



Chiba Mankan Association

# CMA だより

第114号 (2022年7月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 松田 正 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

◇ 会長就任にあたり	会長	松田 正	P.1
◇ マンション管理組合新任役員研修会の報告	総武支部	樋口 正志	P.2
◇ エルダー制度受講の感想	総武支部	吉村 直矢	P.3
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	野崎 利雄	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
◇ 各支部イベント報告・お知らせ			P.7

## ◇会長就任にあたり◇

会長 松田 正

令和4年6月18日の第20回定時総会後の臨時理事会において、会長に就任しました松田でございます。どうか宜しくお願いします。

さて本年度は、改正マンション管理適正化法施行の年であり、マンション管理士にとって非常に重要な年であることから、定時総会で承認されました「令和4年度基本方針」に基づき行政の施策推進にさらに協力できるような組織体制の強化を図ってまいります。

### (令和4年度基本方針)

1. 本会は千葉県及び県下自治体の各種マンション施策の推進協力活動を通して、マンション管理士制度の周知・普及と「マンション管理適正化」の推進を図っていく。
2. 改正マンション管理適正化法の施行を踏まえ、千葉県及び県下自治体の「マンション管理適正化推進計画」「管理計画の認定制度」「管理適正化のための助言・指導・勧告」など各施策の推進に協力できるよう組織体制を強化する。

3. 千葉県及び県下自治体のマンション施策の推進協力者として活用されるため、行政及びマンション管理組合より信頼される団体として、管理組合役員や居住者等の支援に向けて効果的な相談会、セミナー、交流会等を推進していく。

（令和4年度基本方針のうち1.2.3を抜粋）

#### 「マンション管理適正化推進計画、管理計画認定制度」

昨年6月に公布された改正マンション管理適正化法が4月1日から施行され、ますますマンション管理士の役割が増大するものと考えられます。マンション管理適正化推進計画、管理計画認定制度など、行政の施策によりマンション管理が認定され、そのことが市場で評価されることは、管理組合運営の動機付けになる可能性があります。

ただし、この制度は行政の任意であり、残念ながら現在のところ、管理計画認定制度の導入は千葉県下の行政ではありません。ただし、この制度が普及すれば「マンションは管理を買え」といった言葉が現実化することになります。そのためには、管理組合の皆様のこの制度への理解が必要です。

一方で、現在顕在化しつつある管理の不適正マンションを適正化するためには、行政とマンション管理士会の連携が不可欠となります。

#### 「管理適正化のための助言、指導、勧告制度」

私どもは、行政のマンション施策に協力しながら、今迄歩んで参りました。今回この制度により、行政はマンション管理組合に、能動的に関与できることとなりました。

マンション管理士会として、昨年度行政に協力できたことは、セミナー・相談会の開催、アドバイザー派遣、実態調査などで、特に実態調査においては千葉市、柏市、木更津市、野田市で大きな成果を収め、これらの市との信頼関係を築くための大きなステップになりました。

次に、実態調査で把握されたであろう、管理が不適正と考えられるマンションに対する、行政の施策が考えられます。

たとえば、アドバイザー派遣制度を利用して、マンション管理士が現地を訪問し、管理適正化のための助言、指導を行う施策もその一つです。

千葉県下に於いて、既にこの制度を利用し、管理の適正化に向けての施策をスタートした市がありますが、マンション管理士会としては、不適正な管理のマンションを適正化にするため、今後とも行政の施策推進に協力してまいりたい所存でございます。

以上 今後とも会員の皆様のご協力を切にお願いし、挨拶の言葉とさせていただきます。



#### ◇第25回マンション管理組合新任役員研修会の報告◇

総武支部 樋口 正志

盛夏の候 皆様ご健勝のこととお慶び申し上げます。

去る6月19日日曜日、千葉市中央コミュニティセンターにおいて、「第25回マンション管理組合

新任役員研修会」（以下「研修会」と呼称します）が、多くの管理組合様ご出席のもと開催されました。これは、千葉市様後援のもと、NPO千葉市マンション管理組合協議会様、NPO日本住宅管理組合協議会様、そして我が千葉県マンション管理士会が共催する研修会です。25回目の開催という歴史ある研修会に、私のような未熟者が講師を務めさせていただきました。この場をお借りし、心より感謝申し上げます。

