



CMA だより

第46号（2011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：info@chiba-mankan.jp

URL：<http://www.chiba-mankan.jp/>

◇平成23年を迎えて

会長 磯野重三郎

新年明けましておめでとう御座います。会員の皆様には良い新年を迎えられたことと思います。

今年マンション管理士誕生10年目、千葉県マンション管理士会（CMA）設立9年目になります。大きな節目を迎えた年として皆さんの協力と努力により、より一層の飛躍の年にしようではありませんか！

現在のマンション状況は、知れば知るほど複雑で多様化し、多くの難問を抱えています。これからがマンション管理士が必要であり、腕の見せどころです。

振り返れば、マンション管理士誕生後の数年間は、地方自治体に挨拶に行っても「管理員の集り？」と相手にされず、管理組合では「管理会社が適正に運営しています」と言われ、管理会社では「資格だけで何の役に立たないよ！」とけんもほろろでした。そういう環境の中でCMAとしては、平成15年11月の柏市でのセミナー・相談会の開催以降、千葉市を始めとしてセミナー・相談会を開催し、昨年は県南及び県北西部の15の市で約60回、今年度はそれ以上のセミナー・相談会を行うところまでになりました。また、セミナー・相談会の管理組合への派遣制度が3市で開始され、更に4年前から管理組合間の交流会も年に1度開催しています。現在では千葉県内では、CMAがマンション管理に関してはなくてはならない存在となっています。

相談内容についても、個人的愚痴に始まり、マンションが仮住まいから定住化の進行に伴い即時解決を求める相談ばかりではなく、高齢化対策・管理費滞納対策・大規模修繕の進め方・賃貸化・空室化問題等居住者の年齢構成、意識、マンションの規模・形態・築年数により異なるにしても、今後どのようにしたら良好な住環境を維持して住み続けられるのか？という居住者の管理運営に関する意識が高まり、継続性が必要な相談が増え、マンション形態の多様化に伴い内容が複雑化し、マンション管理士の必要性を認められると共に、マンション管理士に対して引き出しの中に数多くの回答を出せる知識と知恵が求められてきています。また、一方で無関心派の多い眠ったままの管理組合も依然として多く、これらの掘り起しも大切なマンション管理士の業務の一つです。

千葉県・各市町村は相談会からもう一歩進めて管理組合に内在する問題解決に向けて積極的に参与するためにどのようにしたら良いのかを思案しています。

平成21年末の統計では、マンションのストック数562万戸、居住人口約1,400万人、全国のマン

ション化率11.4%（8.8世帯に1世帯がマンション居住）、東京都では24.1%、千代田区80.22%、中央区75.72%、港区72.51%、都市にあつてはマンションはごく一般的な住まいとして定着しています。日本のマンション居住の歴史はほぼ50年、現在の状況からみて、今後のマンション居住が安全に、安心して、楽しく生活するには「高齢化対策」「コミュニティ形成」が欠かせない課題だと考えられます。

セミナーについては初期は管理組合に法律等を講義するという視点でしたが、徐々に管理組合とこれらの問題解決に向けて共に考えるテーマを選択する必要に迫られています。

管理士会の連合体である日本マンション管理士会連合会（日管連）も色々と紆余曲折は有りましたが、国交省の後押しにより、連合会、全国協の理事達の努力により一本化して2年目となり、昨年よりの国交省の補助事業も現在の政治状況から今後については不透明な状況ではありますが、全国49の会員士会が管理組合支援事業・相談事業・研修事業を全国で精力的に展開し、管理組合の実務の支援をしています。

また、国交省の補助事業、地方公共団体からの受託業務、複雑化してきたマンション管理士としての業務を安心して遂行できるために、日管連独自に管理士会・所属マンション管理士を対象に「団体マンション管理士損害賠償責任保険」を創設いたしました。会員多数の加入をお願い致します。

