

『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！(Vol.2)

人生における難事業！51歳からの挑戦「マンション管理士」試験

マンション管理士の存在を知り、定年後の方向性が定まったまでは良かったのですが、試験突破は私の人生にとって壮絶な難事業となり、4回失敗後の5回目の挑戦となった令和3年度試験に55歳でやっと合格。令和4年2月にマンション管理士の登録を致しました。

管理会社のフロントの仕事はこれでいいのか？

晴れてマンション管理士となった私は、「居住者の無知と奥ゆかしさに付け込んで『やりたい放題』になっている管理会社に適度な牽制を与えなければならない。」という使命感に燃えておりました。では何が『やりたい放題』なのか、それは大きく3つありました。

1つ目は管理組合の**理事会が年間1回しか実施されない**ことです。役員の任期が1年であり、各階ごとの持ち回りの為、致し方ないと思うのですが、このことを管理会社のフロントに問い質すと「皆さん穏やかな方ばかりで問題も発生せず、管理費等の滞納者もおりません、あえて理事会を開く必要はないと思っております。」という耳を疑いたくなるような回答が返ってきました。

2つ目は決算報告書の修繕積立金会計に現れる謎の経理科目『**他会計未振替金**』なるものであります。前年度決算では修繕積立金が約5,000万円あることになっておりますが、その半分の約2,500万円は修繕積立金の管理口座に存在せず一般管理費用の口座にこれまた『他会計未振替金』という科目で存在しているではありませんか。「これは明らかに当マンションの管理規約にある『**修繕積立金の区分経理処理**』に違反している。」と管理会社のフロントに問い質すと「昔からこのやり方で問題は起きておりません。また、行政庁からの指摘もなく、当社として管理規約に違反しているという認識はございません。」などと宣う始末。

3つ目は「提案」と称した**管理会社による関連企業商品の営業販売**であります。総会直前の理事会で何の前触れもなく「いい装置がありますので設置しましょう。管理経費がこんなに節約できます。来月の理事会に諮りましょう。」と言葉巧みに「提案？」され、管理会社のフロントの営業成績に貢献しているという有様であり、これが当マンションの管理を委託している管理会社のフロント(=管理業務主任者)の仕事なのかと唾然としてしまいました。

・・・Vol3へつづく
(監事 田口 聡)

令和6年度 第22回定期総会 開催のお知らせ！

- ・とき 5月12日（日）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階会議室

議案書等を4月24日に郵送しました。
出欠のご回答を宜しくお願い致します。
又、請求書も同封しましたので宜しくお願い致します。

令和6年度「第1回セミナー」開催のお知らせ！

<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、本年10月の保険商品改訂を踏まえ、他組合の具体的な取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、具体的に明確化していただきたいと思えます。

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、昨年に続いての開催となります。

（講演題名の変更もあります）

- ・とき 6月15日（土）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 40名
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<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～ 「又、上がる！？ マンション総合保険」
講師：(株)グッドウイン 泉 輝彦 氏
- 休憩 14:50～15:05 （換気タイム）・・・適宜
- 質疑・交換 15:40～16:00 （流れの中で随時可）
- 閉会 16:00

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。当 NPO には一切のマージン等はありません。

●消火器共同購入 (値上がりしました！ 昨年 12 月の価格改定です)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (20型は昨年度単価据え置きです！)

(上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。)

- 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	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：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>

『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！(Vol.2)

人生における難事業！51歳からの挑戦「マンション管理士」試験

マンション管理士の存在を知り、定年後の方向性が定まったまでは良かったのですが、試験突破は私の人生にとって壮絶な難事業となり、4回失敗後の5回目の挑戦となった令和3年度試験に55歳でやっと合格。令和4年2月にマンション管理士の登録を致しました。

管理会社のフロントの仕事はこれでいいのか？

晴れてマンション管理士となった私は、「居住者の無知と奥ゆかしさに付け込んで『やりたい放題』になっている管理会社に適度な牽制を与えなければならない。」という使命感に燃えておりました。では何が『やりたい放題』なのか、それは大きく3つありました。

1 つ目は管理組合の**理事会が年間1回しか実施されない**ことです。役員の任期が1年であり、各階ごとの持ち回りの為、致し方ないと思うのですが、このことを管理会社のフロントに問い質すと「皆さん穏やかな方ばかりで問題も発生せず、管理費等の滞納者もおりません、あえて理事会を開く必要はないと思っております。」という耳を疑いたくなるような回答が返ってきました。

2 つ目は決算報告書の修繕積立金会計に現れる謎の経理科目『**他会計未振替金**』なるものであります。前年度決算では修繕積立金が約5,000万円あることになっておりますが、その半分の約2,500万円は修繕積立金の管理口座に存在せず一般管理費用の口座にこれまた『他会計未振替金』という科目で存在しているではありませんか。「これは明らかに当マンションの管理規約にある『**修繕積立金の区分経理処理**』に違反している。」と管理会社のフロントに問い質すと「昔からこのやり方で問題は起きておりません。また、行政庁からの指摘もなく、当社として管理規約に違反しているという認識はございません。」などと宣う始末。

