



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 9 月号 第 131 号

巻 頭 言

サラリーマン定年後の生き方

伊藤晴康



バブルが崩壊して一転不景気のどん底が続く中、コンピューターの 2000 年問題の対策に各業界は対応に追われていた。定年をまじかに控えた私もその一端を担ってきたが、昔の様に延長して会社に残ることは難しく、この先の生き方を模索しなければならない状況であった。そんな時、会社の支店が入っているビルの設備管理の人から、設備管理を仕事にするならば電験三種の取得が必須とのアドバイスを受けた。

仕事は弱電関係で強電関係とは違ったが、設備管理の仕事も面白そうと思い、電験三種にトライすることにした。2002 年に合格。定年後ビルの設備管理の会社に再就職をした。2004 年に厚木市主催のマンション管理士試験の講習会があることを知ったが、マンション管理士とは、管理人の養成？と思っていたが調べてみるとマンション管理組合から相談を受け、アドバイスをすることになった。

狭い日本ではこれからもマンションは増えてくる。それだけに色々な問題も出てくるだろうと考え、設備管理の仕事しながら、3ヶ月の講習会を受講後に受験するも不合格となってしまった。2006 年度の試験に再挑戦。見事合格できた。

合格できたとは言え、マンションについての知識は甚だ乏しく、早速、神奈川県マンション管理士会に入会して、諸先輩に色々教えて頂きながら少しずつ知識の習得に努めた。

2013 年 70 歳を迎え設備管理の仕事を辞め、細々ながらマンション管理士としての仕事を立ち上げ、今でも諸先輩や同輩に教えて頂くことが多くあり、知識の習得に終わりはないと感じている。

また、これからは地域の役に立ちたいとの思いから市のマンション相談員も 10 年以上続け現在に至っている。

私のサラリーマン定年後の生きざまの一部を披露させて頂いたが、いつの時代、何歳になっても大切なことは何事にも興味を持つ「好奇心」。何故、何故の「探求心」が重要であると言うことを糧にして、加えてゆとりと少しの遊び心を持ってこれからの自身の生き方としたいと願っている。

余談になるが、今熱中している一つにカードゲームのコントラクトブリッジを仲間と共に楽しんでいる。皆さんにもこの面白さを知って頂きたい。日本ではあまり認識されていないが、世界では一番行われているカードゲームがこのコントラクトブリッジである。記憶力・推察力・決断力等を養い老後の私には最適である。

日本ではカードのことを「トランプ」と呼ぶが、これは日本だけらしい。トランプとは切り札という意味があるが、明治時代に入国した欧米人がコントラクトブリッジをしながら盛んに「トランプ」という言葉を何度も発していた為、日本人はそれをカードの名称だと勘違いしたものとされている。ゲームの内容はネットで「コントラクトブリッジ」と検索すると出てくるのでここでは割愛するが、カードスーツの説明を披露させて頂く。

- ♣ (クラブ) : クローバーではなく、農機具のスコップのようなもので農業従事者を表し
- ♦ (ダイヤ) : 文字どおりダイヤモンドで商人を表している。
- ♥ (ハート) : 心・心臓ではなく、聖杯を表現しており、聖職者を表している。
- ♠ (スペード) : 剣の形状を示しており、騎士を表している。

カードスートについては他にも説があり、また、季節やカレンダー等の意味合いもあるようだが、これはまた別の機会に披露させて頂くとしたい。

トピックス

2024年度 新入会員オリエンテーション

7月13日に、当会に対する期待、要望等のニーズに配慮した内容とし、今後のスキルアップの支援を行うと共に昨年度同様、理事会主催（企画・運営・新入会員フォローアップ）として開催されました。

牧会長の開催あいさつで、①入会の歓迎 ②マンション管理士の役割 ③近年の社会状況の変化 ④標準管理規約やガイドライン情報等、⑤会の発展のために協力・連携を呼びかけられました。

- ・開催日時 2024年7月13日（土） 15:00～18:00
- ・会場 かながわ県民センター 301会議室

・主なプログラム内容

- ①当会組織・活動概要 ②役員・支部長および新会員 自己紹介
- ③グループ意見交換&フォローアップ（70分） 1グループ7名 2グループ
知りたいこと、疑問点のフリーディスカッションとフォローアップ（適宜、役員・支部長参加）

・参加状況

オリエンテーション 28名（新入会員14名、役員・支部長14名）

懇親会（任意参加） 17名（新入会員 7名、役員・支部長10名）

なお、懇親会（会費制、任意参加）は18:30～2時間程度で、オリエンテーションに引き続き、近くの居酒屋でフリーディスカッションによる情報交流、人脈作りの場となりました。

- ・懇親会は、オリエンテーション席上では聞けなかったこと、個別に知りたいこと等を、役員・支部長を個別に知ったり、直接に話が聞けたりできる場でもあり、新入会員へ働きそして、動機付けのサポートとなればと存じます。



当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第 16 期第 5 回理事会報告

7 月 8 日（月） 18 時～20 時 15 分 かながわ県民センター 604 号室

- (1) 定款及び会員規則に規定する紛らわしい名称を冠した団体の重複加入の状況と方針について検討がされました。
- (2) 2024 年新入会員オリエンテーション開催実施内容の確認が行われました。

第 16 期第 6 回理事会報告

8 月 13 日（月） 18 時～20 時 05 分 オンライン開催

- (1) 8 月 4 日開催の支部長会議報告と今後の支部活動方針の検討について確認がされました。
- (2) 他団体の記念式典及び研修会開催について確認がされました。

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 専用フォーム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 130 号の発行
- 6) 事務局業務の確認（診断サービス NDX システム、賠償責任保険加入状況、診断管理士リスト、業務紹介管理等）

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 131 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. 6 月・7 月の活動報告

- 1) 海老名市と、「指定認定事務支援法人」の締結予定（6 月）
- 2) 藤沢市と契約提携をし、協定書を締結。（6 月）その後、順調にアドバイザー業務を受注している。当初は、業務の円滑な定着を図るため、アドバイザー派遣チームが中心となり、湘南支部と連携し進めていく。
- 3) 川崎市より、アドバイザー業務についての依頼あり、電子入札変更申請済み、その後入札に応募する。
- 4) 座間市より、実態調査業務の依頼あり、実態調査チーム主導で展開中。

- 5) 神奈川県アドバイザー派遣事業更新。(6月)
 - 6) 厚木市アドバイザー派遣事業更新(7月)
 - 7) 厚木市マンション管理組合交流会講師派遣の依頼(6月)
 - 8) 座間市実態調査見積書提出。(6月)
 - 9) 小田原市より相談会業務の依頼あり。(5月)
 - 10) 神奈川県より、交流会開催について依頼あり、実施に向け整理中。
- ※ 新たなアドバイザー派遣事業が次々として出てきているが、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、「管理適正化チーム」主導で進め、見通しが立った後に広く展開をしていく。
- ※ 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. 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月に開催した。
実施内容は、トピックス(掲載済み)を参照願います。
2. 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。
3. 新人交流会開催について
 - ・2023年新入会員交流会：第3回を開催した オンライン(Zoom ミーティング) 8/29
今年度のオリエンテーション資料による情報共有、今後の進め方、意見交換、連絡事項等
 - ・2024年新入会員交流会：オリエンテーション終了後の交流の継続として運用する
なお、2023年新入会員交流会と合流として実施を計画する(一本化、効率運営)

支部の活動

支部報告

■ 横浜支部 <支部長 山崎清博>

1. 6、7月の活動報告
 - (1) 令和6年度第2回横浜支部会員交流会開催：6月18日(火) 18:00~19:30
[参加人数] 交流会28名、懇親会23名(うち新入会員8名)
[内容] 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
及びフリーディスカッション
 - (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. 支部業務方針及び県士会知名度向上具申策検討
 2. 第3回会員交流会開催企画内容決定
 - ア) これまでのアンケートをもとにしたフリーディスカッション
 - イ) 懇親会
2. 8、9月の活動予定
 - (1) 令和6年度第3回横浜支部会員交流会：8月22日(木) 18:00~19:30
 - (2) 令和6年度第6回横浜支部役員会：9月17日(火) 18:30~20:30

