



# 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 会報

事務局 TEL/FAX 045-662-5471 e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp

2020年7月号 第106号

## 巻頭言



### コロナ禍と当会の今後について思う

副会長 業務支援委員長 竹内恒一郎

会員の皆様におかれましては、今回の未曾有の事態のなか、当会の活動にご理解、ご協力を頂き厚くお礼を申し上げます。

区分所有法も標準管理規約も今回のような状況を想定しておらず、皆様はマンション管理士として管理組合等への対応で多大なご苦勞をされたものと拝察いたします。

このような状況下で、当会としても組織的な活動ができず約四半期が過ぎたうえに、今後の見通しも予断を許さない状況ですが、今年度末は役員改選時期でもあり組織としての維持発展をより一層考えていかなければならない状況にあります。

皆様におかれましても、日管連及び当会からマンション管理士としての活動環境について多大な利益を享受していることをご認識頂き、特に新しく入会された方には積極的に会務への参加をお願いすると共に、ベテランの方にはそのバックアップ・育成を切にお願いするしだいです。

個人事業主の寄り合い所帯である組織の維持・継続・発展にはそれなりの困難がありますが、会務にご参加いただくことにより、マンション管理士としての視野が広がると共に、ご自身のスキルアップにもなるものと確信いたします。

よく当事者意識と当事者能力の有無が言われますが、当事者意識があれば、廻りから必ず協力の手が差し伸べられ当事者能力を発揮することができます。

前号でも述べられていましたが、皆様のご協力により会務をより一層効率化し、多数の方に幅広く負担していただくことで個人の負担軽減を実現する必要があります。今回の事態を奇貨として、皆様が今まで培われてきた豊富なご経験を是非ご提供いただけることを衷心より願っております。



## トピックス

### 当会の近況

総務・広報委員会

新型コロナウイルス感染拡大を抑止する観点から、当会の活動を自粛、休止をしていましたが緊急事態宣言解除後は徐々に活動を再開しています。広い会議室の使用やWeb会議等による対応を実施しています。また、5月発行予定の会報は休刊としました。

理事会、委員会、研究会等は開催会場、日時が通常と異なる場合がありますのでご注意ください。

- ①（公財）マンション管理センター「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A」

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/05/20200520-CORONA.pdf>

- ②神奈川県コロナウイルス感染症新着情報

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/ga4/covid19/index.html>

## 当会の活動

### 理事会報告

総務・広報委員会

#### 第12期第1回～3回理事会報告

第1回～3回（3月～5月）に開催予定の定例理事会はメールによる審議、報告等の各事項の確認が行われました。

#### 第12期第4回理事会報告

6月8日（月）17時～19時（平沼記念レストハウス第2会議室）

- （1）当会におけるWeb会議について検討及び課題、運用指針（案）等について確認がされました。当面はZoomスタンダード版を活用して運用を行う予定です。
- （2）委員会、支部、研究会、SC事業、日管連等の各活動報告が確認されました。

### 委員会報告

#### ■ 総務・広報委員会 <委員長 岡村淳次>

##### 1. 活動報告

- （1）3月～6月の委員会はコロナウイルス感染拡大の防止のため休会しました。検討、報告の各事項についてはメールで確認がされました。

- ・入退会、入会説明会の進捗状況確認
- ・Web会議整備の確認
- ・各会議室予約等の確認
- ・その他の連絡事項や会員周知事項の確認

##### 2. 活動予定

- （1）7月、8月の委員会をWeb会議等で開催予定

- 1) 会報第106号の発行（7月発行）

- 2) 入退会、入会説明会の状況確認及び6月1日の在籍会員の確認
- 3) ホームページの管理、運用の整備
- 4) その他事務局業務の状況確認等

## ■ 業務支援委員会 <委員長 竹内恒一郎>

### 1. 活動報告

#### (1) 「業務紹介制度運営規程」を改正しました

従来の「会員紹介制度運営規程」に、「マンション管理適正化診断業務」、「マンション管理無料相談会運営要領」及び「マンションみらいネット普及促進事業」それぞれを章立てとして統合し、新たに「業務紹介制度運営規程」として改正し、2020年5月11日の理事会で承認されました。尚、以下の通り当会 HP にアップしましたのでご確認ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→規程集の「業務紹介制度運営規程」

