



一般社団法人 [www.kanagawa-mankan.or.jp](http://www.kanagawa-mankan.or.jp)  
神奈川県マンション管理士会会報 第98号 (2019年1月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

## ご挨拶

一般社団法人神奈川県マンション管理士会

会長 堀内 敬之

明けましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては良いお年を迎えられたことと存じます。昨年に引き続き、本年もよろしくお願いいたします。

私たち都道府県マンション管理士会の連合体である日管連は、従来からのマンション管理士賠償責任保険に加え、昨年より管理組合損害補償金給付制度を開始し、個人としても団体としても社会に対し責任ある組織としての仕組みを整えてきました。

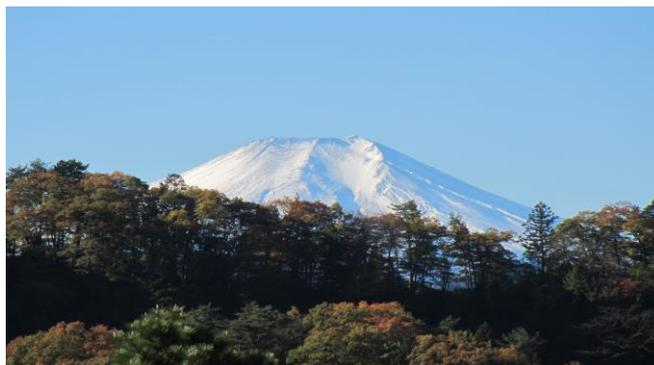
また、マンション管理適正化診断サービス事業に加え、裁判外紛争解決手続き事業（ADRセンター）を開始し、団体としての自立及び社会貢献についても、基盤を整備しつつあります。

これらをお城に例えると、外堀が埋まった状態と考えます。私たちはこれまで、マンション管理士の知名度・信頼度を上げ、業務を拡大し、マンション管理の制度化に向けた努力をしてきました。制度化を本丸とすると、外堀に次いで内堀を埋めるべく、より一層の努力・活動が必要と考えますが、それは又、個人の専門家としての力量が問われることとなります。

時おり触れているかと思いますが、囲碁将棋のプロは「研究が仕事、対局は集金」と言っているようです。私たちもマンション管理の専門家として「日ごろの研鑽が仕事、マンション管理業務は集金」の精神で、日常的に切磋琢磨することが肝要かと思えます。

幸い、県や市といった行政からの信頼度も上がってきているように思います。これらを総合的に考えると、高経年マンションの増加とあいまって、マンション管理について大きな流れが出来つつあると考えます。皆で流れに乗り、実りある将来を築き上げていきましょう。

なお、健康第一。心身の健康に留意して、本年が皆さんにとって充実した年となるよう祈念しています。



**“大歓迎！ 新入会員の皆さま”**

**第10期第3回マンション管理士研修会を開催！**

**研修企画委員長 田中利久雄**

前期第3回のマンション管理士研修会は、「11月10日（土）夜5時～9時、かながわ県民センター301会場」において開催され、①改正民法・最近の裁判事例（講師土屋賢司弁護士）②マンション・団地の再生（講師柴田宜久管理士）③トラブル事例から考える大規模修繕（荘司純管理士）の三講義が行われ、当会、東京都士会及び千葉県士会からの管理士60名余が熱心に受講しました。



◇土屋講師は、2020年4月施行の改正民法債権編・消滅時効について、債権の消滅時効期間の統一化、新たな消滅時効期間の導入、消滅時効制度の運用及び新旧規定の運用関係に関する事項の講義を行い、マンション滞納管理費等の消滅時効については、管理費等請求事件などの裁判事例を参照説明しつつ、基本的には従前と同様な扱いであることを述べ、更にその他債権の消滅時効及び時効の完成猶予と更新に関する事項について講義を行いました。売買に関する改正については、旧法の売買の目的物にある「隠れた瑕疵（瑕疵担保責任）」という表現に代わり新法では「契約の内容に適合しないもの（契約不適合）」との表現を用いており瑕疵の用語を廃止したこと、売主の担保責任の規定も改正されたことなどについて縷々損害賠償請求事件なども参照説明しつつ、講義しました。最近の裁判事例については、建替金請求上告事件など複数事件について解説し、長時間80分余の講義を終了しました。

