

2015(平成27)年11月15日 第1期 秋号 通巻第26号 年3回発行

福岡県マンション管理士会会報

発行所 一般社団法人 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 info@fukuoka-mankai.com

理事長挨拶

日頃より県士会の活動にご理解ご協力いただきありがとうございます。

当県士会は、4月より一般社団法人として再スタートを切り、約半年が経過しました。NPOから引き続きご尽力いただく会員の皆様方に加え、新たにご入会いただき励まれる会員の皆様方により、相互に良い関係を築いてより大きな力となっていると感じます。

組織再編事業は一段落しましたが、今後マンション管理士が管理組合からの期待と社会からのより一層の信頼の獲得に應えるためにも、会員の皆様のご協力が何より欠かせません。県士会としましても研修事業に力を入れ、また行政パートナーシップ事業や日管連共同事業の展開を図ることで、皆様のご活躍を支えてまいりますので、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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

日管連だより

《実務研修会報告》

10月31日土曜日に、国土交通省補助事業である「日管連実務研修会」が福岡市東区の福岡県教育会館で行われました。これは全国7都市で順次開催されるもので、当日は九州各地より約50名の会員が集まりました。

今年度は、例年のビデオ研修に加えて、直接講師にご来福いただいての講演と実技研修も行われました。講師には東京都行政書士会の伊藤浩先生、トレーナーには日管連ADR検討委員でもある千葉賢二委員（東京都会）をお迎えしました。また運営として、同じく日管連ADR検討委員の近藤俊一委員長（千葉県会）、重森一郎副委員長（神奈川県会）、小林祐孝委員（埼玉県会）、藤原将史委員（東京都会）にもお越しいただき、当県士会の藤野雅子委員も加わり、とてもスムーズな運営をしていただきました。



午前のビデオ研修では、管理組合が事実上機能していないマンションへの支援の実例（東京、広島）が報告され、午後の「傾聴」に関する実技研修では、体の向きや目線を合わせること・あわせないことや言葉を繰り返すことのもつ効果などを体験しました。中でも実技研修は和気あいあいとした和やかな雰囲気で行われました。私自身、いずれも大変勉強になりました。

ご参加いただきました会員の皆様に厚く御礼申し上げます。今後も県士会および日管連主催の研修にぜひ積極的にご参加くださいますようお願いいたします。

（記 平原）

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10月17日に久留米市役所2階くすみホール・18日佐賀市アイスクエアにて開催されました。

講演 1 管理会社との付き合い方（マンション管理士 平原嘉章）

講演 2 滞納・騒音問題について（マンション管理士 船木 淳）

久留米・佐賀とも講演内容は同じで今回はマンション相談の中で比較的多いものをテーマ取り上げてみました。

講演1は、管理会社との付き合い方では、内容的には管理会社フロントとの接し方について、フロント担当者いかに気持ちよく、また緊張感をもって仕事をしてくれるかのコツなどを話していただきました。なかなか実践的で今までこのような話を聞いたことがないと思いました。

講演2の滞納・騒音問題は、私が担当しました。滞納問題では滞納処理の一般的な流れを説明しました。

騒音トラブルの方は、居住者間で起こる場合が多いのですが、①マンションの構造 ②生活パターン ③コミュニケーション不足などで起こりますが、滞納のようにマニュアル化した流れはなく、一つ一つが応用問題とも言え、なかなか難しい問題です。最後に久留米市・佐賀市の担当係の皆様にご挨拶・会場設営・印刷準備で大変お世話になりました。

（記 船木）



久留米市役所くすみホールにて



佐賀市アイスクエアビルにて

管理規約適正性診断を担当して

私は、今年4月、福岡県マンション管理士会に入会させていただきました。長年勤めたJA共済連を昨年退職しましたが、『人生、70歳までは仕事で現役！』をモットーに、厚顔無恥（無知）を顧みずこの業界にお世話になっているところです。

さて、マンション管理規約適正性診断ですが、これは、福岡市が福岡市内のマンション管理組合に対し実施している事業で、「分譲当初から一度も管理規約の見直しをしたことがない。」「現行の管理規約と管理運営の整合性がとれていない。」などの課題を持つ管理組合に対し、われわれマンション管理士が、現行管理規約の適正性を診断し、規約改正に向けてのアドバイスを行うというものです。

規約診断を始めるにあたっては、まず、管理組合の役員さんと面談を行います。ただ、標準管理規約との違いをみるだけなら、現行管理規約と単純比較すればいいのですが、現在の組合運営のどこに問題があるのか、そして、現行管理規約のどこに整合性がとれていないのか、などを検証するためには、この役員へのヒアリングは絶対に欠かせません。

当日は、本部スタッフ（私の場合は平原理事長）に同席していただきましたが、初心者の方にとってはたいへん心強いものでした。しかし、主体はあくまで私自身です。事前に「ヒアリングシート」を準備して臨んだのですが、実際やってみると、対象となる管理組合の実態を把握しながら役員さんの要望を聞きだし、そして、最後はまとめるという作業はたいへんでした。1時間という時間がとても短く感じられました。

規約の検証作業は、現行管理規約と標準管理規約を対比しすることを基本とします。つまり、現行管理規約が標準管理規約と比べてどこが違っているのか確認し、問題点や改善点があれば「対比表」に整理していくのです。しかし、みなさんご存じのように、標準管理規約はあくまで一般的なものが規定されているだけで、各管理組合の規約の制定、変更をする際の参考資料という位置づけにすぎません。従って、各条文を検証するにあたっては、現行管理規約のような組合員にとっての使いやすさ・分かりやすさを優先すべきなのか、それとも、標準管理規約のような普遍性・合理性を優先すべきなのか、本当に悩ましいものがありました。

一例を挙げますと、役員の呼び方です。標準管理規約第35条では、「理事」は理事長、副理事長、会計担当理事を含むすべてを対象としています。担当した管理組合の規約での「理事」は、理事長、副理事長を除いたいわゆる役付理事以外の理事を指していました。私は当初、「理事長は理事長、理事は理事」と呼ぶ現行管理規約のほうが、組合員にとっては分かりやすいので、このまま残しておいていいのではないかと思いました。しかし、管理規約は、組合員以外の利害関係人にも閲覧を認めている点を本部スタッフから指摘を受けたことで、物事には「一長一短」、あるいは「二面性・多面性」があるものだと改めて思いました。規約適正性診断は、この意味ではかなり難しい業務といえるのかもしれませんが。

最後になりますが、この業務に最初から就いてご指導いただいた平原理事長、そして、検討会では、私の稚拙な説明にも、心優しくアドバイスをしていただいた本部スタッフの浜川管理士、佐藤副理事長、田代事務局長の各氏に対し、心から感謝申し上げます。ありがとうございました。

（記 岩吉）

4つ☆会だより

【勉強会・ゼミ】

- ・7月24日、日管連合同研修会・静岡大会午後の部ビデオ視聴
- ・8月28日、主催者：（施工業者）、田代管理士
テーマ1：給水管のライニング工法によらない更生方法（配管防錆装置）
テーマ2：マンション住環境における犯罪及びその対応策
- ・9月25日、主催者：（施工業者）、松本管理士、田代管理士
テーマ1：キューピクル等の高圧一括受電装置による経費削減効果
テーマ2：マイナンバー制度について
- ・10月16日、主催者：藤野管理士
テーマ1：ADRについて
テーマ2：土業開拓事例紹介及び模索

つい先日（10月31日）日管連の実務研修会が行われましたが、これに先立ち日管連ADR委員でもあります藤野管理士から10月16日に「ADRについて」と題して説明を頂きました。

「日管連が目指すADR」「なぜ認証を受ける必要があるのか」など、大変重要で、解りやすい内容でした。

また実務研修会当日に講師である伊藤先生が“今回の研修会は「傾聴」のほんの一部に触れた内容に過ぎない”と言われていましたが、藤野管理士のレジュメにはこの「傾聴」の全体像が書かれていますので、先日の研修は傾聴全体のどのあたりに位置するのか、今後どのように実務に繋げていけばよいのか、等の道しるべが具体的事例をもって示されています。

なおこのレジュメの内容は、日管連会報誌（H26/7～H27/10号）の要点をわかりやすくまとめたものとなっています。

レジュメをご希望の方は、事務局までお知らせください。

また11月、12月は増山管理士（土地家屋調査士）による「区分所有法に絡む表題部の登記について」を行います。

あと今後の予定として、法令関係においては民法改正や標準管理規約改正、法制度においては成年後見制度、建築関係においては屋上・シーリング防水、設備関係においては各種法定点検・インフラ整備、等々を先ずは考えております。

