

マンションネット情報

令和7年度N03号7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. 2)

これが管理規約の「見直し」なのか？ サラ管が「高橋英樹」になった日。

令和6年8月、当方が某マンションの理事会オブザーバーとなる契機となったとある仕事において、その某マンションの管理規約を確認した際、各条文のあちこちに変更や見直しを必要とする箇所が散見されたことから、その旨を理事長に伝え「早急に規約の見直しが必要です。」と進言したところ、理事長から「今、管理会社に「規約の見直し」を依頼しており、10月の総会に規約改正案をかける。」とのことでありました。規約改正案の作成を依頼している管理会社は、誰もが知る大手企業の名を冠する管理会社であり、当方としても、「この管理会社なら『間違いのない仕事をする』だろう」と思っておりました。

ところが、当方が理事会オブザーバーに就任した令和6年11月に、10月の総会で決議された改正後の管理規約を第1条から確認していくと、どうも違和感を覚えてならない条文が多数あり、夢か幻か、それとも幻想か、「これってホントに見直した管理規約なの？ 冗談キツイなあ」と思うほどの管理規約が出来上がっておりました。例えば、「監事の役目」の条文を見ると「監事は、理事会に出席して意見を述べることができる」となっており、ええつまさか！ この条文の末尾は「～述べなければならない。」と義務的表記にしなければならないはずである・・・。また、「総会の議決」に関する条文では「総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる」と記載されている。いやっ、そうではない！ 可否同数の場合は「否決」としなければならないはずである等々・・・

何かおかしい、何かへんだ。平成16年当時の標準管理規約の条文がそのままの状態で見過ごされているようにも見える。本来なら令和6年6月に国交省から公表された（最新の）「標準管理規約」に準拠した内容に見直さなければならないはずなのに・・・、これが誰もが知る大手企業の名を冠する管理会社のやる仕事なのか・・・。しかも管理組合は「こんなポンコツ同然の規約改正案」に、ウン万円の改正案作成料を管理会社に支払っている。まるで「10年前の中古車を新車と偽って売りつけられた」そんなトンデモナイ事態になっておりました。

ひとつ、人の生き血をすすり（管理組合の大切な管理費の浪費）。

そこに「愛」はあるのか・・・？

前述のとおり、本来「規約の見直し」なるものは、国交省が公表する最新の「標準管理規約」を基準として、現行条文の全てを見直していくのが、基本中のキホンであり、当たり前であり、永久不変の法則であると（当方は）考えます。まして有料の仕事なら尚更であり、何か正当な理由があってこんな改正案を作成したのかも知れませんが、客観的には「杜撰極まりない仕事である。」と言わざるを得ません。ふたあ一つ、不埒な悪行ざんまい（杜撰な仕事ばかり）。当方としては、「そこに（管理組合への）「愛」はあるのか？」と、管理会社に対して、某消費者金融のCMにおける大地真央さんのあの「決め台詞」をもって問い詰めたくなったのと同時に、マンション管理士として看過できない事案であると考え みい一つ、醜い浮世の鬼たちよ！（管理組合の無知に付込むその所業）、12月の理事会に出席した際、改正後のポンコツ管理規約に対する「当方からの修正案」を提出し、「有料の仕事であるならば、もっとシッカリやるべきでは？」と管理会社のフロントマンに『優しく』問いかけてみました。

成敗してくれよう・・・桃太郎侍(サラリーマン管理士) （不定期ですがVol. 3に続く・・・）

理事 田口 聡

2025年度 第2回マンションネットセミナーのお知らせ

H6年の外部管理者ガイドラインには、管理組合が管理会社管理者方式を導入する場合の注意点、また管理者となる管理会社への規範などが整理されています。しかし、最も注目すべき点は、管理組合の利益を守る“監事”の役割を“再定義”した点といえます。

さて、支援ネットでお話しさせていただいた最近3回のセミナーでは、

- 管理会社が管理会社管理者方式へ動き出した背景とは
- 利益相反行為などから管理組合を守るための“監事の役割”とは
- 平成6年の外部管理者ガイドラインの概要

などを話題にお話ししてまいりました。あたらためて、今までのセミナーのおさらいをしつつ、再定義された“監事”の役割とは何かを深掘り下げてまいります。実は、それがマンション管理そのものの“変革の鍵”になる可能性もあろうかと思っています。一緒に学んでいきましょう！

- ・と き 7月19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 井上 昭弘
- 講演 14:05～ **「専門家監事がマンション管理の変革の鍵になる！」**
講師： マンション管理士 丸山 肇 氏
- 休憩 14:50～15:05 （換気タイム）・・・ 適宜
- 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。

キリトリ線

令和7年度 第2回マンションネットセミナー 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	☐ 正会員（団体） ☐ 正会員（個人） ☐ 会員外
連絡先TEL	

*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、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>