


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	アベ カズヒロ		
	阿部 一尋		
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
		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	
	長期修繕計画作成	野庭団地 管理組合からの委託で計画を策定 三ツ境グリーンハイム 管理組合からの委託で計画を策定	
	大規模修繕工事	レガティス横濱 管理組合からの委託で設計・監理に従事 モンテベルデ横浜 管理組合からの委託で設計・監理に従事	
	建替えの検討	東高地団地 管理組合からの委託で勉強会を支援 スカイメナー横浜 管理組合からの委託で建替えの可能性検討 (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） 横浜市マンション管理組合サポートセンター：平成15年～現在まで20年間相談員 神奈川県マンション管理セミナー：講師「機械式駐車場の平面化について」 大規模震災対応セミナー：受講			
資格 一級建築士（昭和47年2月29日 取得75467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

一級建築士として設計事務所に51年間従事してきました。

主に共同住宅の設計や団地の計画・設計を経験しました。

住宅のリフォームに関する調査・研究も財団や自治体からの委託を受けてしてまいりました。


NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク（略称浜管ネット）に理事として務め28年間です。

マンション管理、維持修繕に関わる相談・診断・長期修繕計画作成・大規模修繕工事の調査・診断・設計・監理をしてきました。

マンションに関わる次のような業務をしてまいりました。

- ①マンションの老朽度調査・診断
- ②長期修繕計画の作成や見直し
- ③維持保全に関わるコンサルタント
- ④建替えに関するアドバイザー
- ⑤マンションに関わる書籍の執筆
- ⑥機械式駐車場のメンテナンス、自走式駐車場の計画、平置き駐車場への変換に関する計画・相談

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	イ 加 功 子		
	石 川 裕 子		
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	
	Mハイツ	Mハイツ管理組合より委託を受け、住戸内給水設備・排水設備改修工事設計及び工事監理	
	Gマンション	Gマンション管理組合より委託を受け、超高層マンション建物共用部外壁他第1回外壁大規模修繕工事監修	
	Rマンション	Rマンション管理組合より委託を受け、建物共用部外壁、外構他第2回外壁大規模修繕工事設計・監理	
	M住宅団地	M住宅団地管理組合より委託を受け、建物共用部外壁、外構他第3回外壁大規模修繕工事設計・工事監理	
	Y専門学校	Y専門学校老号館建物共用部外壁、外構他、第1回大規模修繕工事監修	
M住宅団地	M住宅団地管理組合より委託を受け、住戸内サッシ・玄関扉取り換え更新工事監修		
（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） 横浜マンション管理組合ネットワーク 技術者等専門部会			
資格 一級建築士、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


数十年に一度の建物外壁等の大規模改修工事設計・監理はもちろんのこと、特殊な業務として設備関係の大規模修繕工事の設計監理を行っております。

設備に関しては居住者がお住いの各住戸に入室して工事を行うため、外壁等の大規模改修工事とは違う難しさがあり、弊社には色々なノウハウがあります。

多種多様な修繕工事に関して、管理組合または修繕委員会にて独自の検討課題や悩み等があり、長年にわたり業務に携わってきた経験より、皆様に寄り添ったアドバイスをできましたら存じます。

今後の第一歩として皆様のパートナーとしてご用命いただくと幸いです。

横浜市マンション専門家 登録者リスト (閲覧用) ①

フリガナ 氏名	イトウ カズヒコ 伊藤 和彦		
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	
	給排水設備等 改修設計・監理	<ul style="list-style-type: none"> ※ 磯子区のマンションにて共用雑排水管更新工事の改修設計・監理 ※ 磯子区のマンションにて直結給水工事の改修設計・監理 ※ 保土ヶ谷区のマンションにて直結増圧給水工事の改修設計・監理 ※ 金沢区のマンションにて直結増圧給水工事の改修設計・監理 ※ 旭区のマンションにて直結増圧給水工事の改修設計・監理 ※ 港北区のマンションにて直結増圧給水工事の改修設計・監理 ※ 南区のマンションにて汚水・雑排水管更新工事の改修設計・監理 ※ 港南区のマンションにて専有部給水・給湯管更新工事の設計・監理 ※ 神奈川県内のマンションにて長期修繕計画の設備部門作成 ※ 神奈川県内のマンションにて設備改修のコンサルタント <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) ※NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク主催の各研修会への参加 (正会員 個人会員)			
資格 ※1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

貴マンションの設備で困ったことがありましたら
小さなことでもかまいません。是非相談してください。

- ◇ 給水方式を変えたい！
給水方式が 受水槽式 or 加圧式 ⇒ 直結直圧式 or 直結増圧式
- ◇ 給水管から赤水が出た・漏水があった！
管の更新
- ◇ 排水管に漏水があった！
管の更新 or 延命対策(更生)
- ◇ 排水の流れが悪い！
配管勾配が悪い・地盤沈下の改修提案
- ◇ 設備機器や配管はどのくらい持つの？
劣化診断の方法・耐用年数
- ◇ 修繕がたくさん控えているのに、積立金が心配！
長期修繕計画の見直し
- ◇ 修繕工事を計画するには何をすればよいの？
企画提案 ⇒ 工事までをアドバイス

改修工事を行うためには『何故やらなければならないのか』を
住民の皆様にも納得してもらうことが大切です。
そして、皆様の積み立てた貴重なお金を無駄なく、有意義に活用し
生活の向上と資産価値を高めることを念頭にアドバイス致します。

横浜市マンション専門家 登録者リスト (閲覧用) ①

フリガナ 氏名	イノウエ ミツアキ 井上光明		
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	<p>①マンション管理会社に於ける管理実績 平成11年から平成15年まで、マンション管理会社にて、各種法定検査を含む日常管理業務や修繕業務の合理的・効率的な維持管理業務推進経験</p> <p>②マンション管理組合の管理者実績等 管理組合の顧問業務契約・コンサル業務契約等を継続中、特に、管理費・修繕積立金の会計、管理規約・細則の改廃、居住者間のトラブル解決、総会・理事会の企画推進等々の実績。</p> <p>③不動産会社に於けるマンション管理実績 不動産会社にてマンションの運営管理(維持管理、財務管理、賃貸管理)の実績。特にマンションのプロパティマネジメント(資産価値向上策)に注力してきた実績。</p> <p>(建設、管理、建替等具体的に)</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績(研修会への参加等)			
①管理士会の業務委員会理事として「業務マニュアル策定」、研修委員会として勉強会の企画や講師			
②行政関連相談会(横浜市、総務省等)への積極的な参画、マン管センター研修等多数参加			
③国交省・神奈川県との協働事業によるマンション実態調査業務の企画推進			
資格 マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士、第一種衛生管理者、消防設備士、危険物取扱者、二級ファイナンシャル・プランニング技能士			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

1. マンション管理組合の会計・財務・監査等に係る指導や支援

債券発行銀行にて、融資業務・受信業務・検査業務等を長年に亘り従事。
資金調達・資金運用等の金融知識（手法や制度）を管理組合の運営面で支援します。
また、ファイナンシャル・プランナーの資格もあり、専門知識を駆使します。

2. 開発業務経験からの業務支援

ゴルフ場の開発時に、土地問題（買収・造成・許認可）、建築問題（クラブハウス建築）、
資金問題（資金調達・会計・事業計画）人事問題（採用・給与・教育）等々の経験を管理組合
の管理運営面で応用活用して参ります。

3. ビル・マンションの管理会社及びマンション管理士業経験からの支援

① 都内を中心にした一般オフィスビルの維持管理業務に従事。


この間、各種設備の法定検査・修繕改修・清掃業務・テナント対応・管理員や警備員の指導
等、業務の企画・調整・実践の経験を管理組合の運営管理に活用します。

② マンション管理組合の管理者及び顧問業務契約継続中であり、管理組合の運営管理、
建物の維持管理業務、会計・出納、理事会、総会、区分所有者間のトラブル問題解決等々の
支援・指導を行います。

4. マンション管理士としての経験業務を管理組合の活性化に努めます。

- ① マンション管理の現状分析に基づく問題点の解決
- ② 区分所有法その他法律に基づく適正なる運営管理の推進
- ③ 管理業務委託契約書の見直し。特に管理費積算根拠の点検。
- ④ 建物経年劣化対策と長期修繕計画の策定へのコンダクト
- ⑤ 多様化・高齢化に伴うトラブルの調整。
- ⑥ その他、相談内容に応じて対応します。

