

京都府マンション管理士会 会報

2021年 7月号

編集者：一般社団法人 京都府マンション管理士会 広報委員会

事務局：〒600-8325 京都市下京区西洞院花屋町上ル西側町 483 六条荘1C

TEL/FAX：075-708-2887

E-mail：kyo-mankanjimukyoku@lemon.plala.or.jp

URL：<https://kyo-mankan.net/>



2020年度定時社員総会を開催しました。

2021年5月20日(木)午後6時30分から2020年度の定時社員総会を開催いたしました。

当日は、緊急事態宣言発令中という状況下、本会事務所には役員（監事一人は ZOOM）のみが出席し、会員各位は新型コロナウイルス感染予防のためオンライン（ZOOM）での参加（2名）となりました。



議事は、第1号議案（2020年度事業報告、収支報告、2020年度監査報告）、第3号議案（2021年度事業計画（案）、収支予算（案））は全員賛成で可決されました。



第2号議案（役員候補者選任規定運用ルールの件）は、「輪番を辞退した場合、必ず業務の委託をしないものなのか」との質問に対し、「・・・行わないことができる。ということですので、理事会の審議事項として審議されることとなります。今後、詳細な規定となる可能性はありますが、現時点では総則的な規定となっています」との説明がされた後、採決に入り、賛成23名、反対3名の賛成多数で可決されました（詳細は、総会議事録でご確認ください）。

なお、この質問に関する件は5月理事会議事録に理事会の見解が掲載されています。

研修会報告：「マンション管理組合模擬総会」

4月15日（木）の研修会は、管理士会事務所に理事役が集まるリアルな設定と、組合員役によるオンラインでの総会参加というハイブリッドな形で行いました（参加者数10名）。

Webカメラやマイクの位置によってハウリングが起こったり、オンライン参加者とのやり取りがうまくいかないなどのトラブルも発生し、また「オフライン会場にいた人で、カメラに写っていない人が多かった。1台は会場全体を移すカメラが欲しかった」という声もありましたが、オンラインで十分に総会として成立することができることが確認できました。

こうした経験が、2020年度定時総会で生かされたと思いますので、京都市主催のセミナーや当会の理事会で活用していく方針です。

日管連ニュース

近畿・北陸ブロック代表者会議が開催されました。

2021年5月18日（火）午前10時～11時50分、オンライン（ZOOM）で近畿・北陸ブロック代表者会議が開かれました。

京都府会からは、多田会長・中井副会長・前島事務局長が参加しました。会議は、大阪府会の長尾会長（日管連副会長）から、「適正化等改正に伴う地方公共団体等との協力・連携について」として次のとおり説明がありました。

- ・マンション管理適正化診断と管理計画認定における認定基準の統合や診断内容の研究、マンション管理士が協力連携する分野の研究、そして地方公共団体等協力連携対応のノウハウ等について検討し、全体会議と三つの分科会に分けて、活発な意見が提案され、その一部をとりまとめました。
- ・今回の法改正に、いかに専門家としてのマンション管理士（会）が期待にこたえられるか、今後、マンション管理士（会）が、地方公共団体等の信頼を得て、大きく発展できるか否か、その如何にかかっているといても過言ではありません。
- ・ブロック会議等を通じて、この「とりまとめ」の内容を会員会で情報共有して、地方公共団体等との協力・連携を図り、適正なマンション施策が図られるためにもご活用されるようお願いいたします。

続いて、「第二分科会及び第三分科会の「とりまとめ」内容について、「マンション管理適正化等の改正の概要について」「適正化法等改正により期待される役割について」「情報提供と業務受託による行政との協力・連携について」「会員の業務受託の具体例（マンション実態調査）について」の説明が行われました。

その後、各会員会からそれぞれの地域での行政等との取り組み状況の報告がなされました。

「第13期 関東・甲信越ブロック会議」が日管連HPで視聴できます。

5月8日（土に Web 開催された「第13期 関東・甲信越ブロック研修会」のビデオが日管連 HP の登録マンション管理士専用ページにアップされました。

内容は、次のとおりです。

講演 1：第三者管理者方式の導入について

.....東京都マンション管理士会理事長 親泊 哲氏

講演 2：管理組合損害補償金給付制度について

.....日管連副会長 高辻潤司氏

講演 3：国交省補助事業（マンション管理適正化・再生推進事業）について

.....東京都マンション管理士会・日管連モデル事業等研究委員会委員 中山孝仁氏

日管連HPの「専用会員ページ①」から入り、「研修ビデオ②」をご覧ください。

なお、詳細は、2021年3月23日に事務局から配信された「日管連HPにおける研修ビデオ追加配信の件（事務連絡）2021年3月22日付」をご覧ください。



トピックス

経済産業省から「**バーチャル組合総会／理事会に関する実務指針（案）**」が公表されています。

この実務指針（案）は、事業協同組合・同連合会・商店街振興組合・同連合会などにおいては、総会及び理事会のいずれについても、中小企業等協同組合法などの設立根拠法等で議事録に開催「場所」を記載することが求められていたため、従来、バーチャルオンリー型組合総会及びバーチャルオンリー型理事会を開催することはできませんでしたが、一方で、新型コロナウイルスの感染拡大が長期化する中で、三密回避となる新たな総会や理事会の開催方法を確立するとともに、組合と組合員の対話の活性化や組合のコスト低減を実現するため、バーチャルオンリー型組合総会及びバーチャルオンリー型理事会を開催できるよう省令が改正されたことにより策定されました。