この改正に伴い、「業務紹介制度登録申請」及び「マンション管理士プロフィール」を3年ごとに更新することとなり、以下の受付を行いました。

#### ① 「業務紹介制度登録申請」(第2号様式)の更新及び新規受付

既登録者76名の内60名が更新され、新規に21名が申請された結果、計81名と大幅に増えました。申請内容は業務支援委員会です定の書式に纏め、各支部長が管理しています。

尚、本申請を行うには、マンション管理士賠償責任保険に加入することが必要となります。

#### ② 「マンション管理士プロフィール」(第3号様式)の更新及び新規受付

既登録者42名の内29名が更新され、新規に33名が申請された結果、計62名と大幅に増えました。申請内容は、当会 HP にアップされています。

#### (2) マンション管理士としての業務報酬に係わる実態調査の実施

2020年4月20日から同5月2日まで実施し、19名の方にご協力をいただき、107件の事例が集計できました。結果は5月13日のニュースメールで配信しています。

### 2. 紹介制度の運営実績(1月から5月迄の実績)

コロナ禍の影響で前年同月に対し約4割減となり、診断サービス:88件、管理組合:0件、マン管センター:0件、JS:0件となっています。

### 3. 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) 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)も HP にアップしています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」

#### (3) 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、当会事務所です無料相談会を開催しています。昨年の相談件数は34件でした。

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。

## ■ 研修企画委員会 <委員長 前田映子>

### 1. 委員会開催 : 6月26日(金) 18:00~20:15 当会事務所

(3月、4月、5月の委員会は休会しました。)

### 2. 研修セミナー : 3月に予定していたセミナーについては、諸状況を確認し、開催内容、開催日時、開催方法を再検討しています。

### 3. CPD関係 :

(1) 第12期第1四半期(1月~3月)の登録実績はHP掲載済みです。

(2) 第12期第2四半期(4月~6月)の実績管理表の提出期限は7月10日までをお願いします。

## 【注意事項】

- ・ 活動自粛のため記載が少ない場合も提出をお願いします。
- ・ 提出フォーマットは2020年度版を使用してください。
- ・ 提出は専用アドレス [info@cpd.kanagawa-mankan.or.jp](mailto:info@cpd.kanagawa-mankan.or.jp)へお願いします。
- ・ WEBを利用した会議やセミナーの加点については検討中です。(年度末に調整できるようにします。)

(3)登録累計高点数取得会員に対する奨励品の贈呈については、延期させていただきます。

4. 新入会員向けオリエンテーション : 実施方法等について調整中です。
5. 委員会開催予定 : 7月24日(金) 18:00~ 当会事務所



## ■ 渉外委員会 <委員長 柴田宜久>

◆令和2年3月、4月、5月、6月の渉外委員会は、コロナウイルス拡散防止の趣旨から開催を中止しました。

- 1) 総務省神奈川県行政評価事務所主催の国縣市合同相談会は、今年度は横浜市(春 5/20)、平塚市(6/17)がコロナウイルス拡散防止の趣旨から中止となり、9月15日の藤沢市から開催される予定ですので、各支部長に相談員の推薦を依頼中です。
- 2) 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については、おかげさまで令和元年度の業務(15件)が完了しました。本年度も応募要請がありましたので応募いたしました。
- 3) 令和元年度の神奈川県マンション管理組合交流会は、5回開催のうち、5回目はコロナウイルス拡散防止の趣旨から開催が中止となりました。本年度の受託事業については、未定です。
- 4) まち協の「住まいの相談室相談」は、本年度の事業も、まち協から協力要請がありましたので、会員から相談員を募集して抽選の結果、10名を相談員として推薦いたしました。
- 5) リフォ協のマンション管理相談は、令和元年度の28回の開催日のうち18回の相談がありました。本年度の相談会は、現在のところ、コロナウイルス拡散防止の趣旨から6月までは中止となり、7月から再開される予定です。
- 6) 横浜市の建築局は6月19日に桜木町駅前の新庁舎(24階)へ引っ越しました。

