



# CMA だより

**第83号 (2017年 5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

◇マンション標準管理規約の改正の内、特に「外部専門家の活用」について	副会長 松原 尚明	P.1
◇平成28年度第3回会員向け研修会報告	研修部会 栗原 典子	P.3
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 森 健一	P.3
◆船橋北総支部	支部長 野間 一男	P.4
◆総武支部	支部長 小出 進一	P.5
◇お知らせ		

### ◇マンション標準管理規約の改正の内、特に「外部専門家の活用」について◇

副会長 松原尚明

平成28年3月にマンション標準管理規約が改正されてから1年余りが経過しました。改正の概要は、①管理組合の理事の成り手不足を解消するために外部専門家の採用 ②コミュニティ形成のための活動範囲の明確化 ③管理費等の滞納者に対する回収方法 ④暴力団の排除規定 等です。

さて、近年臨海部の工場跡地等に建設されている数千戸に及ぶ超高層マンションの管理について、従来通りに区分所有者が役員になり、管理運営するという形態では適正な管理が充分に行われ得ないという問題が生じています。

原因として ①店舗並びに事務所としての使用 ②賃貸マンション経営者による使用 ③一般家庭としての使用等、使用方法が混在している等による管理の難しさが挙げられます。又、設備の近代化・複雑化等により素人（しろうと）の理事では対応しきれない等の事情が生じています。

これらの諸問題を解決する方策として外部専門家の活用が取り上げられたのでしょう。改正標準管理規約では外部専門家を採用する場合として次の3つのパターンを提示しています。

#### ①「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」

従来通り理事会を設け、役員の一部を外部専門家として採用するパターンです。

## ②「外部専門家を区分所有法上の管理者として選任する型」

この場合理事会は外部管理者を監督する立場になります。想定されるマンションの特性として、大規模新築マンションにおいて区分所有者の利益保護やニーズの最大化を図ることを期待できます。総会は意思決定機関、外部管理者は業務執行機関、理事会は監督機関として責任分担が明確化できます。

## ③「理事会を設けなくて総会が外部管理者を監督する型」

この場合、区分所有者である監事の役割が重要になります。更に外部監査法人に依頼することが要求される場合があります。想定されるマンションの特性として、②の場合と異なり規模の小さいマンションで理事の成り手がいない例外的なケースです。組合運営が正常化し自力で理事会の運営が可能になった段階で外部管理者が撤退する事も考えられます。

なお、①②③のすべての場合において総会の意思決定機関としての役割は重要です。

改正標準管理規約及び同コメントでは管理組合の運営を担う外部専門家に必要な条件として次の要件が挙げられています。

- ① 管理組合の管理を担当する観点から、特に管理規約、管理委託、修繕・建替え等に関する豊富な知識を有する専門家。
- ② 専門的知識と一般常識を有する者が期待され、マンション管理上の課題に応じて適正な判断と問題解決能力を期待できる専門家

外部管理者の候補としてマンション管理士は当然に挙げられています。その他に改正標準管理規約及び同コメントでは、弁護士、司法書士、行政書士、公認会計士、税理士等が列挙されています。

尚、外部専門家に成り得る団体として一般社団法人マンション管理業協会の加盟各社が検討中との話が聞こえてきます。同会加盟会員のうち、大手の会社は社内に100名以上のマンション管理士を擁しています。当該会社は管理組合から管理の一部を受託する立場ですから外部管理者として利益相反の立場にならないように配慮する必要があるでしょう。近い将来、対応してくる可能性が高いと思います。別に、管理組合の全国組織である特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会（全管連）に加盟している団体の幾つかが、外部管理者として名乗りを上げる動きがあると聞き及んでいます。

**では、われわれマンション管理士はどのように対応したら良いのでしょうか！！**

マンション管理士が個人で理事長＝外部管理者として就任することは制度的には可能です。但しこの場合には大規模マンションにおいて多岐にわたり複雑な専門的知識を有し、全ての業務に対応できるマンション管理士は少数でしょう。このような場合には複数のマンション管理士が共同してNPO法人や社団法人等の団体を立ち上げて、団体として受託する方法も現実的な方法かなとも思料します。例えば複数の診療科目を持つ総合病院のようなものです。

