



業務受託会員登録票

記入日		平成 25年 4月 12日			
フリガナ		トリツカ ヤスユキ	生年		(西暦 1934年)
氏名		鳥塚 泰之	性別		男
連絡先	住所	〒 京都市山科区			
	電話	075-591-2048	FAX		075-591-2036
		090-6914-7373			
	e-mail	torituka1@grace.ocn.ne.jp			
URL					
資格	マンション管理士	登録番号	第0002050407号		
その他の資格	宅地建物取引主任者 管理業務主任者資格者				
マンション管理士事務所		開業年月	平成14年4月		
※業務経歴及び職歴並びに自己PR(書式自由)					
I 業務経歴					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 京都市マンション建替え・大規模修繕アドバイザー 2. 複数の分譲マンション管理組合と顧問・コンサルティング契約 3. 京都市「すまいスクール出張版」講師及び「日曜相談」専門相談員 4. 京都マンション管理士会(元)会長、(元)顧問 5. 京都新聞「住いマンションなんでも相談」紙上相談員 6. 兵庫県尼崎市主催セミナー『管理委託費の20%以上削減と管理品質の20%以上向上術』講師 7. 大手損害保険会社代理店主催セミナー『賢い金持ちマンションになるためのセミナー』講師 8. 京都府不動産コンサルティング協会主催『資産価値を高めるマンションセミナー』講師 9. 京都市すまいスクール主催セミナー『マンション～お金にまつわるトラブル・困りごと解決法～』講師等多数 					
II 職歴					
滋賀銀行に入行。43年間同行及び関連会社に勤務し、取締役大阪支店長、取締役本店総合企画部長、複数の関連会社社長等を歴任					
III 得意とする5つの専門分野～賢い金持ちマンション・シリーズ～					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理会社に毎月支払う管理委託費の20%以上削減と管理品質の20%以上向上術 削減実績：14管理組合 2. 工事施工会社等に支払う大規模修繕工事費の20%以上削減と工事品質の20%以上向上術。成功実績：6管理組合 3. 今後、マンションで発生する今日的諸問題を予防し、解決できる管理規約の全面改正並びに関連する細則の改訂・制定。全面改正実績：8管理組合 部分改正実績：多数 4. 競売等の法的手続きで回収できない滞納管理費の督促・回収支援。成功実績：複数 5. 数量計算書(数量表)に基づき、数量×単価＝修繕工事費概算を算出する国土交通省様式の長期修繕計画書の作成。実績：3管理組合 					
IV 賢い金持ちマンションになるための3つの秘訣					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理会社に支払う管理委託費の削減は、まず、専門のマンション管理士が現在の管理委託費の内、どの業務がいくら割高かの査定を行い、更に交渉戦術として、複数の管理会社に対し、管理組合自らが金額見積及び品質見積依頼を行い、現管理会社の管理委託費及び管理品質との比較から始めます。無駄使いの原因把握が目的です。 2. 大規模修繕工事費の削減は、建築コンサルタントが作成した修繕設計仕様書及び見積内訳書に基づき、工事費の見積依頼を管理組合が自ら工事施工会社に依頼し、管理組合に対して直接見積書の提出を求めることから始めます。その際、見積依頼手続きを管理会社や建築コンサルタント(一級建築士事務所)に依頼しないことが秘訣です。勿論、目的は談合防止です。 3. 無駄な管理委託費、割高な大規模修繕工事費の節減と管理品質、工事品質向上を目的に、豊富な経験と実績を積んだ“ホームドクター”のマンション管理士の適確な助言及び出張セミナー等の開催が重要なポイントと考えます。信頼できるコンサルの選定と合意形成が目的です。 					
					
※本登録票は、本人の申請に基づくもので、当会が責任を負うものではありません。					