



Chiba Mankan Association

CMA だより

第122号 (2023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

◇ Z世代とマンション管理の変化	副会長	小出 進一	P.1
◇ 令和5年新入会員研修会	研修部会	井上 海渡	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	福嶋 正美	P.4
◆ 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.5

◇Z世代とマンション管理の変化◇

副会長 小出 進一

Z世代とは、一般的には1990年代後半から2012年頃に生まれた世代をさし、2023年時点では20代半ばから10歳くらいの人が該当すると言われている。この世代は、デジタルネイティブ、SNSネイティブ、スマホネイティブとも言われ、物心ついたころから先端的なテクノロジーやデジタル技術に触れているため、インターネットやテクノロジーとの親和性が、我々団塊世代とは違ってはるかに高くなっている。

また、「コスパ」に加えて「タイパ（タイムパフォーマンス）」にも敏感である。情報やコンテンツ過多の環境にいるためか、動画サービス等の倍速視聴は当たり前で、時間効率を重視した行動をとる傾向がある。ある新聞記事では、3年間のコロナ禍で大学の授業は多くがオンライン講義となったが、教授の講義は情報量も少なく、標準の再生速度では眠たくなるので、自分で丁度良い速度で再生して受講しているとの内容が記載されていた。学生達是对面の講義を希望する一方、対面講義では倍速受講はできないので効率よく学習できるという点でオンライン講義を評価している。

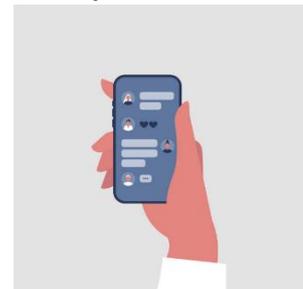
このように時間対効果（タイパ）に敏感になりすぎると、通常の会話でも相手に、自分の好む速さを求めるようになりコミュニケーション力が低下しないか心配である。こんなことは、昔経験した記憶がある。「何が言いたい？言いたいことがあるなら早くいえ！」とか「結論を言え！結論を！」など、昔の職場にはそんな発言をする上司が多くいたように思う。部下がその結論を出すに至った経緯をまったく

知ろうとしない姿勢は重要事項を決定する上で誤判断に繋がりがやすく、また職場における良好な人間関係構築の面でも大きなマイナスではなかったかと思う。ただ、「タイパ」という言葉が新聞やテレビでよく見聞きするようになったくらいだからZ世代が全て「タイパ」指向とは思わないが、そのことに敏感な世代だと理解しておいた方が良いのではないかと思う。

さて、このようなZ世代がマンション管理組合の組合員や役員になった時に、マンション管理はどのように変化するのだろうか。前述したようにインターネットやテクノロジーへの親和性が高いため、総会や理事会ではWEB会議が多くなり、電磁的方法も多用されるようになってきていると思われる。また、これまでは4時間とか5時間もかかるような理事会を経験することがあるが、これなどは「タイパ」に敏感なZ世代には許容できない理事会運営として拒否されることになるのではなかろうか。また、CMAのセミナーや相談会等の主要な事業活動も変革を求められることになるだろう。

これからオンラインセミナーが多くなっていった場合、役に立たないと思われると早々にセミナーを退出してしまうとか、動画の場合はスキップされたり早送りされるので、それを意識して視聴するに足るセミナーになるよう工夫が必要になるのではなかろうか。また、相談会では冗長な説明や回答がこれまで以上に嫌われることになる。“イントロ”はできるだけ短くして、“サビ”の部分を早く聞かせるという最近のポップソングの楽曲の作り方が参考になる。また、我々マンション管理士の主要な顧問業務も、「タイパ」に繋がる各種スキルを身に着けることが求められるのは勿論だろうし、それに加え「コスパ」は今以上に求められるかもしれない。そうすると、一部の役員だけが理解するのではなく、多くの組合員に対して顧問としての成果が目に見えてわからなければ顧問落第となるのかもしれない。そんな時代がすでにきており、さらに加速していくと考えておく必要があるのではないか。

最後になるが、このような「コスパ」、「タイパ」を重視する人達が多くなると、どんなマンション管理の時代が来るのか期待する面もないでもないが、逆に失うものがないかと心配である。特に人間関係は一朝一夕には築けないものなので、それを軽視することがないよう祈りたい。



◇令和5年新入会員研修会◇

研修部会 井上 海渡

「新入会員研修会」が令和5年9月24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8名、主催者側からは松田会長、野崎副会長、野間副会長、吉澤監事、他研修部会員5名が出席し、総勢17名で行われました。

研修会は井上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マンション管理計画認定制度の状況の紹介に関する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70分ほどありました。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との期待と励ましの言葉がありました。

