



快適なマンションライフを支援する専門家集団

一般社団法人東京都マンション管理士会

会報

草創期から躍動期へ

理事長 親泊 哲



昨年12月1日付の文書で年会費改定の予定をお知らせしたこともかかわらず、12月中旬までに100名以上の会員の皆様から迅速なる年会費の納入を賜るとともに、多くの有志の皆様から激励のお言葉を賜りました。

その後、大多数の会員の皆様が期日までに年会費を納入して下さったことも謹んで確認しました。

会員の皆様が当士会の将来に熱い期待を寄せて下さっていることを肌で感じ、気を引き締めています。

当士会の設立から2年。ここまでを振り返れば、あっという間の2年間で、正直なところ未だ足が地についていませんが、東京都や区市との連携が深まり、研修会は開催回数を重ねるごとに内容が充実し、先にホームページのリニューアルも実現するなど、ゆっくりペースながら確実に前進していると感じています。

また、本年最初の開催となる2月13日の入会説明会については、すでに満席に近い申し込みが受け付けられています。

そして、2年前の再編を機に管理士会から一旦離れたものの、いずれは当士会に入会する前提で、当士会の活動を見守っている都内のマンション管理士が相当数あることを会員の皆様からお聞かせいただいているところでもあります。

ぜひ多くのマンション管理士に入会してもらえる会になることを目指したいものです。

第2期定時総会で役員人事も刷新され、第3期事業年度には、いよいよ各種研究会の設置などが具体的に進められる予定です。

管理士会の運営は、構成員のマンション管理士の力の結集によって充実させていくものであることは、改めて申し上げるまでもありません。

皆様におかれましては、引き続き当士会の運営にお力添えを賜りますようお願いを申し上げます。

退任理事・監事のご挨拶

第2回定時総会をもちまして退任なさる役員の皆さまにご挨拶をいただきました。(敬称略・あいうえお順)

理事 青木 みなみ

平成27年、日管連の組織再編により新しく(一社)東京都マンション管理士会が設立され、この会の運営が軌道に乗るまではと微力ながら理事をお引き受けしました。親泊理事長の卓越したリーダーシップ、全役員の協力のもとに一年半、会の基盤ができました。将来的にはマンション管理士法の制定、独占業務獲得とまだまだ道は遠いですが、まずは組織再編のメリットを生かし、東京都との信頼関係を構築し、マンション施策推進の協力者としての揺るぎない地位を築いて欲しいと思います。

理事 上原 重雄

理事として力不足でしたが、マンションで起こりうる問題、課題に答えられるのがマンション管理士と思い、役員・区分所有者のために、安心を与え、解決に向け、後押しができるように心がけています。

理事 品田 政彦

更なるマンション管理士の普及、東京都士会の発展に期待いたします。

理事 長尾 直樹

在任中は、会員各位のご理解ご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。

今後は、一会員として、マンション管理士の業務に励みたいと考えております。

理事 林 博俊

新東京都会の発足から理事を拝命し、委員会活動など、会員皆様のご協力により一定の成果と道筋はできたと思っています。ありがとうございました。今後は、本会に結集している若い力や知見を持った人々の熱意で更なる信頼と発展を期待しています。

理事 松永 恒男

綱紀調査委員長という、いかつい名前のお役を仰せつかってまいりましたが、大した成果もあげられずによく1年を過ごしたと思うばかりです。それどころか自分の支部の十分なとりまとめもできずに……。そんなご批判を受けても 致し方の無い1年でした。

ともあれ、大変お世話になりました。これに懲りずに今後とも宜しく願います。

監事 小塚 伸一

今回監事を退任することとなりました小塚伸一です。短い間ですが、皆様にはお世話になりました。今後も一会員として、管理士会の業務を支え、私たちのマンション管理士業務の行く末を確固たるものとしていきたいと念願しております。

監事 田村 日出男

管理士会合流から東京都マンション管理士会誕生まで、縁あってお手伝いをさせていただきました。私にとって、いろいろな方とお会いしお付き合いさせて頂き、貴重な経験をさせていただきました事、ここに感謝申し上げます。会の益々の発展を、心より祈念いたします。

マンション管理Q&A

トランクルームの利用細則について

Q 相談内容

あるマンションの新理事から以下のような相談がありました。(文中、番号や内容は簡略化しています)

