



Chiba Mankan Association

CMA だより

第105号 (2021年1月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 森 健一 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： <https://www.chiba-mankan.jp/>

☆目次

| | | | |
|---------------------|------|-------|-----|
| ◇マンション管理士活用をめぐる国会審議 | 会長 | 森 健一 | P.1 |
| ◇令和2年度第1回研修会報告 | 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 | 片山 次朗 | P.6 |
| ◇お知らせ | | | P.7 |

◇マンション管理士活用をめぐる国会審議◇

会長 森 健一

新しい年が始まりました。コロナに振り回された昨年とは異なる、希望が感じられる1年になることを心より願います。今年はまだ、全国のマンション管理士会にとって大変重要な年でもあります。昨年6月にマンション管理適正化法などが改正され、来年4月には施行される予定だからです。

この改正法のポイントは、マンション政策における自治体の役割、権限を強化したことです。自治体はこの法律に基づき、管理が不十分なマンションに対して助言、指導ができるようになるほか、マンション管理適正化推進計画の作成や、個々のマンションの管理計画認定ができるようになります。マンション管理が変わるとの期待を込めて、一般紙の社説でも取り上げられなど、徐々に周知も進んでいます。

では、それがマンション管理士会にとって、なぜ重要なのか。その理由は、自治体にはマンション管理の適正化を進めるマンパワーやノウハウが十分とは言えないからです。改正法案を審議した昨年の衆参両議院の国土交通委員会では、自治体へのサポートが重要だという論議が盛んに交わされ、「マンション管理士の活用」という言葉が何回も登場しました。

私は、それぞれ3~4時間にわたる委員会の膨大な議事録を読み返してみても、マンション管理士という言葉が頻繁に出てくるのに驚きました。この改正法の普及・促進の一翼を、マンション管理士が担うことが期待されているのだと感じました。



とくに参議院の委員会では、行政とマンション管理士との連携にスポットが当てられ、当時の国交省住宅局長だった眞鍋純氏は、「本法案により、地方公共団体がマンション管理者等に行う指導、助言の際、具体的内容としては、マンション管理士を外部専門家として派遣することなどが想定されます。まさに今回の法案とマンション管理士との結びつき、連携、これについて模索してまいりたいと考えてございます。既にマンション管理士の団体とは様々な形で意見交換してございますので、今後その方向で進めてまいりたい」と答弁しています。

また、衆参の委員からは「しっかりとマンション管理士の方々も活用する中で、指導助言等ができるような体制を整えて」（清水真人委員、自民）、「マンションのスペシャリストであるマンション管理士の役割と、行政との連携が重要だと痛感した」（高橋千鶴子委員、共産）などのコメントがあり、眞鍋前局長は「専門家団体が管理組合の課題に応じて外部役員を派遣して、管理組合が事実上なかったところできていくというような成果を上げている……こうした自治体の関与、マンション管理士などの専門家との連携は本当に重要。こうした取り組みを財政的に支援していく」と述べています。

外部専門家役員としても期待

参議院の委員会では、伊藤孝江委員（公明）が「マンション管理士が現実にはなかなか活用されていないのではないか」として、マンション管理士試験の合格率、合格者の年代層などについて質問しました。前局長からは、マンション管理士の登録数は25,660人（令和元年度末）、令和元年度の合格率は8.2%、合格者の平均年齢は46.2歳であり、マンション管理センターのアンケート（平成29年）によれば、登録者の55%が会社員で、実際にマンション管理士として活動したことがあるのは2割、このうち本業は5.4%、副業が7.7%……などの実態が説明されました。

これに対し伊藤委員は、「せっかく頑張って（資格を）取っても、生かして仕事をされている方が少ないというのが、すごくもったいない。建築士さん、弁護士さん、会計士さんに頼むのと同じような使い方では、マンション管理士さんはもったいない」と指摘。「管理組合を全般的にしっかりと見ながら、どう運営していくのかも含めて、管理組合を引っ張っていくような活動をして管理組合を生き返らせ、元気に動くことができるように、それこそ外部専門家理事長に就任してやっていただきたい……そんなことをマンション管理士の皆さんは本来、求められているんじゃないかと思うが、国交省としてどう活用していく意向なのか」と質問しました。