みなさんからのご要望も積極的に取り入れて参りますので、是非ご意見等お寄せ下さい。

（記 田代）

2つ☆会だより

4月に第1回2つ☆会ー規約ゼミを開講して、第7回が終了しました。現在は、Aマンション管理組規約診断が当初予定より2～3回分遅れましたが先回で終了し、今回からやっと規約改正をテーマとした第二ステージへと入ることができています。

会の進め方は、規約診断が終了したAマンション管理組合の規約委員会へ参加したマンション管理士として、どのように規約改正案素案（たたき台）を提案するのか、またできれば委員会の進め方などもテーマとしたいと考えています。

改正案素案の作成においては、Aマンション管理組合の立場、現行規約の内容に沿ったものになるように考えて行きますが、一方、Aマンション管理組合の立場を離れて、一般論としての規約について参加者全員が規約委員の立場で、どのような内容が適切かも、折に触れ考察して見たいと思っています。スタンスを二つにしますと難しくなると思われるので無理をせず、自然体で臨んで行くこととし、取敢えずスタートです。また、当番制にしまして、一人一条ずつ標準管理規約の解説をお願いすることにしていきます。

どなたも参加できますので、ご希望の方はご一報をお願い致します。なお、配布資料の準備がありますので、退会・欠席の場合はご連絡頂けますと大変助かります。

（開講は、毎月第2金曜日、18時半より、事務所においてです。）

（記 佐藤）

日管連定時総会報告

去る8月31日月曜日に第7回日管連定時総会が行われ、県士会の代表および日管連理事として参加いたしました。

総会では、通例の議案のほか、会員会が納める年会費の改定案等が可決されました。また、日管連役員の改選も行われ、私も昨年に引き続き日管連の理事を拝命いたしました。今後2年間の任期において、九州地区の管理士会のサポートをはじめ、会報の発行業務、入会等審査委員会等に携わってまいります。なお、同日行われた臨時理事会において、三役には親泊会長をはじめ佐藤副会長、瀬下副会長、村上事務局長が再任となっています。

総会当日は、昨年の第6回日管連定時総会において決議された新定款の発効日でもあり、この日から一都道府県一士会として全国35団体約1,500名による新生日管連がスタートしました。

総会後の懇親会でも、国会議員の方々や国土交通省、マンション管理センター、マンション管理業協会その他多くのマンション管理関連団体から来賓もお迎えし、皆様からマンション管理士と管理士会への激励もいただきまして、盛大のうちに終了したことをあわせてご報告いたします。

（記 平原）

今年7月から診断業務が開始されましたが、当県士会においても11月6日時点で、中央区：1件、南区：1件、東区：1団地37件、春日市：1件、北九州：5件、その他佐賀県：1件、の適正化診断を行いました。

特に東区の団地においては37棟あり、診断員も11名掛かりで対処しています。

登録診断員の選任につきましては、以前から案内の通り、3日以内に診断員を選任しなければならぬため、会内部での公募が間に合わないため、マンション所在地に近い診断員、未経験者を優先的に、名簿により昇降順交互に声を掛けている状況です（公平性にはできる限りの配慮をしています）

現在、登録診断員は25名いますが、その内9名の方が辞退されています。

今後もこの診断業務の申込みはかなりの数が予想されますので、せっかくの機会ですので現在辞退されている方々におかれましても、是非積極的なご協力をよろしくお願い致します。

また来年の診断員登録研修の日時は未定ですが、決まり次第、みなさんへご案内を行って参ります。

(記 田代)

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。ご報告いたします。
今後とも宜しくお願い致します。

記

・吉田 豊

(敬称略)

これによりまして平成27年11月1日現在
会員数は64名になりました。

(事務局)

〈編集後記〉 ご意見、ご感想、企画提案、投稿、事例紹介、編集手伝いなど大歓迎です。
また、マンション管理センター通信の活躍するマンション管理士のコーナーに当管理士会の田代事務局長(9月号)と平原理事長(11月号)が連続で掲載されています。こちらも是非ご覧になってください。

(M)