◇柴田講師は、マンション・団地が抱える課題について、まず高経年又は旧耐震基準のマンション・団地ストックの推移状況、それらマンション・団地の耐震改修や建替えの実施状況、国の再生又は建替え等に関する施策の積み重ねや現状、特に平成28年の都市再開発法の改正に基づくマンション・団地の建替え手法の内容について区分所有法や建替え円滑化法との相違事項等を解説しました。更に、横浜市のマ

ンション・団地の再生取組みについて過去事例を参照解説しつつ、管理士として今後如何に対応すべきか講義しました。



◇荘司講師は、管理組合が大規模修繕に取り組む場合における管理士のコンサルタント等業務の受注については相談会等を通じた業務取得を図る機会があること並びに大規模修繕工事の実施については準備段階、施工段階及び工事完了後各段階における各種のトラブルが想定されることについて、過去のトラブル発生事例を参照説明しつつ、対応策等を講義しました。更に大規模修繕工事のポイント（長期修繕計画、修繕委員会立上、パートナー選定、組合員コミュニケーション、管理会社活用など）並びに管理士が業務受注にあたり日頃研鑽を要する・勉強すべき事項などについて講義しました。



## 理事会だより

〈総務・広報委員会〉

### 第10期第9回理事会報告

11月6日（月）18時00分～20時00分

- (1) 「CPD認定基準の設定及び成果の活用」について、CPD認定基準等の概要を作成し確認が行われました。今年度のデータを1月に集計後に最終案を2月に審議する予定です。
- (2) 来期の役員数について、定款の規定に基づき理事10名以上15名以内とし、会長・副会長は理事からの互選とする。監事については監事の意見を確認して、定款通りとすることが承認されました。

### 第10期第10回理事会報告

12月10日（月）18時00分～19時45分

- (1) 横浜市管理組合活動活性化事業の内容及び進捗状況の確認及び「横浜市内におけるマンション再生の推進に関する協定書（案）」の概要説明後に審議の結果、承認されました。
- (2) 委員会、支部、研究会、SC、日管連、女子部会等の各活動報告が確認されました。

## 新会員ご紹介

### 新会員のご紹介

11月、12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
11月	—	—
12月	平野 節子 倉光 恭三	川崎 横浜

会員数210名（12月25日現在）

## 委員会だより

### ■ 総務・広報委員会

<総務・広報委員長 岡村淳次>

- (1) 11月6日、12月4日に「総務・総務広報委員会」を開催し、管理、財務、広報等の各業務の効率的な運営の整備やHP運用規定の策定、文書類のリスト化等を計画案とすることが確認されました。又、第11期定時総会日程、役員改選、懇親会等の各進捗状況について検討、確認がされました。
- (2) 年度末にかけて以下の封書送付又は周知等の各事務処理を行いました。
  - ・マンション管理士賠償責任保険
  - ・平成31年度年会費
  - ・日管連合同研修会 in 東京
  - ・平成31・32年度役員立候補届、誓約書
- (3) マンション管理士法定講習受講者への入会を勧誘するため、講習会場入り口でのチラシ配布を各支部の協力を得て行う予定です。（法定講習日：1月26日、2月19日、3月12日）  
（※マンション管理士法定講習を受講された方は、必ず修了証（写）の提出をお願いします。）
- (4) 11月2日に会報第97号、1月4日に会報第98号をそれぞれ発刊しました。
- (5) 第11回定時総会日程等は以下のとおりです。

定時総会	平成31年2月23日（土）かながわ県民センター301号室 15時～
懇親会	煌蘭 横浜店（TSプラザビル B1）定時総会終了後 17時30分～
議案書等送付	平成31年2月8日頃に封書で発送予定 （※必ず出欠票、議決権行使書を事務局へ提出してください。）

- (6) 「マンション管理適正化診断サービス」マニュアル変更等について
  - ・診断業務マニュアルが修正・変更された「2019年1月版（1月中旬予定）」となります。診断マンション管理士の方は日管連ホームページでご確認ください。
  - ・なお、当会においても支部長（業務支援委員長）宛てに診断終了時に提出して頂く「診断完了報告書、診断内容確認書」に加えて「マンション共用部分診断レポート」を提出して頂くよう変更されますのでご注意ください。