1. 第4回横浜支部会員交流会企画&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. 川崎支部交流会

- 1) 日 時：7月25日(木) 18時～19時30分
- 2) 会 場：かわさき市民活動センター1階 A会議室
- 3) 目 的：支部会員間の情報交換を通じて交流を図る。
- 4) 出席者：川崎支部会員 14名(内支部役員6名)
- 5) 会議内容：
 - ア) 支部長挨拶
 - イ) 支部会員自己紹介
 - ウ) 支部業務の概要(支部長)：・本部と支部の業務、・業務と会務のバランス、
・診断業務の状況、・これまでの行政との関わり、・アウトリーチ型アドバイザー業務
 - エ) SC事業の概要(山崎役員)：・横浜市の事業だが、県士会全体として対応、参加を奨励。
 - オ) 県士会の業務運営状況(島本役員)：・県士会が会員に対して紹介している業務は17種類があるが、一般会員への周知度が低い。・その内容、参加資格などを明示した資料がない。
・今後サイボーズを活用した紹介を検討中。
 - カ) 管理計画認定制度の概要(平野副支部長)：・管理計画認定制度は、申請者である管理組合と認定者である行政間の事業であるが、マンション管理士は管理組合の申請までのコンサルタント業務、及びマンション管理センター申請支援システムでの予備認定、事前認定業務に携わっている。・これを管理組合側の視点からのタスクとスケジュールについて説明した。
 - キ) 質疑応答：・認定制度は長期修繕計画や管理運営状況など経年マンションにとってはハードルが高い。・それに伴う経済的メリットがない。・一方、管理組合が維持管理に感心を持つ、精神的なメリットがあるなどの意見があった。
- 6) 懇親会：その後会場を移して、希望者による懇親会が行われた。

2. 今後の予定

- 1) 第3回「WEBサポート交流会」；9月22日(日)
- 2) 役員会；10月17日(木) 18時

■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会

24年8月6日 午後6時30分 会場 あつぎ市民交流プラザ

出席者 10名 委任状提出者19名 計19名 会員30名

報告事項等 ・県央相模地区の管理計画認定制度の進捗状況

・座間市は6月に施行開始。海老名市は10月施行予定。

・座間市マンション実態調査に会員参加。

・厚木市管理組合交流会開催 11月24日 あつぎ市民交流プラザ
交流会終了後に、支部主催のマンション相談会

・神奈川県管理組合交流会 2025年1月26日 プロミテあつぎ
の主旨説明

・会員間の意見交換会・勉強会 テーマは標準管理規約

2. ・行政の相談会 7月 相模原市3件 座間市1件

8月 相模原市3件 海老名市2件 大和市2件 座間市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） 9 月 3 0 日 1 0 月 2 8 日
 - ・ 伊勢原市（原則毎月第 4 水曜日開催） 9 月 2 5 日 1 0 月 2 3 日
 - ・ 厚木市（原則毎月第 3 水曜日開催） 9 月 1 8 日 1 0 月 1 6 日
 - ・ 海老名市（原則毎月第 4 火曜日開催） 9 月 2 4 日 1 0 月 2 2 日
 - ・ 座間市（原則毎月第 2 金曜日開催） 9 月 1 3 日 1 0 月 1 1 日
 - ・ 相模原市（原則毎月第 1 月曜日開催） 9 月 2 日 1 0 月 7 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 9 月 2 5 日 1 0 月 2 3 日

■湘南支部 <支部長 大浦智志>

1. 活動報告

（1）7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：2 件、藤沢市：1 件

（2）8月の活動報告

1）支部例会兼定時総会

・ 8 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：0 件、小田原市：0 件、平塚市：3 件、藤沢市：0 件

2. 活動予定

（1）2024年9月の予定

1）行政市相談会（茅ヶ崎市：9/13, 小田原市：9/13, 平塚市：祝日（なし）, 藤沢市：9/27）

（2）2024年10月の予定

1）行政市相談会（茅ヶ崎市：10/11, 小田原市：10/11, 平塚市：10/28, 藤沢市：10/25）

■横須賀支部 <支部長 井上徹教>

1 2024年7月、8月の実績

（1）横須賀支部総会、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 総会、例会 ヴェルク横須賀

（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：8月19日（月）

（3）鎌倉マンション管理組合交流会の開催 7月13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9月、10月の予定

（1）横須賀例会の開催

- 1) 9月7日（土）15:00～17:00 横須賀市総合福祉会館

2) 10月5日（土）15：00～17：00 ヴェルク横須賀

(2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：9月7日（土）、10月6日（土）
- 2) 鎌倉市：9月5日（木） 10月3日（木）
- 3) 逗子市：9月16日（月）祝日開催なし、10月21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

サポートセンター事業

＜SC担当 山崎康幸＞

1. 交流会

7・8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7月	136 組合	7.6 組合	163 名	9 名	63 名	8 組合
令和5年7月	111 組合	6.2 組合	124 名	7 名	69 名	9 組合
前年同月比(%)	123	123	131	131	91	89
令和6年8月	120 組合	6.7 組合	131 名	7 名	61 名	2 組合
令和5年8月	109 組合	6.1 組合	126 名	7 名	63 名	6 組合
前年同月比(%)	110	110	103	103	97	33

