



# CMA だより

第37号（2009年7月号）

発行所：一般社団法人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

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：chiba-mankan@nifty.com

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

## ◇ 平成21年度通常総会報告

会長 磯野重三郎



平成21年度通常総会が6月14日（日）14：00～16：00千葉市民会館にて開催いたしました。今通常総会は会場出席34名（議決権行使21名、委任状17名）一般社団法人として記念すべき第1回（通算第7回）の総会で、第1号議案から第5号議案とも全てほぼ全員の賛成のもと承認されました。これも会員の常日頃の協力の賜物と会長として感謝致します。

総会終了後、千葉駅近くの東天紅にて、臼井正一県議、神奈川県マンション管理士会、東京マンション管理士会出席のもと、懇親会で日頃顔をあわせない会員同士歓談し楽しい一時を過ごす事ができました。

任意団体であった千葉県マンション管理士会から、社会的に認知された独立した法人としての第一歩を踏み出した千葉県マンション管理士会には、今後はその内容が問われてきます、総会に於いて若い新鮮な又人生経験豊かな新役員4名が承認され、総勢19名の役員全員で業務内容の充実に向けて努力してまいります。

基本方針としては、セミナー・相談会の回数は多少増える程度ですが、特定の市を定め重点的に開催していきます。マンションの管理そのものが多様化し、セミナーの内容、相談会についても、管理組合の目線に立って、回答も各々のマンションにより濃淡があり、30分～1時間の相談では解決できないもの、相談会に来る事が入口で、内在し表面化していない問題が見え隠れしている相談等が数多く見受けられます。今後は一歩踏み込んで、積極的に管理組合に接触し、モデル地域の6市では（財）マン管センターの無料派遣制度、それ以外の各市では、今まで利用の少なかった千葉県マンション管理士会としての無料派遣制度を積極的に使い、「みらいネット」への登録と共に、管理組合の問題解決に取り組んでいきます。

3、4年前から基本方針にある管理組合を主体とした、管理組合同士の連合会（協議会）の結成の支援をし、今年中には具現化していきます。将来各市ごとに協議会が結成される様に管理組合を支援していきます。

3月の国交省の社会資本整備審議会の答申を受け、4月に「マンション安心居住推進事業」（モデル支援に係る事業）が3億円規模の国家予算が付き、応募要領が発表となり会としても募集に参加していくこととしています。今年度の単年度予算ですが、マンション問題に対し積極



的に国・地方公共団体が支援するには今後も継続されるものと思われま

「みらいネット」への登録がなかなか思うように集りませんが、この登録は将来既存マンションの流通上重要な要素になってくるものです、今年は積極的に管理組合にPRしていくこととしています。

昨年度は「会則委員会」を毎月行ってきましたが、法人として透明性を保つ為「定款委員会」と名を改め「部会・委員会の運営に関する細則」を初め細則類の整備を行います。

その他、HPの充実、各部会の業務内容を理事会で検討しながら充実させることと致します。最後に独立した法人としてあるべき姿として経済的な基盤の確立を検討致します。

なすべき業務は多いですが会員の協力により役員結束して克服して参ります。

以上

### ◇ 新役員からの挨拶

総武支部 藤田 清

総武支部の藤田です。市原市の辰巳台に在住しています。趣味は、ゴルフやスキー等、体を動かすことから静かに囲碁を打ったり最近では「数独」と言うパズルに興じたりもしています。

最近は少し時間がとれるようになったので、家族とカラオケや旅行へと出かける事も増えました。私は、とかく周りからは辛抱強いと言われるのですが、時に外柔内剛に欠ける性格には忸怩たる思いがあります。と、言うのも、「理事は辞退する」と不断の決意をもって望んだ支部会でしたが、総武支部の事情これ有りと言われ受けその決意も簡単に揺らぎ理事をお受けする事となってしまいました。正直、私、現在67歳です。若い頃の苦勞を買うのとは少し違って厳しい面もあるかなあとと思いますが、辛抱強く且つ、外柔内柔で努めて行けたらと思います。

