



CMA だより

第20号（2006年 9月号）

発行所 千葉県マンション管理士会（Chiba Mankan Association）

会長 磯野 重三郎

編集：広報部会

事務局 〒260-0022 千葉市中央区神明町 13-2-104

電話/FAX 043-244-9091 E-mail: chiba-mankan@nifty.com

URL <http://homepage3.nifty.com/chiba-mankan>

第2回・第3回理事会

平成18年8月5日（土）9月2日（土）開催の理事会での決議・承認・報告等の主な事項について報告いたします。

1) 6月6日、千葉県マンション管理士会と千葉県との間で「18年度マンション問題個別相談会」の業務委託契約が締結されました。4開催市 流山市10/7、白井市11/11、柏市11/19、松戸市1/21。

2) 前回の理事会で承認された「常設電話相談」設置について電話番号が確定し、電話機等会員の厚意により寄付を受け9月早々から開設致しました。

☎（043-244-9094）

今後、チラシ・新聞・HP・行政への働きかけ等により相談数を増やすよう努力することを確認しました。

3) 10月1日全国協の呼びかけにより全国一斉マンション管理相談会を下記の要領により開催致します。千葉県・千葉市を中心に各市への協力のお願、全国紙への働きかけ等を行うこととし、会員一致協力して成功するように努力することを確認しました。この「CMAだより」が会員の手元に届く頃には終わっている頃ですが、是非、多数の会員が相談員としての参加することを願っています。

後援は国交省・県・千葉市・マン管センター等です。

日時：平成18年10月1日（日）

10:00～16:00

場所：千葉市中央コミュニティセンター 6Fホール

相談時間：1件1時間 予約制

4) 今まで「CMAだより」の発行は立川監事が殆んど一人で努力されてまいりました、この度、理事及び会員4名の協力を得て立川監事を中心として計5名の体制で、千葉県マンション管理士会として広報活動にとって重要な「CMAだより」を発行することといたしました。

5) 来年度より我孫子市で「マンション管理アドバイザー派遣制度」を検討中で、千葉県マンション管理士会が登録団体となり管理組合へ相談員（原則2名）を派遣することを予定しています。中心は我孫子市在住の会員ですが、本人の都合、相談内容により、相談員が不足のことも考えられます、今現在17名の会員が登録していますが、登録を希望する人は追加も出来ますので、事務局に申し込んでください。

6) 会員の増加、船橋・市川・習志野各市で開催予定のセミナー・相談会を考慮し、事業部より支部再編成案が答申されましたが千葉県マンション管理士会にとって将来に向けての重要事項であり、慎重な議論が必要であり、時間を掛けて結論を出すこととし、当分の間、船橋市・市川市・習志野市・浦安市は千葉県マンション管理士会の事業とし取組むことと致しました。

7) 9, 10, 11月に下記日程でセミナー・相談会が開催されます。自己研鑽の良い機会です、是非会員の多数の参加をお願い致します。

千葉県マンション管理士会 主催セミナー

* 9月 9日 市川市セミナー

* 9月16日 浦安市セミナー

* 9月24日 柏市セミナー

* 9月30日 船橋市セミナー

* 10月 1日 全国一斉相談会

* 10月15日 習志野市セミナー

* 10月29日 我孫子市セミナー

* 11月12日 鎌ヶ谷市セミナー

* 11月26日 流山市セミナー

* 12月10日 東葛地区管理組合交流会

千葉県 主催セミナー

* 9月30日 市川市セミナー

* 11月11日 船橋市セミナー

相談会 千葉県マンション管理士会受託業務

- * 松戸市 10月4日、11月1日、12月6日
 - * 浦安市 9月23日、10月25日、
11月18日
 - * 千葉県 10月7日流山市、11月11日白井市
11月19日柏市、1月21日 松戸市
- 相談会 千葉県マンション管理士会主催
- * 千葉市 9月28日、10月26日、
11月23日、12月27日

上記事項の詳細については事務局に問い合わせ下さい。

8) 18年度第1回の研修会を8月26日開催、出席者23名、吉澤講師より55例の相談事例に基づき解説及び時間の関係で多少出席者との意見交換を行いました。研修部としては12月中旬に第2回を、18年度中には第3回、第4回を、長期修繕計画、顧問契約の締結、4つの研究チームの中間報告等を計画しています、確定次第お知らせ致します。