ここ2～3年マンション関連に対して世情が激しく動いているように感じています、CMAにあつては今年役員改選の年ですが、残り半年理事会として今後のマンション管理士が業として成立つためにどのようにCMAがお手伝いできるのか？を目標に理事会体制を考え、次期役員に引き継ぎたいと思っています。

後年振り返った時に、平成23年度がマンション管理士の飛躍の年であったと思える年になることを願って新年の挨拶といたします。

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. 11月13日（土） 千葉市相談協セミナー

千葉市、千葉市分譲マンション相談連絡協議会、（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の共催による第17回千葉市マンションセミナーが約30名（当会からは総武支部会員5名）の参加を得て開催されました。NPO法人マンション再生なび理事 関根 定利氏によるテーマ「分譲マンションの再生～初動期における管理組合の取組みについて」は、本人が関った具体的な建替え事例の紹介があり、建替えに伴う自己負担、無償取得面積等の話は大変興味のあるものでした。

2. 11月19日（金） 支部例会 出席者 10名 18:30～20:10

支部長から11月理事会報告、11～12月の行事調整の後、吉澤会員を講師にマン管センター通信11月号にも掲載された「一部共用部分の管理主体・管理費減額合意及び弁護士負担条項にかかる裁判例」を取上げて勉強会を行ないました。例会後の懇親会は9名が参加して、いつものように楽しくやりました。

3. 12月22日（水） 千葉県緑区相談会 12:00～15:20

相談件数は事前申込みは3件ありましたが、当日キャンセルが1件あり、結局2件でした。具体的な相談内容は「滞納問題」「現在電波障害対策を実施しているマンションの地デジ対応」「販売会社が策定した長期修繕計画の信頼性」「自治会を作った場合のメリット・デメリット」等でした。相談員は中村、榎本、中島会員の3名で対応しました。

■今後の活動予定

1. 平成23年1月29日（土） 13:00～16:00 習志野市セミナー・相談会
2. 平成23年2月20日（日） 10:00～15:00 第18回千葉県相談協セミナー
3. 平成23年2月24日（木） 10:00～15:00 千葉県美浜区相談会

◆ 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）

東葛支部支部長 野口 直樹

■支部例会報告

1. 11月12日（金） アミュゼ柏にて開催しました。参加者 15名。
新入会員の紹介、理事会報告、日管連の報告や今後の支部活動の確認をしました。また、マンション管理士賠償責任保険についての内容確認や加入の必要性を議論しました。
2. 12月10日（金） 忘年会を兼ねて居酒屋「吉春」にて開催しました。参加者11名。
新会員の紹介、理事会報告のあと忘年会に入り1年を振り返りました。

■行事活動報告

1. 10月24日（日） 我孫子市セミナー、相談会開催 参加組合3組合
星、中西、磯野各会員が講師となりました。
2. 11月13日（土） 市川市セミナー、相談会開催 参加組合 6組合
近藤会員が講師となりました。
3. 11月27日（土） 浦安市相談会 1組合 中西、曾根、鶴岡会員を相談員として派遣しました。
4. 11月28日（日） 流山市相談会
5. 12月 1日（水） 松戸市相談会
6. 12月 4日（土） 流山市相談会

■今後の活動予定

1. 1月 5日（水） 松戸市相談会
2. 1月22日（土） 浦安市相談会
3. 1月23日（日） 我孫子市相談会
4. 2月 2日（水） 松戸市相談会
5. 2月 6日（日） 流山市相談会
6. 2月12日（土） 柏市相談会
7. 2月27日（日） 県セミナー・相談会（松戸市）

◆ 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)

船橋北総支部支部長 赤祖父 克介

■支部例会報告

平成22年12月18日(土) 船橋市中央公民館にて15:00～18:00支部例会を開催致しました。今月入会されました大坪まり子さん(船橋市在住)も出席され、支部会員としては初の女性会員となりました。議題は理事会報告に続き10月、11月実施の支部行事報告、1月～2月の行事予定の確認、23年度支部行事計画等々について、検討を行いました。

