

『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.15)

「ボクってイケてる！」と調子に乗ってみたものの・・・

当方の理事長就任までの過程を振り返りますと、その発端は管理会社主導の管理に危機感を覚えたことに始まります。そこで、管理の主導権を管理組合に取り戻す為の足掛かりとして、令和4年より当時の理事長承認のもとオブザーバーとして理事会に出席させてもらうことに致しました。

理事会に出席することで見えてきた様々な『闇(=不合理な管理)』に直面した当方は「これらの『闇』を改善するには、自ら行動を起こすしか道はない」という「無謀な使命感」に火が付き、「輪番制による理事選任」という当管理組合の「伝統行事」に異を唱える形で、令和6年5月に理事へ立候補し、理事長に就任致しました。

自ら行動を起こし改善できた実績を、独断と偏見そして自画自賛的に列举致しますと、①年1回の理事会を2か月に1回の開催(年6回)にした。②修繕積立金会計を健全化した。③管理規約の全面改正を行った。④修繕積立金の㎡単価引上げをした。ことであり、組合員の無関心が蔓延る当管理組合の管理に一石を投じることができたものと自負するとともに、大胆にも「ボクって、理事長としてイケてるかもっ！」と自己陶醉に浸っていたのですが、実は最近、「そんな悠長なものに浸っている場合ではない」ということに(遅ればせながら)気がつきました。

マンション管理の「本当の難しさ」とは何か・・・

というのも分譲マンションの管理には理事会を中心に「会計管理」や「規約及び細則の制定・見直し」、「各種事案に対する組合員の合意形成」等を主な事項とする「ソフト面の管理」と、マンションという「建物自体」を居住者の生活に支障なきよう物理的にメンテナンスを施す「ハード面の管理」があります。

当方が列举した「自画自賛の実績」は、その全てがソフト面の管理であり、これらの管理は(当方の実感として)、管理に対する知見や経験が皆無の状態から始めても、自己研鑽(関連法規や標準規約等の勉強)とこれまでのサラリーマンを通じての社会経験により、難行苦行を強いられながらも「どうにかやれる管理」であります。

しかし、ハード面の管理となると話は別であり、「建築や設備」の専門的知識がないと、自己研鑽を積むにしても、なかなか克服できない壁がある「非常に取っつきにくい管理」であり、特に築30年程度を迎えるマンションでは、建物・設備の故障や不具合が「いつ」「どこに」発生するのか、また、発生した場合「何処に」「どのように」に頼めばいいのか、修繕費用は「安い」のか「高い」のか、相場は「いくら」なのか等、シロウトにとってはまるで「雲をつかむような話」に正面から向き合うことが求められます。このハード面の管理に、築28年目である当マンションを当てはめてみますと、エレベーターの改修や給排水管の更新工事の検討、また、5年後に予定する第2回目の大規模修繕工事の実施等、けっこう重たい「難事業」が矢継ぎ早に控えており、この難事業に対し、理事長が打ち出す方針や判断には、当マンションの将来を左右する重大な責任があるのではないかと考えます。理事長になってチョっとやった程度で「ボクってイケてるかもっ」などとマヌケなことを言ってる場合ではございませんでした(反省)。(Vol.16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

—マンション管理者・理事の解任を巡る裁判例と法律問題 + 灯油隔測検針システムのご紹介—

<開催主旨>

管理組合の人間関係がこじれると、理事長・理事・監事の解任問題へ発展します。解任を巡る裁判例と法律問題について判例を交えて田中弁護士に説明していただきます。

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 管理者・理事の解任を巡る裁判例と法律問題
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)

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、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・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

<https://北海道マンションネット.online>