9) 9月以降、会則、経理細則の見直しと、4月に施行のADR法（裁判外紛争解決手続き利用促進法）の勉強中で、12月か1月頃に理事会での検討を予定しています。

相談会・セミナーが目白押しということは、会員の努力と協力の結果であり、県を初め各地方公共団体にも千葉県マンション管理士会の存在が認められてきたものと考えられます。今後の課題は管理組合と直接接し相談にのれる機会をどのようにして構築していくか？手始めに12月10日我孫子で近隣4市の今まで相談会に来た管理組合に呼びかけ、管理組合同士の交流会を企画しています。

各自仕事を持っての会員が多いとは思いますが、時間の許し限りセミナー・相談会に参加して下さることを願っています。

支部の活動報告

総武支部

8月9日（水）支部例会 出席者 6名

今回は一級建築士でもある野間会員を講師に「マンションの耐震診断と耐震改修について」と題してセミナー形式による勉強会を実施しました。現在マンション業界で最も関心の高い内容について、豊富な写真・図入りの資料をもとにマンションの地震被害の状況、耐震改修事例

等についてじっくりした説明を受け、充実した研修会となりました。

8月24日（木） 千葉市緑区役所相談会
10:00～15:00

相談者(稲毛区在住)は勝浦にリゾートマンション(293戸)を所有している理事で「理事の学習研修システム」と「水道料の徴収と工事について」に関する相談でした。相談員は齊藤、林田、新林の3名があたりました。マン管センター発行の「月刊通信」と「マンション新聞をみながらとるかどうかは検討してみますとのことでした。でも「月刊通信」は参考になりそうなので即とりたいと言って帰られました。近い将来勉強会等にマンション管理士や建築士を必要とする場合はまた連絡しますとのことでした。

9月8日（金）支部例会 出席者 12名

9月理事会報告と齊藤支部長を講師に「長期滞納（管理費等）をさせないために」のテーマでどのような対策をとるべきかを主体に勉強会を行いました。滞納問題は会員にとって関心の高い問題だけに、出席者も最近になく12名と多く、講師が直接簡易裁判所を訪れて入手した資料をもとにパワーポイントを使用して分りやすく説明がありました。

毎月の総武支部例会時の勉強会は、8月より来年3月までマンションに関する問題をテーマ（具体的なテーマは各講師が提案決定）に講師順を決めセミナー形式にしてマンションに関する問題点を勉強をしています。

無料相談会のご案内

千葉市中央区相談会

平成18年10月26日（木） 10:00～15:00
中央区役所 玄関ホール

千葉市花見川区相談会

平成18年11月23日（木） 10:00～15:00
花見川区役所 玄関ホール

申込み方法 （原則として要電話予約）

申し込み先 千葉県マンション管理士会総武支部
電話 043-222-3691

お問合わせ 千葉市住宅政策課
電話 043-245-5849

東葛支部

7月30日（日）支部主催 流山マンション管理セミナー、相談会。山田会員による「中古マンションのグレードアップ」のセミナーを行いました。参加管理組合は2組合でした。

8月18日（金）我孫子市アドバイザー派遣制度の勉強会を我孫子市在住会員を中心にいき、要望事項を取り纏めました。

8月21日（月）8月例会兼暑気払い13名出席。猛暑の続く中ジョッキをかたむけながらの会議でした。

9月11日（月）支部9月例会開催 13名出席。

1) 9月、10月は各地区のセミナーが多数予定されていることを踏まえ支部からの応援人員を決めました。

2) 9月24日に開催予定の支部主催の柏セミナーの対応を協議しました。

3) 支部年度行事予定の「東葛地区マンション管理組合交流会」について打ち合わせを行いました。

日時：12月10日（日）13時30分～16時

会場：千葉県福祉ふれあいプラザ JR 我孫子駅徒歩1分

テーマ：我がマンション管理組合の活動状況・活性化の方法・トラブルの対応・と決定しました。

東葛地区無料セミナー・相談会のご案内**柏市 セミナー/相談会**

日時：平成18年9月24日（日）13:00～16:30

会場：柏市消費生活センター

後援：柏市・(財)マンション管理センター

テーマ/講師

1. マンション管理組合の仕事

講師 マンション管理士 星 攻

2. マンション管理標準指針のポイント

講師 マンション管理士 山村 晃弘

我孫子市 セミナー/相談会

日時：平成18年10月29日（日）13:00～16:30

会場：我孫子市民会館

申し込み先

千葉県マンション管理士会 東葛支部

電話/FAX 043-244-9091

千葉県マンション管理士会 主催

北総支部

8月5日（土）支部例会 出席者8名

1) 理事会の報告

2) 今期活動計画の確認

平成18年度活動計画予定表に基づき、行事予定等について確認を行ないました。

3) 白井市セミナー・相談会の総括

7月9日（日）実施した。参加8組合12名で活発なセミナー・相談会となりました。

4) 市川市、船橋市、習志野市でのセミナー・相談会の準備、本部催行の行事ですが、9月9日（土）市川市、9月30日（土）船橋市、10月15日（日）習志野市で実施します。池田理事が担当責任者なので、支部会員に協力をお願いします。

