

CMAだより

第14号(2005年10月号)

発行所 千葉県マンション管理士会(Chi ba Mankan Association)

会長 磯野 重三郎

編集: 広報部会

事務局 〒260-0022 千葉市中央区神明町13-2-104

電話/FAX 043-244-9091 E-mail: chi-ba-mankan@nifty.com

URL: <http://homepage3.nifty.com/chi-ba-mankan>

第3回・第4回理事会

平成17年8月6日と9月3日に第3回・第4回理事会が開催され、以下の事項が審議・承認・報告されました。

1. 北総支部長交替の件

渡辺支部長より、より堅実な千葉県マンション管理士会の発展を推進するため、北総支部長を池田正義氏への交替をお願い承認されました。

2. 各部会の今年度の目標等

研修部会

千葉県マンション管理士会全体の研修は3回位、各支部での研修を、予算を含めて後押ししたい。

広報部会

「CMAだより」をより充実するため、原稿を支部の広報担当を通して集める。

技術部会

テーマは大規模修繕工事を中心に、見学会を研修部会と合同で開催を考慮。

3. マンション履歴システムについて

9月16日の管理士向け講習会に現在52名申込みがあり、調査項目から見て、講習会の後、勉強会の必要があり取りあえず、各支部から1~2名、5~6名で支援体制を作り早急に打ち合わせを開始する。管理組合よりの指名を受けるには、どのように営業したらよいか?現状では管理会社が有利な条件にある、一方、マンション管理センターは、管理士自身で営業活動を行い、管士会等の組織を指定することはしないという立場にあり、管理組合から指名してもらう働きかけが重要で、個人でやるにしても限界があり、バックアップ支援体制の確立を事業部会で検討する。

4. 事業部会から次の提案

新入会員の皆様には、情報が少ないことに対する不満を会に感じているようで、新入会員とのコミュニケーションの場の設置が必要ではないか。

「管理組合会」組織化実施計画

管理組合との関係を密接にかつ活発化するためマンションに内在する諸問題を顕在化させることで、履歴システムの支援もその一部と考えられる。管理組合へのより積極的な開拓を行う手法として計画案が提出され、経費の問題を含め、各支部で議論を行い検討することとしました。

「会員紹介業務の基本原則」について検討し、将来運用状態をみて細則とする。

5. 事務所移転に伴う諸手続き及び今後の事務局の運営等。

事務費を含め予算の変更案を理事会に提出の上、次の日時に臨時総会を開催し承認を得る。尚、議案書は9月20日頃までに発送します。

平成17年度臨時総会のお知らせ

下記の要領で臨時総会を行いますので、万障お繰り合わせの上、ご出席下さい。詳細につきましては、既に配布しました総会議案書をご覧ください。

日時: 平成17年10月1日(土) 13:30~14:30

場所: 千葉コミュニティセンター6階62講習室

(千葉市中央区千葉港2番1号)

交通: 千葉モノレール 市役所前下車(徒歩1分)

議題: 事務所移転に伴う平成17年度予算修正の件

- ・ 山田氏事務所の移転にあたり、10月3日より事務所を移転します。
- ・ 新事務所の住所 〒260-0022
千葉市中央区神明町13-2-104
- ・ 電話/FAX 043-244-9091
10月3日より使用可能です。
- ・ 移転日時 10月2日午後
- ・ 今後の事務所運営形態として、3つの事務所を1名の事務員で対応が難しく理事等が当番制にて交代で事務所に務めることとしました。
改めて個人情報開示に関するアンケートを行い、各会員に問合わせを行います。
船橋市・市川市等について今後どのように展開していくべきか?について総武支部を中心に検討します。
千葉市分譲マンション相談連絡協議会
11月12日(土)「千葉市マンションセミナー」
場所: 国際交流プラザ
講師: 琢磨雅文、藤川隆志
テーマ「実践に役立つ大規模修繕工事のポイント～その1～」
主催者: 千葉市他、千葉県マンション管理士会
参加及び費用1万円程度の負担を承認しました。
総武支部: 各区役所に無料相談会のポスターを掲示するための、ポスター制作費を承認しました。

部会の活動報告

事業部会

会員各位には、既にお知らせしていますように、9月3日理事会において、従来の「会員紹介の基本細則」に代わり、「会員紹介業務の基本原則」が承認されました。その要点は、

- (1) 管理士会に持込まれた相談或いは業務依頼に対して、どの会員を紹介するかは、各支部長の判断で実施する。
- (2) その判断材料のために、会員のニーズや専門得意分野を把握しておく必要がある。