眞鍋前局長は、「マンションの管理について外部専門家としてマンション管理士にご活躍をいただくというのは非常に重要なことだと考えてございます」と回答。平成30年度マンション総合調査では、外部専門家役員を選任しているケースは4%程度だが、将来的に必要なになれば検討したいという意向のあるマンションは3割に上るとして、「マンション管理士を始めとする専門家について、外部役員への就任も含めた、その専門家の活用、重要性は高まるものと考えており、またそのノウハウについても普及していきたいと考えてございます」と答弁しています。

このほか、前局長の答弁には、「今後、マンション管理士の役割はさらに重要に」「マンション管理士の活用を推進したい」「マンション管理がどんどん専門的かつ複雑化しており、マンション管理士の専門的知識、経験の活用に更に期待が寄せられている」など、マンション管理士への期待の言葉が次々と出てきました。これまで国会の委員会を傍聴したり、議事録を読んだりすることはほとんどありませんでしたが、マンション管理士をめぐる、これほど時間を割いて討議が行われていることが新鮮でした。

指定認定事務支援法人として活用を想定

改正法によって、自治体による管理計画の認定・更新の事務の一部を委託する外部機関「指定認定事務支援法人」が創設されますが、眞鍋前局長は「各地のマンション管理士会などの活用が想定される」と明確に答弁しています。これについて、浜口誠委員（無所属）が「そのマンション管理士会などの指定認定事務支援法人がしっかりと事務を担っていただいているかどうかの確認、フォローは今後どのような形でチェックしていくのか」と質問。前局長は「基本的には、事務を委託した地方公共団体において、その法人が適切に仕事をしているかどうかをチェックすることになろうかと思っておりますが、認定をしようとする公共団体と意見交換しながら、ガイドラインなどでその方法を示していきたい」と答えています。

CMAが「指定認定事務支援法人」になるかどうかは、各自治体の判断になりますが、国交省はマンション管理士会をその候補として想定しているわけです。その通りになるかどうかはともかく、指定を受けたときはしっかり責務を果たし、「さすがCMA」と言われるようにしたいものです。改正法の施行まで1年2か月ほどしかありませんので、県内自治体の数を考えても更なる人材の育成が急務です。日管連の中核からは、「この1～2年がマンション管理士の将来を左右する」という声が聞かれますが、まさに正念場であることは間違いありません。

参議院の委員会では、京都市の高経年マンション調査において、築30年以上のマンション663件のうち47件（7%）が要支援と判定されたことが取り上げられ、国交省は「（マンションの）一定程度は管理不全の状態もしくは管理不全が懸念される状態」との現状認識を示しました。県内の各自治体においても、マンション数の多少こそあれ、一定程度の管理不全マンションが存在する可能性があります。自治体の権限強化について、眞鍋前局長は「助言、指導、勧告については強制力がある制度ではないが、公的団体からの一定の関与ということで一定の効果はあろうと考えている」と述べています。高経年マンションの現地調査などを実施して管理不全の実態が分かれば、これまでより実効性のある改善措置が講じられるのではないかと期待しています。

改正法による各施策について、前局長は「日頃より、マンション管理士などの外部専門家の派遣やセミナー、相談会の開催というような形でマンション管理組合をサポートする取り組みを進めている例もあり、そうしたことを組み合わせると総合的になされることが期待されている」と答弁しています。これは従来のCMAの取り組みの延長でもあり、各自治体との間で培った信頼関係がベースになると思いますので、各支部、部会におかれては、行政との提携事業の一層の推進をどうかよろしく願いいたします。