5) 支部の再編成について

今後の支部制度のあり方について再検討する時期に来ており、再編成の案についての紹介と出席会員の意見交換が行なわれました。

6) 支部経費の会計担当について、新しく岡本氏が担当することになりました。

7) 次回例会の予定は、10月7日（土）

9:30～11:30 場所 鎌ヶ谷コミュニティセンターにて行ないます。

北総地区無料セミナー・相談会のご案内**佐倉市 セミナー/相談会**

日時：平成18年10月28日（土）13:00～16:30

会場：志津コミュニティセンター

後援：佐倉市・(財)マンション管理センター

鎌ヶ谷市 セミナー/相談会

日時：平成18年11月12日（日）13:00～16:30

会場：鎌ヶ谷市北部公民館

後援：鎌ヶ谷市・(財)マンション管理センター

申し込み先

千葉県マンション管理士会 北総支部

電話 047-491-2555 FAX 047-491-2861

千葉県マンション管理士会 主催

本部催行無料セミナー・相談会のご案内

習志野市無料セミナー・相談会のご案内

日時：平成 18 年 10 月 15 日（日）13：00～16：30
 会場：習志野市 消防庁舎 4 階 教養室
 後援：習志野市
 （財）マンション管理センター

申し込み先

千葉県マンション管理士会
 電話/FAX 043-244-9091
 千葉県マンション管理士会 主催

市川市無料セミナー・相談会のご案内

日時：平成 18 年 11 月 25 日（土）13：00～16：30
 会場：市川市 映像文化センター
 （映像研修室）
 協力：市川市
 後援：（財）マンション管理センター

申し込み先

千葉県マンション管理士会
 電話/FAX 043-244-9091
 千葉県マンション管理士会 主催

千葉県マンション管理士会「18年度第1回研修会」報告

千葉県マンション管理士会主催の今年度第1回研修会が、8月26日（土）13時半から16時45分までの間、千葉市中央コミュニティセンターで会員23名の参加を得て開催されました。総会議案書で示されている年間計画と時期的に遅れていたために、CMAだよりで事前にご案内する暇もなく、メールとFAXによる急な案内となりましたが、多数の方々に参加して頂きありがとうございました。

今回は、現在マンション管理センター通信に掲載されている相談事例に鑑み、マンション管理士が管理組合の顧問業務や相談業務に携わる場合に必要な知識を習得することを目的に、日頃から（財）管理センターで相談業務に携わっておられ、また当千葉県マンション管理士会の副会長をしておられる吉澤会員に講師をお願いして

「最近の管理組合の主要・特異相談内容と回答例」と題して研修会を行いました。特に今回は多くの相談事例の中でも、管理組合運営の基本となる「区分所有法に係わるマンション管理の諸問題と対応」との副題で、50を超える多数の事例とその対応について説明がありました。それぞれの紹介事例が直接相談されているものだけに、参加者も身近な問題と捉えて熱心な研修会になりました。ただ、時間的には3時間を超える研修会でしたが、それぞれの事例についての関連質問の広がりについては時間の制約もあり充分とは行きませんでした。このような多数の相談事例について学ぶ機会は少なく、有意義な研修会になったと思っています。

また今回参加されたの方々に対して、今後参加したい研修内容についてアンケートをお願いしましたが、その結果多いものから 顧問契約業務、長期修繕業務、滞納問題、規約改正（以下略）順となりました。出来るだけこれからの研修会に反映させたいと思っています。



研修部会 中村 陸男

全国都道府県マンション管理士会協議会関連

全国都道府県マンション管理士会協議会（以下「全国協」）は、平成18年7月28日（水）東京都豊島区西池袋ことぶきの家にて第17回理事会を開催し、今回は全国一斉相談会の議題に絞り、以下のとおり協議・決定しました。

1. 国土交通省の後援について

前回の理事会で、10月1日の全国一斉相談会に国土交通省の後援を得よう努力することが決まりましたが、その後何度か国土交通省と打ち合わせを行い、全国協の活動方針と全国一斉相談会の意味を説明し、後援を要請した結果、国土交通省の意向が明らかとなり、その意向にどのように沿うかについて検討・協議しました。その結果、国土交通省が後援するための条件は基本的には難しいものではなく対応できるとの結論となり、これに基づいて国土交通省と更に面談することとしました。

