



# 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

2024 年 7 月号 第 130 号

## 巻 頭 言

### 当 節 雑 感

島田隆之



マンション管理士の資格を取得して20年が過ぎました。マンション管理士の制度ができて間もない当時は会組織をどうするのか、マンション管理士制度をいかに世間の人たちに周知させていくのか試行錯誤の時代でした。同じ試験に合格した資格者の集まりとはいえそれぞれ異業種の人たちの集まりで、マンション管理に対する意識や知識も違いました。そのため車座になり勉強会をし、土曜日、日曜日には皆で区分けして近くのマンションにパンフレットや相談会のチラシを配って回りました。(私は当時「首都圏士会」に所属していました。)今思うと隔世の感があります。

管理計画認定制度が開始されて2年半、マンション管理士が関わることとなった事前確認申請や予備認定も着実に増えてきています。今年はまだマンション管理関連の法律や規約等の改正等が次々に行われています。マンションの適正な管理を進めていく主体はあくまでも管理組合ですが、所謂「二つの古い」や「ライフスタイルの変化」などが急速に進む中、旧来の考え方では対応できなくなってきたということでしょう。

「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が新たに制定されました。

近年、管理業者が管理事務の受託に加えて管理者に選任される事例や、新築マンションにおいて管理業者が管理者に就任することを前提に分譲が行われる事例が出てきており、このような外部管理者方式の適正な運営に向けた留意事項を整理したものです。かなり詳細にわたってのガイドラインとなっていますが、既存のマンションだけでなく新築マンションにおいても外部管理者方式を求める人たちが多く現れている現状を考えると時代の変化を感じます。

しかし、管理業者が管理者になるには利益相反の発生についてハードルが高く慎重な検討が必要となります。ここはマンション管理の専門家であるマンション管理士に期待が集まる場所ではないでしょうか。但し、マンション管理士の多くは日頃は相談業務やアドバイザー業務に携わっている人が多く、先に行われたマンション管理士の業務実態調査アンケートに見ても外部専門家として第三者管理者や監事・理事などに就任している人はごく一部の人に限定されています。今後増えていこう外部管理者要請に応えるべく教育、研修の充実を図ることが必要でしょう。まずは自宅マンションの役員になりマンション管理の実務を経験してみるのもいいと思います。

## トピックス

令和 6 年度第 17 回 全国マンション管理士合同研修会 in 横浜大会  
横浜で初めて開催されます。ぜひご参加ください。

 日本マンション管理士会連合会  
令和 6 年度 第 17 回 全国マンション管理士合同研修会 in 横浜大会

豊かな **マンションライフ**  
のために

高齢社会に負けない自主的なマンション管理の在り方を探る

令和 6 年 10 / 4 金  
9:15~16:45 / 開場 8:45  
ワークピア横浜 2F

参加費  
**無料**

YouTube ライブ配信  
<https://www.nikkanren.org/tv/>  
※申込不要。どなたでも視聴いただけます。



会場案内図



- みなとみらい線「日本大通り駅」3 番出口 徒歩 5 分
- JR 京浜東北線「関内駅」南口 徒歩 15 分
- JR 京浜東北線「石川町駅」北口 徒歩 13 分
- 横浜市営バス (8-58) 「芸術劇場・NHK 前」徒歩 1 分

基調講演 横浜市立大教授 齊藤 広子 氏  
「自主的なマンション管理を考える」



お申し込みは Web フォームで

<https://www.nikkanren.org/yokohama2024/>

※日管連の登録管理士のみお申し込みいただけます。



主催：一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 (運営：一般社団法人 神奈川県マンション管理士会)  
後援：国土交通省、神奈川県、横浜市建築局、公益財団法人 マンション管理センター、独立行政法人 住宅金融支援機構

## プログラム

### 講演 1 (40分)

- ・テーマ 区分所有法改正関連
- ・講師 国土交通省 住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付 課長補佐 高野 学 氏

### 講演 2 (40分)

- ・テーマ 神奈川県のマンション施策取組状況について
- ・講師 神奈川県 県土整備局建築住宅部 住宅計画課長 岬 真一 氏

### 講演 3 (40分)

- ・テーマ 横浜市におけるマンション管理組合支援の取組
- ・講師 横浜市 建築局住宅部住宅再生課 担当係長 古澤健太 氏

### 講演 4 (基調講演) (60分)

- ・テーマ 自主的なマンション管理を考える
- ・講師 横浜市立大学国際教養学部教授 齊藤広子 氏

### 講演 5 (40分)

- ・テーマ 管理不全マンションの活性化の事例紹介 (横浜市のマンション施策とともに)
- ・講師 (一社) 神奈川県マンション管理士会 会員 竹内恒一郎 氏

### 講演 6 (30分)

- ・テーマ 管理計画認定を受けた体験談 (理事長として、またマンション管理士として)
- ・講師 (一社) 神奈川県マンション管理士会 会員 濱崎敏明 氏

### 講演 7 (20分)

- ・テーマ 管理計画認定支援サービスについて
- ・講師 (公財) マンション管理センター 企画部長 武居敦信 氏

### 講演 8 (20分)

- ・テーマ 住宅金融支援機構のマンション関連制度
- ・講師 (独) 住宅金融支援機構 マンションまちづくり支援部 担当部長 太田裕之 氏



### 昼食弁当 (事前申込要)



崎陽軒 シウマイ弁当 1,000円  
(ペットボトルのお茶付き)

## 前夜祭

10月3日(木) 18:00~20:00

会場: 龍海飯店本館 (飲み放題付)  
(神奈川県横浜市中央区山下町 146-2 中華街)

会費: 5,500円 (事前申込要)



## 懇親会

10月4日(金) 18:00~20:00

会場: ワークピア横浜 2F (立食形式)  
(研修会場と同じ場所です)

会費: 7,000円 (事前申込要)



主催: 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会  
(運営: 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会)

[www.nikkanren.org](http://www.nikkanren.org)

## 当会の活動

### 理事会報告

総務・広報委員会

#### 第 16 期第 3 回理事会報告

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

- （1）管理計画認定制度「相談ダイヤル」の当会における電話相談対応者予約システムの対応について検討され、NDX スケジュール登録や運用について継続的に審議することが確認されました。
- （2）横浜市マンションアドバイザー派遣制度の公社における事前相談対応について公社と対応方法を検討中であることが報告されました。

#### 第 16 期第 4 回理事会報告

6 月 10 日（月） 18 時～20 時 15 分 かながわ県民センター 1501 号室

- （1）業務運営委員会の整備について従来からの業務を継続しながら整理することが確認されました。
- （2）7 月開催予定の新人オリエンテーション対応について提議され、テキスト、スケジュール等の確認がされて開催について承認されました。

### 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) 日管連 NDX 専用サイトによる入会登録手続き及び会員名簿の整備と確認
- 2) 入会説明会の開催状況と入退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）及び財務体制の整備と調整（消費税課税業者申告（原則、簡易）、源泉徴収、インボイス等）
- 4) 会議室予約状況等の確認
- 5) 会報第 129 号の発行
- 6) 事務局業務の確認（診断サービス業務、賠償責任保険加入状況、診断管理士リスト等）

##### 2. 活動予定

必要に応じて Web 会議等を開催

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 行政等の受託事業書面の発行と保管
- 4) 入会説明会の開催
- 5) 会報第 129 号の準備及び発行
- 6) その他事務局業務の状況確認

#### ■ 業務運営委員会 <委員長代行 牧博史>

##### 1. 4 月・5 月の活動報告

業務の重複などから委員会の区分けの見直しが必要であったこと、新たな業務が次々と発生しているため機動的な対応が必要なことから、従来の渉外委員会と業務支援委員会を統合した。其々の委員会の担当は 5 月までそのままとし、6 月から新体制を形成することとした。

