

マンションネット情報

令和5年度(NO10)号1月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

会員・関係者の皆様、明けましておめでとうございます。

今年を展望するにあたり昨年を振り返って見ると、コロナ禍明けかセミナー参加人数は持ち直しているように感じられます。

さて総務省の人口推計によれば65歳以上の高齢者は過去最高の29%を占め（その内訳は75～80歳未満は5%、80歳以上は10%）、今後も高齢化率は進むという。それに医療・介護職員の不足、地方の縮退、物流の停滞（運転手不足）という問題が生じています。

北海道の概況について、人口は転出増だが、地方から札幌への転入が増えて地方の病院・公共施設が消えています。その影響か 鉄道を縮小したり、運転手不足により札幌及び近郊の路線バスの削減も始まっています。経済状況は、新幹線の札幌延伸がどうも30年後半になりそうで、それにつられて駅前の再開発事業は規模縮小になりました。

明るい材料と言えば千歳付近に半導体関連施設の建設が予定され、併せて住宅関連が伸びを見せるものも、これとて即効性は期待薄です。

ところがマンション事情は以上の状況といささか異なるようで、札幌のマンション分譲価格が過去最高の4、782万円で盛況という。要因として、以前から札幌は常に全国的にみて住みたい場所の1、2位にランクインしており、また、五輪招致の期待感や札幌駅前から薄野方面までの再開発によるものと考えられています。特に中心部の高い希少性や、富裕層の購入増が押し上げているようで、この余波によりファミリー層（子育て中）に向けて賃貸マンションの建設が加速しています。

一方、中心部の中古マンションの売却価格は希少性が高い故に上昇傾向が続いています。しかしながら10年後に築後50年になるものが2割に達するという一方で、入居者の高齢化等や、多額の借り入れでの大規模修繕後、建替えや長寿命化推進の検討や機運の醸成も無いまま「終の棲家」になってしまうのはお寒い限りです。

さらに新たな課題（マンション居住者の高齢化と無関心化による第三者管理）も生じてきています。今まで区分所有者は管理組合を通して管理会社に日常の維持管理・長期修繕計画策定等を請け負わせて来ましたが、管理組合そのものを他人即ち第三者管理者に請け負わせることです。これの極端な例をあげると、今までの管理費は倍以上に膨れ上がり、また修繕積立金も勝手値上がりするということになります。つまり、管理組合業務の丸投げ状態（利益相反の問題も生じます）になり、個々の区分所有者は意見も言えなく、反映もされにくくなります。更に怖い事に、一度第三者管理に移行してしまった場合、不都合だからといって元の状態に戻しにくくなるという事です。お金がある人にとっては自らの手を汚す

ことなく管理してくれるので非常に楽な仕組みですが、庶民にとっては・・・

老人ホームへの入居や介護サービスの先行きは明るいものではありません。運転手不足にみられるように、ここも人手不足で、既に各地で老人ホームの閉鎖が始まっているようです。人手不足を補完する上で外国人の採用も開始しているという、これとて途上国の優秀な人材（医師等）を引き抜くことになり、その国の医療体制を荒廃させ制限を掛けられれば、いつまでも途上国頼みとはならでしう。技能実習制度の見直しによる流動化の懸念も捨てきれません。ケアマネも不足で介護計画も遅れ気味で介護サービスも滞っているという。

後期高齢者を取り巻く状況は今後益々厳しくなります。医療・介護等の負担増、更には我ら世代に責任あるかのように少子化対策の負担をせよとか。

終活するにあたり、高齢者はこのまま何とか今のマンションに住み続けるか、老人ホームに移るべきか悩ましい問題です。その事例（後期高齢者）を2、3紹介。

一人目は、現在自宅マンション住まいで、将来自身の介護が必要となった折、自宅マンションを入居の頭金として老人ホームへ入居するつもりでようだですが、介護施設が介護職員不足により相次いで休業・閉鎖している昨今の状況を鑑みて、入居時期をどの時点で決断すべきか悩んでいるようです。

