



CMA だより

第39号（2009年11月号）

発行所：一般社団法人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

事務局：〒260-0022 千葉市中央区神明町13-2-104

電話：043-244-9091 FAX：043-244-9094

E-mail：chiba-mankan@nifty.com

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

◇ 平成21年8月～10月理事会報告

会長 磯野重三郎

最初に、会員の皆様に〔CMAだより〕が1ヶ月遅れた事を会長としてお詫び致します。理事会は8月1日、9月5日、10月3日の3回開催致しました。この3ヶ月間は国交省の補助事業「マンション等安心居住の推進事業」をはじめ、新生一般社団法人千葉県マンション管理士会としての今後の方針等の検討と千葉県マンション管理士会の基本理念の変貌に向けての3ヶ月でした。新入会員は中島博充氏（東金市）総武支部1名、休会・退会者は御座いません

1. 国交省の補助事業

①モデル支援に係る事業に関しては、

全国よりの応募件数は、事業主体が管理組合のもの64件、管理組合を支援する法人のもの12法人で59案件でした。法人の日本マンション管理士会連合会（以下日管連）は、全国13の士会より43案件、日管連にて審査を行い33案件を採択し応募しました。

国交省にて審査の結果 事業主体が管理組合のもの27案件、法人案件：9法人31案件の採択、日管連としては11士会15案件（内1件辞退）が採択された。残念ながら千葉県マンション管理士会からは2件応募したが、採択案件はありませんでした。9月16日に国交省より交付申請の認可が降りて、1月末までに事業計画を完了し、モデルケースにふさわしい報告書が提出出来ることを目指して担当管理士が事業に取り掛かっています。来年は、現政治情勢では定かではありませんが、概算予算請求は7億円していると聞いています、来年は会員多数応募し、補助事業に参加することを望んでいます。

②相談体制の整備に係る事業に関しては、

i) 管理組合サポート相談会を東西2箇所開設、日管連事務局に東日本管理組合サポート相談会を日管連事務局に開設し9月10日より1月末の間、平日10:00～16:00相談員2名体制で電話相談に応じています、千葉県マンション管理士会より毎週火曜日当番士会として会員1名が当たっています。

ii) 10月1ヶ月間「全国一斉相談月間」として土日の10日間、千葉県マンション管理士会では船橋市4、17日、流山市3日、市川市10日、千葉市1日計5日間開催しています。

iii) 全国事務局長指導研修会 9月26日京都にて開催星事務局長出席

iv) 会員各会単位指導研修会及びスキルアップ研修会を東京地区11月3日開催

以上の行事が組み込まれています、来年以降現在の政治情勢でどのように変化するか分かりませんが国もマンションの管理に関し本格的に取り組んできたものと思われる。

いろいろな行事が急に提案され理事会としてもその対応に追われ、会員の方に充分その趣旨等が伝わら

なかった事項があった事をご容赦願います。

下半期には相談会、セミナーと21年度計画の行事が各所にて予定され、それに上記の計画が追加することとなり、忙しい下半期になることと思われ、会員の方には勉強が出来るチャンス到来と考え、各行事に多数の方の参加を熱望致します。

以上

◇ 支部活動と部会の報告

◆ 総武支部

（千葉市、四街道市、習志野市、市原市、木更津市、東金市、勝浦市他）

総武支部支部長 中村陸男

■行事活動報告

1. 9月18日(金) 支部例会 出席者 8名 18:30～20:20

支部長から理事会報告と10月予定相談会の支援協力の調整後、勉強会は片山会員を講師に「中年マンションの健康診断と体(耐)力維持」と題して、2回目以降の大規模修繕実施計画時からの建物維持管理のための留意点について話を聞き意見交換をしました。

例会後の懇親会は、既に入会申請している中島博充氏(東金市)がオブザーバーとして例会に出席していたため歓迎会を兼ねて楽しくやりました。

2. 10月22日(木) 千葉市若葉区相談会 13:00～15:00

事前相談申込管理組合数は1件でしたが、相談内容が多かったため、こちらの相談員も中村、藤田、斉藤、中島会員の4名が参加しました。管理組合からも理事長以下5名が来訪、担当が分かれたため急遽2組に分けて実施しました。相談内容は「ペット問題」「管理費の滞納」「規約改正」「長期修繕計画」についてと一般的な相談でした。

