京都府マンション管理士会　会報

２０２４年新年号

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/

新年のご挨拶

新年、あけましておめでとうございます。

会長の中井茂です。

新年早々に、大事件が起こりました。令和 6 年能登半島地震と羽田空港衝突事故の犠牲になられた方に心よりお悔やみを申し上げますとともに、被害に遭われた方々の一日でも早いご回復をお祈り申し上げます。

さて、昨年も、会員の皆さまには、本会の運営に多大なるご協力を賜りありがとうございました。本年も引き続き、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

２０２２年４月に始まりました「マンション管理計画認定制度」は、全国ベースで、認定マンションが３５２件、新築マンションの予備認定が１,０６３件と、全国的には好調な状況となっています。

しかし、京都市においては認定マンションが１３件と低調であり、京都市との提携業務である「管理計画認定事前チェックサービス」も１２件と伸び悩んでいます。

とはいえ、事前確認審査・予備認定審査はマンション管理士しかできない実質的な独占業務となっています。マンション管理士が国家資格として制定されて今年で２３年目となります。他の士業の経緯を見ても、２０年～３０年を経過した時点からその業務領域が拡

大しています。その傾向として、国土交通省において外部専門家活用（第三者管理者）のワーキンググループが開催され、ここでもマンション管理士がこの分野を担うことを議論されています。後掲の「日管連ニース」で詳細が記載されていますが、日管連において「認定マンション管理士」の普及、活用促進のため、日管連の組織を超えた横断的な参加によるプロジェクトチーム「認定マンション管理士普及ＰＴ」が設置されました。

本会においても、「マンション建替え円滑化のためのマンション管理士の役割りに関する提言」が、法規委員会から理事会に提案がありました（2023 年 11 月 15 日発信の会員メールに添付しています）。

提言の大きな目的は、老朽化マンションの増大に対して、建替えの効果的な施策が不十分である中、マンション管理士の活用により、円滑な建替えの助言、指導その他援助を行うための法整備を目指すというもので、国交省や日管連に関わる話であるので、当会だけで出来る話ではありませんが、会員全員で考え、声をあげることが大切であると考え、今後、具体的な案が出れば、その際、考査していくこととし、その前段階として勉強会の発足も検討しており、その際には、会員の皆様にご参加をお願いいたします。

会員各位におかれましては、健康に留意され、本年もご活躍されることを祈念いたします。

リアルでの研修会を開催しました。

１１月２３日（木）１６時から、「未来のマンション管理士について」をテーマに、久しぶりのリアル（オンライン併用）での研修会が開催され、７名（うちオンライン１名）が参加しました。

第一部では、中井会長が「今後のマンション管理士業務の開拓・その可能性 - 管理計画認定制度？第３者管理？」と題して、次のとおり報告がありました。

・管理計画認定制度の創設など、マンション管理士資格をめぐる最近の変化の概要
・マンション管理士という国家資格が、独占的な業務の創設や、資格そのものの認知度の向上による社会的地位の向上など、資格を活かした収入を得る可能性が高まっていることを指摘
・他の国家資格においても、資格創設から２０～３０年程度で起きる変化として、このような傾向が見られることから、今後もマンション管理士資格も同様の変化が予想される

第二部では、小林広報委員長が「CHAT－ＡＩを活用したマンション管理士業務の可能

性」について次のとおりの報告とパソコンを使っての CHAT－ＡＩの実演がありました。

・CHAT－ＡＩの進化によって、マンション管理士の業務のかなりの部分を合理化・時短化することができる
・現時点では AI が出す回答には、素人には見抜くことが困難な「高度な間違い」が多数含まれており、専門的な知識を必要とする仕事はむしろ必要性が増してくる
・今後ますます技術が高度になることから、マンション管理士の業務を遂行する上で、専門家としての知識の向上や、AI を活用するためのスキル獲得が必要になる

研修会の後、これも久しぶりに懇親会が開催され、大いに盛り上がりました。

京都府・宇治市・長岡京市などが「管理計画認定制度」を開始する予定です。

本年４月に、京都府・宇治市・長岡京市などが、分譲マンション管理計画認定制度の開始を予定しています。

これに伴い、宇治市と長岡京市は「分譲マンションアドバイザー派遣事業」を行う予定としており、当会に協力依頼が来ています。

京都市の「分譲マンションアドバイザー派遣事業」のアドバイザー登録者は４名と少ない状況です。

会員の皆様には、宇治市・長岡京市の「分譲マンションアドバイザー派遣事業」の開始を機に、アドバイザー登録に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、2023 年 12 月 15 日現在（以下同じ時点）で、１３件（京都市１３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３５２件）。