### ■ 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) 平成30年10月末現在の累計紹介件数は238件でした。

内訳は、診断サービス：230件、管理組合：2件、マン管センター：4件、その他：2件です。

- 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活用ください。  
「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484名です。掲載は随時受付けますので、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（顧問契約及び管理規約改正に関わる見積書及び契約書）をHPにアップしましたのでご活用ください。  
「会員専用ページ」→「書式・資料集」→「業務関連集」

## ■ 渉外委員会

＜委員長 柴田宜久＞

◆平成30年11月7日（水）、12月3日（月）に渉外委員会を開催しました。

- 1) 柴田委員長より理事会・日管連等の報告がありました。
- 2) 平成30年度の総務省合同行政相談所の開設について  
・今年度10会場中9会場は開催済です（相談件数累計12件）。
- 3) 神奈川県マンション管理組合支援団体の登録更新（3年周期）について完了しました。
- 4) 神奈川県・横浜市の入札参加資格の更新登録（平成31、32年分）について手続完了しました。
- 5) 県アドバイザー派遣事業の進捗状況について  
・現在、湘南支部、横須賀支部で5件完了し、1件が進行中です。
- 6) まち協関係について  
・10月14日（日）、クィーンズスクエアで「住まいづくりフェア」が開催され、まち協も「住まいの相談室」を開設しましたので当会からも相談員を派遣しました。
- 7) 横浜市のマンション「管理組合活性化支援事業」について  
・継続1件、新規事案3件について進行中です。
- 8) 横浜市アドバイザー派遣の事前相談について  
・今年度はこれまでに12件ありました。（12月末日現在）
- 9) リフォ協のマンション管理相談について  
・現在まで当士会へ18回の割り当てがあり、うち相談会が11回開催されました。
- 10) 神奈川県弁護士会主催の無料相談会参加について  
・神奈川県弁護士会が開催している他士業合同無料相談会に当会の参加について協議しました。
- 11) 渉外・広報活動の活性化について  
・渉外・広報の活性化方策を検討、提案していくこととし、記者クラブへの資料提供、タウンニュース等地域メディアまで含めて、連携、タイアップ企画、取材誘導等、多面的、具体的なメディア戦略と実施方策について検討することにしました。

## ■ 研修企画委員会

<委員長 田中利久雄>

### 【CPD】

1. 第10期の個人別CPD実績の登録について
  - (1) 平成30年1～12月のCPD実績管理表を当会事務局へ送信、登録ください。
  - (2) 登録締切日は、**1月10日**です。
2. 第11期において、認定CPDマンション管理士制度の運用を開始
  - (1) 個人別CPD管理制度は第7期夏季から開始されましたが、第10期の登録を持って第8・9・10期の3年度・3回分の登録となります。
  - (2) 前記の3年度・3回分の登録実績については、「CPDに関する規程第4章・第5章」に定める認定CPDマンション管理士に関する規定（所定認定基準）に基づき、当会として初めての認定が行われ、開示されます。

（注）CPDに関する事項は、HP会員専用フィアルに資料が保管されています。

### 【春季マンション管理士研修会】

1. 日時会場：平成31年**3月23日（土）**午後1時～5時、県民センター301号室
2. ソフト及びハード各演題・講師その他は、2月中旬を目途にご案内します。

### 【夏季及び秋季のマンション管理士研修会】

1. 夏季は7月、秋季は11月、県民センターで研修会を開催します。
2. 各研修会の詳細は、開催1カ月前を目途にご案内します。

## ■ 管理運営研究会

<座長 古谷忠>

### ◆平成30年10月度管理運営研究会

◇実施月日：平成30年10月17日（水）：報告者 緑川 宏 （出席者数：17名）

◎報告テーマ：「実戦！マンション管理士技能演習（2）」（概要）

- i) 第1問 「競売入札で管理組合購入の案件」（自治体・無料相談会の相談）
  - ・相談者：理事長（男性）1名、役員（男性）1名、計2名。
  - ・マンション状況：自主管理組合、16戸（RC5階建、築26年）1戸競売中、3戸賃貸、
  - ・競売物件以外15戸は全て連絡が取れ、全戸が賛成。管理費は毎年剰余金が出て、修繕積立金会計は昨年大規模修繕工事が完了（残高500万円）。落札予想価格は450万円程度。
  - ・競売物件の管理費等の未収金は無く、全額入金が続く。その区分所有者と連絡がつかない。

