



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

2023 年 5 月号 第 123 号

巻 頭 言

就任のご挨拶

牧 博史



「神奈川県マンション管理士会」は、日本マンション管理士会連合会（平成 19 年 12 月）に発足されたことを機に、それまでにあった「県士会」（平成 14 年設立）と、平成 15 年「一般社団法人首都圏マンション管理士会」の「首都圏マンション管理士会神奈川県支部」（首都圏士会神奈川県支部：平成 15 年 9 月設立）が、再編されできた組織です。現在の「一般社団法人神奈川県マンション管理士会」は、日管連・行政等と連携・協力し、管理組合に対して指導・助言を行い、マンション管理士制度の健全な普及を推進し、マンション管理の適正化を目的として、前 2 団体が統合され 2015 年 4 月に

設立されました。

一方、マンション管理士制度は、2001 年 8 月にできたものですが、マンション管理士の業務は、管理組合の運営や相談、住民との権利関係調整、また大規模修繕の計画立案などを行うマンション管理運営におけるコンサルタント的なものです。資格を取得・登録すれば、誰でも「マンション管理士」を名乗れるものの、ある程度の実務経験がないと業務を遂行する上で理解はされません。

従いまして、皆様におかれましても、積極的に会務に参加していただく中で、先輩たちに実践的なところを教えていただいたり、情報を交換し合ったりすることで、持てる力量をさらに増幅していただくようお願いいたします。

マンション管理士制度ができてから 22 年も経ちますが、業としての仕事がないということがよく言われていましたが、先輩諸氏の発展のための業務開拓や、社会的なマンション管理士の資格の認知の推進などのご努力で今日に至っています。

近年急速に、マンション自体の高齢化や老朽化についての先々の不安が、現象として社会問題視されてきたことから、昨年 4 月に管理計画認定制度という行政主導の仕組みも構築され、ここにきてようやくマンション管理士の地位が広く認識されるようになってきました。建てることが優先された時代から、実際の住生活に重点がおかれるようになってきたとも言えそうです。

今後一層マンション管理士の役割に対する期待感は膨らんでくると思われますので、我々マンション管理士としては、一層の研鑽をし、ご期待に沿えるようにしていく必要があります。そのためには、お互いの連携を図り、情報を共有し、何よりもお互いの信頼関係を揺るがせないようにしていくことが肝要と思っております。

今期より会長職にあたらせていただくことになりましたが、以上のことを念頭に置き、会務に務めさせていただきます。

宜しくご協力いただきたくお願い申し上げます。

トピックス

2023 年 春研修会の開催

研修企画委員会

3 月 21 日に春の研修会を下記の通り開催いたしました。

- ・開催日時 3 月 21 日（火／祝） 16 時～18 時
- ・開催方式 Zoom によるオンライン方式
- 講演内容 第三者管理について 講師 川原一守マンション管理士
管理計画認定制度について 講師 牧博史会長
- 参加者等

項目	支部					計
	横浜	川崎	県央	湘南	横須賀	
会員数 (3/10 現在)	107	37	33	18	26	221 名
申込者数 (Zoom)	49	12	10	10	10	91 名
参加者 (Zoom)	41	11	8	6	8	74 名
アンケート提出者	22	4	5	5	6	42 名

※会場参加者には講師・スタッフ等を含みます。

当日は牧会長に替わり、日向副会長（当時の研修企画委員長）が開催の挨拶を行いました。研修会参加方法を案内する時にテキストデータとして配布した事前資料を使い各講師に講演をしていただきました。

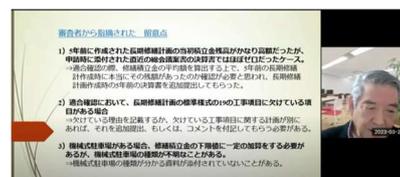
有限責任事業組合マンション管理士プロフェッショナルパートナーズ 代表理事としてご活躍中の川原マンション管理士には、第三者管理方式の業務概略の説明後、ご自身がかかわっている第三者管理者の関わる業務事例をご紹介いただきました。

