

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2016年
8月号
No.48

21世紀の“本もの”経営と人づくり

過日、㈱合同会計社長・隅内道三氏の「どうなる？消費税増税とマイナンバー」と、九州ルーテル学院大学客員教授・大畑誠也氏の「21世紀の本もの経営と人づくり」の両講演を聞く機会を得た。

🐼 学問なき経験は、経験なき学問に勝る

大畑氏は新米教師として着任した天草農業高校に於いて、これまで勉強してきた、いわゆる知識は何だったのか、大学に進学しない生徒たちの真の学力とは何なのか、動植物を育てる生徒たちから、世の中は理屈通りにいかない、いかに実践を通じた体験が大切であるかを学び、これまでの学力観を大きく変えることとなる。

🐼 実践が大切

後年、熊本県立天草東高校に初めて校長として赴任した大畑氏は「実践が大切」をモットーに、分校化か廃校かを迫られるこの学校の改革に乗り出す。

この高校での経験から『答は現場にあり』を著すが、その実践内容は…

- ①大きな声で挨拶をする、大きな声で返事をする等を実践の目標として掲げ、「挨拶は人間関係をつくる第一歩である、また人間関係づくりは親子関係が基本である」ことを説いた。
- ②また、広報部を立ち上げて、毎月一回区長を通して全世帯に配布し、「何も東高だけの話題だけで



大畑誠也氏

なく、町民のちょっと感動した話題でもいいのでは？」ということで、町内の広報紙的役割も持つようになる。高齢化が進む町にあって知っている方が元気でおられることを伝える新聞となり、配布が楽しみとされるようになった。

- ③朝食を食べてこない生徒を憂え、学校で（なんと先生の有志が）朝食を作って食べさせた。
- ④学校行事は最高の教育の場である、とばかりに体育祭には多数のお年寄りに招待状を出し、60人近くが参加して競技にも出てもらった。

まさに「実践が大切」を地でいく行動力は、高校のみならず、町民をも巻き込んだ高校改革となる。

🐼 挨拶は人間関係を作る第一歩

現代社会は「人間関係が希薄化」しているといわれるが、挨拶は人間関係を作る第一歩である。教育現場の改革を図り、赴任先の学校再建を果たした大畑氏が語る人づくりの原点は、どの組織にも共通するコミュニケーション能力にあるようだ。 NK



マンションライフ
隠れ民泊は刑事罰あり

旅館業での無許可営業は刑事罰（6か月以下の懲役又は3万円以下の罰金）が有り、しかも旅館から出る宿泊者のゴミは事業ゴミである。民泊を無許可で繰り返し返したとして旅館業法の疑いで自営業の男女3人が書類送検されたが、約1年間で約1300万円の売り上げがあったという。

管理会社では民泊トラブルで担当フロントと管理員の仕事が増えたと嘆いている。最近、旅行バッグをガラガラと鳴らしながらマンションを行ったり来たりする外国人が増えてきて、最初に発見するのが管理員さん！

彼は旅行者の宿泊室を確認するや、直ぐ担当フロントに連絡。担当フロントはその部屋の住人が持ち主か賃借人かを確認後、インターネットでエアB&BのHPを開き、当マンションが写真入りで民泊公開されているかを確認し、疑いが有れば理事長と相談しながら民泊廃止へ向けて行動を起こす。

持ち主や賃借人に連絡すると、「泊まりに来る外国人は全部友達」とうそぶく人もいるという。

最近管理員室の受付や掲示板に「当マンションは民泊並びにそれに類する宿泊施設としての利用は禁止されています」を掲示しているマンションが増えている。FK



「いたかんネット」ってなあ～に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場で、一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。会報の発行のほか各地のネットワークとの情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

特

集

投稿

それぞれの立場の マンション事情 E t c …



管理員、自治会 & 管理組合、管理会社フロントマン それぞれの立場にある方々から日ごろ感じていること、思うことを投稿募集しました。マンションのあんなこと、こんなことを知り、その立場の理解が深まることを期待して…

新任管理員さんにインタビュー



「昨年11月より着任し7ヶ月、月日はまだ浅いのですが、居住者の皆さんから気軽に声をかけて頂いています。働きやすいです！」

(いやいや?本当は働きがいのある厳しい環境だと、言いたかったかな～)



「管理員業務をしっかり行う事はもちろんですが、コミュニケーションも大事にし、どなたに対しても丁寧な接し方や挨拶を大切にする事を心掛けています。動き方は?受付業務は?限られた業務時間をいかに効率よく使うかなど試行錯誤しながら、安全に衛生的に明るく住みやすいマンションにしたいです。そして、もっと居住者の皆さんとお話をして行く中、より一層お役に立ちたいです」