今回より例会の場を活用して、時間の許す範囲内で勉強会を組み入れました。勉強会は相談員として身近に役に立つテーマを取り上げて行きます。初めての試みとして総会運営の留意点(委任状・議決権行使書の取り扱い)(管理組合の文書保存期間)について、岡本さんにリード役になって頂きました。参加者からは活発な議論、意見が出され大変好評でした。今後も継続して参りますので是非皆様も参加してください。また、例会後、季節がらクリスマス、忘年会をかねて、気楽な和気藹々とした交流・親睦会をおこないました。

*支部例会は原則偶数月の第3土曜日としていましたが、次回の2月19日(土)は白井市の行事、セミナー、相談会を予定していますので、翌日の2月20日(日)、船橋中央公民館にて15:00より～3時間ほどの予定となります。

■行事活動報告

11月13日(土)10:00～17:00 鎌ヶ谷総合福祉保健センターにおいて千葉県およびマンション管理センター主催のセミナー・相談会を開催しました。

当日は鎌ヶ谷市周辺を中心とした28管理組合、39名の方の参加があり、相談件数も5件と大変盛況に終わりました。

<セミナー講演内容>

- ①マンションの高齢化対策(建物・設備の再生 居住者の高齢化) 講師：野間管理士、中西管理士
- ②大規模修繕工事について 講師：マン管センター
- ③みらいネットについて 講師：マン管センター



■今後の行事予定

開催 日時	場 所	行事内容 (セミナー・相談会)
1月22日(土) 13:00～17:00	船橋市 東部公民館	マンションの高齢化 ① 建物・設備の再生について ② 居住者の高齢化問題
2月19日(土) 13:00～16:30	白井市 保健福祉センター	① 新しい標準管理委託契約書 ② 管理組合運営の基礎、留意点

◆事務局 埼玉県マンション管理士会「平成22年度総会」出席報告

事務局長 星 攻

昨年11月23日に埼玉県マンション管理士会の総会があり、磯野会長の名代として出席しましたのでその報告をいたします。

埼玉県マンション管理士会は、10月～翌年9月を事業年度としておりまして11月に総会を行っております。一般社団法人になってからも、回数のカウントは通してカウントして今年で第8回でした。

総会の出席状況は、定数107名のうち、出席42名、委任状7名、議決権行使書27名、計76名で総会成立となりました。総会の席に賛助会員の席が設けてあり、見たところ3名が出席しているようでした。

議案書を貰ってきましたが、CMAの議案書とかなり違っていました。前年度の活動報告と決算で一つの議案になっており、最初に監事の監査報告が行なわれ、次に決算報告の順序で議事が進んでいき活動報告は、一覧表を副理事長が説明して終わりです、この方式が定着しているようです。翌年度の活動計画は、予算書のみで、活動方針は、理事長(埼玉はトップを理事長と称しています)の口頭での報告のみでした。

埼玉県マンション管理士会の今年度の議案に休会制度が盛り込まれていました。申請に休会の理由をつけることで、遠隔地への転勤や、病気療養は認めるが、仕事が忙しいというのは認めない、と質疑応答での回答がありなるほどと思いました。

来賓に国会議員が3名、県議員が4名来ていました。祝電は、国会議員が2名、県議員が1名、それから茨城県マンション管理士会から来ていました。

総会の後でパネルディスカッションが行われ、議題は「埼玉県の分譲マンションの将来と住宅産業の拡大に向けて」というもので、県議員2名、埼玉県住まいづくり協議会、コーディネーターが管理士会理事長の伊藤さんというメンバーで1時間半ほど討議が行われました。写真はパネルディスカッションの様で、日管連の旗が飾ってあります。

総会の後の懇親会にも出席しました。CMAの懇親会と違い、かなりくだけた懇親会で、総会の延長みたいな議論があったり、賛助会員のPRがあったりして面白かったです、さすがにカラオケはありませんでした。