牧会長には、管理認定制度に関連する最近の動向と事前確認での留意点を実際の事例に基づいてご説明いただきました。

今回はコロナ禍の中で計画された研修であったため、オンライン方式とさせて頂いたため、従来のセミナー方式での研修となりました。今後は自由討論や実技などを含めた、研修を検討したいと思いますのでよろしくお願いいたします。

尚当日のビデオはサイボウズで閲覧することが出来ます。

トップページ > カスタムアプリ（ルートフォルダ）> 勉強会管理 > 2023 年春マンション管理士研修会



当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第 15 期第 2 回理事会報告

3 月 13 日（月）18 時～20 時 00 分 かながわ県民センター 1501 号室

- (1) 審議に先立ち、会長に牧博史理事、副会長に岡村淳次、神宮一男、日向重友の各理事が選任されました。また、各職務担当理事及び会務執行新体制は牧会長、副会長が協議のうえ 4 月度理事会までに選定して今後の方針の検討と会務の円滑化を図ることが確認されました。
- (2) ホームページ「会員専用ページ」の閉鎖にあたり、ホームページ情報のサイボウズ移行確認のため、移行先をチャート等による説明資料作成を検討することが確認されました。
- (3) 各委員会、研究会等の報告が行われました。

第 15 期第 3 回理事会報告

4 月 10 日（月）18 時～21 時 00 分 かながわ県民センター 1501 号室

- (1) 今期の組織運営体制、本部業務の支部への移管、研修・研究活動にかかる運営業務の一元対応、国・各自治体関連の事業、日管連関係・JS 事業等の取組みと方針について会長より説明がされました。
- (2) 業務再編の骨子として各委員会、研究会、支部の基本的な職掌業務と移管内容及び役員の業務分担についての説明及び確認がされ、承認されました。また、綱紀委員会の設置、新しいチーム設置案（IT 推進チーム、理計画認定制度推進チーム、管理組合実態調査推進チーム）の各設置案が承認され、運営やスタッフについて具体案を検討する予定です。
（「令和 5 年・6 年度役員・支部長担当構成」はホームページ、サイボウズ（掲示板）をご参照ください。）

委員会報告

■ 総務・広報委員会 <委員長 岡村淳次>

1. 活動報告

以下の報告、検討の各事項について確認がされました。

- 1) 2 月 1 日運用開始の日管連 NDX 専用フォームによる入会登録手続き等の整備と確認
- 2) 入会説明会の開催状況と入会登録申請等の進捗確認
- 3) 各担当業務状況の確認（入退会登録事務、HP、会計処理、押印文書管理、その他の事務処理、）
- 4) 各会議室予約状況等の確認
- 5) 会報第 122 号発行と掲載内容の確認、第 123 号の発行準備と調整
- 6) 役員変更登記申請の準備と確認
- 7) 事務局業務の確認（診断サービス業務、賠償責任保険加入書等）
- 8) インボイ制度と財務体制の見直しのため、税理士との打合せ

2. 活動予定

必要に応じて Web 会議等を開催

- 1) 会報第 123 号の発行
- 2) 入退会の受理及び登録申請等と入会説明会の開催状況確認
- 3) ホームページ等の管理、運用の整備及び情報提供、共有ツールの検討
- 4) 会計、財務関連の税理士打合せによる整備
- 5) その他事務局業務の状況確認

■ 業務支援委員会 <委員長 島本栄介>

1. 活動報告

- 1) 4 月現在の業務紹介制度登録状況は以下の如くです。
会員紹介制度登録者数は全体 224 名中 84 名の 62%。
診断マンション管理士では全体 109 名中 72 名の 66%。
- 2) 無料相談会状況
4 月累計で 14 件であり昨年同月比で 200%となり、コロナの収束を受け回復の兆しあり。
- 3) 各種業務紹介実績
4 月累計で診断業務を中心に 99 件であり昨年同月比 108%となり、回復の兆しあり。

2. 業務支援委員会の委員の募集案内

業務支援委員会は裏方の仕事ですが、神奈川県マンション管理士会が、管理組合に対しどんな対応業務を行っているか、その状況を知ることができます。
ご興味のある方は是非ご参加ください。

