



CMA だより

第74号 (2015年11月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会 (Chiba Mankan Association)

会長 赤祖父 克介

編集：広報部会

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/>

☆目次

◇CMA新運営体制発足について	副会長	松原 尚明	P.1
◇部会活動報告等			
◆研究部会	部会長	野間 一男	P.2
◆研修部会			
○平成27年度第一回研修会報告	部会員	大滝 純志	P.2
○研修会の案内	部会長	深尾 史郎	P.4
◆総務部会	部会長	吉澤 邦彦	P.4
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	山田 明	P.4
◆北総葛南支部	支部長	岡本 洋	P.5
◆総武支部	支部長	小出 進一	P.6
◇お知らせ			

◇組織再編後半年が経過しました

副会長 松原尚明

今は秋の真只中、街を歩くと菊の花が咲き乱れ、家々の庭からは柿が赤い実をたわわに実らせています。さて、5月17日に千葉県マンション管理士会と旧首都圏マンション管理士会千葉県支部は1年有余の交渉を経て統一団体になりました。ご存知の通り正式名称は「一般社団法人千葉県マンション管理士会」、本部は「千葉市中央区新明町13-2-104」に決めました。法人格を有する千葉県マンション管理士会の名称を継承した形態になっています。

この再編により千葉県内でお互いの活動において競合することは無くなり、マンション管理政策を一元的に具体化できる、千葉県下唯一の「一般社団法人日本マンション管理士会連合会」（以下日管連と称します）傘下の団体となりました。

これにより千葉県をはじめ各地方自治体に対し更には県内のマンション管理組合様に対し、今迄以上に強くインパクトの与え得る団体としての体裁が整いました。

日管連では、8月31日に総会を開き、定款改正と新役員の選任等が可決承認されました。当会からは新役員として赤祖父克介会長（新任）と北村幸夫前東葛支部長（再任）の2名が選出されました。今後のご活躍



副会長 松原 尚明

を祈念いたします。更に9月24日の第3回理事会で今年度の活動計画がスタートしました。

その中で日管連の長期ビジョンとして、「組織のあり方検討委員会」では「マンション管理適正化法の改正」と「マンション管理士法の制定」に向けた検討をするそうです。将来的には現在の所謂名称独占から業務独占へとステップアップすべく国に働き掛けるようです。大きなテーマですから容易に実現できるものではなく、関係各位の熱意と相応の時間を要するでしょう。これが実現したあかつきにはマンション管理士並びにその業態について、社会的な評価が高まり、業としても安定しますので期待されるところです。

我々千葉県マンション管理士会の仲間は、このような日管連の長期ビジョンを認識しつつも地に足をつけた地域活動を活性化させるように心掛けましょう。そのためには千葉県をはじめ各地方自治体との連携を深めることが必要です。今までも本部・支部活動においてこのような活動を展開しています。小職から見ると、ある程度は実践できているように感じます。今後は同志として共に地域に密着した活動を展開して行きましょう。そのためには、常にコンプライアンスを守り自己啓発を行なって、社会一般の信頼と期待に答えられるよう頑張ろうではありませんか！

◇部会活動報告等

◆研究部会報告

部会長 野間 一男

本年8月より活動を始めた研究部会では、3研究会で活発な議論の中で着実に研究が進められております。9月末現在での各研究会の活動を下記に記します。なお、各研究会とも原則、月1回、船橋FACE5F PM6時で開催されております。

1. 法務・判例研究会（第1木曜日 開催）

9月3日に第2回の研究会を開催、出席者8名により「高圧一括受電方式拒否は共同の利益に反するか」を研究課題として会員相互で意見を交換した。

2. 相談事例研究会（第2木曜日 開催）

9月10日に第2回の研究会開催、出席者8名により下記の相談内容事例について、議論、検討を行った。

①区分所有者の高齢化、役員のみ手不足

②大規模修繕工事の進め方

3. 技術研究会（第3木曜日 開催）

9月17日に第3回の研究会開催、出席者8名により、大規模修繕の進め方についてテキストを利用し、勉強会を開催し、意見交換を行った。今回は、スケジュール設定、マンション管理士の果たすべき役割、設計管理会社の選び方、見積もり依頼と施工業者の選定まで実施。

