



CMAだより

第15号（2005年12月号）

発行所 千葉県マンション管理士会（Chiba Mankan Association）

会長 磯野 重三郎

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/FAX 043-244-9091 E-mail : chiba-mankan@nifty.com

URL <http://homepage3.nifty.com/chiba-mankan>

臨時総会報告及び

◇ 第5回・第6回理事会 ◇

10月1日臨時総会、第5回理事会及び意見交換会を開催し事務所の移転による予算変更等を含め次の審議・承認・報告がなされた。又、11月5日第6回理事会が開催された。内容については次の通りです。

10月1日 13:30より当日出席会員23名、議決権行使数17名、委任状提出19名により、事務所移転に伴う17年度予算修正案の審議を行う為臨時総会が開催され原案の通り承認された。

引き続き第5回理事会を兼ねて当日出席の会員による意見交換会が開催され、コピー機の購入、新会員古関伸幸氏の入会等を承認した。

事務所移転に伴う関係部署への案内を送付、研修部会より10月10日会員重松氏を講師に招き「マンションみらいネット」の研修開催案内、事業部より会員の活動方針についての基本的な方針の説明と了解、広報部より「CMA便り」10月号発行と協力の要請及び会計報告等各部会よりなされた。

浦安市で10月より月2回開催される個別相談会の報告、9月11日佐倉にて開催の相談会、10月8日鎌ヶ谷セミナー・相談会の予定。現在までの相談内容を整理し、「Q&A」として年末までに纏める予定。

9月25日開催の浦安市、柏市でのセミナー・相談会等々の報告が各支部より、全国都道府県マンション管理協議会は現在20都道府県の管理士会が加盟、その活動状況の報告がなされた。

1時間ほどの短い時間ではあったが出席された会員で千葉県マンション管理士会に対する意見・今後の方針等に関して活発な意見の交換が行われた。

17時30分より新事務所に場所移し、会員15名ほどこで遅くまで楽しく懇談会を催した。今後は年2～3回会員による意見交換会を行うことを考えたい。

「新事務所正面」 JR本千葉駅より徒歩約3分



11月5日（土）第6回理事会が開催された。

毎年恒例の鴨川への研修旅行は、事務所の移転で計画が遅くなり、12月9、10日で計画案として提出されたが、各支部の行事と重なり日程の都合がつかず、延期することとしました。

専門分野マップ取扱について事業部会にて作成・理事会にて検討された通り、相談者があった場合事務局から支部長、会員紹介となるが必ず事後の報告を事務局に行いファイルして保管することとしました。また「専門分野マップ」は各支部長及び事務局にて保管し、各支部長はお互いに情報の共有を図ること等が確認されました。

全体の集計結果（暫定版）の報告がなされ、グラフと解説文を今回の「CMAだより」に掲載し会員に知らせることとしました。

千葉県マンション管理士会の報酬規定は3年前に作成されたものであり、更新の時期に来ているようなので、近隣の規定を参考に理事2名で次期総会までに経験者等の意見を取り入れて検討することとしました。

支部長の交代及び事務所の移転等で千葉県マンション管理士会パンフレット内容に変更があり、パンフ

レットが残り少なくなったのを機に、予算の関係もあるが2～3人の理事で検討し作成の方向に向けて検討することとなった。現在、残っているものについてはシール等を貼って使っていく。

事務所移転に伴う理事等の当番について「入会申込者」「セミナー等の案内」「CMA便り」その他の事務手続き等について確認を行った。その他、パソコン使用方法、相談者への受け答え、備忘録への記入漏れ等の提案・意見の交換がなされ、会員が気軽に来れる事務所へ向けて努力することを確認した。

最初の1-2年は勉強会を良くやったが、最近は勉強会が少なくなってしまった。講演会・研修会ではない踏み込んだ自己研鑽のための小グループの勉強会が必要ではないか。千葉県マンション管理士会の理事会はその方向性と場所等の提供を行い、知識を深め管理組合に対して、知恵を提供できる層の厚い会になれるよう努めていく必要がある。現在各支部での勉強会をもう一步も二歩も踏み出していきたいと考えている。