号

## 2. 6・7月の活動予定

- 1) 海老名市と、「指定認定事務支援法人」の指定に向けて協議中
- 2) 藤沢市とアドバイザー派遣について、協定書を交わした。(6月)  
その後、アドバイザー業務開始
- 3) 川崎市より、アドバイザー業務についての依頼あり、展開中。
- 4) 座間市と実態調査委託業務契約の締結(6月)
- 5) 電子入札の対応が求められたことから、入札時に必要なカードの作成をし、カードリーダー(読み取り機)を調達した。
- 7) 神奈川県アドバイザー派遣事業更新。(6月)
- 8) 厚木市アドバイザー派遣事業更新(6月)
- 9) 厚木市マンション管理組合交流会講師派遣の依頼(6月)
- 10) 鎌倉市のマンション管理適正化推進計画の推進に必要なセミナー、相談会及び管理組合交流会等の実施について打診あり。(5月)
- 11) 横須賀市実態調査終了(3月末)
- 12) 座間市実態調査見積書提出。(6月)
- 13) 小田原市より相談会業務の依頼あり。(5月)

※ 新たなアドバイザー派遣事業が次々と出てきているが、行政側からの期待も大きいことから当初の1~2か月は、試行を重ね、業務の定着を図る必要があるため、チーム主導で進め、見通しが立った後に広く展開を図っていく。

※ 実態調査については、「実態調査チーム」の主幹とする。

**■ 研修企画委員会 <委員長 堀井満>**

## 1 今後の研修会実施予定について

・夏季研修会：実施しない。

今年は日管連主催の合同研修会・横浜大会(10/4)で、当会が運営担当となるため、業務の輻輳を回避したく、ご理解をお願いする。

・秋季研修会(11月開催)：11月の後半で検討する。

## 2. 2024年度新入会員オリエンテーション実施について

昨年に引き続き、新入会員を対象にしたオリエンテーションを7月に開催する。

新入会員の当会に対する期待、要望等のニーズに配慮した内容として、今後のスキルアップの支援を行うと共に理事会主催(企画・運営・新入会員フォローアップ)のイベント開催とする。

<開催日時>

・開催日時：2024年7月13日(土) 15:00~18:00

・開催場所：かながわ県民センター 301会議室(定員90名)

