

平成29年度マンション管理士派遣及び専門家相談事業実施団体募集要項

1 目的

マンション管理推進協議会（以下「協議会」という。）は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、分譲マンションの管理組合又は区分所有者等（以下「管理組合等」という。）が求めるマンション管理に関して必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるにあたり、これらに従事することのできるマンション管理士（以下「管理士」という。）を派遣できる団体を募集します。

2 事業の種類及び内容

(1) マンション管理士派遣事業

管理組合等からの要請(申込み)により、管理組合等が行うマンション管理に関する学習会等の講師を派遣します。

ア 派遣する講師

学習会等に必要な知識・経験を有する管理士。

イ 派遣日時・場所

要請のあった管理組合等と講師との間で調整。派遣時間は原則2時間以内とします。

ウ 委託料

派遣1回あたり金12,300円/人（諸税、交通費込）とし、支払い時期については、契約期間終了後とします。1回の学習会等につき派遣する講師は2人までとします。

エ その他

マンション管理士名簿（様式3）に記載する管理士は、他の団体と重複することはできません。

(2) 専門家相談（定期相談）事業

区分所有者等が求めるマンション管理に関する相談において相談員を務めます。

ア 従事する相談員

相談事業に必要な知識・経験を有する管理士

イ 相談日時

原則第1～第4火曜日及び第1日曜日とし、相談時間は午後1時から午後4時までとします。実施日については、別添1「マンション管理相談実施日」を参照してください。

ウ 相談場所

名古屋市中区栄三丁目5番12号先（栄地下街南通路）

「住まいの窓口」内 住まいの相談コーナー

エ 委託料

相談1実施日あたり金8,200円（諸税、交通費込）とし、支払い時期については、契約期間終了後とします。

※ 相談員になる者は、別添2「マンション管理相談を実施するにあたっての注意事項」を順守してください。

オ その他

マンション管理士名簿（様式3）に記載する管理士は、他の団体と重複することはできません。

3 応募することができる団体の資格

応募資格は、管理士として2年以上の登録がある者を5名以上派遣することのできる

団体とします。

※管理士の登録期間：平成27年3月31日以前に登録していること。

団体の法人格の有無は問いませんが、個人で応募することはできません。個人が集まって応募する場合は、団体の名称及び代表者を決めて応募してください。

4 応募にあたっての留意事項

- (1) 応募者は、本募集要項の記載内容を承諾した上で、応募書類を提出してください。
- (2) 応募に関して必要となる一切の費用は、応募者負担とします。
- (3) 応募書類に違反または虚偽の記載があった場合は、失格となる場合があります。

5 応募書類の受付

(1) 応募書類の受付期間

平成29年2月20日（月）から平成29年2月21日（火）
午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

(2) 応募書類の提出場所

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課（名古屋市役所西庁舎5階）

(3) 提出書類

下記書類を各一部

- ア マンション管理士派遣等事業応募申請書（様式1）
- イ マンション管理士関連団体概要書（様式2）
- ウ マンション管理士名簿（様式3）
- エ マンション管理士登録証の写し（様式3に記載した管理士全員分）
- オ 法人にあつては定款、任意団体にあつては会則

(4) 提出方法

文書による持参

(5) ヒアリング

提出時に提出書類の記載内容について、ヒアリングを行うことがあります。

6 審査

- (1) 提出された書類を審査し、疑義がある場合はその旨を2月24日（金）までに通知します。なお、通知内容に不服がある場合は、3月1日（水）までに補足する資料を添付したうえで、文書で申し出してください。提出場所は、応募書類の提出場所と同じです。
- (2) 前号により提出された申し出に対する回答及び応募したすべての団体の審査結果は3月6日（月）に通知します。

7 団体の決定方法

(1) マンション管理士派遣事業

「6」の審査により団体を決定し、マンション管理士派遣団体名簿に登載します。なお、派遣される団体は、学習会等を行う管理組合等が、団体名簿の中から任意に選びます。

(2) 専門家相談（定期相談）事業

ア 事業を委託する団体は、次の方法により1ヶ月単位で決定します。なお、抽せんの対象となる団体ごとの票数は、当該団体の相談員候補者となる管理士の数に応じて次のように割り当てます。

- a 当該団体における管理士の数が、5から9人 … 1票

- b 当該団体における管理士の数が、10人から14人 … 2票
- c 当該団体における管理士の数が、15人から19人 … 3票
- d 当該団体における管理士の数が、20人から24人 … 4票
- e 当該団体における管理士の数が、25人から29人 … 5票
- f 当該団体における管理士の数が、30人以上 … 6票

