



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 11 月号 第 132 号

巻 頭 言

管理会社管理者方式について

相田裕二



外部管理者管理の一形態として管理会社管理者方式が最近クローズアップされ、国土交通省でも管理会社管理者方式に関するガイドラインが公表され、今後法制化も検討されているとのことである。

過去からリゾートマンションや投資型マンションにおいて管理会社管理者方式は採用されており、マンション管理業協会でも管理方式の一形態として検討されてきた経緯がある。

しかしながら、ある一部の管理会社が管理会社管理者方式を積極的に管理組合に提案しており、管理物件の約 20%が管理会社管理者方式となっているとの話も聞くと、果たして管理方式の一形態として健全な形なのかと疑問を抱くところである。

適正化法第 5 条並びにマンション管理適正化指針においても「マンション管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合である。」と謳われているとおり、マンションの管理運営の主体は、あくまで管理組合であり、区分所有者の筈である。

私は全ての管理者が必ずしも管理会社となるべきではないと言っているわけではなく、新規物件で区分所有者から管理者が選任されるまでの一時的な期間における管理者或いは高齢化等により役員選任が困難な場合等で管理会社管理者方式を採用する場合のメリットが生じる場合は、管理会社管理者方式を採用しても良いと考えている。

しかしながら、管理会社の恣意的な考え（管理業務の効率化、利益の最大化）のみで管理組合に管理会社管理者方式を提案し、自らが管理者になることが管理会社の目指すところなのか極めて危険な方向性と考えられる。日常的な管理運営について管理組合（区分所有者）と切磋琢磨することが管理会社の成長に繋がるものではないだろうか。

また管理会社管理者方式を採用する場合の規約は利益相反規定、管理者の欠格事項、監事の選任（管理者の指名は認められない）、管理者への議決権付与は認めない（若しくは総会の代理人となれない規定）等を厳格に定め、国土交通省において外部管理者方式の標準管理規約を定める必要があると思われる。また管理業者管理者方式の採用にあたっては、総会の決議を特別多数決決議にすること等も検討しなければならないと思われる。

管理会社管理者方式は必ずしも管理会社にとってメリットだけをもたらすだけではない。管理者の善管注意義務が求められ、法的な責任を負う場合もあり、また管理者を辞任することの難しさを理解していない場合が多いのではないだろうか。

最近管理会社による既存物件に対し管理会社管理者方式への変更提案が数多く行われ、大手デベロッパーが管理会社管理者方式による新規物件の発売をしており、「管理の主体は区分所有者」という原則が崩れていくことに危機感を覚えており、マンション管理士として声を出さなくてはならないと感じさせる今日この頃である。

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 結果報告

令和6年10月4日（金）ワークピア横浜に於いて「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」が開催されました。

1. 開催日及び開催場所

- 2024年（令和6年）10月3日（木）前夜祭（龍海飯店）
2024年（令和6年）10月4日（金）研修会・懇親会（ワークピア横浜）

2. テーマ

- メインテーマ：豊かなマンションライフのために
サブテーマ：高齢社会に負けない自主的なマンション管理のあり方を探る

3. 参加状況

イベント	申込者数	参加者数	来賓・講演者	報道	参加者数合計
前夜祭	70名	69名	—	—	69名
研修会	196名	174名	11名	2名	187名
懇親会	119名	117名	—	—	117名

弁当申込者：137名、二次会参加者：38名
報道関係：マンション管理新聞、マンションタイムズ各1名

4. 前夜祭（運営：島本 栄介）

余興：ビンゴゲーム



5. 研修会（司会：村上 真康）（YouTube ライブ配信併用）

1) 来賓挨拶

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）杉田 雅嗣 様
神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課副課長 中川 貴史 様
横浜市建築局住宅部住宅再生課長 小屋畑 育恵 様

2) 講演

- 講演1 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 様
テーマ：マンションの政策の最近の動向について（区分所有法改正関連）
講演2 県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループリーダー 中島 智恵子 様
テーマ：神奈川県のマシヨンし施策取組状況について
講演3 建築局住宅部住宅再生課担当係長 吉澤 健太 様
テーマ：横浜市におけるマシヨン管理組合支援の取組
講演4（基調講演）横浜市立大学国際教養学部教授 齊藤 広子 様
テーマ：自主的なマシヨン管理を考える
講演5 （一社）神奈川県マシヨン管理士会会員 竹内 恒一郎 様