■ 研修企画委員会 <委員長 堀井満>

1. 夏研修

7 月 17 日（祝）又は 7 月 29 日（土）実施で下記の通り調整中です。

- ・開催方式 会場のみ（県民センター）、チーム別ディスカッションが可能な人数に絞る
- ・内容 長期修繕計画
第一部 無料版との違いについて、計画作成のポイント、計画の見方のポイント等
第二部 チームに別れマンション管理士の役割、アドバイスの方法などを
ディスカッションし発表してもらう
- ・講師 建物ドクターズ 根岸理事長（依頼予定）

2. 秋研修

11 月に実施予定で準備中です。

3. CPD 関係

実施率が低く、不正確なデータが見受けられるので、毎月サイボウズにより前月実績の報告を促す案内をします。

- ・第 15 期のデータは下記フォームを使用ください。(2023/03/06 (月)の news メールにて配信済)
<https://forms.gle/KcjbeS96Zzc8mCLL8>

■ 渉外委員会 <委員長 向山雅衛>

1. 活動報告（令和 5 年 3 月～ 4 月）

- 1) 神奈川県アドバイザー派遣
 - ・令和 4 年度事業については 7 件で終了、完了報告書等成果物納品、請求事務等も完了。
 - ・令和 5 年度事業について県より見積依頼を受け、見積書提出済み。
- 2) 横浜市令和 4 年度マンション管理組合実態追加調査
 - ・1 月末に回答回収作業を終了、データ入力、グラフ化、報告書を作成し 3 月末横浜市への成果物納品を完了。
 - ・167 組合が調査対象で、うち 110 組合の回答（66%）を得た。
- 3) (NPO) 横浜市住宅リフォーム促進協議会
 - ・5 年度の横浜市マンション管理相談員の登録者は 19 名。

- ・ 3 月 2 7 日、横浜市役所にて登録者対象の研修会が実施された。
 - ・ 当番予定日の開催有無の連絡事務は、従来通り木曜日の事務所当番の方に依頼する。
 - ・ 相談会開催の 4 年度累計実績は現在 1 0 回。
 - 4) 横須賀市実態調査につき、国交省のモデル事業申請書提出
 - ・ 3 月初旬に、申請書提出。
 - 5) 神奈川県士業合同協議会の W e b 開催
 - ・ 3 月 3 0 日 (木) 17 : 00 ~
 - 6) 横浜市適正化推進会議開催
 - ・ 3 月 7 日 (火)、ZOOM、15 : 00 ~ 16 : 30
 - 7) 団地再生コーディネート
 - ・ 昨年度、本会は未実施だが、報告会にて当会の説明 3 月 1 3 日 (月) 13 : 00 ~
 - 8) 横浜市アドバイザー講習会
 - ・ 3 月 1 4 日 (火) 10 : 00 ~
 - 9) 横須賀市入札参加登録申請済み (3 月 1 日)
2. 活動予定 (令和 5 年 5 月 ~ 6 月)
- 1) 神奈川県アドバイザー派遣
 - ・ 落札決定後、契約書式作成、提出へ。
 - 2) 総務省国県市行政合同相談所への相談員派遣業務
 - ・ 正式書面接受、関係支部長に依頼済み。
 - 3) (NPO) 横浜市住宅リフォーム促進協議会への相談員派遣業務
 - 4) 厚木市アドバイザー派遣業務
 - ・ 厚木市より見積依頼を受け、5 月 1 0 日までに見積書提出。
 - 5) 1 4 士業団体合同相談会への相談担当者派遣
 - ・ 7 月 2 9 日 (土) 1 3 ~ 1 7 時開催

支部の活動

支部報告

■ 横浜支部 <支部長 澤 與志博>

目指そう、会員のための横浜支部

1. 3 月度役員会

(1) 日時 : 3 月 3 1 日 (火) 1 8 : 1 5 ~ 1 9 : 4 5

(2) 場所 : WEB 会議方式 (ZOOM 開催)

(3) 内容

① 各担当からの業務執行の課題及び進捗の発表 (業務執行カードによる)

