


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	ナカ アヤタ ----- 中 文太		
住所（市・区）	川崎市高津区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 市内全域可
	○	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	
	管理士業務	マンション管理士業 相談先：マンション管理組合 実績等：年間200回程度の理事会・総会・委員会に参加	
	【具体的内容】		
	顧問業務	実績等：顧問契 22 管理組合（理事会等への陪席及び運営支援）	
委託契約見直し	実績等：年間 2 件程度（管理委託仕様の見直し・管理業者のリプレイス等）		
管理規約改定	実績等：年間 10 件程度（管理規約の新設、使用細則の見直し等）		
（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） マンション管理セミナー等への参加等			
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

◆ 規約の見直し支援


（外部管理者方式による管理）

第〇〇条の2 管理組合法人は、第〇〇条（役員）に定める理事に代えて、マンション管理士（組合員を除く。）を、管理組合法人を代表する理事（区分所有法第49条に定める理事をいう。以下「外部管理者」という。）として選任し、本条の定めるところにより、外部管理者方式による管理をすることができる。

- 2 外部管理者は、総会の決議によって選任し、解任するものとする。
- 3 外部管理者の任期は2年を限度とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 外部管理者方式による管理の期間中においては、本節（本条及び監事に関する規定を除く。）及び第5節（理事会）の規定は適用しない。ただし、外部管理者の欠格条項、誠実義務等及び利益相反取引の防止については、第〇〇条の2（役員）の欠格条項、第〇〇条（役員）の誠実義務等及び第〇〇条の2（利益相反取引の防止）の規定を準用する。
- 5 前項のほか、外部管理者は、この規約及び使用細則等において、理事長の業務として規定された事項、総会及び理事会の承認又は決議を経て行うべき旨が規定された事項を実施するものとする。
- 6 規約第〇〇条（預金口座の開設）に基づいて開設される管理組合法人の預金口座取引に係る印鑑（以下「銀行届出印」という。）は原則監事が保管するものとする。ただし、銀行届出印は外部管理者に保管を委託することもできるものとし、その場合は、銀行届出印の保全について、一般社団法人日本マンション管理士会連合会が提供する「管理組合損害補償金給付金制度」を利用するものとする。なお、同制度の利用にあたって、銀行届出印については、同連合会の指定する共通印鑑とする。


（以下略）

◆ 広報活動支援

<p style="text-align: center;">2022年 9月 10日 理事会 管理組合 第21期定例会</p> <p style="text-align: center;">理事会だより</p> <p style="text-align: center;">理事会活動報告</p> <p>早業は総務部活動にご協力いただき感謝しております。 さて、9月9日（土）に第21期定例会を開催しましたので、その内容についてご報告いたします。</p> <p>【総務部活動の改善について】 現在、各マンションの総務部活動は各棟別で行われており、具体的には各棟のブロックに分かれ、その中で1名を総務部長として選任しております。しかしそのブロックに在住する「賛助人者」がいる場合には、その住戸者は総務部長から除外されるため、役員になる機会が少なくなってしまうという課題が多く見られました。そこで、ブロックによる輪番制を導入し総務部長となる住戸を複数に選任しております。また、伊けてる有識の役員候補について、引き続き候補を広く募集し、候補が定まらなれば、候補に再度ご報告させていただきます。</p> <p>【会計帳簿について】 先月に引き続き、総務部活動の帳簿は0年でした。ご報告させていただきます。</p> <p>【総務部活動の改善について】 早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。</p> <p>【お常務の総務部活動について】 総務部の総務部活動であった、総務部活動の総務部活動について、早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。</p> <p>【防火器の使用法について】 早業も定例会の総務部活動であった、総務部活動の総務部活動について、早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。</p>	<p>【今後の事業計画について】 総務部の今後の事業計画は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 総務部活動の改善 2. 総務部活動の改善 3. 総務部活動の改善 4. 総務部活動の改善 5. 総務部活動の改善 6. 総務部活動の改善 <p>また、この報告についてはお常務生活に密着した事項であり、迅速な対応が必要である場合があります。特に早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。</p> <p>先月の総務部活動は10月に実施します。早業も定例会の総務部活動は10月に実施します。</p> <p style="text-align: center;">  理事会の様子です </p> <p>本日の理事会は10月13日（土）に実施する予定です。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
--	--

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	ナカジマ エツロウ ----- 中島 悦朗		
住所（市・区）	横須賀市 		
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	専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）
	維持管理 管理組合運営	○ 管理組合立上げ時に、管理規約・細則、管理組合予算、長期修繕計画、住戸別管理費・管理準備金・修繕積立金・修繕積立基金・共用施設使用料等案を作成説明、管理組合のスムーズな立上げに従事 ○ 管理組合からの要請により、標準管理規約をベースに時代・状況等より管理組合に合った規約・細則を改正・説明に従事 ○ 管理組合からの要請により、長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインに沿って、長期修繕計画の見直・説明に従事 ○ マンション単体、複合マンション(マンション・賃貸マンション・オフィス・商業施設)の管理組合から受託し、総合管理業務に責任者として従事 ○ 管理組合からの要請により、管理組合顧問として理事会業務をサポート ○ 管理組合からの要請により、管理委託契約における、管理委託会社の業務履行状況の診断業務に従事 ○ 管理組合からの要請により、適切なる管理委託会社の選択の為の競争入札の企画・計画・実施および説明に従事 （建設、管理、建替等具体的に）	
資格 マンション管理士、マンション維持修繕技術者、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

マンション、団地、複合マンションの開発・分譲および総合管理業務を経験し積み重ねてまいりました。

開発・分譲および総合管理の業務経験を活かして、管理組合・理事会・区分所有者・居住者が共同住宅である故の生活上、組合運営上の多くの問題を、相談者と一緒に考え、アドバイスをしたいと思います。

特に、下記についてアドバイスできたら幸いと思います。

① 管理組合の日常業務をアドバイス

管理組合・理事会が日常的に行う業務について、規約・細則、総会決議などに基づいて円滑・適性に行われるように、管理組合の立場に立って、適切な助言・指導を行う事で管理組合をアドバイスいたします。

アドバイスする事によって、管理組合の自立的な運営が継続的に確保されます。

マンション管理の「管理」には継続性が必要で有ります。管理委託会社との関係も対等な関係が築けます。


② 管理組合の個別問題解決に向けてアドバイス

規約・細則の見直し、管理費・修繕積立金の見直し、長期修繕計画の見直し、管理委託会社の精査・見直し及び大規模修繕の合意形成など、個別問題の解決に当たってアドバイスいたします。

