



CMA だより

第88号（2018年3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

◇ 理事長の解任について	副会長	吉澤 邦彦	P.1
◇ 特別研修会（第1フェーズ）報告	研修部会	深尾 史朗	P.2
◇ 実務研修を終えて	業務支援部会	辻根 健司	P.3
◇ 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	野間 一男	P.4
◆ 総武支部	支部長	小出 進一	P.5
◇ お知らせ			

◇理事長の解任について◇

副会長 吉澤 邦彦

最高裁によって、マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）に準拠する管理規約の下では、理事長は理事会の決議で解任できるとの判決が示されました。

それまでは、複数の理事が総会で選任されたあとに、その理事の互選によって理事長等の理事の役職者が決まっていたが（注）、理事長の解任については理事会で決めることはできず、総会の承認が必要と言われていました。これは区分所有法第25条第1項の「区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。」の規定、及び標準管理規約の「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」の規定によると言われています。標準管理規約では、理事長の選任については規定されていますが、解任については明文化されておらず標準管理規約に準拠する当管理組合の管理規約には解任について別段の定めはないとされ、このような解釈が生まれたと思われます。即ち、管理規約の定めによって、総会で選任された理事の中から、理事の互選で理事長を選任したあと、この理事長は区分所有法の管理者ですから、解任する場合は区分所有法第25条第1項によって総会の承認が必要であると解釈されていました。

しかし、今回の最高裁の判決では、

- （1）区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について、区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解され、
- （2）理事の互選により選任された理事長について、理事の過半数の一致により理事長の職を解き、

別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきであり、

- (3) したがって、標準管理規約のような定めがある管理規約を有する管理組合においては、理事の互選により選任された理事長につき、この管理規約（「理事長及び副理事長等は、理事の互選により選任する。」との規定）に基づいて、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができると解するのが相当である。

との見解が示されました。

さて、このような見解によって、今後の理事会の運営はどのように変わのでしょうか。

筆者の私見ですが、理事長の解任や交代が理事会の決議で可能となりますから、理事会の権限が今よりも大きくなります。これによって、専横的な理事長は解任されやすくなりますから、このような理事長は減るでしょう。また理事一人一人の権限も大きくなり責任も大きくなると思われます。一方、理事長の選任や互選を巡って選挙戦のような状態も予想されます。

もしそうとなれば、我々マンション管理士として、このような状況下の理事会に対して、どのように対応し助言すべきでしょうか、今後の課題です。

（注）標準管理規約の最新版では、理事の役職者は理事会で選任するとされています。

◇特別研修会（第1フェーズ）報告◇

～会員向けDVD視聴研修会～

研修部会 深尾 史朗

当管理士会会員向けに日管連研修教材DVD「能力開発研修の第1フェーズ」を使用した特別研修会を2月12日（月・祝）に千葉市生涯学習センターホールで開催しました。

本特別研修は「マンション管理士としての原点回帰コース」として、第1回目を一昨年の11月3日に開催しましたが、今回は第2回目として前回未受講者会員や新入会員等を対象に前回と同一内容の管理士が活動を行う上で欠かせない基本的な知識（倫理、役割、心構え等）を身に着ける研修内容でした。今回は2回目で受講者は13名と少数でしたが、前回の受講者を含めてCMA会員の約半数近くが受講されました。受講者には赤祖父会長名の「受講証」を授与致しました。

本研修会のアンケート結果から受講者は①有用な内容であった。②参考になった。③今後の業務に役立つと、大半の方から大変好評でした。運営面については長時間過ぎるのでは、もっと回数を増やしてほしい等の要望があり、今後の課題として行きたいと思います。

「能力開発研修第1フェーズ」については、初期の目的（マンション管理士としての原点を見直す）をほぼ達成したと思われるので、今回をもって一旦終了致します。今後、マンション管理士として活動している未受講の会員や新入の会員が増えた場合には、この特別研修の開催を検討したいと考えています。



