

CMA だより

第104号 (2020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： <https://www.chiba-mankan.jp/>

☆目次

◇マンション管理適正化法改正について	副会長	松田 正	P.1
◇実践研修の補講研修を終えて	業務支援部会長	小出 進一	P.3
◇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.5
◇お知らせ			P.5

◇マンション管理適正化法改正について◇

副会長 松田 正

マンション管理士の皆様は既にご承知だと思いますが、本年6月にマンション管理適正化法、マンション建替え等円滑化法が改正、公布されました。今後国の基本方針の決定、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画(任意)等が策定され、公布から2年以内に施行されます。

マンション管理適正化法改正の概要

- 国の基本方針の策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
 - ・マンション管理適正化推進計画制度(任意)
 - ・管理計画認定制度(任意)
 - ・管理適正化のための助言・指導等

今回の適正化法の改正において特に管理組合に関係あるものとしては、管理計画認定制度（地方公共団体が適切な管理計画を持つマンションの管理計画を認定する制度）があります。

今後具体的な認定基準が公表されると思いますが、管理組合としては、認定基準と現在のマンションの管理、管理組合の運営状況とを比較し、現在の管理水準を把握する必要があります。

今のところ、この制度は推進計画策定する地方公共団体のみ設置され、又認定申請も管理組合の任意によるものですが市場に情報が開示されることにより、維持管理や区分所有者の管理意識が高くなる可能性があります。

しかし、そのためには認定制度が市場に受け入れられる必要があります。マンション管理が市場で評価されれば、マンションの評価につながり、区分所有者の意識も変化すると思われます。従来は、管理に対する意識は既存マンションの流通市場でみると購入希望者の購入動機が、価格、立地、建物の仕様等が上位であるのに対し、維持管理は低位にありました。

現状マンション管理における管理組合、理事会、大規模修繕委員会、組合員の皆様の努力が、なかなか市場で評価されることはありません。

今回の改正の概要は上記の通りですが、マンション管理士にとって注目すべき点は国の基本方針案において「マンション管理士制度の一層の普及の促進」をあげていることです。

具体的には各自治体の実態調査また、管理計画認定制度、管理適正化のための助言・指導等において専門家としてのマンション管理士が行政の施策をサポートすることであり。今こそ専門家としてのマンション管理士の知識、経験を生かすチャンスだと考えます。

そのためには我々マンション管理士は今後ともマンションのソフト、ハード面において日々研鑽を重ねる必要があります。またその責任の重さを感じます。

ただ以上の制度が稼働したとしても、管理組合運営の主体はあくまで管理組合です、個人的なことで、過去に大学において、マンション管理とコミュニティの関係について研究を行ったことがあります。そして支持された結論は、コミュニティが居住者の管理への意識を高め、さらにマンション管理の質を高めるということでした。管理の質を高めるにはやはりコミュニティを育てる必要性があります。

- ・「情報入手と情報発信等への取組が活発なマンション管理組合ほど居住者の管理への意識が高い」
- ・「居住者の管理への意識が高いほどマンション管理の質のレベルも高い」

どんな良い制度ができたとしても適正な管理組合運営が継続的に行われなければなりません。そのためには管理に対し意識を持った人を育てる必要があります。その意味では最終的なマンション管理士の仕事は適正な管理運営がなされる管理組合の体制作り（第三者管理を含め）をサポートすることになるかと思います。

改正マンション管理適正化法は令和4年に施行されますが、マンション管理士として行政、管理組合のサポートに精一杯取組たいと思います。



以上

◇実践研修の補講研修を終えて◇

業務支援部会 小出進一

マンション管理士としての成業意向を持つCMA会員の中から希望者を対象にして、これまで大規模修繕工事支援・管理委託契約見直し・滞納対策支援研修を14名（延べ18名）に行ってきました。今回はその中から2名を対象に補講研修を実施し、予定どおり10月27日に研修を終了しました。

この補講研修では管理組合に対するプレゼン等、マンション管理士が支援業務の受託活動を行う際の資料作成を中心に研修を行いました。主な研修内容は以下のとおりです。

1. 課題*についてのプレゼン資料作り
 - *大規模修繕工事支援及び管理委託契約見直し支援の2課題で行いました。
2. 支援業務の工程表の作り方とそれに基づく見積書作成
3. 自己PR（プロフィール及び支援実績表作成）の方法

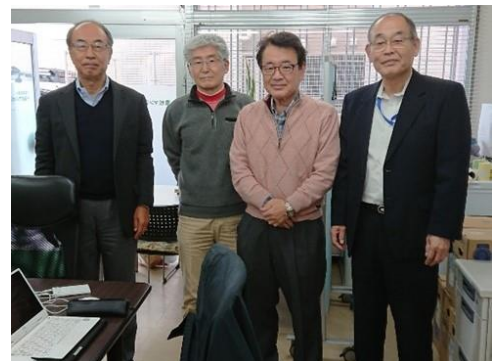
この研修は、10月の毎週火曜日の4日間（各6時間）で行いました。最終日には、各受講者が作成したプレゼン資料を使って説明を行いました。助教からは資料はアピール性があることは勿論ですが、全体的な統一感を持たせること、また、使用する用語も含めて整合性のある資料にすること等のアドバイスがありました。本研修が受講者の業務受託の一助になることを期待して研修を終えました。

