



# CMA だより

第40号（2010年1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22年を迎えて

会長 磯野重三郎

会員の皆様、明けましておめでとう御座います！

今年も旧年にまして、一般社団法人千葉県マンション管理士会が皆様の協力により一層の飛躍の年になることを願っています。

今年の日本は激動の嵐の中にあります、企業の倒産・失業者の増加・雇用の減少、収入の減少等暗い話ばかりです。問題を抱えたままのマンション界にあってもこの影響を受けないわけはありません。滞納の増加、管理不全のマンションの増加、少子高齢化の進行による空室・賃貸化の加速、修繕が出来ないマンションも出てくるでしょう。マンション管理にとって内容が多様化していると共に深刻さが増して来ています。国及び公共団体も社会資産としてマンションの重要性を認識しています。国交省による



「マンション等安心居住推進事業」のモデル事業、日管連の相談体制の設置、管理士の研修等行政も本腰を入れ始めたように感じられ、多分平成22年度も続くものと思われれます。

一方、管理組合を支援するマンション管理士としては、画一的な対応では問題解決にはならず逆に管理組合の混乱を招くことにもなりかねません。マンション管理士が管理組合にとって強い味方であるという認識を持たれてきたことは間違い有りませんが、今後はその質が問われることとなり、努力しなければ取り残されてしまいます。

千葉県マンション管理士会としてはますます多様化し複雑化してくるマンション問題に対応できるよう、昨年の4月1日より任意の団体から社会に認められた責任のある社団法人として新たに出発したのを機会に、名実共法人に相応しい体制を整えるために、総会以降新役員の下、理事会では今後の千葉県マンション管理士会の有り方について5年後を見越して「中期運営計画」の策定及び今後の組織についての「事務局・支部・部会・委員会運営の細則」を見直し、12月の理事会で承認されました。上記運営細則の承認により「会計細則検討委員会」を設置し「会計細則」の見直しを行うこととも致しました。

「中期運営計画」に基づき千葉県マンション管理士会がどのような活動をしているのか、入会しているがどのように活動して良いのか迷っている会員の対しての会員同士、新入会員の勧誘にも必要な共通の意識を持てるよう「新入会員研修」を出来るだけ早い時期の開催を目指して検討をしています。広報部会においては、千葉県マンション管理士会が外部に向けての重要な位置を占めるホームページを4月頃までには全面的に

更新を行う事を検討しています。

財政基盤の確立と会員への実務体験の意味を込めて千葉県マンション管理士会として公共団体をはじめ管理組合等からの業務受注について、理事会で検討をし、3月頃までに結論を出すこととしています。今後は国・地方公共団体の相談業務の他、多方面からの業務受注を広げる必要があります。例えば各市よりの実態調査、管理組合役員の教育、管理員・マンション管理士希望者等の育成、管理組合イベントの企画、管理組合への有料派遣等いろいろな事業を企画し発展させていく事が考えられます。以上が理事会での検討と今後の見通しです。

新年にあたり、会員一同協力して知恵を出し合い、マンション管理士にとって日の当たる時の到来を契機として飛躍の年になることを念じています。

## 追記

平成21年10月31日（土）中央学院大学の学園祭での千葉県マンション管理士会及びマンション学会東京支部後援、法学部の生徒と千葉県マンション管理士会会員等出演による「マンショントラブル傷害致死事件」の模擬裁判でのスナップ写真です。

裁判の内容はペット飼育不可のマンションで、理事長が子犬を飼育し、下階の住民との間で口論となり住民の暴力に対し自己防衛の為胸倉を押したところ転倒し頭部をコンクリートの角に打ちつけ傷害



により死亡との想定。住民は元地主より中古物件を購入、専用使用権があるとして駐車場の抽選を経ずに使用、理事就任については輪番制ではあるが役員の成り手がなく、免除金制度を導入した後に入居の住民はそれも払わない等何かにつけてトラブルを起こしている住民、一方の理事長は子供を亡くした事により子犬を飼育、室内の防音措置をして配慮をした、管理組合の活動には積極的で普段は温厚な人物である、との想定です。