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）

講演6 （一社）神奈川県マンション管理士会会員 濱崎 敏明 様

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）」

講演7 （公財）マンション管理センター
企画部長 武居 敦信 様

テーマ：管理計画認定手続支援サービス
について

講演8 （独）住宅金融支援機構

マンション・ちづくり支援部
担当部長 太田 裕之 様

テーマ：住宅金融支援機構のマンション
維持・再生関連メニュー



6. 懇親会（司会：山崎 清博）

立食形式

余興：中国変面ショー

7. アンケート結果

非常に良好でした。



8. 実行委員メンバー（24名+1名）

- ・実行委員長：竹内 恒一郎
- ・総合プロデューサー：藤木 賢和
- ・対外折衝担当：牧 博史、向山 雅衛、日野 徹、木村 誠司
- ・広報担当：岡村 淳次、黒岩 晋、東出 龍治
- ・アンケート担当：宇田川 和義
- ・会計担当：神宮 一男
- ・記録・配信担当：内藤 正裕、（柴田 龍也 日管連研修部）
- ・テキスト担当：藤木 賢和、日向 重友、大松 健三、（竹内 恒一郎）
- ・前夜祭担当：島本 栄介
- ・研修会担当：堀井 満、村上 真康、濱崎 敏明、藤田 秀起、大滝 貴幸
- ・懇親会担当：山崎 康幸、山崎 清博、山本 典昭、岡本 恭信

一般社団法人神奈川県マンション管理士会 初の広告をかながわ県民センター 1 階ロビーの電子掲示板に掲示

一般社団法人神奈川県マンション管理士会では、令和 6 年 10 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日の 6 か月間、JR 横浜駅から徒歩 5 分のかながわ県民センター（〒221-0835 神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町 2 丁目 24-2）1 階ロビーに設置された電子掲示板（デジタル・サイネージ）に、神奈川県マンション管理士会とマンション管理士の周知向上を目指した広告を掲示いたします。広告では「マンション管理組合の運営にお悩みではありませんか」と掲げ、当会とマンション管理士の業務紹介や無料相談会をアピールしています。プロフェッショナルなマンション管理士をイメージさせるすっきりとしたデザインです。掲示期間は 10 月 1 日から来年 3 月 31 日までの開館日で、毎日 3 分間に 1 回、15 秒の静止画が掲示されます。当会ではこれまで表立った広報活動を行っておらず、今回が初めての広告となります。会員の皆さまにおかれましては、ぜひ現地までお越しいただき、ご覧いただけますようご案内申し上げます。

広告

マンション管理組合の運営にお悩みではありませんか？

一般社団法人
神奈川県マンション管理士会

県下唯一
日本マンション
管理士連合会
委員会組織

信頼と安心の
マンション管理士

多角的で豊富な
コンサルティング
を提供

詳しくはホームページへ

無料相談会

毎週木曜日午後1時30分～4時30分（年末年始・祭日除く）
無料相談会とコンサルティングの紹介は、左上のQRコードのホームページからお申込みいただけます。

一般社団法人神奈川県マンション管理士会事務局
〒231-0028 横浜市中区新町1-5-14 新見ビル3F
TEL: 045-662-5471 業務時間：月～金曜日10時～17時



当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第 16 期第 7 回理事会報告

9 月 9 日（月） 18 時～20 時 05 分 かながわ県民センター 1501 号室

- (1) 牧会長より以下の報告がありました。
 - ・支部長会議開催予定について
 - ・神奈川県マンション管理組合ネットワーク 25 周年式典について
 - ・2025 年マンション学会横浜大会開催協力依頼について
- (2) 委員会、支部、研究会の各報告が確認されました。

