



# CMA だより

第100号 (2020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 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6	副会長	野間 一男	P.1
◇令和元年度第二回研修会報告	研修部会	大滝 純志	P.3
◇実践研修を終えて	業務支援部会	辻根 健司	P.4
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	松田 正	P.5
◆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.6
◇新入会員の自己紹介			P.7
◇お知らせ			P.7

## ◇近頃思うことーその6の報告◇

副会長 野間 一男

この原稿を書いているのは2月末です。新型コロナウイルスによる感染症(略称COVID-19)による影響が世界中に及んできております。日本では、それへの対応でダイヤモンド・プリンセス号の件然り、今回の小中高の全国一斉休校の要請然り、場当たりの政策が実行されようとしております。これはまさに、私が前回の稿で述べたように、「PcDCA」のサイクルが回っていないところからきていると思われます。その政策を実行する前に、どういう結果が生じるかの想像力があれば、こういう政策が簡単に出てくるとは思えません。日本の社会をますます混乱させているだけです。いま、為政者が国民に知らせるべきなのは、新型ウイルスに対する、具体的な対策「感染者への対策や、具体的な感染防止法や対応ワクチンの製造の時期等」を公開することであろうと考えます。今の政策ではいたずらに不安をあおるだけの結果となっております。

このような騒ぎの中、いつの間にか、「桜を見る会」や「モリカケ」の疑惑がどこかに忘れ去られようとしております。近々、これらに関するマスコミの報道量が極端に減少し、この状況をほくそ笑んでいるどこかの国の宰相の高笑いが聞こえるようです。

「ホテルでの懇親会はホテルと個人の契約で、費用は個人が別々にホテルへ支払ったのです」・・・それができるのか。また、「募ったが募集していない」とか、「ご飯は食べていないが（パンは食べた）」とか、「反省してるんです。ただ、これは私の問題だと思うが、反省をしていると言いながら反省をしている色が見えないというご指摘は私自身の問題だと反省している」とか、これが一国を代表する大臣達の言葉だと思えば、国民の一人として、非常に恥ずかしい思いをします。「小学校から学びなおせ」と言いたくなります。何度も言いますが、そういう人間たちを選んでいるのは他にもない我々有権者であり、行き当たりばつりの政権がばつたりと行かないのも我々有権者という人間たちが倒れるのを支えているのです。選挙で投票する人も、投票しない人にもなおさら責任があるのです。

#### ○ 閑話休題 ○

マンション管理適正化法が平成13年8月1日に施行されてからすでに18年がたちます。人間の子供ならそろそろ独り立ちしてもおかしくない年月を経てきました。この法律によって「管理業務主任者」や「マンション管理士」の国家資格ができました。

「管理業務主任者」は、マンションの管理業者にとって絶対必要な資格であり、管理業務委託契約時の重要事項説明には、管理業務主任者証を提示しなければならないことになっております。

ひるがえって、同時期に設定された「マンション管理士」の資格はどうでしょうか？資格試験自体の難易度は、管理業務主任者より難しいと思われるのに、存在感の無さはどうでしょうか？

「業務独占」でなく、「名称独占」の資格に過ぎないと言ってはそれまでですが、これだけの年数を経てなお、「プロフェッショナル」の資格として認められていない現況を管理士の皆様、どうお考えでしょうか？「マンション管理士」って何をやるの？管理組合の役員の間では名称の認知がされてきたといえ、こういう疑問をお持ちの方が多いためです。実際、管理組合の業務契約内容を見ても「マンション管理士」でなければできない仕事はほとんどありません。ただ、マンション管理士としての知識や経験を持っていないとやるのが難しい仕事があるだけです。

ただ、マンション管理士個々人の違いは、その知識や経験を、広く浅く持っているか、ある業務部分に深く分け入っているかの違いであろうかと思われまます。実際、管理組合の役員が「マンション管理士」に業務を依頼するときには、何を根拠にそのマンション管理士を選定すると思われまますか。広く浅い知識や経験を持った管理士か、特定の業務に深化した経験や知識を持った管理士を選定するのか、どちらでしょうか？今までもそうであったと思われまます、今後も後者の選定の傾向が大きくなっていくと考えられます。それだけ、管理組合が抱えている問題が複雑、多岐になっているだけでなく、解決が難しくなっているからではないでしょうか？今後は、組合とのかかわりの入り口がマンション管理士であってもそのマンション管理士の実際の業務受託先が、「〇〇管理士」や「〇〇管理士事務所」だけでなく「〇〇設計事務所」や「〇〇行政書士事務所」や「〇〇司法書士事務所」となってもよいのでは、と考えられます。

こういう風に考えてみますと、なおさら、マンション管理士のプロフェッショナルとしての職能とは何だろうと考えざるを得ません。マンション管理士としてはその資格名を保持しながら、自分の得意部分をますます磨かなければ、マンション管理士としての仕事に携わるのが難しくなっていると思われまます。