「CMAだより」は、表題のマークを入れて11月20日締め切りで12月1日発行予定。

その他、報告事項 全国協の機関紙がメールで配信された。マンション関係の参考書が6%割引で購入できる。来年の全国協の総会は、兵庫県で開催予定。

11月20日に浦安市主催・千葉県マンション管理士会の後援のセミナー開催。テーマは「管理会社とうまく付き合う方法」(廣田信子氏)。

監事より交通費の予算を10万円計上しているが、使用について今のうちから考えてほしい。との意見が出されました。

- ・8管理組合11名参加。3管理組合の個別相談。
- ・小田宮会員による「マンション居住を快適に過ごすための一考察」講演。
- 3. 浦安市相談会に相談員派遣・東葛支部担当
 - 10月12日(中西、星、磯野各会員)
 - 10月22日(鈴木、古川、磯野各会員)
- 4. 11月14日(月) 例会
 - ・松戸セミナー(11月27日開催予定)の準備打合せ。
 - ・来年度、東葛支部活動計画決定。
 - ・「会員紹介業務の支部ルール」策定。

東葛地区無料セミナー・相談会のご案内

松戸市 セミナー/相談会

日時/会場

平成17年11月27日〔日〕13:00～16:30

会場 松戸市民劇場 共催 松戸市

後援(財)マンション管理センター

テーマ/講師

1. 「不動産価値とマンション管理」

講師 マンション管理士 佐々木雅弘

2. 「マンション履歴システムについて」

講師 マンション管理士 中西 博

申し込み先

千葉県マンション管理士会東葛支部

TEL/FAX 043-244-9091

千葉県マンション管理士会 主催

◇ 支部の活動報告 ◇

◆ 東葛支部

1. 10月24日(月) 例会
 - ・我孫子セミナー(10月30日開催)の準備打ち合わせ
 - ・来年度東葛支部活動計画の検討。
 - ・過去の支部セミナー等での管理組合の個別相談会の「QアンドA」作成報告、星、川添会員が年内完成を目指して作成中。
2. 10月30日(日) 我孫子セミナー(我孫子市と共催) 開催。

◆ 北総支部

1. 10月8日(土) 支部例会 出席者5名
鎌ヶ谷コミュニティセンター 14:00～17:00
テーマ
 - ①9、10月の理事会の報告
 - ②11月13日(日) 鎌ヶ谷市セミナー・相談会の準備、確認。
 - ③9月11日(日) 佐倉市セミナー・相談会の結果報告 参加者は6組7名で、まずまずのところであった。

- ④今後の活動計画 ・今年度セミナー・相談会予定、
1月29日（日）「成田市」
2月19日（日）「印西市」
・18年度のセミナー・相談会については、年間6
回程度開催を目標として予定を作成します。

- ⑤「履歴システム」の展開対策 当面の対策として、
「セミナー・相談会」において、また関係行政に
「履歴システムのチラシ（管理センター発行）」
を積極的に配布し啓蒙していきます。

2. 11月13日（日）鎌ヶ谷市セミナー・相談会の
結果 鎌ヶ谷市広報、D/M等で広告を行ないま
した。問合せが3件、当日参加者が1名で、低調
に終わり問題点を分析して、今後改善を図りたい。

「北総支部主催、鎌ヶ谷市のセミナー・相談会報告」

平成17年11月13日（日）に鎌ヶ谷市北部公民館で開催したセミナー・相談会について報告します。

当日はお天気も良く、絶好の行楽日となったためか、残念ながらセミナー参加者は少数でした。

いささか力の抜けた感もありましたが、我々の勉強にもなることと支部長以下気を取り直し、プログラムに沿って各会員が夫々にまとめた資料に基づき発表をいたしました。

内容的にはかなりヘビーなテーマもありましたが、いずれも10分程度にまとめることとしましたので、推敲がなされ内容が整理されていたものと自画自賛しております。いずれ何かの機会がありましたら会員各位のご批評を仰ぎたいと思っています。

