



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 7 月号 第 124

巻頭言

自力救済禁止と民事執行法

池谷 壽通



1. 歌舞伎や物語りでは

現代では自力救済は禁止ですが、江戸時代中期の歌舞伎は自力救済型の仇討ち物に人気があったようで、歌舞伎の一年は曾我兄弟で始まり忠臣蔵で終わると言われていたようです。また、若かったころ視聴したTVでは、民事執行法の強制执行的な「水戸黄門が放映されていました。ご老公が執行裁判所で、助さん格さんが執行官の役割で、強制競売の差押えをする旨の宣言のごとく、「助さん格さん懲らしめてあげなさい。」の一声で強制執行がされていました。

2. 民事執行法が2020年4月に改正されました。(民法改正とは異なる趣旨で)。

- ① 債務者の財産状況調査に関する制度の実効性向上。
- ② 不動産競売における暴力団員の買受け防止。
- ③ 離婚等で生ずる「子の引渡しの強制執行に関する規律の明確化」(法欠陥の充足)。
 - ・国際結婚においてはハーグ条約 ⇒ 「国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約」。
 - 一方の親が国境を越えて子供を連れ去った場合に、子どもの迅速な返還を実現すること等を目的として定められた条約で、日本人同士の場合も対象となるもの。
- ④ その他の見直し。

3. 債務者の財産開示手続きの実効性向上

財産開示手続：裁判で養育費等の支払いを命じられても履行しない等の場合に、有効な債務名義を有する債権者の申立てにより、裁判所が債務者を呼び出し、法廷で嘘偽りを述べませんと宣誓をさせて、所有する財産を陳述させる手続きです。

- ① 改正前は罰則(30万円以下の過料)が低く、裁判所に出頭しなかったり虚偽の陳述を行う等があったことから、50万円以下の罰金または6か月以下の懲役刑に改正されました。
- ② 改正前の債務名義は判決や調停調書等に限定されていて、執行証書、支払督促等の場合には申立てができませんでしたが、判決、仮執行宣言付判決、仮執行宣言付支払督促、公正証書、手形判決、その他、ほとんどの債務名義が有効になりました。

4. 管理組合と民事執行法の関係

執行法の改正は管理組合にとっても効果は大きいですが、この法律のお世話になるのは最後の手段につき、マンション管理士としては滞納管理その他、日常管理すべきことが適切に実施されるように指導することが重要であると、再認識をしているところです。

5. 個人的なこと

- ① この民事執行関係に興味を持ち10年を超えています。それ故、法務研究会での判例発表では民事執行の関係が多くなっていますので、その発表内容等に対して少しでも信頼して頂けるようにと、民間の資格ですが「競売不動産取扱主任者」に合格(30%)(未登録です。)するなど、レベルアップに努めております。
- ② 今後も、役に立つマンション管理士を目標に、更なる研鑽をいたす所存です。

当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第 15 期第 4 回理事会報告

5 月 8 日（月）18 時～20 時 40 分 かながわ県民センター 304 号室

(1) 牧会長より以下の当会活動方針の再確認がされました。

- ①個人の信念と会務の区分とその活動について
- ②社会的役割を果し、より当会が認識されること
- ③日管連は各会員会の集合体で各県ひとつの団体が会員会になれる(類似団体は入会できない)の再認識
- ④定款第 7 条「日管連、行政や関連団体との連携、協力など通じてマンション管理の適正化に資することを目的とする。」を遵守し、十分に理解すること
- ⑤諸課題に向けての協力体制が必要になってくるが、未整備であるが今後検討する

(2) 綱紀委員会、管理計画認定制度連絡会チーム、実態調査チーム、IT 担当チームの 4 チームを今後順次整備を進めていくことが再確認されました

第 15 期第 5 回理事会報告

6 月 12 日（月）18 時～20 時 50 分 かながわ県民センター 1501 号室

- (1) 新たな業務の増加に伴い、従来の部門業務の整理と 4 つのプロジェクトチームを中心に再構築を前提に優先事項を円滑に進めていくことが確認されました。また、次回の理事会までにチーム名称・責任者・編成（3～7 名程度の構成員）、目的・方向性を報告することとしました。
- (2) 2023 年オリエンテーション開催との対応について報告されました。今後の当会業務を円滑に遂行していくことが必要であることから新たな人材育成に重点をおくことを主眼とし、本年度は、理事会が主催することが確認されました。
- (3) 日管連令和 5 年・6 年度理事候補に牧、岡村、日向の 3 名の理事を推薦することが承認されました。

