



Chiba Mankan Association

CMA だより

第120号（2023年7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

◇ 第21回CMA定時総会を終えて	会長	松田 正	P.1
◇ 2023年度第1回研修会の報告	研修部会	樋口 正志	P.2
◇ 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	福嶋 正美	P.5
◆ 総武支部	支部長	山田 友治	P.5
◇ 各支部イベント報告・お知らせ			P.6

◇第21回CMA定時総会を終えて◇

会長 松田 正

令和5年6月17日(土)第21回CMA定時総会が開催されました。開催までの準備期間として約6ヶ月費やしています。特に今回の総会では役員の改選時期にあたるため、役員の立候補者の募集に力を注ぎました。

前回は役員17名(理事15名、監事2名)でしたが、今回の改選で役員20名(理事18名、監事2名)の立候補があり、理事18名の内9名が今回新たに理事に就任しました。また幹事も2名の内1名の方が新たな幹事です。そのため、今期新役員をサポートするため組織を一部変更し、組織の活性化を図りたいと考えています。

このようになった背景は理事の高齢化です。これは管理組合と同様の状況で、今回若返りが必要であると考えた次第です。当会に入会された年齢にもよりますが、理事として活動する期間は、6年～8年程度と考えた場合、次の管理士会を担う会員の発掘と育成が不可欠となります。

また行政のマンション施策の多様化に対応でき環境の変化に対応できる人材の育成が必要です。

マンション管理士の業務も多様化に伴い、管理士向けの実践的な研修を継続する必要があります。

令和5年度活動方針及び活動計画(基本方針)でも述べましたとおり、千葉県及び県下自治体の「実態調査」「マンション管理適正化推進計画」「管理計画の認定制度」「管理適正化のための助言・指導・勧告」など各施策を推進協力できるような組織体制の強化のためには各支部、部会間の情報共有、連が必

須です。

本年7月の盛岡でのマンション管理士合同研修会においてもメインテーマ「マンション管理の適正化の推進役として」サブテーマ：「管(管理組合)」「士(マンション管理士)」「官(国・地方公共団体)」連携としています。

連携には、当会においてもいくつかの形態が考えられます。

- ・当会⇒ 支部内、各支部間、各部会間
- ・日管連⇔管理士会
- ・管理組合⇔管理士会(マンション管理士)⇔国・自治体、マン管センター

CMAも会員128名(令和5年6月現在)の組織となり今迄の組織ではこの多様化したマンション施策の動きに対応できません。個の力を連携させ、業務としてより大きな成果をあげていくことが必要です。

今後CMAにとって重要なことは、会員の自己研鑽、実践研修に加え組織としていかにサポートできるかだと思います。そのためには従来のように人に業務が付くような組織でなく組織に人が付いていくような体制であることが必要で、そのためには適材適所に人を配置する必要があります。

以上 令和5年度も既にスタートしていますが、今期について、活性化された組織を目指し鋭意努力したいと思います。

会員の皆様におかれましてはどうか積極的に支部の例会、部会に参加されるなど今年度もご協力をいただきますよう宜しくお願い申し上げます。



(松田会長)

◇2023年度第1回研修会の報告◇

研修部会 樋口 正志

今年度第1回目のCMA研修会(研修部会主催)が2023年6月4日(日)15時30分から、船橋市中央公民館5階第8講習室にて開催され、18名の会員に参加いただきました。

講師および講義内容は、次のとおりです。

講師：株式会社マンション保険総合研究所 木村伸治氏(千葉県マンション管理士会会員)

