



Chiba Mankan Association

# CMA だより

第115号 (2022年9月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 松田 正 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

◇ DXについて考える	副会長	小出 進一	P.1
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	野崎 利雄	P.2
◆ 北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.3
◆ 総武支部	支部長	片山 次朗	P.3
◇ 各支部イベント報告・お知らせ			P.4

## ◇デジタルトランスフォーメーション（DX）について考える◇

副会長 小出 進一

DXは2004年にスウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授（現在は、インディアナ大学教授）によって提唱された概念で、その内容は、「進化し続けるテクノロジーが人々の生活を豊かにする。」というものだそう。本来は産業創出的な意味合いで捉えるべきなのだろうが、ここでは「アナログからデジタルへシフトし、仕事を改革する」と簡単に表現することにする。このデジタルシフトによる仕事の改革が、日本ではコロナ禍を契機に始まった。当会の中で考えてみると、この3年で理事会・各部会・研究会はすでにオンラインでの会議・打ち合わせが普通になってきた。研修会についても現地参加とオンライン参加併用のハイブリット型のものも出現するようになり、このようなデジタルシフトによる利便性を一度体感すると、コロナ後に元の対面型の会議やセミナーに戻ることは、一部にとどまるのではないかと思われる。

話は変わるが、以前新聞を読んでいたら「政府はデジタル化に向けた法改正を急ぐため、書面・対面を義務付けた法律などから人工知能（AI）を使って、改正が必要な箇所を抽出することにより法改正の事務の効率をあげる。」という記事があった。そうするとマンション管理士の代表的な仕事の一つである管理規約改正の支援業務は、いつでもAIにとって代わられるということになりそうだが、これは管理規約の改正業務だけに限られるのだろうか。

この話をさらに進めると、1997年にチェスのチャンピオンがAIに敗れるというニュースがあった。当時のチャンピオンであるカルリ・カスパフがIBMのスーパーコンピューターであるディープブルー

と対戦して敗れたというものだ。チェスは何世紀もの間、人間の知性による輝かしい業績の一つと考えられていたので、人間が機械に負けたという事実は衝撃の結果だった。ただ、この時点では人間に導かれた機械学習によるもので、その後も人間とコンピューターとは連携・協力していた時代を経て、2017年に人間に導かれないアルファゼロの出現に至る。アルファゼロは、グーグル傘下のディープマインド社が開発したコンピュータープログラムで最新の機械学習原理を使い、自分自身と対戦することで、チェスを独学で習得し名人領域まで到達するというものである。驚くのは、全くチェスについて無知な状態から独創的な名人の域まで到達するのにわずか4時間しか要しなかったという事実である。

ストルターマン教授は、DXは人々の生活を豊かにするとしたが、上述のアルファゼロのようなコンピュータープログラムの出現は、多くの職種の無用化にも繋がる可能性があり全ての人の生活が豊かになるものではないことを意味している。そうすると将来、マンション管理士の仕事は無用となり、それに代わって特殊カメラやセンサー等を実装したAI ロボットが管理組合役員の表情等を読み取りながら、マンション内での生活トラブルや管理組合運営について相談に応じるという日が来るのだろうか。また、ネットワーク化されたAI ロボットであれば、法令改正や日々の無数の相談事例も瞬時にインプットすることができ常時最新の状態にしておくことができる。一方、マンション管理士であれば一人ひとりが独立した存在なので、いくら研修を強化しても全員を最新の知識をもった状態にしておくのは結構難しい。マンション管理計画認定制度の開始に伴い、日管連やマンション管理センターの複数の研修を同時に受講した方はそれを実感したのではないかと思う。このように考えるとマンション管理士は未来のAIロボットには勝てないように思われるが、さて皆さんは本当にそんな時代がくると思いますか。

## ◇支部の活動報告◇

### ◆東葛支部

支部長 野崎 利雄

(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 7月22日(金)：18:30～20:10 ZoomによるWeb会議(19名)

- ・7月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
- ・8月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定を確認
- ・国交省補助事業(事例収集)の募集確認
- ・マン管センター22年度事前確認講習の日程確認
- ・第2回市担当窓口メンバー会議の開催告知
- ・7月度理事会報告
- ・松戸市のプッシュ型支援について説明

