



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第69号 (2014年3月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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



会長ご挨拶

～新たな神奈川県マンション管理士会の門出～

代表理事 割田 浩

平成26年度は役員の任期2年制によって全員が前年度に引き続き役員の重責を担うことになっております。小職はもちろんのこと役員一同精一杯努めますのでよろしくお願い申し上げます。

さて、昨年度はマンション管理士業界にとって大変大きな節目の年度となりました。それはマンション管理士が誕生してから今までの十余年の間、全国で無秩序に誕生したマンション管理士会がようやく秩序ある統制された全国組織に整備される方針が決定したからです。同時に他の弁護士会、行政書士会等と同じように倫理規程を抜本的に改正し、マンション管理士としての品格を備え、知識・技術に長けた専門家集団を目指すこととなりました。具体的には全国の各地域にあまたある管理士会を「一県一士会」に統合し、それを日管連が束ね、全国のマンション管理士を一元的に管理統制することを目指します。

以上の大変革は、平成26年度～27年度に実施する予定になっております。現在、神奈川県においては3つの管理士会が存在しており、これを「一県一士会」の原則に則り一士会に統合することになります。

ここで問題になるのは3つの団体を1つの団体に統合するときの方法です。3つの団体が対等の立場で新たな団体に統合されなければなりません。1つの団体に残る2つの団体が吸収される方法は感情的なしこりを残し良い方法とは言えません。現在、日管連では統合の具体的な方法について数種類を用意しており、各県で最善の方法を自主的に選択することになっております。なお、新たな団体の名称は全国的に「一般社団法人〇〇県マンション管理士会」という形式に統一される予定です。

以上の日管連の組織体制整備によって、神奈川県では統合された1つのマンション管理士会が新たに誕生します。

それこそが長年に亘って望んでいたマンション管理士会のあるべき姿です。現在のように行政と折衝するときにもいつも複数の管理士会が共に外向くことは、行政にしてみれば大変面倒なことであり、信頼性も薄くなると思われれます。小職の願いは当会の全会員が統合された新たな団体に揃って参加し、そこに他の団体の仲間も参加して1つにまとまった大きな団体になることです。そして生まれ変わった「一般社団法人〇〇県マンション管理士会」が新たな門出を迎えることです。

第6回定時社員総会報告

平成26年2月27日(木)午後5時30分より、かながわ県民センター402号室に於いて、第6回定時社員総会が開催されました。

定刻、司会の横山総務委員長が開会を宣言し、初めに割田代表理事会長の挨拶が行われました。続いて、議長団の選出に移り、議長に鷲谷雄作氏、副議長に木畠義法氏、書記に小谷博美氏、清水憲一氏が選ばれました。次に、総会成立の資格審査について、副議長より、現在、正会員総数126名のうち出席者33名、議決権行使者63名、合計96名が出席しており、本社員総会は成立する旨の報告がなされました。

続いて議事に入り予定議案の審議が行われました。

《予定議案》

第1号議案 第5期(平成25年度)事業報告に関する件

第2号議案 第5期(平成25年度)収支決算報告及び監査報告に関する件

第3号議案 定款の一部改正に関する件

第4号議案 第6期(平成26年度)事業計画に関する件

第5号議案 第6期(平成26年度)収支予算に関する件

第1号議案から各議案ごとに説明が行われ、それぞれ質問・意見を求めた後採決を行いました。いずれも満場一致により第5号議案まで、原案通り可決・承認されました。

尚、第3号議案は特別決議を要するものでしたが、126名のうち97名の賛成を得て可決・承認されました。

以上を以て議長団は解任となり、午後7時00分に総会は終了しました。



午後7時30分より、かながわ県民センター前TSEビル B1「鮮と閑」に於いて懇親会が開催されました。会長ご挨拶、続いて、(一社)埼玉県マンション管理士会及び(一社)千葉県マンション管理士会より参加された来賓の方々のご挨拶をいただきました。そして乾杯の後懇親に移り、和やかに会員相互の親睦と交流を深め、9時半頃に中締めを行いました。10時頃まで懇談は続きました。(29名参加)

新会員ご紹介

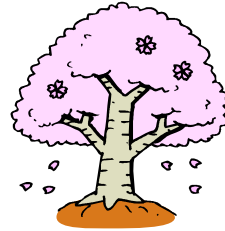
平成26年2月に入会された新会員の方をご紹介します。

| 入会年月 | お名前 | 所属委員会 | 所属支部 |
|---------|------|-------|------|
| 平成26年2月 | 福島 弘 | 業務支援 | 湘南 |

