



Chiba Mankan Association

CMA だより

第116号 (2022年11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

◇ 管理計画認定制度とマンション管理士	副会長	森 健一	P.1
◇ 令和4年新入会員研修会	研修部会	野崎 利雄	P.3
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	野崎 利雄	P.3
◆ 北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.4
◆ 総武支部	支部長	片山 次朗	P.5
◇ 各支部イベント報告・お知らせ			P.5

◇管理計画認定制度とマンション管理士◇

副会長 森 健一

マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画を作成した自治体が、適切に管理されたマンションを認定できる制度が今年4月から始まりました。千葉県下では、まだ開始した自治体はありませんが、10月末現在、全国の42市区と17都府県（町村部）で適正化推進計画が作成され、マンション管理センターへの事前確認（※）の申請が可能となっています。さらに今年度中に約50、来年度には30以上の自治体が同計画を策定する予定です（国土交通省アンケートへの回答結果）。

（※）事前確認とは 自治体への認定申請の前に、マン管センターの支援サービスを利用して、事前確認講習を受けたマンション管理士が認定基準に適合しているかどうかを確認すること。認定申請手続きをオンラインで行うことができ、自治体へのスムーズな申請が可能です。

制度を開始している東京都板橋区、京都市、静岡県浜松市などでは、管理組合からの認定申請が徐々に始まっています。また、新築マンションを対象にした予備認定では、既に332のマンションが認定を受けています（10月末現在）。

認定を受けると、適切に管理されているマンションであることが市場で評価され、マンションの売却・購入予定者はもちろん、区分所有者や居住者にもメリットが期待されます。さらに、住宅金融支援機構

の住宅ローン【フラット 35】の金利が当初 5 年間、年 0.25%引き下げられ、共用部分リフォームローン金利も全期間、年 0.25%引き下げられます。管理組合が購入する「すまい・る債」の金利は、来年度募集分から上乗せされます。

管理計画認定制度を始めとする適正化法の改正で、「マンション管理は新時代を迎える」と期待されています。とりわけ、我々にとって注目すべきは、マンション管理士の役割の増大です。なぜなら、この制度の成否は、マンション管理士が握っていると言っても過言でないと思われるからです。

管理計画の認定にあたっては、管理組合が自治体に直接申請する場合を除いて、マン管センターのシステムを使った事前確認が行われます。自治体への直接申請は自治体職員への負担が大きいため、事前確認を利用するケースが多くなることが想定されていますが、その事前確認はすべてマンション管理士が行います。新築マンションの予備認定も同様です。予備認定では既に 332 のマンションが認定を受けましたが、その審査はすべてマンション管理士が担当しました。これまでマンション管理士に「独占業務」と言えるものはありませんでしたが、管理計画認定の審査は、マンション管理士の独占業務と言ってよいでしょう。

制度はまだ始まったばかりで、今後どれだけ普及するかは、これからが正念場です。日本マンション管理士会連合会では先月、「管理計画認定制度推進委員会」を新たに設置し、私が委員長を仰せつかりました。課題も少なくありませんが、全力で取り組み、マンション管理士の業務拡大や地位向上につなげたいと考えています。千葉県下の自治体でも、今年度後半には千葉市や千葉県（町村部を担当）が適正化推進計画を策定する予定で、管理計画認定制度がいよいよ本格的に始動します。CMAの皆さんが行政と協力し、「マンション管理の新時代」を力強く後押しされることを心から願っています。

マンション管理計画認定制度のご質問・ご相談にお答えします!!

マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、適切に管理されているマンションを認定できる制度が令和4年4月から始まりました。
【マンション管理は新時代に入る】との期待が高まっています。

管理計画認定制度が始まったけれど、どんな制度なの？ 目的は？
うちのマンションは認定されるの？ 認定の基準は？
管理計画が認定されると、どんなメリットがあるの？
認定申請の手続きはどうすればいいの？ 手数料は？

「相談ダイヤル」(無料)に気軽にお電話ください
各種研修を修了したマンション管理士が対応します!!

