



CMA だより

第55号 (2012年7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 赤祖父 克介

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/>

会長交代のお知らせ

去る、6月10日の臨時理事会におきまして、当会会長は磯野重三郎が退任し、代わって赤祖父克介が就任しましたのでお知らせいたします。

☆目次

◇会長就任挨拶	会 長 赤祖父 克介	1
◇平成 24 年度総会報告	広報部会 辻根 健司	2
◇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	部会長 大滝 純志	4
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 川添 保利	4
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	5
◆総武支部	支部長 小出 進一	6
◇活動トピックス(今号はお休みします)		
◇賛助会員紹介	(株)サニコン 東京事業部	7
◇お知らせ		8

◇会長就任挨拶

会長 赤祖父 克介

この度、平成 24 年度総会開催前の臨時理事会で、会長職を拝命させて頂くこととなりました。

会長職、後継問題の件につきましては、磯野前会長から、早く誰かに引き継ぎたいとの前々からのご意向もあり、理事会としましてはここ 1~2 年前からの大きな課題でもありました。

まだまだ、磯野前会長にはこのまま会長を継続して頂きたく、理事会の総意としてお願いして参りましたが、日管連・副会長職のお仕事もあり、健康上からも辞退させて頂きたいとの強い申し出のため、不肖、私がお引き受けすることとなった次第であります。



今回、会長職を引き受けるにあたり、磯野前会長からは会長職を辞しても管理士会を全面的にバックアップ・サポートして頂ける。とのお約束も頂いております。

何しろ、急に決まった人事でもありますので、私と致しましてはウォーミングアップ不足です。野球に例えれば出番無しのピッチャーが、急遽、リリーフ役を命じられた感も致しております。

今後、日管連では、全国の管理士会の組織のありようの問題について検討されていくと聞き及んでおります。この組織の問題は、私たち現場で活動する者にとっては、何よりも現場力が最も大切だと感じております。私たちが活動しやすい現実的なあり様の形で、いずれ結論を導きだして頂けるものと確信しております。

また、管理士会も、世間に負けず劣らず高齢化が進んでおります。役員の日も早い若返りが期待されております。そのような意味におきましても、今後の私の任務の一つは、早急にかかにして若い方々にバトンタッチしていくのかということでありませう。

簡単ではありますが会長職の交代にあたり、皆様のご理解、ご協力を切にお願い致しまして、私の就任の挨拶と所感にかえさせていただきます。

◇平成 24 年度総会報告

広報部会 辻根 健司

6月10日（日）に開催されました平成24年度通常総会及び総会終了後の懇親会の概要報告をします。

1. 総会開催要領

- (1) 開催日時 平成24年6月10日（日）午後1時30分～午後3時00分
- (2) 開催場所 船橋グランドホテル
- (3) 出席者 会場出席会員29名、議長委任状提出19名、書面議決権行使者18名、合計66名／88名
- (4) 議事



司会者の吉澤副会長より、出席者数の報告とともに総会の成立が宣言され、定款により議長は磯野会長が、書記に古川、辻根両会員が選ばれ議事に入りました。

【磯野会長挨拶】

今回の総会は、平成14年12月の設立総会から11回目となり、10年目の区切りの年となりました。事業計画の基本方針で述べていますが、設立10周年の記念セミナーを企画しています。

この10年を振り返りますと、当初の6～7年は設立の苦しみの時期でもあり、管理士として認知されるまでの苦労がありました。そのような状況から平成15年10月の柏市セミナーを皮切りに、セミナーや相談会の開催を、松戸市など北西部の15～16市で定例化させ現在まで続けることができました。このような地道な活動が功を奏し、平成21～22年頃には管理士としてようやく認知されてきました。

これからは、更に厳しい時期となることが予想されます。つまり、少子高齢化は避けて通れない問題であり、ひいてはマンション需要の減少、滞納や空き家など複雑で難しい問題が待ち受けていますので、マンション問題の質が大きく変わってくると考えられるからであります。

また、日管連においても国交省から認められた団体ではあるものの、今の体制や組織では問題があり改革

が必要となっています。

管理士を取り巻く環境は、このように大きく変わろうとしていますので、各位におかれても適切な対応をされるようお願いいたします。

2. 議事内容

【第1号議案：平成23年度事業報告】

榎本事務局長から理事会の主要な討議内容及び各部会・委員会の報告がされ、続いて支部活動について各支部長から事業報告があり、原案通り可決承認されました。

【第2号議案：平成23年度決算報告及び監査報告】

平成23年度の決算報告について、五崎会計担当理事から会計帳票に基づく決算報告がされ、続いて山田監事より監査の結果が妥当である旨の報告があり、原案通り可決承認されました。

