



CMA だより

第93号（2019年1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

◇年頭によせて	会長	赤祖父 克介	P. 1
◇能力開発研修（第2フェーズ）報告	研修部会	太田隆利	P. 3
◇第2回会員向け研修報告	研修部会	太田隆利	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. 5
◆総武支部	支部長	小出 進一	P. 5
◇お知らせ			P. 6

◇年頭によせて◇

会長 赤祖父 克介

会員の皆様、さわやかな新春を迎えられたこととお慶び申し上げます。年始にあたり当会の運営・活動には、常日頃からの献身的なサポートにこの場をかりて厚く御礼申し上げます。今年の干支は「猪」と云われておりますので、年の終わりには文字通り猪突猛進にも似た飛躍の年であって欲しいと願っております。

振り返ってみますと、一般社団法人千葉県マンション管理士会（略称、CMA）は、マンション管理士制度の社会への認知普及と、会員の士業活動の支援を目的として、2002年（平成14年12月8日）13時30分より「ホテル・ポートプラザ・ちば」にて会員数31名にて発足、設立したと伺っております。今では当時を知る会員は少なくなりましたが、その後CMAは設立から6年後の平成20年12月に一般社団法人として法人格を取得しました。「会」の発足から約10年間は生育期でもありました。



ここまでの当会の歴史を垣間見ると、マンション管理組合向けセミナー・相談会等の企画では「地方自治体」からの後援・共催を得るための自治体もうで（詣）は今では懐かしい思い出となっております。今では老兵となられた先輩諸兄、先達の行政へのアプローチ、継続的にコツコツと種蒔きをされてきたご足労には、大変感謝しております。

お陰様でこの16年間の活動で会員の推移は3年前の組織統一を経ながらも約4倍となり、広い千葉県下の各市各地域で、行政窓口を通じて幅広い行事活動が展開できるようになりました。また、財政上も安定して参りました。しかし、「管理士会」の実態は会員管理士の活動も含めて、マンション居住者の期待と社会的ニーズには必ずしも答えきれていない、とも感じております。

様々な要因が考えられますが、その一つには管理組合が抱える管理のための諸問題がハード、ソフト両面にわたり複雑化し、通り一遍の解決策では通用しなくなっているように感じております。背景には居住者の権利意識やマンション独特の居住空間から生ずる住生活の変化・対応も影響していると思われます。最近の高層・高級マンションでは、所有（投資）からシェア（利用）の領域への動きも見られます。そうすると現在の区分所有法では対応しきれない難しさと限界も感じます。



本格的な長寿命社会を迎えるにあたり、より健康的に生き生きと暮らせる住環境が求められます。又今後訪れるであろうIoT社会による便利な生活も「住まい」なくして語れません。

いわば住まいは社会のプラットフォームであり、その様な視点からマンション管理の難しさに取り組まねばなりません。一方国ではいよいよ「安心R住宅制度」がスタートしておりますが、本制度により既存住宅(マンション)に対する意識も大きく変わり、住まい手が良質な住まいを持てる第一歩となることを期待しております。

当会においても全体的にみると会員の高齢化で自己研鑽の意欲低下も免れません。管理士会の若返りとともに自己変革も求められております。今年は当会の執行体制変革の年でもあります。

「当会は、マンション管理士が業として成業できるマンション管理士の育成を支援する」ことも目指しております。そのために会員の研鑽の場として、年間60～70回の行事を実施しております。皆様には、この場を有効に活用して頂ければ有難く思います。

最後に当会は今後とも行政機関のマンション管理等に関する施策推進協力者としても努力してまいります。皆様の御支援、ご協力のほど宜しくお願い致します。

末筆ながら会員皆様のご協力と精進により管理士会の一層の発展を願い新年の挨拶といたします。



◇能力開発研修（第2フェーズ）報告◇

研修部会 太田隆利

11月23日（金）船橋市勤労市民センターにおいて、開マンション管理士能力開発研修第2フェーズ「マンション管理士のスキルアップコース」を開催しました。CMAでは「マンション管理士の原点回帰コース」の第1フェーズと併せ、これら二つを特別研修と位置づけ平成28年から実施しています。

第1フェーズはすでに2回開催し、第2フェーズは昨年11月に続き、こちらも今回が2回目の開催となりました。この研修は、マンション管理士としての四つの主要なコンサルタント業務を体系的に学ぶもので、祝日にもかかわらず16名の受講者があり、1回目の受講者42名と合わせると合計で58名となり、CMA会員の約半数が受講したことになります。

受講者からは、コンサルタントとしてのマンション管理士の業務が理解できた、業務を体系的に学ぶことができたとの感想を多く頂き、昼休みを挟みほぼ丸一日のDVD視聴による研修でしたが、中身の濃い研修となりました。ただ、DVD読み取りエラーや一部の資料に乱丁があり、研修が一時中断されるなど運営上の課題もありました。



(研修会風景)

◇第2回会員向け研修報告◇

研修部会 太田隆利

12月9日（日）市川市全日警ホールにおいて、会員向け「給排水管問題の基礎と改修・更新時の留意事項」をテーマとした研修会を開催しました。講師は、マンション管理センター通信でマンション管理基礎講座「給水・排水・給湯・衛生設備の維持管理から改修まで」を執筆された関東学院大学建築・環境学部の大塚雅之教授（学部長）にご依頼しました。要望の高いテーマであったことや専門家から最新の情報が得られるということもあり、受講者はCMA会員ばかりではなく近隣士会（神奈川・東京・茨城）やマンション学会からも参加があり、会場はほぼ定員の29名で、熱気に満ちた研修会となりました。

