



CMA だより

第 92 号 (2018 年 11 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

◇マンション管理士の将来	副会長	吉澤邦彦	P.1
◇平成 30 年新入会員研修会報告	研修部会	太田隆利	P.2
◇サッシ・ショールーム見学会報告	研修部会	吉田 富美男	P.3
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	松田 正	P.4
◆北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.4
◆総武支部	支部長	小出 進一	P.5
◇お知らせ			P.6

◇マンション管理士の将来◇

副会長 吉澤邦彦

適正化法によってマンション管理士の制度ができてから 17 年、CMA については設立して 15 年余、会員数も設立時の約 30 名から 121 名となり、それなりに発展してきました。また、CMA の上部団体でもある全国組織の日管連も、設立されてから 10 年を超え、これを構成する各都道府県の各会のマンション管理士の合計数は約 1600 名となっています。このような任意団体が設立後に長期間存続していることは、各会の運営者が継続的に努力して活動してきた結果ですが、これらの活動が社会的なニーズに合っていたことにもよると考えられます。

最近では、各自治体によって有料で開催されるセミナーや相談会、並びに調査事業、また適正化診断等のマンション管理士の業務が増えてきていますが、マンション管理士として生活している者は、まだまだ少ないようです。これはマンション管理士の資格のみでは、まだ生活ができないことを表しており、各会の運営やマンション管理士としての活動もボランティア的精神に大きく頼っていると云わざるをえません。また、ここ数年では CMA においても日管連においても会員数の伸び悩みがみられ、日管連全体のマンション管理士数は、全国の登録マンション管理士の約 24600 人の 6.5% で低い組織率となっています。マンション管理士の受験申込者数も漸減状態が続いており、今年では 14227 人でした。これらの状況は、マンション管理士の社会的地位は、社会的なニーズにも拘わらずそれほど高くなっていないこ

とを示しており、理想とするマンション管理士の在り方にたどり着くには、まだまだ道のりは遠いようです。一説には、マンション管理士数は2000名程度でよいとも言われていますが、これは現状のマーケットの規模、すなわちマンションや管理組合の数を前提としており、上記の現状はこの説を証明しています。

しかしながら、このマンション管理士制度は更にもっと発展してよいし、その可能性もあると思います。その根拠は、国土交通省が公表している、全国には640万戸のマンションがあり、そこに15百万人が居住しているという事実です。国土交通省のマンションに係る政策も、この現状を根拠としているようで、最近の地震等で被災したマンションや耐震不足のマンションへの法的対応の整備や、ここ数年間の標準管理規約の数回の改正に、その流れがあるように思われます。これらに含まれる管理不全マンションの増加に備えた外部の専門家の役員就任に係る標準管理規約の整備については、喫緊の課題となるかもしれません。また自治体には、その地域のマンションの状況を把握すべく登録制度の設ける事例も増えてきており、適正管理の実現のための施策が講じられる可能性があります。また日管連の適正化診断事業でも、複数の損保会社が採用する可能性も残されています。これらの動きには、いずれ我々マンション管理士の出番が見込まれ、我々が地道に努力を継続するなら、マンション管理士の仕事が増えるでしょう。この努力は続けたいものです。もっとも、これらは現制度下における展開です。

このような状況下で、我々マンション管理士として、更に地位の向上を目指すにはどのようなビジョンを持ち行動すべきなのでしょう。マンション管理士の業務独占化や、日管連の適正化法上の位置付け化等が言われていますが、これらの実現には、まだまだ時間を要するようです。では、他にもっとドラスティックにブレークスルーできる方法は考えられないのでしょうか。ここで思い当たるのが、千葉大学小林教授のマンション学会誌に掲載された論文です。この論文によると、マンションの所有者は戸建ての住居所有者よりも2倍税金を支払っているとのこと。これに対する行政の政策としては、マンションの区分所有者の税負担を軽減する、もしくは区分所有者への行政サービスを向上させることが想定されます。もしもこのような政策が講じられるなら、マンションの居住希望者が増え、それによってマンションが不足し、マンションの建設が増え、結果として、建設業者や設計者の仕事が増え、更に管理会社や、我々マンション管理士の仕事が増えるでしょう。この流れは都市の居住形態のコンパクトシティ化も進めることにもなるでしょう。更にこの論文は、上記の国交省や自治体のマンション政策をバックアップすることにもなります。