新築マンションの予備認定マンションは、京都府内で４２件（京都市３８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、１２件となっています。

マンション管理業協会のマンション管理適正評価認定マンションは京都府内で、６０件（京都市５４件、宇治市３件、八幡市１件、長岡京市１件、舞鶴市１件）となっています。

事務局賃借ビルの改築に伴うお知らせ

２月以降、事務局を賃借しているビルが改築されることになりました。それに伴い、事務局は、事務局長の自宅等で業務を行うことになるため当会の固定電話は廃止となります。

詳細については、後日、周知されますが、あらかじめご承知ください。

標準管理委託契約書が改訂されています。

１０月号でもご紹介しましたが、2023 年 9 月 11 日に、マンション標準管理委託契約書及び同コメントの改訂がありました。改訂の主な内容は次のとおりです。

書面の電子化及びＩＴ総会・理事会等ＤＸへの対応

・書面の電子化や IT を活用した説明等を可能とする規定等の整備
・理事会・総会を WEB 会議で開催する場合の機器の調達、貸与及び設置に関する業務範囲や費用負担の明確化

担い手確保・働き方改革に関する対応（カスタマーハラスメント、管理員・清掃員の休暇取得等）

・カスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備
・管理員・清掃員の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇、勤務時間外の対応の明確化

マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応

・マンション内で、感染症の流行により組合員等の共同生活に影響を及ぼすおそれがある場合や、組合員等に認知症の兆候がみられ、管理事務の適正な遂行等に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合等に、協議により相手方への通知事項の対象としうることや、通知を受けた際の対応をコメントに記載
・孤立死（孤独死）等、専有部分における事件・事故の際の対応についてコメントに記載

その他

・（逗子のマンション法面崩落事案を踏まえ）管理業者の受託する管理業務の範囲が明確に規定されるよう、契約締結に際し、その内容を双方が明示的に確認すべきことをコメントに記載
・個人情報保護等に関する規定の充実
・宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充（長期修繕計画等の写しの提供、点検・検査・調査の有無、管理員業務や清掃の内容等の開示）

今回の改訂の特徴は、従来の改訂ではマンション管理業者への規制強化が主な内容でしたが、今回はそうではなく、書面の電子化及び IT 総会・理事会等 DX への対応や、担い手確保・働き方改革に関する対応、そして、マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応と、規制強化とは異なる内容となっています。

特に、「担い手確保・働き方改革に関する対応の中の、カスタマーハラスメント」については、「カスタマーハラスメント」に対する社会的な状況変化に伴い、「顧客等と企業間」だけでなく「取引先企業の従業員等と企業間」も「カスタマーハラスメント」の対象となりますので、従来のように「一部の区分所有者と管理会社のトラブルであり管理組合は関係ない」ではすまされず、区分所有者は管理組合の構成員である点から、**管理組合としてこの問題への対応が求められていること**に留意が必要となっています。

これらを含め、改訂内容は、管理組合にとっても重要な内容となっています。

なお、簡単な解説集をメールで配信するとともにＨＰに掲載していますので、是非、内容を熟読いただき、管理組合へのアドバイスにご活用ください。

日管連ニュース

日管連会報に、

特集「区分所有法の改正について」が掲載されました。

国土交通省の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」においては、マンション管理が直面する課題を直視し、マンション管理の適正化に向け諸施策の方向性が議論されました。これらはまだ検討段階ですが、我々マンション管理士が常日頃直面している問題点と対策が取り上げられています。

そこで、日管連会報でその内容について解説が特集記事として掲載されました。

１１月号は、第１回目として「区分所有法制の改正に関する中間試案のうち、区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」について整理・解説しています。

１２月号では、「区分所有建物の再生の円滑化を図る方策　・団地の管理・再生の円滑化を図る方策　・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策の概要」について整理・解説されています。