第 16 期第 8 回理事会報告

10 月 15 日（火） 18 時～20 時 45 分 かながわ県民センター 711 号室

- (1) 支部活動と今後のあり方について各支部長に現況及び今後の考え方等の提出依頼がありました。
- (2) 業務支援委員長に濱崎理事が選任されました。

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) 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）
- 3) 会議室予約状況等の確認
- 4) 会報第 131 号の発行
- 5) 事務局業務の確認（診断サービス NDX システムと月次業務リストの管理、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) NDX システムの各業務内容の進捗管理
- 4) 入会説明会の開催
- 5) 会報第 132 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 濱崎敏明>

1. 8 月・9 月の活動報告

- 1) 実態調査チーム：座間市実態調査業務を遂行中。
- 2) 適正化推進チーム：海老名市と「指定認定事務支援法人」等に関する協定締結予定（10 月）。
- 3) JS チーム：今年初めて年間 10 件超え。対外・対内取組が奏功。

4) アドバイザー派遣等チーム：

- ① 藤沢市と協定締結し新規にアドバイザー派遣業務を開始（7月）。その後、順調に業務を実施し事業が軌道に乗りつつあるので、今後は湘南支部との連携を強化して進めていく。
- ② 神奈川県より交流会実施業務を受託（7月）。12月から1月にかけて5回開催。
- ③ 川崎市アドバイザー業務委託電子入札に応札した。

※ 新たなアドバイザー派遣事業が次々と出てきており、行政側の期待も大きい但不慣れな面もあるので事業が軌道に乗るまでは対行政、対管理組合ともに慎重に進める必要がある。このため「アドバイザー派遣等チーム」主導で進め、軌道に乗る見通しが立った後に広く展開していく。

- 5) 対外折衝等チーム：電子入札の拡大に合わせて、入札は今後事務局対応とする。
- 6) 業務紹介関連チーム：制度自体の見直しが必要。
- 7) その他：県民センター1階ホールのデジタルサイネージに県士会広告を出稿予定（10月）。