3. 10月25日(日) 日管連・全国一斉無料相談会 13:00～16:00

相談員は中村、吉澤、片山、中島会員の4人で待ち受けましたが、来訪者は事前申込の管理組合1件のみでした。これまでも一斉相談会については、パンフレット等を含めて細部が確定するのが遅く、市政だより等で広報する時間がないことも参加者が少ない原因と考えられます。

◆ 東葛支部

（野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、市川市、浦安市、及び近隣地区）

東葛支部 川添保利

■行事活動報告

[10月度]

1. 10月 3日(土)、流山市(東部公民館)で全国一斉無料相談会を開催し、1組合が参加し、法人化の問題、地震保険加入の検討及び一般会計剰余金の運用問題等についての相談がありました。

2. 10月 7日(水)、松戸市(市役所)で相談会を開催しました。

3. 10月10日(土)、市川市(南行徳市民談話室)でセミナー・交流会・相談会を開催しました。

セミナーには4組合(9名)が参加し、市川市内マンション管理組合役員による「マンションの植栽～居住者の集う場所～」及び中西講師による「マンション居住者の高齢化対策」についての講話があ

りました。

4. 10月18日（日）我孫子市（分館会議室）でセミナー・交流会を開催し、3組合（3名）が参加し、川添講師による「トラブルを防止するマンション管理の知識」及び磯野講師による「大規模修繕工事の進め方（事例）」についての講話がありました。
5. 10月25日（日）、松戸市（市役所）で相談会・セミナー・交流会を開催します。
6. 10月31日（土）、我孫子市中央学院大学で「マンション問題模擬裁判」体験会が開催されます。

■今後の活動予定

[11月度]

1. 11月 4日（水）、松戸市（市役所）で相談会を開催します。
2. 11月14日（土）、柏市（消費生活センター）で相談会を開催します。
3. 11月15日（日）、浦安市（美浜公民館）でセミナー・交流会を開催します。
4. 11月28日（土）、浦安市（日の出公民館）で相談会を開催します。
5. 11月29日（日）、流山市（初石公民館）で相談会・セミナー・交流会を開催します。

[12月度]

1. 12月 2日（水）、松戸市（市役所）で相談会を開催します。

◆ 船橋北総支部

（船橋市、八千代市、佐倉市、成田市、印西市、白井市、鎌ヶ谷市及び近隣地区）

船橋北総支部長 赤祖父克介

■支部例会報告

1. 8月22日（土） 第3土曜日、15時より新京成、新津田沼駅近くの東部公民館で開催致しました。主な議題は7月、8月の理事会の概略報告に続き今後の支部行事活動（成田市、印西市、佐倉市）の確認、セミナー等の担当講師を定めました。
2. 10月17日（土） 第3土曜日、例会に先立って船橋中央公民館にて13時より15時の間、国交省認定事業、全国一斉マンション管理士相談会を開催しました。
例会は15時30分より開催9月、10月の理事会報告、今までの行事实施報告、今後の活動計画、その他専門家派遣事業等につき活発な意見交換を致しました。（会長：オブザーバー出席）
3. 次回の支部例会開催予定は12月19日（土）15時より船橋市中央公民館

■行事活動報告

1. 7月25日（土） 八千代市福祉センター セミナー交流会 参加者／4組合6名
①滞納管理費の取り扱い 岩田義宏 ②マンションの維持管理 渡辺啓三
2. 9月12日（土） 成田市中央公民館 県相談会、セミナー交流会 参加者3組合／6名
①マンション建替え制度の諸問題 渡辺啓三 ②規約改正の留意点と手順 岩田義宏
3. 9月26日（土） 印西市そうふけ公民館 県相談会、セミナー交流会 参加者4組合／5名
①滞納対策 渡辺啓三 ②規約改正の留意点と手順 池田正義
4. 全国一斉相談会 船橋会場（船橋市中央公民館）
10月 4日（日） 13時～17時 相談件数 1組合 1件
10月17日（日） 13時～15時 相談件数 2組合 2件