さて、これらのビジョンを実現させるには、我々マンション管理士は、今何を行うべきでしょうか、皆さんとともに考えたいと思います。



◇平成30年新入会員研修会報告◇

研修部会 太田隆利

平成30年入会者を対象とした「新入会員研修会」が平成30年10月12日（金）船橋市中央公民館で開催されました。出席者は今年の入会者と昨年までの未受講者の12名となり、例年になく多数の出席者となりました（主催者側としては赤祖父会長はじめ7名が出席し、総勢19名でした）。例年、この研

修は週末の午後半日をかけ実施していましたが、週末はセミナーや相談会といった支部の行事が予定されていることから、今年は平日夜の開催としました。

研修会は18時30分に開始され、出席者の紹介（新入会員は自己紹介）に続き、赤祖父会長からCMAの現状の説明を中心とした挨拶をいただき、吉澤副会長から「マンション管理士の業務と心得」と題した講演が1時間ほどありました。特に、今後業務を行う上で必要となる情報をどこから入手するのか、その入手先の紹介や、自らの体験にもとづく実話の紹介もあり、新入会員にとっては今後事業をしていく上で貴重な話を聴くことができました。研修後には質疑の時間を設けましたが、懇親会の予定もあり、会員への情報提供とCMAとの関係、ADRの取組状況に関する2つの質問のみに留めさせていただきました。

研修会后恒例の懇親会には総勢16名が参加し、榎本副会長の発声で開会し、空いたグラスがテーブルに所狭しと並ぶ一方、新入会員の質問に対し先輩管理士が答えるといったマンション管理に関する持論の披露などで大いに盛り上がり、松田東葛支部長による締めまで質問や議論が尽きず、賑やかな時間となりました。

新入会員にとっては、マンション管理士としての覚悟を新たにし、また、今後CMAの一員として活動していく上で心強い仲間作りに大いに役立った研修会・懇親会となりました。



(研修会風景)

◇サッシ・ショールーム見学会報告◇

研修部会 吉田 富美男

サッシ・ショールーム見学会を10月10日（水）14:00時より、三和アルミ工業株式会社の紹介にて、三協立山株式会社のショールーム（東京都中野区三協立山株本社内）にて開催しました。見学会には10名の会員、また、見学会の内容は（1）ショールームの見学、（2）質疑応答（サッシ改修のポイント）、（3）省エネ対策（含、補助金制度）の3部構成で行われ、大変有意義な見学会、勉強会でした。

マンションの大規模な設備改修では給排水管の改修について、アルミサッシの改修が挙げられることから関心が高く、参加者から多くの質問があり有益な見学会となりました。特に省エネや結露対策での技術進歩が目覚ましく、サッシ改修工事における管理組合へのアドバイスに大いに役立ったものとなりました。



(研修会風景)

*** 研修部会では今後もマンション管理士として業務に役立つ研修を企画して参りますので、これからも多くの会員方々のご参加をお願いいたします。 ***

◇支部の活動報告◇

◆東葛支部

支部長 松田 正

（野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、浦安市、及び近隣地区）

■支部例会報告

- ・ 9月21日(金) 18:30~20:30 浦安市民プラザWave101 出席会員17名
 - ・10月の各市セミナー・相談会の講師、テーマと出席者を確認しました。
 - ・浦安市のマンション実態調査について報告を行いました。
 - ・理事会報告を行いました。
 - ・松戸市の相談会事例を題材に勉強会を行いました。
- ・ 10月19日(金) 18:30~20:30 パレット柏 出席会員21名
 - ・10月、11月の各市セミナー・相談会の講師、テーマと出席者を確認しました。
 - ・「国交省 補助事業」について勉強会を行いました。
 - ・浦安市マンション実態調査について報告を行いました。
 - ・理事会報告を行いました。
 - ・浦安市派遣、松戸市相談会などの相談事例を題材に勉強会を行いました。

■行事活動報告（セミナー・相談会）

- ・9月 5日(水) 松戸市相談会
- ・10月 3日(水) 松戸市相談会
- ・10月13日(土) 柏市相談会
- ・10月21日(日) 我孫子市相談会
- ・10月21日(日) 松戸市個別相談会&セミナー・交流会
- ・10月27日(土) 浦安市セミナー・意見交換会

■今後の活動予定（セミナー・相談会）

- ・11月 7日(水)松戸市相談会
- ・11月 11日(日)柏市セミナー・交流会
- ・12月 2日(日)我孫子市セミナー・相談会
- ・12月 5日(水)松戸市相談会