【第3号議案：平成24年度事業計画】

榎本事務局長から基本方針の説明がされ、続いて各部会・委員会・支部活動について其々の担当理事から事業計画案の説明があり、原案通り可決承認されました。

【第4号議案：平成24年度収支予算案】

五崎会計担当理事から収支予算案について説明がされ、原案通り可決承認されました。

【その他】

予定された議案についての審議終了後、議長より会長交代の説明がなされ、その要旨は、本日の総会前の臨時理事会において、会長職について磯野理事が退き、代わりに赤祖父理事が就任することを全会一致で承認されたとの内容。続いて、新旧会長の挨拶がなされた。

3. 懇親会

総会終了後、同所にてCMA会員、賛助会員とマンション管理センター、日管連事務局長、東京都管理士会代表、埼玉県管理士会代表も参加され懇親会が開催されました。新旧会長挨拶の他、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。



◇部会・委員会の活動報告

◆事業部会

部会長 赤祖父 克介

管理組合役員研修講座 開催延期の件

5月CMAだよりにて、ご案内致しました管理組合役員を対象にした研修講座の参加者の募集状況はあまり芳しくなく、6月30日開催はとりあえず延期させて頂くこととなりました。

尚、注目度と関心度には、結構反応がありました但最终的に申し込みに至っていないが現状であります。何しろ、初めての試みでもあり、もう少し周知期間を設けて多少の参加し易い工夫を加えながら、今秋の10～

11月頃に再開できればと考えております。

講師の皆様には教材資料の提供等、ご協力を仰ぎましたがこの教材は今後の事業部会の展開に有効に活用させて頂きたいと思っております。何卒宜しくご理解、ご協力のほどお願い申し上げます。

第五回賛助会員交流会

6月1日（金）、賛助会員4社4名、CMAより磯野会長はじめ9名が参加し、船橋商工会議所会館において第5回賛助会員交流会を開催しました。

今回は、国の総人口の推移からみた人口減に伴う将来のマンションのありようについて、今後の日本の住宅政策、特にマンション再生の問題点等々について意見交換をおこないました。

また、当会の行事、管理士会での研修や当会主催セミナー等での専門的な経験・知識での講演等ご協力をお願い致しました。

次回の交流会開催については、9月頃を予定しております。

◆研修研究部会

部会長 大滝 純志

平成24年度第一回研修会開催のお知らせ

日時：平成24年7月16日（月）祝日（海の日） 13:30～16:30

会場：アミュゼ柏（柏中央近隣センター） 会議室C

講師：CMA（東葛支部） 古川 彰 会員

講演テーマ：第三者管理方式の導入に向けて ～マンション管理の業務支援のために～

講演内容：日管連のモデル事業等研究委員会に参加して第三者管理方式研究した古川会員の講演です。研究委員会の報告をベースに第三者管理方式の課題や将来性について語っていただきますので奮ってご参加ください。

会費：1,000円（教材として利用する日管連発行「モデル事業研究委員会報告書」代金）

参加ご希望の方は、7月12日（木）までに事務所へ連絡をお願いします。

◇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

5月18日（金）午後6時30分～8時10分、会場 アミュゼ柏、16名

1) 新会員3名の出席があり、入会の経緯等の所見が述べられました。

田中和孝氏（野田市）、金子茂則氏（流山市）、村野武氏（柏市）

2) 8月までのセミナー・相談会について、日程及びセミナー講師等について確認をしました。

3) セミナー参加のきっかけは、市広報誌による回答が最も多かったことから、市との連携及び集客のためのアイデアを図っていくこととします。

6月8日（金）午後6時30分～7時50分、会場 アミュゼ柏、14名

- 1) 9月までのセミナー・相談会について、日程及び講師の確認をしました。
- 2) 新会員から、今後の活動に供するための質疑が提起され、それについて、実体験者（会員）からアドバイス等があり相互交流を図りました。
- 3) マンションの電気料金の値上げについて、情報交換をしました。
本件については、次回例会でも情報交換を行う予定です。
- 4) 辻根会員（総武支部）から、総武支部活動の紹介がありました。

■行事活動報告

- 5月2日（水）松戸市相談会には、2組合の参加がありました。
6月6日（水）松戸市相談会には、4組合の参加がありました。
6月23日（土）流山市相談会には、相談員2名で対応しました。
6月24日（水）我孫子市相談会には、相談員10名で対応しました。

■今後の活動予定

- 7月4日（水）松戸市相談会 松戸市役所 9:00～
7月22日（日）柏市セミナー・相談会 柏市中央公民館 13:30～
セミナー1「管理組合の役割－入門編」～役員の仕事と、そのための情報源～大滝会員
セミナー2「マンションは自分たちで守ろう！」山村会員
7月28日（土）流山市相談会 中央公民館 9:00～
8月1日（水）松戸市相談会 松戸市 9:00～
8月26日（日）流山市セミナー・相談会 初石公民館 13:00～
セミナー1「管理会社任せにしないマンション管理」小田宮会員
セミナー2「修繕か建替えか、マンション再生への取組み」長谷川会員