※ 当初予定しておりました、管理士制度研究会については、再度の募集にもかかわらず、会員希望者がいないため、活動を開始できません。この機会に勉強したいとお考えの方は、他の研究会も含め、どしどし、応募されるようお願いいたします。

応募は事務局へ、メール、FAX、電話でも結構です。

◆研修部会報告

■平成27年度第一回研修会報告

研修部会 大滝 純志

今年度第一回目の研修会を千葉中央コミュニティセンター6階ホールにて9月26日(土)13時30分から開催しました。今回は、千葉大学大学院の小林秀樹教授を招いて「マンション政策の動向について」と題して講演していただきました。CMA会員29名の他、近隣管理士会への開催案内で来場された方(東京、埼玉、神奈川)等の参加があり37名が聴講しました。

講演のテーマは次の5つです。

- ① 自治体における管理条例の動き
- ② 標準管理規約とコミュニティ問題
- ③ 脱法ハウス対策
- ④ 耐震不足マンションの解消とその一般化

自治体における管理条例の動きでは、小林教授も策定にかかわった豊島区マンション条例を中心にお話いただきました。こ

の条例は義務にとどまらず罰則(義務を遂行しないマンション名の公表)を定めたことで注目されました。しかし、義務化された内容はしっかり管理しているマンションでは当たり前に行われていることです。その目的は、それを行わないマンションを罰することではなく、条例として決めることで、組合員の合意を取り易くして、やる気のある理事の負担を軽減することだそうです。



小林教授



講演風景

標準管理規約とコミュニティ問題では、コミュニティ希薄化により管理に支障が生じている実情を踏まえて過去に盛り込んだコミュニティ条項を削除する理由は乏しいとお話でした。

脱法ハウス対策では、管理規約で規制することを推奨しています。ただし、一戸の居住を部屋数以下の人数でシェアしているような合法的なシェアハウスまで規制対象とならないよう、人数や一人当たりの床面積の基準を設けるべきとしています。

耐震不足マンションの解消とその一般化は、建替えが進まない理由をふまえ、耐震不足でない老朽マンションへも解消制度がいずれ必要となるというお話でした。建替えの成功例は、建替え後の容積率を2~4倍に増やし、増えた住戸の販売または余剰な土地の売却で建替え負担を軽減しています。これは、容積率に余裕があるか、地価が高いエリアのマンションでなければなりません。今後の人口減少社会では建替えはさらに困難になると見込まれます。建替えずとも安い中古物件への住み替えという方法もあります。マンション学会では解消制度の本格的な研究を開始したそうです。

■研修会・勉強会の案内

部会長 深尾 史朗

・11月7日に日本マンション学会主催「マンション管理シンポジウム」が明治学院大学白金キャンパ

スで開催されます。テーマは「管理規約のあり方」です。

「マンション管理の適正化に関する指針」「マンション標準管理規約」の改正に関するパブリックコメントの開始が発表された今、非常にホットな話題についてマンション業界関連で、ご活躍されている有識者の皆様方がパネルディスカッションされます。是非、参加されることを推奨します。

参加希望の方は11月4日までに日本マンション学会事務局（E-mail:jimu@jicl.or.jp 又は FAX:03-5294-7326）に申し込んでください。参加費は無料です。

- ・来春1月に「平成27年度 第2回会員向け研修会」を予定しています。

テーマ「管理組合会計とそのポイントについて」詳しい日程や内容が決定しましたら、メール、CMA便り等で連絡いたします。どうぞ奮ってご参加下さい。

- ・各支部では毎例会時に実務勉強会を開催しています。マンション管理士としての活動をスタートする予定の方や、今一步踏み出せない方、また、同好の仲間を増やしたいとお考えの方も、是非、思い切って参加されませんか。参加申込は各支部長にご連絡下さるようお願いいたします。

◆総務部会 報告

総務部会長 吉澤 邦彦

定款変更に伴い細則の改正をしています。改正の内容は、定款の条番号変更に合わせて、細則内の条番号を変更することが主目的で内容自体はほとんど変わっていません。

唯、「会員情報の提供業務細則」は、管理組合等から、CMAの会員のマンション管理士に関する問い合わせ、情報提供依頼があった場合、どのマンション管理士の情報を管理組合等に提供するか、その方法が規定されています。先日、依頼しました専門分野マップもこの細則に記されています。

CMAのホームページに掲載していますので、マンション管理士として更なる活躍を目指している方は、是非、一読して、CMAをうまく活用して頂きたいと考えます。

◇支部の活動報告

◆東葛支部（野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、浦安市）

支部長 山田 明

■支部例会報告

- ・8月7日(金) 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員19名
 - ・各市セミナー相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
 - ・理事会報告を行いました。
 - ・支部会員に専門分野マップの記入をお願いしました。
 - ・副支部長の創設を行い4名の方に就任していただきました。
- ・9月11日(金) 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員19名
 - ・各市セミナー相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
 - ・理事会報告を行いました。
 - ・10月以降のセミナー講師とテーマを決定しました。

■行事活動報告（セミナー相談会）

- ・8月5日(水) 松戸市相談会

- ・9月2日(水) 松戸市相談会
- ・9月13日(日) 4市交流会

毎年行われていますが、4市（我孫子市、柏市、松戸市、流山市）の管理組合様にお集まりいただき、各マンションの情報を交換し、マンション管理士がアドヴァイスする形です。

■今後の活動予定（セミナー相談会）

- ・11月4日(水) 松戸市相談会
- ・11月21日(土) 浦安市セミナー相談会
- ・11月23日(祝) 柏市セミナー相談会
- ・12月2日(水) 松戸市相談会
- ・12月6日(日) 我孫子市セミナー交流会
- ・1月6日(水) 松戸市相談会
- ・1月30日(土) 流山市セミナー相談会

◆北総葛南支部（市川市、印西市、鎌形市、佐倉市、白井市、成田市、船橋市、八千代市及び近隣地区）

支部長 岡本 洋

■行事報告

○支部例会

- ・9月9日(水) 18:00～ 船橋中央公民館で開催 支部行事の報告及び検討 17名参加
勉強会は総武支部の寺田、榎本さんによる「第三者管理方式における管理者業務監査」について
- ・10月17日(土) 15:00～ 船橋中央公民館で開催 支部行事の報告と検討 19名参加
勉強会は東邦レオ(株)による「資産価値を高める植栽管理」について

○派遣事業・相談会業の報告

- ・派遣事業 27年度は10月20日現在21件の派遣がありました。各市の内訳は以下のとおりです。
市川市：13件、船橋市：2件、印西市：3件、白井市：2件、適正化診断（船橋）：1件
- ・船橋市の無料相談会の27年度の実績は9件です。9月、10月の月別件数は以下のとおりです。
9月 申し込みナシ 10月 2件

○セミナー・相談会

- ・印西市セミナー・相談会 9月13日(日) 印西市そうふけ公民館で開催
セミナー参加4組11名 相談会参加3組5名 管理士は9名参加
セミナーは「団地の緑の管理」講師は渡辺さん
- ・八千代市セミナー・相談会 9月26日(土) 八千代市福祉センターで開催
参加者 ナシ 岡本が飛び込みに備えて待機した
- ・成田市セミナー・相談会 10月10日(土) 八千代市中央公民館で開催
セミナー参加 3組5名 相談会はナシ 管理士は5名参加
セミナーは「マンションの管理と管理組合役員役割」講師 五崎さん
「長期修繕計画の作成と見直し」 講師 脇田さん

■行事予定

○支部例会

- ・11月例会：11月11日(水) 18:00～ 船橋中央公民館

・12月例会：12月20日（日） 15:00～ 船橋中央公民館

○セミナー・相談会

・白井市セミナー・相談会 11月15日（日）13:00～ 白井市福祉センターで開催

・管理基礎講座 船橋 11月28日（土） 船橋中央公民館
相談会 10:00～ セミナー 13:00～

○船橋市無料相談会

11月1日（日）、12月6日（日）、いずれも13:00～ 船橋フェイス5階で開催

◆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）

支部長 小出 進一

■支部例会報告

9月18日（金）18:30～19:50 出席者15名、於：千葉市新宿公民館

総武支部の行事の活動状況や理事会での討議事項等について支部会員に報告。特に、今回は主に業務支援部会や研修部会の活動について支部会員に説明した。例会での勉強会は、片山会員を講師として「大規模修繕における設計・監理業者の選考」のテーマで、業務受託事例の結果について意見交換した。

会員にとっては、大変参考になる事例で活発な議論が行われた。懇親会は、“築地日本海”で11名の参加で実施。

■行事活動報告

1. 9月26日（土）13:00～16:00 市原市セミナー・相談会 於：市原市勤労会館

「管理会社のサービスが向上する委託契約見直しの方法」のテーマで辻根理事、「理事(会)の負担を低減する方法(第三者管理等)の紹介」のテーマで寺田理事が講師となりセミナーを実施した。

3管理組合5名が参加。この他、市原市職員が4名、総武支部からは5名が参加。

2. 10月17日（土）13:00～16:00 千葉県マンション管理基礎講座（習志野市） 於：サンロード津田沼

（公財）マンション管理センターの3名の講師により、それぞれ次のテーマで講演が行われた。

1)「大規模修繕工事の進め方」 菅野参与

2)「マンション名簿細則モデル」 高田企画部長

3)「マンションみらいネットの活用について」 平野企画部次長

6管理組合、12名の参加があった。また、午前に行われた相談会では4件の申し込みがあり、当日3件の相談に対応。CMAからは赤祖父会長他総武支部からは8名が参加。

3. 10月31日（日）13:00～16:00 第32回千葉市セミナー 於：千葉市生涯学習センター

「知っている安心！ マンショントラブルの実態」のテーマで弁護士の平松明氏による講演があった。

17管理組合18名の参加があり、総武支部からは9名が出席した。

■今後の活動予定

1. 11月20日（金）18:30～20:30 総武支部例会

2. 11月28日（土）10:00～15:00 緑区相談会

3. 12月19日（土）13:00～16:00 美浜区セミナー・相談会

◇◇ お知らせ ◇◇

■マンション管理士法定講習のご案内

マンション管理士が5年毎の受講が義務化されている法定講習会が下記の日程で実施されます。該当する方は、受講手続きを実施願います。詳しくは、マンション管理センターのHPを御覧ください。

http://www.mankan.org/kosyu_annai.html

第1回	平成28年1月19日(火) 9:00~17:10頃
第2回	平成28年2月9日(火) "
第3回	平成28年2月27日(土) "

■会員数(10月3日現在)

119名

■理事会日程

次回理事会：11月8日(日) 18:00~21:00 東部公民館

※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。

URL：<http://www.chiba-mankan.jp/> 「会員専用ページ」→「理事会・部会等報告」

編集後記

今回より、研究会、研究会の実施状況と、特に予定を記載してもらうようにしました。機会があれば、こういった活動に参加したいという会員の方に役に立てばと考えています。また、支部の活動予定の中には、相談会、セミナーが記載されています。相談会、セミナーは、主に管理組合を対象にしていますが、その様子を観ることは、非常に参考になると思います。いきなり、相談員をするということは難しいですが、事前に事務所経由で各支部の支部長等に依頼し、参加されるのもいいかと思います。(編集担当 E.T 広報部会)