◇ 実践研修を終えて ◇

業務支援部会 辻根 健司

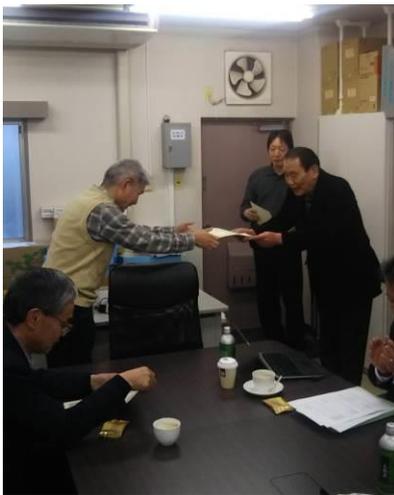
平成29年度実践研修(大規模修繕工事実施支援)は、本年2月に予定通りの研修日程で修了し、赤祖父会長より修了証の授与と講評がありました。

今回の研修は、講師(教授)に親泊管理士を迎え、受講生6名を対象に6ヶ月間のゼミナール方式を採用し、主な研修カリキュラムは以下のとおりでした。

- ①大規模修繕工事実施支援概論
- ②設計事務所の選定と評価
- ③施工会社の選定と評価



開 講 日



修 了 証 授 与

④総会議案書別冊「工事実施計画案」の詳説

⑤管理組合に提供する各種資料のグループワークと模擬発表

研修の延べ時間は、講義(延べ6時間)、グループワーク(同20時間)、模擬発表(同6時間)の計32時間でした。

研修後に受講者へアンケート調査を行いました。その結果は、

- ・研修の総合評価として、「大変満足」「満足」が6名全員
- ・研修の期待効果として、「期待以上」「期待通り」が5名

となりましたので、本研修の目的としていました合意形成を得るための適確な情報提供ノウハウを身に付けていただけたものと考えています。業務支援部会では、平成30年度も引き続き、実践研修講座「管理委託契約見直し支援」又は「滞納対策支援」を予定していますので、成業意向をお持ちの会員管理士の積極的なご参加を期待しています。

◇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、浦安市、及び近隣地区)

■支部例会報告

- ・ **1月19日(金)** 18:30~19:45 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。
 - ・理事会報告を行いました。
 - ・各市相談会やアドバイザー派遣の相談事例をもとに勉強会を行いました。
- ・ **2月16日(金)** 18:30~20:30 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。
 - ・来年度の活動計画を配布しました。
 - ・理事会報告を行いました。

- ・各市相談会やアドバイザー派遣の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・入会説明会）

- ・1月27日（土） 浦安市セミナー・意見交換会
- ・1月27日（土） 流山市セミナー相談会
- ・2月 3日（土） 我孫子市相談会
- ・2月 7日（水） 松戸市相談会
- ・2月18日（日） 入会説明会、柏市セミナー交流会
- ・2月25日（日） 松戸市マンション管理基礎講座
- ・3月 7日（水） 松戸市相談会
- ・3月10日（土） 入会説明会

■今後の活動予定（セミナー・相談会）

- ・4月 4日（水） 松戸市相談会
- ・4月28日（土） 我孫子市相談会
- ・5月 2日（水） 松戸市相談会

◆北総葛南支部

支部長 野間 一男

（船橋市、市川市、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

1月例会を24日（日）15:00より船橋中央公民館で開催しました。出席は、14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、民泊事業届出のガイドラインについて意見交換を行いました。2月例会を18日（日）15:00より船橋中央公民館で実施しました。出席は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および来年度の活動計画、派遣名簿登録、専門分野マップ登録等の打ち合わせを行いました。

