

平成31年度抱負 高橋 悦子 会長

第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会

新年明けましておめでとうございます。
新たな想いで新年を迎えられたことと存じます。

おかげさまで、昨年度の当会の事業は、国交省補助事業モデル管理組合支援に山本正勝理事の応募が採択されたのを始め、仙台市の「防災マニュアル作成支援派遣事業」「管理相談員派遣事業」でも各々10件を越える成果が見込まれています。

皆様が生き生きと活動されるお姿に、仙台市の担当者からも称賛の言葉をかけていただいているところです。

改めて皆様の日々の活動に感謝申し上げます。今年役員改選の年であります。

次世代に『マンション管理士の志』を引き継いでいける体制を築いていきたいと願っています。今年も多くの皆様のお力添えをいただきながら宮城県マンション管理士会を発展させていく所存でございますので、何卒、宜しくお願いいたします。

マンション管理士試験について

平成30年度マンション管理士試験の結果は以下のとおりですが、仙台試験地の合格率が落ち込んでいました。特攻受験生の風貌に他の受験生が動揺したのかもしれませんが。

試験地	受験申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
札幌	426(3.0%)	393(3.2%)	92.3%	38(3.9%)	9.7%
仙台	447(3.1%)	386(3.1%)	86.4%	14(1.4%)	3.6%
東京	8,303(58.4%)	7,194(58.1%)	86.6%	572(58.7%)	8.0%
名古屋	862(6.1%)	759(6.1%)	88.1%	68(7.0%)	9.0%
大阪	2,664(18.7%)	2,326(18.8%)	87.3%	184(18.9%)	7.9%
広島	463(3.3%)	406(3.3%)	87.7%	35(3.6%)	8.6%
福岡	955(6.7%)	836(6.7%)	87.5%	56(5.7%)	6.7%
那覇	107(0.8%)	89(0.7%)	83.2%	8(0.8%)	9.0%
合計	14,227(100.0%)	12,389(100.0%)	87.1%	975(100.0%)	7.9%

高橋会長と特攻受験生⇒
結果はどうだったでしょうか。



1月24日(木)9:30~17:20 東京都墨田区の国際3階にて合同研修会が開催されました。東京開催ということで約300名の参加者があり大変に賑やかでした。

前日の23日には日管連恒例の前夜祭が、両国駅近くの「花の舞」で開かれ52名が参加。

会場内は他団体のお客様も多く賑わっていました。そこで、我らが萩原副会長は日管連を代表して土俵に上り、同名の「萩原」関と相撲をとり、日管連メンバーの「萩原」「はぎわら〜」との大きな声援を受け(相手力士からの若干の忖度があったかも知れませんが)見事、勝利しました。



東京大会プログラムは別添のとおりで、メインテーマは『管理不全にどのように立ち向かうか』でした。

なかでも米山秀隆氏の基調講演と、東京都管理士会会員の3件の事例報告は、当会の月例研修会にも取り入れていきたい、と感じる内容でした。懇親会も、獅子舞やマジックショーがあり、おおいに盛り上がりました。懇親会の最後には、これまた恒例で、次年度に合同研修会を開催する県会の挨拶があります。次年度は熊本県で開催されることになり、熊本県会を代表して松永伸太郎さんと斎藤壽賀子さんが挨拶しました。

今回、当会からは4名が参加しました。研修の感想次ページ以降に掲載致します。本会活動予定は、次号に掲載を致します。ご了承ください。



第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 竹中 潔

第 12 回マンション管理士合同研修会 IN 東京 参加報告

竹中 潔

合同研修会への参加は、一昨年の広島大会に続いて、今回は2回目の参加でした。今回参加を希望した理由として、メインテーマが「管理不全にどのように立ち向かうか」という、技術研究会で年間テーマとしている「高経年マンションの課題と対策」で重要事項として研鑽を重ねている管理不全問題に参考になるだろうとの思いからですが、その他、大人の休日パス（15000円で4日間乗り放題）の利用期間なので前後に余裕があればどこかに寄れるかなとか、大相撲初場所中なのでちょっとは覗けるチャンスがあるかなとか、プラスαの期待も多少あったのですが、あいにく前日から風邪気味で体調が悪かったので余儀なく日帰りになりました。大相撲も中に入って観戦する時間はありませんでしたが、国技館がJR両国駅からすぐなので、会場への行き帰りに正面入り口前を通過して、外から本場所の雰囲気だけは味わえました。

