

宮城県マンション管理士会会報

仙台市青葉区上杉一丁目 5-13 6F
TEL 022(224)-3630 FAX 022-(263)-5088

マンション管理士向け 外部専門家育成セミナー開催

日時: 平成 29 年 12 月 10 日(日) 13:30～16:30
会場: 仙台ビジネスホテル 参加人数40名

テーマ

(1) マンション管理士としての外部専門家活用事例
と社会的背景

講師 親泊 哲(日管連会長)

(2) 管理組合損害補償金給付という制度の必然性

講師 佐藤 優(日管連副会長)

瀬下 義浩(日管連副会長)

受講対象者 日管連所属マンション管理士をはじめ
全国のマンション管理士を対象としました。



外部専門家育成セミナー前に、診断管理士更新
講習(参加者:22名)を開催しました。

セミナー後の忘年会

セミナー終了後、東北の会員が集っての忘年会
の様子です。
今年も千葉副会長名司会のもと、各人が情報交換
などをし、有意義な忘年会となりました。



11/26マンション管理士試験時広報

会場: 東北文化学園大学(青葉区国見6-45-1)
入会勧誘のチラシを受験生の皆様に配布しました。



マンション民泊問題に関するTV放映があります

日管連が国交省補助事業に応募申請を行い、採択を受けその事業が行われている台東区の分譲マンションが、下記のとおりテレビにて放映される予定となりましたので、お知らせいたします。

記

日時:12月17日(日) 7:00～
番組名:「おはよう日本」(NHK)

その他:テレビ放映およびNHKインターネット配信、2媒体で紹介の予定です。

住宅宿泊事業法施行6か月前となる12月のタイミングで民泊の功罪を報道するという企画において、違法民泊の実態と、適正な管理に回復するまでの管理組合と違法民泊事業者との長い闘いについて紹介される予定です。

法定講習受講のお願い

日管連より、法定講習の受講状況の確認の指示がきております。

つきましては、下記手順により確実に手続きをとっていただくようお願いいたします。

1. 法定講習の受講申し込みを行う
マンション管理センターより会員個人宛に通知がくる予定
2. 平成30年1月～3月実施予定の法定講習のひとつに申込みをし受講する
3. 講習修了証を当会宛に送る
メールにpdfで添付、または下記FAX宛にお送りください。

平成30年3月講習終了時にまた、確認のご連絡を致します。
よろしくお願いいたします。

TEL 022 - 224 - 3630
FAX 022 - 263 - 5088

人事・組織コーナー

【入会】平成29年12月5日付 中澤 清
【入会】平成29年12月5日付 青木 朋子

第15回マンション管理公開セミナー開催

マンション管理組合の役員、組合員の皆さまへ

第15回マンション管理公開セミナー

平成30年2月17日(土) 13:00～16:50

仙台市市民活動サポートセンター
6階 セミナーホール
仙台市青葉区一番町四丁目1-3
電話022-212-3010

参加費は無料です



第1部 講演 13:00～14:35

■ どうする「民泊」！！
うちのマンションは？
あなたのマンションは？



第2部 交流会 14:50～16:50

- テーマ1 民泊対応「管理規約モデル例」紹介
 - テーマ2 「高経年マンションの技術的課題」
 - テーマ3 「マンションの管理運営について」
- テーマをひとつ選んで交流会にご参加ください。

主催 一般社団法人宮城県マンション管理士会
仙台市青葉区上杉一丁目5-13 三矢ビル6階 電話022-224-3630
E-mail contact@miyagimk.com

本会活動予定

- 12月26日(火)14時00分～本会事務所 業務委員会
 - 12月26日(火)18時00分～本会事務所 法務研究会
 - 01月09日(火)18時30分～本会事務所 理事会
 - 01月11日(木)18時00分～本会事務所 管理研究会
 - 01月15日(月)18時00分～ 新年会(会場未定)技術研究会
- ★事務所は12月27日から1月7日まで、年末年始休暇となります。

マンション管理士合同研修会 in 金沢大会

平成29年11月30日 合同研修会、29日には
マンション管理士向け外部専門家セミナーが
金沢にて開催されました。

当会の会員も4名参加。久保会員が、概要を
まとめたので、次ページに掲載します。
外部専門家セミナーに参加出来なかった方も
この概要をご覧ください。内容を把握する
ことが出来ます。

