

## マンション管理組合について最近特に思うこと

私は現在あるマンションの管理会社への委託の手伝いをしています。自主管理のマンションですが、この度管理会社に管理委託をすることになり現在その作業を行っております。なぜ管理会社に管理委託をすることになったかという、組合員の高齢化がやはり大きな障害になっております。それともう一つ感じるのは、組合員の管理組合運営に対しての関心がないことも大きな問題です。

しかし、私は管理会社に管理を委託しても解決はしないと思っています。管理会社に管理委託をするとそれなりに管理はしてくれると思いますが、組合員が管理組合運営に対して関心を持たないとチェック機能が働かず適切な管理はできないと思います。また別のマンションの話ですが、私が以前からお手伝いをしていた管理組合も自主管理のマンションだったのですが、役員の高齢化、成り手不足等により数年前に管理会社に管理委託をしました。役員についても成り手不足のため輪番制にしました。しかし、管理会社に管理委託した直後から輪番制により役員になっても理事会に出席しない組合員が出現し、理事会が成立することさえ困難な状況になりました。しかたなく、私が外部理事として理事会に出席してやっと理事会が成立しているような状況です。

このようなマンションの多くは修繕積立金の積立金不足が生じています。どうして自分の財産であるマンションに関心がないのでしょうか？数年前に金融庁から「人生100年時代、2000万円不足」との報告書が出されました。計算の条件によるとは思いますが、どうやら長生きしてお金がかかる時代になって来たようです。高齢になって、年金生活になって、十数年おきに修繕積立金の不足分として100万円近くの一時金を徴収されるようなマンション生活が待っているかも知れないのです。ここで組合員の皆さんが選択できる方法は以下のとおりです。

1. 修繕積立金不足のマンションから退去し、修繕積立金の潤沢なマンションに移転する。
2. マンション管理組合の役員になって、マンション管理組合を健全な状態にする。

マンションを売却して賃貸物件に移転することも選択肢の一つですが、高齢者に賃貸物件はやさしくありません。

高齢者が賃貸住宅に入居することはなかなか大変です。

私のお勧めは「2. マンション管理組合の役員になって、マンション管理組合を健全な状態にする。」です。

せっかく望んでいたマンションを購入し、楽しいマンションライフを過ごしてきたのだからこれからの生活のために今こそ頑張してほしいのです。

比較的時間に余裕のある60代、70代の高齢者組合員の活躍に期待しています。

(理事:マンション管理士、社会保険労務士 橋本敏明)

## ホームページアドレス・更なる変更のお知らせ

[NPO法人 北海道マンションネット \(公式サイト\)](http://xn--xckyaps7f9b8dc9679efevcye9d.online)  
[\(xn--xckyaps7f9b8dc9679efevcye9d.online\)](http://xn--xckyaps7f9b8dc9679efevcye9d.online)

安定的なサイトに再度引っ越ししました！

## 第19回定期総会のご報告

第19回定期総会（18期決算報告、19期予算案）を5月29日（土）14時～ 札幌市資料館・2階会議室 で開催・終了しました。

新型コロナ緊急事態宣言の中での開催で、表面出席6・委任状18・議決権行使16計40出席、議決権総数66の 1/2は33 3/4は49.5→50。第6号議案・定款改訂案の件は定足数未達により審議には至りませんでした。事務手続きの誤りのため皆様にご迷惑をおかけし、議決権数を集めることが出来なかったことをご詫び申し上げます。第1～5号議案並びに7号議案は全員の賛成を得て決議されたことをご報告いたします。

## 令和3年度 第1回セミナー 開催ご案内

### 「裁判例から読み解く建物漏水とマンション管理」

- ・とき 6月18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 **25名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

内容 \*マンション内で漏水が発生した場合、賃貸人や賃借人含め誰に責任追及するのか？これが設計者、請負人、監理者に及び、さらには売主も絡んできた場合、評価損や慰謝料等、民法改正も絡んで管理組合はどう行動すればよいのか。

講師：札幌英和法律事務所 弁護士 <sup>たなか</sup>田中 <sup>やすのり</sup>康道 氏

別紙「ご案内・申込書」をご参照下さい

## 共同購入について

- **LED照明器具他** 器具取替、管球配送、
- **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。納入業者と直接契約。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入**

粉末 ABC 3型 → ¥3,800円      4型 → ¥4,200円  
粉末 ABC 6型 → ¥4,400円      10型 → ¥4,600円  
粉末 ABC 20型 → ¥11,500円

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まで）

※1）耐用年数10年

※2）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。

※3）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 本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED		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. : [h-mansion-net@silk.plala.or.jp](mailto:h-mansion-net@silk.plala.or.jp)

[NPO法人 北海道マンションネット（公式サイト）](#)

[\(xn--xckyaps7f9b8dc9679efevcye9d.online\)](#)