委員会報告

■ 総務・広報委員会 <委員長 岡村淳次>

1. 活動報告

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（入退会承認事務、HP、会計処理、押印文書管理、その他の事務処理）
- 4) 会議室予約状況等の確認
- 5) 会報第 123 号発行と掲載内容の確認、第 124 号の発行準備と調整
- 6) 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）
- 7) 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
- 8) 横須賀市実態調査アンケート回収受付

2. 活動予定

必要に応じて Web 会議等を開催

- 1) 会報第 124 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. 実績報告

① 業務紹介実績

コロナ前状態に順調に回復中。

5月累計実績	実績数	昨年累計同月比
紹介案件数	128件	123%
無料相談会相談件数	15件	188%

② 登録者数実績

5月実績	人数	全体に占める割合
業務紹介制度登録者数	84名	37%
診断M管理士登録者数	72名	66%

2. 下期の検討課題

- ③ 派遣に係る各種報告書を活用した、申込から完了までの状況捕捉体制の整備
- ④ 人材育成のため、派遣時の無給サブ体制の確立

■ 研修企画委員会 <委員長 堀井満>

1. 夏季研修

- ・日 時： 7月29日（土）16：00～18：00 で実施予定
- ・開催方式： 会場（県民センター301号室）＋オンライン Zoom（第一部のみ）のハイブリッド方式
 （会場）チーム別ディスカッションが可能な人数に絞る（30名程度/スタッフ込み）
- ・内容： 長期修繕計画
 第一部：講演 根岸理事長（建物ドクターズ）
 演題：管理計画認定制度の認定申請で示す、国土交通省の「長期修繕計画標準様式」の内容についての解説（様式第1号～5号） “認定制度や認定基準には一切言及しません”
 質疑は会場参加者のみとする（オンライン Zoom 参加者は聴講のみ）
 第二部：グループディスカッション&発表（会場参加者で2～3グループ予定）
 テーマ：大規模修繕計画の周期 建物ドクターズから3名が相談員として参画予定

2. 秋季研修

11月に実施予定で準備中です。

3. CPD関係

1月から6月の6ヶ月間の登録状況を集計予定（2023/6/26（月）の news メールにて依頼済）

- ・第15期のデータは下記フォームを使用ください。

<https://forms.gle/KcjbS96Zzc8mCLL8>

■ 渉外委員会 <委員長 向山雅衛>

1. 活動報告（令和5年5月～6月）

1) 神奈川県アドバイザー派遣

- ・ 令和5年度事業について県より発注書受領、請書、事業申請書を県に提出。
- ・ 全会員を対象とする公募の結果、19名の派遣員の決定、登録済み。
- ・ 6/26第1号の派遣申請し本年度事業に着手した。

2) かながわ住まいまちづくり協議会

- ・ 主にリフォームや中古住宅の売買に係る紛争等既存住宅に関する相談、対面・リモート・電話の3種相談形態、今年度は前年度登録会委員5名に依頼、派遣実施は7月1日～来年1/31

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。
- ・ 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5年度累計実績は現在7回うち相談のあったのは、4回5管理組合。相談案件は主に大規模修繕関係。

4) 総務省国県市合同行政相談所

- ・ 正式書面接受、関係支部長に依頼済み。
- ・ 5/30横須賀会場へ派遣実施、6/21開催予定であった平塚については会場の都合で開催中止。

5) 厚木市アドバイザー派遣事業

- ・ 年度7件計画、派遣依頼書、入札者氏指名通知書受領後入札見積書提出、受理。
- ・ 第1回派遣実施(5/22)、第2回派遣実施(6/11)

