

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	
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画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	
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討	
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	・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 ・日管連/適正化診断業務に従事 ・日管連（マン管センター）/管理計画認定 予備認定、事前確認業務に従事	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） ・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 ・日管連、マンション管理センター、関連業界等のセミナーに多数参加			
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（通算2期4年）に従事した経験
- ・マンション管理組合（横浜市内大規模団地）の規約・細則改正業務に従事した経験
- ・マンション管理計画認定 予備認定、事前確認業務に従事した経験

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	ヒュウガ シゲトモ		
氏名	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 横浜市内 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	
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画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	
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討	
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 2回、監事就任 1回 規約改正業務 3回、管理会社変更業務 2回 マンション管理規約・細則の改正、マンション管理診断サービス業務、その他 長期修繕計画見直し業務、防災計画策定業務などを実施	
	大規模修繕工事	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）	
	相談業務	横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員 かながわ住まいまちづくり協会マンション管理相談員 横浜市住宅相談員他セミナー等での相談実績多数	
	管理計画認定制度	マンション管理計画認定制度の事前確認実績多数 (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研修企画委員会委員長として研修企画・運営、日本マンション管理士連合会モデル事業委員会の委員として事業推進を実施、その他多数 CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)			
資格 マンション管理士、防災士、福祉住環境コーディネータ2級、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

●マンション管理計画認定制度の認定取得補助業務を行います。

マンション管理計画認定制度の申請には専門的知識が必要な項目もあります。また、申請は文書ではなくオンライン上で行うため、事前に入力の為の準備が必要です。申請条件を満たすための規約類の改正や長期修繕計画の作成などを行い、事前確認も可能です。

●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結果から、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、10年後・20年後・30年後の状態を推測しながら最新の情報に基づいて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行います。

●収支適正化診断を行います。

管理会計の課題や修繕積立金の用途等を精査するとともに、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。管理会社や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。

高経年化マンションの問題として、建物の経年劣化とともに所有者の高齢化により、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	ヒラタ ヒデオ			
氏 名	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		
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
	○	長期修繕計画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		
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
	維持管理・運営	㈱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	㈱ライフポート西洋他管理会社にて、またマンション管理士としてマンションの大規模修繕工事に対し、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
- ・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、低コストでの会計業務の受託、修繕工事の支援、その他管理業務（清掃・設備管理・管理員・緊急対応など）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、長期修繕計画策定支援、修繕工事の実施支援、管理規約改定支援、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

・管理会社選定コンサルタント

管理会社変更、自主管理から管理会社委託に変更する際の管理会社選定や管理業務委託の仕組み改善に関するコンサルティングの実施

・大規模修繕工事の支援

大規模修繕工事の準備、進め方から、修繕コンサルタント選定、施工会社選定の支援実施

・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

・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

都心区を中心に行政、マンション管理士会、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、マンション管理関連専門会社（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 施策立案支援、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	フジエ トシユキ			
氏名	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
	○	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		
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
	○	長期修繕計画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		
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討		
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、盛岡大会、横浜大会に参加				
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
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、末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、
と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	フジキ カタカズ		
氏名	藤木 賢 和		
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	
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画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	
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	・大規模修繕工事の支援 ・管理規約等の改正業務 ・管理の適正化支援 ・管理会社の変更支援	・横浜市内、藤沢市内の複数のマンションにおいて、大規模修繕工事を実施する手順についてアドバイスし、管理組合とともにその計画を推進（意識の共有、工事の進行方式の決定、見積比較表の作成等の選定実務等） ・横浜市内、藤沢市内のマンションにおいて、管理規約、細則の見直し改正業務を実施 ・横浜市内、藤沢市内のマンションにおいて、顧問として、理事会に出席し、総会、理事会運営支援等のアドバイスを実施 ・藤沢市内のマンションにおいて、管理会社の変更を実施 （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） ・各マンションでの顧問業務や相談対応など、セミナー講師あるいは勉強会などの業務を CPD 活動の実績としてまとめて蓄積中			
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)			
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

○会社勤務時代は、建設会社及び同グループのリニューアル会社に勤務していて、マンションの新築工事や大規模修繕工事の施工の実績があります。これらの経験をもとに、現在はマンション管理士として、マンションの大規模修繕工事へのアドバイスや管理運営の適正化への支援活動をしています。

○マンションの管理運営の円滑な推進のためには、管理組合の合意形成が重要であることを認識していますが、そのためには良好な人間関係の維持が最も大切であることを改めて感じています。

○マンションは適正に維持管理を行えば、100年は持つといわれています。また、現在住んでいる居住者については、高齢化により、役員のなり手も不足しているといわれていますが、築50年を超えると、少しずつ若返りの現象が起きてきて、近い将来、老若男女が混在して、高齢化問題は解消されることが期待されます。

