

『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. 1) —

はじめに・・・将来についての焦り

皆様始めまして、今年度より「北海道マンション管理問題支援ネット」の監事に就任致しました田口と申します。どうぞ宜しくお願い致します。私は現在 57 歳であり、漁業関連団体に勤める現役のサラリーマンであります。

そんな私は 50 歳を過ぎた頃から「自身の定年退職後の人生はどうあるべきか」ということを訳もなく考えるようになり、漠然としながらも「自分は浮世離れの引退生活というよりは、死ぬ 3 日前まで現役で仕事をしている方が性に合っている」という思いに至り、「生涯現役」を残りの人生の目標と致しました。

しかし、定年退職後に何を「生業」として生きていくかについて考えてみたところ、大学卒業後 30 年以上もサラリーマンをやっているのに、勤め先で得たものは今の職場では通用するものの、世間一般では殆ど役に立たず、定年退職を目前に何とも言えない焦りを感じるようになりました。

軽い気持ちで出席した最終説明会

そのような「焦り」が日々高まりつつあった平成 28 年の春、自宅として購入した中古マンションの第 1 回目の大規模修繕工事に係る最終説明会の開催通知が届きました。その時の私は自宅マンション(以後、「当マンション」と記載)の管理について全く無頓着であり、とりあえず話だけは聞いておこうと軽い気持ちでこの説明会に出席しました。

説明会では管理会社のフロントが「工事見積はざっと 4,000 万円。修繕積立金の 8,000 万円から支出したいので、直近の通常総会で承認願いたい。」とのことであり、説明会の最後で管理組合の理事長が放った言葉は「私はマンション管理のことも、工事こともよくわからないので、今回の修繕工事は全て管理会社さんと工事業者さんにお任せしました。今日まで一生懸命やってくれた管理会社さんと工事業者さんを全面的に信用しており間違いはないと思っておりますので、総会では承認の程お願いします。」というなんとも浪花節的な締め言葉であり、大いなる違和感を覚えました。

4,000 万円もの大金を支払うのに「管理会社と工事業者を全面的に信用している」という美しき響きの言葉により、実際は何もわからないが故の「あなた任せの人任せ」で本当にいいのだろうか、工事見積の 4,000 万円は本当に妥当な金額なのだろうか……。しかし、「時すでに遅し」であり、大規模修繕工事は(私も含め)事態を理解していない無知なる居住者の総会で承認され、工事完了後の請求は当初の見積金額を超える 4,800 万円のお愛想でありました。

この件以来、私は当マンションの管理について危機感を覚え、自分なりにマンション管理についてあれこれ調べているうちに、管理組合と居住者側に立ったコンサル業である「マンション管理士」という資格の存在を知り、もしかして私が探してした「定年後の生業はこれかもしれない！」と強く心が動かされ、迷うことなくこの試験への挑戦を決意しました。

・・・ Vol2 へつづく

(監事 田口 聡)

令和5年度

第5回マンションネットセミナー（意見交換会）のお知らせ

コロナもさることインフルエンザ、アデノウィルスが流行中とのこと・・・

マンション管理問題の「二つの老い」は待ってくれません。例えば、理事の〈なり手〉の不足・不在・枯渇・崩壊は「2024年問題」として早くから指摘されてきました。いよいよ来年以降の差し迫った問題になってしまいました。

流れは外部理事・外部管理者への委託になりつつあります。どのような方式があり、何が問題なのか、危険性は無いのか、など多方面からの検討と意見を出し合い、自らの問題として認識を新たにす場にして戴きたいと思えます。

<開催要領>

- ・ とき **12月23日(土)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 30名
- ・ 参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・ 申込み 下記事務局へ Fax、又は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 理事長 狩野 隆
- 講演 **—組合による理事会型管理組合運営方式の限界！！—**
(高齢者の増加で管理組合運営は崩壊する)
14:05～ コーディネーター マンション管理士 佐藤 慎二 氏
- 休憩 15:00～15:15 適宜・・・(換気タイム)
- 質疑・交換 15:15～16:00
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は感染対策等で様子見です。

令和5年度 第5回セミナー（意見交換会）参加申込書

Fax 011-624-6947

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"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先Tel	

*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。

共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NPOには一切のマージン等はありません
- 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には一切のマージン等はありません。
- 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。対応はお済みでしょうか？

●消火器共同購入 (令和5年度分、価格決定)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,000円 4型 → ￥4,300円
- 粉末ABC 6型 → ￥4,500円 10型 → ￥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (10・20型は昨年度単価据え置きです！)
(上記は 令和5年度参考価格です、物価変動により変わることもあります)
- 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					
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

<https://北海道マンションネット.online>