研修会のテーマは、次の3部構成にて実施されました。

第1部は、NPO千葉市マンション管理組合協議会様の片山理事による「新任管理組合役員の心得」、第2部が、NPO日本住宅管理組合協議会様の軍司支部長による「管理組合役員はどのような活動を行うのか」、そして第3部で、私が「管理組合新任役員様の活動ポイント」と題して講義させていただきました。

私の講義においては、役員活動を行うにあたっての9つポイント（①積極的な取り組み、②話し合いによる決定、③管理規約準拠、④組合員に対する公平な対応、⑤居住者参加の推進、⑥管理費等の合理的チェック、⑦管理会社の活用、⑧資産価値の維持、⑨個人情報保護の徹底）をあげ、経験則や事例を引用しながら、それぞれその要点を解説しました。また、管理組合が円滑に機能していくための手段のひとつとして、「自治活動等をうまく活かした良好なコミュニティの醸成」が重要であることを提起し、説明をいたしました。

今回、講師を経験させていただいたことはもとより、第1部及び第2部のテーマを拝聴できたことは、私にとって、今後の大きな糧とすることができました。また、この研修会をより一層発展させるため、今後ともさらに努力してまいりたいと考えておりますので、関係各位の倍旧のご指導をお願いする次第であります。

最後に、ご参加いただいた多くの管理組合様、そして本研修会開催に関わっていただいたすべての皆様のご健勝とご発展を祈念し、題記報告とさせていただきます。

## ◇エルダー制度受講の感想◇

総武支部 吉村 直矢

### 1. はじめに

私は、令和2年度のマンション管理士試験に合格し、令和3年CMAに入会しました。管理士試験を受験するに当たって、マンションの実態を知る為にマンション代行管理員及び代行清掃員の仕事をしながら勉強してきました。そのお陰で、マンションの構造、設備、その他施設等ハード面での現物に接したり、又管理室内に保管されている総会や理事会の議事録等を、仕事の必要に応じて閲覧することができ、試験勉強中のモチベーションアップに大変役に立ちました。試験合格後にも、やはりマンションの現場と接点を持ちたいと思い、現在も代行業務は継続している次第です。

### 2. 受講の動機

従いまして、マンションのハード面や外から見た概況等は、色々なタイプのマンションにて代行業務を行ってききましたので理解が進んできましたが、ソフト面、即ち理事会や総会の内部でどのような話し合いがなされているのかという運営面での理解をしたいと思います。そこで、CMA事務局から「先輩管理士に随行して理事会へのオブザーバー出席可能」というエルダー制度があるということを教えて

頂き、調べた結果、代行業務で土地勘のある稲毛地区を希望しました。

私の要望として、大規模修繕工事がどのようにして決定、進められているのか、その過程を知りたい旨を提示していました。その結果、S事務所のN管理士が担当されている、稲毛の大規模修繕工事が予定されているマンションを紹介して頂きました。エルダー制度の期間は6カ月と1年がありますが、私の経験からマンションの運営、行事等を知るには1年のサイクルが必要と思い、1年間当該マンションの理事会、総会に出席することとしました。

### 3. 理事会へのオブザーバー出席

当該理事会は毎月1回開催され、令和3年6月から令和4年5月までの1年間、12回(年1回の総会含む)出席しました。当該マンションの理事長はじめ役員の方々の出席率もよく、大変熱心に議論されていて、円滑な運営がなされているという印象を持ちました。当然のことながら、居住者の立場からの発言を聞くことができ、当事者意識の高さが感じられました。

