



# CMA だより

第49号（2011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：info@chiba-mankan.jp

URL：<http://www.chiba-mankan.jp/>

## ◇平成23年にあたり

会長 磯野 重三郎

3月11日発生の東日本大震災に依り被災された方々に心より御見舞を申し上げます。私事ですが3月14日より入院加療中で、通常総会にも出席できず、皆様に御迷惑と御心配をお掛けした事をお詫び致します。7月早々には退院できるのではと思っています。

尚、退院後は今後2年間、最後の任期としてCMA（千葉県マンション管理士会）発展の為、全力で業務に専念したいと思っていますので、会員皆様のご協力をお願い致します。

通常総会で星事務局長に代読をお願いした挨拶と重複しますが、平成23年度の巻頭にあたり所信を述べます。

■平成23年度は「マンション管理士制度」が創設されて10年目となります。平成21年度・22年度には国土交通省より管理組合支援の補助事業が実施され、また地方公共団体でのセミナー・相談会が定期的に開催され、「マンション管理士」がマンション管理の専門家として認知された創設期の10年目だと思っています。

今後は「マンション管理士業」として、管理組合、世間一般に認められる様に発展していく段階に入り、一部の意識の高い管理組合からはその専門性が認められてきました。

### ■今後のCMAとしての主な活動課題の目指す事

- セミナー・相談会の参加者及び管理組合への派遣制度利用者の増加
- 「マンション管理士業」として管理組合への顧問契約、計画修繕のコンサルタント契約、管理組合の管理運営等の受託業務の支援
- 地域又は近隣管理組合相互間の情報交換・意見交換の場の設立

理事会としては、今年度の通常総会で報告済みですが、昨年度はホームページの更新、新人研修会、新入会員の募集、賛助会員制度の見直し、マンション管理Q&A第2版（案）の作成等、活動課題への取り組みに対してのツールは満足ではないにしても整ったと考えます。幸いにして今年度より会員の賛同を得て、会費も値上げを承認されました事でもありますが、今年度理事会としては各部会・各支部・役員の役割分担等、内容の充実を一層計って参ります。



**■CMAのマンション管理士として希望すること**

思いつくままに書きますので理解を得られないかも知れませんが・・・

- 管理士として自己の得意分野を持ち延ばす事
- 外部へ出て、種々の人と接触し視野を広げる事、様々な催しに参加する事
- 「自助・共助・公助」の公助には期待せず、共助の精神で物事に当たるように！

最後に通常総会の挨拶にも述べましたが、今回の震災を契機に「日本社会」が変わると思います。「マンション管理士」に関しても変換期にあります。CMAの「マンション管理士」が「マンション管理」の専門家の集団として、管理組合から本当に信頼する事が出来ると認知されるように変換する初年度にしたいと願っています。

以上

**◇ 平成23年度総会の報告**

広報部 岡本 洋

6月12日（日）に開催されました平成23年度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23年6月12日（日）午後1時30分～午後4時
- (2) 開催場所 船橋グランドホテル
- (3) 出席者 会場出席会員35名、議長委任状提出16名、書面議決権行使者21名  
合計72名／87名
- (4) 議事

星事務局長より22年度の総括及び23年度の取組みについて、磯野会長より寄せられた挨拶文の代読がされました。その後定款により議長は吉澤副会長が、書記は片山さん、辻根さんが選ばれ議事に入りました。

**【磯野会長挨拶】星事務局長代読**

まず、今回の東日本大震災に依り被災された方々に対し心よりお見舞い申し上げます。また、私自身の不摂生に依り現在入院加療中につき総会の出席できないことをお詫びすると同時に、皆様におかれましては、健康管理に十分気をつけられることをお願いいたします。

最初に、今年度より会費の値上げに対する皆様のご賛同を頂き感謝いたします。

平成14年12月に設立した任意団体「千葉県マンション管理士会」が平成21年に「一般社団法人千葉県マンション管理士会」となり、現在では行政、地方公共団体より「マンション管理」に関する専門家集団としてなくてはならない存在であると認められている状態までになったと自負しています。これも設立よりまる9年間継続して会員各位が「マンション管理」の必要性、重要性を認識して活動してきた結果だと思えます。