## 研究会報告

### ■ 法務研究会 <座長 向山雅衛>

#### 1. 活動報告

- (1) 令和2年2月24日(月) 2月度法務研究会 17名参加

##### 1) 改正民法(定型約款、保証債務)について

今回の民法改正により新たに規定された定型約款について、定義、見なし合意の要件、不当条項規制等を中心に、また保証債務及び連帯債務に関する変更点等について、宇田川和義会員より発表していただき、多数の会員により、活発な質疑、意見発表及び討論が行われました。

##### 2) 判例グループによる判例紹介

管理組合が管理費等を滞納する組合員にその支払いを請求したところ、その組合員は、共用部分の瑕疵に起因する被害を受けたとして、これによる損害賠償請求権を自働債権として滞納金債務と相殺する旨を主張し、支払いを拒絶した事件の東京高裁控訴審判決について、眞殿知幸会員より発表していただき、多数の会員により、活発な質疑、意見発表及び討論が行われました。

- (2) 令和2年3~6月度法務研究会

コロナ感染防止のため、不急の会議等について、延期あるいは中止の方針が当士会として周知されていること等に鑑み、いずれも中止しました。

#### 2. 活動予定

- (1) 7月18日(土) 15:00~17:00 県民センター301号室

(2) 8月30日(日) 17:00~19:00 県民センター305号室

## ■技術研究会 <座長 櫻井良雄>

### 1. 活動報告

- ・3月~6月は研究会開催を休止しました。

### 2. 活動予定

- ・7月、8月活動予定

1) 7月度技術研究会(7月18日(土) 13:00- )

テーマ発表:「アルミサッシ更新工事について」(発表者:原田光男会員)

2) 8月度技術研究会(8月28日(金) 17:00- )

テーマ発表:「大規模修繕工事におけるドローンの活用」(発表者:神奈川県建物リサーチ・センター)

## ■管理運営研究会 <座長 古谷 忠>

### 1. 活動報告

(1) 3月~6月の活動報告

新型コロナ対応により研究会開催を中止

### 2. 活動予定

(1) 7月度の活動予定

1) 7月12日(日) 16:00~18:00

2) 会場:県民センター301号室

3) テーマ:複合用途型共同住宅の防火体制について

報告者:三浦 雄一会員

(2) 8月度の活動予定

1) 8月10日(月・祝) 17:00~19:00(開催時間は予定)。

2) 会場:県民センター301号室

3) テーマ:消滅時効と法定利息(改正民法)

報告者:林 達夫会員

## 支部の活動

## 支部報告

### ■横浜支部 <支部長 牧 博史>

#### 活動報告

#### 1) 役員会開催

①1月21日(火) 18:00~20:00 関内の事務所において開催した。

議題:新年度の活動について話し合った。

②3月17日(火)、5月19日(火)はコロナ感染予防のため自粛しとりやめ。

③7月以降は、通常通り開催予定、場合によってはZOOMにて行う。

#### 2) 定例会

①4月16日(木)、6月7日(木)は、コロナ感染予防のため自粛とりやめ。

②8月以降は開催予定、6月27日に予定していたセミナー&無料相談会は10月15日(木)に移行し実施予定。

※ 本年度の行事日程は以下。

【令和2年度_横浜支部行事日程表】				
月	日	役員会	定例会	備考
1月	21日(火)	当会事務所 18:00~20:00		
2月				SC拡大交流会 2/8(土) 12~17時
3月	17日(火)	当会事務所 18:00~20:00		
4月	16日(木)		県民C305 18:00~20:00	定例会
5月	19日(火)	当会事務所 18:00~20:00		
6月	27日(土)	県民 C701 17:00~18:00	県民C301 13:00~17:00 《セミナー&無料相談会》	
7月	21日(火)	当会事務所 18:00~20:00		
8月	20日(木)		県民C304 18:00~20:00	定例会
9月	15日(火)	当会事務所 18:00~20:00		
10月	15日(木)		県民C 18:00~20:00	定例会
11月	17日(火)	当会事務所 18:00~20:00		
12月	17日(木)	県民C 17:00~18:00	県民C 18:00~12:00 《支部総会》	