(敬称 略)

各支部支部長ご紹介

| 第6期（平成26年度） 支部長 | |
|-----------------|--------|
| 横浜支部長 | 小林 志保子 |
| 川崎支部長 | 刀根 洋一 |
| 県央相模支部長 | 田中 利久雄 |
| 湘南支部長 | 廣正 晋平 |
| 横須賀支部長 | 米久保 靖二 |
| 小田原支部長 | 清水 憲一 |



尚、第6期役員の役割分担は、3月13日開催の第1回理事会で決まる予定です。

理事会だより

第9回組織検討委員会を開催

〈総務委員会〉

1月24日（金）午後6時半より8時半まで、当会事務所で委員会を開催致しました。

- (1) 3月からグループとして独立させる予定の「支部グループ」の運営について協議しました。
- (2) 同様に3月から新設する予定の支部担当理事の職務について検討しました。
支部グループ運営の企画立案及び実施、支部長会議の運営管理、支部活動の理事会報告、理事会審議の支部報告、必要に応じて支部長の理事会出席、その他
- (3) 日管連の組織体制整備について情報交換をしました。
- (4) 昨年4月に特別委員会として設置されました組織検討委員会は、一定の成果を挙げましたので今回で終了することにしました。

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) 入会説明会開催中

1月10日に平成25年度マンション管理士試験の合格発表が行われ、1,265名が見事に難関を突破され合格されました。

今年も、1月26日（日）から入会説明会を実施しております。当会のホームページ「お知らせ」欄に日程等を掲載していますので、入会希望の方は是非この説明会に参加してください。また、会員のお知り合いのマンション管理士で当会に未入会の方がおられましたら、説明会に参加いただくようおすすめください。

(2) 26年度体制がスタート

第6回定時社員総会で、第6期事業計画が承認されましたので、名実ともに新年度がスタートしまし

た。

3月13日(木)18時30分から第1回理事会が開催され、理事の役割が決定されます。会員の期待に沿うべく第6期事業計画を具体的に執行してまいります。

(3) 平成26年度年会費納付のお願い

2月末現在、数名の正会員が未納です。会員の皆様の会費で当会は運営されていますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

住所・Eメールアドレス等変更届のお願い

総務委員会

住所、Eメールアドレス等を変更されましたら、速やかに事務局(事務所)にご連絡をお願い致します。特にEメールアドレスの変更を知らせていただかないと、当会(所属委員会・支部を含む。)からのメールによる連絡や案内が届きません。

なお、Eメールアドレスを届けているのに、当会からのEメールが届いていない会員の方は、その旨、Eメールアドレスと共にご連絡をください。

業務支援委員会

〈業務支援委員長 井上朝廣〉

第1回業務支援委員会 H26年1月12日

8名の参加者を得て開催されました。

1. 管理士マニュアル追加資料審議

柴田宜久委員

25年12月に一応の区切りを付け、会員専用資料としてHPにアップロードした管理士マニュアルについて、懸案だった騒音問題と防災体制の確立について柴田委員より改定原案の提出があり、審議の結果若干の修正を加えて追加でアップロードすることとしました。

2. 会員紹介等制度運用規程輪読検討

講師 米久保靖二委員

現行の会員紹介等制度運用規程案、2011.10.31について、米久保講師による詳しい説明があり、改定を要する個所の審議を行い、改定案をまとめました。審議には現規程の起草者の一人である、眞殿知幸研修企画委員長にも参加して頂きました。

3 平成26年度活動計画

平成26年度活動計画案について審議し、会員紹介等制度の活性化に注力して行くことが確認されました。具体的には①HPでの訴求力の向上、②会員紹介等制度のチラシの作製と配布 ③神奈川士会の紹介パンフレットの作成、等に取り組んでいきます。

第2回業務支援委員会 H26年2月18日

7名の参加者を得て開催されました。

1. 顧問契約書のひな型

柴田宜久委員

柴田委員より、受託する業務には「管理規約の見直し案の作成」というような、個別、具体的な業務の受託内容ではなく、一般的、包括的、継続的なアドバイスを中心とした業務という類型(いわゆる「顧問契約」)も必要なことから、「この際ひな型を作っておくべきではないか」との提案がありました。この位置づけ、進め方について審議し、次のように決めました。

