

マンションネット情報

令和7年度 NO2 号 5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・外伝 他管理組合オブザーバーとなる！(Vol. 1)

とある仕事を契機に、某マンション理事会のオブザーバーに・・・

「サラリーマン管理士奮闘記 自宅マンションを管理する！」では、文字通り当方の自宅マンションが抱える各種課題の改善に向けてその経緯経過をお伝えしておりますが、この度、自宅マンション以外の某分譲マンションの理事会にオブザーバーとしてお手伝いすることになりました。事の発端は令和6年8月にマンション管理士としてのとある仕事を通じて、この某マンションに関わった際、理事長との雑談の中で「管理会社からの提案事項に第三者的立場から助言をしてもらえる相談者が欲しい。」という発言があり、「もし、当方でよければお手伝いさせていただきませんか。」とダメモトで申出たところ、「それじゃ、頼む!」ということになりました。この某マンションは、住戸数が32戸の小規模マンションであり、且つ、築年数が28年と当方の自宅マンション(36戸、築27年)とほぼ同規模同程度の物件であり、自宅マンションの管理実態がどの程度のレベルにあるのかを比較検討する上では、絶好のサンプルになると思い、当方としても「願ったり叶ったり」ということで、今後、「サラリーマン管理士 奮闘記・外伝」として「お手伝いを通じて直面したエピソード」を不定期連載していくことと致します。

(※勿論、「自宅マンションを管理する!」も引続き継続致します。)

「意外」と言っては失礼だが役員の意識の高さに唖然とする・・・！

ということで、理事会オブザーバーとしての最初の仕事は、令和6年11月上旬に開催された令和6年度第1回の理事会の出席でありました。(決算期は10月～9月)

これまでの当方にとって、理事会出席と言えば兎にも角にも自宅マンションでの経験しかないことから、どうしても自宅マンションの理事会を基準に考えてしまうところがあり、某マンションの理事会の状況を察するにあたり、出席の直前まで、「多分、今日の理事会は管理会社のフロントマンが議事の進行や議案説明を行い、理事長以下何ら積極的な意見もなく終わるんだろうな～」などと想像しておりました。

が、しかし、実際に理事会が始まると、理事長自ら議事の進行を行い、更には管理会社の作成した資料をこれまた理事長自ら説明するという、当方の思惑を超える驚きの展開が繰り広げられました。また、出席していた各役員(理事・監事)も、特にマンション管理について高度な知識がある訳ではないのですが、その発言内容は役員としての意識の高さがヒシヒシと伝わってくるものがありました。更に、この某マンションにおいては居住者間のコミュニティが良好なようで、理事会内での議論の際、各居住者の氏名と部屋番号が自然に出てきて何ら違和感なく協議が進められる状況から、居住者間においても理想的な人間関係が出来上がっているようでもありました。

一方、当方の自宅マンションと言えば、議事進行及び資料の議案説明こそ当方が自ら行っておりますが、理事会としての議論は大変大人しく消極的なものであり、実質的には当方が「マンション管理とは一体何ゾヤツ」ということを初歩の初歩から伝える勉強会となっております。また、たった36戸しかないにも関わらず、当方も含めて居住者の顔と名前と部屋番号が一致せず、居住者間のコミュニティの欠片もない状況であり、同規模同程度

の分譲マンションでありながら、当マンションの理事会のレベルは某マンションと比べるとかなり劣っているということを痛感しました。まずはこの現実を真摯に受け止め、マンション管理士としてまた管理組合理事長として、この差は「どこにあるのか」その原因を究明し「自宅マンションが見習うべきところはどこにあるのか」を模索しながら、この某マンションのお手伝いをしていきたいと思います。（不定期ですが Vol. 2 に続く・・・）
(理事 田口 聡)

2025年度 マンションネット定期総会のご案内

- ・と き 5月18日（日）14時00分～15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
- 議案書等は4月24日に郵送しましたので、ご返答を宜しくお願い致します

2025年度 マンションネットセミナーの予報

題名は未定ですが、内容と講師名をご確認下さい。

6月14日（土）マンション総合保険と個人加入の保険との関係	泉 輝彦
7月19日（土）マンション管理について？	丸山 肇
9月19日（金）防災対策について・・・実利から	佐藤 薫
10月17日（金）判例・法律関係	石川 和弘
12月13日（土）判例・法律関係（日にち変更になりました）	田中 やすのり 康道

内容や講師の入替や順番の入替が有るかも知れませんが、ご容赦ください。
日程は確定です。

マンションネット への相談内容公開

マンションネットに相談のある問題について、プライバシーに気を付けながら、不定期ではありますが、お知らせするシリーズを開始しました。回答内容は公開しませんので一緒に考えて下さい。ベストアンサーを求めます。

- 駐車場付きの専用庭使用权という規約になっており、別に月々駐車場料金を支払っていたが、車を手放した。管理組合が規約を盾に駐車料金を請求してきた。専用使用权があるので、納得が行かないが駐車料金を支払っている。管理組合にマンション内住民への募集を要請したが断られた。対応策として、広く外部貸出を含めた募集をかけることを主張できるか？ 専用庭使用权返上という事は可能か？

皆様はどう考えますか？ どう対処しますか？・・・何か良い案があればメール・Fax などでお知らせ下さい。

共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NP0 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 NP0 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 NP0 には一切のマージン等はありません。

●消火器共同購入 (昨年 12 月の価格です、申込時は事前確認をお願いします)

- 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	☐ 消火器	消火器	ABC	型	本
	☐ LED	本数	ABC	型	本
	☐ 灯油タンク				
会員区分 担当者お名前	☐ 正会員（団体） ☐ 正会員（個人） ☐ 一般会員				
	☐ 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>