相談者

- マンション管理組合の役員・組合員
- マンション購入予定者
- マンション管理会社
- マンションが建設中

管理計画認定制度に関する相談 ↓ 専門的知識を有するマンション管理士が詳しく電話で回答

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一社)日本マンション管理士会連合会

03-5801-0858

受付時間：月曜から土曜 午前10時～午後5時（祝日、年末年始を除く）
 相談内容：マンション管理に関する相談はすべてマンション管理適正化法に基づき、電話対応可。個別に相談の場を確保し、マンション管理士会の相談員が対応します。※ 資格要件など要件も満たさず認定マンション管理士（登録済みの相談員）が対応します。一定の範囲で、各地方公共団体のシステム認定も対応可能。管理士会の相談員が対応します。費用は相談により別途申請費が対応します。
 1回の相談時間は原則30分以内です。

マンション管理計画認定制度について

認定取得の主なメリット

- 適切に管理されているマンションであると市場で評価され、マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待されます。
- 認定マンションの取得や共有部分のリフォームにあたり、住宅金融支援機構の金利引き下げられます。
【フラット35の金利が年0.25%引き下げ】
マンションの取得がフラット35の金利で有利に購入できる期間が、年0.25%引き下げ
- 認定マンションの取得が購入するマンションのすまい・る債の利率が上昇されます（令和5年度募集分より）。
※マンション管理士が行う管理計画の認定は、認定済みのマンションのみで、認定済みのマンション以外のマンションは、住宅金融支援機構が対応している場合。

認定申請の手続き

管理計画認定の申請手続きの流れ

```

  graph TD
    A[申請者] --> B[認定申請]
    B --> C[認定通知]
    C --> D[申請者]
    
    A --> E[事前確認依頼]
    E --> F[事前確認]
    F --> G[適合確認通知]
    G --> B
    
    A --> H[申請者]
    H --> I[認定申請]
    I --> J[認定通知]
    J --> K[申請者]
  
```

申請手続きのポイント

- 申請者は、マンション管理計画の認定を希望する場合は、認定申請書の提出が必要です。
- 認定申請書の提出は、以下の4通りから可能です。
①マンション管理センター
②インターネット
③認定申請書に添付したマンション管理士会の認定申請書
④認定申請書に添付したマンション管理士会の認定申請書
- 認定申請書に添付したマンション管理士会の認定申請書は、認定申請書の提出と同時に提出する必要があります。
- 認定申請書に添付したマンション管理士会の認定申請書は、認定申請書の提出と同時に提出する必要があります。
- 認定申請書に添付したマンション管理士会の認定申請書は、認定申請書の提出と同時に提出する必要があります。
- 認定申請書に添付したマンション管理士会の認定申請書は、認定申請書の提出と同時に提出する必要があります。

主な認定基準

- 管理組合の運営状況
 - 規約が適切に定められている
 - 管理費が定められ、集金が滞りなく行われている
 - 管理費の滞りなく納入・利用・修繕に関する連絡が行われている
- 管理規約
 - 管理規約の内容及び内容が適切である
 - 管理規約の内容及び内容が適切である
- 管理組合の体制
 - 管理組合の組織が適切である
 - 管理組合の組織が適切である
- 長期維持計画の作成及び実施
 - 7年以上の長期維持計画が作成されている
 - 計画期間10年以上かつ計画期間内に大規模修繕工事を実施している
 - 長期維持計画に基づき修繕費の積立が適切に行われている
 - 長期維持計画に基づき修繕費の積立が適切に行われている
- その他
 - 認定申請書、認定申請書が適切であること、他に目録以上更新している

【添付画像の説明】

日管連の「マンション管理計画認定制度相談ダイヤル」のチラシ（表裏）。この事業は、管理計画認定制度を後押しするため、国土交通省の「マンション管理適正化・再生推進事業」を活用して実施している。

◇令和4年新入会員研修会◇

研修部会 野崎 利雄

「新入会員研修会」が令和4年9月25日（日）15時30分から船橋市中央公民館で開催されました。出席者はここ1年以内の入会者と昨年の未受講者の中から13名、主催者側からは松田会長、小出副会長、吉澤監事、片山総武支部長、他研修部会員3名が出席し、総勢21名で行われました。

研修会は野崎研修部会長による司会のもと、松田会長からCMAの現状やマンション管理適正化法改正に伴う最近の状況を紹介した挨拶でスタートしました。続いて、新入会員研修会の講師として毎年快く引き受けていただいている吉澤監事から「新マンション管理士の心得等」と題した講演が1時間ほどありました。講師からはCMAについて、また定款の倫理規定の重要性、適正化法に定められたマンション管理士の義務等、そして相談業務の実施方法 などについて説明があり、マンション管理士としての自覚を持った行動を取るようとの期待と励ましの言葉がありました。さらに、必要となる情報の入手先の紹介もあり、新入会員にとっては今後マンション管理士としての活動をしていく上での貴重な話を聞くことができ、また講師との質疑応答も活発になされました。

通常ですと研修会の後は場所を変えて懇親会が催されるところですが、昨年と同様に新型コロナ感染予防のために懇親会に代わって交流会が実施されました。新入会員の一人一人から自己紹介と今後の抱負などを話していただき、会長、副会長らと意見交換することで幅広い交流が図られました。最後に小出副会長の挨拶をもって今年度の新入会員研修会は閉会となりました。

研修会と交流会を通じて、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、主催者側にとっても心強い仲間が増えたと感じられる機会になったものと思われま



◇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 9月16日（金）：18：30～20：20 ZoomによるWeb会議（19名）
 - ・9月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・10月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定を確認

- ・第2回市担当窓口メンバー会議の報告
- ・日管連新サイトについて確認
- ・所有者不明土地の解消に向けての法務省からの施策周知
- ・9月度理事会報告
- ・令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査（国土交通省）
- ② 10月21日（金）： 18：30～20：20 ZoomによるWeb会議（20名）
 - ・10月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・11月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定を確認
 - ・松戸市パンフレット改訂事業について
 - ・日管連ホームページ【マンション管理士検索サービス】への登録、掲載願い
 - ・東京都マンション管理士会2022年度特別研修の開催について
 - ・適正化診断サービスの各書式類の更新について周知
 - ・10月度理事会報告
 - ・相談事例勉強会

■行事活動報告

- ・9月 7日（水）松戸市相談会 <5組、7名>
- ・10月 5日（水）松戸市相談会 <5組、5名>
- ・10月23日（日）柏市セミナー交流会「理事のなり手問題を考える」<9組、12名>
- ・10月29日（土）浦安市セミナー意見交換会「給排水設備の改修について」<19組、36名>
- ・10月30日（日）流山市セミナー相談会「失敗しない修繕積立金改定の進め方」<4組、7名>

■今後の活動予定

- ・11月 2日（水）松戸市相談会
- ・11月 17日（木）柏市相談会
- ・11月 20日（日）松戸市セミナー交流会「給排水設備の日常管理と改修のポイント」
- ・12月 10日（土）我孫子市県基礎講座・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月支部例会：9月25日（日）開催 12名出席 船橋市中央公民館 勉強会：相談事例より

10月支部例会：10月26日（水）開催 13名出席 船橋市中央公民館

■行事活動報告

船橋市無料相談会 10月2日（日）2組

11月6日（日）3組

船橋市セミナー・相談会：9月10日（土） セミナー：10組合19名参加、相談会4組合6名

成田市セミナー・相談会：10月1日（土） セミナー：5組合7名参加、相談会3組合4名参加

市川市マンション管理基礎講座：10月15日（土）22管理組合31名、その他1名参加

■今後の活動予定

支部例会：11月27日（日）

12月21日（水）

船橋市無料相談会 12月4日（日）

白井市セミナー・相談会：11月12日（土）

印西市セミナー12月3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

9月 30日（金） 18:00～19:30 出席者14名（於：新宿公民館、Z o o m参加併用、会場は10名）

- ・松田会長にご参加をいただき挨拶をいただいた
- ・9月、10月理事会報告、日管連の事業、研修会の報告、総会（8月31日）の報告、総武支部の10月～11月予定の行事についての確認を行なった。あわせて、担当各自治体（千葉市、習志野市、市原市、等）についての習志野市の適正化法改正対応事業等の状況について情報共有を行なった。
- ・泉副支部長より日管連認定事務橋の取扱状況、CMA関係の実施状況の解説があった

