

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	クロイワ ススム		
氏名	黒岩 晋		
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	18区すべて
	管理会社の見直し 管理規約の改正 大規模修繕計画の検討 経理関係のアドバイス	・ 管理会社交代に伴う見積もり項目の提示等のアドバイス 住民説明会の対応 ・ 管理規約全面改正、住民説明、総会の対応 既存の規約をベースに標準管理規約を織り込む改正を行った。 ・ 大規模修繕工事の進め方、工程等をアドバイス ・ 区分経理等を含め会計事務のマニュアルを調整 （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会連合会及び神奈川県マンション管理士会の研修参加 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

- ・神奈川県マンション管理士会の事務局で日々、管理組合様からの電話相談に対応しています。
- ・鎌倉市、逗子市の無料相談会において、相談員として対応しています。
- ・規約改正については、現行の規約を尊重しつつ、標準管理規約を織り込むことを基本に作業を行います。
- ・管理会社の交代等についても的確に対応いたします。

No.

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

No.

フリガナ	コウツ ヒサタカ		
氏名	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
	○	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、細則改正支援 - 管理組合理事会運営支援 - 管理委託契約見直し支援 - 大規模修繕工事支援	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 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、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

『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り組みます。
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、研究会を実施し取り組んでいます。
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）①

フリガナ	サイトウ マサヒロ		
氏 名	齊 藤 眞 弘		
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 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（直近）※平成24年3月マンション管理士登録・管理組合サポート業務開始	
	【維持・管理】	・ R7.3	横浜市磯子区マンション・68戸 建物1次診断
		・ R5.10～R7.2	川崎市麻生区マンション・28戸 大規模修繕工事の工事業者選定から工事状況チェック
		・ R6.3	横浜市西区マンション・28戸 建物1次診断
		・ R3.10～R6.4	横須賀市マンション・55戸 大規模修繕工事の施工業者選定から工事チェック・
	【管理組合】	・ R6.10～R7.2	川崎市麻生区マンション・28戸 長期修繕計画作成
		・ R5.12.～R6.3.	横浜市鶴見区マンション・75戸 長期修繕計画作成
		・ H28.4～R5.9	川崎市多摩区マンション・41戸 顧問
		・ H29.4～現在	川崎市中原区マンション・16戸 顧問
	【行政相談員等】	・ R7.3～現在	川崎市高津区マンション・24戸 修繕アドバイザー
・ H27.4～現在		川崎市マンション管理アドバイザー	
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） 日管連及び神奈川支部各種研修・神奈川県建築士事務所協会大規模修繕委員会研修 地盤品質判定士会各種研修 CPD：建築・設備施工監理 CPD 制度（214000028073）			
資格：マンション管理士・一級土木施工管理技士・一級建築施工管理技士・二級建築士 特定建築物調査員・地盤品質判定士・マンション維持修繕技術者・RCCM（森林土木）・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

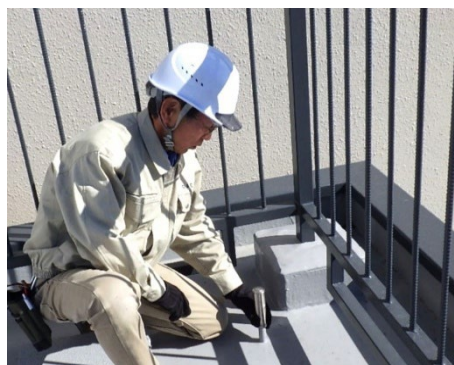
【建設関係の幅広い経験と日々の研鑽】

- マンション管理関係団体等には少数派と思われる土木工学科出身。
- 大学卒業後、建設会社・建設コンサルタントに土木技術者として12年超勤務。
- 自称コンサルタントではなく、国の登録制度に基づく建設コンサルタントでの経験を生かし、管理組合の依頼に対応。
- 住宅メーカーでの勤務と家業の工務店経営により、各種建築工事の現場経験を積む。分譲ではない賃貸共同住宅の大規模修繕工事实務経験多数。
- 川崎市営住宅調査、特定建築物調査等、建物調査実績多数。
- 区分所有法や標準管理規約、マンション管理の特性を把握したうえでの擁壁等土木構造物に関するアドバイス可能。
- 管理会社や設計コンサル等のように各種詳細調査を行い多額の費用を掛ける大掛かりな長期修繕計画ではなく、建物簡易診断と工事履歴等から作成する資金計画的な長期修繕計画の見直し得意。
- 顧問、修繕アドバイザー契約可能。
- 日本マンション管理士会連合会での研修多数参加。
- 神奈川県建築士事務所協会・大規模修繕委員会に在籍し情報収集。
- 地盤品質判定士会に所属し、宅地造成及び特定盛土規制法等について研鑽。

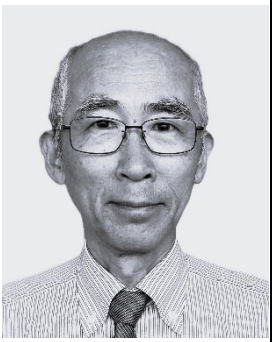
【大規模修繕工事サポート業務】

- 小規模から中規模（100戸以下程度）のマンションでは設計監理方式が合わないケースが多々見られます。とはいえ施工会社責任施工方式では見積りや施工精度に不安がある管理組合は多いと思われます。
- 施工会社責任施工方式において、会社選定から見積りチェック、工事状況のチェック等といったポイントとなるところのお手伝いをします。

大規模修繕、長期修繕計画業務を中心に、ソフトからハードまで幅広く対応します！



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	サカイ ジュン			
氏名	酒 井 純			
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		
	管理費等の削減	・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、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。 ・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するなど、組合員の意識を高める努力をしました。 ・老朽マンションの修繕および建て替えに関しては、計画、実施などを横浜州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 (建設、管理、建替等具体的に)		
	管理組合運営			
	修繕			
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5年研修終了（2019年、2024年）				
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
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。