・ 1 - 0 0 支部長

今年度 3 つの課題 : 支部のコミュニケーション、5 支部の連携、収支
予算考え方の整理

・ 2 - 0 0 支部会務

今年度の一番の課題 : 支部会員の名簿管理 ⇒ サイボウズ・県士会 HP との兼ね合いを踏まえ、
あるべき姿、会員の役に立つあり方等に関し意見交換実施

・ 2 - 1 0 会合

支部役員会、支部総会の各会の準備、司会の適正実施

・ 2 - 2 0 会計

会計の適正実施、本部との連携調整業務の実施



- ・ 3-10 行政
今年度の実施予定項目：支部会員に行政等の情報提供（SC 事業、専門家派遣事業）
 - ・ 3-20 管理組合
今年度の実施予定項目：支部会員のためのマーケットプレイスの提供
 - ・ 3-31 定例会（勉強会）
今年度の予定：4回（4, 6, 8, 10月）
 - ・ 3-32 フレッシュ交流会
1月から1回/月で実施中
 - ・ 3-40 業務受託
実績報告：業務受託0件、診断サービス7件、マンション管理士紹介1件
 - ・ 3-50 開発
「第三者管理事業の開発」を模索中⇒2月理事会で勉強会実施承認、PJ チームで検討中
 - ・ 4-00 監査
会計監査以外の業務監査も実施予定
- ②報告事項
- ・ 当会等の連絡事項など

2. 4月度定例会

- (1) 日時：令和5年4月20日（木） 18:00～20:00
- (2) 場所：ZOOM開催
- (3) 講師：山崎清博 会員
- (4) テーマ：「県士会への提言」～県士会の抱えている現状の諸問題と提言
- (5) 参加者：27名
- (6) テーマ発表



- ①山崎会員より、鳥瞰図を使った体系的な資料に基づき説明された。
- ②県士会への提言前編では、見えているもの、見えていないもの分けて説明
- ③見えているものでは、定款の目的、組織・役割と現状の問題（会員減少、組織力、内向き志向等）と県士会が目指す姿としてマンション管理士の使命である指導助言の役目果たすべき。見えていないものでは、社会貢献度、市場影響度、管理士会の立ち位置からマンション管理士の役割・価値の認知度が十分でない旨の指摘がされた。
- ④後編では、管理組合の深刻な危機感から第三者管理組合要求の顕在化がある。役員のなり手不足・管理問題の複雑化・業務委託の限界から組合破綻のが惧れがある。このことから、マンション管理士の事業創造のチャンスがあり、事業設計図として有料コンテンツ事業（理事長セミナー、専門家派遣等）、活動支援を支える体制の構築により、マンション管理士の事業拡大につながると共に組合破綻防止にも貢献できる。
- ⑤最後に、本提言が「波紋」となり良い方向に進むことを望むとの締め括りがあった。
- ⑥質疑、意見交換
- ⑦報告事項（担当：支部長）

3. フレッシュ交流会

- (1) 2023年第3回
- ①日時：3月7日（火曜日）19:00～20:30
 - ②内容：
 - ・ 管理会社を知る：顧客満足度 No.1 の管理会社の根源（汐崎）
 - ・ 県士会の会務：横浜市マンション管理組合サポートセンター事業（事務局）について（山崎理事）
 - ・ ビジネスを考える：不動産ビジネスとしてのマンション管理士（澤）
 - ・ 自由討論
- (2) 2023年第4回
- ①日時：4月4日（火曜日）19:00～20:30

- ②内容：
 - ・ 管理会社を知る：高齢者対策（NPO 法人との連携）（高野）
 - ・ 県士会の会務：横須賀支部の活動について（黒岩晋理事）
 - ・ ビジネスを考える：マンション管理士試験からビジネスを考える（澤）
 - ・ 自由討論