## ■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

### 1. 活動報告

- ・ 3月～6月は支部会合開催を休止しました。

### 2. 活動予定

- ・ 7月、8月活動予定
  - 1) 支部役員会（7月16日（木）18:30-）
  - 2) 支部定例会（8月22日（土）13:30-）  
セミナー&無料相談会開催については検討中。

## ■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

### 1. 支部定例会

- 2月4日 支部定例会開催 12名参加 委任状8名 会員28名。あつぎ市民交流プラザ
- 4月7日 支部定例会 会場がコロナ感染防止のため、休務により中止。
- 6月2日 支部定例会は緊急宣言解除直後のため、中止。あつぎ市民交流プラザ
- 8月4日 支部例会開催予定 あつぎ市民交流プラザ

### 2. 2月29日 かながわマンション管理組合第5回交流会 厚木市会場は、コロナ感染防止のため中止となる。3月26日 神奈川県へ「交流会実施委託業務報告書」を提出する。

### 3. 2月8日川崎市高津区「マンションにおけるつながり講演会・交流会」に支部会員の講師派遣。

### 4. 各市マンション相談会

- 4月から、新年度のマンション相談会は、コロナ感染防止のため、一部市を除いて中止となる。
- 6月から再開する。

5. 厚木市が、国土交通省の「地方公共団体が実施するマンション管理の実態調査等事業」に採択された。県士会で市に業務見積書を提出済みで、受託できた場合は、支部の実作業は12月から着手の予定。
6. 相模原市の「20年度マンション管理セミナー」9月26日開催。会員講師の依頼があった。
7. 厚木市第2回管理セミナー開催の企画中で、県士会・支部に協力の要請があった。
8. 会員・秦野市地区長 塚原秀久氏が逝去された。

## ■湘南支部 <支部長 水野 勉>

### 1. 活動報告

#### (1) 3月の活動報告

##### 1) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：0件、小田原市：0件、平塚市：1件、藤沢市：0件

#### (2) 4月の活動報告

##### 1) 支部例会 中止

##### 2) 行政市相談会 全市 中止

#### (3) 5月の活動報告

##### 1) 行政市相談会 全市 中止

#### (4) 6月の活動報告

##### 1) 支部例会

自由参加として Zoom を使いオンライン会議を実施。 7名参加  
特にシステム上のトラブルもなく、情報交流した。

##### 2) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：0件、小田原市：中止、平塚市：1件、藤沢市：6/26 予定

### 2. 活動予定

#### (1) 7月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：7/10, 小田原市：7/10, 平塚市：7/27, 藤沢市：7/27 )

## ■横須賀支部 <支部長 米久保靖二>

### <2020年3月～6月の実績>

(1) 例会の開催：3月、4月、5月、6月はいずれもコロナ禍の関係で中止となりました。

(2) 相談会の開催：

1) 横須賀市：3月、4月、5月、6月はいずれもコロナ禍の関係で中止となりました。

2) 鎌倉市：3月、4月は相談なし、5月はコロナ禍の関係で中止、  
6月4日(木)は電話相談を開催、相談者なし

3) 逗子市：3月、相談者なし、4月はコロナ禍の関係で中止、5月、6月はいずれもコロナ禍の関係で中止

(3) マンション管理組合交流会の開催

3月、4月、5月、6月はいずれもコロナ禍の関係で中止

### <2020年7月、8月の予定>

(1) 例会の開催：7月4日(土)は中止とし、8月1日(土)の15:00～17:00に開催予定

(2) 相談会の開催：

1) 横須賀市7月4日(土)及び8月1日(土)の14:00～17:00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です。

横須賀支部長 米久保(よねくぼ) 080-3150-9347まで。

- 2) 鎌倉市：7月2日（木）、8月6日（木）の13:00～16:00 に開催予定。  
 場所は鎌倉市役所内第1相談室。原則予約が必要です。  
 ご予約は マンション管理士の細井（ほそい）080-5372-8350まで。
- 3) 逗子市：7月27日（月）、及び8月24日（火）の14:00～16:00に開催予定。  
 場所は逗子市役所5F会議室。原則予約が必要です。  
 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  
 7月11日（土）の開催は未定ですが8月はお休みとなります。

