



CMA だより

第53号 (2012年3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

◇会長挨拶(1,2月理事会報告他)	会長 磯野 重三郎	1
◇部会・委員会の活動報告		
◆事業部会	部会長 赤祖父 克介	3
◆研修・研究部会	研究・研修部会 片山 次朗	4
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 川添 保利	5
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	6
◆総武支部	支部長 小出 進一	6
◇活動トピックス(千葉市マンションセミナー)	総武支部 片山 次朗	7
◇賛助会員紹介	(株)東京建物リサーチ・センター	8
◇お知らせ		9

◇会長挨拶(1,2月理事会報告他)

会長 磯野 重三郎

平成24年第1回の理事会報告を致します。昨年は3月11日の東日本大震災・秋には局地的な豪雨、最近の豪雪と異常気象による自然災害に見舞われています。災害に遭われた方々に心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も速く復旧・復興が叶うことを願っています。

早いもので、23年度第5回の理事会報告になります。1,2月とも入退会はありません。1月13日、今年度のマンション管理士の合格者(1587人、合格率9.3%)の発表があり、ちなみに管理業務主任者は1月20日、合格者4278人合格率20.7%との発表もありました。CMAとして1月21日の事務所を皮切りに船橋・柏で計6回の入会奨励説明会を予定し随時行っています。有能な会員が入会してくれるものと期待しています。

平成24年度CMA事業計画は取り纏め中で例年とほぼ同じ回数の開催を予定していますが、各行政とも財政状態が厳しく、申し分け御座いませんが協力をお願いします。



1月の理事会より平成24年度の6月10日予定の定時総会に向けての準備にかかりました。

会の発足以来10年目を迎え、事務所で会議が出来るようにすると共に、総務部で検討してきた「文書の取り扱いに関する細則」を2月の理事会で承認し保存書類の整理をすることと致しました。事務所の近くに来たときは是非寄ってください。

会計担当理事より平成24年度の予算編成中であるが、各行政の予算措置が厳しく収入が減少し、事業収入の伸びも思わしくなく、苦慮しているとの報告がありました。安定的な収入増による財政基盤の確立を模索することが緊急の課題となっています。

事業部会では、6月頃より「管理組合役員向けセミナー」を有料で4時間/1日、土日の10日間の開催を企画しています。管理組合の役員にこれだけは最低限知っておいて欲しいマンションの理事会運営について、会員が各自教科書を作成し、講師となり「人材教育訓練センター(株)ゆうか」での職業訓練コースで培った講師経験を活かしての講座です。

講座の趣旨は、様々な問題を抱えるマンション問題を区分所有者が自己の問題として認識し、取組まなければマンション問題は解決致しません。まず最初に、管理組合の実務を行う管理組合役員が問題を認識し、解決のための知恵が必要と考えたからです。

現在5社の賛助会員との今年度第2回交流会を1月20日(金)行い、約2時間お互いに活発な意見交換を行いました。お互いに立場は対等です、定期的に意見交換を行うことにより、多少の時間は掛かるでしょうが、お互いに見えなかったことが見えて来ると思います、今後は奇数月の第3木曜日定期的に開催することと致しました。

日管連関係として、管理士賠償責任保険への加入者はCMA34件 全国では589件で、現在では600件を越え、昨年に比して増加しています。協力有難う御座いました。今後はマンション管理士としての業務を行う場合には保険に加入していることが絶対的条件になると思います。業務の遂行上で管理組合等に安心を与えるツールの1つです。

今年度の国交省補助事業は実務研修会・合同研修会は全国での開催をほぼ終わり、電話相談、管理組合派遣事業が今月一杯、マンション再生に向けたセミナー・相談会はCMAと首都圏千葉支部との共同事業が2月19日(日)船橋市での開催が最後となります。マンション管理士成業アンケート調査は現在集計中です。組織体制整備委員会は委員が決まり、3月より本格的に活動がはじまると思われれます。管理組合支援事業研究委員会は4月末には纏め、冊子に出来ればと考えています。

国交省の「マンション新しい管理ルール検討委員会」1月より精力的に活動し、4月パブリックコメントを実施し6~7月には中間報告が出る予定のようです。

最後に、理事会として、様々な課題に取り組んでいますが目に見える成果は思うに任せません。設立10年目の今年は、「CMAはマンション管理士が業として確立できるマンション管理士を支援する」ことを目指して試行錯誤していきたくと考えています。

以上

◇部会・委員会の活動報告

◆事業部会

部会長 赤祖父 克介

マンション管理組合役員向け研修講座の企画

現在事業部会で、マンション管理組合役員向け研修講座を企画中です。

このことは、CMA 便り 1月号の会長挨拶でも少し触れておりますが、管理組合の支援の一環として組合役員・役員候補者等を対象に管理組合の運営・管理の基礎講座を開設するものです。