学会からは、被害者の妻、被告、裁判員2名、裁判長は法学部教授、弁護士、検査官、裁判員等は全て生徒で行いました。

約半年かけて、弁護士が台本を作成、2回ほどの演習で本番を迎えました。マンション管理の問題としては、多くの問題を含みマンション管理士同士で討論をすると3～4時間かかるほどの内容は有りましたが、裁判制度とはこのようなものなのかという実体験は非常に有意義な企画でした。来年も内容を変更して同時期に開催をする予定にしています。興味の有る方は是非参加していただきたい企画に思えます。

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. 11月20日（金） 支部例会 出席者 10名 18:30～20:15

中村支部長から理事会報告と12～2月予定の支部行事への支援調整後、支部長が1月の習志野市セミナーで予定しているテーマ「相談事例から見る理事会運営のポイント」について、リハーサルを兼ねた勉強会を行ないました。例会後の懇親会も8名出席、新規開拓の居酒屋で楽しくやりました。

## 2. 12月17日(木) 千葉市緑区相談会 13:00～15:00

相談管理組合数は2件でした。1件は2期に分けて完成する大規模団地が1期工事終了時に分譲され、以降17年経ながら2期工事が始まらない販売会社に対する逸失利益弁済の相談で、これには弁護士相談を紹介するに止まりましたが、この時勢似たような事例が多いのではないかと思います。もう1件はルールやマナー違反の住民対策に関するものでした。相談員は中村、斉藤、中島会員の3名で対応しました。

### ■今後の活動予定

1. 平成22年1月23日(土) 13:00～16:30 習志野市セミナー・相談会
2. 平成22年2月27日(土) 13:00～16:30 千葉市美浜区セミナー・相談会

### ◆ 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

平成21年度（4月～12月）の個別相談会で提起された主な事項について、整理してみました。今年22年に開催予定の個別相談会に際しては、提起された事項から派生する潜在的な課題についても掘り起こして、管理組合のより良き運営のために東葛支部会員一同ともどもに、助言・提案をしていきたいと思っています。

#### 個別相談会で提起された事項 [平成21年4月～12月：計37件]

提起された相談事項	
<b>①建物・設備・附属施設について [12件]</b>	
1) 給排水管の改修と費用負担	7) 駐車場の専用使用権の取扱い
2) 専有部分の電気容量の変更	8) 専用庭の管理
3) 構造スリットと耐震性の関係	9) 駐車場不足その対策
4) 給水管の更新方法	10) 手動式ドアのオートドアへの変更
5) エレベーター地下ピットの湧水対策	11) その他
6) 地デジ対策及び地域住民への電波障害	
<b>②組合・理事会の運営について [12件]</b>	
1) 法人化の手順並びに問題点对策	6) 防火管理者手当て
2) 一般会計剰余金の運用	7) マンション管理士の活用手続き
3) 関係書類の保管方法・期限	8) 滞納管理費等の回収方法
4) 高齢者等に対する対応	9) みらいネット登録及び課題
5) 総会手順及び案件の決議要件	10) その他
<b>③管理会社・委託契約書について [6件]</b>	
1) 委託管理費の検証	4) 管理員勤務形態の変更
2) 修繕工事及び経過報告の不履行	5) その他
3) 管理会社の変更	

## ④大規模修繕工事及び長期計画について〔4件〕

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 1) 大規模修繕工事の準備及び実施方法  | 3) 長期修繕計画の見直し要領      |
| 2) 大規模修繕工事の総会对策・決議要件 | 4) 戸数の異なる団地建物の工事費用負担 |

## ⑤その他〔4件〕

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 1) 生活音・居住者マナー          | 3) ペット飼育規約及び細則の改定 |
| 2) 共用部分（ベランダ、アルコーブ）の利用 | 4) 自治会費用の用途範囲     |

