



一般社団法人

www.kanagawa-mankan.or.jp

神奈川県マンション管理士会会報 第102号 (2019年9月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

夏季マンション管理士研修会報告

研修企画委員長 前田映子

令和元年7月15日(祝・海の日)、午後5時50分～8時30分、かながわ県民センター301号室で夏季研修会を開催しました。当日は、東京都、埼玉、千葉の各県会からも多数参加があり、総勢66名が受講して熱気あふれる研修会となりました。

【第一講義】湯野憲太郎講師：演題「管理組合運営現場からの報告～給水システム更新プロジェクトに絡って～」について、ご自身が居住するマンションの専門委員会の委員として携わった「給水システム更新工事」の顛末をリアルに解説していただきました。築30年を経過し、設備の老朽化や専有部分からの漏水事故等があり専門委員会を立ち上げて検討を始めました。①受水槽圧力ポンプ方式から直結増圧方式へ変更 ②専有部分の給水管及び給湯管の更新 ③専有部分工事への修繕積立金の取り崩しを可能とするための規約の改正等々、発議から5期4年に亘る活動が手に取るよう報告されました。この間マンション管理士やコンサルタントの助言や支援もありましたが、何よりも組合員(居住者)とのコミュニケーションの重要性が再認識されました。



【第二講義】木村誠司講師：演題「マンションの2大機械設備の基礎と関連話題～エレベーター設備と機械式駐車設備～」について、第1章でエレベーターの、「基礎知識」「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「関連情報」を詳細な資料に基づき詳しく説明していただきました。第2章では機械式駐車設備の「基礎知識」「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン及び手引き」「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」「関連情報」を詳しく説明していただきました。



両設備共、安全基準を充たすこと、所有者(管理組合)の維持管理責任、事故や災害時の対応等について基礎的知識を改めて確認するとともに、指針の内容や関連話題について情報を共有することができました。終了後に特別研修会で大いに盛り上がったことは言うまでもありません。



理事会だより

<総務・広報委員会>

第11期第6回理事会報告

7月8日(月) 18時～20時30分

- (1) 日管連「倫理規定改正案等」の概要と意見書の提出について確認がされました。
- (2) 「ホームページに関する管理、運用基準」及び「掲載の依頼書様式」が審議され、提案どおり承認されました。今後は総務・広報委員会でコンテンツも含め管理することになりました。

第11期第7回理事会報告

8月12日(月) 18時～20時30分

- (1) 「神奈川県マンション管理組合交流会事業」について説明があり、厚木市、大和市、伊勢原市、秦野市を対象地域として、交流会の開催は5回開催するもので、受託に向けた経緯、進捗状況について確認がされ、了承されました。

- (2) 第11期第1回監事会、中間監査報告がありました。会計業務は会計ソフト導入により正確且つ迅速に行われていることと、その他の監査意見について確認がされました。
- (3) 第12回定時総会（令和元年度）を令和2年2月29日（土）15時（予定）に開催することが確認されました。

新会員ご紹介

7月、8月に入会した新会員の方をご紹介します。

（敬称略）

入会月	氏名	所属支部
7月	渡邊 裕文	横浜
8月	岡野 大輔	川崎

*会員数202名（8月26現在）

委員会だより

■ 総務・広報委員会

＜委員長 岡村淳次＞

- (1) 7月2日、「総務・広報委員会」（8月休会）を開催し、以下の業務・課題等について検討及び確認がされました。
- ・「ホームページに関する管理、運用基準案」の策定後に理事会で承認されたことから各コンテンツや更新情報の確認及び実施
 - ・会報の構成、企画及びトピックス情報提供等についての検討
 - ・書庫リスト（書類、契約書、ファイル等）、印鑑押印履歴書、鍵管理リスト等の整備、作成の検討
 - ・事務所内のエアコン洗浄実施及び床清掃又はタイルカーペット張替え等の検討
- (2) 9月以降の入会説明会を毎月定期的で開催することとし、HPへアップの実施
- (3) 中間監査が7月10日に会計等の実査を中心に実施しました。
- (4) 第12回定時総会（令和元年度）の令和2年2月29日（土）の会場予約及び理事会報告
- (5) 以下の周知、受付等及び事務処理を行いました。
- ・会報第101号の発行
 - ・「マンション管理適正化診断サービス」の案件依頼、回答書、診断完了報告書、業務紹介料入金関連等の各事務処理
 - ・入退会会員の各手続き及び事務処理
 - ・マンション管理士賠償責任保険のタイプ変更及び中途加入、保険料の各手続き及び事務処理
 - ・夏季研修会及びオリエンテーションの周知、出席者の取りまとめ
 - ・日管連「倫理規定改正案等」の意見書の取りまとめ
 - ・日管連「第11回定時総会」の周知及び出席者の取りまとめ
- (6) 8月28日に開催された日管連「第11回定時総会」で第12期、13期理事に当会の堀内敬之、柴田宜久、竹内恒一郎、櫻井良雄の4名が承認されました。

