



Chiba Mankan Association

CMA だより

第117号 (2023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 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

◇ 令和5年新しい年を迎えて	会長	松田 正	P.1
◇ 令和4年女性会員情報交換会	研修部会	野崎 利雄	P.2
◇ 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

◇令和5年新しい年を迎えて◇

会長 松田 正

新年明けましておめでとうございます。

昨年令和4年は、マンション管理適正化法改正が4月1日に施行されマンション管理にとって非常に重要な年であり、また昨年度はCMAにとっても創立20周年という記念すべき年になりました。

当会は平成14年12月に発足、設立され、以後千葉県下の各行政と連携しマンション管理の適正化推進のため20年間活動を続けています。

設立当初、千葉市、流山市、白井市、柏市の4市で相談会、セミナー・相談会を開催しましたが、現在15市（千葉県下37市）で相談会、セミナー・交流会を開催、11市で派遣を実施しています。

コロナの影響以前の2019年度の実績は相談会、セミナー・交流会に参加された管理組合数は延べ396組合、参加者は519名となります。

また当会が設立された時点の会員数は31名でしたが、現在の会員数は126名（昨年12月現在）でこの20年で約4倍に増加しています。

また私自身2014年CMAに入会した当時を振り返るとその時のメンバーと現在とでは大きく変化しており、約8年の時の流れを強く感じる次第です。

さて、これからのマンション管理及びマンション管理士の10年後はどのようなのでしょうか。



国交省発表のマンションデータでは、2021年末現在築40年以上のマンションは116万戸、10年後は約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となり高経年、高齢化マンションが急増し今後ともマンションの老朽化や管理組合の担い手不足が顕著になることが予想されます。

このような背景の中、マンション管理適正化法が改正され、各行政もマンションの適正化に向け検討をはじめています。おそらく千葉県下の行政の「適正化推進計画」、「管理計画認定制度」、「プッシュ型支援」の創設については令和5年度～令和6年度にかけ活発化するものと思われます。

われわれマンション管理士もこのような状況の中、いままでのような相談会、セミナーといった受動的なものだけでなく、行政と連携したプッシュ型支援のような能動的な活動が多くなると思われます。また、マンションは時の経過とともに居住者だけでなく建物の老いも同時に進行しますのでマンション管理士は今まで以上に幅広いスキル、知識が求められます。

今回の各行政の施策によりマンション管理の水準は一定のレベルアップが図れると思いますがそれ以上に管理不全、予備軍が増加することも考えられ、マンション管理士が行政との連携によりマンションの適正化の推進に協力できるかどうかその力量が問われることとなるでしょう。

そのようなことから個々のマンション管理士の自己研鑽とともにマンション管理士会としてもこれからの10年はマンション管理適正化の推進とともに会員の拡充や実践的なスキルが不可欠であり、そのための研修が必要と考えます。

どうか皆様がマンションの適正化推進のためのスキル、知識を身に付けこの重要な時期に活躍されることを祈念し新年の挨拶とさせていただきます。

本年も引き続き宜しくお願いいたします。



◇令和4年女性会員情報交換会◇

研修部会 野崎 利雄

近年のマンション管理士試験の受験者男女比率を以下の表に示しました。ご覧のように女性の受験者は毎年少しずつ増加してきています。試験の合格率は男女の差はほぼありませんので、合格者の女性比率はおよそ14%となります。

	男性	女性	男性合格率	女性合格率
2021年	86.1%	13.9%	9.9%	10.1%
2020年	86.7%	13.3%	8.6%	8.2%
2019年	87.2%	12.8%	8.3%	8.2%
2018年	87.1%	12.9%	7.9%	7.4%
2017年	88.0%	12.0%	9.1%	8.1%

CMAの会員数から推察しますと、約130人×14%=18人程の女性会員がいてもいいわけですが、実際はこの半分にも満たない状況です。現在、高経年マンションになる程、女性理事が多くなっており、今後ますます女性マンション管理士への市場でのニーズが高まって行くものと思われます。そこで、今回初めての試みとして「女性会員情報交換会」が令和4年11月3日（木・祝）14時00分

から船橋市勤労市民センターで開催されました。残念ながら集まった女性会員は3名と少人数でしたが、研修部会員の栗原典子会員をファシリテーターに会員同士の情報交換(交流)を図っていただきました。自己紹介から始まり、現在の活動状況(トピックス)、マンションの将来課題、女性管理士であることの利点、今後の取り組み等について活発に議論いただきました。その後、片山総武支部長と野崎東葛支部長を交えて、CMAの運営や業務について話し合いが行われました。これを機に、ご自身の今後の活動に役立てていただければ幸いです。



(情報交換会風景)