(こりゃ～凄い意気込みです)

TH

過去、管理員のお仕事以外にも沢山の経験もあり、話題も豊富!さてさて面白そうな感じの新管理員さんですよ。日常生活の中で管理員さんとの関係はとても大切です。困った時は特に、ですね。朝の清掃中でも、自転車で出かける私を見かけたら必ず「いってらっしゃーい」の一声がとても爽やかです。(日頃、いってらっしゃい!と、言われる事がないだけに新鮮)管理員さん、これからも宜しくお願いします。

自治会 & 管理組合の共存

私は、築37年、部屋数125戸のマンションに住んでいます。

東日本大震災以降、行政からの情報伝達組織として「自治会」が注目されていますが、私たちのマンションでは、入居時から「自治会」と「管理組合」が共存していました。

自治会 & 管理組合の役割

管理組合はマンションのハード面を管理するためのもの、自治会はマンション住民のコミュニケーションを図るためのソフト面を担当するためのものと、みんなが認識してきました。



マンション物語

昔の自慢をしたい元理事長



どこのマンションでもうるさ型の組合員はいる。組合運営に関心を持つのは有難いことだ。85歳になる最古参の男性は、わがマンションの恩人ともいふべき存在で、30年前の入居当初、管理費削減に大変尽力された。それを総会の席上で、ここ数年間自分が管理組合にどれだけ貢献したかを長々と喋り、話を切れずに困り果てる。築年数も経ち入れ替わった新規入居者は、そんな昔のことに誰も耳を傾けない。現在積立金等が潤沢なのは、彼が自力

管理へ理事たちを導いてくれたお陰なのだが、自画自賛の話は総会では歓迎されない。

高齢になった今の彼からは昔のアクティブで理知的だった姿は見出せない。何度も同じ話をする彼を見ていると「俺は凄い存在なんだぞ」と高齢による体力気力の衰えの自己主張の裏返し、心の叫びに聞こえる。

私はいつも過去の活動の様子を説明し、組合員や本人の納得を得るようにしている。

誰にも老いはやってくる。そんな彼の昔を知る私はこれからも「わかってますよ」と何度でも聞いてあげたいと思うこの頃である。

HM

自治会とは

自治会の役員は5～6年に1回まわってきます。



月に一度、役員会が開かれマンション内での問題点を話し合いながら友好を図り、毎回「自治会だより」を発行します。

8月の花火大会の際のお菓子配りと屋上開放は自治会の重要なイベントで、毎月の役員会を欠席している役員も参加してくれて盛り上がります。

管理組合とは

一方、管理組合の役員という、輪番制で役員がまわってくるのは同じですが、何故かみなさん緊張するようです。それは、管理組合の事や理事の仕事について十分な知識がない方が多いため管理会社の人に頼りっきりになるからだと思われま

自治会と管理組合の課題

親しみやすい「自治会」と緊張感を伴う「管理組合」、そのどちらにも共通する課題があります。それは、住民の「高齢化」です。役員を受けることをためらう人が増えてきています。

でも、幸いなことですが、若い方の転入も増えています。

古くからの居住者が、如何にうまく次の世代にバトンタッチできるかが今後の楽しみな課題です。 IH

フロントマンはつらいよ

フロントマンの現状

今、不動産の分野でマンション管理の担当フロントの入退社が一番多いという。給料が安い割には土曜、日曜、祭日の総会・理事会出席が多く、業務の遅れ等で振替え休日も完璧には消化できず、有給休暇も殆ど使えない。

警察の生活安全課に聞いてみると、マンションに一人か二人はクレーマーがおり、対応する担当フロントには鬱になる人も少なくはないという。

フロントマンの資質

管理会社とコミュニケーションが良く取れている管理組合の場合だと、総会終了時に前理事全員で担当フロントと管理員さんに「1年間で難うございました」と花束贈呈する管理組合も有るそうです。

どの会社も同じだが、通常社員比率は「良い」が3割、「普通」が4割、「悪い」が3割と言われている。

自分のマンションの担当フロントが「良い」3割に当たれば幸いだが、「悪い」3割に当たると管理組合の不満は管理会社に向けられる。両方で担当フロントを育てる気持ちも大切だが、全然ダメな場合、担当フロントを交代させる選択肢もあるでしょう。(管理会社を替える前に！)



フロントマンと管理員の関係

担当フロントの良し悪しは管理員さんに聞くと良く解りませう。管理員さんに評判が良い担当フロントは、管理組合にも評判が良いのです。

ある担当フロントが休む時、担当物件の管理員室に FAX する文面が有ります。「いつもご苦勞様です。明日振休で休みませう。緊急の場合 090-0000-0000 にお電話ください。」