4. 5月、6月の活動予定

(1) フレッシュ交流会

①第5回

- ・ 日時：5月2日（火）19：00～20：30
- ・ 場所：ZOOM 開催

②第6回

- ・ 日時：6月6日（火）19：00～20：30
- ・ 場所：ZOOM 開催

(2) 役員会

- ①日時：5月16日（火）18：00～19：30

- ②場所：ZOOM 開催

(3) 定例会6月度

- ①日時：6月22日（木）18：00～19：30

- ②開催方法：ZOOM 開催

- ③内容：調整中

■川崎支部 <支部長 内海康行>

1. 4月度支部定例会

- ・ 4月度マンションセミナー・相談会・支部役員会を4月2日に開催。

2. 川崎市住宅政策部住宅整備推進課訪問

- ・ 日 時：2023年（令和5年）5月2日（火）13時00分
- ・ 場 所：川崎市市役所まちづくり局
- ・ 対応者：住宅整備推進課担当者（3名）
- ・ 訪問者：牧 会長、内海支部長
- ・ 内 容：基本的には新会長の「表敬訪問」であるが、川崎市では本年4月に発足した「管理計画認定制度」の登録状況、今後の見通しなどにつき質疑を行い、意見交換した。そのほか、川崎市が今年度から開始予定の約3千戸に対する「管理組合アンケート」、約5百戸に対する「高経年マンションの実態調査」について質疑を行った。

■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会

23年4月4日 午後6時 会場 あつぎ市民交流プラザ

出席者 10名 委任状提出者13名 計23名 会員34名

- ・ 第15期県士会役員名を報告する。
- ・ 4月から各市マンション相談会開始と取り組みについて
- ・ 管理計画認定制度への各市の取り組みについて
- ・ 厚木市主催の「管理組合交流会」及び支部主催の相談会を、3月5日開催

会場 あつぎ市民交流プラザ

2. 厚木市の管理計画認定制度を取得した管理組合は、3月に2管理組合となった。
3. 相模原市は4月1日から管理計画認定制度申請を開始した。
4. 厚木市へマンションアドバイザー派遣業務の見積書を提出。5月から派遣申請予定。
5. 行政の相談会 3月 厚木市 1件、海老名市2件 4月 大和市 1件

II. 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）	5月22日	6月26日
・ 伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催）	5月24日	6月28日
・ 厚木市（原則毎月第3水曜日開催）	5月17日	6月19日
・ 海老名市（原則毎月第4火曜日開催）	5月23日	6月27日
・ 座間市（原則毎月第2金曜日開催）	5月12日	6月9日
・ 相模原市（原則毎月第1月曜日開催）	5月1日	6月5日

（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4水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催 5月24日 6月28日

■湘南支部 <支部長 大浦 智志>

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：1件、小田原市：1件、平塚市：1件、藤沢市：3件

(2) 4月の活動報告

1) 支部定時総会及び例会

・ 4月14日 午後6時—7時 藤沢市市民活動推進センター

2) 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：0件、藤沢市：4件

2. 活動予定

(1) 2023年5月の予定

- 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：5/12, 小田原市：5/12, 平塚市：5/22, 藤沢市：5/26）

(2) 2023年6月の予定

- 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：6/9, 小田原市：6/9, 平塚市：6/26, 藤沢市：6/23）

■横須賀支部 <支部長 黒岩晋>

1. 2023年3月、4月の実績

(1) 横須賀支部総会、例会

1. 支部例会（3月期）：3/4(土)15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館7階第5会議室（15名参加）
 - ・「逗子市マンション管理セミナー」当日に役割分担等
 - ・勉強会：テーマ 「第三者管理の事例紹介」、講師：堀内会員
2. 支部例会（4月期）：4月1日(土)15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館4階第3研修室（11名参加）
 - ・勉強会：テーマ 「第三者管理の事例紹介」、講師：堀内会員

(2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：3月、4月に予定したが相談なし
- 2) 鎌倉市：4月6日(木) 米久保会員、井上会員が市役所にて1件の相談を応接
- 3) 逗子市：3月、4月に予定したが相談予約なし

(3) マンション管理組合交流会の開催

- ・4月8日 鎌倉市玉縄学習センターにて開催 管理組合7名参加

(4) 行政への対応

- 1) 「公開マンション管理セミナー&無料相談会(in逗子・葉山)」
 - ・3月19日(日)逗子文化プラザ市民交流センター会議室にて開催
 - ・15管理組合参加
- 2) 「マンション管理計画認定制度」関連
 - ・横須賀市等から取組情報について収集

2. 2023年5月、6月の予定

(1) 横須賀支部総会・例会の開催

- ・例会：5月6日(土) 横須賀市総合福祉会館にて開催予定

(2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：5月6日(土)・6月3日(土) 開催する予定
- 2) 鎌倉市：6月1日(木)鎌倉市役所にて開催する予定(5月4日は祝日のためお休み)
- 3) 逗子市：5月15日(月)・6月19日(月) 逗子市役所にて開催する予定(予約が必要)

