


横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①


フリガナ 氏名	クロダ ショウジ		
	黒田 正治		
住所（市・区）	千葉県船橋市 区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区 派遣可能
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
		管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	マンションの現況調査 長寿命化・耐震化を含む大規模修繕工事コンサルタント	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社熊谷組、K&amp;E株式会社にて、マンション大規模修繕工事の営業並びに工事監理業務に従事 約10年間 30件</li> <li>建装工業株式会社にて、マンションの長寿命化・耐震化等を含む大規模修繕工事の営業並びに工事監理業務に従事 約15年間 60件</li> <li>合同会社耐震設計一級建築士事務所にて、マンションの長寿命化と耐震化に向けてのコンサルタント業務に従事</li> </ul>	
（建設、管理、建替等具体的に）			
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
資格 一級建築士、監理技術者、既存住宅状況調査技術者、・耐震診断・耐震改修技術者			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

- 高経年マンションの 長寿命化に向けて、まず耐震化が必須となりますが現状では居住者の合意形成を得られず滞留している物件が多く見られる。
- 高経年マンションの耐震化・長寿命化に向けての、営業並びに施工の実績があります。その経験を生かし、当初計画から合意形成の取得・設計・施工の完了迄の成功事例を説明することによる、コンサルタントが可能です。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	コウツ ヒサタカ ----- 高 津 久 隆		
住所（市・区）	横浜市 緑区		
派遣専門分野	該当 に○	内 容	派遣希望区  全区可能
	○	管理委託契約等に関する検	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討 マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理規約、細則改正支援</li> <li>• 管理組合理事会運営支援</li> <li>• 管理委託契約見直し支援</li> <li>• 大規模修繕工事支援</li> </ul>	1. 主な実務 ①横浜市都筑区団地管理組合理事会運営支援業務、大規模修繕工事支援業務並びに管理規約・細則改正業務に従事 ②神奈川県相模原市団地管理組合管理規約・細則改正業務に従事 ③神奈川県藤沢市単棟型自主管理マンション理事会運営支援業務に従事 ④横浜市西区複合用途型マンション管理組合顧問に従事 ⑤横浜市旭区単棟型マンション管理組合顧問に従事 ⑥神奈川県平塚市単棟型マンション管理組合顧問に従事 ⑦横浜市保土ヶ谷区単棟型マンション管理組合管理委託契約見直し業務に従事 ⑧東京都中央区単棟型マンション大規模修繕工事計画支援業務並びに理事会運営支援業務に従事 ⑨神奈川県鎌倉市単棟型マンション大規模修繕工事計画支援業務に従事 2. その他 ①自宅マンション大規模修繕委員会副委員長 ②横浜市マンション管理組合サポートセンター 緑区相談員（H25年6月～H29年3月）座長（H26年4月～H28年3月） （建設、管理、建替等具体的に）	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） 日本管理士連合会主催 認定マンション管理士講習受講、診断マンション管理士研修会参加 （公財）マンション管理センター 事前確認講習修了 有限責任事業組合マンション管理士プロフェッショナルパートナーズ認定アドバイザー認定更新			
資格 マンション管理士			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

『快適なマンションライフ』と『資産価値の高いマンション』の実現に向け、「マンションの管理・運営」と「建物・設備」の両分野にわたり、理事会が主体性のある運営をできる様、サポート致します。

1. 長期的な視点を持って、マンション管理に関する諸問題（管理組合の運営・管理規約の作成及び改正・建物設備の維持保全等）に対し支援し、ご家族の資産を守り、次世代へと引き継がれる様、皆様と一緒に全力で取組めます。
2. 特に重要な「管理組合の合意形成に欠かせない長期ビジョン、長期運営計画の立案」「大規模修繕工事（機械式駐車場を含む）を適正に取り込んだ長期修繕計画の立案・見直し等」の課題解決に向けて、適切な助言ができる様、専門家グループによるネットワークを立ち上げ、研究会を実施し取組んでいます。
3. マンションという船で皆様が安心して航海出来る様に、羅針盤であり続ける事、そして自らが航海士として先頭に立ち、役員の皆様の業務負担を軽減し皆様と一緒に安全運航ができる事を目標に、親身にお手伝いさせて頂こうと決意を新たに致しております。どんな事でもお気軽にご相談下さい。



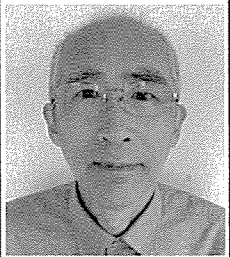
横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

マンション管理計画認定制度の開始に伴い、マンションの管理組合が作成する管理計画について認定取得のための支援を致します。

また、高経年マンションではマンションの終活（建替えや敷地売却）のことを検討し、修繕限界までマンションの長寿命化を図り、老朽度判定から費用対効果に基づく総合的な判断に至るまで支援を致します。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	サカイ シュン 酒井 純		
住所（市・区）	横浜市 市 緑 区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理費等の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理委託契約書等、および維持管理費、修繕積立金等財務に関しては、自宅マンションにおいて管理費、修繕積立金の見直しを実施し、管理費等削減のため管理会社を変更しました。</li> </ul>	
	管理組合運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合の設立、運営等については、自宅マンションにおいて大規模修繕工事の実施に当たって、管理組合全員に情報提供し、修繕検討会を設立し、組合員の意識を高める努力をしました。</li> </ul>	
	修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽マンションの修繕および建て替えに関しては、計画、実施などを横浜市市営住宅や港湾労働者の港湾住宅の業務で経験しました。</li> </ul>	
（建設、管理、建替等具体的に）			
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
マンション管理士登録講習（取得5年後）終了（2019年）			
資格			
一級建築士    建築主事    マンション管理士			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR


老朽マンションが今後増えていく中で、マンション管理とその管理について所有者（区分所有者で管理組合員）が意識を持つことが益々重要になっていると考えています。自分が居住するマンションにおいて、第1回目の大規模修繕工事が始まる時、所有者が負担している管理費や修繕積立金の額が適切なのか疑問を持ち、所有者の負担額を削減しなければならないと思い活動しました。管理会社任せではなく、管理組合主導で工事を完了し、その後管理費等も見直し管理会社も変更しました。

マンション管理には管理会社は不可欠です。しかし、よりよいマンション管理を目指すには、全てを管理会社任せにするのではなく、所有者自身が自分の財産であることを認識して関心を持つことが重要です。そのためには、管理会社等営利業者ではなく、また所有者の特定の人(理事長など)でもなく、第三者として所有者の立場に立った信頼できるアドバイザー(マンション管理士など)の役割が必要だと思っています。