特集としては異例の長さとなりますが、マンション管理士の業務の参考になると思いますので、是非、お読みください。

＊2023 年 11 月号は、2023 年 11 月 30 日、12 月号は、2023 年 12 月 28 日に会員メールで配信されています。

「認定マンション管理士制度」の普及に係る広報 PT が設置されました。

「認定マンション管理士」の普及、活用促進のため、広報部、管理組合損害補償金給付制度運営委員会、組織の在り方検討委員会、事務局、ＩＴアドバイザーの組織を超えた横断的な参加によるプロジェクトチーム（PT）が設置されました。

設置の背景として、現在、管理会社の管理者就任に係る各種の問題については、一部マスコミでの報道もあり、今秋発足される国交省のワーキンググループでの検討課題に設定されるなど関心が高まっていることの加え、組織の在り方検討委員会では、以前より管理会社による管理者就任マンションの資料収集を行い、その多様な問題を整理しています。

それに加え、本来管理組合の管理者や役員等に就任する外部専門家については、マンション管理士こそが最適任であり、さらに言えば日管連の認定マンション管理士がスキルにおいても、その重責を担うべき最良の選択であることから、管理組合役員の担い手不足の管理組合に対する広報活動を強化することが必要であるという考えのもと、設置がされました。

ＰＴメンバーは、幅広く各部、各委員会、事務局から選任されました。

本ＰＴによる広報手法として、広報部の事業計画でもある日管連ＨＰからの情報発信として、トップページに「役員の担い手不足のマンション（管理組合）の皆様へ」のような訴求型のキャッチコピーを配し、管理組合の管理者や役員等に就任する外部専門家については、マンション管理士こそが最適任であること、認定マンション管理士及び管理組合損害補償金 給付制度のメリットなどの説明を加えたページを作成されていく予定です。

また、マスコミや業界紙など、対外的なリリース活動を強化することや全国のマンション管理組合向けセミナーなどでの広報活動の強化を検討することなどが議論される予定です。

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

「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（２０２３年８月）」にもとづき、こうした管理形態における留意事項を示したガイドラインの整備に向けた検討等を行うため、「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」が設置され、これまで３回開催されています。

会議資料や議事録の詳細は、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

なお、パブリックコメントの募集が、１月２４日まで行われていますので、是非、ご意見をおだしください。

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

国土交通省では、マンションを巡る建物と居住者の「２つの老い」の進行等に伴う各種課題に対応していくため、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（２０２３年８月）」にもとづき、標準管理規約の見直しや、管理計画認定制度のあり方について検討等を行うため、「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」を設置して、これも３回開催されています。

会議資料や議事録の詳細は、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

住宅金融支援機構　「マンション情報ＢＯＸ　2023 秋冬号」

住宅金融支援機構が、マンションすまい・る債積立管理組合向けに発行している情報誌

「マンション情報 BOX　2023 秋冬号」で、「「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」とりまとめ内容について」の特集をしています。

特集１　今後のマンション政策のあり方について
～マンション政策に係る大綱のとりまとめ～
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付企画専門官　徳竹忠義

特集２　今後のマンションコミュニティのあり方について
マンションコミュニティ研究会　代表　廣田信子

特集３　管理会社・管理組合それぞれの立場から見た EV 充電設備の導入をめぐる現状と期待ｅ　住まい探しドットコム／住宅コンサルタント　平賀功一

特集４　長期修繕計画と修繕積立金を見直して、マンションでの暮らしと資産価値を守ろう　住宅ジャーナリスト／山本久美子

住宅金融支援機構のＨＰの「融資・金融商品のご案内→マンションすまい・る債→マンション管理・再生に関する情報（マンション情報ＢＯＸ、セミナー情報等）→マンションすまい・る債積立管理組合向けに発行している情報誌「マンション情報ＢＯＸ」について」で見られます。

年２回発行ですので、興味があればご覧ください。

編集後記

コロナが第５類になったことから、忘年会や新年会があちこちで開催されています。日管連理事会も定例はオンライン開催ですが、12 月はリアルとの併用で開催され、忘年会も開催されました（右の写真）。

当会も研修会や定時社員総会はリアルで開催し、終了後は懇親会を開催したいと思っていますが、３月以降は事務局が使えないことから当面の間理事会は、Z00M 開催となりますし、日管連の理事会も Z00M 開催が主流となっていることから、次期役員のお考え次第ですが、理事会がリアル開催に戻ることはないかもしれませんね。

左の写真は、新幹線から見えた富士山です。お天気に恵まれて綺麗でした。

次号は４月にお送りする予定です。（中井）