二人目は自宅で90歳半ば過ぎの母親を老老介護（炊事、洗濯、トイレ等、偶にヘルパー依頼）で看取り、その後自宅を売却して老人ホームに入居したが、入居するには早過ぎたようで未だに夜の街に繰り出して、暇を持て余してしているようです。ホームも元気でいるうちは手間が要らないので夜中も裏口を開けておくそう。

三人目は入居者との折り合いが悪くなったようで（その人は些か個性が強い？）、転居したいと紹介所に掛け合っていたのを見かけたことがあります。いずれの事例をみても早過ぎる？入居は考えもの？です。

会員の当NPO法人のセミナーに取り上げて欲しいテーマがあればお気軽に連絡下さい。また、運営に携わり方の入会も歓迎しております。

昨年末は地方・高齢者に対して暗い記事が多かった様に思います。

今年こそ良い年でありますように！

（理事長 狩野 隆）

令和5年度 第6回マンションネットセミナーのお知らせ

昨年からの「第三者管理者」問題の続きです。

マンション管理問題の「二つの老い」は待ってくれません。理事のなり手の不足・不在・枯渇は避けられない事実であります。管理組合を解散し「第三者管理者」方式へ移行することも一つの選択肢ですが、移行後の危険性を整理し抑止する方法を考えなければなりません。監事・監査の役割が重要で強化する必要があります。

流れは外部理事・外部管理者への委託になりつつあり、外部管理者も含めた検討も必要となります。第一人者である丸山 肇 氏に継続講義をお願いし、マンション管理の大転換期を勉強し、差し迫った問題への対策の一助として戴きたいと思っております。あなたの知見や一言がマンションを救うかも知れません。

<開催要領>

- ・ とき **1月27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 40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 **—監事・監査のお仕事!!—**
14:05～ 講師: マンション管理士 **丸山 肇 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6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(値上がりしました！ 昨年12月の価格改定です)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (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>

マンションネット情報

令和5年度(NO10)号 1月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

会員・関係者の皆様、明けましておめでとうございます。

今年を展望するにあたり昨年を振り返って見ると、コロナ禍明けかセミナー参加人数は持ち直しているように感じられます。

さて総務省の人口推計によれば65歳以上の高齢者は過去最高の29%を占め（その内訳は75～80歳未満は5%、80歳以上は10%）、今後も高齢化率は進むという。それに医療・介護職員の不足、地方の縮退、物流の停滞（運転手不足）という問題が生じています。

北海道の概況について、人口は転出増だが、地方から札幌への転入が増えて地方の病院・公共施設が消えています。その影響か 鉄道を縮小したり、運転手不足により札幌及び近郊の路線バスの削減も始まっています。経済状況は、新幹線の札幌延伸がどうも30年後半になりそうで、それにつられて駅前の再開発事業は規模縮小になりました。

明るい材料と言えば千歳付近に半導体関連施設の建設が予定され、併せて住宅関連が伸びを見せるものも、これとて即効性は期待薄です。

ところがマンション事情は以上の状況といささか異なるようで、札幌のマンション分譲価格が過去最高の4、782万円で盛況という。要因として、以前から札幌は常に全国的にみて住みたい場所の1、2位にランクインしており、また、五輪招致の期待感や札幌駅前から薄野方面までの再開発によるものと考えられています。特に中心部の高い希少性や、富裕層の購入増が押し上げているようで、この余波によりファミリー層（子育て中）に向けて賃貸マンションの建設が加速しています。

一方、中心部の中古マンションの売却価格は希少性が高い故に上昇傾向が続いています。しかしながら10年後に築後50年になるものが2割に達するという一方で、入居者の高齢化等や、多額の借り入れでの大規模修繕後、建替えや長寿命化推進の検討や機運の醸成も無いまま「終の棲家」になってしまうのはお寒い限りです。