◆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

- 6月例会：6月17日（日）15:00～ 船橋東部公民館にて 8名参加
・赤祖父さんの会長就任に伴い、副会長に欠員が生じることから船橋北総支部として野間さんを副会長に推薦することを承認しました。
・7月1日の八千代セミナーの申込状況の報告（現在6組13名）及び9月の佐倉、印西及び10月の成田、白井セミナーの講演内容と講師の検討をおこないました。
・勉強会：相談会の事例研究をおこないました。今月の鎌ヶ谷市及び昨年11月開催の白井市での相談票を基に会員の活発な意見交換をおこないました。

交流会の様子（5管理組合が参加）

○鎌ヶ谷市セミナー・相談会の報告

- ・6月3日に開催した鎌ヶ谷セミナー相談会の報告がされました。5組10名の参加を得て、交流会でも活発な意見交換ができました。また2管理組合と個別相談会を実施しました。



○次回の開催予定

日 時：24年8月26日（日）15:00 ～

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

5月18日(金) 18:30～20:10 出席者 14名、於：千葉市新宿公民館

理事会報告に加えて、次月以降の行事についての役割確認等を行った。勉強会では中島会員を講師に「大規模修繕工事に関する助言パートI（発意から専門家の選択）」のテーマで実施した。この勉強会では、管理組合の理事長とマンション管理士との会話方式をとったテキストを用いたためか、会員間での活発な意見交換が実施できた。来月度も引き続き、大規模修繕工事関連のテーマで議論する予定。懇親会は“築地日本海”で12名の参加で実施。

■総武支部勉強会報告

6月15日(金) 18:00～19:30 出席者 8名、於：CMA事務所会議室

支部例会の限られた時間の中だけでは、勉強会の時間が十分に取れていない。そのため、新しく勉強会の時間を支部例会以外に、年3回設定する事にした。この勉強会では、マンション管理士としての実務対応力強化を目的に実施していく予定。第1回の勉強会では、「滞納」に関する受託業務の対応について、会員間で議論した。勉強会には、この分野での経験が豊富な重松会員が出席し、貴重なアドバイスをしてもらった。

■行事活動報告

1. 6月17日(日)13:00～16:30 第15回マンション管理組合新任役員研修会 於：千葉市中央コミュニティセンター
千葉市の後援で、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千葉県支部、CMAの三団体の主催で実施した。主催者として磯野前会長が挨拶を行い、講演は3テーマ。CMAからは、重松会員が「管理組合で起こるトラブルの対処法」のテーマで講演した。44管理組合の役員及び関係団体で合計63名の出席があった。CMAからは磯野前会長、重松会員の他6名が参加した。
2. 6月30日(土)13:00～16:00 千葉市中央区セミナー&相談会 於：千葉市中央コミュニティセンター
セミナーには5管理組合7名が出席し、中村会員の「滞納管理費等の初期対応」と片山会員の「快適、長生きをめざすマンション建物・設備の健康管理」の2テーマで講演を実施した。相談会では2管理組合から管理規約改正、滞納問題等のテーマで相談があった。総武支部からは、吉澤副会長他10名が参加。

■今後の活動予定

1. 7月20日(金) 18:30～20:30 総武支部7月例会
2. 8月5日(日) 13:00～16:30 千葉市セミナー
3. 8月25日(土) 13:00～16:00 千葉市若葉区相談会

◇賛助会員紹介

(株)サニコン 東京事業部

線状電極を用いた給水管内面の電気防食技術

【腐食原理】 金属(M)は次式のように自由電子を放出することで金属イオン(Mⁿ⁺)として水中に溶出する。

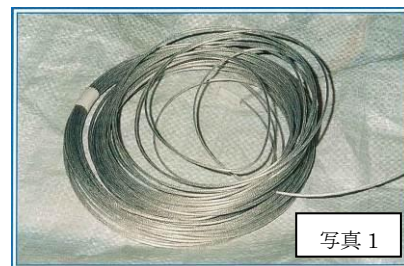


金属の種類によって溶液中でイオンを生じる生じやすさが異なる。(図 1)に各種金属のイオン化傾向を表す標準電位表を示す。本表において鉄は-440mV の電位が示されている。この電位は通常鉄が水中でイオン化する(腐食する)電位差(腐食の強さ)と考えればよい。

