

## 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. 16)

### 理事長就任後、初のハード面の管理、順調であったのだが・・・

令和6年に理事長に就任して以来、なかなか大掛かりな「ハード面の管理(修繕・補修工事等)」に直面する機会がなかったのですが、今年度(令和7年度)は組合員から駐車場のアスファルト補修の要望があり総会決議を経た上で、初めて「ハード面の管理」として駐車場の補修工事を体験することになりました。工事日は令和7年10月某日に決定し、その1週間前には管理会社より工事当日の車両移動の要請文書が全戸に配布され、さらに、工事日前日には、当方からも理事長発信にて車両移動に関する注意喚起文書を全戸に配布し、万全を尽くしました。

また、工事当日には工事業者との細かな段取り等の調整は、当方が自ら現場に立ち会い対応することとし、併せて、車両移動が遅れている組合員に車両移動の呼びかけを行う等、工事が円滑に実施されるよう補助的な作業を率先して行いました。

そんな中、2台車両を所有する組合員(の妻)より、「工事中は車で外出するので1台は移動できるが、2台目は夫が出張中で移動できない」との申出があったことから、工事の現場監督が2台目の車両の鍵を預かることになりました。鍵さえ預かれば車両を移動させることができるので、工事に支障はないものと考えておりました。しかし、そこに意外な落とし穴があり、工事終盤で予想外の事態に遭遇するハメとなりました。

### そんなモン、誰も知らんわっ！ 外国車の意外な落とし穴・・・

鍵(=スマートキー)を預かった車両は、「レンジローバー」というあまり見かけない英国製のRV車でしたが、預かった鍵は国産車のスマートキーとほぼ同じ外観であり、服のポケットに入れておけば、スタートボタンを押すだけでエンジンが始動するものと思っておりました。しかし、この車両にはスマートキーを運転席の「所定の場所(鍵置場とでも言うのか?)」に置かなければ、スタートボタンをいくら押しても、エンジンが始動しないという「そんなモン誰も知らんわっ！」という夢にも思わぬ『意外な構造』が隠されておりました。現場には当方を含め8人ほど居合わせましたが、国産車ではお目にかかったことのないこの「構造」を知る者はなく、「ええっ、オイ、スタートボタン押してもエンジンかからんぞ、故障か!」、「オマエ、ちゃんと鍵持ってるのか」、「持ってるってば、ホラっ」と、

その場に居合わせた全員がこの「超常現象」にたじろぎ、しゅうしょうろうばい周章狼狽、右往左往した挙句、とうとうこの異国の車両を目覚めさせることができず、補修工事はこの車両の駐車部分のみ未施工となりました。

### 先送りのツケ、組合員名簿の重要性を知る・・・

今回の大惨事は、組合員の妻が外出する前に、彼女の携帯番号を確認しなかった為、その後、彼女との連絡の術を失ったことが最大の原因であります。しかし、一步踏み込んで考えますと、管理規約で携帯番号の記載を含む組合員名簿の作成を定めておきながら、その作成を先送りにしたツケが回ったものであり、名簿作成の重要性を意外な場面で痛いほど思い知らされました。これを機に早急に組合員名簿の作成に向けて検討を始めることと致しましたが、この事件を教訓とし、名簿の記載内容には、外国車の所有者を対象に「エンジンの始動方法」という項目を設け、これを「重要記載事項」にすることを「強く」そして「固く」決意した次第であります。(Vol. 17に続く・・・)

理事 田口 聡

## 2025年度 第7回マンションネットセミナーのお知らせ

### —大規模修繕ができない・本当に必要なのか？—

#### <フォーラム形式での開催主旨>

コロナ禍を経て2021年頃から反転物価上昇が始まり、ベテラン職人の引退と共に人口減少、低賃金労働者不足、輪をかけて「働き方改革」が天井知らずの人手不足、物価上昇を招いています。円安による原油価格の高騰は電気代や運搬費の上昇を招き、図らずも日銀は悲願のデフレ脱却を果たしたかに見えます。

失礼ながら翻って、あなたのマンションは大規模修繕工事を出来るほどの積立金がありますか？長期修繕計画を見直して下さい。積立金を値上げしても、とても足りない状況が出現しています。本当に大規模修繕が必要なのか素朴な疑問にできるだけ答える勉強会にしたいと考えました。流れをわきまえた途中質問もOKにしようと考えています。

#### <開催要領>

- ・とき **2026年2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
- ・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 14:05～ **—大規模修繕を巡って—**  
コーディネーター: 一級建築士 **小倉 雅美 氏**  
パネラー: 一級建築士 **大橋周二氏 佐藤潤平氏**
- 休憩 15:00～15:10 適宜…(換気タイム)
- 質疑・意見 常識的な範囲・流れの中で随時質問も可とします。
- 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7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、NPO には一切のマーヅン等はありません
- 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 には一切のマーヅン等はありません。
- 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 には一切のマーヅン等はありません。

### ●消火器共同購入 (本年 1 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	<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>