さらに新たな課題（マンション居住者の高齢化と無関心化による第三者管理）も生じてきています。今まで区分所有者は管理組合を通して管理会社に日常の維持管理・長期修繕計画策定等を請け負わせて来ましたが、管理組合そのものを他人即ち第三者管理者に請け負わせることです。これの極端な例をあげると、今までの管理費は倍以上に膨れ上がり、また修繕積立金も勝手値上がりするということになります。つまり、管理組合業務の丸投げ状態（利益相反の問題も生じます）になり、個々の区分所有者は意見も言えなく、反映もされにくくなります。更に怖い事に、一度第三者管理に移行してしまった場合、不都合だからといって元の状態に戻しにくくなるという事です。お金がある人にとっては自らの手を汚す

ことなく管理してくれるので非常に楽な仕組みですが、庶民にとっては・・・

老人ホームへの入居や介護サービスの先行きは明るいものではありません。運転手不足にみられるように、ここも人手不足で、既に各地で老人ホームの閉鎖が始まっているようです。人手不足を補完する上で外国人の採用も開始しているという、これとて途上国の優秀な人材（医師等）を引き抜くことになり、その国の医療体制を荒廃させ制限を掛けられれば、いつまでも途上国頼みとはならでしう。技能実習制度の見直しによる流動化の懸念も捨てきれません。ケアマネも不足で介護計画も遅れ気味で介護サービスも滞っているという。

後期高齢者を取り巻く状況は今後益々厳しくなります。医療・介護等の負担増、更には我ら世代に責任あるかのように少子化対策の負担をせよとか。

終活するにあたり、高齢者はこのまま何とか今のマンションに住み続けるか、老人ホームに移るべきか悩ましい問題です。その事例（後期高齢者）を2、3紹介。

一人目は、現在自宅マンション住まいで、将来自身の介護が必要となった折、自宅マンションを入居の頭金として老人ホームへ入居するつもりでようだですが、介護施設が介護職員不足により相次いで休業・閉鎖している昨今の状況を鑑みて、入居時期をどの時点で決断すべきか悩んでいるようです。

二人目は自宅で90歳半ば過ぎの母親を老老介護（炊事、洗濯、トイレ等、偶にヘルパー依頼）で看取り、その後自宅を売却して老人ホームに入居したが、入居するには早過ぎたようで未だに夜の街に繰り出して、暇を持て余してしているようです。ホームも元気でいるうちは手間が要らないので夜中も裏口を開けておくそう。

三人目は入居者との折り合いが悪くなったようで（その人は些か個性が強い？）、転居したいと紹介所に掛け合っていたのを見かけたことがあります。いずれの事例をみても早過ぎる？入居は考えもの？です。

会員の当NPO法人のセミナーに取り上げて欲しいテーマがあればお気軽に連絡下さい。また、運営に携わり方の入会も歓迎しております。

昨年末は地方・高齢者に対して暗い記事が多かった様に思います。

今年こそ良い年でありますように！

（理事長 狩野 隆）

令和5年度 第6回マンションネットセミナーのお知らせ

昨年からの「第三者管理者」問題の続きです。

マンション管理問題の「二つの老い」は待ってくれません。理事のなり手の不足・不在・枯渇は避けられない事実であります。管理組合を解散し「第三者管理者」方式へ移行することも一つの選択肢ですが、移行後の危険性を整理し抑止する方法を考えなければなりません。監事・監査の役割が重要で強化する必要があります。

流れは外部理事・外部管理者への委託になりつつあり、外部管理者も含めた検討も必要となります。第一人者である丸山 肇 氏に継続講義をお願いし、マンション管理の大転換期を勉強し、差し迫った問題への対策の一助として戴きたいと思っております。あなたの知見や一言がマンションを救うかも知れません。

<開催要領>

- ・ とき **1月27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 40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 **—監事・監査のお仕事!!—**
14:05～ 講師: マンション管理士 **丸山 肇 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6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 (値上がりしました！ 昨年12月の価格改定です)**

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (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 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC ABC	型 型	本 本
会員区分 担当者お名前	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
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>