## ◆ 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

新春を迎え今年度の支部活動実績を取り纏めました。

■支部例会：支部例会日は原則偶数月第3土曜日、午後から約2～3時間、開催しました。

支部会員数約22～23名の内、常時8～10名前後の参加者数で討議検討しております。

開催日	場 所	出席数	主要なテーマ
4月18日(土)	船橋中央公民館	7名	21年度事業計画、各市の行事計画の取組み
6月20日(土)	船橋中央公民館	9名	成田、印西、船橋、佐倉の各行事の取組み
8月22日(土)	船橋東部公民館	8名	管理士会重点施策の紹介他、各行事の確認
10月17日(土)	船橋中央公民館	10名	専門家派遣事業の取組み等、佐倉、船橋行事
12月19日(土)	船橋中央公民館	13名	22年度事業計画(案)の検討、船橋行事等
2月20日(土)予定	船橋中央公民館	未	22年度事業計画、白井市派遣制度等（予定）

## ■行事活動報告

開催日	場 所	セミナー・テーマ等	参加者・相談件数	参加管理士
5月23日(土)	鎌ヶ谷市東部学習センター	*滞納管理費の取り扱い *大規模修繕工事の進め方	2組合3名 相談件数 1件	5名
6月27日(土)	船橋市中央公民館	*滞納管理費の実践的解決方法 *規約改正の留意点、手順	20組合32名 相談件数 7件	12名
7月11日(土) 県相談会	白井市保健福祉センター	*組合運営の基礎、留意点 *みらいネットと無料派遣制度	7組合14名 相談件数 4件	10名
7月25日(土)	八千代市福祉センター	*滞納管理費の取り扱い *マンションの維持管理	4組合名 相談件数 なし	7名
9月12日(土) 県相談会	成田市中央公民館	*建替え制度の諸問題 *規約改正の留意点と手順	3組合6名 相談件数 2件	8名
開催日	場 所	セミナー・テーマ等	参加者・相談件数	参加管理士
9月26日(土) 県相談会	印西市そうふけ公民館	*管理組合費の滞納対策 *規約改正の留意点と手順	4組合5名 相談件数 2件	6名
10月4日(日)	船橋市中央公民館	全国一斉相談会	1組合3名 相談件数 1件	5名
10月17日(日)	船橋市中央公民館	全国一斉相談会	2組合6名 相談件数 2件	7名
11月4日(土) 県相談会	佐倉市志津コミュニティセンター	*管理組合の予算 *管理規約改正の留意点と手順	参加者 なし 相談件数 なし	4名

#### ■今後の活動予定

平成22年2月13日(土)に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。会員皆様のご協力をお願いします。

### ◆ 千葉県マンション管理士会「平成21年度第2回研修会」報告

研修部会 大滝 純志

平成21年度第2回研修会を12月12日(土)13時30分より千葉市中央コミュニティセンターにて開催しました。今回は高崎健康福祉大学教授の松本恭治先生を招き「少子高齢化・人口減少社会におけるマンションの管理」と題した講演をしていただきました。28名の会員が来場し聴講しました。松本先生が過去に見聞したマンションの実情紹介や統計数値から推測する今後マンションに望まれる条件の示唆などたいへん有意義な内容でした。



マンション実情は、先生の現在の勤務地である群馬県の現状を中心に紹介されました。群馬県は自家用車が高度に普及し、郊外の開発が進み自家用車の必要性がさらに高まるという循環があり、市街地は空洞化が進むという状



況にあります。それにより市街地の複合型区分所有建物はスーパーマーケットの撤退や事務所の閉鎖により管理費・修繕積立金の回収がままならない事態に陥っているところがあります。郊外のマンションは自家用車が必需品であり駐車場があることが必要条件ですが、それが機械式で適切な積立をしていながためにその更新時期に資金難という問題をかかえているマンションもあります。田んぼに囲まれて建つマンションで、機械式駐車場の更新より隣の田んぼを買って駐車場をつくって安くあげたという話もありました。