■ 業務支援委員会

＜委員長 竹内恒一郎＞

1. 会員紹介制度の運営

- 1) 令和元年7月末現在の、今年の累計紹介件数は221件でした。

内訳は、診断サービス：216件、管理組合：3件、マン管センター：1件、JS：1件です。

7月に、無料相談会からの成約が2件ありました。

- 2) 業務支援委員会では、会員の業務受託機会の拡大に向けて、業務紹介制度への登録や、診断マンション管理士への資格所得を奨励しておりますので、お気軽にご相談ください。

- 3) マンションの診断業務を行うには、マンション管理士賠償責任保険（人格権侵害及び個人情報漏洩が担保されているランク）に加入し、日本マンション管理士会連合会（日管連）が行う診断業務研修を終了することが必要となります。
2. 会員の業務活動のための参考情報の整備
 - 1) 過去の相談事例集をHPにアップしましたのでご利用ください。
「会員専用ページ」→「書式・資料集」→その他の「相談事例集」
今後も、引き続き事例集をアップしていく予定です。
 - 2) 「会員紹介制度運営規程」をHPにアップしましたのでご利用ください。
「会員専用ページ」→「書式・資料集」→規程集の「会員紹介制度運営規程」
この中の、第2号様式「会員紹介制度登録申請書」で会員登録をしてください。
又、第6号様式「マンション管理士プロフィール」をお出し戴ければ、HP上に掲載致します。
現在掲載している会員数は48名です。掲載は随時受け付けますので、積極的にお申し込みください。
外部への自己PRに役立ててください。
 - 3) 日管連の支援ツール（大規模修繕工事見積書・同内訳書、大規模修繕工事業務委託契約書、第三者管理、外部専門家監事版）を新たにHPにアップしましたのでご利用ください。
「会員専用ページ」→「書式・資料集」→「業務関連集」
 - 4) 3月7日（木）から、当会として管理組合との接触機会増大を目的として、毎週木曜日の13:30～16:30に、当会事務所で無料相談会を開催しています。
相談員の募集は終わっていますが、相談員を希望される方は業務支援委員長までご相談ください。

■ 渉外委員会

＜委員長 柴田宜久＞

◆平成31年7月1日（月）に渉外委員会を開催しました。最近の動向を含めて報告します。

- 1) 7月の渉外委員会では、柴田委員長より理事会報告と日管連報告がありました。
- 2) 総務省の行政相談所が県内で10回開催されますが、すでに横浜市（春）、横須賀市、平塚市で開催されました。
- 3) 神奈川県マンション管理アドバイザー派遣事業受託事業（15件分）を業務受託しました。
- 4) 神奈川県マンション管理交流会実施業務（5回実施）を受託しました。
- 5) まち協の「マンション管理相談」は、今年度は「住まいの相談室相談」のみとなりました。
- 6) 横浜市マンションアドバイザー派遣事業の「事前相談」については、7月末現在で4回実施しました。
- 7) リフォ協のマンション管理相談については、7月末現在で10回の開催日のうち6回相談がありました。
- 8) 神奈川県弁護士会の無料相談会が7月20日に開催され、当会も参加しました。

■ 研修企画委員会

＜委員長 前田映子＞

1. 新入会員及び未受講の皆さま「新入会員オリエンテーション」開催します。

- (1) 9月7日（土）14:00～ 当会事務所
- (2) 例年の通り、新入会員及び未受講会員を対象とした「オリエンテーション」です。
- (3) 参加申込は当会事務局まで
事務局メール info@kanagawa-mankan.or.jp 電話&FAX 045-662-5471

2. 「秋季研修会」（CPD対象）のご案内

- (1) 11月23日（土・祝） 17:30～20:30 （11月9日のご案内しましたが変更となります。）
- (2) かながわ県民センター301号室（横浜駅徒歩約5分）
- (3) 【演題1】マンション管理に関する最新判例の解説

講師：土屋健司氏（法務研究会）

(4) 【演題2】マンションの省エネについて【照明器具のLED化】

講師：櫻井良雄氏（技術研究会）

(5) 受講申込は当会事務局まで（当日直接参加も可）

事務局メール info@kanagawa-mankan.or.jp 電話&FAX 045-662-5471

3. 【CPD】登録アドレスをご確認ください（変わりました）！！

(1) CPD登録先のアドレスが事務局宛からCPD専用アドレス宛に代わりました。お間違いのないよう、お願いいたします。（info@cpd.kanagawa-mankan.or.jp）

(2) 第11期（1月～6月）CPD実績の集計結果はHP会員専用ファイルにアップしております。

■ 管理運営研究会

<座長 古谷忠>

◆令和元年6月度管理運営研究会

◇実施月日：令和元年6月19日（水）：報告者 真々田明久（出席者数：21名）

◎報告テーマ：「管理規約改正作業の体験報告」（概要）

リゾート型マンションの管理規約改正について改正項目ポイントを中心にした報告があった。

- ・第15条（駐車場の使用）：駐車場使用台数を1台とし、駐車利用カード提示を定める
- ・第22条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）：宅地建物取引業法の改正に関わる「既存住宅の売買時における建物状況調査」の規定を定める
- ・第30条（修繕積立金）：建替え決議及びマンション敷地売却決議に係る事項を定める
- ・第39条（役員の任期）：任期を4期4年以内と規定
- ・第46条（招集手続き）：建替え決議及び敷地売却決議に係わる総会招集手続きを定める
- ・第54条（理事会）：理事会の理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任を明記
- ・第64条（管理費等の過不足）：一般会計剰金を修繕積立金会計に繰り入れを定める
- ・建物状況調査に関する細則：（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）規定を定める

◆令和元年7月度管理運営研究会

◇実施月日：令和元年7月17日（水）：報告者 堀内敬之（出席者数：28名）

◎報告テーマ：「大規模修繕工事の事例紹介」（概要）

i) マンション概要：建物・RC造、14階建（約140戸） ・築年：1990年（築29年）

ii) 大規模修繕工事に至るまでの経緯（工事方式：設計監理方式、業者選定方法：指名相見積）

①第1回大規模修繕（2002年～2003年）、修繕積立金&長期修繕計画見直し（15年周期を目安）

②大規模修繕委員会を立上げようとしたが集まらず（理事会を委員会機能として、工事着手）

iii) 設計監理会社&工事会社選定の考え方

①設計監理会社：6社指名し、応募の意思確認（当マンション管理会社含む）

・書類選考で3社に見積・プレゼンテーション依頼 ⇒ 候補会社を絞り、臨時総会で承認

②工事会社：6社指名し、応募の意思確認（当マンション管理会社含む）

・指名工事会社の選定から見積もり開札、候補会社を絞るまで設計監理会社の手を借りず（詳細な依頼見積り項目（内容）、見積り比較表は設計監理会社に依頼）

iv) 工事開始までのステップ

①7月～8月設計監理会社選定 ⇒ 9月：臨時総会により設計監理会社確定

②9月～1月工事会社選定 ⇒（見積りの項目・内容について各社確認：問合せ43件）

・1月：3社ヒアリング（組合員に公開）・2月：臨時総会で工事会社確定（先立ち、総会資料説明会）

③4月～9月予定工事期間

■ 法務研究会

<座長 向山雅衛>

1. 令和元年6月24日(月) 6月度法務研究会 29名参加

(1) 理事会運営について～理事長解任をめぐる最高裁判決を踏まえて～

理事長解任をめぐる最高裁判決に至った事件について、4年数箇月に及ぶ事実関係を時系列に従って克明に整理、分析し、一部憶測や仮説を交えつつ全体像を再構成したうえで、マンション管理士としてこの事件をいかに教訓化、内実化していくべきかの観点から、最高裁判決の留意点及び背景等について、緑川宏会員より発表いただくとともに、参加会員より活発な質疑と意見表明が行われました。