マンションネット情報

令和5年度(NO10)号1月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

会員・関係者の皆様、明けましておめでとうございます。

今年を展望するにあたり昨年を振り返って見ると、コロナ禍明けかセミナー参加人数は持ち直しているように感じられます。

さて総務省の人口推計によれば65歳以上の高齢者は過去最高の29%を占め（その内訳は75～80歳未満は5%、80歳以上は10%）、今後も高齢化率は進むという。それに医療・介護職員の不足、地方の縮退、物流の停滞（運転手不足）という問題が生じています。

北海道の概況について、人口は転出増だが、地方から札幌への転入が増えて地方の病院・公共施設が消えています。その影響か 鉄道を縮小したり、運転手不足により札幌及び近郊の路線バスの削減も始まっています。経済状況は、新幹線の札幌延伸がどうも30年後半になりそうで、それにつられて駅前の再開発事業は規模縮小になりました。

明るい材料と言えば千歳付近に半導体関連施設の建設が予定され、併せて住宅関連が伸びを見せるものも、これとて即効性は期待薄です。

ところがマンション事情は以上の状況といささか異なるようで、札幌のマンション分譲価格が過去最高の4、782万円で盛況という。要因として、以前から札幌は常に全国的にみて住みたい場所の1、2位にランクインしており、また、五輪招致の期待感や札幌駅前から薄野方面までの再開発によるものと考えられています。特に中心部の高い希少性や、富裕層の購入増が押し上げているようで、この余波によりファミリー層（子育て中）に向けて賃貸マンションの建設が加速しています。

一方、中心部の中古マンションの売却価格は希少性が高い故に上昇傾向が続いています。しかしながら10年後に築後50年になるものが2割に達するという一方で、入居者の高齢化等や、多額の借り入れでの大規模修繕後、建替えや長寿命化推進の検討や機運の醸成も無いまま「終の棲家」になってしまうのはお寒い限りです。

さらに新たな課題（マンション居住者の高齢化と無関心化による第三者管理）も生じてきています。今まで区分所有者は管理組合を通して管理会社に日常の維持管理・長期修繕計画策定等を請け負わせて来ましたが、管理組合そのものを他人即ち第三者管理者に請け負わせることです。これの極端な例をあげると、今までの管理費は倍以上に膨れ上がり、また修繕積立金も勝手値上がりするということになります。つまり、管理組合業務の丸投げ状態（利益相反の問題も生じます）になり、個々の区分所有者は意見も言えなく、反映もされにくくなります。更に怖い事に、一度第三者管理に移行してしまった場合、不都合だからといって元の状態に戻しにくくなるという事です。お金がある人にとっては自らの手を汚す

ことなく管理してくれるので非常に楽な仕組みですが、庶民にとっては・・・

老人ホームへの入居や介護サービスの先行きは明るいものではありません。運転手不足にみられるように、ここも人手不足で、既に各地で老人ホームの閉鎖が始まっているようです。人手不足を補完する上で外国人の採用も開始しているという、これとて途上国の優秀な人材（医師等）を引き抜くことになり、その国の医療体制を荒廃させ制限を掛けられれば、いつまでも途上国頼みとはならでしう。技能実習制度の見直しによる流動化の懸念も捨てきれません。ケアマネも不足で介護計画も遅れ気味で介護サービスも滞っているという。

後期高齢者を取り巻く状況は今後益々厳しくなります。医療・介護等の負担増、更には我ら世代に責任あるかのように少子化対策の負担をせよとか。

終活するにあたり、高齢者はこのまま何とか今のマンションに住み続けるか、老人ホームに移るべきか悩ましい問題です。その事例（後期高齢者）を2、3紹介。

一人目は、現在自宅マンション住まいで、将来自身の介護が必要となった折、自宅マンションを入居の頭金として老人ホームへ入居するつもりでようだですが、介護施設が介護職員不足により相次いで休業・閉鎖している昨今の状況を鑑みて、入居時期をどの時点で決断すべきか悩んでいるようです。

