



CMA だより

第 98 号 (2019 年 11 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

◇マンション管理士として思うこと	副会長	榎本 康博	P.1
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	松田 正	P.2
◆北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.3
◆総武支部	支部長	片山 次朗	P.4
◇新入会員の自己紹介			P.5
◇お知らせ			P.5

◇マンション管理士として思うこと◇

副会長 榎本 康博

先の台風で多くの方々が被害に遭われているとの報道に接し、被害に遭われ方々にお見舞いを申し上げます。

秋の気配もないまま、冬になってしまいました。朝、散歩で公園に行くといつの間にか池には冬の渡り鳥であるカモの数が三十数羽に増えていることに気づきました。季節の移り変わりが昔と違ってきて、異常気象や温暖化現象等の言葉も飛び交っていること考えますと、今後のわれわれの生活がどの様になるのか心配になります。

2004年にマンション管理士試験に合格してマンション管理士の登録を行い15年経ちましたが、管理組合やマンションに住んでいる方々にどんな支援が出来たのか考えると力不足を感じています。マスコミが取り上げた様々な近年のマンション管理に関する問題がその後どうなっているのか、時間の経過とともに話題にもならなくなった問題や解決が見通せない問題について考えてみました。

設計コンサルタント会社等が大規模修繕工事の際にコンサルタント業務を安価で受注し、施工会社と一緒に工事価格を高くし、管理組合に損害を与えているのではないかと問題になった「不適切コンサル問題」ですが、当時大規模修繕工事を計画をしていた管理組合からマンション管理士に相談や業務

依頼が寄せられたことを記憶しております。その後、設計コンサルタント会社も是正処置をしたような対応をしています。よって、現在は以前のようにあからさまに分かるようなことは少なくなったと思いますが全てなくなっているとは思いません。最近の大規模修繕の相談に不適切コンサルの話が出てこないように思います。しかし、なくなっていないので、当時勉強したことを忘れず、管理組合の利益を損なわないように対応すべきと思います。

無許可民泊の公衆衛生の確保、住民とのトラブル等が取り上げられ、2017年6月に住宅宿泊事業法が公布され、それに伴いマンション標準管理規約が改正、各マンションに民泊の承認か禁止かを管理組合として決めるように国交省の指導があり、我々マンション管理士もセミナーの開催、相談に応じる等の対応を行い、多くの管理組合は民泊禁止で収まっていると思います。一部のマンションでは今すぐ判断できないので、特別決議を要せず普通決議で決することの出来る使用細則に委ねる規定を置いている管理組合があることは忘れてはならないと思います。個人的な考えですが、空室が多い管理組合ではそれが管理費の滞納につながる恐れがあるなら、空室を借り上げ民泊に利用できるか検討してみるのも一つの手段だと思います。

最近ではマンションの二つの老いについて語られることが多くなっております。建物の老朽化に対して、建替えは合意形成の難しさから修繕及び改修するより使用年数を延ばす方法がとられると思われまます。最終的にはマンションを取り壊す事になりますが、マンションの解消も大変な作業となると思われまますし、解決方法も見通せていません。もう一つの老いである居住者の高齢化については管理の担い手不足と認知症等の問題があります。管理の担い手不足については、国交省では外部専門家を活用できるように標準管理規約を改正し、外部専門家を活用するパターンを発表して管理組合が外部専門家を活用する方法を分かり易く示しました。相談会等で役員のなり手不足等について相談があり、外部専門家の活用について説明しておられるマンション管理士の方々も多いと思いますが、周知不足もあってまだ十分に利用されていないのが実状だと思います。

管理組合がマンション管理士を外部専門家として活用するように周知を図っていかねばならないと思います。認知症等の問題は高齢者が多数を占めると身体的ハンデを抱える人、認知症を抱える人、単身世帯等が増えてくると思われます。特に判断能力の低下や認知症に対して管理組合が何処まで関与すれば良いのか又出来るのかが難しい問題となり、マンション管理士として何処までに関与に出来るか勉強する必要があると思います。

◇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

9月20日(金) 18:30~20:30 パレット柏

- ・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について報告を行いました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「口座振込実施について」片山会計担当理事による説明を行いました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。

