

京都府マンション管理士会 会報

2024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/>

2023年度定時社員総会のお知らせ

2023年度の定時社員総会を次のとおり開催いたします。

日時：2024年5月16日（木）午後6時30分～

場所：ひと・まち交流館第三会議室

京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町 83-1

（河原町通五条下る東側） TEL：075-354-8711

本年の定時社員総会は、久しぶりにリアル開催いたします（会場のネット環境の都合上、オンライン併用ではありません）。

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。

宇治市・京都府・長岡京市・京田辺市が「管理計画認定制度」を開始しました。

本年1月に宇治市と京都府（町村部）、3月に田辺市、4月に長岡京市が分譲マンション管理計画認定制度を開始しました。

これに伴い、宇治市・長岡京市と本会で「分譲マンションアドバイザー派遣事業」の締結をおこないました。

アドバイザーの員数が不足していますので、ご協力をお願いいたします。

京都府内の「管理計画認定マンション」等の状況について

京都府内では、2024年3月17日現在（以下同じ時点）で、20件（京都市20件）のマンションが国の管理計画認定マンションとして、マンション管理センターのHPで公表されています（全国では550件）。

新築マンションの予備認定マンションは、京都府内で47件（京都市43件、向日市1件、長岡京市2件、城陽市1件）が公表されています。

京都市が実施している、マンション管理計画認定事前チェックサービスの利用件数は、14件となっています。

実務研修会を開催しました。

3月28日（木）午後7時より、ZOOM オンラインで7名の参加を得て開催されました。

研修テーマは、「本会公式ホームページの即断事例の書き換えについて」として、チャットAIを使った相談事例やその回答の検証を行いました。

感想として、「そのまま使える内容となっている。」、「マンション管理士は内容チェックをすればいいだけと思う。」などAIに実力に感心した意見が出ていました。

今後は、AIで作った相談事例とその回答を研修会で間違いがないかチェックしていくことになりました。



明倫学区分譲マンション勉強会が開催されました。

令和6年1月23日（火）午後6時30分から、明倫学区の分譲マンションを対象とした勉強会が開催されました。

本勉強会は、京都市からの依頼により無償でマンション管理士を講師として派遣するもので、米浪会員が講師を引き受けていただきました。

勉強会は、京都市住宅政策課から京都市のマンションの状況やこれまでのマンション管理支援施策、管理計画認定の状況及び新たな支援策についての説明があり、本会からは、管理計画認定制度とは、他の評価制度との違い、申請方法、申請費用、事前チェックサービスについて説明を行いました。その後、住宅金融支援機構からの説明がありました。

今後も、こうしたボランティア（無償）の講師派遣の依頼があると思われまますので、会員の皆様のご協力をお願いいたします。

事務局賃借ビルの改築に伴うお知らせ

すでに会員メールでお知らせしているとおり、事務局を賃借しているビルの改築に伴い、事務局は事務局長の自宅で業務を行い、当会の固定電話は廃止となっています。

事務局の連絡は、原則として、メールでお願いいたします。

令和5年度マンション管理士試験の結果について

令和5年11月26日（日）に実施されたマンション管理士試験は、受験者数 11,158 人、合格者数 1,125 人、合格率 10.1%でした。

受験者と合格者の年齢別構成割合は次のとおりでした。

30歳未満	受験者数	894人（8.0%）	合格者数	84人（7.5%）
30歳代		1,557人（14.0%）		207人（18.4%）
40歳代		2,522人（22.6%）		303人（26.9%）
50歳代		3,212人（28.8%）		324人（28.8%）

60歳以上 2,973人（26.6%） 207人（18.4%）

これを見る限り、若い層が「マンション管理士に魅力を感じていない」という状況は変わっていないようです。

今後、いかに若い層に「マンション管理士の魅力」を感じてもらえるかも、マンション管理士の業務拡大の課題だと思われます。

日管連ニュース

日管連HPに「第三者管理のスペシャリスト」ページが新設されました！

認定マンション管理士の普及促進を図るため、日管連HPトップページに「第三者管理のスペシャリスト」の専用ページが掲載されています。



専用ページでは、「第三者管理は「認定マンション管理士」にお任せください」として、次のとおり記載されています。

1. 「**第三者管理をお勧めする理由**」として、
 - ・「区分所有者の負担が減る」
 - ・「専門家に任せることで適正なマンション管理ができる」ことが記載されています。
2. 「**マンション管理士を第三者管理者にお勧めする理由**」として、
 - ・「管理組合の運営に必要な専門知識を持っているため、適切な管理組合運営が期待できる」
 - ・「理事会の運営に必要な時間や労力を削減できる」
 - ・「理事会の運営に必要な人材が不足している場合、マンション管理士が理事長や役員に就任することで、理事会の運営が円滑に進む可能性がある」ことが記載されています。