二人目は自宅で90歳半ば過ぎの母親を老老介護（炊事、洗濯、トイレ等、偶にヘルパー依頼）で看取り、その後自宅を売却して老人ホームに入居したが、入居するには早過ぎたようで未だに夜の街に繰り出して、暇を持て余してしているようです。ホームも元気でいるうちは手間が要らないので夜中も裏口を開けておくそう。

三人目は入居者との折り合いが悪くなったようで（その人は些か個性が強い？）、転居したいと紹介所に掛け合っていたのを見かけたことがあります。いずれの事例をみても早過ぎる？入居は考えもの？です。

会員の当NPO法人のセミナーに取り上げて欲しいテーマがあればお気軽に連絡下さい。また、運営に携わり方の入会も歓迎しております。

昨年末は地方・高齢者に対して暗い記事が多かった様に思います。

今年こそ良い年でありますように！

（理事長 狩野 隆）

令和5年度 第6回マンションネットセミナーのお知らせ

昨年からの「第三者管理者」問題の続きです。

マンション管理問題の「二つの老い」は待ってくれません。理事のなり手の不足・不在・枯渇は避けられない事実であります。管理組合を解散し「第三者管理者」方式へ移行することも一つの選択肢ですが、移行後の危険性を整理し抑止する方法を考えなければなりません。監事・監査の役割が重要で強化する必要があります。

流れは外部理事・外部管理者への委託になりつつあり、外部管理者も含めた検討も必要となります。第一人者である丸山 肇 氏に継続講義をお願いし、マンション管理の大転換期を勉強し、差し迫った問題への対策の一助として戴きたいと思います。あなたの知見や一言がマンションを救うかも知れません。

<開催要領>

- ・ とき **1月27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 40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 **—監事・監査のお仕事!!—**
14:05～ 講師: マンション管理士 **丸山 肇 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6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 (値上がりしました！ 昨年12月の価格改定です)**

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (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 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC ABC	型 型	本 本
会員区分 担当者お名前	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
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>

マンションネット情報

令和5年度(NO10)号1月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

会員・関係者の皆様、明けましておめでとうございます。

今年を展望するにあたり昨年を振り返って見ると、コロナ禍明けかセミナー参加人数は持ち直しているように感じられます。

さて総務省の人口推計によれば65歳以上の高齢者は過去最高の29%を占め（その内訳は75～80歳未満は5%、80歳以上は10%）、今後も高齢化率は進むという。それに医療・介護職員の不足、地方の縮退、物流の停滞（運転手不足）という問題が生じています。

北海道の概況について、人口は転出増だが、地方から札幌への転入が増えて地方の病院・公共施設が消えています。その影響か 鉄道を縮小したり、運転手不足により札幌及び近郊の路線バスの削減も始まっています。経済状況は、新幹線の札幌延伸がどうも30年後半になりそうで、それにつられて駅前の再開発事業は規模縮小になりました。

明るい材料と言えは千歳付近に半導体関連施設の建設が予定され、併せて住宅関連が伸びを見せるものも、これとて即効性は期待薄です。

ところがマンション事情は以上の状況といささか異なるようで、札幌のマンション分譲価格が過去最高の4、782万円で盛況という。要因として、以前から札幌は常に全国的にみて住みたい場所の1、2位にランクインしており、また、五輪招致の期待感や札幌駅前から薄野方面までの再開発によるものと考えられています。特に中心部の高い希少性や、富裕層の購入増が押し上げているようで、この余波によりファミリー層（子育て中）に向けて賃貸マンションの建設が加速しています。

一方、中心部の中古マンションの売却価格は希少性が高い故に上昇傾向が続いています。しかしながら10年後に築後50年になるものが2割に達するという一方で、入居者の高齢化等や、多額の借り入れでの大規模修繕後、建替えや長寿命化推進の検討や機運の醸成も無いまま「終の棲家」になってしまうのはお寒い限りです。