(3) マンション管理組合交流会の開催

- ・5月13日(土)開催予定

(4) 行政への対応

- ・「マンション管理計画認定制度」に関するその後の取組等について情報収集・支援等の対応 他

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による影響もなくなり、安定的な会場開催の継続が可能になりました。参加者もコロナ禍前に戻ってきていると言えます。

	参加組合数	参加相談員	新規参加組合数
令和5年3月	111組合	70人	4組合
前年同月比	222%	143%	∞
令和5年4月	106組合	68人	2組合
前年同月比	112%	94%	25%

新年度に入り、残念ながら相談員が減少したことにより参加相談員については前年比マイナスになってしまいました。

2. リモート交流会の開催

* 第 15 回マンション管理組合リモート交流会 令和 5 年 3 月 19 日（日）19:00~20:30

- 内容 ① コンクリート住宅は 100 年もつ? ~ 軍艦島 30 号棟そして銀座奥野ビルに見る（文系マンション管理士の素朴な考察）~
② 参加者との交流会
③ マンション関連情報

参加組合：20 組合

* 第 16 回マンション管理組合リモート交流会 令和 5 年 4 月 16 日（日）19:00~20:30

- 内容 ① 理事が知っておきたいマンション判例
② 参加者との交流会
③ マンション関連情報

参加組合：15 組合

3. 令和 5 年度発足会議について

* 日時 令和 5 年 3 月 24 日（金）

* 場所 かながわ県民センター 301 号室

参加相談員総数：71 名

うち 当会：44 名

令和 4 年度と比較して大幅に相談員数が減少し、当会は 13 名減という事態になり、今後新入会員を中心に募集強化を図っていくことが求められています。

日管連情報

＜日管連理事 牧 博史＞

1. 電話相談窓口

令和 4 年度に国土交通省補助事業として実施したマンション管理・再生の専門家による相談体制等の整備に係わる事業「管理計画認定制度相談ダイヤル」が、令和 5 年度も補助事業に採択されました。

電話相談件数は、各自治体の管理計画認定制度実施が進んできていることからますます増えてきていますが、日管連の電話相談窓口が昨年に引き続き行われます。

2. 認定マンション管理士研修 2023 年認定マンション管理士研修

＜実施要項＞

eラーニングを使用し一定期間（7月1日～10日）の講習ビデオ視聴を行ったうえで指定期日（7月19日）に Google フォームによる効果測定を行う方式とする。

＜プレ研修実施日程＞

6月26日（月）14時から1時間程度・オンライン通信環境の確認、Zoom の使用方法・Google フォームによる効果測定実施方法の説明

＜eラーニング受講期間＞

7月1日（土）午前0時～7月10日（月）午後11時59分まで

＜効果測定実施日程＞

7月19日（水）13時開始

3. 事務局体制

① 総務部事務長の公募案内

会員会へのサービスをより充実するため、NDX（日管連デジタルトランスフォーメーション）システムの構築も含め、事務の効率化を図っていますが、ますます業務量も増えていることから総務部事務長を公募しています。応募につきましては、各会員会事務局を通してとなります。

- ② 事務局員の労務環境
社会保険や就業規則の改定などの対応をしています。
4. 全国合同研修会 in 盛岡
本年 7 月 6 日に開催されます。
- ① 後援依頼
- ・国土交通省 3/28 依頼 → 承認済み
 - ・マン管セクター 4/11 依頼 → 承認済み
 - ・住宅金融支援機構 4/19 依頼 → 承認待ち
- ② 会員会向けの案内は 5 月 20 日頃に発信予定。
5. 日管連 HP 掲載の録画の整理
HP 「研修部ビデオ」に掲載されているツールについて、「研修種別」の名称が 第 1 フェーズ～第 3 フェーズとなっていて、開いてみないと内容が分からないため、内容とリンクした名称に変える。あわせて、内容が陳腐化したものは整理する予定。

