



CMA だより

第43号（2010年7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/

◇5月・6月理事会及び22年度通常総会報告

会長 磯野重三郎

5月、6月は平成22年度通常総会の対応に時間を掛けましたが、6月13日（日）会員の皆様の理解と協力により無事終える事ができました。会員の皆様に心より感謝致します。

ただ会場出席者が34名と会員の3分の1強と少なかった事が気がかりでした。年1回会員同士の意見交換の機会、管理組合を指導する立場のマンション管理士会の総会として管理組合の総会と同レベルの出席率では寂しさを感じます。総会に出て普段感じている意見を出し会の活性化を図るよう願います。



CMA（一般社団法人千葉県マンション管理士会）が活動を初めて8～9年、バブル崩壊以降スクラップアンドビルトからストックに国の施策が転換し、もう後に戻ることは余程の事が起きない限り出来ません。国を初め公共団体も人口の1割以上がマンション居住者の現状から、住形態としてマンションを認めたと同時に、私有財産とはいえ社会資産として放置できない状況にある事も認識してきました。

様々な問題を抱えるマンションを良好な生活の場として維持していくために、今後行政は法改正を始め様々な政策を打ってくるものと思われます。その一翼を担う専門家としてマンション管理士の活用は広がるでしょう。この10年間の努力により世間一般に「マンション管理士」の存在の必要性が認められています。資金としてはある、区分所有者が納めている管理費・積立金を如何に有効に使っていくか問われています。

総会の挨拶で述べたつもりですが、管理士制度誕生10年、紆余曲折は在りましたが、組織として一般社団法人日本マンション管理士会連合会（日管連）、全国に各管理士会が誕生し、一応の型は整ったと思えますが、適正化法ができた当初に比して、現状に接すれば接するほど問題の根が深く、又、時と共に急速にマンションの形態、居住形態が多様化し変化していることを感じます。

有る程度問題点が見えてきた今、一度原点に戻り、全国組織としての日管連、その会員としてのCMA、そして管理士のそれぞれ活動目的の再確認が必要と思ひ、CMAとしてはその仕組みの一つとして「中期運営計画」を策定しました。当管理士会が行っている公共団体との協力をより一層密にし、「中期運営計画」に基づいて、会員が統一した理念を持ってスキルアップ出来るようCMAの業務内容を明確にし、実践を

通じて、一步踏み込んで管理組合に内在する管理問題の解決に向けての支援活動をしなければ、ますます複雑化するマンション問題の解決は出来ません。

任意の団体から法人に踏み出して1年、「管理運営からマネージメント」「行政・管理組合より信頼される組織」を目的に「中期運営計画」を策定し、ホームページ全面改訂、進入会員の研修会新設、相談員認定制度の検討、会計細則の改定、業務分担の明確化等各部会を開き検討し具体化したものから実施していくこととし、着手していないものもあります。平成23年度中には暫時見える形にしていくことを目指しています。

財政基盤の健全化については、会長として、心苦しいお願いでありましたが、今総会で来年度以降の会費の値上げが承認され、まだまだ万全と言えませんが、賛助会員・事業収入の拡大に努力し早い時期に財政基盤の健全化を目指しています。

マンション管理士としては、自己の特性を活かした分野を見つけ、足りない部分は会員同士協力し助け合い活用するたゆまぬ努力をする事により、必ずや業として立ちます。待っていては誰も与えてはくれません。資金と時間は掛かりますが、投資と違って、個人としてもっと外部に出て行って、人との接触を持って人との輪を広げて貰いたい。「努力すれば必ず結果は付いてきます」。

以上

◇ 新役員からの挨拶

東葛支部 野口 直樹

先般の総会で理事を仰せつかり、責任の重さに緊張しております。不束者ですがどうぞご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

私はCMA発足当初、設立に参画した経緯があります。その後は仕事の都合で支部活動に専念してまいりましたが、その間、一会員として発足後のCMAの活動をみていると年毎の発展と充実ぶりには常に目を見張ってきました。これは歴代の会長を初めとして理事のみなさんの献身的な活動の結果だと思っています。マンション管理士を取り巻く環境は年々驚くほど変化していますが、その変化にすばやく対応し、会員を牽引していただいているCMA理事会には常に感謝していました。これからはその重責の一旦を担うことになると思うと本当に身の引き締まる思いです。個人的にはこんご多くの会員の皆さんと接触することによりマンション管理士としての技量を高め、多くの顧客獲得ができればと思っています。