2. 令和元年7月22日(月) 7月度法務研究会 27名参加

(1) 民法改正による意思表示及び委任規定の変化とマンション管理士の責任

民法改正による意思表示、とりわけ錯誤(要件の明確化、効果)、代理(代理権の濫用及び表見代理の重畳適用規定の新設)、契約解除(主として要件)の各項目の変更点及び新設規定について、倉光恭三会員より解説いただくとともに、これらの変更等による実務への影響等について意見交換が行われました。

(2) 判例グループによる判例紹介

滞納処分による差押えがされた後から担保不動産競売の開始決定による差押えがされるまでの間に賃借人が占有を開始した場合において、賃借人が保護された判例及び買受人が保護された判例について、池谷壽通会員より、報告、解説が行われました。

3. 今後の予定

8月26日(月) 18:00～20:00

場所) 当会事務所

9月23日(月) 18:00～20:00

場所) 当会事務所

■ 技術研究会

<座長 櫻井良雄>

I 実施結果報告

◆ 令和元年7月度技術研究会(7月23日(火)) 18:30～20:30 参加者: 16名

1) 第1時限(テーマ発表): 「高圧一括電力受電について」(加藤博史会員)

基礎知識としての「電気三法」「電気工作物」の解説に続き、

①マンションの受電方式(冷圧受電、高圧受電、超高圧受電) ②高圧一括受電 ③高圧一括受電切り替え時の留意点等について解説していただきました。

2) 第2時限: 理事会報告

◆ 令和元年8月度技術研究会(8月19日(月)) 18:30～20:30 参加者: 20名

1) 第1時限(テーマ発表): 「大規模修繕工事に関する3つの課題」

「建築再生展2019を見学して」(三枝雅彦会員)

(テーマ1) 236戸の団地型マンションの大規模修繕工事(給排水配管更新工事)を体験して得られた種々の課題について解説していただき、参加者全員と幅広く意見交換がされました。

(テーマ2) 今年の建築再生展2019で受けた印象、今後ニーズがありそうな技術(アスベスト除去等)を中心に概要を報告していただき、意見交換がされました。

2) 第2時限: 理事会報告

II 実施予定

◆ 令和元年9月度技術研究会(9月16日(月)) 18:30～ 場所: 県士会事務所

テーマ発表: 「実は緻密な建築(躯体としてのコンクリート)」(竹内恒一郎会員)

支部だより

■ 横浜支部

<支部長 牧博史>

令和元年 8 月 15 日（木）、18:15~19:25 に、かながわ県民センター304 号室において、8 月度の定例会を開催しました。今回のテーマは「マンションの損害保険の動向～損害保険の全般」ということで、日新火災海上保険(株)商品開発部の山村氏に講演をお願いしました。

- ・マンションの事故は、発生事故の約 40%が給排水設備からの水漏事故で、事故原因の典型例として、配管の老朽化による錆の発生、配管連結部分への負荷による継手の破損であり、事故の真の原因は築年数ではなくメンテナンス・修繕の不足によるものであること。
- ・管理組合においては、保険料の上昇幅を抑制するために保険金の減額や補償内容の縮小で対応しているということもある。
- ・単純に築年数だけで決まる保険料では不公平感があり、メンテナンスの状況によって保険料が変わる仕組みが要望され、適正化診断が誕生したが、マンション管理士としては、中立的な立場として管理・修繕状況を正確に診断する必要があるが、診断結果を管理組合に提出することで、管理組合からは組合運営の課題を明確にした専門家の助言・提案が期待されている。
- ・損害保険の基礎知識として、火災保険～マンション共用部分用火災保険の概要をご案内いただき、特約として管理組合の賠償リスク（共用部分）に対応した建物管理賠償責任補償特約、区分所有者の賠償リスク（専有部分）に対応した個人賠償責任総合補償特約についてご説明をいただいた。個人賠償特約については保険料が高めとなるが漏水事故が多い現状から加入は 70%になる。などをお話し頂き、10 月に保険料改定が見込まれることもあり、各保険会社の改定模様、保険料の増加（築年別保険料、各社保険料比較）についてのお話、保険料が大幅に値上げする理由等幅広くご説明をして頂きました。出席者は 40 名と、たくさんの会員が参加し、基礎的な知識の確認もでき、有益な勉強会となりました。