2. マンション管理基礎セミナー（ソフト編）

* 8月26日（月）～ 9月30日（月） You Tube 録画配信で視聴

第1部 講演 マンション防災について

- 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 ～
 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 ～

第3部 横浜市の管理組合支援制度のご紹介

・申込者数：246名（重複申込除く）

3. リモート交流会の開催

* 第31回マンション管理組合リモート交流会 令和6年7月21日（日）19：00～20：30

- 内容
- ① 身近な防災 ～意外と気づいていない防災～
 - ② 参加者との交流会
 - ③ マンション関連情報

参加組合：24組合（新規：3組合）

* 第32回マンション管理組合リモート交流会 令和6年8月18日（日）19：00～20：30

- 内容
- ① 築47年マンションの将来に向けての取り組み … 参加管理組合発表
 - ② 参加者との交流会
 - ③ マンション関連情報

参加組合：25 組合

4. 会議開催予定

- | | | |
|-------------|------------------|------------|
| * 代表者・事務局会議 | 9月12日(木) 18時~20時 | かながわ県民センター |
| * 座長会議 | 9月26日(木) 18時~20時 | かながわ県民センター |

日管連情報

＜日管連理事 牧博史＞

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. 国・自治体及び関係団体等との連携・要望事項等

(1) 国交省検討会への参画及び自治体・関係団体等との連携

- ・国交省令和5年度の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」に参画し、本検討会から派生した「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ「標準管理規約見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する WG」に参加し、特に標準管理規約については、事前に国交省に提出した実務に関する意見書の内容をほとんど採用していただきました。6月7日に「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(以下「GL」)及び改正標準管理規約が発表されました。「・・・マンション外部管理者方式等に関する GL」においては、新築マンションにおける管理会社管理者方式に対するマンション管理士の位置付けが明確になり、今後のマンション管理士の業務拡大につながっていくことが期待されます。
- ・福岡県マンション管理士会、兵庫県マンション管理士、東京都マンション管理士会、静岡県マンション管理士会につづき、他の管理士会でも適正化法第5条の十二に規定されている「指定認定事務支援法人」に指定打診が来ています。
- ・管理計画認定制度における行政書士との連携のため、日本行政書士会連合会と連携協定を締結(第2号議案)することとしました。

(2) 国土交通省〈補助事業〉

- ・管理計画認定制度・事前確認及び予備認定及び相談ダイヤルについては、組織に関する事項の管理計画認定制度推進委員会での報告の通り。
- ・3月13日にマンション法に関する意見交換をオンラインで実施しました。

(3) (公財)マンション管理センター

- ・令和4年度定時評議員会(2024年6月25日)に瀬下会長が出席しました。
- ・マンション管理研究会第51回(2023年9月25日)、第52回(2023年12月12日)、第53回(2024年3月27日)、第54回(2024年6月18日)に瀬下会長が出席しました。
- ・令和5年度のマンション管理士試験受験者は37,752名(前年度12,209名)で、合格者人数は3,021名(前年度1,402名)、合格率が8.0%でした。

(4) 国会議員

- ・立憲民主党と 2 月 14 日に参議院議員会館にてマンション管理勉強会を開催(出席者・瀬下会長、佐藤副会長、高辻副会長、萩原副会長、片山理事、横田理事)
- ・2023 年 8 月 30 日開催の第 15 回定時総会には、公明党の井上義久氏が出席していただきました。
- ・2024 年 7 月 1 日戒弁護士の計らいで、神戸にて元国交大臣赤羽一嘉衆議院議員(公明党幹事長代行)にマンション政策提言(マンション管理士法等)をしました。

(5) (一社) マンション管理業協会

- ・管理評価運営委員会に 2023 年 8 月 2 日、12 月 6 日、2024 年 3 月 4 日の 3 回、瀬下会長が参加しました。
- ・2024 年 6 月 11 日の総会懇親会に瀬下会長、佐藤副会長が出席しました。
- ・「マンション・バリューアップ・アワード 2023」が実施され、審査委員を委嘱された高辻副会長が、審査委員会のオンライン会議に出席しました。コンテストでは、全国 423 事例の応募作品の中から、グランプリ 1、部門賞 5、準部門賞 5、審査員特別賞 4、佳作 18 の計 33 作品が選出されました。