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	イマイ シゲオ		
氏名	今井 茂雄		
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	マンション管理無料相談会に相談員として参画及びマンション管理セミナーの開催を企画し講師・相談員として参画	
	管理組合運営	2020年度東京都港区「マンション実態調査」調査員業務に従事 2021年度相模原市「マンション実態調査」調査員業務に従事	
	維持・管理 長計・修繕	建物維持管理業務を受託し、年間計画、点検実施報告等に従事、点検結果等を踏まえて修繕提案による修繕工事に従事	
（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）			
マンションセンター通信購読、「マンション維持修繕技術者」向け研修会・展示会への参加			
資格			
マンション管理士、宅地建物取引士、管理業務主任者、マンション維持修繕技術者、建築物環境衛生管理員、エネルギー管理士			

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


15年前、30数年勤めた会社の退職再雇用先がマンションインターネットに関するプロバイダー及びマンション棟内光配線設備・TV共聴設備等の改修工事を行う部署でした。5年間従事しマンション管理組合に関する組織・運用、修繕工事に関する仕組み等を習得しました。また、この期間に、マンション管理士、宅地建物取引士、管理業務主任者等の資格を取得しました。

退職再雇用会社で退職年齢に達したことから、マンション管理士等各種資格を活用できる建物維持管理会社に再就職し、マンション建物・設備点検、簡易修繕工事等の実務に従事して10年が経過し現在に至っています。その間に、マンション維持修繕技術者、建築物環境衛生技術者、エネルギー管理士等の資格を取得し業務等に役立てております。

マンション管理組合への支援・援助については、これらの業務で培った建物・設備管理に関する知識と経験に加え、マンション管理士としてマンション管理無料相談会等で培った知見を組み合わせることが最良と考えます。

また、昨今は、世情等によりマンション管理に関する法改正等が度々なされており、日々の実務だけでなく最新情報を取り入れたマンション管理の在り方を目指し自己研鑽に努めています。依頼された業務は、管理組合のことを第一に考え、誠心誠意取り組み、マンションの実情に合ったアドバイスを心がけます。

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	ウダガワ カズヨシ		
	宇田川 和義		
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	<p>1. 磯子区の33戸のマンションの専有部分における漏水事故の処理についての相談（事故責任者が管理会社と結託し、修繕費用を組合費から支払わせ、理事長も黙認した）に対し、解決方法をアドバイスするとともに、他にも問題の多い組合運営の改善策を示した。</p> <p>2. 緑区の40戸、築40年のマンションで、分譲当初からの高齢組合員数名が理事を永年務め自主管理をしているが、標準管理規約等を見做（知らない？）して、勝手な組合運営を続け問題山積の状況にある。→ 自主管理はムリと判断し、しかるべき管理会社に委託管理することを助言した。（そのための手順も伝えた）</p> <p>3. 横浜市のマンション専門家派遣事業の管理組合活動活性化支援活動で、令和3年8月から本年3月まで、金沢区内の小規模マンションの管理組合の支援を行った。このマンションは、元は某製造業の会社の社宅だったものを社員に分譲してできた経緯があり、当初は管理組合はなく自治会組織があった。</p> <p>横浜市住宅供給公社の仲介で、管理組合結成の働きかけがなされ、以降2名の管理士で以下のような支援活動を行ってきた。自治会と管理組合の違い、管理組合の必要性の説明、自治会規約からマンション管理規約への改編と標準管理規約に準拠した内容への改正案の提示、これに付随する使用細則、駐車場使用規程、ペット飼育細則の試案作成を行い、いずれも総会で承認され運用が開始された。その他、都度生じる問題の相談に応じ、解決策をアドバイスした。</p> <p style="text-align: right;">（建設、管理、建替等具体的に）</p>	

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）

- 第12回マンション管理士合同研修会（東京）：管理不全にどう立ち向かうか
- 東京都M管理士会一般研修（2019年）：M管理士が行う大規模修繕工事のコンサル業務
- 日本マンション管理士連合会：認定マンション管理士講習
- マンション管理センター：マンション管理計画認定制度一事前確認講習

資格

マンション管理士、1級建築施工管理技士、測量士補、2級英語検定資格

Senior Welding Engineer

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

管理組合運営についての諸々のアドバイス(管理規約・各種細則の改正、管理会社変更方法、建物改修、耐震性の向上等)ができます。参考として、某マンションの理事長からの相談に対し 助言した内容をまとめた資料を以下に添付します。

2021年4月吉日

Sマンションの管理組合活動を活性化させるために

1. 理事会の改革

1) 理事の選任資格

理事は区分所有者で現にSマンションに居住している人の中から選任する。

2) 理事の任期

2年とする。

3) 理事の輪番制

理事は居住する全区分所有者が輪番で務めるものとする。

正当な理由(病気、高齢その他理事会が認めた場合)なく理事就任を拒絶する者には、理事会活動協力を支払ってもらおう(5,000~10,000円/年)。

4) 役員報酬

理事(役員)には下記の報酬を支払う。

理事長:3~5万円/年

理事・監事:1~2万円/年

5) 開催頻度

毎月1回

6) 勉強会の開催

理事長を中心に、定期的に(毎月1回以上)勉強会を開き、管理組合運営に必要な下記の知識を学ぶ。

- ・区分所有法
- ・マンション標準管理規約
- ・マンション標準管理委託契約書
- ・その他

※必要ならば、マンション管理士等の専門家を講師に招く

7) 地元自治会への参加

Sマンション管理組合として、地域の自治会・町内会へ参加する。

2. 管理規約の改正

上記の内容を実施するために、管理規約の改正が必要となるものは、理事会で規約改正(案)を作成し、総会(又は臨時総会)を開催し決議する。

3. 管理会社の変更の検討


現行管理会社との管理委託契約書の内容をよく調べ、契約書通りに管理業務が行われていないならば、期限を定め改善を促し(管理員の交代含む)、改善されない場合は管理会社の変更も検討する。

(注)勉強会の参考資料

1. マンション管理基本法令集(マンション管理センター)
2. マンション管理組合新任理事のための基礎講座()
3. 新しい民法の全条文(三省堂)
4. 民法のわかりやすい解説書(本屋で調べる)

(1と2は、各理事に勉強してもらうため3~5冊あった方がよい。1冊1,000円か1,500円程度なので、管理費で購入すればよいと思います)

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 氏名	ウチウミ ヤスユキ 内海 康行		
住所（市・区）	川崎市 宮前区		
派遣専門分野	該当に ○	内 容	派遣希望区 全区対応 （特に、青葉区、都筑区、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	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	管理組合の運営 合意形成、 管理費等の運用 修繕計画 長期修繕計画 植栽計画・指導 管理規約作成 耐震計画・指導 防災計画・運用 総会運営 住民集会運営	宮前平グリーンハイツ（川崎市）の理事長11年、副理事長3年、監査1年 同上の長期修繕計画、建替え計画、福祉・健康施設の計画・工事指導 専有部分と共用部分に関するリフォーム計画の審査・相談100件以上 未納問題で（理事長として）裁判所に出張、対応した。 フラッツMAの組合運営、総会運営の指導、修繕計画、積立金値上げ 屋上防水などの技術相談 鎌倉グリーンハイツの防災計画アドバイス、講師、建替え計画の相談 レジェンド相模原・ライオンズマンション相模原中央などの実態調査協力 セザール山下公園の総会運営指導、積立金の値上げ、修繕計画のアドバイス 同上の修繕工事の指導、管理会社導入に関する資料作成とアドバイス、 管理規約・使用細則の作成、特に輪番制の導入に関する課題提示と相談 (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） 外部のセミナー受講30回以上、神奈川県マンション管理士会の法務研究会、技術研究会、 管理運営研究会に年10回以上参加、講師（研究発表を含む）5回以上		
	資格：マンション管理士、管理業務主任者、二級建築士、建築物環境衛生管理技術者、防火管理者、 衛生管理者、消防設備士（甲種）		


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 大団地マンションの理事経験15年以上のほか、理事長経験連続11年の経験から、マンションに関する多くの知識、経験を積み重ねてきている。
- ② 現役時に、建築設備・建築環境に関する設計・施工の経験を生かしてきた。
- ③ 研究者生活が長かったこともあり、物事を深く追及する姿勢が身についている。
- ④ ボランティア活動の経験が長く、相談者に対し誠実・親切に対応できる習慣が身上。
- ⑤ 現役時に建築・土木業界の協会を設立し、10年以上まとめ役として活動してきたこともあり、与えられた業務の全体を配慮する経験を重ねてきている。
- ⑥ 20代に法学部で学んだ経験から、物事を論理的に考察する姿勢がある。
- ⑦ いくつかの組織で長を務めてきた経験から、技術単品より複合的・全体的に判断する業務が向いていると考えている。