また、一般社会では、「マンション管理士」の存在が認められつつあります。一部の意識の高い管理組合では「マンション管理士」の専門的知識を活用する方が理事会など管理組合の負担が軽くなり、組合運営がスムーズにできるという意見もかなり聞こえていますが、大部分のマンションでは依然として管理会社にお任せしたままや、問題が内在したままの状態でも管理に無関心な管理組合が多いのも実情です。

昨年度の報告事項として、詳細は後ほど報告されますが、理事会等通例事項のほか特に述べたい活動項目

としてホームページの充実、新人研修会、新入会員勧誘・研修、国交省の補助事業(管理組合支援事業)への参加、賛助会員の勧誘、Q&A第2版案(23年度発行)原稿作成等があります。

今年度は10年目の節目の年を迎え、CMAとして体制は満足とはいえないまでも一応形は出来ていますが、内容としては未完成です。ここ2,3年、相談者・セミナー参加者は増えていません。また、管理組合からの受託件数も増えていません。今年度より千葉県、浦安市の相談会が無くなりました。会として財政基盤の確立を検討し、如何に収入を増やすかを考えなければなりません。無関心な管理組合が多いということは、潜在的な需要が多いという事でもあります。管理組合が相談に来るということは非常に勇気のいることです。相談に来る事項は管理組合に内在する問題の氷山の一角です。相談者に対しては内在する問題を提起して、一歩も二歩も突っ込んだ回答をすべきです。そうでなければ、折角来てくれた相談者に対して失礼と考えます。また、セミナーのテーマについても、もっと現実にあった管理組合目線に立ったテーマを選択する事が絶対的な条件と考えます。私の考えは、法の解釈や、「べき論」などは個別的な特殊な問題を除けば必要ないのではないかと考えています。

CMAのマンション管理士は管理組合の実情を踏まえて経験豊富な人生経験から来る「智慧」で管理組合運営の手助けを理念として対処していきましょう!!

最後に、今回の震災が「日本社会の転換期」になると感じています。CMAがマンション管理の分野をどう変えていくか、一緒になって考え、行動していきませんか。 以上

## 2. 議事内容

### 【第1号議案：平成22年度事業報告】

星事務局長から理事会での主要な討議内容及び各部会・委員会の報告がされました。続いて支部活動について各支部長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22年度決算報告及び監査報告】

平成22年度の決算報告について、五崎会計担当理事から会計帳票に基づく決算報告がされ、続いて福元監事より監査の結果が妥当である旨の報告がありました。決算報告及び監査報告について、原案通り可決承認されました。

### 【第3号議案：平成23年度事業計画】

星事務局長から基本方針の説明がされました。続いて各部会・委員会・支部活動について其々の担当理事から事業計画案の説明がされ、原案通り可決承認されました。

### 【第4号議案：平成23年度収支予算案】

五崎会計担当理事から収支予算案について説明がされました。新規な項目としては、会員及び賛助会員の増員計画と松戸市Q&A集の受託業務を事業収入として盛込むことでした。質疑応答の後、原案通り可決承認されました。

Q：中期運営計画で打ち出している「管理士が独立営業できる環境づくりの推進」の取り組みについて  
A：中々具体性が見えていない状況ではあるが一つの考えとして各支部で参画しているセミナー・相談会にそのチャンスがある

意見：セミナー・相談会は行政絡みが多くこれが目的化していると感じるので、むしろ第三者管理方式をビジネスチャンスと捉え、スキルアップが必要と思う。

### 【第5号議案：役員を選出】

星事務局長から議案の説明がされ、原案通り可決承認されました。

## 3. 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

## ◇ 新役員の紹介

今回、総会で新たに役員に就任された4名の方をご紹介します。また、役員として会の運営に尽力されてこられました岩田 義宏さん、中村 陸男さん、藤田 清さんが今総会にて退任されました。三名の方には引き続きCMAの強力なメンバーとして支部活動を支えて戴くこととなっています。

