



CMA だより

第76号 (2016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 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/>

☆目次

◇副会長挨拶 (マンションについて一言) -管理組合とコミュニティ-	副会長	吉澤 邦彦	P. 1
◇部会活動報告等			
◆平成27年度第二回研修会報告	研修部会	大滝 純志	P. 2
◆平成27年度新入会員向け研修会報告	(同 上)		P. 3
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	山田 明	P. 4
◆北総葛南支部	支部長	岡本 洋	P. 4
◆総武支部	支部長	小出 進一	P. 5
◇お知らせ			

◇管理組合とコミュニティ

副会長 吉澤 邦彦

一昨年秋から、CMAだよりの挨拶文を、会長に加えて副会長も順番に掲載するようになり、今回2回目のご挨拶を行うことになりましたが、今回も前回と同じようにこの場をお借りしてマンションについて皆さんと共に考えてみたいことをお伝えし、ご挨拶に換えたいと思います。

1. 標準管理規約の改正

昨年、マンション標準管理規約の改正案について、国土交通省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」で検討され、昨年の春にその結果の改正案が示めされました。この改正案についてのパブリックコメントが昨年11月に締め切られ、現在検討中とのことですが、皆さんもここまでの状況はご存知かと思えます。いずれ改正内容が公表されると思えますので、マンション管理士として、管理規約の改正を計画している管理組合に対しては、改正の公表後にその内容を見極めたうえで助言等を行うのがよいかと思えます。

2. コミュニティ条項の削除

さて、この改正案にはご承知のとおり、コミュニティ条項の削除があります。この削除については、日本マンション学会、日本マンション管理士会連合会、全国マンション管理組合連合会、及びマンション管理業協会等の団体が削除の反対を表明しています。

新聞等の報道によれば、削除の主な理由は、区分所有法に定められている団体である管理組合は、財産の管理のための団体であり、コミュニティ形成等の業務は、この団体の目的に直接合っているものではなく、管理費等も財産の管理に限定して支出すべきであり、この条項にかかわるトラブルが多いから、とのことです。しかしこのトラブルについては、管理費をどこまでコミュニティ活動に使うかが問題となることがありますが、深刻なトラブルになったことは聞いたことがありません。どのように管理費等を使うか、コミュニティ活動にどのように管理費を使うかは管理組合の判断に任せてよいのではないのでしょうか。

3. 現在の標準管理規約

現在の標準管理規約のコメントでは、「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。」と記載されています。このコメントは、マンション管理と管理組合の在り方をありのまま説明しています。更に、このコメントに加えて管理組合の業務には防災業務がありますが、過去の震災の経験から災害が発生したときの財産の管理のためにもコミュニティの重要性が言われています。コミュニティ条項が削除されると、このコメントも削除されると予想されます。

4. コミュニティと管理規約

マンションは、多数の多様な居住者が生活している居住空間であり、マンションは居住者による社会集団であると言えます。そこには当然に規則や規範が存在し、その規則や規範にはマンションの建物や設備を管理するための規則が含まれますが、その規則がすべてではありません。管理規約は、建物や設備の管理のためだけの規則ではなく、それを含む社会集団としての規則や規範であるべきと考えます。管理規約を区分所有法に基づく規則とするなら区分所有法の施行規則のようなものとすべきでしょう。管理組合の運営に現場でかかわっている方々は当然のことと思いますが、財産の管理に直接かかわる規則のみでは管理組合は運営できません。

5. コミュニティの一つ機能

コミュニティは上記のコメントに表れているように、居住者間の人間関係に係るもので、集団が活動するときの下支えとなる機能があり、これによって管理組合の運営は、大きく助けられています。このコメントはそれを表しています。たとえば、多くの管理組合に多少ともみられる組合員の管理組合運営への無関心や、フリーライダー、即ち管理組合の運営は他の組合員に任せ、自分は関与せず、自分の時間や労力は提供しないとするただ乗り者と言われる組合員の存在は、不適正な管理のマンションや管理不全マンションの原因となっています。これを防ぐ防波堤の一つが、コミュニティ活動です。これがなくなると不適正な管理のマンションや管理不全マンションが増加するのではないかと危惧します。もしコミュニティ活動条項が財産の管理のためには不要とするなら、区分所有法そのものにおいて区分所有者の管理組合運営への無関心やフリーライダーに対処するルールが求められるべきではないのでしょうか。それが直ちに叶わないなら、コミュニティ条項は残すべきではないのでしょうか。皆さんはいかがお考えですか。

