

2016(平成28)年 11月 25日 第2期 秋号 通巻第29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

木々の葉も色づき朝晩も肌寒くなってまいりました。お風邪などお召しにならないよう十分ご用心ください。さて、今年度は久留米市のセミナー相談会が11月に変更となりましたが、皆様のご協力を得て無事開催することができました。また、5年に一度の福岡市マンション管理組合実態調査が行われており、福岡市からの依頼により今回も調査に協力予定ですが、すでに多くの会員からお申し出をいただいています。

これらのほかにも、定期相談会や管理士派遣、規約適正性診断等にも多くの会員の皆様からご協力をいただき本当にありがとうございます。これら行政パートナーシップ事業はマンション管理士制度の周知普及にもつながります。引き続きご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

平成28年度久留米市マンション管理基礎セミナー&相談会

久留米市において「マンション管理基礎セミナー&相談会」が開催されました。

例年であれば10月開催でしたが、本年は補選等の関係で11月の開催となりました。

従来、主催も久留米市と当県士会でしたが、本年は久留米市後援となりました。

今回の「マンション管理基礎セミナー&相談会」は次のように行われました。

日時：平成28年11月19日(土曜日、13:30~16:50)

場所：久留米市役所 2階 くるみホール



内容：①平成28年標準管理規約改正について…講師:若菜マンション管理士
 ②熊本地震をうけての防災管理……………講師:森マンション管理士

セミナー参加者は20名でした。

例年の参加者からすれば、多くの皆様に参加して頂きました。

相談は、1件申し込みが有りましたが、相談内容が「防災管理」についてだったので、キャンセルになりました。



久留米市広報だけが周知の頼りですが、各地区コミュニセンタ
 ーへのチラシ配布も実施しました。

また、お客様は少なくとも、地道な活動を続けられなければ
 いけないと思います。

次回、2月度の相談会予定は以下の内容を予定しています。

日時：平成29年2月18日(土曜日)

場所：久留米市役所 307会議室

(記 日吉)

4つ☆会だより

4つ☆会だより

開催日	主催	テーマ
7月22日	田代管理士 (ゼミ形式)	国土交通省標準管理規約改正に伴う変更点の精査確認【第3回】
8月26日	田代管理士 (ゼミ形式)	国土交通省標準管理規約改正に伴う変更点の精査確認【第4回】
9月23日	田代管理士	国土交通省標準管理規約改正に伴う変更点の精査確認【第5回(最終)】
10月28日	浦野管理士	滞納管理費等回収のための措置

会場：正友ビル（福岡市中央区天神4丁目5-20）

4月から全5回にわたり田代管理士からの改正標準管理規約や関連法令に関する説明及び参加者全員による検討が行われました。

また、改正標準管理規約別添3の滞納管理費等の回収については、簡裁代理認定司法書士でもある浦野管理士に実務上の取り扱いも踏まえてお話いただきました。

半年ほど法令系が続きましたので、11月以降は建築・設備系も取り上げる予定です。また、日管連の研修DVDの活用も検討しています。

事前申込等は必要ありませんので、皆様の積極的なご参加をお願いいたします。（なお、12月は第3金曜日になります）

(記 平原)

2つ☆会だより

マンション管理士としてのコンサルティング能力の養成を目的としている「2つ☆会」では、11月11日に第5回の勉強会を実施しました。

メンバーは、総勢15名。毎回、担当した条文をおよそ10分間で説明を行い、その後に他の参加者による質疑で勉強会が進行していきます。担当者は、ただ説明するだけでなく、質問や意見にも、まずは答えなければならないので、おのずと事前準備にも時間をかける必要があります。



それでは、第5回勉強会の内容を、進行次第に沿って一部ご紹介いたします。

1. マンション標準管理規約「団地型」資料の送付と活用方法について（10分）

現在の単棟型の学習は、12月で完了する見込みで、来年1月から団地型を学習します。2つ☆会オリジナルで作成した団地型資料（単棟型の各条文に団地型と同国交省コメントを対比させたもの）の活用方法について説明しました。

団地型の全条文の中から、単棟型と比べて特徴的なものを16か条絞り込み、それぞれ説明担当者を決めディスカッションしていく予定です。

2. 福岡市主催「平成28年度マンション管理組合実態調査」への対応について（10分）

調査の概要と県士会としての対応方針について、口頭による説明を行い、調査員がどのような役割を担うのか全員で確認しました。

3. 条文研究・・・担当者による10分以内の説明、全員による質疑・応答。（100分）

- (1) 第40条（理事）：上村会員担当
- (2) 第41条（監事）：岩吉担当
- (3) 第43条（招集手続）：高城会員担当
- (4) 第46条（議決権）：上野会員担当
- (5) 第47条（総会の会議及び議事）：岩吉担当
- (6) 第51条（理事会）：濱下会員担当

*説明を予定していた会員が、仕事や体調不良等で当日欠席したため、やむを得ず次回持越しとなったものもありました。

4. 次回開催について

- (1) 期日・場所：平成28年12月9日（金）午後6時30分より、県士会事務所

(2) 条文研究：第 48 条（議決事項）、第 52 条（招集）、第 53 条（理事会の会議及び議事）、第 54 条（議決事項）、第 58 条（収支予算の作成及び変更）、第 60 条（管理費の徴収）、第 64 条（帳票類等の作成、保管）、第 72 条（規約原本等）計 8 か条