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 氏名	ウラマチ ケンタロウ		
	浦町 謙太郎		
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	
	不動産登記	マンションの専有部分の登記申請手続代理（相続・売買・贈与・財産分与等）	
	相続手続	マンション居住者の遺産承継手続	
	相談業務	マンション（居住者・管理組合）のトラブルについての相談業務 (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） 一般社団法人民事信託推進センター マンション支援信託推進委員会委員 神奈川県主催2022年度マンション管理・再生セミナーにて「民事信託を活用した単身高齢者対応」と題しセミナー講師を担当 神奈川県マンション管理士会法務研究会所属			
資格 司法書士（簡裁訴訟代理等関係業務認定）、行政書士、マンション管理士（認定マンション管理士）			


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

司法書士としてマンション専有部分の不動産登記申請手続代理（相続・売買・贈与・財産分与等）やマンション居住者の遺産承継業務に携わってきました。また、司法書士及びマンション管理士の知識・経験を活かし、マンションや団地の不動産登記や高齢者の財産管理に関する問題とそれらが管理組合運営にもたらす影響について検討し、その事前対策としての遺言・任意後見・民事信託等の制度についての研究や啓蒙活動、管理組合支援等に積極的に取り組んでおります。

また、簡裁訴訟代理等関係業務認定を受けておりますので、管理費滞納問題についてのご相談に
応じることも可能です。（訴額140万円以下に限る。）

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	オオウチ マキコ		
	大内 真紀子		
住所（市・区）	藤沢市		
派遣専門分野	該当に○	内 容	栄区 港南区 戸塚区 泉区 磯子区 中区 西区 南区 金沢区 旭区 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	
	管理組合運営	管理会社に在籍中に管理組合の窓口の担当者となり理事会支援、総会支援業務に従事 またマンション管理士として複合用途型マンションの運営等を担当 テナント部分の賃借人への対応業務 管理規約改正顧問業務を委託	
	維持・管理	既存設備（消防関係、受水槽関係）の法定点検等の見積もり比較、立会業務 建物の消防計画等防火管理業務担当 外構工事の支援	
	大規模修繕	大規模修繕における設計監理方式の支援業務 業者選定業務の支援業務	
	セミナー	横浜市大規模団地での新任理事のセミナー講師 NPO 法人での各種セミナー講師	
（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） マンション管理士会内の技術・法務研究会、NPO 法人主催のセミナー・研修交流会の参加			
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

不動産会社に就職した後、マンション管理会社で業務経験を積みました。

マンションの管理は管理組合毎に千差万別であり、各々に合った方法を模索していく必要があります。また業務を行うにあたり一番大事に思っている事は、そこで生活している人々の気持ちと方向性をよく確認した後、業務を進めていくことです。

マンションの問題の解決方法として、管理規約の十分な理解により解決を導く場合、区分所有法などの法律を用いる場合、また十分な話し合いにより解決していく場合と様々な解決策を模索していく必要があります。

マンションを取巻く環境は日々更新しています。

昨今の「管理計画認定制度」もその一つです。

時代に合った管理運営を継続していくことを管理組合に求められています。

「問題の先送り」がしばしば行われています。しかし時間が経てば経つほど解決までの手間がかかり、また費用の加算を余儀なくされる事になります。


適切な時期に、適切な修繕を行うことによりマンションの価値の向上が図られ、居住者の安全な生活がおくれる事になります。

人生100年時代と同様に建物も100年時代と言われつつあります。

その為にはハード面、ソフト面双方からバランスを取り管理運営の健全化に努めていかなければなりません。

管理会社での経験、マンション管理士としての実務経験、また自宅マンションでの理事職の経験を生かして、よりよいご提案ができるよう日々研鑽を重ねている次第です。

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	オオウラ サトシ		
	大浦 智志		
住所（市・区）	藤沢市 		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	大規模修繕工事等の現場代理人、マンション維持管理業務、長期修繕計画・管理規約作成等	分譲マンション管理会社4社を通じて、営繕工事担当、管理受託営業、フロント営業、管理職（損害代理店業務含む）などに従事。その他、総合不動産管理会社や投資用ワンルームマンションの管理会社などを通じて、プロパティマネジメント業務他、賃貸マンションなどの管理業務にも従事。	
	長期修繕計画見直し業務、外部修繕委員業務、外部監事業務等	株式会社さくら事務所にて、第三者の専門家として管理組合に対するコンサルティング業務、アドバイザー業務に従事。長期修繕計画見直しに関するコンサルティングを中心に業務を行っていることから、特に近年は高経年マンションの維持管理（排水管更新・建替え・長寿命化）サポート業務に従事。	
	会計・税務等	不動産専門税理士として、法人・個人の税務代理、顧問業務、コンサルティング業務に従事。	
（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）			
税理士として年 36 時間研修を受講するとともに、建築物の維持管理に関する専門家として一級建築士を取得すべく、学歴要件を満たすため、夜間主の大学に通学・在学中（B4）。			
資格			
（登録・診断・認定）マンション管理士、管理業務主任者、税理士、2級建築施工管理技士、2級管工事施工管理技士、マンション維持修繕技術者。			

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

<経歴>

不動産業界（賃貸仲介業者）から、いい様にやられていたRC賃貸マンションオーナーの父を反面教師に、分譲マンション管理業界の営繕工事担当から業界に入り、管理営業、プロパティーマネージャー、アフターサービス点検業務、フロント担当、管理職（損害代理店業務含む）と転職を通じて、独立系・財閥系・電鉄系・建設会社系の分譲・賃貸マンション管理会社にて約15年間勤務。

その後、不動産をメインとして、お金にまつわる諸問題にも取り組めるよう、税務業界にキャリアチェンジし、自ら保有する分譲マンションを個人事業として賃貸しながら、税理士試験受験・国際認証ビジネススクール修了し、約8年で税理士資格を取得・登録し、2019年（令和元年）に独立。


管理組合から、建替えまで含めたご相談を受けることが増えたことから、コロナ禍を機に、一級建築士取得のため、社会人大学生として、夜間主の大学に通学・在学中（B4）。現在に至る。

<業務実績と業務スタンス>

- ◆ 税理士ということもあり、主としてお金に関わる諸問題を中心に、管理組合に対するコンサルティング業務を行っています。
- ◆ スポットコンサルティングでは、昨今、特に高経年マンションにおいて、「いつまでマンションを維持しつづけ、長期修繕計画をどのように策定するのか？」についてのご相談を受けることが多いことから、デベロッパーではない第三者の専門家としての立場から、建替え・長寿命化の双方向からのアプローチで、マンションの将来をフラットに考え、そして、管理費・修繕積立金をどのように設定するのかに関してアドバイスやサポートを行っています。
- ◆ 長期的な顧問契約をいただいている管理組合さまは、一部の例外的なケースを除き、複合的な課題（管理会社からの管理委託費増額要請や契約更新拒絶申入れ、排水管改修、長期修繕計画の見直し、建替え等）を抱えていらっしゃる、そのような管理組合さまの課題は、スポットコンサルティングでは対応が難しいことから、結果として長期的な顧問契約に至っています。

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 氏名	オオマツ ケンゾウ 大松 健三		
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	
	サポートセンター相談員	毎月の相談業務の他に、以下のテーマ等のプレゼンテーションを実施 ①マンション管理会社の変更と方法について ②専有部分を含む給排水管更新工事の修繕積立金からの支出について ③管理規約の改正について ④滞納管理費等への対応 他	
	まち協相談員	管理組合の運営・管理、管理規約・細則、管理費修繕積立金関係等、マンション管理に関する全般事項の相談担当を年5回行った。	
	国県市行政相談会相談員	2019年5月22日横浜新都市プラザ（そごう横浜店地下2階）で行われた総務省主催の合同行政無料相談会にて2件のマンション管理相談を受けた。	
（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） NPO 日住協マンション管理大学受講（4日間） 他マンション管理士実務研修会・合同研修会、マンション大規模修繕セミナー等にも参加			
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

2011年より関わっているマンションへの助言・指導等

①管理組合運営改善提案(2012.9)