(1) ひな型は管理士マニュアルに追加する。必要なら新項目を起こす。

(2) 今後顧問契約に限らず、その他の契約のひな型も随時作っていく。

2. 会員紹介等制度運用規程 輪読検討

刀根洋一講師

刀根洋一委員により、別記様式集の審議を行い、レビューを完了しました。

3 神奈川士会紹介パンフレット

平成26年度活動計画の神奈川士会紹介パンフレットについて、他の士会のパンフレットを参考にしながら基本構想について話し合いました。色々と意見が出て集約までにはもう少し時間がかかりそうです。

業務支援委員会は毎月第3火曜日18:30～、士会事務所で定例として開催しています。3月は18日(火)です。最近は会員紹介等制度などについて熱い議論が続いています。会員ならどなたでも、いつでも大歓迎ですのでご都合の付くときにはぜひ一度のぞいてみて下さい。

研修企画委員会

〈研修企画委員長 眞殿知幸〉

○ 平成26年1月26日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第1回勉強会として「マンション管理新聞を読む」を実施し、飯田修研修企画委員会委員が講師役となって、平成25年10月から26年1月までに同紙に掲載された記事13本を解説し、その情報に基づき参加者各人が体験談や意見を出し合って勉強をした。

○ 同2月16日(日)10時30分から12時まで、第2回勉強会として「判例紹介」を実施し、最近関連雑誌に掲載された①東京地裁平成24年9月25日判決「建替組合設立認可取消し請求事件」≪建替組合設置の認可申請に先立つ建替え決議に重大な瑕疵があることを理由として、一部の区分所有者が東京都知事による認可の取消しを求めた事件≫、②大阪地裁平成24年10月19日判決「工作物設置等請求事件」≪マンション建物が建設されたことによりビル風害が発生したとして近隣住民が管理組合等に防風フェンスの設置を求めた事件≫の2例を報告担当者(眞殿知幸会員)が報告し、全員で勉強した。

その後、これまで報道されている自治会費関連の裁判例を整理し、そこで裁判所が何を述べているのかを改めて勉強し、その認識を基に、現在行われている「コミュニティ条項排除の是非論争」や管理費から自治会への支出問題等について、参加者各人が意見を述べて討議を行った。

○ 3月実施予定の第3回勉強会(23日)は「業務研究」の順番月に当たり、「大規模修繕工事の実施に際してのリスク分担等」について服部正毅研修企画委員会委員が要点の解説を行い、参加者で討論を行う予定。

技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島義法〉

■H26.1月度 技術支援委員会(拡大)

日時 : 2014年1月27日(月)18:30~20:40 (当会事務所)

出席者 : 委員19名 一般会員5名 計24名

●テーマ

「既存住宅インスペクション(住宅検査)・ガイドライン」とマンションにおける実態

- ・インスペクション・ガイドライン(H25.6国土交通省)の概要と基本的考え方
- ・既存マンション現況調査の内容(検査項目・検査方法等)
- ・マンションインスペクションへのマンション管理士の関わり

講師 株式会社アミック 常務取締役 松原良知氏 他1名

●講演内容

- ・各種非破壊検査、構造物調査・診断専門会社である(株)アミックの松原常務殿から、平成25年6月に国土交通省から公表された「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が紹介された。
- ・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」は外観目視など非破壊検査が中心である。
- ・耐震改修促進法の改正についても簡単に要点が紹介された。
- ・講演はプロジェクターを用いて、
 - ①ガイドラインの背景、目的、内容(発表資料コピー配布)
 - ②マンションの調査・診断の手法が紹介された。
- ・最後に「アミック」会社概要と業務内容の紹介が行われた。

■H26.2 月度技術支援委員会（拡大）

日時：2014年2月24日（月）18：00～20：30（当会事務所）

出席者：委員20名 一般会員6名 合計26名

・研修テーマ講師：川端志行 委員（当マンション元理事長 修繕委員長）

テーマ1. スマートメーターを取り入れた一括受電実施例の報告

～ 起案・計画経緯から合意形成に至るまで ～

- (1) 高圧一括受電は規制緩和から始まった
- (2) 一括高圧電力提供会社の特徴、選定基準
- (3) 高圧一括受電の概要、仕組み
- (4) 合意形成
- (5) 管理組合の視点でのデメリット
- (6) 切り替え工事（動画）
- (7) 設備譲渡へ新基準—電力各社、年度内に。

