



CMA だより

第81号 (2017年 1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

◇年頭によせて(所感)	会長 赤祖父 克介	P.1
◇千葉県マンション管理士会主催「特別研修会」(報告)		P.2
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 森 健一	P.4
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	P.4
◆総武支部	支部長 小出 進一	P.6
◇お知らせ		
◆新入会員説明会のご案内		P.6
◆平成26年度法定講習のご案内		P.7

◇年頭によせて (所感)

会長 赤祖父 克介

明けましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては、天候もよくさわやかな新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。今年マンション管理士の誕生から16年、千葉県マンション管理士会(CMA)の設立から15年目となります。また、今年には酉年の幕開けとなり、酉年は何かと変化の大きい年とも云われております。



皆様には少し立ち止まりながらも、鳥の目をもって管理士会全体を俯瞰して頂きたいと思っております。

振り返れば、平成21年3月設立の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)は、それ以前の母体でありました全国都道府県マンション管理士会協議会(全国協)と、主として首都圏に跨る各県支部(連合会)双方の一本化から8年目となります。そして2年前には、日管連傘下の会員会は都道府県の行政単位ごとに整理統合されました。

お陰様で、国をはじめとしたマンション管理政策の一翼を

担い得る唯一のマンション管理士会団体として、また、会員会は県をはじめとした各市地方自治体行政のマンション管理政策の推進協力者としての団体の地位の確保に努めております。日管連は会員管理士会と共にその間、会員会及び所属マンション管理士に向けて67条からなる倫理規定を定め、マンション管理士全体のレベルアップ、社会的地位の信認の獲得に努力しております。

会員会に対しては、一定の規範のもとに高いレベルで平準化された一都道府県一管理士会の団体を、所属するマンション管理士においては日々の業務を通じて、高いレベルの行動規範が求められております。

各地方・地区にありましたNPO法人のマンション管理士グループ（法人としての業務受託）や小集団のマンション管理士グループは、一部を除いて再編成されて現在に至っております。

現在のマンションが抱える状況は、知れば知るほど複雑で多様化し、多くの問題を内包しております。これからがマンション管理士の価値の見せどころとも感じております。日々の研鑽が必要となってきます。

初期は「会」の柱である行事活動のセミナーにおいては、管理組合に法律・技術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多様な諸問題では、発想の柔軟性と現実的な解決手段が求められております。そのためには、個々のマンション管理士の引き出しの多さと経験等、何よりも信頼醸成のための人間力が欠かせません。

ここ数年マンションに関しては世情が激しく動いているように感じております。マンションでの民泊問題、マンションの老朽化・再生、管理機能不全マンション、第3者管理者制度等々、現行の区分所有法では対応困難な領域も見受けられます。地方自治体では条例も必要となってくると思われれます。また、将来は、一個人のマンション管理士では対応が難しい問題も想定されます。その時「会」としてどのような対処方法があるのか、個人よりも団体としての信用力・安心感、社会的なニーズ等、新たな展開も視野に入れておく必要も感じております。

CMAにあっ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」として成り立つために「会」がどのようなお手伝いができるのか、また上述しました管理士会の課題にどのようなビジョンを描いていくのが適切なのか、理事会体制も考えながら次期役員に引き継ぎたいと思います。後年振り返った時に、平成29年度が文字通り酉年を迎えて、飛躍の年であったと思える年になることを期待します。

最後に、皆様のご協力と精進により管理士会の一層の発展を念じて、新年の挨拶といたします。

◇千葉県マンション管理士会主催「特別研修会」(報告)

～会員向けDVD視聴・研修会

研修部会長 深尾史朗

当管理士会主催の日管連研修教材DVDの「能力開発研修の第1フェーズ」を使用した研修セミナーを11月3日(木・祝)に千葉市生涯学習センター小ホールで開催しました。当日は、朝の9時30分の赤祖父会長の挨拶から17時の閉会まで7時間半の長時間ではありましたが、46名の会員が熱心に受講されました。ご協力ありがとうございました。

本研修会は「マンション管理士としての原点回帰」として、マンション管理士が活動を行うに上で基本的な知識(倫理、役割、心構え等)を身に付ける研修内容となっているため、ベテランから新入会員まで全員の参加を呼びかけところ会員の40%(46名)が受講されました。終了後にアンケートに記入頂き、最後に参加者全員に「受講証」

を配布しました。今回は日程等の事情で受講できなかった会員(60%)を対象に、今後とも引き続きの開講を計画しています。

【アンケートの結果】 <参加者 46名 回答者 42名 回答率91.3%>

1.本日の研修会は、あなたにとって有用な内容でしたか?(いづれかに○)

①はい 38名	②いいえ 0名	③わからない 1名	④記入なし 3名
90.5%	0%	2.0%	7.1%

2.特に参考になった講義(複数回答可)

① すべて科目	21名	50.0%
② 第1科目 マンション管理士とマンション管理士会	4名	9.5%
③ 第2科目 マンション管理士の業務展開	9名	21.4%
④ 第3科目 マンション管理士に求められる倫理と責務	13名	31.0%
⑤ 第4科目 マンション管理士の業務の成否と評価	10名	23.8%
⑥ 第5科目 マンション管理士の業務取組上の留意点	6名	14.3%
⑦ 第6科目 マンション管理士業におけるコンサルタントとは	16名	38.1%

3.本日の特別研修会今後の業務にお役に立ちましたか(いづれかに○)

① はい 37名	② いいえ 0名	③ その他 4名	④ 無記名 1名
88.1%	0.0%	9.5%	2.4%

4.今後の研修等で取上げて欲しいテーマがありましたらご記入ください(原文のまま)

- * マンション管理士としてのマーケティング・
- * 管理士の業務展開のマーケティング
- * 少人数での研修(特にプレゼンテーション能力向上等)
- * マンション管理士としてのコミュニケーションスキルに特化した研修
- * マンション管理士としての折衝力に特化した研修を望みたい。
- * 都市開発再生法で建替えの要件が4/5から2/3に緩和された案件について
- * 取り残された専有部分の改修工事の留意点等について
- * 団地の植栽管理
- * 空き家(空き室)について・・・管理上の問題点とその対応
- * 業者選定ポイント

5.まとめ

- ・受講した会員の約9割の方からは、自身にとって有用な内容で、今後の業務に役立ったとの回答でした。その中で特に参考になった講義は、第6科目「マンション管理士業におけるコンサルタントとは」と、第3科目「マンション管理士に求められる倫理と責務」でした。「科目ごとの回答」と「全ての回答」の双方合算するとそれぞれの科目で80%以上の高い割合で参考になったとの回答でした。
- ・今後取り上げてほしいテーマでは、ベテラン管理士からは、実務経験では得られないコンサルタントとしてのヒューマンスキル研修(管理士としての業務展開のマーケティング力、コミュニケーション力、プレゼンテーション能力向上、折衝力等)の開講希望。一方で業歴の浅い管理士からは、「特になし」との回答。これは実務経験が浅い為に「取上げて欲しい特定のテーマが不明だが」研修会には受講したいということだと考えられます。
- ・今回の研修は「1日集中講座」としたことから「長すぎる」「疲れた」という意見もありました。今後、研修時間の設定については検討課題にしたいと考えています。
- ・研修部では、次年度以降の会員向け研修会は、日管連DVD研修(第2フェーズ・第3フェーズ)等を活用して、

当会のマンション管理士のレベルアップのお手伝いをしたいと考えています。会員の皆様方の一層のご支援と御協力をお願い致します。

◇支部の活動報告

◆東葛支部

支部長 森 健一

（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）

■支部例会報告

- ・11月11日(金) 18:30～20:30 パレット柏 出席会員17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。
 - ・マンションの適切な保険選定について、(社)日本保険仲立人協会会員の加倉井幸三氏を招いて勉強会を行いました。
- ・12月9日(金) 18:30～20:30 パレット柏 出席会員15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。
 - ・マンション管理適正化診断サービスを登録者が一通り経験して気づいた事項の交換や、相談事例の勉強会を行いました。

■行事活動報告（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7日(水) 松戸市相談会
- ・12月10日(土) 我孫子市セミナー・相談会
- ・1月4日(水) 松戸市相談会

■今後の活動予定（セミナー・相談会）

- ・1月28日(土) 浦安市セミナー・意見交換会
- ・1月28日(土) 流山市セミナー・相談会
- ・2月1日(水) 松戸市相談会
- ・2月18日(土) 我孫子市相談会
- ・2月19日(日) 我孫子市セミナー・相談会
- ・2月26日(日) 松戸市マンション管理基礎講座
- ・3月1日(水) 松戸市相談会
- ・3月12日(日) 柏市セミナー・相談会



◆船橋北総支部

支部長 岡本 洋

（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）

■行事報告

- 支部例会

●11月支部例会：11月14日（水）船橋中央公民館 20名参加

○11月支部例会：11月9日（水）船橋中央公民館 16名参加

- ・11月理事会及び日管連関係の報告、
- ・成田市セミナー及び八千代市セミナー・相談会の報告
- ・勉強会：「技術研究会の検討事例」講師：新目孝三

●12月支部例会：12月18日（日）船橋中央公民館 19名参加

- ・11月理事会及び日管連関係の報告、
- ・白井市セミナー及び船橋市管理基礎講座セミナー・相談会の報告
- ・4市派遣及び適正化診断の派遣を29年度より順番表に基づいて実施することとした。
順番表（案）等を次回例会で審議
- ・勉強会：「相談事例研究会の検討事例」を発表予定であったが講師急用のため1月例会へ延期