組合員A氏とB氏がトランクルームを2室ずつ利用しているところ、1室も利用していない組合員C氏から利用希望がありました。組合員A氏とB氏が抽選を行い、結果、A氏が譲ることになりました。ところが、後日A氏から、トランクルームを譲るのはB氏ではなかったか、よく調べてみてほしい旨の申し出があったとのことでした。

A 回答

マンションの管理規約及び細則をよく調べてみて、規約・細則の主旨どおりに処理すべきとアドバイスしました。

- ① まず、現状とあるべき姿を明確にさせる
- ② 現状が把握できたら、規約・細則に照らして、A氏及びB氏に説明して、利用しているトランクルームをC氏に譲っていただく
- ③ 再発を防止する意味から、同じようなケースが他にも発生していないか、他のトランクルームや駐車場、駐輪場、バイク置場等もよく調べてみることに。

後日、以下のご報告がありました。

管理規約及び細則をよく読んでみると、以下のような条文を確認しました。

トランクルームを複数利用している者は、1室も利用していない者が利用希望を申し出た場合は、一定の期間をおいて、複数利用しているうちの利用履歴の古いトランクルームを譲らなければならない。ただし、同一条件の場合には、抽選によって決するものとするとなりました(細則10条)。しかし、別の条文では、区分所有者は自分の部屋を第三者に分譲または賃貸をした場合には、トランクルームの利用権を喪失するものとする、とありました(細則14条)。

そこで、A氏に確認すると、確かにA氏はB氏と同じ第1次入居者として入居し、B氏と同じ日にトランクルームの利用を開始していました。ところが、A氏は途中で元の自分の持っている部屋を第三者に賃貸で貸出し、その日のうちにそのマンション内の別の大きな部屋を賃借して住み始めたことがわかりました。元の部屋を賃貸で貸出した時に、トランクルームを一旦解約し、新たに大きな部屋に入居した時に(実際は同一日ですが)賃貸入居者として改めて契約していました。従って、A氏が利用しているトランクルームは、B氏の契約日より、二室とも新しい契約日になっていました。

この内容をB氏にご説明したところ、事情を理解し、快くトランクルームをC氏に譲っていただきました。

教訓として、規約や細則の内容をきめ細かく読み込んで、理解しておくことが重要と実感しました。

委員会活動

総務委員会

【活動実績】

- ① 平成29年度第1回総務委員会開催、1月24日
- ② 総務委員会新年会
- ③ 平成29年度第1回支部長会議開催準備
- ④ 会員入会申請の審査

【活動予定】

- ① 平成29年度第1回支部長会議開催 2月6日 午後6時～
- ② 支部長会議終了後新年会開催
- ③ 支部長会議議事録作成 配布
- ④ 会員入会申請の審査

広報委員会

【活動実績】

- ・ 会報通巻第8号の発行—12月15日会員へ配信、12月15日行政等へ郵送
- ① 第17回広報委員会開催 12月7日 会報通巻第8号掲載内容検討会議
- ② 第18回広報委員会開催 1月10日 会報通巻第9号企画会議

【活動予定】

- ・ 会報通巻第9号発行(2月予定)
- ① 第19回広報委員会開催 2月2日 会報通巻第9号掲載内容検討会議

研修委員会

【活動実績】

- 28年度第7回一般研修 1月22日 (日管連四士会共催合同研修会として開催)
「マンション管理適正化診断サービスとマンション管理士賠償責任保険他について」など
講師:佐藤副理事長他

【活動予定】

- (1) 28年度第8回一般研修 2月3日
「マンション格差大競争時代を考える」
講師:二上正之長谷工コミュニティ執行役員
- ・ 委員会開催 2月10日

業務支援委員会

【活動実績】

- ・ 第12回業務支援委員会 12月15日(木)
業務事例の収集報告、業務委託契約書等のHPアップについて
電話相談マニュアルの運用について、研究会テーマ等の検討
- ・ 第13回業務支援委員会 1月12日(木)

