



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第75号 (2015年3月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp



会長ご挨拶

代表理事 井上 朝廣



このたび2月28日の総会で会長候補に選出され、引き続き開かれた27年度第1回理事会で会長に選任された、井上朝廣(イノウエ トモヒロ)です。精一杯努力いたしますのでよろしくお願いいたします。

日管連主導による全国的な組織再編成を受けて、神奈川県でも管理士会の統合が目前に迫ってきています。この大変動を上手に乗り越え、更なる発展の基礎を築く大切な時期にさしかかっています。

神奈川県下では電車に乗って窓の外を見るとどこもかしこもマンションだらけです。マンションは沢山あります。マンション管理士の助けを必要としている管理組合もまだまだ沢山あります。さらには管理組合さえまだないマンションも多数存在します。こうしたマンションに助けの手を差し伸べ、きちんとした管理を確立する手助けを行うことはマンション管理士に課せられた社会的な使命です。さらに国土の狭い日本では集合住宅化はさらに進むものと予想されます。マンションはもっと増えていくのです。つまりマンション管理士に対する潜在的な需要は巨大なものがあるのです。

しかし現実を見ると、ごく少数の例外的な人を除いて、大多数のマンション管理士は自分の生計を維持できるほどの仕事を得ているとは到底言えない現実があります。マンション管理士の社会的な認知度もまだまだ不十分です。どのようにすればよいのかの解答はこれから模索して探して行かねばなりません、やり方しだいでは管理組合の皆さんに喜ばれ、社会的な使命を果たし、大きな潜在需要にたどり着ける道が必ずあるはずです。ここに向けて私たちは努力しなければなりません。

人が集まって集団を作り何か行動を起こすときにもっとも大切なことは合意です。マンションは合意に始まり合意に終わると皆様が日ごろから管理組合に説明されているとおりです。これはマンションに限ったことで

はありません。野球やサッカーなどでも気持ちをひとつにしたチームプレーの大切さが力説されています。国と国との関係でも同じです。

管理士会も例外ではありません。やっと全国的に統一された団体が再編されようとしています。何とか気持ちをひとつにした強い団体に育ててほしいものです。私たちが取り組むべきはまずは神奈川です。神奈川は横浜市管理組合サポートセンターなど全国的にも誇れる優れた仕組みを持っています。こうした優れた仕組みをさらに維持発展させ、管理組合のお役に立てる、信頼され、強い管理士会を育てて行こうではありませんか。

それには何よりも会員の皆様の協力が必要です。ぜひ皆様の知恵を出して下さい。管理士会の活動に積極的に参加して、そこからメリットを掴み取って下さい。宜しくお願い致します。

第7回定時社員総会報告

平成27年2月28日(土)午後5時30分より、かながわ県民センター301号室に於いて、第7回定時社員総会が開催されました。

定刻、司会の横山総務委員長が開会を宣言し、初めに割田代表理事会長の挨拶が行われました。続いて、議長団の選出に移り、議長に堀内敬之氏、副議長に小林志保子氏、書記に清水憲一氏、眞殿知幸氏が選ばれました。次に、総会成立の資格審査について、副議長より、現在、正会員総数133名のうち出席者44名、議決権行使者54名であり、総正会員の過半数が出席しており、本社員総会は成立する旨の報告がなされました。続いて議事に入り予定議案の審議が行われました。

《予定議案》

- 第1号議案 第6期(平成26年度)事業報告に関する件
- 第2号議案 第6期(平成26年度)収支決算報告及び監査報告に関する件
- 第3号議案 神奈川県マンション管理士会の再編成に関する件
- 第4号議案 一般社団法人神奈川県マンション管理士会会員規則の変更に関する件
- 第5号議案 第7期(平成27年度)事業計画(案)に関する件
- 第6号議案 第7期(平成27年度)収支予算(案)に関する件
- 第7号議案 平成27・28年度役員選挙結果報告及び役員選出に関する件

第1号議案から第6号議案まで議案ごとに説明が行われ、それぞれ質問・意見を求めた後採決を行いました。いずれも原案通り可決・承認されました。

第7号議案につき、横山総務委員長より会長候補者選挙結果報告がなされました。

【会長候補者(定数1名)】投票総数:100票 有効投票総数:98票

得票数 : 割田浩会員46票、井上朝廣会員52票

理事及び監事については立候補者13名全員の選任と会長候補者については井上朝廣会員を選出することについて採決が行われ、出席者全員の賛成により承認されました。

以上を以て全議案審議が終了し議長団は解任となりました。

午後6時45分、横山総務委員長より閉会が宣言され、第7回定時社員総会は終了しました。

総会終了後引き続き第1回理事会を開催しました。定時社員総会に於いて会長候補者として選出された井上朝廣理事を会長に選任しました。

午後7時30分頃より、かながわ県民センター前TSビルB1「鮮と閑」に於いて懇親会が開催されました。井上朝廣新会長及び割田浩第6期会長のご挨拶をいただき和やかに会員相互の親睦と交流を深めました。そして、新たに役員に就任された3名の方の抱負を伺った後、9時半頃終了となりました。



役員及び各支部支部長ご紹介

第7期平成27年度役員(2月28日～4月26日)

代表理事会長	井上 朝廣		
理事副会長	割田 浩、横山 修三、		◎委員長、○副委員長
日管連担当 総務委員会担当理事 総務担当理事(名簿) 会計担当理事 広報担当理事 IT担当理事 業務支援委員会担当理事 業務支援委員会担当理事 研修企画委員会担当理事	重森 一郎 ◎横山 修三(兼) 横山 修三(兼) 横山 修三(兼) 小林 志保子 駒井 登 ◎井上 朝廣(兼) ○柴田 宜久 ◎眞殿 知幸	技術支援委員会担当理事 法務研究委員会担当理事 渉外企画委員会担当理事 SC担当理事 支部担当理事 支部担当理事 監事	◎日向 重友 ◎鷺谷 雄作 ◎堀内 敬之 ◎鷺谷 雄作(兼) ◎清水 憲一 ○刀根 洋一 本告 保彦 竹内 恒一郎

第7期(平成27年度) 支部長	
横浜支部長	小林 志保子(兼)
川崎支部長	刀根 洋一(兼)
県央相模支部長	田中 利久雄
湘南支部長	廣正 晋平
横須賀支部長	米久保 靖二
小田原支部長	清水 憲一(兼)



県内2団体の再編に関する説明会開催報告

〈総務委員会〉

日管連の組織再編成方針に基づき、神奈川県内の2団体(当会及び首都圏士会神奈川県支部)を再編することが、平成26年10月に決定しましたので、県内2団体は、協働して再編推進体制を立ち上げ、平成27年4月26日の再編総会に向けて準備を進めております。

そこで、1月31日(土)18時～20時にかながわ県民センターで、当会会員を対象にして説明会を開催いたしました。参加人数：40名

当日は、再編推進会議の割田本部長から、日管連の組織再編実施計画の概要と神奈川県内2団体の再編計画(再編方式パターン4、残余財産の調整、役員選出等)、再編後の日管連年会費の大幅増による当会の年会費の引き上げについて、再編推進会議の横山事務局長から再編推進体制と検討状況説明、再編総会までのスケジュールについて、再編推進会議の眞殿法務部会長から日管連の定款等改正のポイント、再編後の当会定款の改正等について、それぞれ説明を行いました。

理事会だより

〈総務委員会〉

県内組織再編体制

2月28日に開催されました第7回定時社員総会の役員選挙で、会長が変わりましたが、組織再編体制は4月26日の再編総会まで変更しないこととしました。

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) 退会届及び入会届の提出

再編に伴い、3月25日必着で、正会員の皆様へマンション管理士登録証の(写し)及び登録講習修了証(写し)の添付のうえ両届出書の提出をお願いしています。

膨大な事務量となりますので、3月19日を目標に事務所に郵送をお願いいたします。

(2) 日管連に登録するための届出書等の提出

日管連が全会員のマンション管理士の登録を行うことになりましたので、正会員の皆様に送付しました届出書・誓約書(住民票、写真添付)を、上記届出と同時に、間に合わなければ別便で、4月30日までに事務所に郵送をお願いいたします。