現在の管理組合運営の問題点を民法・区分所有法・管理規約・適正化法にて説明した。

②受水槽スペース利用アンケート実施(2013.10)

給水を直結増圧方式変更に伴う受水槽スペースをアンケート実施にて決定した。

③防犯カメラ使用細則（案）作成(2016.2)

④「不在組合員に対する管理協力金賦課」についての説明会文書作成(2016.3)

約7割の外部区分所有者に対する管理協力金必要性の説明用資料を作成した。

⑤コミュニケーションニュース発行提案(2016.8)

マンションの状況を居住者・全区分所有者へアナウンス必要性を訴えた。


⑥「民泊禁止」規約改正提案とポスター作成(2017.7)

現規約に対する民泊禁止条項追加と、「民泊禁止」ポスター作成と貼付した。

⑦第三者管理の提案(2020.2)

⑧管理規約見直し提案(2022.1) 他

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	オカダ エイジ		
	岡田 英二		
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	
	長期修繕計画	マンション管理組合から委託を受け、長期修繕計画の策定業務に従事	
	大規模修繕 （建築・機械・ 電気・外構）	マンション管理組合から委託を受け、建物劣化診断・大規模修繕工事の設計監理業務に従事	
	耐震診断・改修	マンション管理組合から委託を受け、耐震改修のアドバイス・補助金事業の申請	
			（建設、管理、建替等具体的に）
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等）			
資格 1級建築士			


横浜市マンション専門家 登録者リスト(閲覧用)②

業務に関するPR

- ・長期修繕計画の策定、建物劣化診断業務、大規模修繕工事の設計・監理業務、施工業者の選定補助、合意形成のアドバイス
- ・給排水・電気設備改修工事の設計・監理
- ・外構改修工事の設計・監理

マンションの維持管理全般のコンサルタントとして39年以上業務をおこなっています。

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	オカダ カズヒロ 岡田 和広		
住所(市・区)	埼玉県川口市 区		
派遣専門分野	該当 に○	内 容	派遣希望区 全区 派遣可能
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
		管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討 マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	耐震診断 耐震補強設計 補強工事監理	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社桂建築設計事務所にて、構造設計業務に従事 ・株式会社耐震設計にて、耐震診断・補強設計・補強工事監理業務に従事 延べ棟数 約 2,000 棟 <p>【分譲マンション実績】 耐震診断 166 件・補強設計 109 件・補強工事監理 68 件</p> <p>【横浜市内実績】 分譲マンション 耐震補強設計 2 件・補強工事監理 2 件 店舗ビルの耐震診断・補強設計 1 件 店舗・賃貸マンションの耐震補強設計 1 件 幼稚園耐震補強設計 2 件・補強工事監理 2 件 ホテル立体駐車場の補強設計 1 件・補強工事監理 1 件</p> <p style="text-align: right;">(建設、管理、建替等具体的に)</p>	
専門分野に関する自己研鑽実績 (研修会への参加等)			
資格 一級建築士、構造設計一級建築士、耐震診断・耐震改修技術者、既存ブロック塀耐震診断、既存住宅状況調査技術者			


横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）②

業務に関するPR

分譲マンションの耐震化はまだまだ進んでいないのが現状です。
その理由として、合意形成の難しさにあると思います。

分譲マンションの耐震化について、数多くの実績があります。
耐震について理解を深めるところから、耐震診断・耐震補強設計についてご提案をしています。
どうやって合意形成を得ることが出来たのか、耐震補強の事例を基にお話しすることが可能です。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	オカムラ ジュンジ ----- 岡村 淳次		
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・管理等 管理組合運営	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都内、市内マンションの維持管理全般業務に従事 ○ 横浜市内マンションより委託を受け、長期修繕計画の見直し、精査業務に従事 ○ 横浜市内団地管理組合から委託を受け、団地型管理規約及び使用細則等の改正に伴う素案策定、アドバイス業務に従事 ○ 横浜市内団地管理組合から委託を受け、顧問契約による管理組合運営等の支援業務、団地型管理規約及び使用細則等の改正・見直し業務に従事 ○ 横浜市内団地管理組合から委託を受け、団地型管理規約及び使用細則等の改正業務全般に従事 ○ 横浜市内団地管理組合から委託を受け、使用細則等の改正業務に従事 ○ 横浜市内団地管理組合から委託を受け、管理組合運営支援及び管理会社変更に関する支援業務に従事 ○ 横浜市内管理組合から委託を受け、自主管理から管理会社導入の選定支援業務に従事 	
	その他支援業務	<ul style="list-style-type: none"> ○ 横浜市内管理組合から委託を受け、外部専門家として管理組合運営検討委員会に参画 ○ 横浜市内管理組合から委託を受け、外部専門家として監事に就任し、管理組合運営業務に従事 	
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"> ○（公財）マンション管理センター研修の参加、各団体主催セミナーの参加 ○（一社）神奈川県マンション管理士会（本部、支部）等 各種セミナー・研修の参加 			
資格	マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士、少額短期保険募集人		


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、補正並びに諸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
直近に改正された標準管理規約に準拠した管理規約等の見直し、改正案の作成及び提案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、修繕設計者の選定、施工会社選定、その他運営全般のサポートをいたします。
- 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。
- 管理計画認定制度業務のサポート
管理計画認定制度と公共団体等のマンション管理適正化推進計画の基本方針に基づき、良質な管理水準の維持、住環境の向上や適正な管理組合運営のサポートをいたします。

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

横浜市マンション専門家 登録者リスト(閲覧用)①


フリガナ 氏名	オカモトヤスノブ 岡本 恭信		
住所(市・区)	厚木市		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 どこでも
	○	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	
	管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県・市のマンションアドバイザー派遣による管理組合支援 ・ 管理計画認定制度の仕組み等のセミナー等によるサポート ・ 管理組合運営に支障ある管理組合のサポート、管理規約の改正、会計区分の整理、長期修繕計画の見直しの支援 ・ 管理会社との委託契約書の内容精査、改善提案のサポート ・ 管理会社の見直し、管理費・修繕積立金の見直しのサポート ・ 耐震補強計画を12年越しで完工の管理組合のサポート ・ 管理組合運営不全マンションを10数年サポートし、大規模修繕工事完工、組合運営も正常化する。 ・ 各市主催のマンション相談員に従事 ・ 市の生涯学習講師として、10数年にわたり、管理組合運営に関する講座開講 ・ マンション管理組合運営サポートに40数年にわたり従事 (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、日本マンション管理士会連合会の研修会に参加			
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

- どこに、誰に相談するかの悩みをかかえたままで、管理組合運営に苦慮されている管理組合役員、組合員の皆様を多く見かけました。
- 皆様の管理組合運営のヒントやポイントを共有できる場を持てればと思いながら、努めてきました。
- 長年にわたる管理組合理事会・組合員の皆様の様々な課題や問題を、お互いに知恵や労力を傾けながら、解決や次のステップへのきっかけづくりに、協働作業を進めてまいりました。
- 快適に安心できる日々の砦である皆様のマンション・住宅の課題を皆様と共に考え、今できる事今できる人を、今後もサポートしながら協力してまいりたいと思います。

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 氏名	オギハラ ツカサ 荻原 工		
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 旭区、保土ヶ谷区、戸塚区、瀬谷区、磯子区、栄区、神奈川区、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	
	各管理組合から委託され ・管理組合運営 ・建物管理 ・トラブル対応	<ul style="list-style-type: none"> ・磯子駅前マンション…規約改正、火災に伴う居住者間トラブル対応。 ・サニーハウス白楽…規約改正、管理費等の滞納者対応及び少額訴訟サポート。 ・町田ハイツ…管理費等の滞納者対応及び少額訴訟サポート。 ・弘明寺パークハイツ…管理組合法人化及び規約改正、管理費等の滞納者対応及び少額訴訟サポート。 ・花月園マンション…規約改正、水漏れ事故による保険会社対応。 ・山下公園ハイツ…排水管老朽化に伴う大きな水漏れ事故による居住者対応及び保険会社対応 ・磯子第二ハイツ…騒音苦情及び居住者間のトラブル対応。 ・新百合ヶ丘マンション…ペット問題に関する規約及び細則の作成。 ・管理員の管理費等着服対応…磯子区2件、中区1件。 ・市沢団地…原始規約改正、長期修繕委員。 <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"> ・神奈川県マンション管理士会の月例会参加 ・災害対策セミナー、建替えセミナー参加 			