研究会の立ち上げ支援についての検討等

綱紀調査委員会

いわゆる二重在籍会員と、本部会費の未納・延滞会員への対応が一段落する中、後半に入って、本部会費未納に加えて、支部会費の未納者対応が引き続いて問題となりました。本部定款上支部加入を義務としておきながら、支部がその会費未納等を理由とした会員資格喪失・退会処分とする事には抵抗感を持つ理事が多数おり、議論は一時膠着しましたが、結局本部が支部の状況報告に基づいて対象者との対面調査なども実施して、退会勧告を含む懲戒処分を行うとの方針が決定されました。昨年終盤にはその具体策として、本部事務局から各支部へ状況報告が依頼・実施されています。

理事を間もなく退任するにあたり最後のお願いは、会員には「東京都マンション管理士会会員として、またその傘下の支部会員として、最低限のルールを認識し積極的に守っていく姿勢だけは保持して頂きたい。」ということであり、支部や本部側の責任としては、会員相互の定期的な交流の場の設定・活用策の実施ではないかと考えております。

支部会活動**都心区支部****◎活動報告**

- (1) まちみらい千代田受託業務 12月常勤19日、1月常勤19日 まちみらい千代田
- (2) 千代田区防災アドバイザー派遣 1月23日 区内管理組合
- (3) 中央区分譲マンション管理相談 12月26日 都市整備公社
- (4) 中央区マンション管理士派遣 12月11日、17日 区内管理組合
- (5) 中央区管理セミナー「マンション管理規約と法律問題」 1月29日 講師紹介 中央区役所
- (6) 中央区マンション実態調査活動 12月末現在で約590件回収
- (7) 港区マンション管理組合運営相談 12月6日 港区役所
- (8) 港区省エネコンサルタント派遣 1件
- (10) 港区省エネセミナー開催 12月17日
- (11) 北区省エネセミナー開催 12月3日
- (12) 支部忘年会 12月8日、役員会 12月26日

◎活動予定

- (1) まちみらい千代田受託業務 2月常勤20日、3月常勤22日 まちみらい千代田
- (2) 千代田区防災アドバイザー派遣
- (3) 千代田区まちづくりアドバイザー派遣
- (4) 中央区分譲マンション管理相談
- (5) 中央区分譲マンション管理士派遣 2月4日
- (6) 港区マンション管理組合運営相談 2月7日 港区役所
- (7) 港区・台東区・北区省エネコンサルタント派遣
- (8) 支部役員会

新宿支部**◎活動報告**

- (1) マンション問題無料なんでも相談 12月7日・21日、1月4日・18日 新宿区役所
- (2) 忘年会 12月5日、定例会 1月11日

◎活動予定

- (1) マンション問題無料なんでも相談 2月1日・15日、3月1日・13日 新宿区役所
- (2) 総会前定例会 2月1日
- (3) 定時総会 2月24日

杉並支部

◎活動報告

- (1) 杉並区主催の新年賀詞交歓会出席 1月7日
- (2) 幹事会開催 1月23日

◎活動予定

- (1) 杉並区主催の新年賀詞交歓会出席 1月7日
- (2) 幹事会開催 1月23日

東京山手支部

◎活動報告

- (1) 役員会 12月21日 中野ルノアール
- (2) 支部情報交換会・懇親会 1月26日 中野産業振興センター

◎活動予定

- (1) 役員会 2月上旬
- (2) 支部総会 3月上旬 中野産業振興センター

世田谷支部

◎活動報告

- (1) 世田谷区主催マンション管理講座・相談会 12月4日
「重要判例に基づいたマンション管理規約について」講師:桃尾 俊明(世田谷支部会員)
講座終了後の無料相談会 相談員5名派遣 三軒茶屋しゃれなあど
- (2) 幹事会開催 12月4日、1月14日
- (3) 無料相談会(住まいサポートセンター)相談員派遣 12月26日、1月23日
三軒茶屋しゃれなあど

◎活動予定

- (1) 無料相談会(住まいサポートセンター)相談員派遣 2月27日、3月27日
三軒茶屋しゃれなあど
- (2) 幹事会 2月11日、3月1日
- (3) 定時総会 3月1日

大田支部

◎活動報告

- (1) 役員会 1月26日

◎活動予定

- (1) 支部総会 2月11日 区立消費者生活センター
- (2) スキルアップセミナー 2月11日 区立消費者生活センター
テーマ:新しいビルの考え方とスペック
- (3) 無料相談会(大田区後援) 2月16日 大田区役所
- (4) 無料相談会(大田区主催) 3月5日 相談員4名推薦 区立消費者生活センター