3 つ目は「提案」と称した**管理会社による関連企業商品の営業販売**であります。総会直前の理事会で何の前触れもなく「いい装置がありますので設置しましょう。管理経費がこんなに節約できます。来月の理事会に諮りましょう。」と言葉巧みに「提案？」され、管理会社のフロントの営業成績に貢献しているという有様であり、これが当マンションの管理を委託している管理会社のフロント(=管理業務主任者)の仕事なのかと唾然としてしまいました。

・・・Vol3へつづく
(監事 田口 聡)

令和6年度 第22回定期総会 開催のお知らせ！

- ・とき 5月12日（日）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階会議室

議案書等を4月24日に郵送しました。
出欠のご回答を宜しくお願い致します。
又、請求書も同封しましたので宜しくお願い致します。

令和6年度「第1回セミナー」開催のお知らせ！

<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、本年10月の保険商品改訂を踏まえ、他組合の具体的な取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、具体的に明確化していただきたいと思っております。

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、昨年に続いての開催となります。

（講演題名の変更もあります）

- ・とき 6月15日（土）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 40名
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<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～ 「又、上がる！？ マンション総合保険」
講師：(株)グッドウイン 泉 輝彦 氏
- 休憩 14:50～15:05 （換気タイム）・・・適宜
- 質疑・交換 15:40～16:00 （流れの中で随時可）
- 閉会 16:00

『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！(Vol.2)

人生における難事業！51歳からの挑戦「マンション管理士」試験

マンション管理士の存在を知り、定年後の方向性が定まったまでは良かったのですが、試験突破は私の人生にとって壮絶な難事業となり、4回失敗後の5回目の挑戦となった令和3年度試験に55歳でやっと合格。令和4年2月にマンション管理士の登録を致しました。

管理会社のフロントの仕事はこれでいいのか？

晴れてマンション管理士となった私は、「居住者の無知と奥ゆかしさに付け込んで『やりたい放題』になっている管理会社に適度な牽制を与えなければならない。」という使命感に燃えておりました。では何が『やりたい放題』なのか、それは大きく3つありました。

1 つ目は管理組合の**理事会が年間1回しか実施されない**ことです。役員の任期が1年であり、各階ごとの持ち回りの為、致し方ないと思うのですが、このことを管理会社のフロントに問い質すと「皆さん穏やかな方ばかりで問題も発生せず、管理費等の滞納者もおりません、あえて理事会を開く必要はないと思っております。」という耳を疑いたくなるような回答が返ってきました。

2 つ目は決算報告書の修繕積立金会計に現れる謎の経理科目『**他会計未振替金**』なるものであります。前年度決算では修繕積立金が約5,000万円あることになっておりますが、その半分の約2,500万円は修繕積立金の管理口座に存在せず一般管理費用の口座にこれまた『他会計未振替金』という科目で存在しているではありませんか。「これは明らかに当マンションの管理規約にある『**修繕積立金の区分経理処理**』に違反している。」と管理会社のフロントに問い質すと「昔からこのやり方で問題は起きておりません。また、行政庁からの指摘もなく、当社として管理規約に違反しているという認識はございません。」などと宣う始末。

3 つ目は「提案」と称した**管理会社による関連企業商品の営業販売**であります。総会直前の理事会で何の前触れもなく「いい装置がありますので設置しましょう。管理経費がこんなに節約できます。来月の理事会に諮りましょう。」と言葉巧みに「提案？」され、管理会社のフロントの営業成績に貢献しているという有様であり、これが当マンションの管理を委託している管理会社のフロント(=管理業務主任者)の仕事なのかと唾然としてしまいました。

・・・Vol3へつづく
(監事 田口 聡)

令和6年度 第22回定期総会 開催のお知らせ！

- ・と き 5月12日（日）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階会議室

議案書等を4月24日に郵送しました。
出欠のご回答を宜しくお願い致します。
又、請求書も同封しましたので宜しくお願い致します。

令和6年度「第1回セミナー」開催のお知らせ！

<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、本年10月の保険商品改訂を踏まえ、他組合の具体的な取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、具体的に明確化していただきたいと思っております。

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、昨年に続いての開催となります。

（講演題名の変更もあります）

- ・と き 6月15日（土）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 40名
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<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～ 「又、上がる！？ マンション総合保険」
講師：(株)グッドウイン 泉 輝彦 氏
- 休憩 14：50～15：05 （換気タイム）・・・適宜
- 質疑・交換 15：40～16：00 （流れの中で随時可）
- 閉会 16：00

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。当 NPO には一切のマージン等はありません。

●消火器共同購入 (値上がりしました！ 昨年 12 月の価格改定です)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (20型は昨年度単価据え置きです！)

(上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。)

- 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>