初めての試みと手探り状態で、どの程度の反響や申込みがあるのかは、全く分かりませんが、管理士会と管理組合との関係構築に少しでもお役にたてればとの思いでもあります。

1. 講座開設の目的

今後のマンションは、「管理が行き届き安全・安心なマンション」と「そうでないマンション」の二極化が予想されます。管理組合の役員の意識の程度が、その分かれ道になると言っても過言ではありません。管理組合の役員が正しい知識を持ち、より良くマンションを管理するための具体的方策を身につけ、あなた任せにしない自立した管理組合になることが望まれ、同時にそのマンションの身の丈に合った管理も考慮しなければなりません。

2. 講座の特長

- (1) 役員の実践講座（新任役員とは限定しない）。
- (2) 広範なマンション管理のための人材育成。

3. 講座の編成方針

- (1) 実践を重視した内容とする。
 - ① 法律等基礎知識は最小限に留める。
 - ② 基準や様式等講座終了後持ち帰って活用できるよう豊富に揃える。
 - ③ 相談会等で提起された具体例を盛り込む。
 - ④ グループワーク（GW）の機会を設ける。
- (2) 1講座50分とし、それぞれカリキュラム40科目を編成。
- (3) 講師、教材等は管理士会メンバーによる。

4. 講座開設時期等

- (1) 平成24年6月～7月を目途。
- (2) 一工程講座、土、日、祭日の午前10時より2時間、午後13時より2時間
一日4時間、40科目 計10日間。
- (3) 年間を通じて適宜継続、3～4回の講座開設を計画。

5. その他

- (1) 教室 (株)ゆうか人材教育訓練センター（JR千葉駅東口 徒歩3分）

第三回賛助会員交流会

去る1月20日（金）に賛助会員交流会を開催しました。

この交流会は、当会の運営に理解と協力を頂いている賛助会員（現在5社加入）の皆様との情報交換の場としてスタートし、今回は三回目です。

冒頭、新年の挨拶及び当会事務所・重松事務所の拡充に伴う（1部屋から2部屋に増設）室内の案内とともに、改めて参加者の自己紹介（名刺交換）を行いました。

交流会は特にテーマを設けず自由な雰囲気の中で、下記のような多岐にわたる話題や問題点等の意見交換がなされました。

現在、おおよそ分譲マンションの住戸は570万戸、約1千400万人と言われていることを背景として、

1. 管理士会の現状について
2. マンション管理士会、管理業者との関係について
3. 住生活基本計画について
4. 第3者管理者制度について（公営住宅の問題、セーフティーネット、空きや対策等）
5. 今後の管理士会活動について
6. 管理士会と管理組合との関係構築について

今回の参加者は、賛助会員から4社4名、当会から磯野会長を初め7名の理事の参加となり、今後とも交流会を継続（できれば隔月の第3木曜日に当事務所にて）したい旨の話がありました。

◆研修・研究部会

研究・研修部会 片山 次朗

CMA第3回研修会開催

2月25日（土）CMA第3回研修会を開催いたしました。当日は、東葛支部会員の吉田富美男管理士に講師をお願いし、「東日本大震災と地震保険等について」とのテーマで話していただきました。会場は船橋駅前のフェイスビル14階、東京海上日動火災保険㈱の会議室で17名（吉田講師を除く）が参加いたしました。

内容は、地震保険制度の概要と沿革、東日本大震災での保険金支払の状況、損害認定の基準、地震保険と他の制度での被災建物判定・調査の基準の比較、地震保険以外の地震被害に対する支援制度など幅広いもので、相当に掘り下げて説明をしていただきました。地震保険については、更に検討すべき点はあると思いますが、今回の東日本大震災においては、支払対応が非常に迅速であったことが特に印象的でした。

研修会終了後、会場より船橋市街を見下ろしながら、今後の地震発生の可能性を考えればマンションに地震保険は必要なもの、各管理組合にも加入の方向で検討するよう指導、支援できればと改めて考えさせられました。



◇支部の活動報告

◆東葛支部

支部長 川添 保利

(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

1月13日（金）午後6時30分～8時30分、会場 アミュゼ柏

24年度事業計画表（案）のなかの支部関係行事（41行事）の内容について確認をしました。

2月10日（金）午後7時～8時30分、会場 アミュゼ柏

24年度事業計画（案）のなかの支部関係行事について、内容及びセミナーの実施方法についての確認をしました。特に、セミナー（11回）のテーマについては、活発な意見が出され、今後のセミナーに反映をしていくこととします。