- (3) 紹介に当たっては、専門(得意)分野、地区、当士会への貢献度の3つを総合的に判断し決定する。
- (4) 専門(得意)分野情報は会員間で共有することはもちろん、例会等での案件情報や実施状況報告などによって、透明性をもたせる、にあります。この原則に基づいて、各支部の判断で実施することになります。
この規定は、受託体制側の考え方であって、その対局に、もっと重要などうやって案件を増やすかという課題があります。

研修部会

平成17年度研修会のお知らせ

10月の研修会を下記の要領で開催いたします。

マンション履歴システムの実務及びマンションの電気料金低減についての2つのテーマで行います。是非、ご参加下さい。

日時: 10月10日(月) 13:00~16:30

場所: 千葉中央コミュニティセンター

6階 62講習室

研修内容

(1) マンションの電気料金低減について 60分
講師: 会社トータルセービング

(2) マンション履歴システムの実務について 120分

講師: マンション管理士 重松 秀士氏

会費: 1,000円

申込み (岩田氏まで申込み願います)

FAX/TEL 047-450-7426

E-mail: yoshi-iwata@kdp.bi.gl.obe.ne.jp

10月5日まで申し込みください。

千葉県マンション管理士会

支部の活動報告

北総支部

新支部長のあいさつ

池田正義

県士会に入会後まだ日も浅いのですが、8月から北総支部の支部長を務めることになりました。渡辺前支部長が、副会長の職務やその他の仕事で相当に多忙なため、そのお手伝いをする意味で、未熟をも省みず支部長の職務を担当させて頂くことになった次第です。

北総支部の範囲は、鎌ヶ谷市、白井市、印西市、佐倉市、成田市と面積的には広い範囲にわたりますが、マンションの密集地帯ではありません。どちらかといえば、田園風景の広がる地域であるという特徴が見られると思います。私は、そのうちの白井市のマンションに25年間居住し、理事などの職務を経験しながらマンションの管理を見てまいりました。

そこでは、マンション管理について幅の広い実にさまざまな問題が存在します。それらの問題を、日常生活の中で一つ一つ解決していくことが必要です。居住者としての経験を生かしながら、専門家である管理士としてどのような対応をするべきであるかを考え、また、知識と技術のレベルアップに励んでいきたいと思っています。

意欲あふれる県士会会員の一人として、一層の努力をいたしたいと思います。皆様のご支援をよろしくお願いします。

佐倉市 セミナー/相談会を実施

9月11日(日)午後1時～4時30分までユーカリが丘の志津コミュニティセンターで、マンション管理セミナー・相談会がおこなわれました。このセンターは、モノレール公園駅のすぐ近くにあるたいへん美しい建物です。

当日参加された方は6組で、人数は7名でした。管理士は、池田、岩田、濱内と総武支部長の斉藤さんが応援してくれました。途中、落雷による停電がありましたが、参加者の皆さんからは、熱心な質問や、具体的な相談がありました。

(セミナーの内容は、次のようなものです。)



1. マンション管理と保険について。
2. 改正標準管理規約と管理組合の対応。
3. マンション管理士の効果的な活用法。

4. 履歴情報システムの影響と管理の基本について。
(質問と相談については)

- ・ 保険については、共有部分について管理組合の名義で行ないたいのだが、個人名義になっているところもあり、ダブってしまうので困っているという相談。
 - ・ 管理規約は改正したが、細則が整備されていない
 - ・ 管理費滞納者への対策について。
 - ・ 管理会社との交渉の仕方。
- などがありました。

履歴情報システムについては、名前は聞いたことがあるという程度で、あまり興味のない様子でした。これを浸透させるには、相当の努力が必要だと思いました。

北総地区無料セミナー・相談会のご案内

鎌ヶ谷市 セミナー/相談会

日時/会場

平成17年11月13日(日) 13:00～17:00

鎌ヶ谷市北部公民館(鎌ヶ谷市 佐津間631)

TEL 047-446-1076 鎌ヶ谷市 後援

(財)マンション管理センター 後援

申し込み先 千葉県マンション管理士会北総支部

電話 047-491-2555

FAX 047-491-2861

千葉県マンション管理士会 主催

東葛支部

9月20日(火)例会を開催しました。

1. 9月度理事会の報告
2. 「マンションみらいネット」講習会の報告
3. 9月25日(日)開催予定の柏セミナー、浦安セミナーの対策
4. 浦安市相談会(10月から3月まで)の対応
東葛支部、総武支部、北総支部が交代で対応することになりました。
本件の打ち合わせのため、総武、北総の各支部長も本会に参加いただきました。
5. 「個人情報保護法」を小倉会員から研修を受けました。
6. 「QアンドA」の作成
いままでの東葛支部主催のセミナーで約80管理組合から受けた相談内容と回答を3人の会員が集大成することになりました。