10月12日(土)には、13:00~17:00、かながわ県民センター、第305会議室において、横浜支部セミナー&勉強会を開催する予定です。この際のテーマは、「給水システム更新プロジェクト（管理組合運営現場からの報告）」、もう一つのテーマは、「マンションの給排水設備の仕組から近年の改修工法、専有部一体工事の事例、専有部内立入り工事の実例」についてお話しして頂く予定です。今後も、実務に役立つ情報を提供していきたいと思っています

■ 川崎支部

<支部長 櫻井良雄>

1. 川崎支部の会員数 32名（8月10日現在）

2. 活動報告

(1) 支部役員会・定例会及び無料相談会の開催

- ・ 7月18日（木） 支部役員会（参加者4名）
- ・ 8月18日（日） 無料相談会及び支部定例会（参加者 9名）
無料相談会：1件（管理会社問題）の相談を受けました。

(2) 8土業合同相談会への参加検討

川崎（南部・北部）8土業合同相談会への参加は見合わせの方向、川崎市弁護士会との合同相談会開催を検討中。

3. 活動予定

(1) 役員会 9月19日（木）18:30~

奇数月の第四木曜日 18:30~ 役員会を開催。

(2) セミナー&無料相談会及び支部例会 10月13日（日）13:00~ かわさき市民活動センター

セミナー・テーマ 「マンションの火災保険について」

セミナー&無料相談会について、川崎市に後援を申請中。

■ 県央相模支部

<支部長 岡本恭信>

1. 定例会 8月6日 会場 アミューあつぎ 出席者11名 委任状11名 計22名
渉外委員会 柴田・牧正副委員長から、県アドバイザー登録及び申請中の県マンション管理組合交流会事業等の説明を受けた。その他、「セミナー」の報告及び会員による勉強会を開催。
2. 相談会 7月 厚木市 1件 大和市 1件 相模原市 2件
3. セミナー「マンション管理組合セミナーへようこそ」8月6日午後1時から アミューあつぎ 厚木市後援。参加者は 管理組合役員、厚木市担当者、会員マンション管理士等 18名
「管理費の値上げ?どう対応」講師 マンション管理士 岡本恭信、日新火災県央サービス店担当
「管理運営不全からの挑戦を」講師 1級建築士・建築技術協会 奈良利男
4. 県アドバイザー事業に、厚木市管理組合へ申請、承認を受ける。
5. 県マンション管理組合交流会事業を県士会が受託、対象地域が県央支部の5市で、県士会の指導協力のもと、実作業を県央相模支部で9月から担うことになる。
6. 厚木市のマンション管理組合セミナーが11月に開催、市の担当者から当支部へ協力要請があった。

■ 湘南支部

<支部長 水野勉>

- (1) 支部例会
8月9日(金) 18時~20時 藤沢市市民活動推進センターで湘南支部 例会を開催しました。出席者は5名。
・各行政市相談会の報告と自由討議：理事の資格要件、ペットの騒音問題
- (2) 行政市相談会の対応(6月~7月)
小田原市 0件、平塚市 0件、茅ヶ崎市 2件、藤沢市 3件

■ 横須賀支部

<支部長 米久保靖二>

<2019年7月の実績>

- (1) 例会の開催：7月6日(土) 15:00~17:00
「ヴェルクよこすか 第4会議室」で開催 出席者9名
- (2) 相談会の開催：横須賀市7月6日(土)、鎌倉市7月4日(木)、逗子市7月22日(月)
に開催、いずれも相談なし
- (3) マンション管理組合交流会：7月13日(土) 9:30~12:00
「玉縄学習センター分室」で開催。参加管理組合は15組合20名+管理士5名参加。

<2019年8月の実績>

- (1) 例会の開催：8月3日(土) 15:00~17:00
「ヴェルクよこすか 第4会議室」で開催 出席者10名。
- (2) 相談会の開催：横須賀市8月3日(土)、鎌倉市8月1日(木)、逗子市8月26日(月)
で開催、鎌倉市のみ1件の相談あり。
- (3) マンション管理組合交流会：8月はお休み

