

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	ムカイヤマ マサエ		
氏名	向山 雅衛		
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 特にありません
	○	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	
	○	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	
	横浜市マンション管理組合アドバイザー	磯子区、金沢区、南区各交流会相談員、本部事務局業務、新任役員向けセミナー編の講師担当	
	横浜市マンション管理組合活動活性化事業	戸塚区、港北区、金沢区、南区各区所在のマンション管理組合への助言、支援活動（主に管理組合の設立、規約の設定、変更、細則の設定、長期修繕計画の策定支援、理事会運営支援等）	
	横浜市マンション管理相談、マンションアドバイザー-派遣事業	相談員業務相談員業務（相談案件は理事会運営、管理会社変更、大規模修繕、規約変更、管理計画認定制度等多岐にわたる）	
			（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） CPD（継続的能力開発）・研修会・研究会等へは積極的に参加しています。			
資格 宅地建物取引士・管理業務主任者・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

■約 10 年にわたり主として行政等のマンション支援施策に基づく派遣相談員等の職務を担ってきました。派遣先マンションの実情や様相はマンション毎に異なるため、すべては個別論により実態に即して改善の方向性、そのためのアクションプランと時間軸を管理組合様との話し合いにより設定し、これに則り着実にゴールに向かって進めていく現実的アプローチが重要と認識しております。これまで従事した行政関連の業務は次のとおりです。

1. 横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員（磯子・金沢・南区交流会）8年間、参加組合様からの様々な課題、検討テーマについて情報提供、助言、アドバイスを行う。

2. 横浜市マンション・アドバイザー 横浜市管理組合活動活性化事業の派遣相談員として、要支援4組合に通算8年間派遣され、自治会から管理組合への移行、管理組合の立ち上げ、管理規約の設定・変更、理事会運営支援など管理組合活動の活性化に資する施策を提案、助言、実施の支援を行う。

3. 横浜市マンション管理相談、神奈川県まち協相談、無料相談会など種々の相談業務

■行政以外の業務としましては、マンション管理関係団体の行う適正化診断業務や管理計画認定事前確認・予備認定業務などのほか、個別相談業務として、マンションで生起する日常的なトラブル解決策、管理組合活動の活性化のための諸方策から規約の設定、変更、長期修繕計画の策定、修繕工事等の効率的マネジメントまで幅広く親身に対応させていただいております。今後とも、マンション管理をめぐる様々な課題と懸案に対して、幅広く経験し多くのマンションの実態に接し、実態に合ったより適切な対処法策のご提案と関連情報のご提供に努めてまいります。

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	ムラカミ マサヤス 村上 真康		
住所（市・区）	川崎市 多摩区		
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 顧問	川崎市内マンション 理事会・コスト施設委員会・大規模修繕委員会 横浜市内マンション（複合型）住宅一部組合・施設一部組合・全体管理組合 世田谷区内団地 理事会・幹部会・修繕委員会 横浜市内団地 専門委員会	
	管理委託契約	川崎市内マンションの管理会社変更対応 横浜市内マンションの管理委託費値上げ要請への対応 世田谷区内マンション管理委託費値上げ要請への対応	
	管理規約改訂	川崎市内マンション（単棟型）全面改定 横浜市内マンション（団地型）全面改定	
	大規模修繕工 事サポート	川崎市内マンション（築13年） 川崎市内マンション（築15年）	
	外部専門家監事	相模原市内マンション（単棟型）	
			（建設、管理、建替等具体的に）
<p>専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）</p> <p>マンション管理プロフェッショナルパートナーズ主催、認定マンション管理士向け継続研修（年5回）に毎年参加。（実際の顧問契約やコンサルティング事案に基づくノウハウ共有等）</p> <p style="text-align: right;">CPD：継続的能力開発（Continuing Professional Development）</p>			
<p>資格 マンション管理士、公認内部監査人（CIA）、マンション維持修繕技術者、防災士 1級ファイナンシャルプランニング技能士、金融内部監査人</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