平成29年度 マンション管理士向け外部専門家セミナーについて①

平成 29 年度 マンション管理士向け外部専門家セミナーについて

日 程：平成 29 年 11 月 29 日（木） 13：30～16：30

会 場：金沢ニューグランドホテル

参 加 者：高橋（悦）・萩原・松本・久保（敬称略）

作 成：久保



第 1 部 マンション管理士としての外部専門家活用事例と社会的背景 （親泊 哲氏）

イ) 旧・第三者管理者方式（現・外部管理者総会監督型）の受託事例（2 件）について、マンション管理士が理事会機能を受託している事例が紹介された。

① 理事会機能をマンション管理士が受託

- 法律や規約で定められた管理者としての業務、各業者との折衝、組合員の相談など
- 決済業務の一環として保管口座の印鑑の保管

⇒ 組合の財産を直接操作できる立場として、確実な信頼構築が必要

② 組合から監事を 2 名出してもらう（チェック機能の確立と組合責任の維持）

③ 業務報酬は税抜 10 万円/月額程度。

⇒ 自主管理であった組合でも、管理業者を必ずつけてもらう。

⇒ 組合にとって負担の大きい報酬額を支払っても、区分所有者が責任を負わない方にメリットがあるという受け止め

平成29年度 マンション管理士向け外部専門家セミナーについて②

ロ) 理事長を外部専門家に置き換える例

- 第三者管理者方式は理事会機能のすべてを置き換えることと比較

ハ) 監事をマンション管理士が引き受ける例

- 実例の紹介
- 業務報酬は税抜月額 3 万円/月額程度
- 保管口座の印鑑の保管および出金時の押印

ニ) いわゆる「専門家の活用」についてこれまでの歩みと日管連の取り組み紹介

第 2 部 管理組合損害補償金給付という制度の必要性（瀬下 義浩氏 佐藤 優氏）

イ) 制度立ち上げの背景

① マンション管理士の故意による損害（＝組合口座から資金着服）発生リスク

- 管理士個人の資質（国家資格者としての倫理観・スキル）に頼るところが大きい。
- 金銭的解決に対して法人（管理会社）と異なり補填のための原資が無い（個人資産のみ）
- 補償金給付制度を立ち上げることにより、管理組合に対するリスクヘッジの提供と管理士の信頼性を担保する。

ロ) 制度概要（特徴抜粋）

開始時期 2018 年 8 月予定

管理士 日管連が認定した「認定マンション管理士」（研修及び効果測定有り）

管理組合 認定マンション管理士が役員を受託し資金保管口座印を預る場合の組合
資金保管口座の届出印を日管連指定印に変更（日管連事務局で画一的に管理）
引出しの度に事務局に押印依頼 ➡ 誰も勝手に口座印を触ることが出来なくする

補償内容 認定マンション管理士の不正行為により組合が被った金銭的損害につき、最大
1 億円

日管連が一括して損害保険会社と契約し、その請求により補償する。

不正を行った管理士への損害賠償求償権を日管連に譲渡、日管連が管理士に求償する

費用負担 組合の費用負担無し（管理士に対してはあり…詳細額不明）

まとめ

管理士の社会的役割拡大につれ担う業務の範囲も拡大しているが、それに見合う金銭的担保については個人の資産に頼るより他なく、また、マンション管理士賠償責任保険では

平成29年度 マンション管理士向け外部専門家セミナーについて③

故意に対する補償は含まれておらず、法人（管理会社等）と比較すると脆弱であることを私個人は懸念していた。

例えば不動産仲介業においては業免許を受ける際に 1,000 万円の供託金を積むか 60 万円の保証金を積んで協会に所属することが義務付けられ、万が一の際はそれらが補償の原資となるが、これに匹敵する制度が立ち上がることで一応の解決を見ることになる。

特に印鑑を日管連指定とする（=日管連に印鑑を預けることと同じ）ことは、管理業務の中で悪意ある誰かに組合資金を流用されてきた事故を鑑みると画期的だと言える。

日管連が自ら管理士の信頼性と管理組合の財産不正流用防止を担保するという動きは、管理機能が充分でない管理組合への支援業務の拡大に大きく寄与すると思われる。

（以上、概要記録及びまとめ 久保）

平成29年度 第11回マンション管理士合同研修会 in 金沢大会 について①

平成 29 年度 第 11 回マンション管理士合同研修会 in 金沢大会 について

日 程：平成 29 年 11 月 30 日（木） 10：00～16：30

会 場：金沢市文化ホール大集会室

主 催：一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

運 営：一般社団法人 石川県マンション管理士会

参 加 者：高橋（悦）・萩原・松本・久保（敬称略）

作 成：久保



今大会について

成業マンション管理士としていくためにどうすればよいのかを様々な立場から考える。

マンション管理適正化診断サービスの変更点について解説があった。

熊本地震の支援活動について報告があった。

午前の部（抜粋）

地方におけるマンション管理士会及び管理士の現状と課題 石川県会会長 三村 正夫氏

- マンション管理士制度の知名度やニーズは地域により大きな違いがある。
- ニーズが無い地域で専業マンション管理士を生業にするのは難しい。三村氏の管理士報酬は年間 20 万円（主にシルバー人材センター依頼による管理人養成講座等）程度。不動産業など何かの資格と兼業しているのが現実。
- 石川県会所属の管理士は 17 名、ほとんどが兼業。