◇令和2年度第1回研修会報告◇

研修部会 太田隆利

今年度第1回目の研修会が、11月23日（月／勤労感謝の日）13時30分からZoomにより開催され24名が出席しました。研修会は、当初9月開催を予定していましたが、新型コロナ禍での開催ということで、従前のような集合研修は難しいことから、日管連でも実施しているZoomを活用した研修としました。実施にあたっては、CMAとしては初めての取り組みでもあることから、研修会の円滑な運営

をはかるにはどうしたらよいか、また、Z o o mに不慣れな会員への対策をどうするかといった課題の検討に時間を要したため、2ヶ月遅れでの開催となりました。研修日当日は、1時間前から出席者への接続確認や操作対応を行うこととしていましたが、幸いにもそのような対応は一切なく、既に支部例会等がZ o o mにより開催されていることもあってか、広く会員へ浸透していることがうかがえました。

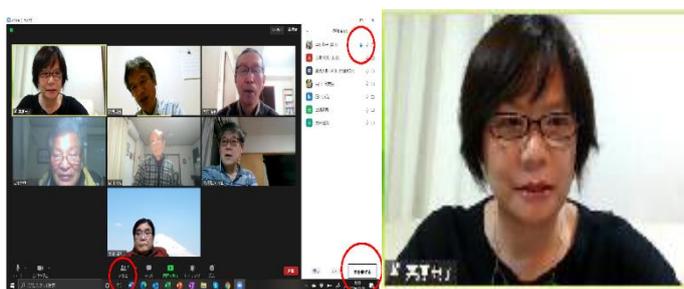
講師は、当会の理事で北総・葛南支部所属の栗原典子氏にお願いし、「マンション管理士による管理組合支援の実例とポイント」と題して講演いただきました。内容としては、講師が顧問や役員等として携わっている小規模マンションから大規模団地までの管理組合支援の実例の紹介があり、最後は、これらの経験からマンション管理士として管理組合から何を期待され、そのための必要なスキルや、管理組合への継続した支援のコツとは何かで締めくくられました。（講師については、マン管センター通信（平成30年4月号）の「活躍するマンション管理士」でも紹介されています。）

管理組合支援にあたり講師からは、画一的な対応ではなく、それぞれの実態・特性をとらえた対応が必要であるとのアドバイスがあり、講師が実際に行っている具体的な取り組みとして、①管理組合役員業務の簡素化（単純化）をはかる、②管理組合活動の見える化（可視化）をはかるための広報活動の支援といった講師ならではの特徴的な取り組みの紹介がありました。

講演後の質疑応答では、どのようにして顧客を獲得しているのか、管理組合支援にあたり男女で違いはあるのか等といった、正に多くの管理組合の支援をしている講師でなければ答えられない内容について、考えをお聞きすることができ非常に参考になりました。

またアンケートでは、経験豊富な講師ならではの内容であり、非常に参考になったとか、一人で幅広く活動されており、感嘆させられたと共に勇気を与えられたというような感想も寄せられ、終始講師のマンション管理に対する熱意と実行力（パワー）を感じさせられた研修となりました。

最後になりますが、事前にリハーサルも行い円滑な運営を目指しましたが開始早々トラブルが発生し、参加者の皆様にご迷惑をおかけしました。しかし、無事に開催でき、参加者からは好意的な意見が多く寄せられました。これらの意見を踏まえ、研修部会ではZ o o mによる研修も併用してまいります。



（リハーサル風景）

（講師）

◇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20日（金）18：30～20：30 Z o o mによるW e b会議（16名参加）

10月、11月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。

- ・10月25日（土）柏市セミナー交流会（オンライン形式）
- ・11月 4日（水）松戸市相談会
- ・11月19日（木）柏市相談会
- ・理事会報告を行いました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。
- 12月18日（金）18：30～20：30 ZoomによるWeb会議（15名参加）
- 11月、12月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。
- ・11月22日（日）松戸市セミナー・交流会
- ・11月28日（土）浦安市セミナー意見交換会
- ・12月 2日（水）松戸市相談会
- ・12月12日（土）我孫子市セミナー交流会（中止）
- ・理事会報告を行いました。
- ・その他報告を行いました。
- ・「補助事業支援の進め方について」（村野理事）勉強会を行いました。

