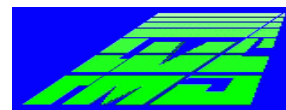


2015(平成27)年1月15日 第12期 新春号 通巻第23号

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

新年のご挨拶

理事長 河崎和夫

新年を迎えるにあたり、一言御挨拶を申し上げます。

今年は飛躍の年であります。

昨年5月に、日管連から親泊会長瀬下副会長が来福されて、一般社団法人について説明が有り、当県士会においても総会后「日管連要請事項検討委員会」を設立して検討を重ね、その結果説明会を12月に開催いたしました。

そしてそれらを踏まえた臨時総会を1月20日(火)に開催いたします。この結果次第ではございますが、原案通り承認されますと当NPO法人福岡県マンション管理士会は、一般社団法人へ組織変更いたします。

内容的には変わることは御座いませんが、皆様方にはこの組織変更に伴い、福岡県士会会員はもとより日管連会員であるとの認識を持って活動を続けられることを望みます。

また、今年の当県士会は、臨時総会にてどのような決断が下されるかに係わらず、役員の改選期に当たることから、理事長もそれに伴い改選されます。

新しい理事長以下、新規役員一同がこれからの県士会の進展にまい進することと存じますが、会員各位におかれましても、これまで以上の御協力御助力をお願いしたいと思います。

何卒、宜しくお願い致します。



日管連だより

県士会副理事長の平原嘉章です。

日管連の活動についてご報告します。

理事に就任以来、毎月 1～2 回開催される理事会に出席し、また広報担当理事として、毎月の「日管連だより」の編集等を行っています。その「日管連だより」の中に、個人事務所を開設して活躍されている方に寄稿いただく「北から南から」というコーナーがあります。2 月には福岡県が予定されていますので、発行された際はぜひご覧いただければと存じます。

次に、日管連の組織再編事業について、複数の会員会が存在する都府県において、それぞれ再編が加速しています。以下の 6 都府県において、4～5 月にはそれぞれ新都府県会として発足することが予定されています。

東京都：首都圏会，東京都会，東京会，新宿区会，足立区会，板橋区会

神奈川県：首都圏会，神奈川県会

千葉県：首都圏会，千葉県会

埼玉県：首都圏会，埼玉県会

愛知県：愛知県会，東海会

大阪府：大阪府会，豊中会，吹田会，茨木会，南大阪会，近畿会

福岡県も、複数の日管連加盟団体が存在する都府県の一つです。本稿執筆時点ではまだ特段の進展はございませんが、2 月の県士会の組織変更とあわせて、今後協議を行ってまいります。

それから、静岡市において、1 月 22 日に臨時総会、翌 23 日に第 8 回合同研修会が開催されます。私も日管連理事として参加してまいります。

特にこの臨時総会では、日管連加盟会所属のマンション管理士に、新たな業務展開が期待される議案が上程されます。本事業の詳細につきましては、後日改めてお知らせしますので、その節は皆様の積極的なご参加をお願い申し上げます。

(平成 26 年 12 月 20 日)

(記 平原)

事務所当番制検討委員会より

事務所当番制検討委員会は、県士会の昨年 5 月の通常総会において、現在の事務所当番のあり方について検討するためにつくられました。当番の現状、アンケート結果及び他県マンション管理士会の相談対応状況、財政状況等を考慮し 1 2 月の理事会にて最終答申を報告いたしました。1 0 月のアンケート回答からも貴重なご意見をいただきました。様々な考え方や提言があります、HPからは是非ご覧ください。

また、事務所当番につきましても、初めての方については研修期間もありますので相談経験のため積極的にご応募ください。

ご意見ご協力ありがとうございました。

(記 船木)

福岡マンション管理基礎セミナー&相談会

「平成26年度第2回福岡マンション管理基礎セミナー」が12月11日（木）13時より中央市民センター3階ホールにて実施されました。

はじめに、「安心・安全のために」については福岡県警察本部生活安全総務課の松尾丙午氏が講演されました。集合住宅の防犯についてビジュアルなデータなどもまじえ、とてもわかりやすい話でした。次に、「設備の維持保全・長期修繕計画“今の修繕積立金で、いいのか”」という題名で、福管連技術顧問一級建築士松澤康博氏が講演され、諸設備の維持保全のポイントをお話しされました。どちらの講演も資料が簡潔、明瞭、かつ丁寧に作られ今後で参考になりました。

第2回のセミナーは、開催月が年度の後半になり、平日の開催にもかかわらずセミナー参加者は約140名で、第1回に引き続き多くの参加者で賑わっていました。一方、セミナー前後の相談会にも熱心な相談が行われ、盛況のなか完了しました。

