

## 『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.19

### 「長期修繕計画未完成問題」の不本意な結末！

コラム Vol.14 において、怒りを込めてお伝えした「管理会社による長期修繕計画の未完成問題」ですが、この度、管理会社との間で、誠に遺憾、不本意ながらこの問題を一旦終結させることに致しました。今回のコラムでは、この問題を通して得た教訓と心境についてお伝えしたいと思います。

### 「見解の相違」で済まされるものなのだろうか？

そもそも長期修繕計画とは何か？それは現時点から向こう30年間に実施するだろう大小の修繕補修を洗い出し、必要資金の計画を立案するシミュレーションであります。当然この計画は未来予想図でしかなく、計画立案時にどんなに精度の高い情報を駆使しても20年先、30年先のことを確実に予測するなど、神様でもなければ不可能であり「絵に描いた餅」なのかもしれません。しかし、そうは言いながらも当方としては、国交省から公表されている長期修繕計画標準様式とガイドラインを重んじ、至極マジメ且つ真剣な姿勢で長期修繕計画を作成し、組合員に対し修繕積立金の引上げを提案したかったというのがホントのところであります。

しかし、管理会社の長期修繕計画作成に対する姿勢は当方とは180度真逆であり、テキストとまでは言わないが、会社が保有している「長期修繕計画作成ソフト」のようなものに、必要な数値を機械的に入力し、どのマンションに対しても金太郎飴のごとく長期修繕計画を作成し、それでいてそれなりの作成料(ウン十万円)を請求するという極めて冷酷無比なものであり、「国交省の長期修繕計画様式なんて知ったコチャカ、個々のマンションの劣化状況なんて仔仔聴いてられるか！」という姿勢が透けて見えてくる。更に最悪なのが、この管理会社は全国展開の大手であるにも関わらず、札幌支店のフロントマンが、長期修繕計画のなんたるかを十分理解していないということである。当方が文書で「国交省の長期修繕計画標準様式に準じた計画」となるよう修正を求めても、結局、その要請内容は担当フロントマンを含め、その上司も理解できていなかったのだ。いくら全国展開の大手と云えども、これでは当方が求めた長期修繕計画は「できるはずはなく」、長期修繕計画の考え方において「当方」と「管理会社(の札幌支店)」との間には決して交わることのない大きな「見解の相違」があったのだ。

### 高い「授業料」を支払って得た教訓は悲しすぎるものだった・・・。

当初、管理会社に対し計画修正が完了するまで作成料の支払を保留していたが、担当フロントマンの上司より、「計画修正は必ずヤルので、作成料を支払って欲しい」との「泣き」が入り、その言葉を信じて、仕方なくウン十万円を支払ったが、結局、計画の修正作業は東京本社の専門部署ではなく、当マンションの担当フロントマン(以前のコラムで紹介したマジメな彼女)が「罰ゲーム」のごとく押し付けられていた。それを知った当方は、建築設備の知識のない彼女には酷な仕事であると考え、即刻「罰ゲーム」を中止させ、不本意ながら長期修繕計画の修正を諦めることに致しました。約2年に渡りこの問題と格闘し、高額な「授業料(作成料)」を支払ってまで得た教訓は『この管理会社には管理組合の為に「長期修繕計画」は作れない。』というあまりにも悲しすぎる現実でありました。(Vol.20につづく・・・)

(理事 田口 聡)

## 2026年度「第2回マンションネットセミナー」のお知らせ

### マンション管理 “生まれ出ずる悩みの楽しみ方”

#### <開催主旨>

2026年4月に施行された改正区分所有法は、新たな制度が盛り込まれ、また決議要件などの多くが強行規定として見直されています。日本のマンションの建物が老朽化し、また所有者の高齢化も進行しています。さらに管理組合を取り巻く社会環境が急変しています。今回の改正は、様々な問題がいっぺんに噴き出してしまったことを受けたものと言えるでしょう。今、まさにマンションは「生まれ出ずる悩み」に溺れそうな状態と言えるのかもしれない。

改正内容等を学ぶことはもちろん大切ですが、管理組合内で孤軍奮闘するだけで他の方がその気にならなければ何も前には進みません。全員を巻き込んでいく“場創り”ができなければ前には進みません。「生まれ出ずる悩み」に悲壮感で立ち向かうのではなく、全員と楽しみながら“場創り”していくことがポイントです。

マーケティングでよく使われるペルソナを設定し、7つの代表的な管理組合の悩みに対し、改正区分所有法などを交え、楽しみながら解決に向かうにはどうするかを考えていきましょう。

#### <開催要領>

- ・とき **7月18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、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 井上 昭弘
- 講演 14:05～ **マンション管理 “生まれ出ずる悩みの楽しみ方”**  
講師: マンション管理士 丸山 肇 氏
- 休憩 14:50～15:05 適宜・・・(換気タイム)
- 質疑・交換 15:40～16:00 (常識的な範囲内で、流れの中で随時質疑も可とします)
- 閉会 16:00

キリトリ線

## 令和8年度 第2回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 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"/> 会員外
連絡先☎	

\*基本的に受付完了通知は省略させていただきます。確認の必要のある方は電話連絡下さい。

## 2026年度 第1回セミナーのご報告

6月20日(土)14時～16時 参加者37名、設備事故と保険運用の初のコラボで、濃厚なセミナーとなりました。益々厳しくなる管理運営費を、実利のある保険の活用により乗り切ると共に、個人が加入する保険の種類についても勉強が必要なのがわかりました。それにしても最も信頼性のある水道管材料に落とし穴がある羽山先生の報告は衝撃でした。ポリブデン管を使用しているマンションはユニットバスの天井点検口を開け覗いてみて下さい。これから給水管工事をするマンションは施工ムラの少ない架橋ポリの方が無難化も知れません。先生には機会があればまたお願いしたいと考えています。

## ホームページをリニューアルしました！

5月より新HPとしましたので下記アドレスでご一読下さい

## 共同購入についてはホームページをご確認下さい

- LED 照明器具他
- 灯油共同購入
- 灯油地下タンクの点検・  
検査・洗浄・ライニング工事・取替等
- 消火器共同購入

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](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com)

<https://北海道マンションネット.online>