(ア) 抽せんの対象となる総票数が、事業委託期間の月数を超えた場合

(a) 1票の団体については、原則として当選とします。

(b) 2票以上の団体の総票数から12ヶ月を超えた月数の票を抽せんにより選出し、その団体の票数を減じます。

(イ) 抽せんの対象となる総票数が、事業委託期間の月数以下であった場合

(a) 12ヶ月について、総票すべてを当選とします。

(b) (a)により残余の月数が発生した場合は、総票の中から残余の月数分を抽せんにより決定します。

イ 事業を委託する担当月は、次の方法により決定します。

(ア) 事業委託期間に対するすべての票の確定後、担当月を決定します。

(イ) 担当月は、平成29年4月を起点として、抽せんにより順に決定します。また、複数票を獲得した団体は、連続した期間を担当していただきます。

ウ 抽せんを行う場合は、以下のとおりとします。

(ア) 日時 3月16日(木) 10時30分～

(イ) 場所 名古屋市役所西庁舎12階 第15会議室

8 契約の締結等

(1) 「7」(2)により決定した事業を委託する団体とは、当該事業年度の初日(4月1日付け)で委託契約を締結します。あらかじめ契約締結のための準備をしてください。

(2) 契約期間内に派遣する相談員の名簿(様式4)を、契約期間の2週間前まで(担当月が4月となる団体は、3月27日(月)まで)に提出してください。

9 スケジュール

募集のスケジュールは、次のとおりです。

募集要項の公表		2月13日(月)～2月17日(金)
応募書類受付期間		2月20日(月)～2月21日(火)
応募書類、書類審査結果通知		2月24日(金)
書類審査結果不服申し立て期限		3月1日(水)
不服申し立てに対する回答期限 応募状況(応募団体数等)の結果通知		3月6日(月)
定期 相 談	委託団体、担当月の抽せん	3月16日(木)
	4月を担当する団体の派遣相談員 名簿の提出期限	3月27日(月)
	受託する団体との契約締結	4月1日(水)

10 問い合わせ・提出先等

本募集に関する問い合わせや書類の提出等に係る取扱いは、土日祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間で、下記までお願いします。

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課（協議会事務局担当）

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

TEL：052-972-2960 FAX：052-972-4172

E-mail：a2960@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

マンション管理士派遣等事業応募申請書

マンション管理推進協議会 様

(申請者)

住 所

団体名

代表者

印

(連絡先担当者)

(連絡先電話番号)

マンション管理推進協議会が募集する下記の事業に対し、募集要項に記載された内容を承諾し、応募します。

記

1 事業の種類

(1) マンション管理士派遣事業 (1. 希望する 2. 希望しない)

(2) 専門家相談(定期相談)事業 (1. 希望する 2. 希望しない)

2 添付書類

(1) マンション管理士関連団体概要書

(2) マンション管理士名簿

(3) マンション管理士登録証の写し

(4) 定款又は会則

マンション管理士関連団体概要書

平成 年 月 日

フリガナ 団 体 名	
フリガナ 代 表 者	
所 在 地 (町名まで)	
得意とする分野	管理組合の設立、運営、管理規約・細則等に関する事
	管理費、修繕積立金の設定、未収金の督促等の会計に関する事
	管理委託の仕方、管理委託等の契約に関する事
	長期修繕計画の作成や見直し等に関する事
	建物・設備等の劣化診断、その他修繕工事に関する事
所属人数	マンション管理士 名
	1級建築士 … 名 管理業務主任者 … 名
	その他 … 名
専門分野に関する 実 績 等	
業務に関するPR	

平成29年度 マンション管理相談実施日

年 月	実 施 日				
平成29年4月	2日	4日	11日	18日	25日
平成29年5月	7日	9日	16日	23日	30日
平成29年6月	4日	6日	13日	20日	27日
平成29年7月	2日	4日	11日	18日	25日
平成29年8月	1日	6日	8日	22日	29日
平成29年9月	3日	5日	12日	19日	26日
平成29年10月	1日	10日	17日	24日	31日
平成29年11月	5日	7日	14日	21日	28日
平成29年12月	3日	5日	12日	19日	26日
平成30年1月	7日	9日	16日	23日	30日
平成30年2月	4日	6日	13日	20日	27日
平成30年3月	4日	6日	13日	20日	27日