## サポートセンター事業

<SC担当 山崎康幸>

### 1. 交流会

新型コロナウイルス感染防止のため、3月～7月（5回）開催中止  
 8月以降は未定

### 2. 令和2年度発足式

- 1) 日時：令和2年3月25日（水） 18:00～20:00  
 2) 会場：かながわ県民センター301号室  
 3) 発足式要領  
 3 蜜回避対策として次のとおり時差方式で集合

時間帯	割当て区
18:00～18:15	青葉区、旭区、泉区
18:20～18:35	磯子区、神奈川区、金沢区
18:40～18:55	港南区、港北区、栄区
19:00～19:15	瀬谷区、都筑区、鶴見区
19:20～19:35	戸塚区、中区、西区
19:40～19:55	保土ヶ谷区、緑区、南区

- ①各区の相談員の確認・顔合わせ  
 ②各区座長・事務長の互選  
 ③個人情報保護に関する誓約書の署名  
 ④事業協力金の収集

### 3. 代表者・事務局会議

5月は中止  
 ※ 7月9日（木）10:30～12:00 於）当会事務所

### 4. 座長会議（6月22日） 中止

### 5. 基礎セミナー（ソフト編：7月18日） 中止

※ テキストは作成し、サポートセンターのHPおよび横浜市のHPへアップ



## 日管連情報

＜日管連副会長 堀内敬之＞

### 1. 日管連関連各種会合について

日管連関連の各種会合（理事会、部会、委員会、研修会等）について、当面、Zoom を活用した Web 会議を主体として運営します。ただし、実務的には、リアルに集まる会合と Web 会議とが混在するものと思われます。

各種研修についても、会員各位は実施要項を確認していただき、混乱の無いようご注意ください。

### 2. 今年度予定の日管連イベントについて

#### イ. 第12回定時総会

8月26日（水）に予定している第12回定時総会は、「TKP品川カンファレンスセンター ANNEX（港区高輪）」を会場とし、首都圏の会員会はリアルな参加、それ以外の会員会は Web 参加とすることになっています。なお、懇親会はありません。

#### ロ. 全国合同研修会 in 神戸

全国合同研修会は1年延期することとしました。なお、その代わりとして、Web 研修会を予定しています。

#### ハ. 各種研修会について

認定マンション管理士、診断マンション管理士等の研修及び認定については、既に募集済みのもので、これから予定しているもの等がありますが、開催形式等、募集案内にご留意ください。

### 3. 国交省補助事業（モデル事業）

応募5件（東京3、埼玉1、千葉1）のうち4件（東京3、千葉1）を国交省に推薦しましたが、3件（東京2、千葉1）が採択されました。

当会からはここ数年応募がありません。会員各位が積極的に応募されることを期待します。なお、このモデル事業の性格はあくまで管理組合の支援をするものであり、日常的な管理組合の問題発掘及び解決に向けての連携が基盤であるということに留意してください。

### 4. マンション紛争解決センター（マンションADR®）

#### イ. 調停実績

1件の調停を実施しました（なお、1回の会合（「期日」と言います）で終了しました）。実績が出来たということです。

#### ロ. 調停当事者の範囲について

調停は申込者と応諾者と両者の了解のもとで実施されます。管理会社については、応諾者にはなれますが、申込者にもなれるかどうか法務省に確認していましたが、範囲に含まれるとのことです。管理組合のみならず、管理会社に対しても、適宜、広報されるようお願いいたします。

### 5. 研修ツール等

マンションみらいネット実施要領、研修用DVD [第1フェーズ] 等、ネット利用による利便向上等を進める予定です。

### 6. 診断サービスの状況（5月31日現在）

受付件数 8,370 件(前月比 +110) 完了件数 7,276 件(同 +75)  
完了棟数 11,140 棟(同 +97)

## 行政・関連団体情報

### 行政関連情報

#### ■マンションの管理の適正化の促進に関する法律改正等

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が、2020年6月16日に開催された衆議院本会議において、全会一致により成立しました。（6月24日公布、施行日は今後、政令で定める予定）  
改正案の概要は、以下の通りです。

