



CMA だより

第 82 号 (2017 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

◇近頃思うこと その2	副会長	野間 一男	P.1
◇エルダー制度について	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
◆船橋北総支部	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			

◇近頃思うこと その2◇

副会長 野間 一男

立春も過ぎ、春一番も吹き荒れ、春の兆しを感じられるこの頃ですが、異常気象と言われる現象が今年の冬も各地でみられるようです。異常気象も今後続くような気がしますと、異常気象が普通のことに感じられるようになるのかなと思います。アメリカの大統領にもその内、慣れてきて本当の怖さを忘れてしまいそうですし、それに寄り添うような日本の動きも、普通になってしまうのではと考えるのは私だけでしょうか？ かのヒトラーも民主的な選挙で選ばれたということを知れば聞くほど、終戦直前に生を受けた身としては、戦後の窮乏状態を知っているだけに、そのような動きになる予感がなんとなく感じられ、怖くなってきます。

さて、話を転じますと、東京オリンピックが近づくに従い、昨年来、「民泊」の話題がそこここに聞かれ、政府はこれを機会に外人観光客の大幅な増大を狙うと同時にその動きを利用して「カジノ」を創出しようとする動きも盛んになってきております。500万人を超えるといわれるギャンブル依存症の人間の増大の恐れをよそに、経済成長のためには何でもありというあからさまな動きが気になるところです。民泊も外人観光客増加のためにという大義名分を隠れ蓑にしている気がします。

民泊については、旅館業法の大幅な改正を模索しながら、ついに「民泊新法」案の概要がまとまったと報道されました（平成 29 年 2 月 22 日付け 朝日新聞朝刊）。3月上旬にも法案を提出し、開会中の通常国会での成立を目指す とあります。この動きに対し、マンションの管理組合がどこまで危機感を持っているのか、どういう対応を考えているのか、法律のお墨付きを得たからと、マンションの区分所有者や占

有者が民泊を堂々と経営するようになったらどうするのか。少なくとも現在の標準管理規約では、対応が難しい状況にあります。国交省もこのような政府の動きを見ていて、標準管理規約の改正からその部分を意図的に外したような気がします。我々管理士も危機感を持って、対応を考える必要があると思われま

また、2016年に全国の主要都市で発売された新築マンションの戸数はバブル崩壊後の1992年以来の低水準となったとの報道がありました（平成22年2月21日 朝日新聞朝刊）。

それによると販売戸数は3年連続の前年割れとなったとのことです。首都圏、近畿圏、東海・中京圏の販売戸数が前年割れとなり、一部地方都市では急増したが、販売価格が高止まりしている首都圏の不振を補えなかったとのことです。今後、販売戸数の増加はあまり望めないと考えられます。

それにも増して、マンションの老朽化、空き家の増加が事ごとに取り上げられる現状があります。また、戸建て住宅の空き家率の増加も非常に大きくなっている一方、首都圏では新築住宅の売れ行きが伸びているという状況があります。ところが、これも将来にわたって不良資産を再生産していることになっていると考えられます。というのも、購買層の所得が増えないままでも買えるような、低価格の新築住宅が増えているからです。私宅の近所でも最近よく見られることですが、昔は1戸建て住宅が建っていた土地を細分化し、2～3戸の戸建て用地として、狭小住宅を新築するものですから、将来的にどうなるかわかるような気がします。相当以前から、世帯数を住戸数が上回る状態であり、住宅の質の向上や、再生に向けての動きが呼びかけられておりますが、その動きの鈍さが気になります。

・「40,000円の線」

最近、長期修繕計画を見直している、あるマンションの例ですが、修繕積立金の額が販売当初から異常に低く、見直しによって今後30年程度の長期修繕計画による修繕工事を賄うためには大幅な積立金の増額が避けられない状況になってきました。ここで問題になったのが「40,000円の線」です。管理費および修繕積立金の合計が40,000円を超えると、マンションの区分所有者の支払い能力にも問題があり、また、この地域の不動産市況ではそのマンションは非常に売り辛いし、売れ難いとの判断があるようで、マンションの価値を維持するための修繕積立金が維持に十分な額までに増額できないという矛盾が生じている状況となっております。また、区分所有者の中には専有部分の劣化に対して対応できない者が生じてきて、専有部の不具合により、漏水等の事故の結果、他の専有部に対して迷惑を及ぼしている状況が頻繁にみられるようになりました。こういう状況にした責任の多くは、売ればいい、売ればなんぼのマンション市況を作り上げたマンションデベロッパーにあると思われま