○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	佐倉市	八千代市	市川市	印西市	白井市	船橋市	28年度 累計
アドバイザー派遣 (11.12月/28年度累計)				1/24	0/7	1/6	1/4	41
適正化診断 (11.12月/28年度累計)	0/1	0/1	0/1	0/1	1/1	0/4	1/1	10

- ・船橋市の無料相談会月別件数は以下のとおりです。

11月6日 1件、12月4日 2件、 28年度累計 14件

○セミナー・相談会の報告

- ・白井市セミナー：11月12日（土）

講師：大井清孝、渡辺啓三

参加管理組合：セミナー6組合10名、相談会3組5名 参加管理士：11名

当日参加した組合より地域交流会のPRがされた。この交流会は白井市派遣として栗原典子、新目孝三が対応、10組合が参加した。

- ・船橋市マンション管理基礎講座：11月26日（土）

講師：マンション管理センター

参加管理組合：セミナー12組合13名 相談会3組3名 参加管理士：7名

■行事予定

○支部例会

- ・平成29年1月支部例会：1月11日（水）18:00～ 船橋中央公民館 第2集会室

*勉強会は「相談事例研究会」の事例発表 講師：阪口充弘

○船橋市無料相談会 船橋フェイス5階 13:00～

- ・1月はお休み
- ・2月5日日（日）開催：高井邦雄、野間一男が対応

○セミナー・相談会

- ・2017年2月18日（土）市川市セミナー・相談会 市川市南行徳市民談話室
- ・2017年3月11日（土）船橋市セミナー・交流会 船橋市中央公民館

◆総武支部

支部長 小出 進一

(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)

■支部例会報告

11月18日(金) 18:30~20:20 出席者13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、辻根会員を講師にして「債権執行の事例」のテーマで実施した。事例を参考にして債務名義の取得や債券差押さえの申立て等について会員間で情報交換を行った。例会後11名で懇親会を行った。

■行事活動報告

1. 11月26日(土) 10:00~16:00 第35回千葉市マンションセミナー

於：千葉市生涯学習センター

千葉市の主催、(一社)千葉県マンション管理士会、千葉市分譲マンション相談連絡協議会、千葉市マンション管理組合協議会、(公財)マンション管理センターの共催でセミナーを開催。講師に廣田信子氏(マンションコミュニティ研究会代表)を迎え「マンションの高齢化にどう対応するか~終の棲家の安心居住のために~」のテーマで講演が行われた。この他、(公財)マンション管理センターの五反田稔氏からマンション管理センターの業務について紹介があった。22管理組合33名が出席し、CMAからは8名が参加した。

2. 12月17日(土) 10:00~12:00 千葉市美浜区相談会 於 真砂コミュニティセンター

修繕積立金に関する相談1件の申し込みあり。CMAからは4名が出席し対応した。

■今後の活動予定

1. 1月20日(金) 18:30~20:30 支部例会
2. 2月25日(土) 13:00~16:00 千葉市セミナー
3. 2月25日(金) 13:00~16:00 習志野市セミナー・相談会



◇◇ お知らせ ◇◇

■新入会員説明会のご案内

マンション管理士、合格おめでとうございます。千葉県マンション管理士会は、みなさんの入会をお待ちしております。

新入会員説明会を下記の日程で実施いたします。是非、説明会にご参加いただき、ご入会頂くようお待ちしております。ご希望の方は、千葉県マンション管理士会(電話 043-244-9091)にご連絡ください。

○入会説明会 日程

●東葛地区

- ・1月29日(日) 15:30~16:30 パレット柏
- ・2月12日(日) 15:30~16:30 パレット柏

●北総葛南地区

- ・2月 9日(土) 13:00~ 船橋中央公民館
- ・2月12日(日) 13:00~ 同上

●総武地区

- ・2月18日(土) 13:00～ 千葉県マンション管理士会事務所(本千葉)
- ・3月18日(土) 13:00～ 同上

■平成28年度法定講習

平成26年度のマンション管理士法定講習の日程等は次のとおり。該当される方はお忘れなく。

★ 開催日程 ★

- 第1日程 H29年1月27日(金) (受付終了)
- 第2日程 H29年2月10日(金)
- 第3日程 H29年3月4日(土)

詳しくは、http://www.mankan.org/kosyu_annai.html

■理事会日程

- 1. 次回理事会 : 2月9日(木) 15:00～ 船橋中央公民館 第2集会室
- 2. 次々回理事会 : 3月9日(木) 15:00～ 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。

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

会長の年頭によせて(所感)の中で「酉年は何かと変化の大きい年」とも云われてますが、昨年の米国次期大統領選挙から、既に激流が流れ始めているのかもしれませんが。昔こんな話を先輩から聞いたことがあります。激流の中では、激流に飲み込まれないためには、一生懸命泳ぎ、手足の動きを止めてはいけません。ただ、時々、流木なり、岩にしがみ付き、流れ全体を眺めないと、必死の泳ぎが無駄になると。会長のお話から思い出しました。(編集担当 E.T 広報部会)