## 支部の活動

### 支部報告

#### ■横浜支部 <支部長 山崎清博>

##### 1. 4、5月の活動報告

(1) 令和6年度第1回横浜支部会員交流会：4月18日（木）18：00～19：30

〔参加人数〕交流会29名、懇親会21名（うち新入会員6名）

〔内容〕県士会事業等の説明及びフリーディスカッション

(2) 令和6年度第4回横浜支部役員会：5月21日（火）18：30～20：30

1. 支部業務方針検討

2. 第2回会員交流会開催企画内容決定

ア) 県士会事業紹介

・無料相談会相談員のすすめ

・第17回全国マンション管理士合同研修会 in 横浜大会の紹介

イ) フリーディスカッション

ウ) 懇親会

##### 2. 6、7月の活動予定

(1) 令和6年度第2回横浜支部会員交流会：6月18日（火）18：00～19：30

(2) 令和6年度第5回横浜支部役員会：7月16日（火）18：30～20：30

1. 第3回会員交流会企画&日程検討

2. 支部業務推進活動検討

#### ■川崎支部 <支部長 内海康行>

##### 1. 第2回WEBサポート交流会（報告）

1) 日 時：6月16日（日）9時30分～11時00分

2) 会議形式：オンライン（ZOOM）

3) 対象者：一般管理組合、一般会員、支部役員

4) テーマ：第三者管理者制度（外部管理者制度）

役員なり手不足の救世主になるか

5) 講師：村上真康会員（川崎支部）

6) 出席者：14名（一般参加者；3、支部会員；4、会長；1、支部役員；6）

7) 講演概要；

ア) リスクなど；① 自己契約、双方代理、② 着服リスク

③ 管理者に事故があつて場合の継続性 ④ 理事会方式に戻すことが困難

イ) 国土交通省「新ガイドライン」外部管理者方式（管理会社が外部管理者となる場合）など

ウ) 管理会社の動向；自社グループの新築物件限定、購入理由の4割が外部管理者管理。

エ) D社資料によると、15%の管理組合にニーズがある。

オ) M銀行が管理者管理事業に参入する、との報道あり。

7) 質疑応答；

会長をはじめ、多くの管理士からの活発な意見、質疑応答があつた。なお、管理士には良いテーマであるが、管理組合の方々には難解かも、との意見もあつた。

##### 2 その他

・支部会員を対象とする「支部交流会」の案内（7月25日（木）18時～、懇親会も予定）

- ・アウトリーチ型アドバイザーに関する見積書は川崎市に提出済み。

## ■ 県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

### I. 支部定例会

24年6月4日 午後6時30分 会場 あつぎ市民交流プラザ

出席者 7名 委任状提出者12名 計19名 会員30名

- 協議事項等
- ・ 県央相模地区の管理計画認定制度の進捗状況
  - ・ 海老名市は本年10月に施行予定。
  - ・ 管理適正化診断サービスのシステム変更
  - ・ 国土交通省の標準管理委託契約書の改定を巡って

### 2. 座間市から県士会へマンション実態調査業務の委託。

3. 管理計画認定取得管理組合 相模原市 4管理組合 厚木市 7管理組合

4. 厚木市マンション管理組合交流会 6月22日開催 あつぎ市民交流プラザ  
17管理組合参加

同日午後開催の支部相談会に5管理組合参加

### 5. 厚木市マンションアドバイザー派遣 1件

6. ・ 行政の相談会 5月 厚木市、海老名市、座間市 各1件

6月 相模原市 2件 秦野市1件 大和市2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） 7月22日 8月26日
- ・ 伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催） 7月24日 8月28日
- ・ 厚木市（原則毎月第3水曜日開催） 7月17日 8月21日
- ・ 海老名市（原則毎月第4火曜日開催） 7月23日 8月27日
- ・ 座間市（原則毎月第2金曜日開催） 7月12日 8月 9日
- ・ 相模原市（原則毎月第1月曜日開催） 7月 1日 8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 7月24日 6月28日

## ■ 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：0件、小田原市：1件、平塚市：1件、藤沢市：4件

(2) 6月の活動報告

1) 支部例会兼定時総会

・ 6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：1件、小田原市：0件、平塚市：4件、藤沢市：1件

### 2. 活動予定

(1) 2024年7月の予定

1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：7/12, 小田原市：7/12, 平塚市：7/22, 藤沢市：7/26）

(2) 2024年8月の予定

1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：8/9, 小田原市：8/9, 平塚市：8/26, 藤沢市：8/23）

## ■横須賀支部 <支部長 井上徹教>

### 1 2024 年 5 月、6 月の実績

#### (1) 横須賀支部総会、例会の開催

- 1) 5 月 11 日(土)15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館
- 2) 6 月 1 日(土) 15:00~17:00 総会、例会 ヴェルク横須賀

#### (2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：5月11日(土)、6月1日(土)
- 2) 鎌倉市：5月2日(木)、6月6日(木)
- 3) 逗子市：5月20日(月)、6月17日(月)

#### (3) 鎌倉マンション管理組合交流会の開催 5月11日(土)

#### (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 2024年7月、8月の予定

#### (1) 横須賀例会の開催

- 1) 7月6日(土) 15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館
- 2) 8月3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6日(土)、8月3日(土)
- 2) 鎌倉市：7月4日(木) 8月1日(木)
- 3) 逗子市：7月15日(月) 祝日開催なし、8月19日(月)

#### (3) 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

以 上

## 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 26 日(月) ~ 9 月 30 日(月)
- ② 開催方法 YouTube 録画配信
- ③ 参加申込 URL : <https://forms.gle/GDnkZ6wcrclLkjBq6>
- ④ 講演次第