その結果、後日、国土交通省と（財）マンション管理センターの後援を得ることができました。3月の合同研修会に引き続いて今回の全国一斉相談会も国に認められ、全国協の活動が認知される状況となっております。今後も広く認められるような活動を企画し実施してゆきたいと考えています。

なお、この全国一斉相談会には千葉県マンション管理士会を含む全国協の会員の他に未加入の県管理士会も参加し、合計24のマンション管理士会が参加して31の都道府県で開催します。

2. 実施方法について

全国一斉相談会の実施方法の詳細を検討し決定しました。内容は各会員担当に連絡されています。

- ・10/07（土） 北総支部例会
- ・10/11（水）千葉県相談会（白井市）
- ・10/19（木）千葉県相談会（柏市）
- ・10/15（日）マンション管理セミナー（習志野市）
- ・10/23（月）東葛支部例会
- ・10/26（木）千葉市中央区相談会
- ・10/28（土）浦安市相談会
- ・10/28（土）マンション管理セミナー（佐倉市）
- ・10/29（日）マンション管理セミナー（我孫子市）
- ・11/01（月）松戸市相談会
- ・11/04（土）理事会
- ・11/11（土）千葉県主催相談会（船橋市）
- ・11/12（日）マンション管理セミナー（鎌ヶ谷市）
- ・11/13（月）東葛支部例会
- ・11/19（日）千葉県相談会（柏市）
- ・11/23（木）千葉市花見川区相談会
- ・11/25（土）浦安市相談会
- ・11/25（土）マンション管理セミナー（市川市）
- ・11/26（日）マンション管理セミナー（流山市）

会員の広場

会員のみなさんからの寄稿・投稿をご紹介します
「会員の広場」です。内容は問いませんのでお気軽に事務局宛にお送りください。お待ちしております。

～ 自主管理について ～**会員 中村 陸男**

先日、インターネットで「自主管理」という言葉を検索してしまいました。かなりの件数が出てきました。曰く「めざせ自主管理」、「自主管理をはじめませんか」、「マンション自主管理はわれわれがサポート」、「自主管理マンションの皆様を応援してます」等など。そしてそのほとんどが経費節減に触れていて、「自主管理」を行えば多いところで3割、平均して2割前後経費を削減出来るような記事が目につきました。

そこで気になりましたのは、ただ経費節減だけの目

今後の行事予定（～18年11月）

- ・09/28（木）千葉市美浜区区相談会
- ・09/30（土）マンション管理セミナー（船橋市）
- ・10/01（日）全国一斉相談会
- ・10/01（日）CMAだより第20号
（2006年9月号）発行
- ・10/04（水）松戸市相談会
- ・10/07（土）千葉県相談会（流山市）
- ・10/07（土）理事会

のだけであまり深い考えもなく自主管理に切替えてよいものだろうか？ということです。

たまたま私はこれまでに、委託管理している管理組合の役員、委託管理から自主管理に移行して数年後に再び委託管理に戻った直後の管理組合の管理人、そして自主管理に移行後3年目の団地管理組合で事務局長を勤めた経験から、その間に感じた自主管理についての所見を若干述べてみたいと思います。

ところで平成15年6月国土交通省が実施したマンション総合調査の報告によりますと、回答を寄せた管理組合のうち「自主管理」が7.7%という数字がありますが、経費が節減出来るのならもっと増えても良いはずですが、それなりの理由があるからでしょう。

そこで自主管理の問題点は何かを考えてみますと、何と言っても自主管理の管理組合は管理業務の意思決定だけをして、実行はよろしくと頼める管理会社のようなバックアップ機能がありませんから、組合自身が実際の業務の執行の全てを行う必要があります、このため理事長以下役員の負担がかなり大きくなることです。

また委託管理であれば管理組合と管理会社は契約できちんと委託内容が定められていますが、自主管理では執行する理事も組合員の一人であり、次は自分も同じ立場になるのだからその程度で良いだろうと云うような厳しさがなくなるような気がします。

これらのことから自主管理を行うためには、先ずマンション管理に役立つ知識と経験を持つ人をいかに確保するかが最も重要です。マンション管理士を初め、建築、会計、法律、保険、植栽管理などの専門家を役員（理事等）に迎えることが出来ればベストですが、そうでなくても経験者を特別委員会のメンバーやアドバイザー等管理組合の協力者として活用出来るかにかかっています。組合員に居なければそのような人を継続的に、或いはスポット的に活用出来る体制を作ることであり、マンション管理士を顧問に迎えたり、事務局長として直接雇用して役員（理事）をサポートすることは大いに推奨されるべきことであり、マンション管理士の活躍の場もここにあると思っています。