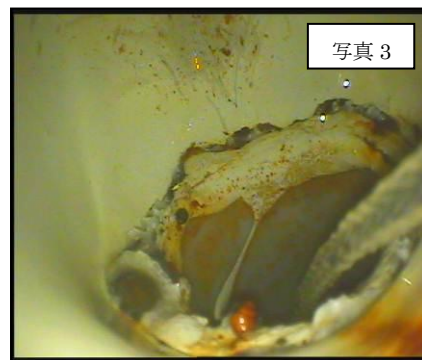
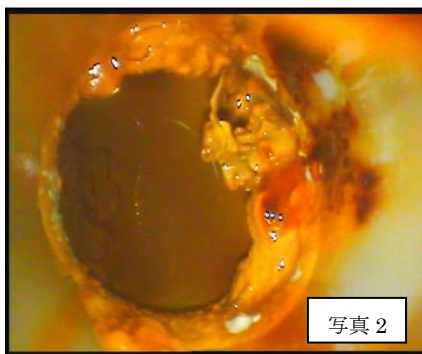
“異種金属接続部”の代表的な部位は止水栓などのバルブ周辺である。一般的にバルブ類は銅合金で作られている。(図 1)で銅は+337mV と電位が表示されている。こうした銅合金と接続された鉄は通常の 440mV の電位差ではなく、銅合金と鉄の間の電位差、即ち(337+440)=777mV の電位差を受けて腐食することになる。このことから、“異種金属接続部”の寿命は通常継ぎ手部の寿命の約 1/2 の期間で消耗することになる。

全 属	電 極 反 応	電 位 (V) 25℃
全 金	Au ³⁺ +3e ⁻ =Au	+1.498
白 金	Pt ²⁺ +2e ⁻ =Pt	+1.229
銀	Ag ⁺ +e ⁻ =Ag	+0.799
水 銀	Hg ²⁺ +2e ⁻ =2Hg	+0.788
銅	Fe ³⁺ +e ⁻ =Fe ²⁺	+0.711
銅	Cu ²⁺ +2e ⁻ =Cu	+0.337
水 素	2H ⁺ +2e ⁻ =H ₂	0.000
鉛	Pb ²⁺ +2e ⁻ =Pb	-0.126
す ず	Sn ²⁺ +2e ⁻ =Sn	-0.136
ニ ッ ケ ル	Ni ²⁺ +2e ⁻ =Ni	-0.250
コ バ ル ト	Co ²⁺ +2e ⁻ =Co	-0.277
カ ド ミ ウ ム	Cd ²⁺ +2e ⁻ =Cd	-0.403
鉄	Fe ²⁺ +2e ⁻ =Fe	-0.440
ク ロ ム	Cr ³⁺ +3e ⁻ =Cr	-0.744
亜 鉛	Zn ²⁺ +2e ⁻ =Zn	-0.763
アルミニウム	Al ³⁺ +3e ⁻ =Al	-1.662
マグネシウム	Mg ²⁺ +2e ⁻ =Mg	-2.363
ナトリウム	Na ⁺ +e ⁻ =Na	-2.714
カリウム	K ⁺ +e ⁻ =K	-2.925

【給水配管向けの電気防食技術として線状電極が開発された】 ビル・マンションの給水配管は各曲がり・分岐部に多くの継ぎ手が存在する。これらの継ぎ手全体を防食するには従来からの局部電極方式では無理があった。この配管全体の防食を可能にするため線状の電極(写真 1)が開発された。線状の電極は配管内に挿入され、電極側がプラス極、配管側がマイナス極の電気回路を構成する。この線状の電極体は酸化リジウム(貴金属)で構成され、ほとんど消耗せず耐久性は100年以上で設計されている。また、被覆材に使用されている ETFE は不溶性で水道器具認証も取得しているので「直結給水方式」のマンションにも適した技術である。



【防食効果の検証】 線状電極による(給水配管内面)継手部同一箇所の防食結果を施工前(写真 2)と施工 1 年後(写真 3)の比較で示す。施工前に存在していた赤錆は 1 年後には見事に消滅し、下地に存在していた黒錆だけが露出し、防食効果が発揮されていることが確認できる。当然のこととして新たな錆の発生がないため、継手周辺の管壁に付着していた“もらい錆”も消滅し、配管内はあたかも洗浄したかのように綺麗になっている。



◇◇ お知らせ ◇◇

■理事会の日程

1. 次回理事会：7月 7日（土）13:30～ 松戸市勤労会館
2. 次々回理事会：8月 4日（土）13:30～ 船橋市中央公民館 予定

◇◇ 編集後記 ◇◇

任期半ばでしたが、総会を節目に会長が交代されました。磯野前会長には7年余のご苦勞に感謝し、引き続きCMAのけん引役をお願いしたいと思います。今年はCMA発足10周年の記念すべき年として、記念セミナーや記念誌発行も予定されていますので、赤祖父新会長には節目の年のリーダーとして、力強いリーダーシップをお願いしたいと思います。（広報部会 K.T）