墨田支部

◎活動報告

- (1) 月例相談会の開催 12月(2件)、1月 墨田区役所
- (2) 定例役員会 12月 墨田区役所
 - ①支部会費未払者に関する本部理事会の認識についての共有
 - ②墨田区住宅マスタープランに関する報告
 - ③来期におけるセミナー等のイベントについて
 - ④すみネットとの今後の関係性について

◎活動予定

- (1) 月例相談会の開催 2月、3月 墨田区役所
- (2) 定例役員会の開催 2月、3月 墨田区役所

城東支部

◎活動報告

- (1) 江戸川区無料相談会 12月24日、1月28日 グリーンパレス
- (2) 江東区無料相談会 12月14日、1月11日 江東区役所
- (3) 葛飾区セミナー&相談会 12月3日
- (4) 台東区セミナー&理事長等意見交換会 12月3日
- (5) 江東区セミナー 1月28日

◎活動予定

- (1) 江戸川区無料相談会 2月25日、3月25日 グリーンパレス
- (2) 江東区無料相談会 2月8日、3月8日 江東区役所
- (3) 江戸川区分譲マンションセミナー&テーブルディスカッション 3月20日 タワーホール船堀
- (4) 江東区定例会・総会 2月22日
- (5) 台東区定例会 3月22日

城北支部

◎活動報告

- (1) セミナー、相談会
 - ①・練馬区 28年度第3回ねりまマンション未来塾 1月28日 練馬区役所
 - ・分譲マンション管理相談会 12月1・15日 1月5日 区民相談所
 - ② 文京区 分譲マンション管理個別相談 12月16日、19日、1月20日、23日 文京区シビックセンター
 - ③ 豊島区 管理不全マンション調査 12月～2月
 - ④ 北区 マンション管理個別相談 1月27日 北区役所
- (2) 総務省行政相談会(マンション管理相談) 12月13、24日、1月10、28日 池袋西武7階行政相談所
- (3) 月例会、ミニセミナー 12月28日、1月25日 池袋第2区民集会室

◎活動予定

- (1) セミナー、相談会
 - ① 練馬区 練馬区分譲マンション管理相談会 2・3月第1・3木曜日 区民相談所
 - ② 文京区 文京区マンション管理セミナー 2月26日 文京区シビックセンター
 - ③ 豊島区 豊島区マンション管理セミナー 3月18日 豊島区役所
 - ④ 荒川区 荒川区マンション管理セミナー 2月18日 荒川区役所
 - ⑤ 北区 北区マンション管理セミナー・意見交換会 2月4日 北とびあ
- (2) 総務省行政相談会(マンション管理相談) 2月14、25日、3月14、25日 池袋西武7階行政相談所

- (3) 総会、ミニセミナー 2月22日 池袋第2区民集会室
(4) 月例会、フリーディスカッション 3月22日 池袋第2区民集会室

板橋支部

◎活動報告

- (1) 板橋区分譲マンション相談会 1月8日 板橋区グリーンホール
(2) 定例会 12月16日、1月20日 あかのれん会議室
(3) 支部主催セミナー 1月14日 板橋区グリーンホール

◎活動予定

- (1) 板橋区分譲マンション相談会 3月5日 板橋区グリーンホール
(2) 定例会 2月27日、3月17日 あかのれん会議室
(3) 板橋区主催セミナー 2月18日 講師派遣 1名、相談員派遣 2名
(4) 板橋区居住者交流会 3月5日 コーディネーター派遣 2名 相談員派遣 2名

町田・たま支部

◎活動報告

- (1) 町管ネット理事会 12月11日、1月22日 町田市文学館ことばらんど
(2) 支部定例会(2016年度第7回) 12月18日 まちだ中央公民館
支部定例会(2017年度第1回) 1月29日 まちだ中央公民館
(3) 法定講習会場前での入会勧誘資料配布 1月27日 日建学院町田校