⇒競売中の1戸を管理組合で落札・購入するに、法人化の手順その他、相談したい。

⇒先行き当該競売物件に未収金が発生する恐れもあり、管理組合としては現状を放置することなく早期速やかに対処したい。本案件の実行にはどのような点に留意すればよいか。

⇒当該相談員はどのように対応しますか？ 「設問12件：（例）非法人の管理組合で可能ですか、等」
- ii) 第2問 「専用駐車場の使用禁止の案件」
  - ・築14年、14階建（1階店舗（スーパー））2階以上（住宅専用住戸）複合型分譲マンション
  - ・スーパー経営者は元地権者で議決権約30%を所有（規約で敷地に3台駐車場専用使用权）
  - ・非常階段出入口に駐車場設置を消防署から避難通路確保指導があったが、現在も専用駐車場3台分を“駐車場に使用せず”に「段ボール等のかご車の置き場」に使用。

⇒避難時の安全に駐車場の専用使用禁止を求めて、代替え駐車場を要求された事への対応は。

### ◆平成30年11月度管理運営研究会

◇実施月日：平成30年11月21日（水）：報告者 向山雅衛 （出席者数：20名）

◎報告テーマ：「第三者管理（外部管理者総会監督型）方式の課題」（概要）

- I 問題の所在

理事会方式による運営管理機能の減退と限界ひいては意思決定の困難化の懸念が生じている。  
外部専門家の経験と知見を組合運営に何らか反映させるべきとの論議がされている。

## II 第三者管理方式のメリット・デメリット

### III 検討すべき課題（デメリットを克服するための課題）

(1) 適正な業務遂行を図るための管理者要件の厳格化, (2) 管理者の業務範囲等の明確化と業務の適正性確保, (3) 管理者業務執行に対する監視機能の確立, (4) 組合財産の保全手法の確立

### IV 第三者管理方式の制度設計における疑問点、留意点等

(1) 管理者資格要件, 選任方法は規約で定めるべき, (2) 管理者の選任は特別決議で行われるべき  
(3) 管理者業務委託契約は果たして必要か, (4) 管理者業務執行に対する監視, 監督機能の具体策  
(5) 管理者業務の具体像と第三者管理者に期待される資質, (6) 出納業務の管理者業務からの対象外化は可能か, (7) 任意的措置よりも法制度の拡充整備が不可欠

## ■ 法務研究会

<座長 日向重友>

### 1. 平成30年度11月26日(月) H30年11月度法務研究会 19名参加

#### (1) マンション紛争解決センターの業務と活用について

重森センター長よりマンション紛争解決センターの業務と活用方法等についてご説明を頂きました。

#### (2) 判例グループによる裁判例紹介 判例グループ

池谷壽通会員より「滞納者破産に関する判例」として、管理費等の滞納者破産に関する判例を紹介して頂きました。

### 2. 平成30年度12月24日(月) H30年12月度法務研究会 17名参加

#### (1) 民法など来年の活動について

民法の大改正により、マンション管理士として必要な内容の理解を深めるためには数回にわたっての議論が必要ですが、特定の会員への負担とならないような進め方について議論をいたしました。

#### (2) 判例グループによる裁判例紹介 判例グループ

破産法の概要について説明を頂くとともに、破産関係の民法改正について、池谷壽通会員から解説して頂きました。

### 3. 今後の予定

1月28日(月) 18:00~20:00

場所) 当会事務所

2月26日(月) 18:00~20:00

場所) 当会事務所

## ■ 技術研究会

<座長 木村誠司>

### I 実施結果報告

#### ◆平成30年11月度技術研究会 (11月19日(月)) 18:30~20:20 参加者: 17名

1) 第1時限(テーマ発表): 横浜市内某マンション/給水管電気防食採用のドキュメンタリー

(山本典昭会員)

給水管の「半永久的に延命」を謳い文句とする電気防食システムは、その実証がない故に、例えば“マンション管理適正化診断サービス”では評価できません。しかし、同システムが普及をみせるとの報道もあり、改めてその原理を確認するとともに、発表者がかつて関与した管理組合が同システムを採用するに至った経過事例について、報告していただきました。

