



Chiba Mankan Association

CMA だより

第128号（2024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

◇ 管理会社による外部管理者方式の急増	副会長	森 健一	P.1
◇ 令和6年度 新入会員研修会報告	研修部会長	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

◇ 管理会社による外部管理者方式の急増 ◇

副会長 森 健一

マンション管理適正化法の改正により2022年4月から「管理計画認定制度」が開始され、千葉県下でも多くの自治体が同制度を開始している。公益財団法人マンション管理センターの認定マンション一覧によれば、今年11月19日現在、全国で1,482管理組合が同制度の認定を受けているが、このうち千葉県内は99件（6.7%）である。自治体別では、千葉市29件、柏市、市川市各16件、船橋市15件、松戸市10件、流山市5件、浦安市4件、印西市3件、鎌ヶ谷市1件となっている。県内各自治体は、制度の開始こそ決して早くなかったが、ここにきて認定数はかなり増えてきた感がある。

一方、法律に基づく制度ではないが、マンション管理センターが新築マンションについて認定する「予備認定」のほうも、新築マンションの半数程度が認定申請をされると言われるほど、普及している。こちらは分譲会社（または管理会社）が申請するのだが、認定を受けると、マンション購入者が利用する住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」の利率が優遇されるなど物件の販売にプラスとなる。

この予備認定を通じて明らかになったのが、新築マンションにおける外部管理者方式の急増である。同センターの資料によれば、2022年度の予備認定652件のうち14%が外部管理者方式を導入しており、さらに2023年度には571件のうち21%にまで増加している。新築マンションの5件に1件が外部管理者方式であり、そのほとんどが管理会社を管理者に想定している。

このため、同センターは来年2月から予備認定の基準に5項目を追加し、外部管理者方式に関する規約が不適切なケースは認定しないこととした。たとえば、管理者として管理会社名を規約に記載したり、管理者の解任を困難にする規定を盛り込んだり、監事や区分所有者による総会招集権に制限を設け

るなどである。

管理会社による外部管理者方式は新築マンションだけでなく、既存マンションでも急速に広がっている。役員のなり手不足がその背景にあるのは間違いないだろう。大手管理会社の中にも、積極的に外部管理者方式導入のキャンペーンを張る会社も見られる。こうした状況から、マンション管理士の役割も、これまでのような顧問業務に加えて、外部管理者または外部監事の比重が高まるのではないかと。とくに、管理会社が管理者となる場合、専門家であるマンション管理士が監事となり、区分所有者とともに管理者をチェックする必要性が高まることが予想される。

◇令和6年度 新入会員研修会報告◇

研修部会 井上 海渡

「新入会員研修会」が令和6年9月29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7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4名が出席し、総勢15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、松田会長からの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「マンション管理士の業務と心得等」と題した講演を70分ほどいただきました。講師からはCMA組織について、現在129名の会員がおり、総武支部、東葛支部、北総葛南支部の3支部に別れ活動を行っていることや、CMAの役員は理事が17名、監事が2名の体制で運営を行っているといった基本的な事項から、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うとの期待と励ましの言葉がありました。



研修会の様子

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。主には顧問業務や、外部管理者業務の他、マンション管理適正化診断、管理計画認定制度の審査員、さらには相談ダイヤル研修を受けての電話相談等業務の範囲は広がっている旨の説明が行われました。

最後に野間副会長の挨拶で今年度の新入会員研修会は締めくくられました。

研修終了後は、昨年度に引き続き懇親会を開催し、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と感じられました。

◇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 9月20日（金） Web方式 18：30～20：10 <14名>

- ・8月～9月の行事实施報告
- ・9月～10月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
- ・「管理計画認定に関する事務ガイドライン」の改定について
- ・「振込業務システム」説明会(9/5)のeラーニング開始の件
- ・マンション学会2025横浜大会 一般報告及び実務・管理報告 募集のご案内
- ・「マンション管理適正化シンポジウム」
- ・「補助事業成果報告会」の周知について
- ・マンション管理適正化診断サービス業務に関する連絡事項
- ・9月度理事会報告
- ・勉強会 「マンション標準管理規約」の改正について — その背景と詳細内容 —

② 支部例会 10月18日（金） Web方式 18：30～20：00 <17名>

- ・9月～10月の行事实施報告
- ・10月～11月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
- ・「マンション共用部分リフォーム融資(高齢者返済特例)等に関する説明会」のオンライン開催案内
- ・2024年度診断マンション管理士【新規】研修会開催案内
- ・10月度理事会報告
- ・勉強会 「長期修繕計画作成と修繕積立金に関するガイドライン」の改定について

■行事活動報告

- ・10月2日（水）松戸市相談会 <5組、6名>
- ・10月12日（土）我孫子市相談会 <1組、1名>
- ・11月3日（日）流山市セミナー相談会 <8組、14名>
- ・11月3日（日）柏市セミナー交流会 <7組、9名>
- ・11月6日（水）松戸市相談会 <0組、0名>
- ・11月10日（日）浦安市セミナー意見交換会 <17組、41名>
- ・11月14日（木）柏市相談会 <5組、6名>
- ・11月17日（日）松戸市セミナー交流会 <6組、9名>