よりよいマンション管理を検討されている方々に、今までの経験を活かして適切なアドバイスが少しでもできれば幸いです。



横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ	サカイ マサヒト		
氏名	坂井 誠仁		
住所（市・区）	横浜市 西区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
		管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
		マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	維持管理費修繕積立等財務に関する検討	都内某管理組合の長期修繕計画の見直しとそれに類する財務見直し業務 市内某管理組合の会計処理方法の見直し	
	管理組合の運営に関する検討	市内某管理組合の理事会運営の改善検討業務 市内・市外の管理組合の自主防災設立支援業務、自主防災マニュアル支援業務、役員・居住者向けの講座、防災訓練策定立会い、管理組合（理事会）の防災関係業務全般	
	管理規約等に関する検討	市内某団地の管理規約改定に関わる監修業務 市内・市外の管理組合の防災対応への管理規約改定の支援業務	
			（建設、管理、建替等具体的に）
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加、講師養成講座等） NPO 団体に所属し年間を通してマンション防災セミナー講師、講習テキストの作成、講師養成テキスト作成、任意団体主催など他団体との防災交流や情報共有会へ毎月参加など			
資格 マンション管理士、甲種4類消防設備士、2級電気通信工事施工管理技士等			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

普段はマンションのインターホン改修、新設等、電気通信工事に携わる企業に勤務しております。職種は総務経理であり、企業会計視点での管理組合会計のアドバイスが可能です。また、消防設備士等の資格を保有しておりますので、補助的なアドバイスも可能です。

自宅マンションでは理事も経験しており、現在もオブザーバーとして参加をしております。また、防災委員委員長、修繕委員としても、自宅マンションの運営に関わっております。理事会運営や委員会運営も経験を元に、住民視線としても一緒に考えていけます。管理規約の改定にも携わっておりますので、併せてアドバイスできることがあると思います。自宅マンションは「よこはま防災力向上マンション」の初回認定のうちのひとつなので、そうした経験も伝えることができます。


一般企業での勤務のため、社会情勢も取り入れたアドバイスが可能です。

最も得意とする業務は、「マンション防災」関係です。防災のNPO団体に所属し、マンション防災の講習やセミナーを開催。テキスト作成や講師等も行っております。オンラインも併用しているため、全国の管理組合様や理事会様に聞いていただいております。また戸塚区のマンション防災出前講座でも講師をしております。自主防災組織設立、防災マニュアル策定、防災イベント（DIGやHUGを使った講座）、防災訓練への立会いなど、マンション防災全般に関して専門的に活動しています。防災対応規約への改定などにも携わっております。個人的にも、都内や千葉の管理組合や地域へも呼んでいただき、防災業務支援や、講座などで携わらせていただいております。

他の専門家や防災団体との強力なネットワークもありますので、生きた情報も提供できます。

維持管理には必ず防災が関わっています。被災すれば修繕が必須となります。そうしたことからマンション防災視点から考える・取り組むマンション管理組合運営という形で関わらせていただいております。安心安全を第一に、居住者視点からもアドバイスさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	𠄎 𠄎仔		
	佐々木 好一		
住所（市・区）	横浜市都筑区		派遣希望区
派遣専門分野	該当に○	内 容	
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
○	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理組合運営	2008年から現在まで団地管理組合の顧問を務めている。種々の法律相談に応じたり、管理費回収のための法的手続きなどを行った。	
	管理組合運営	2018年より、マンションの外壁タイルのはく落に関し、建設業者に対する損害賠償請求の対応のため、法的手続きを行った。	
			（建設、管理、建替等具体的に）
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） 日本マンション学会での研究発表など			
資格 弁護士			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②


業務に関するPR

弁護士業務を開始した当初より団地管理組合の顧問を務め、59条競売などの管理費回収業務のほか、種々の法的手続に対応してきました。

また、日本マンション学会や神奈川県マンション法研究会、全国マンション問題研究会などの研究会に所属し、研鑽も積んでおります。

加えて、各種団体の研修の講師として、マンション法について管理組合の方などにお話ししております。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ	サッサ トシロウ		
氏名	佐々 俊郎		
住所（市・区）	横浜市金沢区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	1,業務経験	1,居住する 498 戸の並木一丁目第三住宅の理事長他役員20年の経験を活かし、管理会社との業務委託契約のチェック、管理規約の見直し、理事会運営、大規模修繕工事の取組、長期修繕計画の作成及び見直し等を経験する。	
	2,管理組合団体	2, 1997年2月、NPO 法人日本住宅管理組合の神奈川県支部長に就任、本部理事・事務局長を担い、約300管理組合のマンション相談に応じる。	
	3,マンション支援事業	3, 2005年10月、横浜市マンション管理組合サポートセンターの発足に際し日住協神奈川支部長として発起人を務め、平成25年3月まで代表を務める。	
	4,マンションアドバイザー	4, 2004年の横浜市マンションアドバイザー（マンション専門家）制度発足に伴い、マンションアドバイザーに就任、今日までアドバイザーを継続中です。	
	5,マンション管理士会	5, 2005年2月、一般社団法人神奈川県マンション管理士会発足2年後に参加し、理事・副会長・会長を担う。	
6,マンション相談員	6, 横浜市、藤沢市、鎌倉市、茅ヶ崎市のマンション相談員を継続又は経験する。		
			(建設、管理、建替等具体的に)
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
：神奈川県マンション管理士会 CPD に参加、（一社）神奈川県マンション管理士会・（財）マンション管理センター・日本マンション学会・マンションコミュニティ研究会代表廣田信子に参加			
資格			
マンション管理士 宅地建物取引士			

横浜市マンション専門家 登録者リスト(閲覧用)②

業務に関するPR

2004年2月にマンション管理士資格を取得して、二十数年の実務経験を得ました。

主な実務経験は、管理組合理事会での助言・指導です。


管理組合の役員の任期は1年が最も多く、業務がやっと理解できた頃に1年の任期が終わり交代です。退任役員の退任に際しての感想は、役員の任期は1年ではなく2年・3年と続けるのが最も効果的であり以後はそのようにしてほしいとの言葉を残します。

私の業務の多くは、管理規約の改正および管理会社・管理委託契約のチェック並びに見直しです。

- ①管理不全マンションの増加に対応すべく国交省は、区分所有法の改正および管理者管理への受け皿づくりを新たな管理システムとして提起しています。
- ②管理会社の委託契約の見直しでは最近、管理会社の人出不足の状況もあり収益率の悪い管理組合には値上げを提案して受託を拒否すると契約を打ち切る状況にあります。

