



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84号 (2016年9月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

夏季セミナー開催、熱心に勉強！

研修企画委員長 田中 利久雄

7月23日(土)午後1時20分～4時30分、かながわ県民センター301会議室において、以下に掲げるとり、四講師による夏季セミナーが開催され、当会、東京都会及び埼玉県会のマンション管理士多数が会場を埋め尽くして講話の拝聴及び質疑応答を熱心に行い、勉強されました。

第一講演 最近のマンション関連判例とそのポイント ・講師土屋賢司弁護士

第二講演 改正標準規約「役員外部委託」の開示、理事長受任時の対応実例紹介 ・講師堀内敬之会員

第三講演 マンション・団地再生の取組みについて ・講師住宅供給公社大田祐輔課長・臼井美穂係長

第四講演 行政等のマンション支援関連制度について ・講師木村誠司会員

.....

◇セミナーは、溝口泰宏研修企画委員の司会のもと、冒頭、割田浩会長から、個人別CPD管理制度の運用強化策など、会務現況の説明があり、次に四講師による講演及び質疑応答が逐次行われました。



◇第一講演の講師土屋賢司弁護士は、シェアハウス使用差止請求事件・管理費等請求事件について、事案と判決の詳細の解説並びにマンション管理士が業務遂行上留意すべきポイントを力説されました。◇第二講演の講師堀内敬之会員は、管理組合から理事長(外部役員)職務を受任中であり、その実例を標準管理規約の3パターンと参照しつつ解説、また受任マンション管理士として適切に対応すべき留意点を指摘されました。



◇第三講演の講師大田祐輔横浜市住宅供給公社課長及び臼井美穂同公社係長両氏は、まず川井征渉外委員長から紹介を受けたあと、横浜市マンション施策履行の事務局を受任中のお立場から、横浜市及び公社が取り組むマンション・団地の再生の事業の明細及び実績等を解説されました。



◇第四講演講師の木村誠司会員は、国県市・各行政のマンション施策現状を綿密に調査のうえ資料編纂行い、その取り纏め資料を参照しつつ、各施策を管理組合が活用する場合のポイントを解説されました。



理事会だより

〈総務・広報委員会〉

第8期第5回理事会報告

7月11日(月)18時00分～20時20分

(1) 日管連第8回定期総会(8月開催)に向けて、日管連理事に堀内敬之理事を、日管連監事に竹内恒一郎監事を、それぞれ推薦することにしました。

- (2) 「役員選任規程」の改訂について審議し、理事会として承認しました。
- (3) CPD制度の運用を更に進めるため、各会員の同意を前提に、個人別の上期実績をHPの会員専用ページに開示することとしました。
- (4) 継続して審議していた当会のパンフレットについて、少修正の上承認しました。各会員が積極的に活用されることを期待しています。

第8期第6回理事会報告

8月8日(月) 18時00分～20時00分

- (1) 「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会(まち協)」から「住まいの相談室」への相談員応募要請(相談区分は「大規模修繕」「建替え」)の報告があり、積極的に参画することとしました。なお、相談員は会員から募集することとしました。
- (2) しばらく休止していた「事務局体制検討PT」を「事務局・事務所検討PT」として共通業務全般を総合的に検討するため、再開することとしました。
- (3) 大高監事から、上期監査(会計)を実施し、「会計業務は正確かつ迅速に行われている」との報告がありました。

訃報

当会会員の藤尾和弘様におかれましては、8月6日病気のため、逝去されました。謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

藤尾様は平成17年10月にサポートセンター事業を立ち上げた時の主力メンバーで、その後もSC発展に尽力されました

新会員ご紹介

新入会員のご紹介

7, 8月に入会した新会員の方をご紹介します。

入会月	氏名	所属支部
7月	大内 真紀子	横浜

*8月末時点での会員数220名

委員会だより

■ 総務・広報委員会

＜総務・広報委員長 堀内敬之＞

- (1) 熊本地震義援金は、皆様のご協力をいただき、10万6千円となりました(日管連に送付しました)。
- (2) 会報83号を7月4日に発行しました。関連組織・団体への配布は、近隣3士会(東京・埼玉・千葉)は当委員会で、他は各委員会・各支部で配布することとしています。
- (3) 定期総会に向けて、[来年2月25日(土) 15:00～18:00]の日程で会場を予約しました(県民センター)。
- (4) 研究会によっては30名を超える出席者があることもあり、簡易な椅子を事務所に補充しました(6客)。
- (5) 「理事会だより」に記載した通り、「事務局・事務所検討PT」を再開しました。メンバー構成を見直して、本格的な検討に入ります。