マンションの老朽化、居住者の高齢化、また修繕等工事費の高騰などが進んでおり、所有者（管理組合員）皆が意識を高めて、様々な課題を検討していくことがますます重要となっています。

私は横浜市マンション管理専門家に登録し、数件のマンションでアドバイスをさせていただきました。今後とも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、マンション DIG 等の防災グループワーク、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（研修会への参加等） NPO 団体に所属。年間を通してマンション防災セミナーを主催。講師、テキストの作成、講師養成、マンション管理士同士や他団体との防災交流会や情報共有。日本マンション管理士会連合会の認定および診断マンション管理士。CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
資格 マンション管理士、甲種4類消防設備士、甲種防火・防災管理者、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ます。消防設備士等の資格を保有しておりますため、防災に特化した業務をしております。

自宅マンションでは防災担当理事も経験し、防災委員、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。防災委員長を次世代に繋げた経験も活かし、持続可能な理事会運営や委員会運営、住民視線として一緒に考えてまいります。

管理規約や細則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」の初回認定ですので、経験も伝えることができます。

「マンション防災」を専門的に業務としているため差別化が図れます。防災のNPO 団体に所属しているため、チームワークで管理組合の防災への支援が可能です。

マンション防災の講習やセミナーを開催し、テキスト作成や講師育成も行っています。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。

横浜市内各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でのご協力してまいります。

当然、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様や地域自治会からもお声掛けいただき、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	ササキ コウイチ 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			
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。			
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 CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)					
資格 弁護士					

（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）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。日本マンション学会については、令和7年より理事も務めております。

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	サトウ ケンジ			
氏 名	佐 藤 建 二			
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	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		
		・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。 ・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。 ・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。 （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 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	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		
	管理組合の設立 管理組合の運営	・複数のマンションから委託を受け、事務管理業務に従事。 ・複数のマンションの管理規約案作成に従事。 ・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。 ・横浜市マンション専門家派遣依頼による総会運営・大規模修繕工事についての相談業務。（鶴見区・緑区・港南区。保土ヶ谷区・戸塚区内のマンション）		
	維持管理業務	・東京・神奈川・横須賀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。		
	長期修繕計画の策定	・マンション、施設等の長期修繕計画案の策定業務に従事。		
	新築マンションの施工管理	・市内の新築マンションの施工管理に従事 （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）				
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
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				

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	シオザキ キョウスケ			
氏 名	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		
	法律関係 マンション管理実務	・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、刑事訴訟法等の講義を担当。） ・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） ・川崎市の約400戸の団地にて、理事会・総会運営の補助・指導 ・横浜市活性化支援（シティコープ岸谷）2年間 ・管理計画認定制度業務（事前確認・予備認定）計8件 ・日本マンション管理士会連合会にて、相談ダイヤル（国交省依頼業務）にて管理計画認定制度に関する質問に回答する業務（2025年11月～）約100件対応		
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横浜支部にて、「第三者管理業務」について検討。				
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）				
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）				

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。横浜支部副支部長、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勞している状況です。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）
- ・管理計画認定制度（事前確認業務・予備認定業務・サンプリング調査等）11件
- ・適正化診断マンション管理士（適正化診断業務）2件
- ・管理計画認定制度相談ダイヤル（国交省依頼業務）電話相談約100件対応
- ・日本マンション管理士会連合会にて、管理組合損害補償金給付制度事務責任者
- ・神奈川県マンション管理士会にて管理計画指定認定業務コアメンバー（横浜市依頼業務）
- ・相模原市マンション実態調査実施20件

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	ショウコウ タカシ		
氏 名	上 甲 隆		
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
		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	
	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、修繕積立金の調整などを実施しました。	
	改修	管理組合より依頼を受けマンションの修繕計画や耐震診断業務を実施した。 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、耐震改修工事を計画・実施しています。 (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）			
鉄筋コンクリート造及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会参加済、CPD継続的能力開発参加			
資格 一級建築士、構造設計一級建築士、			

当社では、現場監理や構造設計の経験を活かし耐震診断や耐震改修設計及び現場設計監理を行っています。
また、マンションの長期修繕計画策定や改修工事の設計及び工事監理にも対応しております。



(提案-3) 種立金変更、一時金徴収、借入実施 同時シミュレーション

※ 但し、導入実施計画については今後20年間に実施するものに限定しています。

STEP-1 積立月額、積立金への繰入回数等を決めてください

独立金の変更方法		従来の独立月額に一定額を上乗せる	
独立金変更	独立金・繰入金変更（月額）	独立金上乗せ率	200.00
		独立金上乗せ率	1,714.00%
	上よる毎月独立金加算額 例：1円当たり1円平均加算額 48,709円		48,709円
独立月額再設定 （月間等額方式を含む）	対象期間	西 暦	独立月額
	2019年～	2024年～	
繰入金変更	独立金への繰入金比率		
	例：加算額		0.00

【対応策】

① 経路積立金の上乗せ
現状130~167円/㎡
↓
269~344円/㎡程度
※耐震診断済み
→改修計画は診断結果
による。

② 借入金による補充
2610万円
10年返済金利1%

STEP-2 積立金の運用利率を定めますが、1

現在の運用利率 変動する場合

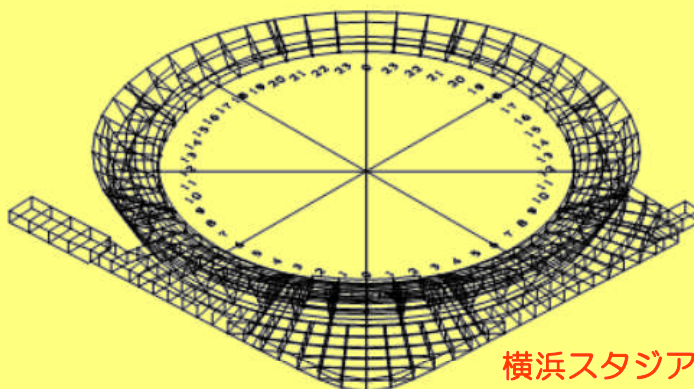
STEP-3 経緯簿立一時会、繰入会の設定を行っていただく。

[illegible]