マンション管理に関することは、どんなことでも結構です。気軽に相談ください。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	サトウ ゲン 佐藤 元		
住所（市・区）	横浜市 中区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 横浜市全域
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	①管理委託契約	①管理委託契約の締結、内容に関するご相談多数	
	②管理費・修繕積立金	②滞納管理費・修繕積立金の回収業務、管理費・修繕積立金の金額設定の公平性に関する相談	
	③管理組合の設立、運営	③管理組合の設立に関する相談、決議無効確認訴訟の対応、ペット飼育違反への対応、専有部分への入室の措置、騒音等の迷惑行為の相談・訴訟、用途違反の相談・訴訟、マンション団地の運営の相談、マンションの欠陥に関する相談・訴訟、マンション内の内部紛争の対応等、借地マンションの相談	
	④管理規約	④管理規約の内容確認、改正提案、作成の業務（団地含む）	
	⑤改修・耐震性	⑤マンション共用部分の変更、耐震改修に関する法的手続きについての相談	
	⑥EV対応	⑥EV充電器設置に関する相談、多数決決議など法的手続きの検討	
	⑦建替え等	⑦マンションの建替えに関する訴訟の相談、マンション建替えを進めるにあたっての手続きの相談・検討（マンション建替え円滑化法の対応も含む）	
<p>専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）                  日本マンション学会（学術委員）、全国マンション問題研究会、日本建築学会、日本土地法学会、神奈川県弁護士会マンション法研究会等に所属している。                  令和5年4月現在、早稲田大学法学研究科博士課程に在学し、民法やマンション法の研究をしている。                  マンション関係の著作として、『Q&amp;A マンション法実務ハンドブック【第2版】』（共著）（民事法研究会、2021年）、『わかりやすいマンション判例の解説』（共著）（民事法研究会、第4版、2019年）『タワーマンションは大丈夫か?!』（共著）（プロGRESS、2020年）がある。マンション管理センター通信への寄稿等マンション関係の論文も多数発表している。</p>			
<p>資格                  弁護士、マンション管理士、管理業務主任者（有資格）、宅地建物取引士（有資格）</p>			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

数百のマンションの相談経験あり。

管理費等の回収，管理規約の改定，管理組合の総会等の運営，建替え・再生などマンションに関する全般的な法律相談に対応。

最近は，不適正管理のマンションの相談も増えている。国土交通大学校において，空家特措法を中心とした講義を担当している関係もあり，空き家化したようなマンションの相談も受けている。

マンション管理組合，マンション管理会社，マンション建替えコンサルタント会社の顧問もしている。

マンション管理士試験委員である。


また，「よこはま団地サポーター」に登録している。

（主な公職）

- |           |  |
|-----------|--|
| 2016年～    | 国土交通大学校 空き家対策推進研修 講師                                     |
| 2020年2月～  | 横浜法務局所有者等探索委員  |
| 2020年4月～  | 茅ヶ崎市建築審査会委員  |
| 2021年4月～  | 神奈川県建設工事紛争審査会委員  |
| 2021年9月～  | 神奈川住宅紛争審査会紛争処理委員   |
| 2021年10月～ | 非常勤裁判官（民事調停官）  |
| 2022年4月～  | 日本弁護士連合会・司法制度調査会 特別委嘱委員（区分所有法制関係）※<br>区分所有法改正の検討のための特別委員 |
| 2023年4月～  | マンション管理士 試験委員  |



横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	サトウ ケンジ ----- 佐藤 建二		
住所（市・区）	横浜市港北区 <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区  全区
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
		管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	大規模修繕等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模修繕工事のコンサルタント及び設計監理業務に従事。</li> <li>・ マンション開発会社で新築マンションの企画・設計監理・販売などを担当し、また、引き渡し後の管理運営相談・アフターメンテナンスなどに従事。</li> <li>・ 横浜市マンション・団地再生コーディネーターとして派遣。</li> </ul> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
資格 一級建築士			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

大学卒業以来、建築業界で仕事をしております。


マンション開発会社や木造の戸建て住宅専門の工務店での仕事を通し、あらゆる建物に精通しております。また、建築物はメンテナンスの状況により傷み具合が違ってきます。適切な管理と計画的な修繕を実施している方とそうでない方では、明らかに差が出てきてしまいます。

私自身もマンションに居住し長期修繕委員を務めた経験から、管理組合の立場で専門家の意見をアドバイスすることが出来ます。

平成23年度より横浜市マンション管理サポートセンターで相談員をしており、平成24年度から2年間、緑区の座長を務めさせていただきました。昨年度から都筑区の相談員として再登録させていただいております。

色々な事例を相談から学ばせていただき、その知識を多くの方へ還元できればと思っております。皆様のマンションにお役立てできれば幸いです。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	サトウ ノリオ 佐藤 典夫		
住所（市・区）	横浜市 金沢区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 金沢区 磯子区 港南区 栄区
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	建替の検討	再開発等計画事務所から委託を受け、市街地再開発事業の基本計画・資金計画・事業計画・権利変換計画・権利者との調整業務・共同事業者との調整業務・建築設計との調整業務及び補助金申請業務に従事	
	建替の検討	設計事務所等から委託を受け、マンション建設の基本計画等業務に従事	
	改修等検討	設計事務所に勤務し、共同住宅の改修・改良手法の調査業務、マンション等の内装工業化工法の開発業務に従事	
			(建設、管理、建替等具体的に)
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
資格 一級建築士、マンション管理士、管理業務主任者、マンション建替えアドバイザー、再開発プランナー			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR


マンションの老朽化に伴い、建物管理・計画的修繕の実施に留まらず、マンション建替え検討の必要性が重要視されてきています。

国土交通省では「マンション建替え等円滑化法」の制定・「区分所有法」の改正・「マンションの標準管理規約」の見直し等により、マンション建替えをスムーズに行える環境づくりを行うと共に、マンション建替えに対する補助・融資等の制度拡充を図っています。

「マンション建替え等円滑化法」は、建替えの意思決定システムの改善と、市街地再開発事業で用いられている権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする法制度として整備されました。

今後、マンション建替えに対する要望はさらに増えていくと思われませんが、私も市街地再開発事業に携わる一員として、これまでの経験、そのなかで培ったノウハウ等を活かし、マンション建替えに関する基本的な考え方や、実施に向けての資金計画及び権利変換計画等のアドバイスを行うことにより、少しでも建替え検討を進める方々のお役にたてれば幸と考えています。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ	サノ アキヨシ		
氏名	佐野 彰 良		
住所（市・区）	川崎市中原区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
		マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分野	実 績 等	
	管理組合の設立 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数のマンションから委託を受け、事務管理業務に従事。</li> <li>複数のマンションの管理規約案作成に従事。</li> <li>複数のマンション管理組合から管理組合運営についての相談業務に従事。</li> <li>横浜市マンション・アドバイザー派遣依頼による総会運営についての相談業務。（鶴見区・緑区内のマンション）</li> </ul>	
	維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京・神奈川のマンション大規模修繕工事のコンサル、設備管理・修繕業務に従事。</li> </ul>	
	長期修繕計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション、施設等の長期修繕計画案の策定業務に従事。</li> </ul>	
	新築マンションの施工管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の新築マンションの施工管理に従事</li> </ul> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
<p>資格 一級建築士、マンション管理士、宅地建物取引士、管理業務主任者、 1級（建築・土木・管工事・造園・電気工事）施工管理技士、建築物環境衛生管理技術者 適合技術者登録、既存住宅状況調査技術者、一般建築物石綿含有建材調査者</p>			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②