<2019年9月、10月の予定>

- (1) 例会の開催：9月7日(土) 15:00~17:00
10月5日(土) 15:00~17:00
いずれも「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」で開催予定。
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：9月7日(土) 15:00~17:00、
10月5日(土) 15:00~17:00
なお、マンションにお伺いする出張相談を随時受け付け中。

横須賀支部長 米久保（よねくぼ）080-3150-9347まで。

2) 鎌倉市：9月5日（木）、10月3日（木）13：00～16：00に開催。

場所は鎌倉市役所内第1相談室。原則予約が必要。

ご予約は 細井（ほそい）080-5372-8350まで。

3) 逗子市：9月24日（月）、及び10月28日（月）14：00～16：00 に開催。

場所は逗子市役所5F会議室。原則予約が必要。

ご予約は 逗子市役所 市民協働課 046-873-1111（内線269まで）

(3) マンション管理組合交流会の開催

9月14日（土）、9：30～12：00、場所は「玉縄学習センター分室」の予定

10月12日（土）、9：30～12：00、場所は「大船学習センター分室」の予定

サポートセンターだより

<SC担当 山崎康幸>

マンション管理基礎セミナー（新任役員研修会 ソフト編）128名の参加で盛況裏に実施

令和元年7月27日（土）横浜市技能文化会館 多目的ホールにおいて、管理組合の新任役員を中心に103名の区分所有者そして行政・講師・スタッフ25名が参加してマンション管理基礎セミナー（ソフト編）が開催され、各管理組合には大いに参考となる講演となった。



- ・ 区分所有法と標準管理規約との関係
 - ・ 管理組合の運営のあり方について
 - ・ マンションのトラブル解決について判例から学ぶ
- という3つの講演に熱心に耳を傾ける受講者

質疑応答も活発に行われ、様々な問題を抱える管理組合が区分所有法と管理規約の関係を把握し、具体的な事例にもとづく問題点への対応方法を理解するとともに、法的処理に発展した場合でも適切に対応するための判例情報等を修得することに役立ったセミナーでした。

また、大規模修繕工事を控える管理組合にとっては、横浜市や住宅金融支援機構からの情報も大いに参考になりました。



1. 交流会参加状況 (令和元年8月) (令和元年7月)

	参加 組合数	参加 相談員	新規参加 組合数		参加 組合数	参加 相談員	新規参加 組合数
令和元年 8月	140 組合	73 人	4 組合	令和元年 7月	139 組合	75 人	12 組合
前年 同月比	103%	104%	57%	前年 同月比	106%	97%	171%
平成30年 8月	136 組合	70 人	7 組合	平成30年 7月	131 組合	77 人	7 組合

2. マンション管理基礎セミナー（新任役員研修会 ソフト編）の結果報告

- 1) 日時：令和元年7月27（土） 9：30～16：30
- 2) 会場：横浜市技能文化会館 多目的ホール（横浜市中区万代町2丁目4番地7）
- 3) 参加者 受講者：103名（会員含む）
 スタッフ：25名・・・本部スタッフ：17名（講師3名含む）
 横浜市：4名／横浜市住宅供給公社：2名
 マンション管理センター：1名
 住宅金融支援機構：1名

4) プログラム

①主催者挨拶

マンション管理組合サポートセンター本部長 堀内 敬之
 横浜市建築局住宅部住宅再生課長 竹下 幸紀

- ②「区分所有法と標準管理規約」 神奈川県マンション管理士会 牧 博史
- ③「管理組合の運営」 神奈川県マンション管理士会 前田 映子
- ④「マンション管理のトラブル」 神奈川県マンション管理士会 土屋 賢司
- ⑤横浜市のマンション施策について 横浜市建築局住宅部住宅再生課 佐藤 智宏
- ⑥「マンションみらいネットについて」 (公財) マンション管理センター 平野 功一
- ⑦「マンションすまい・る債」と「マンション共用部分のリフォーム融資」について
 住宅金融支援機構 野上 雅浩