行政・関連団体情報

行政関連情報

- 管理計画認定制度の専用電話（日管連事務局への連絡用）

管理計画認定担当の電話（日管連事務局への連絡・問合わせ用）

☎ 03-5801-0125 Eメール knts@nikkanren.org

スキルアップ情報

管理組合の IT 化

< 技術研究会 >

「10年ひと昔」ではなく「1年ひと昔」である。コロナ禍で時代進化の感覚が加速したと言われるが、コロナ禍はそのトリガーになっただけであり、デジタル技術そのものが加速したのである。だから、個人や組織が IT 技術を活用しているのか活用していないのかで、10年なのか1年なのかの違いが生まれる。

先日、ある管理組合の理事からこんなメールをいただいた。「久しぶりに管理組合の理事になったが、IT 化時代にまったく対応していない。例えば、管理規約・細則・議事録・修繕履歴・等々の基礎資料がデータ化されていない。管理組合の会計がいまだに紙ベースで、それも周回遅れの情報である。このような状況を克服しようとした形跡もない。」と。

一方、管理会社の IT 化は加速している。IT 化が加速すればするほど、顧客である管理組合が自社のビジネスモデルに合致しているかがわかる。合致する管理組合は管理委託契約を継続するし、合致しない管理組合は継続対象から外れる。外れるとその管理組合は管理委託契約を継続してもらえない。他の管理会社を探るか別の管理方式（例：自主管理や第三者管理）を選択することになる。その場合でも、現状のままではより効率性が高い管理になる可能性は低い。これでは、どんどん管理不全にな

りかねない。

もし、管理組合向けの効率化を目指した IT 化された商品やサービスがあったらどうだろうか。仮に管理委託契約が困難になっても、次の選択肢の中が増えることは間違いない。しかし、そのようなマンション管理組合向けの IT 化された商品やサービスが市場にはあまりにも少ない。管理組合が管理を効率化しようにもできないのである。もしかすると、マンション管理組合は IT 化など必要ないと市場判断されているのではないかと疑ってしまう。

令和 3 年版の情報通信白書（総務省）によれば、端末別のインターネット利用率は、スマホが 68% でパソコンを上回っている。今はスマホが 80% を超えているであろう。スマホと言えばアプリである。IT はブラウザの時代からアプリの時代である。そうすると、例えば管理組合の会計にアプリがあってもいい。そうすれば自分のマンションにいくらお金があるかがスマホですぐわかる。即時性である。こんな風に少し俯瞰すると管理組合向けの商品やサービスの必要性がわかる。IT 企業やマンション管理士も現場に入れば管理組合が必要とする商品やサービスのニーズが見えてくるはずである。マンション管理運営に関するだけでなく、法律や建築・設備に関することも同様である。

我が神奈川県マンション管理士会には、このような遅れた現状を克服できることに貢献できるチャンスがある。そのためには自らが IT 化を推進し、マンション業界の将来に貢献できる視点が必要である。

最後に、技術研究会の PR になるが、技術研究会は IT 化に関係する研究を意識して実施している。すこぶる好評で、もっと実務で使える IT 化商品やサービスをテーマ研究したいという要望が多くある。5 月には VR 技術を活用した商品・サービス、6 月にはドローンを活用した商品・サービスの勉強会を予定している。是非、ご参加ください。

イベント情報

無料相談会

《5月～6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	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: 6月11日(日) 13:30～15:30 於: 市民活動センター A/B 会議室 (川崎市中原区新丸子東3-1100-12) ・予約先: info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp
県央相模支部	日時: 5月24日(水)、6月28日(水) 13:00～16:00 於: 大和シリウス TEL:
厚木市	日時: 5月17日(水)、6月19日(月) 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: 5月1日(月)、6月5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: 5月23日(火)、6月27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: 5月12日(金)、6月9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:5月22日(月)、6月26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:5月 日(水)、6月 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:5月26日(金)、6月23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:5月12日(金)、6月9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:5月 日(木)、6月 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:5月12日(金)、6月9日(金)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	出張相談を随時受け付けます。 TEL:090-3150-9347(ヨネクボ)
逗子市	日時:5月 日(月)、6月 日(月) 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	日時:5月12日(金)、6月9日(金)13:00~16:00 場所:小田原市にご確認下さい。 TEL:0465-33-1300