■今後の活動予定

1. 11月14日（土） 佐倉市志津コミュニティセンター 県相談会、セミナー交流会県主催相談会は10時より12時まで、セミナー交流会は13時より16時半まで
2. 平成22年2月13日（土）船橋中央公民館にて13時よりセミナー相談会を予定しております。

◆ 研修部 千葉県マンション管理士会「21年度第1回研修会」報告

研修部 片山次朗

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8日（日）13時半から16時まで、千葉市中央コミュニティセンターにて30名の参加を得て開催されました。

今回は、「マンション管理の多様化に向けて」として、明海大学不動産学部の齊藤広子教授に講演していただきました。

まず、「築30年マンションの実態」「超高層マンションの現状」「再開発型マンションの現状」「マンション管理に今起こっている問題」から、今後マンション管理方法の「多様化」を考える必要を解説していただきました。今後に求められる転換の方向性について、「現地管理体制の見直し」「管理に求められる経営性」「管理組合（総会）・理事会の役割」「理事長＝管理者方式の不安定さへの対応」の諸問題を、「マンション管理士」「管理会社」「管理組合」それぞれの視点からわかりやすく説明がありました。

続いて、「マンション管理の多様化」のあり方を考える参考とできるよう、「諸外国の管理方式」研究の成果から、アメリカ（理事会型）、イギリス、フランス（管理者型）、韓国（理事会型）の4ヶ国についての管理制度の実例を話していただきました。

「アメリカ」は、理事会型で標準管理規約に近いが、理事会が管理について強い権限を有しており総会主義の日本とは異なっている。「イギリス」では区分所有の概念が薄く、「フランス」では管理者型で区分所有法の概念どおり。韓国では大規模な開発物件が多くこの場合は公法としての「住宅法」が適用され、棟代表者で構成される少人数の入住者代表会議が意思決定を行うという内容でした。各国それぞれが、建物所有の意識の違い、建物や団地の規模などに応じ、実態や歴史に応じた多様な制度を持っているというように感じられました。

わが国では、マンションといってもその形態は多様化しており、それぞれ実態に応じた管理方法をとることが求められると締めくくられました。今後、マンション管理士として各管理組合に指導・助言を行っていくうえで、また、今後想定される第三者管理問題への取り組みを行ううえで非常に有意義な内容であったと感じています。

<所感>

マンション管理の「現場」（理事会など）からマンション管理士への相談や指導要請の背後にある問題点や、社会環境の変化も速度を増しており、マンションごとに必要な管理手法もより「差別化」が求められていること、そして、対処するための多様な手法があることを、様々な調査結果や記事などで知りはしていましたが、本研修に参加し、より強く感じることができました。一人のマンション管理士が関わることができるマンションの「地域」や「数」は限られており、触れることができる事例にも限界があります。年数回のこのような講演・研修会と質疑、それに続く管理士相互の交流の場は、今後一層マンション

管理士の業務を行うための大事な「肥し」になって行くと思います。ネット上でもかまいませんが、今後、参加者が本講演をもとに事例や意見の交換を行い、その内容を会員管理士が参照できるようにでもなれば、さらに当管理士会会員皆のレベルを上げることができ、各管理組合からの信頼につなげることになるものと感じました。

◆事務局

日本マンション管理士会連合会（日管連）会員会事務局長指導研修会報告

事務局 星 攻

9月26日に表題の研修会が京都でありまして、私が出席してきました。家を朝の一番電車で出かけ、成田線終電の一本前の電車で帰って来れました。京都は3年前から一昨年にかけて、歩いて往復したところですが、今回は日帰りでした。東京京都間は、当然新幹線を利用しました。何しろ新幹線は速いです。歩いて往復したときは、実際に歩いた日にちが往復で42日ほどかかったところを、会議が6時間ほどあって、そのあとの懇親会でお酒を飲んだのが2時間ほど、待ち時間を入れて10時間ほど京都に滞在して、たった一日で往復したのですから。

