

## 第10回マンション管理士合同研修会in広島大会報告（竹中副会長）

去る、平成29年1月18日に広島で開催された合同研修会に、日管連理事の高橋会長と萩原副会長と共に参加してきましたので概略を報告します。なお、合同研修会の資料は、先に会員MLにて配信済みですので、それを参考にしてください。

前日は、広島市内ホテルで前夜祭がありました。前夜祭は特別な企画は無く、バイキングで食べ放題、飲み放題の顔合わせ的な会合でした。事前に広島県会をはじめ全国の会員の皆さんと懇親の場を持たせたことは有意義でした。

合同研修会の会場は、広島平和公園内の国際会議場でしたので、前日と当日の合間に、世界遺産の原爆ドーム他平和公園内外の施設を見学できる余裕もありました。

研修会は予定通り9時半から始まりました。広島県会の室田理事長の開会宣言の後、日管連の親泊会長の開会挨拶では、日管連の部制の移行や管理士検索サービス等昨年からの実績や今後の方向性の話がありました。引き続きの来賓挨拶は、中国地方整備局建政部、広島県土木建築局住宅課、広島市都市整備局住宅部住宅政策課の3氏のご挨拶があり、それぞれマンション行政へしっかり取り組んでいる姿勢が感じられました。

研修の最初は、日管連・親泊会長の「日管連会員の組織強化と地方公共団体等との連携について」でした。地方公共団体とはマンションの管理の適正化の推進等に資する施策の推進の為の連携・協力が必要であるとの話があり、連携事業の紹介が9件ありましたが、その中で宮城県会のマンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎの連携業務の紹介もありました。

次の研修は、日管連の柴原理事による「日管連登録マンション管理士の増加策について」で、ホームページの活用や日管連入会勧誘チラシの配布等で、3年間で450人増を目指す、との事でした。

続いての研修は、日管連の佐藤副会長による「マンション管理適正化診断サービスの現状と今後の展開及びマンション管理士賠償責任保険の改善等について」でした。診断サービスは、1年半の累計で1768棟の実績があり好調で、今後より良いサービスを目指して改正していくとの事でした。賠償責任保険の加入状況は773件で、保険対応事故は4件あったそうです。

休憩をはさんで午前最後は、小西弁護士の「未払い管理費等請求事件に関する事例報告」でした。多数の議決権を持つ介護サービス会社と住民側の対立で2つの管理組合が並立するという紛争の解決で、「多数決支配型」マンションの問題点とマンション管理士の果たすべき役割について話されました。

昼食休憩の後、午後の最初は、東京都会と広島県会のマンション管理士による2件の「マンション管理適正化診断実施組合との契約事例」でした。両者共、誠意ある診断報告の結果、自身の管理士業務に結びつけていました。

次は、広島県会の室田理事長による「紛争・和解成立後の分譲マンションの管理組合運営正常化業務」でした。このマンションは午前の小西弁護士の事例報告のマンションで、室田理事長が紛争のさなか管理組合から相談され、その後第3者管理者となり、紛争の和解成立までと、その後の管理組合運営正常化へむけての業務内容の報告でした。

休憩を挟んで、当会の高橋会長による「大規模災害とマンション管理士」の講演があり、熊本地震の調査及び相談会の報告とマンション管理士の大規模災害発生時の対応について熱っぽく話されました。

研修の最後は、「管理組合の防災対策とマンション管理士の役割」を語り合うパネルディスカッションでした。日本マンション学会中国・四国支部長の石口弁護士がコーディネーターを務め、当会の高橋会長、萩原副会長、熊本県会の稲田氏、瀬下日管連副会長、及び日新火災海上保険の高橋氏がパネリストとして、熊本地震、東日本震災等の被災後に明らかになってきた事やマンション管理組合に求められる防災対策とマンション管理士の役割について、それぞれの経験や考えを話されました。