10年から15年に一度輪番制で回ってくる役員。1年又は2年交代で繰り返していくという仕組みの中では、管理組合内に専門性を蓄積して行くことは非常に困難です。

管理組合活動に積極的に取り組む意欲があっても、仕事との関係で十分な時間を確保できない、具体的に何をすれば良いのか判らない、という方も多いのではないのでしょうか。

貴重な休日の時間を、管理組合の活動に取られたくないという方もいらっしゃるでしょう。

マンション管理は、専門家であるマンション管理士にお任せください。

豊富な実務経験に基づき、くじ引きで理事長になっても不安を感じないよう、管理組合の立場に立ってサポートさせていただきます。

それぞれのマンションにより求めるもの、目指すゴールは異なります。

マンション管理に唯一の正解はありません。それぞれのマンションの特性に応じたアドバイスを行います。

最近では組合員の高齢化が進み、役員のなり手不足から外部管理者制度を導入するマンションが増えました。特に管理会社を管理者とする管理業者管理方式を採用した場合、利益相反等に注意した監視体制を構築することが不可欠です。

村上マンション管理士事務所はマンション管理の専門家であると同時に、監査に関する能力と専門性を証明する国際的な統一資格である公認内部監査人（CIA）の資格を保有。また金融機関で5年間監査主任として監査実務を経験しました。

「利益相反」に特化したテーマ監査の実績もあります。

管理業者管理方式における外部監事の業務は、マンション管理に関する専門性と監査に関する専門性の両方を備えた、村上マンション管理士事務所にお任せください。

『認定資格』

- ・日本マンション管理士会連合会： 認定マンション管理士、診断マンション管理士
- ・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



- Licensed Strata Management Consultant -

村上マンション管理士事務所

電話：044 (933) 8619

携帯：090 (6032) 0427

Mail: kanrishi@murakami-mankan.com

URL: <https://murakami.mankan.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	ムラタ マサハル		氏名	村田 正治	
氏名	村田 正治				
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			
	管理組合運営 管理会社変更 管理規約改正 使用細則作成 長期修繕計画 作成	<p>顧問契約にて、継続して管理組合の運営全般をサポート中。 マンション管理計画認定制度の取得に係る事前確認を実施。 マンション管理計画認定制度の基準をクリアするための管理組合を支援。 管理規約の改正 各種使用細則の作成 長期修繕計画表の作成 修繕積立金の増額に係る支援業務。 管理会社変更に係る選定の支援業務。</p> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>			
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） （一社）神奈川県マンション管理士会 各種研修会に適時参加 （公財）マンション管理センター マンション管理計画認定制度 事前確認講習修了					
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

マンション管理計画認定制度では、建物の適切な維持管理と維持保全を確保するために、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等、その他、5つの認定基準と16の項目を設定しており、管理組合が認定制度を取得するには、全ての認定基準を満たす必要があります。

管理規約の認定項目には、緊急時等の専有部分の立入り、修繕等の履歴情報の保管、管理組合の財務・管理に関する情報提供について、設定されています。緊急時の専有部分の立入りは、管理組合が共用部分の管理にとどまらず、専有部分の漏水や火災等の対応も必要なことから、建物全体の安全を確保していることを管理規約において判断します。修繕等の履歴情報の保管は、管理組合が修繕の記録を適切に保存し、履歴を把握しやすい状態であることを判断します。また管理組合の財務・管理に関する情報提供については、住民などの利害関係者へ、管理費及び修繕積立金の収支等を適切に提供する必要があることから、財務・管理の透明性を確保していることを判断します。管理組合が認定制度を取得するにあたり、基準をクリアできるように、管理規約の改正、長期修繕計画表の見直し等を実施いたします。

管理組合の活動は資産価値の維持向上、良好な住環境の確保を目的としています。近年はマンションの高経年化や居住者の高齢化、居住者不明や相続放棄など、様々な問題が発生しており、管理組合の運営には高度な知識と的確な対応が必要です。管理組合から顧問契約をいただき、現在、組合運営を支援しております。

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	ヤマグチ トシカズ		
氏名	山口 壽一		
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	
	維持・管理 管理組合運営	株式会社アステムにて、管理事務所長として、計530戸のマンションの理事会・総会運営、組合会計、理事会活動全般支援。設備保全業務。設備保全業務に従事。	
	大規模修繕の 企画運営調整	上記期間中に、屋上防水・変電設備更新、エレベータ更新工事について理事会・修繕委員会の支援業務に従事。（企画・運営調整の実務を担当）	
	横浜市SC事業 マンション実態調査 事業。	R5年度より横浜市マンション管理組合サポートセンター事業の相談員（青葉区担当） R6年座間市マンション管理組合の実態調査。	
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、日管連研修、認定マンション管理士研修等参加			
CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)			
資格；マンション管理士（認定マンション管理士）、管理業務主任者、宅地建物士			