■今後の活動予定

- ・11月22日（金）支部例会 パレット柏
- ・12月4日（水）松戸市相談会

- ・12月20日（金）支部例会 Web方式

◆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

① 9月支部例会：9月22日（日）開催、15名出席

- ・理事会関連情報について
- ・日管連関係について
- ・「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)
- ・自治体対応について
- ・会計部会への要請（報酬支払いと消費税）について
- ・マンション管理アドバイザートレーニー登録制度（案）について
- ・勉強会「火災保険料値上げ解説」講師：木村伸治管理士

② 10月支部例会：10月23日（水）ZOOMによるリモート開催、17名出席

- ・理事会関連情報について
- ・日管連関係について
- ・アドバイザー派遣制度等計画について（渉外部会報告含む）
- ・管理計画認定制度 連絡会議（10月）、相談対応予約システム・相談記録検索機能について
- ・来年度CMA理事改選について

■行事活動報告

船橋市無料相談会：10月6日（日）申込2件

11月3日（日）申込2件

成田市実態調査実施後、担当者意見交換会：9/22（日）

支部行政担当者会議：10/23（水）

船橋市セミナー&交流会：9/14（土）33組合41名（交流会26組合31名）管理士19名参加

千葉県マンション管理基礎講座（市川市）：10/5（土）12組合16名（交流会8組合11名）管理士16名参加

成田市セミナー&相談会：10/12（土）8組合10名（相談会3組合）管理士6名参加

八千代市セミナー：10/26（土）7組合9名 管理士14名参加

白井市セミナー&相談会：11/9（土）6組合13名（相談会 3組合）管理士13名参加

年度累計：派遣合計28（船橋3、市川15、印西2、白井4、八千代3、成田1）、無料相談（船橋15）
（11/13現在）**■今後の活動予定**

支部例会：11/24（日）、12/25（水）Zoom、1/26（日）

船橋市無料相談会：12/1（日）、1月度休会、2/2（日）

印西市講習会：12/7（土）13時～ 於）そうふけ公民館

市川市セミナー&交流会：2/15（土）13時～ 於）南行徳市民談話室

船橋市セミナー&交流会：3/15（土）13時～ 於）船橋市中央公民館

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）

■支部活動報告

① 千葉市

- ・プッシュ型アドバイザー派遣業務（事前調査、派遣）実施中
- ・CMA主催セミナー・相談会について、来年も実施するか検討中
- ・来年度千葉市新任役員研修会の講師について検討中

② 市原市

- ・アドバイザー派遣業務（実施予定）

③ 習志野市

- ・県基礎講座準備等

■今後の活動予定

- ・11月17日（日） 千葉市セミナー・相談会検討会 Z o o m
- ・11月22日（金） 支部例会
- ・11月23日（土） 千葉市主催セミナー
- ・1月24日（金） 支部例会
- ・1月25日（土） 千葉市美浜区相談会
- ・2月24日（祝） 県基礎講座習志野市会場
- ・2月27日（金） 支部例会
- ・2月28日（土） 新入会員説明会（予定）

◇◇◇ 各支部イベント報告 ◇◇◇

◆総武支部セミナー報告

総武支部 泉和光

➤10月26日（土）千葉県マンション管理基礎講座（市原市）

①セミナーテーマ：マンション問題における判例の研究

講師：野崎俊夫マンション管理士

マンション管理組合を運営するにあたって発生する課題の中から裁判にまで発展した事案8件について、マンション管理センターにおいても相談員を実施しており法律問題について熟知している野崎管理士が丁寧に説明を加えた。一般組合員には難しい講義ではないかと心配しましたが、聴衆多数が最後まで熱心に聞き入り、具体的な質問もあり有意義な講義と感じました。

②セミナーテーマ：大規模修繕工事のポイント

講師：松本俊一マンション管理士

昨年度にCMA入会の松本管理士は一級建築士の資格を有し、建築業界42年の勤務の中25年現場業

務に関わった現場第一の管理士です。講義は建物の寿命・大規模修繕工事の注意点・長期修繕計画と修繕積立金と多岐にわたり、専門的な内容を一般組合員に理解できる言葉に置き換えての解説が有りました。参加者が持ち帰って明日からでも参考にできるような分かり易いセミナーでした。



会場 講演会の様子

◆東葛支部セミナー報告

広報部会・東葛支部 大滝 純志

➤11月3日（日）流山セミナー

セミナーテーマ：管理組合の震災対策

講師：北村幸夫マンション管理士

世間一般に言われている震災対策は木造戸建てが前提となっています。コンクリート造りのマンションは木造より強度が強くまた燃えにくいので、巷で言われている災害時の対応の中には鵜呑みにしてはいけないものもあります。また、マンションには「管理組合」という組織があり、その活動力によって震災で建物が損傷したときの安全確保や復旧の良し悪しに差が出ます。このため、マンションにおいては管理組合が中心となって日頃から震災対策を考えておくべきです。