#### 第 1 部 講 演 「マンション防災について」

講師：横浜市総務局 地域防災課・建築局 住宅政策課

#### 第 2 部 講演① 「区分所有法の改正動向と概要について」

～ 法改正が管理組合運営・活動に与える影響 ～

講師：土屋 賢司 氏（当会会員・弁護士）

#### 講演② 「マンション標準管理委託契約書及び同コメントの改訂」

～ 管理会社との上手な付き合い方 ～

講師：吉田 郁夫 氏（浜管ネット理事・管理業務主任者）

#### 第 3 部 その他 横浜市の管理組合支援制度のご紹介

### 2. 2024 年度（令和 6 年度）第 1 回座長会議

- ① 開催日時 2024 年 6 月 27 日(木) 18:00~20:00 … 上期活動費引渡し 他



号

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6年5月	114 組合	6.3 組合	133 名	7 名	60 名	4 組合
令和5年5月	109 組合	6.1 組合	127 名	7 名	66 名	3 組合
前年同月比(%)	104.6	—	104.7	—	90.9	133
令和6年6月	129 組合	7.2 組合	148 名	8 名	63 名	8 組合
令和5年6月	104 組合	5.8 組合	114 名	6 名	59 名	2 組合
前年同月比(%)	124.0	—	129.8	—	106.8	400

## 4. リモート交流会の開催

\* 第29回マンション管理組合リモート交流会 令和6年5月19日(日) 19:00~20:30

- 内容 ① 区分所有法改正(予定)の概要 ~知っておきたい新制度など~  
 ② 参加者との交流会  
 ③ マンション関連情報

参加組合: 22 組合(新規: 0)

相談員・スタッフ(4名・3名)

\* 第30回マンション管理組合リモート交流会 令和6年6月16日(日) 19:00~20:30

- 内容 ① 横浜市のマンション支援制度の紹介  
 ~横浜市の各種マンション支援制度の概要説明及び事例紹介~  
 ② 参加者との交流会  
 ③ マンション関連情報

参加組合: ~~19~~、28 組合(新規: 9)

相談員・スタッフ(4名・3名)

## 日管連情報

&lt;日管連理事 牧博史&gt;

## 1. 第16回目の定時総会が開催されます。

- ・開催日: 8月28日(水)
- ・場所: 「TKP 東京駅カンファレンスセンター、カンファレンスルーム 10B」  
東京駅八重洲中央口 徒歩1分 14時~17時(13:30 開場)
- ・懇親会 「TKP ガーデンシティ PREMIUM 京橋、ホール 22A」
- ・交通: 東京メトロ銀座線京橋駅 8番出口直結(東京駅 八重洲南口 徒歩5分)
- ・オンライン参加も可。

## 2 常務理事会

情報共有の円滑化、また、定例の理事会が4時間以上の長時間となることもありその所要時間の軽減をはかるため、5月から三役会議に替えて、各部長が参加する常務理事会を毎月行う。

## 3. 業務部関連

- 1) 毎年募集している損保ジャパンの団体傷害保険について、事務局より、案内を登録管理士

号

にメール送信。

## 2) 登録マンション管理士の支援ツールの作成

- ・複合型の見直しについて、「第三者管理者版)改正管理規約雛形案」「外部専門家監事版)改正管理規約雛形案」の作成にあたり、第三者管理者版では、理事会設置と理事会を置かないタイプ等があり、単棟型他の雛形と統一する必要もあり、既に作成された雛形を収集して分析の上で、検討することとした。
- ・「管理会社変更」、「管理計画認定申請」、長期修繕計画作成の見積書と契約書」の雛形につき検討中。

## 3) モデル事業等研究委員会

- ・令和 6 年度のモデル事業の応募は、4 月 23 日午前中に日管連事務局より送付済み。国交省からの採択通知があり次第、補助金交付申請書を作成する。
- ・補助金交付申請書は、昨年の申請書を基に仮推進委員が事前準備をする。

## 4. 研修部関連

### 1) オンライン研修の実施

#### ① 2024 年 3 月 20 日(水)神奈川県会開催

テーマ:マンションの防災について 会場:かながわ県民センター

参加者:Zoom の事前申込 85 名(内実参加者 58 名)

研修会参加者 119 名(内リアル参加者は 61 名)