◎活動予定

- (1) 法定講習会場前での入会勧誘資料配布 2月10日 日建学院町田校
(2) 第43回町田市分譲マンション管理セミナー
・日時:2月12日 13:30~17:00 町田市役所2階 市民協働おうえんルーム
・共催:町田市分譲マンション管理組合ネットワーク
一般社団法人東京都マンション管理士会
公益財団法人マンション管理センター
・テーマ:「管理組合における防災活動について」
・プログラム:「市内のマンション管理組合における防災活動の経験発表」
16:00~17:00 「個別相談会」
(3) 町田・たま支部 第3回 定期総会 3月12日 まちだ中央公民館
(4) 町管ネット第13期定期総会 2月12日 町田市役所2階

たまむさしの支部

◎活動報告

- (1) 相談会及びセミナー、管理組合交流会
① 調布市分譲マンション管理無料相談会 1月10日 調布市市役所
② 小金井市市分譲マンション管理無料相談会 1月22日 宮地楽器ホール
③ 武蔵野市よろず相談会 1月17日
④ 武蔵野市アドバイザー派遣 1月19日
⑤ 国分寺市マンション管理無料相談会 1月25日 国分寺市役所
⑥ 青梅市分譲マンション管理セミナー&相談 1月28日 青梅市役所
セミナーのテーマ:
「良質なマンションストックの形成促進計画、分譲マンション管理規約の改正等」
講師…東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課 小林 課長
「民泊をテーマ」講師…東京都行政書士会多摩西部支部 支部長 佐藤亜矢子氏

(2) 定例会等

- ① 支部幹事会 12月22日、1月19日
- ② むさしの部会幹事会 12月22日、1月4日、1月19日
- ③ たま北部部会定例会 12月11日、1月22日

(3) 行政訪問

- ① 調布市 1月10日 3名
- ② 青梅市 12月6日 1名、2月1日 2名

(4) 部会勉強会&交流会

- ① たま北部部会定例勉強会テーマ
12月 共用部分である室内天井部分の適期爆裂事象の報告(講師 松永)
1月 2016年マンション業界主要ニュースの紹介(講師 田中)

◎活動予定

(1) 相談会

- ① 武蔵野市分譲マンション無料相談会 2月25日 かたらいの道
- ② 調布市分譲マンション管理無料相談会 3月7日 調布市市役所
- ③ 青梅市分譲マンション管理無料相談会 3月16日 青梅市役所
- ④ 国分寺市マンション管理無料相談会 3月29日 国分寺市役所

(2) 定例会等

- ① 支部幹事会 2月9日
- ② たま北部部会定例会 2月26日

(3) 行政訪問

- ① 青梅市 2月1日 2名

(4) 支部総会 3月5日 調布市国領町「あくろす」研修室3

八王子支部

◎活動報告

- (1) 無料相談会 12月13日、1月10日 (一財)八王子市まちづくり公社 4F 相談者 各回2組
- (2) 役員会 年間計画の策定と支部総会準備 1月14日
- (3) 定例会 事務連絡・忘年会 12月3日

◎活動予定

- (1) 無料相談会 2月14日、3月14日 (一財)八王子市まちづくり公社4F
- (2) 定例会 2月4日 事務連絡等
- (3) 支部総会 3月4日 第2回支部総会
- (4) 交流会 2月12日 クリエイトホール

セミナー開催報告

《第7回一般研修》

「マンション管理適正化診断サービスとマンション管理士賠償責任保険他について」他

- ・平成29年1月22日(日)13時20分～16時30分
- ・場所:日新火災海上保険(株)御茶ノ水本社
- ・参加者:約80名参加(日管連6会員会所属管理士及び4士会スタッフの合計)

平成28年度の第7回一般研修会は、日新火災海上保険(株)の協力の下、日管連四士会共催合同研修会として実施されました。

参加者は、当士会の他、神奈川県会、千葉県会、埼玉県会その他の会から多数の会員が出席致しました。

本研修では、当士会副理事長・佐藤優会員から、マンション管理士の業務に密接に関係する「マンション管理適正化診断サービス」とマンション管理士賠償責任保険などのポイントなどについて、日新火災海上保険(株)山村氏から「マンション・ドクター火災保険」の改定のポイント及び地震保険の改定について、詳細な解説が行われ、多くの参加者から、今後の業務展開の上で貴重な研修で大変参考になったと好評でした。



