

マンションネット情報

令和7年度 NO8号 11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.14)

「業界大手」しかし、長期修繕計画の作成は無理なのか・・・！

昨年から管理会社と揉めに揉めている「長期修繕計画」の作成について、新たな動きがありましたので、そこから見えてきた管理会社の実態についてお話したいと思います。(尚、あくまでも当管理組合が管理委託している管理会社に限っての話です。)

過去のコラムでお伝えしたとおり、当管理組合の「長期修繕計画」の発注は、現行の長期修繕計画が作成から8年以上経過しており、かつ、修繕積立金の㎡単価が低額であることから、これらの問題を解消する為、今年度(令和7年度)の通常総会において、新たな長期修繕計画を策定し、併せて修繕積立金の㎡単価引上げの決議を行うべく、昨年の令和6年6月に管理会社に作成を委託したものです。しかし、今年度の通常総会(令和7年5月)までに「長期修繕計画」の完成は間に合わず、発注依頼から既に1年半以上経過しているにもかかわらず、現在(原稿執筆時点)も修正作業の途中にあり、もはやガウディの「サグラダ・ファミリア」か、当管理組合の「長期修繕計画」か、というところまで来ております。

商売の道理に勝る自己保身、「顧客最優先」は何処に・・・

そもそもなぜこんなことになったのか？その原因について、当方に「あったかもしれない落ち度」を無視した上で「自己中心的な自論」を展開するならば、「この管理会社は顧客である管理組合を軽視している」と言わざるを得ない。というのも、本来、長期修繕計画とは各マンションの建物調査を実施した上で個別に作成すべきものである。しかし、管理会社にはその基本的な考え方が欠落しており、多数の管理組合を相手にしなければならない状況において「各マンションの建物調査なんて、いちいちやってられるか」という姿勢が見え隠れする。さらに言えば「長期修繕計画なんてド～セシロウト(管理組合)なんかに解りゃしない。我が社自慢の長期修繕計画作成ソフトに必要数字をブチ込んでチョチョイのチョイで、ホラ完成！」そんなノリでやっているのではないかと思わざるを得ない。だからこそ、当方から「ここは、こうして欲しい」と細かな修正を要請すると途端に立ちいかなくなる。

要は、長期修繕計画の作成において管理組合からの修正の申し出など想定していないのだ。だがしかし、管理会社の責任として、管理組合側から修正の申し出があれば、それを真摯に受け止め速やかに対応すべき「信義則」があるはずだ。

当方が要請した主な修正内容は①工事内容を見直し全体の費用を若干下げる②水道直結直圧工事の実施を前提とした計画にする③特に高額すぎると専門家が指摘した一部の工事項目を中止することの3点だが、修正を要請してから7カ月たった今も未完成である。修正が完了するまでは作成料の支払いを保留したが、決して意地悪ではない、商売の道理に従い「仕事の完成をもって代金を支払う」としただけである。にもかかわらず、9月の某日、北海道統括マネージャーなる人物から当方に「本社より私の首元に刀を突き付けられておりまして、何とかお支払い願いたい」となんと物騒な言い回しで泣きが入る始末、同じサラリーマンとして組織内での自己保身は解らなくもないが、当管理組合への「落とし前」をどうつけるのか全く伝わってこない。

北海道統括マネージャー殿に改めて問いたい、『貴社が掲げている「顧客最優先」とは何だ(呆)。』 (Vol.15に続く・・・)

理事 田口 聡

2025年度 第5回マンションネットセミナーのお知らせ

—各種判例、灯油隔測検針システムのご紹介—

<開催主旨>

「管理費の差別的扱いを設けた規約の有効性」「総会決議不存在確認の訴え」「招集通知の瑕疵」「管理者の解任事例」などの管理上直面しそうな裁判事例について、質疑を交えながらのセミナーを計画しています。(判例題目は変更になる可能性があります)

2講目では灯油隔測検針システムのご紹介をします。現在各戸検針付きの高い灯油代を支払っている管理組合の方々に、生協価格より 20 円/ℓ以上安いマンションネット価格(各戸検針無し)に乗換えられるかどうか、情報を仕入れて計算してみてください。

<開催要領>

- ・とき **12月13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
- ・申込み 下記事務局へ Fax、メールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

<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・1 14:05~15:15 **各種判例**

講師: 札幌英和法律事務所 弁護士 ^{たなか やすのり} **田中 康道 氏**

- 休憩 15:15~15:25 適宜・・・(換気タイム)

- 講演・2 15:25~16:00 **灯油隔測検針システムのご紹介**

講師: 全日計株式会社 代表取締役 ^{わたなべ たかおみ} **渡邊 隆臣 氏**

- 質疑・閉会 14:05~16:00 (常識的な範囲と流れの中で、随時質疑も可とします)

<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5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。(011-624-6964)

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 型は注文から 2 週間程度かかることがあります)

(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前まで)
- ※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 担当者お名前	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
	<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>