◇◇◇ 日管連会報 12月号 ◇◇◇

■ 12月号会報

1. 報告事項

22年度第4回理事会が11月25日(木)に開催されました。主な報告・審議事項は以下の通りです。

(1) 管理組合サポートセンター・相談ダイヤル事業実施状況について

9月13日から11月22日までの相談実績(件数)は合計67件でした。地区別は以下の通りとなっています。なお、昨年同時期(9月10日～11月22日)の実績は、計25件でした。

地区名	件数	地区名	件数	地区名	件数	地区名	件数
北海道・東北	3	中国・四国	3	関東	24	九州・沖縄	16
北陸	1	本部	4	中部	6	関西	10

(2) 団体マンション管理士損害賠償責任保険制度について

保険開始期日平成23年1月1日午後4時（保険期間は1年）、申込み締切日12月22日（水）として、全国の各会員会で募集が開始されました。出足は必ずしも好調ではなく、この保険制度が成立するためには最低限300人の加入が不可欠であることから、さらに一層の加入促進キャンペーンが必要であることが確認されました。（加入者が300人を越えたことが確認されました。）

また、マンション管理士会は日管連加盟の団体でないと加入できないことが確認されました。

(3) 管理規約適正性診断事業について

応募期限を11月15日（金）まで延長して募集した結果、現時点で17件の応募があり、全件採択されることになりました。さらに、現在3件（うち2件は当会ホームページを見て）の問合せがきており、最終的に目標の20件になると予想されます。

(4) シンボルマーク使用規程について

前報のとおり、バッジに関するアンケート調査を実施するために、アンケート内容を引続き検討することとしました。

(5) モデル事業調査委員会の立上げについて

昨年度採択された15件のモデル事業については、いずれも貴重な事業事例であることから、この機会に今後5年程度の期間にわたって各モデル事業を追跡調査し、その結果をまとめて日管連の成果物として残すための委員会立上げが磯野副会長より提案され了承されました。また磯野副会長を委員長として委員会を12月中に立上げて作業は年明けから開始することとし、委員を募集することになりました。

(6) マンション管理士合同研修会について

来年1月22日（土）に名古屋で開催される第4回マンション管理士合同研修会の研修プログラムが決定されました。すでに合同研修プログラムの詳細は、当会ホームページに掲載されています。

(7) 国土交通省標準管理規約見直し検討委員会について

前報で近々パブリックコメント（PC）の結果を受けて12月上旬の第5回委員会を経た後、改正案が公表されるとお知らせしましたが、国土交通省での作業が遅れているとのことでした。

2. 「北から 南から」

管理組合（区分所有者）への支援など、各会員会の活動内容をご紹介します。行政機関との連携方法等の参考にして頂ければ幸いです。

今月号では、「茨城県マンション管理士会」と「千葉県マンション管理士会」を紹介します。

【茨城県マンション管理士会】：所属マンション管理士数 14名

代 表 者：小野 勝洋、本記事の担当者：櫻岡 直樹

連 絡 先：茨城県水戸市上水戸3-4-26 TEL/FAX 029-231-6433

E-mail info@ibaraki-mankan.com ホームページ <http://www.ibaraki-mankan.com>

(1) 主な活動内容

国土交通省補助事業への取り組みとして、平成22年10月17日に水戸市でセミナー付き無料相談会を開催しました。また、行政機関との連携によるマンション管理組合への支援としては、毎月第3火曜日（午後1時～午後4時）、水戸市役所内にある市民相談室にマンション管理士2名を派遣し、無料で相談に応じています。

(2) 現在困っていること

会員が一部地域に偏在していること（主に水戸市と県南地域に会員が集中し、県北地域、県西地域、鹿行

地域に少ない状況）と会員数が伸び悩んでいることにより、迅速な対応に苦戦しています。

(3) 他会員へPRできること

当会では、メーリングリストを活用することにより、個人会員の困りごとの相談や他会員の意見を聞きたいときに、即座に情報の提供やアドバイスを受けることが出来ます。会員には、一級建築士、税理士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引主任者等々、多彩な国家資格者が揃っています。