会員寄稿「千客万来」

湘南の宝石「江の島」

須永 俊之

私の地元の名所に、「江の島」があります。

「江の島」は、陸繋島で、普段は海の底に、干潮時は対岸の片瀬浜と繋がるトンボロ現象がみられます。そして、二つの島が合わさって組成され、海中の部分も含めて、ハート型となっていると言われていましたが、最近、六つの島から成っているという説も浮上しています。

(江島縁起によれば)その昔、深沢の底なし沼に、五つの頭をもつ龍が棲み、人々に様々な災いをもたらしていたところ、ある日、海底から島がわき出て、天女が舞い降り、龍はその美しい天女に恋をしました。そして、結婚を申し込みますが、これまでの悪行から断られます。そこで龍は、改心し善行を尽くして、天女と結婚することができましたという「五頭龍と弁天様」の神話の中で生まれたとされる神仙の島です。

「江の島」は、昔から信仰の対象であり、現在、島内には、①江島神社(祭神:弁天様三姉妹)②最福寺別院江の島大師(祭神:不動明王)③児玉神社(祭神:児玉源太郎命)④聖天神社(祭神:聖天上人)⑤延命寺(祭神:閻魔大王)⑥八坂神社(祭神:須佐之男命)など多数の寺社があります。その江の島詣へ向かうために江の島道がもうけられ、道沿いには所々に江島道標が置かれました。鍼の技法である管鍼法を考案し、今もこの地に眠る杉山検校も毎月参拝したと言われ、影響を受けた多くの目の不自由な人々が道標を頼りに参拝しました。

江の島詣には、女人同道禁止との流言があり、これは、男性が羽を伸ばすために広められたと言われてい

ます。「江の島」では、1月に市民マラソン、3月に春祭り、4月に国際芸術祭、5月に大道芸フェスティバル、7月に



王祭、8月に灯籠、9月に江 no・Fes、11～2月に湘南の宝石と年間沢山のイベントが催されます。また、ヨットの聖地と言われるヨットハーバーがあり、1964年と2021年に2回オリンピックのヨット種目が開催されました。現在でも、日々、日本代表候補が切磋琢磨しています。

地元の名所はどの地域にもあり、住まいに彩りを与えます。

ハーバーイルミネーションで
ライトアップされるオリンピック
モニュメント（左：1964年、右：2021年）

事務局からのお知らせ

■新型コロナウイルス感染防止対策について

新型コロナが感染症法上5類に移行しますが、当会の活動における主な会議（理事会、委員会、研究会、支部定例会）は、対面式（リアル）で開催する場合は十分な感染対策を講じたうえで、会議室定員の半数を上限に開催できるものとします。（当会事務所使用時は上限9名）

なお、マスク着用は個人の判断を尊重しますが、引き続きマスク着用を推奨していきます。

■会員の動静（5月1日現在）

1) 入会

- ・3、4月の入会者は4名（今年度計8名）です。（敬称略）

入会月	氏名	所属支部
3月	新田 一郎	横浜
	濱地 秀平	横浜
4月	高田 和明	横浜
	藤田 秀起	川崎

2) 会員数（5月1日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	110名	38名	33名	18名	26名	225名

■入会説明会開催予定日

- ・5月9日（火）18時～、5月21日（日）11時～
- ・6月6日（火）18時～、6月18日（日）11時～

■登録変更等の手続き

- ・登録事項の変更は、日管連ホームページ「マイページ」より各自で変更登録をお願いします。

編集後記

「夢と魔法の王国」のキャッチコピーで、千葉県浦安市にテーマパーク「東京ディズニーランド」(TDL) が開園してから、今年で 40 年になるという。入場のチケット料金は現在 9,400 円もするらしいが、ここ数年の入場者数は年間 3,000 万人を超えるという。ここに至るまでには関係者のさまざまな苦勞があった。 : 以下は創業者 Walt. Disney の言葉

All our dreams can come true, if we have the courage to pursue them.

(すべての夢は叶う、もしそれらを追いかける勇気があれば。)

**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 & F A X : 045-662-5471

編集者 : 総務・広報委員会

設立 : 2002 年 12 月 1 日 会長 : 牧 博史

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

<http://kanagawa-mankan.or.jp>