



# CMA だより

**第52号 (2012年1月号)**
**発行：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： <http://www.chiba-mankan.jp/>**


## ★目次

◇新年挨拶	会長 磯野 重三郎	1
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 野口 直樹	2
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	3
◆総武支部	支部長 小出 進一	4
◇活動トピックス(セミナー・交流会へのお誘い)	東葛支部 山田 明	5
◇賛助会員紹介	(株)タイコー	6
◇お知らせ		7

## ◇新年挨拶

会長 磯野 重三郎

新年明けましておめでとう御座います。

本年は千葉県マンション管理士会が創立して10年が経過し、CMAにとって新たな成長に向けての節目の年にしたいと思っています。



昨年は東日本大震災に遭遇し、今年は復興に向けての厳しい経済状態の中、お互いに助け合い新たな活力のある日本の再構築の初年度になるよう努力してまいります。

マンション管理に関しては、この10年間で管理の大切さを区分所有者がやっと認識してきたことは間違いありませんが、まだまだ十分な状態とはいえません、かえって、居住者が管理に対し知れば知るほど、新たな問題が表面化してきました。

マンションは人が集まって生活する居住形態であるがために、占有者と所有者間・世代間・住み替えにより新たに入居された方と新築時からの住民・外部所有者と所有居住者との関係等いろいろな場面で考え方・ものの見方の違いに因る意見の対立により合意形成が難しくなってきました。

一方で、高齢化・少子化、空き家の増加・賃貸化の進行、経済状態の悪化、人口の減少等、今後ますますマンション管理に対する問題は多様化・複雑化し、これからがマンション管理の難しさを肌で感じるようになるでしょう。このためマンション管理士の存在はますます必要になりますが、画一的な対処では、管理組

合の運営に支障が出てくることも考えられます。

マンション管理運営は個々のマンションで違いますし、当然に課題も解決策も異なります、今後2つの老が同時進行しているマンションの価値は、安心して、安全で住めるマンションの居住の価値を高めることにあります。マンション管理士に必要な資質は知識も必要ですが、もっと大切なことは、人としての常識と思考力がより必要なのではないかと思っています。いろいろな人と接し、意見交換を行い、自己研鑽に励むことがマンション管理士に求められています。

日管連も結成3年目、現在50士会、2,100名弱のマンション管理士の世帯になりました。国の管理組合支援事業等の補助事業を3年連続で委託され、国交省からはマンション管理の一翼を担っているとの認識を持たれているまでになったと思っています。

現在、話題になっている【管理者管理】について、多分委員会の一員として日管連会長の親泊氏が出席するでしょうが、24年3月一杯までに月2回程度の委員会を開催し、今年度中に何らかの方針が出されるものと推察されます。

団体マンション管理士賠償責任保険も更新の時期を迎えました。上記の理由によりマンション管理士の業務がトラブルになる可能性が多々あります、幸いにして【団体マンション管理士賠償責任保険】ができていますので、万が一に備えマンション管理士としては保険に加入しておくことが必須の条件です。

その他、ADR業務認証書類を法務局に提出及び組織体制整備検討委員会を設置し【長期的な課題の検討】を行うこととしています。急速には行きませんが着実にマンション管理士会の連合会として組織固めをしているところです。

CMAとしては、地方公共団体から信頼できるマンション管理士会との認識は得ているものと自負しています。ほぼ毎年60回程度のセミナー・相談会を県内各地で開催し、直接業には結びついた件数は少ないとは思われますが徐々に管理組合からも信頼を得つつあることを感じています。

理事会としては、難しくなると思われる管理組合への支援・相談の対策の一つとして、できれば新年度頃より、管理組合の役員等を対象に、計10日間(土・日)程度の講座を開設をするべく準備中です。

新年より事務所が広がり小会議なら開けますし、管理組合の相談も電話ばかりでなく事務所でもできるようになります。

今年を業として成り立つマンション管理士を支援するCMAの初年度にできればと思っています。

以上

## ◇支部の活動報告

### ◆東葛支部

支部長 野口 直樹

(野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、市川市、浦安市、及び近隣地区)

### ■ 支部例会報告

11月18日(金)12名が出席しました。理事会の報告と10月の支部活動の報告と11月の活動予定の行事の打ち合わせをしました。また、仙台で開催された全国マンション管理士合同研修会の参加会員から大震災の被害状況やマンション管理士の活躍ぶりが報告されました。