■ 業務支援委員会

＜委員長 藤木 賢和＞

1 会員紹介制度の運営

- 1) 平成28年度7月末の累計紹介業務件数は57件でした(他に前年度からの持越し業務は1件)。会員数219名のうち紹介制度に登録された会員は69名となっています。

当会では、登録した会員に業務を紹介する紹介制度を設けており、いつでも登録を受け付けていますので積極的に申し込んでください。

- 2) 業務依頼元の内訳は、管理組合2件、診断サービス52件、マン管センター3件でした。紹介業務の中では、圧倒的に診断サービス業務が多くなっています。なお、この業務を行うには、上記の会員紹介制度への登録のほかに、マンション管理士賠償責任保険(人格権侵害および個人情報漏えいが担保されているランク)に加入し、日管連が定期的に行う診断業務研修を修了することが必要ですので、これらの手続きも行ってください。

2 相談会の運営支援

- 1) 支部の相談会の作業を支援するために、相談会実施マニュアルを整備中です。

3 会員の業務活動のための参考情報の整備

- 1) 会員の業務上参考となる資料を順次整備しており、完成したものからHP専用ページに掲載しています。
2) 外部情報について、整備と発信の方法を検討しています。

4 外部へのPR活動の実施

- 1) 新しいパンフレットが出来上がりました。当会の紹介や活動内容が記載されており、行政や団体等への挨拶の際には、このパンフレットを持参し紹介してください。今年度は当面500部を作成し、各支部には50部ずつ配布しましたが、必要の場合は本部に申し込んでください。
2) HP上に会員管理士紹介プロフィールを掲載しています。現在HPに掲載している会員数は46名となっています。HPへの掲載はいつでもできますので、積極的に登録してください。記載の内容については、本人の責任で記入をしていただくことになっていますので、よろしくお願いいたします。

■ 渉外委員会

＜委員長 川井 征＞

I. 渉外委員会開催

- ・第8期第5回会議：H28年7月6日(水)/第6回会議：8月3日(水)

II. 神奈川県マンション管理セミナー実施企画

セミナー申し込み状況(9月2日現在)

相模原会場(9月10日開催) 57名、横浜会場(10月1日開催) 80名

III. 「まち協」相談員について

まち協より住まいの相談室への参加依頼があり、8月8日の理事会で参加することが決定、相談員希望者を会員newsメールにより公募、9名の会員を登録しました。

○期間：平成28年8月～12月まで。(約5ヶ月間)

○相談員の業務(事前予約制)

相談区分	相談内容	相談体制(共同体制で相談)
大規模修繕	①設計者、施工者の選定方法 ②費用 ③合意形成の方法 ④耐震診断・耐震改修	・旧まち協マンション管理アドバイザー ・神奈川県建築士会 ・神奈川県マンション管理士会
建替え	①コンサル、設計者、施工者の選定方法 ②費用 ③合意形成の方法	・旧まち協マンション管理アドバイザー ・神奈川県建築士会 ・神奈川県マンション管理士会 ・宅建協会、全日不動産協会

- ・条件：①会員紹介制度登録者、②マンション管理士賠償責任保険加入者。

IV. 横浜市マンション管理相談員（リフォ協）について

- ・ 4～7月：当会担当分12回のうち5回（42%）相談あり。

V. マンション・団地コーディネート支援事業について

意見交換会を9月2日開催、川井渉外委員長・柴田同副委員長が参加予定。

■ 研修企画委員会

＜委員長 田中 利久雄＞

【セミナー等のご案内】

I. 「日管連提供の研修資料（第1フェーズから第3フェーズ編成）による勉強会」

第1フェーズ6項目（DVD視聴方式）

1. マンション管理士とマンション管理士会
2. マンション管理士の業務展開
3. マンション管理士に求められる倫理と責務
4. マンション管理士の業務の成否と評価
5. マンション管理士の業務の取組の留意点
6. マンション管理士業におけるコンサルタントとは

* 講師は、1～4の講演は親泊哲氏、5は若林雪雄氏、6は久木田光明コンサルタント

* 日時・会場：9月19日（月）午前10時～午後4時、当会事務局、無料、CPD対象

* 申込先：当会事務局へ（info@kanagawa-mankan.or.jp）、先着順30名程度受付可

II. 「管理規約改正業務を遂行する際の留意事項その他」

5年ぶりの標準管理規約改正を受けて、会員が管理組合から規約改正業務を受注し、遂行する際、その業務を如何に適切に行うか、留意すべき事項・見落としがちな各種の事例等を再度総合的に学び、意見交換等を行うセミナーです。