2番電車で行っても、10時受付開始には間に合ったのですが、田舎者ですので、東京駅や京都でうろろしていたら、時間に間に合わないかもしれないと、30分ほど早い一番電車にしたら、京都に着いたのが9時ごろで、受付開始まで1時間も余ってしまいました。

京都駅前に京都タワーがあるのを知っていたので、1時間あるなら京都タワーに登れるかと、駅にあ



る観光案内所に行って、何時になったらタワーに登れるかを聞くことにしました。観光案内所に行ったら、さすが京都、お客さんが一杯居て、私の前で聞いている人は、京都の観光でどこに行ったらいいか、バスの便はあるかなど、根掘り葉掘り聞いていました。ようやく私の番にな



って、「京都タワーには何時から登れますか」と聞いたら、「もう登れるよ、割引券をあげる」とエレベーターの200円割引券をくれました。

京都タワーはホテルのビルの上に建っていて、展望室の高さは100メートルあるそうです。展望室に望遠鏡がありました。普通は、望遠鏡を覗くのにお金を取られるのですが、ここの望遠鏡はただで見られました。写真は、左が京都の東の方で、右は、少しぼやけていますが西本願寺です。

ところで、肝心の会議ですが、ADRについて日管連のADR検討委員会の方の解説と、日本マンション管理士会連合会倫理規定(試案)の説明、それに各管理士会の行政機関との連携事例の報告といった3本柱でした。

ADRの解説は、千葉県マンション管理士会の近藤さんが理事会などで解説していたものの方が分かりやすかったです。

倫理規定の試案については、たたき台を提出したのでこの場で議論してくださいといった趣旨で、会議の主題だった指導研修といったたいそうなものではありませんでした。

行政機関との連携事例について出席者がそれぞれ発表しました。これは参考



になると思ったものは無く、中身は似たり寄ったりでした。

会議の後、懇親会が2時間ほどありました。一番遠いところから参加したのは、岩手からでした。たぶん2泊しなければならぬだろうと思ひ、ご苦労様とあいさつしました。

写真は日管連伊藤会長の挨拶と、懇親会の風景です。

◇ 日本マンション管理士会連合会（日管連）の活動報告

日管連担当 吉澤邦彦

1. 7月30日に第6回日管連理事会が開催され、その内容は次のとおりです。
 - (1) 来る8月下旬に開催予定の定期総会に向けて、事業・決算報告、事業計画、予算、定款変更および役員議案の内容について審議しました。
定款変更の内容は、7月の臨時総会で承認された会費増額、会員の構成員をマンション管理士に限定すること、及び役員数の増員に関する条項の変更です。
構成員の議決権の重複問題は未解決です。
 - (2) 日管連設立当初から会員であった秋田県会は、代表者がマンション管理士でない者に交代したことや会費負担が困難との理由で一旦退会しましたが、新たに同じ秋田県から2つの団体から日管連への加入の申し込みがありました。
日管連理事会としては、退会した直後の加入申請であることや2つの団体の扱いについて日管連としてどのように対処すべきかを検討して対応することとしました。日管連の現組織体制のあり方の問題が内包されているようです。
2. 8月20日に第7回日管連理事会が開催され、その内容は次のとおりです。
 - (1) 定期総会は8月29日に開催することとし、前回の理事会に引き続き議案及び総会運営について協議しました。
 - (2) 国土交通省のマンション管理に関連する補助事業については日管連からも応募することで会員に事業の募集を行っていますが、ある会員の構成員が応募に際して管理組合の事前承諾を得ていなかったことで、当該管理組合の理事長より苦情が寄せられました。日管連としては当該会員の責任者から事情を聴取し、マンション管理士として管理組合や区分所有者からの信頼を損なう行為は行わないよう嚴重注意を行いました。
3. 8月29日（土）14時より、日管連の定期総会が開催され、事業報告、決算報告、事業計画、予算、定款変更、役員選任の各議案が審議され、活発な質疑応答の後、全議案が承認されました。
質疑では、一部の会員から日管連設立時の了解事項の遵守の要望が出されましたが、他の会員より了解事項の開示の要求も為され、結果として今後日管連は設立時の了解事項等に影響されること無く、現定款と現会員の意思で運営されることが承認されました。
この定期総会の直後に新役員による第1回理事会が開催され、役員の互選が行われました。
現役員が再任され、静岡県会の青島氏、大阪なにわ会の田村氏の2名が理事に加わりました。会長は伊藤氏が再任され、副会長としては国交省の補助事業の完遂を目指して瀬下氏と親泊氏が就任しました。CMAの吉澤は引き続き理事を務めます。