売

るためには、修繕積立金を抑えるという、L. C. C（ライフサイクルコスト）を無視した商法に怒りを覚えます。平成23年に出された国交省の修繕積立金のガイドラインをクリアしている新築マンションはほとんどないと思われま

せ

い

ぜい、引き渡し時の一時金積立でごまかしているような状況だと思いま

す。当然良好なストックができるわけ

でなく、スラム化するのを手を拱いて見ていくしかないのかなと思いま

す。マンション管理士として劣化していくマンション、管理不全に陥ろうとするマンションのこのような動きにどう対応できるか、古くて永遠に続く課題でしょう。

マンション管理士は、独立した人格として、個々の事象、問題に対応できる資格者です。世の中の動きや体制に流されることなく、時々自分の立ち位置を確認し、目標を定め、活動していくことが必要です。自戒を込めて、また、今年の干支も踏まえて、このことわざを最後に記します。「鶏口となるも牛後となるなかれ」

◇エルダー制度について

業務支援部会長 辻根健司

業務支援部会では昨年10月より、成業意向を持つ会員管理士の支援事業として、エルダー制度（後輩管理士の育成）を開設しました。

2管理組合で3名の受講者が受講しており、半年を経過しましたので、成業意向をお持ちの会員管理士の方への参考として、受講者の感想をまとめました。

①B管理組合（受講者：東葛支部 松田正）

昨年10月より6回、柏市のB管理組合の役員会に出席させていただき組合運営について多くのことを実践で学ぶことができました。

まずB管理組合の役員会の特徴は自治会活動としての班長会、修繕専門委員会及び理事会で構成されており、多くの組合員が参加できる仕組みになっていることだと思います。管理組合によりいろいろな運営の仕方があるのだと感じました。

今回幸運だったのは、給排水管の更新工事の打合せに参加し、出席者の生の声を聴けたことだと思います。今後このような工事に立ち会う場面があれば、この実践研修を活かした指導ができればと考えます。

最後になりますが今回のエルダー制度の立ち上げにご尽力いただいた関係者に心から感謝申し上げます。

②B管理組合（受講者：東葛支部 加藤雄三）

私は、マンション管理の実務経験も、マンションに関係した業界にいたことも無いため、現場を知らないで管理士業務に就くことが大変不安でした。個別事例については、相談会で学ばせて頂く場が有りましたが、管理組合に対する業務については、学ぶ場がありませんでした。迷っていた時に、先輩管理士から勧めていただき、エルダー制度を利用させて頂きました。

エルダー制度では、理事会に研修生として参加させていただき 管理組合、管理会社に対し、マンション管理士としての立ち位置、アドバイスの仕方や出すタイミング等 実践的な対応を学ばせていただいております。

③E管理組合（受講者：総武支部 山田友治）

〔受講した動機〕2015年にマンション管理士に合格しましたが、IT業界で働いており、マンション管理について全く知識がないため、この制度を利用して管理士としての実務を学ぶことにしました。

〔得ようとしたもの〕顧問業務のノウハウ、自己研鑽の仕方

〔得られたもの〕管理組合の実務と抱えている問題点、解決に向けた助言の仕方等

〔感想〕エルダー制度の中でE管理組合（自主管理）の理事会に参加させて頂き、業務における問題の解決方法、大規模修繕工事の進め方、滞納対策等の実務を学ばせて頂いています。役員等多数の方への合意形成の在り方、役員の負担軽減のためのアイデアの出し方等、大変勉強になっています。

◇支部の活動報告

◆東葛支部

支部長 森 健一

(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) 18:30～20:30 パレット柏 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。
 - ・各市相談会の相談事例について勉強会を行いました。
- ・2月10日(金) 18:30～20:40 パレット柏 出席会員19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。
 - ・窓サッシ改修や玄関ドア交換の国の補助金について、施工業者である三和アルミ工業の担当者を招いて勉強会を行いました。

■行事活動報告（セミナー・相談会）

- ・1月28日(土) 浦安市セミナー・意見交換会
- ・1月28日(土) 流山市セミナー・相談会
- ・2月1日(水) 松戸市相談会
- ・2月26日(日) 千葉県マンション管理基礎講座(松戸市)
- ・3月1日(水) 松戸市相談会
- ・3月12日(日) 柏市セミナー・意見交換会

■今後の活動予定（セミナー・相談会）

- ・4月5日(水) 松戸市相談会
- ・4月8日(土) 我孫子市相談会

◆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)