#### ② 2024 年 3 月 31 日(日)千葉県会開催

テーマ:区分所有法の改正の概要・意義 会場:千葉大学

参加者:Zoom の事前申込 113 名(内実参加者 61 名)

研修会参加者 156 名(内リアル参加者は 43 名マンション学会を含む)

#### ③今後の展開

- ・オンライン研修の目的は、会員数の少ない県会のサポートができることを念頭にしていたが、新たな業務展開もみられ、これに応じた取り組みに対する要望もあることから、研修部が他の部・委員会の研修にも参加すべく、連携を取っていききたい。  
具体的には、第三者管理(外部者管理等)については、そのノウハウや知識の習得に対する要望も多いが、かなりの技量を要する業務でもあることから、日管連の方向性に沿った内容で、経験豊富な方に講演をお願いすることを検討していきたい。

#### ④全国合同研修会

- ・令和 6 年 10 月 4 日に横浜大会開催予定、現在準備進行中。
- ・令和 7 年は、7 月 8 日に、香川県高松市にて開催予定。

## 5. 広報部関連

### 1) NDX プロジェクト関係

- ・「適正化診断業務システムの運用開始に関する説明会」を 5 月 29 日(水) 19 時~開催する。  
開催方法:Zoom ミーティング
- ・NDX システムの保守担当として、5 月 1 日付で黒川誠氏が IT アドバイザーに就任した。

### 2) ホームページに関する事項

- ・数字等の情報が古くなっているコンテンツのチェックを広報部で行い、最新情報への更新をサイト管理者に依頼する。
- ・後援名義使用申請の際にチラシ未提出で受理したイベントについても、日管連ホームページ内のお知らせに情報を掲載する。

### 3) 会報

#### 1) 会報 5 月号

## 号

- ・冒頭の特集は「日管連の部・委員会のご紹介」で、広報部と渉外部を取り上げる。
  - 2) 小規模会員会へのアンケートについて
    - ・次回以降の広報部部会にて、アンケートの質問事項の素案を提出し議論する。
  - 3) プレスリリース
    - ・「マンション管理適正化診断サービス」の診断棟数が 2024 年 4 月末時点で 2 万棟を突破した旨のプレスリリースを、適正化診断サービス運営委員会と事務局が共同で行う。
6. 総務部関連
- 1) 適正化診断業務システム
    - ・5 月 29 日(水) 19:00 から診断マンション管理士向け説明会を実施予定。
    - ・適正化診断業務システムの一連のテストを総務部で実施。
  - 2) 相談ダイヤルの振込作業の改善案
    - ・現在は各会員会経由で担当管理士に振り込んでいるが、7 月 1 日の適正化診断システムの稼働に併せて、日管連が直接担当管理士に振り込むことにする提案があった。各会員会を代理して日管連が直接担当管理士に振り込むことについて、会員会の事前の委任や領収書発行について検討する。
  - 3) NAS データを Google ドライブに移行する提案
    - ・NAS を Google ドライブに移行することで NAS のファイルにアクセスできるようにし、大規模災害等の緊急時の事業継続性を確保する。6 月 7 日(金)の終業時に事務局終業直後に移行作業(全ファイルのアップロード)を開始し、翌月曜日の始業時まで移行が完了予定。
7. 管理組合損害補償金給付制度運営委員会
- 1) 受付状況：2024 年 4 月末で、11 件運用中。
  - 2) 認定マンション管理士における管理組合損害補償金給付制度規程の一部変更について、前回の理事会に上程した改定案に一部不足があったことから追加のうえ再度変更案の承認を求めることを確認した。
    - (欠格条項)第 5 条 一 精神の機能の障害 → 精神の機能の障害
    - 二 禁鋼 → 禁鋼(拘禁)
  - 3) 規程に追加した日管連の他の事業に係る資格の取消については、制度開始当初から管理組合損害補償金給付制度マニュアルにも同様の記載のあることから、マニュアルとの整合を取るためにも現状のままとする。当該規程変更時の周知方法については、HP への告知とともに、会員会及び現在制度利用中の認定マンション管理士を通じて利用先管理組合にも周知する。
  - 4) 2024 年度認定マンション管理士研修
    - ・テキスト・マニュアルの抜本改訂を作成中。
8. 管理計画認定制度推進委員会
- 1) 令和 6 年 4 月推進委員会(4 月 24 日 17:10~18:30、オンライン会議)
    - ・4 月の事前確認・予備認定・相談ダイヤルの状況
    - ・相談ダイヤル 国交省とのキックオフミーティングについて
    - ・相談ダイヤルの取り次ぎ、事前確認の自治体問い合わせへの会員会対応について
    - ・内藤サイト管理者からの相談ダイヤルに関する提案(相談予約方式)について
    - ・国交省から認定基準 QA や事務ガイドラインに関して意見を求められている件
    - ・国交省への会員会や個人からの直接問い合わせ自粛の要望
  - 2) 令和 6 年度第 2 回管理計画認定制度連絡会議(5 月 1 日 10~12 時、オンライン会議)
    - 7 1 名出席
    - ・4 月の事前確認・予備認定・相談ダイヤルの状況
    - ・認定に関する QA、事務ガイドラインの改定について