### ■ 行事活動報告

10月23日(日) 我孫子市相談会に相談員を派遣しました。相談管理組合2組合でした。

10月23日(日) CMA主催 松戸市相談会、セミナー、交流会を開催しました。

8管理組合10名の参加と4件の相談がありました。総武支部から3名の応援をいた

できました。今回の交流会の形式は3名のパネラーと参加者の間でのやりとりで好評でした。

- 10月30日（日） 柏市相談会に相談員を派遣しました。相談管理組合は4組合でした。
- 11月18日（金） 11月支部例会を開催しました。内容はCMA ホームページに掲載してあります。
- 11月19日（土） CMA主催 浦安市セミナー・相談会を開催しました。5組合5名の参加と2件の相談がありました。セミナーは「震災活動マニュアル・マンションの防災を考える」講師は千葉商科大学客員研究員の仲間妙子氏で実践的な内容で参加者はもちろん、我々マンション管理士も大変勉強になりました。また、渡辺啓三マンション管理士によるセミナー、「マンション再生に向けた長期修繕計画と修繕積立金の設定」もありました。
- 11月27日（日） CMA・我孫子市共催のセミナー・交流会を開催しました。

セミナー講師は「マンションの電気料金削減を考えよう」山田会員、「大震災と管理組合の対応」北村会員が担当しました。東日本大震災を念頭に時宜にあったテーマで参加者は真剣に聞き入っていました。後半の交流会では各管理組合の現状と課題を取りあげ、意見交換を行いました。

↓我孫子市セミナー・交流会

■ 今後の活動予定

- 1月 4日（水） 松戸市相談会に相談員を派遣します。
- 1月13日（金） 1月度支部例会を開催します。
- 1月21日（土） 柏市相談会に相談員を派遣します。
- 1月29日（日） 流山市セミナー・相談会を開催します。  
セミナー講師は 川添会員と秋元会員が担当します。
- 2月 1日（水） 松戸市相談会に相談員を派遣します。
- 2月10日（金） 2月度支部例会を開催します。



◆船橋北総支部

支部長 岡本 洋

（船橋市、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

- 11月例会：11月20日（日）15:00～ 船橋東部公民館にて 9名参加  
理事会及び船橋、印西、鎌ヶ谷で開催したセミナー・相談会の報告がされました。16:00からは賛助会員のブライトワークス（株）木村 社長より給排水管リニューアル工事の最新技術情報について現場で実際に起きた問題点や提案等、約1時間の講演と質疑応答を行いました。実務面から丁寧な説明と問題点の提起がされ、大変参考になりました。
- 12月例会：12月18日（日）15:00～ 船橋中央公民館にて 12名参加  
理事会で検討中の「弔意細則」等の補足説明及び国土交通省の補助事業として開催する日関連主催「マンション再生に向けた長期修繕計画・修繕積立金セミナー」について説明がされました。また、新入会員説明会及びマンション管理士賠償責任保険についての案内と24年度のセミナー開催の日程、セミナーのテーマについて意見交換をおこないました。  
例会終了後、忘年会を開催して楽しく時を過ごしました。

○次回例会：24年2月12日（日）15:40 ～ 船橋中央公民館 第5集会室にて開催予定

## ■ セミナーの報告

10月、11月で以下のセミナー・相談会を開催しました。

鎌ヶ谷市のセミナーが参加者が少なく一寸寂しいセミナーとなりましたが、印西市、白井市ではこの地としては多数の組合が参加して活発な意見交換ができました。

開催日	名称	参加者	講師	講師
10月23日 (日)	印西市主催 セミナー・相談会	6組合 12名	廣田信子：震災体験から学ぶ防災コミュニティ	
11月06日 (日)	鎌ヶ谷市セミナー・相談会	3組合 6名	野間：建築士から見た「災害に強いマンション」	五崎：標準管理規約改定
11月26日 (土)	白井市セミナー・相談会	11組合 15名	吉澤邦彦：管理組合と防災の在り方	岡本：定期総会開催時のチェックポイント

11月6日 鎌ヶ谷セミナー



11月26日 白井セミナー



## ◆ 総武支部

支部長 小出 進一

(千葉市、四街道市、習志野市、市原市、木更津市、東金市、勝浦市他)