専門家としてアドバイスする事によって、個別問題を解決し円滑な業務の推進が図られます。

管理組合運営に当たっては、継続的に正常な運営（公正である事、民主的である事、透明性をもつ事、組合員に対して公平である事）を心掛けます。

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	ナカムラ キンイチ		
	中村 欽一		
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	
	大規模修繕工事・管理組合運営全般のサポート業務・管理会社見直し等	<p>① 大手管理会社勤務(23年間)、大規模修繕工事専門部署に携わる。 ② 管理会社退社後、マンション管理事務所開設現在に至る。 ③ NPO 浜管ネット・神奈川県マンション管理士会等相談員(継続中) ④ 自宅マンション(701戸)現在理事長。</p> <p>機械式駐車場撤去自走式駐車場建設工事プロジェクト 委員長 大規模修繕工事修繕委員会 委員長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合運営サポート業務(顧問) 年間契約 現在7件 ・大規模修繕工事コンサルタント業務 現在2件 ・給排水給湯管更新工事コンサルタント業務 現在2件 ・管理規約(細則含む)改正コンサルタント業務 現在1件 ・機械式駐車場更新コンサルタント業務 現在1件 ・住宅防音工事コンサルタント業務(県央地区) 実績4件 ・管理会社リプレイスコンサルタント業務 実績6件 ・その他 面談、電話、メール相談対応多数あり <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)			
CPD:継続的能力開発 横浜市管理組合サポート業務 NPO 浜管ネット管理運営部会			
資格			
マンション管理士・管理業務主任者 宅地建物取引士 マンション維持修繕技術者 他			

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

元管理会社勤務又マンション住まいだからこそ、その豊富な実務経験を管理組合運営のお手伝いを致します。管理組合は、個々それぞれ持っている特徴があります。経験を基にオンリーワンの管理組合運営・維持管理のコンサルタントを行います。

① 管理組合運営サポート業務(年間顧問契約)

- ・ 毎月定例理事会に出席し、諸問題の解決のアドバイス
- ・ 各種工事の査定業務
- ・ 日常の理事長等からの問い合わせ対応
- ・ その他管理組合の利益になるサポート業務

② 大規模修繕工事コーディネーター(給排水改修含む)

- ・ タイムスケジュール作成、専門委員会設立(細則作成)、その他合意形成の為のアドバイス
- ・ 管理会社(設計事務所)任せでなく、管理組合目線に立ったアドバイス
- ・ 設計事務所選定、施工会社選定補助業務

③ 長期修繕計画策定

- ・ 国交省ガイドラインを基に、管理組合独自の計画を策定
- ・ 管理計画認定基準に沿った修繕積立金設定アドバイス

④ 管理会社見直し(管理費削減)

⑤ 機械式駐車場更新コンサルタント(最近多い)


⑥ 管理規約改正

⑦ その他

※ 管理組合運営の事なら何でもお任せ下さい。

無理・無駄が無く管理組合運営のコンサルタントを行います。

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	ネギシ ミツジ ----- 根 岸 光 司			
住所（市・区）	横浜市南区			
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		
	維持・管理 改修設計 予備耐震診断 耐震本診断	Y 飲食事業協同組合共同住宅（70戸）建設リノベーションとして維持管理策定 多摩川学園にあるG マンション改修工事・設計監理業務（18戸） 弘明寺のD マンションの予備耐震診断業務（75戸） 汐見台X住宅（80戸）耐震診断、DM 金沢文庫（42戸）耐震診断 TK 江田Dマンション、TK 江田駅前Dマンション、TNマンション		
	耐震改修設計 劣化診断 大規模修繕	NK ハイム鶴見第一、TK 江田Dマンション、PO 西横浜 ランドビューT（36戸）、GM 本牧（108戸）劣化診断調査ほか多数 川崎市有馬のM住宅（90戸）H15年度大規模修繕工事リノベーション業務 Gテラス白根台（243戸）大規模修繕工事リノベーション業務 F 桂台団地（373戸）大規模修繕工事リノベーション業務 横浜大口PHマンション（74戸）大規模修繕工事リノベーション業務		
	長期修繕計画	ER 横浜三番館（57戸）長期修繕計画策定 ST 中川（295戸・7棟）長期修繕計画見直し		
	調査・鑑定 調査・対策 建 替	藤沢のGハウス（45戸）漏水原因調査及び対策策定 横浜西口のRマンション（43戸）劣化診断及び水害対策策定 逗子HIテラス（48戸）建て替え計画案作成		
	専門分野に関する自己研鑽実績（CPD・研修会への参加等）			
	専攻建築士として平成18年より登録。専攻建築士は5年間で250ポイント以上CPDが必要ですので積極的に参加しています。			
				CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）
	資格			
	一級建築士、建築仕上診断技術者、建築積算士			

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
業務に関するPR

最善の維持管理で建物の長寿命化を実現しましょう。

まず、貴方の大切な建物を理解しましょう。それには私にぜひご相談下さい。マンションの弱点や現在のマンションの状態を解りやすくご説明致します。長い間、建築設計をしていますので特に建物についての知識は豊富にあります。地球環境の問題等で建て替えが難しくなっています。これからはいかに建物を長持ちさせるかにかかっています。だんだんとヨーロッパの街に近づいているように思います。

マンションについて長い歴史を持つヨーロッパ諸国では、建物の管理について専門組織があり、営利追求ではなく『財産価値を保持する』公益的活動として社会的に捉えられています。日本でも今ある建物を大切に育て、歴史を感じさせる風格のある建物（ヴィンテージマンション）に、そして歴史を感じる街並みへと建物に対する考え方が変わってきました。


皆様の良質な社会資産とより良いまちづくりのために、マンション管理組合様やビルオーナー様への支援、関連情報の収集と発信、普及啓発のためのフォーラムなどを開催し、活動しています。今の問題は居住者の方の無関心がマンションを住みにくくしています。もっと楽しいマンションライフを送って下さい。そのためのアイデアや提案をどしどし出していきます。

マンションを維持管理する上で最も難しいことは、居住者の皆様の合意形成をいかに作るかにあります。そこには多くの経験が役に立ちます。時間もエネルギーも必要です。そのためのお手伝いをぜひさせて下さい。