② 8月19日(金)：18:30～20:15 ZoomによるWeb会議を予定していたが中止

- ・6市のマンション施策について(市役所回答)資料を配布

#### ■行事活動報告

- ・6月26日(日) 流山市セミナー相談会 <9組、19名>
- ・6月26日(日) 松戸市セミナー交流会 <8組、10名>
- ・7月6日(水) 松戸市相談会 <5組、6名>

- ・7月10日(日) 柏市セミナー交流会 <15組、18名>
- ・7月14日(木) 柏市相談会 <3組、5名>
- ・7月16日(土) 浦安市セミナー意見交換会 <17組、20名>
- ・8月3日(水) 松戸市相談会 <2組、2名>

■今後の活動予定

- ・9月7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

7月支部例会：7月31日（日）開催 13名出席 船橋市中央公民館

8月支部例会：8月24日（水）開催 13名出席 船橋市中央公民館 勉強会：改正個人情報保護法

■行事活動報告

船橋市無料相談会：8月7日（日）3組合

9月4日（日）2組合

■今後の活動予定

支部例会：9月25日（日）

10月26日（水）

船橋市無料相談会：10月2日（日）

11月6日（日）

船橋市セミナー・相談会：9月10日（土）

成田市セミナー・相談会：10月1日（土）

市川市マンション管理基礎講座：10月15日（土）

白井市セミナー・相談会：11月12日（土）

◆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

7月 29日（金） 18:00～19:30 出席者14名（千葉市新宿公民館、Zoom参加併用、会場9名）

6月、7月理事会報告、日管連の事業、研修会の報告、総会（8月31日）の案内、総武支部の8月～9月予定の行事についての確認を行なった。また、勉強会として習志野市の適正化法改正対応の状況について、市担当の田邊会員と片山支部長を講師として状況を説明、今後の各自治体支援の在り方について情報共有を行なった。

8月 26日（金） 18:30～19:30 出席者12名（第2部のみを含め13名） Zoomによる開催

恒例となった偶数月のミニ例会としてWEBにて開催。8月理事会の報告、日管連関係報告、下記の各セミナー等の実施結果の報告を行なった。また、9月3日の県基礎講座習志野市会場の運営の調整、予

備認定業務、日管連の認定関係のデスクの状況等の状況についての情報共有等を行なった。  
その後20:00～にて第2部WEB懇親会、フリートーキングを行い情報の交換等を行った。

#### ■行事活動報告

7月 23日（土） 10:00～12:00 千葉市花見川区相談会（千葉市幕張コミュニティセンター）  
相談2組対応を行った。

8月 20日（土） 13:30～16:00 第52回千葉市マンションセミナー（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、当会顧問の廣田信子氏を迎え、「マンションの空き家とその対応策」のテーマによる講演と、2件の相談対応を行った。

#### ■今後の活動予定

9月24日（土）千葉市緑区相談会

9月30日（金）支部例会（新宿公民館・ZOOM併用）

### ◇◇◇ 各支部イベント報告 ◇◇◇

#### ◆東葛支部セミナー報告

広報部会・東葛支部 大滝 純志

➤7月10日（日）柏マンション管理セミナー

セミナー参加 15管理組合 18名、参加管理士 9名

テーマ：「理事のためのマンション管理講座」-長期修繕計画と修繕積立金-

講師：大岩 哲夫 管理士

冒頭で、マンション管理をとりまく現状と今後想定される事態の問題提起があった。それに続き、第一部「管理組合の皆さまと共有したいこと」と第二部「長期修繕計画と修繕積立金」と題した二部構成で約60分の講演が行われた。

第一部では、マンションの特性と柏市の地域状況の説明に続き、管理組合理事に有効な相談先、参照すべき文書類・法律等の紹介があった。第二部は国土交通省が公表している長期修繕計画作成ガイドラインを中心に、修繕計画作成のポイントや修繕積立金の積立にあたっての注意点などの解説があった。



（大岩管理士）

#### ◆北総葛南支部セミナー報告

広報部会・北総葛南支部 三科 雅由

➤7月2日（土）印西市セミナー

セミナー 3組合 7名、参加管理士 10名

テーマ：① 役立つ理事の知識

講師：千林管理士

講師コメント：本テーマは、新任理事向けの基礎知識として数年前から講演していますが、コロナで2年以上セミナーで話す機会は遠のいていました。その為、当所、練習した際には20分以上も時間超過となり、どこを省略するかで悩み、3回程の練習の