10月25日(金) 18：30～20：30 パレット柏

- ・10月、11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について説明を行いました。
- ・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

- ・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（台風のため11月14日に延期）
- ・10月19日(土)浦安市マンションセミナー意見交換会

■今後の活動予定

- ・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
- ・11月 6日(水)松戸市相談会
- ・11月14日(木)柏市相談会
- ・11月17日(日)柏市セミナー・交流会
- ・12月 4日(水)松戸市相談会
- ・12月 7日(土)我孫子市セミナー・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）

■支部例会報告

9月例会：9月22日(日)船橋市中央公民館で開催 会員18名参加

10月例会：10月30日(水)船橋市東部公民館で開催 会員17名参加 モデル事業説明会開催

■行事活動報告

セミナー・相談会

- ・9月21日(土)船橋市セミナー・相談会開催 セミナー16組合22名参加、相談会4組合6名参加、
当会管理士12名参加
- ・10月12日(土)成田市セミナー・相談会 台風のため中止 申込：セミナー4組合10名、
相談会2組合
- ・10月26日(土)八千代市セミナー・相談会 セミナー7組合11名参加、相談会3組合7名参加、
当会管理士8名参加
- ・11月2日(土)白井市セミナー・相談会 セミナー12組合22名参加、相談会3組合5名参加、

当会管理士10名参加

- ・11月9日(土) 船橋市マンション管理基礎講座（県主催）12組合16名参加 相談会1組合1名、
当会管理士12名参加

船橋市無料相談会

- ・10月6日(日) 3件 金澤、深澤管理士担当
- ・11月3日(日) 2件 小林、船木管理士担当

派遣事業

- ・11月10日現在 市川市9件 船橋市0件 印西市3件 白井市 5件 計17件
適正化診断
- ・11月10日現在 27件（内、指名21件）

■今後の活動予定

例会

- ・11月例会：11月24日(日)15：00～ 船橋市高根台公民館にて開催
- ・12月例会：12月25日(水)18：00～ 船橋市中央公民館にて開催
セミナー・相談会
- ・12月7日(土)印西市講習会・交流会
船橋市無料相談会
- ・12月1日(日)近藤、新田管理士担当予定

◆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

- ・9月27日(金) 18:00～20:00 出席者16名 於：千葉市新宿公民館
- ・8月、9月開催の理事会報告として、適正化診断業務の見直しの経過、会員への立替経費・報酬支払の銀行振込化について説明した。また、日管連からの報告等として、CMAから理事として森会長と榎本副会長が選出されたことと、診断管理士の方への適正化診断更新講習（10月、11月実施）の説明を行った。勉強会では、村上会員から借地権マンションの敷地権取扱いに係る判例について、解説していただいた。

■行事活動報告

- ・9月28日(土) 10:00～11:00 千葉市若葉区相談会 於：千葉市千城台コミュニティセンター
相談2組の対応を行った
- ・10月26日(土) 緑区相談会 相談申込なく中止

■今後の活動予定

- ・11月22日(金) 18:00～20:00 支部例会
- ・11月23日(土、祝) 13:00～16:30 第44回千葉市マンションセミナー



◇新入会員の自己紹介◇

今月号より4回に分けて、2019年度「新入会員研修会」にご参加いただいた方々のご紹介を掲載いたします。

○北総葛南支部 高橋 大亮

千葉市中央区に事務所を構え弁護士をしております。昨今、管理組合や管理会社からのご相談も増えて参りましたので、マンション管理の実務について学びたいと思い、入会させていただくことになりました。弁護士会ではADR（裁判外紛争解決手続）運営の活動もしております、微力ながらマンション管理士かつ弁護士の立場でマンション紛争の解決に力を尽くす所存です。どうかご指導ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：118名（2019年11月21日現在）

■理事会日程

1. 次回理事会：12月12日（木）15:00～ 船橋市高根台公民館
2. 次々回理事会：1月16日（木）15:00～ 船橋市中央公民館

※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」

■マンション管理士の法定講習会

首件の講習会の時期がきました。今回、受講対象の方には事務局より連絡しておりますが、該当される方は、マンション管理センターのHPを確認し、受講忘れがないようにしましょう。

以上

