



Chiba Mankan Association

# CMA だより

第130号（2025年3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—その11	副会長	野間 一男	P.1
◇ 研修会報告	研修部会	大滝 純志	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	福嶋 正美	P.5
◆ 総武支部	支部長	山田 友治	P.6
◇ 各支部イベント報告			P.6
◇ お知らせ			P.8

## ◇ 近頃思うこと—その11 ◇

副会長 野間 一男

地球温暖化の影響か、または、異国の大統領のふるまいのせい、異常気象が世界各地でみられます。わが日本でも、寒暖差が大きくなり、すでに四季でなく、夏と冬だけの二季になるのではないかと見通しも出ているとか。遠い将来にも禍根を残しそうな状況です。地球にとって人類とは、災いをもたらす醜悪、極悪な生物となっており、地球がいよいよ、怒りに燃えてきており、このまま手を拱いては、人類は遠からず報復され、絶滅するでしょう。

さて、この文章を書いている私も、2015年の5月の新生CMA誕生より、ほぼ10年の長きにわたって副会長として、CMAの活動に参加してきました。いい加減に引退勧告が出てもいいと思うのですが、どこかのテレビ局の相談役みたいに厚かましく居座っております。

今回は、今までの巻頭言の駄文の内容を再度振り返り、提言や感想等が現在どういう状況であるかと、検証してみたいと思います。その結果、成果が見られないのであれば、今後、後継の皆様に引き継いでいきたいと思いき勝手に書き散らしてみます。

○巻頭言履歴（2015.9月号省略）～内容詳細はCMAホームページで確認できます。

### 1. （2016.5月号）～熊本地震発生

標準管理規約から、「コミュニティ」条項が削除されたことについて

言論、報道の自由の規制が大きくなって来ていること、特にマスメディアの報道自主規制

2. (2017.3月号)～トランプ大統領1期目就任  
民泊規制について  
修繕積立金不足について
3. (2018.5月号)  
平成とはどういう時代であったか、  
マンション管理適正化法成立（平成12年）等  
管理士の組織化への問題  
日本の政治制度の状況
4. (2019.5月号)～令和元年（5月1日より）となる  
改元について  
大規模修繕工事の必要性の確認の重要性について
5. (2019.9月号)  
大規模修繕工事の必要性の確認、実施時期等  
「P c D C A」サイクルの提案
6. (2020.3月号)～新型コロナウイルス蔓延開始時期  
マンション管理士資格と、自覚について
7. (2021.3月号)～新型コロナウイルス活動最盛期、東京オリンピック強引開催  
マンション大規模修繕工事修繕周期  
ヴィンテージマンションプロジェクト
8. (2022.5月号)～改正マンション管理適正化法施行  
マンションの資産について  
管理計画認定制度について～特に長期修繕計画の重要性について、マンション管理士の関わり
9. (2023.5月号)  
マンション管理士とは、再考  
最近のマンション施策について
10. (2024.5月号)  
CMAの組織の見直しについて



これら、巻頭言の内容を見ますと、マンション管理士とは何かの再々の問いかけは、自分自身の自信の無さからも来ているようであるのですが、改正マンション管理適正化法の施行以来、ますます、自己研鑽が求められているといえるのではないのでしょうか。

この法律の施行以来、適正化推進計画策定のための各行政による実態調査により、管理不全のマンションがあぶりだされている状況を見ると、問題があっても問題であると認識していないマンションや、認定制度自体の存在さえ知らないマンションの多さがわかってきて、ようやく行政も事の大きさに気が付いてきているという状況だと思われます。

また、私が大規模修繕工事関連の実務の中で感じている、大規模修繕工事の実施時期の確認や、直近の新聞情報等の、大規模修繕工事に関する談合関連の記事等による、不適正な事実への対応もますます必要となっています。このような状況も含め、マンションが抱えている問題は、ますます、多岐にわた

り、難しくなっております。そのためにも、当会会員が会のバックアップも受けながら、十分に力を発揮できるような組織として対応できるCMAが求められます。人を大切にしない組織は衰退します。そういう観点で見るところ、現在、CMAとしての組織的な動きより、各支部がそれぞれ、バラバラに動き、組織としての機動性に欠けているという印象があります。新生CMAとしても設立後20年の節目を迎えます。再度、会員の皆様が頼ることのできる組織への改新のための検討が必要ではないでしょうか。

当会会員数は現在約130名ですが、その内の半数以上は休眠会員であると思われます。CMAの活動に参加しないで会費のみ払ってのメリットもあるのですが、組織としての強さを目指すのなら、そういう会員への働き掛けも今後必要となるのではないのでしょうか。

