

マンションの管理について考える

今回は、あるマンションの現状をお話します。

そのマンションは、築43年になるマンションです。6年前まで自主管理をしていましたが、現在は管理会社に管理を委託しています。自主管理時代は特定の組合員が独断で管理組合運営を行っていたとのことで、きちんとした管理がなされていませんでした。そのせいで、修繕積立金も適正に積み立てられていませんでしたし、各設備も適正に維持・修繕されていませんでした。また、現在も組合員の管理費等の滞納も続いており、弁護士に依頼して法的措置も検討しています。

現在、管理会社から委託管理費の値上げの要求が来ていますが、管理組合として組合員の関心が薄く対応に苦慮しています。値上げ要求が通らなければ、管理会社は契約を解除すると言っているのに、組合員は真剣に受け止めていないように思われ集会の場に出席する者も少数です。値上げ要求を承認すると管理費の値上げをしなければならない財務状態で、組合員の高齢化も進み、簡単に値上げできる状況ではないように思われます。今後どうなっていくか心配しています。

一方、道外ですがマンションの認定制度の第一号のマンションは、築50年近いマンションで以前は自主管理を行っていたとの報道がありました。この二つのマンションの状況は築年数や管理形態は似ていますが、片方は管理不全に向かっていきそうな状況、もう一方はマンション認定制度の登録になったマンションです。

こうなったのは何が違っていたのでしょうか？

私は一番大きな違いは、自分の財産であるマンションの管理を人任せにせず、もっと管理組合運営に関心を持ち、「自分の財産は自分で守る」気持ちを持ち続けることが不足していたのではないかと思っています。

後で泣くのは管理組合ではなく自分です。

まだ間に合うかもしれません。

(理事 橋本 敏明)

令和5年度 第1回セミナーのお知らせ

「組合経費圧縮の必須知識！！」

— トップ代理店が説明する最新保険情報 —

<開催主旨>

昨今の物価高騰により管理費会計が苦しい中、管理組合保険の値上げも続き、管理費会計を大きく圧迫する状況となっております。その改善に向けた取り組み状況は組合によって大きな差が出始めています。

今回は、既に個々の組合で勉強してきた保険料問題に、昨年10月の保険商品改訂を踏まえ、他組合の具体的な取り組み事例を紹介してもらい、どこに注目し・どこに注意しなければならないのかを、具体化・明確化していただきたいと思います。

質疑応答の時間を確保し、保険料の圧縮に繋がる勉強をし、管理費会計の不足分の対策として活用していただければと考え、昨年に続き再度の開催としました。

<開催要領>

- ・ とき **6月16日(金)14時00分**～16時00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 30名
- ・ 参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・ 申込み 下記事務局へ Fax、又はメールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ 「組合経費圧縮の必須知識！！」
講師:(株)グッドウイン **泉 輝彦 氏**
- 休憩 14:50～15:05 適宜・・・(換気タイム)
- 質疑・交換 15:40～16:00 (常識的な範囲内で、流れの中で随時質疑も可とします)
- 閉会 16:00
懇親会は今回も中止とします。

令和5年度 第1回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<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Tel	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について

- **LED 照明器具他** 器具取替、管球配送、NPO には一切のマージン等はありません
- **灯油共同購入** 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等**による消防法対応が求められています。対応はお済みでしょうか？

● 消火器共同購入 (令和5年度分、価格決定)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,000円 4型 → ￥4,300円
- 粉末ABC 6型 → ￥4,500円 10型 → ￥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (10・20型は昨年度単価据え置きです！)
(上記は 令和5年度参考価格です、物価変動により変わることもあります)
- 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) 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、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 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 本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED		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：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>