このセミナーは、「管理組合は何をすべきか」という視点で語られた管理組合向けの内容でした。阪神淡路、東日本、熊本の震災でのマンションに特化した被害実態を共有したうえで、管理組合はそれにどう備えるかとの解説が行われました。



北村マンション管理士

➤11月3日（日）柏セミナー

セミナーテーマ：長期修繕計画作成のポイント

講師：大岩哲夫マンション管理士

2022年、「このマンション管理組合の活動は適正に行われている」というお墨付きを行政が発行する「管理計画認定制度」が始まりました。国土交通省が法改正を行って始めた制度です。管理組合はマンション建物の維持管理を行う団体です。認定制度には、認定（賞賛）することで管理組合活動に取り組むモチベーションを向上させることを狙っている側面があります。しかし、私有財産にすぎないマンション建物の維持管理に国が制度



大岩マンション管理士

を作ってまで関わろうとするのでしょうか。本セミナーは2部構成になっており、第1部「初めにお伝えしたいこと」で、国が動き出すに至った背景や取組みが語られました。

また、認定制度は「持続的に継続される状態に管理組合があるか」という観点で評価ポイントが定められています。マンションを長く持続させるには、適正な長期修繕計画を定めていることが重要なポイントとなります。そのため、国土交通省も長期修繕計画作成のガイドラインを作成して公表しており、認定取得にはこのガイドラインに準じた計画であることが必要です。第2部では、ガイドラインをふまえた作成のポイントについて講話がなされました。

◆北総葛南支部セミナー報告

広報部会・北総葛南支部 藤田薫

➤10月5日（土）マンション管理基礎講座（市川市）

①セミナーテーマ：大規模修繕工事の取り組み方

講師：千林弘靖マンション管理士

大規模修繕工事を行う必要性や目的といった基本事項から入り、大規模修繕工事の一連の流れ・手順が具体的に示されました。実行手順の具体的な項目として、修繕委員会の設置・外部専門家の活用・発注方式・資金計画など、参加者の興味関心が高いキーワードを中心に解説いただきました。



千林管理士



大井管理士

②セミナーテーマ：管理計画認定取得に向けたポイント

講師：大井清孝マンション管理士

管理計画認定に携わるマンション管理士の立場から、認定取得にあたっての実践的な注意ポイントや事前に対応しておくべき事項について、認定業務で補正対象なった具体事例を用いて具体的に解説いただきました。参加者からは「（認定取得の）大変さが理解できた」との声が上がっていました。

➤10月26日（土）八千代市セミナー

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：土屋泰則マンション管理士

管理計画認定制度の概要について、参加者がその場で全体像を把握できるよう制度目的・申請手続き方法・認定の条件等、基本事項を中心に丁寧かつ網羅的に解説いただきました。



土屋管理士



大井管理士

②セミナーテーマ：管理計画認定のポイント

講師：大井清孝マンション管理士

土屋管理士の基礎編に続き、大井管理士からは実践編として実際に認定業務を行った事例を用いて認定を受ける際の注意点を解説頂きました。盲点となる認定項目やミスしやすい項目を中心に、その補正結果を示すことで参加者の認定条件に関する理解がより

深まったと感じました。

◇◇◇ セミナー・交流会の開催予定（12月～2月） ◇◇◇

イベント名	開催日	時 間	会 場
印西市講習会	12月7日(土)	13:00- 16:00	ふれあい文化館
野田市セミナー・交流会	12月8日(日)	13:00- 16:00	野田市中央公民館
我孫子市セミナー・交流会	12月21日(土)	13:30- 16:30	我孫子市役所分館
市川市セミナー・交流会	2月15日(土)	13:30- 16:30	未定
千葉県基礎講座（松戸市）	2月16日(日)	13:30- 16:30	未定
千葉県基礎講座（習志野市）	2月24日(月・祝)	13:30- 16:30	未定

詳細は千葉県マンション管理士会のホームページをご覧ください

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数 :129名 (2024年11月11日現在)

■マンション管理士賠償責任保険更新手続き

2025年1月～12月のマンション管理士賠償責任保険の申込みを受付中です。

申込みは日管連ホームページのWebフォームで実施してください。

保険料は日管連指定の口座に振り込んでください（CMA口座ではありません）。

Webフォームによる申込み期限および保険料振込期限はともに、12月15日(日)です。

※保険料振込み期限は、日管連口座への着金日なので12月13日(金)15:00までの振込みを推奨します

■理事会日程

・次回理事会 : 12月19日(木) 15:00～ Zoom会議

・次々回理事会 : 1月16日(木) 15:00～

※総会、理事会の議事メモをホームページに掲載しています。

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

以上