



23/12/20 改

NPO 法人 北海道マンションネット
(正式名：NPO 法人 北海道マンション管理問題支援ネット)

代表 狩野 隆

〒060-0001 札幌市中央区北1条西15丁目1-3 大通ハイム707号室

TEL：(011) 624-6964 FAX：(011) 624-6947

<https://北海道マンションネット.online>

mail@h-mansion-net.conohawing.com



NPO法人 北海道マンションネット

＼設立趣旨と活動／

◆ 設立の趣旨

日本の都市部では、「マンション」が主要な住居形態となっています。22 年末時点でのマンションの総数は約 695 万戸。そのうち 1988 年以前の旧耐震基準によるマンションは約 103 万戸と推定されています（国土交通省調査）。

全国のマンション居住人口は約 1,500 万人であり、国民の約 1 割以上がマンションに住んでいると推計されています（R2 年国勢調査）。

北海道では、主に札幌圏を中心に、札幌市内だけ

でも約 3,800 棟のマンションが存在しています（22 年時点）。

当 NPO は、現在マンションを所有している個人や管理組合、将来マンション購入を計画している個人に対し、マンションの維持管理に関する客観的で公正な情報提供、管理セミナーの開催や個別相談、共同購入による管理費の削減支援、大規模修繕工事に伴う設計監理や施工業者の選定支援、現場見学会などを通じて、公平な立場から有益な情報とサポートを提供しています。

◆ 会員の区分・総数

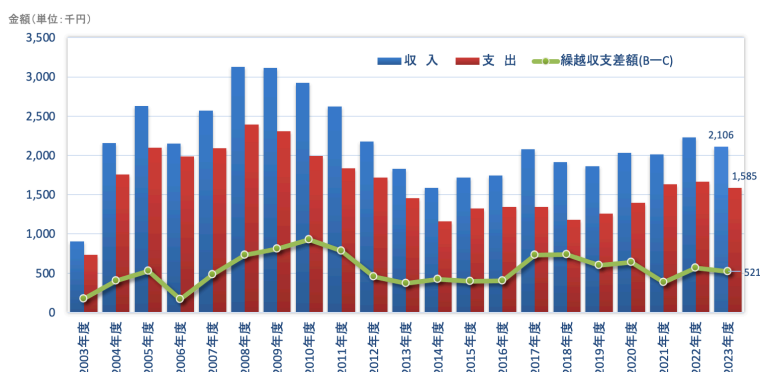
～総会で評決権のある「正会員」と評決権がない「一般会員」に分類。現会員総数は「78 者」です～

区分 (会員数)	総数 (78)		
	正会員 (73)		一般会員 (5)
	団体 (管理組合) (45)	個人 (28)	
要件	当法人の目的に賛同して会の運営に協力する団体（管理組合では理事長を、賃貸マンションにあつては主たる所有者）を代表者とする。）	当法人の目的に賛同して会の運営に協力する個人（会の運営に協力し支援する個人）	当法人の目的に賛同して入会した個人または会社等（反社会的団体を除く）に属し、個人の多様な技術・総合力をもって会の運営を支援し、マンション管理の諸問題解決に協力する個人
年会費	20,000 円 (50 戸を超えるときは 200 円/戸を加算。原則として上限 50,000 円)	5,000 円	3,000 円
表決権	有	有	無

◆ 役員名簿 (順不同)

理事長	狩野 隆
常任理事 (事務局長)	佐藤 慎二
理事	佐藤 薫
理事	橋本 敏明
理事	山根 克史
理事	若林 典之
監事	田口 聡
監事	武田 義則

◆ 事業収支 (23 年度決算)