セミナー相談会風景です。

（記 新田）



会員紹介コーナー

近況と管理士会へひとこと

花田拓也さん

昨年11月に入会させて頂いた北九州市八幡西区の花田拓也と申します。マンション管理士として、一日でも早く市民の皆様のお役に立てるよう、浅学非才の身ながら精進して参りますので、ご指導ご鞭撻のほどどうぞよろしくお願い致します。

久留米市・佐賀市マンション管理セミナー&相談会

本年度の当県士会のマンション管理セミナー&相談会が
平成26年10月18日に久留米市役所 2階くるみホール
平成26年10月19日に佐賀市民活動プラザにて開催されました。

- ・講演 1 分譲マンションの理事の役割(マンション管理士 河崎和夫)
(理事になったらすること&してはいけないこと)
- ・講演 2 長期修繕計画と積立金不足の問題(マンション管理士 今村 敦)
(未長く住み続けるために普段から考えておきたいこと)

久留米・佐賀とも講演内容は同じです。

講演1は理事さんとしての心構えについて大変わかりやすい内容でした。

講演2は修繕積立金不足がなぜ起きてくるか、長期修繕計画のエクセル表を使い積立金の変動でグラフがどう変わるかなど詳しい説明でした。

受講者の皆様が非常に熱心に聴かれているのが印象的でした。

(記 船木)



久留米市セミナー



佐賀市セミナー

管理規約診断を担当して

「平成26年度 管理規約診断を担当して」

「全文対比表」の作成は時間がかかり大変な作業でしたが、自分の知識を見直し確認する意味でもとても有効なツールであると感じました。特に昨年合格して知識が頭に残っているうちに実務を通して区分所有法・標準管理規約を確認していくことが出来るため有益であると感じました。

時間に限りがあり、切迫したスケジュールの中で仕事も出張等が入り焦りましたが、本部スタッフの御指導とフォローのおかげで提出が出来ました。

本部スタッフの皆様には感謝の一言です。

機会があれば、今年度の規約診断を題材として勉強会を開催して頂ければ幸いです。

過去の規約診断の「全文対比表」は当会の貴重な財産と思います。個人情報との兼ね合いもありますのでパスワードで会員の部屋で閲覧出来るようにされてはいかがでしょうか。

機会あれば来年も相談員に応募させて頂ければと思っております。

(記 松永)

スクラップブック

2014 (H26) 年後半版

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。

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ひです。『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。ここに掲載させて頂きます。

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 Wendy (合人社グループ出版物・月報)

① Q & A のコーナー

標準管理規約準拠のマンションで、会計監査業務を公認会計士など外部の専門家に監査を依頼できるかとの相談。

答えとして、『規約第35条第2項で、理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する』とあり、外部専門家を監事にはできないが、規約第34条の専門家活用としてなら可能。但し、費用がかかるので、事前に総会決議を得ておくのが良い。

② マンションリフォーム

屋根防水につき、アスファルト防水、塗膜防水、シート防水の3種類について、簡単に特徴を解説している。

07. 15 西日本新聞

① 台風対策はどうすれば

台風対策としては、ベランダの物や排水口点検、地下駐車場の車避難、地下設備の防水、玄関扉や窓の施錠、エレベータ等の停電対策、緊急連絡表の作成・整備、非常持出品の整備、高齢者・病弱者対策、各戸内の懐中電灯・ラジオ・卓上コンロ・紙コップ・飲料水・食品などの常備などのマニュアルが必要。だが、台風に限らず災害全般に対処するマニュアルが必要。

② マンションを解散したい

築40年のマンションで、老朽化対策の費用が1戸当り300万円以上になるので売却、解散したいとの相談。

民法の規定で全組合員の賛成が必要。災害地の特例や、まだ国会決議を待っている『マンションの建替え円滑化法』改定案にも触れている。しかし、容積率の少ないマンションは、高く売れないので改修、建替え、解散の比較が必要。

☆ 編集者のコメント

① 確かに、非常時のマニュアルは必要だが、『マンション生活の良さは、まわりの家との付き合いが全く必要ないのだ』と主張される人が、大変多いのです。その上、最近の個人情報の保護が、あまりにも徹底されなければならないという意識が強く、マンション内の居住者名簿さえも作成することができないありさまで。法定の防火管理者設置も、任命された管理者の業務ができず、処罰の対象となりかねず、防火管理者になり手がなく見られます。マニュアルも必要ですが、マンション内のコミュニケーションがもっと必要だと感じます。