長寿命化技術は日ごとに進歩しています。常に最新技術をご提供します。

（ 例えば外壁補修、例えば防水、例えばサッシ、例えば塗装 等々 ）

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	ハシモト シンイチ ----- 橋本 真一		
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 大規模修繕 長期修繕計画 コスト管理	<p>マンション管理会社の技術部門で、大規模修繕工事（外壁補修、屋根防水、鉄部塗装等）や室内リフォーム工事の技術者として、調査診断、設計、積算、施工管理に従事。管理組合から受託した長期修繕計画作成業務も担当。</p> <p>研究機関に移籍して、マンション大規模修繕工事費の調査研究に従事。改修工事の内容や価格傾向等に関する実態を分析し、学会やセミナー等で発表。</p> <p>小規模マンション事業のプロジェクト管理者として、設計や見積書の価格妥当性評価、管理規約、長期修繕計画作成等を行い、管理組合設立や運営支援を継続的に支援。</p> <p>マンション管理組合の理事長、副理事長、長期修繕計画委員等を歴任。 (建設、管理、建替等具体的に)</p>	
<p>専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）</p> <p>日本建築学会、日本不動産学会、マンション学会等での調査研究や講演</p> <p>芝浦工業大学客員研究員・非常勤講師、日本工業大学非常勤講師</p>			
<p>資格</p> <p>一級建築士、一級建築施工管理技士、建築コスト管理士、建築積算士</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

1. マンション管理を取り巻く現状

マンションの管理には、法律や経済、技術、コミュニケーション等の様々な知識と経験が求められます。しかし、管理組合(区分所有者)において、このような知見を有する人材が不足しているのが現状です。特に多額の費用と専門技術を要する大規模修繕工事においては、管理会社や設計コンサルタント、施工会社等の当事者の協力を得て実施することが一般的です。

日本の建築業界は、長年、信頼(性善説)に基づく取引を主体に行われてきましたので、管理組合の知識力に関わらず、当事者間の取引も比較的良好に行われてきました。

しかし、近年は管理組合の利益と相反する当事者の行為が散見されるようになり、社会問題ともなってきました。

2. マンションアドバイザーの役割と登録の経緯


上記のような背景により、中立的な立場で管理組合を支援するマンション・アドバイザーの役割は、ますます重要になってきました。

私は、マンション管理と建築コストに関する技術的な業務や研究を経験してまいりましたが、大規模修繕工事においては、単にコストだけではなく管理組合の要望する工事内容や品質と、価格との関連性を客観的かつ適正に見極めることが重要と痛感しております。

また、マンションの寿命(ライフサイクル)は、人間よりも長いものです。これからの時代は、世代交代を考慮した長期修繕計画の立案も必要となってきます。

これまでの実務や管理組合活動で得た知見を活用し、第三者的立場として管理組合のお手伝いのできればと考えています。

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	ハチスカ マスミ		
	蜂須賀 益美		
住所（市・区）	横浜市 旭 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	
		<p>若葉台第12管理組合において、理事（会計担当）、理事長就任 ・大規模修繕実施＜準備委員会～（理事長）実行委員会＞</p> <p>若葉台住宅管理組合協議会（15管理組合）副会長及び会計担当：4期</p> <p>横浜マンション管理組合ネットワーク 理事</p> <p>神奈川県マンション管理士会（横浜支部）所属</p> <ul style="list-style-type: none"> ・診断マンション管理士として保険加入診断併用を実施。 ・行政プロジェクトによるマンション管理状況等実態調査に参画 ・管理計画認定制度の承認申請時の事前確認診断資格者 ・横浜市マンション管理サポートセンター事務局（会計担当） 代表者会議・座長会議開催、18区交流会相談員（毎月） <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	
<p>専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理計画認定制度に係る資格取得講習会、診断マンション資格研修会、日管連及びマンション管理センターの主催する各種講習会に参加。 			
<p>資格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士、消防設備士（甲種4類 自火報設備）、防犯設備士 			

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


私がマンション管理士を目指した動機は、マンションの居住者として、管理組合の役員を務め経験している中で、マンション適正化法、管理規約や関連法等について、皆様のお役立ちになれるには、しっかりした知識を学びたいとの思いからでした。

“70歳の手習い”となり、専門的知識も不足する面もありますが、マンション生活者として、皆様と同様な目線での経験、認識を積んで参りました。

“2つの古い”建物の高経年化・世代の高齢化等の課題に向かい、将来とも快適な住環境づくりを目指して取り組んでゆく所存です。

第1号の3様式(第4条1項3号)

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	ハツカデ ヨリヒデ			
氏名	廿日出 頼秀			
住所(市・区)	横浜市 戸塚区			
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		
	簡易耐震診断・管理	S区 SKマンション(16戸)管理組合年間コンサルタントとして維持管理の策定		
	改修設計診断	S市 NM本社工場改築改修増築修繕工事設計監理業務		
	耐震診断	K区 第1、第2、第3Mビルの簡易耐震診断業務		
	劣化診断	I区 Rマンション(17戸)の耐震診断		
	大規模修繕	Y市 JYマンション(82戸)外壁劣化診断修繕工事設計監理業務		
		S区 SKマンション(16戸)劣化診断調査設計ほか多数の業務		
		M区 AM賃貸マンション(31戸)M賃貸ビル(11階建)劣化調査診断		
		T区 コープNTマンション(210戸)大規模修繕工事設計業務		
	長期修繕計画	Y市 YHマンション(78戸)大規模修繕工事設計監理業務		
		Y市 JNKマンション(28戸)大規模修繕工事設計監理業務		
		Z市 TSCマンション(48戸)大規模修繕工事設計監理業務		
	調査・鑑定	S区 SKマンション(16戸)長期修繕計画策定		
T区 DNマンション(130戸)長期修繕計画策定				
I区 I駅前住宅(192戸)長期修繕計画策定				
N区 Fマンション(23戸)大規模修繕工事トラブル調整				
	S区 Eマンション(38戸)施工&管理組合トラブル調査	(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) まちづくり・統括設計専攻建築士として、講習会、研修会には今まで以上、積極的に参加をしております。				
資格：一級建築士、宅地建物取引士資格者、監理業務主任資格者として、マンションコンサルタント業務に万全を期しています。横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員です。				

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 】


建物を最善の維持管理で長寿命化させるためには、長期修繕計画が必要です。
私は、これまでの経験と技術を生かし、貴方の大切な建物(マンション)を
建替えることなく長寿命化させます。

建築設計監理に携わって53年、特に20年前からマンションの維持管理に関する
経験や研修(CPDポイント研修)を積み重ねてきました。

一級建築士(登録後46年)以外にも、宅地建物取引士資格者、監理業務主任資格者、
特定建築物(定期報告)調査資格者など、マンションの維持管理に関する資格を取得し、
いつでもマンション管理組合のご要望に應えるよう準備しています。

長寿命化技術は、日毎に進歩しています。常に最新の技術をご提案します。
特に長期修繕計画と見直しは、マンションの長寿命化にとって必要不可欠です。
その為のお手伝いを是非させていただきます。