業務に関するPR

マンションの定住志向が強まり、自ら居住するマンションに関心を持つ方が増えております。一方、マンションを取り巻く環境は、共同住宅の性格上難しい問題が山積しているのが現状で、区分所有者の高齢化による管理不全、建物・設備についても高経年により老朽化が進行したマンションが日々増加しており、管理組合の財務状況や建物の改修等の緊急的な対策についても大きな課題となっております。

建築・管理関係の長年の経験から、管理組合の設立から運営、建物の診断改修、将来の立替等、依頼者の立場で共に知恵を絞りながら一步を踏み出せるよう助言をいたします。

特にマンション大規模修繕工事では、施工業者・管理会社がマンション管理組合の立場にたって良好な関係で事業協力をされておりますが、ごく一部の業者で高コスト・低品質などが散見されます。このようなトラブルを避けるため、事業の進め方や修繕内容・コスト検討について助言を行います。

横浜市マンション専門家 登録者リスト (閲覧用) ①

フリガナ 氏名	シオザキ キョウスケ		
	汐崎 恭介		
住所(市・区)	横浜市緑区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	法律関係  マンション管理実務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法律資格等の専門学校にて、講師として勤務 (憲法、民法、刑法、商法、民事訴訟法、刑事訴訟法等の基本六法の講義を担当。)</li> <li>・管理会社にて、6年間の管理業務経験 (総会・理事会運営、管理規約・使用細則等の改定、各種修繕工事・大規模修繕の計画・実施等の管理、東京都助成事業対応、漏水事故処理、マンション保険の設定・案内など)</li> <li>・川崎市の約400戸の団地にて、理事会・総会運営の補助・指導</li> </ul> <p>(建設、管理、建替等具体的に)</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績 (研修会への参加等)			
① 横浜市管理組合サポートセンターにて基礎セミナー講師 (区分所有法と管理規約について)			
② 神奈川県マンション管理士会の管理運営研究会にて、「相続人不在マンション等高齢化対策について発表等」			
③ 神奈川県マンション管理士会横浜支部にて、「第三者管理業務」について検討。			
④ 神奈川県マンション管理士会にて、新人研修 (フレッシュ交流会) 年12回を主宰する。			
資格 ①行政書士試験 (2013年度合格) ②マンション管理士 (2018年度合格)			
③管理業務主任者 (2012年度合格) ④ファイナンシャルプランナー-2級技能士 (2021年5月)			
⑤個人情報保護士 (マイナンバー対応) 2014年度合格 ⑥漢字検定準1級 (2012年度合格)			
⑦ITパスポート (情報処理技術者試験) ⑧書写検定 (毛筆・硬筆) 1級理論合格 (2016年)			

横浜市マンション専門家 登録者リスト(閲覧用)②

業務に関するPR

大学卒業後、駿河台記念館にて法曹養成1期生として勉学後、田園都市線沿線の学樹舎(廃業)にて大学受験講師を勤める。並行して、転部編入試験対策予備校の論文講師として、憲法・民法を担当、また法律専門学校でも、憲法・民法・刑法・商法・民事訴訟法・刑事訴訟法の基本6法の講義も行う。

その後、インターネットの普及に伴い、ウェブ会議システムを使用しての現役東大生の授業の配信業務を担当したが、倒産したことから、つなぎに4棟500世帯マンションでセキュリティー業務に従事。その際に、マンション管理という仕事を知り、資格試験を受け、顧客満足度No.1(13年連続)の管理会社に入社。6年間、世田谷区の管理組合を担当。

現在は、行政書士(主に相続・遺言書作成等の支援)・個人情報保護士・美大受験国語講師(野村就業中に呼び戻され、副業として現在も継続中)としても活動しております。2020年7月より、神奈川県マンション管理士会に登録・個人事務所開設し、活動しております。現在は、横浜支部副支部長。

横浜市HPに基礎セミナー講師として、新人の役員様向けの動画を収録させていただき、現在も、横浜市ホームページにて公開中です。

<https://www.youtube.com/watch?v=YKBVs7fnSdU>




現在、川崎市の410戸の団地マンションの総会・理事会支援を行っており、この管理組合は、各役員の業務が多く、高齢化した役員が多い中で大変苦労している状況です。マンション管理士として、基本的には従来の管理組合の慣習に従い、理事会・総会の運営を援助しておりますが、徐々に、役員の負担が少なくなるよう、必要な業務とそうでない業務を分別して簡易化し、またシステムも合理的運営が可能となるように改善する方策を提案していく予定です。

その他、マンション管理士業務は以下の通り。

- ・認定マンション管理士(管理組合外部役員就任資格・管理計画認定資格・予備認定含む)3件
- ・適正化診断マンション管理士2件
- ・管理計画認定制度電話相談員4件
- ・相模原市マンション実態調査実施20件
- ・神奈川県マンション管理士会新入会員研修のためのフレッシュ交流会主宰



横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	ショウコウ タカシ		
	上甲 隆		
住所（市・区）	横浜市中央区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区
		管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
		管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	建設	マンション新築現場で、現場監督として施工図作成、施工計画、現場監理に従事しました。	
	維持管理 長期修繕計画	長期修繕計画を策定し、維持管理費の検討。長期修繕計画の見直しを実施しました。	
	改修	管理組合からの委託を受けマンションの耐震診断業務を行った。耐震性の不足しているマンションについては、管理組合と何回か打合せを重ね耐震改修設計を行い、耐震改修を計画・実施しました。  (建設、管理、建替等具体的に)	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造の耐震診断資格者・耐震改修技術者講習参加済			
資格 一級建築士、構造設計一級建築士、建築構造士、			

横浜市マンション専門家 登録者リスト (閲覧用) ②

業務に関するPR

マンション管理組合またはビルオーナー様  
耐震診断や耐震改修の設計監理を実施している  
建築構造設計事務所でございます。  
建物耐震化キャンペーン中です。



JOKO.TAKASHI.TAISHIN

● 一級建築士の中で構造専門建築士はかなり少数です。

※ 構造設計一級建築士が直接検討します。他事務所を通さない  
ので、住民様やオーナー様の都合に合わせた対応が早く、建物の  
状況に応じた経済性と安全性を考えた計画が可能です。

市区や国の補助金を使った耐震改修工事により耐震性を確保する  
ことで、建物の価値が上がり売買や賃貸がしやすくなっています。

● 耐震性の確保によるメリット

1. 地震保険料の割引10%あり

2. 築40年、築50年といった旧耐震の中古マンションであっても、  
その築年数に関わらず住宅ローン控除の対象物となるため、売買  
いがしやすくなります。

- ・住宅ローン控除
- ・住宅取得等資金贈与の特例
- ・マイホーム取得資金の相続時精算課税の特例
- ・登録免許税軽減の特例
- ・不動産取得税軽減の特例
- ・固定資産税の減税措置