以下、発表者とセミナーテーマを記しますので、当日の資料等をご希望の方は夫々発表者へお問い合わせ下さい。

＜セミナーテーマ＞

- 1) マンション標準管理規約改正の概要と対応について。 岩田 義宏
- 2) マンション管理と保険について。 濱内 源一
- 3) マンション長期修繕計画の基礎知識。 門ノ沢喜一
- 4) 「マンション履歴システム」への登録の仕方と管理の基本について。 池田 正義

北総地区無料セミナー・相談会のご案内

成田市 セミナー/相談会

日時/会場

平成18年1月29日〔日〕13:00～17:00

会場 成田中央公民館（成田市赤坂1-1-3）

TEL 0476-27-5911 成田市 後援

申し込み先

千葉県マンション管理士会北総支部

電話 047-491-2555

FAX 047-491-2861

千葉県マンション管理士会 主催

1.千葉中央区役所相談会

10月27日（木）10:00～15:00

無料相談会は「千葉市市民だより中央区版」10月1日発行と総武支部からのD/M発送及び前日において支部長が徒歩にて管理組合廻りとPRしたが、当日管理組合の相談者はおりませんでした。（当日はマンション管理士林田、加藤、齊藤が待機）

次回の相談会は11月の花見川区、12月の稲毛だが、D/Mが理事長に届いているのか？反応が少ないことに関してPR方法にも一工夫も二工夫も必要かと思われます。

2. 第5回千葉市マンションセミナーが11月12日に千葉市国際交流プラザで行われた。千葉市、千葉市分譲マンション連絡相談協議会、千葉市マンション管理組合協議会、NPO法人日本住宅管理組合協議会千葉支部、千葉県マンション管理士会が共催で行われ当会からは齊藤支部長と松本氏が参加した。セミナーのタイトル「給水システムの変更と事例」藤川隆司建築設備士、と「マンションの劣化調査・診断から大規模修繕工事請負契約まで」琢磨雅文1級建築士がプロジェクターを使って易しく説明されました。

出席数は管理組合関係が30名くらいで共催関係者数は15名くらいでした。

千葉県マンション管理士会からは「みらいネットについて」を、話すこととなっていたが時間がなくカットとなった。

当会のPRとして当会のチラシと各区役所での無料相談会の案内書類を受付で配布した封筒にいれさせて頂いた。

3. 浦安市マンションライフセミナー

11月20日浦安市美浜公民館で主催＝浦安市、後援＝（財）マンション管理センターと千葉県マンション管理士会で開催されました。

「管理会社と上手なつきあい方」講師（財）マンション管理センター 主席研究員 廣田信子さんが講演されました。講演後休憩を挟み交流会としては管理組合の方々とマンション



管理士の方々と渡邊マンション管理士が司会のもとで意見交換会（質疑応答会）が行われました。

ンに関する行政情報（助成制度や各種セミナー・相談会のお知らせなど）を直接提供するなど千葉市からの情報提供に活用することを目的として「千葉市分譲マンション相談連絡協議会」及び「(株)ラウム計画研究所」が委託をうけ実態調査にあたります。

調査期間

平成17年11月初旬～平成17年12月初旬。

調査結果

住宅政策課ホームページに公表するが個別の情報は非公表とします。

◇ 部会の活動報告 ◇

◆ 研修部会

「研修会報告」

千葉県マンション管理士会主催

10月10日（月）13時20分から15時50分まで、千葉市コミュニティセンター6階、講習室において① マンションの電気料金の低減について、② マンション履歴システムの実務についての二つのテーマに関する研修会が行われました。