- ・ 長期修繕計画の 19 工事項目の不記載について
  - ・ 認定基準に関する国交省への問い合わせ自粛のお願い
  - ・ 相談ダイヤル 会員会対応方法
  - ・ 相談ダイヤルの土曜日実施の周知を
  - ・ 5 月 18 日現在、予備認定 33 件、事前確認 8 件(適正化診断併用 0 件)、相談ダイヤル 88 件、(会員会対応 6 件)。
  - ・ 認定基準に関する国交省の追加 QA は 5 月公開、ガイドライン改定は 7 月に向け準備中。長期修繕計画最終年度の赤字の扱い、団地型・複合用途型の積立金計算方法を含む国交省の追加 QA を公開。また、事務ガイドラインの 7 月改定に向け準備中。
9. 適正化診断サービス運営委員会
- 1) サンプルング調査を定期的に行っている。
    - ・ 3 月のサンプルング調査(2 月完了分)
    - ・ 4 月のサンプルング調査(3 月完了分)
    - ・ 5 月のサンプルング調査(4 月完了分)につき調査。
  - 2) 診断レポート、診断項目チェック表の記載について  
日新火災より提出された診断レポート及び診断項目チェック表への注意書き文言の修正及び追加の内容を、新システムの診断レポート、診断項目チェック表の PDF に記載する。

## 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](mailto:knts@nikkanren.org)

#### ■ マンション標準管理規約改正及びマンション管理に関する各種ガイドライン等の公表

国土交通省より、標準管理規約改正及びマンション管理に関するガイドライン等について公表されました。

詳しくは、国土交通省ホームページにてご確認ください。

#### ■ (公財) マンション管理センター主催「令和 6 年度事前確認講習」

受付期間 令和 6 年 7 月 8 日(月)～ 8 月 5 日(月)

詳しくは、マンション管理センターホームページにてご確認ください。

#### ■ 日管連「マンション管理適正化診断サービス」新システム開始

適正化診断業務システム化が 7 月 1 日より運用を開始しました。なお、6 月 30 日までの依頼は従来通りの運用になります。

## イベント情報

## 無料相談会

## 《6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	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: 未定
県央相模支部	日時: 6月28日(金)、7月24日(水) 13:00~16:00 於: 大和シリウス TEL: 046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時: 7月17日(水)、8月21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1日(月)、8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: 7月23日(火)、8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: 7月12日(金)、8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: 7月22日(月)、8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: 7月24日(水)、8月28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26日(金)、8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: 7月12日(金)、8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: 7月4日(木)、8月1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22日(月)、8月26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6日(土)、8月3日(土) 於: 横須賀市総合福祉会館
逗子市	日時: 7月15日(月) 休日につき休止、8月19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(金)、8月9日(金) 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」