マンション管理相談を実施するにあたっての注意事項

- 1 協議会が、住まいの窓口内「住まいの相談コーナー」にて実施する相談事業は、公的事业として実施するものです。そのため、相談員は公的立場に立ち、公平・中立的な相談に務めてください。
- 2 相談員は、相談事業を行うことによって知り得た情報について秘密の保持を厳守するとともに、得た情報によって新たな営利を得るような行為を行ったり、相談の場において相談者に名刺を渡すといった行為を行うことはできません。
- 3 相談員は、相談事業においてマンション管理士が業務として関わるべき内容に至ったとしても、相談者に対し業務を受託する趣旨のことを伝えることはできません。また、相談事業において相談者からマンション管理士としての業務のあっせん依頼があった場合も、依頼を受けることはできません。あっせんの依頼があった場合は、同席する住まいの相談コーナーの職員が対応をします。
- 4 相談内容には、管理組合等の運営全般といったものから、具体的なものまでさまざまな相談があります。また、相談者も、すでにマンション管理に関する知識を有した方から全く知識を有しない方までであるとともに、その立場も、管理組合役員として相談される方から区分所有者として相談される方までさまざまな方がみえます。
次頁以降に掲げる相談事例を参考に、的確な対応ができるようにしてください。
- 5 相談内容は、相談者ごとに「住まいの相談票」に記載・作成し、住まいの相談コーナーの職員に提出してください。
なお、作成した「住まいの相談票」の原本並びにコピーを持ち帰ることはできません。
- 6 派遣予定相談員報告書の提出後、やむを得ず相談担当者が変更となる場合は、あらかじめ協議会もしくは住まいの相談コーナーへ連絡してください。無断欠席や遅刻は厳禁です。
- 7 募集要項に記載されたこと並びに契約書に記載された事項に対し違反する行為があった場合は、その団体もしくは個人に対しペナルティを課すことがあります。

相 談 事 例

【管理組合運営・会計処理等について】

管理組合の運営全般について、会計処理、特に滞納問題について教えてほしい。

重要事項説明と総会決議の関係、滞納管理費の損金処理の方法を教えてほしい。

管理組合の会計方式について法上の定めはあるか。

管理費と修繕積立金を区分して経理する意味は。お金を借りるときに必要と聞くが。

総会決議もなく修繕工事を実施したり、修繕積立金を請求してくる。文句を言ったところ、管理規約を見せて文句を言うなどの態度。これを是正させるにはどうすればよいか。

管理組合費により、特定の住戸の玄関レバーだけが取り替えられた。決算報告の時、説明を求めたが明確な説明はなく、その後も理事長に聞くが十分な説明はなされない。どうすればよいか。

昭和 51 年築。管理規約を改正したことがなく、修正すべきと思われる箇所が何箇所かある。どのようにすればよいか。業務を依頼する場合は、どのようにすればよいか。

【役員を選任等について】

総会の議案を見たら監事を選任がなかったが、おかしいのではないか。

理事長は総会で信任されないといけないのか。管理規約は平成 1 5 年頃に改正されている。

役員を選任に関する議案は、理事会の決議を経ないで理事長のみで決定し、総会に諮ってもルール違反ではないと管理会社が言っていたが本当か。

役員は理事長と会計を除いて輪番制だが、高齢化等により役員を務めることができない人が増えてきたので、協力金を出せば免除する方式にしたいと考えている。その事例や金額、注意点を教えてほしい。

【管理費等の滞納について】

管理費等の長期滞納者が 2 名いる。これまでは 2～3 ヶ月に 1 度督促した程度であったが、先日、初めて内容証明郵便を出して受け取らせた。今後、どのような対応をしていけばよいか。

管理費の滞納者がいて困っている。総額 4 0 万円。本人は時々帰ってくるが住んでいない。勤めも辞めている。5 日後に総会があるがどうすればよいか。

管理費の滞納者がいて 1 1 万円ほどの未収となっているが、どのような処理をしていけばよいか。

管理費の滞納者に、再三催促をしても支払わない場合、水道の元栓を閉めるなどし供給を止めようと思うが可能か。

マンションの組合費を滞納しているが、どう対応すればよいか。（滞納者から）

【ペット・駐車場・騒音水漏れ等問題について】

築 30 年、60 戸。ペット禁止のマンションであるが、10 戸程度が犬や猫を飼育しており、そのうち 1 戸が 10 匹ほどの猫を飼っており、他の部屋にまで臭うほどの臭気を放っている。どのような対策が可能か。