### <総武支部 榎本 康博さん>

6月12日の総会で承認され理事となり、心構えも新たにCMAの発展にお手伝い出来るように頑張りたいと思っております。未熟者ですがご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

私は平成19年12月にCMAに入会いたしましたが、当初は仕事の都合もあり十分な活動が出来ておりませんでした。平成21年9月に仕事に余裕が出来るようになり総武支部の活動を中心に活動しておりました。支部活動の経験からCMAの活動のお手伝い出来ればと思い理事に立候補いたしました。通常総会での会長挨拶に今年度は10年目の節目の年を迎え、体制は整ってきたが、内容としては未完成であるとあります。諸先輩方がこれまで培ってこられた実績を基にCMA活動内容の充実にご微力ですが力を注ぎたいと思っております。よろしくお願い申し上げます。



### <総武支部 片山 次朗さん>



先般の総会におきまして新たに理事に選任していただきましたが、その責任の重さを強く感じております。CMA入会より3年、仕事の都合と、あわせて管理組合の運営に携わってきたことにより、管理士としては土日中心で支部活動に専念しておりました。先日管理組合役員を任期満了で退いたのを機に、今後はCMAの発展に少しでもお役に立てるようにと考えております。マンションを、そしてマンション管理士を取り巻く環境は年々大きく変化しております。CMAでは常に素早く対応し会員をサポートできる体制を整えていただいておりますが、これも会長をはじめとして歴代の役員のみなさまの日ごろからのご努力によるものと感謝しておりますとともに、今度はその一翼となることに身の引き締まる思いであります。今後とも会員のみなさまと共に、管理士としての技量をより高め、また業務の獲得にもつなげられるよう努力してまいりたいと思っております。微力ではありますがどうぞよろしくお願いいたします。

### <総武支部 小出 進一さん>

先日の総会で理事に選任されました。立候補については迷いましたが、選任されたからにはお役に立てるよう活動していきたいと思っております。

私は以前、あるNPO法人に所属していました。そこでの経験ですが、「会社と違い、会員に対し指示や命令は出来ない。それで、ベクトルあわせするのに時間がかかる。」

- ・ 「あくまで、会員に対しては協力要請や動機づけが主体になる。」
- ・ 「入会の動機は各人各様であり、一体感を出すのに苦労する。」
- ・ 「専門性は高いが、上から目線で顧客に接する会員がいる。しかも、本人には



悪気がなく、気づいてもいない場合がある。誰かが、それとなく注意する必要がある。」

- ・ 「NPOといっても収益事業が重要。交通費や日当が出せないようでは、活動が長続きしない。」
- ・ 「役割分担を徹底しないと、限られた役員（特に理事長）にどうしても負荷が集中する。」等です。

CMAにも似た点があるように感じていますので、これまでの経験が活かされたらと思います。ただ、あまり先入観は持たず新しい視点での発言、行動が出来たらとも考えています。

