



CMA だより

第99号（2020年1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

◇年頭によせて	会長	森 健一	P.1
◇情報管理研修会報告	研修部会	片山 次朗	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.4
◆総武支部	支部長	片山 次朗	P.5
◇新入会員の自己紹介			P.6
◇お知らせ			P.6

◇年頭によせて◇

会長 森 健一

令和になって初めての年明けを、皆さまはどのように迎えられたでしょうか。私は千葉県マンション管理士会（CMA）の会長を拝命後、初めて迎えた年明けに、マンション管理士の今後について様々な思いをめぐらしています。

私はマンション管理組合役員としての経験から、管理組合のほとんどが専門家のサポートを必要としていると感じています。中にはサポートが必要なことに気づいていない組合もあるとは思いますが、多くはマンション管理士など専門家の支援を受けたいものの、依頼できる専門家を見つけられない、あるいは、見つけられたとしても顧問などの契約を交わすには組合内の合意形成が必要なので、そのハードルを越えられないではないかと思えます。大規模修繕工事の際の設計事務所や、訴訟時の弁護士などと違い、マンション管理士の場合は、そのサポートを受けるのが通常というところまで行っていないのがネックだと思います。

しかし、マンションの建物と区分所有者の「2つの老い」は確実に進行しています。管理不全マンションが大きな問題となり、東京都が「マンションの適正な管理の促進に関する条例」を施行し、神戸市も管理状況の届け出・認証制度を創設しました。東京都マンション管理



士会は、行政からの委託事業が非常に多くなり、きわめて多忙となっているようです。千葉県会はまだ、それほどではありませんが、今後は東京都会のような状況が徐々に波及してくるかもしれません。マンション管理士を取り巻く状況は、大きく変わっていく可能性があると感じています。

今年、公益財団法人マンション管理センターの「マンションみらいネット」が大幅に刷新され、2月3日（月）から新システムに移行します。1月10日には記者発表も行われました。使い勝手が良くなり、料金も引き下げられます。棟数に関係なく同額の料金となるので、団地型マンションではかなり割安な価格で利用できるようになります。日本マンション管理士会連合会（日管連）は、同センターと業務委託契約を結び、管理組合への訪問説明など、マンションみらいネットの普及促進に協力することになっています。

また、高経年マンション共用部分の保険料が急激に値上がりする中、マンションの管理状況を保険料率に反映する「マンション管理適正化診断サービス」が開始から4年経ち、その実施棟数が1万棟を突破しました。これは全国の方譲マンション約13万棟の8%近くに相当します。今年4月からは、不動産・住宅情報サイトに診断結果が「S」「A」評価に限って掲載されます。マンションの管理状況を市場価格に反映しようという動きが強まっている中、注目されます。CMAでは昨年11月、適正化診断サービスをより適切に実施するため、独自のルールを導入しました。各支部2名の診断担当者には大変ご苦勞をかけますが、このサービスが適切な運用によってますます普及し、マンション管理の大切さが広く認識されるようになることを期待しています。

さらに、高齢化などに伴う管理組合役員のなり手不足が深刻化し、マンション管理士などを外部専門家役員に選任する管理組合が次第に増えています。日管連の昨年12月のアンケート調査によって、首都圏などを中心に少なくとも全国13マンション管理士会の会員が外部専門家役員として活動していることがわかりました。理事長などとして第三者管理を行っているケースもあります。マンション管理士が、管理者として銀行口座の印鑑を預かる場合、万一の不正行為に対し最高1億円までを賠償する「管理組合損害補償金給付制度」がスタートしています。この制度の利用はまだ東京都会の6件だけですが、今後、千葉県でも利用するケースが出てくることが予想されます。その場合、会計検証の担当者は当会で選任する必要があります。

各マンション管理士会と地元行政との連携・協力も強まっており、昨年の日管連調査では37都道府県会の計500事例が報告されました。千葉県内でも昨年度、行政との連携・協力によるセミナー、交流会、相談会などの活動が年間60回以上行われ、各市によるマンション管理士（アドバイザー）派遣も26件に上っています。