(3) 再編総会及び懇親会日程

4月26日(日) 総会 17時30分開始予定 かながわ県民センター301号室
懇親会 19時開始予定 中華料理「煌蘭」横浜店(TSプラザビル)

住所・Eメールアドレス等変更届のお願い

総務委員会

住所、Eメールアドレス等を変更されましたら、速やかに事務局(事務所)にご連絡をお願い致します。特にEメールアドレスの変更を知らせていただかないと、当会(所属委員会・支部を含む)からのメールによる連絡や案内が届きません。

なお、Eメールアドレスを届けているのに、当会からのEメールが届いていない会員の方は、その旨、Eメールアドレスと共にご連絡をください。

業務支援委員会

〈業務支援委員長 井上朝廣〉

27年度第2回業務支援委員会 H27年2月17日(火)

10名の参加者がありました。

1. 神奈川県両管理士会紹介制度の統合

神奈川県マンション管理士会と首都圏マンション管理士会神奈川支部の統合について再編業務部会で作成した統合案が全体会議で承認されたことの報告がありました。平成27年度業務支援委員会事業計画案の詳細報告があり、審議了承されました。

2. 支部の役割分担

業務部会の提案として、今後の紹介制度は運用の実態を支部に移管し、支部長が諸条件を勘案して紹介者を決めると提案しています。全体会議では決定までには至らず、新士会の新業務支援委員会が再度検討し新理事会で決定するという方向で進んでいます。首都圏神奈川県支部各地区部会の活動および当会各支部活動状況がまとめられ報告されました。

3. その他

今月の委員会を持って県士会の業務支援委員会活動を終了します。3月、4月はお休みとします。5月から新士会で新業務支援委員会の活動を開始していただく予定です。委員長より「長い間ご協力ありがとうございました。」との謝辞が述べられました。

最終回となった本委員会終了後、打ち上げの懇親会を持ちました。

27年度第1回業務支援委員会 H27年1月20日(火)

8名の参加者がありました。

1. 神奈川県両管理士会紹介制度の統合

神奈川県マンション管理士会と首都圏マンション管理士会神奈川県支部の統合について再編業務部会で紹介制度の統合が議論され、統合案がほぼまとまりました。内容の詳細報告があり、審議了承されました。

2. 会員紹介制度最近の引き合い例について

問い合わせのあった事例について、管理士紹介依頼までこぎつけたが残念ながら成約にまでいたらなかった事例について報告がありました。

3. 理事会報告

会費値上げ問題のアンケート取りまとめ状況、各委員会、支部の実行計画の中間報告などについて報告がありました。

旧県士会の業務支援委員会は2月で終了し、3月、4月は休会とします。

長い間のご支援、ご協力ありがとうございました。

研修企画委員会

〈研修企画委員長 眞殿知幸〉

○ 平成27年1月25日(日) 10時30分から12時まで、研修企画委員会主催27年度第1回勉強会を実施し、飯田修研修企画委員会委員が、26年10月以降にマンション管理新聞に掲載された記事から、今なお発生する「管理会社社員」の不祥事問題など18件を選んで紹介・解説し、その後、それを基に参加者全員で意見交換をした。参加者22会員。

○ 同年2月6日(月) 16時分から17時30分まで、研修企画委員会主催27年度第1回勉強会を実施し、眞殿知幸 研修企画委員会事務担当が、平成22年5月から行ってきた裁判事例紹介の中から、平成23年10月11日最高裁第三法廷決定〈訴訟の口頭弁論終了後に区分所有者となった者に対する区分所有法59条競売の申立てを認めなかった。〉ほか、今後のマンション管理士の業務に大きく影響が及ぶものと想定されるもの14件を選んで簡単に説明した。参加者24会員。