耐震改修工事により  
建物の価値がアップ  
しています。

3. 国や市の補助金を受ける保育所等の事業者は、耐震性の無い  
建物では開設できない。耐震性を確保することで開設が可能となる。

4. 家族や利用者の安心安全と建物資産価値のアップ

などがあります。


耐震性の確保に、どのくらいのコストがかかり、どの  
ような補強となるのかを無料で計画させていただきます。  
どうぞお気軽にご相談ください。



JOKO.TAKASHI.TAISHIN

※ 現在、耐震改修工事实施中です!!!  
近々の工事状況は instagram に掲載中です。→  
見学されたい方は、ご連絡ください。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	ショウジ トシオ 庄司 敏雄		
住所（市・区）	鎌倉 市		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 理委託契約</li> <li>・ 期修繕計画</li> <li>・ 規模修繕</li> <li>・ 住者によるワーキング</li> <li>・ 植栽計画</li> <li>・ 楽しいマンションライフの提案</li> <li>・ 建替え</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 横浜市栄区の4棟150戸のマンション管理の指導・助言等を実施したほか、理事として、管理業務を指導してきました。</li> <li>・ マンション管理士事務所でマンション管理士会の活動及び相談を受けたマンションへの助言等を実施</li> <li>・ 39年間の横浜市役所で市街地再開発事業を担当し、権利者の意向を尊重しながら、再開発事業を実施してきました。マンションの建替えは再開発事業に通じるものがあります。</li> <li>・ 一級建築士のマンション管理士として、高層マンションについても実績があります。</li> </ul> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
資格 マンション管理士、建築基準適合判定資格者 1級建築士、			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

◎管理会社任せにしないマンション管理のお手伝いをします。

マンション管理は、居住者が主体的に管理をする必要があります。しかし、管理会社は専門家、居住者は素人ですので、管理会社任せになってしまいがちです。

居住者の立場に立った専門家 マンション管理士のサポートを考えてみませんか。

◎楽しいマンション生活は、居住者同士が理解と協力が必要です。

マンションには色々な方々が、同じ屋根の下に住んでいます。色々な意見を一つにまとめるお手伝いも、マンション管理士がサポートします。

◎マンション管理には、建築物の専門知識が必要です。

日常的な修繕から長期修繕まで、建物の相談は、1級建築士の資格があるマンション管理士にご相談ください。大規模修繕などは工事発注を工夫するだけで、かなりのコストダウンが期待できます。


◎マンションの建替えは住民の合意形成が重要です。

◎私は、4棟150戸規模のマンションで、管理組合への助言や居住者によるワークショップを開催して、規約の改正、大規模修繕工事、住民参加の植栽管理などを実現しました。

また、39年間の横浜市役所での、市街地再開発事業を担当し、様々な権利者の合意形成を進めてきました。

私の経験を、あなたのマンション管理に生かしてみませんか。

横浜市マンション専門家 登録者リスト (閲覧用) ①

フリガナ	ジツウ 加オ		
氏名	神宮 一男		
住所(市・区)	横浜市神奈川区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理組合運営  相談業務	マンション管理組合理事長を経験。 管理規約、細則等の改定。 管理費及び修繕積立金の見直し、管理会社変更。 一括受電方式による電気料削減。 コミュニティ活動を推進。 マンション防災講師  横浜市マンション管理組合サポートセンター 相談員。 横浜市マンション専門家派遣員 (マンション理事会活性化支援)	(建設、管理、建替等具体的に)
専門分野に関する自己研鑽実績 (研修会への参加等) 県マンション管理士会/講習会等参加			
資格 マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士、1級ファイナンシャル・プランナー			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

業務に関するPR

○建物の高経年による老朽化、組合員の高齢化、賃貸化等による役員不足、居住形態の多様化、建物・設備の維持保全等が懸案事項として多発、複雑化しています。  
多くの懸案事項を管理組合の執行機関である理事会で解決することは容易ではありません。これらの諸問題に対処し、適正な管理組合運営や良好な住環境実現のために必要な以下の主な分野でアドバイス、サポートをいたします。

○管理組合運営業務のサポート

理事会運営のアドバイス及び総会資料等の助言、補正並びに諮問の解決策の提案等をサポートいたします。

○管理規約・細則等の見直し、改正業務のサポート

標準管理規約に準拠した管理規約等の見直し、改正案の作成等のサポートをいたします。

○長期修繕計画の精査、見直し業務のサポート

修繕周期、工事項目、修繕積立金等の精査、見直しを国土交通省の標準様式に準拠した長期修繕計画作成をサポートいたします。

大規模修繕工事のスケジュール立案、施工会社選定、その他運営全般のサポートをいたします。

資金計画支援を行います。


○管理委託契約等の精査、見直し業務のサポート

標準管理委託契約書に準拠した管理委託契約及び管理業務内容の適法性、履行状況等の精査、見直し及び改善の提案等のサポートをいたします。

○マンション防災の相談・サポート

良好で快適な住環境を実現し、適正な管理組合運営に必要なアドバイス・サポートをいたします。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	スズキ モトユキ 鈴木基之		
住所（市・区）	横須賀市 区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	維持・管理 規約改正等  講師  相談	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜市磯子区の管理組合から委託を受け、管理会社の重要事項説明会・通常総会に出席し、管理委託業務内容を精査し、助言・指導を実施、また長期修繕計画の内容等につき助言した。</li> <li>・横須賀市の団地管理組合から委託を受け、団地型管理規約及び各種細則の見直しを行い、新規再編成を完成させた。</li> <li>・横浜市磯子区の団地管理組合から委託を受け、上記同様管理規約等の改正作業を完成させた。</li> <li>・横須賀市の複合用途型マンションから委託を受け、上記同様管理規約等の改正作業を完成させた。</li> <li>・日本総合住生活（株）より委託を受け、横浜市磯子区の団地管理組合の管理規約・各種細則の見直し作業を行った。</li> <li>・各種セミナーで講師の務め             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 区分所有法・標準管理規約</li> <li>2) 管理組合の運営</li> <li>3) マンションみらいネット</li> <li>4) 管理組合の会計・滞納関係</li> </ul> </li> <li>・各種無料・有料相談会対応             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 横浜市マンション管理相談</li> <li>2) マンション管理士会主催相談会</li> <li>3) 横須賀市主催定期相談会</li> <li>4) NPO 湘管ネット相談会</li> <li>5) 横浜市マンション管理組合サポートセンター・磯子区交流会座長</li> </ul> </li> </ul>	
			（建設、管理、建替等具体的に）

