

# マンションネット情報

令和7年度NO6号9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.12)

### 「前年と同じくやりました。・・・」それは本当の仕事ではない。

本年4月上旬、管理会社のフロントマンが作成した前年度(令和6年度)の収支決算案と今年度(令和7年度)の収支計画案について、5月開催の通常総会に向けて事前の確認作業を行いました。

令和6年度は突発的な支出がそれほど多くはなかったことや冬期の降雪量が例年より少なかったことによるロードヒーティングの燃料費が予算額を下回ったこと等により、最終決算では約90万円の剩余金計上となり、安堵したところだったのですが、令和7年度の収支計画案については、「赤字の計画案」が管理会社のフロントマンから、何の説明もないまま平然と提示されました。

当方は本業(サラリーマン稼業)において管理部門に所属しており、勤務先の収支計画作成にも関与しておりますが、職務上、赤字の計画案を作成するなんてことは、たとえ西から太陽が昇っても「絶対に許されないこと」であり、計画作成の過程においてマイナスになりそうな場合は、再度費用項目を見直し、削減できるところは可能な限り削減し、外部に対し「偽り」とならないギリギリの範囲で各数値・数量の調整を行い、黒字に仕立て上げるのが収支計画案であると認識しております。管理組合の収支計画案については固定費が多く裁量の幅が利く項目は限定的であるにしても、無策・安易な感覚で赤字の収支計画案を総会に提案することは「ご法度」ではないでしょうか。管理会社のフロントマンに対し、敢えて「令和7年度の収支計画案は約30万円の赤字計画になっているけど総会で組合員から『赤字計画とは何事だ、理事長に納得のいく説明を求める!』って噛みつかれたら、どう答弁すればいいんだ?」と尋ねたところ、「ボクはただ前年と同じくやっただけなんですが…。」と何やら意味不明的回答、当方としてはこの瞬間、「こりゃダメだ。」と直感し、管理会社のフロントマンと改めて今年度の赤字計画案を見直してみました。

すると今年は5年に1度の共用部火災保険の保険料(現行契約対比で 150%増)支出が加わったこと等が原因で、例年より全体の支出が増加することが解りました。にもかかわらず、各種支出費用を何ら検証することなく、前年計画と同額で計画案を作成し「赤字の収支計画案になりました。…」という具合であり、こんな仕事しかできないフロントマンの管理会社に毎月ウン十万元もの管理委託費を支払ってるのはと思うと、大切なお金をドブに捨てているように感じるのですが、ここはひとつ大人になって、「確か前年は計画作成時点で共用部の修繕箇所が確定していたので修理見積額を前提に修繕費80万円を計上したはずだ…、でも今年は共用部で修理が必要な箇所はないだろう…、そしたら今年の修繕費は予備費的な計上で40万円に減額していいんじゃないかな、そしたら黒字になるんじゃないかなあ…、収支計画案っていうのは、はじめっから赤字になりますってやったらダメだと思うぞ(終始笑顔を絶やさず、優しい口調で)」と管理会社のフロントマン(大卒4年目の27歳)に『優しく』計画案の修正を指示致しました。

### 一事が万事、余計な心配だが他のマンションは大丈夫か…

このフロントマンが担当しているマンション数は12棟だそうですが、その全てを「前年と同じくやりました…」的に収支計画案が作成されているとしたら、「赤字の収支計画案が平然と総会に提出されるマンションがあるのでは？」と余計な心配をしてしまうのですが、それと同時に「赤字計画にそのままゴーサインを出す管理会社の内部牽制は一体どうなっているのか？」という疑問が湧いてきます。そんな当方の感覚って間違っているのでしょうか…。(Vol. 13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

### 「胆振東部地震の教訓からの防災対策」

#### <開催主旨>

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ると幸いです。

- ・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：ヴェ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可能、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](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com)  
<https://北海道マンションネット.online>