テーマ：マンション損害保険について「保険料値上げ対策」

野崎理事(研修部会長)の司会進行および開会挨拶により、本研修会は幕を開けました。

木村講師による講義のポイントと概要は、次のとおりです。

1. 事故率の上昇に比例した保険料の増額

事故率が2%以上あると保険料が高くなる。事故率 = 事故件数 ÷ 戸数

2. 保険料値上げ対策

保険料の削減方法：(1)補償額を見直す (2)免責をつける (3)特約を見直す

3. 個人賠償責任保険の意義と必要性

管理組合として加入するか否かの検討が必要な時代になってきた。

4. 施設賠償責任保険の内容

雨水の侵入による共用部への被害は保険対象外。保険会社によって専有部に対する補償の対応が異なる場合があるので、保険契約の前に十分な調査が必要である。

5. 新価と時価の違い

新価：同等の物を新たに建築あるいは購入するために必要な金額。

時価：建物や家財などの現在の価値。

6. 特約の種類

水災特約、水漏れ特約、水漏れ原因調査特約等がある。真に必要な保険選定が大事である。

7. 管理会社の対応に留意

近年の人件費の高騰等による収益減に伴い、その穴埋めとして損害保険を受注しようとする管理会社も存在するようである。管理会社の勧誘理由に留意し交渉すべきである。

8. 保険料改定時の保険更新時期

(1) 次回 2024 年に想定される料率改定に注意して更新時期を考えるべきである。

(2) 現保険契約の残存期間の保険料と料率改定前・改定後の保険料を比較検討する。他

9. 保険証券の見方・チェックポイント

一般的な保険証券の記載内容を例示したうえでチェック方法を教示いただいた。

上記は、ほんの概要であります。木村講師より、ご自身の損害保険に係るご経験を踏まえた詳しい説明をいただいたことから、分譲マンションの現場で支援するマンション管理士にとって、是非とも蓄積しておきたいノウハウであると強く感じました。講演後、木村講師に対し、受講者の皆様から、数多くの質問があり、丁寧にご回答いただいたことから、本研修会が、マンション管理士にとって、必須のテーマであり、かつ大変有意義なものであったと思います。また、本研修会終了後の受講者アンケートでは、QRコードによるアクセスを選択可能な方式を取り入れるなど、工夫を凝らし実施いたしました。「事故率に関連する知識を取得できた」、「抽象的でない説明が卓越していた」など数多くの意見が寄せられました。本研修会は、木村講師及び主催関係者の熱意と努力により大成功であったと自負いたしております。

最後に、片山理事（総武支部長）に閉会の挨拶をいただき、第1回研修会は無事幕を閉じました。研修部会では、今後も会員の皆様にとって、有益となる研修を開催できるよう努めてまいります。研修会に参加いただくことにより、自己研鑽の一助としていただければ幸いです。



(野崎研修部会長挨拶)



(講師木村伸治氏)



(片山総武支部長挨拶)

◇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 5月19日(金)：18：30～20：10 ZoomによるWeb会議 <16名>
- ・4～5月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・5～6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
 - ・「マンション管理適正化診断サービス」書類送付の際のファイル名記載の件
 - ・2023年度「認定マンション管理士」eラーニング研修会開催について
 - ・研修会(セミナー)のご案内(6月4日(日)開催 @船橋市中央公民館)
 - ・賠償責任保険申込方法の変更について
 - ・5月理事会報告
 - ・勉強会 浦安市セミナー資料 「高齢化による課題と役員のなり手不足対策」
- ② 6月16日(金)：18：30～20：35 ZoomによるWeb会議 <19名>
- ・5～6月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
 - ・6～7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
 - ・日管連団体傷害保険の案内
 - ・「評価登録情報のチェックサポーター制度」について
 - ・管理計画認定制度相談ダイヤル第3回研修のEラーニング開始
 - ・6月理事会報告
 - ・勉強会 適正化診断の管理計画認定制度開始に伴う新業務について

■行事活動報告

- ・5月21日(日) 野田市セミナー交流会 <7組、11名>
- ・6月7日(水) 松戸市相談会 <5組、8名>
- ・6月10日(土) 我孫子市セミナー交流会 <8組、16名>
- ・6月25日(日) 松戸市セミナー交流会 <22組、25名>
- ・6月25日(日) 流山市セミナー相談会 <5組、11名>
- ・7月1日(土) 浦安市セミナー交流会 <11組、16名>
- ・7月5日(水) 松戸市相談会 <4組、7名>