■ 研修企画委員会 <委員長 堀井満>

1. 秋季研修会（11月開催）の実施について

日 時：2024年11月30日（土）14：30～17：30 予定

場 所：かながわ県民センター301号室

プログラム：（今年導入されたチーム活動の成果報告）2本立て

テーマ発表：発表時間は1時間程度（質疑10分程度を含む）

- ① 実態調査チームの活動について 講師：黒岩理事（会員）
- ② 適正化推進チームの活動について 講師：濱崎理事（会員）

2. 春季研修会（2025年3月開催）の実施について

日 時：2025年3月15日（土）17：00～21：00 予定

会場開催 or オンライン（Zoom）開催かを別途検討する

プログラム：2本立て、講師：土屋弁護士（会員）

- ① 新人向けにもなる内容（たとえば、判例の見方、民事裁判についてなど）
- ② マンション関連の判例（2024年度）

全国放映対応：開催方法との関連も含め、検討する

3. 2024（+2023）第1回新人交流会開催について 実施済

新人オリエンテーション実施後の交流会の場として継続（2023年のメンバーも合流）

日 時：2024年10月19日（土）17：00～19：30

場 所：かながわ労働プラザ 第5会議室

実施内容：開催主旨説明、自己紹介、意見交換、今後の進め方等

参加者：12名（ほかに欠席連絡7名）

次 回：2024年12月あるいは2025年1月を予定

支部の活動

支部報告

■ 横浜支部 <支部長 山崎清博>

1. 8、9月の活動報告

- (1) 令和6年度第3回会員交流会開催：8月22日（木）18：00～19：30

[参加人数] 交流会 24 名、懇親会 17 名（うち新入会員 8 名）

[内容] ① 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

② 懇親会（2 時間）

(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

(ア) 役員会公聴会オープンミーティング開催案策定（第 4 回会員交流会は見送り）

(イ) 支部業務推進活動検討・・会員の業務受注向上のために何ができるか

(ウ) 県士会知名度向上具申策検討・・サインージ広告、チラシ等

2. 10、11 月の活動予定

(1) 令和 6 年度第 7 回横浜支部役員会：10 月 17 日（木）18：30～20：30

(ア) 11 月役員会公聴会開催打合せ（準備、告知、懇親会等）

(イ) 来期活動計画案の検討、知名度向上策第 2 弾、その他

(2) 横浜支部役員会公聴会(案)：11 月 14 日（木）18：00～19：30

[内容] ① 来期横浜支部活動計画策定

② 令和 7-8 年度役員募集

③ 懇親会（任意）

■川崎支部 <支部長 内海康行>

1. 支部役員会（定例会）

① 日 時：2024 年 10 月 24 日（木）18 時 00 分～19 時 30 分

② 場 所：かわさき市民活動センター フリースペース

③ 出席者：支部長他 5 名、欠席 1 名

④ 議事 1) 来年度役員選任について

・来期は川崎支部役員が改選されるので、その選任について話し合った。

これまでに留任表明している役員は 5 名、1 名退任希望、不明 1 名。

新入会員にも支部長より声掛けし、役員に就任を打診する。

この件は来月役員会にも継続して検討して行くこととなった。

なお、他団体（の役員）と支部長の兼任については、問題がないのか

支部長より県士会に確認を取っていく。

⑤ 議事 2) 川崎支部の活動内容について

・現在行っている WEB 交流会について、他の支部では行っていないが、継続はしたい。

・対象が主に管理組合であるが、以前実施のセミナー（リアル）と同じく、新しい管理組合からの参加もない状況であり、顧客となる管理組合との出会いや、交流を語る効果がでない。

・特定の役員の負担が多く、支部役員だけの運営は難しい

○新たに県士会で管理組合向けのセミナー、交流会を企画・実施し、その中で川崎支部が主体となる回を設ける提案を士会にするのはどうか。

などの意見が出た。

○支部活動のメインは行政との交渉。今進捗中の川崎市アウトリーチ型派遣事業の受注などに向けて注力すべき。

○川崎支部として何もやらない、のではなく、支部のための活動はなんらか継続してゆきたい。

11 月役員会で再度検討することになった。

2. 今後の予定

① 令和 6 年度定時総会

・会場の都合により、令和 7 年 2 月 23 日（日）14 時開催

・会場：かわさき市民活動センター A&B 会議室

② 支部懇親会（忘年会）開催について

12 月 19 日（木）18 時から 武蔵小杉にて

③ 次回役員会について

11月21日(木) 18:30～ ZOOMで開催予定。

■ 県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会

24年10月1日 午後6時30分 会場 あつぎ市民交流プラザ

出席者 9名 委任状提出者10名 計19名 会員28名

- ・各市の管理計画認定制度の進捗状況
- ・座間市実態調査中間報告
- ・来期役員の改選
- ・支部の在り方について
- ・事例報告・意見交換
- ・支部定例会終了後にアフターフォロー懇親会

- 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
 - ・海老名市は10月施行。
 - ・座間市マンション実態調査に会員参加。
 - ・相模原市「管理組合セミナー」開催 11月2日 ソレイユさがみ
 - ・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
 - ・②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 9月 相模原市3件 座間市1件
10月 相模原市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) | 11月25日 | 12月23日 |
| ・伊勢原市(原則毎月第4水曜日開催) | 11月27日 | 12月25日 |
| ・厚木市(原則毎月第3水曜日開催) | 11月20日 | 12月18日 |
| ・海老名市(原則毎月第4火曜日開催) | 11月26日 | 12月24日 |
| ・座間市(原則毎月第2金曜日開催) | 11月 8日 | 12月13日 |
| ・相模原市(原則毎月第1月曜日開催) | 11月11日 | 10月 2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 11月27日 12月25日

■ 湘南支部 <支部長 大浦智志>

1. 活動報告

(1) 9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: 2件、平塚市: 0件、藤沢市: 0件

(2) 10月の活動報告

1) 支部例会開催

・10月11日 午後6時—8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: 2件、平塚市: 3件、藤沢市: 5件

2. 活動予定

(1) 2024年11月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：11/8, 小田原市：11/8, 平塚市：11/25, 藤沢市：11/22)

(2) 2024年12月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：12/13, 小田原市：12/13, 平塚市：12/23, 藤沢市：11/19)

■横須賀支部 <支部長 井上徹教>

1 2024年9月、10月の実績

(1) 横須賀支部総会、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5日(土)
2) 鎌倉市：9月5日(木)、10月3日(木)
3) 逗子市：なし

(3) 鎌倉マンション管理組合交流会の開催 9月14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11月、12月の予定

