



CMA だより

第78号 (2016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/>

☆目次

◇平成28年度定時総会を終えて	会長	赤祖父 克介	P.1
◇平成28年度総会&懇親会開催報告	広報部会長	大滝 純志	P.2
◇業務支援部会の活動紹介	業務支援部会長	辻根 健司	P.3
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	森 健一	P.4
◆北総葛南支部	支部長	岡本 洋	P.5
◆総武支部	支部長	小出 進一	P.5
◇お知らせ			

◇平成28年度定時総会を終えて

会長 赤祖父 克介

平成28年度定時総会の各議案は、審議の結果すべて可決承認されました。これも、偏に会員皆様方のご理解とご協力のお蔭だと感謝致しております。本会は14年前の西暦2002年(平成14年12月8日)会員31名にて発足、設立したと伺っております。その後、設立から6年後の平成20年(8年前)には一般社団法人として、法人化しました。

皆様ご存じのように昨年より、日管連傘下のマンション管理士会は、組織再編成により、一都道府県、一管理士会と集約されて現在に至っております。会員数も120名を超え、発足当初より約4倍になりました。千葉県下では、大変有難いことですが昨年6月の組織再編成後、1年間の時間が経過しましたが、当会活動の基盤でもある支部活動は、皆様のご協力により充実して参りました。

今後とも会の運営におきまして、皆様のご意見を伺いながら改善すべきものは改善して参ります。

役員若返り等々課題は残っておりますが、会員皆様の総力を結集し、国を初めとした、各自治体の施策の推進協力者として在り続け、一層、努力して参りたいと考えております。何卒、今後とも皆様各位のご協力のほど宜しくお願い致します。

ところで、日管連をはじめとした、マンション管理士団体の社会的な役割と責務の重要性は、今後とも益々増していくであろうと思われまます。その背景には10年前の平成18年に制定された「住生活基本法」

の基本理念の具現化策として、当時の政権与党（自民党）により策定（平成19年5月）されましたストック重視の住宅政策への転換、「200年住宅のビジョン」が礎であろうと思われま

す。マンション管理士制度が誕生して14～15年程の歴史でしかありませんが、この「200年住宅のビジョン」では、12の政策提言がなされております。マンションに係わる提言としての主なものでは、

提言3 分譲マンションの維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築

提言4 リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実

提言8 200年住宅（スケルトン・インフィル住宅）の建設・取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備

提言9 200年住宅の資産価値を活用した新たなローン（リバース・モーゲージ、住宅資産活用ローン）が提供される仕組みの構築

提言11 200年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施、等々が紹介されております。

マンション管理士が誕生して十数年余、未だマンション管理士の社会における定着・浸透は十分ではありません。マンション管理士が管理組合員等に向き合う時、上述しました「ストック重視の住宅政策の転換」は脳裏の片隅に置いておかねばならない基本的な視点だとも感じます。

最近人口の高齢化と共に、空き家、空き室の増大により社会面でのインフラの改善、資産の経済的効用性も問われております。日本経済の活性化活力ある社会の普及手段として、国は「観光」誘致にも力点をおいております。最近、社会の話題となっております民泊問題、国は28年度内にも「新法」を制定し、合法的に受け入れ態勢を整備する。とも聞いております。

マンションと云う共同住宅における民泊問題、マンションの形態には、我々にも身近なファミリー型分譲マンションのみならず、投資型マンション、オーナーズ型マンション、リゾート型マンション、複合商業用途型マンション、団地型マンション等々多様な形態があります。

マンション生活での民泊の取扱いと対応問題、まさに管理士の知恵と柔軟な思考が試されていくものと考えられます。そして日頃、区分所有者に接しているマンション管理士として、現実的・合理的、融和的な解決策を模索、コンサルの能力が期待されております。雑学も大切な要素となるでしょう。

また、マンション管理士制度を幅広く社会に普及させていくには、日管連を始めとする全国のマンション管理士会の地道な日常活動とマンション管理士個人の自己研鑽しかないと思われま

す。付け加えれば、マンション管理士の社会的な地位向上とは、必ずしも業務独占の資格を獲得することではなく、専門家としての知識・経験や練度以前に、その前提として人間力の養成や倫理観の醸成が最も大切なことであろうと思われま

以上

◇平成28年度総会&懇親会開催報告

広報部会

大滝 純志

6月25日(土)13時30分より船橋グランドホテルにおいて、平成28年度定時総会を開催しました。現在の会員総数121名に対して、来場会員37名に議決権行使書42名と委任状15名の提出者を加えた94名の出席で成立しました。5議案を提起・承認して15時10分に閉会しました。

引き続き15時30分より、同ホテルで懇親会を開催しました。参加者数は29名の会員に来賓6名を加えた35名です。御来賓は次の方々です。

日本マンション管理連合会	村上事務局長
神奈川県マンション管理士会	割田会長、川井副会長
埼玉県マンション管理士会	新井副理事長
マンションコミュニティ研究会	中西事務局長
マンション管理新聞社	藤代編集長



会場 風景

赤祖父会長のあいさつに続き、野間副会長の乾杯で懇親が始まりました。途中、来賓の各団体代表より祝辞をいただきました。最後に、本日の総会 5 号議案で新理事就任が承認された新目孝三氏（北総葛南支部）、松田正氏（東葛支部）森健一氏（東葛支部）の決意表明をもって、盛会のうちに懇親会を終了しました。

以上

◇業務支援部会の活動紹介

業務支援部会長 辻根 健司

業務支援部会では本年より 3 年計画で、成業意向を持つ会員管理士を対象に、顧問契約に結び付く支援事業として、実践研修講座及びエルダー制度(後輩管理士の育成)を開設いたします。

これは、昨年実施しました会員へのアンケートの結果、顧問契約締結の会員平均数が、県下需要に満たないことが判明しましたので、3 年計画で県下需要を上回ることを目標とする活動となります。

顧問先を持たない管理士が顧問契約を獲得するため具備すべきものとして、以下の三つが必要条件といえます。

- ①管理組合との接点造り(自己 HP の開設)
- ②契約に繋がる優位性の具備(実績・経験)
- ③支援スキルの具備(合意形成を得るための適確な情報提供ノウハウ)

そこで今年度は、①管理組合との接点造りに繋がる「自己 HP 開設研修」

②実績・経験を積むための「エルダー制度の創設」

③支援スキルの具備に繋がる「管理委託契約見直し支援研修」

を行うことにいたしました。

各々の研修や制度の具体的な実施内容は、別途ご案内をいたしますので、会員管理士の皆さまの積極的なご参加を期待しています。

以下、これら活動の概要を記しますので、ご一読ください。

1. 実践研修の概要

○3 年間の研修内容(予定)

- ・平成 28 年度：自己 HP 開設研修&管理委託契約見直し支援研修(講師：重松管理士)
- ・平成 29 年度：自己 HP 開設研修&大規模修繕工事支援研修(講師：親泊管理士)
- ・平成 30 年度：自己 HP 開設研修&滞納対策支援研修(講師：重松管理士)

○研修方式

- ・本研修は、経験管理士を講師(教授)とするゼミナール方式による研修を行います。

※ゼミナール方式とは、講師(教授)の指導のもとに、受講者が特定のテーマについて研究し、報告・討論するものです。

○研修日程

毎年、9月に開講し翌年2月までの6ヶ月間

○研修による期待成果

受講者は①自己HP開設に向けた具体的な準備②合意形成を得るための適確な情報提供ノウハウとして、管理組合支援業務の即戦力に繋がる具体的なツール整備が得られます。

2. エルダー制度の概要

○制度内容

顧問契約を有するエルダー(先輩管理士)が顧問業務等を通じてOJTによる受講者の養成を行います。

○制度方式

本制度は、先輩管理士が顧問契約をしている管理組合の理事会等に、後輩管理士が同席し経験と実績を積むOJT方式による研修を行います。

エルダーとは先輩の意味。OJT制度の呼び名の1つとしてよく用いられる。
先輩が後輩に対し、マンツーマンで面倒をみる制度で実務の指導を行う。
エルダー制度の他、ブラザー制度、シスター制度などとも呼ばれる。

○制度日程

本年、エルダーとなる先輩管理士を募り、6ヶ月コース、1年コースを開設します。

○制度による期待成果

受講者は①顧問業務内容や管理組合への対応法など実務を通じた経験②一定期間、理事会同席や顧問補助をすることで、補佐としての顧問実績が得られます。

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 森 健一

■支部例会報告

- ・5月13日(金) 18:30~20:40 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。
- ・6月10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。

■行事活動報告（セミナー相談会）

- ・5月14日(土) 柏市相談会を行いました。
- ・6月1日(水) 松戸市相談会を行いました。
- ・6月19日(日) 松戸市セミナー相談会(松戸市主催)を行いました。
- ・6月26日(日) 柏市セミナー相談会を行いました。