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

- ・大規模マンション（530戸）の管理事務所長として、5年の経験を有し。管理組合の業務全般の業務および統括に携わりました。
- ・設備管理・組合会計・清掃・個別修繕等を担当すると共に、居住者対応の窓口として、理事会との連携の中で業務を推進しました。
- ・毎月の理事会運営（資料作成、開催調整、理事会司会、議事録作成）に当たると共に、総会運営を実施（当日司会、議長へのシナリオ作成、参加者からの質問への対応等）し、理事会の円滑な総会運営への援助を実施。
- ・大規模修繕について、理事会諮問機関の修繕委員会からの要請を受け、支援業務実施（見積、説明会、実行計画打合せ）により、エレベーター・変電設備更新・屋上防水更新等の大規模修繕工事の支援業務に携わりました。
- ・居住者関係では、滞納者への督促と共に、長期滞納者への訴訟提起の支援業務（弁護士打合せ調整、簡易裁判所対応）を実施。居住者同士のトラブル（騒音等）の調整窓口を担当。
- ・大規模団地であったことから、行政（県・公社）、UR機構との対応。
- ・R6年度より横浜市のマンション管理組合サポートセンターの相談員として活動中。
- ・R6年にはマンションの事態調査（座間市）に参画しています。

これまでの業務経験・知識を活かして、マンション専門家として業務を推進していきます。

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	ヤマザキ キヨヒロ		
氏名	山崎 清博		
住所（市・区）	横浜市 金沢区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の運営、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	
	マンション管理の適正化に関する管理運営全般	<ul style="list-style-type: none"> ■ 理事会運営の健全化指導 ■ 管理規約全面改正、細則作成、専門委員会の立上げ・細則作成 ■ 個人情報保護細則監修 ■ 設備の更新・リニューアル：資産価値を上げる設備更新提案 ■ 災害対応：リスク対応改修提案、防災研修提案（外部専門家活用） ■ 住環境問題：高齢者問題相談、騒音トラブル相談アドバイス ■ マンション管理会社MA社員研修：提案力強化研修 	
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認定マンション管理士、同診断マンション管理士 神奈川県マンション管理士会管理運営研究会会員、コンサルタント勉強会主催			
資格			
マンション管理士 宅地建物取引士 管理業務主任者資格保持者			

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

マンション管理の適正化を実現するため、管理規約の見直しから財務管理のアドバイスまで幅広くコンサルタントさせていただきます。

管理組合、管理会社、専門家（マンション管理士）の3本の柱が揃うことで、マンションは高いレベルで管理運営が行われ、立場の違う3者が相互に牽制することで、健全なマンション管理が可能になります（私はこれをマンション管理の理想のトロイカ運営と呼んでいます）。このトロイカ運営により、あるマンションでは理事会と管理会社の疎通が良くなり、住民満足度が飛躍的に向上し、理事会の活動も活性化しました。

微力ながら、マンション管理士として、そして管理組合の皆様や管理会社のパートナーとして、力を尽くします。マンション管理士は法律で守秘義務が課せられています。これまで多くのご相談を通じて多様な経験を積んでいます。安心してオープンマインドでご相談ください。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ	ヤマザキ ヤスユキ	氏名	山崎 康幸	住所（市・区）	川崎市 中原区	派遣希望区	
氏名	山崎 康幸						
派遣専門分野	該当に○ <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"/> 管理組合の運営、管理規約等に関する検討 <input type="radio"/> 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 <input type="radio"/> 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					
	長期修繕計画・大規模修繕工事	所属管理組合の施設委員会（修繕等に関する常設の委員会）委員長として、長期修繕計画の見直し作業を、管理会社を指揮して行い、また、大規模修繕工事についても、その方向付けを行った上で、管理会社に指示を与えて進めました。					
	管理業務実務	所属会社が管理受託するマンションにおいて、管理業務主任者・マンション管理士資格を有する管理員として管理業務を遂行するとともに、マンション管理士としての知見を生かして管理組合運営をサポートしています。					
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） マンションコミュニティ研究会の賛助会員として同会が主催するセミナーにはほぼ毎月参加 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							