■行事活動報告

1月21日（土）柏市相談会に相談員を派遣しました。相談管理組合は2組合でした。

1月29日（日）流山市セミナー・相談会に相談員及び講師を派遣しました。

参加管理組合は5組合でした。セミナーテーマは「改正マンション標準管理規約について」及び「マンションの植栽と環境について」、参加者から活発な質疑がありました。

2月1日（水）松戸市相談会に相談員を派遣しました。

2月10日（金）新入会奨励説明会を開催しました。参加者から、下記のような質疑、提案がありました。

- 1) 今後コンサルタントとして活躍できる体制について。
- 2) 管理組合と顧問契約中の管理士の活動について。
- 3) 管理士会の将来像についての個人的見解について。

2月19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。

2月26日（日）流山市相談会に相談員を派遣しました。

2月26日（日）松戸市セミナー・相談会に相談員並びに講師を派遣しました。

■今後の活動予定

3月7日（水）松戸市相談会に相談員を派遣します。

3月10日（土）市川市セミナー・相談会に相談員及び講師を派遣します。

セミナーテーマは「管理組合運営の工夫」、「要支援高齢者に対する支援活動の具体例」です。

3月11日（日）柏市セミナー・相談会に相談員及び講師を派遣します。

セミナーテーマは「管理組合向けマンション保険を見直そう!」、「理事の皆様お疲れさまです」となっています。

3月25日（日）流山市相談会に相談員を派遣します。

◆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

○2月例会：2月12日（日）15:40～ 船橋東部公民館にて 12名参加

当日は15:00～15:30まで入会説明会を磯野会長、赤祖父副会長及び岡本にて実施し、4名の方が参加されました。なお、15:40から開催の支部例会にも引き続き参加されました。

支部例会では理事会で検討中の経費削減策として、セミナーのDM費用の削減について検討し、自治体毎に対象組合が異なることから一律には決めずセミナー毎にDM配布対象組合を絞りこむことと、一方で自治体の広報紙に複数回掲載や関連施設へポスターの掲示、自治体の封筒使用等の依頼を働きかけることとしました。

24年度開催のセミナー及び勉強会のテーマと講師について意見交換をし、9月開催までのセミナーの演題を決めました。また、勉強会のテーマは支部会員より希望を募ることとしました。

○次回の開催予定

日 時：24年4月15日（日）15:00 ～ 約2時間

会 場：船橋中央公民館 第1集会室

◆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

1月20日（金） 18:30～20:30 出席者 12名 於：千葉市新宿公民館

理事会報告に加えて、新入会員説明会の予定と申し込み状況などについて報告。また、12月22日（木）に実施した千葉市緑区相談会の結果等が報告された。勉強会は榎本社員を講師に「管理会社を上手に利用するには」のテーマで実施。講師の説明は出来るだけ短くして、日頃疑問に思っている点などを会員間で議論するのに重点をおいて実施した。今後も会員間の議論に出来るだけ時間を割く事にした。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. 1月28日（土） 13:00～16:00 習志野市セミナー&相談会 於：習志野市サンロード

習志野市との共催で実施。セミナーには11管理組合11名が出席し、辻根会員の「標準管理規約改正による管理規約改正のポイント」と片山会員の「マンション安心のためのコミュニティづくり」の2テーマの講演を実施。相談会には4管理組合からペット問題、総会・理事会の運営、長期修繕計画等の相談があり、福元、辻根、片山、榎本、小出、郡司、藤田、斉藤会員の8名で対応。

2. 2月18日（土） 13:00～16:00 第21回千葉市セミナー 於：千葉市生涯学習センター 千葉市、CMAを含め5団体の共催でセミナーおよび管理組合交流会が実施された。

セミナーではCMA吉澤副会長を講師に「標準管理規約の改正と管理規約の見直し」のテーマで講演が

実施された。その後の管理組合交流会では、1) 役員報酬、2) 防災活動、3) 長期修繕計画等の問題について情報交換が実施された。CMA総武支部からは吉澤福会長他、藤田、榎本、小出、福元、高橋、斉藤、中島、毛塚、作佐部、片山会員の11名が参加。

3. 1月21日(土)、2月25日(土) 13:00～14:00 新入会員説明会 於：CMA事務所
総武支部として2回の新入会員説明会を実施。1月21日(土)は1名、2月25日(土)は2名の参加があり、約1時間、CMAの概要や活動状況などについて説明した。参加者はマンション管理士の業務受託の状況について関心が強かった。

■今後の活動予定

1. 3月10日(土) 13:00～16:00 千葉市美浜区セミナー&相談会
2. 3月16日(金) 18:30～20:30 総武支部3月例会
3. 4月26日(木) 10:00～15:00 千葉市花見川区相談会

