



CMA だより

第23号（2007年4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11・12回理事会報告

会長 磯野重三郎

第11回理事会2月10日、第12回理事会が3月3日開催され、本年度最後の理事会報告となりました。2月には、一期生のマンション管理士法定講習が全国で行われ、マンション管理士が誕生し早5年の年月が過ぎた事になります。各自のマンション管理に対する思いは異なるにしても、この5年間の会員の努力によりマンション管理士及び千葉県マンション管理士会の存在は、一応世に知れ渡ったことは間違いないことと思っています。

この2ヶ月で第6期生の登録が受け付けられた事により新入会員が5名入会し、数名の入会申込がある一方、退会・休会の方も数名いるようです。今年度はマンション管理士が業として成立に向かっての初年度としたいとどこかで書いたと記憶していますが、ここ半年で紹介業務が5～6件成立し何となくその兆が見えてきたようにも感じています。

前置きはこの位にして、理事会の報告を致します。19年度の県の相談会7回を千葉県マンション管理士会のセミナー・交流会と同時開催、セミナー1回の講師を千葉県マンション管理士会で行うことが県より要請されています。今迄のセミナー・相談会は継続し、千葉県の北西部16都市で開催することと、年2回程度の管理組合主導の交流会の開催を検討中です。又、2月には全国協の研修会を千葉で引き受け出来れば浦安市にての開催を、全国協の全国一斉相談会（10月14日（日））を千葉市・柏市の2会場で行なうことといたしました。会員の方の協力をお願い致します。

セミナー・相談会の参加者が横ばいしないし減少傾向にある一方、相談内容が濃くなってきています。セミナー内容・手法の検討及び相談員としての研鑽の必要性を肌で感じています。会員の一層の努力を期待いたします。

18年度定時総会を6月10日（日）昨年と同じホテルグリーンタワー幕張で行うことを決議し、総会に向けての基本方針・活動計画・予算書・会則と会計細則類等の検討に着手致しました。又今年度は役員改選の年に当り、4月7日（土）の理事会を踏まえ3月20日立候補者の受付通知発送、4月3日締め切りといたしました、千葉県マンション管理士会のより一層の発展を目指して活躍したいと考えている方は、是非立候補して下さい。

本年度の事業の一つであった「マンションの維持、修繕」「管理規約の制定・変更・廃止に当たっての留意点」「新たなビジネスとしての管理設計の構築」「マンション居住者の高齢化対策」4つの勉強会の成果及び認証に向けてのADR（裁判外紛争処理手続き）法についての報告会を4月14日（土）に行います。

松戸市の毎月の個別相談会を首都圏マンション管理士会千葉支部を含めた松戸市在住のマンション管理士で行うこと、及び千葉市の相談協で行っている相談員に松戸市と同様に千葉市在住のマンション管理士で行うことと致しました。

支部の活動報告

東葛支部

2月13日（火） 2月支部例会 11名参加

- ・新年度からの支部主催セミナーの形式の検討をしました。従来のパターンから参加管理組合を主体とした交流会を主とすることとしました。
- ・定例会会日を第3月曜日から第2金曜日に変更することとしました。
- ・19年度の活動日程を協議しました。
- ・松戸セミナーの準備。

2月24日（土） 浦安市個別相談会に会員を派遣しました。

2月25日（日） 松戸セミナー

- ・6管理組合 10名 出席 5組の個別相談がありました。

3月12日（月） 3月支部例会 倉島、長谷川 新会員も出席しました。

- ・柏セミナーの準備。
- ・19年度活動日程の確認。

（予定）

3月25日（日） 柏セミナー

4月13日（金） 4月支部例会

4月22日（日） 我孫子セミナー

松戸セミナー風景（2月25日）



船橋北総支部

1月28日（日）成田市セミナー・相談会を開催しました。

2月18日（日）印西市セミナー・相談会を開催しました。

2月17日（日）支部例会 出席者9名

1. 1月、2月の理事会報告と今期活動計画の再確認をしました。次に「成田市セミナー・相談会」の結果報告と「印西市セミナー・相談会」の準備、打ち合わせを行ないました。
2. 18年度活動状況のまとめを行ないました。
3. 19年度活動計画について、打ち合わせを行ないました。
4. 新年度の「セミナー」のテーマについて、会員からの提案をまとめて決めることにしました。
5. 次回例会は、4月21日（土）13：30～17：00、鎌ヶ谷コミュニティセンターにて行ないます。

