



CMA だより

第94号 (2019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

◇マンション管理士の適正数の試算	副会長	吉澤 邦彦	P.1
◇第3回研修会報告	研修部会	片山 次朗	P.2
◇実践研修を終えて	業務支援部会	辻根 健司	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適正数の試算◇

副会長 吉澤邦彦

昨年秋のCMAだより第92号（2018年11月号）に掲載された小職の拙稿「マンション管理士の将来」において、マンション管理士数は2000名程度でよいとする説に触れましたが、この説について少し説明します。

今から6年前のことですが、マンション管理士でもある方（Aさん）と日管連の将来について意見交換する機会がありました。当時の日管連に所属するマンション管理士数は約2000人で、少ないと言ったところ、Aさんから以下のような説明を受けました。マンション管理士の数は、（その時の）現状の2000名程度でよいとの意見でした。その根拠について、当時の説明をそのまま記載しますと、以下のようになります。

1. 国交省の発表によれば、全国のマンション戸数は： 570万戸
2. 平成20年度マンション総合調査結果報告書（33頁）から、
棟当たり平均戸数は：63.8戸/棟（管理組合）： 64戸/棟
3. 570万戸/64戸/棟 = 89000棟（管理組合）

4. マンション管理士が、管理組合に出向くのは、土曜日と日曜日で、
週2回、即ち： 8回/月
5. 89000棟/8回/月 = 11000回/月、
即ち、必要マンション管理士数は： 11000人
6. マンション管理センターに登録マンション管理士数は、20000人、
この内、マンション管理士証を持っているマンション管理士数は： 6000人
7. 6000千人のマンション管理士の内、管理会社勤務は約70%とされている。
従って、残り30%のマンション管理士が専業と推定： 1800人
8. 結果として、日管連会員のマンション管理士数が、1800～2000人であれば、バランスが取れる。

この意見は6年前の話ですから、その後状況は変化しており、それぞれの項目について新しいデータがあるものはそれに置き換え、Aさんの判断による数値については見直し得るものは見直しすることになりますが、そうしたとしても結果はあまり代わらないとの見解もあります。そうであれば日管連のマンション管理士数の伸びはあまり期待できないことにもなります。

ただし、上記の説明の根拠となっているそれぞれの項目の背景にあるものが変化していくと我々が希望するような更に発展したマンション管理士の姿も実現されるかもしれません。そのような変化を待つのも一つの対応ですが、我々が働きかけて変化させることができればそうしたものです。さて、どのような働きかけが可能でしょうか、皆様のご意見はいかがですか。



◇第3回研修会報告◇

研修部会 片山 次朗

1月30日（水）、18:30～20:30、船橋中央公民館にて、平成30年度第3回会員研修会を開催しました。今回は、昨今大きな話題となっている「不適切コンサル問題」がテーマであったことから、40名を超える（他会会員を含む）多数の参加がありました。当日は、講師として当会会員のマンション管理士として活躍されている重松氏と、マンション改修工事を数多く施工されているK社のご担当者をお迎えし、「大規模修繕工事における不適切コンサルタント問題」と題して講演をいただきました。

マンションの大規模修繕工事において、管理組合と利益相反の立場に立つ設計コンサルタントが一部に存在し、管理組合が損害を受けるという問題が一昨年1月の国土交通省からの通知文書などを発端にマスコミでも大きく取り扱われています。特に工事施工業者からのバックリポートを得るために工事見積価格を大きく引き上げたり、過剰な工事を提案したりすることで、管理組合の負担を大きくする事例は深刻な損害となるため、大規模修繕工事を控える多くの管理組合に不安を与えています。当管理士会会員をはじめとしたマンション管理士でも、管理組合から多くの相談を受けており、適切な支援を行っていく上で、この問題の実態把握が切実な課題でありました。一方で、「不適切」と言われる設計コンサルタントの実態はベールに包まれており、様々な憶測が飛び交う状況になっています。

今回の研修会では、重松管理士の大規模修繕工事支援業務の豊富な経験と、多くの工事施工に関われ、設計コンサルタントによる不適切事例に遭遇されたことのある施工業者のK社からの生の話や対応の状況をもとに、いわゆる「不適切コンサルタント」問題に該当するような実体験の数々と、それらに対する対応事例、そして、マンションの管理組合はどうあるべきかについて貴重なお話を聞かせていただくことができました。

参加して得られたことは、管理組合が形式的な相見積など、安易に責任を逃れるような対応をせず、主体性を持って大規模修繕工事に取り組んでいただけるようにお手伝いすることが大切なことや、いわゆる「不適切」な事例はバックリポートの問題だけに留まらないこと、自称「適切」なコンサルタントの存在にも注意を要することなど、示唆に富んだ貴重なものでした。改めて、マンション管理士の役割、責任の重さを感じました。

研修部会では、今後も、会員の皆様の業務運営に関わる知識習得に適した講演会や見学会を企画してまいりますので、多くの会員方々のご参加をお願いいたします。



(会場)



(公演風景)

◇実践研修を終えて◇

業務支援部会 辻根 健司

平成30年度実践研修(管理委託契約見直し支援)は、本年2月に予定通りの研修日程で修了し、赤祖父会長より修了証の授与と講評がありました。

今回の研修は、講師(教授)に重松管理士を迎え、受講生7名を対象に5ヶ月間のゼミナール方式で実施し、主な研修カリキュラムは以下のとおりでした。

- ①管理委託契約見直し支援概論
- ②委託仕様見直しと適正額算出
- ③管理会社の選定と評価
- ④管理組合に提供する各種資料のグループワークと模擬発表

研修の延べ時間は、講義(延べ4時間)、グループワーク(同25時間)、模擬発表(同5時間)など計38時間でした。

研修後に受講者へアンケート調査を行いました結果、

- ・研修の総合評価として、「大変満足」「満足」が7名全員
- ・研修の期待効果として、「期待以上」「期待通り」が6名

となりましたので、本研修の目的としていました合意形成を得るための適確な情報提供ノウハウを身に付けていただけたものと考えます。

業務支援部会では、平成31年度も引き続き、実践研修講座「滞納対策支援」を予定していますので、成業意向をお持ちの会員管理士の積極的なご参加を期待しています。



(開講式)