◇部会活動報告等

◆研修部会

◆平成27年度第二回研修会報告

研修部会 大滝 純志

今年度第二回目の研修会を千葉中央コミュニティセンター5階にて1月11日(月)成人の日13時30分から

開催しました。今回は、東京都マンション管理士会の平田秀雄氏を招いて、管理組合会計に関するお話をさせていただきました。平田氏は、管理会社で管理組合会計業務に従事し、その後独立し、マンション管理士として管理組合の会計業務やコンサルで活躍されています。CMA 会員 28 名の他、近隣管理士会からも聴講がありました。



平田 秀雄 氏

管理組合の会計に関して第一人者の平田氏ですが、冒頭、会計士や税理士等の資格は持っていないとの自己紹介がありました。

その道の資格を持たずとも管理組合会計で活躍出来るということに希望がわきましたが、同時に、簿記3級レベルの実力は最低限備えるようアドバイスがあり、甘くはないことを思い知りました。

講演は前半で基礎編、後半が応用編の2部構成で進行了しました。基礎編では管理組合会計の目的、管理組合会計の性格や原則といった概要等につき、標準管理規約に定める収入・支出そして区分経理と財産の分別管理等、滞納・税務・資金の保管及び運用・保険についてお話いただきました。



講演風景

応用編では、平田氏の経験上からのアドバイスが中心でした。ファクタリング会社を介した集金が増えていますが、組合員の口座から引き落としとして管理組合口座へ入金されるまでの間の仕訳をどうすべきでしょうか。長期滞納者が滞納金の一部を支払った時は、いつ発生した滞納金から消し込むべきか・・・等々。さらに、適正な税務処理（特に昨今話題の携帯基地局アンテナ収入の対応）や、業務独占の他土業の領域を侵さない等コンプライアンス上の注意事項のお話もありました。マンション管理組合会計は、企業会計のように厳格な処理ルールが確立していません。考えようによっては面倒なルールに縛られていないとも言えます。

管理組合会計の目的は組合員への運営状況開示であり、企業会計のような厳格（難しい）処理よりも組合員が分かりやすい処理をすることが肝要なのだと気付かされる講演でした。

以上

◆平成 27 年度新入会員向け研修会報告

研修部会 大滝 純志

新入会員向け研修会を船橋市中央公民館にて2月13日（土）13時30分から開催しました。昨年度以降入会の方を対象に参加募集して、6名の会員が受講しました。

講義に先立ち、松原副会長より新入会員の方々が積極的にCMAの活動に関与して活躍してくれることを期待しているとの挨拶がありました。研修前半は、吉澤副会長より「新マンション管理士の心得等」と題した講演が行われました。CMAの沿革、組織と運営、定款と倫理規定の概略の後、マンション管理の義務や能力向上を図るための情報源や姿勢等々についての話でした。後半は、新入会員とオブザーバ参加した理事との意見交換会を行いました。



以上

◇支部の活動報告

◆東葛支部（野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、浦安市）

支部長 山田 明

■支部例会報告

- ・1月15日(金) 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員18名
 - ・各市セミナー相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
 - ・理事会報告を行いました。
- ・2月13日(金) 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員22名
 - ・各市セミナー相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
 - ・理事会報告を行いました。
 - ・勉強会を行いました。（電力自由化について）東京ガス

■行事活動報告（セミナー相談会）

- ・1月6日(水) 松戸市相談会を行いました。
- ・1月23日(土) 浦安市セミナーを行いました。
- ・1月30日(土) 流山市セミナー相談会を行いました。
- ・2月3日(水) 松戸市相談会を行いました。

■今後の活動予定（セミナー相談会）

- ・2月28日(日) 松戸セミナー相談会
- ・3月2日(水) 松戸市相談会
- ・3月13日(日) 柏市セミナー相談

◆北総葛南支部（市川市、印西市、鎌形市、佐倉市、白井市、成田市、船橋市、八千代市及び近隣地区）

支部長 岡本 洋

■行事報告

○支部例会

- ・1月13日(水) 18:00～ 船橋中央公民館で開催 支部行事の報告及び検討 26名参加
勉強会は谷本さんによる「独居人が亡くなった場合にマンション管理組合としてやるべきこと、やれることは？」等について
- ・2月14日(土) 15:00～ 船橋中央公民館で開催 18名参加 支部行事の報告と28年度支部行事の検討。勉強会は濱田さんによる「東日本大震災のマンション被害状況と復興への取り組み」について