いずれにしてもマンション管理士は今後増々専門的知見と状況に応じた判断力と行動力が要求されるでしょうから、常に研鑽と自己啓発に努めましょう。

未だ、検討段階のようですが、マンション管理士の能力を高め、社会的に評価を高めたいという観点から「上級マンション管理士制度」を創設したいという考え方があるようです。

今後の動きに興味があるところです。

以上

## ◇平成28年度第3回会員向け研修会報告◇

研修部会 栗原典子

平成29年3月20日（月・祝）パレット柏にて、平成28年度第3回会員向け研修会を開催致しました。今回の研修会では、多くのマンションで問題となっている「高齢者の見守りと高齢化した管理組合運営」について、マンション高齢者問題の第一人者の西山博之先生（日本住宅管理組合協議会理事）を講師にお招きし、その対策について豊富な事例を基にお話しいただきました。

第1部は、高齢化した住宅における、高齢者の見守りや高齢者の支援についてと高経年化した管理組合運営についての説明がありました。高齢者の支援の方法や認知症の方への対応など、マンション管理士のスキルアップとしてだけでなく、高齢化したマンションに暮らす居住者にも役立つ内容でした。続いて、4つの管理組合での高齢者支援の事例報告がありました。相談室の開設、安心登録カードの整備、見守り支援体制の確立、緊急時の立ち入りの問題等、とても参考になる事例でした。また、管理会社の専有部サービスも紹介され、管理組合が管理会社の専有部サービスを上手に活用すれば役立つとのこととも参考になりました。

第2部は、パネルディスカッション方式で受講生からの本テーマの質疑を基に、司会の研修部会の片山さんの進行でフリー討議を行いました。パネラーは西山先生の他、（一社）日本マンション学会関東支部三井前支部長、平澤現支部長と当士会松原副会長にも参加いただきました。受講者より多くの質問が寄せられ、活発な討議となり、時間いっぱいまで意見が交わされました。

研修会後のアンケートでは「高齢者問題は避けて通れない問題であると再認識した」「事例はとても参考になった」という多数の意見が寄せられました。

引き続き、研修部会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。今後とも多くの会員の皆様に研修会へ参加いただきますようお願い申し上げます。

## ◇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

- ・ 3月10日(金) 18:30～20:30 パレット柏 出席会員18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。
  - ・ 来年度のセミナーのテーマ、講師について方針を決めました。
  - ・ 理事会報告を行いました。
  - ・ 各市相談会の相談事例について勉強会を行いました。
- ・ 4月14日(金) 18:30～20:30 パレット柏 出席会員17名
  - ・ 新入会の会員の紹介を行いました。
  - ・ 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。
  - ・ 各市相談会の相談事例について勉強会を行いました。

## ■行事活動報告（セミナー・相談会）

- ・ 4月 5日(水) 松戸市相談会

- ・4月 8日（土） 我孫子市相談会
- ・5月 13日（土） 柏市相談会

**■今後の活動予定（セミナー・相談会）**

- ・6月 7日（水） 松戸市相談会
- ・6月 10日（土） 我孫子市セミナー相談会
- ・6月 25日（日） 松戸市セミナー相談会
- ・7月 1日（土） 流山市セミナー相談会
- ・7月 5日（水） 松戸市相談会
- ・7月 8日（土） 柏市セミナー相談会
- ・7月 15日（土） 浦安市セミナー相談会

**◆船橋北総支部**

支部長 野間 一男

(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

4月例会を15日（土）15:00より船橋中央公民館で開催しました。今回より、支部長が岡本から野間へと交代しました。出席は総武支部からの2名も含め、21名。理事会、日管連の報告及び今年度のセミナーの日程・内容の打ち合わせと確認を行いました。また、勉強会は木村 孝会員による「マンション防災講話」に基づく勉強会を実施しました。

