

マンションネット情報 令和6年度(N07)号 10月3日発行

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

『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.6)

理事長に就任し、マンション管理の難しさを実感・・・

このコラムの題名のとおり当方は現在、サラリーマンとマンション管理士の「二刀流」の『サラリーマン管理士』として活動しており、今年で足掛け3年目になります。「二刀流」と言うとL A ドジャースの大谷選手のようにカッコイイのですが、その実態は3年目にして改めて実感する「マンション管理」の難しさに、日々悪戦苦闘、七転び八起きの連続であり、大谷選手とは真逆の不甲斐なき「二刀流」となっております。そこでVol.6では、当方が自宅マンションの理事長に就任してから実感した「マンション管理」の難しさの具体的事案について、お話したいと思います。

そもそも「マンションの管理」には大きく分けて2つの分野があります。

1つ目は管理規約や使用細則の「作成・変更」及び理事会・総会の「管理運営」、更には管理組合の「会計管理」等の所謂、「ソフト面」の業務であります。もう1つはマンションという建物自体の物理的な「修繕等の維持管理」である「ハード面」の業務であります。そしてこれら「ソフト面」と「ハード面」の業務において、管理組合に適切な助言や指導を行うコンサル業務がマンション管理士の仕事になります。

当方は管理士として活動を始めて以来、「ソフト面」を中心とする管理士業務全般については、マンション管理士として先輩から指導をいただいております。大先輩の指導のお陰で「低空飛行」ながら、(今のところ)墜落せず自宅マンションの管理を実践しております。しかし、建築・設備関係の「ハード面」の業務になると文系事務職サラリーマンの当方にとっては、畑違いの苦手科目となり、正直、「避けて通りたい分野である」というのが本音であります・・・ところが、理事長に就任して早々、避けて通ることが出来ない事案が発生してしまいました。

シロウトでは見抜けない「修繕工事見積書」の「落とし穴」・・・

当方がまだ理事会オブザーバーであった4月の理事会で5月開催の定期総会の議案を協議していた際、管理会社のフロントが突如お金のかかる議案を提案してきました。その提案とは「屋上防水補修工事の実施」であります。フロントからは「大規模修繕工事から8年経過しており、屋上のシルバー塗装の劣化が進んでいる。」とのことでしたが、その提案に理事の方々はどう判断しているのか解らず、理事会は一時シーンとなってしまいました。

当方は「面倒な提案もってくるなよ!」と思いながら「工事実施の可否を諮るガチガチの議案とはせず、補修工事の予算枠確保の議案としては・・・」と意見具申致しました。この時の当方は「この件はとりあえず「予算枠確保」でお茶を濁しておいて、当方が理事長に就任してからゆっくり料理すればいい。」と安易に考えておりました。5月の定期総会では当方の思惑どおり、予算枠確保として決議され、その後、「屋上防水補修工事見積書」が管理会社から届きました。しかし、その見積書に記載されている約200万円の工事費総額は果たして高いのか？安いのか？はたまた、見積書の工事内容は適切なのか？そうでないのか？・・・と、工事見積書が届いてからようやく(当方にとって)掴みどころのない難しい事案であるということに気が付きました。そこでまずは「屋上防水補修工事見積書」の妥当性を確認しようと考え、修繕工事に明るい一級建築士にこの見積書を見ていただき助言を求めることに致しました。

主な助言は、「使用する塗料が不明確であり、屋上塗装の補修に有効である「熱反射塗料」の使用の有無を確認すること」、「精算工事と思われる工事項目に「工事単価」の記載がないので、「工事単価」を明確にさせること」、でありました。精算工事部分については「工事単価」を未記載のまま契約すると、工事業者の自由設定となる可能性があり費用が嵩む原因になりかねないとのことでありました。

他にも様々な助言をいただきましたが、「補修工事見積書」なるものは「シロウトでは見抜けない『落とし穴』がある」ということを(苦手科目ながら)知ることができました。

建築士からの助言を早速8月の理事会で報告し、管理会社には書面にて見積書の再考を申し入れし

またが、その後、再考された見積書は今だ、届いておらず管理会社のフロントからは以前にも増して「面倒なヤツ(理事長!)」と思われていることを肌で感じる今日この頃です。(Vol. 7に続く・・・)
(理事 田口 聡)

2024年度 第4回マンションネットセミナー ご案内

この物価高騰の時代に修繕積立金の不足を、管理会社から通告されている組合も少なくありません。次回一講目は、実際に渦中に有り修繕委員として取り仕切った、小倉雅美氏にご登場いただきました。どのようなマンションなのか、どう準備されたのか、組合員とのバトルなど生々し実体験をご紹介いただきます。二講目は、当NPO相談員の佐藤潤平氏に調査診断のプロが何を見ているかについて解説をお願いしました。

- ・と き 10月24日(木) 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名以内
- ・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
- 一講 14:05～ **修繕積立金値上げドキュメント その現場から**
講師: 一級建築士・組合修繕委員 小倉 雅美 氏
- 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜
- 一講 14:05～ **建物調査・診断のプロは何を見ているか?**
講師: 一級建築士・NPO相談員 佐藤 潤平 氏
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策でもう少し様子を見ます。

令和6年度 第4回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 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"/> 会員外
連絡先☎	

*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。

第3回セミナーで配布しました「お知らせ」で今回セミナー開催日が10月26日(土)となっていましたが、**会場の都合により10月24日(木)に変更になりました。**訂正してお詫びいたします。

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 (本年6月の価格です、申込時は事前確認を願います)

- 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	<input type="checkbox"/> 会員外				
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>