

# 2005 年掲示板過去ログ

2013/4/16 調整

[1282]年末年始の業務について 投稿者: sugana 投稿日: 2005/12/28(Wed) 12:43:43 No.1282  
年末は12月29日午後5時まで通常通りの業務を行い、年始は1月4日午前10時から業務を開始致します。  
この間の連絡は電子メールを活用してください。時々チェックしており、事務局から電話をさせていただきます。

---

[1277]灯油価格 12/26 投稿者: HP管理員 投稿日: 2005/12/27(Tue) 21:11:47 No.1277

札幌市消費者センターさんの12/26調査結果が発表されました。

安値61.9円 高値74.3円 平均66.51円(消費税抜き) 平均値は前回(12/9)よりも1.12円値上がりです。

共同購入の灯油価格は、来月(1月)、値上がりが見込まれています。今月末は在庫を満タンにして節約を図りましょう。

---

[1277へのレス]Re: 灯油価格 12/26 HP管理員 - 2005/12/27(Tue) 22:10:20 No.1279

《北海道新聞より》 2005/12/26 20:49

灯油、3カ月ぶり値上げへ 小売価格も上昇必至

石油元売り大手の出光興産は26日、来年1月1日から出荷する灯油やガソリンの卸価格を12月に比べそれぞれ1リットル当たり1・1円値上げすると発表した。

~~~~~

他の元売りも、昭和シェル石油が来年1月の卸価格を12月に比べ1リットル当たり1・2円の値上げをするほか、新日本石油なども同水準値上げする方針。寒さが続き暖房需要が伸び、灯油の販売は好調で「小売価格が値下がりする要因は見当たらない」(関係者)状況だ。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051226&j=0045&k=200512263369>

---

[1277へのレス]Re: 灯油価格 12/26 sugana - 2005/12/28(Wed) 12:37:09 No.1281

このところ、灯油の価格が大幅に値上げされています。業界の新聞は「複数の元売りは、商社系や広域特約店など大手販売先に、12月の業転連動仕切り価格を通知した。寒気の定着で出荷急伸の灯油が需給のタイト化を反映し、前月比比10円強の大幅値上げになるほか、軽油、ガソリンは値下げの傾向を示している。」と報じています。

このような灯油価格の情勢で、生活防衛が大変厳しくなっており、益々各管理組合が共同したネットワークを形成することが求められています。

---

[1278]アップ報告 投稿者: HP管理員 投稿日: 2005/12/27(Tue) 21:16:31 No.1278

北海道建設部建築指導課さんの

『耐震強度偽装問題に関するQ&A』をトップページにリンクしました。

36項目のQ&Aで、「建築確認」から「北海道の対応」まで丁寧に説明されています。

<http://www.pref.hokkaido.jp/kensetu/kn-ksido/giz/q.htm>

---

[1271]メモです。 投稿者: HP管理員 投稿日: 2005/12/26(Mon) 11:32:54 No.1271

図解 マンション給排水の知識 101—日常管理から大規模修繕まで

山口 実 (著) 価格: ¥3,500 (税込)

出版社: 経済調査会 ; ISBN: 4874378579 ; (2005/11)

<http://www.amazon.co.jp/o/ASIN/4874378579/250-9416774-3146620?SubscriptionId=1SNYE5FWZYJ81NCX2G02>

---

[1271 へのレス]Re: メモです。 [HP 管理員](#) - 2005/12/26(Mon) 12:05:36 No.1272

積算資料ポケット版 マンション修繕編

建築工事研究会 編著 定価 3,600 円 (本体 3,429 円+税)

財団法人 経済調査会 2005 年 11 月刊 ISBN:4-87437-855-2

<https://book.kensetsu-plaza.com/syosai/227.html>

---

[1271 へのレス]Re: メモです。 [HP 管理員](#) - 2005/12/26(Mon) 13:57:41 No.1273

リンクがおかしかったです。再度、アマゾンで。

積算資料ポケット版 マンション修繕編 <2006 前期> 専有部リフォームから大規模修繕まで

建築工事研究会 (編集)