◇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 11月18日(金)： 18：30～20：25 ZoomによるWeb会議 (20名)
 - ・ 10～11月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・ 11～12月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定を確認および調整
 - ・ 住宅金融支援機構協賛によるセミナー開催の案内について
 - ・ 管理計画認定制度相談ダイヤルのチラシを確認
 - ・ 2023年マンション管理士賠償責任保険加入のご案内
 - ・ 日管連部員、委員の公募案内
 - ・ 次期役員への立候補者の受付について
 - ・ 11月度理事会報告
 - ・ 勉強会：松戸市セミナー「給排水設備の日常管理と改修のポイント」
- ② 12月16日(金)： 18：30～20：20 ZoomによるWeb会議 (18名)
 - ・ 11～12月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・ 12～1月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定を確認および調整
 - ・ 第3回市担当者会議報告
 - ・ 千葉県が11月25日に適正化推進計画を策定して認定制度を開始した
 - ・ 診断サービスの書式類の更新連絡
 - ・ 来年6月定時総会に向けた役員公募

- ・災害支援研修のご案内＜千葉県社会福祉士会災害対策委員会＞
- ・日管連事務局員公募の件
- ・12月度理事会報告
- ・勉強会：国交省「マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策とこれまでの主な取り組み」

■行事活動報告

- ・11月 2日(水) 松戸市相談会 <3組、3名>
- ・11月 17日(木) 柏市相談会 <2組、3名>
- ・11月 20日(日) 松戸市セミナー交流会 <7組、9名>
- ・12月 10日(土) 我孫子市県基礎講座・相談会 <11組、18名>

■今後の活動予定

- ・1月 4日(水) 松戸市相談会
- ・1月 20日(金) 支部例会
- ・2月17日(金) 支部例会
- ・2月 19日(日) 新入会員説明会（柏市）
- ・2月 25日(土) 浦安市セミナー交流会

◆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月支部例会：11月27日（日）開催 11名出席 船橋市中央公民館 勉強会：第3者管理への監査について

12月支部例会：12月21日（水）開催 15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：12月4日（日） 2組

白井市セミナー・相談会：11月12日（土）セミナー：7組合13名 相談会：1組合3名 出席管理士8名

印西市セミナー：12月3日（土）6組合8名 出席管理士7名

■今後の活動予定

支部例会： 1月29日（日） 16時～ 船橋市中央公民館

2月22日（水） 18時～ 船橋市中央公民館

3月19日（日） 16時～ 船橋市中央公民館

新入会員説明会： 2月22日（水）15時～ 船橋市中央公民館

3月19日（日）15時～ 船橋市中央公民館

船橋市無料相談会：2月5日（日）

3月5日（日）

市川市セミナー・交流会：2月18日（土） 南行徳市民談話室

船橋市セミナー・交流会：3月4日（土） 船橋市中央公民館

◆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25日（金）18:00～19:30 出席者13名（於：Zoomによる開催）

- ・10月、11月理事会報告、日管連の事業、研修会の報告、総武支部の12月～1月予定の行事についての確認を行なった。あわせて、日管連の臨時総会報告と担当各自自治体（千葉市、習志野市、市原市、等）について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

■行事活動報告

11月19日（土）13:30～16:00 第53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、一級建築士の柴田幸夫氏を迎え、「長期修繕計画及び修繕積立金のガイドライン解説～管理組合が理解しておくべき内容～」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20日（金）支部例会（新宿公民館・ZOOM併用）

1月28日（土）千葉市美浜区相談会

2月20日（土）第54回千葉市マンションセキナー

2月25日（土）習志野市セミナー・相談会

◇◇◇ 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

▶11月20日（日）松戸市マンション管理セミナー

セミナー参加者 7組合9名、マンション管理士 8名

テーマ：給排水設備の日常管理と改修のポイント

講師：吉田裕志マンション管理士

吉田マンション管理士は、外壁や給排水管の専門化であり、建物のインスペクションを行っています。

今回は給排水管について、まず設備構成の話があり、続いて、

各設備が劣化した様子を写真で示しながらの説明がありました。

引き続き、日常的に劣化を察知する行動、長期修繕計画、

多額の工事費の積立と工事をスムーズに実施するための合意形成等の必要性と、実行にあたって

のポイントについて話がありました。12年から15年毎の大規模修繕に比べ、給排水管の寿命は長く、

長期修繕計画でも疎かにされがちですが、マンションにとっては生命線であり早くから日常管理に取

組むことが望まれます。



吉田管理士

▶12月10日（土）千葉県マンション基礎講座（我孫子市）

セミナー参加者 11組合18名、マンション管理士 10名

テーマ：役員になり手不足への対応策と事例紹介

講師：栗原典子マンション管理士

栗原マンション管理士は、管理組合の外部（区分所有者ではない）理事に就任しており、役員なり手不足に悩む管理組合の現状に詳しいマンション管理士の一人です。

講演では、昨今のマンション管理の現状と課題、そして役員なり手不足の対策とその実施事例が紹介されました。

管理組合の役員というと男性が多いイメージですが、一般的に男性のほうが先に亡くなるために、高経年マンションでは女性が多数の理事会があるという話は新発見のような印象を受けました。管理組合の指導・助言がマンション管理士の業務ですが、個々の管理組合の状況に応じた指導・助言をしなければと改めて思った次第です。