## ◇研修会報告◇

研修部会 大滝 純志

令和6年度第2回目研修会が3月5日（水）15時から川崎市にある「あなぶきPMアカデミーTOKYO」にて開催され、会員11名が出席しました。

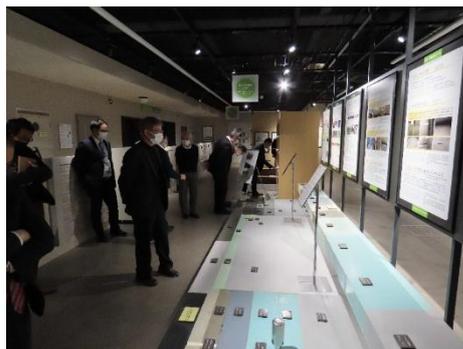
あなぶきPMアカデミーは、あなぶきグループ会社の社員向けの研修施設として香川県高松市と神奈川県川崎市に置かれています。同グループの最新技術情報を集結して、管理組合や自治会などの外部団体のイベントなどにも開放して情報発信しています。CMA会員向けの研修会としても使わせていただけるとのことで、今回の見学研修が実現しました。

研修は、始めに7階のプレゼンルームにて施設概要の説明を受けました。その後、下の階へ降りていくルートで見学を行いました。

6階は防災・減災用品が展示されていました。展示にとどまらず、備蓄倉庫も備えており、実際に災害が発生したときにここで避難生活することもできるとのことです。5階には、「未来の暮らしをイメージできる」をコンセプトとしてAIコンシェルジュ、脈拍や血圧を読み取る洗面台などの最新技術を活用した生活を体験できる場となっていました。4階はマンション再生に関する展示で、修繕前の玄関扉・サッシ・外壁と修繕後のそれらを並べた展示などがありました。3階はリノベーションモデルが展示されており、段差を解消した部屋での生活や、180度シアターを設置した集会室で世界各地の映像を見るなどを体験しました。マンションの維持管理のみならず、未来も視野に入れた数々の展示を見せていただき、見学研修は17時に終了しました。



施設概要説明模様(プレゼンルーム)



施設内見学模様

## ◇支部の活動報告◇

## ◆東葛支部

支部長 野崎 利雄

(松戸市、柏市、我孫子市、流山市、野田市、浦安市、及び近隣地区)

## ■支部例会報告

## ① 支部例会 1月17日(金) 書面報告

- ・12月～1月の行事実施報告
- ・1月～2月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
- ・日管連研修部主催オンライン研修会開催の案内
- ・日管連「第17期第2回臨時総会」開催
- ・日本行政書士会連合会との連携協定書(案)の件
- ・CMA次期役員への立候補の受付の案内
- ・1月度理事会報告

## ② 支部例会 2月21日(金) Web方式 18:30～20:00 &lt;17名&gt;

- ・1月～2月の行事実施報告
- ・2月～3月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
- ・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の件
- ・図書(マンション大規模修繕モデル事例集)の最新刊ご案内
- ・置き配の使用細則の取組事例等について
- ・2025年度 マンション学会年会費のご納入に関するご案内
- ・【オンライン研修会】\_神奈川県会春期講習会のご案内
- ・2月度理事会報告
- ・勉強会 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会「マンション政策上の課題及び 検討の方向性・論点」

## ■行事活動報告

- ・浦安市セミナー交流会 1月26日(日) <21組、31名>
- ・松戸市相談会 2月5日(水) <5組、9名>
- ・入会希望者説明会 2月11日(火・祝) <1名>
- ・松戸市県基礎講座 2月16日(日) <30組、39名>
- ・松戸市相談会 3月5日(水) <3組、5名>

## ■今後の活動予定

- ・支部例会(パレット柏) 3月21日(金)
- ・入会希望者説明会 3月29日(土)
- ・松戸市相談会 4月3日(水)
- ・支部例会(Web方式) 4月18日(金)

## ◆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月支部例会：1月26日（日）開催、18名出席

- ・理事会関連情報について
- ・日管連関係について
- ・CMA来期役員改選について
- ・管理計画認定制度連絡会議について
- ・年間セミナー交流会等計画について
- ・自治体対応について
- ・2025年度派遣登録希望申込について
- ・勉強会「マンション生活での日々のトラブル及び対応策（マナー編）」 講師：高井管理士

2月支部例会：2月26日（水）ZOOMによるリモート開催、18名出席

- ・理事会関連情報について
- ・日管連関係について
- ・CMA来期役員改選について
- ・管理計画認定制度連絡会議について
- ・年間セミナー交流会等計画について
- ・船橋市担当変更について
- ・2025年度派遣順番表（案）及び新ルール（案）について
- ・2025年度船橋市無料相談会当番表（案）について
- ・県基礎講座報酬支払（案）及び有償セミナー報酬支払（案）検討状況について

## ■行事活動報告

船橋市無料相談会：2月2日（日）申込3件

3月2日（日）申込1件

市川市セミナー&amp;交流会：2/15（土）13時～ 16組合19名（交流会12組合15名）、14管理士

船橋市セミナー&amp;交流会：3/15（土）13時～ 27組合30名（交流会16組合18名）、18管理士

入会希望者説明会：2/21（金）15時～ 於）船橋市中央公民館 参加者2名

年度実績累計：派遣合計34（船橋6、市川16、印西3、白井4、八千代3、成田2）

無料相談：船橋21、適正化診断：12、みらいネット：0、(3/4現在)