テーマ2. 足場を使わない大規模修繕の実施報告

～ 一人ゴンドラによる外壁タイル補修工事の記録 ～

- (1) マンション寿命
- (2) 外壁調査による診断結果、もったいない→総足場不要
- (3) ロープ工法（動画）

●質疑応答

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷雄作〉

1. 1月～2月の活動テーマと取組内容

1-1 第1回 法務研究委員会・勉強会を開催した。

- 1) 日時：H26年2月21日 18時半～20時半
- 2) 場所：当会事務所
- 3) 対象者：拡大法務研究委員会（12名出席）
- 4) テーマ：不動産強制執行による担保権・用益権等の処遇の研究発表（第1回目）
- 5) 講師：池谷壽通 法務研究委員会副委員長
- 6) 使用資料：①不動産強制執行による担保権・用益権等の処遇の検討（引受主義と消除主義について）
②補足資料 不動産強制執行の流れ
③民事執行法全条文
④民事訴訟法全条文
⑤民事保全法全条文

7) 内容

(1) 今回のテーマを選定した講師の動機

昨年迄は、59条の競売絡みでは、実務体験発表や法律内容の深堀、関連法律の研究等を法務研究委員会テーマとして取り上げて勉強して参りましたが、以前の勉強会で、前委員長の松本様が59条競売事例の講師をされた際に、競売建物の抵当権がどうなるのかの話題があり、眞殿様から抵当権は消除主義により消滅するとのご説明がありました。その消除主義とはどのようなものかに興味を持ち調べ始めたのがきっかけで、少し勉強をしてみました。この件は、調べるほどに奥の深い難しい問題（自分には）でして、とても詳細を理解するのは至難ですが、今回その一端を、法務研究委員会の皆様からご指導を頂くつもりで、ご説明させていただきます

(2) 講義内容

- ① 不動産強制執行（競売等）の流れ・段階を配付資料に沿って、それぞれの段階がどの法律のどの条文で規制されているかを、その内容も含めて詳細な説明をして頂いた。
- ② 民事執行法第59条の検討

売却に伴う権利の消滅等を民事執行法第59条の解説として行われた。

今回は、条文解説の深堀が行われた為、この条文の解説で、時間切れとなり、続きを次回で行う事にした。

2. 1. 3月～4月の活動テーマと取組内容

2-1 3月の予定

- 1) 日時 : H26年3月28日 18時30～20時30分
- 2) 場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所
- 3) 対象者 : 法務研究委員会 会員
- 4) テーマ : (会員提案)

不動産強制執行による担保権・用益権等の処遇の研究発表(第2回目)
2月の研究(勉強)発表の続編を行います。

2-2 4月の予定

3月に引き続き「不動産強制執行による担保権・用益権等の処遇の研究発表」の第3回目を行います(詳細未定)

支部だより

横浜支部

〈支部長 小林志保子〉

1. 第2回役員会義開催

1月6日(月)第2回役員会義を開催しました。

- ・「マンション管理相談会」運営について、
- ・新支部会則(案)について、
- ・支部専用HPについて、
- ・支部臨時総会日程について、等を話し合い、支部臨時総会は3月11日(火)に開催することを決定しました。

2. 平成26年度マンション管理相談会相談員募集(26年4月～26年12月)

1月24日、ニューズメールにて、相談員募集を行いました。応募は21名。

「マンション管理相談会相談員配置表」を2月14日に相談員に発信しました。

3. 1月～2月のマンション管理相談会実績

1月は2件、2月は4件の相談申し込みがあり、それぞれ担当相談員が対応しました。

4. 臨時総会開催後、3月20日に第3回役員会を開催する予定です。

川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

1. 1/25(土)溝ノ口にて川崎支部総会を開催しました。新しい支部会則の採択と支部会則に基づき役員の選任が行われ下記の様に役員が決定しました。

支部長 刀根洋一、副支部長 飯田修、幹事 刀根洋一(兼務)、書記 瀬戸章嗣、支部監査役 深澤彰
(敬称略)

2. 本年から毎月第三日曜日とともに新たに毎週木曜日に支部長の事務所(武蔵小杉)にて15:00-17:00に無料相談会を開催いたします。(要予約)詳しくはブログ<http://kmkawasaki.exblog.jp/> 参照