○今あるマンションを適正な姿で、後世に残していくのが現在のわれわれの責務であると思いますので、今後とも、管理運営の適正化に向けて支援活動を行い、建物の長寿命化と資産価値の維持向上、さらには組合内の良好なコミュニティの維持向上に向けて貢献していきたいと考えています。

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	フルイチ マモル		
氏 名	古市 守		
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
	○	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	
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画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	
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	・管理会社変更 ・管理規約変更 ・管理組合からの相談 ・管理計画認定制度事前審査 ・大規模修繕工事 ・その他	・大手マンション管理士事務所にて管理会社変更業務等に従事 ・横浜市内の複数の管理組合に対する、管理規約変更業務に従事 ・非営利法人や市の相談員として、管理組合からマンション管理全般に関する相談対応に従事 ・横浜市内を含めた全国の管理組合からの、管理計画認定申請に対する事前確認業務に従事 ・修繕委員長として、大規模修繕工事と窓サッシ交換工事の管理組合の取りまとめ業務に従事 ・理事長、副理事長経験、賃貸マンションの顧問業務等 （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） マンション管理メディアを運営し最新情報を配信。その他マンション管理士会の研修会への参加。			
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）			
資格 マンション管理士、1級ファイナンシャル・プランニング技能士・日本FP協会認定CFP®、宅地建物取引士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士、簿記二級他多数。			

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

現在は横浜市内でベンチャー・スタートアップを対象とした経営・財務経理コンサルティング会社を運営する傍ら、マンション管理士事務所を立ち上げ、マンション管理を社会問題として捉え、管理組合における課題解決のために日々活動しています。

これまでのキャリアから経営や財務・経理分野に明るいことから、管理組合運営を経営として捉える考え方を意識しています。具体的には、

管理組合＝会社、理事長＝社長、理事＝取締役、監事＝監査役

といった体系で理解することによって、管理組合における透明性や役割分担が重要であると考えています。

一方で、マンションにおける財務経理においては、管理費や修繕積立金の問題があります。特に修繕積立金については、管理組合で値上げの議論がなされている所も多いですが、長期修繕計画を計画的に立案しつつ、組合員に理解して貰える適正な修繕積立金を集めていく事が非常に重要です。そして可能であれば、管理組合として横浜市も実施している管理計画認定を取得され、管理が行き届いているマンションとしてPRされることが望まれます。この点についてはまだ制度発足後間もないですが、私自身実務を通じて短期間で非常に多くの知見を貯めてきています。

また、マンション管理組合が独自で問題解決を図れるよう、マンション管理メディアとして

「横浜マンション管理・FP研究室」 <https://yokohama-mankan.com/>

を運営しています。

マンション管理や不動産に関する最新情報を集めて、管理組合役員や組合員に分かりやすく解説することによって、マンション管理に関する理解を深めて貰うよう、日々努めています。

管理組合の皆様にとっては、二つの老いに代表される、役員のなり手不足問題やマンション内の各施設の経年劣化の進行、さらには物価や人件費高騰による工事のための修繕積立金の不足等お持ちかと思います。

これらの問題への着手は、将来に回さずに出来るだけ早い対応が望まれます。お声がけ頂ければ、速やかに相談等に対応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	ホシノカツエ		
氏名	星野克江		
住所（市・区）	横浜市港北区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 横浜市内
	○	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	
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画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	
		管理計画認定制度の申請に関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理運営	管理組合にて管理規約改正についての説明会 管理組合にて役員の担い手不足についての説明会 管理組合にて管理組合の書類保管方法についての説明会 管理組合にて管理計画認定制度の説明会 管理組合大規模修繕工事後のドローンによるマンション全体空撮	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク 正会員 NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク 個人賛助会員 神奈川県マンション管理士会所属 CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）			
資格	マンション管理士、管理業務主任者 無人航空機操縦技能証明（ドローン）（2019年～現在に至る）		

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

自宅マンションで長い時間生活しているのは、圧倒的に女性（特に主婦や高齢者）です。生活に密着した視点から共用部分の清掃状況、植栽の手入れ、ごみ置き場のマナー、掲示板の案内、集会所の利用状況などに関して積極的に意見を出せる立場にいます。役員担い手不足対策として、女性役員は重要です。最近では役員の範囲を「区分所有者の配偶者や一親等以内の親族」と規定する管理組合も増えています。すべてを管理会社におまかせせずに、自分の資産は自分たちで守りましょう。専門家の話は難しくて理解できない。役員になることは苦痛である。そうはならないように、住民同士交流しながら楽しく管理できるようサポートします。