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

資格

マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物管理士

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（（株）大成サービス、（株）東京互光）に在籍し横浜市を中心に、東京都、千葉県、埼玉県の約50のマンション管理組合企画運営の携わってきました。
- ・区分所有法、民法を基本として、管理組合で対応できないトラブル対応が主たる業務です。
*漏水、騒音、ペット問題、管理費等の滞納、その他規約違反者への対応。

具体的業務としては

- ・管理規約改正
- ・管理組合法人化
- ・長期修繕計画の作成
- ・大規模修繕の業者対応及び工事監理
- ・管理費等滞納者の少額訴訟対応…裁判には3回原告サポートで出廷
- ・総会、理事会運営サポート
- ・騒音苦情、水漏れ、違法リフォーム工事等の居住者間のトラブル対応、及びそれに伴う保険会社対応

*私は60歳からマンション管理会社のフロントの仕事に就き、若いフロントでは手に余る問題ある現場のヘルプに入り、居住者間のトラブル、管理会社と管理組合のトラブル対応等が主たる業務でした。

*総会の議長を委任されることもありました。


*マンション管理会社在職中は、フロント社員、管理員の採用を担当し、教育担当者として社員教育、セミナー講師をしました。

現在は

*不動産管理会社のUR事業部長として、UR都市機構の耐震改修工事、団地再生事業に関わっております。

*314戸の自主管理団地管理組合を月1回委員会に出席して、建物管理及び理事会・総会運営を10年間サポートしております。

横浜市マンション専門家 登録者リスト（閲覧用）①

フリガナ 氏名	サキケイイチ		
	尾崎 京一郎		
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	
	長期修繕計画 大規模修繕工事	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関して、過去25年間、管理組合において建物診断、長期修繕計画策定、改修工事設計図書作成、施工会社選定補助、工事監理、建物維持保全に関するコンサルティングを行っています。 マンション管理組合から委託を受け、大規模修繕工事のコンサルティング多数従事。	
	マンションの改修 耐震性の向上	建物維持保全に関する改修工事において、資産価値の向上を目的としたグレードアップ仕様の企画、立案を行います。また、給排水（水道管や排水管）設備の更生や更新工事の企画、立案を行います。給排水管更新工事の設計監理に従事。 マンション耐震補強工事の設計監理に従事。	
	相談実績	マンションの維持保全に関する相談業務や管理組合向けセミナーを実施しています。また、建物維持保全に関する法的、技術的研修会に参加しています。 ・横浜マンション管理組合ネットワーク相談員 ・横浜市住宅リフォーム促進協議会相談員	
加盟団体 活躍実績	NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 理事/技術者部会長 （一社）クリーンコンサルタント連合会 理事 NPO 耐震総合安全機構 JASO 段階補強委員会 副委員長 （一社）神奈川県建築士会会員 （一社）マンションリフォーム技術協会 理事/技術委員長 マンション・ユニオン保全設計協同組合 専務理事		
専門分野に関する自己研鑽実績（研修会への参加等） （社）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セミナー」へ参加 NPO 横浜マンション管理組合ネットワークのセミナーに講師として開催 マンションリフォーム技術協会の各分科会へ参加			
資格 一級建築士 既存住宅状況調査技術者 神奈川県震災建築物 応急危険度判定士 住宅瑕疵保険現場検査員			


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

大規模修繕工事、管理組合の心得
以下の方法についてアドバイスいたします

1. 大規模修繕工事の内容
 - ① 劣化箇所の修繕の緊急度と優先順位は？
 - ② 工事項目、工事範囲（内容）が理解されているか？
 - ③ 工事仕様に、管理組合の意志が反映されているか？
 - ④ 例えば100年スパンの中での今回の工事を考える
『100年ビジョンの中で今回の必要な工事は？』
→ その考えが無いと、「本当に必要な工事なのか」が見えてこない
2. 大規模修繕工事を発注する
 - ① 見積り合せは行っているか？
 - ② 工事の価格には、施工会社の適切な競争原理が働いているか？
 - ③ 工事に携わる施工会社の現場代理人（現場責任者）の資質を見極めているか？
 - ④ 工事見積書の明細項目の、一つひとつの意味が理解されているか？
 - ⑤ 見積り依頼 → 当然分かっていないといけない工事も、しっかりと指示する
3. 管理組合自らの目で、工事の仕上り状況を確認（検査）する
 - ① 工事内容が、管理組合のイメージ通りか？
 - ② 検査の見落としは無いのか？
 - ③ 工事の検証や、是正に対して適切であるか否かの判断は、修繕委員会や理事会が自ら行っているか？
4. 大規模修繕工事の検査では何を見ればよいのか
 - ① 希望通りの仕上がりになっているか？
 - ② 仕上り状況に疑問は無いのか？
 - ③ どのように修繕されていて、次の計画修繕の対処はどのようにすれば良いのか？
5. 工事代金の精算の仕方
発注された工事は、全て完了されているか？
6. 大規模修繕工事を終えて整理する事項
出来たこと。出来なかったこと。やらなかったこと。
 - ① 今回の工事で実施した範囲（内容）は？
 - ② 今回の工事で積み残した範囲は？ 理由：資金不足？ 修繕するにはまだ早い？
 - ③ 長期修繕計画の見直しは何時行う？
7. 工事竣工引渡し後の定期点検
 - ① 性能保証・保証書、瑕疵保証は、どのように設定されているか？
 - ② 定期点検の実施は、工事仕様に入っているか？
8. 長期修繕計画
 - ① 管理費会計の支出と修繕積立金会計の支出が整理できているか？
 - ② 収支計画で、各年度の発生工事金額の内訳は理解されているか？
 - ③ 修繕工事の周期設定（次の計画修繕工事は何時？）は検討されているか？
 - ④ 修繕積立金の金額設定で、区分所有者間で合意形成を得やすくするために必要な資料はあるか？

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 氏名	オヤドマリ サトル 親泊 哲		
住所（市・区）	東京都町田市		
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	
	管理委託契約等の検討関係	○ 平成14年以降、「管理委託契約の見直しのコンサルタント業務」などを多数受託。特に平成27年12月から平成28年6月まで横浜市（神奈川区）のタワー型マンションのコンサルティングを担当。	
	修繕積立金等財務の検討関係	○ 大規模修繕工事に際して大幅に資金が不足していた住宅46%・非住宅54%の複合用途型マンション（55戸）の大規模修繕工事の実施に際し、当時の公庫ローン（現・支援機構ローン）を最大限に利用した最良の資金計画プランの立案を補助し、追加工事等を含めて一時金の徴収を回避。管理組合から感謝状を授与される（平成17年4月）	
	管理組合設立・運営・規約関係	○ 平成14年以降、「管理組合の日常運営に関する顧問業務（年単位）」や有期の同様業務を25件以上受託。 ○ 役員・理事会制度による運営が限界に達していた都心部のマンションにマンション管理士を管理者とする第三者管理方式への移行を提案し、自ら管理者に就任。（平成21年5月／平成24年4月） ○ 規約の精査、規約改定の事業のコンサルタント業務を多数受託。特に団地型マンションや複合用途型マンションにおける実績多数。	
長期修繕計画・大規模修繕関係	○ 平成14年以降、建物診断の実施の検討、大規模修繕委員会の設置のための準備業務、委員会の運営、工事会社選定などの関連業務を含む「大規模修繕工事のコンサルタント業務」を多数受託。 ○ 平成30年10月から令和元年5月まで東京都内の340戸のマンションの長期修繕計画の見直しの事業運営のコンサルタントを担当。		
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			

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

■親泊マンション管理士事務所 マンション管理士 親泊 哲

<https://www.oyadomari-mankan.com/>




◆主な対応業務

- ・マンションの管理・運営に関する相談 ※随時
- ・管理組合の日常の業務運営の顧問(コンサルタント) ※年間契約
- ・管理組合の特別な事業運営のコンサルタント ※有期契約
- ・管理組合の管理者・監査人(監事)の任 ※年間契約
- ・マンションの管理・運営に関連した講演・講義・執筆等 ※随時

