

## 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. 17)

### 「集团的無関心」は高くつく・・・！

最近、マンションの管理とは組合員（＝居住者）全員が管理に対して、ある程度の理解と問題意識を持たなければ、何をやるにしても「割高なツケを支払わされる」ということを改めて感じております。

というのも、当管理組合と管理委託契約を締結している管理会社からよく聞かされるセリフに「ウチを通さない場合は、その責任は負いかねません。」というものがあります。このセリフ、実際にはもっとスマートな言い方なのですが、裏を返せば「管理組合でやれるならご自由にどうぞ、その場合は協力できませんので、困るのは管理組合ですよ」という「脅し」までとはいかないまでも結構エゲツない「殺し文句」であると感じます。理事長に就任以来、常々この「殺し文句」に対して「アンタら（管理会社）に頼らなくても、これくらいホンキ出せばウチはやれるよ。」と大きく見栄を切りたいところですが、如何せん組合員（居住者）の「集团的無関心」が立ちほだかり、理事長として管理会社に対し毅然とした態度で臨めないのが実状です。

特に「集团的無関心」の「悪」影響が顕著に表れるのは「ハード面」（補修・修繕等）の物理的な管理であり、少なくとも組合員それぞれが管理会社の提示する修繕費等の見積額に対し「これってホントに妥当なの？」という問題意識をもたない限り、管理会社を牽制することすらできず、管理会社の「儲け」が相当上乘せされている（であろう）修繕費用を飲まざるを得ない状況に追い込まれるのではないのでしょうか・・・。

### ドン・キホーテになる気はないが・・・

以前にもお伝え致しましたが、当方が理事長に就任する前は、理事会の活動と言えば通常総会直前の年1回の理事会開催のみでありました。管理会社は委託契約に「理事会支援業務」を謳っておきながら、担当のフロントマンは「なにも問題がないので理事会の開催は必要ないのです。」というとんでもない理屈を持ち出し、意図的に理事会を機能不全の状態にしていたのではないかと推察できます。

こんな状況に危機感を覚えた当方は、マンション管理士の資格を取得した上で理事長に就任し、管理会社のフロントマンに対し「この資格証が目に入らぬかあ～」とマンション管理士証の「印籠」をチラつかせ「キミのやってることはおかしいよ」と逐一問題点を指摘してきました。その甲斐あって、現在では管理会社に対し、ある程度の牽制を与え、フロントマンもマトモな者に変更されピリッとしてきたのですが、どう頑張っても1人でやることの限界はここまでであり、ここから先は組合員（居住者）が大なり小なり管理に対する意識と理解をもたなければ、更なる管理の改善と向上は針の穴に象を通すほど難しいのではないかと感じております。しかし、現状は、当方1人が管理の改善を叫ぶのみであり、他の組合員からすれば、「風車を巨人と思い込み突撃していくドン・キホーテ」のように見えているのかもしれない。でも、ここで当方が諦めてしまえば、再び管理の主導権が管理会社に戻り、破滅への道を進むことは火の目を見るより明らかであります。ドン・キホーテの物語がいつしかNHKの「新プロジェクトX～挑戦者たち～」の物語となり、中島みゆきの唄「地上の星」を心に染み渡らせる日が来ることを信じて、令和8年度も引き続き理事長の職に在りたいと思います。

「ツバメよお～、高い空から教えてよ～地上の星を・・・」(Vol. 18につづく・・・)

理事 田口 聡

## 2025年度 第8回マンションネットセミナーのお知らせ

### 高齢社会・59条競売＋区分所有法改訂

#### <開催主旨>

今後ますます増える高齢者問題によるマンション管理を見据えて、「迷惑行為と相続のトラブルが重なった」複雑な事例を参考に、どう対処すれば良いのか考える機会にしたいと思います。今回は時間切れでこの59条競売の勉強まで至らなかったことをお詫びし、続きのお話をいただきます。又、区分所有法改訂のポイントを講義いただき、さし迫った規約改訂の予備知識としたいと思います。

#### <開催要領>

- ・とき **2026年3月13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
- ・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 常任理事 佐藤 慎二
- 講演 14:05～ 高齢社会・59条競売＋区分所有法改訂  
講師：札幌石川法律事務所 **弁護士 石川 和弘 先生**
- 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> 懇親会はインフルエンザ感染予防で様子を見ます。

キリトリ線

## 令和7年度 第8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>