郊外開発は人口密度の低下を招き、訪問支援・介護の巡回が非効率となります。統計でも自動車保有率の高い県は訪問介護比率が低くなり特別養護老人ホーム等での入所介護比率が高くなる傾向が出ていました。コンパクトタウンは高齢化社会に向けた有効な施策であることは間違いありません。

一方、首都圏のマンション事情としては、東京都心の分譲マンションは単身居住が多く、多摩地区や周辺県の分譲マンションにはファミリー世帯が居住していることが統計からうかがえました。また、都心から遠いほど親子が近居する比率が高くなり三世代同居率も高くなる傾向がありました。地価が安い地方では三世代が住める大きな住宅を取得しやすく、地価が高い都会は集合住宅が普及する現実が表れています。三世代同居は少子高齢化対策として理想的な家族構成です。マンション住居は、三世代が同居するには狭い場合がほとんどでしょうが、マンション内で他の住居を賃貸あるは購入するなどの対策はあります。マンション内のコミュニティには賃貸や売却希望の情報を居住者間で共有する効果が期待できます。そこまでいかにくともコミュニティの活性化は助け合いを促進する好ましいものであり、マンション管理においては歓迎するものです。

松本先生から最後に弁護士や診断士などの専門家がやらない分野への取り組みをマンション管理士に期待するとの言葉をいただきました。少子高齢化をはじめとした管理組合運営の問題に、マンション管理士としてどのように貢献できるのか再考する機会となれば幸いです。

以上

## 千葉県マンション管理士会「平成21年度第3回研修会」のお知らせ

日 時：平成22年2月27日（土）13：30～

会 場：未定

講 師：三井一征様（有限会社三井一征事務所 所長）

タイトルは調整中です（マンション管理士管理士制度導入前から管理組合支援に従事されている長い経験をもとに講演していただきます）。

### ◆マンション管理士の印紙税課税について

会計担当理事 渡辺啓三

マンション管理士がマンション管理士名（個人名）で管理組合等との間でコンサルタント等の契約などの営業行為をした場合における、印紙税法上の扱いについて調査する機会がありましたので結果を報告します。皆さんの営業活動に生かして頂ければ幸いです。

（照会先；国税局電話相談センター及び千葉東税務署）

1. マンション管理士が管理組合等と業務受託契約を締結した場合、



契約の内容に「何かを完成させる」意味の文言があるものは「事務の請負」とみなされ印紙税法第2条別表第1第2号の「請負に関する契約書」にあたり課税対象となります。

課税対象となる例；規約改正案等の作成、長期修繕計画案の作成

課税対象外となる例；管理組合業務に関する支援、助言、コンサルタント、顧問など

2. 上記代金を受領し、**マンション管理士名**で領収証を発行した場合は、課税されません。

印紙税法上の根拠

同法の印紙税額一覧表の17号（売上代金に係る金銭又は有価証券の受領書）の右覧（主な非課税文書）に記載の「営業に関しないもの」は非課税である。この「営業に関しないもの」の中に「個人の場合、**商人**としての行為は営業にあたるが、医師、弁護士、公認会計士などのいわゆる自由職業者の行為は、一般に営業に当たらないとされ、営業に関しない受領書として取り扱われる。

3. 印紙税額（抜粋）

番号	文書の種類	印紙税額		主な非課税文書
2	請負に関する契約書	1万円以上100万円以下	200円	記載金額1万円未満のもの
		100万円超200万円以下	400円	
		200万円超300万円以下	1千円	
		以下省略		
17	1. 売上代金に係る金銭又は有価証券の受領書	100万円以下	200円	次の受取書は非課税
		100万円超200万円以下	400円	1. 記載した受領金額3万円未満のもの
		200万円超300万円以下	600円	2. 営業に関しないもの（注）
		以下省略		

## ◇ 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 1月26日に第5回日管連理事会が東京で開催され、その内容は次の通りです。

### 1. 審議事項

国交省の補助事業のうちのモデル事業で、日管連を經由して国交省に応募し採択された案件について、これらを実施するマンション管理士としてこれら案件の提案者であるマンション管理士4名が承認されました。