- ① 第1回マンション管理士試験に合格後、登録を経て平成14年4月から東京都町田市でマンション管理士事務所を開業している専門業者です。町田市は、横浜市青葉区・緑区、瀬谷区との市境を有する「隣の市」に当たります。
- ② 首都圏内の管理組合等からの相談に適宜対応し、管理組合の運営診断、管理規約の見直し、管理委託契約の見直し、長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事の事業運営等の各種コンサルタント業務を多数受任しています。また、管理組合の希望に応じて顧問契約(年間契約)を締結し、継続的な業務運営のサポートにあたっています。特に、旧日本住宅公団(後の旧住宅・都市整備公団)によって開発された分譲団地(管理組合)の依頼に基づく日常の業務運営支援や、規約の見直し等の事業運営に対する従前のコンサルティング実績は、約20物件(延べ30案件)に及びます。
- ③ 2物件のマンションの第三者管理者(理事会廃止型)や、管理会社が管理者(理事会廃止型)となっている2物件のマンションの監査人に、それぞれ就任しています。
- ④ 平成15年度から東京都分譲マンション管理アドバイザー(現・東京都マンション管理アドバイザー)に登録し、これまでに16件の派遣実績があります。また、東京都のマンション施策の推進協力者としてのコンサルタント業務の実績もあります。
- ⑤ マンションの管理・運営に関する講演実績も豊富です。
(行政主催セミナーに限っても50回以上)

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	カワイ シュウジ		
氏名	川合 脩司		
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 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
		マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	・管理組合運営	管理組合の顧問として管理組合運営に従事中 (顧問業務経験15年以上)	
	・管理費・管理会社の見直し	管理費・管理会社の見直しをこれまでに100以上の管理組合で実施、大幅な経費削減を実現	
	・経費削減及び収入増	保守点検(会社)・設備の見直し・改善、エレベーター保守・点検をメーカー系から独立系に変更、保険料・保険会社の見直し等を行って経費削減に寄与、又、機械式駐車場のサブリース等による大幅な収入増を実現した。	
	・管理規約の見直し	管理規約の見直し・変更業務を実施	
・大規模修繕工事のコンサル	設計・監理会社、工事会社の選定のコンサルタントに従事	(建設、管理、建替等具体的に)	
専門分野に関する自己研鑽実績 (研修会への参加等)			
資格 ファイナンシャルプランナー (CFP)、宅建、 ISO14000審査員補			

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

- ・定年前は某信託銀行に勤務、勤務の内約10年間は不動産業務に従事、特にその大半は主にマンションの分譲業務を担当して、当時から多くのマンションデベロッパー及び管理会社と接触があり、マンションの価格設定や管理費及び修繕積立金策定業務に携わって来ていることから、管理会社の実態や管理費・修繕積立金の設定の内実を熟知している。
- ・マンション管理士制度発足の1回目の試験に合格、第1期生として21年の実務経験あり。
- ・各種団体に所属して知識を育むと共に、平成20年から令和4年まで「神奈川県マンション管理士事業協同組合」（マン管協、令和4年に解散）に所属し、当初から同組合理事として実務に従事。
- ・これまでに、神奈川県の外郭団体である「かながわ住まいまちづくり協会」で3年間、「マンション管理相談」を実施
- ・横浜市主催の「横浜市マンション管理組合サポートセンター」で約13年間相談員業務に従事、平成28年4月からは「同サポートセンター西区交流会」で座長を務めている。
- ・平成16年1月から5年間「管理費削減センター／有限会社リーン」に所属し、多くの委託管理費削減とそれに伴う業務を経験すると共に数多くの実績を挙げている。
- ・令和5年3月現在、横浜市内の1管理組合でマンションの運営・管理に関する顧問を務めておりマンション管理組合の顧問経験は16年以上（3管理組合で経験）になる。
- ・多くの管理組合から委託を受け、当マンションの委託管理費が適正かどうかの試算を行い、何社かの管理会社に競争入札を行わせて適正な委託管理費に是正すると共に、場合によっては管理会社の変更及び業務を数多く手がけてきており、管理費・管理会社見直業務に精通している。
- ・大規模修繕工事に於いて、多くの管理組合から「設計・監理者」「修繕工事会社」選定のコンサル業務を依頼され従事している。
- ・マンションの経費節減のため、各種提案（「マンション管理適正化診断」実施による火災保険料、電灯のLED化やブレーカー設置による共用部の電気料、エレベーターの保守・点検を独立系業者への変更による保守・点検料等の削減）を行って経費節減を図ると共に機械式駐車場のサブリースを実現する等による大幅な収入増を図り、管理会社や工事会社からの工事提案に際しては、管理組合からの要請次第で管理会社等に対抗して相見積を取得し大巾な経費削減を実現してきている。
- ・標準管理規約の変更等に伴っての管理規約の見直し・変更業務も行ってきた。
- ・管理者管理についても上記マン管協で1件受託した折に、そのノウハウも取得した。
- ・横浜市管理組合活動活性化事業制度により、横浜市から2管理組合に派遣（1件は現在も進行中）され、その活性化も実現した。
- ・マンション内の認知症区分所有者へ対応（後見人申請手続きの代行等）や相続人が存在しない区分所有マンションへの対応（裁判所への財産管理人申請代行）への対応も可。

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	カワイ ススム 川井 征		
住所（市・区）	横浜市金沢区		
派遣専門分野	該当に○	内 容	派遣希望区 全区可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
		マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	マンションの建替えに関する検討		
専門分野に関する実績等	分野	実 績 等	
	初期管理組合運営	1 昭和45年、新築マンションの初代役員に従事、管理費・修繕積立金制度の制定等	
	管理組合運営	2 昭和57年新築マンションに転居、理事就任1回、理事長就任3回。管理規約全面改正、大規模修繕工事専門委員長に就任、現在専門委員として理事会支援中	
	相談業務	3 平成17年10月より、横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員 4 首都圏マンション管理士会（現神奈川マンション管理士会）会員として、マンション管理相談会多数及び電話相談従事	
	マンション調査等	5 平成17年、国交省「老朽化マンション実態調査」 6 平成17年、18年神奈川県協働事業「マンション管理情報登録・閲覧システム構築のための事前調査、検討及び関連調査事業」従事	
	管理規約改正	7 横浜市内の2団地管理組合の管理規約改正の指導助言業務 8 湘南地区団地管理組合の管理規約改正の指導助言業務 9 横浜市旭区500戸団地 その他多数有り	
	顧問・アドバイザー	10 横浜市及び横須賀市マンションの管理委託契約見直しのための内容チェック業務 11 横浜市内大型団地等管理組合顧問業務、他マンション管理組合アドバイザー業務 (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）		
	○マンション管理士会各種セミナーで研修		
	○マン管センター各種セミナーで研修		
	資格 マンション管理士、 宅地建物取引士、 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

■実績の一部

- 1 マンション販売会社（管理会社）勤務（9年間）
- 2 昭和45年、新築マンションの初代役員に従事、管理費・修繕積立金制度の制定等を行い以後、昭和57年新築マンションに転居、理事就任1回、理事長就任3回。管理規約全面改正、大規模修繕工事専門委員長等に就任（計画から完成まで）、現在も専門委員として管理組合運営に携わっています。
- 3 平成17年3月（一社）首都圏マンション管理士会入会、神奈川支部に所属（神奈川支部は平成27年4月（一社）神奈川県マンション管理士会と組織再編成統合、理事就任）各種研修会でスキルアップを図り、多くのマンション管理相談会でアドバイスをしています。
- 4 平成17年10月より、横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員
- 5 横浜市、その他地区において、単棟、団地管理組合の管理規約改正の指導助言業務多数及び顧問業務、管理組合アドバイザー業務等


■PR

- 1 マンション居住者として、マンション管理の問題点を実務として体験しています。H30年度マンション総合調査においても、居住者の永住意識が高まっており、マンションの住居性の満足度を高めることが、管理組合の大きな課題となっています。
- 2 マンション管理の最高自治規範である、管理規約の見直し、社会的劣化対策を含めた長期修繕計画の立案・実行による資産価値低下防止、居住者のコミュニケーション作り等、多くの実務経験を活かしたアドバイス、及び管理組合の立場に立って、一緒に問題解決をしていくことができます。
- 3 先ず理事の方にお会いしてじっくり話を聞かせていただきます。そうすることで管理組合が抱えている問題が見えてきます。その上で必要に応じた対応策をご提案しています。
- 4 マンション管理士として広いネットワークを保持しており、専門外（例えば司法関連等）の問題もその道の専門家の援助を得ることができます。