■今後の活動予定

- ・7月13日(木) 柏市相談会
- ・7月21日(金) 支部例会
- ・7月23日(日) 柏市セミナー交流会
- ・8月2日(水) 松戸市相談会
- ・8月18日(金) 支部例会

- ・9月 2日（土）柏市県主催基礎講座

◆北総葛南支部

支部長 福嶋 正美

(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

5月支部例会：5月28日（日）開催、15名出席

6月支部例会：6月21日（水）開催、15名出席

■行事活動報告

船橋市無料相談会：6月4日（日）申込なし

7月2日（日）申込なし

鎌ヶ谷市セミナー・相談会：6月10日（土）開催 セミナー：2組合4名参加、

相談会：1組合3名参加

印西市講習会：7月1日（土）開催 13組合25名参加

佐倉市セミナー・相談会：7月8日（土）開催 セミナー：6組合6名参加、

相談会：2組合2名参加

印西市マンション実態調査業務中、今年中

■今後の活動予定

支部例会：7月30日（日）、8月30日（水）

船橋市セミナー・交流会：9月9日（土）開催予定

市川市セミナー・交流会：9月30日（土）開催予定

船橋市無料相談会：8月6日（日）、9月3日（日）予定

◆総武支部

支部長 山田 友治

(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

6月30日（金）18:00～19:30 出席者10名（Zoomによる開催）

① 支部人事

- ・ 支部長 : 山田友治
- ・ 副支部長 : 泉 和光、樋口正志（総務部会長）、片山次朗（会計部会長・日管連理事）
自治体等への対応強化のため、副支部長1名から3名へ拡充しました。

② 千葉市対応

- ・ 7月29日千葉市セミナーにおいて、千葉市より管理計画認定制度について説明があり、市より、できるだけ多くの方が参加するよう、CMA会員（以下「会員」という）への協力要請がありました。
 - 千葉市在中の会員は、マンション組合名で申込
 - 会員の顧問先等千葉市のマンション管理組合の申込

- 他の市、他支部会員は会員としての申込
 - ・ いずれの場合もCMA事務局又は泉へのメール申込とします。
- ③ 市原市対応
- ・ 市原市ではマンション管理適正化推進計画を策定し、9月頃より、管理計画認定制度を開始する予定です。支部では、「相談員派遣制度」と「実態調査」について、市と契約し、同時期に実施する予定です

■行事活動報告

6月18日（日）千葉市新任役員研修会（支部参加8名）

■今後の活動予定

7月22日（土）花見川区セミナー・相談会 : 千葉市幕張コミュニティセンター

7月29日（土）第55回千葉市マンションセミナー：千葉市役所（新庁舎）

7月28日（金）支部例会：新宿公民館（Z o o m併用による開催）

◇◇◇ 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

➤6月25日（土）流山セミナー

セミナーテーマ：大規模修繕工事の進め方

●講師：北村管理士

大規模修繕工事には大きく分けて、設計施工をまとめて発注する「責任施工方式」と設計と施工を分けて発注する「設計管理方式」の2種類があります。それぞれに長所と短所があること。設計事務所や施工会社の選定方法・注意点など、これまでの実務経験をもとにした解説がありました。



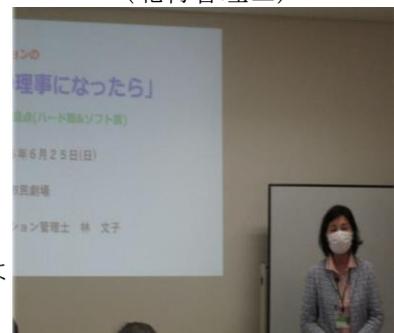
(北村管理士)