当会でも、毎年度初めに、「専門分野マップ」記載の募集があります。今までの記載方法では、すべての項目に◎を付けた人と少項目にしか◎を付けなかった人、これを管理組合の人が見た時、どう感じるでしょうか？

すべての項目に◎を付けた管理士は非常に優秀な万能型の管理士だと思ってしまうのでしょうか？一般的に広く浅い知識や経験を持っているとみられるのが一般だと思います。「すべてが出来そうで全てが中途半端では」と。また、少項目にしか◎を付けた管理士に対しては、「この仕事に自信を持っているのだろう」と。私への管理組合からの働きかけのきっかけの経験からもそういう部分があるのではないかと感じます。

【丸く転がるだけが人生ではない。とがったものがなければ、刺さらない】のです。



### ◇令和元年度第二回研修会報告◇

研修部会 大滝 純志

今年度第二回目の研修会を、2月11日（火／建国記念の日）13時30分から船橋市勤労市民センターにて開催しました。東京都マンション管理士会都心区支部長の平田英雄氏を招いて「管理組合会計の実務 ～マンション管理士として管理組合に対応するために～」と題する講義を受講しました。参加者は、28名（内8名は近隣管理士会の会員）でした。

平田氏には4年前にも講義に来ていただきました。長年、管理組合と向き合ってきた実感として、小規模マンションの傾向として会計処理に問題がありがちとのことでした。また、マンション管理業協会が開催する「マンション管理適正評価研究会」では会計関連の評価が4割を占めるとの報道があり、管理組合への会計に関するアドバイスの重要性は今後一層増してくるとの指摘がありました。



講師：平田英雄氏

研修では、まず、管理組合における会計処理の目的や原則に関するお話がありました。運営の委任を請けた理事会が、組合員へ活動状況や財務状況を報告する手段として収支や財務内容の開示は有効です。その開示にあたっては明瞭であること、処理方法がみだりに変更されていないこと、また、リスクを考慮し健全に（余裕を持って）遂行することなどが必要と再認識しました。



研修風景

続いて、財産の分別管理、滞納管理、発生主義に基づいて行う収支処理で混乱する場面など、具体的な注意点についてのアドバイスをいただきました。予算超過した支出を「予備費」として処理しがちですが、明瞭性の観点では超過したまま処理すべきです。予定外の支出についてもそれが該当する費目に計上すべきで、原則「予備費」という支出はない…などの指摘がありました。

さらに、管理組合にかかわる税務の話もしていただきました。

原則、組合員から徴収した収入は課税対象にはあらず、それ以外からの収入が課税対象となります。飲料の自販機をオートロック内に設置した場合、住民（主に組合員）しか利用しないので、それからの収入は非課税と考えがちですが、飲料業者に設置場所を提供して飲料会社から対価をもらっている場合は組合員から得た収入とはなりません。駐車場の外部貸しや携帯基地局の収入が課税対象となることはもはや共通認識ですが、この申告にあたり、管理委託費、電気料金、火災保険料などマンション自体の管理に要した経費に収益割合（管理組合の総収入のうち課税対象収入が占める割合）を乗じた額が必要経費として認められたなど、役立つ情報を聞け大変有意義な講義でした。

### ◇実践研修を終えて◇

業務支援部会 辻根 健司

2019年度実践研修（滞納対策支援）は、本年1月に予定通りの研修日程で修了し、森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）に重松管理士を迎え、受講生5名を対象に4ヶ月間のゼミナール方式で実施し、主な研修カリキュラムは以下のとおりでした。

- ① 管理費等の滞納に対するマンション管理士の取組み
- ② 管理費等の滞納の特徴
- ③ 管理費等の滞納が引き起す問題点
- ④ 具体的な法的措置と強制執行
- 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5時間）、グループワーク（同12時間）、模擬発表（同4時間）など計21時間でした。

研修後、受講者にアンケート調査を行いました結果、

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

となりましたので、本研修の目的としていました健全な管理組合会計を維持す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ます。

今回をもって主要3課題の研修を終えましたので、2020年度は過去3回の受講生を対象とした補講研修を行い、各課題の業務受託に繋がる支援を予定しています。



開講式



修了証授与



記念撮影

## ◇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

1月17日(金) 18:30～20:30 パレット柏 20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。
- ・2020年度東葛支部活動計画案について報告を行いました。
- ・「マンションプラスワンコミュニティプロジェクト」(松戸市高齢者支援課主催)について報告を行いました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・相談事例勉強会は、時間の関係で次回に持ち越しとなりました。

2月21日(金) 18:30～20:30 パレット柏 15名

- ・2月、3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。
- ・来期支部例会勉強会テーマについてアンケート結果の報告を行いました。
- ・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

- ・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)

## ■今後の活動予定

- ・2月24日(月・祝)新会員説明会
- ・3月 4日(水)松戸市相談会(中止)
- ・3月20日(金・祝)新会員説明会(延期)