6) 入札参加資格登録関係

- ・ 5/16横浜市宛代表者変更届提出、受理。5/23神奈川県共同入札代表者変更登録申請、受理。

2. 活動予定（令和5年7月～8月）

1) 神奈川県アドバイザー派遣

- ・ 第2号以降の派遣調整事務を粛々と進める。

2) かながわ住まいまちづくり協議会

- ・ 7/1～事業開始
- ・ 7/13我が家の相談室第1回連絡会開催

3) (NPO) 横浜市住宅リフォーム促進協議会

4) 総務省国県市行政合同相談所への相談員派遣業務

- ・ 今期は計画なし

5) 厚木市アドバイザー派遣業務

6) 14士業団体合同相談会

- ・ 神奈川県弁護士会主催、共催及び派遣依頼書受領、回答済み。
- ・ 7月29日（土）13～17時開催、当会より2名の相談員を派遣。

研究会報告

今号から、会報には記載せず、各研究会の座長判断によりサイボウズに掲載します。

支部の活動

支部報告

■ 横浜支部 <支部長 汐崎 恭介>

目指そう、会員のための横浜支部

1. 5 月度役員会

(1) 日時：5 月 16 日（火）18：00～20：00

(2) 場所：WEB 会議方式（ZOOM 開催）

(3) 決議事項

①横浜支部長の退任及び新支部長の選任

- ・一身上の都合により澤横浜支部長より退任の申し出があり、新支部長として汐崎氏推薦の提案があり承認された。
- ・理事会承認により正式決定となる。

(4) 審議事項

①各担当の業務執行の進捗発表（業務執行カードによる）

- ・1-00 支部長
3 月、4 月各 1 名支部加入。最新地図を送付する。
会員名簿の充実を図る。
- ・2-00 支部会務
行政関係の事業を告知。・専門家派遣事業には積極的に参加すべき。
- ・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）
⇒県士会担当者と打ち合わせる必要あり、別途調整
- ・3-20 管理組合
管理組合プロジェクト／「県士会への提言」の沿った活動を志向。
- ・3-31 定例会（勉強会）
4 月実施に引き続き、6 月定例会を計画中。講師決定後案内。
- ・3-50 開発 第三者管理事業の開発
勉強会実施。支部への中間報告会を実施したい。6 月実施で具体的検討。
- ・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

- ・横浜支部の NDA の承認の件は理事会で保留となった。
- ・その他、県士会・日管連の報告

2. 6 月度定例会

(1) 日時：令和 5 年 6 月 15 日（木）18：00～20：00

(2) 場所：ZOOM 開催

(3) 講師：高瀬 俊治 会員

(4) テーマ：「マンション居住者高齢化と社会福祉制度」

(5) 参加者：24 名

(6) テーマ発表

①高瀬会員より、「1. 日本の高齢化の現状と推移」、「2. マンション政策の推移と現状」、「3. 日本 社会福祉政策」、「4. 介護編製度・地域包括ケアとは」、について資料に沿って説明がされた。

②以下概要。

- ・日本の住宅政策は、2006 年の住生活基本法により質・ゆとり重視への転換、また高齢化進展
の中で、高齢者の居住の安定に向けた取組みが求められ、住宅セーフティネット法、住生活基本計画

の中で高齢者への住宅確保やワフ面(サービス)の充実が図られている。

3. フレッシュ交流会

(1) 2023年第5回

- ①日時：5月2日(火曜日) 19:00~20:30
- ②内容：
 - ・ 管理会社の実力(汐崎)
 - ・ 県士会の財務について(神宮理事)
 - ・ ビジネスを考える
 - ・ 自由討論

(2) 2023年第6回

- ①日時：6月6日(火曜日) 19:00~20:30
- ②内容：
 - ・ トップが考えるマンション管理士会について(牧会長)
 - ・ ビジネスを考える
 - ・ 自由討論

4. 勉強会の中間報告会

- (1) 日時：令和5年6月28日(木) 18:30~20:00
- (2) 場所：ZOOM開催
- (3) 講師：プロジェクトネーム 渡邊リーダー
- (4) テーマ：「マンション管理士による第三者管理に関する勉強会」の中間報告会
- (5) 参加者：34名
- (6) テーマ発表

5. 7月、8月の活動予定

(1) フレッシュ交流会

- ①第7回
 - ・ 日時：7月2日(火) 19:00~20:30
 - ・ 場所：ZOOM開催
- ②第8回
 - ・ 日時：8月1日(火) 19:00~20:30
 - ・ 場所：ZOOM開催

(2) 役員会

- ①日時：7月18日(火) 18:00~19:30
- ②場所：ZOOM開催

■川崎支部 <支部長 内海康行>

1. 6月セミナーと交流会

- ・ 日時：2023年(令和5年)6月11日(日) 13時30分~16時00分
- ・ 場所：かわさき市民活動センター A/B会議室

1) セミナー

- ① 参加者；合計20名(管理組合8組合12名、支部会員4名、役員4名)
- ② 講師； 島本栄介会員
- ③ テーマ；高経年マンションによくみられる課題とその対応
 - ・ 築35年~40年のマンションを対象に、㊦修繕積立金の確保等、㊧輪番制や外部管理者活用の人の問題、㊨業務内容の問題等について、具体的な内容を話された。
 - ・ 資料(別紙1；長計における各種工事の想定次期など、~別紙4まで)
 - ・ 補修と修繕、塗替え・貼換え、排水管の更生・更新、役員免除既定の明確化など活発な質疑多数。

