



2024.12.29

NPO 法人 北海道マンションネット
 (正式名：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)
 代表者 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

＼趣旨と活動／

◆ 設立の趣旨

～マンション管理諸問題の相談支援と客観的で公正な情報提供～

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情報とサポートを提供しています。

区分 (数字は会員数)	総数(80)		
	正会員(76)		一般会員(4)
	団体（管理組合）(46)	個人(30)	
要件	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。）	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・支援する個人）	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・総合力をもって運営を支援、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

◆ 会員の区分・総数

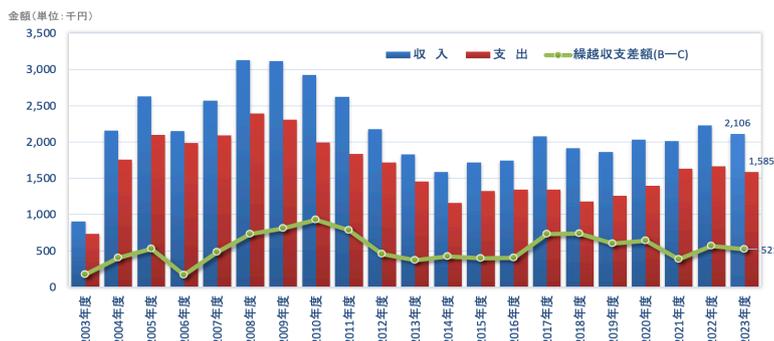
～総会で評決権のある「正会員」と評決権がない「一般会員」に分類。現会員総数は「81 者」です～

◆ 役員名簿（順不同）

*：新任者

- 理事長（代表者） 狩野隆
- 常任理事（事務局長） 佐藤慎二
- 理事 橋本敏明 佐藤 薫
- 山根克史 若林典之
- 田口 聡(*)
- 監事 武田義則 村上英晃(*)

◆ 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（23年度実績）

～例年「マンション管理セミナー」6,7,9,10,1,2,3月や「意見交換会」12月の定期実施～

No.	日時/会場/参加者	テーマ	講師/内容
第1回 セミナー	23/06/16(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 17名	組合経費圧縮の必須知識!!	●講師：(株)ウッドウィン 泉 輝彦氏 ●内容： *管理組合保険の値上げが続き管理費会計を圧迫している。 *改善に向けた取り組み状況が組合ごとに大きく異なる *昨年の保険商品改訂を踏まえて、具体的な取り組み事例を紹介 *注意すべき要点
第2回 セミナー	23/07/15(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 29名	第三者管理者方式から学ぶマンション管理	●講師：マンション管理士 丸山 肇氏 ●内容：「第三者管理者方式」 *海外マンション管理方式と我が国理事会運営の構造的課題と対策 *「第三者管理者方式」の背景、活用パターンと時代環境への適合
第3回 セミナー	23/09/15(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 18名	マンショントラブルあれこれ	●講師：札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘氏 ●内容：マンショントラブルの法律関係（大規模修繕のための建物調査で重大な瑕疵を発見。理事長に報告）が仮に生じた。 *誰が、誰に対し、いかなる根拠・要件で、請求ができる？
第4回 セミナー	23/10/28(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 32名	様変わりする大規模修繕工事	●講師：一級建築士 大橋 周二氏、設備施工管理士 神野 春義氏 ●内容：建築業を取り巻く環境変化への対抗策 *職人不足・工事費高騰、工事価格上昇 *札幌市内マンション状況、性能向上改修に進む？大規模修繕工事 *マンション設備改修に関わる現状
第5回 管理セミナー（意見交換会）	23/12/23(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 23名	高齢者の増加で管理組合運営は崩壊する	●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：組合員による理事会型管理組合運営方式 *第三者管理の特徴とパターン（管理携帯別）、メリット、留意点 *管理会社が第三者管理者となることが予期される事例等 *第三者管理者 管理運営方式の事例紹介
第6回 管理セミナー	24/01/27(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 29名	実は大変!! 「監事・監査のお仕事」	●講師：マンション管理士 丸山 肇氏 ●内容：監事・監査のお仕事 *監事の立ち位置と会計監査・業務監査の基本と各論 *第三者管理方式と監事
第7回 管理セミナー	24/02/10(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 24名	マンション管理における諸問題とその対策	●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：住民の高齢化を背景とした管理上の諸問題と各対応 ・居住確認ができる場合とできない場合 ・孤独死、ゴミ屋敷問題、マンション管理に非協力居住者対応
第8回 管理セミナー	24/03/15(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 23名	管理組合と管理会社の法律関係	●講師：札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘氏 ●内容：改正 標準管理委託契約書を巡って ・カスハラ(度をこえた嫌がらせ)の定義とその明確化 ・高齢者対応、世代間の考え方の相違とコミュニティ形成