平成29年度 第11回マンション管理士合同研修会 in 金沢大会 について②

- 実務経験が少ないため、新たな業務受任をする際の心配事となる。大規模改修などは一級建築士等の専門家にお願いするという状況。
- 管理不全マンションや高齢化マンションが増えている状況の中、標準管理規約に則した規約改正等を行うことに活路があると感じている。

弁護士がマンション管理士に期待すること 藤野法律事務所 藤野 智昭弁護士

弁護士は紛争の終局的な解決が期待できるが、委任者の代理人としての立場になるため、俯瞰した物事のとらえ方が業務上やりにくい（利益相反行為の禁止）。また、時間的制約から組合との継続的な関与が困難でもある。組合内の出来事に対し弁護士がマンション管理士に掛ける期待は少なくない。

- ① 区分所有者間のトラブルに関する事実確認
 - 騒音発生の有無の事実確認や組合に対する対応方法の助言
- ② 法律及び規約の内容の一般的な説明
 - 滞納金への対処方法の説明
- ③ 規約や細則等の素案作成
 - ペット飼育など新しい課題に対するルールの策定支援
- ④ 管理組合への役員就任
 - 組合員の協力が取り付けられない組合に対する支援

成業マンション管理士を目指して 京都府会理事 前島 英史氏

元は染め物職人だったが廃業してマンション管理士に転業し、成業管理士となったエピソードの紹介。

- マンションについては全く無知だったため、プロナーズ認定講習を受ける（全くちんぷんかんぷん）
- 京都府会に所属し、研修会及び無料相談会に参加。知識（インプット）は増えるが、実践（アウトプット）の機会が無い。
- 現場に出るため瀬下管理士の下に入り、理事会や総会など実務を経験し、現場に出ることの大切さを経験
- 会相談会への参加、ホームページ作成、独立事務所を持つ（自宅では相談者が相談しづらい）、顔を売ることなどで、組合や区分所有者との接点を広げた
- 相談会参加から1年半で初めての顧問契約を取る。いわゆる管理不全マンションだったため問題は山積していたが、一つ一つ解決することで経験を得た。
- 「何が何でも管理士で喰う（強い意志）」「理事会や総会に出る（現場を知る）」「所属会の役員を経験する」ことが、成業を目指すうえで重要だった

平成29年度 第11回マンション管理士合同研修会 in 金沢大会 について③

午後の部（抜粋）

診断マンション管理士としてのスタンス 日管連副会長 瀬下 義浩氏

- 事実と異なる点があると組合の信頼を失うだけでなく、制度の安定的な運営の障害要因となる恐れがあるため、管理士は適格な診断が求められる。
- 診断基準はマニュアル化されているが随時更新もされている。常に新しい内容に沿った診断を心がけないと診断結果に不整合が出る（特に配管劣化におけるみなし規定の誤用や不理解）。
- 苦情事例では、その根本に管理士の個人的資質に関するものが多い。相談を受けている者としての確に判断し相手の受け止めがどうであるかを常に意識することが重要。（話が長い、早口、報告が無い、診断の根拠を説明できない、評価計算を間違えて保険査定が変わってしまう等）
- その他、適正化診断サービス診断基準とマニュアルの変更について日管連副会長 佐藤 優氏より解説があった。

大規模修繕工事業におけるマンション管理士の役割 日管連会長 親泊 哲氏

- ① 大規模修繕工事は管理組合の負担が大きいイメージがある。
 - 巨額な資金を投入する事業で大変、面倒、難しい。
 - 価格と品質を慎重に検証する必要があるにも関わらず、価格比較に流れがち。
 - 誤解や不正確な情報が氾濫している。
- ② これらのすきをついてくる不適切コンサルの問題
 - 組合の利益と背反するバックマージンの問題
 - 管理士がバックマージンを得ることは結局いけないことなのか？問題である場合とそうでない場合の切り分けが難しい。
 - 日管連としては会倫理規定に明記有り。
- ③ マンション管理士に求められる姿
 - 大規模修繕コンサル＝設計監理をするプロフェッショナルというイメージだが、大規模修繕という大きな事業の中の「設計監理」を行うという部分を担うに過ぎないのではないか。
 - 幅広い知識を持つマンション管理士は大規模修繕工事全体のコンダクター（指揮者）として十分に能力を発揮できる。

熊本地震における支援活動報告 震災対応理事 高橋 悦子氏

- 宮城県会会長のライフワークの一つである震災支援の経過報告。
- 現地における日管連の支援活動と現状について説明があった。

平成29年度 第11回マンション管理士合同研修会 in 金沢大会 について④



まとめ

マンション管理士の成業とは何かをテーマに、様々な角度からいろいろな講義が行われ、大変密度の濃い内容になった。管理困難なマンションが増えるほどマンション管理士の成業が増えるということはなんとも皮肉なことにもなるが、これまで置き去りがちだったマンションを取り巻く諸問題に正面から立ち向かえる環境が醸造されていることについて、大変心強いものがあった。

（以上、要約作成 久保）