最後に村上日管連総務部長からの連絡事項で、管理士情報検索サービスが今春から始まる事やADRの認証に近い等の報告がありました。

瀬下日管連副会長の閉会挨拶で合同研修会は予定通り終了しました。タイムスケジュールもスムーズに滞りなく進み、又、とても充実した研修内容で、準備に携わった広島県会をはじめ関係者の方々の努力に敬意を払います。

引き続き隣の部屋で懇親会が催されました。各円卓に分かれての会食でしたが、研修会が無事終わった安ど感からか、どのテーブルも盛り上がっていました。

私は合同研修会へは初めて参加しましたが、遠方からわざわざ参加した甲斐のある有意義な研修会でした。次回の第11回マンション管理士合同研修会は、石川県会の企画・運営により金沢で開催することが決まっています。



## 第14回マンション管理公開セミナー開催

「マンションの将来を考える」

日時:平成29年2月5日(日) 13:00~16:50

場所:仙台市市民活動サポートセンター  
6階 セミナーホール

第1部 講演 13:00~14:45

- テーマ1「管理規約」について考えてみよう  
マンション管理士 高橋 悦子



- テーマ2「高経年マンションの技術的課題」  
マンション管理士 竹中 潔



第2部 交流会 15:00~16:50

- テーマ1「管理規約」について考える
  - 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」
- 主催 一般社団法人宮城県マンション管理士会



## 人事・組織コーナー

今回、入退会の方はありませんでした。

1/30の熊日新聞に萩原副会長のコメントが掲載されました



## マンション管理士試験について

平成28年度マンション管理士試験は、平成28年11月27日(日)に8試験地(札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市及びこれらの周辺地域)12会場において実施しました。試験の結果については下記のとおり

(3)試験地別

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	503(3.1%)	452(3.3%)	89.9%	41(3.7%)	9.1%
仙台	560(3.5%)	479(3.5%)	85.5%	40(3.6%)	8.4%
東京	9,162(57.2%)	7,817(56.9%)	85.3%	612(55.6%)	7.8%
名古屋	1,037(6.5%)	904(6.6%)	87.2%	82(7.4%)	9.1%
大阪	3,022(18.9%)	2,635(19.2%)	87.2%	216(19.6%)	8.2%
広島	548(3.4%)	477(3.5%)	87.0%	45(4.1%)	9.4%
福岡	1,043(6.5%)	862(6.3%)	82.6%	59(5.4%)	6.8%
那覇	131(0.8%)	111(0.8%)	84.7%	6(0.5%)	5.4%
合計	16,006(100.0%)	13,737(100.0%)	85.8%	1,101(100.0%)	8.0%

## 私の趣味

今回はお休みさせていただきました。

## 本会活動予定

※以下は、後日訂正します。

- 2月10日(金)17時30分～本会事務所 管理研究会
- 2月15日(水)19時～本会事務所 技術研究会
- 2月21日(火)14時30分～本会事務所 業務委員会
- 2月21日(火)18時～本会事務所 法務研究会
- 3月08日(水)19時～本会事務所 理事会

Report

中古マンション

「共有者」という意識を

東日本震災以降の住宅需要や建築費の高騰もあり、新築マンションの価格が高騰、中古マンションに対する注目が高まっている。そうした中古マンションの物件選びに欠かせないのが、管理組合の機能、管理体制だ。管理不全に陥ったマンションは、老朽化を早め、結果的には資産価値を下げることになる。

「マンションには二つの老いがあります。一つは建物の老朽化、

もう一つは所有者、居住者の高齢化です」。こう語るのは、管理組合の支援や、マンションの管理セミナー、研修などを行っている、(一社)宮城県マンション管理士会の高橋悦子会長だ。

仙台市の分譲マンションストックの推移

(住宅・土地統計調査・総務省統計局)



住民の高齢化が進むと、管理組合役員のなり手がいなくなる、賃貸化が進む、管理費の未払いが増加するなどして、管理組合の機能が停止、修繕積立金の徴収も滞るようになり、建物の手入れができなくなる。管理組合は、区分所有法で設置が定められており、マ