10月 28日（金） 18:30～19:30 出席者12名（第2部のみを含め13名） Z o o m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。10月理事会の報告、日管連関係報告を行った。また、日管連およびCMAでの認定関係業務の取扱状況、電話相談登録者への研修案内等の説明と各自治体の状況、市原市への実態調査見積書提出等、報告、情報共有を行なった。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広く情報の交換等を行った。

■行事活動報告

- ・なし（予定していた2相談会は希望者なく中止）

■今後の活動予定

11月19日（土） 第53回千葉市マンションセミナー

11月25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

➤10月 23日（日）柏マンション管理セミナー

セミナー参加者 9組合 12名、マンション管理士 9名

テーマ：理事のためのマンション管理講座「役員の成り手不足を考える」

講師：吉田富美男管理士、大岩哲夫管理士

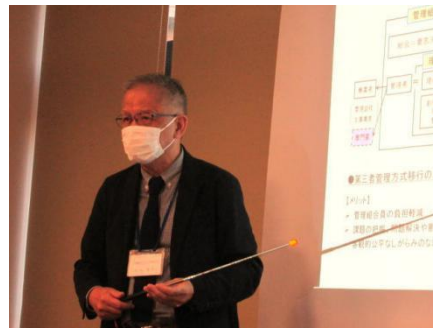
吉田管理士からは平成20年度国土交通省総合調査の「役員を引き受けたくない理由」結果から見える役員成り手不足の3大要因とその解決策についての講演がありました。

引き続き、大岩管理士からはマンション管理の専門家を管理組合（理事会）の役員や管理者に選任す

る「第三者管理方式」の実例の報告がありました。



吉田富美男 管理士



大岩哲夫 管理士

➤10月30日（日）流山市マンション管理セミナー
セミナー参加者 3組合5名、マンション管理士 5名

テーマ：失敗しない修繕積立金改定の進め方

講師：北村幸夫 管理士

修繕積立金値上げの議案を総会に諮ったときの主な反対意見、値上げ議案が総会で否決や取下げになりやすい管理組合の環境についての話から始まりました。次いで修繕積立金改定の根拠となる「長期修繕計画」の解説、改定案策定にあたって留意すべき事項、組合員の合意を得るために必要な行動など、修繕積立金改定の進め方について説明がありました。



北村幸夫 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

➤19月10日（土）船橋市セミナー・相談会

セミナー 10組合19名、参加管理士 14名

テーマ①：高経年マンションの改修による再生工法

講師：新田管理士

講師の感想：築35年～、修繕工事回数2～3回目の高経年マンションを対象にした内容です。快適に住み続ける工夫としまして、開口部等の断熱・省エネ性能、建物・敷地内を安全に移動できるバリアフリー性能、インターネット接続環境の整備等の情報通信機能の向上策を提案しました。

CMAでは、建物・設備に関する「技術研究会」を行っています。

第四木曜日、18時からZoom開催です。

世話役：新田喜一 ご連絡はCMA事務局へ。ともに勉強しましょう！

テーマ②：役員のなりて不足への対応策と事例紹介

講師：栗原管理士

講師の感想：9月号掲載



新田喜一 管理士



栗原典子 管理士

➤10月1日（土）成田市セミナー・相談会
セミナー 4組合 6名、参加管理士 8名

テーマ①：管理組合で知っておきたいアスベスト処理対応

講師：三科管理士

講師の感想：9月号掲載

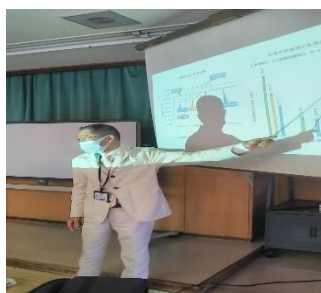
テーマ②：マンション管理組合 活動のヒント：計画修繕と資金計画の立案

講師：徳野管理士

講師の感想：9月号掲載



三科雅由 管理士



徳野廣一 管理士

佐倉市セミナーと同じテーマで実施しましたが、大塚管理士の電話相談からの誘導もあり、今回は参加組合も増えました。中には柏市の遠方から参加されました。講師も熱が入りました。（三科記）

