



Chiba Mankan Association

# CMA だより

第113号 (2022年5月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 榎本 康博

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8	副会長	野間 一男	P.1
◇ 令和3年度 第2回研修会報告	研修部会	吉田 富美男	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.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8◇

副会長 野間 一男

コロナ禍に最初に触れたのは実に2年前の3月のこの巻頭言でした。この2年間以上、世界中、また、日本中が右往左往して、緊急事態宣言や、蔓延防止措置、また、これらに対応する不手際での内閣総理大臣の交代（更迭？）やら、うっとうしい世の中になり、その内、一人の独裁者による、侵略戦争も始まり、また、このところの天候不順もあったりして、頑迷固陋の年寄りの私は毎日、何かに怒っておりますので、決して愉快的な巻頭言ではないことを皆様ご承知おきください。

さて、今年3月に「60台6000人の声」アンケート調査結果、第2弾～生活に関する満足度はどこから来るのかと題して、合同会社フィンウェル研究所からの発表がありました。これは、2019、2021年に続いて60代をターゲットとしたアンケート調査の結果の概要報告書です。

調査対象者は居住地が3大都市圏2,131人、100万人以上都市2,175人、30万人以上の都市2,180人、男女構成は男性4,804人、女性1,682人で一般的にいう都市生活者となっております。

このアンケート調査では生活全般の満足度と、それを構成する要素として、健康状態、仕事・やりがい、人間関係、資産水準の各満足度を聞いたとのことで、その結果によれば、少なくともこの対象者の中では、生活の満足度への影響力の大きさでは「資産水準」が群を抜いているとのことであります。

「孟子」にある、「恒産なくして恒心なし」とは誠に言いえて妙であります、これは、個人だけの問

題ではなく、こじつけて言えば、マンションの管理組合についてもいえるわけで、管理組合の資産は、固定資産である、土地、建物、設備及び金融資産である管理費、修繕積立金等となりますが、固定資産である土地は原則として建物、設備とは切り離して処分できず、建物、設備は年ごとにその価値を減じていく状況にあります。それを考えると管理組合の資産の中で金融資産、特に「修繕積立金」が大きな役割を占めることがわかります。「修繕積立金」が潤沢であると、建物、設備の価値を維持したり、価値を上げたりすることができるわけです。その結果、マンション管理組合員（区分所有者）の満足度も上がる理屈になるわけです。

改正マンション管理適正化法も本年4月から施行されましたが、その中の「管理計画認定制度」の認定基準の中で、特に厳しい基準と思われるのが「長期修繕計画」の中での、修繕積立金額であろうと思われます。今回出された修繕積立金ガイドラインと平成23年度に出された修繕積立金ガイドラインにおける必要修繕積立金の額の差が算出基準、算出方法が異なるとはいえ、大きなものとなっているのが、新旧対照表により、よくわかります。

そのため、管理計画認定基準にある、修繕積立金平均額がこのガイドラインの下限値を下回らない修繕積立金を積み立てている管理組合がどれだけあるか、不安になってきます。また、築50年を超えるマンション管理組合が今後30年以上の長期修繕計画を立てるのが現実的か、いろいろと考えさせられます。

また、「管理計画認定制度」は、「管理計画推進計画」を作成した都道府県等が管理組合の申請によって認定する制度です。管理計画認定制度には、直接都道府県等に直接申請する場合と、都道府県等の認定制度事務の軽減を図るための事前確認制度を利用して、直接マン管センターへ申請する場合、マンション管理適正評価制度（マンション管理業協会）を併用する場合、マンション管理適正化診断サービス（日管連）を併用場合がありますが、実務上、現状は、都道府県等の担当部署が認定業務の実務にどこまで関われるか疑問であるため、しばらくの間、認定を受けようとする管理組合は、まずは事前確認を受けるケースが多くなると思われます。ただ、今後、「指定認定事務支援法人」が設立されれば、都道府県は、この法人に実務の一部を委託することとなると思われ、今後、我々管理士の関連する法人が「指定認定支援法人」として認められるかは、事前確認制度への我々管理士の対応の実績の評価によるものと思われます。