* 日時・会場：11月5日（土）午後1～午後4時、県民センター301会議室、CPD対象

* 改正標準規約その他をテキスト・講師は当会の三研究会からの予定です。

* ご案内は、10月初旬までに、ニュースメールでお知らせします。

【新入会員向けオリエンテーション、及び懇親会】

1. 日時・会場：12月3日（土）午後2時～5時、当会事務局
2. 対象：平成28年度に入会された会員、及び希望される会員
3. 講話：日管連、当会（規定類、本部・支部、委員会・研究会等）、管理士業、その他
4. 講師：会長・副会長・役員・支部長等

* ご案内は、11月初旬までに、ニュースメールでお知らせします。

「CPD制度の推進」

* 当会は、会員がCPDに努め、「個人別CPD実績管理表」に記録することを推進中です。

* 記録した「個人別CPD実績管理表」は、3カ月毎の当会事務局宛送信を願っています。

送信先：当会事務局（info@kanagawa-mankan.or.jp）

* 送信する際の締切日は、各期とも、以下のとおりです。

1. 1月～3月分記録表は、4月10日迄
2. 1月～6月分記録表は、7月10日迄
3. 1月～9月分記録表は、10月10日迄
4. 1月～12月分記録表は、翌年1月15日迄

* 送信の際、メール件名欄には、cpd（半角英字）、とのみ、記載ください（自動区分けのため）

* 実績が「なし・0点」会員は、単に会員名を氏名欄に記入し、送信し、参加ください。

* ホームページに、CPD推進・参加会員の一覧が開示されます。また、会員専用資料には、参加会員のCPD実績（概要）が保管されます。

■ 管理運営研究会

＜座長 古谷 忠＞

◆平成28年6月度 管理運営研究会

◇実施月日：平成28年6月15日（水）： 報告者 眞々田 明久 （出席者数： 28名）

◎報告テーマ：「通常総会議案書（フロント対応事例など）について」 概要

- 1) 通常総会議案書に関する報告： 実務として対応した通常総会資料（例）に基づいて進められた。
- 2) フロント対応事例などについて： ①事例－1（マンション 小規模戸数）
 - ・管理員が出勤しエレベータ内操作盤に一部破損箇所を発見（仮修理実施）。連絡したフロント担当者が他の業務に追われ対応をしなかった。原因確認を防犯カメラで実施したが、録画期間が過ぎて事故当時の録画映像は消滅していた。⇒管理会社が修理費用負担し、理事会了承で通常総会報告（承認）。
- ②事例－2（マンション 中規模戸数）
 - ・通常総会で修繕積立金の改定を普通決議にて可決承認した。次年度理事会で総会の特別決議に依らず無効ではと疑問があった。⇒管理会社の顧問弁護士見解から総会で審議・承認された修繕積立金改定は無効と判断。区分所有者が負担した修繕積立金増額分を区分所有者へ返金処理を実施。修繕積立金額は改定前の従来の金額へ戻した。（注）規約に「管理費等の額は別表第〇の通りとする。」の記載。

◆平成28年7月度 管理運営研究会

◇実施月日：平成28年7月20日（水）： 報告者 山本 典昭 （出席者数： 27名）

◎報告テーマ：「管理会社見直しの一事例」 概要

- 1) マンション概要（築34年 中規模戸数、管理組合（理事6名、幹事1名、1年輪番制・再任可）
- 2) 管理会社見直し背景（動機）： ①管理会社の業務レベルが低く、組合員に不満と不安
 - ②消費増税、建物・設備管理費増加から一般会計財務改善（コスト削減）が急務
 - ③役員3名（理事長、副理事長2名）が再任され管理会社見直し検討
- 3) 検討プロジェクト（経過）結果：管理会社見直し開始3ヶ月後に住民説明会・臨時総会決議した。「見積仕様書」を理事会で作成して「各社提案と委託費用の提示」を現行会社（辞退）、デベロッパ一系、独立系、地元系管理会社4社に見積・提案を依頼した。委託費、会社・業務品質、緊急対応性などで評価し、「住民評価の見える化」を考慮して管理会社契約変更を行い、7ヶ月後に新たな管理会社で業務を開始した。

■ 法務研究会

＜座長 井上 朝廣＞

7月25日（月）第7回法務研究会

1 「標準管理規約改正」予想相談事例とその対応

蝶野伸一委員

標準管理規約の改正に関連する7つの想定相談事例を取り上げ、マンション管理士として管理組合から相談を受けた場合の留意点につき、有識者の見解を引用しながら詳細な解説があり、活発な意見交換がありました。特に