どうぞよろしくお願い申し上げます。

◇ 平成22年度通常総会の報告

広報部 岡本 洋

会員各位にはすでに総会議事録をお届けしてありますので重複しますが、6月13日（日）に開催されました通常総会及び総会終了後の懇親会の概要報告をします。

1. 総会開催要領

(1) 開催日時 平成22年6月13日（日） 午後1時30分～午後4時30分

- (2) 開催場所 船橋グランドホテル 梅の間
(3) 出席者等 会場出席会員34名、議長委任状提出者15名、書面議決権行使者19名
合計68名／86名

2、会長挨拶

当会が社団法人となって第2回目の総会を迎えましたが、振り返ってみると第1回の総会当時と比べ当会を取り巻く環境はかなり変わってきていると思われまます。ここ6～7年の間にマンション3法など法的面での整備はほぼ整い型は出来ましたが、管理士としての資質の向上はまだだと考えられます。当会においても「中期運営5カ年計画」という型が出来、近々に新たに刷新します当会のホームページを通してこれを基に管理組合の自立・運営に向けて具体的な支援事業を目指しますが、一方で昨年度から開始された国土交通省のモデル事業や地方公共団体支援の管理組合からの相談業務などマンション管理士に求められる内容が一段と高度になってきて管理士としての更なる自己研鑽が必要となってきております。

最近の例として28年のマンション管理の歴史を持つ浦安市住宅管理組合連合会の会合においてマンション管理士を使って管理する必要があるとの提言がされています。

我々としては型の中に精神を入れるべく、ますますの自己研鑽が必要とされていると考えます。

3、議事内容

【第1号議案：平成21年度事業報告】

理事会の主要な討議内容については事務局長から、また各部会・委員会・支部活動については其々の担当理事から事業報告がされ、原案通り可決承認されました。

【第2号議案：平成21年度決算報告及び監査報告】

会計担当理事から収支実績表、貸借対照表、一般会計・収益事業会計区分決算表、財産目録に基づく決算報告と監事よりの監査報告がされ、原案通り可決承認されました。

【第3号議案：平成22年度事業計画案】

事務局長の説明の後に当会の目指す方向、またプロ集団を目指すべきとの質疑応答がされ、原案通り可決承認されました。

【第4号議案：平成22年度予算案】

会計担当副会長から収支予算案について説明がされました。主な項目としてはホームページの改定費、プロジェクター購入費及び事務所賃料の変更についてでした。原案通り可決承認されました。

【第5号議案：年会費の改定】

副会長から財政安定を図るべく23年度からの年会費改定について説明がされ、その後に再値上げの懸念や改訂会費の見直し等について質疑応答があり、その後に原案通り可決承認されました。

【第6号議案：役員1名の追加選任】

事務局長から東葛支部長の野口さんが仕事の関係で土曜日開催の理事会に参加できませんでしたが、今後は日程調整が可能となったことから理事に就任できる旨の説明がされ、原案通り可決承認されました。

4、懇親会

総会終了後、同所にてCMA会員と東京都管理士会代表、埼玉県管理士会代表も参加され懇親会が開催されました。会員同士の情報交換や歓談で楽しい一時を過ごしました。



◇ 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. 5月21日(金) 支部例会 18:30～20:15 出席者10名

支部長から5月理事会報告、平成22年度CMA通常総会の案内（議案の説明を含む）、6月予定の花見川相談会の支援調整後、斉藤会員を講師に「マンションの再生について」をテーマに、全国市街地再開発協会が作成したDVDを見てもらいました。例会後の懇親会はいつものように楽しくやりました。

2. 6月20日(日) 第13回管理組合新任役員研修会 13:30～16:00

(社)千葉県マンション管理士会、首都圏マンション管理士会千葉県支部、千葉市マンション管理組合協議会、NPO法人日住協千葉県支部の4団体主催、千葉市後援による管理組合新任役員研修会が今年も約70名（当会からは会長他、総武支部会員5名）の参加を得て開催されました。

磯野会長の挨拶の他、重松会員による「管理組合では何故トラブルが発生するのか」の講話は、管理組合の特性について非常に分かり易くまた関心を引く話であり、十分に理解して頂いたものと思います。

3. 6月24日(木) 千葉市花見川区相談会

昨年度より時間内待受け制から事前申込制に切り替えましたが、今回は初めて申込みがなく中止しました。

■今後の活動予定

1. 平成22年8月28日(土) 千葉市稲毛区セミナー・相談会 13:00～16:30

◆ 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

■支部例会報告

1. 5月14日(金) 柏市内 18:30～ 出席者15名

1) 理事会情報として、「平成22年度予算案」に関する報告がなされました。特に年会費の見直しについては、どちらかという否の立場からの意見が多数を占めましたが、賛否の立場其々に一理あり、忌憚のない意見が表明され活発な討議となりました。

2) 22年度の東葛支部の行事については、地域によって他管理士会との共同開催もあることから、双方良好な関係を維持するための方策等について討議を行いました。

3) 松戸市が「マンション管理相談員派遣制度」を設定し実施する旨の報告がありました。

4) 情報交換の時間には、多摩ニュータウン「諏訪二丁目住宅」の一括建替え（区分法70条）可決後の国・東京都・多摩市からのコンサル支援に関する報告等がありました。

2. 6月11日(金) 柏市内 18:30～ 出席者11名

1) 理事会情報として、「平成22年度予算案」について、収支見通しに関する報告がありました。特に法人組織として収支を如何に活性化するか、その為に理事会が取り組む課題並びに支部として取り組む課題等について、活発な意見表明がありました。

2) 6月度～9月度に開催するセミナー・相談会については、参加相談員並びにセミナー講師とテーマについて確認をしました。

■セミナー開催日程(終了並びに予定)

- 1) 5月30日（日） 流山市南流山センター 13:00～16:30
 テーマ1「大規模修繕工事の進め方」磯野会長講師
 テーマ2「マンション居住者の高齢化対策」中西講師
- 2) 7月4日（日） 柏市消費生活センター 13:00～16:30
 テーマ1「管理組合のための住宅エコポイントの話」大滝講師
 テーマ2「管理組合の資金をより安全に管理するために＝マンション管理適正化法施行規則・標準管理委託契約書の改正＝」山村講師

◆ 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. 6月19日（土） 船橋市東部公民館 15:00～17:30
 総会・理事会報告に続き22年度支部事業活動計画の検討、役割分担と支部活動をどのように展開していくかとの検討を行いました。
2. 8月例会予定
 8月21日（土） 船橋市東部公民館第一集会室 13:00～
 皆様のご参加をお願いします。

■船橋市行事開催報告（マンション管理セミナー・相談会開催）

1. 6月20日（日） 船橋市中央公民館 13:00～ 参加者 23管理組合、33名出席
 - 1) テーマ1 「知って得する管理組合運営のノウハウ」 吉澤講師
 - 2) テーマ2 「新しいマンション管理標準委託契約書改正点のポイント」 渡辺講師
 当日お見えになった管理組合の方々からはセミナーは、大変評判も良く大いに役に立った、また継続して欲しいとの声も頂いております。個別相談会には10組合の方々から申し出がありお陰様で無事盛況に終了出来ました。ご協力頂いた他支部の会員皆様方に、この場を借りて御礼を申し上げます。

■今年上半期の行事予定

下記のマンション管理セミナー、交流会、相談会を予定しております。

開催日時	場 所	セミナー・交流会・相談会	県主催相談会
7月24日(土) 13:00	成田市中央公民館	○	○
9月11日(土) 13:00	佐倉市志津コミュニティーセンター	○	
9月25日(土) 12:30	印西市そうふけ公民館	○	○

◆研修部会 千葉県マンション管理士会「平成22年度第1回研修会」報告

研修部会 大滝 純志

平成22年度第1回研修会を6月26日(土)11:30より千葉市中央コミュニティーセンター5階美術視聴覚室にて開催しました。今回はプロコーチ西野亜希先生を招き「傾聴力向上講座 ～聞き手としての技

術を磨く～」と題した講義を開催し、26名の会員が参加しました。なお当日の10:30から12:00まで同コミュニティセンター52講習室において、平成20年4月1日以降に入会した会員を対象とした新入会員研修を開催しました。こちらでは、磯野会長より千葉県マンション管理士会の生い立ち・全管連との関わり・活動内容（行政との対応、中期事業計画）・今後のマンション管理士あり方（自己の得意分野をつくり伸ばし活用すること）等について話していただきました。傾聴力向上研修は、新入会員の相談会対応力アップを狙って企画したのもですが、コーチングという従来と異なる方式の講義であることからベテラン会員にとっても得るものがあると考え、全会員対象の研修会とした次第です。



従来と異なる点は、まず座席の配置です。4～5人一組となって座る島形式のテーブルを6箇所配置しました。講義中、要所々々で各島単位に課題討議・演習を行うグループワークが出題されます。講師はグループワーク終了の都度、各島から討議結果や演習の感想等を発表させ、その解説として関連の知識・テクニックの講義をします。講師と受講者がコミュニケーションを取りながら進行するスタイルがいつもの研修会と大きく異なるどころでした。

相談会では、私たち相談員は相談に来た人が伝えたいことを理解しなければなりません。相談員は伝えたいことの理解に毎度努力

しますが、相談に来た人は理解させようと努力しているとは限りません。むしろ、理解してもらうために努力を要する相談員は願ひ下げと言うでしょう。今回の研修では、相談に来た人に本当に言いたいこと・伝えたいことを努力感なく明確かつ分かり易く話してもらい聞き手（相談員）側の技術を学びました。基本は、話し手（相談に来た人）に対する、話しやすい雰囲気を作成と、情報発信を促進する働きかけだそうです。話しやすい雰囲気とは、話し手と聞き手の距離・座席の角度、聞き手の姿勢・表情・視線を工夫して「聞いている」という意図を話し手に表出すること。情報発信の促進を図るには、適度なうなずき・相づち、話し手の発言の繰り返し、会話を深める・広げる・確認する・切り替えるため質問、話し手に考える時間を与える沈黙をうまく活用して「聞いている」という意図をさらに表出することだそうです。

実に基本的な内容であり、ベテラン会員には物足りないのではないかと心配だったのですが、参加者に記入していただいたアンケートを集計したところ、回答数22件のうち、内容の難易度が適正および難しかったとの回答が21件でした。また、期待通りの内容だったかとの質問についても期待どおりおよび期待以上の回答が21件、今後役に立つ内容だったかとの質問も21件が役に立つとの回答でした（甘く評価していただいたことに感謝します・・・）。どのように役に立つかという筆記の回答をいくつか紹介します（全てを書ききれないことをお許しください）。

- ・自分が改善すべき点が多少分かった気がする。
- ・実戦向きでよかった。
- ・今回学んだことを参考にしてコミュニケーションをしていきたい。
- ・聞き手としての留意点について再認識した。

最後の「(基本的なことを)再認識した」に類似する回答が他にも多数ありました。

グループワークと講師とコミュニケーションを繰り返す研修は大いに盛り上がり、16:30の終了時間を迎えました。グループワークには、受講者たちが主体的に考える効果の他、グループのメンバー同士が結束するという効果があることも発見しました。管理組合相互の交流を図る方法のひとつとして、私たちが主催するセミナーに取り入れてみるのはどうでしょうか。

◇ 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

日管連の活動報告につきましては、今まで小生が日管連の理事会議事録から抜粋してCMAだより「日管連の活動報告」を作成していましたが今年より日管連会報が隔月で発行されることとなりました。会報は日管連理事会承認の内容でオフィシャルなものとなっています。つきましては、今後CMAだよりの日管連事項につきましては、日管連会報を添付することといたしますのでご承知下さい。

◇◇ 日管連会報 5・6月号 ◇◇ 平成22年6月10日発行

1. 協議・報告事項

(1) 国土交通省からの「長期修繕計画等の事例の提供依頼」（村上事務局長）

長期修繕計画に基づく修繕積立金の初期設定金額と長期修繕計画見直しに係る新積立金額への変遷例が求められました。時間が取れないので、各理事が1件以上を提供することになりました。

(2) 平成22年度国土交通省補助事業（村上事務局長）

「管理組合等の取り組みの支援に係る事業」への応募は、27件ありました。推進委員会での予備審査を経て、20件を国土交通省に申請いたしました。6月末か、7月初めに採択の可否が決ります。