[http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4874378552/qid=1135572929/sr=1-1/ref=sr\\_1\\_0\\_1/250-9416774-3146620](http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4874378552/qid=1135572929/sr=1-1/ref=sr_1_0_1/250-9416774-3146620)

---

[1268]アップ報告 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/12/23(Fri) 22:52:08 No.1268

第2回意見交換会の様子をアップしました。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/ikenkoukan/05-12-17/051217.html>

---

[1268 へのレス]Re: アップ報告 [HP 管理員](#) - 2005/12/24(Sat) 12:04:09 No.1269

「HP 管理員からのお知らせ」欄に

マンション新時代—これからのマンション管理を考える— を追加。

「マンション管理の現場から」「資料室」など興味深い内容が揃っています。

---

[1261]JSCA 北海道支部 「構造計算偽造問題に関連する窓口」の一時停止 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/12/22(Thu) 09:11:29 No.1261

(社) 日本建築構造技術者協会北海道支部のホームページより

2005 年 12 月 21 日

「構造計算偽造問題に関連する窓口」の一時停止のお知らせ

『JSCA 北海道では今回の偽造問題に対して相談窓口を開設しましたが、相談が殺到しており今ご相談を申し込まれても、いつ対応できるか見通しがたっておりません。

誠に申し訳ありませんが、ご相談申込みの受付を12月21日17:00を持ちまして一時停止させていただきます。ご相談申込み受付の再開は、対応スケジュールの見通しがたつ2006年2月上旬を予定しております。事情をご理解のうえ、受付の再開までお申込みをお待ちいただけますようお願い申し上げます。』

---

[1261 へのレス]Re: JSCA 北海道支部 「構造計算偽造問題に関連する窓口」の一時停止 [HP管理員](#) -

2005/12/23(Fri) 13:54:46 No.1266

相談窓口を開設から、2週間で180件の相談が集まったとは！

不安を覚えた方が多かったんですね。

それほど、今回の偽造問題の衝撃が凄かったのでしょう。

多くの管理組合の皆さんには、冷静な対応をお願いしたいです。第二のリフォーム詐欺を狙っている輩もいるかもしれません。管理組合として支出が伴う診断・再計算などには、慎重な判断（そして、総会での話しあい、議決など）を願っております。

---

[1258]耐震強度、わが家は？ 分譲マンション こう確認 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/12/21(Wed) 21:51:07  
No.1258

《北海道新聞》2005年12月17日朝刊

マンションやホテルの建物で、設計段階からの耐震強度偽装問題が次々と明らかになっている。道内では危険のある建物は確認されていないが、「自分が買った建物は大丈夫なのか」と、分譲マンションの住民からは、多くの問い合わせが建築専門団体に寄せられている。国土交通省と財団法人マンション管理センター（東京）の偽装問題への対策を基に、分譲マンションの耐震強度の確認方法をまとめた。

[http://sumai.hokkaido-np.co.jp/kiji/20051217\\_01.html](http://sumai.hokkaido-np.co.jp/kiji/20051217_01.html)

---

[1252]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/12/20(Tue) 19:53:03 No.1252

情報発信（トップページの左上画像をクリック）を更新しました。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/hasshin/hasshin01.html>

---

[1249]「マンション管理標準指針及びマンションみらいネット」セミナー 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：

2005/12/19(Mon) 19:08:59 No.1249

主催 (財)マンション管理センター

1/29(日) 定員：200名 13:30~16:00

かでの2・7 北海道立道民活動センター