- ① Q2 町内会との近隣協定について
- ② Q4 扉の破壊について
- ③ Q5 専有部分への立ち入りについて
- ④ Q7 情報開示について

などについて意見が集中しました。

2 判例紹介

判例グループ 土屋賢司委員

滞納管理費に関し、区分所有権が「滞納者」→「譲受人1」→「譲受人2」と転々譲渡された事案について、地裁は時効を理由に「譲受人2」の支払義務を否定、高裁では「譲受人2」が「譲受人1、法人」の代表取締

役であることなどから信義則に反するとして支払を命じました。また「管理費等」として規約に明記された「駐車場使用料」「駐輪場使用料」も特定承継人に請求できると判示した裁判例について、土屋委員から詳しい説明がありました。

3 情報提供

村木邦夫委員・日向重友委員

熊本地震の被災状況、米ニューヨーク州で、Airbnbなどの民泊仲介サイトの広告掲載禁止法案が可決されたニュースについて、報告がありました。

8月22日（月）第8回法務研究会

1 共用部分の処分行為

池田幹男委員

共用部分の賃貸借契約、賃料の変更や契約の更新、駐車場の撤去などの用途変更等は全員の賛成が必要な民法の「処分行為」なのか、総会の特別決議で決めることが出来る区分所有法の「管理行為」なのかは、その判断が状況により微妙に影響されるようです。管理組合の方針の決定にも大きな影響があるこの問題にメスを当てて、裁判例を引用しながら、詳しい解説と活発な議論がありました。

2 判例グループによる裁判例紹介

判例グループ 平塚良夫委員

- (1) 管理組合がかけている火災保険契約の「居住者包括賠償特約」で、交通死亡事故で加害者となった区分所有者の賠償金が保険で支払われるか争われた事例。
- (2) 管理組合が耐震補強工事の負担を求め、支払を拒否した区分所有者を相手に訴訟を起こしたが、この組合は「権能力なき社団」と認められないとして却下された事例。

3 情報提供

池田幹男委員

民泊禁止を決めたマンションでの考え方、規約改正例について紹介がありました。

全般状況

一般的に大勢の参加者が積極的に意見を述べ、資料を用意してくれる、望ましい循環が続いています。法務研究会は毎月第4月曜日18:00～20:00定例的に開催しています。

■ 技術研究会

<座長 竹内 恒一郎>

技術研究会は、原則毎月第3月曜日18:30から開催し、1時限(60分):テーマ発表・討論、2時限(30分):話題提供(自由討論:持ち寄りテーマのワイガヤ会議)、3時限(30分):ニュース・新情報等、といった枠組みで進めています。

◎第14回技術研究会(7月18日(月)) 参加者:12名

1) 第1時限(テーマ発表):建築再生展2016を見学して

興味を引いた、下記8出展内容について報告及び討論を行った。

- ①サビシャット(大日本塗料)
- ②エバープロロング工法(日本プロロング)
- ③アケルくん(ビュード)
- ④セメフォースアンカー(住友大阪セメント)
- ⑤ファストフラッシュ(タイセイ)
- ⑥EXIMA31[GRAF工法](YKKAP)
- ⑦MOS(Mold Out Sanitation)工法(テムスケミケミカル)

以上のほか、「マンションの水景」について、見た目では分からない問題点の指摘があった。

2) 第2時限:改正マンション標準管理規約に対する考察(研修企画委員会からの依頼)

今後の進め方について討議した。

◎第15回技術研究会(8月23日(月)) 参加者:18名

1) 第1時限(テーマ発表):たかが清掃、されど清掃

ご自身が過去清掃実務に携わった経験を通して、現在お住まいのマンションの管理組合理事長として、清掃実務に対する考察を纏めたものを基に討論を行った。

- ・開放廊下方式と中階段方式のマンションでは、清掃に係る労力が大幅に違うが費用に反映されない。
- ・管理組合→管理会社→清掃会社の発注形態及び相互のチェック体制について問題が多い。
- ・綺麗になる清掃と入居者の評判が良い清掃との違い。
- ・清掃に対する、外の目（来訪者等）と内の目（入居者）による評価内容。
- ・清掃の質に対する継続性の維持（自主清掃と外注清掃の質の維持）。