2) 交流会(無料相談会)

- ・ 1組合がコンサルタント契約を結んだが、組合の要望に応じず自分流の業務形態に押し込もうと

している⇒一応の回答後、県管理士会に正式に申し込むようにアドバイスした。

2. 6月役員会

- ① 8月のセミナー；8月27日（日）13時半～ かわさき市民活動センター会議室 予約済
・講師；岡野大輔会員、イベリオス(株) 小田弘明氏
・テーマ；「マンションの自主管理+アプリについて」
- ② 8月交流会（無料相談会）と役員会、同日
- ③ 今後の予定；
・10月は会場が確保できず中止とする。
・12月3日（日）または10日（日）に支部総会を予定
- ④ 川崎市への働きかけ
・住宅整備推進課と会談予定 ・7月18日（火）

■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

1. 支部定例会

23年6月6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9名 計19名 会員33名
・管理計画認定制度への各市の取り組みについて

2. ・厚木市主催の「管理組合交流会」6月24日開催 あつぎ市民交流プラザ
管理計画認定を取得した管理組合役員からの報告
3. ・上記交流会後の支部主催の相談会を開催 2管理組合から相談を受けた。
4. ・厚木市管理計画認定取得管理組合が3管理組合 6月末
5. ・厚木市マンションアドバイザー派遣業務は2管理組合対応。
6. ・行政の相談会 5月 相模原市 3件、秦野市1件 大和市 1件
6月 相模原市 3件 海老名市1件

■湘南支部 <支部長 大浦智志>

1. 活動報告

(1) 5月の活動報告

1) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：2件、小田原市：0件、平塚市：0件、藤沢市：3件

(2) 6月の活動報告

1) 支部例会

・6月9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：1件、小田原市：0件、平塚市：0件、藤沢市：3件

2. 活動予定

(1) 2023年7月の予定

1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：7/14, 小田原市：7/12, 平塚市：7/24, 藤沢市：7/28)

(2) 2023年8月の予定

1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：中止, 小田原市：8/11, 平塚市：8/28, 藤沢市：8/25)

■横須賀支部 <支部長 黒岩晋>

1. 2023年5月、6月の実績

- (1) 横須賀支部例会の開催
 - ・例会：5月6日(土) 横須賀市総合福祉会館にて開催
 - ・例会：6月3日(土)ヴェルク横須賀にて開催
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：5月6日(土)・6月3日(土) 開催
 - 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) 高橋会員、北村会員が1件の相談対応
6月19日(月) 堀内会員、鈴木会員が1件の相談対応
- (3) マンション管理組合交流会の開催
 - ・6月10日(土)開催
- (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

2. 2023年7月、8月の実績

- (1) 横須賀支部総会、例会
 - 1) 支部例会(7月期)：7月1日(土)15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館
 - ・勉強会：講師：北村会員
 - 2) 支部例会(4月期)：8月5日(土)15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：7月1日(土)、8月6日(土)
 - 2) 鎌倉市：7月6日(木) 8月17日(木)
 - 3) 逗子市：8月21日(月)
- (3) マンション管理組合交流会の開催
 - ・7月、8月開催なし
- (4) 行政への対応
 - 1) 実態調査の推進
 - 2) 適正化推進計画の情報収集

サポートセンター事業

<SC担当 山崎康幸>

1. 基礎セミナー(ソフト編)

- ① 開催日時 2023年8月25日(金)14:00~ 9月30日(土)
- ② 開催方法 YouTube 録画配信
- ③ 参加申込 URL : <https://ysc.geo.jp>
- ④ 講演次第

第1部 基調講演 「管理運営の適正化に向けて」

講師：牧 博史 氏(当会会長)

第2部 講演 「管理運営の見直しのポイント ~管理計画認定制度の認定基準を参考に~」

講演① 「管理組合運営」 講師：岡本 恭信 氏(当会理事)

講演② 「管理規約」 講師：蜂須賀 益美 氏(浜管ネット副会長・当会会員)