その理事会の議題として、管理会社からの月次報告内容を知ることができ、又設備(監視カメラ等)の不具合や更新への対応、居住者の日常生活における不具合への対応等個々の問題への対応方法について勉強になりました。とりわけ、計画されていた大規模修繕工事については、設計監理方式を採用されていて、その建築設計事務所を決定するまでのプロセス、即ち令和3年10月から令和4年5月までの間、入札から絞り込み、決定まで具体的に経験することができ、大変いいノウハウを身に付けました。それ以降に行われる工事施工会社の入札から決定までの場にまでは、エルダー制度の受講期限切れで出席できなくなったのが大変残念です。

### 4. エルダー制度を受講して学んだこと

この1年間、理事会に出席して大きく次の3点について学びました。

- (1) 大規模修繕工事についての入札から対象業者の絞り込みと、最終決定を行うに当たっての意思決定の具体的プロセスを理解した。
- (2) 管理会社に対して、管理組合側からの目線で修繕工事費等の妥当性をしっかり指摘していくことの重要性を体験した。(先輩管理士が、標準的な部品価格を提示して、管理会社が提示した価格が高過ぎる旨の指摘を厳しくされていた。)
- (3) 理事会(総会含む)を進めていく上において、管理組合と管理会社との連携をうまく行っていく必要があるのは当然のことであるが、ややもすると管理会社の利益主体ベースに巻き込まれることも考えられるので、管理士は、組合目線でしっかりチェック and バランスを取っていく必要があることを体験した。(先輩管理士は、管理会社ベースの報告資料に対してチェックされ、管理会社に対して指摘、修正等を要求されていた。)

以上、今回学び、体験した事柄については私のノウハウとして蓄積させて頂き、今後の管理士活動に役立たせていきたいと思っています。

### 5. 最後に

今回、以上のような貴重な体験の場を提供して頂いたCMA事務局の皆様、S事務所長及び先輩N管理士の方々に大変感謝致しております。新人の管理士にとって、このエルダー制度の受講は非常に有効

な経験の場となりますので、理事会等内部の議論がどのように行われているのかということを知りたい方には是非受講されることをお勧め致します。

## ◇支部の活動報告◇

### ◆東葛支部

支部長 野崎 利雄

（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 5月20日（金）： 18：30～20：10 ZoomによるWeb会議（18名）

- ・6月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定を確認
- ・第20回CMA定時総会の案内
- ・5月度理事会報告
- ・松戸市のプッシュ型支援について説明
- ・適正化診断サービスのデリバリー方法の変更を確認

② 6月17日（金）： 18：30～20：15 ZoomによるWeb会議（20名）

- ・6月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
- ・7月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定を確認
- ・新入会の羽生会員を紹介
- ・千葉県マンション管理基礎講座の我孫子市開催（12月10日）が決定
- ・日管連モデル事業等研究委員会委員の募集について応募確認
- ・6月度理事会報告
- ・相談会での相談事例を題材に意見交換

#### ■行事活動報告

- ・6月 1日（水）松戸市相談会（5組）
- ・6月11日（土）我孫子市相談会（2組）

#### ■今後の活動予定

- ・6月26日（日）流山市セミナー相談会（初石公民館）
- ・6月26日（日）松戸市セミナー交流会（松戸市民劇場）
- ・7月 6日（水）松戸市相談会
- ・7月10日（日）柏市セミナー交流会（パレット柏）
- ・7月14日（木）柏市相談会
- ・7月16日（土）浦安市セミナー意見交換会（WAVE101）

### ◆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

5月支部例会：5月29日（日）会場開催 16名出席 勉強会：給排水管診断について  
6月支部例会：6月22日（水）会場開催 12名出席 講話：予備認定審査にかかわって

## ■行事活動報告

船橋市無料相談会：6月5日（日） 相談数2件  
 7月3日（日） 相談数2件  
 印西市講習会：7月2日（土） 出席者 3組合7名 出席管理士 10名  
 佐倉市セミナー・相談会：7月9日（土） 出席者 セミナー 1組合4名 相談会：0  
 出席管理士8名  
 派遣事業（7月4日現在）：市川市 5件、船橋市 3件、印西市 1件  
 適正化診断（7月4日現在） 3件