今回は、研修の範囲が広範囲にわたることや、内容が講師の実践および研究に基づく丁寧な説明であったことから、予定していた講演時間を超えても全てお話できず、アンケートには、もう少し時間が欲しかった、この内容では倍の時間が必要、費用が高くなってももう少し時間をかけてもらいたいとの意見が多く寄せられました。さらに、講演を受けて新たな発見につながった事項として、破封・封水強度・排水管清掃・高置水槽のメリット、ライニング工法など具体的に挙げる受講者が多く、改めて給排水設備の奥深さを実感しました。また、質疑では直面している課題についての質問が出され、

講師からの回答としての解決策が今後のマンション管理士業務に大いには役立つ研修となりました。



(大塚雅之教授)



(研修会風景)

◇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

11月16日(金) 18:30~20:30 パレット柏 出席会員22名

- ・12月、1月の各市セミナー・相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
- ・来年度東葛支部活動計画について日程等を確認しました。
- ・合同研修会（東京大会）について案内しました。
- ・浦安市のマンション実態調査について報告しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・松戸市、柏市の相談会事例を題材に勉強会を行いました。

12月21日(金) 18:30~20:30 浦安市民プラザWave101 出席会員14名

- ・1月の各市セミナー・相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
- ・東葛支部 副支部長の設置について報告しました。
- ・「マンション管理適正化診断サービス」のルール改正と徹底について報告しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「相続法の改正」について勉強会を行いました。

■行事活動報告（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

■今後(2019年)の活動予定（セミナー・相談会）

- ・1月19日(土)浦安市セミナー・意見交換会



- ・1月26日（土）流山市セミナー相談会
- ・2月 6日（水）松戸市相談会
- ・2月24日（日）松戸市管理基礎講座（県主催）
- ・2月24日（日）我孫子市相談会

◆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

11月例会：11月18日開催 17名参加 勉強会：相談事例「建替えに反対する区分所有者からの相談」について討議

12月例会：12月26日開催 21名参加 勉強会：自主管理向け会計サービスの説明他（J S）

■行事活動報告

船橋無料相談会：11月4日開催3件相談 12月2日申込無し

白井市セミナー・相談会：11月10日開催 11組合22名参加 相談会3組合4名 出席管理士17名

印西市講習会：11月17日開催 4組合6名参加 出席管理士8名

船橋市管理基礎講座：11月24日開催 相談会1組合1名 基礎講座11組合19名参加 出席管理士11名

派遣事業：12月末現在 船橋市3件、市川市5件、印西市2件、白井市2件 計12件

適正化診断依頼対応：12月末現在26件

■今後の活動予定

1月支部例会：1月20日（日）

船橋市無料相談会：2月3日（日）、3月3日（日）

印西市講習会：2月2日（土）

市川市セミナー・交流会：2月16日（土）

船橋市セミナー・交流会：3月9日（土）

◆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

11月16日（金） 18:00～20:00 出席者12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、ブライトワークス（株）の木村社長を講師にして「管理組合のお金を無駄にしないために！給排水修繕工事の見積書の読み方・比較の仕方」のテーマで勉強会を実施した。出席者からは多くの質問が出され、実務面で有意義な勉強会となった。例会終了後は9名で懇親会を実施した。

■行事活動報告

11月24日（土） 13:30～15:30 第41回千葉市セミナー 於：千葉市生涯学習センター

千葉市、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

ン管理センター、住宅金融支援機構、(一社)千葉県マンション管理士会の共催で第41回千葉市マンションセミナーを開催した。主催者を代表して千葉市住宅課の阿部課長から挨拶があり、続いて、(公財)マンション管理センター、住宅金融支援機構から業務の紹介が行われた。その後、“大規模修繕工事を成功させるためのポイント（講師：(一社)クリーンコンサルタント連合会 柴田幸夫会長）”のテーマで講演が行われた。講師からは、最近話題となっている不適切コンサルタント問題についても説明があった。13 管理組合 14 名の参加があった。この他、千葉市を含め主催団体から 13 名、CMA から 7 名が出席した。

■今後の活動予定

- 1月18日（金）18:00～20:00 支部例会
- 1月26日（土）10:00～12:00 美浜区相談会
- 2月16日（土）13:00～16:00 習志野市セミナー・交流会
- 2月23日（土）13:30～15:30 第42回千葉市セミナー
- 2月23日（土）13:00～14:00 新会員説明会

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■新入会員説明会のご案内

マンション管理士、合格おめでとうございます。千葉県マンション管理士会では、皆様のご入会を心よりお待ちしております。新入会員説明会を下記の日程で実施いたします。是非とも説明会にご参加いただき、ご入会されますよう、お願いいたします。

参加希望される方は、千葉県マンション管理士会 ☎043-244-9091 までご連絡ください。

◇ご入会説明会の日程

◆東葛地区

- ・2月23日（土） 15:30 ～ 16:30 : パレット柏
- ・3月17日（日） 15:30 ～ 16:30 : パレット柏

◆北総葛南地区

- ・2月28日（木） 15:00 ～ 16:00 : 船橋市中央公民館
- ・3月24日（日） 13:00 ～ 14:00 : 船橋市中央公民館

◆総武地区

- ・2月23日（土） 13:00 ～ 14:00 : 千葉県マンション管理士会事務所
- ・3月16日（土） 13:00 ～ 14:00 : 千葉県マンション管理士会事務所

※各地区の詳細は、本紙「支部の活動報告」で確認願います。



■入退会(退会1名)

会員数 : 121 名 (2019 年 1 月 17 日現在)

■理事会日程

1. 次回理事会 : 2月 21日 (木) 15:00～ 船橋中央公民館
2. 次々回理事会 : 3月 14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。

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