25-05-18 改訂

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）
代表者氏名 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

趣旨と活動方針

～マンション管理の課題解決を支援し、公正で信頼できる情報をお届けします。～

都市部では、マンションが主要な住宅の一つとなっています。*2022* 年末時点で、全国には約 *695* 万戸のマンションがあり、そのうち、*1988* 年以前の「旧耐震基準」で建てられたものは、約 *103* 万戸と推定されています（国土交通省調査）。

また、マンションに住む人は全国区で約 *1,500* 万人に上り、日本の人口の *1* 割以上がマンションに居住している計算になります。（令和 *2* 年国勢調査）。

北海道でも、主に札幌圏でマンションが普及しており、札幌市内だけでも約 *3,800* 棟が存在しています（*2022* 年時点）。

当 NPO は、マンションを所有している個人や管理組合、また将来マンションの購入を考えている方々に対し、公正で客観的な情報の提供に努めています。

具体的には、管理セミナーの開催や「マンションネット情報」の発行、個別相談の対応、灯油等共同購入、大規模修繕工事における設計監理や施工業者選定のサポート、現場見学会など、多角的な支援を、公平な立場から、マンションの維持管理に関する有益な情報と支援の提供等、より良いマンション環境づくりをサポートしています。

会員の区分と総数（25/04/01 現在）

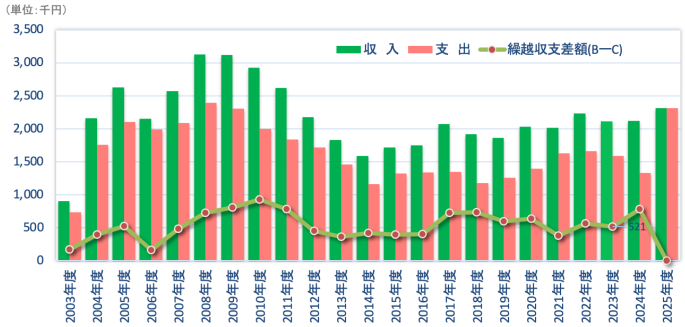
～総会で評決権のある「正会員」と、評決権がない「一般会員」に分類。現会員総数は「80 者」～

区 分（会員数）	総数（80）		
	正会員（75）		一般会員（5）
	団体（管理組合）（45）	個人（30）	
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っては主たる所有者）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（代表者） 井上 昭弘
- 常任理事（事務局長） 佐藤 慎二
- 理事 佐藤 薫 橋本 敏明
  山根克史 若林 典之
  田口 聡
- 監事 武田 義則 村上英晃
- 顧問 狩野 隆

事業収支（前年度決算）



＼主な年間活動／

「マンション管理セミナー」の開催（前年度実績）

～「マンション管理セミナー（6,9,10,1,3月）」や「意見交換会（7,12月）」など～

No.	日時/会場/参加者	演題	講師／内容
第１回	*24/06/15*(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *19*名	また値上げ!?　マンション総合保険！！	●講師：（株）グッドウィン　**泉　輝彦**氏 ●内容： ＊*2024年10月*、保険料値上げ発表 ＊管理組合の対応 ＊代理店の立場から感じている問題点
第２回	*24/07/20*(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *28*名	外部管理者ガイドラインの概要と課題とは	●講師：マンション管理士　**丸山　肇**氏 ●内容： ＊外部管理者方式とは ＊マンションの課題と外部管理者方式 ＊管理業者による外部管理者、その問題点 ＊ガイドラインの改正ポイント ＊外部監事に期待すべきこと他
第３回	*24/09/20*(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *24*名	共用部についての管理責任	●講師：札幌・石川法律事務所　弁護士　**石川　和弘氏** ●内容： ＊判例を通して見る居住権と組合の義務など、質疑応答共 事例*1*：共用部分からの漏水と管理組合の責任 事例*2*：障がい者グループホームの57条1項該当性
第４回	*24/10/24*(木) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *28*名	修繕積立金値上げドキュメント　その現場から	●講師：一級建築士・組合修繕委員　**小倉　雅美**氏 ●内容： 第*1*講：修繕積立金値上げドキュメント　その現場から」 ＊必要な修繕積立金の額設定と事前住民説明について ＊同値上げ実施方法（一度に・段階的に）について ＊同マンション設備改修に関わる現状 第*2*講：建物調査・診断のプロ調査員は何を見ているか
第５回	*24/12/21*(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *30*名	マンション管理に伴う紛争の解決方法	●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： ＊規約の変更と特別の影響 ＊マンション内における誹謗中傷 ＊管理費不払の対応 ＊管理会社の責任
第6回	*24/01/25*(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *41*名	委託費は値上げされるもの？　その背景と正当性	●講師：マンション管理士　**丸山　肇**氏 ●内容：～管理組合は、どう構え、対処するか～ ＊管理会社は変わってきた。変遷の軌跡と環境変化 ＊値上げ要請を行う3つの背景 ＊便乗値上げかどうかの見極め ＊今、管理会社に求めること、期待すべきこととは何か
第7回	*25/02/15*(土) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *23*名	法改正により管理組合決議の改善はどうなる？	●講師：マンション管理士　**佐藤　慎二**氏 ●内容： ＊現行の区分所有法改正（要綱案）の背景・課題と改正のポイント及び施行の見通し ・管理に特化した財産管理制度 ・共有部分の変更・復旧決議の多数決決議の緩和 ・管理に係る区分所有者の責務 ・各種円滑化策（集会決議、専有部分の保存・管理、共用部分等請求権の行使、規約閲覧方法のデジタル化、建物全部滅失時の敷地等管理）
第8回	*25/03/14*(金) 午後2～4時 於)札幌市資料館 *22*名	専有部分への立入り	●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）