次に自主管理では、役員である理事や居住者の負担が大きいことは止むを得ないと思いますが、ある特定の人にだけ負担がかかったり、全て無料の勤労奉仕では長続きがしません。負担は平等、全員参加の原則のもとに理解と協力を得ることが必要です。

一部の人を募っての植栽・芝生の手入れ、特殊技能者登録制度を活用しての簡単な電気・水周りの・修理等は、有償とし細則等に定めれば大いに役に立ちます。



また自主管理は適する所・適さない所があるように思います。管理組合が出来て10年過ぎて1回目の大規模修繕を経験し、管理組合運営の実績を積んだ組合

員が、委託管理の問題点を感じ取り、自主管理をやろうと言う牽引的な役割を持った数名の推進役が出てきた時は可能ですが、年月がたち組合員の高齢化・賃貸化が進んでくると難しくなってきます。確かに自主管理は、組合員にそれなりの覚悟とエネルギーを必要とします。

委託管理をしても、どの程度自主的な管理が出来るか、管理会社に管理業務を委託する場合、方針や方法は管理組合で決定して業務の執行は業者に委託するとしても、まかせっぱなしにしないでその執行状況をしっかり監督・チェックすること、この機能を工夫することが一番だと思います。

終わりに、もし委託管理から自主管理に切替える場合には、一挙に切替えようとするとトラブルになることが多いようで、やはり2～3年の準備期間をもって可能ならば管理組合が出来る業務から段階的に移行していくことをおすすめします。

以上自主管理について感じたことを述べましたが、皆さんの参考になれば幸いです。

寄稿

～ 温 故 知 新 ～

迷える親羊

管理組合の方々とお付き合いをしていますと、親羊と雖も即答を迫られて迷うことがありますね。例えば、団地管理規約について、こう聞かれたらどう説明されますか？

Q：団地総会の成立要件として、第49条1項に「～

議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない」とあるが、棟総会の成立要件として、これに相当する条文が無いのは何故ですか？

A：棟総会の成立要件としては、第73条2項の「次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する」という条文が、それに相当することになります。

この説明に対して、管理組合の方々の中にはどうしても納得をされない方がありました。その理由は、団地総会の成立要件の場合と同じ文言が、棟総会の成立要件の条文として記載されていないではないか、という疑問でした。確かにそっくり同じ文言ではありませんが、この部分が、棟総会の成立要件を表す条文に相当しており、管理士としては、何ら疑問もなく読み通していた箇所でした。然しながら、管理組合の方々の立場からみると、大いなる疑問だったようですね。

爾来、それ等のいろいろな立場の方々の目で、マンション関連の条文を読み込むことの大切さを知った次第でした。

話は代わりますが、相談を受けて回答をする仕事としては、マンション管理士の他に例えば、国民生活センター

認定の「消費生活相談員」あるいは、経済産業大臣認定の「消費生活アドバイザー」等があり、消費者と企業との間のパイプ役として、問題の解決に当たっています。

国民生活センターの集計だけでも年間で約40万件の相談ごとが寄せられていますが、かつての製造物責任法の制定によって、企業宛のクレーム等が大幅に増加するのではないかとという危惧はなかったようです。一般企業に寄せられる相談や苦情の原因としては、製品自体の品質瑕疵の他に、取り扱い説明書の内容が普通の消費者に分かりにくくて、結果として誤使用をもたらした事例も結構多く見られます。管理規約は「マンションの取り扱い説明書」としてみることも出来ますね。

翻って、マンションで問題が生じた場合の原因の一つに、管理規約（説明書）の読み方が足りなくて、自己解釈になっていることがあります。こと規約について、多くの区分所有者や役員の方々に座右に近い書にしてくださいとの思いはありますが、特に役員の方々には、自分のマンションの管理規約には適時に目を通して頂ければ、案外に問題の解決が容易になる場合が多いようです。

このところ、管理士会には多様の事業計画等が提起されました。それ等の計画のどこか一つにも参画して、数多の迷いを吹き飛ばしましょう。これからが親羊の腕の見せ所ではないでしょうか！



事務局からのお知らせ

1. 新入会員の紹介（正会員）

8月 入会 平野 龍二氏（山武郡大網白里町）

9月 入会 なし

9月20日現在 正会員86名

2. 会員証明書の発行

マンション管理士として活動するのに当たり、当会「千葉県マンション管理士会」の在籍証明書を必要とする会員は事務局へお申し込みください。発行するには発行日の年度の年会費を納入していることとします。

3. お客様からの相談専用電話を開設しました。セミナー、相談会の際にPRしてください。



043-244-9094