診断から工事監理まで、あらゆる建物や構造に対応。
構造設計実績100件以上
耐震診断改修実績130件以上
安全・安心・バリューアップ等が計れます。
助成金対応可能。



JOKO TAKASHI TAISHIN



横浜スタジアム

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	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		
	・管理委託契約の更新・見直し ・長期修繕計画の作成・更新 ・大規模修繕工事の実施発注 ・高層マンション ・ワーキング活動の運営支援 ・植栽計画 ・建替え	・市職員としてポートサイドや戸塚の再開発を担当し、権利者の意向を聞きながら管理組合を設立しました。 ・タワーマンションの管理組合の建築顧問に2年間就任しました。 ・長期修繕計画書の作成、更新について、算定根拠からの検討や見直しなどを行っています。 ・大規模修繕工事の発注については、適正な競争入札を行い、管理会社提示の見積りより、2割ほど安価に発注し実施した経験があります。 ・居住者の組合活動への関心を高めるための、ワーキング活動支援の実績があります。 （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）				
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）				
資格 一級建築士、マンション管理士、建築基準適合判定資格者、応急危険度判定士				

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、建物の専門家である一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。

- ・大規模修繕工事は適正な競争入札を実施することでコストダウンが期待できます。適正な競争入札の実施に詳しい専門家と工事の発注を検討してみませんか。

- ・大規模や高層マンションの管理と建築の知見が豊富です。

- ・自主性のあるマンション管理のお手伝いをします。

管理会社任せにしないマンションの管理を始めるには、居住者の立場に立った専門家のサポートが不可欠です。再開発事業で培った居住者の気持ちが分かるマンション管理士に相談してみませんか。

- ・マンションの建替えは住民の合意形成が重要です。

市職員として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た私の経験は、建替えを考えているマンションの今後の方向性にきっと活かすことができると思います。

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	ジングウ カズオ		
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
	○	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	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	
	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。 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 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、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

○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、補正並びに諮問題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	スガエ オサム 菅江 修		
住所（市・区）	横浜市 中 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	
		派遣希望区	全域
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	劣化診断及び 長期修繕計画	社宅の劣化診断・修繕計画書 文京区でマンションの劣化診断・長期修繕計画書作成 登戸 でマンションの劣化診断・長期修繕計画書作成 マンション管理士の マンション管理計画認定制度事前確認講習終了証 講習修了年月日 令和5年4月16日	
	工事監理	10棟程度のマンション大規模修繕工事の工事監理を行った （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） マンション管理計画認定制度事前確認講習終了 CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)			
資格	一級建築士、一級施工管理技士、マンション管理士、マンション管理業務主任者 宅地建物主任者、認定電気工事士		

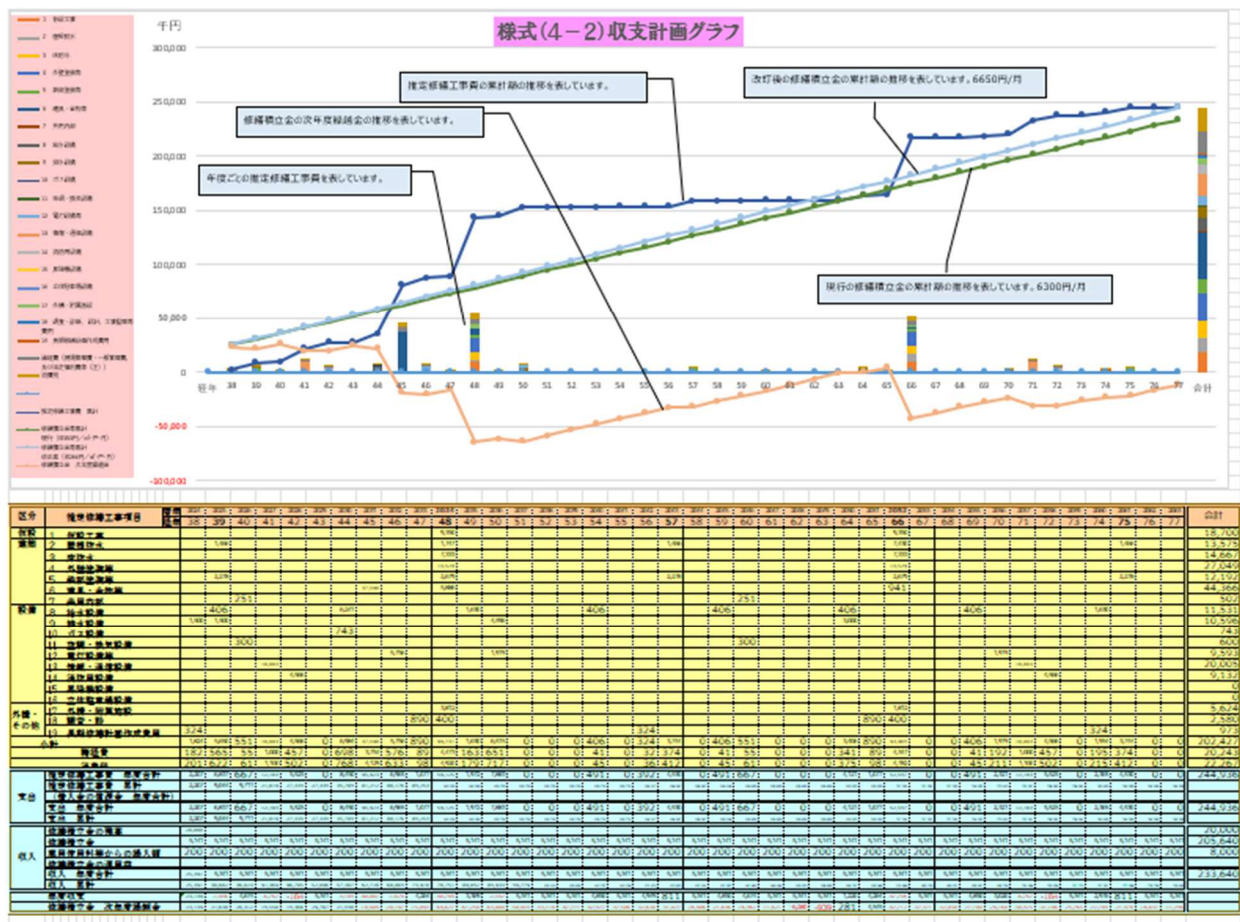
横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