## ■今後の活動予定

支部例会：3/23（日）、4/23（水）Zoom、5/25（日）

船橋市無料相談会：4/6（日）、5/4（日）

入会希望者説明会：3/23（日）15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)

## ■活動報告

## ① 千葉市

・令和6年度プッシュ型アドバイザー派遣業務検収予定

## ② 市原市

・令和7年度プッシュ型アドバイザー派遣業務検討中

## ■今後の活動予定

- 3月22日（土） 千葉市稲毛区セミナー・相談会
- 3月28日（金） 支部例会 18:00 開催（会議室）
- 4月26日（土） 千葉市稲毛区相談会
- 4月27日（日） 支部例会 15:00 開催（講習室）
- 5月24日（土） 千葉市花見川区セミナー・交流会

## ◇◇◇ 各支部イベント報告 ◇◇◇

## ■東葛支部セミナー報告

広報部会 大滝 純志

➤ 2月16日（日）千葉県マンション管理基礎講座（松戸市）

セミナーテーマ：長期修繕計画と修繕積立金について

講師：野崎利雄マンション管理士

冒頭で国（国土交通省）が進めているマンションに対する政策の全体像と、実態調査において必ず指摘される管理組合が運営上不安に思っている3大不安の紹介がありました。

続いて、国土交通省が制定した「長期修繕計画作成ガイドライン」と「修繕積立金に関するガイドライン」について、管理組合が長期修繕計画の作成・見直しや、計画を実行するための資金確保を適正に進めるためにとの視点で解説がありました。最後に、これらのガイドラインと行政が適正な管理が行われていると認定する

「マンション管理計画認定制度」との関係をもまえて、認定取得のメリットと取得にあたってのポイントの説明で締め括られました。



野崎管理士

## ■北総葛南支部セミナー報告

広報部会 藤田 薫

➤ 市川市「マンション管理セミナー」

日時：令和7年2月15日(土)13:00～16:30

会場：南行徳市民談話室 3F 集会室 3,4,5

主催：市川市

共催：（一社）千葉県マンション管理士会、後援：（公財）マンション管理センター

参加者：16組合／参加人員19名

## ■講演内容

「マンション生活での日々のトラブル及び対応策（マナー編）～みなさんはどうしていますか～」

講師：高井邦雄マンション管理士

今回のセミナーでは、実態調査でも声が寄せられているマンション生活でのトラブルに関して、生活音・漏水事故・管理費滞納・違法駐車・ごみ出し・ペット問題等々、具体的なトラブル事例を取り上げてその対策を提案しました。「マナー」に関する住民間のトラブルは法律・管理規約・細則と言ったルールだけで完全解決を図るのは難しいのが実情です。ベースとなるルール作りのポイントに加え、未然防止するための準備のコツ、トラブル発生時の規約に即した具体的な行動を分かりやすく解説し、実践的なトラブル対応のセミナーとなりました。



高井管理士

## ■総武支部セミナー報告

広報部会 山田 友治

➤ 2月24日（月） マンション換気基礎講座（習志野市会場）

① 相談事例から見た組合・理事会の適正な対応方法について

講師 マンション管理センター 管理情報部長 鈴木 秀彦

【感想】年間1万件を超える相談業務の中から、「理事会の代理出席」「理事会の広報」「管理費等滞納措置」「業務引継ぎ」について、とても分かりやすく説明いただきました。理事会議事録を広報するときの留意事項として、「個人情報やプライバシー等の記載は伏せる」等、参考となる話が展開されました。

② 建物の寿命と大規模修繕工事

講師 マンション管理士・一級建築士 松本 俊一

【感想】管理士になる前に長期間建設業界（建築現場）に勤務されていた氏より、実務経験に令和5年度総合調査結果を交えながら、とても分かりやすく説明いただきました。「100年マンション」を意識して安全に安心して快適に住み続けられるマンションになることを願うと語る氏の想いが伝わる講演でした。



会場風景



松本管理士講演

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数 :128名（2025年3月20日現在）

■理事会日程

- ・次回理事会 : 4月17日（木）15:00～ 船橋中央公民館
- ・次々回理事会 : 5月15日（木）15:00～ Z o o m会議

※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。

U R L : <http://www.chiba-mankan.jp/>

「会員専用ページ」→「理事会・部会等報告」



■新入会員説明会のご案内

マンション管理士、合格おめでとうございます。千葉県マンション管理士会では、皆様のご入会を心よりお待ちしております。新入会員説明会の日程はCMAホームページでご確認お願いいたします。参加を希望される方は、千葉県マンション管理士会 ☎043-244-9091 までご連絡ください。

■CMA会費納入の件

今年度総会で決議された会費改定を、来年度（2025年4月より）から実施します。改定後の年額は25,000円（これまで21,000円）となります。

以上