



Chiba Mankan Association

CMA だより

第119号 (2023年5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

◇ 近頃思うことーその9	副会長	野間 一男	P.1
◇ 習志野市マンション管理セミナー・相談会報告	総武支部	田邊 正治	P.3
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	野崎 利雄	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
◇ 各支部イベント報告・お知らせ			P.6

◇近頃思うことーその9◇

副会長 野間 一男

この文章を作成している今日は5月3日「憲法記念日」です。憲法は、国家権力を縛るためのものです。国民の勘違いをいいことに、憲法を国民を縛るものとして勝手に解釈し、種々の悪法を、国民に説明もせず、理解を得ずに、成立させた今までの政権を見るにつけ、再度、我々国民が主権者として憲法に思いをいたす時ではないかと思わされます。

それはさておき、今回は 「改めて、マンション管理士とは？」

マンション管理の適正化の推進に関する法律～以降 適正化法と略す～が平成13年（2001年）8月1日に施行されました。「マンション管理士」が登場した初めての法律です。その後20年以上経過し、令和4年（2022年）6月17日に改正法が施行されました。

その改正後の法令の条文の中でも「マンション管理士」の定義は、改正前と同じ下記の内容となっております。

「マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く）とする者をいう。」～法第二条第一項第五号

令和4年度施行の改正適正化法では、マンション管理の適正化の推進のために、国による基本方針の

策定を受け、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が謳われており、マンション管理適正化推進計画～以降、「推進計画」と略す～及びそれに基づく管理計画認定制度～以降「認定制度」と略す～や管理適正化のための指導・助言等の業務ができる。と定められました。ただし、この法律の条文の中では前記の各業務に関してマンション管理士の関わりについては直接に明示されている部分はありません。この法律の第三条の二第6項に「都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。」との記載がありますが、極端なことを言えば、マンション管理士抜きでも、各業務の執行は可能であるということです。

この適正化法改正を受けて、マンション管理士の業務範囲が広がったと歓迎するのはよいのですが、あくまで、マンション管理士が関わらなくてもできる可能性のある業務であり、業務独占としないことを心得ておくこと、すなわち、行政に対応するときの態度などに、注意を心掛けてほしいということです。マンション管理士はそれほど偉くありません。実際、この法律の改正を受け、各市を訪問するたびの、行政の反応の法改正までの違いといえ、改正適正化法の内容に詳しいし、もしかしたら手助けをしてくれるかも、の期待が少しあって、対応が丁寧になったことは言えると思いますが、マンション居住者の少ない行政の担当者の本音は、マンションの管理の問題よりももっと切実な問題、たとえば、戸建て住宅の空き家問題、住宅困窮者問題等に労力を費やしたいと思っていることがうかがい知れます。確かに、都市部ではマンション居住者の割合が多くなっているとはいえ、マンションの管理問題を重要視している行政は少ないと思われま。

私の勝手な推測ですが、今回の適正化法改正を受け、各担当行政は、「お上のお達し」に、追随していかなければならない、との強迫観念があり、いやいやでも「推進計画」策定のポーズでも示さなければならぬということでしょうか。

そういう状況の中、我々マンション管理士の立ち位置はどうなのでしょう？前記でも述べたように、行政への業務へのマンション管理士の関わりは特に明示されていないため、行政に対してはあくまで、助力を求められれば、協力する。マンション管理士でないとできない業務だと主張したり、業務の推進を催促したりするようなことは傲慢だとそしられてもしょうがないと思えます。それ故、行政及びその行政下にあるマンションの状況もある程度把握したうえで行政と謙虚に対応することが望まれます。

その他、最近のマンション施策について一言

「マンション長寿命化工事促進税制」について

本年度から標記の税制が創設されました。臆全降ってわいたような、時限の制度ですが、多くの管理組合が関心を持ち、日管連やマン管センターへの問い合わせが多いとも聞きます。ある条件のもと、マンション区分所有者にかかる固定資産税が減免されるというものですが、条件の一つの「工事要件」の、長寿命化工事とは何かとをみますと、「屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事」とあり、私が考えている、「共用部または専有部の給排水管改修工事」は該当しないとの回答を得ております。本来の長寿命化工事とは、老朽化したマンションで最も重要になる給排水設備等のインフラを整備するのが重要だと考えておりましたので、残念に感じました。給排水等の設備が老朽化する、即日、居住不可能にな

る事態が出来る恐れがあります。この税制が今後目継続するのであれば、この件も一考の余地があると思います。

「管理計画認定制度について」 認定基準の判断のもとになるのは書類のみ、マンションの顔（マンション自体の姿形、居住者、管理組合等の現実）が見えないままで、認定する。この業務をマンション管理士が担当することは、前述のマンション管理士本来の業務とは異なるのではないか。助言・指導などの援助ではなく「査定」ではないのか。なお、認定制度の中でも認定手続き支援サービスのパターンで適正化診断を利用する場合はマンションの顔がある程度見え、マンション管理士本来業務から外れているとは思えないが、等の疑問がわいてきます。とはいえ、認定管理士となった身には、自己撞着と思えます・・・

