



CMA だより

第97号 (2019年9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 森 健一 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5	副会長	野間 一男	P.1
◇令和元年新入会員研修会	研修部会	太田 隆利	P.2
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	松田 正	P.3
◆北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.4
◆総武支部	支部長	片山 次朗	P.4
◇お知らせ			P.5

◇近頃思うことーその5◇

副会長 野間 一男

猛暑の夏もそろそろ終わりかなと思える今日この頃です。昨日から家のどこかでカネタタキの音が聞こえてきましたが、音はすれども姿は見え、今日になって声が途絶えたので、エサが無くて死んでしまったのかなと寂しく感じているところです。この暑さは今後年を追ってますます酷くなると思うとうんざりします。

ところで、この暑さの中、近所を散歩しておりますと、足場とメッシュシートの掛かったマンションをちょくちょく見かけます。住んでる人は大変だなあと、思うと同時に、なんでこの時期に大規模修繕工事をやるのだろうと、ふと考えてみました。勝手に原因を推測してみますと、多分「この時期には工事が少ないので、工事業者も工事を欲しがっている。当然、工事費が安くなりますよ」とのアドバイス（誰からの、どこからの？）を受け、管理組合としては居住者に負担を強いるが工事費の安い方が良いだろうとの大義名分で工事をすすめているのではないかと思います。

果たして、この時期に実施したほうが、別の時期に実施するより、本当に安上がりなのでしょうか？ 別の時期に実施した場合の工事費について組合は検証したのでしょうか。どこか（？）からのアドバイスが正しいものと信じ込んでいませんか？

実際、夏場の工事は、職人の施工能力が低下するため、別時期の工事より、人工が掛かるだけでなく、外壁塗装仕上げ等の品質不良をもたらす可能性もあります。また、居住者の心身の負担は他の時期に比べ、大きくなりますし、冷房費の負担も大きくなります。

また、以前の巻頭言でも、大規模修繕工事を実施する前に、その必要性を検証することが大切だ。工事ありきではない、と述べました。

管理会社へ委託している業務も、現在必要な業務であるか、費用は適正か、管理組合の業務（総会や理事会運営等）もこれでよいのか、今までの慣習にのっとってただらと続いているのではないかと？

来年、東京でオリンピックが開催されます。選手にも観客にも負担を強いる危険な開催時期について、欧米のスポーツ夏枯れ時期及びテレビ放映権の問題でIOCからの圧力があつたにしろ、JOCはそれに対し、適切な提案等を実施したのでしょうか？これも前記と同じく検証不足です。最初から結論ありきではないと思います。犠牲者が出て反省しても遅いのです。

よく、物事の実施サイクルに「PDCAサイクル」が言われます。私はこのサイクルにも一つC（検証）を加え、「P c DCA」を提案したいと思います。物事をやる前に、まず一旦立ち止まって考えてみる（検証する）こと。

サントリーの「やってみなはれ」も単なるPでなく、進めるためにな何らかの検証があつたに違いないと考えております。そうでなければ、経営者が責任を取るとは思えません。

某超大国大統領の思い付き（ひらめきともいう？）でどれだけ、世界が迷惑をこうむっているか。検証の無い世界の行く末が不安でしようがありません。英国のEU脱退も同じ感じですね。

管理組合は、考える組合になって欲しいと思います。実施する前に、まず、検証を、悪しき慣習を捨て去れ・・・と。そのためにマンション管理士はそういうお手伝いのできるマンション管理士へと努力したいものです。

決して、Poor Drastic Crazy Action サイクルを廻さないように！



◇令和元年新入会員研修会◇

研修部会 太田隆利

今年の入会者を対象とした「新入会員研修会」が令和元年9月6日（金）18時30分から船橋市中央公民館で開催されました。出席者は今年の入会者と昨年までの未受講者の8名、主催者側からは森会長はじめ6名が出席し、総勢14名で行われました。開催日については、土日には支部活動が多く、支障がないように昨年からの金曜日の夕方に開催するようになり、定着化が図られています。

研修会は、出席者の紹介と新入会員の自己紹介に続き、森会長のCMAの現状や取組を紹介した挨拶から始まりました。続いて、研修会の講師として吉澤相談役から「マンション管理士の業務と心得」と題

した講演が1時間ありました。講師からは長年の経験を通じて業務を行う上での重要なポイントや好ましくない行為の例、マンション管理士の不祥事について触れられ、マンション管理士としての自覚をもった行動をとるようにとの期待と励ましの言葉がありました。また、必要となる情報の入手先の紹介もあり、新入会員にとっては今後事業をしていく上での貴重な話を聞くことができました。

質疑については、懇親会の席でということとし、懇親会には、ほぼ全員の13名が出席し活発な意見交換が行われました。研修会を通じて出席者同士の親交が図られ、新入会員にとっては、マンション管理士としての覚悟を新たにし、また、CMAにとっても活動していく上での心強い仲間作りに大いに役立った研修会・懇親会となりました。