技術支援委員会

〈平成26年度技術支援委員長 木畠義法〉

■平成27年1月度技術支援委員会

- ・日 時：平成27年1月26日(月) 18:30～20:30
- ・場 所：当士会事務所
- ・出席委員：技術支援委員 19名＋一般会員 5名＝ 合計24名

【研修テーマ】「高経年マンションと既存不適格マンションについて」講師 木畠義法

◆ 講演要旨

高経年マンションは、最初からマンション建替え方針が出ていることは先ずないので、「改修か建替えか」についての勉強会等を継続的に行い、意識の醸成を図り、次第に合意形成へと進化させていく方法が良いと考える。横浜市は、耐震改修と建替えのみを「マンション再生」と位置付け、補助金を出して支援する制度が4年前からできている。勉強会も支援の対象になっている。建て替えや耐震改修の勉強会に補助金が出るのは本邦で初である。耐震専門の構造設計建築士や建替え専門の再開発コーディネーターが当会に所属しているので、マンション管理士が核になって「耐震改修か建替えか」の検討業務を管理組合から受託する機会がある。

◆ 講演内容

- ①高経年マンションとマンション再生とは。横浜市マンション再生支援事業。
- ②マンション耐震改修促進法の改正と横浜市耐震診断支援事業の改正(H26.12施工)。
- ③マンション建替えの基本概念と円滑化法適用事例の紹介。
- ④既存不適格—容積率—マンションの実態と今後取るべき方策

■平成27年2月度技術支援委員会

- ・日 時：平成27年2月28日(月) 18:30～20:30
- ・場 所：当士会事務所
- ・出席委員：技術支援委員 24名＋一般会員 5名＝ 合計29名

【研修テーマ】「インターホン更新とエレベーター更新の顛末」講師 日置二郎委員

◆ 講演要旨

日置委員が自らのマンションにおいて、修繕委員長の立場で係わった大規模修繕工事については一昨年の委員会で発表して頂いたが、今回は、インターホン更新工事とエレベーター更新工事を行うにあたり、機種やメーカー・代理店の選定、および工事会社の選別等、再び修繕委員長として係わって来られた。エレベーター更新工事は今月完了したばかりとのことであるが、起案当初から工事完了までの、一部始終をまとめて発表された。インターホン更新工事は二大メーカーとのコストネゴシエーション、エレベーター更新工事では既存設備のメーカー系と独立系をコストのみならず、工期短縮も競わせたとのくだりが特に興味深かった。尚、エレベーターの工事会社は以前、委員会でプレゼンをしたS社が受注した。支援でき幸いである。

■これにて平成26年度の技術支援委員会活動は全て終了しました。お世話になりました。

支部だより

横浜支部

〈支部長 小林志保子〉

1. 第1回役員会義開催

2月26日(木)第1回役員会を開催しました。

「マンション管理相談会」運営や今後の支部活動等について協議しました。

2. 平成26年度マンション管理相談会相談員配置(27年4月~27年5月)

「マンション管理相談会相談員配置表」を2月28日に担当相談員に発信しました。

5月については、変更になる場合があります。

3. 1月~2月のマンション管理相談会実績

1月は3件、2月は2件の相談申し込みがあり、それぞれ担当相談員が対応しました。



川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

3/1日曜日 中原市民館で無料相談会とセミナーを開催しました。

参加者4名4管理組合

4/25土曜日 川崎市マンション管理士会連合会総会開催予定です。

県央相模支部

〈支部長 田中利久雄〉

1. 第1回例会2月3日開催(①再編新会員顔合わせは6月2日例会②相談会日程・相談員配置は、現体制6月迄継続)

2. 例会(4月7日・6月2日・8月4日・10月6日)総会(12月1日)

3. 平成27年度(4~3月)各市相談会日程等調整は各市事務局責任者担当副支部長が実施(秦野市、伊勢原市、厚木市、海老名市、座間市、相模原市、支部)