このように、マンション管理士会の役割や業務は増大しています。副会長、支部長、事務局、部長、理事、会員の皆さんの協力で、こうした活動を一層充実させるとともに、より多くの会員が「マンション管理士会に入ってよかった」と思えるようなCMAを目指し、微力を尽くしたいと考えています。

若い世代にもどんどんCMAに入会してもらいたいと願っています。最近、副業を認める大企業が増えてきました。マンション管理士の仕事は週末が中心ですから、「副業マンション管理士」はなかなか効率の良い働き方ではないかと考えています。管理組合では合意形成がとても大切なので、そこでの経験は本業にもきっと役立つのではないのでしょうか。



先日、マンション管理士の資格を持つ大学生に会いました。若いころからマンション管理に関心を持つ姿が新鮮でした。若い副業マンション管理士や学生マンション管理士が活躍する CMA——それが私の「初夢」です。今年もどうかよろしく願いいたします。

◇情報管理研修会報告◇

研修部会 片山 次朗

CMA 会員を対象とした「情報管理研修会」が12月15日（日）、千葉市中央コミュニティセンターで開催されました。CMA からの参加者は挨拶いただいた吉澤相談役を含め20名でした。

講師として弁護士の佐藤貴美先生をお迎えし、テーマは「個人情報保護法と、管理組合名簿作成と管理」でした。マンション管理支援を行う際に問題になる事が多い、管理組合が作成する名簿作成とその管理、内容の開示に関する留意事項についての解説をいただくことができました。

今回の研修会では、マンション管理に関する法律問題に詳しくマンション管理センター通信の記事などで著名な佐藤貴美先生をお迎えする機会を得られたために、千葉市マンション管理組合協議会のマンション管理組合向け研修会事業との合同開催の特別研修として開催しました。

マンション管理組合において、組合員名簿、居住者名簿等の作成は、組合業務の遂行のための基本でありながら、プライバシー保護の観点から、管理組合員や居住者の理解と協力が得られず名簿作成ができなかったり、管理組合の業務遂行に際し管理会社に名簿の開示を求めても拒否されるという問題を抱えたりすることがあると言われていています。管理組合の業務支援を主業務とするマンション管理士にとっても、個人情報保護法の正しい理解と、名簿作成と管理について適切なアドバイスが行えることが求められており、この課題を整理するための貴重な機会となりました。

当日の講演では、佐藤先生から、個人情報保護法についての解説と、管理組合が業務遂行のために組合員名簿等の必要な名簿作成をおこなうこととその適切な管理を主体的に行うことの重要性についての詳細な説明をいただくことができました。この名簿情報は管理組合が保有する貴重な「情報資産」であって、組合員等から必要な情報提供を受け、その情報を適正に使用してこそ適切なマンション管理につながるものであること。名簿作成を行う上で、組合員等の対象者に名簿の意義を十分に理解していただくこと、求められた時の名簿情報の開示等の管理も適切に行うことも管理組合の重要な役割であることについて解かりやすく解説をいただいたことで十分に理解できました。

講演後も、質疑に十分な時間を取っていただくことができ、参加者からの多数の質問に的確なご回答をいただくことができました。

◇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

11月22日（金） 18：30～20：30 パレット柏 19名

- ・12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。
- ・令和2年度活動計画について確認を行いました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・補助事業（国交省）について村野理事(講師)による勉強会を行いました。

12月20日(金) 18:30～20:30 パレット柏 19名

- ・1月、2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。
- ・ADR周知活動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

- ・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 5日(水)松戸市相談会
- ・12月 7日(土)我孫子市セミナー・交流会

■今後の活動予定

- ・1月18日(土)浦安市セミナー意見交換会
- ・1月25日(土)流山市セミナー相談会
- ・2月 5日(水)松戸市相談会
- ・2月 8日(土)我孫子市相談会
- ・2月16日(日)松戸マンション管理基礎講座(県主催)
- ・新入会員説明会 第1回目：2月24日(月・祝)パレット柏 15:30～
第2回目：3月20日(金・祝)パレット柏 15:30～

