

マンションネット情報

令和7年度NO5号8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.11)

「うまい」「はやい」「やすい」そして何よりも「ウソ」がない…。

「うまい」「はやい」「やすい」これはあのオレンジ色の看板の牛丼屋さんが掲げるキャッチコピーであり、当方がその牛丼屋さんに通う度に「うまい」「はやい」「やすい」には「ウソがなく」次もまた食べに来ようという気にさせてくれます。世の中の全ての組織・団体がこの牛丼屋さんのように『自社の標榜（キャッチコピー又は社是等）』と『仕事の内容（お客様に提供するもの）』が一致し「ウソ」がなければ、これほどハッピーなことはないのですが、当管理組合が管理を委託している管理会社はこの牛丼屋さんとは違い、標榜する社是と実際の仕事に「ウソ」があり、そのことについて管理会社自身が自覚していないという大変不幸な現実があります。今回はそのことについて「うまい」「はやい」「やすい」になぞってお伝えしたいと思います。

8年以上放置され続けた「長期修繕計画」…。

現在、当管理組合の長期修繕計画は作成後8年以上も見直しをしておりません。

そこで当方が理事長に就任した令和6年5月に、管理会社に対し新たな「長期修繕計画案」の作成を依頼したのですが、それから待てど暮らせど音沙汰はなく、作成を依頼して半年以上が経過した令和6年12月によく計画案が出来上がりました。これだけ時間を費やしたのだからさぞかし完成度の高い計画案だらうと期待したのですが、倒れそうになるくらい期待外れな計画案であり、すぐに「修正」を申入れたのですが、現時点(原稿執筆時点)において未だ修正案は完成に至らず、「これが業界大手と言われている管理会社の仕事なのか」と憤りを禁じ得ません。

「やすい」しかし「まずくて」「おそい」、そして「ウソ」がある…。

ではなぜ「修正」の申入れをしたのか、それは計画作成において基本としなければならない「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画ガイドライン」に準じた内容になっていないことにありました。パッと見はカラー仕立てのイラストやグラフそして写真等が散りばめられた一連の書類が豪華絢爛なバインダーに収納されており、「これぞ、『The 長期修繕計画』で、あつ、ござります～う！」という仕上がりなのですが、その内容は当マンションの状況をちゃんと調査して作成したとは思えないものであり、理事長である当方にとっては非常に「まずい」計画案がありました。さらに、こんなお粗末な計画案に半年以上の時間を要し、且つ「修正」を申入れてから現時点(原稿執筆時点)で5か月も経過しているのに修正案は一向に完成する気配がなく、全くもって仕事が「おそい」！一体全体、管理組合(お客様)に対してどうゆう時間軸で物事を考えているのか全く理解不能であります。また、計画案作成料については一般的な相場価格と比較して、確かに「やすい」のですが「まずい」と「おそい」が重なり「やすい」どころか、「こんなものにウン十万円も払えるかっ」ということで計画案作成料の支払を保留しております。本来であれば、今年5月の通常総会に、新たな長期修繕計画を示した上で修繕積立金の引上げを提案する予定でしたが、肝心の長期修繕計画の完成が間に合わず、当方が新たに根拠資料を作成し、何とか総会承認を取り付けた次第であります。こんな失態にもかかわらず、この管理会社は「お客様最優先」という趣旨の社是を厚顔無恥の如く掲げております。管理会社名がバレルでの社是全文の掲載は差し控えますが、当方からすれば、その社是自体が「ウソ八百」であり、ウクレレ漫談の牧信二ではありませんが「あ～っあんあやんなっちゃった、あ～っあんあ驚いた！」という心境であります。 (Vol. 12 に続く・・・)

理事 田口 聰

2025年度 第3回マンションネットセミナーのお知らせ

<開催主旨>

「胆振東部地震の教訓からの防災対策」

僅か7年前の胆振東部地震の被害を覚えているでしょうか？

最近、内外で地震が頻発し連続降水帯の発生などで、ライフラインを直撃するような災害がいつ起きても不思議でないような時代になってきました。皆様のマンションは対策がお済でしょうか？

防災月間のタイミングで、北海道新聞にも掲載されました防災対策の事例をご紹介いただき、防災意識の向上と皆様のマンションでの取組の一助としていただけた幸いです。

- ・とき 9月19日（金）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

<セミナーパート>

- 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～ 「胆振東部地震の教訓からの防災対策」

講師：ヴエルビュ麻布管理組合修繕委員長 佐藤 薫 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3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	<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、管球配達、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 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	A B C A B C	型 型	本 本
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>