(札幌市中央区北2条西7丁目 道民活動センタービル)

平成17年12月15日に国土交通省から発表されました今後のマンション管理の重要な指針となる「マンション管理標準指針」と平成18年度に本格稼働する「マンションみらいネット」に関するセミナーを当センター主催で、以下のとおり開催することといたしました。

- ・マンション管理標準指針

・マンションみらいネット

(財)マンション管理センター担当者

[http://www.mankan.or.jp/html/p03\\_01\\_03.html](http://www.mankan.or.jp/html/p03_01_03.html)

---

[1249 へのレス]Re: 「マンション管理標準指針及びマンションみらいネット」セミナー [HP管理員](#) -

2005/12/19(Mon) 19:13:35 No.1250

『申込みは先着順です。』とのことでした。

受講希望の方は早めに申し込んだほうがよさそうです。

[http://www.mankan.or.jp/pdf\\_seminar/2006-mirai.pdf](http://www.mankan.or.jp/pdf_seminar/2006-mirai.pdf)

↑

印刷してFAXにて申込みです。

HP管理員も申し込もうかな。

---

[1247]国土交通省「マンション管理標準指針」を策定 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/12/19(Mon) 15:04:23

No.1247

《国土交通省 住宅ホームページ》

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankanhshishin/hyodai.html>

1. マンション管理標準指針
2. マンション管理標準指針コメント (一 管理組合の運営)
3. マンション管理標準指針コメント (二 管理規約の作成及び改正)
4. マンション管理標準指針コメント (三 管理組合の経理)
5. マンション管理標準指針コメント (四 建物・設備の維持管理)
6. マンション管理標準指針コメント (五 管理業務の委託)
7. (参考) マンション維持管理状況に関する調査

適正なマンションの管理のための基本事項を網羅し、それぞれについて管理組合が自ら行うべき「標準的な対応」を具体的に示した初めての対応指針。一部の事項には「望ましい対応」を示し、さらなるレベルアップの促進を意図している。

また、「対応」の設定の考え方や関連制度・条文・データをまとめた「コメント」を添付。管理組合からの相談の傾向を踏まえ、管理組合の情報ニーズの高いものをピックアップした。

P131 には、事務局さんが待ち望んだ『修繕積立金の額(住戸当たり)』というデータもありました。全部で200ページ近くありますが、印刷して必見の資料と思われます。

---

[1246]構造計算書偽造事件、私たちのマンションの対応の経緯 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/12/19(Mon)

14:55:16 No.1246

《マンション新時代》

<http://blog.nikkeibp.co.jp/mansion/archives//002718.html>

●11月19日

翌日には構造計算はどうも下請けが行っているらしいということを報道で知ったが、まずは検査機関がイーホームズかどうかが目安になるだろう、と考えた。

●11月24日

構造計算のやり直して設計上の問題の有無を確認できることを新聞記事で知った。

しかし費用が数十万円かかるらしいこと、信頼できる調査機関、建築事務所を探さなければならないこと、今の時期は依頼が殺到しているだろうから、急いで対応する必要はなく10年以内に行えばよいだろうと理事会で提案。それとともに区分所有者へ広報で情報提供と理事会の考えを伝えることが重要と考えていた。

理事会で、まずは情報収集の段階であること、設計図書の内容の確認が必要であるということになった。ちょうど管理組合保有書類の一覧を管理会社の協力を得て作成したところだったので、一覧のうちどれが該当する設計図書なのか管理会社に照会。理事が保管場所を探したが、竣工図面が見あたらなかった。設計内容の確認とともに施工状況の確認が必要であることを提起。

●11月25日

管理会社からの報告により、建築確認を行ったのは最大手日本ERIであることが分かった。

●11月26日

竣工図面が管理室に保管されていなかったのは、管理会社が別件で借り出していたためであることが分かり、今後、持ち出しの際には事前に連絡するよう指示。ここまで来て、ようやく下請けである構造設計を行った設計会社がどこであるか調べようと思い至り、管理会社に調査を依頼。