総武支部

1月25日（木）若葉区役所無料相談会 10：00～15：00

林田マンション管理士と齊藤マンション管理士が担当いたしました。

2月16日（金）支部例会 18：30～20：30

理事会報告に引き続き勉強会として、中村マンション管理士が「マンションみらいネットとマンション管理標準指針」と題して話をしました。

3月9日（金） 支部例会 18:30～20:00

理事会報告後勉強会は毛塚マンション管理士が「管理費等の滞納に伴う遅延損害金の取り扱いについて」と題して話をした。剰余主義の原則と称して無剰余となる競売は禁止されていますとか、引受主義と消除主義の話がありました。

小林春雄弁護士のセミナーからの質疑応答の中よりの話でした。

（予定）

3月22日 美浜区役所 無料相談

4月26日 中央区役所 無料相談

平成18年度 研究発表会のお知らせ

平成18年度実施した各研究グループの研究成果の発表会を下記により開催します。
是非ともご参加下さい。

1 日 時：平成19年4月14日（土） 13:00～17:00

2 場 所：千葉市中央コミュニティセンター 5階 53講習室

千葉市中央区千葉港2-1（千葉市役所前）

3 研究発表内容：

マンションの維持・修繕	野間グループ
管理規約の制定・変更・廃止にあたっての留意点	古川グループ
新たなビジネスとしての管理設計の構築	辻根グループ
マンション居住者の高齢化対策	中西グループ
ADRに対する当管理士会の取り組み方の提案	岩田グループ

4 実施要領：各グループ代表による発表30分、質疑10分

5 会 費：無 料

6 申 込 み：千葉県マンション管理士会事務局気付 研修部 中村宛

TEL/FAX 043 244 9091 e-mail chiba-mankan@nifty.com

7 締 切：4月5日（木） 16:00

千葉県マンション管理士会「18年度第3回研修会」報告

千葉県マンション管理士会主催の第3回研修会が、3月10日（土）13時半から16時半までの間、千葉市コミュニティセンターで32名の参加を得てお二人の会員講師による研修会が開催されました。

先ず、磯野講師からは、同講師による第2回研修会「長期修繕計画及び大規模修繕工事と管理士の関わり方」の完結編として、今回は「大規模修繕工事とコンサルタント」についての話をお願いしました。

特に、最近ご自分が関わった3件の大規模修繕工事の結果から、調査・診断から工事監理に至るハード面のコンサルタントだけでなく、規約の検討から資金計画等に至る支援と長期運営計画について中立的立場でチェックするマンション管理士のような”ソフト面のコンサルタント”の協力が必要で重要な役割を担っている”

とのことでした。

続いて、重松講師には、第1回研修時に実施したアンケートの結果、今後取り上げて欲しいテーマとして最も希望が多かった「顧問業務について」の話をお願いしました。

ご自分の体験にもとづき、マンション管理士事務所開設の経緯から顧問契約の概要、事務所の形態と顧問業務の概要、受注に至ったきっかけ、業務の中で注意すること、マンション管理士に本当に必要なスキルは何か、特に人の話を聞くこと、洞察力、説明能力が不可欠とのことでした。

また、「業」としてやりたい人への留意点等については、具体的な事例を踏まえながら、特に顧問業務の体験から、マンション管理士資格は必要条件ではあるが、充分条件を付加しなければならないこと、その為には”自己の能力を高め管理組合が抱える諸問題を確実に解決して実績を積み重ねて信頼を獲得することが必要”とのことでした。

最後まで、活発な質疑応答があり、大変有意義な研修会になったと思っています。

研修部 川添 保利



全国都道府県マンション管理士会協議会（全国協）の活動報告

平成19年3月18日

副会長 吉澤邦彦

1. 全国協合同研修会について

全国協第2回合同研修会は、前回の「CMA だより」で予定をお知らせしましたが、平成19年2月3日（土）10時より17時まで、横浜市にて開催されました。北は北海道から南は九州まで、約100名の会員が参加しました。内容については、全国協の会員による各地方自治体のマンション管理士の活用状況の報告、国土交通省による講演、横浜市によるマンション施策についての講演、神奈川県と宮城県のマンション管理士会からマンション管理の取り組みの報告で、質疑応答を含め時間いっぱい参加者には充実した研修となりました。研修会終了後は近くの横浜中華街で懇親会も盛大に行われました。

来年2月には千葉県内で実施されることとなりました。我々千葉県マンション管理士会が会場設営を担当することになりますが、千葉県マンション管理士会の特色を出せるとよいと思います。

2. 全国協理事会について

平成19年3月2日に第20回理事会が東京で開催され、以下の事項について決議・協議されました。

（1）管理者方式に関する国土交通省への文書について

ご承知のとおり、マンション管理新聞や日経新聞等で、「管理会社が区分所有法に定める管理者とすること

を是認し進める」と取れるような国土交通大臣の発言が報道されました。これに対して、全国協としては、このような考え方は適正化法の趣旨に沿わないこと、新たなマンション問題を増やすこと等を説明し、国土交通省内の部局の垣根を越えて適正な施策の推進を要請する文書を提出しました。

