

理事会の引継ぎは確実に

業務一覧表と引継ぎチェックリストを活用し万全

某管理組合で総会前日、前理事長から「損害保険（5年）」は切れるのではないかと質問に、理事長は切れていますと答え、翌日の総会開始直後謝罪するとともに「すぐに保険を掛けます」と発言しました。前理事長は総会后、理事会に携わっていた時に自ら作成した「業務一覧表」を見つけて確認したところ、損害保険は半年程残り期間内でした。前理事長は理事会に関係していた時、一覧表を作成し、更新の都度理事会メンバーに配布していましたが、理事長らは自らその存在を忘れていたのです。

このような重大ミスを防ぐためにも、業務管理一覧表の作成をお勧めします。そして各項目をそれぞれの役割理事がしっかりと把握し、早め早めに話題にし、議論を深めて決め、実行した上で業務管理一覧表に記録を残していくのです。

総会や各種工事等、「何を」「いつ」実施したのかといった実施済み業務。将来の業務予定はどのようなことがあるのか、各項目を縦軸に年月を横軸に作成します。

業 務 管 理 一 覧 表 (例)

項 目	実施月	14 年											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総 会						○							
消 防 点 検				○					○				
貯水槽点検								○					
排水管清掃											○		
保 険 期 限													○ (18年7月)

表をみてわかるように、実施すべき業務予定月が一目でわかり、毎月の理事会で確認し、早め早めに取り組むことができます。

(次頁へ)

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長													

引継ぎを確実に実施するには

ミスを防ぐには新旧理事の確実な引継ぎが欠かせません。そのためには業務管理一覧表に、引継ぎチェックリストを作成して引継ぎを実施することが必要です。引き継ぎチェックリストを活用することで引継ぎ漏れを防ぐことができます。チェックリスト自体の見直しも入れておくことも必要です。

引継ぎチェックリストの例 (担当別に分けることも必要)

引き継ぎ項目	内 容	備 考
モノ関連	カギ類、電球類	
業者リスト	いつ、何を実施したのか、担当者名、連絡先	
文書関連	規約原本、総会議案書及び議事録、理事会の議事録、他	
設計図書関連	竣工図、各工事竣工図、他	
建物、施設関連	長期修繕計画書、工事履歴書、委託会社との契約書、他	
会計関連	印鑑、普通預金通帳（一般会計、修繕積立金）、現金出納帳、領収書、領収書綴り、帳簿類、滞納状況表、他	
防火、防災、防犯関係	防火管理者、防災計画、訓練 防犯カメラ関係（期間、会社）	
保険関係	損害保険会社、代理店（連絡先） 保健期間および保険証券	
管理会社関連	管理委託契約書原本、毎月の報告書	
懸案事項関連	取り組んだが時間が足りずに未処理の問題	

すでにチェックリストがある管理組合は、それが現実に合っているのか、更新すべき事や、新たに加える項目はないのか等見直したいところです。常に最新業務を引き継ぐことができます。その場合、古くなったものを消去せずに残し、いつ更新したのかを記録しておくことで経緯がよくわかります。引き継ぐものを「渡す」旧理事と「受ける」新任理事は、それぞれ署名押印します。初めての理事経験者から、苦情と悩みが交じり合った声をよく聞きます。「引き継ぎといっても、前任者が口頭で何かを言っただけ。何をやっていたのか、何をやるのかわからない」と。ところが、その理事が任期を終え引き継ぎをする番になると、今度は次の新任理事が「引き継ぎがない」という嘆きをよく耳にします。業務管理一覧表と引き継ぎチェックリストを作りましょう。引き継ぎをやったつもりでも、漏れはあるものです。後日、わからないことがあれば、前任理事に問い合わせができるよう連絡先やその仕組みを整えておくことをお勧めします。

八幡支部:セミナー開催

マンション管理基礎セミナー・講演会・交流会・相談会開催

【講演1】「マンション居住者が知りたい相続セミナー」 13:30~14:30

【講演2】「安心できるマンションの大規模改修工事かし保険」 14:30~15:00

【講演3】「地元のマンション管理組合役員の実践報告」 15:15~16:15

参加者交流会 16:15~16:55

:参加費無料〈途中からの参加可〉

◇ 日時:平成26年9月6日(土) 13:30~16:55

◇ 場所:八幡西生涯学習センター(コムシティ)204号室

◇ 主催:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会 八幡支部

◇ 申し込み先:福岡県マンション管理組合連合会

電話 093-922-4877 FAX 093-922-4750

小倉支部:セミナー開催

マンション管理基礎セミナー・講演会開催

【講演1】「管理組合に求められるマンション福祉活動とは」 13:30~14:30

講師:小倉北区福祉協議会 社会福祉士 渡辺 大氏

【講演2】「給排水管工事の更新・更生のメリットとデメリット」

講師:(株)西日本洗管サービス 峯松 秀文氏 14:40~16:10

:参加費無料〈途中からの参加可〉

◇ 日時:平成26年9月21日(日) 13:30~16:10

◇ 場所:北九州市立商工貿易会館 601会議室

◇ 主催:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会 小倉支部

◇ 申し込み先:福岡県マンション管理組合連合会

電話 093-922-4877 FAX 093-922-4750

新理事・理事長研修会開催

平成26年度「新理事・理事長研修会」を開催します。

新理事・新理事長が「何をすべきか?」「どんなことを、してはいけないか?」等

〔管理の手引き〕を教科書にして、連合会顧問の藤野雅子氏が詳しく説明します。

▶ 内容(当日、若干の変更可能性あり)

1. 「広報とコミュニティ」

2. 「区分所有法とマンション管理規約」

3. 「理事会と総会の運営方法」

□ 日時:平成26年9月7日(日) 13:30~16:00

□ 会場:県福管連セミナー室

□ 申込み要領 :事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。

□ 資料代 :一人/¥1,000。

平成26年度第1回マンション管理基礎セミナー

平成26年度第1回マンション管理基礎セミナーを開催します。定員（120名）

日時：平成26年10月19日（日）13：30～16：30

会場：毎日西部会館 5階2・3号室

申し込み方法：TELかfaxで申込み TEL093-922-4877 fax093-922-4750

講演1. 「2回目の大規模改修で開口部の改良工事をしよう」（60分）

2. 「行政からのお知らせ」（30分）

3. 「マンションを長持ちさせる給排水設備の改修工事」（80分）

講師：（有）マンションライフパートナーズ 柳下 雅孝氏

（県福管連 事務局）

9月度 行事あなない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
9月4日(木) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	コムシティ	石川
9月6日(土) 13時30分～ 16時55分	八幡支部セミナー	コムシティ	専門家・役員
9月7日(日) 13時30分～ 16時00分	新理事・新理事長研修会	セミナー室	藤野雅子氏
9月9日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	生涯学習総合 センター	小野・吉村
9月16日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要 予約) 1件30分	県福管連セミナー室	緒方弁護士
9月21日(日) 13時30分～ 16時10分	小倉支部セミナー	商工貿易会館	専門家・役員

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内

- * 県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会を県福管連会議室で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加済みです。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に相談してみても如何ですか？（管理組合役員だけでなく、区分所有者も可）
一回の相談会で原則4件まで対応可能です。

（予定）9月16日（火） 緒方 剛 弁護士（ひびき法律事務所）