栗原管理士

◆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

▶11月12日（土）白井市セミナー

セミナー 7組合13名、相談会1組合、参加管理士 8名

テーマ：① 理事会活動を楽しむためのヒントは？・・・

講師：大井管理士

講師の感想：白井市セミナーに参加する管理組合の役員様は、理事会運営に真剣に取り組んでいます。質問や相談内容も理事会活動で生じた判断することが難しい事案であり、管理士としても勉強になります。役員様の目線に立って、自主管理の管理組合が抱える問題を解決するためのご支援を継続したいと思います。

テーマ：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

講師：三科管理士

講師の感想：9月号掲載



大井管理士

▶12月3日（土）印西市講習会

セミナー 6組合8名、参加管理士7名

テーマ：① 給排水管改修工法と共用・専有一体工事の注意点と合意形成

講師：三科管理士

講師の感想：当テーマは市からの要望も有り、印西市のマンションも時期的に丁度直面している管理組合も少なくありません。技術的な観点もさることながら、色々な合意形成の実践が難しく又重要に思われます。テーマの範囲が広いので、全般に浅堀的内容になりました。今後は更に深堀的な構成にして管理組合を支援していきたいと思えます。

テーマ：②マンションの高齢化による問題と対応のポイント

講師：栗原管理士

講師の感想：9月号掲載



印西市建築指導課 鈴木課長



栗原管理士



三科管理士

◆総武支部セミナー報告

総武支部 樋口正志

➤ 11月19日（土）第53回千葉市マンションセミナー

テーマ：長期修繕計画及び修繕積立金ガイドラインの解説
～管理組合が理解しておくべき内容～

講師：柴田幸夫氏

（一般社団法人クリーンコンサルタント連合会会長、柴田建築設計事務所所長、一級建築士、マンション管理士、日本建築家協会会員、埼玉建築士会会員、日本マンション学会会員）

千葉市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。会場定員を超える多数の来客のなかで、一般社団法人クリーンコンサルタント連合会会長の柴田幸夫氏に「管理組合が理解しておくべき長期修繕計画・修繕積立金ガイドラインの解説」をテーマに講演いただいた。使用した資料には市況データをグラフ化するなど、わかりやすい工夫がなされ、大変理解しやすい内容であった。当会からも7名が参加し、勉強させていただいた。その後、相談会も開催され、1組の相談に2名の会員で対応した。

その他：主催者・関連団体からの情報提供

- ① 千葉市住宅政策課より、「千葉市分譲マンション再生等合意形成支援制度」、「補助金制度」等の説明があった。
- ② NPO法人千葉市マンション管理組合協議会より、入会方法と研修会の案内があった。
- ③ 公益財団法人マンション管理センターより、事業の説明と案内があった。
- ④ 住宅金融支援機構より、事業の説明と「マンションライフサイクルシミュレーション」の使用方法（入力方法）に関する説明があった。

◇◇◇ セミナー・交流会の開催予定（1月下旬～3月） ◇◇◇

イベント名	開催日	時間	会場	テーマ
習志野市セミナー・相談会	2月11日（土）	13:30-16:30	未定	未定
千葉市セミナー	2月18日（土）	13:30-16:30	未定	未定
市川市セミナー・交流会	2月18日（土）	13:00-16:30	南行徳市民談話室	マンションにおけるメンテナンスと小修繕
浦安マンションライフセミナー	2月25日（土）	13:30-16:30	市民プラザ Wave101	未定

船橋市セミナー・交流会	3月4日(日)	13:30-16:30	未定	未定
千葉市稲毛区セミナー・相談会	3月25日(土)	13:00-16:00	未定	未定

[相談会]

- ・ 千葉市美浜区相談会 1月28日(土) 13:00～16:00
- ・ 松戸市相談会 2月1日(水) 9:00～12:00
- ・ 船橋市無料相談会 2月5日(日) 13:00～16:00
- ・ 我孫子市相談会 2月11日(土) 10:00～12:00
- ・ 松戸市相談会 3月1日(水) 9:00～12:00
- ・ 船橋市無料相談会 3月5日(日) 13:00～16:00

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（2023年1月19日現在）

■理事会日程

- ・ 次回理事会：2月16日(木) 15:00～ Zoom会議
- ・ 次々回理事会：3月16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」

■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。



以上