## 2) 第2時限：理事会報告

- ◆平成30年12月度技術研究会（12月17日（月）） 18：30～20：20 参加者：13名

## 1) 第1時限（テーマ発表）：高層ビルの鉄骨工事－パートI－（宇田川和義会員）

「高層ビルの鉄骨工事」というテーマで、1. 建方、2. 高力ボルト接合、3. 溶接について、建築学会編纂の「鉄骨工事技術指針・工事現場施工編」等から、パートI、パートIIとして2ヶ月に亘って発表していただきます。技術研究会らしいハードな内容で、12月は鉄骨の建方の工法、基礎の接合構造、高力ボルトの種類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

## II 実施予定

- ◆平成31年1月度技術研究会（1月21日（月）） 18：30～ 場所：県士会事務所

テーマ発表：高層ビルの鉄骨工事【パートII】（宇田川和義会員）

- ◆平成31年2月度技術研究会（2月18日（月）） 18：30～ 場所：県士会事務所

テーマ発表：「Japan Home &amp; Building Shoe 2018 ほか」視察報告（古川克実会員）

## 支部だより

### ■ 横浜支部

&lt;支部長 竹内恒一郎&gt;

## 1. 横浜支部の会員数は104名（11月20日現在）

## 2. 12月20日（木）支部総会開催

- ・出席者は71名（議決権行使者を含む）。

総会員数104名のうち、総会成立要件である過半数53名を超えており、本総会は有効に成立しました。

- ・第1号議案から第5号議案まで賛成多数で承認されました。

新役員は、宇田川和義、岡村淳次、小林志保子、坂井誠仁、神宮一男、高野 晋、竹内恒一郎、中島孝一郎、古谷 忠、牧 博史、松下俊一郎、村田正治、山本典昭の各会員です。

尚、推薦された支部長は、牧 博史会員です（1/14の本部理事会で承認され正式決定します）。

懇親会にも25名が参加され盛況でした。

- ・12月までの無料相談会は、24回開催し来訪者は31件でした。

### ■ 川崎支部

&lt;支部長 長谷川充明&gt;

## 1. 活動報告

支部総会を12月7日中原市民館に於いて開催しました。

下記4議案ともに賛成多数で承認されました

第1号議案 平成30年度事業報告に関する件

第2号議案 平成30年度収支報告に関する件

第3号議案 平成31年度事業計画（案）に関する件

第4号議案 平成31年度役員選任（案）に関する件

## 2. 活動予定

支部定例会を1月25日に開催する予定です。

## ■ 県央相模支部

<支部長 岡本 恭信>

### I. 支部総会

第10期定時総会が12月4日開催され、第11期～12期の役員が選任されました。支部長は、田中利久雄会員が退任、岡本恭信会員が新たに選任されました。総会終了後の懇親会では、適正化法施行後の有志による支部結成の時代及びその後の相談会等の開催や会員活動模様など、現在に至るまでのさまざまな管理士の活動や事象についての昔話やよもやま話に花が咲き、とても盛況でした。



### II. 第11期（平成31年1月1日～12月31日）活動計画

#### 1. 会合日程

2月	5日	(火曜日)	定例会	
4月	2日		定例会	
6月	4日		18-20時	定例会
8月	6日		厚木7ミュー会場	定例会
10月	1日			定例会
12月	3日			定時総会

#### 2. 事業

- (1) 自治体等施策（マンション管理相談会等）に対する相談員等派遣協力
  - ・ 秦野市（原則毎月第4月曜日開催）
  - ・ 伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催）
  - ・ 厚木市（原則毎月第3水曜日開催）
  - ・ 海老名市（原則毎月第3又は4火曜日開催）
  - ・ 座間市（原則毎月第2金曜日開催）
  - ・ 相模原市（原則毎月第1月曜日開催）（要請受領時アドバイザー派遣）
- (2) 支部マンション管理相談会開催
  - ・ 原則第2土曜日午後、相模原市民会館で開催
  - ・ 原則第4水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催
- (3) マンション管理関係各種事業に参加
  - ・ 国県市合同行政相談会、相談員派遣
  - ・ 神奈川県マンションアドバイザー派遣事業
  - ・ その他マンション管理関係行事

## ■ 横須賀支部

<支部長 米久保靖二>

<平成30年11月、12月の実績>

- (1) 例会の開催：11月3日（土）、12月8日（土）15:00～17:00  
「ヴェルクよこすか 会議室」で開催 出席者11月12名、12月9名
- (2) 相談会の開催：
  - 横須賀市は11月 3日（土）、12月8日（土）に相談会を開催したが相談なし。
  - 鎌倉市は 11月 1日（木）、12月6日（木）に相談会を開催し3件の相談あり。
  - 逗子市は 11月26日（月）、12月25日（火）に相談会を開催し1件の相談あり。