「管理適正化のための助言・指導等」はマンション管理士の本来の業務として行政への協力を積極的に考慮してもよいと思えますが。

◇習志野市マンション管理セミナー・相談会報告◇

総武支部 田邊 正治

はじめに

習志野市の柳村住宅課長と千葉県マンション管理士会総武支部片山支部長の挨拶の後、総武支部所属のマンション管理士井上海渡氏が「マンション管理委託契約書の読み方」を寺田 栄一氏が「：管理組合の役員のための知識活動のヒント」についてそれぞれ講演していただきました。

○セミナー

1. マンション管理委託契約書の読み方

井上マンション管理士は、マンション管理業の業務に携われた経験があり、管理組合の視点に立ってマンション管理委託契約書の読み方を説明されました。

説明には、国土交通省が公表している「マンション標準管理委託契約書」をベースにした SAMPLE を用いながら、管理組合に不利な契約とならないよう、基本的な確認ポイントを説明していただきました。

未収金対応について 細則等ルールを明確にすることにより対応の継続が期待される。

理事会支援業務の範囲を明確化することによる管理業者とのトラブルを防ぐ、

また、パートナーとしてお互いを尊重し合う関係が大切であること。

管理員業務や清掃業務について、勤務日、勤務時間、休憩時間、代休が管理委託契約と実績があっているか管理員さんや清掃員さんと直接お話しして確認する。

役員として、①建物設備を巡回して実態を把握する。②検討課題や年間スケジュールの把握

③役員名簿を作成して、役員間の連絡体制をとること

など 経験と資料に基づきわかりやすく説明していただきました。

2. 管理組合の役員のための知識活動のヒント

寺田マンション管理士は、長年のマンション管理士業務に携わった経験を踏まえ、実務的な情報を提供されました。役員として困ったときの相談先の紹介や総会が無事に終わっても手続きや運営に瑕疵が

あると無用なトラブルになることがある。また 総会の開催通知の決議案件は普通決議か特別決議かを明確にしておくこととか「出席届・委任状・議決権行使書」は1枚の紙にして切り離さないで提出してもらうのが混乱しない秘訣であることと等を説明されました。

○相談会

講演が終わり 相談対応に机を再配置しました。

先着 4組対応で習志野市住宅課を申込窓口にして受付けた結果 4組の申し込みがありました。

当日 1組キャンセルとの情報がありましたが、講演に出席であったので 1組は手短に対応し他は予定通りの相談に応じました。1組に対し管理士2名で約1時間対応しました。

終わりに

セミナー参加は9組合15名で、マンション管理士は10名？でした。関係者の皆様 ご協力ありがとうございました。

当日の準備について 事前確認をしていなかったのが 当日慌てふためきました。とりわけ パワーポイントを使っての講演を予定していたにもかかわらず PCを使ってのリハーサルをしなかったため、PCとプロジェクターが繋がらず 配布したペーパーでの講演となりました。



(講習会風景)

今後は 当日の手順書を作成 関係者が情報共有して 事前確認をしておく・・・反省点です。

◇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 3月17日(金)：18：30～20：20 ZoomによるWeb会議<20名>
 - ・2～3月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・3～4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
 - ・次年度活動計画予定
 - ・2023年認定マンション管理士研修受講予定者へのお知らせ
 - ・認定マンション管理士補助講習の動画をe-ラーニングにアップロード
 - ・2023年度モデル事業（国庫補助事業）応募に向けた事前準備のお願い
 - ・3月度理事会報告
 - ・勉強会：電気自動車（EV）充電設備設置について
- ② 4月21日(金)：18：30～20：05 パレット柏<16名>
 - ・3～4月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・4～5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

- ・千葉県公式セミナーチャンネルへの当会作成セミナー掲載について
- ・マンションすまい・る債の令和5年度募集条件決まる
- ・日本マンション学会2023京都大会の案内
- ・全国対象 環境省『既存住宅における断熱リフォーム支援事業』説明会の開催
- ・マンション管理適正診断サービスマニュアル及び各書式改訂の件
- ・4月度理事会報告
- ・勉強会：流山市マンション管理適正化推進計画

■行事活動報告

- ・3月 1日(水) 松戸市相談会 <2組、2名>
- ・3月 12日(日) 入会希望者説明会(柏) <3名>
- ・4月 5日(水) 松戸市相談会 <4組、7名>
- ・4月 8日(土) 我孫子市相談会 <3組、7名>

■今後の活動予定

- ・5月19日(金) 支部例会
- ・5月 21日(日) 野田市セミナー交流会
- ・6月 7日(水) 松戸市相談会
- ・6月10日(土) 我孫子市セミナー交流会
- ・6月 16日(金) 支部例会
- ・6月 25日(日) 松戸市セミナー交流会
- ・6月 25日(日) 流山市セミナー相談会