(講義風景)



(修了証授与)

◇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

1月18日(金) 18:30~20:30 パレット柏 出席会員26名

- ・1月、2月のセミナー・相談会、意見交換会のテーマ、講師と参加管理士の確認を行いました。
- ・新入会員入会説明会について報告しました。
- ・来年度の浦安市での支部例会開催について検討しました。
- ・相談事例の勉強会の進め方について検討しました。
- ・理事会の報告をしました。
- ・「出納・会計サービス」「J S団地における棟別会計の実情と今後の方向」をテーマに勉強会を行いました。

2月22日(金) 18:30~20:30 パレット柏 出席会員19名

- ・2月、3月のセミナー・相談会、意見交換会のテーマ、講師と参加管理士の確認を行いました。
- ・「次期役員への立候補について」報告を行いました。
- ・平成30年度マンション問題研究会(県主催)について報告を行いました。
- ・相談事例の勉強会の進め方について検討しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「次世代住宅ポイント制度」をテーマに勉強会を行いました。

■行事活動報告(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

・3月 6日(水)松戸市相談会

■今後(来期)の活動予定(セミナー・相談会)

- ・4月 3日(水)松戸市相談会
- ・4月20日(土)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

1月例会：1月20日開催 14名参加

勉強会：① 管理組合が策定すべき専有部分の修繕に関するルールについての研究

② 専有部分の修繕等に関する細則モデル

阪口マンション管理士より説明あり、出席者からの質疑・応答があった。

2月例会：2月28日開催 15名参加

勉強会：判例より「総会では予め通知した事項のみしか決議できないか」について、千林氏より

説明あり、活発な意見が交わされた。

■行事活動報告

船橋無料相談会 : 2月3日開催3件相談、3月3日開催2件相談

派遣事業 : 2月末現在累計 船橋市3件、市川市5件、印西市4件、白井市2件 計14件

適正化診断依頼対応：2月末現在29件

■今後の活動予定

船橋市無料相談会 : 4月7日(日)、5月は取りやめ

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

1月18日(金) 18:00~20:00 出席者14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、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、寺田会員を講師として「マンション管理適正化診断3年間の実績と課題」のテーマで勉強会があり、診断サービスを実施する際の注意すべき事項などを確認した。例会終了後は10名で新年会を実施した。

■行事活動報告

1月26日(土) 10:00~12:00 千葉市美浜区相談会 於：高洲コミュニティセンター

千葉県マンション管理士会の主催、千葉市の後援でマンション管理に関する相談会を実施した。「長期修繕計画見直しによる修繕積立金の増額改定」、「大規模修繕工事に伴う設計コンサルタントの絞り込み」及び「大規模修繕工事における瑕疵問題での理事会とのトラブル」の3件(3管理組合、4名)の相談があり、CMAからは3名が出席し対応した。

1月26日（土） 8:00～9:00 新会員勧誘 於：日建学院千葉校

法定講習者 33名に対し CMA 資料等を配付。CMA からは、2名が出席し対応した。

2月16日（土） 13:00～16:00 習志野市セミナー・交流会 於：サンロード習志野

習志野市と一般社団法人千葉県マンション管理士会（CMA）の共催、公益財団法人マンション管理センターの後援でマンション管理セミナー・交流会を実施した。「マンション長寿命化に向けた”合意形成”の作り方～住みたいマンションにするための建物の維持と合意～」のテーマで CMA の片山次朗会員が、そして「設計コンサルタントの選び方～大規模修繕における発注の適正化～」のテーマで同じく CMA の山田友治会員が 14 管理組合 19 名の参加者に対し講演を行った。習志野市からは住宅課の岡野課長、吉井係長が出席し、岡野課長から挨拶があった。講演の後、セミナーに参加した管理組合の中から 8 管理組合 10 名が参加し、習志野市では初めての交流会を実施した。それぞれの抱える課題などについて活発な意見交換が行なわれ、CMA からは 10 名が出席した。

2月19日（火） 8:00～9:00 新会員勧誘 於：日建学院千葉校

法定講習者 43名に対し CMA 資料等を配付。CMA からは、2名が出席し対応した。

2月23日（土） 13:00～14:00 新会員説明会 於：CMA 事務所

1名の参加があり、榎本副会長、小出支部長の2名が対応した。

2月23日（土） 13:30～16:30 第42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、CMA、千葉市マンション管理組合協議会（マン管協）、（公財）マンション管理センター、住宅金融支援機構の共催でセミナーが開催された。「弁護士によるマンショントラブル事例解説」のテーマで、小林法律事務所の山口玲子弁護士が講演を行った。管理組合からは 23 名の参加があり、CMA からは 6 名、マン管協 10 名、千葉市関係者他 7 名の合計 46 名が出席した。

■今後の活動予定

3月12日（火） 8:00～9:00 法定講習会場での新会員勧誘

3月15日（金） 18:00～20:00 支部例会

3月16日（土） 13:00～14:00 新会員説明会

3月23日（土） 13:00～16:00 千葉市稲毛区セミナー・相談会

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会（なし）

会員数：121名（2019年3月14日現在）

■理事会日程

1. 次回理事会：4月18日（木）15:00～ 船橋中央公民館

2. 次々回理事会：5月16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」