■今後の活動予定（セミナー相談会）

- ・7月2日(土) 流山市セミナー相談会
- ・7月6日(水) 松戸市相談会
- ・7月16日(土) 浦安市セミナー相談会

以上

◆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

- ・5月支部例会：5月11日（水）18:00～ 船橋中央公民館 22名参加
支部行事の報告と28年度セミナーの検討及びアドバイザー派遣の方法について検討
勉強会は「民泊について考える」をテーマに、総武支部の片山次郎さんに話を伺いました。
また講話の後、活発な意見交換を行いました。
- ・6月支部例会：6月19日（日）15:00～ 船橋中央公民館 19名参加
佐倉市相談会等の報告、理事会及び日韓連の報告、船橋相談会の相談担当について検討、
勉強会は「役員のなり手不足」につて阪口充弘さんがコーディネーターになって意見交換をしました。

○派遣事業・相談会業の報告

- ・派遣事業
6月25日現在、市川市12件、白井市2件、適正化診断3件、合計17件の派遣申込みがありました。
- ・船橋市の無料相談会月別件数は以下のとおりです。
5月1日 0件、6月5日 3件、28年度累計4件

○セミナー・相談会

- ・佐倉市相談会 6月11日（土）ミレアセンター佐倉で開催しましたが参加者は0でした。
飛び入りに備えて大井清孝、五崎和夫、両管理士が会場に詰めました。
- ・鎌ヶ谷市セミナー・相談会 6月26日（日）鎌ヶ谷市中央公民館で開催
事前申込みは相談会に1組4名の1件、当日セミナー参加の飛び入りが1件ありましたが
他に参加者がいないため、平易な相談会に切り替えました。
渡辺啓三、河井茂樹、岡本 洋、3名が対応しました。

■行事予定

○支部例会

- ・7月支部例会：7月6日（水）18:00～ 船橋中央公民館
勉強会は総武支部 片山次郎さんに「コミュニティ活動の実例」として話を伺います。

○船橋市無料相談会 船橋フェイス5階 13:00～

- ・7月3日（日）開催：大井清孝、脇田亨貴夫、両氏が対応、平田信行氏がアドバイザー参加
- ・8月4日（日）開催：小林信章、新田喜一、鷺巣正章、3氏が対応、河井茂樹氏がアドバイザー参加

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

5月20日（金）18:30～20:20 出席者14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。例会での勉強会は、新田会

員を講師にして「長期修繕計画に関する考察・雑感(マンション管理士向け)」のテーマで実施した。新田会員からは、マンション管理士として長期修繕計画作成の業務に携わる場合の留意点等が詳しく説明された。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. 5月28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

千葉県マンション管理士会(CMA)主催でセミナー・相談会を実施した。セミナーでは、小出会員が「マンション標準管理規約の改正ポイント」のテーマで、また深尾会員が「管理組合の地域団体との関わり方」のテーマで講演した。13管理組合13名の参加があった。セミナー後の相談申し込みは4件(4管理組合4名)で、大規模修繕工事や滞納問題等の相談に総武支部の会員7名で対応。

2. 5月28日(土)13:00～15:00 市原市相談会 於:市原市勤労会館

大規模修繕工事や管理規約改正等2件(2管理組合4名の参加)の相談申し込みがあり、総武支部の2名の会員で対応。

3. 6月12日(日) 13:00～16:30 千葉市新任役員研修会

千葉市マンション管理組合協議会、NPO法人日本住宅管理組合協議会千葉県支部(日住協)、千葉県マンション管理士会(CMA)の三団体の主催、千葉市の後援で新任役員を対象にした研修会を千葉市中央コミュニティセンターで実施した。CMAからは、吉澤副会長が「マンションを取り巻く環境と最近の相談事例」のテーマで、片山会員が「新任役員の心得」のテーマでそれぞれ講演した。この他、日住協からも「管理組合役員はどのような活動を行うのか～大地震に備えて考える～」のテーマで講演があった。25管理組合46名の参加があり、CMAからは赤祖父会長他5名が参加した。

■今後の活動予定

1. 7月15日(金) 18:30～20:00 総武支部例会
2. 7月23日(土) 10:00～15:00 千葉市若葉区相談会
3. 8月27日(日) 13:00～16:00 千葉市セミナー

以上

◇◇ お知らせ ◇◇

■CMA 会員状況

・7月2日現在 会員数:121名

■理事会日程

平成28年8月6日(土) 15:00～18:00 船橋市中央公民館 第6・7集会室

※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

英国のEUからの離脱に関する国民投票がありました。その後の報道では、「賛成すべきでなかった」等の巷の意見があり、離脱の意味をよく理解しないままに投票した人がかなりいるようなイメージを与えています。マンション管理組合でもよくある話であり、総会前の十分な説明会の重要性が強く認識されます。組合員に議案の内容・意味をしっかりと認識してもらった上で、賛否を問うよう、説明会の開催等、アドバイスしていくことがマンション管理士の重要な役割と認識します。
(編集担当 E.T 広報部会)