

## 『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. 10)

### 分譲マンションにおける「更なる、もう一つの老い」とは・・・

昨今、分譲マンションに関する社会問題として頻繁に耳にする「二つの老い」とは、「建物自体の老朽化」と「居住者の高齢化」が進んだマンションを「どのように維持管理していくか」とい日本が抱えるであろう課題を一言で表現した「言葉」であります。

幸い、当マンションにおいては、辛うじてこの「二つの老い」なるものが現実化するまでには、まだ少し時間があるのですが、この「二つの老い」という社会問題に隠れる形で進行していた「更なる、もう一つの老い」を原因とする問題が当マンションに影を落としております。

その問題とは「管理員のなり手不足」であります。当マンションでは、昨年10月にこれまで勤めていただいた管理員さんが健康上の理由で退職致しました。当初、管理会社からは「地下鉄駅から徒歩5分以内の好立地なので、すぐに後任は見つかるだろう」とのことであり、当方としても「遅くとも12月までには後任の管理員が決まるだろう」と、気にも留めておりませんでした。が、未だに後任者の応募がなく、臨時の管理員代行にて急場をしのぐ状態が長期化する事態となり、いよいよここにきて「もしかして、ヤバイかも！」という危機感がジワジワと込み上げてきており、当マンションの深刻な問題に発展しつつあります。ただ、それにしても「なぜこんな事態になるのか、分譲マンションの管理員のなり手は、そんなに不足しているのか？」という素朴な疑問が湧くのですが、その原因はどうやら日本全体の人口構成と労働環境の変化が深く関わっているらしいということが解りました。

そもそも日本の分譲マンションの管理員のなり手は60歳代の男性がその大半を担っていたそうです。というのも、日本の企業は定年退職を60歳としていたことから、定年後の再就職先として管理員を選択される方が多数おりました。しかし、昨今の状況はというと団塊の世代と言われる方々が既に全員70歳代に突入し、総人口に対する60歳代の男性人口が相対的に減少しており、併せて「高齢者雇用促進法」なる法律が改正され、日本の企業は大中小を問わず65歳までの雇用が義務化されました。その結果、ひと昔前から見ると60歳代前半の働き手が労働市場において減少してしまいました。更に、この法改正により65歳で退職した男性が、そこから「管理員」としてのコスパ・タイプを考え併せると再就職を希望する気力のある方はそう多くないらしい。この二つのことが分譲マンションにおける「更なる、もう一つの老い」の正体のようにあります。

当マンションの管理員のなり手が見つからないことが長期化すれば、管理会社から管理員人件費の引上げ要請もあり得るのではないかと頭の痛いところであり、もしそうなった場合、理事長として修繕積立金の㎡単価引上げを実行したいと考えている当方にとっては、何とも辛い決断を迫られることになりそうです・・・合掌。

(Vol11につづく・・・)

(理事 田口 聡)

## 2025年度 マンションネット定期総会等のご報告

### 第23回 定期社員総会議事録 抜粋

- 1 日 時 令和7年5月18日(日) 午後2時00分～午後2時40分
- 2 場 所 札幌市中央区大通西13丁目 札幌市資料館2階会議室
- 3 出席者・定足数確認 (定款 第27条)  
正会員総数 75名のうち 60名出席(会場出席者 11名、表決委任者 27名、書面表決者 22名)  
表決委任者は理事長へ 26名・常任理事へ 1名の委任、書面表決者は第1～6号議案は賛成であることを、事務局から報告があった。
- 4 議長選出 (定款 第26条)  
事務局長が進行にあたり議長選出に入ったが会場からの推薦が無く、事務局が 田口 聡 会員を推薦し出席者全員の拍手で承認された。
5. 議事の経過概要及び決議の結果 (定款 第28号2項)  
議長は1～6号議案の審議を行い特段の質疑無く、総会に提出された議案毎に採決を行った。  
採決の結果、それぞれ挙手により全員一致で賛成の決議がされた。  
議長は、閉会を宣言し午後2時40分散会した。

### 令和7年度(第23期・第1回)臨時理事会のご報告

日 時 : 令和7年(2025年)5月18日(日) 14:40～14:45  
場 所 : 札幌市中央区大通西13丁目 札幌市資料館2階会議室  
理事総数 : 7名  
出席理事 : 井上昭弘、佐藤薫、佐藤慎二、田口聡、橋本敏明、山根克史、若林典之  
佐藤慎二理事が議長に選任され、議案の審議に入った。

審議事項 : 第1号議案 理事長及び常任理事の選定について

本日開催の社員総会の終結をもって、前理事長・狩野隆及び前常任理事・佐藤慎二が理事の任期満了により退任となっていることから、改選の必要があり、理事長及び常任理事各1名を互選により選定したい旨を述べ、議事に諮ったところ、全員一致をもって下記の者が選定された。なお、被選定者らは、席上その就任を承諾した。

理事長 井上弘明  
常任理事 佐藤慎二

議長は、以上をもって本日の議案の審議をすべて終了した旨を述べ、14時45分閉会した。

# 令和7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、マンション総合保険の再値上げも続き、管理会計を大きく圧迫する状況となっています。その改善策の一つとして総合保険の個人賠償を圧縮するケースが目立っており、各住戸の直接保険加入を推奨している管理組合も多いかと思えます。

今回は、勉強してきた保険料問題を一步進めて、総合保険個人賠償部分と個人加入の火災保険の関係性や実際の運用について、有効な保険活用を勉強・研究して行きたいと思えます。更に、代理店の立場からの問題点にも触れて戴きます。

質疑応答の時間を確保し、保険料の有効活用に繋がる勉強をし、管理費会計の不足分・個人保険の損失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しました。

- ・とき 6月14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 井上 昭弘
- 講演 14:05～ **「総合保険の問題山積 管理組合取組み事例紹介」**  
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)
- 閉会 16:00 **懇親会は今回も中止とします。**

## 令和7年度 第1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	
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。

## 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 (昨年12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](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com)

<https://北海道マンションネット.online>