さて、マンション管理士としての私はどうかというと、資格を取り、平成17年11月に千葉県マンション管理士会に入会してから4年が経ちました。今年1月には更新講習にも行ってきました。この間には、千葉市区役所無料相談会や神明町事務所の電話当番、その他各セミナーへの参加もしていますが、管理士の取り組みとしては、いささか寂しい思いです。それとは別に、現在居住している団地の建替え再生委員になっております。当団地はタウンハウスで枠組壁工法の木造2階建29棟146世帯で、築28年経っています。5年前に再生委員会を立ち上げ、今年度の目標を建替え推進決議で3/4の賛成を得るとしております。そのことも踏まえ、建替えにかかわる理事部会に所属し、諸先輩の意見、見解を得ながら自分の役割分担に活かすともに得意分野にできればと思います。また現在、マンションに対する施策、政策、マンション管理士に対する評価が刻々と変化している事を強く実感するようになりました。「マンション等安心居住推進事業」の発進、「国交省補助事業受託時の事務局体制」、「第三者管理方式」等にそれを感じます。日々の変化の早さに私は、5年経ってもマンション管理士としては未だ未熟であるという認識を改めて持ち、今回、理事に選任されたのを機に、皆様に教を請いながら更に自身のスキルアップに繋げて行けたらと考えます。これから、よろしくお願い致します。

以上

### ◇ 新役員からの挨拶

東葛支部 大滝 純志

「昨年5月に入会したばかりの私が理事だなんて」と自分自身が一番驚いています。本業とは無関係のマ

ンション管理業界のことは見ることも聞くことも皆新鮮で面白く、この1年間、積極的に相談会・研修会等のイベントに顔を出してきた成果だと思います。しかし、理事ともなると面白いばかりでは務まらないことも自覚しております。先輩方のご指導・ご鞭撻を賜り、自身が更なる変化を遂げ、そして千葉県マンション管理士会に貢献するよう今後も取り組んで行きたいと思っております。

もとより、千葉県マンション管理士会やマンション管理士の将来を語るにはまだまだ未熟者です。30年近いサラリーマン生活で磨きかけた「子分肌」の性格で、とにかく先輩方に付いてきたと思う1年でしたが、振り返ってみると、二つの全国組織が統合して日本マンション管理会連合会が発足し千葉県マンション管理士会も一般社団法人へ移行したという大きな出来事が続いた節目の年だったと思ひ至りました。マンション管理士を取り巻く環境が著しく変わろうとしているこの時期に首を突っ込んだのは天命だったと「大いなる勘違い」を抱かせたまま、うまく使ってもらえれば幸いです。よろしく願いいたします。

以上

#### ◇ 新役員からの挨拶

東葛支部 鶴岡 保徳

私とマンション管理士、管理業務主任者との関わりは意外と長く、今年で8年目になります。と申しますのも、皆さんもご存知のことと思ひますが某受験予備校において、マンション管理士課・宅建課の講師をしてきたからです。ですから、マンションにおける法律的な側面について（区分所有法・マンション建替円滑化法・民法・標準管理規約等）はひととおりのことは把握しているつもりであります。

しかし、私は、賃貸マンションには居住しておりますが、分譲マンションには居住しておりませんので、実務的な、管理組合の運営の仕方、長期修繕計画作成の仕方、大規模修繕工事のやり方等、現場におけるマンション管理の実務についてはあまり経験が豊富ではありません。これまで無料相談会、セミナーや交流会等に積極的に参加してまいりましたが、理事に就任させていただいた今年は今まで以上に積極的に研鑽を重ねて少しでも千葉県マンション管理士会のお役に立てるように努力する所存であります。どうぞ宜しくお願いいたします。