今回の研修をもって、2017年から実施してきたCMAの新しい取り組みである実践研修は、一旦終了と致します。ただ、14名の受講者の今後の活動状況やCMAの会員管理士の要望等を確認しながら実践研修の次の取り組みを考えていきたいと思っております。

(研修風景)

最後になりますが、実践研修の教授を務めていただいた重松事務所の重松管理士、親泊事務所の親泊管理士及び全ての研修で助教を務めていただいた辻根管理士のご協力のお陰でこの実践研修が実施できたことをご報告しておきます。

また、重松事務所の皆様には何かと大変お世話になったことを申し添えておきます。その他、多くの方のご協力ありがとうございました。 以上



◇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18日(金) 18:30~20:30 ZoomによるWeb会議(17名)

・9月2日(水) 松戸市相談会

- ・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。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「マンション停電災害状況調査報告」（田中会員）の解説を行いました。

10月16日(金) 18：30～20：30 Z o o mによるWeb会議

- ・9月26日(土) 浦安市セミナー意見交換会
- ・10月7日(水) 松戸市相談会
- ・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。
- ・10.25柏セミナー・交流会のWebでのリハーサルを行いました。
- ・理事会報告を行いました。

■行事活動報告

- ・10月25日(日) 柏市セミナー交流会(オンライン形式)
- ・10月25日(日) 我孫子市相談会(中止)
- ・11月 4日(水) 松戸市相談会
- ・11月19日(木) 柏市相談会

■今後の活動予定

- ・11月20日(金) 支部例会 (Web)
- ・11月22日(日) 松戸市セミナー交流会
- ・11月28日(土) 浦安市セミナー意見交換会
- ・12月 2日(水) 松戸市相談会

◆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月支部例会：22日(祝) 15時よりZ o o mにて開催、出席者14名
10月支部例会：21日(水) 18時よりZ o o mにて開催、出席者13名

■行事活動報告

船橋市無料相談会：10月4日開催

船橋市セミナー・交流会：9月26日開催、セミナー15組合18名、交流会12組合13名参加

成田市セミナー・相談会：10月17日開催、セミナー5組合13名、相談会2組合7名参加

船橋市マンション管理基礎講座：10月31日開催 14組合18名参加

八千代市セミナー・相談会：11月7日開催 セミナー6組合7名、相談会1組合1名

派遣事業：11月8日現在累計 市川市 8件、船橋市 3件

適正化診断：11月8日現在累計 14件(内指名11件)

■今後の活動予定

支部例会：11月29日(日) 18時よりZ o o mでの開催予定

12月23日(水) 18時より開催予定(状況により、Z o o mまたは会場)

船橋市無料相談会：12.1月は休み、来年2月7日

市川市セミナー・交流会：2月13日(土) 南行徳市民相談室

船橋市セミナー・相談会：3月6日（土）船橋市中央公民館

◆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

9月 25日（金） 18:00～19:30 出席者16名（於：千葉市新宿公民館、Zoom参加併用）

入退会の報告、研究部会の停電調査報告書の発行、8、9月の理事会報告として、過去3年間での実践研修の補講講習開催、日管連総会の審議内容、本年の第1回会員研修会の11月23日開催等についての説明と、総武支部の10月～11月行事について調整を行った。

10月 23日（金） 19:00～19:40 出席者10名 ZoomによるWEB開催

8月に続き臨時例会としてWEBにて開催。10月理事会の概略として入退会の報告等と、CMAのアカウントを使用したZoom会議の開催方法を説明、また、支部で実施した非活動地域の自治体訪問の結果報告、24日開催の若葉区相談会等の行事の調整を行った。

■行事活動報告

9月 12日（土） 13:00～16:00 マンション管理基礎講座・個別相談会 於：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の主催、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、（一社）千葉県マンション管理士会の後援で、マンション管理基礎講座を開催し、合わせて個別相談会を実施した。主催者を代表して千葉県県土整備部都市整備局住宅課、小林副課長の挨拶の後、当会会員の木村孝氏による「マンション防災の基礎知識」として当会が昨年度実施した今年の台風による停電被害調査の成果を含めたものと、（公財）マンション管理センター藤野晶成氏による「マンションの長期修繕計画について」の2講演を行った。

当日午前に同会場にて相談会を実施し、2組の対応を行った。

10月 24日（土） 10:00～12:00 千葉市若葉区相談会 於：千葉市都賀コミュニティセンター

相談1組の対応を行った

■今後の活動予定

11月 21日（土） 13:00～16:00 第47回千葉市マンションセミナー

11月 27日（金） 18:00～20:00 支部例会（Zoom参加可）

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：113名（2020年11月19日現在）

■理事会日程

・次回理事会：12月10日（木）15:00～ Web会議

・次々回理事会：1月21日（木）15:00～

※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