研修会は9時半から17時20分迄の長丁場でしたが、内容は期待通り関心のある講演ばかりだったので居眠りしている暇もありませんでした。

東京には昭和58（1983）年の区分所有法改正前のマンションが約1万5千棟あると推計されていて、これらの多くが管理不全マンションになっているということで、管理不全マンションの多さと深刻さが改めて感じられました。ただ、それに対する施策も東京都及び各区で進んでおり、マンション管理士会もその行政の施策に対して実態調査、相談員派遣、情報誌作成、等積極的に貢献しており、最近ではマンションの管理状況の評価基準の検討調査を受託し、昨年3月から始まったマンションの適正管理促進に関する検討会委員にも東京都マンション管理士会の若林副理事長が名を連ねて共に検討を重ねており、現在最終案のまとめを行っている状況です。既に中央区、豊島区、墨田区、板橋区ではマンションの適正管理に関する条例が施行されていますが、今後最終的にまとめられた東京都におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組みが条例化される方向であり、マンション管理士も今以上に管理不全の予防・改善及び適正な管理を促進するべき助言・支援等で行政の施策と連携していくこととなります。

講演の中で、マンション管理士に求められることとして、行政の付託に応えられる専門性、組織体制、信頼関係が必要だとありましたが、宮城県会としても東京都会で一歩進んでいる対策について今後も参考にさせて頂いて、仙台市と共にこれからも連携を深めていって、今後管理不全問題が現実的になる宮城県内のマンション対策に貢献していかなければと痛感しました。 以上

第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 山本 正勝

快い刺激を貰ったマンション管理士合同研修会（東京大会）

山本正勝

去る1月24日に東京で開催された合同研修会に参加しました。県外で開催された合同研修会への参加は初めての経験です。テーマが「管理不全にどのように立ち向かうか」という、些か勇ましいテーマであるが、私自身現在取組んでいる平成30年度国交省補助事業の内容である管理不全マンションの再生と重なり合うこともあって参加した次第です。研修会全体としては、東京を中心とした首都圏では、「マンション管理士の活躍の場に広がりがあると」という印象がありました。中でも報告のあった新宿区・千代田区・豊島区では条例を作り、マンション管理士の役割、活用をしっかりと取り入れており、都・区とマンション管理士会・管理士の協働・連携が良くとれている印象でした。実際の活動紹介例（「管理組合の設立支援」「投資型マンションの立て直し」「管理不全マンションへの関わり方」）等を聞いても精力的な活動を展開している様子が窺えました。「管理不全マンションへの関わり方」の報告は、「管理組合がない管理不全」「人間問題からの管理不全」「事件性管理不全」「管理会社に問題あり管理不全」等々管理不全を類型化して報告されていたのが面白く思いました。管理不全問題は本当に多様です。

東京都マンション管理士会都心区支部長平田英雄氏の報告は、「マンション管理士としての管理不全への取組み」を紹介したもので、「管理不全に関する知見」「マンション管理士としての成果と今後の展開」について実際の活動を通してダイナミックに展開したものでした。Ⅰ、実態調査、Ⅱ、調査から、管理不全マンションの調査のモデル化、Ⅲ、管理不全マンションに立ち向かうための管理士会の今後についての報告でした。報告の内容が素晴らしかった。Ⅰでは、港区・中央区・都からの受託調査を分析し、それぞれ実態調査からの成果と行政への様々な提言を行っている。Ⅱでは、調査モデル、調査結果の基づく一次原因（不全状態）、二次原因（不全の根本原因）を明らかにし、管理不全対策への提言にと止まらず、行政に対し積極的な支援を行っている。Ⅲでは、都条例の紹介と条例化を踏まえたマンション管理士の役割、マンションの将来とマンション管理士の役割、管理不全対策についての管理士会への提言を行っている。管理士会への提言は、①行政に対し実務対応できる管理士を育成する、②行政に提案できる管理士を育成する、③行政と信頼関係をつくる、④管理不全マンションを掘り起こすプロジェクト組織をつくる、である。（調査対応の支援、集計分析、施策提案等）