(6) (一社) 日本マンション学会

- ・2024 年 4 月 20 日に日本マンション学会 2024 年名古屋大会が開催されました。本大会では、2 日目の第 7 分科会「管理不全マンションにどう対処するのか—マンション政策と専門家の活用から考える—」に瀬下会長及び高橋悦子理事がコメンテーターとして出席、管理不全マンションの再生等に関する意見表明を行いました。

(7) (一社) マンション計画修繕施工協会 (MKS)

- ・MKS が主催する「第 9 回マンション大規模修繕工事フォトコンテスト」を後援しました。
- ・2024 年 6 月 5 日開催の例年 6 月に開催された定時総会後懇親会へ岡村理事が出席しました。
- ・「M コン」のネーミングが発表されました。

3. 部及び委員会の活動

(2) マンション管理士賠償責任保険

- ・損害保険ジャパン株式会社の協力を得て、2011 年 1 月 1 日より 540 名でスタートしたマンション管理士賠償責任保険は、加入者がその後順調に増え、2024 年 1 月 1 日開始分においては 979 名の所属マンション管理士が加入し、保険料は 13,944 千円となりました。(7 月 1 日現在の加入者は 1,051 名)
- ・2017 年 1 月 1 日加入分より保険限度額の充実等のため、業務行為の保険金額(補償額)を大幅に改正し、最大 1 億円の補償が得られるタイプを新設したほか、2018 年 1 月 1 日より保料の減額が行われ、さらに 2024 年 1 月募集より保険事故等が少なく損害率も低いことから、交渉の上約 5%の保険料値下げが実施されました。現状、保険の募集の際に改正の案内、保険事故事例・相談例の周知にも努めた結果、加入者数は順調に伸長しています。
- ・現在では、診断マンション管理士、認定マンション管理士の資格要件の他日管連からの業務委託においても加入が義務付けられています。また、それぞれの都道府県会等によっては、行政委託などの実施要件に対応させています。
- ・また、毎月の中途加入・変更手続について、事務負担の軽減等のため、NDX によるシステム化を図り、各マンション管理士個人が直接加入・変更手つきができるシステムを 2023 年 6 月 16 日より開始致しました。
- ・また、2024 年 1 月の更新手続きから NDX によるシステム化を導入し、各会員会所属マンション管理士から直接申込み・振込できる制度とし、日管連及び各会員会事務局の業務削減を図りました。
- ・なお、2024 年の保険事故受付は、6 月末現在 2 件であり、訴訟案件及び助成金申請ミスによるものとなっております。また、2023 年においては、3 件の事故受付があり、そのうちの 2 件が訴訟案件となっております。

- ・2012 年 1 月 1 日より追加された「第三者管理者特約付きタイプ (C1~C4)」には、2024 年 1 月 1 日現在で 23 名の所属マンション管理士が加入しています。
- ・サイバー攻撃・不正アクセスによる個人情報漏えいのリスクに備えて、2024 年 1 月更新からサイバー保険の導入を致しました。

4. 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。

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

- 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
国土交通省よりマンション管理に関するガイドライン等が9月2日に施行されました。
詳しくは、国土交通省ホームページにてご確認ください。

■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

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。どなたでもご視聴いただけます。



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

無料相談会

《月～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：9月25日(水)、10月23日(水) 13:00～16:00 於：大和シリウス TEL：046-256-2683
厚木市	日時：9月18日(水)、10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：9月2日(月)、10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：9月24日(火)、10月22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：9月13日(金)、10月11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：9月30日(月)、10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：9月25日(水)、10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：9月27日(金)、10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：9月13日(金)、10月11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：9月5日(木)、10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：9月なし 10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	日時：9月7日(土) 10月6日(土)
逗子市	日時：9月16日(月)、10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：9月13日(金)、10月11日(金) TEL：0465-33-1300

会員寄稿「千客万来」

老いてなお 我もなりたや 微助っ人(ビスケット)

飯田 修

2009 年 2 月にマンション管理士資格を登録、2012 年に神奈川県マンション管理士会に入会、川崎市内に事務所を開設して 15 年が経過した。開業当初は長野県から首都圏への出稼ぎと自己研鑽の積りであったが、管理士会の仲間に支えられ、現在は管理士業務がビジネスとして定着し、生業の一つになっている。

お客様であるマンション管理組合との接点は、飛び込みの電話・相談会での面談・管理士会からの業務紹介などだったが、匿名で「一般論で良いから……」と尋ねられる案件は「断片的ではお答え出来兼ねる。〇〇の資料があれば第三者として客観的な見方も可能だが…」と丁寧にお断りしてきた。区分所有者や管理組合の現状を把握し、何らかのコメントや処方箋を噛み砕いた形で示すには、職業人としてそれなりの下調べ時間とエネルギー投入が必要だ。