◆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

- 11月例会：11月24日開催 17人出席 来期セミナーテーマ等について意見交換
12月例会：12月25日開催 12人出席 来期行事計画等について打ち合わせ

■行事活動報告

- 12月7日：印西市講習会・交流会開催 講習会7組合7名、交流会3組合3名出席 当会管理士7名出席
12月1日：船橋市無料相談会 1組合1件

■今後の活動予定

- 支部例会：1月19日(日) 船橋中央公民館 15:00～
2月26日(水) 高根台公民館 18:00～
3月29日(日) 船橋中央公民館 15:00～

- 新入会員説明会 第1回目：2月26日（水）高根台公民館 15：00～
 第2回目：3月29日（日）船橋中央公民館 13：00～
- 船橋市無料相談会：2月2日（日）13時～
 3月1日（日）13時～
- セミナー・交流会
- 市川市セミナー・交流会：2月15日（土）南行徳市民談話室 13：00～
 船橋市セミナー・交流会：3月7日（土）船橋市中央公民館 13：00～

◆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

11月22日（金） 18:00～20:00 出席者14名 於：千葉市新宿公民館

国土交通省の補助事業についての説明会講師として出席いただいた北村監事から、既往分の概要や応募に当たっての留意事項を解説いただき、支部から積極的に応募して欲しいと言われた。

続いて、10月、11月の理事会報告として、適正化診断新ルールの適用開始、日管連関連の報告として11月臨時総会で、適正化診断の高評価を受けたマンションが不動産サイトに掲載されることが予定されていること、日管連事務所の移転等について説明した。併せて、管理士保険募集開始、合同研修会（熊本）の日程について報告した。

あと、実施した相談会事例の情報共有と、11月千葉市マンションセミナーの相談会担当者の確認等の事務連絡作業を行った。

例会終了後は恒例の懇親会を実施。

■行事活動報告

11月23日（土） 13:30～16:30 第44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。講演は、東京都マンション管理士会板橋支部長の酒井昭夫氏を迎え、「他人事ではないマンション管理～マンション管理の問題点と解決策（実例報告）～」のテーマによる講演と、2件の相談対応を行った。

■今後の活動予定

- 1月24日（金）18:00～20:00 支部例会
 1月25日（土）千葉市美浜区セミナー・相談会
 2月15日（土）習志野市セミナー・相談会
 2月22日（土）第45回千葉市マンションセミナー
 2月22日（土）13:00～14:00 新入会員説明会 於：管理士会事務所
 3月14日（土）13:00～14:00 新入会員説明会 於：同上

◇新入会員の自己紹介◇

○北総葛南支部 船木 淳

高校教員（化学）退職後に短期間管理会社に勤めた時この資格を知り、2010年度の試験に合格しました。直後に市川市から福岡市へ転居し8年ぶりに市川市にもどって参りました、福岡県会からの移籍です。家庭の都合もあり活動は行政の相談会などに参加する程度ですが、管理組合の相談内容も多岐にわたり簡単ではないものが多く自己研鑽の必要性を常々感じています。また昨年からの市川市の派遣窓口担当をさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

○総武支部 中里 勉

千葉市に本店を置く宅地建物取引業者に従事しています。近年、流通も含めマンションの運営、管理に関する問い合わせも多くなりつつある傾向で、今後高経年マンションが増える中、益々管理などの重要性を感じています。これを機会に運営管理について実務を学びたく入会いたしました。理事職経験を活かしながら、マンション管理士として一助になれば幸いです。どうかご指導くださいますようよろしくお願い申し上げます。

◇◇ お知らせ ◇◇

■入退会

会員数：119名（2019年1月16日現在）

■理事会日程

1. 次回理事会：2月20日（木）15:00～ 船橋市中央公民館
2. 次々回理事会：3月19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