◆ 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～

マンション管理に関する幅広い問題や理事会の構成、長期修繕計画や資金計画の見直し、管理規約の改正など、管理組合役員の方々に総合的な相談と支援を提供しています。個別面談による相談も受けつけています。（註）相談の予約、休日等の留守電対応はしていません。

相談業務・・・管理会社の変更や大規模修繕に関する内容や日常的な管理上の問題など。

支援業務・・・管理組合（理事会）」のなど要請がある場合には出張による相談対応も行っています。利害関係者の対立を生じないよう留意しながら、支援とアドバイスを行っています。

◆ 情報誌「北海道マンションネット情報」の発行

～毎月3日、Eメール・FAX等で会員宛に個別送信（23年度実績）～

- 4月号・国交省及び環境省の補助金獲得のドキュメント
- 5月号・思えば遠くに来すぎたもんだ②
- 6月号・マンション管理について考える①
- 7月号・マンション管理について考える②
- 8月号・建物躯体の耐久性にメンテは関与しない?①
- 9月号・建物躯体の耐久性にメンテは関与しない?②
- 10月号・猛暑でも「玄関ドアの解放しっぱなし」はダメ

- 11月号・区分所有法の改正でマンションを建替え易く
- 12月号・「サラリーマン管理士」奮闘記 自宅マンションを管理する!
- 1月号・会員、関係者の皆様「明けましておめでとうございます」
- 2月号・引き違い窓の断熱効果向上の工夫
- 3月号・札幌市が設置費用を助成するエコボックスを知っていますか?

マンションネット情報(既刊)
無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう!

◆ 灯油の共同購入その他メンテナンス

～灯油や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

a) 「灯油」

～原則として、市場価格の「最低額」以下の価格で購入単価を決定～

当NPOは、会員マンション管理組合向けに、平成15年度(2003年)以来、「共同購入」によるスケールメリットを生かした独自の「価格決定システム」を導入し、「安価で安心」な灯油供給サービスを提供してい

協議を通じて最終決定しています。その決定価格は、翌月初めにNPO事務局から各参加管理組合に個別に通知されます。

この指定納入業者との価格決定においては、決定方法に加えて安定的な納入に関する別途の「納入協定」に拠っており、これによって、各会員マンションの維持管理費や暖房費の負担をより軽減できると考えています。

昨年度(第21期)は、35管理組合が参

市場単価(平均値・最安値)と月間購入額の変遷(過去12年間)



ます。

札幌市では、原則として毎月1回、市内のスタンド・燃料店の灯油小売価格の市況調査(価格とその店舗数)を実施し、その結果をインターネット上で公開しています。

当NPOでは、灯油の共同購入にあたり、その納入単価を市場の「最低価格」に着目



し、共同購入によるメリットを活かし、より低廉な納入価格を、指定する納入業者との

加し、その年間の総納入量は、約1,350千㍴(1管理組合当たり約39千㍴)でした。

この共同購入について「市場価格の最低額」と実際の「納入額」を比較した「みなしの差益」は、1管理組合当たり約32万円に相当し、また、市場価格の「平均額」と対比して、1管理組合当たり同約74万円と本共同購入のメリットを独自に試算しています。

b) LED照明、地下タンク等

～LED照明・器具取替・配送。なおNPOへの一切のマージン等はありません～

● LED照明

発光ダイオード（LED）照明の普及が世界的に進んでいることを踏まえ「水銀に関する水俣条約」において、蛍光灯の製造と輸出入は26年1月から順次禁止になります。28年以降も製品の継続利用や在庫品の販売は可能ですが、国は



発光ダイオード（LED）照明への計画的な切り替えを呼びかけています。

● 灯油地下タンク

「点検・検査・洗浄・ライニング・取替等」による消防法対応など、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、実績ある受託者を斡旋しています

c) 消火器

～23年12月価格改定。値上がりしました！必ず事前に事務局へ価格等のご確認願います。

- 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>20型は前年価格(据え置き)

旧消火器の引き取り：10本以上の場合は配送料無料。引き取りは同型・同数量以内。処理本数のみが増えた場合は、別途600円/本の追加費用がかかります。なお、引き取り本数が購入本数よりも少なくなっても減額されません。

🌿 用途等：家庭用。蓄圧式（圧縮空気や窒素を使用）、耐用年数：10年。

🌿 支払方法：現金引替払い。定価には、消費税・配送料、旧消火器の引取り・処理料共。



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				
連絡先電・Fax				

◆ 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。ご相談は当NPO事務局まで～

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。

当NPOでは「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、当会員管理組合からの当NPOホームページを通した「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。

◆ 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。