ペット飼育禁止を細則で明確にして、現在飼育している居住者には、1 代限りとする案を総会に提案したい。

屋根付き駐車場の細則を定め、放置されている自転車を理事会で廃棄できるようにしたい。

相談事例
<p>管理組合の承認を得て集会室を借りて習いごとの演奏を行ったが、音がうるさかったということで、理事会から、今後集会室を貸さないと言われた。苦情を言ったところ、理事長から理事会に来てほしいとの要請があった。どのようにすればよいか。</p>
<p>上階からの水漏れや不審な騒音に対し、どのような対処ができるか。(区分所有者)</p>
<p>区分所有者は他に住んでおり、その息子が空家になっている部屋を配送センターとして使用しようとしている。やめさせることは可能か。</p>
<p>以下のことについて相談したい</p>
<p>①自転車置き場に放置されているバイクの対策。</p>
<p>②玄関ドアの変形による開閉不良</p>
<p>③2階居室への雨漏り、水漏れ</p>
<p>④マンション管理士を顧問に雇うこと</p>
<p>⑤居住者名簿の取扱い</p>
<p>【大規模修繕工事・長期修繕計画・修繕積立金等について】</p>
<p>大規模修繕工事の進め方を知りたい。</p>
<p>大規模修繕工事のコンサルタントについて教えてほしい。</p>
<p>大規模修繕工事の説明会に30戸中10戸の居住者が出席し、理事会案に対し8名が賛成した。総会は近々開催される予定であるが、これで決定ということになるのか。</p>
<p>排水管の高圧洗浄後に、まだ排水が詰まることがある。どうしたらよいか。</p>
<p>排水管が詰まっているようで、水が逆流する。管理組合に修繕を申し入れたところ、その管を共有する住宅でやるように言われたが、おかしいのではないか。どのようにすればよいか。</p>
<p>4年前に100万円で外壁タイルの修繕工事を行ったが、管理会社に不透明なところがあり、直近の総会で周知させたい。</p>
<p>10年ほど前に修繕計画が立てられたが、その後見直しはされておらず、どのような修繕がなされたのかも定かでない。現在、雨漏りや水漏れが発生している。今後、どうすればよいか。</p>
<p>長期修繕計画を作成するにあたり、自分でデータを入れることにより長期修繕計画が作成できるシステムが、マンション管理センターにあると聞くが本当か。</p>
<p>大規模修繕工事を行ったために、修繕積立金がほとんどなくなった。値上げを検討すべきでないか。</p>
<p>共用部および専有部の給水管を更新できるように修繕積立金を値上げしたい。</p>
<p>大規模修繕工事を実施する必要があるが、修繕積立金が不足しており工事費が足りない。自主管理化を含め、管理内容を見直す必要があると考えているが、どのように進めればよいか。</p>
<p>【管理委託・管理会社について】</p>
<p>管理人や管理会社が理事会の承認なく、修繕工事等の見積もりを業者から取って理事長に工事を勧めている。どのように対応すればよいか。</p>
<p>管理会社が預けてある印鑑を勝手に使用し、管理費の収納代行業者との契約書を作成した。どのような対応をすればよいか。</p>
<p>敷地外で管理組合が借り上げている駐車場の清掃等管理は、管理会社が行うのではないか。</p>
<p>管理会社の指示で管理費の収納口座を東京の支店に移すように言われたが、移す必要があるか。</p>

相談事例
<p>管理会社から毎月提示される会計報告に、工事費等の請求書や領収書が添付されておらず、通帳のコピーすらないが、これが一般的なのか。管理会社に対し要求することは可能か。</p>
<p>管理会社との契約更新手続きについて教えてほしい。</p>
<p>管理会社を替えたい。どのような方法があるか。</p>
<p>管理会社の運営方法について、50戸で常駐管理人（夫婦2人）がいるが、常駐管理人が必要か。</p>
<p>管理人を常駐から巡回へ変更するよう提言したが聞き入れてくれない。</p>
<p>巡回管理人が祝日や病気で急に来ない日がある。連絡くらいしてもらえないものではないか。</p>
<p>管理会社の委託料を下げる目的で、他社の相見積もりを取ってみたが、項目や内容に差があって比較ができない。</p>
<p>今は自主管理であるが、居住者の高齢化などにより管理会社へ委託したいと考えている。適当な管理会社はないか。また、管理費はいくらくらいか。</p>
<p>【分譲会社・施工会社について】</p>
<p>構造上の不具合と思われるため、施工者の負担で補修やらせたいと思っているが可能か。</p>
<p>築30年程。マンション外壁の通気ダクトから雨水が侵入しているようで、複数の部屋で居室内に漏水している。建設当初からの欠陥かと思われ、管理会社に言っても取り合ってもらえない。分譲会社に言うことは可能か。</p>
<p>新築マンションを購入。1月前引き渡し済み。地震（震度3）発生後、室内の戸や壁の接合部にズレを発見した。建設会社は見に来たが誤差のうちと言われた。</p>