



Chiba Mankan Association

CMA だより

第106号 (2021年3月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

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

◇ 近頃思うことーその7	副会長	野間 一男	P.1
◇ 令和2年度第2回研修会報告	研修部会	阪口 充弘	P.2
◇ 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.5
◆ 総武支部	支部長	片山 次朗	P.5
◇ お知らせ			P.6

◇近頃思うことーその7◇

副会長 野間 一男

ちょうど1年前、この巻頭言にコロナ禍への対応について記載しましたが、全ての状況はその時より好転しているとは思えません。その間、2度の非常事態宣言、ゴートーラベル、ゴートーイトなどの思い付きの政策に国民は振り回されっぱなしでした。決断できない政治にはほとんど呆れますが、そういう政治家を生み出しているのも我々国民だと肝に銘じておかなければなりません。辛うじて、ワクチンの接種が始まるとのニュースに少しホッとしております。

「わきまえる人、わきまえること」

ところで、今年の東京オリンピックの開催はあるのでしょうか？皆様ご存知の通り、開催委員会でのすったもんだは何なんだという感じがします。日本人特有の同調意識、付和雷同、意見の無さ、議論を避ける等、最近の流行言葉で「わきまえる」は「付度」と同じような意味で今年の流行語大賞候補となりそうです。どこかの会でもそういうことはありませんかね？

それはさておき、朝日新聞3月3日朝刊に次々ページのような記事が掲載されました。今まで常識のように言われていた、10～12年毎の大規模修繕工事の実施期間を18年毎に延ばせるとの触れ込みで、新しいサービスを売り物にしようという記事です。

本来なら、ライフサイクルコストをできるだけ低減するような設計（やたら華美な外装、無駄に広い共用空間、共用設備、池や噴水の設備等を備えたマンションが多くみられますが、これはあくまで売らんがための設計で、購入した区分所有者はその後長い期間にわたって、無駄な管理費用や修繕費用を負担することになります。目に見えない、躯体の強度や断熱や、将来を見据えた給排水設備配管等に重点を置いた設計とする必要がありますし、購入しようとする人も入居後の費用負担等をじっくり考慮して購入する必要があります）や施工が良好で、管理会社による日々の管理が良好であれば10～12年毎に大規模修繕工事を実施する必要はないと考えておりました。現実には、大規模修繕工事についての相談があり、当マンションに伺ったうえを事前に概略調査させていただいたところ、早急に工事实施の必要のないマンションが殆どという結果が出ました。さらに居住者の日常点検が行われているマンションでは、小修繕で済ませられる工事が多く、少なくとも15年以上の期間で大規模修繕工事の実施をやれば大丈夫と考えるに至っております。ただ、どこからの発意からは別としても、いったん動き始めた大規模修繕工事の動きを止めるのはなかなか難しく、結果的に無駄なお金を使ってしまったという例が少なくないと思われま

す。先ほどの記事では、管理会社が今まで唱えていた10～12年の修繕周期が新サービス（REVIVE+）を導入すれば延長できるというご都合主義のところが見えてきます。その中では今までの日々の管理状況の不具合への反省が一言も見られないのは残念です。

マンションの高齢化、居住者の高齢化が言われて久しいこの頃です。2025年には団塊の世代が全て後期高齢者になり、少子高齢化の波はますます進んで行くと思われま

す。それに伴い、マンション管理士として考えなければいけないのは、今までの、また、これから発生すると思われるマンションに関する諸問題に対して、解決するすべを勉強して行かなければならないということです。ところで、「ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会」をご存知ですか？この組織は（一社）マンション計画修繕施工協会の中に組織されたもので、マンションの共用部の管理状況等の評価をし、「ヴィンテージマンション」として認定するものです。この評価には「ヴィンテージマンション認定評価員」がかかわることになっております。この制度も、改正マンション管理適正化法による管理計画認定制度の先駆けと言えるかも知れません。この認定制度に関してはすでに「（一社）マンション管理業協会」が指定認定事務支援法人として名乗りを上げているとの情報もあり、マンション管理士会もどうかうかしていません。当会もこの動きに対して、情報収集や、プロジェクトチームを立ち上げる動きがあります。会員の皆様の更なるご協力をお願いすることになると考えております。

※余談：「ヴィンテージマンション」とはどんなマンションを言うのでしょうか？あるネット記事によりますと、「ヴィンテージマンション」とは、築年数が経つに従い、価値が上がるマンション」として、その条件として

- ① 立地が良いこと：人気の駅が最寄り駅であること
- ② デザイン性：いつの時代に見ても「古い」と思われないデザイン
- ③ 管理が良好：メンテナンスがしっかりされているマンション
- ④ 価格：安価であれば「評価されない」、ヴィンテージマンションとは言えない

