

「宮城県マンション管理士は語る」
第8回目は竹中 潔理事です。

「マンション管理士を天職として」

私は、建築系の学業を終え、ゼネコンに就職して一筋に早や38年が経過しました。会社は総合建設業として、仙台においても事務所ビル、工場、病院等いろいろな建物を建設していましたが、分譲マンションが出始めた頃から、他に比べて比較的分譲マンションの建設に力を入れてきており、数多くの実績を積み上げ、最近では売り上げの8割以上がマンション建設となっております。

私自身も10年ほど前まで作業所長として多くのマンション建設に携わってきました。御多分にもれずバブル経済崩壊後の業績悪化で会社の行く末に不安を覚えていた頃、場合によっては役立てられるようにもう一つ資格をとるの思いで、宅地建物取引主任者の資格を3年かかって取得しました。その翌年にマンション管理士の試験があり、前述の宅建の勉強を続けてきたおかげで、大した勉強をすることなく運よく一発で合格できました。

その後、管理士会へは準備会から参加し、発足後理事・渉外部長として関連団体等との調整役を担当しています。会社では3年程前から、リニューアル工事に特化した子会社に配属されました。親会社がマンションを得意として実績豊富なグループ子会社ですので、マンションの大規模修繕工事を事業の柱としています。

マンション管理士としての活動はあまりしていませんが、引き続きマンションとのかかわりを多く持っています。

以上長々と私事を述べてしまいましたが、このような私の本業における経歴ですので、マンションの技術的なことはもちろんですが、管理組合あるいは管理会社とのかかわりで多くの経験させてもらっていますので、自宅は1戸建てですが、マンションをとりまく諸々の状況、問題について比較的知りえています。

分譲マンションは、マンションの数だけ大なり小なり問題があり、深刻な問題を抱えているところも多くあります。マンションの諸々の問題は多岐にわたり、これを解決に導くには、幅広い知識に基づき総合的に判断し、マンションそれぞれの事情に則して管理組合に対してよりベターなアドバイスが必要であり、それを可能にするのは、第3者的にマンション管理士がかかわるのが一番と考えます。

私自身、主にマンション関係で仕事をさせてもらってきてマンション管理士にたどり着いたのは良かったと思っています。今までの恩返し为社会貢献として、マンション問題の適正化にむけてそれぞれの管理組合によりベターな提案をしていきたい。会社生活のゴールは間近になっていますが、定年後もマンション管理士を天職にしての思いで、可能な限り管理組合への手助けを続けて生きたいと思っています。

マンション管理基礎セミナーについて

とき	平成20年7月12日(土) 午後1時～5時
ところ	ネ！ットU(アエル5階) 多目的ホール 入場無料(定員250名) 事前申し込み・抽選
内容	13:00～15:10 「ふたつの古い」を乗り越えて～マンションを終の棲家にしよう ノンフィクション作家 山岡 淳一郎 氏 15:20～16:50 マンション劇「模擬総会」 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の構成団体メンバー
対象	マンションの区分所有者 管理組合役員 居住者など
申込方法	はがき または FAXで
申込先	仙台市住環境整備課 TEL 022-214-8330 FAX 022-211-1918

日本マンション管理士連合会より

日本マンション管理士会連合会
会長 伊藤 茂忠

「長期修繕計画の作成と修繕積立金の算出サービスにつき周知のお願い」

財団法人マンション管理センターのシステムである「長期修繕計画の作成と修繕積立金の算出サービス」については、マンションの管理組合が長期修繕計画の作成や見直しを行う場合の参考資料として有用なものであるとともに、各会に所属するマンション管理士が管理組合等に対する助言指導を行う際のツールとして利用することにより、管理組合等における合意形成を容易にし、マンション管理士としての業務の円滑化及び効率化に資すると考えられることのほか、特に、本サービスの入力データ記入票の内容をチェックし、申込みを取り次いだマンション管理士に対して手数料が支払われることにもなっていることから、このたびシステムの案内をさせていただきます。

長期修繕計画の作成と修繕積立金の算出サービス
(http://www.mankan.or.jp/About/p02_04.html)
一般的な計画修繕工事の実施データ等と管理組合から提出された修繕履歴により概ね20年の実績がある「修繕積立金算出システム」に基づき、申込みから2週間程度で、30年間にわたる概略の長期修繕計画を作成し、それに基づいて修繕積立金(資金計画)を算出するシステム
作成費用:条件により 8,000円～30,000円

「マンション管理サポートネットにつき利用促進のお願い」

財団法人マンション管理センターのシステムである「マンション管理相談データベース(愛称:マンション管理サポートネット)」について利用促進につきご協力を賜りたく、お願いを申し上げます。

マンション管理サポートネット
(http://www.mankan.or.jp/About/p02_10.html)
専用のCD-ROMにより、マンション管理に関する過去の相談事例に基づき作成されたQ&A、判例、関係法令及び使用細則モデル等を収録したデータベースにインターネットを通じてアクセスすることができるほか、情報のダウンロードができるシステム。(利用料/年間3,000円)
平成20年3月31日には新たに、Q&Aと判例をリンクさせる機能が追加され、順次、判例のリンクの増加が予定されているとともに、51のQ&Aについてより分かりやすい内容に更新された。

<お問い合わせ先>

日本マンション管理士会連合会 事務局
(有限責任中間法人 首都圏マンション管理士会)
担当理事 親泊 哲
TEL 03 - 3256 - 6400

活動報告

管理運営研究会
6/19(木)18:30～
「当年度活動計画他」
次回7/17(木)18:30～

法務研究会
5/29(木)
「管理組合法人化の諸問題」
1、法人化の手続き
2、法人化のメリットと法人化のデメリット

管理組合法人の解散時に残余財産(不動産の場合)をどのように処分するのか、また処分できるのか?
決議解散の場合、滅失解散の場合、取り壊し解散の場合、建替えの場合。
この他、税の問題、法人が当該建物の専有部分を所有する場合の議決権の扱いの問題

技術研究会
6/11(火)19:00～21:00 NPOプラザ
「大規模修繕 外壁塗装・屋根防水等の
具体的材質の解説」
次回7/9テーマ:真夏に向けて自由研究
教材:生ビール・焼酎・冷酒・熱燗その他何でも
授業料: 5,000円(時価)

理事会報告

平成20年度 第2回理事会

日時等:6/12(木)19:00～21:00 サポートセンター
主な討議事項
会費納入状況
ネットワーク関連「基礎セミナー」について
全国一斉相談会について(10/5予定)

今後の予定

7/10(木) 理事会(サポートセンター)19時～
7/12(土) 研修会(基礎セミナーで代替)13時～
7/19(土) 仙台市相談会(行政困りごと相談所)
7月毎週(日) 本会相談会(サポートセンター)13時～

～ ～ あ と が き ～ ～

またまた、発行が遅れました。
本当に恥ずかしい限りです。
先日、長女が誕生しました。珠姫(たまき)さんとい
います。
(相澤)