【一般社団法人 千葉県マンション管理士会】：所属マンション管理士数 89名

代表者：磯野 重三郎、本記事の担当者：岡本 洋

連絡先：千葉市中央区神明町13-2-104

TEL/043-244-9091 FAX/043-244-9094

E-mail info@chiba-mankan.jp ホームページ <http://www.chiba-mankan.jp/>

(1) 主な活動内容

(イ) 当管理士会は、平成14年に任意団体として約30名のマンション管理士により発足し、平成20年12月に一般社団法人千葉県マンション管理士会としました。

当会の構成は千葉県を（千葉市・習志野市）、（松戸市・柏市・浦安市・市川市）、及び（船橋市）を中心とした3ブロックに分け、行政とタイアップして地域に密着したセミナー、相談会、派遣事業等を積極的におこなっています。

(ロ) 会員の専門的知識及び技能向上を目指した研修会を年4回、新入会員向けの基礎的研修会を1回実施しています。また、判例研究等の勉強会を随時おこなっています。

(ハ) 会員向けとして、行政の動きやマンション関連の公式情報を纏めたレポートを毎月発行しています。また会報を隔月に発行しています。

(ニ) 本年8月にホームページを刷新しました。新企画として管理組合向けには前項のレポートを要約した「お役立ち情報」や「マンション管理Q&A」のコーナーを設けました。また会員向けにはセミナー等で使用した「セミナー・レジメ」のコーナーを設け会員が自由に活用できるようにしています。

(ホ) 平成22年度国交省のマンション等安心居住推進事業（管理組合等の支援に係る事業）については、支援の対象マンション「稲毛高浜北住宅管理組合」の1案件が承認され、旧公団5階建ての1階部分へのアプローチを主たる対象として、バリアフリー化対策について管理組合支援事業として進めています。

(2) 他会へPRできること

当会では前述のように各市でセミナー、相談会、更には派遣事業をおこなっていますが、昨年度は行政とタイアップしたセミナーや相談会を年55回実施、今年度は63回の開催を予定しています。これらの活動を通して会員のスキルアップを図り、一方でマンション管理士の役割を地域の管理組合に理解してもらうことにより、当会会員が業として自立できる基礎固めが出来つつあるものと考えています。

◇◆◇ お知らせ ◇◇◇

1. 入会、退会者、会員数

1) 新入会員：国分寺市在住の久保克久さん、船橋市在住の大坪まり子さんが入会されました。

退会会員はありませんでした。

2) 12月22日現在 正会員：90名

2. 理事会の日程

- 1) 次回開催日：1月8日（土）13：30～ 松戸市勤労会館
- 2) 次々回開催：2月5日（土）13：30～ 船橋市中央公民館を予定

◇◇◇ 編集後記 ◇◇◇

広報部 岡本 洋

明けましておめでとうございます。

日管連会報の（7）にも記されています標準管理規約の見直しにつきまして、その後、国土交通省マンション政策室は12月24日に「標準管理規約のパブリックコメント」の募集を開始したことが判明しました。募集期間は12月24日～1月28日となっています。

詳しくは国土交通省 HP：http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000057.html にてご確認ください。

最近「編集後記」とは名ばかりで専らホームページのご案内をしています、今月号も新企画のご案内に紙面を利用させていただきます。HPへアクセスしてご確認をお願いします。

会員の皆様にCMAの活動内容をご理解して戴く広報活動の一環として、会員専用ページの「理事会・部会報告」欄に定例理事会の議事録を掲載することとしました。

また、「セミナー・レジメ」欄に北総支部の勉強会で使用した小生のレジメ「総会運営の要領」を掲載しました。ご利用戴ければ幸いです。

会員の皆様の声を反映した広報活動を目指していますので、CMAだよりやホームページに関するご意見、ご要望をどしどしお寄せ下さい。今年もよろしく願いいたします。



ホームページURL <http://www.chiba-mankan.jp/>