下記の内容について管理組合へ訪問し説明します

- ・管理組合の役員の仕事について
- ・役員の引継ぎについて
- ・管理会社の仕事と役員の仕事の違い
- ・長期修繕計画書の見方と excel 表の入力の仕方
- ・管理規約の理解と改正
- ・管理費・修繕積立金の重要性について
- ・滞納を無くすための少額訴訟の仕方
- ・修繕履歴、資料の電子化
- ・組合員名簿・居住者名簿の管理
- ・パソコン・スマホを使ってマンション管理の勉強の仕方

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	ホリイ ミツル			
氏 名	堀井 満			
住所（市・区）	横浜市都筑区			
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		
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
	○	長期修繕計画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		
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
	相談員	横浜市マンションサポートセンター事業として（管理組合交流会）都筑区（2年）、青葉区（1年、座長）相談員として従事		
	適正化診断	無料相談会（神奈川県マンション管理士会主催）として、来所されたマンション管理組合関係者に対し、相談員として従事 横浜市（旭区、西区）、相模原市（中区）、鎌倉市		
	管理計画認定	日管連からの受託業務として、横浜市のマンション管理組合に訪問し、診断マンション管理士として、診断業務に従事 横浜市港北区、南区、青葉区マンション 日管連・マンション管理センターからの受託業務として、下記に従事 予備認定審査（横浜市港北区、川崎市幸区・中原区・宮前区） 事前確認審査（横浜市緑区、川崎市幸区）		
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） ・日管連の各種研修に適宜参加（診断マンション管理士研修、認定マンション管理士研修等） ・神奈川県マンション管理士会の研修会・研究会活動参加				
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

＜人とのかわりを好みます＞

私のマンション管理運営に対する考え方を述べさせていただきます。

マンション管理における2つの老い（建物の高齢化、組合員・住民の高齢化）が進行する中、**マンション管理の2極化（管理良好と管理不全）がすすむのでは？**

懸念をしております。組合員・住民間の合意形成がますます難しくなりつつある状況にあります。管理不全マンション（予備軍を含め）の管理組合の管理運営の適正化に向けて、微力ながら支援をさせていただきたいと存じます。

自宅マンションの役員経験を通して、**管理費等の適正かつ効率運用の重要性**を強く感じています。

特に多額の資金が費やされる大規模修繕工事、給排水管交換工事、機械式駐車場設備更新工事等を『**いかに合意形成をし、コストパフォーマンスよく実施できるか**』が、重要と考えます。

マンション適正化法が改正されました。高齢化マンションの対応が問題視されています。ただ単に、管理費等を徴収し、規約に沿った運営を見守るだけでは不十分で、『**いかに管理組合の皆さんに分かりやすい情報提供・相談・指導・提案をできるか**』が重要と考えます。

ある書籍に、『法律は正しく生きている人の味方ではありません。知っている人の味方です。』の記載がありました。**管理組合役員（組合員）が、法律や重要な情報を十分に把握し、理解し、組合活動に十分に活用できていないのでは？**と考えます。

マンション管理士としての役割がますます重要になると考えます。**管理組合の実情を把握・理解し、積極的に働きかけ、共に歩む強いサポートを意識し、継続的な実践をすることが重要**と考えます。

少数戸のマンション管理組合の皆さん、挑戦してみませんか！！

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	ホリウチタカユキ			
氏名	堀内 敬之			
住所（市・区）	横須賀			
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		
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
	○	長期修繕計画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		
		管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
	全般	自マンション（136戸）理事長18年の間に派遣専門分野すべて経験		
	財務	M団地財務計画支援 修繕積立金ガイドライン・マンションの会計 セミナー講師		
	管理組合運営・ 管理規約等	Aマンション・Zマンション 外部監事 S団地・M団地・その他多数 顧問（管理全般・管理規約改正等） 管理規約セミナー講師		
	長期修繕計画・ 大規模修繕等	Zマンション・Yマンション等 大規模修繕支援・長期修繕計画策定支援 長期修繕計画ガイドライン セミナー講師 (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研修会・研究会（法務・技術・管理）				
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
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（136戸）理事長18年間の経験とマンション管理士（2010年登録）としての知識・経験をベースとして、マンション管理に関して、ほぼ全ての分野に関する総合的な支援が可能であるとともに、マンションの管理のみならず先を見た提案を心掛けている。

また、管理組合運営・管理規約・長期修繕計画ガイドライン・修繕積立金ガイドライン等、マンション管理に必要な知識についてセミナー講師を多数経験している。

囲碁・将棋の棋士に「研究が仕事。対局は集金」という言葉があるが、マンション管理士も「研鑽が仕事。マンション管理士業務は集金」の精神で、知識・技術等の習得に励んでいる。