東葛地区無料セミナー・相談会のご案内

柏市 セミナー/相談会

日時/会場

平成17年9月25日(日) 13:00~16:30

柏市消費者生活センター

(柏市 柏4-9-7 SKSビル5階)

TEL 04-7163-5853 柏市 後援

テーマ/講師

1. 「建物の基礎知識」

講師: マンション管理士 野中 幹也

2. 「マンション履歴システム登録」について

講師: マンション管理士 佐々木雅弘

申し込み先

千葉県マンション管理士会東葛支部

TEL/FAX 047-348-1338

千葉県マンション管理士会 主催

総武支部

1. 9月22日(木)相談会10:00~15:00
千葉市美浜区のマンション無料相談会を、区役所ロビーにて会員4名の支援を得て行いました。
2. 管理組合4名から事前の申し込みがあり、「ペット問題」「管理費」などについての相談がありました。
また人の出入りが多いロビーの一角で行っているため、通りすがりに関心をもっていく人もあり、これからも相談会を実施していることのPRも積極的に行っていこうと思っています。
2. 9月22日(木)例会18:30~20:30
千葉市中央区役所(千葉市美術館)と同じ建物内9階にある講座室で、会員12名の出席を得、支部長が提案したテーマ「総武支部のあり方・・・運営」について活発な意見交換を行いました。ともすると、これまで他支部から活動が不活発と見られてきただけに、今後相談会のみならず総武支部独自でのセミナー/相談会の企画、支部例会時の勉強会の継続、CMA企画行事への積極的な協力など活性化への方向を確認することができました。例会後は、有志による恒例の安・近・短な交流会を行って散会しました。

浦安市マンション管理セミナーのご案内

日時/会場

平成17年9月25日(日) 13:00~16:30

浦安市文化会館3階大会議室

(千葉県浦安市猫実1-1-2)

TEL 043-353-1121

テーマ/講師

1. 「管理費等の滞納の現状と対処方法」

講師: マンション管理士 重松 秀士

2. 「マンション履歴システム」の登録について

講師: マンション管理士 中西 博

申し込み先

主催 千葉県マンション管理士会

TEL/FAX 047-348-1338

千葉市無料相談会のご案内

中央区相談会

日時/会場

平成17年10月27日(木) 10:00~15:00

中央区役所 玄関ホール

花見川区相談会

日時/会場

平成17年11月24日(木) 10:00~15:00

花見川区役所 玄関ホール

申込み方法 (原則として要電話予約)

申し込み先 千葉県マンション管理士会総武支部

電話 043-222-3691

問合わせ

千葉市住宅政策課

電話 043-245-5849

その他

他の区以外の方もOKです。

電話予約がなくとも当日受け付け
致します。

全国都道府県マンション管理士会協議会関連

1. 全国都道府県マンション管理士会(以下「全国協」)が5月27日(金)に宮城県仙台市において第1回定時代表者会(総会と同じ機能)を開催しました。全国協は平成16年3月20日に設立され、東京にて設立総会を盛大に行いました。その後毎月理事会を開催し、組織の整備・充実に努め、関係諸官庁を含む関係団体との連携、運営に伴う諸問題の解決等を行って来ましたが、設立後1年強を経過し、第1回定時代表者会を開催しました。今回は全国協の会員である宮城県マンション管理士会が代表者会設営・運営を引き受け、会場の「アエル」28階会場で開催され、事業・決算報告、事業計画・予算案、会則変更案、新役員案が審議され承認され

今後、各都道府県のマンション管理士会が持ち回りで開催する予定です。

2. 現在、全国協の会員数は20都道府県となっており、全国のマンション管理士の意見を反映させ、マンション管理の適正化とマンション管理士の地位の向上に向けて活動して行きます。最近では、マンションみらいネット(マンション履歴情報システム)への参画について注力しています。全国協は全国の会員へのメールシステムを作って運営しており、全国会員間の意見交換が直ちに行えるようになってきました。全国協の機能を生かした今後の活動が期待されます。

「マンション管理基礎セミナー」の報告

(千葉県マンション管理士会後援)

9月10日(日)12時40分から16時30分まで、市川市の市川西消防署7階で実施されました。千葉県主催のセミナーとして、管理組合関係の方々約50名が参加されました。

