

京都府マンション管理士会 会報

2021年 4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年度定時社員総会のお知らせ

2020年度の定時社員総会を次のとおり開催いたします。

日時：2021年5月20日（木）午後6時30分～

場所：本会事務所

会員の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染予防のためオンライン（ZOOM）での参加をお願いいたします。

詳細は、今後会員メールでお知らせいたしますので、よろしくお願いいたします。

研修会で「管理組合模擬理事会」を行いました。

2月18日（木）午後6時30分から開催した研修会（参加者10名）では、「オンラインを活用した模擬理事会」として、小林研修委員長がコーディネーター役（兼・架空の管理会社フロントマン役）となり、参加者にそれぞれ「理事長」「理事（〇〇号室・住民）」「管理員」「顧問マンション管理士」の役割を配置し、架空のマンションの理事会を再現し、時間内で次の3つの議題について理事会としての判断・議決を行いました。



議題① 管理業務報告

議題② ゴミ出しのマナーについて

議題③ 毎年恒例・防災訓練の実施について（コロナ禍の下で）

参考：仮想のマンション：ハイム六条の概要

戸数：120戸

階高：7階

築年数：25年

タイプ：ファミリータイプ

①東棟と西棟に分かれていて1階はピロティ構造、駐車場1戸1台

②築25年で高齢化は進むも、理事会活動はそれなりに活発、

③理事は各階2名ずつ、うち半分が自ら立候補

④大規模修繕工事は10年前に実施、2回目を5年後に実施予定

⑤マンションの市場価格は築25年&立地の悪さから、京都市内だがリーズナブル

⑥ なぜか、顧問のマンション管理士が3人もいる

理事長役・理事役の会員からの様々な質問に対し、管理会社のフロント社員役・管理員役が回答し、その回答について顧問マンション管理士としての意見を述べる「マンション管理士の実際の実務」に近い実務研修らしい研修会になりました。

また、会員の自宅マンションのネット回線が混雑して回線が速度低下、あるいは切断するといったトラブルがあり、同一マンション内で行うオンライン理事会ではこうした問題（ネット環境の整備等）についても顧問マンション管理士として知見が必要であることも浮き彫りになるなど、有意義な研修会でした。

4月15日(木)の研修会は、「マンション管理組合模擬総会」

3月18日（木）午後7時からZOOMによる研修委員会が開催され、4月15日（木）の研修会のテーマが「マンション管理組合模擬総会」に決まりました。

この模擬総会では、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の試行を行うことを目的としています。

今後、行政と共催するセミナー・無料相談会は、こうしたハイブリッドな形で開催していく必要があります。会員の皆様には是非、この研修会に参加し体感されることをお勧めします。

日管連ニュース

「マンション管理適正化診断サービス」診断結果が不動産情報サイトへ掲載されます。

2019年11月に開催された日管連臨時総会で承認された(株)LIFULLとの提携により、同社が運営する不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」へ、管理組合の同意を得た管理状況が良好な物件（SまたはA評価物件）について、診断結果の掲載されることとなりました。

マンション売買のための参考情報としてマンション管理組合運営の情報を不動産・情報サイトへ掲載することは、全国初の取り組みとなります。（※）

（※）2021年2月1日時点で、主要ポータルサイトにおいて初。(株)LIFULL調べ

<https://www.homes.co.jp/mansion/management-evaluation/>(外部サイト)

研修用ビデオがHPにUPされました。

教材用DVDを日管連HPで視聴できるようになりました。

わかりやすくするために、カテゴリ別にUPされていますので、ぜひご活用ください。

従来の研修内容に加え、新たに「第2フェーズ」「第3フェーズ」と「複合用途型マンション管理規約の留意点」が追加されています。

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。



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

独立行政法人住宅金融支援機構が事務局を務めている「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の令和2年度の実績結果と今後の方向性が、令和3年3月9日に公表されました。

マンション管理組合支援の取組として、前号で紹介した「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の拡充、「マンション大規模修繕ガイドブック（仮称）」の作成が示されました。

マンション管理組合向け融資における民間金融機関の参入支援の取組としては、「将来の修繕積立金を一括払いする区分所有者向けリバースモーゲージの融資」や「マンション管理組合向け融資における「与信モデル」の構築などが示されています。

我々マンション管理士にとって管理組合を支援する立場からも重要な情報です。詳細は独立行政法人住宅金融支援機構のニューリリースをご覧ください。

https://www.jhf.go.jp/topics/topics_20210309.html(外部サイト)