以上

#### ◇ 新役員からの挨拶

船橋北総支部 五崎 和夫

先の総会で理事としての承認をいただきました五崎です。未熟者ですがなにとぞよろしくお願い申し上げます。まずは私のマンション管理士としての履歴を申し上げます。サラリーマン生活を終えた後、若い頃を思い出しながら一念発起して受験勉強に励み、平成17年にかろうじて合格し翌年2月に登録しました。それから3年が経過しましたが実務経験も殆ど無く、正直申し上げて理事という重責が果たせるかどうか不安な気持で一杯です。実務経験らしきものと言えば、支部主催のセミナーや無料相談会に出席して、先輩諸氏の横に座って相談に応じたことや事務所当番の折に電話相談に応じたことぐらいです。私自身1年前からマンションの住民となりマンションの維持・管理の実態が多少は分かってきましたが、まだまだ道遠です。そんな未熟者がなぜ立候補したんだ、無責任ではないか、とお叱りを受けるかも知れませんが、ベテラン役員皆様のご指導を得ながら法人格を取得した千葉県マンション管理士会の発展のため微力ではありま

すがサンデー毎日の身を生かして多少なりともお役に立てればと考えた次第です。

国家資格としてのマンション管理士及びその業務内容については社会にまだ十分認知されていないというのが実情ですが、少しでもこれらの向上を目指し、ひいては千葉県下のマンションの維持管理の適正化にいささかなりとも貢献できれば幸いと考えております。何とぞ皆様のご指導ご協力をお願い申し上げ、理事就任のご挨拶と致します。

以上

### ◇◇◇ 総会議事内容報告 ◇◇◇

東葛支部 大滝 純志  
東葛支部 鶴岡 保徳  
船橋北総支部 岡本 洋

磯野会長の総会報告と重複しますが平成21年度通常総会の議事内容を報告いたします。

#### 1、開催要領

日 時 平成21年6月14日（日）午後2時～午後4時  
場 所 千葉市民会館 4階会議室  
出席者 会場出席会員34名、議長委任状提出者17名、書面議決権行使者21名 合計72名  
(書面議決権行使者21名の各議案賛否の内訳)  
第1号議案 : 賛成 21名  
第2号議案 : 賛成 21名  
第3号議案 : 賛成 21名  
第4号議案 : 賛成 21名  
第5号議案 : 賛成 20名 反対 1名

#### 2、会議の目的事項

第1号議案 : (1) 平成20年度千葉県マンション管理士会事業報告  
(2) 平成20年度一般社団法人千葉県マンション管理士会事業報告  
第2号議案 : (1) 平成20年度千葉県マンション管理士会決算報告及び監査報告  
(2) 平成20年度一般社団法人千葉県マンション管理士会決算報告及び監査報告  
第3号議案 : 平成21年度事業計画案  
第4号議案 : 平成21年度予算案  
第5号議案 : 役員承認

#### 3、議事内容

定刻に渡辺副会長の司会により平成21年度の通常総会が開催されました。出席会員は会員総数84名のうち、出席、委任状及び議決権行使 合計72名との報告がされました。また本総会の書記は東葛支部の大滝さん、鶴岡さんが選出されました。次に磯野会長が定款の定めにより議長となり、第1号議案から第5号議案まで順次審議がおこなわれ以下のとおり全ての議案が原案どおり承認されました。

[第1号議案] : (1) 平成20年度千葉県マンション管理士会事業報告  
(2) 平成20年度一般社団法人千葉県マンション管理士会事業報告

平成20年12月から21年3月の間は「千葉県マンション管理士会」と「一般社団法人千葉県マンシ

ン管理士会」が並立していますので、星事務局長より議案書に沿って夫々の全般的な事業報告がなされ、続いて各分会・委員会・支部の実施状況を各担当理事から報告されました。

議長より本議案について会場に質疑、意見を求めましたが特に意見、質問は無く、採決を求めたところ第1号議案は全員一致で原案通り承認されました。

（各分会・委員会・支部の報告）

- |         |          |         |           |
|---------|----------|---------|-----------|
| ①事業部    | 野間理事より報告 | ②研修部会   | 中村理事より報告  |
| ③研究部会   | 中西理事より報告 | ④広報部会   | 岡本理事より報告  |
| ⑤総務部会   | 古川理事より報告 | ⑥会則委員会  | 吉澤副会長より報告 |
| ⑦ADR委員会 | 近藤理事より報告 | ⑧総武支部   | 古関理事より報告  |
| ⑨東葛支部   | 川添理事より報告 | ⑩船橋北総支部 | 赤祖父理事より報告 |