セミナーは先ず、(財)マンション管理センター嘱託弁護士でもある、弁護士の佐藤貴美氏の講演が行われました。



テーマは「マンション管理に伴うトラブル事例について」と題して、管理組合運営をめぐるトラブルの概要とその対処法を、裁判事例を交えながら①法的措置は最終手段であり(滞納管理費は別として)できるだけ全員が納得しうる話し合い等による解決策がないかを模索することが重要である。②管理組合 対 特定の区分所有者の場合には、管理組合が結束して対応することが大切。また、少数者保護規定(規約変更)

おける「特別の影響を及ぼす者」の承諾、義務違反者への措置における弁明の機会の付与などに十分注意すること。③管理組合の内部紛争(派閥間対立)の場合には、短期的な解決は極めて困難。対立の根本原因をしっかりと押さえる。(個々の紛争はその表像に過ぎない)個々の問題について結局は、総会での多数決原理によるが、手続面に遺漏がないように慎重に進めることが極めて重要(総会決議無効等の主張につながる)である。

総会での審議の場面でも、少数者保護規定(特別の影響を及ぼす者の承諾など)を遵守することはもとより、十分な議論の機会を提供できるようにする。また、決議に際しても、あとから問題にならないように、そのカウントにつき十分注意し、総会議事録の作成にも明確にしておくこと、委任状や議決権行使書などの保存にも配慮が必要である。

上記のように、1時間半にわたり詳細なポイントや注意点を述べられておりました。また、弁護士でも区分所有法・適正化法・管理規約等に詳しい弁護士が少ないなどの裏話も話されておりました。

続いて、一級建築士の宮城秋治氏による「長期修繕計画と大規模修繕工事」と題して、75分にわたり長期修繕計画作成の目的から耐用年数と修繕周期・作成方法と作成手順へと続き、大規模修繕の意義と目的・進め方、設計管理方式によるコンサルタントの役割、工事の着手及び流れ、最終的な竣工後の留意点など「改修によるマンション再生」について、パワーポイントを使用しながら、一般の方々にもわかりやすく説明されておりました。

(質疑応答、1件)

Q、排水の洗浄を毎年行っているが、オーバーメンテナンスではないのか?

A、一般的には、毎年1回のマンションが多いが、業者によっても違うが1戸当たり5000円程度の負担で3~4年に1回位でもよい場合がある。

今後の行事予定(～17年11月)

- ・ 09/20 (火) 東葛支部例会
- ・ 09/22 (木) 総武支部例会
- ・ 09/22 (木) 千葉市美浜区相談会
- ・ 09/25 (日) 浦安市マンション管理セミナー
- ・ 09/25 (日) マンション管理セミナー(柏市)
- ・ 10/01 (土) 臨時総会
- ・ 10/01 (土) 理事会
- ・ 10/01 (日) CMA だより 第14号
(2005年10月号) 発行
- ・ 10/03 (月) 新事務所移転
- ・ 10/08 (土) 北総支部例会
- ・ 10/24 (土) 東葛支部例会
- ・ 10/27 (木) 千葉市中央区相談会
- ・ 10/30 (日) マンション管理セミナー(我孫子市)
- ・ 11/05 (土) 理事会
- ・ 11/10 (木) 浦安相談会
- ・ 11/13 (日) マンション管理セミナー(鎌ヶ谷市)
- ・ 11/21 (月) 東葛支部例会
- ・ 11/24 (木) 千葉市花見川区相談会
- ・ 11/24 (木) 総武支部例会

会員の広場

会員のみなさんからの寄稿・投稿をご紹介します
「会員の広場」です。内容は問いませんのでお気軽に事務局宛にお送りください。お待ちしております。

定年1年後の雑感

会員 岡本 洋

60歳の定年を期して「3年日記」なるものを付けています。3年分が1ページにまとまっているので昨年の同月同日に何をしたのかが一目瞭然となるなかなか優れたものです。丁度1年前に某シニア向けの雑誌に「中高年の再就職」特集の取材を受けて寄稿したことが日記につけてありました。

読み返しますと、一寸良い格好をし過ぎていた部分もありますが、まずまず本音のところもあり、会員諸氏の何かのご参考になればと思い引っぱり出しました。

ご覧ください。

うと、部下と一緒に早稲田セミナーに通い、また朝4

発行日: 2005年 10月 1日 隔月発行)

千葉県マンション管理士会 (7)