コーヒーブレイク

今回は、杉並支部 松崎 敏光支部長にご執筆いただきました。

私が会長を務めている方南二丁目町会の活動内容についてご紹介させていただきます。

当町会は、環状7号線、善福寺川、神田川、中野区に挟まれた杉並区の南東に位置し、町会の中心に東京メトロ丸の内線方南町駅があり、交通の便が良いこともあり、現在の町会の会員世帯は、約2,200世帯余りとなっています。(加入率56%)主な活動内容は、以下のとおりです。

1. 区と委託契約を結び、チラシの回覧やポスターの掲示を定期的に行い、各種情報を提供する等の区政への協力をしています。
2. 防火防災対策として…消火訓練(年6回)、年末町内夜警、消火栓を利用したスタンドパイプの設置(町内に5台)、防災無線機の購入(5機)、簡易トイレ・防災食・消火器の購入など。現在、レスキューライダーの購入、消火栓を利用した災害時応急給水栓の製作を検討中
3. 防災対策として…防犯パトロールの実施(週2回)、街路灯の点検、防犯カメラ・カーブミラーの設置
4. 青少年育成事業として…ラジオ体操、子供相撲大会、地元小中学校行事への協力

5. 会員相互の親睦として…日帰り旅行、新年会、町民の集い(地域の皆様の演技発表・ビンゴゲーム・ジャンケン大会等)

また、マンションに居住されている方でも個人的には町会の活動に様々な面において協力をして頂いている方は多くおられますが、管理組合と町会との連携はまだ十分ではありません。管理費を節約するために脱退をする管理組合もあれば、震災を契機として町会に加入され、震災訓練にも参加される管理組合もあり、様々であります。

この機会に町会に加入し、近い将来予想される直下型大地震に備え、町会と小中規模マンションの管理組合との連携が更に進むことを願っております。

日管連からのお知らせ

★「マンション管理士賠償責任保険」更新結果について

マンション管理士賠償責任保険の本年1月の更新に際しては、全国で774名の方が加入致しました。このうち、当士会は159名でした。

前号にもお知らせ致しましたが、昨年3月改定のマンション標準管理規約第37条関係コメントに対応するため、業務行為による賠償責任限度額を5千万円と1億円に引き上げたタイプを追加致し9種類となっております。

★「第10回マンション管理士合同研修会」開催について

「第10回マンション管理士合同研修会 in 広島大会」は平成29年1月18日(水)に広島国際会議場で開催され、来賓等を含む参加者は受講者75名を含め合計81名を数えました。

当士会からは、親泊理事長(日管連会長)が日管連会員会の組織強化と地方公共団体等との連携をテーマに、佐藤副理事長(日管連副会長)マンション管理適正化診断サービスとマンション管理士賠償責任保険について、及び、藤江俊之会員がマンション管理適正化診断実施組合との契約事例について、それぞれ講演を行いました。

また、「管理組合の防災対策とマンション管理士の役割」というテーマで行われたパネルディスカッションでは、瀬下副理事長(日管連副会長)がパネリストを務めました。



事務局からのお知らせ

☆第2回定時総会、懇親会の開催のお知らせ

総会

日時:平成29年2月24日(金)13時30分から(受付13時から)

会場:主婦会館プラザエフ8階「スイセン」

交通:JR 駅四ツ谷麴町口前(徒歩1分)

懇親会

16時30分から同会場9階「スズラン」

会費:6,000円

☆年会費の納入締め切り

平成29年度の年会費の締め切りは、平成29年1月31日です。

なお、年会費の改定が第2回定時総会の議案に予定されています。

☆法定講習の開催日に合わせた入会案内の勧誘

開催日時

①第1回:平成29年1月27日(金)9時から17時過ぎまで

②第2回:平成29年2月10日(金)9時から17時過ぎまで

③第3回:平成29年3月4日(土)9時から17時過ぎまで

上記開催日に、日建学院の各会場で日管連及び支部の会員が入会案内の勧誘を行います。

勧誘の際には注意事項を厳守の上、事故等のないようお願いいたします。

東京都マンション管理士会会報

2017(平成29)年2月 第1号(通巻第9号)

一般社団法人 東京都マンション管理士会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8 神田Nビル5階

TEL:03-5829-9130 FAX:03-5825-4085

e-mail : jimukyoku@kanrisi.org

URL : <http://www.kanrisi.org/>