因みにヴィンテージマンションとして挙げられているマンションを列挙してみると、広尾ガーデンハウス、ホームマツキャピタル、秀和恵比寿レジデンス、ペアシティルネッサンス高輪‘80、外苑ハウス等、都内の1等地に建つマンションです。

弊に採用しては、
 不動産コンサルティング
 を行う「CMA事務所」に
 所属するマンション管理コ
 ンサルタント、土屋輝之
 さんによると、周りを延ばす
 ことは技術的にはそれ以前
 から可能だったが、「12
 年」を常識とする業界の慣
 習が根強く、採用がなかな
 か進まなかった。
 しかし、大規模修繕の工
 事コストが14年ごろから跳
 ね上がった。積み立てられ
 た修繕の費用が十分でない
 例も目立ち始め、対応策と
 して「最長18年」への注目
 が集まるようになった。
 土屋さんによると、築60
 年までの複数の大規模修繕
 の総費用は14%ほど減らせ
 るケースが多い。その数字
 を総戸数1000戸のマンシ
 ョンに当てはめると、住民
 の修繕積立金の負担は60年
 間で1戸あたり220万
 250万円程度の軽減にな
 るという。（南日慶子）

上記のような見方からすると、郊外に立地するが管理の行き届いたマンションや、安価で手に入れやすいマンションはヴィンテージマンションとは言えないこととなります。今後、テレワークが進む時代であって、この定義では一部の富裕層しか住めないヴィンテージマンションも、自然豊かな郊外で広い居住面積を持ち、若い人が気軽に購入でき、子育てに便利な、快適な生活を営めるマンションへと変わっていく可能性があります。リノベーションした「サバーバン・マンション〇〇」とか「マンション田舎暮らし」とか言われるマンションの出現もあるかも・・・

新聞 朝日 2021年3月3日

マンション修繕 12↓18年ごとに 住民負担軽減普及始まる

マンションの大規模修繕は12年ごとが一般的だが、最長18年ごとで済む修繕サービスが普及し始めた。安全を保ちつつ回数を減らせれば、住民が負担する月々の修繕積立金の負担を軽くすることが可能という。

大規模な修繕は、足場を組んで防水工事や躯体の補修、塗装などを行う。不動産管理会社の東急コミュニティーはこのほど、仕様や工法などを工夫することで、最長18年に1回で済む

修繕サービスを発表した。マンションの建て替えを判断する目安は、築60年。この間に行う大規模な修繕工事を4回から3回に減らせるという。新築だけでなく既存のマンションでも対応できる。まずは首都圏で管理するマンションで始め、全国に広げていく計画だ。

「最長18年」のサービスは、同業の野村不動産パートナーズが先立つ2017年に始めている。首都圏の新築分譲では、その8〜9

(朝日新聞 2021年3月3日記事より抜粋)

◇令和2年度第2回研修会報告◇

研修部会 阪口 充弘

今年度第2回目の研修会を、2月12日（木；建国記念の日）13時30分から、会員40名の出席を得て開催いたしました。緊急事態宣言下で新型コロナ蔓延防止のため、昨年秋の第1回に続きZoomによる研修会でした。CMA事務所でパソコン操作等講師の裏方役を担当した研修部会員はハラハラした場面もあったようで多少の改良部分はありましたが、前回の経験も踏まえまた参加会員のご協力により、概ね順調に進行することができました。

今回はテーマを「最近のマンション管理業界の動向」として講師に日頃取材・編集業務を通じ多くの管理会社の情報に明るい「マンション管理新聞」編集長の藤代賢吾氏にお願いしました。

研修では先ず、管理業協会が目下重点事項として進める『マンション管理適正評価制度』が取り上げられ、制度設計のポイント・課題や国が進める「管理計画認定制度」との関係等のお話がありました。日管連で実施中の「マンション管理適正化診断サービス」とも大いに関連していて興味を惹かれる内容でした。



(Zoomを使って講義中の藤代氏)

続いて講義は、『管理業務のIT化』『人手不足問題』へ移りました。

重要事項説明のメール交付、ITを活用した総会、管理会社業務の省人化の動き（AI, 電子看板等の活用）について説明があり、コロナ禍で接触型から非接触型サービスへの転換が求められていて、大手管理会社を中心に省人化・省力化が更に加速するとのことでした。ただこのような状況で、生き残り策として敢えて「対面・アナログ」サービスに拘る中小管理会社の存在や、管理業務を受託する立場の管理会社が自主管理を支援するツール提供の事例紹介がありました。

『人手不足問題』では、2018年10月のマンション管理新聞記事（住友不動産建物サービス等の委託契約辞退関連）を中心に、取材による情報を混じえて語られました。この中で、アンケートに答えた7割以上の管理会社で契約辞退を考えており、理由として「採算が取れない」「人手不足」以上に「管理組合の要求が不合理」が多かったとのこと、日頃管理組合と接触する機会の多いマンション管理士としていろいろ考えさせられるものでした。