■行事報告

1. 支部例会

- 1月支部例会：1月11日（水）船橋中央公民館 21名参加
 - ・市川市セミナー（2/18開催）及び船橋市セミナー・交流会（3/11開催）の確認
 - ・4市派遣及び適正化診断の担当順番表と運用を決定した。また、各市の派遣の窓口を任命した。
 - ・勉強会：「相談事例研究会の検討事例」 講師：阪口充弘
 - ・予てより提議されていた支部長交代について、野間一男氏が推挙された。本件は2月理事会で承認され、交代時期は3月末とした。
- 2月支部例会：2月12日（日）船橋中央公民館 21名参加
 - ・市川市セミナー（2/18開催）及び船橋市セミナー・交流会（3/11開催）の確認
 - ・船橋無料相談会の相談担当者を派遣と同様に順番表に基づいて実施することとした。相談会担当者は船橋市の派遣登録をしている21名を基本として行うこととした。
 - ・勉強会：「外部管理者による管理方式（第三者管理方式）」 講師：井本満男

○船橋セミナーのDM作業（400通）及び市川市セミナーの当日資料作り：2月14日CMA事務所にて実施
井本、岡本、野間、深澤にて対応

	成田市	佐倉市	八千代市	市川市	印西市	白井市	船橋市	28年度 累計
アドバイザー派遣 (2月/累計)				0/24	0/7	0/6	0/4	41
適正化診断 (2月/累計)	0/1	0/1	0/1	0/1	0/1	0/4	0/1	10
CMA派遣 (2月/累計)					0/1			1

・船橋市の無料相談会は以下のとおり実施した。

1月相談会は休み

2月5日（日）相談会 2件 高井、野間が対応 28年度累計 16件

2. セミナー・相談会の報告

○市川市セミナー・相談会：2月18日（土）市川市南行徳談話室で開催

セミナー ①「外部管理者による管理方式（第三者管理方式）」講師：井本満男

②ここがポイント！「役立つ理事の知識」講師：千林弘靖

セミナー参加：19管理組合21名、相談会参加：5組5名参加。管理士16名が参加した。

■行事予定

1. 支部例会

・船橋市無料相談会：3月5日（日）船橋フェイス5Fにて開催

・3月支部例会：3月15日（水）18:00～ 船橋中央公民館

2. セミナー・相談会

・船橋市無料相談会：3月5日（日） 船橋フェイス5F 徳野、深澤が対応

（文中敬称略）

◆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） 18:30～20:20 出席者16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。例会での勉強会では寺田会員を講師にして「理事会運営細則」のテーマで実施した。理事会の役員選出の方法等、理事会の運営に関して幅広く会員間で意見交換を行った。例会後14名で懇親会を行った。

■行事活動報告

1. 2月18日（土） 13:00～14:20 新会員説明会（申込者2名出席）

CMA事務所において榎本事務局長と小出支部長の2名で対応。

2. 2月25日（土） 13:00～15:00 第36回千葉市セミナー 於：千葉市生涯学習センター
千葉市の主催、（一社）千葉県マンション管理士会（CMA）、千葉市分譲マンション相談連絡協議会、千葉市マンション管理組合協議会、（公財）マンション管理センターの共催でセミナーを開催。
講師に（公財）マンション管理センターの技術部長本庄博之氏を迎え「長期修繕計画と大規模修繕工事のポイント」のテーマで講演が行われた。14 管理組合 23 名が出席し、CMA からは 6 名が参加した。
3. 2月25日（土） 13:00～17:00 習志野市セミナー・相談会 於 サンロード津田沼
習志野市と CMA の共催でセミナーを実施。当会の片山次朗会員が「待ったなし 求められる”民泊 “との付き合い方」、小林弘介会員が「マンション給排水管改修工事の問題点」のテーマで講演した。17 管理組合 18 名の参加があった。相談会には 6 件の申し込みがあり、管理規約改正や給排水管の工事等の相談があった。 CMA からは 8 名が出席し対応した。

■今後の活動予定

1. 3月17日（金） 18:30～20:30 支部例会
2. 3月25日（土） 13:00～16:00 千葉市稲毛区セミナー・相談会

◇◇ お知らせ ◇◇

■理事会日程

1. 次回理事会 : 4月13日（木） 15:00～ 船橋中央公民館
2. 次々回理事会 : 5月11日（木） 15:00～ 予定

※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

昨年末にピロリ菌の除菌をしました。確かに除菌後、胃が軽い、胃が自分の存在を急に主張しない。食事前は心地よい空腹感があり、体重は増えた。除菌すると胃癌の発生率は確実に下がるという。ピロリ菌の検査は、血液検査でできる、それほど費用も掛からない。どんな職業でも健康第一。気になる方は試されたらどうですか。（編集担当 E.T 広報部会）