##### （1）マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係

###### 1）国による基本方針の策定

- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

###### 2）市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進

- 基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定（任意）
- 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施
- マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定

##### （2）マンションの建替え等の円滑化に関する法律関係

###### 1）除却の必要性に係る認定対象の拡充

- 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剝落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加

###### 2）団地における敷地分割制度の創設

- 要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

##### 関連リンク

[国土交通省 報道発表資料「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000177.html)

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000177.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000177.html)

#### ■横浜市令和元年度マンション管理組合実態把握調査

- ・横浜市では、市内のマンション管理組合に対し、令和元年度にアンケートや現地調査に基づく実態把握調査を実施しました。

##### 関連リンク

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/chousahyou.html>

#### ■横浜市新市庁舎移転

- ・各局統括本部等の新庁舎への移転は、6月末にかけて順次移転し、業務を開始しました。
- ・建築局の新庁舎での業務は6月22日（月）から開始しました。

## スキルアップ情報

### マンションの省エネと「建築物省エネ法改正 2020年」について

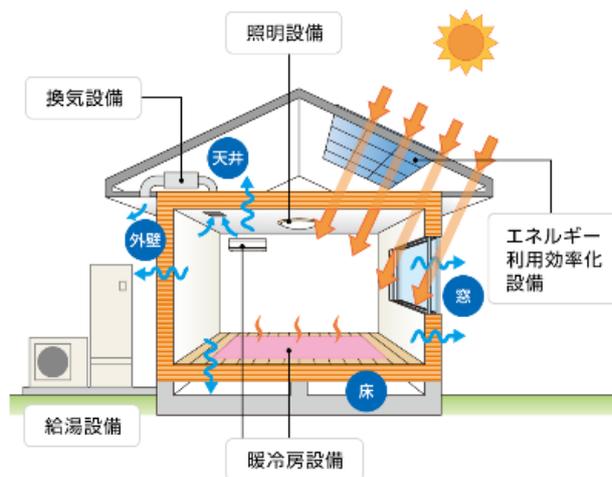
<管理運営研究会>

2019年11月開催の管理運営研究会で高橋秀行会員が発表された内容の要約を紹介します。マンション建物・設備が省エネ基準適合義務の対象となることが2019年5月17日に法律公布されました。近い将来マンション建築物の新築や増改築に適応されるのでマンションに必要な知識になるのではないのでしょうか。

#### 1. 建築物省エネ法について

建築物省エネ法は住宅用途に係わる省エネ性能評価の基準として、①住宅の窓や外壁などの外皮性能を評価する基準 ②設備機器等の一次エネルギー消費量を評価する基準の2つの基準を用います。対象となる建築物は、省エネ基準に適合していなければ建築基準法の確認済証の交付を受けることができなくなります。

#### 外皮性能と一次エネルギー消費量のイメージ



#### ●外皮性能

##### ・外皮平均熱貫流率 (UA) による基準

$$UA = \frac{\text{単位温度当たりの総熱損失量}}{\text{外皮総面積}}$$

$$\eta_{AC} = \frac{\text{単位日射強度当たりの総日射取得量}}{\text{外皮総面積}} \times 100$$

#### ●一次エネルギー消費量

$$\begin{aligned} &+ \text{暖冷房設備一次エネルギー消費量} \\ &+ \text{換気設備一次エネルギー消費量} \\ &+ \text{照明設備一次エネルギー消費量} \\ &+ \text{給湯設備一次エネルギー消費量} \\ &+ \text{その他(家電等)一次エネルギー消費量} \\ &- \text{エネルギー利用効率化設備による一次エネルギー消費量の削減量} \\ \hline &= \text{一次エネルギー消費量} \end{aligned}$$

#### 2. マンションで出来る省エネ対策について

##### 1) 外皮性能 (窓や外壁など)

- ①外断熱工法 ②内断熱工法 ③複層サッシ (複層ガラス)  
④玄関扉による省エネ (気密ゴム、断熱カバー工法)

##### 2) 一次エネルギー消費量

- ①照明器具による省エネ (LED照明、人感センサー)  
②インバーター制御エレベーター  
③給水方式による省エネ (水道本管直結方式)  
④給湯設備 (暖房) での省エネ