湘南支部

〈支部長 廣正晋平〉

2月例会

- ・日 時 平成26年2月5日 午後6時~7時30分
- ・場 所 藤沢市市民センター
- ・議 題 各地活動報告

組織再編について他

小田原支部

〈支部長 清水憲一〉

1. 1月～2月の活動報告

小田原市無料相談会が1月9日、2月13日に行われました。
支部例会を2月21日に開催しました。

2. 3月～4の活動予定

① 小田原市相談会は、3月13日（金）、4月10（金）に開催する予定です。
支部例会は、4月18日（土）に開催する予定です。

サポートセンターだより

〈事務局長 鷺谷 雄作〉



1 H27年1月～2月の主な活動状況

1-1 SC横浜市各区の交流会を9時30分～11時30分に開催致しました。
(平成27年1月4日又は11日又は12日、平成27年2月1日)

1-2 拡大交流会を開催致しました。

・日時・場所：H27年2月7日 13時20分～16時40分 開港記念会館 6号室
・出席者：82名

・発表者・テーマ

- ① 南区 交流会参加管理組合 資産価値を高めた省エネ改修について
- ② 栄区 交流会参加管理組合 管理組合の運営(当たり前のことを当たり前)
- ③ 西区 交流会参加管理組合 賃貸を主とするワンルームマンションにおける合意形成の手段の実例
- ④ 保土ヶ谷区 交流会参加管理組合 孤独死対応実経験からのコミュニティ考

・アンケート結果：今回も出席者の多くから、管理組合活動に大変役立つ内容だったと沢山の感謝とご好評を頂戴致しました。

2 3月以降の主な活動実施計画

2-1 SC各区の交流会を9時30分～11時30分に開催予定

直近の開催日は(平成27年3月1日、平成27年4月5日)です。

2-2 H26年度第4回SC代表者・事務局会議の開催 3月11日16～18 当会事務所

2-3 H26年度最終の座長会議を開催 3月16日18～21 労働プラザ5号会議室

2-4 H27年度SC事業の発足会議を開催 3月26日18～ 労働プラザ5・6・7会議室

2-5 H27年度SC新任役員基礎セミナーソフト編開催 7月18日9～17時 開港記念会館1号

2-6 H27年度SC新任役員基礎セミナーハード編開催 12月12日9～17時 開港記念会館1号

2-7 H27年度拡大交流会開催 H28年2月20日13～17時 開港記念会館1号

日管連だより

〈日管連理事 重森一郎〉

1. 平成27年1月22日開催の臨時総会について

静岡で開催されました臨時総会で全ての議案(年会費改訂方針の承認、日管連事務所移転、新種商品に関する業務提携契約締結)が賛成多数で承認されました。

2. 組織体制整備検討委員会の活動について

組織再編に関する諸書式等の作成及び本年8月以降の日管連新体制の規程等の検討を優先度に応じて行っています。

特に組織再編に関する諸書式等については、完成次第順次委員会へ配信しておりますので、ご活用ください。

3. ADR検討委員会の活動について

法務省との認証に向けての折衝及び本年10月頃開催を予定しているマンション管理士に役に立つコミュニケーション・スキルの研修内容等を検討しています

4. 平成27年度の国交省補助事業について

本年度の国交省補助事業が発表になりました。

内容は①マンション管理適正化・再生推進事業

<http://www.mlit.go.jp/common/001081187.pdf>

②マンション管理適正化・再生推進に当たっての課題の解決に向けた成功事例の収集・分析等を行う事業

<http://www.mlit.go.jp/common/001081188.pdf>

となっています。

日管連として応募することでこれから応募内容等を検討することになります。

3月・4月の相談会のご案内

《3月～4月の無料マンション管理相談会のご案内》

当会が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当会から相談員を派遣している相談会をご案内します。マンション管理でお困りのことがありましたら、お気軽に各地の相談会にお出かけ下さい。マンション管理士がご相談に応じます。