等々、管理組合（入居者）、管理会社及び清掃会社の本音と実態について活発な討論がなされた。

2) 第2時限：改正マンション標準管理規約に対する考察

研修企画委員会からの依頼による、改正標準管理規約に対する意見交換を行った。

技術研究会の担当は、第7条、8条、第17条、第21条、第22条及び第23条。

第17条について活発な討論が行われ、次回引き続き意見交換を行うこととした。

■ 定款・規定改定PT

<PTリーダー 川井 征>

I PT会議開催

- ・第10回会議：7月26日（火）

II ホームページアップロード（下記の改訂版定款・規程等（倫理規程は改訂無し））

- ・倫理規定・定款・会員規則・委員会運営に関する規程・支部組織等に関する規程
- ・標準支部会則・総会運営規定・理事会規程・役員選任規程・役員報酬等に関する規程
- ・職務執行に要する会計に関する規程・会員紹介制度運営規定

II 平成28年度 検討する規程等

- ① 事務局の運営に関する規程、② 情報公開規程関連

支部だより

■ 横浜支部

<支部長 古谷 忠>

◆平成28年8月度 横浜支部定例会

◇実施日時： 8月27日（土）18:00～20:00

場所： かながわ県民センター 305号室 : 出席者 31名

1. 横浜支部会員の動静

8月1日現在 横浜支部会員数 107名

2. 本部理事会報告・情報

- ① 日管連役員候補として堀内理事を日管連理事に、日管連監事に竹内監事を推薦した。
- ② 「理事長候補者を理事会で選任する」役員選任規定が承認された。
- ③ （まち協）住まいの相談室へ相談員参加。 ④ 「事務局・事務所検討PT」を再開

3. 定例・勉強会実施内容（テーマ）

i) 8月27日 勉強会テーマ（担当者） 「時間：18:30～19:50」

◇エレベーター点検・修理について「FM契約、P、O、G契約、部品供給体制、遠隔点検（監視）」

◇講師 遠藤 猛氏（SECエレベーター(株) 首都圏事業部 営業部課長）

4. セミナー&無料相談会 開催について

i) 日時・場所：10月16日（日）13:00～17:00 於：労働プラザ第3会議室

ii) セミナー講演内容

- ① 標準管理規約改正のポイント 講師：土屋賢司 弁護士、マンション管理士
- ② 空き駐車場の活用について 講師：井野雅久 日本駐車場開発(株)

iii) 無料相談会

5. 横浜支部定例会、総会予定

- (1) 定例会開催 場所：県民センター
・ 10月14日（金）305号室（18：00～20：00）
- (2) 総会開催 場所：県民センター
・ 12月20日（火）304号室（18：00～20：00）

※定例会終了後、味覚処“津多家”にて20名で懇親会を行った。

■ 川崎支部

＜支部長 長谷川充明＞

1. 活動報告

支部例会及び役員会を7月15日、8月22日 かわさき市民活動センターに於いて開催しました。

2. 活動予定

セミナー&相談会を9月22日13：30より川崎市産業振興会館第一会議室において開催いたします。

■ 県央相模支部

＜支部長 田中 利久雄＞

I. 第8期日程

1. 定例会：開催済（4月5日・6月7日・8月2日）
2. 定例会：開催予定（10月4日、夜6～8時、厚木市アミュー6F会場）
3. 支部臨時総会：開催済（2月2日）
4. 支部総会：開催予定（12月6日、夜6～8時、厚木市アミュー6F会場）

II. 相談員等任用事業

1. 自治体等マンション管理相談会等に係わる相談員等の任用協力
 - （1）秦野市（原則、毎月第4月曜日開催・年度の国県市相談会）
 - （2）伊勢原市（原則、毎月第4水曜日開催）
 - （3）厚木市（原則、毎月第3水曜日開催）
 - （4）海老名市（原則、毎月第3又は4火曜日開催）
 - （5）座間市（原則、毎月第2金曜日開催）
 - （6）相模原市（原則、毎月第1月曜日開催・年度の国県市相談会）（要請時アドバイザー派遣）
2. 支部相談会事業
原則、第2土曜日又は日曜日相模原市民会館で開催

■ 横須賀支部

＜支部長 米久保 靖二＞

＜7月の実績＞

- （1）例会の開催：7月2日（土）15：00～17：00で実施。
場所は、「ヴェルクよこすか 第4会議室」 出席者は15名でした。
- （2）相談会の開催：
 - 1）横須賀市は7月2日（土）、鎌倉市は7月7日（木）、逗子市は7月25日（月）にそれぞれ定例相談会を実施し、鎌倉市のみ1件相談がありました。

< 8月の実績 >

- (1) 例会の開催：8月6日(土) 15:00～17:00で実施

場所は、「鎌倉生涯学習センター 第7集会室」 出席者は15名でした。

- (2) 相談会の開催：

- 1) 横須賀市は8月6日)、鎌倉市は8月4日(木)、逗子市は8月22日(月)にそれぞれ定例相談会を実施しましたが相談者はいませんでした。

< 9月、10月の予定 >

- (1) 9月の例会：9月3日(土) 15:00～17:00

場所は「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」で行います。

- 10月の例会：10月1日(土) 15:00～17:00

場所は「鎌倉生涯学習センター」で行います。

- (2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：9月3日(土) 及び10月1日(土)の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付けております。