3. 1/11(日)無料相談会とセミナー開催、参加者2名2管理組合。2/16(日)無料相談会とセミナー開催、参加者3名3管理組合。

4. 川崎市マンション管理士会連合会主催のセミナーと無料相談会が3/8(土)中原市民館第四会議室にて行われます。17:15より受付17:30セミナー開始。

県央相模支部

〈支部長 田中利久雄〉

1. 地域各自治体の平成26年度マンション管理市民相談開催日程が先般定まり、事業統括責任者を支部長として次の運営体制を組み、実務を開始します。

【各自治体・事務局責任者（相談員名）】

秦野市（他団体協働）：平井健嗣副支部長（平井健嗣、川島邦彦、岡本恭信）

伊勢原市（他団体協働）：渡辺和道副支部長（渡辺和道・岡本恭信）

厚木市：伊藤晴康副支部長（伊藤晴康、渡辺和道、荒川正廣、岡本恭信、田中利久雄、辻直美）

海老名市（他団体協働）：渡辺和道副支部長（渡辺和道、田中利久雄、辻直美）

座間市（他団体協働）：荒川正廣副支部長（荒川正廣、田中利久雄、宮原眞三美）

相模原市（審査登録制）：支部長（田中利久雄、高橋勝治、辻直美、宮原眞三美、日熊憲嗣）

支部相談会：支部長（田中利久雄、高橋勝治、三浦太郎、渡辺和道、辻直美、宮原眞三美）

【実務マニュアル・相談員心得】

実務マニュアル・相談員心得が2月4日例会で審議、決定され、平成26年度各自治体相談員等配置表と共に全関係者に送達されました。

2. 第2回例会が、4月1日（火）午後6時、オダサガプラザで開催されます。

湘南支部

〈支部長 廣正晋平〉

第6期支部総会

- ・日時 1月24日 18:00～19:00
- ・場所 藤沢市市民活動推進センター

支部員14名中12名出席（委任状・議決権行使4名）

廣正支部長が議長となり、前年度事業報告・今年度事業計画・役員人事等所定の議題が審議され、全議案とも全会一致で可決された。

第6期第1回臨時総会

- ・日時 1月24日 19:00～20:00
- ・場所 藤沢市市民活動推進センター

続いて「湘南支部会則案」の審議のため、臨時総会を開催し、標準会則に基づき内容を検討原案を一部修正することで、会則案を承認し、理事会に提出することとした。

※なお、同案は後日理事会の承認を受け発効した。

横須賀支部

〈支部長 米久保靖二〉

1月2月の活動報告

- ①支部の総会を1月4日に開催しました。出席者9名、欠席者2名

- 1)横須賀支部の会則が承認されました。

- 2)今年度の相談会も昨年同様実施することが承認されました。

- 3)新しい支部役員が選任されました。

支部長：米久保 靖二

副支部長：村田 満

書記：米久保 靖二

幹事：櫻井 甲二、山口 貞男

監査役：村尾 弘一

- ②横須賀市のマンション管理相談会／情報交換会：1月4日に実施しました。

: 担当相談員は井上会員、玉木会員

- ③ 逗子市のマンション管理相談会 : 1月27日(月) : 担当相談員は井上会員、玉木会員
 同上 : 2月24日(月) : 担当相談員は櫻井会員、村田会員

3月4月の活動予定

- ① 支部の例会を3月1日に開催しました。出席者は7名
 違法貸しルームの判例研究、支部担当区域のマンション事情について等の意見交換を行いました。
- ② 横須賀市のマンション管理相談会／情報交換会 : 3月1日に実施しました。
 : 担当相談員は米久保会員、澤口会員
- ③ 逗子市のマンション管理相談会 : 3月24日(月) : 担当相談員は米久保会員、澤口会員 の予定
 同上 : 4月28日(月) : 担当相談員は堀内会員、井上会員 の予定です。

小田原支部

〈支部長 清水憲一〉

1. 1月～2月の活動報告

- ① 小田原市無料相談会が1月10日・2月14日に行われました。
 ② 支部例会を2月15日に開催しました。

2. 3月～4月の活動予定

- ① 小田原市相談会は、3月14日(金)、4月11日(金)に開催する予定です。
 支部例会は、4月19日(土)に開催する予定です。

サポートセンターだより

〈事務局 鷺谷 雄作〉



1-1 1月～2月の主な活動状況

SC基礎セミナー(ハード編)を開催しました。
 日時: H26年1月18日(土) 9時20分～16時20分
 場所: 県民センター301号室
 出席者: 95名(受講者77名、スタッフ18名)
 内容、参加者数、共に大盛況でした。
 参加者から多くのご共感を頂きました。

1-2 拡大交流会を開催しました。

日時: H26年2月8日(土) 13時20分～16時50分
 場所: 県民センター402号室
 出席者: 70名(受講者49名、発表者8名、スタッフ13名)