2 つ☆会もいよいよ後半戦。今後は「標準管理規約（団地型）の特徴点」、「マンション規約適正性診断の実務」等をテーマに学習していく予定です。

「この内容だったら勉強してみたい！」と思われる方は、勉強会に来てみませんか。連絡をお待ちしています。

（記 岩吉）

管理規約適正性診断の診断員をつとめて

私は今年 5 月に福岡県マンション管理士会に入会させて頂きました。管理士資格は 8 年前に取得していましたが、これまではマンションの管理会社に勤務しておりました。今後は、管理士会の皆様とともに、マンション管理におけるマンション管理士の地位の向上に向けて活動していきたいと思っております。皆様どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

さて、「マンション管理規約適正性診断」ですが、これは、マンション管理組合の現行規約について、国土交通省が定める標準管理規約に照らすなどして適正性を診断し、管理組合の現状に応じたアドバイスを行うことで、マンション管理運営に関する啓発及び適正化を図る目的で行われる福岡市のマンション支援事業の一つです。

規約診断作業の流れとして、まずは、相談者である管理組合の方と面談を行います。この中で現在の管理組合にどのような問題があって、それが現行規約にどのような係わりがあって、それをどのように変えたいのか等を聴取することになります。

次に、面談で聴取した情報を基に、相談者から頂いた管理規約と標準管理規約を条文毎に比較し、その適正性を診断することになります。今回相談を頂いた管理組合は、30 年間管理規約を一度も改正したことがないので、基本的には今年改正された標準管理規約に沿った見直しを提案することになりました。30 年前の規約で、国土交通省（当時は建設省）が初めて発表した「中高層共同住宅標準管理規約」をベースに作られていたと想像できる管理規約でしたが、①今年の改正で、新しく追加された条項をどこまで盛り込むか ②当該管理組合独自の条項について、標準管理規約に照らしてどこまで許容できるのか ③趣旨は同じだが表現が異なる条項についてどのように取り扱えばよいのか等について大変難しく感じました。その点、サポートして頂いた佐藤前副理事長から適切なアドバイスがあり、なんとか診断レポートをまとめることができました。

私は今回の診断作業を通じて、管理組合の生の声が聞けることや、規約の一条毎にその趣旨を考えることができる機会を得て、非常に意義があったと感じました。また、管理規約というのはまだまだ奥深いものだとも感じましたので、来年度以降も診断員に応募しようと思っています。

最後に指導して頂いた佐藤前副理事長をはじめ、本部スタッフの皆様に対し、心から感謝申し上げます。ありがとうございました。

（記 北口）

地震による地盤の移動と土地の所有権について

今回、熊本の地震により、集落全体が3.8mも移動したそうです。私が疑問に思ったのは、このような場合、法的には、土地を所有する者は、自分の土地は①、②のどちらでしょうか。ということでした。

- ① 移動前の場所が自分の土地
- ② 移動後の場所が自分の土地

いろいろな人の意見を調べたところ、

- ① 法律には記載がないようです。
- ② 判例も見当たりません。
- ③ 法務省の判断で、『地震による地盤の変動に伴い、広範囲にわたって変動した場合は
 - ・ 土地の境界も相対的に移動したものとして取り扱う。
 - ・ 局地的な地表面の土砂の移動（がけ崩れ等）の場合には、土地の境界は移動しない。』
 - ・ という通達を出しているそうです。
- ④ 岩手新聞の記事や、法律家の見解では、大規模な地盤の移動は、GPSなどの位置情報は使用されず、地面に残された矢印型や十字型の標識により、判明次第地図を修正する。との意見でした。これは、通常の土地測量のようです。

結局、移動後の場所が自分の土地ということになり、常識的とも考えられます。

しかし、土地が大幅に減少した場所や、所有権のない土地が発生したりする場合も考えられ、大きな問題も残ります。

なお、地盤の移動ではなく、北海道の例で、畑が一度に変動して山になった例があるそうです。この場合の土地所有権は畑が山になっただけで、山全体が所有土地となったそうです。

(記 今村)

日管連だより

・第8回定時総会

8月31日に主婦会館プラザエフ（東京・四ツ谷）にて、「第8回定時総会」が開催され、私も当県士会の代表兼日管連理事として参加してまいりました。

総会では、定款の一部改正案を含め、全議案が可決承認されています。これにより来年1月からは、従来の事務局を中心とした体制から部局体制へ移行することになります。また、役員は改選期であった監事2名のほか追加理事3名が承認され、定款上の最大員数（理事20名監事2名）となりました。なお、私の理事任期は残り1

年あるため、今回は改選対象ではありませんでした。

・今後の予定

1月18日に広島国際会議場（広島市）にて「第10回マンション管理士合同研修会 in 広島大会」が開催されます。合同研修会は、毎年全国からマンション管理士が集まって行われる研修会です。内容としては、講演や事例発表のほか、今回は熊本地震に関する報告やパネルディスカッションも予定されています。

今年度は実務研修会がありませんが、合同研修会が近県で開催されますので、ぜひこの機会に積極的にご参加ください。
(記 平原)

入退会者報告

下記の方が退会されましたことをご報告いたします。今後のご活躍を祈念いたします。

記

・辻田 浩行

(敬称略)

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

・大田 司

・上野誠司

・白石秀夫

(敬称略)

これによりまして平成28年11月1日現在
会員数は71名になりました。

(事務局)