4. 9月24日に第2回理事会が開催され、その内容は以下のとおりです。

国交省の補助事業の実施、日管連の倫理規定、ADR委員会、等について、報告・審議されました。

国交省の補助事業の実施については、日管連でも理事会では時間をかけて審議し、また千葉県マンション管理士会会長でもある磯野氏を委員長とする委員会を日管連理事会に設置して対応していますが、日管連事務局の現状では事務処理上の対処が困難であり、これを解決するために補助事業の実施に限定して専任の事務局勤務者を募集することとなりました。

5. 10月7日に臨時理事会が開催されました。その内容は以下のとおりです。

国交省の補助事業の応募に際して、ある会員の構成員が、管理組合の事前了解を得ずに応募しようとし、理事長から苦情があったことは、前項2（2）のとおりですが、この件がマンション管理新聞に報道され、国交省にも知るところとなりました。

国交省より、日管連に対して事情説明を行うこと、今後このようなことが起きないように注意するとともに、十分な対策を講じるよう要請されました。

これを受けて連合会は、当臨時理事会を開催し、当事者から経緯等を聴取し厳重注意するとともに対策を協議しました。

当事者は、管理組合の利益にもなると判断して事前承諾を得なかったとのことについて不注意であったと認め謝罪しています。このことはマンション管理新聞の記事にも記載されていますが、当記事のタイトルである「補助事業のねつ造」の表現には当たらないと思われれます。

◇◇◇ 事務局からのお知らせ ◇◇◇

1. 入会、退会者、会員数

○入会者：中島 博充さん（総武支部）が新たに千葉県マンション管理士会のメンバーに加わりました。

○休会者、退会者はありません。

○11月9日現在 正会員：85名

2. 新役員、委員会の紹介（敬称略・順不動）

8月1日の理事会で副会長及び東葛支部長が以下のとおり決定しました。また10月3日の理事会でホームページ検討委員会の発足が承認されました。併せてお知らせします。

○副会長：吉澤 邦彦、渡辺 啓三、川添 保利（新任、前東葛支部長）

○東葛支部長：野口 直樹（新任）

○ホームページ検討委員会（新設）：岡本 洋、星 攻、北村 幸夫、中西 博、大滝 純志

3. 「CMAレポート」の発行

9月よりマンション管理士として承知しておきたい様々な情報について、毎月1回会員向けに「CMAレポート」としてネットサービスを開始しました。

記事は紙面の都合上、内容を要約したものとなっていますが、ニュースソース先（マン管センター通信、マンション管理新聞、行政・団体のホームページ等）の記事末尾に記載してありますので詳細については該当部署に照会する等してご活用ください。

◇◇◇ 編集後記 ◇◇◇

本来であれば「CMAだより39号」は10月1日発行の予定でしたが小生の手違いにて1ヶ月遅れの発行となりましたことをお詫び致します。

新バージョンの千葉県マンション管理士会のチラシができあがりしました。裏面に訪問相談の申込用紙が記載されているタイプと裏面を無地としてセミナーの案内や千葉県マンション管理士会の概要を其々工夫して印刷できるタイプの2種類を事務所に在庫しました。セミナー・相談会のDM等にもご利用下さい。

ホームページ検討委員会が10月よりスタートしました。これに先立ち新入会員に実施したアンケートでは過半の方が千葉県マンション管理士会のホームページにて入会を検討したとの回答を得ております。管理組合や新規会員獲得、更には会員相互の連絡ツール等、ホームページの充実は喫緊の課題としています。委員会で検討する項目は多岐にわたりますが会員の皆様も是非ご意見、ご提案をお寄せ下さい。

新型インフルエンザによる学級閉鎖がニュースとなっていますが会員の皆様もくれぐれも体調管理にお気をつけ下さい。

広報部 岡本 洋