~~~~~

●12月7日

広報（案）にその後の経過を追記し配布および掲示。

●12月9日

建築主に「偽造無し」との確認を求めて欲しいと区分所有者から意見。これは当然行っておくべきだった。

---

[1238]アップ報告 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/12/16(Fri) 22:15:53 No.1238

「HP管理員からのお知らせ」欄にリンクを追加しました。

「マンション管理人の独り言」

<http://blog.smatch.jp/kenichiu2002/>

マンション管理員3年目の宇野さんの、日々奮闘記。

管理員さんの気持ちを理解することも大事ではないでしょうか？

---

[1230]姉齒元一級建築士の国会中継を見ました 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/12/15(Thu) 00:51:18 No.1230

2005年最大にして最悪のマンション構造計算偽造問題についての国会中継を見ましたが、姉齒元一級建築士は正直に事の顛末を語った印象を受けました。(もちろんとんでもないことをやらかしたことです!)木村建設の社長並びに支店長の発言は我が身保身の印象を受けました。(個人的な印象ですいません)総研の所長の発言には前半と後半では矛盾が感じられました。(社員は建築構造は解らないとおっしゃっていたのに詳しく構造の指示をしていた文書が出てきましたし、社員を雇う面接でどのくらいの知識があるか確認するのは常識だと思いますが)

どちらにしても、この放送を見ていられた関係者の方々のご心痛をお察し申し上げます。

私も建築業界で35年の経験がありますが、「構造計算書はいつ作成」するのかということですが、先ずマンションの基本プランを作成したときに構造計算をしてプロジェクト全体の予算を把握します。その後、本設計に至り確認申請を提出するのですが、一度構造計算をした後に再度構造計算をすると2倍費用が掛かりますので、基本プラン時の構造計算書をそのまま確認申請に添付する場合もあります。当然内容に誤差を生じますが確認申請は通ってしまうんです。???

今、5カ所のマンションから構造計算概要書のチェックの依頼を受けておりますが、固定荷重というマンション全体の重量を計算する部分で記載ミスを発見いたしました。固定荷重(マンション全体の重さ)を軽くすると鉄筋量を減らすことが出来ます。もちろん民法上の秘守義務がありますのでマンション名は言えませんし、個人の資産価値の低下などにつながる可能性もありますからお話は出来ませんが、マンションの理事会には業務として報酬を戴いておりますので正確に報告書を提出いたします。

今日、あるマンションの話なんですが、構造計算書が適正でもテレビで放映していたように施工段階で施工図にミスがあったようなことはないのか?心配だと申されておりました。

その場合は竣工後でも内部の鉄筋を確認できる方法もありますので理事会で検討されるようです。

---

[1230へのレス]Re: 姉齒元一級建築士の国会中継を見ました [HP管理員](#) - 2005/12/15(Thu) 07:07:50 No.1231

(1)

>5カ所のマンションから構造計算概要書のチェック~~~~

(2)

>構造計算書が適正でもテレビで放映していたように施工段階で施工図にミスがあったようなことはないのか?心配

私のところも心配しています。

(1)の構造計算書が心配。今回のアネハさんのような偽造は特異な事とは思われますが、福岡篠栗のMSのように間違っても建築確認が通ってしまうという事は十分に考えられますから。

(2)マンション建築は屋外での施工ですから、屋内での工場生産とは違い、施工時のミス(意図的、無意識)も、十分に考えられます。

私のところも(1)構造計算書のチェックをした方が良いか悩んでいます。しかし、(2)実際の建物チェックもしないと効果ないようにも思えますし。難しい問題です。

---

[1227]アップ報告 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/12/14(Wed) 21:23:16 No.1227

「HP管理員からのお知らせ」欄にリンクを追加しました。

「揺れるマンション」顛末記

<http://gskay.exblog.jp/>

今回の耐震構造偽造問題を扱った（現在、該当物件に住まわれている方）ブログです。

テレビ報道されていない住人の方の気持ちを感じました。

このブログを読む場合は、最初（過去）から読んで下さい。

最近のコメントには、住人の方を非難されたものが混じっていますが、記載内容を読んでいない方が多いように思われます。

---

[1190]意見交換会に期待する 投稿者：sugana 投稿日：2005/12/06(Tue) 10:34:32 No.1190

毎年恒例の意見交換会。マンション管理の放談会というべき性格。悩み有り、自慢有り、相談有り、支援有り。今年あった各管理組合の体験報告など、何でも自由に語り合う会です。

この放談会に異色の顔が参加します。耐震診断で揺れ動いているマンション業界。管理組合も心配だし、揺れています。そのよ  
うな中に、コンクリートの非破壊検査機器を開発した雄武町の久保さんが参加して、本機器の説明をされます。