当日は祭日（体育の日）で連休最終日であったにもかかわらず前段20名、後段は23名の熱心な会員の参加を得て行われ、特にマンション履歴システムについては、殆どどの参加者が既に（財）マンション管理センターの説明会が終了している会員でしたが多数の質疑応答があり、関心の高さを示すものとなりました。

先ず「マンションの電気料金の低減について」は、マンション専門の総合省エネコンサルティング会社・トータルセービング（株）の代表取締役 中嶋康晴氏から、マンション共用部（エレベーター等動力回路は除く）の電気料金の理想的な削減方法、会社が



関わった都内や横浜のマンションの削減例、管理組合にとってノンリスクの支払い方法の紹介、コンピューターによる診断要領等について約1時間にわたり資料をもとに説明がありました。10分間の休憩の後、二つ目のテーマ「マンション履歴システムの実務について」は、千葉県マンション管理士会の会員で、また

無料相談会のご案内

千葉市稲毛区相談会

日時/会場

平成17年12月22日（木）10：00～15：00
稲毛区役所 玄関ホール

千葉市若葉相談会

日時/会場

平成18年1月26日（木）10：00～15：00
若葉区役所 玄関ホール

申込み方法 （原則として要電話予約）

申し込み先 千葉県マンション管理士会総武支部
電話 043-222-3691

お問合わせ 千葉市住宅政策課
電話 043-245-5849

その他 対象地域以外の方もOKです

4. 千葉市分譲マンション管理組合実態調査について
分譲マンションの適正な維持管理の推進を目指し、今後のマンション施策の方向性を検討する基礎資料とする為また連絡先を記入した管理組合には、マンショ

（財）マンション管理センターでこの「マンションみらいネット」事業にも関わりを持つ 重松 秀士氏から、モニター募集の内容、現在まで登録補助業務について管理センターが受けた主



な質問の内容と回答等について説明があった後、本日の参加者からの質疑応答等が約80分にわたりありましたが、マンションの形態に応じてどの登録シートを使用するか、また記入要領に関する具体的な質問が多数ありました。

参加者の会員の皆様が、本日の研修内容を実務に充分に生かして頂けたらと思っております。

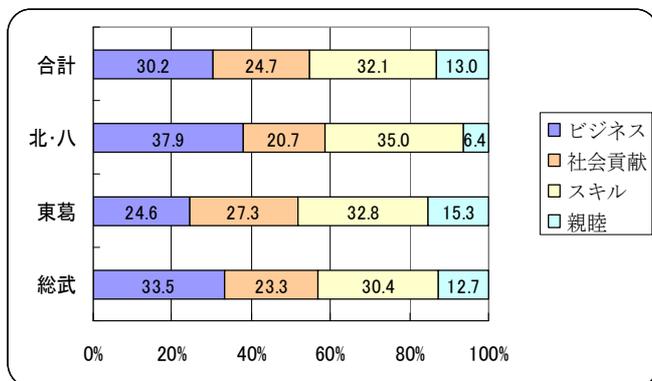
◆ 事業部会

専門分野アンケート調査に関して、ご協力ありがとうございました。

調査時点（平成17年9月30日）において、会員数71名中、回答者53名、回収率74.6%でした。集計結果を報告しますので、これら基本データを読み取って、今後の事業計画、活動計画、研修計画などを考え、提案されることを期待します。

1. 入会目的

各人平等を期すため、1人配点4ポイントとします。◎は○の2倍のウエイトで計算し、入会目的毎に合計、最後に4で割っています。例えば、ビジネスを目的とした人は、会全体で16人相当居ることになります。（右及び下図）