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

私鉄の不動産部門において、1970年代に初めてマンションを分譲する際、標準管理規約などなかった当時、顧問弁護士の協力を仰ぎながら、管理規約・契約書を作成しました。管理規約や使用細則の改定、作成のサポートをさせていただきます。

住まいのマンションでは、施設委員会（修繕に関する常設委員会）の委員長を15年間務めており住民目線での長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事実施へのアドバイスをさせていただきます。

神奈川県マンション管理士会の理事として、事務局業務の中で様々な電話相談に対応しており、この経験にもとづいたアドバイス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	ヨコクラ ケイコ		
氏名	横倉 啓子		
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 全区対応
	○	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	
		<ul style="list-style-type: none"> ◆管理組合からの委託を受け管理委託契約の見直し業務及び管理会社リプレイス業務に従事（実績 10 管理組合） ◆築 30 年の管理不全マンションの管理組合の立ち上げ、設立総会、管理規約の制定、長期修繕計画の作成業務に従事（実績 1 管理組合） ◆管理組合から委託を受け管理組合運営の維持管理費、修繕積立金等財務業務に従事（実績 22 管理組合） ◆管理組合から委託を受け大規模修繕工事を実施する際の各管理組合の立場に立ってのコンサルタント、設計会社の選定作業、工事業者の公募・選定作業の実施、費用（談合）のチェック、各種検査立会い及び最終完了検査確認までの業務に従事（実績 15 管理組合） ◆管理組合から委託を受け長期修繕計画の精査、修繕積立金の改定業務に従事（実績 9 管理組合） ◆管理組合から委託を受け管理規約の改定、使用細則の作成の業務に従事（実績 8 管理組合） （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） 日本マンション管理士連合会、神奈川県マンション管理士会等主催の研修に参加			
資格 マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士、二級建築士、住宅性能評価員 賃貸不動産経営管理士、防災アドバイザーほか			

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

マンションの管理組合運営のコンサルタントとして、20年の経験と多数の管理組合さまから、お声をかけていただき、各管理組合さまと信頼関係を築きながら、多数の実績があります。

マンション管理にはハード(建物・設備)、ソフト(仕組み・ルール・運営)、ハート(合意形成・意識・心等)どれも欠かせない大切な要素と考えます。

管理組合の抱える問題を解決するためにはハート（合意形成等）が重要だと捉え、各管理組合さまの目的に合わせたオーダーメイドの策定を管理組合さまと一緒に考え実行していきます。高額な資産価値を管理組合主体で維持・管理、運営するために、安心・快適・豊かに暮らすことのできるマンション創りのお手伝いを致します。

マンション管理士として多くのマンション管理組合さまから依頼を受けて将来に向けて住み良さへのプロセスのお手伝いに携わって、お住いの皆さまの笑顔と、横倉啓子マンション管理士がいてくれるから安心と感謝の言葉をかけて頂き、多数の管理組合さまからのご要望、ご依頼を頂いていることはうれしい限りです。

なにかご不安のお持ちの方はお気軽にご相談ください。

- 私ならではの業務ですが、管理組合の目的に合わせヒヤリング～企画～開催までマンション内コミュニティ作りのお手伝いとして「マンション内コミュニティ」の実績も多数あります。

※マンション管理士損害賠償責任保険加入

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	ヨコクラ ユリカ		
	横倉 百合香		
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 鶴見区、港北区、都筑区、神奈川区、西区希望
	○	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	
	管理組合運営補助	2013年(平成25年)よりマンション管理士として神奈川県、東京都、千葉県、埼玉県の管理組合で従事。 理事会運営補助のほか、管理委託契約見直し、長期修繕計画作成、管理規約および使用細則改正業務、大規模修繕工事コンサル等を行う。また、防災に絡むイベント等を立案、マンション内コミュニティ形成補助も行う。 現在は行政の専門職として相談業務等にも従事。 (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			

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

マンション管理士の資格を取得した直後にこちらのアドバイザー登録をしようと思ったところ、実務経験が1年未満で要件を満たしておらず登録を断念したのですが、気が付けば実務経験が10年を超えていました。

船橋市の管理組合で理事会運営支援に携わりながら、防災活動と絡めたコミュニティパーティーの企画立案や司会を務めさせて頂いたところからマンション管理士業務が始まり、その後品川区、青葉区、川崎市、鶴見区、浦安市、平塚市、磯子区、世田谷区、横須賀市、大和市、港北区、泉区などで理事会運営支援のほか、管理規約改正、管理委託契約見直し、長期修繕計画見直し、大規模修繕工事コンサルなど、マンション管理士の代表的な業務を重ねてきました。