先方が専門的知識や課題解決を求めてくるのは当然であり、当方としては入口が無料相談会であっても、期待に応えるには今後どれだけの時間を費やすか道筋を読み「これ以上は有償業務です」とドライに切替えるべきであった。当初はこの線引きが出来ずに、士業ビジネスは赤字で難儀した。

その点、2015 年から始まった「マンション管理適正化診断サービス」は非常に有効なツールで、チェック項目・管理状況の数値化を図ったことは、国の「管理計画認定制度」の先鞭を果たしたものと理解している。

中にはマンション管理士を保険契約獲得の下僕に利用しようとする代理店にも遭遇し、現地に派遣されたものの、訪問を承知していたのは管理会社だけで、理事長にとっては寝耳に水。では一体「診断内容確認書」署名押印は何だったのか。結局調査に入ることなく、日管連に中止を報告した。事前の日程調整や提示資料の打合せ、現地下見、当日の取下げ処理と随分振り回されたが、こうした教訓を生かして診断制度が進化し、NDXに発展していることは、偏に日管連中枢の方々のご努力の賜物と感謝している。

訪問した管理組合には「診断レポート」をお届けし、要望があればこの成績結果を会場で説明するという(過剰サービスとも言える)やり方を貰って来た。継続は力なりで、診断レポートを目に留めた理事長からオファーがあり、理事会に出向き課題を整理、指針をフィードバックした。管理会社一辺倒に疑問を抱いていた役員からギャラはいくらかと問われ見積書を提出、お試し採用からスタートしてもらい、翌年の総会で正式に顧問契約締結を決議していただいた。

適正化診断サービスを契機に、スポット業務・顧問業務に至った例は複数件あり、『千客万来』には程遠いものの、一つ一つの積重ねがビジネスの土台となってきたことは間違いない。

昨年の夏、管理組合通常総会でコンサルタント契約更新の議案に対して、遠慮がちに「飯田さんはご高齢と見受けられるが、この先大丈夫か」の発言があった。歴代の理事長・役員さんに接し、管理会社フロントの交代があっても、マンション管理士としての職務を継続してきた私にとって得難い指摘だった。

バイデン氏(81)トランプ氏(78)が大統領選を争っており、自分も生涯現役でありたいと願っていたが、なかなか自分の老いを認めようとせず、傍から見れば精彩を欠き、年齢への懸念を言う方は少ない。事務所開設当時は混雑する電車の中で平気でつり革につかまっていたのに、今では席を譲られる立場になった。

年輪を重ねたマンション管理士として、この頃は

- (1) 個人事業主・有償(他物件)では顧客＝管理組合に迷惑を掛けない形で事業承継を始めた。達成まで概ね1年半かかる見込み。
- (2) 自己所有の非居住物件では、数年前から規約第34条によるマンション管理士の活用を提唱。有能で誠実な方に顧問になっていただき、安定した理事会運営をサポートしてもらい、管理会社に物言う役割を果たしていただいている。
- (3) 私生活の居住物件は、分譲後6年目で役員一巡。私が最高齢者で若い世代には「二つの古い」

がピンと来ない。今迄の「オレがオレが」の傾向を自戒し、若い世代が組合運営の担い手として自主的に気持良く関わってくれることにエールを送る。元気うちに任意後見人を依頼し、見守りや議決権行使を託す方向を考えている。

しばらくご無沙汰しているマンション管理士の仲間に、残暑見舞い状の代りにと、来し方行く末をお伝えした次第です。

事務局からのお知らせ

■会員の動静（9月1日現在）

1) 入会者1名

7月	奥山 勝彦	湘 南
----	-------	-----

2) 会員数（9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	112名	40名	28名	21名	27名	228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」

- ・eラーニング10月1日（金）～
 - ・効果測定 10月16日（水）13時～
- 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専用フォームより各自で申込み、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

近年猛暑の夏が続いているが、今年は特に全国の平均気温が平年より1.76度も高くなり、記録が更新されたとのことだ。来年以降更にひどくなることを危惧する。これも長期的な地球温暖化の影響によるもので、産業革命以後、資本主義社会の成立に伴い、人類はあくなき経済成長と利潤を追及してきた。その結果、現状は地球の行く末が将来大きく変わり行く過程を暗示している様である。



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：牧 博史

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

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