

『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.22

身近にいた「凄腕の理事長」・・・！

最近、マンション管理士としての仕事において、札幌市内の各マンションを訪問し、そのマンションの理事長と話をする機会があるのですが、その機会の都度、当方自身、「管理組合理事長として、まだまだであるな」と反省させられることが多々あります。

先日も、とあるマンション管理士の仕事で、同じ町内会の某マンションを訪問し、その理事長と話をしたのですが、「同じ町内会にこんな凄い理事長いるのか!」と、深く感心させられてしまいました。

その理事長は、建物の修繕・補修工事や灯油代等、管理組合の各種諸々の発注契約において、管理組合と発注業者との間に管理会社が入ると、その費用に管理会社のマージンが上乘せされることを嫌い、10年前に管理会社との管理委託契約を全部委託から一部委託(会計処理と理事会・総会支援のみ)に変更した上で、管理組合の運営上必要な各種契約については、管理会社を間に入れず、全て理事長が自ら業者を選定し、各業者との直接契約により、管理費の節減を図っておりました。

また、この某マンションでは、昨年、大規模修繕工事を実施したそうですが、理事長自らが前回実施した大規模修繕工事の工事資料に基づき、必要と思われる工事項目を抽出した上で(このこと自体凄いのですが)、複数の工事業者から工事見積書を取り寄せ、さらに理事長自らが工事見積書の内容を確認した上で工事業者の選定を行い、大規模修繕工事を実施したとのことであり、当方としては、この理事長の発想力と行動力には大いなる「驚き」と「発見」がありました。

理事長として見習うべきところは多々あるのだが・・・

一方、当方の理事長としてのこれまでを振り返ってみますと、各種契約については、その殆どを管理会社に一任しているのが実態であります。流石に高額なエレベーターリニューアル工事では、当方が自ら独立系のエレベーター会社の見積書を手配し、工事発注先(現行の大手メーカー)の工事費用を圧縮したものの、それ以外の修繕工事等では、発注候補業者の複数選定からそれら業者への相見積書の作成依頼はほぼ管理会社に一任の状態であります。

本来であれば、管理会社が選定した発注候補業者の他に、理事会からも発注候補業者を選定し相見積書を手配すべきですが、当方自身、現役のサラリーマンであり、平日に管理業務ができないことを言い訳にして、「管理会社への一任は止むを得ない。」と都合のいいように解釈しているのが正直なところであります。

とは言うものの、マンション管理士の仕事において偶然出会った同じ町内会の管理組合理事長の「各種経費の支出から無駄を省く」という一貫した考えに基づく管理組合運営は、管理組合理事長として見習わなければならないと感じます。現在の当方にとってこの理事長が実践していることを簡単に真似することはできませんが、「管理業務の主導権を管理会社から管理組合に取り戻す」という当初の理想を改めて思い起こし、この理事長に一步でも近づくよう心掛けていきたいと思ひます。(Vol.23に続く・・・)

(理事 田口 聡)

2026年度「第4回マンションネットセミナー」のお知らせ

改修工事等承認請求について その1

<開催主旨>

規約の定めの有無にかかわらず、又、知ってか知らずか、区分所有や占有者が共用部分の工事をしてしまうケースが数多く発生しています。専有部内装工事に伴い躯体部分を取り壊した、パイプスペースのコンクリートブロックを撤去した、廊下に監視カメラを取り付けた、などの例も聞いています。

今回はエアコン設置事案、専用バルコニー設置事案(共用部専用使用)、落雪事故など具体的事案について、石川弘弁護士にお話しいただきます。

<開催要領>

- ・とき 10月16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 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 常任理事 佐藤 慎二
- 講演 14:05～ 改修工事等承認請求について その1
講師: 札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘 先生
- 休憩 14:50～15:05 適宜…(換気タイム)
- 閉会 16:00

令和8年度 第4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	☐ 正会員(団体) ☐ 正会員(個人) ☐ 一般会員 ☐ 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。

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

<https://北海道マンションネット.online>