

協力金の問題 -身近なこと⑤-

マンション入居者の《高齢化》が進み、様々な対策を立てる必要性が叫ばれて久しいですね。「管理組合・役員のなり手不足」の問題は、どのマンションでも共通の現象なので、多くの管理組合が頭を抱えているのは皆さんご承知の通りです。

その他、東京・大阪など大都市では、自らは居住せず他人に賃貸したり、通常は空き家にしておいて必要な時だけ利用する区分所有者が増えてきました。道内または道外に自宅を持ち、札幌のマンションは別荘? にしている方もいます。(高層マンションに多い)

そのため所謂「外部所有者」は実質上、役員が出来ないので通常管理費に「協力金」の名目で上乗せするマンションが増えてきているようです。

法廷でも争われ、最高裁が「増額を適法」と認めたことを以前、新聞で読んだ記憶があります。

そうは言っても私自身は未だ先の話とと思っていましたら、さいたま市大宮区に住む私の妹のマンションでも昨年実施されていることを知りましたので概略を示します。

私の妹夫婦は昨年で築46年(昭和47年完成・入居)2棟72戸のマンションに住んでいます。

ところが、そのうちの30戸(42%)が外部所有者。入居していても高齢のため役員を引き受けられない方を加えますと、残りの約半数の方が交代で役員を引き受けているのが実態です。

任期が1年のため3年に一度、役員が回ってくるようでは流石に「これでは不公平だ」との声が広がり事前に協力金についての説明会やアンケートを実施し、昨年の総会で承認されました。

上乗せ額については、月額500円と1000円の(案)が出ましたが、いきなり1000円では刺激が強いと考えたのか取り敢えず500円に決まりました。

それでも500円×12ヶ月×30戸=180,000円となり、管理組合としては管理費として年間18万円の収入増となります。(入居していても役員が出来ない高齢者は対象外)

「管理組合の業務や費用は本来、組合員が平等に負担すべき」が原則なので、金銭的な負担で不公平の是正を図ることは合理的なのでしょう。

2~3年は様子を見て徐々に協力金を増額する方向のようです。そして増額分については、何れ役員に一定の報酬を出すようにするとの事。

妹のマンションは・高台で敷地が広く・駅まで2~3分・冬は晴れば富士山が拝める。などの立地条件に恵まれているので、以前3回目の大修繕の前に「建て替えて3棟の高層マンションにする計画」

(案)が検討されましたが、主に高齢者から「そこまでしなくても・・・」の意見が出て実現しませんでした。確かに高齢者にとっては、一時的な移転先を探したり引っ越しなどの面倒なことは避けたかったのでしょう。老夫婦や連れ合いを亡くされた一人住まいの方は揃って反対されたとのこと。

それよりも建物は古く部屋は狭くても(3DK若しくは2LDK)外装・内装とも綺麗なマンションでゆったりと落ち着いた余生を送る方を選んだようです。何れにしても「建て替え」は難しい問題ですね。人間はどうしても現実的で楽な方を選んでしまう傾向があります。

札幌でも既に「協力金」を徴収している管理組合があるのかもしれませんが。(私が知らないだけなのかも)それにしても『役員の担い手不足』は、これからも増える一方だと思われます。

「外部所有者」と「居住所有者」との不公平感を和らげる方法は、これからも常に考えて行かなければならない問題です。

皆さんのマンションでも何か参考になる問題や解決策がありましたら、是非「マンションネット」へ投稿して下さい。マンションは異なっても悩みは共通かもしれませんので。(理事・佐藤高明)

第17回定期総会の開催予報

日時 令和元年5月25日 14:00～16:00

会場 札幌市資料館 2階会議室

＜懇親会のご案内＞ 総会終了後、場所を変えて17時頃から懇親会を開催します。一般会員も参加できます。

会場：未定

会費：男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

共同購入について

● **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。

● **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。

消火器共同購入

新年度より「再会」しました。

下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格¥10,476円

→¥3,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）

粉末 ABC-10型、蓄圧式、 希望小売価格¥15,750円

→¥4,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

粉末 ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格¥27,000円→目安として¥15,000円、

（交渉中）複数本であればご相談の余地があります。

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）耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2）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、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3）28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならないが、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

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 型 本 ABC 型 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. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp