

マンションネット情報 28年12月3日発行(28年度9号)

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

理事会・事務局一同

世界は・日本はどこへ向かうか？ そしてマンションライフは？

ミャンマー、フィリピン、イギリスEU離脱、ヨーロッパの難民と右傾化、韓国で起きていること・・・トドメにアメリカ大統領選挙でトランプ氏が勝利と、今年は意外な展開になる年回りだったようです。(中国は勢いが弱まったものの経済成長を続けているため、今のところ異変を押しさえ込むことができている。)そこから見えてくることは世界的な「閉塞感」の打破と「現状認識の単純化」、社会・世論の右傾化です。米国共和党の「小さい政府政策」が根幹にあるため世界外交に混乱をきたし一夜にして情勢が一変する、気の休まらない世界の到来が予測されます。「閉塞感」の根本的原因は「格差の拡大と固定」にある。選挙で閉塞感を打ち破ったかも知れないが、トランプはお金持ち側の政策を採ることは明らかで、結果は期待するような方向には行かず、益々、格差社会は増幅することになります。米国の「閉塞感打破」の代償として、短絡的な世界、乱暴な世界が再来し、人類は「世界恐慌と世界大戦の恐怖」を抱え込むことになりました。

「アベノミックス」と「黒田異次元緩和」の失敗は明らか。景気刺激策の補正予算を金融資本(市場)が呑み込むため、実質経済では相変わらず資金不足となり「お金」が廻らない状態から脱出できません。「金融資本主義不景気・不況」とも言うべき構造を抜け出せず、格差を拡張し、国の借金を増やし次世代にツケを回しているだけ。それでも国民は「代わる者が居ない」という消極的選択で安倍内閣を支持するしかないだろう。政府は「三本の矢」や「アベノミックス」はできるだけ触れないようにし、外交でポイントを稼ぎ世界のトップ指導者の仲間入りをもくろみ、憲法改正などの問題を持ち出し、歴史に名を残す事にこだわる政策を採るでしょう。近いところではロシアとの北方領土問題で当初期待させた成果から大きく後退する結果で終わるでしょう。

タワーマンション市場はオリンピックや観光客増加という「見込み景気」で「資産」としての売れ行きが好調のようです。新築物件が4千万円を超え普通のサラリーマンの手の届かない物になってしまったため、中古市場も引きずられ高止まりで推移しています。2019年まで供給側(売り手市場)で推移すると思われるが、その後は大手デベロッパーと建設会社は庶民相手の商売に戻れるとは思えず、相当厳しい状態に追い込まれる可能性があります。一方では中古物件の12年毎の大規模修繕の構図は永遠に続くため、その市場は手堅いものとなっており、高い利益率を求めなければ大手の参入を阻止でき、地場産業として生き残る事も可能と思われます。それにしても、12年毎の大規模修繕を何とかしなければ、管理組合運営も大変な時代がやって来た。

今まで幾つかの管理組合を拝見させて戴き、上手な管理を行っている管理組合には必ず「キーマン」がいます。いわゆる2025年問題(団塊世代が後期高齢に突入)も間近に迫っており、彼らが一線を退きチェック機能が低下した時、管理組合は無力化して行き管理会社まかせの運営に傾くことがハッキリ見えてきました。又は、キーマンが老害を引き起こす可能性もあり、後継者の育成が急がれます。標準管理規約改正により解禁となった「第三者管理」が急速に進む可能性もあり、その人選をどうするかルール作りが急務になります。区分所有者と建物の「二つの老い」が東京オリンピックと共にウントダウンに入りました。

(理事 佐藤 潤平)

平成28年度「意見交換会」

- ・とき 12月17日(土) 14時00分～16時30分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 60名
- ・参加費 会員・会員外とも 無料

<意見交換会次第>

理事長挨拶 14:00～ マンションネット理事長 小笠原 謙

1. 我がマンションの良いところ自慢

14:05～ 進行: マンションネット理事 佐藤 高明 氏

休憩 15:15～15:30

閉会 16:30

別紙・添付の「12月・意見交換会へのお願い」の趣旨に沿いご意見を戴きたいと思ひます
宜しくお願ひいたします。

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から講師を囲んで懇親会を開催します。皆さんの参加をお願ひいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29

シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038

会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

28年度意見交換会参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先☎	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入復活！** 交渉の末、下記価格・要領で今年度も継続することになりました。

粉末ABC-4型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格¥10,476円

→¥3,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）

粉末ABC-10型、蓄圧式、 希望小売価格¥15,750円

→¥4,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

<参考価格>

粉末ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格¥27,000円→目安として¥15,000円、複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1）耐用年数10年、小型

※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3）今年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、価格交渉が難航していました。場合によっては後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体）	<input type="checkbox"/> 正会員（個人）	<input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp
<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>