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	マエダ エイコ 前田 映子				
住所（市・区）	秦野市				
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			
派遣希望区		全区可能			
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等			
	管理組合の運営	・ 理事会運営 （顧問として理事会に出席し理事会運営全般の補助並びに管理会社との連携・調整をします。） ・ 規約改正 （個々のマンション特有の事情も考慮した改正案を作成し、付随する各種細則案の作成と取り纏めをします。） （改正後の運用の確認と実務の補助をします。） ・ 滞納 （滞納状況に応じた督促の仕方や督促状の作成、支払い計画書の作成をします。） ・ ペット飼育関係 （アンケート調査等、飼育細則制定の補助をします。） ・ 高齢化・単身化 （地域の役所の担当課・消防・警察・民生委員・ケアマネ等との連携と情報の収集の補助をします。） ・ 大規模修繕工事全般のコーディネート（コンサルタント選定業務や期間中の広報等の補助をします。） （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） ・ 地域 NPO 管理組合団体 WEB 説明会講師（R4.2 （認定制度の概要説明） ・ 地域 NPO 管理組合団体セミナー講師（R4.7） （管理組合の運営 ・ 所属 NPO 管理組合団体の WG（団地、高齢化、小規模、防災）に参加（R4 年度 8 回）					
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17年10月より横浜市協働事業「マンション管理組合サポートセンター」瀬谷区に相談員として参加し、平成18年4月より座長として地元管理組合の皆様と交流を深め理事会の運営、管理会社との付き合い方、修繕計画の精査、滞納問題、設備の維持管理、耐震問題、等々マンションを取り巻く広範多岐に亘る問題について説明やアドバイスに勤めてきました。
- 旧首都圏マンション管理士会に所属し相模地区を担当として、県央・県西地区にて行政と協働して相談会を実施し地域のマンション管理組合の方々の問題解決に努めてきました。
- 総務省の行政合同相談会に平成17年より参加し、海老名市、厚木市・伊勢原市・大和市・小田原市にて管理組合及び居住者の方々の相談をお受けし解決に向けた助言等をしてきました。
- 管理会社勤務の経験を生かし、管理組合・管理会社・マンション管理士、更に居住者の立場に立ってマンション問題を総合的に捉えることにより、公平でより良い方法で問題解決に取り組むことが可能となり、安心して安全なマンションライフを目指しています。
- 建物の老朽化には経験豊富な専門家や業者が沢山揃っていますが、共に高齢化した居住者に関してはその対応が十分とは言えないのが現状となっています。バリアフリーを始めとする住環境の整備、そして安心して快適な生活を送る為のこころのケアやコミュニケーションの確立もこれからの管理組合運営の大きな使命になってきます。
- 自力管理の管理組合においては煩雑な実務の援助をし、委託管理の管理組合については管理会社に現状よりハイグレードの業務を提供してもらうことで管理組合の運営の健全化を目指したいと考えます。あくまでも管理の主体は管理組合ということを念頭に置きその一助になればと思います。
- 2022年11月より認定制度が始まりました。その認定基準を目安として、組合員一人ひとりに寄り添い、計画的な建物の維持管理と快適な居住空間とコミュニティーを目指したいと思えます。

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	マキ ヒロシ			
氏 名	牧 博史			
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	特になし
	○	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		
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
	○	長期修繕計画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		
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
	・ 損害保険 ・ 管理	・ 損害保険会社勤務 32 年間 ・ 管理会社フロントマネージャー 3 社 12 年間 ・ 日本マンション管理士会連合会 10 年間 副会長、研修部長、関東ブロック長 業務部、渉外部、管理組合損害補償金給付制度委員会、あり方委員会 委員 NKS 監事 ・ 管理規約改正 6 件、管理会社変更 2 件、長期修繕計画検討 5 件 ・ 管理組合顧問 2 件		
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各種研修に参加 ・ 日本マンション管理士会連合会研修部長として各種研修会企画 ・ その他関連の研修に参加				
資格 マンション管理士、管理業務主任、宅地建物取引士、危険物取扱者、ボイラー二級技師他				

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

約20年ほど、マンション管理に携わっていますが、社会状況の変化、居住者の高齢化、建物設備の老朽化といったことから、管理の困難性は従来にもまして大きくなってきています。

特に近年は、工事費の高騰や管理業務委託費の増額要請などもあり、削減努力をしても追いつかない状況になっています。

長期修繕計画の作成について、多額な費用をかけて依頼することもあると思いますが、どこまで正確なものが必要かということにおいては、検討の余地があると思っています。

今までの、工事实績があれば、ある程度簡易的なものでも十分機能するように思います。

マンション管理センターや、住宅金融支援機構など費用のあまりかからないシステムを利用し、このデータをもとに多少手を加えることでも、増額の検討が必要なときなどには十分な指標になります。