## ○セミナー・相談会

4月2日の船橋市無料相談会には、2組の申し込みがあり、濱田、脇田会員が対応しました。

## ○マンション適性化診断

3月29日に1件の申し込みを受け、4月5日に適正化診断実施を予定しておりましたが、組合側の書類準備不足で、延期しています。

## ○船橋市無料相談会 船橋Face5Fにて13時～

- ・5月7日（日）：担当一岡本、三科 相談数：1件

**■行事予定**

## ○支部例会

## 5月例会

日時：平成29年5月17日（日） 18:00～

会場：船橋中央公民館 第2集会室

\*勉強会は大井会員により、「電力及びガスの自由化」についての講話を予定しています。

## 6月例会

日時：平成29年6月18日（日） 15:00～

会場：船橋中央公民館 第9集会室

\*勉強会は阪口会員により、「民法改正のポイント（仮題）」についての講話を予定しています。

## ○セミナー・相談会・交流会

- ・鎌ヶ谷市セミナー・相談会

日時：平成29年6月25日（日）13:00～16:30

会場：鎌ヶ谷市中央公民館

・佐倉市セミナー・相談会

日時：平成29年7月8日（土）13:00～16:30

会場：佐倉市ミレニアムセンター

・市川市マンション管理基礎講座（午前中相談会）

日時：平成29年7月17日（祝）10:00～16:00

会場：全日警ホール

・印西市マンション管理セミナー・交流会

日時：平成29年7月22日（土）13:00～16:40

会場：中央駅前地域交流館

○船橋市無料相談会 船橋Face5Fにて13時～

・6月4日（日）：担当一鷺巣、石井

・7月2日（日）：担当一赤祖父、栗原

◆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

3月17日（金） 18:30～20:20 出席者14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。また、今回の例会では、CMA次期総会で報告予定の総武支部に係る平成28年度活動報告案、平成29年度活動方針案・支部事業費案が報告され、承認された。この他、次年度の総武支部の行事とその役割分担が決定された。勉強会では、三和アルミ工業(株)の篠崎部長を講師に、「アルミサッシ、玄関ドアの改修」のテーマで実施した。該社からはアルミサッシ実製品の切断サンプル等が持ち込まれるなど、マンションの開口部に係る製品を理解する上で良い機会となった。例会後12名で懇親会を行った。

■行事活動報告

1. 3月18日（土） 13:00～14:20 新会員説明会（申込者3名出席）

CMA事務所において榎本事務局長と小出支部長の2名で対応。

2. 3月25日（土） 13:00～16:00 千葉市稲毛区セミナー・相談会 於：穴川CC

千葉県マンション管理士会（CMA）の主催、千葉市及び（公財）マンション管理センターの後援を得てセミナー・相談会を実施。セミナーは「待ったなし！求められる”民泊”との付き合い方」のテーマで片山次朗会員が、そして「危ない！専有部分からの給排水管劣化による漏水事故」のテーマで新田孝之会員が講演を行った。9管理組合11名が出席。相談会は大規模修繕工事と騒音トラブルの2件に対応。CMAからは8名が参加した。

3. 3月25日（土） 10:00～12:00 市原市相談会 於 市原市勤労会館

2件の申し込みがあり、CMAからは2名が出席し対応した。

■今後の活動予定

1. 5月19日（金） 18:30～20:30 支部例会
2. 5月27日（土） 13:00～16:00 千葉市花見川区セミナー・相談会
3. 6月18日（日） 13:00～16:00 千葉市新任役員研修会

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■理事会日程

1. 次回理事会 : 6月15日（木） 15:00～ 船橋中央公民館
2. 次々回理事会 : 7月20日（木） 15:00～ 船橋中央公民館

※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

松原副会長のお話にも関連するが、そもそも、マンション管理では多岐に渡る問題・課題が存在する。それに対して一人のマンション管理士だけで真つ当なコンサルタント業務を推進できるのだろうか 疑問に感じることもある。第三者管理方式の増加に伴い、種々変化が始まるのかも。（編集担当 E.T 広報部会）