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	ハツトリ マサキ		
	服部 正毅		
住所(市・区)	神奈川県 横浜市 西区		
派遣専門分野	該当 に○	内 容	派遣希望区 西区 中区 神奈川 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、特殊設備の設計 監理	1. 横浜石川町駅に近接するマンション、スプアーの、地下2階に設備された水泳用プールの設備設計。加熱熱源にヒートポンプを使用した設備。 2. 西区の5棟団地の大規模改修工事、計画・設計・施工監理を2回担当し技術・管理の責任者として従事する。	
	大規模修繕工事	1.全上建物・設備群について、大修繕の計画・設計・監理の責任者として従事する。 ① .市水直結加圧給水設備(特に各棟間の配管の地震時.管の移動の問題の対応検討) ② 開口部枠改修工事、③玄関ドアの耐震開閉、④排水管更新工事等に主たる担当者として従事する。	
	管理組合運営	1.管理組合理事を予定期間経験の後、長期計画委員会を立ち上げ管理・規約・記録等建物保存の技術の面から管理組合の諮問機関となり相談に応じ指導を行う。	
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おける。技術研修会・法務研究会及び外部の研修に等に参加した。			
資格 マンション管理士、建築設備士(空・衛)、技術士(衛生工学部門・総合技術監理分門) 第1種電気工事士、管工事施工管理に関する一級技術検定合格 その他			

横浜マンション専門家 登録者リスト(閲覧用) ②

業務に関するPR

業務は、現在までの経験から、下記事項を基本として管理組合の皆様方に提案しております。

1. 建物各部の更新・改修

建築及び建築設備は、異なる耐用年数を持つ各材料・パーツ・資材の集合です。従ってどの部分をいつ更新。改修するかということは、経済的に重要な課題です。複数の異なる部材・機器等を同時に交換することは不経済です。しかしこれが遅れることも、また、区分所有者の生活に支障をきたします。適切な時期に交換されることが最良です。私は、これらの耐用年数の交換基準時間を管理組合様で良くご理解いただくようにし、共用部分の更新、機器の更新が行われるようお話しております。

2. 専有部分の更新

専有部分でありながら、管理組合でもその修理に関わる必要のある更新には、給水管、温水管。排水管、排気ダクト等があります。

これは管理組合といえども、いつでも手を付けるわけにはいきません。しかしマンションは水と共に老いるという格言通り、必ず更新が必要になります。そしてその修理費用負担が、共用での負担か、専有部で負担するかの調整が必要になり、問題となります。各負担はそれぞれ資金も必要ですし、規約の改正も必要ですこれに注意が必要となります。

3. 長期修繕計画書

上記2項を考慮すると、建築各材料・機器・部分の耐用年数は、長期計画作成上非常に重要な意味を持ってきます。大規模修繕工事が12年から13年スパンとすると、その間に行う中間修繕の工事も重要な意味を持ってきます。必ず、長期修繕計画に所要資金を算入して作成し参考にします。

4. リニューアル

10年しますと建築技術も進歩しますし、新しい便利な装置・機材が現れます、その時代の最新の製品、材料、技術を取り入れて生活を便利にするためにリニューアルし生活を楽しまししょう。

5. 管理規約

標準管理規約なるものがありますが、一般には、各管理組合で専門の管理規約を作成します。日常の運営時に注意し、必要と気が付いたあら、次の問題が発生する前に規約の改定、細則の作成を考慮しましょう。規約の改定は3/4の賛成で大変ですが、細則は1/2の賛成です。

6. 日常の運営のご指導

日常の運営はマンションにより異なりますが、自治会・管理組合・その他各専門の団体により運営されます。

中でも管理組合は建物の保全を目的とし、マンションが壁一枚の共用部により区画されていることから、居住者である区分所有者の団体は、建物保全においては重要です。しかし順番で管理組合理事にはなったが、それまでのご経験から内容は専門分野以外で、全く分からない。こんな人を多く見かけます。

管理組合理事は、まず自分の関係するマンションの管理規約をよく読む。その他、マンション管理委託契約、民法の必要部分くらいは読む必要があります。なかなかこれできません。私共では新しく理事になられた人に対して、理事の初歩の知識。また必要時に、発生した問題の法的な関係等についてお話させて頂いております。


理事長は管理組合(居住者全員)が全員で建物の管理することはできないので、委任を受け、互選で代表となった人が理事長として管理を行っており。その他、一般の理事はそれを補助しております。従って「民法上の委任」という責任もあります。今まで申し上げたことをご理解いただいております。かかられるようお願いしております。

7. 理事会の皆様によるあなたのマンションのスラム化の防止

以上のことから、皆様の財産であるマンションの価値の下落を防止するため、「長期修繕計画・資金計画」を、4年位毎にチェックして頂き、将来資金不足に陥らないか。そして、適切なマンション管理により、あなたのお住まいになるマンションが、長く財産価値を保って、建替えというチャンスを迎えられるよう、ご指導申し上げます。これで私の仕事のPRを終わらせて頂きます。

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	ハマサキ トシアキ		
氏名	濱崎 敏明		
住所（市・区）	横浜市港南区		
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	
	管理委託契約	・横浜市役所在籍中に施設の清掃、設備点検等委託業務の予算確保、設計、積算、発注及び監督に従事した経験がマンション管理に活かしています。	
	維持管理費	・居住しているマンションの理事長在任中に、管理費見直しの専門委員会を設置し、国交省等の出版物を基に業務費を積算のうえ適正な金額を提示して管理会社と協議し管理費を削減することができました。	
	管理規約等	・居住しているマンション理事長在任中に、管理規約・細則を改定しました。	
	長期修繕計画	・横浜市役所在籍中に、公共施設長寿命化計画制度の設立に従事した経験が、マンションの長期修繕計画策定、見直しに活かしています。	
	建替	・横浜市役所在籍中に再開発事業に従事した経験が、マンション建替に活かします。	
管理計画認定	・居住しているマンションの理事長在任中に、管理計画認定を受けた経験があるので、他のマンションの認定申請にも活かします。		
			(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に所属し、研究会、研修会等に参加し自己研鑽しています。（月2回程度）			
資格			
マンション管理士、エネルギー管理士、第二種電気主任技術者			

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

マンションに関する相談

マンション管理士としての専門知識や自分自身のマンション経験を活かして、役員の皆さんの悩み、困りごとなどにアドバイスします。役員以外の方もお受けします。

管理業務費の見える化

管理費の支出は管理会社の事務管理費、管理員業務費、清掃・点検業務費等から構成されます。そして、清掃業務、消防設備点検業務については、国の基準がありますので業務費を正確に積算できます。また、その他の業務についても出版物を基に作業内容を精査して業務費を試算することができます。

このように業務費を「見える化」すれば、今負担している管理業務費の妥当性を判断することができます。ただし管理会社が元請けになっている場合は、元請け経費を考慮する必要があります。

管理規約・細則の作成・変更

管理規約や使用細則などの細則はマンションで生活するうえでの基本ルールです。社会情勢の変化に応じてこの管理規約等を適時見直すことが、円滑なマンション管理には必要不可欠です。

管理規約・細則に不具合が見つかったり、今の社会にそぐわなくなってきたら、管理組合の意向を汲みながら適切に改定を行うことができます。

長期修繕計画の作成・見直し

工事方法の変化、工事費の変動などがあるので、長期修繕計画は5年程度ごとに見直すことが必要です。私は、劣化診断等を専門家に依頼する等して、見直し業務を総合的にマネジメントします。

マンション管理計画認定申請の支援

2022年から始まったマンション管理計画認定制度は、管理組合が適正にマンションを管理しているか否かを自治体が評価する制度です。

この認定を受けると、①マンションの評価アップが期待できる、②住宅金融支援機構の優遇措置が受けられる、③区分所有者の管理組合に対する主体性が向上する、などが期待できます。

私は自ら申請し認定を受けた経験がありますので、認定申請を考えている管理組合を全面的に支援することができます。

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

<実務実績>

某テレビ放送の総務局との業務委託契約で、20年間、放送局本社ビル・社有テナントビル・社有賃貸マンションの土地・建物管理と不動産契約を担当する。

<得意分野>


マンションの適正な維持・管理に関する相談

<組合活動実績>

- 居住している管理組合では理事長を3期努め、10年間理事会に参加する。
- 管理会社と良好な関係を築くため調整役を担う。
- 販売時の原始規約を見直し、標準管理規約に沿った管理規約・細則の変更を行う。
- 長期修繕計画作成ガイドラインに沿った長期修繕計画を作成する。
- 大規模修繕工事委員会に所属し、専門分野から工程管理や工事金額の検証を行う。
- 組合員の合意形成を得て、横浜市の耐震診断を申請し基準適合認証を受領する。

ソフト面でもハード面でも安心できる、終の棲家と呼べるマンション作りをめざし、管理組合運営、長期修繕計画の作成、大規模修繕工事準備等のお手伝いをさせていただきます。

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	ハマダ スグル		
	濱田 卓		
住所（市・区）	横浜市神奈川区		派遣希望区 全区可能
派遣専門分野	該当に○	内容	
	<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	
		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	
	財務	毎年多数の管理費等滞納事案を受任し、訴訟、競売、相続財産清算人選任などについて管理組合を代理。	
	管理	いわゆる迷惑居住者に対する法的措置について管理組合を代理。	
	その他	管理規約の変更（標準管理規約+α）や全般的な法律相談を日常的に行っている。 (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） 【所属等】 日本マンション学会、全国マンション問題研究会、神奈川県弁護士会マンション法研究会など			
資格 弁護士、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


分譲マンションの管理法務に特化した業務を行っています。

従前より、特に困難事件については日本全国の管理組合様からご依頼を承っていましたが、近時はWebの活用により、一般的な管理費等の滞納事案などについても全国対応しています。

自治体、NPO、管理会社等の依頼を受けて、マンション管理に関する講演やセミナー等も随時行っています。

最近では、これまでに収集した数百件にのぼるマンション関係の裁判例の中から、日々のマンション管理に有益なものを紹介するブログも開始しました（「やさしい！みんなのマンション判例」）。

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	ハラダ ミツオ		
	原田 光男		
住所(市・区)	横浜市 保土ヶ谷区		
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	・自主管理のマンション管理組合法人において管理業務全般に従事。設備・建物の日常の点検・修理・法定点検の手配及び指摘事項の改善、事故発生時の対処。	
	財務全般	・管理費等の入金処理、督促、経費の支払い、決算・予算の素案作成、	
	組合運営	・理事会の議題・議事録素案作成、理事会運営の支援、総会の議案・議事録素案を作成。	
	規約改定	・民泊に関わる規約の改定素案を作成。	
	マンションの改修	・擁壁の改修、エントランス・中庭の改修、直結増圧給水ポンプ導入、サブエントランスのバリアフリー化、専有部分のアルミサッシの交換、PCB 含有電気工作物の処分、アスベスト撤去、エレベータホール照明に人感センサーの設置等に関する業者との調整業務に従事。	
	理事会支援	・アドバイザー業務委託契約に基づく理事会支援業務に従事。	
大規模修繕工事 コンサルティング	・コンサルティング業務委託契約に基づく工事業者募集、業者選定、予算管理に従事。		
専門分野に関する自己研鑽実績 (研修会への参加等) 管理組合の理事を対象とした勉強会の講師をしています。			
資格 マンション管理士、甲種防火管理者			


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

自主管理のマンション管理組合法人において10年以上管理業務全般について経験を積みました。当管理組合法人を退職後は、NPO法人でマンション管理士として活動させていただいており、実務経験を積んでおります。

組合会計の問題、管理規約の問題、使用細則の問題、理事会運営の問題、総会運営の問題、居住者の問題、漏水の問題、大規模修繕工事コンサルティング、専有部分のリフォームに関わる問題、賃貸住戸の問題、空室の問題、不在区分所有者の問題、一人暮らし高齢者の問題、ペットの飼育問題等についてご支援させていただきます。

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	ハンダ オサム		
	半田 理		
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	横浜市マンション管理組合サポートセンター交流会 相談員（17年） このうち平成21年より平成28年まで及び令和3年は交流会座長 令和元年4月よりマンション管理組合の理事長（任期1年）	
	規約見直し業務	小規模マンションの管理規約等の見直し業務を受任	
	マンション管理相談	横浜マンション管理組合ネットワークが実施するマンション管理相談の相談員として従事	
（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） 一般社団法人日本マンション学会および特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワークに所属			
資格			

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

個人の経歴

管理組合の役員（監事）を務めたことを機会にして、マンション管理士資格を取得（平成17年）しました。

その後、横浜市マンション管理組合サポートセンター、横浜マンション管理組合ネットワークの相談員を務め、組合運営に関するさまざまな課題や悩みを聞き、また管理組合それぞれの解決策を見てきました。

さらに管理組合の理事長と自治会役員を経験し、より強く管理組合の活動に興味を持っています。

また災害時にアマチュア無線を利用した通信を行うボランティア団体（横浜市アマチュア無線非常通信協力会）に所属し、地域の防災訓練に参加しています。手軽に使えるトランシーバーも種類が豊富です。マンション内の通信手段として最適なツールも案内できます。

業務に関するPR

課題に対する答えは一つではありません。

マンションに居住するみなさんの「私的自治の原則」を基本としながらも、相互の調整を必要とする案件について、一定のルールや目安を基準にして、妥当な結論をどのように導き出していくか、みなさんと意見交換をしながら、考えていきたいと思えます。

保有資格

マンション管理士

行政書士

宅地建物取引士

防火管理者（甲種）


第二種衛生管理者

普通救命講習修了

第二種電気工事士

第1級アマチュア無線技士・第1級陸上特殊無線技士・工事担任者（総合通信）

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	ヒガシデ リュウジ 東 出 龍 治		
住所（市・区）	横浜市戸塚区		
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	
	維持・管理 管理組合運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理会社（フロント業務）で、横浜市、川崎市のマンション管理業務に従事 ・ 首都圏マンション管理士会神奈川支部 再編により。神奈川県マンション管理士会に所属 ・ 横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員に従事 ・ 神奈川県マンション管理士会無料相談会相談員に従事 ・ 横浜市マンション管理相談会（住まいの相談推進事業）相談員に従事 ・ マンション管理組合（横浜市内団地型）規約、細則改正業務に従事 	
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"> ・ 神奈川県マンション管理士会で法務、管理運営研究会に所属 ・ マンション管理センター、関連業界等のセミナーに参加 			
資格 マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士			


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

- マンション管理会社（フロント業務）に勤務し、管理組合運営の全般（管理委託契約更新、建物・設備の維持管理の提案、管理規約改定、長期修繕計画更新、他）に携わった経験
- 横浜市マンション管理組合サポートセンター、横浜市マンション管理相談会（住まいの相談推進事業）、神奈川県マンション管理士会での相談員に従事した経験
- 住まいのマンションで理事（2年間）に従事した経験
- マンション管理組合（横浜市内団地型）の規約・細則改正業務（継続中）に従事した経験

以上の経験から、各マンションが抱える諸問題、課題についてサポートしたいと考えております

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	ヒノ トオル 日野 徹		
住所(市・区)	横浜市鶴見区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	<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	
		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	
	管理委託契約	A 管理組合の理事として、管理委託契約の適正化及びリプレース検討に従事	
	財務検討	A 管理組合の理事として、管理費改訂検討に従事	
	大規模修繕	A 管理組合の大規模修繕委員として、大規模修繕実施計画の検討に従事	
維持管理	B 団地管理組合修繕委員会から委託を受け、維持管理に関するアドバイザー業務に従事		
(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) 神奈川県マンション管理士会の管理運営研究会、技術研究会に参加 神奈川県マンション管理士会の研修会、講習会等多数参加			
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

【A 管理組合での業務概要】

① 管理費の改訂検討

【課題】・入居時に設定された駐車場利用料が管理委託費に流用されてた。

・駐車場利用料が周辺民間駐車場より高く設定され、利用者が毎年減少していた。

【検討結果】管理委託費を管理費から支出できるよう改訂すると同時に、駐車場利用料の見直しを行い利用促進を図ることで、修繕積立金への移管が達成された。

② 管理会社のリプレース検討

【課題】管理委託費は新規入居当時から高く設定されており、適正化が必要であった。

【検討結果】管理会社のリプレースを検討し、現行管理サービスに対する委託費の適正化を図った。結果として、管理費の大幅な減額が実現した。

③ 大規模修繕工事の検討

【課題】大規模修繕工事の実施にあたり、実施方式、施工業者の選定についての検討が必要であった。

【検討結果】修繕委員会を組織し、コンサルタントによる修繕設計及び施工監理方式を選定し、公募により見積参加希望会社を募集、数次の選定とヒアリングの実施により、品質を確保した上での適正価格による大規模修繕工事が実施された。

【B 団地管理組合修繕委員会の顧問業務概要】

B 団地は、1970 年完成で築50年を超える43棟947戸の大型団地である。本業務はB 団地管理組合からの委託を受け、修繕委員会に対し顧問としてアドバイザー業務を実施するものである。現在までの主な活動内容は以下のとおりであるが、今後は団地全体の建替えも視野に入れ、合理的な計画修繕の実施に向け、業務を継続する予定である。

- ・敷地内擁壁の安定性、安全性の確認検討
- ・排水管改修工事の検討




B 団地住戸棟の一部



敷地内擁壁の一部

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	ヒュウガ シゲトモ 日向 重友		
住所(市・区)	横浜市 南区		
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	
	管理組合運営	理事長就任 2回、副理事長就任 1回、理事就任 1回、監事就任 1回 規約改正業務 2回、管理会社変更業務 2回 マンション管理診断サービス業務、長期修繕計画見直し業務、管理計画認定制度申請アドバイス業務、防災計画策定業務などを実施	
	修繕工事コンサル 相談業務	横浜市南区Iマンションでの総合コンサルタント(設計会社選定、工事会社選定、工事管理等のコーディネート) Rマンション他屋上防水工事のコンサルタント 横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員 横浜市住宅相談員他セミナー等での相談実績多数あり 神奈川県マンション管理士会無料相談会相談員	
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の研修企画委員会委員長として研修の企画・運営等実施した。 神奈川県マンション管理士会の法務研究会にて毎月、判例研究などを行っている。			
資格 管理業務主任者、宅地建物取引士、防災士、福祉住環境コーディネーター2級等			

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

●マンション管理計画認定制度の認定申請を支援します。

診断マンション管理士として豊富なマンション管理診断に加えて認定制度の事前確認業務も行っております。申請には専門的知識も必要なので、申請前に認定基準に達しているかどうかもお相談ください。

●長期的維持・管理の視点でアドバイスを行っています。

修繕積立金の不足や建物の不具合などは早めに対策をしておくことにより、リスクを軽減することができます。200棟以上のマンションの管理状態の調査実績があり、その経験をもとに管理組合が課題・問題などに気が付いたときに手遅れとならないように、20年後・30年後の状態を推測しながらマンションのライフサイクルコストを最小とする為のアドバイス業務を実施しています。

●実情に合わせたコンサル業務を実施しています。

マンションの収支状態の調査、クレームの発生や訴訟のリスク等を回避するため、法令の改正や社会情勢に応じて最新の情報に基づき、規約・細則・修繕計画等の課題についてのアドバイスをしています。

●収支適正化診断を行います。

長期修繕計画についても精査し、管理会計の課題や修繕積立金の用途等が正しく運用されているかを確認するとともに、コストの削減についても提案いたします。

●マンションの管理状態の診断を行います。

目視により共用設備・外観・外構等の調査結果から必要に応じて詳細検査等の必要性を指摘するとともに必要に応じてその分野でマンションに関して精通した人材の派遣を提案いたします。

管理委託契約に基づいて管理会社の業務状態を診断するとともに、より良い管理の為の提案をいたします。


管理人の業務内容について管理組合にとって適正な状態であるかどうかを診断をいたします。

●役員の代行業務を行います。

高齢化マンションの問題として、建物の経年劣化とともに管理者・役員の高齢化により、役員等のなりて不足が深刻になっています。一方、管理者としての理事長・理事・役員は善管注意義務を負うことになり、訴訟のリスクも増えてきています。さらに、技術の進歩によりマンションの管理・修繕等でも高度的な知識が必要になってきていて、専門家のアドバイスが必須になってきています。

この為、管理者の外部委託が今後ますます増加することと推定されます。その多くは、管理者としての理事長の代行ですが、理事長業務に限らず、理事・監事のほか、そのこれらの業務の一部を代行すること等をマンションの実情に合わせて提案させていただきます。

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	ヒラタ ヒデオ 平田 英雄		
住所（市・区）	東京都多摩市		
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	
	維持管理・運営	(株)ライフポート西洋他管理会社にて十数棟（特に大型物件、高層物件、複合物件）の管理運営業務に従事	
	大規模修繕工事の実施支援	(株)ライフポート西洋他管理会社にてマンションの大規模修繕工事に対し、担当者として工事会社の選定、工事実施の支援業務に従事	
	マンション再生方向性検討支援	マンションの再生方向性検討（修繕・建替え等検討）支援のコーディネーター業務の実施	
	管理組合立上	国交省モデル事業にて、管理不全マンションの管理組合設立、運営開始、管理規約策定支援、管理会社にて複合物件含む数棟の管理組合の新規立上げ等に従事	
	管理組合顧問	自主管理等の管理組合に対して、理事会・総会などの組合運営支援、管理規約の改定、再生化支援（修繕・建替え検討）等を実施	
	マンション管理相談	東京都 千代田区・中央区・港区の相談員として従事 横浜市マンションアドバイザーとして管理相談	
	管理会社選定アドバイザー	管理組合に対して、管理会社選定のコンサルティングを実施	
組合会計業務	自主管理の管理組合から、会計業務の受託		
防災アドバイザー	東京都千代田区防災アドバイザーとして管理組合に派遣、防災計画の作成支援		
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、管理組合ネットワーク、各種修繕工事専門団体、住宅金融支援機構、マンションコミュニティ研究会等の主催する研修会に参加			
資格			
マンション管理士、宅地建物取引士、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

1. 小規模・自主管理組合支援のために独立

- ・2012年、小規模・自主管理の管理組合の支援事業を始めるため、株式会社マンションアシストラボ（URL：<http://m-assist.co.jp/>）を設立、開業
- ・小規模・自主管理の管理組合様がマンション管理運営を自主的に行えるよう、クラウドを利用した安価で簡易な管理組合会計システムの提供、低コストでの会計業務の受託、長期修繕計画の策定、その他管理業務（清掃・設備管理・管理員・緊急対応・修繕工事など）の支援を実施

2. マンション管理士としての実績

- ・管理組合顧問・アドバイザー

自主管理を含むマンション管理組合の顧問として、理事会・総会の支援、長期修繕計画策定、修繕工事の実施支援、管理規約改定、法務相談の実施

- ・マンション再生方向性検討コーディネーター

マンションの再生方向性検討（修繕・建替え等検討）支援のコーディネーター業務の実施

- ・マンション管理相談員

東京都千代田区、中央区、港区の各区相談員として相談会および派遣相談の実施

東京都マンション管理アドバイザー、横浜市マンション・アドバイザー

- ・会計業務の受託

自主管理マンションにおいて、高齢化・賃貸化とともに役員に負担の大きい会計業務を受託

- ・管理会社選定コンサルタント

中央区、新宿区、川崎市、船橋市のマンションにおいて、管理会社変更や自主管理から管理会社一括委託に変更する際の管理会社選定等管理の仕組み改善に関するコンサルティングの実施

- ・防災アドバイザー

マンション防災アドバイザー派遣（千代田区）、船橋市「自主防災組織」立ち上げ支援

- ・各種セミナー講師や専門会社研修講師


中央区、千代田区、港区、葛飾区、台東区などの行政、マンション管理士会、管理組合協議会や管理会社などが開催するマンション管理に関するセミナーの講師、マンション管理に関連する専門事業会社（電気関連、IT関連等）の顧問及び教育研修講師

テーマ例「管理会社をいかに、管理組合運営のコツ」「小規模・自主管理マンションの管理のポイント」「管理費の見直し」「管理組合会計」「管理会社に頼らない大規模修繕の進め方」「改正標準管理規約の活かし方」「高経年マンションの再生への対応」「電気料金の削減」など

- ・行政受託事業実施責任者（マンション管理士会受託実態調査等）

東京都管理状況調査、モデル事業、港区、中央区各実態調査、中央区適正化推進計画策定支援 等

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	フジエ トシユキ ----- 藤江 俊之		
住所（市・区）	東京都 江戸川区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	<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	
	管理組合運営	多数の管理組合の顧問として管理組合運営の助言・指導を実施	
	管理規約改正	管理組合から委託を受けて、平成28年改正の標準管理規約に準拠する規約改正案の作成等規約改正支援を多数実施	
	大規模修繕工事	管理組合から委託を受けて、建築士事務所選定補助、施工業者選定補助、大規模修繕工事全般の支援を多数実施	
	管理委託契約等	管理組合から委託を受けて、管理委託契約内容の検討支援、管理会社変更支援を多数実施	
			（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）			
日本マンション管理士連合会主催のマンション管理士合同研修会京都大会、広島大会、東京大会、熊本大会、神戸大会に参加			
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

東京でマンション管理士事務所を開設しておりますが、横浜生まれの横浜育ちです。

理事会の皆さま、組合員の皆さまと価値観を共有し、一緒にマンションを良くすることを考え、未
永くコンサルをしていくのが、良いコンサルタントです。一朝一夕にはマンションは良くなりませ
ん。

コンサルの結果どうなったのか。一つ良くなったら次の提案、その結果をもとに、またその次の提
案。

その絶え間ない積み重ねによってマンションは、皆さまにとって住み心地の良い、他にはない、皆
さまにとってかけがえのない価値あるマンションとなるはずです。

より良いマンションを作るため、
ご一緒に管理組合運営を考えていけたらと願っています。

（その他資格等）

マンションみらいネット登録補助者（マンション管理センター）


マンション管理適正化診断サービス 診断マンション管理士

（一社）日本マンション管理士会連合会 認定マンション管理士

東京都 マンション管理アドバイザー

マンション管理士賠償責任保険加入

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	フジキ カタカズ ----- 藤木 賢和		
住所（市・区）	鎌倉市 手広		
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"> ・大規模修繕工事の推進 ・管理組合の管理の適正化 	<ul style="list-style-type: none"> ・複数のマンションの大規模修繕工事について、設計監理方式と設計施工方式の比較等工事の進め方について、組合の意識の共有及び設計監理者の選定等工事推進における支援を実施した。 ・マンションアドバイザー及び専門家派遣事業による支援者として、複数のマンションにおける規約の改正業務等の管理運営の適正化の支援を実施した。 ・マンション管理計画認定制度における内容の説明や支援業務について対応中 <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） <ul style="list-style-type: none"> ・サポートセンター等でのセミナー講師や意見交換等により、組合の問題への対応力を研鑽 ・専門家の派遣により、管理が停滞しているマンションへの支援方法について経験し、支援に対する対応力が前進した。 			
資格 マンション管理士、一級建築士、一級建築施工管理技士、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

1. 建物を長期にわたり良好な状態に保つためには、計画的な工事の実施が必要になります。そのためには、長期的な修繕計画を策定し、それに見合った積み立てがされることが前提になります。大規模修繕工事の進め方については、いろいろな方法がありますが、それぞれのマンションの特徴を勘案して最適な工事の進め方を提案します。

2. 最近、マンションの高経年化とともに、組合員の高齢化により役員のなり手不足が問題となっています。しかしながら組合員のマンションの管理運営に対する関心の低さにも問題があると思います。役員のなり手不足の状況の中でマンションの管理を適正に行っていく方法を提案し、一緒に考えていきます。

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	フルヤ タダシ 古谷 忠		
住所（市・区）	横浜市市戸塚区		
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（理事会支援） 建物・設備の修繕工事支援（大規模修繕工事） エレベーター更新工事、機械式駐車場部品・設備更新工事	<p>○ マンション管理士事務所で市内マンションの顧問業務に従事して、団地型管理組合、単棟型マンション（中小型、大型）の理事会運営や総会支援に携わってきました。</p> <p>○ マンション管理士事務所として市内大型マンション建物、中小型マンションをも含む大規模修繕委員会運営支援、工事会社選定支援などの大規模修繕工事コンサルタント業務対応をする管理組合支援を行っています。</p> <p>○ 顧問エレベーター更新工事、機械式駐車場部品・設備工事のコンサル業務を行っており、適正な工事コストで品質確保ができています。</p> <p>○ 横浜こまちマンション事務所活動（概要）についても ご参照下さい。</p>	
<p>専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理士会で長年研究会・座長（技術、管理運営研究）を務めるなどの勉強・報告をする自己研鑽をするとともに、各種セミナー・研修会に参加して総合的なマンション問題に関わる事項の収集・習得に努めています。 			
<p>資格：マンション管理士、マンション維持修繕技術者、管理業務主任者、公害防止管理者第一種（水質、大気）裁判外紛争解決制度 ADR 実施者、認定マンション管理者</p>			

横浜市マンション・アドバイザー登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

横浜こまちマンション管理士事務所（マンション管理士 古谷 忠）

マンション管理組合サポートに組合運営の的確な処方箋を提案し、区分所有者の合意形成に役立つ組合運営支援を行います。大規模修繕工事やエレベーター更新工事などのコンサル業務では、コスト削減をして品質確保の達成で、管理組合より感謝されています。

○ 事務所の概要


- ・代表者 マンション管理士 古谷 忠
（北海道大学工学部大学院修了、県立秋田工業高校建築科卒、平成16年マンション管理士登録）
- ・所在地 横浜市戸塚区
- ・設立 平成21年4月
- ・電話・Fax：045-827-3602 : 携帯 090-4457-1827
- ・E-mail furuya17@aqua.plala.or.jp
- ・ホームページ：http://www.kmc17-office.com/

○ コンサル・顧問等業務契約実績（概要）

- ・セミナー 152戸（団地型）組合運営支援
- ・顧問業務 603戸（団地型）組合運営支援業務
- ・規約改正 588戸（団地型）規約・細則作成業務
- ・顧問業務 270戸（団地型）組合運営支援業務
- ・コンサル 31戸（単棟型）大規模修繕工事コンサル
- ・規約改正 203戸（団地型）規約改正・作成業務
- ・規約改正 603戸（団地型）規約・細則改正作成業務
- ・コンサル 35戸（単棟型）大規模修繕工事コンサル
- ・コンサル 270戸（団地型）大規模修繕工事顧問コンサル
- ・コンサル 49戸（単棟型）大規模修繕工事コンサル、エレベーター更新工事
- ・顧問業務 49戸（単棟型）組合運営支援業務
- ・顧問業務 63戸（単棟型）組合運営支援業務
- ・顧問業務 257戸（単棟型）組合運営支援業務
- ・コンサル 257戸（単棟型）大規模修繕工事コンサル、電気・計装設備工事
- ・コンサル 223戸（タワマン）組合運営支援業務

○別途の業務として、マンション管理組合役員、区分所有者との相談業務対応など多数行っています。

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	ホリウチ タカユキ		
	堀内 敬之		
住所（市・区）	横須賀市		
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	
	管理規約改正 細則類改正	単棟型・複合型・団地型 全てのタイプで受託・支援	
	理事会運営支援	第三者管理者、顧問業務を受託	
	大規模修繕	管理組合のアドバイザーとして設計事務所・工事会社と調整・進行支援	
	管理組合活動 総合	理事長として、大規模修繕、管理規約・細則類改正、屋上防水、エレベーターリニューアル、玄関ドア交換、直結増圧給水工事、長期修繕計画見直し、等 (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） 日管連・神奈川マンション管理士会主催の各種セミナー・研修会・研究会			
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

自マンション理事長としての実体験(18年間)をマンション管理士としての専門家活動に生かしながら業務を進めている。

マンション管理の基本は、組合員の合意形成。組合員の理解と賛同を得るためには、日常的なコミュニケーションによる知識や意識の共有が重要。管理組合の顧問等の業務を請け負った場合、そういったことに意を用いて進めている。

専門家としては自己研鑽が重要であり、マンション管理全般を始めとして、管理規約、大規模修繕、個人情報保護等、知識を整理・研究しながら、各種のセミナー講師を積極的に努めている。