＼主な年間活動／

◆ 「マンション管理セミナー」の開催（22年度実績）

～「マンション管理セミナー（6,9,10,13月）」や「意見交換会（7,12月）」など～

No.	日時/会場/参加者	テーマ	講師/内容
第1回 セミナー	22/06/17(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 20名	「マンション管理組合紛争の芽を摘む」	●講師：札幌英和法律事務所 弁護士 田中 康道(やすのり)氏 ●内容：管理組規約の違法な運用（専有部分の用途制限）の責任、反組合的言動に対する差し止め、管理組合の不法行為を組合員個人が請求することの可否、集会招集手続に違背した規約改正決議の無効、理事会への理事代理人の出席、会計担当理事による管理費の使い込みと役員の責任ほか
第2回 セミナー	22/07/16(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 18名	保険会社から見放されるマンションが急増	●講師：(株)グッドウィン 泉 輝彦氏 ●内容：マンション総合保険を取り巻く環境、マンション総合保険選びの事例、事例対応（北海道の雪災請求、漏水事故増加）、代理店の立場から感じている問題点（組合の、実務的な管理・運営に差を生む情報収集能力の差）
第3回 セミナー	22/09/16(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 15名	「マンショントラブルあれやこれや」	●講師：札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘氏 ●内容：（裁判例などから・・・）*差し止め仮処分、先取特権競売、駐車料金減額請求調停、議事録開示請求に注意ほか
第4回 セミナー	22/10/29(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 38名	高経年マンションの近未来	●講師：(株)大橋建築設計室 一級建築士 大橋 周二氏 ●内容：築40年超え高経年マンションの修繕・これからの選択
第5回 セミナー (意見交換会)	22/12/24(土)午 後2～4時 於)札幌市資料館 17名	高経年マンション	●コーディネーター：NPO 北海道マンションネット常任理事、マンション管理士 佐藤 慎二氏 ●内容：「マンションの終活を考える」 *築35年目を迎えるマンション管理組合は 明確な方針が必要、終活の手法にはどんな方法があるか、終活のプロセス・終活を拒む課題ほか
第6回 セミナー	23/01/28(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 27名	「管理計画認定制度 その狙いとは!？」	●講師：マンションみらい価値研究所 マンション管理士 丸山 肇氏 ●内容：マンションの居住価値を認定する“管理計画認定制度”とマンションの高齢化に備えるヒントが盛り込まれた本制度の制定に至った背景や狙い
第7回 セミナー	23/03/17(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 27名	「居住者の迷惑行為」	●講師：札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘氏 ●内容：（裁判例などから） *終活を拒む課題、管理不全悪循環の形成について（負のスパイラル）・・・*質疑応答

◆ 相談と支援

～NPO 事務所での個別面談その他求めに応じて出張による相談・支援など～

当 NPO 法人では、管理組合の役員としての様々な問題や理事会の組織、長期修繕計画や資金計画の見直し、そして、管理規約の改正など、マンション管理に関する総合的な相談と支援を行っています。必要に応じて、個別面談による相談を NPO 事務所で受け付けています。

面談希望の方は、事前に電話や FAX などでご予約ください（休日などは留守番電話対応となります）。

・相談事業・・・管理会社の変更や大規模修繕に関する内容ははじめ、日常的な管理上の問題など、多岐にわたる相談を受け付けています。

・支援事業・・・管理組合からの「理事会」の要請がある場合に限り、出張による相談も行なっています。利害関係者の対立が生じないように

に留意しながら、管理組合内での支援とアドバイスを提供しています。

◆ 「北海道マンションネット情報」の毎月発行

～毎月3日、Eメール・FAX等で会員宛に個別に送信(22年度実績)～

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| 4月号・・・最近の出来事～身近なこと(13) | を因るための基本的な方針 |
| 5月号・・・思えば遠くに来すぎたもんだ | 11月号・・・マンション終活を考える |
| 6月号・・・最近のマンションで思うこと① | 12月号・・・管理業務の委託方法を考える |
| 7月号・・・最近のマンションで思うこと② | 1月号・・・新年のご挨拶 |
| 8月号・・・“ボランティア”って何? | 2月号・・・国交省及び環境省の補助金獲得ドキュメント(その1) |
| 9月号・・・理事会の“無謬性”? | 3月号・・・同上(その2) |
| 10月号・・・マンション管理の適正化の推進 | |

◆ 共同購入その他メンテナンス

～灯油や管球・LED照明、消火器、排水管清掃、灯油タンクの検査・洗浄・ライニング工事など、消防法対応の業務・工事についても「共同購入事業」として低価格で斡旋しています～

a) 「灯油」の共同購入

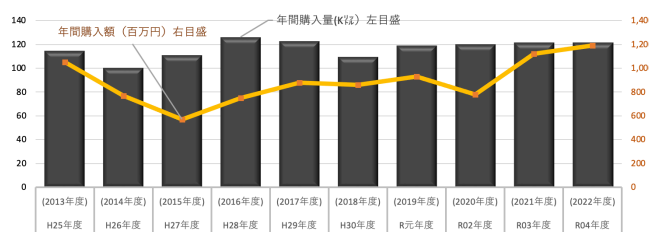
～灯油の市場価格の「最低額」より安い購入価格で単価決定～

当NPO法人は、管理組合の運営支援の一環として、過去10年以上に渡り「灯油(一部重油)の共同購入」により会員マンション管理組合向けに「低価格で安定的」な灯油の供給に努めています。

札幌市では、毎月1回(原則10日)、市内のスタンド・燃料店を対象に灯油の小売価格調査(ローリーによる多量配達1リットル当たり税込価格と店舗数)の結果をインターネット上で公表しています。

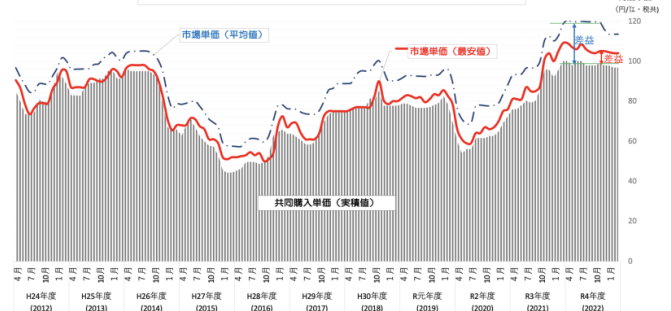
当NPO法人の共同購入の単価は、この公

灯油等共同購入事業「年間購入量」と「年間購入額」



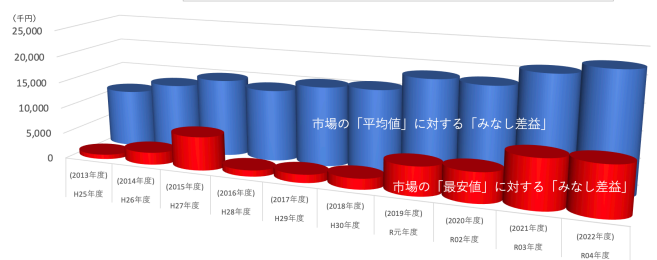
表結果(当該月の「最低価格(月平均)」)を基準(上限)とし、納入指定業者と「納入協定」を締結し、最終的な協議調整を行なった後、各会員管理組合に当該決定価格を通知しています。

灯油の市場単価(当該月の平均値・最安値)と共同購入単価(実績値)



この「納入協定」により、納入単価の決定過程の透明性と公正性を維持しながら、「低価格」かつ「安定的」に毎月の必要量を確保でき、それにより維持管理費や住戸の暖房料などの負担低減に貢献できると考えられま

灯油等共同購入事業 年間の「みなし事業差益(試算)」



す。

過去10年間(13年度～22年度、平均して31管理組合が参加)の事業概要は、本項各グラフに示すとおりです。

ちなみに、昨年度は参加 32（今年度 35）管理組合（重油のみ 2 管理組合を除く）で、①「年間の灯油納入量」は、約 1,200K リットル（1 管理組合当たり約 38K リットル）、②「同購入額」は約 1.2 億円（同約 400 万円）。また、③市場単価の「最低

額」と実際の納入額との「みなし事業差益」は約 930 万円（同約 29 万円）。同様に、④市場単価の「平均額」に対する実納入額との「みなし事業差益」についても、約 2,200 万円（同約 70 万円）と独自にそれぞれ試算（推計）しているところです。

b) 「LED・蛍光灯等」の共同購入

～全体的な照明計画をチェック。その費用対効果の検証はできていますか～

会員管理組合の管理費節減の観点から、LED の利用をお勧めしています。管球交換だけではなく、LED や蛍光灯などの利用による LED 化の費用対効果のシミュレーシ

ョンは重要です。これにより、電気料金や交換作業にかかる人件費などのコストを削減できる可能性があります。



c) 「消火器」の共同購入(注：23 年 12 月 価格改定)

～23 年 12 月価格改定。配送料・旧消火器の引取・処理を含んでいます。詳細は NPO 事務局へ～

ア) 用途：家庭用蓄圧式（圧縮空気や窒素を使用）

イ) 耐用年数：10 年

ウ) 支払い方法：現金引替払い。



10 本以上は無料配達（各管理事務室まで配達）

エ) その他：

税金・配送料、旧消火器

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
<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員	消火器 本数 ABC 型 本 ABC 型 本
会員区分	
担当者名	
連絡先・Fax	

の引取り、処理料金を含む（別途 600 円 / 本の料金は処理本数に関係なく必要）。

記

- 粉末 ABC-3 型・・・ ¥ 4,700 円 / 本
- 同 4 型・・・ ¥ 5,100 円 / 本
- 同 6 型・・・ ¥ 5,300 円 / 本
- 同 10 型・・・ ¥ 5,400 円 / 本
- 同 20 型・・・ ¥ 14,500 円 / 本

※) 参考価格・・・物価変動で変わることがあります。

◆ 設計監理・施工業者の選定支援

～マンション大規模修繕の実務を、検討段階に応じて支援します～

社会情勢の変化や工事費の高騰により、管理組合が悩んでいるケースが増えています。

これを支援すべく私たちは「設計監理者」などの選定方法や工事の一連の流れに詳しい技術者が無料で相談を受け付けています。

また、会員管理組合からの当 NPO ホームページを通じた「工事業者の公募」などに関しても、可能な限り迅速に無料で対応しています。ご相談は当 NPO 法人事務局までお願いいたします。

◆ 現場見学会

～大規模修繕を企画・計画している会員向けに実施しています～

管理組合の運営において、大規模修繕は最も重要な課題の一つであり、その成功の鍵は「適切な時期」に「適正な工事」を実施することです。



この目的を達成するために、私たち NPO は「現場見学会」などの取り組みを行っています。

特に、大規模工事を計画している会員の皆様に対しては、見学現場の安全が確保され、かつ協力を得られる範囲内で、適切な施工段階の工事現場見学を調整しています。