◆北総葛南支部

支部長 野間 一男

（船橋市、市川市、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）

■支部例会報告

9月例会：9月30日（日）船橋中央公民館で開催、17名参加、勉強会：判例研究会の資料を基に意見交換

10月例会：10月24日船橋中央公民館で開催、15名参加 勉強会：4K8K放送について

■行事活動報告

船橋無料相談会：9月2日（日）開催 3件実施

10月7日（日）開催 2件実施

印西市講習会：9月8日（土）開催 8組合10名 参加管理士12名

船橋セミナー・相談会：9月22日（土）開催 セミナー 26組合32名 相談会 7組合7名 参加管理士19名

成田市セミナー・相談会：10月13日（土）開催

八千代市セミナー・相談会：10月27日（土）開催

派遣事業10月末累計：船橋市2件、市川市5件、印西市2件、白井市2件 計11件

適正化診断10月末累計：19件

■今後の活動予定

船橋無料相談会：11月4日（日）、12月2日（日）開催

白井市セミナー・相談会：11月10日（土）開催

印西市講習会：11月17日（土）開催

船橋市管理基礎講座（県主催）：11月24日（土）開催

支部例会：11月18日（日）、12月20日（水）開催

◆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、勝浦市及び近隣地区）

■支部例会報告

9月21日（金）18:00～19:50 出席者18名 於：千葉市新宿公民館

総武支部活動状況や理事会での討議事項などについて支部会員へ報告を行った。この他、今後の支部行事（セミナー・相談会）の準備状況や役割分担について話し合った。その後、日本総合住生活（株）（JS）のマンション会計センターの大淵氏を講師にして「自主管理マンション向け出納・会計サービス（JS WITH）」、「JSにおける棟別会計の実情と課題について」の2テーマで勉強会を実施した。出席者からは多くの質問や意見が出されJSとの間でも有意義な情報交換の場となった。例会終了後は14名で懇親会を実施した。

■行事活動報告

1. 9月8日（土）11:00～16:00 マンション管理基礎講座・個別相談会 於：サンロード津田沼
千葉県、習志野市、（公財）マンション管理センターの主催、国土交通省、住宅金融支援機構、（一社）マンション管理業協会、（一社）千葉県マンション管理士会の後援でマンション管理基礎講座・相談会を開催した。主催者を代表して千葉県県土整備部都市整備局住宅課の白壁副課長の挨拶の後、1) 相談事例から見るマンション管理運営の基礎（講師：マンション管理センター管理情報部出版部 原部長）、2) 給排水設備改修のノウハウ～取り残された専有部分～（講師：リニューアル技術開発協会 木村副会長）、3) マンションの防災について（講師：習志野市 米山危機管理監）の3件の講演が行われた。12 管理組合 18 名の参加があった。この他、千葉県及び習志野市から各 3 名、CMA からは 8 名が出席した。なお、午前中に行われた個別相談会では 1 件（滞納、民泊問題）

の申し込みがあり CMA の 2 名で対応した。

2. 9月29日（土）10:30～15:30 千葉市若葉区相談会 於：都賀コミュニティセンター

2 管理組合（3 名）からの申し込みがあり、大規模修繕工事の進め方及び役員のなり手不足の問題についての相談に対応した。CMA からは 4 名が出席。

3. 10月27日（土）10:00～12:00 千葉市緑区相談会 於：鎌取コミュニティセンター

2 管理組合（2 名）からの申し込みがあり、設計コンサルタント、長期修繕計画、役員のなり手不足などについて相談があった。CMA からは 2 名が出席し対応した。

■今後の活動予定

11月16日（金）18:00～20:00 支部例会

11月24日（土）13:00～16:00 第41回千葉市セミナー

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会(入会 1 名)

会員数 : 122 名 (平成 30 年 11 月 15 日現在)

■理事会日程

1. 次回理事会 : 12月20日（木）15:00～ 船橋中央公民館

2. 次々回理事会 : 1月17日（木）15:00～ 船橋中央公民館

※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。

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

■マンション管理士の法定講習会

首件の講習会の時期がきました。今回、受講対象の方には事務局より連絡しておりますが、該当される方は、マンション管理センターのHPを確認し、受講忘れのないようにしてください。

★★ 編集後記 ★★

今月号では、研修部より 2 件の寄稿を自発的にいただきました。嬉しいかぎりです。今後も読みやすく、実りある会報にしていきたいと思っております。会員皆さまのご協力よろしくお願いたします。

広報部 山田友治