### 2. 協議・報告事項

- (1) 国交省の補助事業である、研修事業の単位会研修会、スキルアップ研修会、及び第3回合同研修会、並びに相談事業の東西サポートセンター、及び全国一斉相談月間の現況について報告がありました。
- (2) モデル事業に関してのクレーム案件について日管連としての対処について協議されました。
- (3) 宮城県会からの報告として、山形県会と青森県会が設立されたが、いずれも小規模の団体であり、日管連の会費の負担はできないことから、当面の入会は難しいとのこと。特に会費の定額分の負担が重いようです。対策として、宮城県会を中心とした東北地区の連合会を作って会員となる案がありますが、広域にまたがる組織の運営や地域の特性を生かせるかが問題となります。

### 3. 第3回合同研修会について

## (1) 開催概要

- ア 主催：一般社団法人日本マンション管理士会連合会  
(実施団体はNPO法人福岡県マンション管理士会)
- イ 後援：福岡県、福岡市、(財) マンション管理センター
- ウ 開催日時：平成22年1月23日（土）午前10時～午後4時45分
- エ 会場：福岡市健康づくりセンター（あいれふ）10階ホール  
(住所：福岡市中央区舞鶴2丁目5-1)
- オ 定員：100名
- カ 参加費用：研修会；無料（国交省の補助事業により無料です）  
懇親会費；4,000円（参加は任意です）
- キ 申込方法：千葉県のマンション管理士はCMA事務局あて郵便、FAX、又はEメールにて1月10日までに参加申込み下さい。（懇親会費は当日徴収されます。）

## (2) プログラムの概要

開催時間：10時から16時45分まで

内容：

- ア 開会挨拶；日管連（伊藤会長）
- イ 来賓挨拶；福岡県、(財) マンション管理センター、(社) 高層住宅管理業協会
- ウ 特別講演；福岡市住宅都市局、日本マンション学会
- エ シンポジウム；  
テーマ；「マンション管理士は、今から何をすべきか」  
参加者；日本マンション学会（山上理事・弁護士）、  
マンション管理センター（廣田主席研究員）  
NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会（布谷会長）、  
一般社団法人日本マンション管理士会連合会（伊藤会長）  
コーディネーター；NPO法人福岡県マンション管理士会（藤野副会長）
- オ マンション管理士の実践経験報告；  
国交省モデル事業の4件の中間報告で、( )内は発表者。  
団地型マンション（稲葉早苗）、管理の適正化を図るマンション（鈴木裕人）、  
老朽マンション（日下部理絵）、第3者管理方式に取り組むマンション（親泊哲）
- カ 研修会全体のまとめと閉会挨拶；  
NPO法人福岡県マンション管理士会（永松理事長）

## ◇◆◇ お知らせ ◇◇◇

## 1. 入会、退会者、会員数

○入会者：栗林 徹さん（市原市）、花田昌史さん（千葉市）が新たに総武支部のメンバーに加わりました。

○休会者、退会者はありません。

○12月5日現在 正会員：87名

## 2. 年末年始の日程

年末年始は12月25日～1月4日まで千葉県マンション管理士会事務所は休みとします。



3. 「第3回研修会」の予定

21年度第3回研修会は平成22年2月27日（土）を予定しています。研修内容、会場等の詳細につきましては研修部より改めてご連絡いたします。

◆◆ 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。

◆◆ 編集後記 ◆◆

広報部 岡本 洋

会員の皆様、明けましておめでとうございます。

本年より本新年号の発行や6月開催の総会報告を7月号にて案内するため「CMAだより」を奇数月発行としました。「会員の広場」に寄稿される方は偶数月の20日までに原稿を頂ければ翌月の「CMAだより」に掲載が可能ですので奮ってお寄せください。

「CMAだより」に最近は写真を添付するケースが増えてきましたので本号より写真を圧縮しています。このため印刷しますと写真が荒くプリントされますがご了承ください。

新型インフルエンザが最近は小康状態のようですが寒気はこれからが本番となります。会員の皆様にはくれぐれも体調管理にお気をつけ下さい。