### 初夏に思うこと

高瀬俊治

今回「先客万来」に際し、簡単に自己紹介を含めこの季節の思い出を綴りたいと思います。2年前、本県士会に入会しましたが、現職時代、神奈川県内でのマンション関連業務は、ほとんど行っておりませんでした。私はバブル経済期に首都圏の不動産会社に入社し、まずは土地有効活用事業に従事しました。そして、2000年4月、21世紀と共に札幌に転勤になりました。そこで初めて分譲マンションに関わることになりました。北海道は大きなバブルが無かったため、21世紀になっても札幌中心に開発が活況のため異動した次第です。初めてのマンションの事業は開発から販売まで、いわゆる、デベロッパー業務。金融機関や仲介会社から用地情報を取得し、コンセプトを作り、それに沿って、設計、施工会社の選定。場合によっては販売会社、広告代理店、インテリア会社等も選定。民間会社のため当然適正利益を上げねばならず、予算下回る（売れない）と東京本社から呼び出し。辛いことばかり大変な時期でした。中でも一番辛かったのは着工反対の近隣住民運動。誹謗のビラを配布されるし、被告にもなったし、TV局からの目隠しインタビューをされたり、まあ、今思えば滅多にできない貴重な経験でしたが。

この辛い時期を乗り越えられたのは、オフの過ごし方。夜の“すすきの“ももちろん。でも一番は月1~2回のドライブ。転勤と同時に衝動買いした、冬は全く役に立たないオープンカー。

世間一般に、転勤族にとって、「戻りたくなった地域のN01は“札幌”“福岡””と言われてています。

「特に、4月異動族は北海道が好きになる。(10月転勤族はそうでもない)」とも言われます。

長く厳しい冬が明け、GW前後に（梅や桜の）お花見が始まり、その後本格的なイベントが目白押し。北海道神宮例祭、YOSAKOIソーラン祭り、郊外ではラベンダー、芝桜、ネモフィラ、果実はいちご、メロン、アスパラガス、その後じゃがいも。何より梅雨が無く20度程度の過ごしやすい気温。もちろんゴルフ場は新緑です。夜の“すすきの“以上の魅力いっぱい初夏なのです。

結局、札幌に8年過ごし、涙ながらに帯広へ。十勝の野菜の美味しさは多分日本一。2年過ごし、またまた涙ながらに今度は道東釧路に。釧路は7月でも気温20度以下。夏は避暑地としてホテルが取れないほど。ここも3年過ごし三度目の涙で横浜に。

早いもので北海道から戻り約10年。今年も汗だくの日々との闘いがはじまると思うと憂鬱。北海道再移住も検討したい今日この頃。だけど、最近は街中にも「クマ出没注意」。リス、キタキツネ、エゾシカとは街中で何度かお会いしたけど、さすがにクマさんはチョット無理なので、やっぱり横浜に住みます。というわけで、引き続きよろしく願いいたします。

## 事務局からのお知らせ

## ■会員の動静（7月5日現在）

1) 入会者 1 名（2024 年度、計 16 名）

7 月	岡本 壮史	川崎支部
-----	-------	------

2) 会員数（7月5日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	112 名	40 名	30 名	20 名	27 名	230 名

## ■入会説明会開催予定日

・原則毎月第 1 火曜日、第 3 土曜日に開催

## ■日管連主催「認定マンション管理士研修」

・申込期限 8 月 16 日（金）

詳しく配信済みの開催案内又は日管連ホームページをご確認ください。

## ■2024 年マンション管理士賠償責任保険中途加入手続き

・日管連 NDX 専用サイトより各自が申込み、日管連指定口座に保険料納入

## ■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（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

20 年ぶりに発行された新紙幣 1 万円札の肖像となったのは渋沢栄一である。彼は明治 6 年に政府を退官して実業界に転身し、以後 500 余の企業、団体の設立・経営に関わり、日本資本主義の父と呼ばれるに至った。彼が生涯行動規範としたのは、孔子の言行をまとめた「論語」の教えであり、企業経営に当たっては、社会道徳に反しない公正な利益の追及を目指したのだった。

同時代に生きた実業家岩崎弥太郎とは、対極をなす生きざまを残した。



## 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 &amp; 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