- (3) マンション管理組合交流会：11月10日(土)、9:30~12:00  
 「鎌倉市民活動センター」で開催。参加管理組合は8組合8名+管理士3名参加。  
 12月はお休み

<2019年1月、2月の予定>

- (1) 支部総会の開催：1月5日(土) 15:00~17:00  
 「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」で開催の予定
- (2) 例会の開催：2月2日(土) 15:00~17:00  
 「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」で開催の予定
- (3) 相談会の開催：  
 横須賀市：1月5日(土)、2月2日(土) 15:00~17:00に開催予定  
 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。  
 鎌倉市：1月3日(木)、2月7日(木) 13:00~16:00に開催予定  
 場所は鎌倉市役所 第一相談室。原則予約が必要。  
 ご予約は 細井(ほそい) 080-5372-8350まで。  
 逗子市：1月28日(月)、2月25日(月) 14:00~16:00に開催予定  
 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)
- (4) マンション管理組合交流会：  
 1月：1月12日(土) 9:30~12:00 場所は「玉縄青少年会館」  
 2月：2月9日(土) 9:30~12:00 場所は「玉縄学習センター一分室」

■ 湘南支部

<支部長 水野勉>

- (1) 支部総会及び例会  
 12月14日(金) 18時~20時 藤沢市市民活動推進センターで湘南支部 第11回  
 定時総会を開催しました。出席者は12名(会員総数17名)。平成30年度事業報告、平成  
 30年度決算報告、平成31年度事業計画、平成31年度役員選出について審議し、全て全  
 員の賛同により原案通り可決されました。尚、平成31年度の支部長には、水野勉が再任さ  
 れました。  
 引き続き支部例会を行い、各行政市相談会の報告・勉強会を実施しました。  
 例会終了後、親睦会を近くの居酒屋で実施し、親睦を深めました。
- (2) 行政市相談会の対応(10-11月)  
 小田原市 0件、平塚市 1件、茅ヶ崎市 1件、藤沢市 6件

サポートセンターだより

<SC担当 割田浩>

サポートセンター報告

1. 交流会参加状況

	平成30年11月			平成30年12月		
	30年11月	前年同月比	前年同月	30年12月	前年同月比	前年同月
参加組合数	118組合	103%	115組合	118組合	112%	105組合
参加相談員数	71人	100%	71人	68人	86%	79人
新規参加組合数	6組合	150%	4組合	4組合	400%	1組合

2. マンション管理基礎セミナー（ハード編）の結果報告

- 1) 日時：平成30年12月1日（土）9時30分～16時30分
- 2) 場所：横浜市技能文化会館 多目的ホール
- 3) 受講者 受講者・・・・・・・・・・・・・・・・ 89名（会員含む）  
 スタッフ 本部、スタッフ・・・・・・・・・・・・ 15名  
 横浜市・・・・・・・・・・・・・・・・ 5名（横浜市3、公社2、）  
 マン管センター、金融支援機構・・・・ 3名（マン管1、金融支援2）  
 合計 112名
- 4) 基礎セミナー（ハード編）＜プログラム＞

①長期修繕計画と修繕積立金	神奈川県マンション管理士会	竹内恒一郎
②建物の維持管理と計画修繕	建物ドクターズ横浜	片山 啓介
③給排水等設備の維持管理と改修	横浜マンション管理組合ネットワーク	伊藤 和彦
④電気設備・消防設備	建物ドクターズ横浜	片山 啓介
⑤横浜市のマンション・団地再生支援事業について	横浜市住宅供給公社	岡部 俊之
⑥維持管理に関する情報等	公益財団法人マンション管理センター	本庄 博之
⑦マンション修繕のための資金計画	住宅金融支援機構	高橋 美里