〔第2号議案〕：（1）平成20年度千葉県マンション管理士会決算報告及び監査報告  
（2）平成20年度一般社団法人千葉県マンション管理士会決算報告及び監査報告

古関会計担当理事より平成20年度の「千葉県マンション管理士会」及び「一般社団法人千葉県マンション管理士会」の収支計算書ならびに貸借対照表について説明がされ、続いて福元監事より監査の結果が妥当である旨の報告がされました。

議長より本議案について会場に質疑、意見を求めましたが特に意見、質問は無く、採決を求めたところ第2号議案は全員一致で原案通り承認されました。

〔第3号議案〕：平成21年度事業計画案

星事務局長より平成21年度の基本方針について説明がされました。特に今年度の重点は、国土交通省が実施する「マンション等安心居住推進事業」の積極的な支援及びモデル事業・相談体制の整備等にかかる事業の推進との報告がありました。続いて、各分会・委員会・支部の活動計画を第1号議案と同様に各担当理事から説明がおこなわれました。

以下の質疑応答の後、議長が本議案について採決を求めたところ第3号議案は全員一致で原案通り承認されました。

（質疑応答）

Q：基本方針1項の交流会・セミナー・意見交換会対象者に「マンション購入予定者」とある。今回初めて対象として記載されたと記憶しているが、マンション購入予定者向け施策の具体的内容はどのようなものか。

A：磯野会長の回答

事業計画に「マンション購入予定者」を対象として記載したのは確かに今年が初めてだが、運用上はすでにセミナー等への参加を受け入れている。購入前から規約の重要性を知ってもらう等、購入予定者向けのセミナー開催は有益なものである。

〔第4号議案〕：平成21年度予算案

渡辺副会長より平成21年度収支予算案の説明がされました。また予算案の中で法人税及び日管連会費については不確定な要素があるが現時点で確定できる金額にて予算計上したとの補足説明がありました。

議長より本議案について会場に質疑、意見を求めましたが特に意見、質問は無く、採決を求めたところ

第4号議案は全員一致で原案通り承認されました。

〔第5号議案〕：役員承認

本件の審議に先立ち、星事務局長より議案書記載の理事候補（17名）、監事候補（2名）の一括承認の提案があり、会場に意見を求めたところ出席者の全員一致で承認されました。

議長より本議案について会場に質疑、意見を求めましたが特に意見、質問は無く、採決を求めたところ第5号議案は賛成71名にて原案通り承認されました。

#### 4、閉会

司会の渡辺副会長より全ての議事が終了したとの報告がされ、平成21年度通常総会の閉会が宣言されました。

#### 5、懇親会

総会終了後、千葉駅近くの東天紅にて臼井正一県会議員、神奈川県管理士会会長代理 平野節子様、東京都管理士会副理事長 品田雅彦様出席のもと、懇親会が開催されました。千葉県マンション管理士会会員も30名以上の参加があり会員同士の情報交換や歓談で楽しい一時を過ごしました。



以上

### ◇◇◇ 編集後記 ◇◇◇

今月は通常総会の特別広報として臨時号を発行しました。

一般社団法人千葉県マンション管理士会として実質的なスタートの年となりますが今期より新たに役員として4名の方が参画されました。フレッシュな感覚で管理士会が更に活性化するよう活躍を期待いたします。また、お仕事の関係等で古関さん、近藤さんが役員を退任されました。お忙しい中、当会にご尽力戴き本当に有り難うございました。

「総会議事内容報告」は総会で書記をされた東葛支部の大滝さん、鶴岡さんによる議事録を編集しました。不明な点は岡本までお問い合わせ下さい。また総会、懇親会の写真は北村さんから頂きました。

次号（第38号）は通常どおり8月1日発行を予定しています。次号も引き続き岡本が編集する予定ですので奮ってご意見等をお寄せ下さい。

7月初旬まではうっとうしい梅雨が続きますが会員の皆様も体調管理にお気をつけ下さい。

橋北総支部 岡本