横須賀支部長 米久保(よねくぼ) 090-3150-9347までご連絡下さい。

- 2) 鎌倉市：9月1日(木)、10月6日(木)それぞれ13:00～16:00 に実施します。

場所は鎌倉市役所内第1相談室です。 原則予約が必要です。

ご予約は 細井(ほそい) 080-5372-8350までご連絡下さい。

- 3) 逗子市：9月26日(月)、10月24日(月)それぞれ14:00～16:00 に実施します。場所は逗子市役所5F会議室です。

原則予約が必要です。逗子市役所 生活安全課 046-873-1111までご連絡下さい。

■ 湘南支部

<支部長 青木 隆明>

活動概況

このところ会員紹介制度登録会員数が順調に増えてきており喜ばしい限りです。

また、7月の支部定例会では、定例会後に庄屋藤沢南口店で暑気払いを開催し親睦をさらに深めることができました。

1. 定例会(7・8月)

7月22日(金)18:30～19:30 藤沢市市民活動推進センター会議室で実施 出席者10名

8月24日(水)18:30～20:00 藤沢市市民活動推進センター会議室で実施 出席者13名

2. 4市相談会(9・10月予定)

いずれの相談会も支部会員2名派遣で実施いたします。

9月9日(金)13:00～16:00 茅ヶ崎市

9月9日(金)13:30～16:30 小田原市

9月23日(金)13:00～16:00 藤沢市

9月26日(月)13:00～16:00 平塚市

10月14日(金)13:00～16:00 茅ヶ崎市

10月14日(金)13:30～16:30 小田原市

10月24日(月)13:00～16:00 平塚市

10月28日(金)13:00～16:00 藤沢市

3. 平成28年度総務省国県市マンション管理士相談員派遣(9・10月予定)

支部会員2名(茅ヶ崎市のみ1名)派遣で実施いたします。

9月2日(金)12:50～16:05 藤沢市

10月7日(金)12:50～16:05 小田原市

10月26日(水)12:50～16:05 茅ヶ崎市

サポートセンターだより

<SC担当 鷺谷雄作>

1 平成28年7月～8月の主な活動状況

1-1 基礎セミナー（ソフト編）を開催しました。

横浜市マンション管理組合サポートセンター（略称 サポートセンター又はSC）が毎年2回実施しているマンション管理基礎セミナーの本年度第1回目（ソフト編）を平成28年7月16日（土曜日）横浜市開港記念会館で開催しました。サポートセンターは本年度も横浜市と当会を含めた4団体が協働して運営しております。

第1回基礎セミナーの概略は以下の通りです。

時 間	テ ー マ	講 師
09:40～10:40	マンション標準管理規約の改正について	（公財）マンション管理センター
10:40～12:00	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 柴田宜久
13:00～14:20	管理組合の運営	同 上 木村誠司
14:20～15:40	マンション管理のトラブルについて	同 上 平塚良夫
15:50～16:00	横浜市のマンション支援施策	横浜市建築局 住宅再生課
16:00～16:20	すまい・る債等リフォーム融資について	住宅金融支援機構 野上雅浩

セミナーは今回も大好評でした。9時30分開会し16時30分開会迄長時間ながら出席者は終始熱心に聴講して下さいました。出席者は111名（受講者89名、スタッフ22名）で会場定員90名を今回も大幅に超過しました。事前の申し込みもお断りする盛況でした。今回は講義終了後に質問もお受けしましたが、質問の一部には相談内容に近いもの等もあり、講師の先生も柔軟に対応して下さいました。定例開催のセミナーとしては定着したと思われますが、今後は更に大きな会場選定も検討課題の一つになるかも知れません。



1-2 SC横浜市各区での交流会を実施しました。

開催日：平成28年7月2日又は3日、平成28年8月7日

開催時間：9時30分～11時30分

2 平成28年9月以降の主な活動実施計画

2-1 SC各区（18区）交流会を9時30分～11時30分に開催

直近の開催日は（平成28年9月4日、平成28年10月2日）です

2-2 第2座長会議会議	平成28年10月24日（月）18～20時	県民センター303
2-3 基礎セミナー（ハード編）	平成28年12月10日（土）9:30～16:30	開港記念会館
2-4 拡大交流会	平成29年2月18日（土）12～17時	開港記念会館