マンション管理士としては、実際の仕事をする中で実力向上を図っていきたいと考えています。皆様のご指導とご協力を宜しくお願い致します。

### <総武支部 辻根 健司さん>



このたびの総会でご承認頂き理事となりました。どうぞ宜しくお願い致します。

私は2004年にCMAへ入会后、管理士としての活動が出来ずにいましたが、本年3月に現役を退いたのを機会に、管理士を業として取組んでみようと思っています。

そのため、これまではCMAを勉強の場として捉えていたものを、業としての活動の場へと転換していきます。

管理士としては1年生ですが、CMAの発展に少しでも寄与できればと思っていますので、皆様のご指導を宜しくお願い致します。

## ◇ 23年度役員職務分担紹介

7月4日の理事会において、平成23年度の理事の役職及び役割分担を以下の通り決定しましたのでお知らせいたします。

職 制	氏 名	氏 名	氏 名
会 長	磯野重三郎		
副 会 長	赤祖父克介	川添 保利	吉澤 邦彦
事 務 局	榎本 康博	星 攻	
監 事	福元 孝則	山田 明	
総務部会	古川 彰	鶴岡 保徳	星 攻
会計担当	五崎 和夫	渡辺 啓三	
業務部会	川添 保利	赤祖父克介	野間 一男
	小出 進一	野口 直樹	岡本 洋
広報部会	北村 幸夫	辻根 健司	
ホームページ委員会	北村 幸夫	辻根 健司	大滝 純志
	星 攻	中西 博	
研修研究部会	大滝 純志	片山 次朗	
定款等委員会	吉澤 邦彦	古川 彰	星 攻
総武支部	小出 進一		
東葛支部	野口 直樹		
船橋北総支部	岡本 洋		

## ◇ 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 小出 進一

## ■行事活動報告

## 1. 5月20日(金) 支部例会 出席者 16名 18:30～20:00

恒例の金曜日の夕方から、場所も新宿公民館に戻った支部例会を、これまで最多の会員16名の参加を得て開催しました。理事会報告、5～6月の行事調整後、中村支部長を講師に月末千葉市花見川区で開催する幕張セミナーのテーマ「管理組合は滞納問題にどう対処したらよいか」についてリハーサルを兼ねた勉強会を行いました。恒例の懇親会は5月新入会の郡司 隆義会員（習志野市）の歓迎会を兼ねて13名の参加があり楽しくやりました。

## 2. 5月28日(土) 千葉市花見川区幕張セミナー・相談会 13:00～16:00

千葉市花見川区では初めてとなるセミナー・相談会を、幕張コミュニティセンターで開催し、セミナーには7管理組合等9名、相談会には2管理組合3名の参加があり、これに対して会員8名で対応しました。前半のセミナーは「管理組合は滞納問題にどう対処したらよいか」について中村会員、「役員のための管理組合ノウハウ」について吉澤会員が担当しました。後半の相談会は「滞納問題」「大震災後の復旧工事のやり方」等に関する相談がありました。

## 3. 6月19日(日) 第14回千葉市管理組合新任役員研修会 13:00～16:30

毎年恒例の管理組合新役員（参加は約70名）を対象にした研修会を千葉市中央コミュニティセンターで実施しました。千葉市マンション管理組合協議会、NPO日本住宅管理組合協議会千葉県支部、千葉県マンション管理士会（CMA）の三団体共催で行われました。研修テーマは各団体の役員経験者がそれぞれ講演しました。CMAからは重松会員が「管理組合トラブル発生メカニズム」のテーマで講演し、好評でした。講演の後は「節電の方法」、「滞納問題」、「インターホン工事」等のテーマで質疑応答および管理組合間の意見交換が活発に行われました。尚、CMAからは新会員の三宅会員、郡司会員を含め11名が参加しました。

## ■今後の活動予定

1. 平成23年8月25日(木) 10:00～15:00 千葉市稲毛区相談会

2. 平成23年9月17日(土) 13:00～16:00 市原市セミナー・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）

東葛支部支部長 野口 直樹

## ■支部例会報告

1. 5月11日(水) 支部例会の前に入会説明会をセットしましたが、今回、出席者はいませんでした。

例会では理事会報告、支部活動の報告と今後の活動予定とその準備を打ち合わせしました。例会に賛助会員の出席をお願いして会員会社の説明会を希望する意見があり、実施する方向で検討することと

しました。また、浦安市在住の会員から東日本大震災の浦安市内の被害状況の説明がありました。

2. 6月8日（水）、6月26日（日）に支部行事が3箇所で行われるため、会員の協力と他支部への応援をお願いすることとしました。

### ■行事活動報告

1. 4月23日（土）流山市セミナー 2組合3名の参加と、2件の相談がありました。
2. 4月24日（日）我孫子市セミナー・交流会 我孫子市役所分館 8管理組合11名の参加がありました。交流会は各マンションの身近な問題をテーマに情報を交換しました。
3. 4月26日（火）CMA入会説明会 15時から アミュゼ柏 1名が出席しました。
4. 5月11日（水）CMA入会説明会 18時30分から予定しましたが出席者はいませんでした。  
支部例会 松戸市勤労会館 12名の出席者がありました。
5. 5月14日（土）柏市セミナー・相談会 柏市中央公民館 5管理組合8名、3件の相談がありました。
6. 5月29日（日）流山市セミナー・相談会 初石公民館 1管理組合2名の参加がありました。
7. 6月 8日（水）支部例会 10名の出席者がありました。