5) アンケートの主な意見

1. 区分所有法と標準管理規約
 - * 最新情報で判断資料として利用価値が高い。規約改正を検討しているので参考にしたい。
 - * 画像の資料を配布してほしかった。
2. マンション管理組合の運営
 - * 事例が具体的で分かり易かった。運営の要点、役員の責務等よく理解できた。
 - * 個人情報管理の重要性を認識できた。
 - * 最近は若い入居者が多くなり運営が難しくなっているのを参考にしたい。
3. マンションのトラブル
 - * 現在、管理費と自治会費の問題を抱え、判例が参考になった。
 - * 自分のマンションの問題にもつながる内容で参考になった。解決方法の糸口を理解できた。
 - * トラブル処理の注意点から、トラブル対応と判例、法律の考え方がよく理解できた。
 - * 判例は最新であり、有益な法律の情報を含め今後の運営に活かしていきたい。
4. 横浜市のマンション施策
 - * 今後の修繕計画策定のための良い情報が得られた。
 - * 防災対策も、管理組合としても個人としても意識しなければならぬと感じた。
5. マンションみらいネット
 - * みらいネットは活用性大。今検討に入ったところなので検討メンバーに話して参考にする。
6. マンションすまい・る債とマンション共用部分リフォーム融資
 - * マンションすまい・る債の説明は明快で、今後の修繕計画等に良い情報が得られた。
 - * すまい・る債、リフォーム融資の話は興味深かった。現在修繕費が足りず工事内容を削る会議

を重ねている状態なので参考になった。

7. あったら良いと思われるマンション管理組合への支援策の提言

- * 防災に関する啓蒙
- * 大規模修繕工事のポイント、コンサル業者・工事業者選定の注意点に関するアドバイス
- * 大規模災害時の対応

日管連だより

<日管連理事 堀内敬之>

1. 日管連事業関連

今報告期間は日管連総会に向けての課題整理・検討が主な理事会議案でした。日管連創立10周年を記念して開催場所・懇親会内容とも例年とは趣を変えています。概況は以下ですが、詳しくは議案書を参照してください。

- i. 日管連総会 8月28日(水) 13:30~16:00 (その後、同所で懇親会)
TKPガーデンシティ品川 ネクサスフィールド
- ii. 主な議案 「マンションみらいネット」事業
倫理規定の改定
日管連事務所移転
役員の改選 (今期は理事の改選期に当たり、候補者は24名です)

2. 日管連業務関連

○不祥事・クレーム関連

会員の不祥事(不実記載等)、外部からのクレーム等が増加傾向にあります。マンション管理士の認知度・存在感が上がってきていることの裏返しとも考えられますが、社会から信頼されるよう、より一層意識されることを期待します。

3. 事務局報告

○診断サービス (6月30日現在)

受付件数 6,452 件(前月比 +279)、完了件数 5,516 件(同 +238)、
完了棟数 8,594 棟(同 +306)

会員寄稿『千客万来』

横浜マラソン ~ 東海道五十三次 ~ 横浜ベイスターズ

<神宮一男>

○「第1回横浜マラソン」への道のり!

2014年8月中旬、10倍と言われた記念すべき「第1回横浜マラソン(42.195km)」のチーム枠(5人)に見事?当選。しかしながらマラソン経験者は私1人、ほか4人はランニングの経験なし。目標は制限時間6時間半を全員完走。私は、コーチ兼任。そして9月、2015年3月15日本番まで6か月の練習をスタート。最初は30分のウォーキングから5キロのランニングを週1回、そして距離を10キロ、15キロへ延ばし、20キロを走れるようになると、メンバーの中に完走だけではなく、記録への挑戦を目標にする者も現れ、練習は土、日に走力にあったメンバーでの練習へと変化。そして本番の結果は、全員完走、しかもチーム一番のタイム(ネット)は4時間24分43秒、サブ5が2名、そして私ともう一人は5時間40分50秒(グロス)、目標達成!!でした。その後メンバーも増え、近隣の大会へも出場、メンバーの中には、「アクアラインマラソン」へも参加した者もいました。それにしても充実した半年、チームの絆も強くなりました。



○「東海道五十三次」へと続く！



そして、マラソン仲間の次の目標は、東海道五十三次へと発展？

2015年11月15日、東京・日本橋からスタート、現在、名所薩埵峠(サッタウゲ)を過ぎ、18番目の宿場江尻(清水市)まで到達、でも、京三条大橋はいつもことやら...。(マラソン並みの長丁場！)