昨日も、あるマンション管理組合の理事長さんがお見えになり。「構造計算書や図面が基準をクリアしていたところで、実際に施工がどうか、そこが一番心配だ」と、お話ししていましたが、正にそのとおりでしょう。

従って、外から中の施工具合がキャッチできる機器で建物の具合が確かめられることができたならば素晴らしいことになります。

大変、期待が高まっており、メンバーの皆さん当日は何か何でも参加して質問しましょう。

---

[1190へのレス]Re: 意見交換会に期待する sugana - 2005/12/13(Tue) 13:56:50 No.1225

17日に開かれる「意見交換会は定員になり」ました。これからの申込者は当日立ち見になります。悪しからず。

今年の意見交換会は「耐震問題」に触れない訳にはいきません。さてさて、どんな意見や提案があるのでしょうか。

私見ですが、少しぐらい高いマンションでも、「建築する過程の情報を後悔することで、情報の透明性を高める」分譲会社の物件は、評判を呼ぶことにならないでしょうか。

そして、「青田売りをしないで完成してから、信頼できる機関の検査を受けてから販売する」という分譲会社。

このような物件はこれからの販売戦略制覇すると、勝手に考えていますが、どうでしょうか。

私たちも含めて、消費者保護の立場に立ったマンション販売の正常なルール（制度）構築の提言運動を今後進めることが必要と痛感しております。

---

[1219]灯油価格 12/9 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/12/12(Mon) 10:04:23 No.1219

札幌市消費者センターさんの12/9調査結果が発表されました。

安値 61.9円 高値 72.4円 平均 65.39円（消費税抜き）

平均値は前回（11/25）よりも0.18円値下がりです。

しかし、依然として前年度よりも 12 円も高値で推移しています。

---

[1217]リンク御礼 投稿者：[ミスター欠陥](#) 投稿日：2005/12/11 (Sun) 16:27:00 No.1217

リンクいただき、ありがとうございます。当方もリンクさせていただきました。これからも欠陥住宅についての情報を充実させていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

---

[1217 へのレス]Re: リンク御礼 [HP 管理員](#) - 2005/12/11 (Sun) 17:20:18 No.1218

HP管理員でございます。

ブログランキングから貴HPを発見しました。

急上昇されていますね。

今後よろしくお願いいたします。

---

[1216]アップ報告 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/12/11 (Sun) 13:34:18 No.1216

「HP管理員からのお知らせ」欄にリンクを追加しました。

何れも、必見のブログです。

マンション管理会社の営業課長のひとりごと

<http://blogs.yahoo.co.jp/shinkiroku32>

欠陥マンション NET

<http://kekkanz.seesaa.net/>

あれブログ

<http://itsdoco.info/exgg27/>

---

[1210]マンション管理組合情報交換掲示板 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/12/10 (Sat) 13:01:03 No.1210

<http://www.mankan.or.jp/mbbs2/bbs.asp?bbs=1>

ご存知、マンション管理センターの管理組合向け掲示板。

ここに沢山の投稿をする「研究員」さんをハンドルネームとする方がいます。

この方の投稿は、誤字が多く読み難い、また内容も理解し難く、?となるものが多いのですが、管理組合運営は社会の縮図ですから、「研究員」さんが隣近所に存在したらどうすれば良いか?と考えながら読んでいました。

「研究員」さんのような方が、皆さんの周りにいませんか?

---

[1210 へのレス]Re: マンション管理組合情報交換掲示板 [HP 管理員](#) - 2005/12/11 (Sun) 11:51:37 No.1215

上記の「研究員」さんは、インターネット上の掲示板で本人に都合の良いように作り話をしているようです。

「元理事長」というハンドルネームで登場してから一年以上たちます。（「研究員」さん自身は、同一人物を否定されていますが）



「元理事長」さんが登場した当初は、その書き込みを信じて同情、同意された方も何人かいました。

(インターネット上の掲示板なので仕方ありませんが) 一方の話しか聞かないと、大きな誤解をしてしまいます。

恐ろしいのは、誤解された方が何時その事(誤解)に気付くのか?です。誤解したまま暴走すると「何かヘン?」と思っても後戻りできなくなる事があるからです。

---

[1205]最近読んだ本の紹介 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/12/09(Fri) 19:39:45 No.1205