日管連だより

<日管連理事 割田 浩>

1. 第8回定時総会の開催

総会の開始に当たって、平成28年4月26日急逝された故・横山修三理事に対して出席者全員によって黙祷が捧げられました。また、総会の終了後、親泊哲会長から感謝状が贈られました。

1) 日時：8月31日（水）午後1時30分～（開場午後1時）

場所：主婦会館プラザエフ 〒102-0085 千代田区六番町15番地 03-3265-8111

懇親会：午後4時30分～午後6時30分 「クラルテ」(B2F)

2) 議案審議

第1号議案 第8期事業報告(案)

第2号議案 第8期決算報告(案)

第3号議案 定款改正の件(案)

第4号議案 第9期事業計画(案)

第5号議案 第9期予算(案)

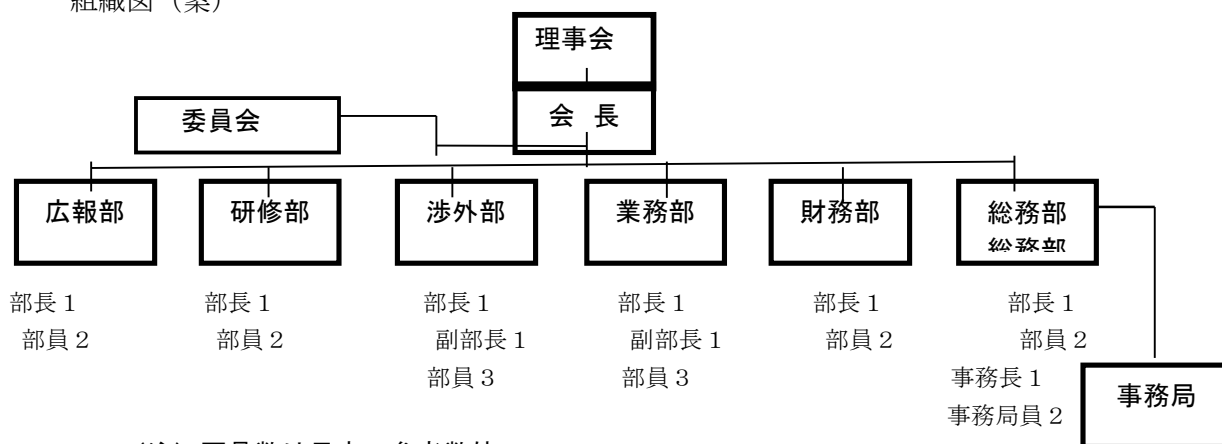
第6号議案 役員選任の件(案)

上記議案のすべてが承認されました。

3) 第3号議案 定款改正の件

日管連内部の組織改正に伴って定款が一部改正されます。(平成29年1月1日施行)

組織図(案)



(注) 要員数は目安の参考数値

4) 第6号議案 役員選任の件

理事

堀内敬之(神奈川県マンション管理士会理事)

高橋悦子(宮城県マンション管理士会会長)

長尾隆弘(大阪府マンション管理士会会長)

監事

竹内恒一郎(神奈川県マンション管理士会監事)

櫻岡 直樹(茨城県マンション管理士会理事)

2. マンション管理適正化診断サービス

診断依頼件数・・・全国で740件、診断済マンション棟数1,034棟

S評価マンション・・・260棟(25.1%)

会員寄稿『千客万来』

竹内恒一郎

《階前の梧葉も已に古希の聲》

今はタワーマンションが林立する埼玉県の所沢に、終戦直後生まれた。

当時の写真を見ると、服装は浮浪児そのものだが表情は明るい。両親に感謝する。

町では商店街を牛車が行き交い、時折進駐軍の戦車やジープが米軍基地から隊列を組み移動し、1時間以上も町が分断され市民生活に支障を来すこともあった。

小学校1年の時は虚弱児童で、半分以上も学校を休み警察が調査に来たこともあった。

父が貰ってきた子犬の世話をしたお陰か、高学年ではどうにか人並みになった。

ボーイスカウトにも入隊し、山やキャンプの楽しさを覚え、軽井沢で開催された日本ジャンボリーにも参

加した。

中学、高校は一貫校に越境入学し、父から勉強も大事だが先ず身体を鍛えろと剣道部に入ることを勧められ入部した。中学1年生から高校生を見るとひげの生えたオッサンで、そのオッサン達のペースで稽古が行われ、雪の降る中開け放した道場で、遅刻者が全員集まるまで正座をさせられるようなこともあり、十数人いた新入部員はあっという間に二名になってしまった。