◆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

3月支部例会：3月19日（日）開催、14名出席 船橋市中央公民館

4月支部例会：4月26日（水）開催、16名出席 船橋市中央公民館 勉強会：適正化診断の新ルールについて～土佐林理事

■行事活動報告

船橋市無料相談会：4月2日（日）

新入会希望者説明会：3月19日（日）実施、2名参加

■今後の活動予定

船橋市無料相談会：5月7日（日）、6月4日（日）

支部例会：5月28日（日）船橋市中央公民館

6月21日（水）船橋市中央公民館

鎌ヶ谷市セミナー・相談会：6月10日（土） 鎌ヶ谷市中央公民館

◆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

3月25日（金） 18:00～19:30 出席者12名（於：新宿公民館、Z o o m併用による開催）

4月、3月理事会報告、日管連の事業、研修会の報告、総武支部の3月予定の行事についての確認、新年度の活動計画についての検討を行なった。あわせて、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。

4月28日（金） 支部WEBミニ例会・懇親会 出席者13名（ZoomによるWeb開催）

4月理事会報告、日管連の事業、研修会の予定、総武支部の4月～5月予定の行事についての確認、CMAおよび日管連の適正化法関係事業の状況報告と今後の予定、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現況について情報共有を行なった。第2部の懇親会ではマンション管理の課題、管理士の活動状況等幅広い意見交換を行なった。

■行事活動報告

3月25日（土） 10:00～12:00 千葉市稲毛区相談会 於：千葉市穴川コミュニティセンター
相談3組の対応を行なった。

■今後の活動予定

5月26日（金）支部例会

5月27日（土）千葉市中央区相談会

6月18日（日）千葉市新任役員研修会

6月30日（金）支部W e b 例会

◇◇◇ 各支部イベント報告 ◇◇◇

◆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

➤3月4日（土）船橋市セミナー

セミナー 19組合23名、交流会 15組合19名

テーマ①：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

テーマ②：管理組合の関心事や問題点について

進行：福嶋管理士、大井管理士

セミナーテーマが管理組合に相応しいことや、後半を交流会に設定したところ、参加枠を超える申し込みが有り、お断りをする程の盛況でした。交流会は関心事にふたつのグループに分けて実施しました。参加者から活発な発言があり盛り上がり、満足度が高かったです。

進行を務めた両氏も巧みに纏めておりました。（三科記）



(セミナー風景)

◇◇◇ セミナー・交流会の開催予定（6月～7月） ◇◇◇

イベント名	開催日	時間	会場	テーマ
鎌ヶ谷市 セミナー・相談会	6月10日(土)	10:00- 16:30	鎌ヶ谷市中央 公民館	役立つ理事の知識 認定制度に対応した長期修繕計画書作成
我孫子市 セミナー・交流会	6月10日(土)	13:00- 16:30		
流山市 セミナー・相談会	6月25日(日)	10:00- 12:00		
松戸市 セミナー相談会	6月25日(日)	13:30- 16:30	松戸市民劇場	
浦安市 セミナー意見交換会	7月1日(日)	13:30- 16:30		
印西市 講習会	7月8日(土)	13:30- 16:30		
佐倉市 セミナー・相談会	7月15日(土)	13:30- 16:30		
柏市 セミナー・交流会	7月23日(土)	13:30- 16:30	パレット柏	
千葉市美浜区 セミナー・相談会	7月29日(土)	13:30- 16:00		

[相談会]

- ・船橋市無料相談会 6月4日(日) 13:00～16:00
- ・松戸市相談会 6月7日(水) 9:00～12:00
- ・船橋市無料相談会 7月2日(日) 13:00～16:00
- ・松戸市相談会 7月5日(水) 9:00～12:00
- ・柏市相談会 7月13日(水) 10:00～12:00

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：128名（2023年5月18日現在）

■会員向け研修会

- ・開催日時：6月4日(日) 15:30～
- ・場所：船橋市中央公民館第8集会室
- ・講演テーマ：マンション保険セミナー（保険料値上げ対策）
- ・講師：木村伸治氏（マンション保険総合研究所）

■理事会日程

- ・次回理事会：6月15日(木) 15:00～ Zoom会議
- ・次々回理事会：7月20日(木) 15:00～ 未定

■総会日程（第21回定時総会）

- ・日程：6月17日(土) 13:00～ 船橋市中央公民館



■千葉県公式セミナーチャンネルの紹介

URL：https://www.youtube.com/channel/UCIjmrgezWEU3Ms_7XqlrVQUg/videos

・千葉県士会が作成支援した「千葉県マンション管理基礎講座」2講座がアップされています。

- ① 長期修繕計画って何、大規模修繕工事に向けて
- ② 管理費等の滞納問題について（2コマ）

ぜひご覧ください。

※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