今回参加して私が感じた快い刺激のある幾つかの報告と現在の（一社）宮城県管理士会が取り組んでいる活動を関連付けてみると、東京首都圏の活動から学びつつ、当管理士会の取組みの広がりや役割が増していると思います。「マンション管理支援根とネットワークせんだい・みやぎ」の活動は、マンションに関する専門家団体、行政等約40団体で構成する大きな取組みとなっており、行政とのもっとも身近な日常的な連携の場となっていると思います。政策提言できる契機ともなると思われます。市が行っている「分譲マンションの管理に関する相談員派遣」への取組は、管理不全マンションへの支援の制度として位置づけることができ、管理士と管理士会が行政に対し管理不全対策について政策提言を行っていくことも想定されるのではないのでしょうか。いずれにしろ、マンション管理士と管理士会がいろんな分野で成長していくことが求められているし、それができる土壌があると、合同研修会に参加して感じました。

第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 千田 和義

第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して

千田和義

今回、初めて研修会に参加しました。開講が9時半からと言うことで当日は久しぶりに朝4時起きし、6時台の新幹線に乗り、慣れない東京で、迷いながらも両国にある会場に着くことが出来ました。親泊会長の開会挨拶があり、沖縄はじめ日本全国から2百数十名の方が集い、今回は会員でない方もオブザーバー的に参加されていることでした。研修会は、「管理不全にどのように立ち向かうか」をメインテーマに第1から6セッションにわたり講演や事例紹介などが行われました。以下、印象に残った事柄について述べていきたいと思います。

まず、第1セッションでは、有識者の検討のもと平成30年11月26日に報告された「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて」の概要説明がなされました。この中で管理不全の定義について、不全と兆候に分け、それぞれについて次の様にのべております。まず、管理不全とは、マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺に悪影響を与えている状況、不全の兆候とは資金不足や体制の不備により、維持・管理が適切に行われず、放置すると管理不全に陥る恐れのある状態であるとしております。今まで曖昧だった事柄が明確に示されておりました。その他、気を引いたことは、マンション管理士に行政施策と連携するよう努めることを求めていることや、優良な管理運営を行っているマンションへの表彰制度の導入、居住用6戸以上のマンションに対し5年毎の管理に関する届出義務化検討を提言しています。都では本年2月に条例案を議会に提出し、来年4月から施行を検討しているとのこと。仙台でも検討にすべきであると思いました。

第2セッションでは新宿区、千代田区、豊島区それぞれの区のマンション施策が紹介され、千代田区では人口の約9割がマンション居住者ということでした。各区とも条例を施行又は検討するなどマンション対策は都市行政の主要な課題となっていました。

第3セッションでは「限界マンション」について言葉の生みの親と言われている富士通総研米山氏基調講演があり、管理不全により共用廊下が崩落した沖縄のマンションを警鐘の意味で事例紹介され、終末期の処理のために「清算機関」の設置、積立による解体費用の確保の義務化、放棄ルールを定めることや、中古物件の競争力を高める必要性などが話された。近々、これらについて本格的な議論・具体化が必要になってくると思いました。

第4セッションでは、管理不全に至る要因を一次、二次原因まで掘り下げるなど解決策の構築に向けて徹底した検討が行われたことに感心しました。仕事を進める上で大いに参考となりました。

第5セッションでは、管理不全に関する事例報告が行われ、考えられないような酷い管理がなされている事例もあり、報告された管理士に頭の下がる思いも致しました。

最後になりますが、初めて参加し、今後の活動において、大変参考となることや啓発されることが多々ありました。有意義な日になったと思っています。

帰りも、事故もなく無事、仙台に着くことが出来ました。 以上