

旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2025年1月10日(第10号)

特定非営利活動法人(NPO 法人)

旭川マンション管理組合連合会

発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)

編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

「講演会と新年交礼会」5年ぶり実施

日時 : 2025年**2月2日(日) 14時**~17時40分

場所 : トヨーホテル 2階 「丹頂の間」 (旭川市7条通7丁目)

テーマ 「高齢化だからこそ長寿命化を実現できる
~将来ビジョンの共有から始める~」

講師 **廣田信子**さん(元マン管センター主席研究員)

マンション総合コンサルティング株式会社代表、
マンションコミュニティ研究会代表、マンション管理士、
一級建築士、著書「マンション大崩壊から逃れる50の方法」
「廣田信子ブログ」は大好評です。スマホで検索すると見ることができます。

講演会 時間割

14:00 司会 佐々木事務局長 14:02 開会あいさつ 水島会長
14:10 廣田信子さん 講演(1時間30分間) 2階「丹頂の間」
15:40 質疑応答 (20分間)
16:10 新年交礼会 (1時間25分間) 2階「丹頂の間」
会費 **6千円** (無断欠席の場合、後日会費分をちょうだいいたします)
17:35 閉会あいさつ 飯塚設備社長 飯塚達夫様 17:40 全体終了

講演会・交礼会の各出欠は、同封のハガキにて1月28日(火)必着でお願い致します。

廣田信子さんのブログの最新の表題を紹介します。

1. 長寿命化をなし遂げたマンションの20年後はどうなるか
2. 管理組合の歴史と今後に対する組合員の思い
3. 小規模(マンション)で借入れが多い共用部分リフォーム融資
4. 今後40年耐えうるマンションにするための取り組み

第2回総会と講演の夕べ実施予告

日時 : 2025年**5月18日(日) 13時30分**～18時10分

場所 : **トヨーホテル** (旭川市7条通7丁目)

テーマ 仮題「**区分所有法の改正でどう変わる**」

講師 **篠原みち子**さん(マンション管理士試験委員・
弁護士、政府の各種委員会委員)

マンション管理センター理事、マンション管理業協会理事
国土交通省 「マンション管理標準指針検討委員会」委員
「マンション標準管理規約検討委員会」委員など
著書 「区分所有法入門」、「マンションの法律Q&A」、
「新・マンション管理の実務と法律」など多数

講演会 時間割

13:30	第2回総会 司会 佐々木事務局長	13:32	開会あいさつ 水島会長
14:30	総会終了		
14:40	講演 (1時間30分間)		
16:10	質疑応答 (20分間)		
16:40	懇親会 (1時間30分間)		
18:10	全体終了		

篠原みち子さんは、「マンション管理に最も精通された弁護士」として各地で「役員の資格と役員選任の仕方について」、「理事会運営について」、「給水管更新等工事に関する問題」、「枝管の法律的性質と漏水事故の責任」、「窓サッシ等開口部の修繕に関する問題」等々について、講演されています。旭川を訪問するのは初めてのことです。

旭管連の行事はどなたでも**自由に参加**できます。お知り合いのマンション関係者にぜひお声をかけてください。**2月2日(日)の講演会(参加費無料)**と**新年交礼会(参加費6千円)**は、それぞれの出欠を①マンション名、②参加者名、③マンション部屋番号、④連絡先電話番号を同封の葉書にご記入のうえ**1月28日(火)必着**で、返送ください。

保険会社を変えて5年間で 192 万円削減

「ロピア 8 条通り」理事長便り 令和 7 年 1 月 1 日 第 185 号
佐々木允理事長の年頭所感から引用

ここ数年、国内では相次ぐ物価上昇と値上げラッシュが続いております。

マンション総合保険も例外ではなく、現在契約している損保会社から（三大損保＝東京海上・三井住友・損保ジャパンの一つ、転載の際に匿名とした）から、これまでの年間 75 万円が来年度（令和 7 年度）は 1,032,270 円へ値上げとなる見積書が届きました。

契約を継続すると 5 年間の掛け金総額が 5,161,350 円となります。

旭川マンション管理組合連合会が主催し、令和 6 年 11 月 24 日に開催したセミナー講師の共栄火災海上保険（農魚協などの協同組合が基盤）旭川支社長代理の的場氏にも見積の依頼をしました。

11 月 28 日に、共栄火災代理店である「すみれ商事株式会社」（旭川信金グループ）の相内次長が年間保険料 647,150 円の見積を持参しました。5 年間の保険料が 3,235,750 円と、これまでの保険会社の今後 5 年間の見積よりは、1,925,600 円削減されます。