(1) 横須賀例会の開催

- 1) 11月2日(土) 15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館
2) 12月7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：11月2日(土)、12月7日(土)
2) 鎌倉市：11月7日(木)、12月5日(木)
3) 逗子市：11月18日(月)、12月16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

(4) セミナーの開催

- ・「公開マンション管理セミナー&無料相談会in鎌倉」：11月16日(土)

横須賀支部無料相談会(2024年11月、12月)

鎌倉市	日時：11月7日(木) 12月5日(木) 13:00~16:00 於：鎌倉市役所1F会議室
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：11月18日(月) 12月16日 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)

サポートセンター事業

＜SC担当 山崎康幸＞

1. 横浜市マンション管理組合 基礎セミナー（ハード編）開催方

- ① 開催日時 2023 年 2 月 20 日(土) ～ 3 月 31 日(月)
- ② 開催方法 YouTube 録画配信方式
- ③ 講演内容
 - 第 1 部 横浜市担当者講演
 - 第 2 部 (1) ガス設備、空調・換気設備
(2) 情報・通信設備
(3) 消防用設備
(4) 昇降機設備、立体駐車場設備
(5) 外構・附属施設、長期修繕計画作成費用
(6) 性能向上工事項目
 - 第 3 部 横浜市のマンション支援施策

2. 交流会

※ 9 月は 1 区を除いて台風のため開催中止

	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 9 月	7 組合	—	10 名	—	4 名	0 組合
令和 5 年 9 月	117 組合	6.5 組合	129 名	7 名	65 名	6 組合
前年同月比	—	—	—	—	—	—
令和 6 年 1 0 月	126 組合	7.0 組合	144 名	8 名	60 名	10 組合
令和 5 年 1 0 月	111 組合	6.2 組合	129 名	7 名	63 名	2 組合
前年同月比	114%	114%	112%	112%	95%	500%

3. リモート交流会の開催

- * 第 33 回マンション管理組合リモート交流会 令和 6 年 9 月 15 日(日) 19:00～20:30
 内容
 - ① 管理計画認定制度の概要
 - ② 参加者との交流会
 - ③ マンション関連情報

参加組合：21 組合

- * 第 34 回マンション管理組合リモート交流会 令和 6 年 10 月 20 日(日) 19:00～20:30
 内容
 - ① 新管理会社選定のポイント
 - ② 参加者との交流会
 - ③ マンション関連情報

参加組合：30 組合

日管連情報

<日管連理事 牧博史>

1. 「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」開催 第 17 回
全国マンション管理士会合同研修会 in 横浜大会が、令和 6 年（2024 年）10 月 4 日（水）、神奈川県
横浜市中区のワークピア横浜にて開催されました。今年度の合同研修会は、メインテーマ：「豊かな
マンションライフのために」、サブテーマ「高齢社会に負けない自主的なマンション管理の在り方あ
り方を探る。」をテーマに掲げて行われました。初めての神奈川県での開催とな
り、全国から来賓・講演者を含め昨年の岩手県盛岡市開催の 2 倍以上の 187 名が参加されました。
YouTube での同時配信も行われ、現在 680 回以上の視聴数となっています。

研修会内容は以下です。

ご来賓の方々からのご挨拶

- ① 国土交通省住宅局参事官（マンション賃貸住宅担当） 杉田雅嗣様
- ② 神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課副課長 中川貴史様
- ③ 横浜市建築局住宅部住宅再生課長 小屋畑育恵様