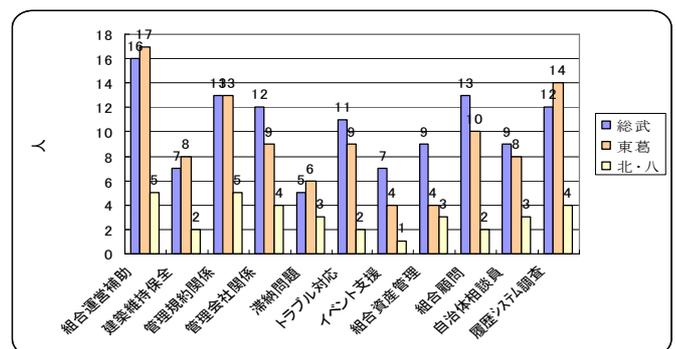


		社会貢献	スキル	親睦
総武	7.7	5.4	7.0	2.9
東葛	5.7	6.3	7.6	3.5
北・八	2.7			0.5
合計	16.0	支部	ビジネス	6.9

	%			
支部	ビジネス	社会貢献	スキル	親睦
総武	33.5	23.3	30.4	12.7
東葛	24.6	27.3	32.8	15.3
北・八	37.9	20.7	35.0	6.4
合計	30.2	24.7	32.1	13.0

2. 専門分野

個人単位で見れば、◎と○は意味がありますが、横断的にみた時有意性はないため、少なくとも○以上をつけた人を合計しています。



（右及び下図）

支部	組合運営補助	建築維持保全	管理規約関係	管理会社関係	滞納問題	トラブル対応	イベント支援	組合資産管理	組合顧問	自治体相談員	履歴システム調査
総武	16	7	13	12	5	11	7	9	13	9	12
東葛	17	8	13	9	6	9	4	4	10	8	14
北・八	5	2	5	4	3	2	1	3	2	3	4
合計	38	17	31	25	14	22	12	16	25	20	30
%	72	32	58	47	26	42	23	30	47	38	57

「全国都道府県マンション管理士会協議会関連」

全国都道府県マンション管理士会（以下「全国協」）の理事会が9月21日に東京都マンション管理士会連合会の事務所で開催され、全国協広報誌の発行、会員向け書籍販売の件と全国協合同研修会の開催が承認されました。それぞれの内容は次の通りです。

1. 広報誌の発行の件

全国協の広報誌として3ヶ月に1回程度発行します。広報誌の名称は「全国協ニュース」とします。内容は出来るだけ広く会員や会員個人の投稿を中心とし、イベント、会員の活動内容、事務局情報等とし、頁数はA4版で5頁程度とします。発行業務は今期中は事務局にて対応しますが、以後は広報担当理事を定め、この担当理事が行うこととします。

尚、第1号は10月14日に発行済みでメールにて会員に配布済みです。

2. 会員向け書籍の販売の件

会員へ対象書籍の販売を行います。全国協と出版社との契約価格は定価の90%とし、その内の5%を購入希望者の会員個人に還元しますが、残りの5%は全国協の手数料とします。即ち、購入希望者の会員個人は定価の95%で購入できることとなります。現在、複数の出版社と交渉中です。購入手続きは、次の通りとなります。

会員個人が所属する各都道府県マンション管理士会へFAXで申し込み、各都道府県マンション管理士会は承認の上、全国協にFAXする。全国協から当該書籍の出版社にFAXする。出版社は申し込んだ会員個人へ直接書籍を送付する。送料は出版社が負担する。書籍代は購入した会員個人が直接出版社に払い込む。

3. 全国協合同研修会の開催の件

現在は会員である各都道府県マンション管理士会の代表者等による会合がほぼ定期的に行われ意思疎通も円滑に行われるようになってきていますが、会員個人も他県のマンション管理士会の会員個人と面識を得て意思疎通を図れるようにすると同時に、各マンション管理士会の実情や運営方法の情報交換、マンション管理士としての意見交換を図るために、合同研修会を開催します。次期は平成18年3月頃で、東京で開催する予定です。

