



CMA だより

第84号（2017年 7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

| | | |
|-------------------|-------------|-----|
| ◇平成29年定時総会を終えて | 会長 赤祖父 克介 | P.1 |
| ◇平成29年定時総会及び懇親会報告 | 事務局長 榎本 康博 | P.3 |
| ◇平成29年度 第1回研修会報告 | 研修部会 吉田 富美男 | P.4 |
| ◇支部の活動報告 | | |
| ◆東葛支部 | 支部長 森 健一 | P.5 |
| ◆北総葛南支部 | 支部長 野間 一男 | P.5 |
| ◆総武支部 | 支部長 小出 進一 | P.7 |
| ◇お知らせ | | |

◇平成29年定時総会を終えて◇

会長 赤祖父 克介

定時総会の各議案は原案通りすべて可決承認されました。これも、ひとへに会員皆様方のご理解とご協力の賜物と感謝致しております。

2年前、日管連では総会決議を経て日管連傘下（所属）の管理士会（会員会）は、組織再編成により一都道府県一管理士会と集約し現在では数県の空白県を残すのみ、となっております。当会の会員数は再編成時の120名前後ではほぼ横ばいで推移しております。

マンション管理士が誕生して約15年、その間に会員の個人的高齢化による退会者と新たな入会者がほぼ拮抗している状態です。これからは会員数増（仲間作り）についても一層努力をしていかねばなりません。

会員数は横ばい状態ではありますがその間の新陳代謝を経て、当会では有難くも活動の基盤でもある支部活動は、支部長を始めとする皆様方のご協力により充実してきました。今後とも会の運営におきましては、皆様のご意見を伺いながら改善すべき点は改善して参ります。

小職を含めた役員若返り等の課題は残っておりますが、会員皆様の総力を結集し、国を初めとした、各自治体施策の良き推進協力者として在り続け、一層努力して参ります。何卒、皆様各位の

ご協力のほど宜しくお願い致します。

ところで日管連をはじめとした、マンション管理士団体（会員会）の社会的な役割と責務の重要性は益々増してきました。特に、昨年3月のマンション標準管理規約の公表に端を発して注目されている「外部専門家の活用」に該当する業務については、国土交通省においてもマンション管理士の活用状況につき強い関心が寄せられております。背景には11年前の平成18年に制定された「住生活基本法」



のストック重視の住宅政策への転換であり、基本理念の具現化の一つである「分譲マンションの維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築」であろうと思われま

す。マンション管理士が誕生して十五数年余、未だマンション管理士の社会における定着・浸透は十分ではありません。マンション管理士が個々の事業や行事活動を通じ管理組合から受託した案件は全国のマンション管理組合の抱える問題の諸案件から推測すると極く僅かなもの、と思われま

す。そのような見地からは、管理組合には無尽蔵に宝の山が眠っているとも考えられます。実態からの乖離が大きいのは、種々、様々な諸要因が考えられますが、ニーズがないのではなく、ニーズの掘り起しが不十分ではないかとも思っております。今後のマンションを取り巻く環境やマンション管理士の活用状況の変化や進展にも期待しながら、マンション管理士の業務展開の実態には内外の関心も年を追うごとに高まってくる、と考えております。

マンション管理士が管理組合と向き合う時「ストック重視の観点」は基本的な視点とも思います。マンションと云う建物の維持・管理と快適な住環境の整備には、皆様の学んだ経験と英知が試されると思います。居住者の高齢化や建物の高経年化とともに、将来ますます増加するであろう管理不全マンション、地震・防災・防犯対策、空室の増加、専有部分のリホーム支援、関連するインフラの改善、資産の経済的効用性の向上等、勉強や研鑽を積むことは山ほどあります。

また、マンションと云う共同住宅における民泊問題、マンションの形態には、ファミリー型分譲マンションのみならず、投資型マンション、リゾート型マンション、複合商業用途型マンション等、多様な形態があります。まさに管理士の知恵と柔軟な思考が試されていくものと考えられます。そして日頃、区分所有者に接しているマンション管理士として、現実的、合理的、実利的、融和的で多様な解決策を模索するコンサルの能力も期待されるでしょう。良きコンサルタントの前提として、人間力の養成や倫理観の醸成を大切にしなければなりません。