我々マンション管理士は、この制度にどこまで関われるのか、業務として確立するのか、大きな期待と関心を持っていると思いますが、現状のマンションの管理組合の状況を見れば舞い上がってばかりはいられません。因みに東京都の2019年の調査（マンションの管理状況に関する調査～対象は1983年までに建てられた住戸数6戸以上のマンション約12,000棟～の調査によると、管理不全の兆候があると判定されたマンションの割合が上記の内、届け出を済ませた約9,400棟の内、15.9%の約1,500棟あると分かったとのこと。

こういう状況を見ると、認定制度に申請できるマンションがどれだけあるか、認定されることによりどういうメリットがあるのか、認定されなければ悪いマンションか、マンションを格付けするのは何のためか。現状、管理不全マンションについてはどこまで把握できているか、それに行政がどう対応できるのか、我々マンション管理士は慎重に見極める必要があると思います。

マンションは多くの居住者の器でもあります。器ばかり素晴らしくても、住んでいる人が満足していなければ、快適に、不自由なく過ごせていないのであれば、よいマンションとは言えないのではな

いでしょうか。マンションの問題といえば、朝日新聞の最近の記事によると、居住者の高齢化や認知症による、オートロックの解錠不可、徘徊、ゴミ出し問題も一つの例として挙げられています。認定制度の認定基準に区分所有者名簿、居住者名簿の備え付け、内容確認の項目はありますが、居住者の状況に対する配慮を考えた基準も欲しいところです。今後、都道府県等の基準でそれを配慮したものが出てくることを期待しております。この制度が今後どういう風に具現化していくか、どういう問題点が出来するのか、認定制度への協力をする一方で、我々マンション管理士は認定制度から漏れるマンションの管理状況に対して、もっと地道に関わっていく必要があるのではないのでしょうか。

#### ※参考資料

- ・「60台6000人の声」アンケート調査結果、第2弾～生活に関する満足度はどこから来るのか  
合同会社フィンウェル研究所
- ・修繕積立金ガイドライン 新旧対照表
- ・朝日新聞日刊 2022年4月18日、25日、26日版

### ◇令和3年度 第2回研修会報告◇

研修部会 吉田 富美男

研修部主催の令和3年度第2回目の研修会を船橋市勤労市民センターにて、4月3日（日）13時30分より開催しました。コロナウイルスの影響下オンライン研修会が続いていましたが、今回は久しぶりのリアル研修会となりました。感染防止のため定員を絞ったために、受講者は19名と少なくなりましたが、会場は熱気に溢れる研修会となりました。

令和3年度第1回の研修部主催研修会は、昨年9月20日（月・祝）のオンラインによる「管理不全マンションに対する行政の取り組み」でしたが、今回（第2回）では「えっ建替え？無理！無理！～建物終焉までを見据えた修繕計画とは～」をテーマに企画しました。講師はマンション大規模修繕協議会の副代表の兵頭浩二様をお招きし、講演をしていただきました。

講演では建物終焉までの資金計画、建物・設備の長寿命化を図るためには給水管・排水管工事での専有部分との一体化工事の重要性など、また修繕周期15年システム、長期修繕計画作成（策定）の考え方など設計事務所として、実際に大規模修繕工事の設計監理業務を携わっている立場で具体的な事例に基づいた講演内容でした。研修後の受講者アンケートでは下記のコメントがあり、今回の研修会が有意義・有用であったことが分かります。

- (1) 大規模修繕計画作成の難しさや、修繕の円滑な進捗における施行者からのある意味、裏側のかつ実践的な話を伺って新たな発見や気づきとなり大変参考になった。
- (2) 長期修繕計画作成での作成者の責任に触れられ、あらためてマンション管理士の仕事の責任は重いものだと感じた。
- (3) マンションの寿命が60年から80年に延びていることを目安が聞いたこと。
- (4) 給排水管更新の難しさが再認識できた。
- (5) 大規模修繕工事に直接係わる講師の話が聞いて本とは違う現実感を感じることができた。
- (6) 講師の分かりやすい、かつ経験則を加味した講義に感銘を受けました。また講義の手法進め方につ

いても勉強になった。また、質疑応答もためになった。

等、高評価であった。ただ、「無理！無理！」をもっと深掘りして欲しかったとのコメントもありました。研修部会では今後もマンション管理士として業務に役立つ研修を企画して参りますので、これからも多くの会員の皆様がCMA（研修部会）主催の研修会へご参加いただけるようお願いいたします。