講演③ 「管理組合の経理」 講師：神宮 一男 氏(当会理事)

講演④ 「長期修繕計画作成・見直し等」 講師：廣澤 隆志 氏(ドクターズ)

講演⑤ 「資金計画」 講師：木曾 司 氏(ドクターズ)

講演⑥ 「名簿の管理」 講師：濱田 卓 氏（浜管ネット）

2. 2023年度（令和5年度）第1回座長会議

- ① 開催日時 2023年6月29日(木) 18:00~19:00 … 上期活動費引渡し 他
 ② 開催場所 かながわ県民センター 305号室

3. 交流会

5・6月度 開催報告

	参加組合数	平均参加組合数	参加人数	平均人数	参加相談員	新規参加組合数
令和5年5月	109組合	6.1組合	127名	7名	66名	3組合
令和4年5月	106組合	5.9組合	129名	7名	79名	5組合
前年同月比(%)	102.8	—	98.4	—	83.5	60
令和5年6月	104組合	5.8組合	114名	6名	59名	2組合
令和4年6月	111組合	6.2組合	138名	8名	73名	6組合
前年同月比(%)	93.7	—	82.6	—	80.8	33

4. リモート交流会の開催

* 第17回マンション管理組合リモート交流会 令和5年5月21日(日) 19:00~20:30

- 内容 ① 防災視点から考えてみるマンション管理組合
 ~マンション防災の本質は「日常管理」~
 ② 参加者との交流会
 ③ マンション関連情報

参加組合：17組合(新規：1)

相談員・スタッフ(5名・2名)

* 第18回マンション管理組合リモート交流会 令和5年6月18日(日) 19:00~20:30

- 内容 ① 機械式駐車装置の管理と安全対策
 ② 参加者との交流会
 ③ マンション関連情報

参加組合：19組合(新規：1) 相談員・スタッフ(5名・2名)

日管連情報

<日管連理事 牧博史>

昨年の4月に管理計画認定制度が施行され、業務が急激に増えてきています。かねてより、マンション管理士の独占業務がないということがネックになっていたことを考えれば有難いことです。並行して、新たな知識も必要になってきていますので、これに対応できるよう皆様の一層のご研鑽をお願いしたく存じます。以下、日管連の近況です。

1. 全国合同研修会

令和5年度第16回全国合同研修会が、7月6日(木)に盛岡市で開催されます。

予定参加者は80名ほどで、岩手県庁・盛岡市役所以外にも、国交省・マン管センター・住宅金融支援機構の方々からご講演をいただきます。

2. 日管連の事務局体制

・業務量が増え、事務局の手が足りないため公開募集をされていましたが、神奈川会から候補者があり、事務局業務に携わることになりました。現在、社会保険や就業規則の改定などの対応をして

います。

(現在、岡村副会長が事務長です。)

・近年、日管連事務局の業務量が急激に多くなり、それに伴う人員の雇用(福利厚生含む)が必要なことから、会費の値上げが検討されており、6月14日(水)に説明がありました。年間5,000円から2,500円増額となる見込みです。(実施は、来年6月から)

3. 適正化診断サービス

着実に件数が増えており、5月末現在で11,494件となりました。

4. 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

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)、13:00~ Google フォームによる効果測定を行う方式です。

なお、該当者のプレ研修は、6月26日(月)14:00~1時間程度・オンライン通信環境の確認をします。eラーニング受講期間は、7月1日(土)午前0時~7月10日(月)午後11:59までです。

5. 管理計画認定制度電話相談ダイヤル

・第3回の研修が6月7日に行われ、長寿命化促進税制の説明他、諸伝達が行われました。
(158名が参加)

・1日の相談件数は、5月は4月の受付件数より減ったものの158件ありました。

6. 管理計画認定制度の予備認定・事前審査・サンプリング調査

審査等の件数は順調に増加してきており、昨年4月から延べ900件を超えてきています。
(6月10日現在)