当初の出席者予定者は94名でしたが、当日の大雪の影響で、交通網がズタズタになった為出席者は70名と予定より、激減しました。悪天候の為、本部への開催可否の問い合わせも多くありました。会場の定員と広さを考えれば70名は、むしろ運営上としては適正人数に感じました。今回も出席希望者が多く出席希望者のうち16名の方には、お断りさせて頂き、94名の出席予定者となりました。

好評 : 発表者が管理組合役員の経験談の発表だったので、皆さんの直接の関心も高く、次回も継続期待をされたアンケートの結果が多かった。

2 今後の主な実施計画

2-1 平成25年度第3回座長会議

日時: 3月17日(月) 18:30～20:30

場所: 労働プラザ第7会議室

議題: ・平成26年度本部・事務局体制について ・平成26年度相談員配置表について
 ・平成25年度事業報告、会計報告 ・平成26年度事業計画、平成26年度予算

- ・平成26年度SC発足会議について

2-2 平成26年度SC発足会議

日時：3月26日（水）18：30～21：00

場所：県民センター第301号室

議題：・会費納入、誓約書署名、相談員証返還、授与、・会期末の支部会計監査
・発足会議式次第 ・相談員オリエンテーション、・座長選出

以上



日管連だより

〈日管連担当理事 重森一郎〉

1. 組織体制整備検討委員会に活動について

組織再編成による各会員会の対応(日管連基本方針)について」及び「日管連定款改正案」を作成しており、近々会員会へお知らせする予定です。前者は現在各会員会が組織再編成に向けて検討中、またはこれから検討するに際し、参考にさせていただきたい事項および遵守事項を定めたものです。後者は、新倫理規程施行に伴う改正及びその他必要改正事項をまとめたものです。

また、現在、「会員会標準定款(案)」の検討に入っています。

2. ADR 検討委員会の活動について

1月16日に開催された「ADR 事業に関する説明会」は成功裏に終了し、109名の参加者がありました。

4月以降、希望会員会は動画配信によって見る事が出来るよう計画中です。

なお、認証取得に時間がかかっていますが、現在ADR実施者を養成する研修計画を策定中です。

3. 行政政策検討委員会の活動について

全国のマンション行政政策をまとめた冊子を400部作製する予定で、見積もり等をとって検討中です。

昨年の合同研修さいたま大会で会員会の協力を得てデータ収集を行った集大成のもので、協力行政機関には本冊子を進呈する予定です。



新技術の紹介 第5回

オートロック「生体認証(バイOMETRICS)システム」

マンション玄関のオートロックシステムそのものは特段新技術として扱われるものではありませんが、最近の新築マンションのセキュリティシステムの進化には目を見張るものがあります。特にハイテク化が進んでいるのが、集合玄関の入館システムです。

新築マンションのエントランスの鍵は使用回数が多い為、よく故障を起こしますが、以前よく使われていた「ディスクシリンダー」と呼ばれる種類の鍵は廃番になった為、追加の鍵を作ることができず、カード式にして、電気錠を取り付ける案件やバリアフリーの一環として、自動扉を新規に取り付ける需要も増えています。マンションのエントランスのオートロック化や改良はすなわち入館システムの変更になっています。

例えば、オートロックの指紋認証システムです。指紋を照合することで本人確認を行い開錠するものです。このように、その人が持っている固有の特徴を利用するシステムを「生体認証(バイOMETRICS)システム」と言います。生体認証は指紋の他には、目の「虹彩」や顔そのもので認証する機器が開発されており、一部は既に商品化されています。つい最近までマスコミ等では実験段階として紹介していましたが、今日現在、マンションセキュリティシステムあるいはエントランスリフォームの中で実用化されてきています。これからオートロックの改良計画がある場合には「生体認証(バイOMETRICS)システム」も検討される機会も増えてくると思います。

各認証システムのコストと特徴等の比較は下表のように紹介されています。

| 機器種別 | 機器価格 | 認識速度 | 盗難漏洩 | 忘却 | 接触有無 | 備考 |
|--------|--------------------|--------|------|----|-----------|-----------------------|
| 顔認証 | ¥ 30 万～ ¥100 万～ | 1 秒～ | なし | なし | 非接触 | 高額なコストのものや認証精度に差があり |
| 静脈認証 | ¥100 万～ | 数秒 | なし | なし | 接触 | 冬場は認識不良の場合あり |
| 指紋認証 | ¥ 10 万～ | 数秒 | なし | なし | 接触 | 指の傷・荒れ・汚れで認識不可 |
| カードタグ等 | ¥ 10 万～ | 1 秒以下～ | あり | あり | 非接触 接触 | 紛失・盗難・不正貸出し・成り済まし等可能性 |
| 暗証番号 | ¥ 10 万～ | — | あり | あり | 接触 | 漏洩しやすい |