- ・劣化診断・長期修繕計画書作成を得意とします

国土交通省 指定書式で作成

【マンション管理計画認定制度】の申請を行います



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	スズキモトユキ 鈴木基之			
住所（市・区）	横須賀市			
派遣専門分野	該当 に○	内 容		派遣希望区 南地区
	○	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 規約改正等	- 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 各種セミナーでの講師		
	講師 相談	1) 区分所有法・管理規約 2) 管理組合の運営 （各種） 1) 横浜市等各市相談会 2) 横管ネット、湘管ネット等の無料相談会等 （建設、管理、建替等具体的に）		

第1号の3様式（第4条1項3号）

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年以降各種参加継続（（公財）マンション管理センター、住宅金融支援機構、日管連 県マンション管理士会 NPO各地区マンション管理組合N/W、法定講習） 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	

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・知名度向上に注力した。
- 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40年・35戸の単棟型管理組合、築45年・19棟・約500戸の団地管理組合、築50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30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公平感等）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40年・55戸）では、管理組合法人・自主管理でありながら、管理組合会計のシステムが確立していなく、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・解決策提案を心掛ける。
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・・・「話し上手より聞き上手」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	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		
	1. 管理委託契約	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. 維持管理費、修繕積立金等財務	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. 管理組合の設立、運営	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		
	4. 管理規約等改正	④マンション管理士として、管理規約・使用細則の改正業務に従事		
	5. 管理計画認定支援	⑤マンション管理士として、認定制度相談ダイヤル、予備認定・事前確認の適合確認業務に従事 (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）】				
・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 ③外部管理者研修 ・マンション管理センターによる ④管理計画認定制度・電話相談/予備認定確認研修 CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）				
【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 消費生活コンサルタント				

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、マンション分譲販売・契約管理等の業務、レジデンス・オフィスビル・商業施設のプロパティマネジメント等の業務、Jリートにおける投資法人立上げ等の業務、マンション開発・住居用賃貸不動産の取得等のサポート業務、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	ソケン チヅコ		
氏名	祖堅 千鶴子		
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
	○	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	管理規約・使用細則改正 長期修繕計画見直し 管理費・修繕積立金改正補助 管理委託契約見直し 管理会社変更補助 大規模修繕工事補助 工事方法の選択 コンサル公募補助 コンサル選出補助 修繕各種見積精査 相見積取得 （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） マンション管理組合コンサルのグループ会議に毎月参加。年1回のセミナーに参加。 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、日商簿記2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

マンション管理士として21年の実績があります。数多くの管理組合の顧問を務め、運営・会計の改善を行ってきました。管理規約の分野を特に得意としています。

人脈も豊富で、弁護士、一級建築士の方々のサポートも受けられます。

近年は大規模修繕工事の進め方のアドバイスや、コンサル選出のお手伝いもしています。

著書：わかった！得した！マンション管理 疑問・トラブル解決ガイド

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	タカハシ マサヒト		
氏 名	高橋 正人		
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	
	建築工事	新築マンションの施工監理 大規模修繕工事の施工監理 大規模修繕工事の設計監理 デベロッパーでの施工監理 （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） マンション管理士試験に挑戦中。			
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）			
資格 1級建築士 宅地建物取引士 マンション管理主任者 監理技術資格			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

建築業界 48 年間に渡り携わりました。各セッションでの経験を活用して、管理組合により良き助言を提供したいと思います。

具体的のキャリアを記載致します。

- ① 建設会社の施工部門で、共同住宅のマンションを中心に建造してきました。更地の状態から基礎工事・躯体工事・外壁、内装工事・設備（電気、給排水）工事・外構工事の全般を 28 年経験。
- ② 管理会社では、「大規模修繕工事」の監理技術者として、都心と神奈川県内の物件を多数、施工しました。
- ③ デベロッパーとしてのキャリアは、新築工事のマンションを監理技術者として携わり、一貫して施工監理しました。また、入居後、顧客（区分所有者）立場を鑑みて、各住戸を廻り説明をし、また、理事会の出席し多岐に渡る専門的、技術的な解決方法を助言しました。

- ① ～③の実務経験を活かし、机上のプランに限定しないで、ライブな経験値を助言出来たらと思えます。

また、ソフト面では、13 個を超えた法令も併せて提供したいと存じます。

更新工事、改新工事で住みやすく、合意形成のある管理組合を目指し、尚且つ、資産価値を高めた建造物に成るようなアドバイスが出来たら、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	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	横浜市管理組合活動活性化支援事業及び横浜市マンション・アドバイザー派遣制度を活用し、7年掛けて管理不全マンションを自立できるように活性化した。 現在、顧問契約を継続中。 その間、横浜市マンション長期修繕計画作成促進モデル事業により劣化診断及び長期修繕計画の作成を行い、修繕積立金の増額も行った。		
	理事会運営	理事のなり手不足に悩む小規模マンションに顧問として参加することにより、管理会社と両輪で理事会運営をサポートすることで区分所有者を管理主体とすることができ、理事の人数を最小限とすることができた。		
	大規模修繕工事の進め方	大規模修繕工事に係わるコンサルタントの選び方、施工業者の選定の仕方、工事の進め方等、効率の良い汗の掻き方を指導。 (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）				
各種セミナーへの参加、横浜市管理組合サポートセンター事業の基礎セミナーでの講演、その他				
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				