ンション内のルールを決める、管理費や修繕費を各所有者から集めるなど、建物全体の円滑な運営を

旧耐震マンションの実態

そもそも「管理不全マンション」とはどのような物件のことをいう

のか。高橋会長によると、「管理組合活動がない」、「修繕積立金が集められていない」、「築30年を超えて大規模修繕が一度も行われていない」、「建物の外壁やコンクリートに経年による損傷が見られる」、「鉄筋がむき出しになっている」、「防水機能の低下により最上階が水漏れしている」など、ソフト(組合機能)・ハード面(建物の状態)ともに不健全なものを指し、築35年を超える物件がほとんどだという。



高橋悦子会長

担うものだが、中には最初から組合自体が存在しない物件もあるという。

どだという。

建物と居住者の老朽化、高齢化が顕著なのは、新耐震基準となつた1981年以前に建設された旧耐震マンションだ。総務省の住宅・土地統計調査によると、仙台市の分譲マンションストックは増加の一途をたどっているが(上表)、市住宅政策課によると、16年現在、市内にある分譲マンション約1400棟のうち、旧耐震マンションは約200棟あるという。

また、同会と市が15年4月から16年3月まで行った「旧耐震マンションの耐震化促進と管理の適正化に資する支援事業」の実態調査によると、旧耐震マンション32棟のうち、「管理組合がない」が4棟、「総会の開催がない」が1棟、「修繕積立金の徴収がない」が1棟あ

仙台圏の不動産情報2017



老朽化し、鉄さびで覆われた階段部分

マンション管理士を活用して危機を回避

「中古マンション選びの最大のポイント」は、消費者が物件の修繕履歴、財務状況、長期修繕計画の開

つた。また、「大規模修繕工事が一度も実施されていない」、「理事会の開催がない」、「修繕積立金が極端に少額」といった物件が合わせて12棟あり、いずれも管理不全状態か、または早急に自立への支援を要する物件と見なされた。この管理不全状態のマンションの行きつく先は、「売れない」、「賃貸もできない」、「取り壊すこともできない」ということになり、景観上美しいとはなかなか言えない状況になってしまう。

もちろん、管理不全のレベルがひどい物件は仲介する不動産業者らの判断によって、市場に出ることはない。しかし、消費者が中古マンションを選ぶにあたって、物件の築年数、外壁の状態、リノベーションされた部屋など、主に1ド面に偏って判断してしまうことに同会は警鐘を鳴らす。「築年数が多少古くても、管理組合がきちんと機能していて、手入れの行き届いた優良物件もある。外見と築年数だけで判断するのは間違いだと思ってほしい」と高橋会長は語る。

中古マンション選びの最大のポイント

示を管理組合に請求することだ。これで管理組合の状態、10〜15年に一度行われる、屋上防水、外

壁剥離防止工事の有無、管理費や修繕積立金などの財務状況、将来設計が分かる。また、毎月徴収される修繕積立金は、1平方メートルあたり200円が理想で、100円以下のものは、将来的に一時金の徴収か、マンション全体での借入れが発生する可能性があるという。実はここに来て「管理不全マンション」を改善しようとする動きがみられる。市と同会が前出の実態調査を踏まえ、建物、管理組合の状態に合わせた助言、指導を行った結果、約半数で改善の傾向がみられるという。

国家資格である「マンション管理士」の活用も有効だ。管理士は、組合の立場で助言、指導、援助を行うマンション管理のスペシャリスト。ハード、ソフト両面から物件の問題点を共有し、解決へ導く。具体的には、管理組合を機能させる、管理規約を作る、決算報告を出す、予算を立てる、長期修繕計画を立てるなど、マンション管理に関するさまざまな問題の解決をサポートする。同会では管



さびだけでなく、外壁の一部が剥離した痕跡も見える

理組合支援のため無料相談会を定期的に開催、依頼があれば、マンション管理士の派遣も行っているという。

「マンションを買うということは、その一部屋を買うのではなく、全体の共有者になる、ということなんです。管理組合の状態を把握し、協力するのは全体の一員として当然だという意識を持っていただきたいと思います」。高橋会長はマンション購入者の心構えをこのように締めくくった。