○「横浜ベイスターズ」応援団

さらにさらに、マラソン仲間はさらに発展？ 横浜ベイスターズ応援団へと変貌しています。私の応援回数は、2015年は2~3回が、2016年に5回、2017年10回、2018年16回、2019年(今年)

は8月までに10回と頑張っています。

また、昨年から息子夫婦も参戦、そして、今年は1塁側外野応援席の上段にウィング席も完成、早速ウィング席での観戦もしましたが、かなりの高さで少し怖いぐらいです。チケットを取るのも大変ですが、その点は仲間に熱烈なファンがいて、何とか確保してくれています。この原稿を書いている時点で巨人とはゲーム差がついてしまっていますが、広島とは競っていますので、あと1月、2016年の再現で、クライマックスシリーズ(GS)で逆転勝利を願っています。



9月・10月の相談会のご案内

《9月～10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をご利用下さい。尚相談会は原則予約制となっておりますので、前日までに予約の上お出かけ下さい。

管理士会 事務所	日時:毎週木曜日 13:30~16:30 於:中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 TEL:045-662-5471(当会事務所)
川崎支部	日時:10月13日(日)14:30~15:30 於:かわさき市民活動センター 予約先:櫻井(サクライ) TEL:090-7298-6718 又は、info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp
県央相模 支部	日時:9月14日(土)、10月12日(土) 13:00~16:00 於:相模原市民会館 TEL:046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時:9月18日(水)、10月16日(水) 13:00~16:00 於:厚木市役所会議室 TEL:046-225-2330(住宅課)
相模原市	日時:9月2日(月)、10月7日(月) 13:30~16:30 於:相模原市役所 TEL:042-769-8253(建築指導課)
海老名市	日時:9月24日(火)、10月23日(水) 13:00~16:00 ・当日受付可 於:海老名市役所会議室 TEL:046-235-9606(住宅公園課)
座間市	日時:9月13日(金)、10月11日(金) 13:30~16:30 於:座間市庁舎1F広聴相談室 TEL:046-252-8218(広報広聴人権課)
秦野市	日時:10月28日(月) 13:00~16:00 ・当日受付可 於:秦野市東海大学前連絡所相談室 TEL:0463-82-5128(市民相談人権課)
伊勢原市	日時:9月25日(水)、10月23日(水) 13:00~16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 TEL:046-394-4711(建築住宅課)

藤沢市	日時:9月27日(金)、10月25日(金) 13:00~16:00 於:藤沢市役所 TEL :0466-50-3568(市民相談センター)
茅ヶ崎市	日時:9月13日(金)、10月11日(金) 13:00~16:00 於:茅ヶ崎市役所 TEL:0466-82-1111(市民相談課)
鎌倉市	日時:9月5日(木)、10月3日(木) 13:00~16:00 於:鎌倉市役所1F会議室 TEL:080-5372-8350(細井)
平塚市	日時:10月28日(月)13:00~16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課)
横須賀市	日時:9月7日(土)、10月5日(土) 15:00~17:00 於:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか TEL:090-3150-9347(ヨネクボ) ※出張相談も随時受け付けます。
逗子市	日時:9月24日(火)、10月28日(月) 14:00~16:00 於:逗子市役所5階会議室 生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:9月13日(金)、10月11日(金) 13:30~16:30 於:小田原市役所市民相談室 TEL:0465-33-1307(都市政策課都市調整係)

【編集後記】

“キャッシュカードを預かります！それは詐欺です。”パトロールカーが地域を頻繁に巡回している。ヘリコプターで呼びかけることもある。マスコミも日々注意喚起している。それでも、被害に遭う高齢の方は後を絶たないという。近くの公園の横を通ると、日差しの中保育園児達が保育士に伴われ元気に遊んでいる。と、子供の泣き声が聞こえ、「○ちゃん、ダメ！」と鋭い声。

思わず足を止め、声のする方を見る。先生は屈んで、叱った子どもの両手を取り目を合わせてこう諭した。「お友達をたたいたらダメだよ。イタイでしょ。○ちゃんに謝ろう。」そして、べそをかいている子どもを泣いている子のもとへ連れていった。子どもは猪突猛進、エネルギーの塊である。未来の社会を担う彼等をどう導いていくのか、大人の責任は重大である。(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：堀内敬之

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>