5) アンケートの主な回答

項目	回答内容
講演に対して	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の見直しの必要性を感じた。修繕積立金を値上げしたばかりだが、更なる値上げが必要と感じた。</li> <li>・大規模修繕は住民が決めることだからと言って管理会社は指導してくれないので今回のセミナーは大変勉強になりました。</li> <li>・給排水等設備においても高額な費用を要するので慎重に検討し、計画を立てなければならないと実感いたしました。</li> <li>・各講演とも、概ね良好な評価であり、ほとんどが「とても参考になった」と回答。「参考にならなかった」と「わからなかった」の回答はなかった。</li> <li>・団地型の棟別会計についても知りたかった。</li> </ul>
運営に対して	<ul style="list-style-type: none"> <li>・休憩時間を取ってください。トイレにも行きづらいです。</li> <li>・質疑応答は、講演内容に限定してほしい。質問のほとんどが自分のマンションに関するものばかりでした。（複数あり）</li> <li>・同じ人に一問一答でダラダラ質問をさせないでほしい。個別問題はセミナー後に受け付けるか、又は交流会へ誘導するとかの工夫をすべき。</li> <li>・個別性の強い質問に時間を取られ過ぎる。セミナー時間外に個別に質問するように誘導してほしい。（他にも、セミナー主旨を徹底すべき等）</li> <li>・資料で細かいものは大きくしてほしい。図もわからないし字も小さ過ぎて読めない。</li> <li>・参加費無料を考えたも運営が下手。（具体的には、朝の受付準備が下手、スライドに文字が多すぎる等。）</li> </ul>

あったら良いと思われる支援策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・滞納問題</li> <li>・マンション内のコミュニティ構築方法、合意形成の方法</li> <li>・管理規約の改正についてのセミナーを希望します。</li> <li>・長年無能な管理会社の犠牲になってきました。管理会社への対応策等。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最近の管理組合理事の方は一般的な知識はお持ちなので、例えばモデルケースの説明や事例報告など具体的なお話があっても良いのでは？</li> <li>・築30年、管理会社まかせでなく、住民が共用部分、専有部分を意識して管理していくことが大事だと思う。</li> <li>・マンションの集会室等で開催してはどうか。</li> <li>・セミナー案内等をDM・メールで戴きたい。</li> <li>・マン管通信を無償で戴きたい。</li> <li>・修繕委員となったが、何処に相談して良いかわからなかった。今回のセミナーを受けてそれが解消した。</li> <li>・たまたま広報を見て参加したが、大変勉強になった。</li> <li>・PP（パワーポイント）の文字が見えなかった。</li> <li>・テキストを有料化してもカラーにしてほしい。</li> </ul>

## 日管連だより

＜日管連理事 堀内敬之＞

### 1. 日管連事業関連

#### ○マンション管理適正化診断サービス

1月1日付で、マニュアルを改訂すると共に運営規程を制定します。既にニュースメールで周知済ですが、改めて確認・遵守をよろしくお願いします。

#### ○管理組合損害補償金給付制度

事務処理マニュアルを制定。規程ではないので、随時見直しをしていく。

### 2. 合同研修会 in 東京（前会報の再掲）

来年1月24日(木)東京で開催予定の合同研修会の準備は順調に進んでいます(東京都に委託)。会場は「国際ファッションセンター」。最寄駅は両国です。前日には前夜祭も企画しています。いずれにも、皆さんの積極的な参加を期待しています。

既に募集は終わっていますが、参加されるようであればご連絡ください。

### 3. 法定講習

マンション管理士資格については、5年毎の講習受講が義務付けられています。講習会場での入会勧誘のチラシ配布を毎年行っていますが、本年も実施予定です。当会については、横浜支部、川崎支部、湘南支部に協力頂くこととなります。よろしくお願いします。

なお、本年の法定講習対象の方はお忘れないようにお願いします。

### 4. ADRセンター

1月、2月に東京で、3月に大阪で、規則・規程等並びに事務処理フローの確認講習を予定しています。こういった方を対象にするかは未定です。

また、調停に関わる保険制度について検討しています。なお、仲裁申込の実績はまだありません。

### 5. 業務支援ツール

業務部では、マンション管理支援業務に関する契約書等のひな型の整備を進めており、その一環として「大規模修繕工事支援業務委託契約書モデル」「同見積書案」を策定しました(確認中)。なお、順次整備しているツール類は、当会ホームページで参照・利用ができます。