各認証機器で出廻っているものの中で、比較的低価なものは、外国製のものが多く、機器の信頼性や認証精度等まだ問題を抱えるものもあるようです。

日本の大手メーカーもこぞって参加が見込める分野であり、機器の良し悪しが明確になるまで、今暫く待っても良いのではとも思います。

今どうしても採用しなければならない事情があるのであれば、暗証番号開錠を併用した生体認証機器等をご検討されたいかがでしょうか。

(文責：木島義法)

参考資料 ブレイブシステムズHP
ALSOKセキュリティ情報
IDマネジメントHP
セキュリティショップカギ屋HP

会員コラム

2014年4月9日

〈会員 小松原 宏〉

このタイトルを見て何の日だろう？と思いますよね。

で、「ピン！」と来たかたいらっしゃいますか？

これを書いているのは2月1日なのですが、書いている私も4月ということは意識していましたが、9日という具体的な日付までは記憶に無くて調べました。

「マイクロソフトがWindows XPのサポートを終了させる日」です。

今からタイムリーなこの件について書いていこうと思います。

「この日以降XP搭載のパソコンが使えなくなるのか？」

と言えば、

「そんなことは無い」のです。今まで通り充分使えます。

サポートが無いということは、具体的にはXPに対する「ウィンドーズアップデート」が提供されない。

と考えて良いと思います。

XPの不具合に対する修正が提供されずにほったらかし。

そういうことになります。

XPのリリース日は『2001年11月16日』でした。

それ以来、12年以上経っています。

常識的に考えると、12年も経てば不具合は無くなってよさそうなものですが、

この世界は12年経っても修正を加える必要があることが、これまた常識なのです。

誰が言ったのか忘れてしまいましたが、知り合いのIT関係のお仕事されている方が、

「ウィンドーズは、マイクロソフトのやっている実験にお金を払って参加させてもらっているようなもの」

こんな感じの内容の発言をしていました。

私も「うまいこと言うな」と妙な納得しました。

ウイルスソフトのメーカーで、

「マイクロソフトのXPサポート終了後も対応する」

という話も出ていますが、

例えば、トレンドマイクロのウイルスバスターは、こんな感じですよ。

>>

Q. Windows XPのサポート終了後、ウイルスバスターのアップデートは配信されますか？

A. はい、2015年12月31日までアップデートは配信されます。

しかし、Windows OSのセキュリティパッチが配信されないためセキュリティ上危険な状態が続きます。

<<

製造元のマイクロソフトが対応しないということは、

「ウイルスソフトがいくら努力してもある程度までしか対応できない！」

そういうことになります。

それを承知で今後ともXPを使うことは可能です。

自己責任ということになります。

企業の場合は、XP使い続けて個人情報など流出させた場合信用問題になる可能性がありますね。

XP使い続けるのであれば、パソコン内に流失させたら困る情報は一切置かずネット接続する。

そんな覚悟が必要かもしれませんね。

それでも、マイクロソフトさん当初の予定よりだいぶXPのサポートを延長しています。

XPからの買い替えですが、今家電量販店に行っても売っているのはほとんど「Windows8.1」

8もあるかもしれませんが、個人的な感想として、8より8.1の方が使いやすいです。

ただし、どっちにしても「Windows7」までとだいぶ様子違います。

私のお客さんで、最初にXP~8の切り替えは調べたら今年の4月22日でした。(まだ8.1出ていません)

だいぶ様子違うのは知ってはいましたが、実際何処を触れば何が出来るのか全くわからず???