##### 3. 建築物省エネ法 (建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律) の施行について

- ①2020年「省エネ基準の義務化」が施行されて等級4の対策が必須になります。  
②マンションの価値 (資産価値) には耐震基準への適合性がありますが省エネ基準適合性も価値判断に加えられる可能性があります。  
③省エネ基準対策が施されている築年数の浅いマンション以外の高経年マンションで省エネ基準対応を進めることで資産価値維持や電気料金削減等で管理費削減になる場合もありそうです。  
④省エネ基準対策はカビやダニの発生を抑えることなど居住者の生活環境や健康維持にもやさしいと言えそうでもあります。

表1. 複層サッシ (複層ガラス) 仕様について

サッシ材質	ガラス	熱貫流率	コメント
アルミ	単板ガラス	6.51	H28基準 4.07~6.51以下
	複層ガラス (中空層10mm以上)	4.07	
アルミ樹脂	Low-E 複層ガラス (ガスあり、中空層8×16mm未満)	2.33	
樹脂・木製	Low-E 複層ガラス (ガスあり、中空層6mm以上)	1.70	

\* YKKap開口部の熱貫流率より  
\* 熱貫流率 (U値) で、低いほど熱を通さず、結露しにくい。

## イベント情報

### 無料相談会

#### 《7月～8月のマンション管理無料相談会のご案内》

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)
県央相模 支部	日時:7月11日(土)、8月15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:7月15日(水)、8月19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:7月6日(月)、8月3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:7月28日(火)、8月25日(火) 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:7月10日(金)、8月14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:7月27日(月)、8月24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:7月22日(水)、8月26日(水) 13:00～ 16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 :TEL046-394-4711(建築住宅課)
藤沢市	日時:7月27日(月)、8月28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:7月10日(金)、8月14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:7月2日(木)、8月6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:7月27日(月)、8月24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:7月4日(土)、8月1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:7月27日(月)、8月28日(金) 14:00～16:00 於:逗子市役所5階会議室 市民協働課 TEL:046-873-1111(内線269)
小田原市	小田原市にご確認下さい。 TEL:0465-33-1300

## 会員寄稿「千客万来」

先生の言うことを信じるな 教科書に書いてあることを信じるな

〈山本 典昭〉

尊敬する本庶佑先生が 2018 年ノーベル医学生理学賞受賞時のメッセージ。定説を崩さない限りブレイクスルーはない、とおっしゃる。近時もっとも共感した言葉であり、筆者の座右の銘にもなっている。そこで、恐れ多くも本庶先生のご見識・品格の足元に及ぶべくもない筆者が、世間の常識や周囲の意見に逆らいつつ、たまたま結果オーライになった記憶を紐解いてみた。

時代は 40 年前の 3 月。総合電機メーカーの営業職の頃、親しい先輩と差しで飲んでいた時の会話。「中小企業診断士を取ったよ。(先輩)」、「それ何の資格ですか。何年かかりましたか？(筆者)」、「5 年かかった」・アルコールのボルテージが上がって来て・「僕なら今年受かる」、「(むっとして) それなら賭けよう。一晚、銀座、赤坂、六本木としよう」「(両者 勝利を確信して) 大賛成!」。翌日青くなかったのは筆者。受験校に聞いたら、試験は 7 月、9 科目、合格率は 3% 台、次年度テキストはあるが当年度テキストは処分済。今年の受験は無謀、とのアドバイスだったが、倉庫を探してもらってようやくテキスト 1 式手に入れたが、準備期間は 3 か月、週 1 日で 1 科目マスターしなければならない。しかし、四六時中目の前に浮かぶ銀座、赤坂、六本木のネオン。このモチベーション効果は抜群で、想定外に 1 次、2 次、3 次試験を 1 回で通過してしまった。げに、恐るべき、銀座、赤坂、六本木! どう合理的に手抜き勉強したかは企業秘密(個別のお話しはできます)。先輩に報告したら一瞬青くなって、でも喜んで祝福してくれました。ただ、結果は、神田、秋葉原、お茶の水でしたが、充分に楽しいはしご酒でした。人の言うことを信じていたら味わうことのできなかつた美味しいお酒でした。