■ご相談ください

1. 管理組合の問題解決のためのアドバイス
2. 管理組合の日常運営の円滑化のサポート
3. 管理規約の見直し、改正、監修
4. 管理委託契約の診断業務（契約内容及び履行状況のチェック等）
5. 大規模修繕工事の検討及び実施に関する合意形成のサポート
6. 長期修繕計画の精査・見直しのサポート

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	キシザキ タカヒロ		
氏名	岸崎 孝弘		
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	
	維持・管理	ザ・ガーデンタワーズ：大規模修繕工事調査診断・改修設計・施工者選定・現場監理・長期修繕計画策定（東京都江東区、超高層マンション）	
	維持・管理	武蔵野タワーズ：大規模修繕工事調査診断・改修設計・施工者選定・現場監理（東京都武蔵野市、超高層マンション）	
	維持・管理	豊玉南住宅：耐震改修設計、耐震改修工事現場監理（東京都練馬区）	
	維持・管理	パラスト明大前：耐震改修設計、耐震改修工事現場監理（東京都世田谷区）	
	維持・管理	西荻台マンション：耐震改修設計、耐震改修工事現場監理（東京都杉並区）	
	維持・管理	シャルマンコーポ土浦：大規模修繕工事調査診断・改修設計・施工者選定・現場監理（茨城県土浦市）	
	維持・管理	ロムルスコート幡ヶ谷：大規模修繕工事調査診断・改修設計・施工者選定・現場監理（東京都渋谷区）	
	維持・管理	高輪マンション：大規模修繕工事調査診断・改修設計・施工者選定・現場監理、給排水設備更新計画・改修設計・現場監理（東京都港区）	
	維持・管理	サニーコート立川：大規模修繕工事調査診断・改修設計・施工者選定・現場監理・長期修繕計画策定（東京都立川市）	
維持・管理	コスモ狭山ロイヤルステージ：大規模修繕工事調査診断・改修設計・施工者選定・現場監理（埼玉県狭山市）		
<p>専門：マンション大規模修繕設計コンサルティング、マンション耐震改修コンサルティング等 横浜マンション管理組合ネットワーク技術者部会、日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会、耐震総合安全機構理事、マンションコミュニティ研究会正会員、マンションリフォーム技術協会正会員、日本マンション学会正会員、建築仕上学会超高層マンション改修WG</p>			
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

マンションの共有資産である修繕積立金を如何に有効に活用するか、マンションごとに異なる状態や仕様に合わせて柔軟に、どのような工事内容にするのが適切か、いつ工事を実施するのが最適かを判断し、管理組合の皆様に分かりやすく説明し、共に考え業務を進めていくのが信条です。

合わせてできるだけ積立金を節約しつつ、最大限の効果が得られる工夫と、長期修繕計画において修繕周期を伸ばす工夫をしています。

常にマンション改修の最新の技術や情報を取り入れ、組合様にご提供できるよう、参加団体などでのセミナーなどで動向把握・情報収集に努めています。

これまでに、公益財団法人マンション管理センター主催セミナーで講師として全国講演、機関誌へのマンション改修に関する原稿の執筆、東京都主催や建築家協会主催でのマンション改修セミナー、耐震改修セミナーなどでも講師を務めています。

直近では、築15年のマンションで外壁タイル浮きが全体の40%もあった内、元施工会社の新築時不具合として交渉の結果35%分は費用を拠出してもらうなど、管理組合の側に立ち新築時の不具合などとは断固として戦い、自分たちのマンションを自分たちで守るお手伝いをしています。

超高層マンションの大規模修繕工事の設計コンサルタントも実績あり、欠かすことのできない設備改修も、適切な設備設計技術者と協働して手掛けています。

調査診断～改修設計～施工者選定～現場監理～長期修繕計画の見直しまで、さらには次回の大規模修繕工事まで見据えて、全力で管理組合様のお手伝いをいたします。

活動実績：

平成31年2月～5月 マンション管理センター「マンション管理センター通信」

超高層マンションの大規模修繕工事の考え方 原稿4ヶ月間連載

令和元年7月 経済調査会「積算資料ポケット版マンション修繕編2019/2020」

豊玉南住宅耐震改修工事及び見積実例掲載 原稿掲載

令和元年7月 JIAメンテナンス部会「マンションを100年使っていくために今やるべきこと」共著

令和元年11月 JIAメンテナンス部会シンポジウム

マンションを100年使っていくために今やるべきこと～築50年時代のマンション再生～ 講演

令和2年2月 マンション管理センター「マンション改修セミナー（大阪会場）」 講演

令和2年11月 マンション管理センター「マンション改修セミナー（広島・福岡会場）」 講演

令和3年4月 テツアドー出版「月刊リフォーム」超高層マンション修繕、その実践と長計 特集記事

令和3年4月～7月 マンション管理センター「マンション管理センター通信」


マンションの建物・設備の基礎知識 建物を適正に維持管理するために 連載

令和4年1月 テツアドー出版「月刊リフォーム」R&R展セミナー 超高層マンションの大規模修繕工事 誌上再録記事

令和5年2・3月 マンションコミュニティ研究会オンラインセミナー「超高層マンションの修繕と展望」講師

令和5年5月 JIAメンテナンス部会「外壁タイル40%浮きの衝撃、元施工会社との交渉詳細」講演

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	キシダ ミサオ		
	岸田 美作雄		
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	
	管理組合支援	☆組合員の高齢化、組合運営の複雑煩雑性、管理会社との利益相反性から管理組合の立場に立った理事会・各委員会の支援を求められて顧問・アドバイザー・相談員として活動しています。（中区・金沢区・磯子区・神奈川区・都筑区・青葉区・保土ヶ谷区・旭区・港南区、藤沢市）	
	規約・細則改正	☆青葉区・神奈川区・中区及び磯子区汐見台団地の各管理組合より受注し、標準管理規約等を加味した規約・細則の新規または改正案を提示して理事会との意見交換により当該管理組合にとってより良い規約・細則を作った。	
	管理会社変更	☆中区・金沢区・磯子区・保土ヶ谷区の管理組合より受注し、公平公正かつ当該マンションに適正な管理会社の選考を主導した。	
	大規模修繕工事の支援	☆長期修繕計画表は「修繕時期と費用の目安」であり、「建物の診断結果」を参考にして、修繕内容（仕様・数量等・・・改修設計）を確定しますが、確定のためには組合員への広報、説明・意見聴聞等オープンな検討を通じて最終案を確定します。その際の設計事務所の選定やその後の施工業者の選定等を支援しています。（旭区・鶴見区・神奈川区等）	
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・（公財）マンション管理センター・NPO 法人リニューアル技術開発協会等の研修会・講演会に参加。			
資格			
マンション管理士 管理業務主任者 宅地建物取引士 防火・防災管理者			

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

基本姿勢 誠心誠意! マンションの専門家の人と言われるマンション管理士は、「マンション管理適正化法」で述べている『専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うこと』を誠意をもって実践しなければなりません。専門家は、日々勉強向上してこそ相談者の期待に応えられるものと信じて謙虚な気持ちを持って研鑽を積み重ねています。

管理規約等の改正 近年、区分所有法の改正の他、マンション管理適正化法、標準管理規約、標準管理委託契約書が改正されて、マンション管理の充実した法整備がなされています。時代遅れの旧態然とした管理規約では、複雑な問題の解決に役立たない規約になります。管理規約の見直しは標準管理規約の丸写しという安易な方法では本当の問題解決にはなりません。私は、長年のマンション業界での知見をベースにした管理組合コンサルティングは、組合役員のお話をよく聞き、現場を詳細に観察して、神経の行き届いた改正規約を提示しています。

管理会社変更 管理組合の運営に熱心な理事会は、管理会社の査定も厳しくなります。自分の会社ファーストが目余り管理組合の利益を損じる場合の不満があり、この不満が大きくなったときに管理会社の変更が検討されます。この場合は、公募のうえ透明性のある公平公正な方法での選考を支援しています。

大規模修繕の支援 大規模修繕に関する失敗談をよく耳にします。管理会社の勤めるままに十分な検討もせず契約して、コストと出来栄が一致しないとか・・・役員が推薦する業者が利益相反であったとか・・・。大金が動く場合は、透明性・公正公平性がとても大事です。組合員の立場に立って理事会・委員会を支援のうえ合意形成を図り修繕の完成を皆さんと共に喜びたいと思っています。

組合運営全般 組合役員の任期は、1年か2年です。仕事を持っている場合は、大変な負担となり組合運営に全力で当たることがなかなか難しいケースがあります。そのため、管理会社に丸投げ状態となるケースも散見します。