○派遣事業・相談会業の報告

・派遣事業

1月、2月の派遣事業申し込みは2月22日現在、市川市が4件、適正化診断が3件、ありました。年度合計では以下の通りです。

市川市：19件、船橋市：3件、印西市：5件、白井市：2件、適正化診断：5件 計34件

- ・船橋市の無料相談会の27年度の実績は13件です。1月、2月の月別件数は以下のとおりです。

1月 お休み 2月 3件

○セミナー・相談会

- ・市川市セミナー・相談会 2月20日(土) 市川市南行徳市民談話室で開催
セミナー参加12組14名 相談会参加3組4名 管理士は16名参加
セミナーの講師・演題は以下のとおり

- 1、「管理組合主体による高齢者支援実施例」 講師 中西 博
- 2、「大規模修繕工事の進め方と長期修繕計画の見直し」講師 野間 一男

- ・船橋無料相談会

2月7日(日) 船橋フェイスにて3組3名 大井さん、濱田さん、深澤さんが対応

■行事予定

○支部例会

- ・3月支部例会：3月16日(水) 18:00～ 船橋中央公民館 第2集会室
勉強会：テーマ「電力自由化に向けた取り組み(一括受電他)」 講師 東京電力
- ・4月支部例会：4月10日(日) 15:00～ 船橋中央公民館を予定

○セミナー・相談会

- ・3月26日(土) 船橋市セミナー・相談会

- ① 「世代を超えて住みつなぐ管理組合運営とコミュニティ」 廣田 信子
- ② 「マンションの瑕疵(かし)問題—大規模修繕の前と後—」 新目 孝三

○船橋市無料相談会 船橋フェイス5階 13:00～

- ・3月6日(日) 開催 大井さん、高井さん、野崎さんが対応
- ・4月3日(日) 開催 小林さん、高井さん、野崎さんが対応

以上

◆総武支部(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)

支部長 小出 進一

■支部例会報告

1月15日(金) 18:30～20:20 出席者17名、於:千葉市新宿公民館

総武支部の行事の活動状況や理事会での討議事項等について支部会員に報告。特に、今回は相談会の事例を基に支部会員間で活発な意見交換を行った。例会での勉強会は、深尾会員を講師にして「管理組合と地縁団体との関わりについての現状」のテーマで実施した。深尾会員からはマンションの管理組合は自治会や町内会等の地縁団体に関心を持ち、それらをもっと活用すべきとの提言があった。懇親会は、「築地日本海」で12名の参加で実施。

■行事活動報告

1. 1月30日(土) 13:00～15:00 市原市相談会 於:市原市勤労会館

申込みがなかったので中止した。

2. 1月30日(土) 13:00～16:00 第33回千葉市セミナー 於:千葉市生涯学習センター

(一社)マンションライフ継続支援協会の田中昌樹氏を講師にして、「逃げずにとどまる『在宅避難』について考えよう!」のテーマで講演が行われた。18 管理組合 30 名が参加した。総武支部からは9名が参加。なお、北総葛

南支部の会員1名が参加した。

3. 2月27日(土) 13:00～16:00 習志野市セミナー・相談会 於:サンロード津田沼

「管理会社のサービスが向上する委託契約の見直しの方法」のテーマで辻根会員、「理事会の負担を軽減する方法(第三者管理等)の紹介」のテーマで寺田会員が講演を行った。11 管理組合 15 名が出席し、総武支部からは10名が出席し対応。相談会は5件の相談があった。

■今後の活動予定

1. 3月18日(金) 18:30～20:00 総武支部例会
2. 4月23日(土) 13:00～16:00 花見川区相談会

以上

◇◇ お知らせ ◇◇

■理事会日程

次回理事会 : 3月5日(土) 14:00～17:00 千葉中央コミュニティーセンター

※総会議事録、理事会議事録はホームページに掲載しています。

URL : <http://www.chiba-mankan.jp/> 「会員専用ページ」→「理事会・部会等報告」

編集後記

最近、月に一、二度、外房に出かけるようになりましたが、やはり、外房方面は、千葉、五井に比べると暖かい。五井方面から大多喜に入る直前の297号線の曲がりくねった坂を下りると、坂の上と下では2～3℃暖かくなるように思う。すでに花も咲いているし、魚は元来、おいしい。ぶらっと出かけて、気候と花と魚を味わい、帰りに干物を買って、家でいっぱいというのもいいではないでしょうか。莓♥もありますよね。(編集担当 E.T 広報部会)