「研修・相談事業」への企画案を前年度に準じて申請いたしました。

(3) マンション管理士損害賠償責任保険（佐藤理事）

会員会からのアンケート結果を取り入れた案を作成し、損保ジャパン（株）に確認し、6月の理事会で協議します。

(4) ADR委員会（小塚理事）

国土交通省マンション政策室に、これまでの活動報告を行い、評価を受けました。福岡県マンション管理士の藤野様の経験を参考にさせて頂いています。

(5) 参議院選挙の候補者推薦（伊藤会長）

比例区に出馬する佐藤ゆかり候補（自由民主党）及び香川県選挙区のいそざき 仁彦候補（自由民主党）から、推薦依頼がありました。マンション管理士の地位の向上に、協力する旨の表明を受け、理事会で推薦を決定しました。

（注）本記事につきましては、千葉県マンション管理士会では何らの議論もしておりません。

会員各位におかれましては、本記事に関わらずご自分のご判断で選挙に臨まれるようお願いいたします。

(6) マークデザイン選定（瀬下副会長）

応募された中から、7件を選定し、各委員会1票で投票してもらい、決定する事になりました。

(7) 新規加入会員（村上事務局長）

富山県マンション管理士会と秋田県マンション管理士会の加入申請がありました。4月22日の理事会で加入を承認致しました。また、山口県マンション管理士協会からも加入申請を受けて、目下審議中です。

(8) 総会開催予定

本年度の総会は、8月28日（土）銀座ラフィナートでの開催を予定しています。

(9) その他

- ① 国土交通省の標準管理規約見直し検討会に親泊副会長が出席します。

- ② マンション管理センターの「みらいネット」説明員に、業務手当5000円が支給されます。
- ③ 会員広報に、「北から南から」の欄を新設し、会員会を順次紹介します。

◇◇ お知らせ ◇◇

1. 日管連会報について

吉澤日管連担当理事からの案内のとおり「CMAだより43号」より「日管連活動報告」は日管本連会報を転載することとしましたのでご承知下さい。

なお、今回転載しました「日管連会報5・6月号」（5）参議院選挙の候補者推薦の記事につきましては、千葉県マンション管理士会では何らの議論もしておりません。会員各位におかれましては、本記事に関わらずご自分のご判断で選挙に臨まれるようお願いいたします。

2. 入会、退会者、会員数

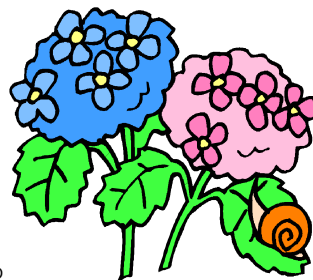
- 1) 新入会員はありません。
- 2) 休会者： 総武支部 平野龍二さん
退会者： 総武支部 庄司 修さん、 東葛支部 君波重雄さん、山浦俊二さん
- 3) 6月24日現在 正会員：85名

3. 理事会の日程

- 1) 次回開催日：7月3日（土）13：30～ 松戸市勤労福祉会館
- 2) 次々回開催：8月7日（土）13：30～ 船橋市中央公民館

◇◇ 編集後記 ◇◇

広報部 岡本 洋



本号は一般社団法人千葉県マンション管理士会として2回目の総会についてページを割いてご案内をしております。会長の挨拶にもありますが、ここ数年総会出席者が役員を含めて30名前後で推移しております。約90名弱の当会のメンバーの2/3の方が出席されていないこととなりますが、総会会場やその後の懇親会場において実際にフィールドで活躍している管理士から生の声を聞ける機会でもありますので、まだ総会に出席されたことの無い方は次の機会には是非ご出席されるようお願いいたします。

今期より新たに役員として東葛支部長の野口さんが就任されました。当会発足以来の会員でベテランの持ち味を持って管理士会が更に活性化するよう活躍を期待いたします。

会員の方から他の支部のセミナー等に参加できるの？とのご質問がありました。支部構成は便宜的に居住地で決めてありますが他支部のセミナー・相談会への参加、更には支部例会参加も自由です。該当の支部長にご連絡のうえ、奮ってご参加下さい。

いよいよ梅雨本番です。7月初旬までうっとうしい日が続きますが会員の皆様も体調管理にお気をつけ下さい。