診断サービスも含めると更に件数が増えるのですが、ここでは割愛します。

その間、日本マンション管理士会連合会で事務局員として従事し、出産を経て、育児をしながら現在では東京都マンション課の専門職員として日々管理組合の皆さまからのご相談にお応えしています。

マンション管理士の資格を取得したばかりの時はまだ他の管理士さん達と比べて年も若く、社会人経験も浅かったので、まず何を求められているのかを理解する為に上記の通り数多くの現場に足を運び、直接人の声を聴き、実戦での経験を積む努力と研鑽を続けて参りました。

多くの先達に同行して学んだ事は、各々のマンションにはそれぞれの背景や歴史があり、住んでいる人・環境・設備・抱えている問題など全てが異なる為、区分所有者へのコンセンサスを取る事が何よりも重要な課題であり、正しい解が必ずしも存在しない為、1つ1つの問題に真摯に取り組まなければならないという事です。

様々な形でマンション施策に取り組む横浜市で、マンション管理のプロとしてマンションに住む人達の助けになる為に登録致しました。

ここまでの長文を読んで下さった方がいらっしゃいましたら、ありがとうございます。

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			
	渡邊 元		
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 港南区 南区 栄区 磯子区 西区 中区
	○	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	
	管理費・修繕積立金等の延滞問題	横浜市内、横須賀市内、東京都内にあるマンションの多額かつ長期延滞事案を適法に管理組合顧問として解決(民事調停などを利用)	
	外部管理者管理・外部理事・監事などの就任	外部管理者・外部理事・外部監事に就任(複数) 管理組合顧問として、市販のマンション管理システムを使用した管理組合会計を合理化するとともに、会計上の問題を解決。	
	マンション管理システム導入による会計の効率化	管理組合団体と共自主管理から外部管理者管理方式を導入しても、管理組合や区分所有者にとってリスクが少ない体制を構築し、国土交通省のガイドラインに従った外部管理者方式による管理を実現した。 (
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	マンション管理士会 認定マンション管理士		

第1号の3様式（第4条1項3号）

同	マンション管理適正化診断サービス診断業務研修
マンション管理業協会	評価者講習
マンション管理士会	診断マンション管理士研修
マンション管理センター	事前確認講習
横浜市	マンションみらいプランナー

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

No.

業務に関するPR

私は大学卒業後、法務・企業リスク専門職として米国金融企業に入社し、30年近く法務・財務畑で勤務しました。海外赴任中に赴任国の役員定年を迎え、日本に帰国後マンション管理会社に再就職しました。

マンション管理会社では、苦情処理や管理費などの延滞事案を担当し、管理業務主任者、宅地建物取引士、防火・防災管理者等の必要資格を取り、二度目の定年を契機にマンション管理士として独立しました。

以上の経歴のように30年以上法務・財務系の専門職として活動しており、マンション管理会社に再就職後は、マンション管理の実務を経験することにより、法務財務系の知識を磨くことができました。

従って、管理費・修繕積立金の延滞問題の解決には自信があります。また、実績もあります。

また、私はマンション管理士を開業以来、マンション管理士は単なる顧問業（先生業）ではなく、マンション管理の現場に入るべきだと考え続けて活動してきました。ここ3年は、マンション管理士による外部管理者管理を実現すべく研究を重ね、外部理事や外部監事の経験を積んできました。昨年の国土交通省の外部専門家の活用ガイドラインの変更により、マンション管理士による外部管理が公認されたので、そのガイドラインに従った外部管理を行いたいと考えています。

管理組合や区分所有者にリスクがない外部管理を行うには、会計の健全化及び見えるかが絶対に必要です。そこで、市販のマンション管理システムを基本とした会計制度の確立が必要です。そこで、外部管理の前提として、自主管理の管理組合にマンション管理システムの導入やスムーズな移行を手助けする活動を行ってきました。