### ■今後の活動予定

1. 6月26日（日） 流山市相談会  
我孫子市相談会  
松戸市セミナー・相談会
2. 7月 6日（水） 松戸市相談会
3. 7月24日（日） 流山市相談会
4. 7月24日（日） 柏市セミナー・相談会
5. 8月12日（金） 支部例会

### ◆ 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

紙面をお借りいたしまして、支部長交替の件をご報告させていただきます。

6月開催の通常総会も皆様方のご理解とご協力で無事終了したのを機会に支部長職を岡本理事に引継ぐ事と致しました。新たな新支部長の下で、支部活動はもとより会の運営にも微力ではありますが、努めて生きたいと思っておりますので今後とも何卒宜しくお願い致します。

### ■支部例会報告

1. 6月18日（日） 船橋市東部公民館 15：00～17：45

総会の概略報告に続き23年度上半期の支部行事活動報告及び計画の確認等を行いました。

特に、県主催行事（船橋市9月11日）、新たな印西市マンション派遣事業に伴うセミナー・交流会（10月23日）の取組みについて、問題点と中間報告を行いました。また、例会の場を利用して支部独自の勉強会も行なっております。日頃の管理組合での業務や行事活動等を通しての疑義や見

解の事例を、幅広く会員の皆様に披露・議論することで、出来るだけ実務に即応した勉強会になればと思います。少しずつではありますが、この勉強会は大変好評を得ております。支部の垣根を越えて、会員皆様のご参集を期待しております。今回の支部例会参加者、12名。

## 2. 次回8月例会予定

8月21日（日）船橋市中央公民館 15：00～約2時間半 皆様のご参加をお待ちしております。

## ■今年度上半期の行事予定

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
6月26日(日) 13：00	佐倉市志津コミュニティーセンター	●	
7月 3日(日) 13：00	八千代市福祉センター	●	
9月11日(日) 10：00	船橋市東部公民館		●

## ◆研修部会 平成23年度第一回研修会開催のお知らせ

研修部会 大滝 純志

平成23年度第一回研修会開催を下記要領で開催します。管理組合の今一番関心の高いテーマの講演です。奮ってご参加下さい。

日 時：平成23年7月17日（日） 13：30～16：30

会 場：千葉市中央コミュニティセンター 講習室4

講 師：千葉工業大学 工学部 教授 池永博威先生

講演テーマ：マンション建物外壁等の耐震と劣化防止のためのメンテナンスの考え方

会 費：500円

\*参加ご希望の方は、7月14日（木）までに事務所へ連絡をお願いします。

## ◇◇ お知らせ ◇◇

### ■理事会の日程

1. 次回理事会開催：8月 6日（土）13：30～ 船橋市中央公民館

2. 次々回理事会開催：9月 3日（土）13：30～ 千葉中央コミュニティセンター 予定

\*総会議事録、理事会議事録はホームページに掲載しています。

U R L： <http://www.chiba-mankan.jp/>

「会員専用ページ」 → 「理事会・部会等報告」



## ◇◇◇ 編集後記 ◇◇◇

広報部 岡本 洋

7月3日（土）に開催されました23年度第1回理事会において今年度の役職分担が決まりました。このため、本号では発行日を4日に変更して職務分担をお知らせすることとしました。

職務分担の変更に伴い私も赤祖父支部長の後を継ぎ船橋北総支部を統括することになり、「CMAだより」の編集を辻根さんにバトンタッチすることとなりました。長きに渡り拙文にお付き合い戴き有難うございました。

今後とも、紙面をより活性化するために、会員の皆様のお声を辻根新編集長へお寄せ下さい。