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）

平成15年以降各種参加を継続（（公財）マンション管理センター、住宅金融支援機構、マンション管理士会、NPO 各地区マンション管理組合ネットワーク、法定講習

（資格） マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士




横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

- 平成15年1月、マンション管理士試験合格・登録後、首都圏マンション管理士会に正会員として入会し、同年10月に神奈川支部立ち上げに参加、支部長に就任して3年間その組織運営に携わったあと、平成19年2月に本部理事に就任して2年間、マンション管理士の認知度・知名度向上活動に注力した。（その後、平成27年にマンション管理士会の組織統合化があり現在の「神奈川県マンション管理士会」に入会した。）
- その間、国交省、東京都、神奈川県、横浜市、横須賀市等の分譲マンション実態調査に関する協働事業に参加し、貴重な知識と経験を体得した。
- 一方、約20年間、各団体が実施するセミナー・研修会等に参加、時には講師を務める等により絶え間ない自己研鑽に努め、更に実践面では、各団体が主催する無料相談会の相談員を数多く務め、管理組合の抱える問題点をつぶさに把握、その解決に注力してきた。  
（具体例の一部は以下の通り）
  1. 横浜市、横須賀市中心で、築34年・35戸の単棟型管理組合、築40年・19棟・約500戸の団地型管理組合、築42年・200戸の複合用途型管理組合等の管理規約、各種細則の見直し業務を受託し、理事会或いは専門委員会の協議を経て、全面的な改正案を策定し、住民説明会、臨時総会等を経て決議・承認させた。
  2. 横須賀市内某団地型管理組合（築26年・15棟・約400戸）では、その分譲経緯、建物の仕様内容の複雑な相違等から、内部で種々の問題を抱えており（主として管理費、修繕積立金の費用負担の不平等感等）その解決案の提示を求められ、4年以上かけてその解決に注力した。
  3. 横須賀市内某複合用途型管理組合（築38年・55戸）では、管理組合法人・自主管理でありながら、管理組合会計システムが確立してなく、監査体制も不十分な状況にあり、その改革を依頼され、決算書様式、予算案様式等を制度化する等関連諸問題も含めて改善策を提案した。
- 管理組合からの相談に対応する基本姿勢  
相談内容は、間口が広く千差万別で、答えは一つではない場合が多い。杓子定規な一般論に終わることがないように、その管理組合に適した具体的回答・解決策提案を心がける。  
そのためには、自説を主張するだけでなく、まず相手が何を求めているかを正確に把握する。  
その信条は一言・・・「話上手より聞き上手」です。

以上

横浜市マンション専門家 登録者リスト (閲覧用) ①

フリガナ 氏名	スナガ トシユキ 須永 俊之		
住所(市・区)	藤沢市		
派遣専門分野	該当 に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	1.管理委託契約 2.維持管理費、修繕積立金等財務 3.管理組合の設立、運営、管理規約等	①マンション開発・分譲会社にて、(1)管理委託契約の作成・管理組合の設立 ②マンション管理会社にて、(2)管理組合会計(3)管理組合の運営・管理規約の策定 ③総合不動産管理会社にて、マンションの維持管理、財務管理、賃貸管理などプロパティマネジメント(資産価値向上管理)を促進 (建設、管理、建替等具体的に)	
専門分野に関する自己研鑽実績(研修会への参加等) マンション管理士会による ①認定マンション管理士(管理組合外部役員就任資格・管理計画認定資格) 研修 ②適正化診断マンション管理士 研修 マンション管理センターによる ③管理計画認定制度・電話相談/予備認定確認 研修			
【資格】 宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、管理業務主任者、マンション管理士、行政書士、福祉住環境コーディネーター、防火・防災管理者、危険物取扱者、ファイナンス・プランニング 技能士			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

【業務に関するPR】


不動産担保融資から始まり、マンション販売・契約管理業務、レジデンス・オフィスビルのプロパティマネジメント業務、Jリートにおける投資法人立上げのサポート業務、マンション開発・住居用賃貸不動産の取得等も行う総合不動産会社での法務業務まで、様々な不動産に関する業務に携わってまいりました。

以上の経験やマンション管理士会登録後の活動などから、

- 1.マンション管理組合の現状分析に基づく問題点の発見・解決の支援
- 2.区分所有法他、法令に基づく適正な運営管理の促進
- 3.管理業務委託契約の見直しを含む契約管理の支援
- 4.建物経年劣化やライフサイクルマネジメントに基づく長期修繕計画・リノベーション計画等の策定支援
- 5.居住者等の多様化・高齢化に伴うトラブル調整の支援

などをご相談・ご要望に応じて対応いたします。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	セキ マサカズ ----- 関 公和		
住所（市・区）	埼玉県新座市 区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区 派遣可能
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
		管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	耐震診断 耐震補強設計 補強工事監理 大規模修繕設計 リファイニング設計	<p>有限会社三村設計にて、 高層マンション・工場等の新築（意匠）設計業務、設計監理業務に携わる。</p> <p>株式会社耐震設計にて 既存建築物の耐震診断業務・補強設計業務・大規模修繕設計業務・リファイニング設計業務・設計監理業務に携わる。</p> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
資格 一級建築士・耐震診断・耐震改修技術者・既存住宅状況調査技術者			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

耐震を通じ、築40年を超えるマンションの悩みや問題点等、多くのお客様からの情報の蓄積がございます。


100年住宅を目指すため何をすべきか、巾広い知識の中から、マンションの長期ビジョン作りのお手伝いをさせていただきます。

過去の長期修繕計画で築40年を迎えるあたりから、今までは黒字で順調だった計画が、今後数年で赤字になり慌てて計画を見直しするといったケースもございます。

大規模修繕設計の御相談はもちろんですが、健全なマンション運営のために超長期修繕計画を検討し、修繕項目や時期の見直し、築年数に応じた仕様、資金計画含めご相談、お手伝いさせていただきます。

弊社の方針は一度きりで終わりではなく、マンション管理組合様に寄り添い、共に末永くお付き合いさせて頂ける関係づくりを目指しております。

横浜市マンション専門家 登録者リスト (閲覧用) ①

フリガナ 氏名	ソケン チツコ ----- 祖堅 千鶴子		
住所(市・区)	横浜市 鶴見区 <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 100px; height: 1em;"></span>		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 どこでも可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
		マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理 規約改正 管理委託内容 見直し	日商岩井鶴見マンション顧問 Jシティ鶴見顧問 エクセルダイア鶴見ウイング顧問 ライオンズマンション管内第3顧問 グランツオーベル横濱山手顧問 コスモつきみ野顧問 シティタワー新宿新都心顧問 エンゼルハイム港南台顧問 湘南タワーズ顧問  顧問以外に、管理規約・使用細則全面改正多数 管理委託見直しに伴い管理会社変更  (建設、管理、建替等具体的に)	
専門分野に関する自己研鑽実績 (研修会への参加等) 各種セミナーへの参加・講師			
資格 マンション管理士・管理業務主任者			


横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

組合の立場になって、住民に寄り添い、組合の利益と成長のために尽くすことをモットーとしています。

特に、管理規約を専門としています。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	タカツカ ヒロシ		
	高塚 博志		
住所（市・区）	藤沢市		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	建築設備・大規模修繕	<p>マンションの建築設備設計関連業務・建築設備改修設計・建築設備修繕計画作成を多数こなしています。</p> <p>関与した件数は、首都圏を中心に200を超えます。</p> <p>具体的内容として主体となるものは、マンションの建設時の建築設備設計関連業務で、建築設備士として建築士のもとに給排水衛生・空調換気・電気通信・消火・警報設備等を計画・設計し、確認申請の対応を行い、現場の進行に合わせて工事監理を行ってきています。</p> <p>自宅マンションの大規模修繕工事委員を2回、鉄部塗装防水等工事委員を2回経験しているので、修繕工事のプロセス及び住民の合意形成等の工事の進め方を、区分所有者としての立場からも経験しています。</p> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） 日本建築家協会建築相談室・月例報告会に出席			
資格 一級管工事施工管理技士・建築設備士・マンション管理士			