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開発分譲を手がけ、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。

又、50年近いマンション生活で3回の転居があり、それぞれで理事を経験したことから、入居者目線での助言・指導ができます。

自宅マンションでは、十数年専門委員を務め、専有部分を含めた給水・給湯管、雑排水管及び污水管全ての更新を実施しました。

又、そのための規約の改正、修繕積立金の増額等、諸々の準備を10年ほどかけ行いました。

実績欄に記載したとおり、管理不全マンションの活性化にも実績があります。

一級建築士としての実務は行っていませんが、築40年～50年のマンションが建てられた頃からマンションに携わっていますので、その知見を生かせるものと思っています。

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	タシロ シゲル			
氏 名	田 代 茂			
住所（市・区）	相模原 市 南 区			
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区	横浜市
	○	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・及びコンサルタント 管理規約 実務経験年数： 19年8ヶ月	① 宮城県多賀城市内 マンション管理組合 排水管工事 ② 北区内 マンション管理組合 大規模修繕工事 ③ 台東区内 マンション管理組合 大規模修繕工事 ④ 海老名市内 マンション管理組合 大規模修繕工事 ⑤ 練馬区内 マンション管理組合 大規模修繕工事 ⑥ 相模原市内 マンション管理組合 大規模修繕工事 ⑦ 横浜市内 マンション管理組合（数組合）大規模修繕/給排水管更新工事 ⑧ 横浜市・相模原市・座間市内 マンション相談員 ⑨ その他；調査・相談業務及び管理規約改訂/管理委託契約指導 （建設、管理、建替等具体的に）		
分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）				
著書（共著/執筆協力者） 「CM 業務委託契約約款・業務委託契約書」 「マンショントラブル解決への道」				
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）				

第1号の3様式（第4条1項3号）

資格

① マンション管理士	平成 17 年 01 月 14 日	第 04030434 号)
② 宅地建物取引主任者	平成 6 年 11 月 30 日	第 94132445 号)
③ ビジネス法務リーダー	平成 22 年 4 月 20 日	24-3-04400
④ 建設業経理事務士	平成 27 年 5 月 10 日	証 34-300407
⑤ 甲種防火管理者	平成 26 年 12 月 3 日	1453885 号
⑥ 一級建築施工管理技士	平成 17 年 3 月 10 日	B046300388
⑦ 一級管工事施工管理技士	平成 18 年 3 月 23 日	P051000685
⑧ 一級土木施工管理技士	昭和 60 年 3 月 11 日	5906879

No.

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

分譲マンションは現時点では約650万戸、居住者は約1600万人の規模になっており、老朽化といわれる築後30年を越えるマンションは令和5年に150万超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行われていますか？

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常の管理運営次第です。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、専門知識がない、忙しい、何をすれば良いのかがわからない、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ただけるお手伝いを致します。

私は、マンション管理組合のみなさま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、みなさま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	タナカ リクオ			
氏名	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	全ての区
	○	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		
	■管理委託契約等	■管理委託契約、管理委託費の適正化等 ☐ 管理業務での過剰、無駄な業務及び費用の精査、管理業務の適正化 ☐ 管理委託先の公募選定、適正な契約の締結 ☐ 委託先との信頼関係及びパートナーシップの構築		
	■管理組合の運営、管理規約等	■管理組合の運営、管理規約等 ☐ 管理組合の外部管理者（理事長）、第三者役員（監事）、顧問 ☐ 高齢化、賃貸化等が顕著な団地管理組合、組織や運営等の改善 ☐ 元住宅公団型原始規約の全面的改正、アップデート ☐ 法令改正等を反映した規約の見直し、細則との体系的な整合化		
	■管理費、修繕積立金等財務	■管理費、修繕積立金財務の適正化等 ☐ 管理費、無駄な業務及び費用の精査、出納/会計業務内容の適正化 ☐ 修繕積立金の適正化、元本保証による効果的な運用 ☐ 滞納管理費の法的な回収		
	■長期修繕計画や大規模修繕等	■長期修繕計画、大規模修繕等 ☐ マンション/団地ライフサイクル、長期ビジョンの策定、明確化及び共有 ☐ 長期修繕計画/長期収支計画の策定又は見直し ☐ 大規模修繕工事、全体工程コンサル（効率的な工事方式による費用対効果最大化）		
	■管理計画認定制度の申請			
	☐ 管理計画登録の助言、事前確認の実施			
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） ■自治体、マンション管理士会、マンション団体等の研修会で受講及び研鑽、修繕工事現場での実地研修等 CPD を実践。				
資格 ■ マンション管理士、管理業務主任者、マンション維持修繕技術者、宅地建物取引士、防災士、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

■ 管理組合運営の適正化、建物設備等の良好な維持管理

組合員の高齢化によって役員のなり手がいない、建物設備の高経年老朽化が進み修繕は必要だが修繕積立金が不足するなどの問題が顕在化しています。

- ☐ 問題の解決を図るための、外部役員（＊理事長、理事又は監事）、外部管理者、外部顧問による方法等に関する助言、支援等を行っています。
- ☐ 工事資金の調達方法（管理費節減による修繕積立金の増加、有利な借入方法）、費用対効果の最大化を図る維持管理（工事等）の実施方法に関する助言を行っています。

■ 規約等の見直し改正

マンション関係法令（管理適正化法、建替え円滑化法）の改正、マンションを取り巻く経済社会情勢の変化に伴い、最高自治規範たる管理規約のアップデートが必要です（特に、元住宅公団型の管理規約）。