## ■今後の活動予定

支部例会：7月31日（日）、8月24日（水）  
 船橋市セミナー・相談会：9月10日（土）  
 船橋市無料相談会：8月7日（日）、9月4日（日）

## ◆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

**5月 27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、会場は10名）  
 4月、5月理事会報告、令和4年度総会要項（新年度の活動計画等）の検討と5月末～7月予定の行事についての確認を行なった。また、日管連開催の認定管理士講習、6月30日開催予定の合同研修会の紹介を行った。また、泉副支部長を講師として日管連の活動も含め、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に関する勉強会を行なった。  
**6月 24日（金）** 18:30～19:30 出席者9名（第2部のみを含め10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。本年度の総会（18日開催）と6月理事会の報告、日管連関係報告、下記の各セミナー等の実施結果の報告を行った  
 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

**5月 28日（土）** 10:00～12:00 千葉市中央区セミナー・相談会（千葉市中央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。セミナーでは千葉市住宅政策課前田課長の臨席もいただき、当会会員の泉和光氏が「適正化法改正に対応した管理組合の対応と心構え」のテーマで、また同、辻根健司氏が「国交省の認定基準と新ガイドラインに沿った長期修繕計画と修繕積立金の考え方」のテーマで2講演を行った。10組合10名の参加をいただき、セミナー後2組の相談対応を行った。  
**6月 19日（日）** 13:30～16:00 千葉市新任役員研修会 於：千葉市中央コミュニティセンター  
 千葉市から後援をいただき、市内の管理組合の新任役員を対象にした研修会を千葉市マンション管理組合協議会、（NPO）日本住宅管理組合協議会（日住協）千葉県支部と当会の3団体の主催で実施した。当会からは片山会員が「新任役員の心得」、樋口会員が「管理組合役員としての課題（事例から）」のテーマで講演を行った。当日は、20組合38名の参加があり、当会からも5名が参加した。



## ■今後の活動予定

- 7月29日（金） 支部例会（新宿公民館、Zoom併用）  
 8月20日（土） 13：00～16：00 第52回千葉県マンションセミナー  
 8月26日（金） 支部Webミニ例会（Zoom開催）

## ◇◇◇ 各支部イベント報告 ◇◇◇

## ◆北総葛南支部セミナー報告

広報部会・北総葛南支部 三科 雅由

6月4日（土）鎌ヶ谷市セミナー・相談会

セミナー5組合8名、相談会2組合2名、参加管理士11名

テーマ：① 管理組合が向うトラブルその対応と解決策

講師：大塚管理士

初めて講師をやらせていただきましたが、管理組合の方の興味の深さと熱意をととても感  
 ました。私たちマンション管理士もこういった機会に自己啓発をするとともに、管理組  
 合の皆様やマンション管理士同士の交流を深めていく大切さを、ひしひしと感じました。  
 とても勉強になりました。これに懲りずに、また近いうちに発表をやらせていただく機  
 会を頂ければ嬉しく思います。さらに精進し、皆様に信頼されるマンション管理士にな  
 るよう頑張ります。

テーマ：② 長期修繕計画作成と見直し

講師：脇田管理士

参加者の皆様のご協力のおかげで、セミナーが盛り  
 上がりしました。修繕積立金を確実に積立て、計画的に  
 保全工事を行うことの重要性を理解していただけたか  
 と思います。今後もマンションの健全な管理に役立つ  
 よう努めてまいります。



(講習風景)

## ◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

## ■入退会

会員数：128名（2022年7月21日現在）

## ■理事会日程

- ・次回理事会：8月18日（木）15:00～ Zoom会議
- ・次々回理事会：9月15日（木）15:00～ 未定

※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」

## ★★ 編集後記 ★★

北総葛南支部の三科雅由さんに広報部会へ参加いただき、各支部1名の広報部体制となり、各支部の  
 イベント報告が実現しました。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ひます。