会員皆様の健闘と「会」の発展、活性化にもご協力をお願い致したく挨拶と致します。

以上

◇平成29年定時総会及び懇親会報告◇

事務局長 榎本 康博

6月24日（土）13時30分より船橋グランドホテルにおいて、平成29年定時総会を開催しました。現在の会員数118名に対して、来場会員34名、議決権行使者44名、委任状提出者21名の99名の出席で総会が成立した旨、松原副会長から報告がなされ、赤祖父会長の挨拶の後、定款に則り赤祖父会長を議長として、書記は太田会員・北村会員、議事録署名人に議長に他、寺田会員・新田会員を選出し議事に入りました。下記すべての議案が可決承認されました。

| | |
|---------------------------|--------------------|
| 第1号事案 平成28年度事業報告 | (説明:榎本事務局長) |
| 第2号議案 平成28年度決算報告及び監査報告 | (説明:片山会計担当理事、木村監事) |
| 第3号議案 平成29年度活動方針及び活動計画(案) | (説明:吉澤副会長および各担当理事) |
| 第4号議案 平成29年度予算(案) | (説明:松田会計担当理事) |
| 第5号議案役員改選の件 | (説明:赤祖父会長) |

そのほかとして、阪口会員から民泊問題等について、当会及び日管連での対応について質問があり、赤祖父会長から日管連では、国交省の補助事業としてモデル事業で民泊問題を申請している、結果ができれば会員会に報告があると回答がありました。

総会終了後、同ホテルにて懇親会を開催しました。参加者数は会員29名と来賓7名を加えた36名でした。来賓は次の方々です。



| | |
|----------------------|--------|
| 一般社団法人日本マンション管理士会連合会 | 親泊 会長 |
| 一般社団法人東京都マンション管理士会 | 金井 理事 |
| 一般社団法人神奈川県マンション管理士会 | 堀内 会長 |
| 一般社団法人埼玉県マンション管理士会 | 柴原 理事長 |
| 一般社団法人埼玉県マンション管理士会 | 綾 副理事長 |
| マンションコミュニティ研究会 | 廣田 代表 |
| 株式会社マンション管理新聞社 | 藤代 編集長 |

赤祖父会長のあいさつに続き、吉澤副会長の乾杯で懇親会がはじまりました。来賓の各団体の代表より祝辞をいただき、最後に臨時理事会で決定した副会長4名の挨拶をもって、盛会のうちに懇親会を終了しました。

以上

◇平成29年度 第1回研修会報告◇

研修部会 吉田 富美男



(飯田勝啓講師)



(講義風景)

本年度の第1回目の研修会を船橋中央公民館にて、5月22日(月)18時10分より開催しました。受講者は32名(近隣管理士会からの9名含む)でした。本年度第1回目の研修会は、昨年10月の「マンションでの民泊問題を考える」に引続き、「民泊新法制定後の管理組合としての対応策について」をテーマに企画しました。昨年10月の研修会と同じく、この分野の第一人者の飯田勝啓氏(東京都マンション管理士会)を講師にお招きし講演をしていただきました。

講演では民泊新法「住宅宿泊事業法」の内容について詳細な報告があり、新法制定で民泊ビジネスがどう変わるのか、そのために管理組合としてはどう対応すべきか、民泊を禁止する場合の管理組合の防衛策として管理規約改正の推奨案についてアドバイスがあり、国交省が公表している管理規約雛形の問題点等についても話して頂きました。また、規約改正の他に管理組合としての事前対応として、①禁止掲示と通知、②賃貸時の誓約書運用の徹底、③管理会社との連携、④重要事項報告書へ記載、⑤専有部分使用細則見直し等、管理組合の実状に合わせた対応強化につて詳しく説明が有りました。

最後に、民泊を認めるとした場合の対応策として、条件付管理規約案についても提示をいただき大変充実した内容の研修で、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、全て方からは自身にとって有用な内容で、今後の業務に役立つとの回答でした。研修会の参加の目的では、管理士が「民泊問題」について管理組合に対して「どのように助言・指導していくかは喫緊の課題であり、そのために、自身が勉強をする必要があると捉えている受講者が約60%と多数でした。又、その目的が管理組合に対して民泊問題をアドバイスするとか、セミナーの講師等を準備しているとか、管理規約改正の準備をしているために受講をした人が約40%でした。

研修会での新たな発見については、特に現行規約では「民泊」は禁止できないことを知り、直ぐに管理組合に規約改正の提案をしたいとの意見が多く寄せられました。研修会の感想では大半の方が「ためになった」、「有意義であった」との感想でした。管理組合に積極的に提案していきたいとの意見もありました。