定期に届くマンション購入時に一括支払いの火災保険(特例保険)報告の保険料が高そうに直感、CFP を取ったのを契機に自分で試算してみた。購入後 25 年の頃。たしかに高い。専門家である代理店に問い合わせたら「天と地がひっくり返っても保険料の計算を間違えることはない」。そこで保険会社本社と掛け合ったら、計算ミス(専有面積)が発覚。結果は、利息が加わった過払い分が返還され、35 年分の保険料はゼロ、おつりが返ってきた。業者を疑う訳ではないが、周囲から変人と言われようと自分を信ずるのが大事、とつくづく感じた次第である。

最後に、昨年、大正生まれの母が入院、3 か月 3 病院を転院、口を通して飲むことも食べることもできなくなり、どこの主治医からも「余命は 2 週間」と宣託された。まさにマニュアル通りの宣託。そこで、「定説」を覆し母が元気を回復する方法はないか、必死で考えた。筆者は母の任意成年後見人であり医療判断の責任を負う。はたと気づいたのは、点滴を続けているから食欲が湧かないのでは? そこで院長と直談判して、点滴を外し、本人の好物を子供たちが毎日持ち込む大博打? の許しを得た。結果は、博打が大当たりで、点滴を外して 2 週間後には病院内食事もほぼ完食状態になり退院、その後 1 年元気に過ごしている。

とは言っても、すべての先生の言うことを信じていないわけではない。毎週通う太極拳教室の先生の指導は、たかだか 5 年しか経験のない未熟物の筆者には実に奥が深い。どのように奥が深いか、奥が深すぎて書けない。フィットネスジムの太極拳教室だが、まさに、師匠と弟子のモードで、信ずる師匠の存在は、日々の生活の糧になっている。

さて、先例も、教科書もない、先生もいない、どこにいるかわからない、猛毒忍者新型コロナウイルスとの戦い、まさに、新たなブレイクスルーを作っていくしかないと思っている。必ずや人類が勝利すると信じているが、いつになるだろうか。



## 事務局からのお知らせ

## ■会員の動静（6月30日現在）

## 1) 入会

・3月～6月の入会者は10名です。

入会月	氏名	所属支部	氏名	所属支部
3月	1. 古市 守	横浜	5. 若井 公志	横浜
	2. 高橋 克尚	横須賀	6. 井上 徹教	横須賀
	3. 小林 由幸	川崎	7. 清水 好治	横浜
	4. 伊藤 康之	川崎	8. 志水 雅子	川崎
5月	9. 池田 泰久	横浜		
6月	10. 汐崎 恭介	横浜		

## 2) 訃報（敬称略）

・塚原秀久（県央相模）

哀悼の念とご冥福をお祈りし、謹んで通知申し上げます。

## 3) 会員数（6月30日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	103名	36名	27名	13名	20名	199名

## ■令和元年度（令和2年開催）マンション管理士法定講習

※第3日程（在宅研修）受講者及び今年度受講者で未提出の方は必ず登録講習修了証（写）PDF等を事務局へ提出ください。

## ■2020年度「マンション管理適正化診断サービス」研修会（Zoomリモート研修会）

新たに診断業務の実施希望者及び更新講習未受講者を対象に7月15日（水）、19日（日）、20（月）に開催

## 編集後記

新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が5月末に解除され、6月19日には都道府県をまたぐ不要不急の移動も可能となりました。依然として予断をゆるさない状況下、新しい生活様式の定着を前提としていますが、人々は長い自粛生活から解放され徐々に活動を再開できる安堵感に包まれています。会報106号は2か月遅れての発行となりました。そのため、3月～6月までの活動報告と7月、8月の活動予定を掲載しています。当会ではウェブ会議システムを導入する等新しい働き方のスタイルも鋭意実践されつつあります。（小林記）

## 一般社団法人神奈川県マンション管理士会 会報



発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会

事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 電話&FAX：045-662-5471

編集者：総務・広報委員会

設立：2002年12月1日 会長：堀内敬之

e-mail: [info@kanagawa-mankan.or.jp](mailto:info@kanagawa-mankan.or.jp) <http://kanagawa-mankan.or.jp>