（２）マンション管理士団体連絡会への対応について

マンション管理士団体連絡会（以下「連絡会」）は、マンションみらいネットの普及のためマンション管理士会の連絡先を統一するよう要請があり、これに応じて全国協も、マンションみらいネットの普及のみを目的とすることで連絡会の設置に賛同しましたが、その後運営方針の考え方に相違が生じたため連絡会を退会することが提案され承認されました。退会後のマンションみらいネットの普及については、全国協は連絡会を通さず直接協力してゆくこととなりました。

（３）以上の他に、全国協を法人化する件、事務局運営、5月の定時代表者会等について意見交換が行われ協議されました。

～～会員の広場～～

マンション雑感

平成19年3月

吉澤 邦彦

マンション生活は、高齢者に向いていると専門の先生が言われていたが、高齢者のみならず小生のようなものぐさ者にも合っている。マンション管理士としては不適切な表現となるが、管理費等を支払っていれば外回りはすべて管理組合が面倒を見てくれる。たまに役員候補が順番で回って来るがしっかりした信頼できる組合員が数名いれば、その人の意見を聴きながら運営に参加すればほとんど大きなトラブルは起こらない。幸いなことに小生の住んでいるマンションは戸数が多く人材が豊富で役員が変わってもうまく運営されている。

今、住んでいるマンションを購入するとき、2階が防犯や出入りで便利と思って抽選に応募したが抽選負けしてあきらめていた。ところが専用庭付きの1階の物件がキャンセルされ当方に購入打診があった。専用庭がある分少し購入価格が高かったが、無理して購入した。そのときは専用庭の手入れも庭いじりの趣味にしようと前向きに考え自分に言い聞かせた。しかしその専用庭の手入れも2 - 3年間はよかったが、その後は今まで、正直なところものぐさ者にとっては面倒だ。最近、ずいぶん管理組合のお世話になっていると考えて、そのお返しに年1 - 2回の芝刈りと樹木の簡単な剪定のみを何とかこなしている状況である。

この間、TV で見たが、地方の山間の集落に過疎化が進み、ご老人が一人で生活していた。地方の過疎問題は深刻のようである。このご老人は村役場から車で延々1時間走った山林の間に住んでいるが、更に高齢化したらどうするのか心配に思った。村役場に面倒みてもらいながら住み慣れたその地に住み続けるのもよいが、役場の近くに引越して住んで、仕事で用事があれば山の中に入るなり通勤してはどうか。村役場の近くに住む場所がないなら高層化するとよい。マンションは都会だけのものではないと思う。村役場の近くなら高齢化しても、面倒が見やすい家族に高齢者がいても心配は少ないと思うが皆さんのご意見はいかが。

分譲マンションのストックは、2005年末では、485万戸で、13百万人が居住していると言われており、世帯数は、人口減少にもかかわらず尚増えており、2010年には50百万世帯に増加し、2015年にピークとなると言われている。

日本の国土が約38万平方キロで、その70%は山岳地で使用出来ない。残りの30%を、住居、田畑、工場、道路、倉庫、店舗、事務所、学校、病院、役所、等々に使用することになる。この内、比較的階層化しやすいのは住居で、階層化によって職住接近や高密度社会のメリットがあり、近代の長屋と言われてコミュニケーションも容易となり、高齢者向きでもある。

日本のような国土が狭く人口密度の高い国では、もっとマンションが増えてもよいと思うが、行政側からは、マンションができると道路、上下水道や学校等のインフラの整備等で費用がかさみ財政を圧迫するとの意見がある。マンションの専有部分と同じ戸数が戸建の住戸として建てられたとき、より広い敷地が必要で、道路や上下水道管の長さもより長くなるであろう。学校はマンションであろうと戸建であろうと、いずれにしろ作る必要がある。また一定の広さの土地の固定資産税の納税力は、床面積合計が大きくなるマンションの方が大きいであろう。マンションと1戸建て、どちらが社会コストは少ないか、国土の有効利用の観点から専門家の研究が待たれる。

事務局からのお知らせ

平成19年3月

1、新入会員の紹介

（正会員）

2月入会 なし

3月入会 5名

（退会会員） 1名

3月15日現在 正会員90名

< 編集後記 >

本号の編集担当を引き受けさせていただいた私古川彰です。初めての経験であり、見苦しい箇所もさぞおありかと存じますが、ご寛容ください。幸い、お寄せ頂いた原稿内容の良さに加え、関係各位のご指導のおかげで、どうやらその任を果たし得たような気がしております。今後とも、本誌をご愛読頂ければ、何よりです。皆様方のご理解とご協力に改めて厚く御礼申し上げます。ありがとうございました。