## ■ 支部例会報告

11月18日(金) 18:30～20:00 出席者 12名 於：千葉市新宿公民館

理事会報告に加えて、CMAの賛助会員交流会や事業部会で進めている管理組合役員研修講座の内容について紹介が行われた。また、10月27日に実施した千葉市若葉区相談会の結果等が報告された。勉強会については辻根会員が講師となり“マンションの管理診断について”と“修繕工事費用の積算について”の2テーマで実施された。

懇親会は“築地日本海”で10名の参加で実施。

## ■ 行事活動報告

1. 11月19日(土) 13:00～16:00 第20回千葉市セミナー 於：千葉市生涯学習センター

セミナーは23管理組合27名の出席の他、共催の各団体からも大勢が参加して、“震災体験から学ぶ防災とコミュニティ”のテーマで実施。講師は財団法人マンション管理センター主席研究員の廣田信子氏。尚、CMA総武支部片山会員が司会を担当。

その後の管理組合交流会では1) 駐車場問題、2) 理事会運営、3) 孤独死問題、4) 地震に対するハード面での対応、5) 使用料の問題が活発に議論された。

CMA総武支部からは榎本、辻根、片山、郡司、中村、斉藤、小出会員の7名が参加。

2. 12月22日（木） 10:00～14:00 千葉市緑区相談会 於：緑区役所ロビー

3管理組合からの相談に対応。1件目は“店舗前の来客用駐車場の専用使用权”についての相談。2件目は“管理会社の委託費の妥当性”について。そして3件目は“団地内での防災組合立ち上げ”についてであった。相談にのって感じることであるが、特に自主管理の管理組合は、もっとマンション管理士等の専門家を活用する事が抱えるトラブルの解決に有効と思われる。

相談員は藤田、辻根、小出会員の3名で対応。

#### ■今後の活動予定

1. 1月20日（金） 18:30～20:30 1月支部例会
2. 1月28日（土） 13:00～16:00 習志野市セミナー&相談会
3. 2月18日（土） 13:00～16:00 千葉市セミナー

#### ◇活動トピックス(マンション管理セミナー・交流会へのお誘い)

東葛支部 山田 明

各地でマンション管理セミナーや管理組合交流会が開催されています。ここでは松戸市で開催した管理組合交流会の活動を通じて、その魅力をご紹介します。

マンションとは入居年代、形態（民間、団地）、規模、立地条件により様々な、十人十色のマンション模様が描かれていると思います。しかし、住民や役員になるような人でさえ自分のマンションの事情以外の情報はほとんど入ってこないし、関心がないのが現状です。また、マンションは終の棲家ではなく、一時的な避難場所という考えの人も多く、知る必要もなかったのではないかと思います。

時は経て、M市にあるマンション管理組合の理事長Aさんと副理事長Bさんの会話

A「うちのマンションに売買広告が出ていたけど、おれの買った時より3分の一になっているな。」

B「おれはここに一生住むつもりだから、そんな広告は見ないことにしているんだ。」

A「でもおれたちも年だし、特に5階に住んでいる人はこの先どうなるんだろう。」

B「そうだな。バブルの頃だと負担金なしで建て替えが出来、バラ色のような老後が待っていると思っていたなあ。」

A「住民は年をとり、建物は老朽化し、コミュニケーションは少なくなり、隣の団地の商店街はシャッター通りになってしまっているなあ。このままだとまずいねえ。」

B「そうだ！ この前ダイレクトメールで『マンション管理セミナー・交流会のご案内』というのが入っていたけど、いちどいってみるか。」

A「でも俺は日曜日〇〇へ行く予定なんだけど、まあ、勉強になるかもしれないな。」

セミナー・交流会が終わった後のある居酒屋で。

A「他のマンションもいろいろな苦勞が有るんだなあ。築年数の浅い所でも管理会社とのトラブル、ペット問題、違法駐車、1回目の大規模修繕などいろいろあるようだけど、今日来ていた若い理事長は問題意識もあるし、よく勉強しているなあ、感心するよ。」

