



Chiba Mankan Association

CMA だより

第 127 号 (2024 年 9 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

◇ マンションの終活について	副会長	野崎 利雄	P.1
◇ 令和 6 年度第 1 回 CMA 研修会報告	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			P.6
◇ お知らせ			P.7

◇マンションの終活について◇

副会長 野崎 利雄

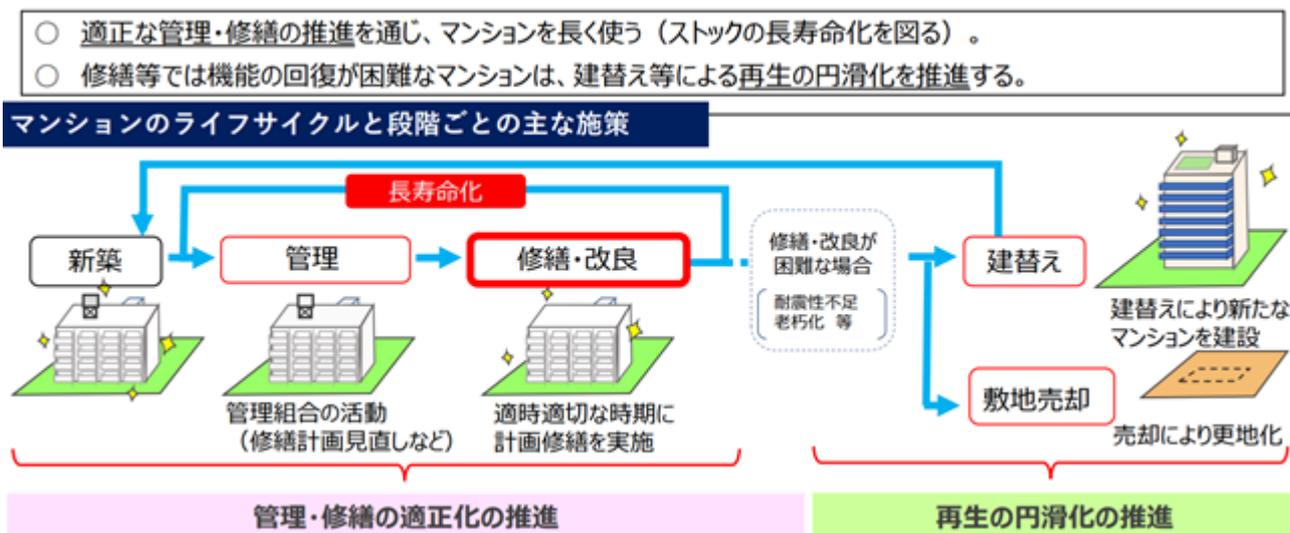
昨年 9 月に初めて寄稿させていただき、今回が 2 回目となります。

副会長に就任して 1 年が経過しましたが、前回にも書きましたように会社ではない一般社団法人におけるマネジメントや業務の進め方について試行錯誤している状態が続いています。さらに、最近では千葉県マンション管理士会のサステナブル運営に関しても考えなくてはならない状況になっているように感じています。会員は社員じゃないので、組織活動への負荷が高くなると活動へのモチベーションが下がります。私は作業（業務）分担をもっと推進して行くべきと考えています。つまり、多くの人が少しずつ負担を持つという運営（負担の分散）をして行く必要があるのです。

さて、今回は「終活」についてお話ししたいと思います。総務省によりますと、我が国の総人口は 2008 年をピークに減少している一方、65 歳以上の高齢者人口は徐々に増加して過去最多となり、総人口に占める割合（高齢化率）は 29.1%で過去最高となりました。団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年問題（国民の 5 人に 1 人は後期高齢者）はもうすぐ目の前の現実となっています。「終活」という言葉をはじめて使ったのは週刊朝日で 2009 年のことでした。この雑誌では「葬儀や墓など人生の終焉に向けての事前準備のこと」を指していました。インターネット上のフリー百科事典『ウィキペディア（Wikipedia）』では終活とは「人生の終わりのための活動」の略。人間が自らの死を意識して、人生

の最期を迎えるための様々な準備や、そこに向けた人生の総括を意味する言葉である。としており、他のウェブサイトでも同じような説明をしています。

しかしながら、私が以前入会していた終活カウンセラー協会においては「終活」を「人生の終焉を考えることを通じて、自分を見つめ、今をより良く自分らしく生きる活動」と定義しています。これをマンションに当てはめて「マンションの終活」ということを考えますと、「**マンションの最後を考えることを通じて、長期ビジョンを立て、快適な居住環境を維持・向上させる活動**」と定義できると私は解釈しています。マンションにおける二つの古い問題と言われて久しいですが、私はセミナー等でこの問題について話すときには、高齢者のご自身と長年住まれたマンションについて、この定義に従って終活されることをお勧めするようにしています。下に示した図は国土交通省の現在のマンション政策ですが、私の言う「マンションの終活」と合致していることがわかります。