- ☐ 標準管理規約（単棟型、団地型、複合用途型）に準拠し、規約のアップデートを行っています。

■ 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、管理業者に管理組合業務の全部又は一部を委託しています。委託する業務の内容の精査、委託先の選定等は、極めて重要な業務です。

- ☐ 外部委託する業務の内容及び費用を精査し、効率的な業務委託と無駄の排除を行っています。

■ 管理費又は修繕積立金

管理費の値上げ、又は修繕積立金の不足に直面する高経年のマンション又は団地が多数あります。

- ☐ 管理業務の内容及び費用を精査し、業務内容及び費用の適正化、管理費節減を行っています。
- ☐ 修繕積立金の適正化、一時的な借入金を伴った長期収支計画の策定を行っています。
- ☐ 修繕積立金、元本保証可能な安全安心な運用方法の助言を行っています。

■ 大規模修繕工事

大規模修繕工事、公正公明透明で効率的な進め方に戸惑いを持つ管理組合が多数あります。

- ☐ 全体工程のコンサルとして、計画段階から工事の竣工に至るまで、適正化を行っています。

■ 終わりに

現役中にマンションの開発及び分譲会社で不動産事業の実務体験を積み重ねたこと、及び過去50年余りマンション団地の住民であることもあり、マンションには特に深い関心と愛着を抱いております。

いつのまにか高齢に至ったものの、心身は常に健康かつ前向き志向にあります。老熟、老練な知見や体験を生かしつつ、マンション又は団地の管理組合の運営の適正化及び建物設備等の良好な維持管理にお努めなされる皆さまのお手伝いを適確にさせて頂いております。

マンション又は団地は、戦後の昭和40年代高度成長期以降に急速に発展した居住様式ですが、2024年末の横浜市の戸数は523千戸、神奈川県1,023千戸、全国7,702千戸（東京カントリー調査）となり、特に都市圏では主要な居住様式となっています。

このマンションは私有資産であるものの、一方では公共資産としての意味合いも持っています。お住まいのマンションの適正な維持管理を行い、もって周辺地域に迷惑を及ぼさない、良好なマンション又は団地を次の世代に引き継ぐ資産とすることは今マンション又は団地に居住する私共共通の重要な責務と考えられています。

引き続き、皆さまのお役に少しでも立てるよう、知見及び経験の増進に毎日努めて参ります。

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	ツチャ 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		
	管理組合運営全般	・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） ・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、バルコニーの使用状況、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、クレマー対応 ・その他：各種セミナー講師		
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） ・東京弁護士会マンション部会所属、日本マンション学会 会員				
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
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

- ・現在、私の弁護士業務の9割以上がマンション管理関係です。
- ・神奈川県マンション管理士会に所属し、多数のマンション管理士の先生方と連携しています。
- ・理事会の負担をできるだけ軽くすることを目的として対応いたします。

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	ナカ アヤタ		
氏名	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 委託契約見直 管理規約改定	実績等：顧問契21管理組合（理事会等への陪席及び運営支援） 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） 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 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

■ 防災マニュアルの作成など

トイレ防災マニュアル

大規模地震が発生した際、一見建物にダメージが無くても、マンション内の汚水管（トイレの排水管）や、下水道管が破損してしまうケースが十分考えられます。

そこにトイレの水を流すと、汚水が下階に流れたり、逆流する可能性もあります。汚水で部屋が汚れても、水道が止まっていけば掃除もできません。

そこで、汚水管等が破損したときの対策として、緊急用トイレの作り方をご案内いたします。

緊急用トイレの作り方

水は流せなくても便器が使えれば、ご自宅のトイレで緊急トイレを作りましょう。用意するものは、「45リットル以上のゴミ袋2枚」と「ガムテープ」です。



- ・臭い防止のため、もともと便器に入っていた水（封水）は抜かないでください。
- ・誤って水を流さないよう、レバーをテープで固定してください。
- ・流れを防ぐため、便器にビニール袋をかぶせ、ガムテープでしっかり止めてください。



- ・便器を下ろして2枚目のビニール袋を、便器の上からかぶせ、便座の下に折り込みます。
- ・中に吸水材（※）を入れて使用します。使用毎に2枚目の袋だけ取り換えます。
- ・使用する毎にビニールを固く縛ってフタ付きのゴミ箱で保管します。

（※）介護用吸水シート、オムツ、ペット用トイレシート、凝固剤など消臭機能があるものが便利です。何も無ければ新聞紙で代用します。

し尿分離法について

便と尿は含わせるとより強い臭いが発生します。

尿意のみの場合は、便と別に処理することにより、臭いを軽減することができます。

近年、度重なる災害で注目されてきている方法です。

尿はポリタンクや空のペットボトルに貯めて保管し、下水道が復旧してから流すようにしましょう。なお、容器に予め除菌剤（ハイター等）を入れておくことで雑菌が増えず衛生的です。

《し尿分離法のメリット》

- ・吸水剤に吸わせる水分が減るため、ごみの量が激減します。
- ・水分が少ないため、メタンガスの発生、悪臭が減ります。
- ・廃棄が容易になります。（下水道が復旧すればそのまま流すことができます。）
- ・狭いスペース（トイレ内）でも保管が可能です。



排泄物の保管について

排泄物は、ゴミ収集が開始されるまでは集積所には出さず、自宅で保管してください。

仮に下水道が破損した場合、復旧まで最低で2週間程度かかる可能性があります。場合によってはそれ以上の保管が必要になるかもしれません。自宅での長期保管を想定し、以下の点に注意しましょう。