➤6月25日（土）松戸セミナー

セミナーテーマ：管理組合の理事になったら

●講師：林管理士

はじめて理事になった方に向けた講演です。用語の解説に始まり、理事として果たすべき役割について丁寧に説明されました。内容は会計・建物や設備の維持管理・防災・居住者対応と広範にわたるものでした。実は、聴講者のほとんどは新任ではない役員の方々の方でしたが、その方々にも十分に参考となった内容だったと思います。



(林管理士)

➤7月1日（土）浦安セミナー

セミナーテーマ：管理組合の基礎知識

●講師：今津管理士

セミナーテーマ：高齢化による課題と役員のなり手不足対策

講師：野崎管理士

今津管理士からは、区分所有法や標準管理規約に基づく管理組合運営ルール、管理費と修繕積立金のあり方、管理会社との関係などの話がありました。

野崎管理士からは、高齢化が進む現状と高齢のマンション居住者によって生じる問題、さらには高齢化と関連性の高い役員のなり手不足対策についての話がありました。



(今津管理士)



(野崎管理士)

◆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

➤6月10日（土）鎌ヶ谷セミナー

セミナー 2組合 4名、相談会 1組合 3名

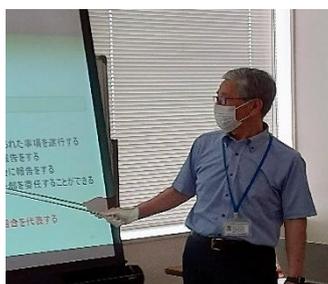
セミナーテーマ：役立つ理事の知識

●講師：千林管理士

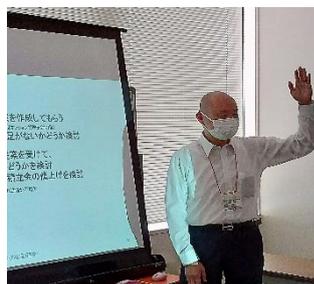
交流会テーマ：適正化計画認定制度に対応した長期修繕計画書の作成

●講師：脇田管理士

鎌ヶ谷市セミナーは例年、比較的にこじんまりして実施されています。今回の相談会は1組合で3名が参加され、非常に活発な質問及び意見が交わされました。理事役員の熱心さが感じられました。



(千林管理士)



(脇田管理士)

➤7月1日（土）印西市講習会

講習会 13組合 25名

講習会テーマ：役立つ理事の知識

●講師：千林管理士

講習会テーマ：マンション管理適正化法改正に伴う管理組合の対応について

●講師：大井管理士

印西市のセミナーは毎回参加組合が多く、組合活動に熱心で流石「印西市」との印象を受けます。

質問も活発に行われ時間が足りない位でした。現在、実態調査を実施しており、市側の対応も進んできています。



(千林管理士)



(大井管理士)

◆総武支部セミナー報告

▶ありません。

◇◇◇ セミナー・交流会の開催予定（7月中旬～9月中旬） ◇◇◇

イベント名	開催日	時間	会場	テーマ
千葉市花見川区 セミナー・相談会	7月22日(土)	13:00- 16:00	幕張コミュニ ティセンター	管理計画認定制度と長寿命化税 制について他
柏市セミナー	7月23日(日)	13:30- 16:30	ラコルタ柏	マンション管理に関する認定制 度
第55回千葉市 マンションセミナー	7月29日(土)	13:00- 15:10	千葉市役所 本庁	マンション管理計画の認定制度 の概要
船橋市セミナー・相談会	9月9日(日)	13:30- 16:30		

[相談会]

- ・松戸市相談会 8月2日(水) 09:00～12:00、9月6日(水) 09:00～12:00
- ・船橋市無料相談会 8月6日(日) 13:00～16:00、9月3日(日) 13:00～16:00
- ・千葉市緑区相談会 9月23日(土) 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7月20日現在）

■理事会日程

- ・次回理事会：8月17日(木) 15:00～ Zoom会議
- ・次々回理事会：9月21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