○セミナー・相談会

①派遣事業・無料相談会

船橋市無料相談会（12月3日）：2件 （2月4日）：2件 （3月4日）：1件実施

印西市派遣事業：今年度計7件

白井市派遣事業：今年度計2件

市川市派遣事業：今年度計9件見込み

船橋市派遣事業：今年度1件のみ

②適正化診断 今年度は計12件見込み

③セミナー・相談会

- ・2月3日 印西市マンション管理講習会

講習会出席組合数：11 出席者：19名 出席管理士：10名

- ・2月17日 市川市セミナー・交流会

セミナー出席組合数：12 出席者：14名 交流会出席組合数：3 出席者：3名

- ・3月10日 船橋市セミナー・交流会

セミナー出席組合数：21 出席者：27名 交流会出席組合数：13 出席者：14名

○新入会員説明会

1回目：2月18日（日） 出席者3名 当会会員4名

■行事予定

○支部例会

3月例会 日時：平成30年3月20日（火） 18：00～

会場：船橋中央公民館 第2集会室

4月例会 日時：平成30年4月22日（日） 15：00～

会場：船橋中央公民館 6+7集会室

5月例会 日時：平成30年5月23日（水）18：00～

会場：船橋中央公民館 第8集会室

○新入会員説明会

2回目 日時：平成30年3月15日（木）13：00～ 船橋中央公民館第2集会室

○セミナー・相談会・交流会

・鎌ヶ谷市セミナー・相談会：6月17日（日）

・印西市セミナー・交流会：6月30日（土）

○船橋市無料相談会 船橋Face5Fにて13時～

・平成30年4月1日（日）

・平成30年5月6日（日）

・平成30年6月3日（日）

◆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、勝浦市及び近隣地区）

■支部例会報告

1月19日（金） 18：30～20：10 出席者13名、 於：千葉市新宿公民館

総武支部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への報告を行った。この他、今後の支部行事（セミナー）の準備状況確認や新年度の活動計画、支部の役割分担等について話し合った。なお、2、3月にCMA事務所で予定されている新会員説明会及び日建学院千葉校で行われる法定講習者に対する勧誘チラシ配布についての担当者を決定した。

その後、山田友治会員が2月に習志野市セミナーで予定している講演テーマ“最近のマンション標準管理規約の改正ポイント”の資料紹介があり、その内容について出席者による意見交換を行った。例会終了後は13名で新年会を実施した。

■行事活動報告

1. 1月27日（土）13：00～16：00 千葉市美浜区セミナー・相談会 於：高洲コミュニティセンター

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・相談会を実施した。セミナーは、「高経年マンションの専有部・給排水管等劣化対

策は大丈夫ですか！～“水漏れマンション“汚名を防ぐ解決策の一提案～”のテーマで新田孝之会員が、「マンション居住者の高齢化と管理組合活性化への対策～取り組み事例を通じた方向性の捉え方～」のテーマで片山次朗会員が講演を行った。7管理組合10名が参加した。

相談会は3件の申し込みがあり、当日は2件の相談に対応した。なお、相談は2件とも民泊に関する相談であった。CMAからは6名が出席した。

2. 2月17日（土）13:00～14:00 新会員説明会 於：CMA事務所

2名の参加があり、榎本副会長、深尾理事の2名が対応した。

3. 2月17日（土）13:00～16:00 習志野市セミナー・相談会 於：サンロード津田沼

習志野市と一般社団法人千葉県マンション管理士会（CMA）の共催、公益財団法人マンション管理センターの後援でマンション管理セミナー・相談会を実施した。「最近のマンション標準管理規約の改正ポイント」のテーマでCMAの山田友治会員が、そして「民泊と管理組合の対応」のテーマで同じくCMAの寺田栄一会員が8管理組合11名の参加者に対し講演を行った。習志野市からは住宅課の岡野課長が出席し、主催者としての挨拶があった。

講演の後、4件の相談（マンション再生や民泊に対応した規約改正等）があり、CMAから出席した8名で対応した。

4. 2月24日（土）13:30～16:30 第39回千葉市セミナー 於：千葉市生涯学習センター

千葉市、千葉市分譲マンション相談連絡協議会、CMA、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、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの共催でセミナーが開催された。

「過去の震災の教訓を生かした地震対策」のテーマで、（一社）宮城県マンション管理士会の荻原高次副会長が講演を行った。管理組合からは、26組合28名の参加があった。CMAからは14名、千葉市関係者他で12名が出席した。

■ 今後の活動予定

1. 3月16日（金） 18:00～20:00 支部例会
2. 3月17日（土） 13:00～14:00 新会員説明会
3. 3月24日（土） 10:00～15:00 千葉市稲毛区相談会

◇◇ お知らせ ◇◇

■ 入退会

会員数：119名（平成30年3月16日現在）

■ 理事会日程

1. 次回理事会： 4月 19日（木） 15:00～ 船橋中央公民館
2. 次々回理事会： 5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」