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（休祝日は留守番電話で対応）。

・相談事業・・・管理会社の変更や大規模修繕に関する内容をはじめ、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（24 年度実績）～

*4*月号・・エレベーターのロープ交換は何時（いつ）？
*5*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（以下『サラ管奮闘記』と略）(Vol.*2*)
*6*月号・・今朝はメンカツ。ホンマ？
*7*月号・・『サラ管奮闘記』(Vol.*3*)
*8*月号・・『サラ管奮闘記』(Vol.*4*)
*9*月号・・『サラ管奮闘記』(Vol.*5*)
10 月号・・『サラ管奮闘記』(Vol.*6*)
*11*月号・・『サラ管奮闘記』(Vol.*7*)
*12*月号・・『サラ管奮闘記』(Vol.*8*)
*1*月号・・新年のご挨拶
*2*月号・・マンションの各種計測器の交換時期等について
*3*月号・・避雷針の点検について

共同購入その他メンテナンス

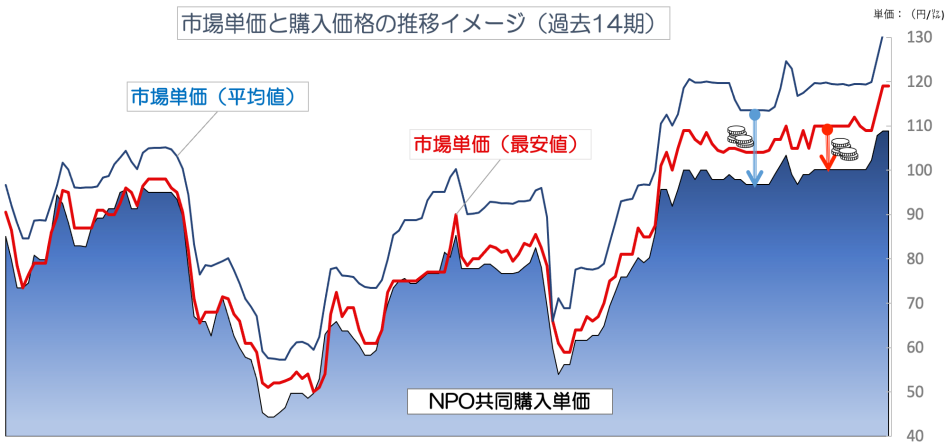
～灯油や管球・ＬＥＤ照明、消火器、排水管清掃、灯油タンクの検査・洗浄・ライニング工事など、消防法対応の業務・工事についても「共同購入事業」として低価格で斡旋しています～

a）「灯油」の共同購入

～市場価格の"最安値"よりもさらに安くをモットーに～

当法人では、公正で客観的な情報提供の一環として、参加する会員マンション管理組合が連携し、そのスケールメリットを活かして灯油を安価かつ安定的に調達する共同事業を実施しています。

価格の決定は、札幌市から毎月公表される「灯油の市場価格帯（札幌圏）」を基に、納入業者と詰めの交渉を通じて、できる限り「安価な価格」での購入を目指しています。昨今、灯油価格が高止まりする中、安心・納得の価格での安定供給を実現。



お気軽に「北海道マンションネット事務局」にご相談ください。

☆ *昨年度の実績（2024 年度）*

- 参加管理組合数：*３６*組合（前年度*３５*組合）
- 年間給油総量：約 1,400 キロリットル（同 1,350 キロリットル）
- １組合あたり平均給油量：約３９キロリットル（同 *38*キロリット ル）の平均購入金額：*410*万円（同 約 *380*万円）

☆ *節約効果（当法人による試算）*

- 市場の平均価格と比べた場合：１組合当たり 約 *76*万円のコスト削減（前年度 約 *74*万円）
- 市場の最安値と比べた場合：約 *34*万円の削減効果（同 約 *32*万円）

b）「ＬＥＤ・蛍光管等」の共同購入

～「水銀に関する水俣条約の締約国会議」での合意に基づき、国内でも段階的に製造禁止～

国などは、マンション共用部などで蛍光ランプを使用している場合は、早め早めに脱蛍光灯（ＬＥＤ化）に向けた準備を進めてほしいと呼びかけています。なお、既に使用中の蛍光ランプや在庫品の使用・販売は、引き続き可能です。

c）「消火器」の共同購入(注：*23*年 *12*月に価格改定)

～配送料・旧消火器の引取・処理費を含んでいます。詳細は事前に NPO 事務局へ～

ア）用途：家庭用蓄圧式

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	□ 消火器 □ LED □ 灯油タンク	消火器本数	ＡＢＣ	型	本 本	
会員区分	□ 正会員（団体）　□ 正会員（個人）　□ 一般会員					
担当者お名前						
連絡先℡・Fax						

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）

エ）税・配送料、旧消火器の引取り、（同型・同数量で）処理料金が増えた場合は、別途

*600*円/本の追加費用がかかります。引き取り本数が少なくなっても減額されない。

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 ホームページを通した「工事業者の公募」など、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、「現場見学会」などの取り組みを行っています。