2) 講演内容

- ① 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 高野学様から、「マンションの政策の最近の動向について（区分所有法改正関係）」のテーマで、「マンションを巡る現状と課題」（マンションストックの推移、管理不全マンション、管理計画認定制度）、「今後のマンション政策の方向性」（今後のマンション政策のあり方検討会答申、外部管理者方式ガイドライン、管理計画認定制度の見直し）・区分所有法の改正、について解説していただきました。
- ② 神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループリーダーの中島千恵子様からは、「神奈川県のマンション施策取組状況」についてのテーマで、神奈川県町村部のマンションの住宅統計と実態調査等の解説と、今後の神奈川県のマンション管理適正化の取組について紹介していただきました。
- ③ 横浜市建築局住宅部住宅再生課担当係長 吉澤健太様からは、「横浜市におけるマンション管理組合支援の取組」のテーマで、横浜市のマンションの現状分析、横浜市マンション管理適正化推進計画の解説、これらを踏まえた主な管理組合支援策を紹介していただきました。
- ④ 基調講演は、横浜市立大学国際教養学部教授 齋藤広子様より、「自主的なマンション管理を考える」というテーマで、管理不全の予防、解消に取り組んだ管理組合の成功例を多数ご紹介いただき、管理不全マンションの再生に取り組むマンション管理士には大いに参考となりました。また、マンション管理士の誕生の経緯について紹介され、マンション管理士の今後の活動（管理計画認定制度への関与、管理不全マンションへのアプローチ、第三者管理への積極的関与、大規模修繕の合意形成等）に強い期待を示されました。
- ⑤ 神奈川県マンション管理士会からは、竹内恒一郎会員から、「管理不全マンションの活性化の取組」について、講演者自身が取り組んだ実体験を紹介していただき、濱崎敏明会員から、講演者自身がマンション管理組合理事長をされていたときに管理計画認定に取組み、令和 4 年 12 月 1 日に横浜市が管理計画認定制度を開始してから 1 か月後に取得に至った実体験を紹介していただきました。
- ⑥ その後、独立行政法人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 太田裕之様から、宅金融支援機構が提供している「マンションライフサイクルシミュレーション（長期修繕ナビ）」「大規模修繕の手引」の概要と、資産運用メニューの「マンションすまい・る債」や融資メニュー「マンション共用部リフォームローン」等について詳しい紹介があり、公益財団法人マン

ション管理センター企画部長武居敦信様からは、日管連の認定マンション管理士が事前確認等で大きく関与している管理計画認定支援サービスについて、活用する際の注意事項を中心に解説され、管理組合へ周知するためにマンション管理士の協力を要請されました。

開催にあたっては、神奈川県会のスタッフの皆様の皆様のご協力のおかげで、成功裏に実行できましたこと、厚く感謝申し上げます。

2. 各部の部長の変更（令和 6 年 9 月より）

- 1) 渉外部長 小林正孝（埼玉県会前理事長） ⇒ 高橋悦子（宮城県会会長）
- 2) 財務部長 片山千葉県会理事 ⇒ 山下三貴子（東京都会理事）

3. 委員会活動報告

1) モデル事業等研究委員会（8 月 12 日・9 月 9 日委員会開催）

- ①令和 6 年度モデル事業に採択された 3 案件の 6・7・8 月分の月次報告。
- ②10 月 24 日（木）開催予定の国交省報告会に関する準備の進捗状況を確認。

2) 適正化診断サービス運営委員会（9 月 20 日委員会開催）

- ①2024 年 7 月完了分・8 月完了分のサンプリング調査の報告を行った。
- ②診断マンション管理士新規研修会の開催時期は、11 月 21 日（木）～11 月 30 日（月）に決定。（web 研修 e-ラーニング）
- ③長尾委員長が退任し、後任に藤野副委員長が就任することとなった。
- ④日本経済新聞から地震保険につき取材を受けた際、適正化診断サービスについて
③ も取り上げてもらえることとなった。10 月 5 日（土）付の朝刊に掲載予定。

3) 管理組合損害補償金給付制度（S プロ）委員会（9 月 19 日委員会開催）

2024 年度認定マンション管理士研修についての進捗確認を行った。

4) 組織の在り方検討委員会（9 月 18 日委員会開催）

- ①定時総会の開催時期の変更について検討を行った。
- ②管理業者管理者方式の問題点の検討を行った。
- ③外部管理者管理規約（案）の逐条検討を行った。

5) 日管連入会等審査委員会・空白県対策（委員会未開催）

唯一の空白県となっている福井県については、今後も働きかけを続けていく。

6) 管理計画認定制度推進委員会

- ①9 月 23 日現在、9 月度の予備認定 18 件、事前確認 18 件、相談ダイヤル 152 件。
- ②9 月 4 日（水）に、令和 6 年度第 1 回管理計画認定制度研修を実施した。
- ③10 月中旬に管理業協会と管理計画認定制度に関する情報共有を行う予定。