会員紹介

木村 良樹

日管連大阪府マンション管理士会から2020年10月に京都府マンション管理士会へ変更登録を行い入会してまいりました。

以前、マンションの管理会社に勤務しておりその折に、分譲マンション運営について問題を感じたのは、組合員の総会への無関心・役員のみならず手不足・居住者隣人関係のトラブル・居住者の高齢化・建物設備施設老朽化に伴う対応の未実施等々と有りますが、特によく感じたことは、マンションについての知識・情報が書籍やインターネットで簡単にすぐ手に入るようになり、いろいろな情報が過剰気味になってきており、各自がそれぞれの解釈や一方的なとらえ方、思い込みによって組合運営等に対する発言、一部の役員や組合員の少し強引な言動が目につき、それに伴って組合運営活動の停滞も見受けられることが多々あります。

マンションの多岐にわたる諸問題に対してや、安全快適なマンション生活が過ごせるように、今後も管理士による管理組合に対して運営指導や調整・アドバイスなどの必要性が、益々増えると思われれます。

私としては、管理士として微力ながら組合への適切な運営アドバイス・コミュニティー構築などへの手助けとなるような活動ができればなあと考えています。

が、しかしそのため管理士として必要な情報収集・知識習得の研鑽に励む必要があるのですが、なにせ「老犬に新しい芸は教え込めない」と言われるように現実には、なかなか頭に入ってこず厳しいですねえ。

美術館巡り（コロナウイルスで自由に動きにくいですが）や、好きな海外ミステリ小説を読みふけるか、ジャズのCDに耳を傾けて（時にはイモ焼酎を片手に）の日々を過ごしております。

どうかよろしく願いいたします。

平井 伸和

□所属会 一般社団法人 京都府マンション管理士会
全日本不動産協会（京都）

□主なマンション管理士としての経歴

（顧問就任）平成18年—20年 くずはコーポ（15室）管理組合顧問就任
（その間の主な業務実績）

大規模修繕計画表の立案 管理規約の変更の立案 長期滞納金の問題解決

□学歴 広島県立大学（現県立広島大学）経営学部経営学科卒

□その他の資格 宅地建物取引士 測量士補

□その他 マンション管理士賠償責任保険加入済

□現状

マンション管理士としての業務にブランクを感じ、法改正、実務、管理士としての現状等を学ぶため、昨年より京都府マンション管理士会に入会させて頂きました。

今、マンション管理士の知名度は高くないように感じます。マンション管理士として、管理組合等の役立つような機会を増やし、マンション管理士の知名度を上げていけるように努めていきたいと考えています。

木田 精史

コロナ、ワクチン投与が始まりそうですが、経済的にはなかなか先が見えてきませんね！

いかがお過ごしでしょうか。

広報委員の木田精史です。設立時役員から遠ざかっていた監事もやらせていただいております。



60歳代は、重症化する確率も高いということから、必要時以外ひたすら用心をしてもっています。

仕事柄足場に乗らないとならないので通っているジムも休会してここ暫く行けていません。コロナ太りにならないように、家でストレッチもしています。また、体力も落ちないように仕事は、趣味もかねて自転車で行くようにしています。

昨年から止まっている特養の改修、町中の店舗が次々に閉店していく中、デイケア・住宅の内装の仕事、管理組合の大規模改修工事に向けての業務などを行っています。

マンション管理士、設備設計一級建築士など、毎年何らかの講習があり、先日も運転免許の更新講習と一級建築士の定期講習と密になるのにといいながら用心して受講しました。

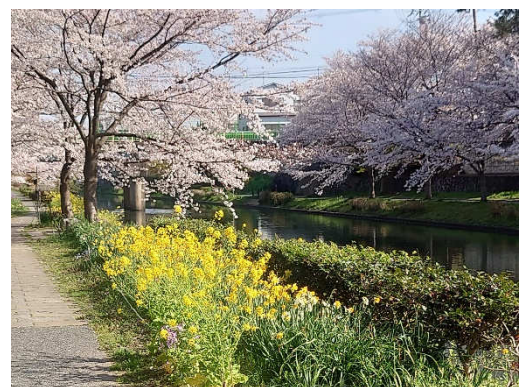
今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

編集後記

観測史上最速の桜の開花で、この第2号を発行するときには桜は散り始めかもしれません。しかし、新型コロナウイルスは去ってはくれいていません。そのような中で必然的にオンラインでの会合が増加しています。

今後のセミナーもオンラインで行うことになると思いますので、オンラインの研修会で是非、経験を積んでいただきたいと思っています。次号は7月にお送りする予定です。

(中井)



伏見港公園豪川沿い