新聞の求人欄で定年退職後の再就職先を射止めたポイントは経験と資格定年退職後、わずか3か月で再就職を果たす。

2004年4月に、28年間勤めた会社を定年退職した私が、現在勤務している管理会社に入社したのは3か月後のことでした。

以前の会社が医薬品卸売業だったのに対し、今度の会社はマンションやビルの管理をはじめとする建物総合管理の会社ですから、まったく異業種への再就職でした。

前の会社から囑託で残らないか、という話もありましたし、仕事自体もおもしろかったので、ちょっと悩んだことは事実です。

しかし、せっかくサラリーマン生活を1回リセットできるチャンスなのだから“素の岡本”として初心に帰るのもおもしろいんじゃないかと定年退職したのです。

3つの資格が

再就職成功の鍵だった

定年退職後の再就職がかなり厳しいことは覚悟していましたが、私の場合は、偶然、新聞の求人欄で、当社が中高年齢者を対象にした求人をしていることを知り、応募したところ、一発で採用されたのです。

本当は気持ちを切り替えるためにもう少しゆっくりしたかったのですが、せっかくのチャンス。だいたい“中高年齢者は歳の数だけ履歴書を出さないと就職できない”と言われている昨今ですから、迷わずお世話になることにしました。

それにしても、私が採用されたのは、営業でいろいろ人と接してきた経験が買われたことと、なにより「宅地建物取引主任者」「マンション管理士」「管理業務主任者」の資格を持っていたことかもしれません。

前職では53歳のとき、営業部から総務部に移り、そのとき100ヶ所ほどある会社の社屋や不動産の管理をするために新たに組織されたチームのとりまとめを任されたのですが、自己啓発と業務に関連する知識を得るため「宅建(宅地建物取引主任者)」を取

時に起きて出勤前の2時間を資格取得のための勉強にあてるという毎日を1年ほど続けたのです。宅建こそヒーヒー言いながら取りましたが、その後取得した「マンション管理士」と「管理業務主任者」は、新設された資格で手探りの勉強となったものの、宅建の勉強でそれなりに要領もわかり、結構楽しみながら、第1期生の資格を取ることができました。

そして、定年後、マンション管理士の資格で、どの程度の収入を得られるかは別にして、ライフワークにしたいと思うようになっていたのも、当社に応募する動機となりました。

前職の肩書きや名刺は

意味がなくなる

いま、私が勤務している柏支店のスタッフは全部で24名。そのうち、マンションの管理組合などの外部のお客様と直接接するフロントマンは13名。そのフロントマンのなかに、私と同年輩のスタッフが6名います。なかには前職同様の肩書きや待遇を求めている人もいるようですが、それでは定年後の再就職は難しいでしょう。

また、仮にがまんして就職しても、その重みや態度が言動に出るようでは、新しい職場でやっていくことはできません。

肩書や名刺の力ではなく、素の自分をどこまで受け入れてもらえるかが、何より必要なのではないのでしょうか。

働かざるもの

呑むべからず

当社に入社して収入は定年前の3分の1以下になりました。仕事の中味からすればいささか少ない気もしますし、囑託で前の会社に残ったほうがもう少し収入が良かったのですが働けるのは2年間が上限。それに対して、当社は毎年契約更新で、65歳まで延長できます。それも、当社を選んだ理由です。

そもそも私は、「働かざるもの呑むべからず」と思っています。いろいろな友だちと“飲みニケーション

ン,, を楽しむためにも、元気なうちは社会に出て働い

発行日: 2005年 10月 1日 隔月発行)

千葉県マンション管理士会 (8)

ていたいと思っています。

また、再就職することで、付き合う人の幅が広がったのも、私にとってはとてもメリットだと思っています。

以前は、付き合う相手と言えば、会社の仲間か、せいぜい学生時代の友人程度だったのが、いまでは前職の仲間に加えて新しい会社の仲間やマンションの管理員の方々、あるいはマンション管理士の仲間など、交際範囲がグッと広がりました。

結局、それが私の老後の財産になっていくのではないのでしょうか。

“人間力,, ”と言いますか、中高年パワーは、そんなところから生まれていくような気がします。

あとは、体力と好奇心。健康でいる限り、社会と接点を持ち、働いていくことが大切だと思っています。

現在の職場で65歳まで働き、その後もマンション管理士の資格を活かして、ずっと社会とかかわっていきたいと思っています。収入はほどほどあればいいのです。それが、私の描いている理想の老後です。

事務局からのお知らせ

1. 新入会員の紹介
(正会員) 9月入会
高橋裕司氏(千葉県美浜区)
9月26日現在 正会員72名
賛助会員 7社
2. 専門分野の調査と情報開示に関するアンケート
にご協力いただきました。
3. 10月3日より事務局が移転します。
移転先 〒260-0022
千葉市中央区神明町 13-2-104
TEL. FAX 043-244-9091

以上