この実務指針（案）は、バーチャル組合総会・理事会を開催するにあたり、法的・実務的な観点から最低限留意すべき事項や、法的・実務的な論点に対する具体的対応策を示すことにより、バーチャル組合総会・理事会の開催を促進することを目的としています。

なお、総会や理事会の開催方法として、必ずしもバーチャル組合総会やバーチャル理事会が望ましいという方向性を提示するものではなく、あくまでも、バーチャル組合総会・理事会の開催に係る環境を整備するものである点に留意が必要ですが、管理組合においても参考となるものですので、是非ご活用ください。

「バーチャル実務指針」と検索するか、下記サイトをご利用ください。

<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/PcmFileDownload?seqNo=0000218285>

（外部サイト）

会員紹介

藤原 陽（ふじわら あきら）

令和2年4月に入会しました。入会して1年になりますが、入会したのは緊急事態宣言の真っ只中でもあり、その後も会員の皆様との交流場も殆どない状態が続いています。このため、自己紹介させていただきます。

私は、大学卒業後日本建築総合試験所に入所しましたが、平成12年に不動産鑑定士試験合格し、その後は不動産鑑定士として日々業務をこなしております。不動産鑑定業務は地価公示や京都府地価調査、国税相続税路線価評価のほか、担保不動産や遺産分割のための不動産評価など様々あります。



マンションも当然不動産であり鑑定評価を行ったこともあります。ただ、マンションは一棟のみのだけでなく団地型や店舗併用型（下駄履き型）など、種々の区分所有があり、管理規約も複雑なものも多く、理解していない部分も多々ありました。このため、区分所有法など理解を深めたく勉強しようとしたのですが、どうせするならマンション管理士を目指そうと考え資格を取得しました。

現在、コロナウィルスの影響や不動産鑑定士の仕事が忙しく、マンション管理士としての業務殆どしておらず、講習会もあまり参加出来ていない状況です。ただ、京都会に所属している以上、できる限り講習会や交流会にも参加していきたいと思います。

マンションの善し悪しは、マンション管理の良否で決定され、その良否は長期修繕計画であり、LCC（ライフサイクルコスト）からも検討する必要があると考えます。このためにも、マンションの劣化や修繕に関する知識を深め、

今まで培った不動産鑑定士としての知識も生かしたマンション管理士になればと思っています。

なお、余談ですが、昨年からいろいろな事にチャレンジしようと思い、ドローンのライセンスや行政書士の資格を取得しました。

今後は、クライアントである管理組合のため、ドローンによる調査・診断や書類作成代行が出来ればと考えております。

吉井 秀幸（よしい ひでゆき）

1948年生まれ、当年72歳です。



2008年11月に60歳で前職を定年退職し、半年ほどゆっくり過ごしたあと、2009年6月にマンション管理員として管理会社に再就職しました。とくにマンション管理に関心があったわけではなく、規則正しい暮らしがしたかったので、9時～5時の勤務、日曜日は休みという求人に応募しました。

仕事を始めてしばらくして続けられそうなことがわかったので、それなら少しずつでも自分のレベルを上げていこうと思い、管理業務主任者の勉強をして3回目の挑戦で合格しました。マンション管理士の試験は1回で合格しました。年令とともに頭脳は衰えていくので最後のチャンスで合格できたのではないかと考えています。

10年少し務めたあと、2020年1月に管理会社を退職し、いまは同じ会社のアルバイトとして「代務」の仕事をしています。「代務」というのは管理員が休んだときに代わりに入る仕事です。現在は週4日ほど勤務しています。

2020年3月に当会に入れていただいたのですが、どのような仕事があり、また自分になにができるのか、まだよくわかりません。これからできることがあればやっていきたいと思っていますのでよろしくお願いします。

君成田 孝一（きみなりた こういち）

京都府マンション管理士会に所属して5年になります。なぜ、マンション管理士になったのかというと、居住マンションが、おおもめしている最中に理事長になることが決まり、その解決のためには、知識を蓄えなければいけないといった、危機意識からです。当時は、札幌の父親が入院しており、京都と札幌の往復の日々でしたが、携帯電話には、関空でも千歳でも関係なくマンション関係の連絡が入りました。



結果的には、管理組合がまとまることで落ち着いた組合運営ができるようになりました。

昨年より、京都府マンション管理士会の法規委員長をさせていただいておりますが、理事会の議事録は遅れ気味ですし、なにかと足を引っ張る役員ですが、少しでも役に立てれば有り難いです。役員のみならず手が少ないのが理事会の悩みようですが、私のようなものでも助けてもらいながら、1年間が過ぎました。1年後の改選時には多くの立候補者があらわれると良いのに、と考えております。よろしくお願い致します。

編集後記

新型コロナウイルスワクチン接種が進んでいます
が、皆様はもうお済みでしょうか。私は、67歳で
すが7月4日に初めに一回目を打つ予定です。そんな中、
どうやらオリンピックは開催されるようですが、正直、
純粹に楽しめるかといえば???です。

編集後記の写真は、伏見区の藤森神社のあじさい苑
で撮りました。これから猛暑が続きます。会員の皆様
にはくれぐれもお体にはご自愛ください。次号は10
月にお送りする予定です。（中井）