横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

40年近く建築設備の設計関連業務に携わってきております。

建築設備（衛生・消火・電気・通信）の変遷を目の当たりにしてきているので、竣工図等を確認すれば、建物内の建築設備の在りようが容易に把握できます。

よって建築設備の相談には、より適切に対応することが可能であると自負しております。

建築設備は、人体のなかの血管や神経のようなものであり、表に現れないので損傷の把握が困難とされております。

また、施工した時代によって変遷した管材は、改修においては大幅に考え方が変わります。

さらに、近年の傾向として受水タンクを必要としない給水方式へと給水システムが変わっています。

まず建物の既存の設備内容を十分に把握することが、その後の建築設備のよりよい維持・更新のために大切なことと思われまます。

また、インターネット環境・TV・セキュリティ付インターホン・地デジ等の通信設備関連も、既存改修にとっては十分に勘案すべき事項と思われまます。


特にインターホンは、消防法との関連で安易には機種変更等ができない場合もあります。

マンションの場合は、消防法の遡及はありませんが、確認申請が必要な大規模な改修の場合は、現行の消防法に留意することも必要と考えまます。

自宅マンションで、くらし安心委員会（常任委員）として長期修繕や日常修繕等及び月々に発生する組合運営の懸案事項に、毎月単位の委員会での活動及び対応をしているので、管理組合運営に対する特有の配慮も考えたアドバイスもできたらと考えております。

なお、日本建築家協会・建築相談室員として15年以上にわたり住宅・マンションの建築相談活動を行ってきたので、いろいろな建物トラブルの対処も経験してきております。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ	タケウチ コウイチロウ		
氏名	竹内 恒一郎		
住所（市・区）	横浜市泉区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市マンション管理組合サポートセンター事業の泉区座長を10年経験</li> <li>横浜市マンションアドバイザー派遣事業に多数参画</li> <li>横浜市マンション管理組合活性化事業に参画</li> </ul>	
	維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>自宅マンションの第1回大規模修繕工事に参画し、長期修繕計画を見直し、給排水管更新工事の専門委員、第2回大規模修繕工事に向けて業務中</li> <li>機械式駐車場の運営指導</li> </ul>	
	管理組合運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>某マンションの顧問業務を受託</li> <li>某団地の規約改正業務を受託</li> </ul>	
（建設、管理、建替等具体的に）			
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） 他団体開催のセミナーに多数参加等			
資格 マンション管理士、一級建築士			


横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

現役時代にマンションの企画から分譲を手がけ、その経験からマンションの生い立ちに詳しくなりました。

その経験に加え、マンション管理士としての様々な場面での経験を生かしたアドバイスができるものと思います。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	タシロ シゲル ----- 田代 茂		
住所（市・区）	相模原市南区		
派遣専門分野	該当に○	派遣希望区	
			内 容
			管理委託契約等に関する検討
	○		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討
			管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討
	○		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討
	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討		
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	大規模修繕工事全般・長期修繕計画書の作成・改訂 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 10 数年にわたり、マンション大規模修繕工事に関わるコンサルティング（設計・監理業者の選定、施工業者の選定、施工監理）を行ってまいりました。</li> <li>* また、長期修繕計画書の査定・改訂も実施してまいりました。</li> <li>* 国・県・市行政相談員を数年間にわたり、勤めました。</li> <li>* 平成 23 年より数年間、横浜市マンションサポートセンター相談員を務めました。</li> <li>* 平成 25 年より横浜市マンション専門家/アドバイザーを務めております。</li> <li>* 平成 29 年度より相模原市のマンション相談員を務めております。</li> <li>（市役所内でマンション管理/大規模修繕等の相談及び出張講義・相談など）</li> <li>* 平成 29 年より横浜市住宅相談員を務めております。</li> <li>* 令和 4 年より神奈川県マンション管理士会にて相談員を務めております。</li> <li>（横浜市内管理士会事務所にて）</li> <li>* 令和 4 年度より座間市のマンション相談員を務めております。</li> <li>（市役所内でマンション管理/大規模修繕等の定期相談など）</li> </ul> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
隔月の神奈川県マンション管理士会県央支部の実施する研修会、不定期に実施される各種マンション管理セミナー等への参加。近年、実施された「マンション関連二法案の改正」のセミナーへの参加、直近の「認定マンション管理士」講習/補助講習の受講			
資格	マンション管理士/一級管工事施工管理技士/一級建築施工管理技士/マンション維持修繕技術者/監理技術者/宅地建物取引主任者/統括安全責任者		

横浜市マンション専門家 登録者リスト(閲覧用)②

業務に関するPR

令和3年末において、分譲マンションは約686万戸を超え、居住者は約1500万超の規模になっており、国民の一割強が居住している。

老朽化と言われる築後30年を超えるマンションは令和3年末に133.5戸、内40年超のマンションは115.6万戸に達しようとしています。

あなたのマンション、管理組合により正しい運営がなされていますか？


自主管理の場合でも管理会社への委託の場合でも、将来の資産価値を上げるも下げるも日々の運営・維持管理次第です。

マンションは皆様の大切な財産です。皆様が主役で守るべきものです。しかしながら現実には、日常の仕事・生活に忙しく、また専門知識が乏しい事から、何をすれば良いのかわからない、という理由で管理会社に任せっきりになっていませんか？