今後の行事予定（～平成18年1月）

- ・11/20（日） 浦安市主催セミナー
- ・11/24（木） 千葉市花見川区相談会
- ・11/24（木） 総武支部例会
- ・11/26（土） 浦安市相談会
- ・11/27（日） マンション管理セミナー（松戸市）
- ・12/01（金） 「CMAだより」第15号
（2005年12月号）発行
- ・12/03（土） 理事会
- ・12/03（土） 千葉県主催相談会（流山市）
- ・12/10（土） 北総支部例会
- ・12/14（水） 浦安市相談会
- ・12/14（水） 総武支部例会
- ・12/19（月） 東葛支部例会
- ・12/22（木） 千葉市稲毛区相談会
- ・12/24（土） 浦安市相談会
- ・01/11（水） 浦安市相談会
- ・01/21（土） 千葉県主催相談会（鎌ヶ谷市）
- ・01/26（木） 千葉市若葉区相談会
- ・01/28（土） 浦安市相談会
- ・01/29（日） マンション管理セミナー（成田市）

◇◇◇ 会員の広場 ◇◇◇

会員のみなさんからの寄稿・投稿をご紹介します
「会員の広場」です。内容は問いませんのでお気軽に事務局宛にお送りください。お待ちしております。

～ 学問に平坦な道はない ～

会員 君波重男

表題がずいぶん、大業のものになってしまった。今年に入り、6月の千葉県マンション管理士会総会以降、千葉市のある専門学校で「マンション管理基礎講座」（国の再就職支援事業の一環としてもたれるもの）の講師を3回体験した。1回、5日前後だが、私は法令基礎部門の「民法」を自分自身も勉強を深める目的で担当させてもらった。最初の2回は、学校側が用意したテキストが、民法の

部分については、マンション関連に絞った内容で試験対策用につくられたもので比較的やりやすかった。現在3回目の講義準備（別の専門学校のもの）にとりかかっているところだが、これがまた大変である。この学校のテキストは宅建試験用につくられたもので、民法の1,000条以上の条文のすべて、総則、物権、債権、親族、相続のすべて、結構細かい部分まで解説されている。ページ分量でも、前回の学校の3倍以上ある。講師としてこのテキストを使う以上、テキストの全体にわたってその内容をよく理解しなければならない。そして、その膨大な内容を4日間くらいの短時間で、これまで「民法」などほとんど勉強していない受講生にどう、退屈させないでわかりやすく話すか。これを10日間くらいで準備しなければならなかった。まさに、自分にとって、一大難問への挑戦であり、緊張した日々であった。この体験のなかで、ずいぶん冷や汗もかいたが、得るものも多かった。



ひとつは、「民法」という学問の全体像、民法の発生の歴史、その原理、理念、明治維新期のヨーロッパから日本への移入と発達、現在の民法の条文の構成

とその意味など、民法という学問を少しだけ理解できたような気がする。あわせて、学問の奥の深さ、歴史の重みについても考えさせられた。

もうひとつは、今度の民法の勉強で、今、世間で多発している社会的事件、高齢者を標的にした、悪徳リフォーム商法や、高齢の個人業者を狙う、電話機などの悪徳リース商法などについて、民法の立場から何が問題でどう解決したらいいか、制限能力者制度をもっと普及拡大、活用する問題、消費者保護の立場から、契約自由の原則をどう社会的に規制するか、特定商取引法の改善点など、法律的立場に関心を持ち、より深く考える習慣を身につけることができたかなと思う。

事務局からのお知らせ

1. 新入会員の紹介（正会員）
 - 10月入会
 - 古関 伸幸氏（千葉市）
 - 11月入会
 - 藤田 清氏（市原市）
 - 山村 晃弘氏（茨城県筑波郡） 他1名
- ◇ 11月7日現在
 - 正会員 76名
 - 賛助会員 7社
2. 会員の皆様にご協力いただきました情報開示のアンケートを現在集計中です。その結果により会員名簿、ホームページの情報項目を理事会にて精査するつもりです。会員のプライバシーの保護には細心の注意を払いたいと思っています。ご理解ください。