



CMA だより

第 95 号 (2019 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

◇近頃思うことーその4	副会長 野間 一男	P.1
◇公団型団地規約研修の報告	業務支援部会 森 健一	P.3
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 松田 正	P.4
◆北総葛南支部	支部長 野間 一男	P.5
◆総武支部	支部長 片山 次朗	P.5
◇お知らせ		P.6

◇近頃思うことーその4◇

副会長 野間 一男

今、この原稿を書いているのは4月28日、まだ平成です。5月1日からはよいよ「令和」となります。前回、この巻頭言に寄稿したのはほぼ1年前でした。その時の内容は、平成を振り返り、現状の政治情勢についてグダグダと文句を付けていたものでした。

今回も相変わらずグダグダとくだらない文章を書いて、会員の皆さんから総スカンを食らい、今後寄稿を禁止されるとありがたいと思っております。

◇ くだらない文章1 「改元について」

① 改元とそれに伴う日本人の動き方について

改元が近づきますと、「平成」を振り返り、「平成」にはこういう出来事があり、こういう時代であったと、いろんな人やマスコミが取り上げております。私も前回の原稿では取り上げましたが、こういうことを取り上げて大まとめとして、「一つの時代が終わった。又、新しい時代に出発しよう」。めでたし、めでたし・・・となることで、前時代に起きた悪いこと、不祥事が全てガラガラポンとされてきました。現在、少なくとも明治生まれの方も存命していますが、「明治は遠くなりにはけり」どころか、大正、昭和なんて時代があったの？そもそもその時代に何があったの・・・なんて、忘れやすい日本人が反省することも忘れていくのを正当化されることにもなっているのではないのでしょうか？歴史は分断されるものでなく継続するものなのです。

② 新元号考察

新元号は「令和」と決定しました。英語訳は「Beautiful Harmony」です。

私には、どう考えても「命令」に「和」せよ。としか思えませんがいかがでしょうか。出典は万葉集からという話ですが、手持ちの漢和辞典や広辞苑を見てもどうしても美しいという解釈は出て来ません。美しい、麗しいという意味で同じ読みなら「麗和」、書くのがむづかしいのなら「玲和」（昭和と画数は同じ）とすれば、と思いました。ともあれ、お偉い先生方が考え、有識者会議を通じて「総理大臣一任」で決まったものですから、国民の皆さん。祝福しましょう。

※参考：「玲瓏（れいろう）」をお調べください。とてもいい言葉です。ついでに「令色」は？

③ 西暦と元号の記載について

生年月日 M. T. S. H. R 年 月 日 と、公的書類に記載されているのを見て、何か違和感が生じませんか？自分の年を考えたり、あれは何年前かと考えたりして回答が出し辛いのは、年数が元号表示であるからです。私も、元号表示で考える場合、今年が昭和94年に当たるから、あの出来事は昭和何年前だから何年前だと、置き換えるのが面倒でしょうがありません。いっそ西暦表記にしてくれれば、官庁への提出書類も楽になり、改元のたびに、色々な世界で大騒ぎすることもないだろうと思います。それを言うと、戦前の亡霊「紀元何年」が出てこないとも限りませんが、クワバラ、クワバラです。

◇ くだらない文章2 「大規模修繕工事」について

「大規模修繕工事の進め方」を、管理組合の方へお話をするとき、必ず「大規模修繕工事实施の必要性の確認」についてお話をします。大規模修繕工事实施の必要性は一般的に言われている、「国交省の長期修繕計画ガイドライン」に示されている10～12年の周期や、管理会社が作成した長期修繕計画に記載されている時期は、あくまでも修繕時期の目安にしかならず、「大規模修繕工事实施時期」は、各マンション個々によって違うものと認識する必要があります。