末、時間内に収めることが出来ました。受講者が質問しやすい雰囲気も重要だと考えています。質問内容で受講者の理解度もある程度は理解でき、説明時には予想もしない質問で困惑することもあります。これも管理士にとっていい勉強になります。

テーマ：② 近年の管理組合運営の課題と対応のポイント

～修繕工事・役員のなりて不足など対応事例より～

講師：栗原管理士

講師コメント：今回のセミナーでは、近年、多くのマンションで頭を抱えている2つの問題を取り上げました。特にこの5年ほどの間に役員のなり手不足の問題は深刻になっていますので、管理組合がとれる対策と対応事例をご紹介します。今後は、問題に対する専門家の管理組合への支援の仕方が重要になっていくと考えております。



(テーマ①)



(テーマ②)

➤7月9日（土）佐倉市セミナー・相談会

セミナー1 組合4名、参加管理士8名

テーマ：① 管理組合が知っておきたいアスベスト処理対応

講師：三科管理士

講師コメント：最近、法改正が有り、正に旬のテーマを設定しました。管理組合にとっても、大規模修繕工事实施前の建物診断に加えて、建物建設時の着工年により修繕箇所における石綿含有調査が必要になります。更に、含有されている場合は法に従ったの適正な処分が必要です。その結果、計画修繕工事のコストが増加しますので、長期修繕計画に見込んで置くことが重要です。今回のセミナーは生憎、参加組合が少なかったですが、石綿問題について管理組合の認識が薄いことと、テーマ名にインパクトがなかった事が要因に思われました。そのことを踏まえ、これからも管理組合に伝えていくことを実践いたします。

テーマ：② マンション管理組合 活動のヒント：計画修繕と資金計画の立案

講師：徳野管理士

講師コメント：マンション管理組合の業務である長期修繕計画の作成・変更と同計画書の管理の重要性は、2022年4月施行の法律に基づく管理計画認定制度の普及により益々高まります。2022年度のマンション管理セミナーのテーマはこの点に注目しました。セミナー資料として、築12年、全62戸のマンションをモデルにした築48年目までの36年間のライフサイクルコストを作成しました。これを基に、築36年目の第3回大規模修繕の資金計画が重要であることを示したうえで、居住者と建物が共に経年化するマンションの事情を反映した長期修繕計画の策定のヒントとして、複数の資金



計画案の立案要領、計画案の絞り込み、組合員の円滑な合意形成の進め方を紹介しました。長期修繕計画の策定は管理会社に依存しがちな事項ですが、愛着のあるマンションの快適な住環境を確保するためにも、居住者の意思を反映させた計画が出来上がることを願っております。



(テーマ①)



(テーマ②)

#### ◆総武支部セミナー報告

➤8月20日（土）第52回千葉県マンションセミナー

総武支部 泉 和光

テーマ： マンションの空き住戸とその対応策

講師：廣田 信子氏（一級建築士、マンション管理士、マンションコミュニティー研究会代表）。於：千葉県生涯学習センター

千葉県主催のもと当会他関連4団体の共催で、千葉市内管理組合を対象にした研修会を開催した。会場定員を超える40名以上の来客のなかでマンションコミュニティー研究会代表の廣田信子氏が「マンションの空き住戸とその対応策」をテーマに講演。当会からは8名が参加し熱心に聞き入っていたが、新聞社から講演内容取材もあったとのこと。その後、相談会も開催され2組の相談に4名の会員で対応した。

➤9月3日（土）マンション管理基礎講座（習志野市）

広報部会・総武支部 山田 友治

テーマ：① 長期修繕計画と修繕積立金

講師：マンション管理センター津久井部長

長期修繕計画作成の目的や重要性、作成方法案及び修繕積立金の積立方法等について、具体的な事例を基に、分かりやすく説明いただいた。修繕積立金を12年後、24年後に引き上げた場合のシュミレーション等、とても参考になった。

テーマ：② 滞納問題（回収方法、法的措置の進め方）

講師：横井管理士（弁護士）

弁護士の横井管理士より、様々な滞納問題について5つの事例を用い、分かりやすく説明いただいた。遺産分割未了の場合の対処等、新しいテーマであり、とても参考になった。



(横井弁護士)

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：128名（2022年9月15日現在）

■理事会日程

- ・次回理事会：10月20日（木）15:00～ Zoom会議
- ・次々回理事会：11月17日（木）15:00～ 未定

※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」

以上