そのような組合からは「理事長代行」や「組合アドバイザー」の就任を打診されることがあります。喜んでお受けして理事長業務の大部分を代行・支援しております。

なお、管理組合からの相談は無償で受けていますので、気軽にメール・電話・FAX・レターでお知らせください。(ご希望により現地にもお伺い致します。)

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	キ ソ ツカサ		
氏名	木 曾 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	
	大規模修繕	横浜市 RC造 7階建 141戸	大規模修繕設計監理 令和元年 9月
	劣化調査	東京都 RC造 8階建 36戸	劣化調査 平成31年 2月
	劣化調査	横浜市 HRC造 13階建 107戸	劣化調査 平成29年 6月
	劣化調査	東京都 RC造 10階建 73戸	外壁タイル劣化調査 平成27年 10月
	大規模修繕	横浜市 RC造 6階建 143戸	大規模修繕設計監理 平成26年 10月
	劣化調査	大和市 SRC造 10階建 340戸	劣化調査補助 平成23年 10月
	大規模修繕	横浜市 RC造 8階建 35戸	大規模修繕工事監理補助 平成19年 12月
	大規模修繕	横浜市 RC造 6階建 50戸	大規模修繕設計監理補助 平成16年 11月
	新築	横浜市 RC造 4階建 28戸	新築設計監理補助 平成15年 8月
	新築	川崎市 RC造 7階建 46戸	新築設計監理補助 平成12年 8月
新築	横浜市 RC造 7階建 108戸	新築設計監理補助 平成10年 2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) 所属団体等が主催する講習会へ積極的に参加し、自己研鑽に努めています。			
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

昭和58年より、約7年半はマンション等の施工に携わり、平成2年からは、マンション等の設計監理及び劣化調査や大規模修繕のコンサルタント業務等に携わってきました。

施工経験を活かし、無理・無駄の無い設計やコンサルタントに心掛けています。


自分自身も、居住しているマンションの管理組合で理事長を経験するなど、管理組合が抱えている問題なども同じ目線で考えられると思っています。

横浜市マンション管理サポートセンター相談員としても活動中

所属団体

- ・一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会
- ・一般社団法人 神奈川県建築士会
- ・一般社団法人 横浜市建築士事務所協会
- ・特定非営利活動法人 建物ドクターズ横浜
- ・特定非営利活動法人 横浜市まちづくりセンター

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	キノシタ タカオ		
	木下 貴雄		
住所（市・区）	横浜市神奈川区		
派遣専門分野	該当に○	内容	派遣希望区 全区可能
		管理委託契約等に関する検討	
		維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
		管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
		長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
		マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分野	実績等	
	耐震改修	都営住宅のマンション耐震改修設計業務に従事 東京都のマンション耐震化サポーター派遣事業に従事 横浜市の耐震トータルサポートに従事	
			(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） 構造・改修関係の講習会に参加			
資格 一級建築士・構造設計一級建築士・構造設計専攻建築士			

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

マンションの耐震に係わる、建築構造設計事務所に勤務しております。
耐震診断や耐震改修など耐震に係わる業務を専門としております。

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	キムラ セイジ		
氏名	木村 誠司		
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 全区対応可能
	○	管理委託契約等に関する検討	
	○	維持管理費、修繕積立金等財務に関する検討	
	○	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する検討	
	○	長期修繕計画の策定や大規模修繕等に関する検討	
	○	マンションの改修や耐震性の向上に関する検討	
	○	マンションの建替えに関する検討	
専門分野に関する実績等	分 野	実 績 等	
	①管理委託契約見直し業務	団地型マンション1件、単棟型マンション2件について、管理委託契約見直し(管理会社変更の支援)業務を実施	
	②修繕積立金・長期修繕計画改定等支援業務	団地型マンション1件、単棟型マンション3件について、長期修繕計画の監修・作成及び修繕積立金額検証業務を実施	
	③管理組合運営支援顧問業務	団地型2件、複合用途型1件、単棟型1件の各マンションについて、管理組合運営支援(顧問)業務を受託。団地型1件、タワー型1件、単棟型2件の各マンションについて理事会等運営支援補助	
	④規約細則監修・改正支援業務	団地型マンション5件、複合用途型マンション1件、単棟型マンション1件について、管理規約又は細則の監修・改正・制定支援業務を実施	
	⑤大規模修繕工事支援業務	団地型マンション3件、単棟型マンション1件について、大規模修繕工事実施に係る企画発注支援業務を実施	
	⑥RC建築物の維持修繕工事	3団地計6棟の建設工事の設計監理・工事の発注、監督業務、及び外壁補修、屋上防水・サッシ改修工事の設計監理・工事の発注、監督業務に従事(5棟)	
	⑦建築に係る許認可	都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認等の業務、長期優良住宅に係る審査、省エネ法及び耐震改修促進法に係る審査業務に従事	
	⑧住宅政策	神奈川県住生活基本計画の策定事務、神奈川県住宅政策懇話会実務者検討部会の事務局担当等に従事	
⑨横浜市事業支援	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に従事(平成27年度から令和5年度(1年中断))・平成28年マンション管理基礎セミナー(ソフト編)講師		
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 技術研究会、法務研究会 及び 管理運営研究会に所属			
資格 一級建築士(平成元年3月7日 第218730号)、マンション管理士(平成16年3月19日 第0004030719号)、管理業務主任者(平成27年4月20日 第15068416号)、マンション維持修繕技術者(H28.4.1 登録番号第150109号)、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、再開発プランナー(H29.2.1 登録番号 第270027号)、URCAマンション建替えアドバイザー(H29.9.15登録番号 第MA-1954号)、防災士			

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 マンション管理士であるとともに一級建築士

マンション管理士としてのスキルとともに、一級建築士としての建築・設備の知識を活かし、特に大規模修繕工事や長期修繕計画の見直し等においてアドバイスをいたします。その他、マンション管理に係る数多くの資格を保有しています。

【保有資格】

- ・マンション管理士（H16.3.19登録 登録番号 第0004030719号）
- ・一級建築士（H元.3.7登録 登録番号 第218730号）
- ・管理業務主任者（H27.4.20登録 登録番号 第15068416号）
- ・マンション維持修繕技術者（H28.4.1登録 登録番号 第150109号）
- ・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
- ・再開発プランナー（H29.2.1登録 登録番号 第270027号）
- ・防災士（H29.2.24登録 登録番号 第126013号）
- ・甲種防火管理者・防災管理者
- ・神奈川県震災建築物応急危険度判定士、神奈川県被災宅地危険度判定士管理業務主任者

2 マンション支援に関する豊富な経験

自ら居住していたマンションにおける大規模修繕委員長としての活動実績のほか、マンション管理士事務所開業後、これまで20を超えるマンション管理組合において、顧問としての日常の管理業務に係る理事会支援業務、大規模修繕工事実施に関するコンサルタント業務、管理委託会社変更に関するコンサルタント業務、管理規約・使用細則そのた細則の監修・見直しコンサルタント業務や長期修繕計画・修繕積立金の監修・見直しコンサルタント業務など、マンション管理に関する様々な業務を経験しています。

3 所属団体での積極的な活動と自己研さん

現在所属する（一社）神奈川県マンション管理士会において、理事としてその運営に携わりマンション管理士の社会的地位の向上に取り組んだ経験があります。また、同会が設置している全研究会に参加し自己研さんに励んでいます。

【所属】

- ・神奈川県マンション管理士会（H29・30年理事）
- ・同会 渉外委員会委員（継続）、業務支援委員会（H27・28委員）
- ・同会 技術研究会（H29・30年座長）、法務研究会、管理運営研究会 所属
- ・日本マンション管理士会連合会（H29理事）

4 長い営繕工事・行政経験により、建築技術や法令等の専門知識が豊富

地方公共団体職員（建築職）として、営繕工事（共同住宅建設、RC建物修繕）の実務経験があり、建築・設備に関する技術的知識を有しています。また、区分所有法等のマンション関連法令だけでなく、都市計画法、建築基準法等の建築関連法令全般の知識が豊富です。

【担当実績】

- ・共同住宅等の建設工事等に従事（3年間で新築6棟、大規模修繕5棟）
- ・マンション関係を含む住宅行政に従事（3年間）
- ・都市計画法、建築基準法の運用及び条例改正に従事（計11年間）