ロピア 8 条通りマンション理事会の決議により、12 月 23 日に共栄火災と 12 月 25 日発効の契約を締結し、これまでの保険会社との契約を 12 月 25 日に解約しました。

平成 28 年（2016 年）に発生した熊本地震で被災した分譲マンションの再建に奔走した福岡大学の古賀一八元教授が昨年 7 月 28 日に旭川マンション連合会のセミナー講師として来られました。前日 15 個所の市内マンションを見て回り、最後に旭川連合会の事務局になっている当マンションにも立ち寄り、屋上まで細かく見て高評価をいただきました。

1996 年 3 月新築の当マンションは、平成 22 年（2010 年）にそれまでの全面委託管理から、経費節減とマンション内の人的交流を目的として、自主管理を実践し、経費の削減をしてきておりますが、人的交流については道半ばと言わざるをえません。

組合員の中には、賃貸アパートに住んでいるかような感覚の区分所有者も残念ながら見受けられます。自分の財産ですので、理事だけではなく、区分所有者全員で運営しなければなりません。そのためには連合会のセミナーなどに多くの皆さんが参加し、知識を得なければ効率的な運営はできません。今後開催する管理セミナーをその都度お知らせしますので、ぜひ参加していただき、「自ら住むマンションは自らが管理運営する」との気概と知識を持ちましょう。

昨年 4 月に北海道マンション管理組合連合会から分離独立し、旭川マンション管理組合連合会を立ち上げて以降、会員の要望に沿った管理セミナーを開催し、参加人数が増えており、会員組合も発足時よりも増える勢い（会員組合名はホームページ掲載）です。

マンション政策小委員会とりまとめ(案)パフコメ

令和6年12月26日 国土交通省住宅局

表題で検索すると14ページの「まとめ案」が出てきます。誰でも意見を提出できます。

パブリックコメント締め切りは、**令和7年1月24日(金)まで(必着)**

問題点として、国は組合役員の担い手不足。区分所有法の見直し。地方公共団体による管理不全マンション化の予防。管理計画認定制度の拡充等。管理業者管理者方式。多様なマンション再生のニーズ（建替えだけでなく撤去敷地売却等）などを取り上げています。

以下、水島会長の個人的意見（紙面の関係上、短くしています）。連合会としても提出予定。

1. 旭川市では既に築40年以上が6割を超え、2年に1棟しか新築されない状況である。全国の20年後が現在の旭川市の姿になっている。
2. 今後も建替えは無理だと思う。現実的な対応は、一括売却か建物撤去後の敷地売却だと思う。地方都市では建物撤去後の敷地売却も困難が伴う。そこで今後の政策として、建物撤去後の敷地を管理する組合の仕組みや建物が売却できるまで固定資産税を非課税とするなどの政策が必要となる。
3. 地方公共団体は、管理不全を未然に防止するためにも、マンションの届出制度を義務化する。届出のないマンションについては、管理組合団体やマンション管理士会の協力をえて訪問し、建物の状態を把握し、住民に会って管理状況を聞き取るなどの対応を行なう。実態を把握したうえで、管理人（理事長）の選任、会計報告・総会の実施の道筋をつける。そのうえで大規模修繕を行なうところまで行き着けるよう手助けする。
4. 管理計画認定制度は規準をもっと緩やかににする。例えば長期修繕計画は、最初は販売時に販売会社が作成したものがあるが、その後は専門家に依頼すると旭川市では20万円～80万円かかる。過去の修繕費を基に今後30年間を推定する方式でも可とするなどに緩和する。また、修繕積立金の額をエレベーター無しや屋根が防水ではなくトタン屋根の場合など様々な場合に対応したものにする。さらに、認定を受けた場合のメリットは、もっと魅力的なものにする。現在の固定資産税の軽減措置は非常に使いづらい。
5. マンション販売時に、将来必要な修繕積立金が、値上げしなくとも積み上がるような均等積立て方式を採用するよう、販売会社に義務づけ、あるいは強く要請する。
 - a. 戸数に応じた集会室の設置、
 - b. 全てにエレベーターの設置、
 - c. 配管などメンテナンスしやすい構造の3点を建築申請時に強く指導するか法制化する。
6. 管理業者管理者方式（管理会社が理事長になる）は、法律で利益相反取引を禁止すべきである。利益相反取引を予防するため、例えば100万円以上の工事は、必ずグループ会社以外の2社以上の相見積もりを義務づけるなどの措置を指針で規定する。

マンション相談は、**☎32-8810**（留守電になっていますが必ず折り返します）

または **080-1979-1147**（水島）へ いつでも 電話ください。