思わず。

「一緒に勉強しましょう」

なんて言っていました。



さて、失敗談を1つ。

このお客さん（お花屋さんです）のパソコン家電量販店に買いに行き、パソコンの設定終わって。

次はプリンタ接続。ということでメーカーのホームページから、

ドライバ(注：パソコンとプリンタを知り合いにするために必要なソフトです。購入時のCD無くしていても、買ったときよりだいぶ経っても新しいWindowsでも動作するよう最新のものは各社のホームページに用意されています)

探したのですが、Windows7まではあるのですが、8対応が無い。

ということで、事情を説明して、家電量販店に再度買いに行きました。

このお客さんのプリンタは今でも対応ドライバ出ていませんが、昨年4月時点でドライバ無くて後からメーカーがドライバ対応している場合もありました。

2度手間にならないよう、古いプリンタお使いの場合は事前にドライバ調査することお薦めします。

最後に:キャノン・エプソン・ブラザー各社のドライバ・ダウンロードするアドレスや、XP についてのウィキペディアの解説、上記トレンドマイクロのコメントのアドレスも掲載して、クリック 1 つで読めるよう、以前業務支援委員会で練習用に作成したブログにも掲載しています。

よろしければご覧ください。こちら↓です。

<http://d.hatena.ne.jp/kanamann/20140201>

3月・4月の相談会のご案内

《3月～4月の無料マンション管理相談会のご案内》

当社が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当社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: 毎週火曜日(3月4日、3月11日、3月18日、3月25日、 4月1日、4月8日、4月15日、4月22日、)13:00～16:00 場所: 一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所 事前に予約を入れてください。 |
| 川崎市 | 日時: 3月16日(日)、4月20日(日)14:00～16:00 毎週木曜日(3月6日、3月13日、3月20日、3月27日、4月3日、4月10日、4月17日、 4月24日)15:00～17:00 場所: 支部長事務所(武蔵小杉) 事前に予約を入れてください。 川崎支部長刀根 :070-5597-9198 詳細はブログ http://kmkawasaki.exblog.jp でご確認ください。 |
| 相模原市 | 日時: 3月9日(日)、4月12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。 当会相模原市支部 TEL:046-256-2683(電話&FAX) |
| 海老名市 | 日時: 3月25日(火)、4月22日(火)13:00～16:00 原則予約が必要です。 場所: 海老名市役所会議室 住宅公園課(当日でも受付可)TEL:046-235-9606 |
| 厚木市 | 日時: 3月19日(水)、13:00～16:00 事前に予約をいれてください。 住宅課 場所: 厚木市役所本庁舎1F TEL:046-225-2330 |
| 座間市 | 日時: 3月14日(金)、4月11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: 3月24日(月)、4月28日(月) 原則予約が必要です。 場所: 秦野市東海大学前連絡所相談室 広聴相談課 (当日でも受付可) TEL:0463-82-5128 |

| | | |
|------|--|---|
| 伊勢原市 | 日時:3月26日(水)、4月23日(水)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 建築住宅課 TEL:046-394-4711 | 場所:伊勢原市役所1F 相談室 |
| 藤沢市 | 日時:3月28日(金)、4月25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 TEL:0466-50-3568 | 場所:藤沢市役所 |
| 茅ヶ崎市 | 日時:3月14日(金)、4月11日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談課 TEL:0466-82-1111 | 場所:茅ヶ崎市役所 |
| 鎌倉市 | 日時:3月6日(木)、4月3日(木)、13:00~16:00 | 場所:鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000 |
| 平塚市 | 日時:3月24日(月)、4月28日(月)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談課 TEL:0463-23-1111 | 場所:平塚市役所 |
| 横須賀市 | 日時:3月1日(土)14:00~17:00 事前に予約を入れてください。 管理組合様のご都合の良い時間、場所へ伺う出前相談を随時受け付けています。 | 場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 横須賀支部長米久保(ヨネクボ):080-3150-9347 |
| 逗子市 | 日時:3月24日(月)、4月28日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。 生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276) | 場所:逗子市役所5階会議室 |
| 小田原市 | 日時:3月14日(金)、4月11日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。 市街地整備課 TEL:0465-33-1302(内線592) | 場所:小田原市役所市民相談室 |

編集後記



今年の2月は、2度も大雪が降りました。殊に14日から15日にかけて降り続いた雪は、横浜では28cmの深さとなり、歴代7位の記録となったそうです。深々と降

る雪は風情がありますが、停電ともなると心細いものです。拙文を認めている今日は、3月3日、雛祭りです。その起源は、一説によると、平安時代の京都。貴族の「遊び事」として行われていたものが、江戸時代、三月の節句の祓に「雛祭り」を行うよう

になり、やがて女性の嫁入り道具のひとつに数えられ、後世に受け継がれるようになったとか。「桃の節句」とも呼ばれ、春の初めの雅な行事です。

さて、当会は2月27日に開催された第6回定時社員総会が無事終了し、今期事業活動計画が承認されました。役員一同、事業活動計画実行に邁進していく所存ですので、よろしく願い申し上げます。雛祭り一夜童女となりにけり

(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: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>