更に、『大規模修繕工事』や『リプレースの問題』では、12年の修繕周期と管理会社の対応や委託費引き下げ要望の管理組合に対する管理会社の事情、リプレースに力を入れるコンサル会社の内情・問題点等にも触れられ、最後に『今後の展望』を述べ講義を終えられました。最後のお話では、「エッセンシャル・ウァーカー」というキーワードを使って、例えば清掃(業)者等に対して管理組合ほか関係者の心遣い・寄り添う気持ちの大切さを強調されました。また、よく見聞きする管理組合と管理会社間のボタンの掛け違いによる不毛な議論・時間のロスを防ぐためにも、マンション管理士の橋渡しの役割が期待される…と結ばれました。

研修全体を通して、講師の長年の取材活動による現場情報・こぼれ話の情報もあり、気付けば約90分の講義が終わっていました。アンケートでも「有用な研修内容でした」の回答が圧倒的でした。

◇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

1月22日(金) 18:30~20:30 ZoomによるWeb会議（参加19名）

- ・1月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。
- ・1月6日(水) 松戸市相談会
- ・1月16日(土) 浦安市セミナー・意見交換会（中止）
- ・1月30日(土) 流山市セミナー相談会(中止)
- ・理事会報告を行いました。
- ・その他報告を行いました。
- ・「マンション維持・再生関連制度」（住宅金融支援機構）について勉強会を行いました。

■行事活動報告

2月19日(金) 18:30~20:30 ZoomによるWeb会議（参加17名、オブザーバー2名を含む）

- ・2月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。
- ・2月3日(水) 松戸市相談会（中止）

- ・2月 7日（土）我孫子市相談会（中止）
- ・2月14日（日）新入会員説明会（パレット柏）
- ・2月21日（日）松戸市管理基礎講座（県主催）（中止）
- ・理事会報告を行いました。
- ・「改正適正化法、建替え円滑化法」（松田講師）について勉強会を行いました。

■今後の活動予定

- ・3月 3日（水）松戸市相談会（中止）
- ・3月28日（日）新入会員説明会（パレット柏）
- ・4月 7日（水）松戸市相談会
- ・4月24日（土）我孫子市相談会

◆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

- 1月支部例会：24日（日） 18時よりZ o o mにて開催、出席者19名
勉強会：国交省モデル事業についての説明～当会 村野理事
- 2月支部例会：24日（水） 18時よりZ o o mにて開催、出席者16名

■行事活動報告

- 船橋市無料相談会：2月7日開催 大塚、高井管理士対応
- 派遣事業：3月7日現在 市川市 9件、船橋市5件、印西市 1件
- 適正化診断：3月7日現在累計 16件（内指名11件）

■今後の活動予定

- 船橋市無料相談会：3月7日（日）、4月4日（日）
- 支部例会：3月21日（日）Z o o m
4月21日（水）Z o o mまたは会場
- 新入会員説明会：3月21日（日）Z o o mまたは会場



◆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 22日（金） 18:00～19:30 出席者 17名、Z o o m開催
- 12月1月、緊急事態宣言発令に従った事務局の体制等報告後、12月、1月の理事会報告から、来年度の事業計画作成にかかる方針、マンション管理適正化法改正への今後の日管連およびCMAの対応方針等の説明後、今後3月迄の支部事業の調整を行った。
- 勉強会としては、東葛支部村野理事（モデル事業委員）から、来年度の国庫補助事業の応募に向けた解説をいただいた他、山田理事、泉理事を中心に適正化法改正に伴うCMAの行政への対応方針に関する意見交換を行った。
- ・2月 26日（金） 19:15～20:00 出席者 10名、Z o o mB開催

10月12月に続き臨時例会としてWEBにて開催。2月理事会の概略と、来年度の総武支部からの役員候補者の立候補状況を報告し協議、立候補者全員を支部として推薦することを決定した。また、千葉市からの来年度の実態調査実施方針とCMAへの協力要請について報告し検討した。

■行事活動報告

- ・1月23日（土） 10:00～12:00 千葉市美浜区相談会 於：千葉市高洲コミュニティセンター
相談2組の対応を行った。
 - ・2月27日（土） 13:00～14:00 新入会員説明会 於：CMA事務所
3名の方に参加いただきCMAの説明を行った。
- 2月20日（土）に予定していた習志野市セミナー・相談会、第48回千葉市マンションセミナーは中止となった。

■今後の活動予定

- 3月26日（金）18:00～20:00 支部例会
- 3月27日（土）千葉市稲毛区セミナー・相談会

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：116名（2021年3月18日現在）

■理事会日程

- ・次回理事会：4月15日（木）15:00～ Web開催
- ・次々回理事会：5月20日（木）15:00～ 船橋市中央公民館予定

※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