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。

以上

◇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

・5月12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。
- ・東葛4市交流会の名称を「情報交換会」に変更して来年2月17日に開催することを決めました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・我孫子市の派遣アドバイザー登録者リストを更新し、同市在住者のみ登録することにした。

・6月 16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。
- ・勉強会の新しい試みとして、実務経験が豊富な会員から現場などの話を聞きました。

■行事活動報告(セミナー・相談会)

- ・6月 7日(水) 松戸市相談会
- ・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

■今後の活動予定(セミナー・相談会)

- ・7月 15日(土) 浦安市セミナー相談会
- ・8月 2日(水) 松戸市相談会
- ・9月 6日(水) 松戸市相談会
- ・10月 4日(水) 松戸市相談会
- ・10月 7日(土) 我孫子市相談会
- ・10月14日(土) 柏市相談会
- ・10月22日(土) 松戸市セミナー相談会
- ・10月28日(土) 浦安市セミナー相談会

◆北総葛南支部

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

5月例会を17日（水）18:00より船橋中央公民館で開催しました。出席は総武支部からの1名も含め、20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、勉強会は大井会員による「マンションと電力・ガスの自由化について」の勉強会を実施しました。

6月例会を18日（日）15：00より船橋中央公民館で開催しました。出席は総武支部からの1名も含め、19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、勉強会は阪口会員による「民法改正の概要」の勉強会を実施しました。

○セミナー・相談会

5月7日の船橋市無料相談会には、1組の申し込みがあり、岡本、三科会員が対応しました。

6月4日の船橋市無料相談会には、1組の申し込みがあり、鷲巣、石井会員が対応しました。

6月25日（土）鎌ヶ谷市セミナー・相談会があり、セミナーには2管理組合（2名）、相談会には1管理組合（1名）の参加がありました。当会からは8名の管理士が出席しました。

○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日に適性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。

その他、5月、6月に1件受け付けております。

■行事予定

○支部例会

7月例会

日時：平成29年7月26日（水） 18：00～

会場：船橋中央公民館 第2集会室

*勉強会は総武支部榎本会員により、「個人情報保護法改正」についての講話を予定しています。

8月例会

日時：平成29年8月27日（日） 15：00～

会場：船橋中央公民館 第8集会室

○セミナー・相談会・交流会

・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～

・7月2日（日）：担当—赤祖父、栗原

・8月6日（日）：担当—大坪、大井

以上

◆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

5月19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。また、今回の例会では、辻根業務支援部会長より大規模修繕工事に係る実務研修についての詳しい説明があった。勉強会は、福元会員を講師に、「現在のマンションに住み続けるために」のテーマで実施した。千葉県内のマンションの建替えは現実的に困難が多いこと、また、修繕を計画的に行うにしても、バリアフリー化やエレベーター設置の困難なマンションが多く、高齢者にとっては“永く住み続ける”ことは今後、益々難しくなること等が話し合われた。例会後、12名で懇親会を行った。

■行事活動報告

1. 5月27日(土) 13:00～16:00 千葉市花見川区セミナー・相談会於：幕張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「マンション再生～二つの老いに備え、どう対応するか～」のテーマで深尾会員が、そして「理事長なら知っておきたい管理規約改正の実務」のテーマで小出会員が講演を行った。4管理組合4名と個人1名の5名が出席。相談会は修繕積立金の算出基準等の相談2件に対応。CMAからは8名が出席し対応した。

2. 6月18日(土) 13:00～16:00 第20回新任役員研修会 於：千葉市中央CC

千葉県マンション管理士会(CMA)、千葉市マンション管理組合協議会、NPO法人日本住宅管理組合協議会千葉県支部(日住協)の主催、そして千葉市の後援を得て新任役員研修会を実施した。CMAからは赤祖父会長の挨拶の他、「管理組合業務の一つである修繕計画・工事について」のテーマで新田理事が、また、「新任役員の心得」のテーマで片山理事が講演を行った。この他、日住協の郡司支部長からは「管理組合役員はどのような活動をおこなうのか」のテーマで講演が行われた。24管理組合45名が出席した。CMAからは6名が参加。

■今後の活動予定

1. 7月21日(金) 18:30～20:30 支部例会
2. 7月29日(土) 13:00～16:00 千葉市若葉区相談会
3. 8月26日(土) 13:00～16:00 第37回千葉市セミナー

以上

◇◇ お知らせ ◇◇

■理事会日程

1. 次回理事会 : 7月20日(木) 15:00～ 船橋中央公民館
2. 次々回理事会 : 8月17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」

以上