研修会風景

◇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

7月19日(金) 18:30～20:30 パレット柏 20名

- ・7、8月のセミナー・相談会、意見交換会のテーマ、講師と参加管理士の確認を行いました。
- ・浦安市実態調査について報告しました。
- ・適正化診断サービスの実践研修について説明しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「一括受電に関する最高裁判決」（野崎副支部長講師）について、勉強会を行いました。

8月16日(金) 18:30～20:30 パレット柏 16名

- ・9、10月のセミナー・相談会、意見交換会のテーマ、講師と参加管理士の確認を行いました。
- ・適正化診断サービス実践研修の応募状況について報告しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「地震防災対策」（田中会員講師）について、勉強会を行いました。

■行事活動報告

- ・7月 3日(水)松戸市相談会
- ・7月 20日(土)浦安市セミナー意見交換会
- ・8月 7日(水)松戸市相談会

■今後の活動予定

- ・8月 18日(日)柏市セミナー・交流会
- ・9月 4日(水)松戸市相談会
- ・10月 2日(水)松戸市相談会
- ・10月12日(土)柏市相談会

- ・10月19日（土）浦安市セミナー意見交換会
- ・10月26日（土）我孫子市相談会
- ・10月27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

7月支部例会：15名参加、勉強会：次世代住宅ポイント制度について

8月支部例会：19名参加

■行事活動報告

セミナー・相談会：7月20日県主催管理基礎講座（午前中相談会）（市川市）

19管理組合23名出席、相談会：3組合4名 当会管理士14名出席

9月7日印西市講習会・交流会

7管理組合10名出席 当会管理士 8名 出席

派遣事業：8月末現在：市川市7件、白井市5件、印西市3件 合計15件

船橋市無料相談会：8月4日 3組合3件 9月1日 1組合作件 1件

適正化診断依頼：8月末現在18件（内、指名15件）

■今後の活動予定

セミナー・相談会

1. 船橋市セミナー・相談会：9月21日（土）船橋市中央公民館

2. 成田市セミナー・相談会：10月12日（土）成田市中央公民館

3. 八千代市セミナー・相談会：10月26日（土）八千代市福祉センター

船橋市無料相談会：10月6日（日）

例会

9月例会：9月22日（日） 15：00～ 船橋市中央公民館

10月例会：10月30日（水） 18：00～ 船橋市東部公民館

◆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

7月26日（金） 18:00～20:00 出席者 15名 於：千葉市新宿公民館

6月22日（土）開催の定時総会の決議事項等を報告、森新会長にもご出席をいただき、今期改選されたCMAの新役員について担当等を紹介、合わせて、適正化診断部会の設置による診断業務の厳正な運用を目指すこと等、今年度のCMAの活動方針等について、お話をいただいた。

その後の勉強会は、深尾会員を講師として「マンション管理士から見た改正民法」のテーマで一昨年改正法が公布され、来年4月に施行される改正民法について、特にマンション管理に関する部分を解説していただいた。例会終了後には恒例の懇親会を実施した。

■行事活動報告

7月27日（土）13:00～16:30 千葉市花見川区セミナー・相談会（幕張コミュニティセンター）
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、当会の辻根健司会員が「管理会社のサービスが向上する委託契約見直しの方法」のテーマで、また、片山が、「マンションの長寿命化に向けた『合意形成』の作り方」のテーマで講演を行ない、12組合17名の参加があった。セミナー後、5件の相談対応を行った。

8月24日（土）13:30～16:30 第43回千葉市マンションセミナー（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、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、住宅金融支援機構、当管理士会の共催によるセミナー・相談会を実施した。セミナーでは、NPO日本住宅管理組合協議会副理事長、西山博之氏の「マンションの管理組合運営と二つの老い」のテーマで講演を行い、セミナー後、2件の相談対応を行った。

9月6日（土）13:30～16:30 マンション管理基礎講座・個別相談会（サンロード津田沼）
千葉県、習志野市、（公財）マンション管理センター主催、国土交通省、住宅金融支援機構、（一社）マンション管理業協会、当管理士会の後援でマンション管理基礎講座を開催。千葉県県土整備部都市整備局住宅課、白壁副課長の挨拶の後、1. 「マンションの防災について」（講師：習志野市防犯安全課志摩課長）、2. 「管理不全マンションに陥らない管理運営」（講師：マンション管理センター、鈴木英彦氏）、3. 「大規模修繕工事の進め方」（講師：マンション管理センター、藤野昌成氏）が講演を行ない、13管理組合13名の参加があった。なお、当日予定されていた個別相談会は申込がなく中止した。

■今後の活動予定

9月27日（金） 18:00～20:00 支部例会

◇◇ お知らせ ◇◇

■入退会

会員数：118名（2019年9月20日現在）

■理事会日程

1. 次回理事会：10月24日（木）15:00～ 船橋市中央公民館
2. 次々回理事会：11月21日（木）15:00～ 船橋市高根台公民館

※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