最後に、昨年より千葉県の各自治体ではマンション管理適正化推進計画を作成して管理計画認定制度を開始するところが増えてきています。しかし、認定基準への適合性を審査される認定マンション管理士の方はそれほど多くないのが現状ですので、みなさま方には積極的に審査業務に携わっていただけることを期待します。

◇令和6年度第1回CMA研修会報告◇

研修部会 井上 海渡

令和6年度第1回目のCMA研修会は令和6年8月31日(土)12時30分から船橋中央公民館第2集会室にて以下のテーマで開催されました。

【主な内容】

テーマ1： 各研究会の活動紹介とドローンを使用した外壁調査の紹介

講師： 千葉県マンション管理士会 三科研究部会長

テーマ2： 管理組合での監査と監事の在り方についてのマンション管理士による助言等

講師： 千葉県マンション管理士会 吉澤監事

本研修会のテーマ1では、研究部会の活動状況について冒頭説明を頂きました。主には4つの研究会（法務実例・判例研究会、相談事例研究会、防災研究会、技術研究会）があり、それぞれの活動状況について説明を頂きました。その後、ドローンを使用した外壁調査の紹介ということで、従来の打診法と比較しドローンを使用した赤外線調査は安全性、コスト、診断品質、診断期間、居住者への配慮といった点で優れているとの説明がなされました。ドローンを活用した技術は日進月歩であり、参加者からは、このドローンを使用した本調査に対して、「隣のマンションと隣接していることもあり、どのくらいの距離があれば使用できるのか」等実際に使用することを想定した質問が多く寄せられました。

引き続きテーマ2では、外部管理者方式（第三者管理方式）が広がりを見せており、その中で監事の業務が今後とても重要になってくるため、改めて区分所有法やマンション標準管理規約における監事の役割について説明を頂きました。その後、監事の善管注意義務違反の判例の紹介として、実際に管理組合内にて着服横領が発生した際に、着服した者に支払い能力がなかった場合、監事としての善管注意義務違反があった場合には、監事にも費用の支払いを命じた判決事例もあり、有事の際には責任追及されることもあるため、日常から監事としての責を果たす必要があることが説明されました。

私たちマンション管理士が監事になられた方や管理組合に対して、どのように助言すべきか、またどのような点に注意すべきかということ、「監査の方法の例」や「監事の役割についてのQ&A」にて具体的に例示いただきました。

最後は質問をお受けする時間がほとんどなくなってしまうほど、白熱した講演をいただき、大変実りのある研修であったと感じております。

本年度も、もう一度研修会の開催を検討しておりますので、次回も多くの方が参加いただけるようテーマをしっかりと厳選していきたいと思っております。



三科講師



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 支部例会 7月19日(金) パレット柏 18:30~20:05 <17名>

- ・6月～7月の行事実施報告
 - ・7月～8月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
 - ・活動支援金の支払い
 - ・(国交省)昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会の開催
 - ・漏水問題の法律知識から最新漏水調査まで セミナー&相談会
 - ・「マンション管理適正化診断サービス」システムの運用開始に関する説明会の実施について
 - ・7月度理事会報告
 - ・勉強会 令和5年度(国土交通省)マンション総合調査の調査結果 概要
- ② 支部例会 8月16日(金) 書面報告
- ・7月～8月の行事実施報告
 - ・8月～9月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
 - ・令和6年度 第17回全国マンション管理士合同研修会 in 横浜大会 開催案内
 - ・適正化診断サービス運営委員会からのお知らせ
 - ・日管連第16回定時総会開催のご案内
 - ・8月度理事会報告

■行事活動報告

- ・7月20日(土) 我孫子市相談会 <3組、3名>
- ・7月21日(日) 柏市セミナー交流会 <13組、19名>
- ・8月7日(水) 松戸市相談会 <4組、6名>
- ・9月4日(水) 松戸市相談会 <6組、12名>

■今後の活動予定

- ・9月20日(金) 支部例会 Web方式
- ・10月2日(水) 松戸市相談会
- ・10月18日(金) 支部例会 Web方式
- ・10月19日(土) 我孫子市相談会
- ・10月26日(水) 浦安市セミナー意見交換会
- ・11月3日(日) 流山市セミナー相談会
- ・11月6日(水) 松戸市相談会
- ・11月7日(木) 柏市相談会

◆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

- 7月支部例会:7月28日(日) 開催、17名出席
- ・理事会関連情報について
 - ・日管連関係について
 - ・市川市実態調査見積提示(来年度実施予定)
 - ・個人情報取り扱いの徹底について

- ・適正化診断サービス新システムのデリバリー順について
- ・令和6年度「事前確認講習」
- ・勉強会「保険会社から見た保険金請求のポイント」講師：藤田管理士

8月支部例会：8月28日（水）ZOOMによるリモート開催、21名出席

- ・理事会関連情報について
- ・日管連関係について
- ・個人情報取り扱いの徹底について
- ・2024年「ふなばし市民活動フェア」担当：益塚管理士・藤田管理士、ポスター（案）説明。
- ・支部内担当確認。
- ・会計部会から提出された各文書（全支部会員あて送信済み）について、前日までに質問・意見を
集め、内容を含めて確認を行った。

■行事活動報告

船橋市無料相談会：8月4日（日）申込2件

9月1日（日）申込1件（台風の影響でキャンセル）

成田市実態調査：アンケート調査票回収42件（回収率88%）、現地調査48件（完了率100%）9/5現在。
*9/12（木）到着分をもって締切、分析に入る。

「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」勉強会立ち上げ(8/28)

年度累計：派遣（船橋2、市川11、印西0、白井3、八千代1、成田0）、無料相談（船橋11）

■今後の活動予定

支部例会：9月22日（日）、10月23日（水）Zoom、11月24日（日）

船橋市無料相談会：10月6日（日）、11月3日（日）

船橋市セミナー&交流会：9月14日（土）13時30分 於）船橋市中央公民館

千葉県マンション管理基礎講座（市川市）：10月5日（土）13時 於）全日警ホール

成田市セミナー&相談会：10月12日（土）13時 於）成田市中央公民館

八千代市セミナー：10月26日（土）13時 於）セントラルスポーツ生涯学習プラザ

白井市セミナー&相談会：11月9日（土）13時 於）白井駅前センター

◆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

7月支部例会：7月26日（金）開催、14名出席（内Zoom参加4名）

- ・渉外部会員の推薦
- ・会計に関して、余りに支払いが遅すぎるとの意見あり。
- ・勉強会：個人情報保護法（個人情報保護委員会スライド等による説明）

■活動報告

- ・市原市：令和7年度プッシュ型アドバイザー派遣業務、セミナー・相談会の検討
- ・習志野市：セミナー・相談会の有償化について検討
- ・千葉市：プッシュ型アドバイザー派遣業務（1件済）

・四街道：県基礎講座（市原市会場）の案内を市のHPに掲載するとのこと。

■今後の活動予定

- 10月25日（金） 支部例会
- 10月26日（土） 県基礎講座（市原市会場）
- 11月22日（金） 支部例会
- 11月23日（土） 千葉市マンションセミナー（千葉市開催）

◇◇ 各支部イベント報告 ◇◇

研修部会 藤田 薫

■船橋市セミナー・交流会

日時：令和6年9月14日（土）13:30～17:10
会場：船橋市中央公民館（5階 第3、第4集会室他）
主催：（一社）千葉県マンション管理士会
共催：船橋市
後援：（公財）マンション管理センター

○参加者数

セミナー：33組合 41名参加
交流会：26組合 31名参加
マンション管理士 19名参加

○講演

テーマ：役員のなり手不足と外部管理者方式～これからの管理組合運営を考えよう～
講師：栗原典子管理士

区分所有者の高齢化が進み役員のなり手も減少しています。その解決法の一つとして外部管理者方式が注目されており、実際に導入例も増加しています。改訂版「外部管理者方式等に関するガイドライン」を踏まえ、導入のメリット・デメリットや注意点のレクチャーがありました。

○交流会

船橋市のセミナー・交流会は毎年多くの方に参加いただいています。セミナー後半では熱心な参加者より積極的に質問が多数寄せられていました。

また交流会は参加者多数のため3グループに分かれ、共通する悩みや対応事例など意見交換が活発に行われました。



栗原管理士



盛況なセミナーの様子

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数 : 130名 (2024年9月19日現在)

■今後の無料セミナー・相談会開催予定

- ・10月5日(土) 13:00～ マンション管理基礎講座(市川市)、全日警ホール
- ・10月12日(土) 13:30～ 成田市セミナー・相談会、成田市中央公民館
- ・10月26日(土) 13:00～ マンション管理基礎講座(市原市)、市民会館
- ・10月26日(土) 13:00～ 八千代市セミナー、セントラルスポーツ生涯学習プラザ
- ・10月26日(土) 13:30～ 浦安市セミナー意見交換会
- ・11月3日(日) 13:30～ 柏市セミナー・交流会、市役所分庁舎2
- ・11月9日(土) 13:00～ 白井市セミナー・相談会、白井駅前センター

申込み方法等の詳細は、千葉県マンション管理士会ホームページ(<https://www.chiba-mankan.jp/>)
をご参照ください。



■理事会日程

- ・次回理事会 : 10月17日(木) 15:00～ Zoom開催
- ・次々回理事会 : 11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。(会員専用のページです)

URL : <http://www.chiba-mankan.jp/> 「会員専用ページ」 → 「理事会・部会等報告」

以上