さらに新たな課題（マンション居住者の高齢化と無関心化による第三者管理）も生じてきています。今まで区分所有者は管理組合を通して管理会社に日常の維持管理・長期修繕計画策定等を請け負わせて来ましたが、管理組合そのものを他人即ち第三者管理者に請け負わせることです。これの極端な例をあげると、今までの管理費は倍以上に膨れ上がり、また修繕積立金も勝手値上がりするということになります。つまり、管理組合業務の丸投げ状態（利益相反の問題も生じます）になり、個々の区分所有者は意見も言えなく、反映もされにくくなります。更に怖い事に、一度第三者管理に移行してしまった場合、不都合だからといって元の状態に戻しにくくなるという事です。お金がある人にとっては自らの手を汚す

ことなく管理してくれるので非常に楽な仕組みですが、庶民にとっては・・・

老人ホームへの入居や介護サービスの先行きは明るいものではありません。運転手不足にみられるように、ここも人手不足で、既に各地で老人ホームの閉鎖が始まっているようです。人手不足を補完する上で外国人の採用も開始しているという、これとて途上国の優秀な人材（医師等）を引き抜くことになり、その国の医療体制を荒廃させ制限を掛けられれば、いつまでも途上国頼みとはならでしう。技能実習制度の見直しによる流動化の懸念も捨てきれません。ケアマネも不足で介護計画も遅れ気味で介護サービスも滞っているという。

後期高齢者を取り巻く状況は今後益々厳しくなります。医療・介護等の負担増、更には我ら世代に責任あるかのように少子化対策の負担をせよとか。

終活するにあたり、高齢者はこのまま何とか今のマンションに住み続けるか、老人ホームに移るべきか悩ましい問題です。その事例（後期高齢者）を2、3紹介。

一人目は、現在自宅マンション住まいで、将来自身の介護が必要となった折、自宅マンションを入居の頭金として老人ホームへ入居するつもりでようだですが、介護施設が介護職員不足により相次いで休業・閉鎖している昨今の状況を鑑みて、入居時期をどの時点で決断すべきか悩んでいるようです。

二人目は自宅で90歳半ば過ぎの母親を老老介護（炊事、洗濯、トイレ等、偶にヘルパー依頼）で看取り、その後自宅を売却して老人ホームに入居したが、入居するには早過ぎたようで未だに夜の街に繰り出して、暇を持て余してしているようです。ホームも元気でいるうちは手間が要らないので夜中も裏口を開けておくそう。

三人目は入居者との折り合いが悪くなったようで（その人は些か個性が強い？）、転居したいと紹介所に掛け合っていたのを見かけたことがあります。いずれの事例をみても早過ぎる？入居は考えもの？です。

会員の当NPO法人のセミナーに取り上げて欲しいテーマがあればお気軽に連絡下さい。また、運営に携わり方の入会も歓迎しております。

昨年末は地方・高齢者に対して暗い記事が多かった様に思います。

今年こそ良い年でありますように！

（理事長 狩野 隆）

令和5年度 第6回マンションネットセミナーのお知らせ

昨年からの「第三者管理者」問題の続きです。

マンション管理問題の「二つの老い」は待ってくれません。理事のなり手の不足・不在・枯渇は避けられない事実であります。管理組合を解散し「第三者管理者」方式へ移行することも一つの選択肢ですが、移行後の危険性を整理し抑止する方法を考えなければなりません。監事・監査の役割が重要で強化する必要があります。

流れは外部理事・外部管理者への委託になりつつあり、外部管理者も含めた検討も必要となります。第一人者である丸山 肇 氏に継続講義をお願いし、マンション管理の大転換期を勉強し、差し迫った問題への対策の一助として戴きたいと思っております。あなたの知見や一言がマンションを救うかも知れません。

<開催要領>

- ・ とき **1月27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 40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 **—監事・監査のお仕事!!—**
14:05～ 講師: マンション管理士 **丸山 肇 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6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 (値上がりしました！ 昨年 12 月の価格改定です)**

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (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 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC ABC	型 型	本 本
会員区分 担当者お名前	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
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>