7) 認定マンション管理士普及 PT（N プロ）

- ①外部管理者方式等ガイドラインをベースとした管理組合における外部管理者方式等の採用時のチェックリストの策定についての検討を行った。
- ②マンションタイムズ紙との連携に係る記事寄稿の現況報告を行った。
- ③業務履行保証など外部管理者方式に係る新組織構築について検討。
- ④外部管理者方式等に係る管理規約改定案（標準化案）について検討。

4. その他（お知らせ）

令和 6 年 8 月 28 日（水）に開催後、休会中だった第 16 回定時総会の継続会並びに第 17 期第 1 回臨時総会を下記の通り開催することが決定した。

・開催日時 令和 6 年（2024 年）11 月 28 日（木）10 時 30 分～

・開催方法 オンライン方式

・議案 継続会＝第 16 期決算報告承認の件、

臨時総会＝定款一部改正案に関する件、第 17 期修正予算案に関する件

イベント情報

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：1月9日(土)、2月13日(土) 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：11月20日(水)、12月18日(水) 13:30～16:30 於：厚木市役所会議室 TEL：046-225-2330(住宅課)
相模原市	日時：11月11日(月)、12月2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：11月26日(火)、12月24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：11月8日(金)、12月13日(金) 13:30～16:30 於：座間市庁舎1F広聴相談室：TEL：046-252-8218
秦野市	日時：11月25日(月)、12月23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：11月27日(水)、12月25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：11月22日(金)、12月19日(木) 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：11月8日(金)、12月13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：11月7日(木)、12月5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：11月8日(金)、12月13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	日時：11月2日(土)、12月7日(土)
逗子市	日時：11月18日(月)、12月16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：11月8日(金)、12月13日(金) TEL：0465-33-1300

会員寄稿「千客万来」

【私の書店員時代と駆け出しマン管理士時代の思い出】

辻 直美

私は、大学卒業後の 1980 年春から 2016 年 3 月の定年後雇用延長 1 年の期間まで、某電鉄系の子会社である K 書店チェーンに 36 年間勤務した。在学中ロックバンド活動に夢中で、卒業式直前だというのに就職先も決まっておらず、何時ものように練習スタジオに向かうために利用していた京王井の頭線社内の中吊り広告に出会い、これだと思って応募した次第である。単純に書店員ってなんだかとても楽しそうで気楽な職業に思えたからだ。実際に就職してみたら、思ったとおりとても楽しかった。なんと入社 4 カ月目に、いきなり基幹店である本店に配属され、書籍の棚を任された。本の整理や補充だけでなく追加仕入れなども好きなようにさせてもらえた。毎日臨店する各出版社の営業マンとの新刊書の仕入れ部数等の商談のみならず、お互いの趣味のバカ話も楽しかった。また著者サイン会では著名作家とも直に話げできた。

振り返ると 80 年代から 90 年代は、面白いほど書籍や雑誌が売れた時代であった。また、勤務先の書店チェーンでは他の大手と違い、役員といっても親会社電鉄からの天下りや電鉄本社主流から外されたと思われる上司が多く、数年で社長は代わるし、名ばかり管理職は書籍や雑誌の売上に無頓着な方も多く、直接採用の我々としては仕事がとてもやり易かった気がする。一方、給料はといえば、小売業の最底辺であったと思うが。

東京都庁移転前の 1989 年に新宿西口の店舗と百貨店内の店舗の兼任店長職になった頃、当時赴任したばかりの T 社長から、「僕は出版界や書店業界それに本の流通に関してはよくわからないから、売り場づくりは本が好きで入社してきた君たちに任せるよ。」なんて言われたことを今でも覚えている。この方は親会社電鉄の工務部の元部長で、温厚な性格は我々直接採用の店長職仲間からはとても慕われていた。ある夏の暑い日の夕刻にふらりと店舗に寄って、「辻店長、今日は中番だろ、店はバイトさんやバイト君たちに任せて、一杯行こうよ。」と他の社員数人とともに誘ってくれた。いつもの駅前の親会社御用達の奥座敷のある賑やかな飲み屋で、ビートルズ好きの T 社長から、突然『イエスタディ』をカラオケで歌えと軽いパワハラがあり、私はちょっとマニアックに『オール・マイ・ラヴィング』でパワハラ返しをしてやった。その年末、私の結婚披露宴で T 社長はとても愉快的スピーチをしてくれた。そして翌年、彼は相談役となり、後任の K 社長が着任した。この方は同じグループ会社の K ホテルの元専務であった。1996 年のある日の臨店時、私が「岩波新書の新刊の穂吉敏子著『ジャズと生きる』ってタイトルを最前列で今仕掛け販売していますが、意外と売れてますよ。」と報告したら、すかさず「ジャズピアニストの穂吉さんはね、僕の友人なんだよ。」と自慢するジャズ好きの K 社長だった。前職のホテルマン時代に知り合ったらしい。

バブル崩壊以降もしばらくの間、書店業界や出版業界はそれほど景気の落ち込みはなかったが、2000 年前後から、新刊書籍や雑誌が次第に売れなくなった。皆さんご存じのブックオフ等の新古書店の台頭である。これで業界は次第に萎んでいき、小規模出版社の営業マンも他の業界へ転職していくのが目立った。自分もこのままではまずいと思い、何か資格取得をと考えていたちょうどその頃、2000 年 12 月 8 日成立のマンション管理適正化法により誕生したマンション管理士資格を知った。自宅マンションの輪番制で理事長となっていたこともあり、とにかく取得したかった。2002 年 12 月の 2 回目の受験でなんとか合格でき、2003 年に旧県士会に入会後、当時地元にあった相模原管理組合ネットワークに理事として参加して、相談に来られた熱心な管理組合役員と出会い、複数の管理顧問契約も取れ、いよいよ兼業マンション管理士としてスタートした。

2004 年 10 月、相模原市内のある大きな団地の管理事務局長さんから、旧県士会にマン管士を紹介せよとの依頼があったらしく、なぜか私が指名され、早速現地に自転車で出向いた。敷地内にある一企業所有の土地取得に伴う法人化についてであった。区分所有法を基に成立の要件と手順、臨時総会開催について手順を簡単に説明し、ついでに管理規約を確認すると古いままで実際の運用とは齟齬があり指摘すると、逆に一部条文の解釈について質問された。簡単に回答すると、「なんだ、最初から君を呼べば良かったね。」とのこと。聞けば、弁護士や司法書士にも問合せ確認していたが、新しい資格のマン管

士なら何と答えるのか試してみたとのこと。そのおかげか、団地管理組合法人成立後、当時の代表理事から2年間の管理顧問契約をしたいと連絡があった。定例理事会の後半の時間を利用して管理規約の勉強会開催や改正規約案の総会上程と承認までを支援し契約更新を期待したのだが、理事会内部での対立に巻き込まれ、3年目は更新していただけなかった。しかしこの団地管理組合法人ではマンション管理に熱心な理事が多く、駆け出しのマン管士としては多くのことを学ばせていただき、今でも感謝している。偶然ではあるが、前述のビートルズ好きのT社長はなんとこの団地の某号棟の区分所有者でもあった。5、6年ほど前に、ご家族からの寒中見舞い葉書で、お亡くなりになった事を知った。

事務局からのお知らせ

■ 会員の動静（11月1日現在）

1) 入会者：なし

2) 会員数（11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

・希望者の要望により随時開催

■ 2025年マンション管理士賠償責任保険加入手続き

・11月中旬に2025年度の加入申込を開始予定

（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）

■ 2025年年会費納入の案内

・11月下旬に2025年度の年会費の納入の案内を予定

※2025年より年会費が25,000円改定されましたのでご注意ください。

（納入期限11月下旬～12月27日（金））

■ 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

先月末に行われた衆議院議員選挙で、派閥の裏金問題の発覚により、ついに長期にわたる自民一強大勢は崩れ、野党勢力の増大を招き、政権は流動化の様相を呈してきた。これを見て所謂コメンテーターと称する輩が、ケンケンガクガクの勝手な論評をSNS上にまき散らし、大賑わいだ。今後の政権の形は不透明だが、いずれにしても政府には真剣に、一般庶民の生活の質の向上と日本の国際社会に於ける地位の向上に努めて欲しいものだ。

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>