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

「エッセンシャルイズム(本質主義)」

<管理運営研究会>

(注)ひとりの研究会員の私見に基づく投稿であり、決して当研究会の見解によるものでないことをご了解ください。

グレッグ・マキューン著、高橋璃子訳の『エッセンシャル思考』(かんき出版、原著「Essentialism」)の書籍から以下の抜粋内容を紹介します。

本質と目的を知ること、そして常に本質を意識しながら目的に向かって行動を選択していくことで目的達成の最短の近道になることが述べられています。

<本質を知る>

- ①本質とはある事物を成立させるための要になる性質のことです。その事物の「何であるか」です。イスの本質は「座る（ための）もの」です。
- ②本質を規定する軸となるのは、それに関連付けられた目的（～のための）です。
例えば「硬い」の本質、硬度の比較により事物を分けること自体に、事物の物理的な利用に向けての枠組み形成の目的が隠れています。
- ③「人間」の本質規定が無数にある（大脳、心、言語、道具使用、二足歩行、等々）のは、人間をどういう目的に向けて捉えているかの相違からくるものです。

<目的を知る>

- ①「目的（～のため）」をさかのぼっていくと、最終的にすべてを規定する根本的な目的にたどり着きます。
例えば、何のために宿題をするのか → 通知表でよい評価を得るため → よい大学に行くため → よい会社に就職するため → 経済的な安定のため → 物的に裕福な生活を送るため → 幸せになるため・・・と答えます。
- ②宿題を頑張るという行為は、物的裕福さ（幸せ）という最終目的に向けられた手段
- ③人間の行為とそれを取り巻く事物世界は、本質（目的）の連結により構成されています。

<本質主義>

- ①この関係を自覚的に捉え、常に本質を意識しながら目的に向かって行動を選択していくことで目的達成の最短の近道になるということ、それが「Essentialism (エッセンシャルイズム)」の主旨です。
- ②例えば「快適な生活空間としての家を建てること」を最終目的にしたとします。
お金を集め、土地を買い、設計図を描き、家（基礎と躯体）を作り、飾り（内装外装）ます。
・お金をたくさん集める・・・その本質（快適な生活）を自覚してみると、一定限度額以上のローンは時間と労力を奪い、むしろ不快な生活を生じさせる原因
・設計図にこだわる（芸術的に美しい設計図）・・・その本質（快適な生活）を自覚してみるとそれは大幅な時間と労力の無駄
・良い道具集め（大工仕事）・・・その本質（家を建てる）を忘れ、工期が終わってしまった意味がありません。収集家としての本質にずれてしまっているのです。
- ③私たちは本質を外れた無益な目的に仕事の多くの部分を割き浪費しています。本質主義に従い、常に目の前にある仕事をする際に「その本質は何なのか」を問えば、それを避けることができます。
- ④仕事の評価というのは、近視眼的な最大値を目指すのではなく、全体として見た時にその仕事の本質が適切に発揮されていることであり、「最高とは、最大をさすのではなく、最適をさすのだ」ということになります。

<成功への道>

目的を明確に定めその本質を常に意識すれば、レーザーがカーブを曲がる時のアウト-イン-アウトのような、無駄のない軌道でゴールに達することができるのです。それが「エッセンシャルイズム(本質主義)」です。

【ひとりのマンション管理士として】

情報の過多（どんどん入ってくる）から、いかに効率よく必要な情報を収集するか、管理組合さまからの相談の本質・目的をいかに効率よくかつ正確に把握するか、このことを常に念頭において活動できるようにありたいと思う今日この頃です。

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。なお、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:8月27日(日)13:30～16:30 於:かわさき市民活動センター A/B 会議室 ・予約先:info@kawasaki.kanagawa-mamkan.or.jp
県央相模支部	日時:7月26日(水)、8月25日(金)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19日(水)、8月16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3日(月)、8月7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25日(火)、8月22日(水)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14日(金)、8月4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24日(月)、8月28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26日(水)、8月23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:7月28日(金)、8月25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14日(金)、8月中止 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6日(木)、8月3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24日(月)、8月28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	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:8月21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:7月12日(水)、8月11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」

「横浜支部長就任の抱負」

汐崎 恭介

澤前支部長より急遽指名を受け、他に支部長の任を担う方が見当たらないということで引き受けたものの、まだ困惑しておりますが、なんとか任務を全うしたいと考えております。ただ、現在私は、マンション管理士としての業務のほか、社会福祉協議会でのボランティア活動、行政書士等6つの仕事を掛け持ちしており(マルチタスク)、皆様にはご迷惑をおかけしますが、何卒ご理解いただきますよう、お願い申し上げます。

私がマンション管理にかかわるきっかけとなったのは、町田市市の4棟500世帯マンションで警備業務をしている時のことでした。そもそも、警備の仕事をするようになったのは、会社の倒産が原因です。25年間大学受験の講師をしていたことから、現在の ZOOM のようなネット通信システムにより、現役東大生の授業を全国の契約したサテライト教室に配信するという業務(東大指導センター長)をすることになったのですが、倒産後に有志で業務の再構築を試みる間、アルバイトで生活費を稼ぐ必要があったためでした。

