告加算税や事業税、都道府県民税・市区町村民税といった住民税も加わり、大きな出費を余儀なくされた。

このような収益事業を行っているマンション管理組合の全てが課税されている訳ではないが、駐車場の外部貸し問題の影響もあり、税収を上げたい税務署が、マンション管理組合のさまざまな収入に目を付けだしたのではないかと思われる。

管理組合の決算期と所得申告の時期のずれや、経費の按分など難しい問題もあるが、税務署に相談すれば税務職員が親切丁寧に指導して貰え、多くの知識を得ることができ、以後の納税に税理士や会計士の手を借りることもなく、得ることも多かったようだ。

08.17 西日本新聞

『理事長が10年も居座り、輪番制が守られない。修繕工事の会計も不明瞭』という相談がNPO法人 福岡県マンション管理組合連合会に寄せられた。

不正行為が伴う場合の理事長解任の訴訟や、不正行為が証明できない場合の総会決議の方法などが解説され、マンネリ化についても述べられています。

10.15 Wendy(合人社グループ出版物)

- ①老朽化マンション対策会議(今村注:10.23 読売新聞参照)は、老朽化したマンションの対策として、「多数決による区分所有関係解消制度の創設」を提言した。
現行の民法による全組合員の合意は現実性が薄いので、**議決権割合の3分の2以上の賛成**で売却可能とするもの。(今村注:**赤字部分**は 10.23 読売新聞の記事と異なる)
- ②オープンハウスが、9月6日から8日にかけて、東京23区居住のマンション購入希望者を調査した結果、『マンション購入に際し、最も譲れない条件(1人3つを選択)』は次の通り。

耐震性能	65.3%
収納スペース	55.4%
防犯性能	45.5%
防音性能	33.7%
外観デザイン	16.8%
- ③ 違法貸しルームに関する情報を求める 国土交通省
多数の人が居住する建築基準法違反の疑いがある建築物情報を求めている。
http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000425.html

10.23 読売新聞

政府(国土交通省、法務省)は、耐震性が低い老朽マンションの一括売却を所有者の8割程度の合意で行えるよう、法整備の検討に着手した。

老朽マンションの建替えや売却などは、複数の法規制がネックとなり再開発は進まない。

借家人や担保権者などの合意と所有者の**人数と議決権の8割以上の合意**によって建替えを可能とするもの。

11.02 西日本新聞

築30年のリゾートマンションで、管理費等の滞納が多く、修繕は屋上防水程度しかできず、建物解体後、敷地を売却したいという相談にNPO法人福岡県マンション管理組合連合会が答える。

本棚 《会員の推薦図書を紹介します》

お奨めの本がございましたらお知らせください

「ブルックリンの調停者」

著者：レビン久子 発行：日本貿易振興会（ジェトロ）1995年初版
アメリカで同席調停がなぜ必要になったか背景とその手法を、多くの調停例を通して分かりやすく説明している。公立学校の中で子供の調停者を養成する所もあるなど興味ぶかい。

「設備と管理（月刊誌）」

オーム社が発行している雑誌で、マンションやビル関係の設備について、写真や図などが豊富で大変わかりやすく気軽に読めます。マンション管理士試験、管理業務試験の解説や設備関係の各種試験の日程、問題、解答なども掲載されています。（大きな図書館にもあります。）

入退会者報告

新たに下記の方々が御入会いただきました。
今後ともどうぞ宜しくお願い致します。

記

正会員 ・ 山口正秀 ・ 坂井英尊

賛助会員 ・ セイワパーク株式会社

（敬称略）

これによりまして平成26年1月1日現在
正会員：68名、賛助会員（11企業、2管理組合、個人7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。ご意見ご感想などありましたら
お寄せください。今後も皆様のご協力をお願いいたします。（M）