《排泄物保管のポイント》

- ・便には、粉石けん、重曹、消臭剤をかけると臭いが軽減されます。
- ・汚水が漏れないよう、吸水シート等で水分をしっかり吸水させましょう。
- ・フタ付きのゴミ箱で保管しましょう。
- ・尿は便と混ぜるとメタンガスの発生が増加します。
- ・長期保管すると袋が破裂する可能性があるため、袋に詰め込みすぎないように余裕を持たせながら、ビニールを固く縛って保管してください。
- ・バルコニーや換気扇をまわしたトイレ・浴室で保管しましょう。時々、袋が破裂しそうになっていないかチェックするようにしましょう。
- ・ゴミ収集が開始されたら、「トイレごみ」と書いて出してください。
- ・トイレ用品は、一人一日8回分として、最低7日分用意しましょう。

作成：2018年9月

■ 管理計画認定制度の申請に関する助言

戸塚区、青葉区、鶴見区、神奈川区、藤沢市、鎌倉市、平塚市、相模原市、港区等において、認定取得の実績あり。（いずれも一般社団法人日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」経路による。）

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	ナカジマ エツロウ			
氏名	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・共用施設使用料等の案を作成・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 ○ 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）		
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、管理業務主任者、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・分譲及び総合管理業務を経験し、積み重ねてまいりました。

開発・分譲及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、アドバイスを行いたいと思います。

特に、下記についてアドバイスできたら幸いです。

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	
		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。10年。 ・管理組合運営サポート業務(顧問) 年間契約 現在 10件 ・大規模修繕工事コンサルタント業務 2件 ・給排水給湯管更新工事コンサルタント業務 2件 ・管理規約(細則含む)改正コンサルタント業務 2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10件 ・その他 面談、電話、メール相談対応多数あり (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) 相談員(横浜マンション管理組合ネットワーク・横浜市マンションサポートセンター等) 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

管理会社(23年)退職後マンション管理士事務所開設10年現在に至る。

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。

マンション管理士事務所(横浜市中区)を開設し10年を経過しました。下記業務を主に行っています。

- ① 管理組合運営サポート業務(年間顧問契約)現在 10 件進行中
 - ・ 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)現在 2 件進行中
 - ・ 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 現在 2 件進行中
 - ・ 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) 現在 1 件進行中
- ⑤ 機械式駐車場更新コンサルタント(最近多い) 過去 2 件
- ⑥ 管理規約改正 過去 5 件
- 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	ネギシ ミツジ			
氏 名	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	Y 飲食事業協同組合共同住宅（70戸）建設コンサルトとして維持管理策定		
	改修設計	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）		
	予備耐震診断	弘明寺のD マンションの予備耐震診断業務（75戸）		
	耐震本診断	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	NK ハイム鶴見第一、TK 江田D マンション、PO 西横浜		
	劣化診断	ランドビューT（36戸）、GM 本牧（108戸）劣化診断調査ほか多数		
	大規模修繕	Gテラス白根台（243戸）大規模修繕工事コンサルト業務 F 桂台団地（373戸）大規模修繕工事コンサルト業務 横浜大口PH マンション（74戸）大規模修繕工事コンサルト業務 ER 横浜三番館（57戸）長期修繕計画策定		
	長期修繕計画	ST 中川（295戸・7棟）長期修繕計画見直し 藤沢のGハウス（45戸）漏水原因調査及び対策策定		
	調査・鑑定	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		
建 替	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（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

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	ハセガワ ナオキ 長谷川 直樹			
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		
	マンション管理全般	大手マンション管理会社にて市内のマンションの管理業務に従事。 通常の管理だけでなく、新規営業や新築立上の経験あり。 300戸超の大型マンションからリゾート・投資用マンションまで多種多様なマンションの管理を経験しております。 （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、マンション維持修繕技術者、賃貸不動産経営管理士				

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

マンション管理会社では自身の担当物件だけでなく、上席者として、数多くのマンションの理事会に伺い、問題解決を行っておりました。

マンション管理会社での経験を基に令和8年にマンション管理士事務所を立ち上げました。

これまで通常のマンションだけでなく、投資用マンションやリゾートマンションの管理経験があります。

マンションで発生する問題は法律による解決よりも話し合いによる解決が図られているケースが多くあります。

これまでの経験を活かしてこういった場合どうなるのかというよりもどのようにしたいのかをお伝えいただければ最低限の法令をクリアした上で解決させるお手伝いをさせていただければと存じます。

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	ハチスカ マスミ		
氏名	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
		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 マンション管理士	・ 若葉台第12管理組合理事長：大規模修繕工事实施 ・ 若葉台管理組合協議会副会長&会計担当→4期継続中 ・ 横浜マンション管理組合ネットワーク副会長→3期継続中 ・ 神奈川県マンション管理士会横浜支部 SC事務局会計担当 3期 ・ 横浜市マンション管理サポートセンター（SC）相談員3年 ・ 認定マンション管理士として「管理計画認定制度」申請支援 「予備認定」認定；4組合、「事前確認」認定：2組合 支援中2組合 （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） ・ マンション管理士管理適正化診断サービス診断業研修 ・ マンション管理センター「事前確認」講習			
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)			
資格			
・ マンション管理士 ・ 消防設備士甲種4類（自火報設備の設計・施工・検査） ・ 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

- ・現居住マンションにて、修繕委員、理事長と大規模修繕の実施経験をへて、その後、15の管理組合を有する協議会の副会長及び会計担当を8年間勤めております。
- ・重ねて、NP0 横浜マンション管理組合ネットワークの副会長として3年目にて、管理組合会員の皆様からの相談員として、全体で年間120件の相談対応しております。
会員仲間の団体ですので、お気兼ねなく交流会にご参加ください。
- ・管理計画認定制度において、認定申請の「事前確認」ができる認定マンション管理士としてマンション管理センターに登録有れており、認定支援活動を重点的に取り組んでおりますのでお気軽にご相談願います。「予備認定」及び「事前確認」認定実績も複数あります。