- B「我々のような古い団地でも、役員の成り手がなく、植栽が大きくなり過ぎて困っていたり、中でも自主管理をしている所は、将来必ずやってくる高齢化対策として、自主管理から委託管理に変更することも検討したらどうかとマンション管理士が言っていたなあ。」
- A「マンション管理士といえば、大規模修繕の話の中で『大規模修繕は管理組合が主体となるべきで、絶対管理会社任せにはしてはいけない。』と言っていたけど、うちも設計事務所のような第三者機関を入れてやっていたら、安くていいものになっていたかもしれないなあ。早く聞いておけばよかった。」
- B「いずれにしても、自分たちの思いも発言出来たし、ほかのマンションの人たちと交流ができたことは一歩前進だよ。おれなんか隣の団地の若い人と仲良くなったよ。また、マンション管理士のアドバイスも聞いて、〇〇で負けてグチ言っているよりずっと良かったじゃないか。」
- A「あっという間の3時間で、もう少し長くてもよかったんじゃないかなあ。」

さて、我々「千葉県マンション管理士会」は毎月千葉県内のどこかでマンション管理セミナー・交流会・相談会を開催しています。私は話が苦手なのでという人も、司会が皆さん均等にお話しいただけるような進め方を心がけています。ここに登場したAさん、Bさんは全国のマンションの何処にでもいるようなお二人です。マンション問題は数えるときりがありませんが、一歩踏み出せば、少しずつ光が見えてくるのではないかと思います。

最後に、こういう交流会を通じて、ご自分のマンションに託してみようと思われる方が少しでも多くなるように、また管理組合の方がたやマンション管理士と触れ合うきっかけになればと思います。

さあ、これからは「市の広報」、「管理士会のホームページ」、「ダイレクトメール」をお楽しみに。

#### ◇賛助会員紹介

(株)タイコー

築後30年を超えるマンションが多くなり給水管、排水管などの衛生設備も改修をしなくてはならない時期を迎えています。

最近では排水管からの経年劣化による漏水、詰りなどの事故が増えてきており、上下階でのトラブルの原因となっています。多くの管理組合様は「排水管は毎年定期洗浄を行っているから大丈夫」と思われていますが、実際には排水管内の付着物はあまり改善できておらず確実に劣化が進行しているのが実情です。

また、排水管は給水管と異なり設置位置など構造上の問題から、改修を難しくしており何処も対応に頭を悩ませている状況です。

弊社では、これらの問題とこれまでの多くの経験を生かし、新しい排水管のライニング技術を開発しております。管内の付着物を特殊な技術で完全に除去し、新開発の抗菌塗料にて管内をコーティングすることで、今までの排水管を甦らせ更に抗菌塗料の効果により、その後のメンテナンスを軽減にすることに成功し、お陰様で多くの管理組合様よりご下命を頂いております。

弊社は「いつでもお客さまの立場になって」を心掛け、更なる技術を研究し時代に沿ったご提案が出来るよう社員一丸となって努力して参ります。



排水管ライニング CSC (サイクロンスーパーコート) 工法

## ◆◆ お知らせ ◆◆

## ■マンション管理士法定講習の日程

◎マンション管理士は、5年ごとに登録講習機関が行う講習を受けることが義務付けられています。

以下に該当する方は、必ず受講されるよう手続きしてください！！

- すでに登録後5年を経過したにもかかわらず受講されていない方
- H18年度に登録された方で、受講期限を迎える方
- H18年度に法定講習を受講された方で、再び受講期限を迎える方

◎講習開催日と申込受付期間

（開催日）

（申込受付期間）

- ・第1回：平成24年1月12日(木)… 終了しています
- ・第2回：平成24年2月10日(金)…平成24年1月6日(金)～平成24年1月20日(金)
- ・第3回：平成24年3月3日(土)…平成24年1月30日(月)～平成24年2月13日(月)

◎詳細はホームページを参照ください。URL：<http://www.mankan.org/kosyu.html>

## ■理事会の日程

1. 次回理事会：1月7日(土) 13:30～ 松戸市勤労会館
2. 次々回理事会：2月4日(土) 13:30～ 船橋中央公民館 予定

## ◆◆ 編集後記 ◆◆

今年は辰年です。本誌は発刊10年目ですので辰年では初めてとなります。辰(竜)は十二支の中でも唯一の想像上の動物であり様々な言葉にも引用されています。「竜宮」「竜神」「龍頭蛇尾」「逆鱗にふれる」のように夢や崇めにまつわるものが多く、中でも「逆鱗にふれる」は、竜が長い髭をたくわえ、あごの下に1枚だけ逆さに生えた逆鱗(げきりん)があり、この逆鱗にふれられると激高し、触れたものを即座に殺すことからきているそうです。

私たちが、逆鱗にふれることなく、真摯に夢を追いかける1年となるよう心掛けたいものです。

(広報部会 K.T)