◇活動トピックス(千葉市マンションセミナー)

総武支部 片山 次朗

千葉市では年3回のペースでマンションセミナーを開催、CMAも千葉市内のマンション管理関係5団体のひとつとしてこのセミナーを共催しています。

本年度は8月、11月、2月に開催、以前は講演が中心であったものが、昨年度からは前半が講演、後半が参加管理組合の交流会という型式が定着してきました。

各回とも市内の管理組合役員を中心に40～50名の参加があり、講演テーマもその時のHOTなものを選定しています。

交流会の型式を導入後、講演に続く交流会では、その日の講演時のアンケート結果から討議するテーマを選定し、セミナーに参加した各管理組合の実状等を含めた活発な討議がなされています。

同じ悩みを持つ組合の存在がわかることでの解決のための連携がみられたり、他の発現からあらたな解決策が見いだせたりと参加組合にはたいへん好評のようです。

市の担当窓口である住宅政策課では主に開催案内の送付には苦慮されていますが、それでもまとまった参加者があることで、他の管理組合との交流や、2～3年と役員任期が短いことが多い組合にとっては、組合運営のヒントを容易に得られる、よい機会になっているようです。

◇賛助会員紹介

(株)東京建物リサーチ・センター

1. 事業規模と主な事業内容

株式会社東京建物リサーチ・センターの平成23年度実績は、業務実績217件、設計・監理76件・12,437戸です。マンションを中心としたコンサルタント業務、リフォーム全般を請け負っている会社です。

得意な業務分野は、大規模修繕計画、長期修繕計画のための調査、設計、積算、施工管理技術です。特に、専用・共用部分に関連する大規模な工事をではアフターサービスも充実しており、耐震診断・耐震補強設計や集合住宅全般に関する業務も行っています。

一級建築士、設備設計一級建築士、建築設備士、など多くの資格を有するプロの集団を有する企業です。「マンション大規模改修」、「ビルまるごと総合改修」、「省エネ・創エネ改修」を目指した市場開拓のため技術向上に努力しています。また「東京都緊急輸送道路沿道建築物耐震化推進事業」に登録し、耐震化工事への事業展開を促進することになりました。

技術者集団の強みを生かし、社会貢献（CSR）の意味からも本業務に気を引き締めて取り組む姿勢です。

(壁の打診診断)



(コンクリートの浮き検査)



(コンクリート中性化検査)



当社は4つの経営理念を掲げております。

- ①企業安定性：長寿命マンションの維持保全を責任もって行うには、事務所も長期にわたり存続することが必須。昭和56年の設立以来、30年間の経験と実績があり事業継続に重きを置いています。
- ②技術総合力：一級建築士、設備設計一級建築士など、関係分野の技術者を数多く揃え、ISO9001（調査・設計・監理）認証の基で、技術の完成度を高める努力を行っております。
- ③公明性：業務は公明正大に行いその過程を開示します。
- ④顧客還元：管理組合の立場に立って、設計は合理的で納得できるもの、工事費は縮減に努めています。長期に安心いただける品質保証の体制を整え、報酬の詳細・根拠も明示し管理組合様の信頼に応えます。

管理組合様と共に歩み続けて30年。豊富な経験と安定した企業成長力を持って、今後も事業に真摯に取り組むつもりです。お気軽にお声をかけてください。

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■平成23年度マンション管理士試験合格発表!!!

マンション管理士試験に合格された皆様おめでとうございます。

今回も合格率一桁の狭き門でしたが、1,587名の方がマンション管理士に仲間入りされました。

○実施結果

- ・ 受験者数 17,088 人
- ・ 合格者数 1,587 人
- ・ 合格率 9.3 %

○千葉県マンション管理士会への入会のお誘い

入会をご検討または入会ご希望の方は、当会ホームページをご参照ください。

http://www.chiba-mankan.jp/?page_id=60

■理事会の日程

1. 次回理事会 : 3月 3日（土）13:30～ 千葉市中央コミュニティセンター
2. 次々回理事会: 4月 7日（土）13:30～ 松戸市勤労会館 予定

◇◇◇ 編集後記 ◇◇◇

平成13年度にマンション管理士試験がスタートし、11回目の今回は1,587名の合格者がでましたので、累計しますと28,000名を超えることとなります。

マンションのストック数は600万戸を超え、そのうち30年超の高経年マンションが10%強を占めています。このためマンション管理を取り巻く環境は多岐に亘る様々な問題が予想され、今後ともマンション管理士への期待がますます高まってくるものと思います。

そのため、新たに仲間入りされる方とともに力を合わせて、管理組合の抱える諸問題に積極的に取り組んでいきたいと思っております。（広報部会 K.T）