その後、野崎副会長より「マンション管理士の事業活動について」と題した講演が20分ほどありまし

た。講師からは、マンション管理士となり社会貢献という側面もありますが、実際にどのようにして収入を得ていくのかということについて説明がなされました。

研修会終了後は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から懇親会を控えておりましたが、今年度は3年ぶりに実施し、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。最後に野崎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。

研修会と懇親会を通じて、新入会員にとってはマンション管理士会の意味を理解し、また個人としてはマンション管理士としての覚悟を新たにし、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ます。



(研修風景)



(吉澤講師)

◇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22日(金)：18:30～20:10 Web方式 <22名>

- ・8～9月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果を確認
- ・9～10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「診断項目チェック表」最新版更新の件
- ・2023年度診断マンション管理士【新規】研修会開催案内（管理計画認定制度対応）
- ・マンション政策検討会とりまとめの説明会・意見募集の開始の件
- ・国交省主催「シンポジウム、報告会」開催案内
- ・9月理事会報告
- ・勉強会 柏市マンション管理適正化推進計画 ならびに 認定申請の手引き

② 10月20日(金)：18:30～20:15 Web方式 <20名>

- ・9～10月のセミナー・相談会、意見交換会等の結果
- ・10～11月のセミナー・相談会、意見交換会等の予定
- ・インボイス制度開始（10月1日）に備えた、日管連事務局の対応等

- ・2024日本マンション学会名古屋大会 一般報告及び実務・管理報告 募集のご案内
- ・マンション管理士会向け業務過誤補償保険の件
- ・CMA事務局員募集の件
- ・10月理事会報告
- ・勉強会 今後のマンションのあり方に関する検討会（国土交通省）

■行事活動報告

- ・10月 4日（水）松戸市相談会 <2組、2名>
- ・10月 14日（土）我孫子市相談会 <4組、8名>
- ・10月 28日（土）浦安市セミナー交流会 <26組、41名>
- ・10月 29日（日）流山市セミナー・相談会 <4組、4名>
- ・11月 1日（水）松戸市相談会 <0組、0名>
- ・11月 9日（木）柏市相談会 <6組、8名>

■今後の活動予定

- ・11月17日（金）支部例会（パレット柏）
- ・11月 19日（日）松戸市セミナー交流会
- ・11月 25日（土）柏市セミナー交流会
- ・12月 6日（水）松戸市相談会
- ・12月9日（土）我孫子市セミナー交流会
- ・12月22日（金）支部例会（Zoom）

◆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

9月支部例会：9月24日（日）開催、14名出席

- ・管理計画認定制度（事前確認）に関する勉強会実施

10月支部例会：10月25日（水）開催、17名出席

- ・業務過誤賠償責任保険加入に関する意見交換実施

■行事活動報告

船橋市無料相談会：10月1日（日）申込2件、11月5日（日）申込1件

市川市セミナー・交流会：9月30日（土）開催（於：全日警ホール）16組合20名

成田市セミナー・相談会：10月7日（土）開催（於：成田市中央公民館）8組合10名

八千代市セミナー・意見交換会：10月28日（土）（於：八千代市総合生涯学習プラザ）10組合15名

白井市セミナー・交流会：11月11日（土）（於：白井駅前センター）7組合10名

■今後の活動予定

支部例会：11月26日（日）、12月27日（水）

印西市講習会：12月2日（土）（於：そうふけ公民館）

船橋市無料相談会：12月3日（日）、1月休会、2月4日（日）

ふなばし市民活動フェア：11/25（土）～12/27（水）パネル展示（於：船橋FACEビル5階）

◆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)

■行事活動報告

10月7日（土）市原市マンション管理基礎講座 組合参加（13組合19名）、同相談会（3組5名）

■今後の活動予定

- 11月18日（土） 第56回千葉市マンションセミナー（千葉市主催）
 11月24日（金） 支部例会（新宿公民館、Z o o m併用）
 1月13日（土） 県マンション管理基礎講座（袖ヶ浦市民会館）
 1月27日（土） 千葉市美浜区セミナー・相談会（幕張コミュニケーションセンター）
 2月17日（土） 第57回千葉市マンションセミナー（千葉市主催）
 2月25日（土） 習志野市セミナー・相談会（サンロード津田沼）

◇◇◇ 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29日（日）流山セミナー

セミナーテーマ：防災に備えた管理組合運営

講師：田中和孝マンション管理士

田中マンション管理士は気象の専門家でもあり、自然災害にも精通しています。阪神淡路大震災や東日本大震災の被害を冒頭で紹介し、「地震は繰り返し発生する」を前提とした備えの必要性の話がありました。

マンションの建物が地震被害を受けた時、管理組合は建物の修繕のみならず、居住者の安全確保や生活継続にまでかかわらざるを得ません。その時になって考えるのではなく、事前に考えておく（防災マニュアル作成）ことの重要性を知らしめるセミナーでした。



(田中管理士)

◆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

➤9月30日（土）市川市セミナー・交流会

セミナー 16組合20名、交流会 14組合18名

①セミナーテーマ：マンション管理計画認定制度のあらまし

講師：千林管理士

【感想】市川市セミナーは船橋市同様、毎回参加組合が多く、参加できない組合も多数有ります。市内に組合数も多く、竣工年の古い建物も多くなり活動に熱心な組合も多数あります。交流会は意見交換も活発に行われ時間が足りない位でした。

➤10月7日（土）成田市セミナー・相談会

セミナー 8 組合 10 名、相談会 5 組合 7 名

①セミナーテーマ：管理組合が向き合うトラブル その対応と解決策

講師：大塚管理士

②セミナーテーマ：マンションの省エネ

講師：中村管理士

【感想】成田市のセミナー・相談会は、前年参加組合が少なかったですが、今回のセミナーは市役所担当部署のご協力も有り盛況でした。又、冒頭にご挨拶も頂きました。広報紙や市のWEBサイトを見て参加者される組合も増えてきました。来年も市役所担当部署と打合せを密にし、参加組合を増やしていく所存です。



(千林管理士)



(中村管理士)

➤10月28日（土）八千代市セミナー・意見交換会

セミナー 9 組合 15 名、意見交換会 7 組合 13 名

①セミナーテーマ：誰でもできる大規模修繕工事の進め方（中級編）

講師：三科管理士

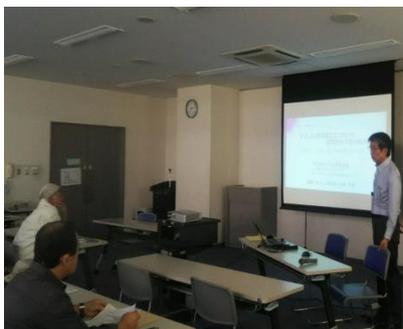
②セミナーテーマ：マンション管理適正化に向けた管理組合の取組み

講師：大井管理士

【感想】意見交換会では、管理組合から市担当者・講師へ管理計画認定制度等の質問も多数有り、活発に意見交換がされました。八千代市は未だ管理計認定制度が開始されていませんが、開始を望んでいる管理組合が多い印象を受けました。



(三科管理士)



(大井管理士)

◆総武支部セミナー報告

広報部会・総武支部 山田 友治

▶マンション管理基礎講座（市原市）

10月7日（土） ウエルシア・コミュニケーションセンター

セミナー参加 13組合 19名

テーマ1 管理計画認定手続支援サービスの概要 : マンション管理センター 阿部部長

テーマ2 長期修繕計画と修繕積立金 : マンション管理センター 大谷部長

テーマ3 管理計画認定取得に向けた規約改正のポイント : 当会 泉・中里

【感想】 市原市における初めてのセミナーとなる。千葉県住宅課吉野副課長及び市原市住宅政策課櫻井課長の挨拶もあり、参加者の方々の強い熱意を感じた。市原市からは管理計画認定制度の説明があったが、市原市では本年7月より管理計画認定制度を開始しており、アドバイザー派遣事業も始められている。セミナー風景は画像でイメージしてください。



(マンション管理センター 阿部部長・大谷部長)



(会場風景)



(泉 管理士)



(中里管理士)

◇◇◇ 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
千葉市マンションセミナー	11月18日(土)	13:30-15:30	千葉市役所本庁舎	管理計画認定制度
松戸市セミナー・交流会	11月19日(日)	13:30-16:30	松戸市民劇場	長期修繕計画・修繕積立金の作成、見直し
柏市セミナー・交流会	11月25日(土)	13:30-16:30	パレット柏	災害に備えた管理組合運営
印西市講習会	12月2日(土)	13:30-16:30	ふれあい文化館	管理計画認定を見据えた長期修繕計画他
我孫子市セミナー・相談会	12月9日(土)	13:30-16:30	未定	
袖ヶ浦市県基礎講座・相談会	1月13日(土)	13:30-16:30	袖ヶ浦市民会館	マンション管理センター講座他

千葉県美浜区セミナー・ 相談会	1月27日(土)	13:30- 16:30	未定	
--------------------	----------	-----------------	----	--

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11月16日現在）

■理事会日程

- ・次回理事会：12月21日（木）15:00～ Z o o m会議
- ・次々回理事会：1月18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、届きましたら各自、日管連Webサイトから申込みをお願いします。

以上