➤10月15日（土）市川市管理基礎講座

22組合 32名、参加管理士 9名

テーマ①：長期修繕計画と修繕積立金について

講師：マンション管理センター 津久井健児 技術部長

テーマ②：役員のなりて不足への対応策と事例紹介

講師：栗原典子 管理士

講師の感想：9月号掲載



マン管センター 津久井健児部長



栗原典子 管理士

組合数が多い市川市に相応しく沢山の組合が参加され、熱心性が伝わってきた基礎講座でした。
（三科記）

▶10月22日（土）八千代市セミナー相談会

3組合 7名、参加管理士 8名

テーマ①：マンションコミュニティ形成のポイントと事例

講師：一森秀樹 管理士

講師の感想：今年2月末に大井副支部長から、「マンションコミュニティ形成のポイントと事例」という講演のテーマをいただき、半年間テーマと格闘し、何とかレジメを纏めました。

セミナーでは、特に築65年の高経年自主管理マンションの方が参加されたことが印象的でした。自分のレジメがどこまで参考になったかはわかりませんが、貴重な交流の場になったように思います。セミナーでのマンション管理士の皆さまのサポートに感謝するとともに、無事終わることができて今は”ホッ”としております。

テーマ②：マンションの管理運営について Q&A

回答者：大井・一森・三科管理士



一森管理士

◆総武支部セミナー報告

▶特にありません。

◆◆◆ セミナー・交流会の開催予定（11月中旬～1月中旬） ◆◆◆

イベント名	開催日	時間	会場	テーマ
白井市セミナー	11月12日(土)	13.00	白井駅前センター	①理事会活動を楽しむためのヒントは ②計画修繕費の増加！管理組合が知っておきたいアスベスト処理対応

千葉市セミナー	11月19日(土)	13:10	千葉市生涯学習センター	長期修繕計画及び修繕積立金のガイドライン解説
松戸市セミナー・交流会	11月20日(日)	13:00	松戸市民劇場	給排水設備の日常管理と改修のポイント
印西市講習会	12月3日(日)	13:00	中央駅前地域公民館	①給排水管改修の工法と共用・専有一体工事の注意点及び合意形成 ②マンションの高齢化による問題と対応のポイント
我孫子市マンション管理基礎講座・相談会	12月10日(日)	13:00	我孫子南近隣センター	①長期修繕計画と修繕積立金 ②役員のみ手不足への対応策
浦安マンションライフセミナー	1月21日(土)	13:30	未定	未定

[相談会]

- ・ 柏市相談会 11月17日(木) 10:00～12:00
- ・ 船橋市無料相談会 12月4日(日) 13:00～16:00
- ・ 松戸市相談会 1月4日(水) 9:00～12:00

詳細はホームページをご覧ください。

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：127名（2022年11月17日現在）

■理事会日程

- ・ 次回理事会：12月15日（木）15:00～ Zoom会議
- ・ 次々回理事会：1月19日（木）15:00～ 未定

■「マンション管理士賠償責任保険」更新申込みのお知らせ

「マンション管理士賠償責任保険」は、マンション管理士の業務につき行った行為（不作為を含みます。）に起因して加入者（被保険者）に対して、保険期間中に日本国内において損害賠償請求がなされたことによって被る損害（※）をお支払いする保険です。

（※）法律上の賠償責任を負担することによって発生する費用（損害賠償金、訴訟費用等）が対象です。

保険期間は、1月1日午後4時から翌年1月1日午後4時までの1年間で、毎年12月が更新の申込み時期です。マンション管理適正化診断サービス診断業務（管理計画認定含む）、管理計画認定制度相談ダイヤル相談員業務を実施する場合は、標準タイプ（A1～A4）または第三者管理補償付きタイプ（C1～C4）への加入が必要です。

各会員宛に申込みの案内を送付しますので、届いたら内容を確認して申込みをお願いします。

※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