「大規模修繕工事实施必要性の確認」の方法についてマンション管理士が管理組合に助言できること

○ まずはマンションの現況を把握すること。また、現在の工事想定時期の2年ほど前に「長期修繕計画の見直し」を考え、そのための現況調査とする方法もあります。この調査であれば、大規模修繕工事を前提とした調査に比べ、費用が非常に少なくて済み、管理費からの支出で十分可能です。

- ①マンションの修繕履歴を把握
- ②定期点検報告書、法定点検報告書内容確認
- ③日常点検記録
- ④管理員からの聞き取り調査
- ⑤マンションの現況の簡易調査（目視、打診程度）～設備調査は別途勘案

その結果、下記のような判断基準例で必要性について回答します。ただし、責任問題に発展する可能性があるため、回答は慎重にまた、条件付きの回答とします。

○ 修繕工事時期の判断基準

- ①外壁タイル貼：タイルの剥落状況、特に建物外部、居住者、第3者への危険性の有無
- ②外壁塗装：塗膜剥離状況は上記に倣う

- ③爆裂：廊下、バルコニー天井の状況、コンクリート片剥落危険性
- ④防水工事：専有室内への漏水状況確認、漏水箇所が外壁が多いと危険
- ⑤給排水管：専有部、共用部漏水状況、給水管赤水発生状況 等

管理士が上記の調査業務を実施可能であれば管理士が組合へ提案し、実施し、必要性の有無を回答します。実施不可能であれば、実施可能なコンサルタント等を紹介します。

管理組合は、管理会社等に修繕工事時期だと勧められるとすぐに、大規模修繕工事を前提とした調査を容認する傾向があります。「予防保全」は重要ですが、そこまで必要なのか一歩立ち止まって考えてもらうためにマンション管理士は進んで助言してほしいものです。調査の結果がどのようになろうとも、管理組合としては、提言してくれた管理士等に感謝をするはずで、例え、大規模修繕工事の実施が必要な結果となったとしても、この調査は無駄にはならないからです、その結果が大規模修繕工事のコンサルタント業務依頼につながる可能性があるからです。

「目の前のNeedsより、将来へ向けてのSeedsを播くこと、そうすれば多くのNeedsを得る可能性が大きくなる」これが、皆さんが心がける重要なことではないでしょうか。



◇公団型団地規約研修の報告◇

業務支援部会 森 健一

千葉、埼玉の両マンション管理士会共催の研修「公団型団地管理組規約の見直しのコンサルタント業務の実務」が3月21日（木祝）、東京・神田の日本総合住生活株式会社（JS）本社で開かれ、両会から計77名が参加しました。

両管理士会とJS関東支社は最近、両県内の団地管理組合からJSが管理規約見直し事業を受注した際、両会所属のマンション管理士をコンサルタントとしてJSに紹介する事業提携契約を結びました。この研修は、規約見直しコンサルタント業務に必要な知識の習得を目的に、本会から埼玉県会に提案して共催が実現しました。講師は、多くの公団団地を支援してきた親泊哲マンション管理士。



研修を企画した本会の辻根健司業務支援部会長が進行役を務め、赤祖父克介会長の挨拶に続いて、親泊氏が約5時間にわたって講義を行いました。同氏は公団規約の特性や、JSとの事業提携の仕組みを概説した後、2件の規約見直し事例を新旧比較表など多くの資料を使って紹介しました。会場提供などの協力をいただいたJSも、担当の部長をはじめ6名が聴講しました。最後に埼玉会の杉本哲也理事長が閉会の挨拶を行い、研修は終了しました。



研修には申し込み者全員が出席し、昼食を挟む長時間の講義にかかわらず、居眠りする姿はほとんど見られませんでした。終了後のアンケートで、本会出席者のうち、コンサルタント業務を「受託可能」と回答した会員は15名、「同行希望」の回答が19名でした。この結果を受けて、JSから会員紹介の依頼があった際には、「受託可能」と「同行希望」の回答者各1名、計2名を1組として、地域性を考慮しながら選定していく方針です。