（兵頭浩二講師）



（講義風景）

## ◇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

3月18日（金）18：30～20：30 Z o o mによるW e b会議（18名）

- ・3月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認しました。
- ・今期活動計画の実施状況について説明しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・野田市実態調査完了について報告しました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。

4月22日（金）18：30～20：30 Z o o mによるW e b会議（21名）

- ・4月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果の確認を行いました。
- ・新入の桑原会員を紹介しました。
- ・東葛支部長の交代について報告しました。
- ・行政窓口担当の情報交換会（4/20）について報告しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「クラセル」（イノベリオス株）について勉強会を行いました。

#### ■行事活動報告

- ・3月 2日（水）松戸市相談会
- ・3月 13日（日）新入会員説明会（4名）
- ・4月 6日（水）松戸市相談会
- ・4月16日（土）我孫子市相談会（中止）

#### ■今後の活動予定

- ・6月 1日（水）松戸市相談会

- ・6月11日（土）我孫子市相談会
- ・6月26日（日）流山市セミナー相談会
- ・6月26日（日）松戸市セミナー交流会

## ◆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

- 3月支部例会：3月20日（日）18時～ Zoomにて開催、参加者17名 勉強会：相談事例より  
 4月支部例会：4月27日（水）18時～ 船橋中央公民館にて開催、参加者17名  
 勉強会：防災研究会資料より

## ■行事活動報告

- ・船橋市無料相談会：4月3日（日） 相談件数2件
- ・船橋市無料相談会：5月1日（日） 相談件数2件
- ・派遣事業：2021年度 市川市15件、船橋市5件、印西市6件、白井市1件 合計27件  
 2022年度 4月25日現在 市川市5件
- ・適正化診断：2021年度合計 8件  
 2022年度 4月20日現在 1件

## ■今後の活動予定

- ・支部例会：5月29日（日）16時～ 会場開催予定  
 6月22日（水）18時～ 会場開催予定
- ・船橋市無料相談会：6月5日（日）
- ・鎌ヶ谷市セミナー・相談会：6月4日（土）鎌ヶ谷市中央公民館
- ・印西市講習会：7月2日（土） 中央駅前地域交流館
- ・佐倉市セミナー・相談会：7月9日（土） ミレニアムセンター佐倉

## ◆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

3月25日（金）18:00～19:30 出席者17名（於：千葉市新宿公民館、Zoom参加併用、会場は9名）  
 新たに入会された和田会員にご挨拶をいただいた後、2月、3月理事会報告、新年度（R4年度）の活動計画の検討と3月末～6月予定の行事についての確認を行なった。マンション管理適正化法改正への対応、認定制度の対応にかかわるマン管センター、日管連の研修その他の重要事項等の説明を行なった。

4月29日（金）18:30～19:30 出席者9名（第2部のみを含め11名） ZoomによるWEB開催  
 恒例となった偶数月のミニ例会としてWEBにて開催。2月理事会報告、日管連関係報告、2022年度の支部活動報告、支部行事予定表の検討等を行なった。5月28日予定の千葉市中央区セミナー他直近の行事の検討を行った。

その後20:00～にて第2部WEB懇親会、フリートーキングを行い情報の交換等を行った。

■行事活動報告

3月26日（土） 10:00～12:00 千葉市稲毛区相談会（千葉市長沼コミュニティセンター）  
相談2組対応を行った。

■今後の活動予定

5月27日（金） 支部例会（新宿公民館、Z o o m併用）  
5月28日（土） 13:00～17:00 千葉市中央区セミナー・相談会

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：126名（2022年5月20日現在）

■理事会日程

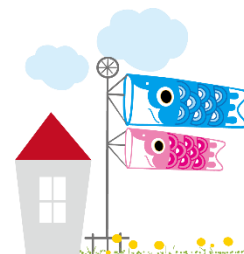
- ・次回理事会：6月16日（木）15:00～ Z o o m会議
- ・次々回理事会：7月21日（木）15:00～ 未定

■総会日程

- ・第20回定時総会：6月18日（木）13:00～ 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」



以上