3. 「**「認定マンション管理士」を第三者管理者にお勧めする理由**」として、
 - ・「認定マンション管理士」は、日管連内部で年に1回実施されている第三者管理と管理計画認定制度に特化した内容の研修を修了した者だけが認定される、「第三者管理のスペシャリストである」
 - ・「マンション管理士賠償責任保険に加入している」
 - ・「日本国内では他に類を見ない画期的な制度である、「管理組合損害補償金給付制度」に加入している」
 - ・「日管連の倫理規程に従って第三者管理者業務を行うので、特に第20条「利益相反の禁止」により、依頼者である管理組合と利益相反が生じるような役務の提供は固く禁じられており、管理会社が第三者管理者に就任するケースで懸念される利益相反行為のリスクがない」ことが記載されています。

4. 「**「第三者管理を管理会社に任せる際のリスク**」として、
 - ・「管理会社に第三者管理を任せる際には、利益相反行為について注意が必要である」ことが記載されています。

5. 「**「第三者管理方式の3つの種類**」として、
 - ・第三者管理方式の、「理事長または理事・監事外部専門家型」、「外部管理者理事会監督型」、「外部管理者総会監督型」の3つの種類を説明しています。

6. 「**「第三者管理方式のご利用上の注意**」として、
 - ・「管理費用が高くなる可能性がある」
 - ・「管理組合の自治が失われる可能性がある」
 - ・「適切な専門家を選定しないと、管理組合運営が円滑に進まない可能性がある」
 - ・「認定マンション管理士が「外部管理者総会監督型」の第三者管理者業務を行う場合、マンション管理士賠償責任保険の適用を受けるには第三者管理者補償付きタイプの付保が必要になるため、このタイプの付保がされているかどうかは、個々の認定マンション管理士への確認が必要」なことが記載されています。

マンション管理適正化診断サービスがNDX化されます。

日管連ではNDXプロジェクトの一環として、マンション管理適正化診断サービスのシステム化を本年夏～秋口を目処に稼働できるように準備を進めています。システムの詳細については初夏ごろに説明会を開催して紹介される予定です。

なおWeb方式による適正化診断申込みがなかなか普及しない状況にありますので、診断マンション管理士の皆様からも、管理組合や損保会社が適正化診断サービスを申し込む

場合にはWeb方式で行うように依頼してください。

事前確認の審査料がアップされます。

4月1日受付分の事前確認の審査料が次のとおりアップされました。

1申請当り 16,000円（従来：8,000円）

（長期修繕計画が2件以上の場合は、1計画につき、8,000円加算）

なお、予備認定の8,000円は変更ありません。

トピックス

外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループで「マンションの外部管理者方式等のガイドライン(案)」が公表されています。

詳しくは、国土交通省ホームページをご覧ください。:

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000141.html

標準管理規約及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループで「標準管理規約の改正案」が公表されています。

詳しくは、国土交通省ホームページをご覧ください。:

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000142.html

マンション管理センターから

「マンションみらいネット紹介動画視聴」のお知らせ

管理組合の方々に「マンションみらいネット」の仕組みや各種機能、メリット等についてより理解を深めていただくために、この度マンションみらいネット紹介動画を作成し、HP上に公開しました。

「マンションみらいネット」の普及にご利用ください。

《動画の内容》

1. マンションみらいネットの概要解説
2. マンションみらいネットの仕組み解説
3. マンションみらいネットの各機能解説
4. マンションみらいネット活用メリット解説
5. マンションみらいネット登録特典紹介
6. マンション管理士無料訪問説明のご案内

▼ 詳しくは、こちらから

https://www.mankan.or.jp/new_mirai-net/html/movie.html

編集後記

今年度は、区分所有法の改正や標準管理規約・外部管理者方式等ガイドライン改定などが予定されています。マンション管理士としてどれもしっかりと理解していく必要があるものばかりです。本会もこれらの研修を行っていく必要があります。その際は、講師を引き受けることでこれらの内容をより深く理解できると思いますので、是非、講師を引き受けていただきたいと思います。次回は7月にお送りします。（中井）



京都市動物園