■行事活動報告

- ・1月 6日（水）松戸市相談会
- ・1月16日（土）浦安市セミナー・意見交換会（中止または延期）

■今後の活動予定

- ・1月30日（土）流山市セミナー相談会（中止）
- ・2月 3日（水）松戸市相談会（中止）
- ・2月 7日（土）我孫子市相談会
- ・2月14日（日）新入会員説明会
- ・2月21日（日）松戸市管理基礎講座（県主催）

◆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月支部例会：29日（日）18時よりZoomにて開催、出席者17名

12月支部例会：23日（水）18時よりZoomにて開催、出席者15名

■行事活動報告

船橋市無料相談会：11月1日開催 大井、一森管理士対応

派遣事業：12月31日現在 市川市 9件、船橋市 3件、印西市 1件

適正化診断：12月31日現在累計 16件（内指名11件）

■今後の活動予定

船橋市無料相談会：2月7日（日）

支部例会：1月24日（日）Zoomまたは会場

2月24日（水）Zoomまたは会場

新入会員説明会：2月24日（水）Zoomまたは会場

3月21日（日）Zoomまたは会場

市川市セミナー・相談会：2月13日（土） 南行徳市民談話室

船橋市セミナー・相談会：3月6日（土） 船橋中央公民館

◆総武支部

支部長 片山 次朗

（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27日（金） 18:00～19:30 出席者16名（於：千葉市新宿公民館、Zoom参加併用）

10、11月、事務局の機器整備（PC更新、マイクスピーカーの購入等）の報告と、8、9月の理事会報告から、日管連合同研修会実施、マンション管理適正化法かいせいに対応した今後の日管連およびCMAの対応方針、日管連適正化法改正PTへの松田副会長派遣、11月23日の初のWEB開催によるCMA第1回会員研修会の結果報告等の説明を行った。

引き続き、勉強会として、住宅金融支援機構、阿部グループ長により、住宅金融支援機構のマンション管理組合向の融資支援制度の内容解説をいただいた。

12月29日（火） 19:00～19:40 出席者10名 ZoomによるWEB開催

8、10月に続き臨時例会としてWEBにて開催。12月理事会の概略として来年度の役員募集方針と、適正化法改正に対応してのCMAの対応の考え方等を説明後、打上げ（反省会）を実施した。

■行事活動報告

11月21日（土） 13:30～16:00 第47回千葉市マンションセミナー 於：千葉市中央コミュニティセンター

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）マンション管理センター、住宅金融支援機構、当管理士会の共催によるセミナー、相談会。講演は、当会顧問でマンションコミュニティ研究会代表の廣田信子氏を迎え、「管理組合として考える防災対策」のテーマによる講演と、1件の相談対応を行った。

■今後の活動予定

1月22日（金） 18:00～20:00 支部例会 ZoomによるWEB開催

1月23日（土） 千葉市美浜区相談会

2月20日（土） 習志野市セミナー・相談会

2月20日（土） 第48回千葉市マンションセミナー

2月27日（土） 13:00～14:00 新入会員説明会 於：管理士会事務所

3月13日（土） 13:00～14:00 新入会員説明会 於：同上



◇◆◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：113名（2021年1月20日現在）

■理事会日程

- ・次回理事会：2月18日（木）15:00～ Web開催
- ・次々回理事会：3月18日（木）15:00～ Web開催予定

※総会議事録、理事会議事録はCMA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」



■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、受講忘れがないようにしましょう。

■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。

新入会員説明会の日程はCMAホームページでご確認お願いいたします。

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

■CMA会員専用ページの新着情報

「エルダー制度」開設の案内を更新しました。エルダーの募集枠が5名から11名（11管理組合）に増えております。どうぞご活用ください。

以上