役員のなりて不足や管理費等の延滞問題をお持ちの50戸以下の小規模マンションの自主管理の管理組合の方はご相談いただければ幸いです。

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	ワタベ ヒロミ		
氏名	渡邊 裕文		
住所（市・区）	横浜市 港北区		
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・細則の改訂	規約改訂全般 例：リフォーム融資実行要件に合わせた改訂 最新標準管理規約に則した改訂	
	管理費の削減	細則改訂 例：現状の飼育状態に則したペット飼育細則改訂 等 マンション保険の見直しによる管理費（保険料）削減 消防設備点検業者、清掃業者等のリプレイスによる管理費削減 諸経費の内製化 等	
	管理会社変更	管理会社のリプレイス（理事会・総会支援強化を希望する組合要望による）	
	大規模修繕計画支援	管理組合の要望に沿った設計コンサル選定、工事会社の選定 大規模修繕工事とするか個別修繕工事とするかの検討支援 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）			
			CPD：継続的能力開発 (Continuing Professional Development)
資格			
マンション管理士 FP 技能士 ECO 検定			

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

マンション保険料の削減の成功例

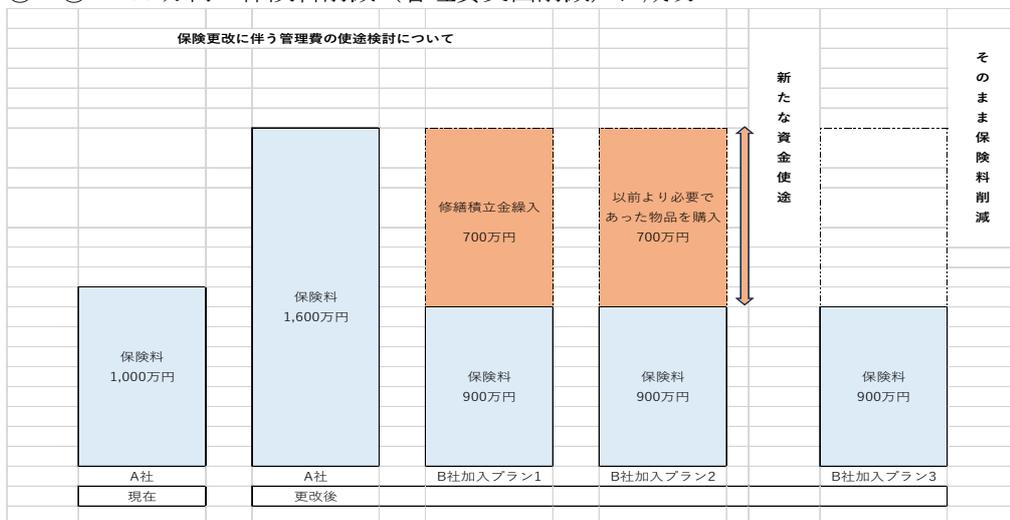
現在保険料 1,000 万円（5 年間）

同一保険会社で同一内容で更新した場合の保険料 1,600 万円（5 年間）—①

コンサルティングにて保険会社を変更、管理組合の申し出内容に沿ったプランを案内

保険料 900 万円（5 年間）—②

②—①=700 万円の保険料削減（管理費支出削減）に成功



管理会社変更による組合運営の円滑化

理事会運営支援等に不満を抱えていた管理組合に、不満点を解消し、管理委託費をほぼアップさせることなく管理会社変更を成功する

項目	管理会社名							
	現管理会社	回数	A社	回数	B社	回数	C社	回数
事務管理								
基幹事務 (会計)	36,024		52,000		39,000		24,000	
管理運営業務 (理事、総会支援等)	15,000				20,800		54,000	
管球取替費	2,500							
部品消耗品費	2,500							
建物、設備管理								
消防設備点検 (年2回)	6,000	2	8,000	2	5,000	2	6,000	2
増圧ポンプ点検 (年1回)	3,500	1	3,000	1	3,166	1	2,500	1
汚水槽清掃 (年1回)			6,000	1	6,084	1		
建物、設備巡回点検	0	2	3,000	1	3,000	2	0	1
外観目視点検								
業務								
日常清掃	56,000	4	72,000	4	68,800	4	49,000	4
定期清掃 エントランス共用部の機械清掃 (年2回)			8,000					
排水管 清掃等共用部点検(年1回)			9,000					
整備								
機械整備費	26,000		12,000		23,000		11,000	
その他							3,000	
費用								
合計	147,524		173,000		168,850		149,500	
消費税	14,752		17,300		16,885		14,950	
総合計	162,276		190,300		185,735		164,450	