### 6. 診断サービスの状況

11月30日現在の累計で、受付件数 4,844件(前月比+165)、完了件数4,116件(同+183)、完了棟数6,566棟(同+267)となっています。

## 会員寄稿『千客万来』

岡本恭信

### ◇◇ 去年今年 ◇◇

2018年新年 新春を飾るスポーツといえば、箱根駅伝か大学ラグビー選手権があげられる。共通のラグビーが縁で、交流を深めた山中伸弥氏・平尾誠二氏の対談集ともいべき「友情」を読んだ。時間としては短い交流であったが、お互いが尊敬しあいながら、生きる上での源泉としていたのが、文面から読み取れる。物事への取り組む姿勢、あきらめない気持ちを両氏から教えられた気がした。ラグビーはボールを前に投げてはいけないが、日々を生きるには、「常に前に」と思う。



春 新入生・新入社員の姿が町のあちこちにみられる。進学や就職により、彼らの住居の移動(引越)が伴う。年間の引越件数は740万件で、その3分の1が、3・4月に集中するという。企業では新入社員の他に転勤者の引越しが上乘せされる。当事者の転居先探しに苦勞するだろうが、その家財を運搬する引越業者は更にピンチという。作業自体が重労働だけに、人手不足の対応に苦慮しているという。新たな門出に又新たな課題である。

夏 この季節の代表的な花は向日葵であろう。炎天下に咲き続けるこの花に誰もが希望や気力を託したくなるのかと。座間市の向日葵畑、ラグビーワールドカップ会場の熊谷スポーツ運動公園の花も見応えがある。ラグビーの白球を追いかけて、汗みどろになり、ただひたむきに前に進む若者の練習ぶりを眺めていると、その姿に感動してしまう。平穩・平和だからこそスポーツに集中できる。その大切さをこの8月に思う。

秋 運動会といえば、秋の風物詩といえたが。横浜市は、春の開催が7割近くという。これも教育環境の変化なのだろうか。50年前の東京五輪では、招致委員会は季節のよい5月開催申込の申請をするもIOCで却下され、10月開催となったという。その時代の委員会は時期選定にも、選手への配慮・敬意が感じられる。それが、20年の五輪開催は7月、この落差にただただ。前回大会から委員会・関係者等は何を学んだのだろうか。それはボランティアへの姿勢にも共通のことが。

冬 催事に平成最後の言葉がそえられることが多い。この平成の30年には多くの印象に、記憶に残る事柄がある。まさにマンション管理士の制定もその1つであろう。未だに解決の見通しの立たない、むしろ忘れ去ろうとされている大きな問題の1つで、季語ともなった東日本大震災は後世に伝えられるだろう。今年は地震・台風豪雨等の被災のため、



仮設住宅で越年せざるを得ない人も多いという。これからは何が起きても、誰もが自然界と折り合いを付けて暮らしていかなければならない。自然との共存には、人の知恵と人のつながりが根底になければと思う。

2019年新年 干支の猪の肉は無病息災の食べ物として、昔から大事にされてきたという。猪突猛進でなく、健康に留意し、周囲を見回し、ゆっくりと1歩前に進めたらと思う。

## 1月・2月の相談会のご案内

### ≪1月～2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。

横浜支部	日時:1月8(火)、1月19日(土)、2月5日(火)、2月16日(土) 13:00～16:00 事前に予約を入れてください。TEL:045-811-3923 場所:かながわ県民センター
県央相模支部	日時:1月休会、2月9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:1月16日(水)、2月20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:1月休会、2月4日(月)、3月4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:1月22日(火)、2月26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:1月11日(金)、2月8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:1月28日(月)、2月25日(月)13:00～16:00 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。 市民相談人権課 (当日でも受付可) TEL:0463-82-5128
伊勢原市	日時:1月23日(水)、2月27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:1月25日(月)、2月22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:1月11日(金)、2月8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:1月休会、2月7日(木) 13:00～16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室 事前に予約を入れてください。 予約先:細井(ホソイ) TEL:080-5372-8350
平塚市	日時:1月28日(月)、2月25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:1月5日(土)、2月2日(土)、3月2日(土)15:00～17:00 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。予約先:米久保(ヨネクボ) TEL:090-3150-9347 ※ 出張相談も随時受け付けます。
逗子市	日時:1月28日(月)、2月25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。 市民協働課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:1月11日(金)、2月8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 : 予測の難しい2019年となりそうです。気力・体力の過信は禁物、キャパを超えず、身の丈に合った余力を持って、貢献ができれば・・・ 亥年のスタートです。

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: 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>