◇支部の活動報告◇

◆東葛支部

支部長 松田 正

（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

3月22日(金) 18:30～20:30 浦安市民プラザ(Wave101)14名

- ・3月、4月の派遣・相談会の参加管理士の確認を行いました。
- ・新入会員(武山会員)の紹介を行いました。
- ・次期役員への推薦候補者の選定を行いました。
- ・適正化診断サービスの対応について徹底を図りました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。

4月19日(金) 18:30～20:30 パレット柏 20名

- ・6月のセミナー・相談会、交流会のテーマ、講師と参加管理士の確認を行いました。
- ・本年度の活動計画(セミナー、交流会、意見交換会、相談会)について確認を行いました。
- ・浦安市マンション実態調査について報告を行いました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。

■行事活動報告（セミナー・相談会）

- ・4月 3日(水)松戸市相談会
- ・4月20日(土)我孫子市相談会

■今後の活動予定（セミナー・相談会）

- ・6月 5日(水)松戸市相談会
- ・6月22日(土)我孫子市セミナー相談会
- ・6月29日(土)流山市セミナー相談会
- ・6月30日(日)松戸市セミナー交流会

◆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)

■支部例会報告

- ・3月支部例会：3月24日（日）開催、19名参加、
勉強会は相談事例より 1. 機械式駐車場の更新に付いて 2. 理事会に役員以外の組合員が参加できるかのテーマで意見交換、その他当会役員候補についての議論あり
- ・4月支部例会：4月24日（水）開催、18名参加

■行事活動報告

- ・船橋市セミナー・交流会：3月9日（土）開催、21組合27名参加、内交流会14組合18名参加、当会管理士14名出席
- ・派遣事業：平成30年度累計14件
- ・船橋無料相談会：平成30年度相談件数累計37件
- ・適正化診断：平成30年度累計31件

■今後の活動予定

- 5月例会：5月19日（日）開催予定
- 6月2日（日）：船橋無料相談会
- 6月8日（土）：鎌ヶ谷市セミナー・相談会
- 6月29日（土）：印西市講習会

◆総武支部

支部長 片山 次朗

(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

3月15日（金） 18:30～20:15 出席者 15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報告を行った。また、平成30年度の活動報告や次年度の活動方針について報告し、4月から始まる新年度の支部体制及び各行事の役割分担について話し合った。その後、3件の相談票内容（「瑕疵問題」、「修繕積立金の妥当性」、「設計コンサルタントの選び方」）について意見交換を行い、例会終了後は懇親会を実施した。

■行事活動報告

3月12日（火） 8:00～9:00 新会員勧誘 於：日建学院千葉校

当日の法定講習者22名に対してCMA資料などを配布。CMAからは2名が出席し対応した。

3月16日（土） 13:00～14:00 新会員説明会 於：CMA事務所

申し込みがなく中止した。

3月23日（土） 13:00～16:00 千葉市稲毛区セミナー・相談会(千葉市稲毛保健福祉センター)

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。セミナーでは、当会会員の辻根健司氏が「30年安心！修繕積立金適正化のポイント」のテーマで講演を行い、同じく当会会員の村上孝志氏が「マンション管理組合運営に関する最近の判例～大規模修繕工事における費用負担の扱い、他」のテーマで講演を行った。また、相談会には2件の申し込みがあり、管理費の見直しや管理会社の変更等について対応を行った。

■今後の活動予定

- | | | |
|----------|-------------|------------|
| 5月24日（金） | 18:00～20:00 | 支部例会 |
| 5月25日（土） | 10:00～12:00 | 千葉市中央区相談会 |
| 6月16日（日） | 13:00～16:30 | 千葉市新任役員研修会 |

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：119名（2019年5月16日現在）

■理事会日程

1. 次回理事会：6月20日（木）15:00～ 船橋中央公民館
2. 次々回理事会：7月18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