## ◆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

1月19日(日) 船橋中央公民館 15:00～ 14名出席 勉強会：一森管理士による

テーマ：地域の支え合いによる、マンションの再生支援 講演

2月26日(水) 高根台公民館 18:00～ 9名出席

## ■行事活動報告

船橋市無料相談会：2月2日(日)13時～ 2人出席  
 3月1日(日)13時～ (中止)

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～

10組合12名参加（交流会は6組合8名） 管理士10名

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～（中止）

新入会員説明会 第1回目：2月26日（水）高根台公民館 15：00～

3名参加 野間、大井管理士対応

派遣業務：2月末現在 市川市 14件 白井市 5件 印西市3件 船橋市0件 計 22件

適正化診断業務：2月末現在 36件（内、指名なし 8件）

#### ■今後の活動予定

支部例会 3月29日（日）15：00～ 船橋市中央公民館

4月22日（水）18：00～ 船橋市中央公民館

新入会員説明会 第2回目：3月29日（日）13：00～ 船橋市中央公民館 現在1名申込あり

#### ◆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

1月24日（金） 18：00～20：00 出席者14名 於：千葉市新宿公民館

12月、1月の理事会報告として、令和2年度事業計画の概要と総会開催の日程（予定）及びマンション管理士保険の加入申し込み状況、来年度に向けたCMAの体制の変更と小出理事の副会長就任（4名体制）、日管連関係での事務所移転と適正化診断のS、A評価の獲得をしたマンションの不動産サイトへの掲載予定、等の報告を行った。

更に2月11日開催の第2回研修会の募集および、総武支部の年度内行事参加者の調整、新年度の支部の体制等についての協議や確認を行った。

続いて勉強会として、「みらいネット」のサービス改定に関する勉強会を行ったあと、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。

#### ■行事活動報告

1月25日（土） 13：00～16：30 千葉市美浜区セミナー・相談会（高洲コミュニティセンター）

千葉市および（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「修繕積立金は何故不足するのか」のテーマで、また同、新田孝之氏が「マンションが抱える経年劣化による配管漏水の解決策の1提案」のテーマで2講演を行った。6組合9名の参加をいただき、セミナー後4件の相談対応を行った。

2月15日（土） 13：00～16：00 習志野市セミナー・相談会（サンロード習志野）

習志野市と千葉県マンション管理士会の共催、（公財）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。セミナーでは当会会員の寺田栄一氏が「管理組合の役員になると直面すること」のテーマで、また同、山田友治氏が「最近の判例に見るマンションの管理」のテーマで講演を行った。7管理組合から11名の参加をいただき、セミナー後に4件の相談対応を行った。

1月21日（火） 2月18日（火） 8：00～9：00 新会員勧誘（日建学院千葉校前）

法定講習受講者に対してCMA資料等を配布、各日2名が出席し対応した。

2月22日(土) 13:00～14:00 新会員説明会（CMA事務所）

1名の参加があり、小出副会長、片山支部長の2名が対応した。

#### ■今後の活動予定

3月22日（金） 18:00～20:00 支部例会 （延期）

3月21日（土） 10:00～12:00 千葉市稲毛区相談会

### ◇新入会員の自己紹介◇

#### ○北総葛南支部 吉村 孝一

第1回目のマンション管理士試験に合格してから早18年。その間に、マンション管理組合の役員を約10年（理事長経験約8年）、マンション管理会社での勤務を約10年経験しております。昨年まで17年間を沖縄県で過ごしており、沖縄県のマンション事情には特に精通しております。2019年には、「自分たちのマンションは自分たちで守らなければならない」という信念のもと、そのお役に立つべくマンション管理士事務所を立ち上げました。マンションに携わる以上は生涯勉強だと思っております。精一杯頑張っておりますので、何卒宜しくお願い申し上げます。

#### ○総武支部 藤井 滋夫

2018年長年勤めております化学メーカーの定年を迎えるにあたり、今後の社会貢献や繋がり維持のためマンション管理士資格を取得し昨年入会させていただきました。数年前からマンション生活をしておりますが業界経験もありません。本会の総会、ご紹介いただく各種勉強会・セミナーや居住マンションの総会等に参加しながら知見深めさせていただいております。定年延長もありあと数年現職を続ける予定ではございますが、マンション課題の1つの高経年化への対応など少しでもお役に立てれば幸いです。今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

### ◇◇ お知らせ ◇◇

#### ■入退会

会員数：118名（2020年3月19日現在）

#### ■理事会日程

1. 次回理事会：4月16日（木）15:00～ 船橋市中央公民館

2. 次々回理事会：5月21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」



#### ★★ 編集後記 ★★

本来なら花開く桜の季節であるのに、新型コロナウイルスの影響で、国民は、この脅威とは戦っています。CMAでも、理事会・支部例会が中止されたり、予定されていたセミナーが延期となったり、大きな影響がでています。また、政府からはテレワークが推奨され、場所や時間にとらわれない新しい働き方が求められております。Webによる力を最大限に活用して、本誌もさらに実りある会報として情報発信していきたいと思っております。会員皆さまのご協力よろしくお願いいたします。