管理室に出入りするうちに、管理業務主任者という仕事があるのを知り、理事会・総会を主導する業務に興味を持ったのでした。支援企業が見つからず再構築に頓挫したことから、受験して合格後には、早速管理会社へ就職するために大手に申し込みました。その中で注目したのは、6年連続顧客満足度ナンバーワンと評価されている野村不動産パートナーズ株式会社でした。1年目は、書類審査で落とされ、三井レジデンシャルサービス株式会社には面接で落とされました。

ただ、その敗北の中でも、野村の担当者の温かい対応が心に残りましたので、今度こそはと、経営理念等丸暗記し、家内に何度も模擬面接をしてもらい、なんとか運よく就職することができました。当時は、副業禁止だったことから、20年間基本六法を教えていた法律専門学校講師も退職しました。(当時からマルチタスクでした。)

そこで経験した一番の収穫は、社会人・ビジネスマンとしての基礎以上に、(それまでは講師という個人事業主だったため、社会人としての基礎が欠けていた)ホスピタリティの精神でした。今の若い人達(特に Z 世代と言われている方たち)には当たり前のことになっていますが、恥ずかしいことに当時の私は、上から目線であったり、相手に対する配慮を欠けていたりの言動をしていたように思います。

まずは、「会ったら必ず挨拶」、ちょっとしたことでも「ありがとうございます」、エレベーターは最後に降りる、理事会でも発言者の言葉をきちんと受け止めて丁寧に対応する、決して相手の話を遮らないなど、ここに書くまでもなく、当然のことですよね。

以上の経験から私は、これまでの自分の反省を踏まえて、皆様のご協力をいただきながら、この「ホスピタリティの精神」を横浜支部全体の基本理念として、浸透していけたらと思っています。みなさま、これからの1年間、どうぞよろしくお願いいたします。

最後に、私自身もまだまだ実践できていない「おもてなしの精神」、1つ1つの言葉をかみしめながら実践できたらとの願いを込めて、下記にホスピタリティ(Hospitality Mind)の具体的な内容 15 ワードを紹介したいと思います。

H	Hearty	誠心誠意
O	Original	創造的である
S	Self-controlable	セルフコントロール
P	Polite	親切丁寧である
I	Identical	仲間として受け入れる
T	Thoughtful	思いやりがある
A	Attractive	魅力的である
L	Liberal	自由な意見を持てる
I	Impressive	感動を与えることができる
T	Thankful	感謝の気持ちを表す

Y	Youthful	心の若さがあふれている
M	Mannerly	作法をわきまえている
I	Interested	好奇心がある
N	Neutral	中庸である
D	Delightful	相手を愉快地にできる

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

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 (7月1日現在)

1) 入会

- ・ 5、6月の入会者は2名です。(敬称略)

入会月	氏名	所属支部
5月	大江 忠治	川崎
6月	高見澤 哲也	川崎

2) 会員数 (7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	40名	33名	18名	26名	225名

■入会説明会開催予定日

- ・ 7月4日(火) 18時～、7月23日(日) 11時～
- ・ 8月7日(月) 18時～、8月27日(日) 11時～

■マンション管理士賠償責任保険中途加入申請方法の変更

- ・ 7月1日加入より日管連NDX専用フォームより各自で申請及び保険料納入をお願いします。

■登録変更等の手続き

- ・ 登録事項の変更は、日管連NDX専用フォームより各自で変更登録をお願いします。

■日管連登録マンション管理士登録証送付

- ・ 新会員(～4/30入会承認)の登録証及び4月30日期限の該当者の登録証(更新)再発行を

7月上旬に発送予定です。

■2023年新入会員オリエンテーション開催

- ・ 7月15日(土) 13時～16時 かながわ県民センター301号室

編集後記

近年、マンション管理運営に IT 手法が導入され、Web 会議による理事会開催や VR による消防訓練も行われる様になった。しかし、それは中規模以上で一定数以上の若い世代のいるマンションにおいてだ。その一方で、小規模の高経年マンションでは、パソコンを使える居住者が一人もない所もあり、専門家の指導もままならない厳しい現状もある。こちらの方の改善こそが、急務と思われるが・・・。

**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>