管理員さんが「このように心配りの有るフロントは中々居ないね～～～」と感動していました。 FK

この一冊

終わった人 内館牧子

「定年って生前葬だな」

衝撃的なこの一文から本書は始まる。

定年を迎えた東大卒、元エリート銀行マン(役員目前で、出世競争に敗れ、退職直前には子会社に出向)がリタイア後をどう生きるか、散り際の美しさにこだわり続けた主人公なのに、実際は惨めでカッコ悪くて全く潔くなく、「終わった」ことが受け入れられない。

図書館通いやジムで体を鍛えることは、いかにも年寄りじみて抵抗がある。

「どんな仕事でもいいから働きたい」と職探しを

してみるが、高学歴や立派な職歴が邪魔をしてうまくいかない。

これからどうする?生きがいを求め、居場所を探して惑い、あがき続ける彼に再生のときは訪れるのか?

「散る桜 残る桜も散る桜」
(今どんなに美しく咲いている桜でもいつかは必ず散る)

この句(良寛禅師の辞世の句とされる)が何度か引用されている。

シニア世代の今日の問題であり、現役世代にとっても将来避けられない普遍的テーマを描いた話題作。主人公の娘の言葉が印象に残る。 NK



マンション・トラブル 管理費等の滞納への処方箋

平成 28 年 6 月 12 日 (日)

第 28 回 いたかんネット交流会開催



井上宙史氏

いたかんネット
顧問弁護士

この問題に管理会社が関わるのは滞納発生後 6 ヶ月までで、そのあとは管理組合の出番となる。裁判上の手段として、民事調停・支払い督促・訴訟などがあるが、裁判を経ても支払いがなされない場合、裁判所に強制執行という別の申し立てを行う必要がある。

抵当権がたくさん付いているなどにより通常の競売にかけることが難しい場合、区分所有法第 59 条※の競売請求をすることができる。これは、「不届き者に対する措置である」とは井上弁護士の見解。

消滅時効の期間は 5 年であるが、時効は「相手から言ってくれば援用するが、こちらから言う必要はない」とはいいいことを聞きました。

※区分所有法第 59 条

他の区分所有者の全員は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

意外と知らない マンション知識



**監事は理事会に出席
しなければならない**

管理組合の監事の職務は、マンション標準管理規約第 41 条に基づいて行われます。

「管理組合の業務の執行及び財産の状況 (A) を監査し、その結果を総会で報告しなければならない。」(第 1 項)

(A) について、不正があると認められれば臨時総会を招集することができます。

平成 28 年 3 月 14 日の標準管理規約の改正では、従来からの監事の職務に加えて監事の機能が強化されました。

第 2 項では、「監事は、いつでも、理事及び管理会社の職員等に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。」として、具体的な「報告請求権」と「調査権」を定めました。

また、第 4 項では、理事会への「出席義務」を課し、第 5 項では、理事による不正行為等についての理事会への「報告義務」、そして、第 6 項・第 7 項において、その報告義務を果たすための「理事会招集権」と、「理事会の確実な開催の確保」について決めました。

監事の役割が十分に理解されていないことが多いようです。監事は年に一度の監査報告だけをすればよく、『理事よりも楽』と勘違いされがちです。

でも、今回の改正でもその職務が強化され、監事は理事会に対してとても重要な役割を果たしているのです。

I H

いたかんネット情報掲示板

《インフォメーション》

【連続座談会 (相談会・勉強会)】

日 時	平成 28 年 8 月 4 日 (木) 午後 2 時～4 時
テーマ	総会にまつわる話 委任状と議決権行使書等々
日 時	平成 28 年 9 月 1 日 (木) 午後 2 時～4 時
テーマ	管理会社にまつわる話 その業務内容を知ろう
講師	成島圭子 (マンション管理士)
場 所	いずれもボランティアセンター第 1 ルーム または第 4 ルーム

《いたかんネット新役員決定》

平成 28 年 6 月 12 日(日)に開催された総会において議案のすべてが承認され、新役員が以下の通り選出されました。

会 長：成島圭子 (兼会計)	理 事：渡辺憲太郎 田中節夫 井野裕美
副会長：豊田芳夫 大崎 勝 (兼事務局長)	監 事：宮澤由利子 大場美千代
理 事：渡邊眞弘	相談役：細谷光子 千代崎一夫

編集後記



総会も滞りなく、終了しました。何年ぶりかですが、おられた会員の皆様、おられます。この一年間の活動を知っていただき、ご出席ください。この場をお借りして、お願い申し上げます。

発行責任者 成島圭子 (いたかんネット会長)
スタッフ 市川仁子 田中ひろ子 藤木勝憲
細谷光子
連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

入会御案内
・入会金 2,000 円
・年会費 3,000 円 (個人会員)
※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。