管理会社に業務を委託することを否定するものではありませんが、基本的には管理組合が主導権を持ってお任せするのが肝要ですので、このあたりをフォローさせて頂くことができれば有難く存じます。

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	マチダ ノブオ			
氏名	町田 信男			
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
		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		
		管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
		長期修繕計画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		
		管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
	維持・管理	○○団地 1500 戸の共用台所系排水管・給水直結化改修の設計監理業務に従事 ○○団地 1400 戸の共用給水管改修の設計監理に従事 ○○団地 1000 戸の長期修繕計画設備策定に従事 ○○団地 500 戸の給水直結化、電灯幹線改修の設計監理に従事 ○○団地 400 戸の共用給水直結化・消火、住戸内設備配管、電気（強電・弱電）改修の設計監理に従事 ○○団地 280 戸の共用排水・専有給排水給湯管、給水設備直結化改修の設計監理に従事 （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） 日本建築家協会メンテナンス部会、マンションリフォーム技術協会、横浜マンション管理組合ネットワーク技術者部会に参加				
資格：建築設備検査員資格者、一級管工事施工管理技士				

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

1968年より建築設備工事に携わり、1983年よりマンションの赤水対策や漏水対策などに取り組み、1986年にマンション設備改修の専門会社を共同設立、その後1996年に独立し設備改修設計事務所を主宰し現在に至り、管理組合が抱える給排水電気設備改修の相談やセミナー講師、業務として調査診断、長期修繕計画、改修基本計画、改修設計、改修工事監理のお手伝いを41年間行っています。

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	マツシタ シュンイチロウ		
氏名	松下 俊一郎		
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 青葉区、港北区、都筑区、緑区
	○	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	
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画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	
		管理計画認定制度の申請に関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	理事会・総会運営の支援 管理規約・細則の改定作業支援	自主管理の単棟型マンションにおいて、理事会、総会に出席するとともに、議案の提案、作成、議事録の作成等を行った。 自主管理の団地型マンションにおいて、管理規約および細則の全面的改正の支援を要請され、専門委員会に出席し支援、助言、指導を行った。 さらに、総会に出席し、改正議案の説明を行い、議案の決議に貢献した。 （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） 研修会への参加、マンション管理センター通信の購読などにより、最新情報の収集に努めている。			
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）			
資格 マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士、防災士、日商簿記検定3級			

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. 自主管理の団地型マンションの規約及び細則の改定作業の依頼を受け対応した。
まず、専門委員会へ出席し委員との意見交換を通して委員会としての原案をまとめた。
その後、理事会へ提案・説明を行い、賛同を得て総会決議を目指しスケジュールを策定した。
総会開催前に、組合員に対し改定案の資料を配布し、事前に質問事項、意見等を提出していただくよう依頼した。
このように総会までに、可能な限り懸案事項等を解決する段取りをした。
功を奏し総会当日は特段の反対意見もなく、規約・細則の改定が予定通り承認可決された。
団地型のマンションは、単棟型と比べ、標準管理規約との整合性を取るのが難解である。
高経年の公団型マンションは、独特な規約となっているのも多く、組合員への説明や理解を得るには相当な時間が要するものと思われる。
2. 自主管理の単棟マンションの組合運営、建物維持管理の支援、助言及び指導の依頼を受けた。
自主管理は管理委託マンションと違い、組合員への管理情報など知識の習得機会やノウハウが少なく組合役員の負担が特に大きいと思われる。
理事会の皆様には管理規約の重要性などを説明し、不足している細則の作成などを提案した。
また、議事録の記載要領など実務を通して理解が深まるよう支援した。
3. 8年間係わった横浜市住宅相談員や、9年間参加した横浜市マンション管理組合サポートセンターの相談業務を通して、マンション現場の組合員の悩み事などを多く把握できた。
諸課題を相談者と真摯に意見交換することで解決策が見えてくるが多かった。
4. マンション管理士としての実務経験は管理士業登録から19年となった。
管理受託者側の立場も理解したく、管理業務主任者資格の登録を平成26年4月に行った。
またマンション防災の重要性を認識し2019年9月、防災士に認証された。
会社在职中は、デベロッパーとしてマンションの企画・販売に従事したほか、法務部門でマンション管理と関わりの深い民法など法律問題への対処方法も経験した。
引き続き、信頼されるマンション管理士をモットーに丁寧に関わって行きたい。