② コンクリートの建物は、手入れさえ良ければ100年はもつと考えられています。1戸当り300万円の捻出は、解散等に比べると、工夫次第で十分に回復可能。

08. 15 Wendy

『ニュース スポット』の欄に、「団地再生」スムーズに 検討会初会合 国土交通省 という記事が掲載された。

国土交通省は、住宅団地の再生のあり方に関する検討会という会を設置し、その構想を発表した。9人の有識者と法務省民事局、東京都、大阪府、横浜市、ほか3組織の行政機関等が構成員。高度成長期に建設された多くの団地が老朽化し、社会情勢も人口減少、高齢化等変化している。建替え等の再生策が必要だが、土地の共有から日照権等から一部だけの建替えも難しく、全体の合意も困難を伴う。

「マンションの建替えの円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」検討委員会採決後の附帯決議においても指摘された本問題を検討し、平成27年度中を目途にとりまとめを行う。

08. 20 西日本新聞

① 携帯基地局の収入

携帯基地局として、マンションの屋上を携帯電話の通信会社に貸して使用料の収入を得ている管理組合の税務相談である。

携帯電話基地局に限らず、駐車場、会議室、自動販売機、太陽光発電など、外部からの収入は慎重に取り扱う必要があることが必要。

詳細は国税局のホームページを見ることや、税務署などに相談するように勧めている。

② 苦情、トラブルの対処法

ペット禁止マンションでの問題や、夜遅くまでの楽器練習などのトラブル相談である。
管理組合の理事長は、調査・勧告等が可能であるが、それで決着できない場合の様々な解決方法を
紹介している。福管連もADRを行っているので、その紹介をしている。

☆ 編集者のコメント

①については、最近よく見聞きする問題であるが、本レポートでは2013. 08. 15号のマンション
管理新聞の記事として報告している。

08. 26 読売新聞

機械式駐車場の安全に関する記事。

福岡県内で起きたマンションの機械式駐車場での2件の人身事故を紹介し、国交省が検討した
指針を紹介している。

但し、マンションの設備については、どこにも届出の義務もなく、実態さえも把握できず、機械式の
駐車場の事故のうち半分以上の問題が発生しているマンションの機械式駐車場としては、今回の
指針の即効性に問題がある。

☆ 編集者のコメント

かなり大きなスペースを割いた記事である。

国交省の指針については、本年4月5日のマンション管理新聞の記事に添付しているので、参考に
して頂きたい。

08. 27 新聞各社

民法の『債権法』規定を抜本改正

法務省の法制審議会の民法部会は、債権規定の大幅な改正案につき大筋で合意した。

その概要は次の通り。

消滅時効 債権時効の要件は次のいずれかによる。

1. 債権者が権利を行使できることを知ったときから5年間
2. 債権者が権利を行使できる時から10年間

損害賠償の請求権時効

1. 被害者(法定代理人を含む)が損害と加害者を知った時から3年
2. 不法行為の時から20年

法定利率

1. 法定利率は3%とする。
2. 法定利率は3年ごとに見直し、必要なら1%単位で改正

保証債務

1. 個人の保証人の根補償債務保証は、元本・利息・違約金・損害賠償金など全ての保証債務
に限度額を限度とする。その限度額を設けない契約は無効。
2. 賃借人の原状復帰義務に、賃借人の責めに帰することのできない損傷は含めない。

賃貸住宅等の敷金

1. 賃借人が適法に賃借物件を返還した場合、賃貸人は賃借人に対する金銭債務の額を控除
した残額を返還しなければならない。
2. 賃借人の原状復帰義務に、賃借人の責めに帰することのできない損傷は含めない。

その他

☆ 編集者のコメント

業種ごとに定められていた消滅時効から、業種の観点があはぶかれている。例えば、飲食業、医療、などである。

マンション管理という観点からすると、法定利率の引き下げは、管理費等の延滞損害金問題で、管理規約上、延滞損害金を法定利率で論じられることのないよう規約に明示することの重要性が増すことになる。

賃貸住宅等の敷金は、関西圏以西の地区に横行する『敷引き』制度や、経年変化等の過大な賃借人への負担を問題とするものである。

民法と現実経済界の実情のギャップが問題視される中ではあるが、法務省では、国民生活や経済活動に大きな影響を与えるので、改正内容を慎重に検討するので、具体的な内容とスケジュールについては未定と発表されている。

09. 17 西日本新聞

① 理事会の代理出席

理事会に代理人を出席させるためには、管理規約に『理事に事故があり理事会に出席できない場合は、その配偶者または1親等の親族に限り、代理出席をさせることができる』旨、規定されている必要がある。(標準管理規約のコメントを引用)

② 予備費の正しい会計処理

予備費は、予算の科目であって、決算には使用できない科目である。予備費を使うには、理事会の決議等、正しい手続の後、本来の使用目的による科目で使用することを解説している。

09. 30 読売新聞

管理組合の収益事業

マンション管理組合の収益事業が増え、法人税などを負担するケースが多くなっている問題を取り上げている。修繕積立金の不足などを補おうとするものである。

駐車場の外部貸し出し、屋上の通信用基地局設置、企業の広告看板の取り付け、自動販売機の設置など。

駐車場の外部貸し出しについて、「住民が外部の人より優先的に使える条件を作れば、外部貸出の部分だけが課税対象となる」と管理規約等の充実化を暗示している。

10. 06 読売新聞

マンション浸水への備え

マンションの1階や地下には、重要な設備などがある。豪雨災害を予測し、マンションに浸水の可能性が少しでもある場合は、その対策が必要である。土嚢、吸水性土嚢、防水板、などのハード面と、誰(管理員さんのみならず)が、どのように、などの行動を考えたマニュアルも必要。

10. 15 Wendy

「宅地建物取引業法」の一部が改正され、2015年4月1日施行となることが閣議決定された。この改正により『宅地建物取引業務主任者』が『宅地建物取引士』となる他、その業務内容等が拡充される。

11. 15 Wendy

経済産業省が来年度からすべての住宅の窓や断熱材等を省エネ製品に転換する取り組みを始める。

11. 19 西日本新聞

① 建物点検が多すぎて立会いができない

新築マンションの理事長さんの相談に対し回答の形式で以下を指摘。

法定点検は必要、新築売買契約のアフターサービス点検は重要、その他はよく検討しては。

② 網入りガラスの修繕は管理組合がやるの？

通常の使用をしていて割れることは一般のガラスよりも起こりやすい。熱割れ等過失以外の破損は保険適用または管理組合負担で。

12. 12 西日本新聞

住宅エコに1000億円

政府、与党は総選挙後の経済政策の大枠を発表し、その中で住宅エコポイント(省エネ住宅の購入を後押し)、住宅ローンの金利優遇(長期固定金利型「フラット35S」の金利優遇)にそれぞれ1000億円をあてると発表した。

12. 17 西日本新聞

① 役員順番制やめたいが・・・

順番制で運営してきたが、高齢者も増えたので順番制をやめたい、役員手当を新設したいという相談に応じる内容。

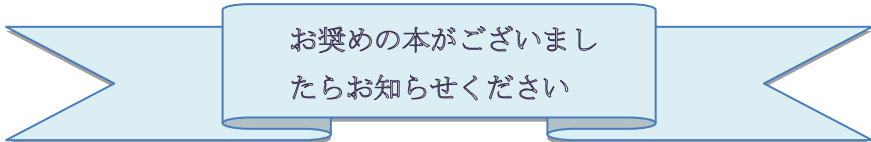
役員候補の決め方は、順番制、立候補制、推薦制などがあるのでその特徴などを述べ、高齢者の取り扱いや役員任期についてと、役員手当について解説。

② バルコニーでガーデニングをしたいという要望に許可をしても良いものかという相談。

バルコニーは、非常時の避難路でもあるので、使用細則を十分に検討した上での運用を勧めている。

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

「敗者のゲーム」

著者：チャールズ・エリス 発行：日本経済新聞社 2003年第2版
株式投資に関する本で、株の投資の本質を非常にわかりやすく書いている。長い期間かけてごく普通の方法で、大きな失敗をしない事など、マンション管理にも通じる所がある。

「まんがマンション大規模修繕」

編集：マンション大規模修繕編集委員会 発行：建設物価調査会 2014年
まんがで書かれた本格的な入門書、ポイントは図表等でわかりやすく補足している。
(この本は、発行者から献本を頂き会の図書に加えてあります)

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

・竹下 憲治

・長畑 道人

(敬称略)

新たに下記の方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

・花田 拓也

(敬称略)

これによりまして平成27年1月1日現在
正会員：62名となりました。

会員の部屋登録のお願い

現在会のホームページには会員だけが閲覧可能な会員の部屋があり、こちらに諸様式、会員向けお知らせ、理事会だより、各種資料など公開している情報もございます。まだ、登録されていない方は県土会事務局へご連絡ください。(事務局)

(編集後記) ご意見ご感想をお寄せください。ご寄稿や会報作成のご協力なども歓迎いたします。
(M)