父への意地もあり辞め損なったのだが、最後は部長になった。

大学受験には失敗し、一浪（人並み）してしまった。その間、10cm近くも身長が伸び、父からは「世間体が悪いから何とかしろ」と言われたが、こればかりは・・・。

高校卒業後の数年間は、同窓会で皆から気味悪がられた。

当時、東京オリンピックを控え、丹下健三設計による代々木体育館の建設状況が連日新聞に掲載され、影響を受けやすいこともあり建築学科へ進んだ。

大学では、先輩のほとんどが空手部という、首から下で勝負する材料研究会に入り、徳利の代わりに一升瓶が並ぶ歓迎コンパ以降鍛えられ、ここも最後はチーフになった。

四年生のときは、大学紛争の真ただ中で、新大久保にあった三福会館という結婚式場で山積みの薦被りを見ながらシャンデリアの下で卒業のための調整講義を受け、卒業式はなく、研究室で卒業証書を渡された。

就職した会社では、人使いの荒い上司の下、構造設計、建築営業、不動産開発、水処理関係とほぼ10年毎に職種を変え、不動産開発事業では社内起業、清算も経験し、サラリーマンとしては得がたい経験をして定年となった。

22年前に縁があり横浜へ移り住み、居住するマンションの大規模修繕委員に任命されたことがきっかけとなり、交流会で初めてこの世界を知った。マンション管理士を目指し通勤電車で勉強したが、甘くなく3回失敗した。定年後の1年間は自宅で真剣に過去問題に取り組み、家内の「この受験料の投資は回収できるのかしら」という励ましにも耐えながら、なんとかその年最低点で滑り込んだ。

定年後は、サラリーマン時代とは別世界の人達とふれあいたいと思い、士会に入会させて頂いたが、知力・気力・体力ともにお元気なオジサン達の活躍を目の当たりにし、まだまだ漬垂れ小僧であることを実感した。

振り返ると、あっという間に、生きているのが希な歳になってしまった。

お元気なオジサン達に負けないよう、これからの日々の更なる充実を目指したい。

少年易老學難成 一寸光陰不可輕 未覺池塘春草夢 階前梧葉已秋聲 嗚呼

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:9月17日(土)、10月4日(火)、10月15日(土)、11月1日(火)13:00～16:00 事前に予約を入れてください。TEL:045-827-3602 場所:かながわ県民センター
県央相模支部	日時:9月10日(土)、10月15日(土)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
厚木市	日時:9月21(水)、10月19日(水)13:00～16:00 場所:厚木市役所会議室 事前に予約を入れてください。 住宅課 TEL:046-225-2330
相模原市	日時:9月5日(月)、10月3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:9月27日(火)、10月25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:9月9日(金)、10月14日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。 広聴相談課	場所:座間市庁舎1F広聴相談室 TEL:046-252-8218
秦野市	日時:9月26日(月)、10月24日(月)13:00~16:00 原則予約が必要です。 市民相談人権課 (当日でも受付可)	場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 TEL:0463-82-5128
伊勢原市	日時:9月28日(水)、10月26日(水)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 建築住宅課	場所:伊勢原市役所1F相談室 TEL:046-394-4711
藤沢市	日時:9月23日(金)、10月28日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談センター	場所:藤沢市役所 TEL:0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時:9月9日(金)、10月14日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談課	場所:茅ヶ崎市役所 TEL:0466-82-1111
鎌倉市	日時:7月1日(木)、10月6日(木)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 予約先:細井(ホソイ)	場所:鎌倉市役所市民相談室 TEL:080-5372-8350
平塚市	日時:9月26日(月)、10月24日(月)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談課	場所:平塚市役所 TEL:0463-23-1111
横須賀市	日時:10月1日(土)、11月5日(土)15:00~17:00 事前に予約を入れてください。 予約先:米久保(ヨネクボ) ※ 出張相談も随時受け付けます。	場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか TEL:090-3150-9347
逗子市	日時:9月26日(月)、10月24日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。 生活安全課	場所:逗子市役所 5階会議室 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:9月9日(金)、10月14日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。 都市政策課都市調整係	場所:小田原市役所市民相談室 TEL:0465-33-1307

編集後記 :

とにかく暑かった!! いや、まだ暑い!!

気象庁のデータではこの夏の最高は岐阜県多治見の39.7度、神奈川県では海老名の38.1度が記録された。気象庁の異常気象分析検討会は、今年の夏について「異常気象だった」と位置付けた。地球温暖化が猛暑に影響した可能性も指摘している。

地震、台風、自然の猛威になすすべもなく・・・、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。

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 前田 映子
設立: 2002年12月1日
会長: 割田 浩

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>