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	ミシマ シゲノリ			
氏名	三嶋 滋憲			
住所（市・区）	横浜市港北区			
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区	港北区 神奈川区 西区 中区 南区 磯子区
		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		
		管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
	○	長期修繕計画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		
		管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
	設計監理業務	共同住宅の実績 SRC 造、14 階建、6,243.29 m ² ファミリー54 戸 SRC 造、14 階建、7,677.75 m ² ファミリー83 戸 RC 造、 15 階建、9,575.14 m ² ファミリー105 戸 他		
	建物調査業務 セミナー講師	長期修繕計画見直し RC 造、地上6 階建、32 戸 他 横浜市マンション管理組合サポートセンター 基礎セミナー（ハード編） 講演③ 消防用設備 担当		
	相談員対応	横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員（ハード系） (2024 年度：磯子区、2025 年度：港北区) (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） ・マンションみらいプランナー講座受講（修了証 受領） ・令和6年度横浜市建築環境セミナー受講（よこはま健康・省エネ住宅 事業者登録済） CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
資格 一級建築士、1 級建築施工管理技士、マンション管理士、宅地建物取引士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士、 2 級 FP 技能士、第2 種電気工事士、二等無人航空機操縦士、既存住宅状況調査技術者、危険物取扱者（乙種4 類）				

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

建物に関わる全ての人たちが笑顔で安心できるように、スムーズに物事が進むサポートをする、建物の声を伝える”介添えさん”をしています。（結婚式や披露宴の介添えさんをイメージいただけると嬉しいです）

30年間、施工管理、設計監理、リスク評価、不動産開発や行政協議など、数多くの建物や不動産のライフサイクル（「建つ前」「建つ時」「建った後」）を経験してきました。

建物の声を伝える”介添えさん”＝”介在価値を高め成功に導く専門家”として、安心して過ごせるマンションでの生活や運営をサポートいたします。

施工管理：総合建設工事および専門工事の工程調整や品質管理など、現場監督を経験。

設計監理：公共施設の工事設計書作成や設計監理、民間施設（分譲マンション等）の企画、計画設計、行政折衝、実施設計、工事監理等の竣工までの一連の業務を経験。

調査・評価：不動産取引に伴うデューデリジェンスの物理的調査であるエンジニアリング・レポート作成業務を通じて、多用途（約400件）の建物運営維持に関する物理的リスク評価を経験。

また、CASBEE-建築・不動産評価員として、建築物等の環境性能評価を経験。

社外活動実績：

- ・平成20・21年度 国土交通省 証券化対象不動産鑑定評価フォローアップ委員会 WG 委員
- ・一般社団法人不動産証券化協会 資格教育小委員会 委員（2009年4月～2014年12月）
- ・不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2011年版）
編集委員会 専門委員、専門部会 統括、執筆協力者
- ・公益社団法人ロングライフビル推進協会 エンジニアリング・レポート作成者連絡会議
連絡会議幹事会 幹事メンバー（2007年11月～2014年12月）
建物状況調査分科会 副主査（2012年4月～2014年12月）

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	ミシマ テツロウ 三 島 哲 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	金沢区中心に磯子区、港南区
	○	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		
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
		長期修繕計画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		
		管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
	管理委託・維持管理費・修繕積立金等に関する検討 管理組合の運営、管理規約等に関する検討	S 管理組合からの委託を受け、管理会社の変更を視野に、数社から管理委託費の見積書を取得、理事会の主要メンバーを中心とした委員会で管理の質を維持しながら百万円単位の経費を節約。節約分の管理を修繕積立金に積み増しするよう指導。 T 団地管理組合の委託を受け、団地管理組合規約の改定業務に従事 ST 管理組合と顧問契約を締結、管理組合運営業務についてアドバイスを行ないながら、規約細則の改定を指導。更に、理事の成り手不足を解決するために従来の輪番制を生かしながら、役員報酬制度の導入を図るべく「管理組合運営協力金の徴収」を盛り込んだ S 管理組合オリジナルの「役員の選任に係る細則」の制定を主導。 （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）				
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）				
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

管理組合のお悩み事も、それぞれのマンションにより事情がことなり、そのマンションにあった対応が求められます。

前述のS管理組合の場合は、令和7年の今年、築36年を迎え3回目の大規模修繕工事を行っています。建物の高経年に伴い修繕箇所も増え、大規模修繕工事費も2億円を超える大掛かりな工事になっています。関東大震災級或いはそれ以上の大震災が20年以内に発災すると予測されている中、管理組合としては、大規模修繕工事終了時点でも、「大規模災害に備え、1億円程度の修繕積立金残高を確保したい」との要望を受けての管理費見直しです。

ST管理組合の場合では、住民の高齢化に伴う役員の成り手不足に対応したいとのことで、大阪の管理組合が不在地主（非居住区分所有者）に対して行った管理組合運営協力金請求訴訟の最高裁判決を活用して、オリジナルの細則「役員の選任に係る細則」を制定しました。また、細則の実施に際しては、衡平を期すべく、過去の総会議事録を精査したうえで輪番表も新たに作成しました。そのうえで、徴収した管理組合運営協力金を原資とした、役員報酬制度も導入しました。

マンション専門家派遣をご依頼される際には、出来るだけ貴マンションの立地、築年数等を開示頂きたく。宜しくお願い致します。

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	ミズタニフミヒコ		
氏名	水谷 文彦		
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 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	
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画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	
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理組合運営 関連	①管理規約・使用細則等の適正化判断、原案作成、見直し業務 ②総会・理事会運営、広報活動など管理組合運営の活性化の補助 ③管理委託契約の適正化、管理会社への委託業務の監督 ④管理会社との委託管理費の適正化と見直し ⑤会計業務の適正化の補助 ⑥長期修繕計画の見直し ⑦損害保険の見直し ⑧管理費等滞納回収に関するアドバイス ⑨その他、マンションの再生、資産向上のためのコンサルティング	
	建物等維持管理 関連	大規模修繕工事に関するコンサルタント決定から工事完了までの理事会運営のコンサルティング業務。瑕疵に関する対応アドバイス	
	再生関連	マンション再生・建替に関する合意形成及び円滑な推進のコンサルティング。資産価値向上に関する提案	
			(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）			
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)			
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

学歴 中央大学法学部法律学科卒

資格 マンション管理士（第0002031112号）
管理業務主任者（第01014607号）
宅地建物取引士（神奈川県第37557号）
不動産コンサルティングマスター（第2094号）
2級ファイナンシャル・プランニング技能士（第F2021559266号）
損害保険上級資格（第上全000998号）

所属 NPO マンション管理支援協会 理事
一般社団法人マンション総合サポートセンター 理事
日本マンション学会 会員
神奈川県マンション管理士会 会員

経歴 1. 管理組合からの相談業務（顧問契約実績50件以上。管理規約の改正、管理費の適正運用、管理会社への指導等一般的な管理組合への助言）のほか、マンションの長期的な維持管理を踏まえた計画修繕工事の提案、長期修繕計画の見直し、マンションの再生・建替に関する支援・助言等
2. 求職者のマンション管理に関する職業訓練校の講師
3. その他取得資格を利用したマンション資産向上に関するコンサルティング業務

抱負 建物の資産価値を長期にわたって維持、管理、運用することのサポート業務を手がけてまいりました。近年は、とくに「理事のなり手不足」解消のための方策、そのための理事業務の負担軽減のサポートを行っています。

また、管理不全マンションの再生や建替事業にも参画し、資産向上に取り組んでいます。マンションは、建築時期やその立地条件、今までの管理の方法、住んでいる人の考えなどがすべて異なりますので、1つとして同じものではありません。従いまして、今後とも「現地主義」をモットーに現場に出かけて対応するサポートをしてまいります。

そのためには、ご依頼者からの依頼内容の的確な判定と継続的なサポートが不可欠です。常に「マンションの町医者」として適正なアドバイスやサポートを心がけ、ご依頼者の「問題解決のお手伝い」をさせていただきたいと思います。

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	ミネヒラ ノブアキ			
氏名	峰 平 宣 明			
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
	○	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		
	○	管理組合の運営、管理規約等に関する検討		
	○	長期修繕計画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		
	○	管理計画認定制度の申請に関する検討		
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等		
		・管理規約、細則等改正業務 ・大規模修繕工事実施に向けたコーディネート業務 ・管理費等経費節減業務 ・管理会社、点検業者等のリプレース業務 ・各種修繕工事実施に向けた見積り取得等コーディネート業務 ・管理費滞納督促業務 ・長期修繕計画改定業務 ・コミュニティ形成のためのイベント実施サポート ・役員のなり手不足に伴う理事長等役員代行業務（管理者業務等）		
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、管理業務主任者、2級建築施工管理技士				

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

- ・ 長年勤務しました管理会社時代に数多くの物件を担当し、諸々の実務経験がございますので、幅広く管理組合様の側に立ったアドバイス・サポートができと考えております。

（現在は独立して小規模マンションや大規模マンション、リゾートマンション、団地等のさまざまな管理組合様との顧問業務を多数引き受けております。）

- ・ 神奈川県で活躍する専門家 100 人に選んで頂きました。
「マイベストプロ神奈川」
<http://mbp-kanagawa.com/minehira/>
- ・ FM 横浜の HP 内の「チャレンジャーズボイス」で当方を取り上げて頂きました。
https://challengersvoice.com/minehira_nobuaki/
- ・ マスコミ出演・掲載多数（フジテレビ、東洋経済、産経新聞等）

※ お問い合わせは当事務所ホームページをご覧ください。
（「峰平管理士」で検索頂ければご覧頂けます。）

<https://www.office-minehira.com/>

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	ミヤタ カズヒロ		
氏 名	宮田 和浩		
住所（市・区）	横浜市磯子区		
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	
		管理組合の運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画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	
		管理計画認定制度の申請に関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	耐震診断、耐震改修	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇管理組合から委託を受け、耐震診断業務に従事し、耐震改修設計に従事。 〇〇アパート〇棟耐震診断業務を〇〇〇市から委託を受け、耐震診断業務に従事。 〇〇第2共同住宅耐震診断業務を〇〇〇公社から委託を受け、耐震診断業務に従事し、補強案の提案を行う。 〇〇ビル（共同住宅）所有者から委託を受け、耐震診断業務に従事し、耐震改修設計に従事。 〇〇分譲共同ビル管理組合から委託を受け、耐震診断業務に従事。 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇管理組合から委託を受け、耐震診断業務に従事し、耐震改修設計に従事。 （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） 神奈川県建築士会のCPDに参加し、建築関係の講習会に参加している。			
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）			
資格 一級建築士、構造設計一級建築士			

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

管理組合や所有者様から委託を受け、耐震診断業務を行い、耐震改修設計、耐震改修工事監理に従事します。マンション耐震診断支援事業及び耐震改修促進事業についての説明等を行い、建物の耐震性を確認するために、現地調査及び構造計算により耐震診断を行います。耐震性が不足する場合には、概略的な補強案を提案し、総会等で報告及び説明を行います。そして、耐震改修設計を行う場合には、マンションに最適な補強案を提示し、総会等で承認して頂いた補強内容で設計を行います。耐震改修工事を実施する場合には、工事監理に従事します。

下記の表は、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇管理組合から委託を受け、耐震診断業務に従事し、耐震改修設計に従事したときの概略補強案の比較表です。耐震診断業務の概略補強案として補強案1（表の左側）を提案し、概算補強量と概算金額を提示しました。次に、総会を経て、建物の機能的を考慮した補強案2（表の中央）を提案しました。金額的にも建物の機能的にも、開口部分の改修工事とはなりますが、2層と3層の所有者様の理解を頂ければ実現可能で最適な補強案と考え、所有者様に説明しましたが、理解が得られませんでした。そのため、補強案3（表の右側）を提案しました。補強案3は最上階部分を撤去し、建物重量を減少させる補強案になります。最上階部分は集会室として使用していますが、耐震改修後には撤去となるため使用できなくなります。最終的に、総会で補強案3が認められ、補強案3で耐震改修設計を行いました。

■概略補強案の比較表

	補強案 1 (平成29年2月：耐震診断終了時)	補強案 2 (平成29年11月)	補強案 3 (平成30年3月)									
概 要 (A棟)	X方向は極脆性柱の脆性を改善するため、構造スリット（完全スリット）を設置する。 Y方向は耐力を向上させるため、鉄骨ブレースによる補強を行う。また、極脆性柱の脆性を改善するため、構造スリット（完全スリット）を設置する。	X方向は極脆性柱の脆性を改善するため、構造スリット（完全スリット）を設置する。 Y方向は耐力を向上させるため、RC柱壁による補強を行う。また、極脆性柱の脆性を改善するため、構造スリット（完全スリット）を設置する。	X方向・Y方向共に極脆性柱の脆性を改善するため、構造スリット（完全スリット）を設置する。 建物重量を軽くするため、5階集客室の撤去を行う。									
補強概要図 (A棟)												
概算補強工事費 (全体) ※	名称	数量	単価	金額	名称	数量	単価	金額	名称	数量	単価	金額
	鉄骨ブレース(A棟)	2箇所	6,000,000	12,000,000	RC柱壁補強(A棟)	4箇所	3,000,000	12,000,000	5階集客室撤去(A棟)	1箇所	12,000,000	12,000,000
	構造スリット(A棟)	9箇所	500,000	4,500,000	構造スリット(A棟)	7箇所	500,000	3,500,000	構造スリット(A棟)	6箇所	500,000	3,000,000
	構造スリット(B棟)	10箇所	500,000	5,000,000	構造スリット(B棟)	10箇所	500,000	5,000,000	構造スリット(B棟)	10箇所	500,000	5,000,000
	合計			21,500,000	合計			20,500,000	合計			20,000,000

※ 仕上げの工事費は含まず。
※ 共通仮設工事費、諸経費等は含まず。
※ コンクリートブロックの調査費用、鉄骨造り階段の補修費用、外部鉄骨階段の補強費用は含まず。