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	ハマサキ トシアキ 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		
管理委託契約 維持管理費		居住マンションの管理委託業務を見直し、品質を下げずにコスト削減を行いました。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の維持管理に活かしています。 大規模団地等の管理規約を社会情勢に合うように改正しました。 この制度の前身である公共施設長寿命化計画の制度化に従事したのでマンション長期修繕計画は熟知しており、計画策定及び見直しを確実に行うことができます。 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えに活かれます。 居住マンションで管理計画認定を取得した経験のほか、神奈川県マンション管理士会で管理計画認定業務を統括しているので、マンション管理計画認定についてはどんな依頼にも対応可能です。 （建設、管理、建替等具体的に）		
管理規約等 長期修繕計画				
建替				
管理計画認定				
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） 国、マンション管理センター主催の研修会などに必ず参加し自己研鑽しております。				
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
資格 マンション管理士、第二種電気主任技術者、エネルギー管理士 ほか				

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

マンションに関しての相談

マンション管理士としての専門知識や自己居住マンションでの経験を活かして、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。また「現在管理会社に委託しているけれど、他の選択肢や意見が欲しい」ときはセカンドオピニオンとして助言します。

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、今皆さんが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。

管理規約・細則の作成・変更

管理規約や使用細則など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。管理規約等が形骸化したり今の社会情勢にそぐわなくなってきたら、管理組合の皆さんの意向を反映しつつ適切に改定することができます。

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。施工業者から見積もり徴収する、公的サービスを活用するなどして管理組合の皆さんが納得できる長期修繕計画作成・見直しすることができます。

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ことを「自治体が認定する」という重くしっかりした制度です。私は自己居住マンションで申請し認定を受けた経験があり、また現在神奈川県マンション管理士会において管理計画認定制度全般をマネジメントしておりますので、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）①

フリガナ	ハマジ シュウヘイ			
氏 名	濱地 秀平			
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	民放テレビ総務局の本社ビル、社有賃貸マンションの建物維持管理と不動産契約業務 NP0 法人横浜マンション管理組合ネットワーク（略称：浜菅ネット）の管理運営部会に所属、相談員。 神奈川県マンション管理士会 横浜支部に所属、相談員。		
一般社団法人日本マンション管理士連合会（認定マンション管理士）				
資格 マンション管理士、一級建築士（管理建築士）、一級施工管理技士、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

<実務実績>

20年間にわたり、民法テレビ総務局との業務委託契約で、本社ビル・テナントビル
・社有マンションの土地・建物管理と不動産契約業務を担当。

また、社宅用分譲マンションの理事会に、運営アドバイザーとして参画

<得意分野>

マンション建物の適正な維持・管理、管理組合運営に関する相談

管理規約・細則の改正等、管理委託契約内容の検証

長期修繕計画の見直しとデーター化等により、修繕積立金の改正に関する相談

<組合活動実績>

☐居住マンションでは、理事長を3期務め、大規模修繕委員会、理事会に参画する。

☐マンション管理組合へのアドバイザー業務では、管理規約・細則の変更、既存長期修繕
計画の検証に必要なデーター化の作成、専門分野からの大規模修繕工事の工程管理や工
事金額の検証を行う。

<今後の抱負>

自宅マンションは、そろそろ50年を迎えようとしておりますが、100年マンションの
折り返し地点と考え、組合員の皆さまと終の棲家となるようなマンションづくりを目指し
ています。

お困りの管理組合の皆様には、少しでもご相談に乗れればと思っています。

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	ハラダ ミツオ			
氏名	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	自主管理のマンション管理組合法人において、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、事故発生時の対処を行いました。		
	会計全般	マンションの敷地境界線の調査に関わる設計事務所と組合の調整を行いました。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、給与計算及び税務を行いました。		
	組合運営	理事会の議案・議事録素案作成、理事会運営の支援、総会の議案・議事録素案を作成しました。		
	規約改定	議事進行シナリオ作成・支援等を行いました。 区分所有者・占有者・住戸の関連名簿の維持管理を行いました。 民泊に関わる規約の改定素案を作成しました。 個人情報管理細則の素案を作成しました。 ハラスメント禁止細則を作成しました。		
	マンションの改修	擁壁の改修、エントランス・中庭の改修、直結給水ポンプ導入、サブエントランスの階段のバリアフリー化、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、共用部分照明に人感センサーの設置等に関する業者との調整を行いました。		
	顧問業務 長期修繕計画 管理計画制度	管理組合と顧問業務契約を締結しました。 長期修繕計画の見直しを行いました。 管理計画予備認定を行いました。		
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）				
大規模修繕工事研修、マンション管理適正化診断業務講習、認定マンション管理士講習、 マンションみらいネット研修				
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)				
資格				
甲種防火管理者（平成24年3月13日・0114601号）				
マンション管理士（平成31年3月15日・0019030268号）				

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年以上マンション管理業務全般について知識の習得と経験を積みました。

その実務経験を活かし管理組合様の立場に立って、管理組合会計のアドバイス、管理規約見直し、使用細則見直し及び作成、理事会運営支援、総会運営支援、管理会社の問題に関するアドバイス、大規模修繕工事コンサルティング、長期修繕計画見直し及び作成、居住者のトラブルのアドバイス、漏水問題のアドバイス、共用部分の小修繕のアドバイス、空室問題のアドバイス、不在区分所有者問題のアドバイス、ペットの飼育問題のアドバイス等のご支援ができます。

現在、マンション管理組合の顧問として、上記の業務の一部を行っています。

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	ハンダ オサム			
氏名	半田 理			
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		
	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（19年） このうち平成21年より平成28年まで及び令和3年、7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） 日本マンション学会、横浜マンション管理組合ネットワークおよび神奈川県マンション管理士会に所属。マンションみらいプランナー講座受講				
CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）				
資格 マンション管理士、行政書士				

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

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っています。

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

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）

インターホン設備劣化診断資格者証

2級ファイナンシャル・プランニング技能士（AFP）