横浜市	日時:毎週火曜日(3月3日、3月10日、3月17日、3月24日、3月31日、 4月7日、4月14日、4月21日、4月28日、)13:00～16:00 場所:一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所 事前に予約を入れてください。
川崎市	日時:3月15日(日)、4月19日(日)14:00～16:00 毎週木曜日(3月5日、3月12日、3月19日、3月26日、4月2日、4月9日、4月16日、 4月2日)15:00～17:00 場所:支部長事務所(武蔵小杉) 事前に予約を入れてください。 川崎支部長刀根 :070-5597-9198 詳細はブログ http://kmkawasaki.exblog.jp でご確認ください。
県央相模支部	日時:3月14日(土)、4月12日(日)13:00～17:00 場所:相模原市民会館 事前に予約を入れてください。 県央相模支部 TEL:046-256-2683
相模原市	日時:3月2日(月)、4月6日(月)13:30～16:30 場所:相模原市役所 事前に予約を入れてください。 建築指導課 TEL:042-769-8253
海老名市	日時:3月24日(火)、4月21日(火)13:00～16:00 場所:海老名市役所会議室 原則予約が必要です。 住宅公園課(当日でも受付可)TEL:046-235-9606
座間市	日時:3月13日(金)、4月10日(金)13:30～16:30 場所:座間市庁舎1F広聴相談室 事前に予約を入れてください。 広聴相談課 TEL:046-252-8218
秦野市	日時:3月23日(月)、4月27日(月) 場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 原則予約が必要です。 広聴相談課 (当日でも受付可) TEL:046-382-5128

伊勢原市	日時:3月25日(水)、4月22日(水)13:00~16:00 場所:伊勢原市役所1F 相談室 事前に予約を入れてください。 建築住宅課 TEL:046-394-4711
藤沢市	日時:3月27日(金)、4月24日(金)13:00~16:00 場所:藤沢市役所 事前に予約を入れてください。 市民相談センター TEL:0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時:3月13日(金)、4月10日(金)13:00~16:00 場所:茅ヶ崎市役所 事前に予約を入れてください。 市民相談課 TEL:0466-82-1111
鎌倉市	日時:3月5日(木)、4月2日(木)、13:00~16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000
平塚市	日時:3月23日(月)、4月27日(月)13:00~16:00 場所:平塚市役所 事前に予約を入れてください。 市民相談課 TEL:0463-23-1111
横須賀市	日時:3月14日(土)14:00~17:00 場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 事前に予約を入れてください。 横須賀支部長米久保(ヨネクボ):080-3150-9347 管理組合様のご都合の良い時間、場所へ伺う出前相談を随時受け付けています。
逗子市	日時:3月23日(月)、4月27日(月)14:00~16:00 場所:逗子市役所5階会議室 事前に予約を入れてください。 生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:3月13日(金)、4月10日(金)13:30~16:30 場所:小田原市役所市民相談室 事前に予約を入れてください。 都市政策課都市調整係 TEL:0465-33-1307

編集後記



●ホ～ホケキョ～!●
2月末、突然の春告鳥の声には毎年驚かされます。やがて、一雨ごとに暖かさが増し、木々が芽吹き、各地で卒業式が行われ、4月には入学式が行われる。春は人生の節目の季節といえます。それを彩る今年の桜の開花は平年並みの予

想となっており、神奈川では3下旬に咲き初め4月上旬には見頃を迎えるそうです。桜の花びらのひとつひとつは小さいけれど、幾百・幾千…が開花し、蒼空を染め上げる程に見事に咲き満ちてゆきます。今年も希望に満ちた新入生達が桜の花の下を通って行くことでしょう。袴の子風を袂に卒業す (小林 記)

発行者:一般社団法人神奈川県マンション管理士会
編集者:総務委員会 広報担当 小林志保子
設立:2002年12月1日
会長:井上朝廣

事務所:〒231-0028 横浜市中区翁町 1-5-14
新見翁(シンミオキナ)ビル3階
電話&FAX 045-662-5471
e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp
<http://kanagawa-mankan.or.jp>