マンションにおける多様なトラブルやあらゆる技術的な問題を皆様と一緒に解決し、大切な財産を守っていくお手伝いをいたします。

私は、マンション管理組合の皆様が抱える様々な問題を、そのマンションの将来を考えながら、「これからも住み続けたい！」と思える安全・安心・快適な終の棲家となるように、皆様と一緒に創っていきたいと考えています。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	タナカ リクオ 田中 利久雄		
住所（市・区）	〒 横浜市中区		
派遣専門分野	該当に○	内容	派遣希望区 全区
	<input type="radio"/>	管理委託契約等に関する検討	
	<input type="radio"/>	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	<input type="radio"/>	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	<input type="radio"/>	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	<input type="radio"/>	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	<input type="radio"/>	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分野	実績等	
	運営/管理等 ..... 長期修繕計画 修繕 耐震改修、再生 再生又は建替え	<p>（建設、管理、建替等具体的に）</p> <p>① 理事長（第三者管理者）、顧問（理事会/修繕委員会/規約改正委員会等）又は役員</p> <p>② 管理費又は管理委託費の適正化、合理化等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 管理上における無駄な業務、費用の排除</li> <li><input type="checkbox"/> 適切な管理委託先の公募選定、契約締結、パートナー関係構築</li> <li><input type="checkbox"/> 管理委託上における過剰な業務、費用の排除</li> </ul> <p>③ 規約、細則等の見直し改正</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 分譲時に分譲事業者が策定した規約の全面的な改正</li> <li><input type="checkbox"/> 法令改正等を反映する、規約の見直し改正</li> <li><input type="checkbox"/> 規約、協定と細則等との体系等な整備、整合化</li> </ul> <p>④ 運営等の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 高齢化、空室化、賃貸化等急進に対する、組合組織や運営等の改善</li> <li><input type="checkbox"/> 滞納管理費等回収の迅速化、出納/会計の適正化</li> </ul> <p>.....</p> <p>① 長期修繕計画/長期収支計画の策定及び見直し、長期ビジョン策定及び見直し</p> <p>② 大規模修繕工事のコンサル業務（設計管理方式又は責任施工方式の選択及び実行）</p> <p>③ 耐震診断/耐震改修工事、修繕委員会のコンサル業務</p> <p>④ 長期ビジョンのもとでの、修繕再生継続又は建替え（発意/調査、全体合意形成等）のコーディネーター業務</p>	
<p>※専門分野に関する自己研鑽実績：日本マンション管理士会連合会、神奈川県マンション管理士会、行政及びマンション関係団体等の研修セミナーの受講並びに大規模修繕や再生改修等の工事現場での実地研修等を行いつつ、法令等改正及びマンション業界に関する知見、維持管理技能及び実務経験等を積み重ねています。日本マンション管理士会連合会の「認定マンション管理士、診断マンション管理士、ADR 仲裁員」及び神奈川県マンション管理士会「認定 CPD 管理士」研修者認定の交付を受けて居ます。</p>			
<p>※資格：宅地建物取引士 H2年8月・神奈川県052400、マンション管理士 H17年2月・0005030511、マンション維持修繕技術者 H23年4月・110048、管理業務主任者 H14年3月・01016614、防災士 H30年12月・159756、防火管理者 H24年4月・1201477</p>			

## 横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

## 業務に関するPR

## □ 心構え

小職は長年、マンション又は団地での快適な生活を享受させて頂いて居ります。

現役中は、マンション開発及び分譲民間事業会社に壮年期に転職し、不動産事業の実務体験等を積み重ねたこともあり、マンション又は団地での生活全般に深い関心と愛着等を抱いて居ります。

現役引退後は、マンション又は団地の良好な住環境の保全に尽力される管理組合皆さまの様々な活動に参加させて頂いて参りました。

何時の間にか、高齢者域に達したことにより、マンション管理専門家の次の世代の方々に当該業務を委譲して引退との自覚を持ちつつも、依然として心身強健であることから引続き、皆さまの知恵袋として、より良い住環境の保全に努められる管理組合の活動に皆さまとともに参加させて頂き、お役に立たせて頂くことを希望しています。

## □ 第三者管理者、顧問、第三者役員

高齢化/賃貸化/空室化等が更に急進している状況のもと、役員なり手不足で管理組合運営等が円滑に進まない、修繕積立金の積立額が少なく修繕等が出来ない、管理委託先が補修や修繕等を主導的に行っている、長期的な管理ビジョンや修繕等の計画が無い、相続人不明などで長期滞納管理費等の回収が進まない、孤独死や独居者単独事故等が増えているなど、分譲入居後の経年変化に伴ってマンション又は団地が抱える様々な問題が顕在化しています。

※斯様な問題に対する適切な対応策を講じるなどの為に、第三者の管理者（\*理事長）、理事会の顧問、又は第三者の役員（\*理事又は監事）として皆さまの活動に参加させて頂き、お役に立つことを希望しています。

## □ 規約等の見直し改正

マンション法令等改正が今まで度々施行されており、政府は新たな改正の検討を現在進めています。

一方、多くの高経年マンション又は団地では、分譲時の規約（\*公団型規約など）の見直しが行われていない、必要とされた一部の事項のみの見直しに留まっている、分譲入居後の経年変化実態又は法令等の改正に照らした全面的見直しがされて居ないなどの状態を見受けます。

※最高規範たる管理組合規約は、法令等改正、組合員事情や社会情勢等の変化などを反映させることが必要不可欠です。皆さまの活動に参加させて頂き、お役に立つことを希望しています。

## □ 管理費又は修繕積立金の収支、管理組合業務の外部委託

管理組合（\*全国92%程度・マンション管理協調査）は、管理業者にその管理業務の全部又は一部を外部委託して居ます。マンション分譲事業者が当初設定した発注明細、委託先など継承の管理組合は多数と見受けます。外部委託管理業務の明細の検討、委託先の選定等は、極めて重要な事案です。


※マンション資産を合理的効率的に管理し、資産価値の維持管理及び向上を図る為に、外部発注業務の明細及び費用の点検、適切な委託先の選定を行う皆さまの活動に参加させて頂き、お役に立つことを希望しています。

## □ 資産価値の維持向上を図りつつ、優良な不動産を次世代に引き継ぐ

マンション又は団地は、それぞれ独特の個性及び風格などを醸し出しています。これは、管理組合の活動成果や住民の日常生活等が、マンション又は団地において自然に反映されたものと思われれます。

※管理ビジョン・管理憲章、長期修繕計画（修繕積立金）の策定、計画的な修繕や再生工事の実施など、快適な住環境の保全及び資産価値の維持向上を図ること、優良資産として次世代へ引き継ぐことなどに努められる皆さまの活動に参加させて頂き、お役に立つことを希望しています。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ	ツチヤケンジ		
氏名	土屋 賢司		
住所（市・区）	横浜市 青葉区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区  すべて
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理組合運営全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード面：漏水、専有部分のリフォーム、建替え、建築瑕疵（施工不良、外壁タイル落下・浮き、後施工スリーブによる鉄筋破断、地下ピット漏水）</li> <li>・ソフト面：総会や理事会の運営サポート（合理化・適法化、クレームへの対応）、滞納、修繕積立金不足（値上げ）、管理規約改正（最新条項導入）、管理会社変更（業者選定）、役員のなり手不足、住民の高齢化（徘徊、行方不明、迷惑行為、理事会や総会の妨害）、相続（相続放棄）、住民同士（理事同士）の紛争、理事による不当行為（利益相反、名誉毀損行為など）、防災対策（震災時の対応）、保険契約、違法駐車、違法駐輪、バルコニーの使用方法、共用部分への私物放置、生活音、ペット問題、臭気（におい）問題、ストーカー、ゴミ屋敷、クレーム対応</li> <li>・その他：各種セミナー講師</li> </ul>	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京弁護士会マンション部会所属</li> <li>・日本マンション学会 会員</li> </ul>			
資格 <ul style="list-style-type: none"> <li>・弁護士、マンション管理士</li> </ul>			



横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR