



# CMA だより

第80号 (2016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

◇日管連総会に出席して(雑感)	副会長	吉澤 邦彦	P.1
◇平成28年度第二回研修会報告	研修部会	吉田富美男	P.2
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	森 健一	P.3
◆北総葛南支部	支部長	岡本 洋	P.4
◆総武支部	支部長	小出 進一	P.5
◇お知らせ			

## ◇倫理規定について

副会長 吉澤 邦彦

### 1. マンション管理士の認知度と社会的地位の向上

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という。)が、平成13年8月に施行され、翌年マンション管理士の1期生が誕生しました。その後、毎年試験が行われ、今年11月には16回目の試験が行われます。これまでに約2万3千人以上のマンション管理士が登録し誕生していますが、マンション管理士の認知度は、少しずつ高まっているとはいえ、その社会的な地位はまだまだです。CMAも会員である全国組織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」という。)においても、マンション管理士の認知度と社会的地位の向上は、いつもの課題とされています。

ご承知の通りマンション管理士は名称独占のみの資格であり、業務独占の資格ではありません。これが社会的地位が向上しない理由の一つかもしれませんが、業務独占は時代に合わないとも言われ、マンション管理士の業務独占化にはあまり期待できません。であるなら、マンション管理士自らが、役に立つ資格であることを証明していかなければなりません。そのためには我々マンション管理士が、管理組合や区分所有者に役立つ役割を担うことを目標としながら日々研鑽を積むべきでしょう。

### 2. 信用失墜行為の禁止

このようなことを考えながら、一つの心配事があります。それはマンション管理士の評価を落とす行為の存在です。それはマンション管理士の信用を失墜させる行為です。マンション管理士は名称独占のみの資格ですから、その信用失墜行為はマンション管理士にマイナスのイメージを与え、その活動に大きく影響します。適正化法第二章(マンション管理士)の最初に設けられている第四節(義務等)の最初の条項の第4

0条では、マンション管理士の信用を失墜させる行為を禁止しています。これは法律の定めですから、すべてのマンション管理士は守らなければなりません。では信用失墜行為とはどのようなものを指すのでしょうか。この質問に対しては、現在は明確な回答は示されていません。ということは様々な解釈があり得ることになり、マンション管理士は様々な形でその行動が批判される立場にあると言えます。言葉を換えればこれは弱い立場でもあります。

### 3. 倫理規定の必要性

この状況の下で、マンション管理士は、どのように振る舞えばよいのでしょうか。ここで言えることは、批判されないよう注意することであり、信用を失墜する行為、その可能性のある行為や、それを疑われるような行為を行わないことに尽きます。日管連では、数年前から検討を重ね、2年前にマンション管理士の信用失墜行為が行われないようにするために、あらゆる可能性を想定して倫理規定を定めました。この倫理規定は、前文、第一章「倫理綱領」、第二章「一般的な規律」、第三章「マンション管理士と相談者等との関係における規律」、第四章「マンション管理士相互の関係における規律」、第五章「会員会における規律」、第六章「会員会又はマンション管理士と他団体及び他の資格者との関係における規律」、第七章「会員会と官公庁との関係における規律」、第八章「その他規律」で構成され、67の条文が含まれています。この倫理規定はCMAの会員も遵守する義務があります。

この膨大とも思われる規定は、一人のマンション管理士の小さいと思われる信用失墜行為でも、マンション管理士の全体の評価を下げてしまうこともあり、それを防ぐものです。また、多くのマンション管理士が日ごろからコツコツと作り上げてきたマンション管理士の信用や評価を守るためのものです。言い換えると、この倫理規定は、マンション管理士の皆さんが守るべきものであり、同時に皆さんの信用を守るものでもあります。会員各位のご自身の信用維持のために、またマンション管理士全体の評価を落とさないためにも、この倫理規定を守っていただきたいと思えます。

この倫理規定は、CMAと日管連のホームページに掲載されていますので、一読しておいてください。

## ◆平成28年度第二回研修会報告

研修部会 吉田富美男

平成28年度の第2回目の研修会を千葉市中央コミュニティセンターにて、10月10日（月・祝）13時30分より開催しました。受講者は27名（近隣管理士会からの4名含む）でした。本年度第2回目の研修会は、昨今大きな課題となっている民泊をテーマに企画しました。この分野の第一人者とも言われている飯田勝啓氏を（東京都マンション管理士会）を講師にお招きし「マンションでの民泊を考える」と題した講演を



していただきました。

第1部では民泊の実態からトラブル対応まで、実体験で収集された詳細なデータを元に、民泊がどのような実態にあるのか、民泊の何が問題なのかについてご自身の宿泊体験等を織り交ぜた詳細な報告がありました。また国の法制度整備の見通し、地方公共団体の民泊に対する条例改正の動向や、我が千葉県（主に千葉市）の民泊の動きについても話して頂きました。

第2部では管理組合としての民泊への備えとして、民泊を

制限（排除）する場合の管理組合のとるべき対応（日常監視・管理、規約・細則の改正等）、または民泊を容認とした場合の管理組合の対応方法等、盛り沢山の内容で、受講生は時間の経つのも忘れ熱心に受講いたしました。

研修会後のアンケートでは、全体によく整理され実務的レクチャーで大変良かった。「民泊」について管理組合への助言の方向性について理解ができた。民泊について実践的で、幅広い情報収集できた。規約・細則の改正が必要と感じた等の回答がありました。「本研修は大変有用であった」との好評を多数の受講生の方々からいただきました。引き続き、研修部会では今後もマンション管理士として業務に役立つ研修を企画して参りますので、これからも多くの会員の皆様に研修会へご参加いただけますようお願いいたします。



### ◇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 森 健一

##### ■支部例会報告

- ・9月9日(金) 18:30～20:35 アミュゼ柏 出席会員14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。
  - ・相談会の事例勉強会を行いました。
- ・10月7日(金) 18:30～20:45 パレット柏 出席会員21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。
  - ・耐震補強工法についての勉強会を三和テクノス(株)の専門家を招いて行いました。

##### ■行事活動報告（セミナー・相談会）

- ・9月7日(水) 松戸市相談会を行いました。
- ・9月25日(日) 4市（松戸、流山、柏、我孫子）交流会を柏市で行いました。
- ・10月5日(水) 松戸市相談会を行いました。
- ・10月15日(土) 我孫子市相談会を行いました。
- ・10月15日(土) 柏市相談会を行いました。
- ・10月30日(日) 松戸市セミナー・相談会を行いました。

##### ■今後の活動予定（セミナー・相談会）

- ・11月2日(水) 松戸市相談会
- ・11月19日(土) 浦安市セミナー・意見交換会
- ・11月26日(土) 柏市セミナー・相談会
- ・12月10日(土) 我孫子市セミナー・相談会
- ・12月7日(水) 松戸市相談会

以上

## ◆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月支部例会：9月14日（水）船橋中央公民館 20名参加
  - ・9月理事会の報告
  - ・印西市セミナー・相談会の報告と成田市セミナー他の準備の進捗状況の確認
  - ・勉強会：「東日本大震災発災時の対応例と震災発生時の対応例」 講師：濱田貴弘さん
    1. 災害時の発災時から1週間までの対応
    2. 震災工事の対応例
- 10月支部例会：10月15日（土）船橋中央公民館 19名参加
  - ・10月理事会の報告、
  - ・成田市セミナー・相談会の報告と八千代市セミナー他の準備の進捗状況の確認
  - ・船橋市建築部展示会における相談コーナー：11月14日（月）に実施
  - ・勉強会：「マンションを取り巻く環境の概観と最近の相談事例」 講師：吉澤 邦彦さん

## ○派遣事業・相談会業の報告

- ・派遣事業申込件数 10/26 現在

	成田市	八千代市	市川市	印西市	白井市	船橋市
アドバイザー派遣 (9・10月/28年度累計)			1/23	4/7	1/5	2/3
適正化診断 (9・10月/28年度累計)	1/1	0/1	0/1		4/4	1/1

- ・船橋市の無料相談会月別件数は以下のとおりです。  
9月4日 3件、10月2日 1件、28年度累計11件

## ○セミナー・相談会の報告

- ・印西市セミナー：9月10日（土）  
講師：新田喜一さん、渡辺啓三さん、交流会司会を加賀見眞一さん  
参加組合：セミナー7組合14名、交流会6組合11名、相談会1組1名、参加管理士：8名
- ・船橋市セミナー：9月24日（土）  
講師：片山次朗さん、野間一男さん  
参加組合：セミナー7組合8名 相談会1組2名、参加管理士：8名
- ・成田市セミナー：10月8日（土）成田市中央公民館  
講師：五崎和夫さん、脇田貴夫さん  
参加組合：セミナー3組合3名、相談会1組1名、参加管理士：7名
- ・八千代市セミナー：10月29日（土）八千代市社会福祉センター  
講師：五崎和夫さん、脇田貴夫さん  
参加申し込み組合：セミナー3組合3名 相談会1組1名、(10月26日現在)

## ■行事予定

## ○支部例会

- ・11月支部例会：11月9日（水）18:00～ 船橋中央公民館 第8集会室

\*勉強会は新目孝三さんから「技術研究会の検討事例」

・12月支部例会：12月18日（日）15:00～ 船橋中央公民館

\*勉強会は阪口充弘さんから「相談事例研究会の検討事例」

○船橋市無料相談会 船橋フェイス5階 13:00～

・11月6日（日）開催：高井邦雄さん、濱田貴弘さん、が対応

・12月4日（日）開催：小林信章さん、深澤 彬さん、が対応

○セミナー・相談会

・11月12日（土）白井市セミナー・相談会 白井市福祉センター

・11月26日（土）船橋市管理基礎講座 船橋市中央公民館

以上

## ◆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16日(金) 18:30～20:20 出席者17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。例会での勉強会は、吉澤会員を講師にして「標準管理規約の読み方・注意点—その1—」のテーマで実施した。吉澤会員からは、標準管理規約第7条(専有部分の範囲)を中心にして、共用部分との区分についてマンション管理士として理解しておくべきことが詳しく説明された。

今回の勉強会は好評であったので、次回以降も吉澤会員に標準管理規約についての解説を継続的にお願いしていく事とした。

### ■行事活動報告

1. 9月10日(土) 10:00～16:00 習志野市相談会・マンション管理基礎講座 於:サンロード津田沼

千葉県、習志野市、(公財)マンション管理センターの主催、国土交通省、マンション管理業協会、CMAの後援でマンション管理基礎講座を開催。(公財)マンション管理センターの講師3名により「マンション標準管理規約及び同コメント改正のポイント」、「大規模修繕工事の進め方と相談事例について」、「マンションみらいネットについて」の三テーマで講演が行われた。15管理組合16名の出席がありCMAからは8名が参加した。

なお、CMA主催により当日の午前中に相談会を開催。1件の申し込みがあり、大規模修繕工事の進め方についての相談に2名で対応した。

2. 9月24日(土)13:00～15:00 市原市セミナー・相談会 於 市原市勤労会館

市原市とCMAの共催、(公財)マンション管理センターの後援で「30年間安心！修繕積立金適正化のノウハウ」のテーマで辻根会員、「マンション標準管理規約の改正ポイント」のテーマで寺田会員が講演を行った。2管理組合3名の参加があった。CMAからは3名の会員で対応。なお、相談会については申し込みがなかった。

3. 10月22日(土)13:00～16:00 千葉市緑区相談会

管理委託費や自主防災組織の相談等3件の申し込みあり。CMAからは3名が出席し対応した。

### ■今後の活動予定

1. 11月18日(金) 18:30～20:30 支部例会
2. 11月26日(土) 13:00～16:00 千葉市セミナー
2. 12月17日(金) 13:00～16:00 千葉市美浜区相談会

以上

◇◇ お知らせ ◇◇

■CMA 会員状況

・10月1日現在 会員数:120名

■理事会日程

平成28年12月3日(土) 千葉市中央コミュニケーションセンター

※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

緑区の相談会で、ふと「積極的傾聴」(人材開発関連用語)を思い出した。相談会等で相談にくる人の多くが自分の疑問を整理できていない状態で相談にくる。相談の受け手が、マンション管理の専門的知識を「それはこうなっています。」と示しても疑問を解消したことにはならない。相談に来た人の話をよく聞き、ジャブを打ち、相手の頭の中をよく理解し、整理できていない疑問の絡み合いを解きほぐしを助けてあげないと、相談に来た人は疑問を解消できない。

マンション管理で発生する問題・疑問を解消してあげるといふマンション管理士のコンサルタントの側面では、積極的傾聴が必要と思う。ただ、マンション管理士のマンション管理業務の代行者的側面では、答えの押し付けも効率的かもしれない。

11月3日の特別研修の中でも、「傾聴力」という言葉が出たが、この言葉は大切に思う。

(編集担当 E.T 広報部会)