マンション管理はこうして見直しなさい

著者: 廣田茂

マンション管理コンサルティングで有名な SJS の社長が書いた本。

マンション管理組合の運営には様々な知識が必要ですが、それらが的確に説明されています。建物がどのように劣化していくか、写真を使って分かりやすく説明。

SJS の宣伝が入っていますが、そこは許しましょう。

[http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4478680280/qid=1134123942/sr=1-1/ref=sr\\_1\\_2\\_1/250-3889882-9869050](http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4478680280/qid=1134123942/sr=1-1/ref=sr_1_2_1/250-3889882-9869050)

---

[1205 へのレス]Re: 最近読んだ本の紹介 [HP管理員](#) - 2005/12/09(Fri) 19:42:10 No.1206

マンション管理組合の理事になったとき最初に読む本

監修: NPO 集住センター

輪番制で順番が回ってきた理事さん、または、理事にならなくても、マンションを買ったら、まず読んでみるといいかも。図を多く掲載しているので、基礎知識としては、とっつき易いです。

[http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4391130068/ref=pd\\_sim\\_dp\\_2/250-3889882-9869050](http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4391130068/ref=pd_sim_dp_2/250-3889882-9869050)

---

[1198]テレビの放映 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/12/08(Thu) 10:30:45 No.1198

明日(12月9日午後3時50分から4時50分の間に)「HBC のビタミン」で耐震問題に関わる放送がなされます。

現在、構造計算の偽造問題で揺れている世論を反映した内容になっているということです。

---

[1198 へのレス]Re: テレビの放映 [HP管理員](#) - 2005/12/09(Fri) 18:23:37 No.1204

録画、成功。

また、DVD化します。

<http://www.hbc.jp/tv/vitamintv/topics/index.html>

前回(11/25)のは、

<http://www.hbc.jp/tv/vitamintv/topics/t2005/t1104.html#d4>

---

[1197]道内灯油、0・1円値下がり 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/12/08(Thu) 09:22:12 No.1197

《北海道新聞》 2005/12/08 07:00

石油情報センターが七日発表した石油製品市況調査によると、五日現在のレギュラーガソリンの道内平均小売価格は一リットル当たり二九・〇円で前週比〇・四円値下がり、灯油（配達価格）は同七・五円で〇・一円の値下がりとなった。

十一月七日以降の累積値下がり幅は、ガソリンの一・一円に対し、灯油は〇・一円にとどまっている。

ガソリンの全国平均価格は一リットル当たり前週比〇・五円値下がりし二九・五円だった。

原油価格下落を受けて石油元売り各社は十二月出荷分の石油製品卸価格を前月比一リットル当たり〇・五一一・〇円値下げしたが、灯油は十一月中旬以降の気温低下で需要が伸びたほか、元売りの減産が先高観を増幅して、小売価格の下落は小幅にとどまっている。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051208&j=0045&k=200512089159>

[1193] J S C A 北海道では今回の偽造問題に対して相談窓口を開設 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/12/07(Wed) 09:24:33 No.1193

<http://www.jsca-h.net/reviewiinkai.htm>

（社）日本建築構造技術者協会北海道支部

相談料および報告書の発行

相談料については検討中ですが、延床面積 5000～10000 m<sup>2</sup>程度の建物の場合、以下の金額を目安としてお考え下さい。

構造計算書に偽造等がないかどうかを建築構造士が 30 分程度でチェック

口頭報告の場合無料

書面報告の場合 1～2万円

建築構造士が構造計算書の内容について詳細レビュー（構造計算書の妥当性確認）を行ない、その結果を建築基準法の要求する耐震性と比較して報告

30～40万円

構造の再計算によって耐震設計内容のレビュー（耐震設計の妥当性確認）を行ない、その結果を建築基準法の要求する耐震性と比較して報告

上記費用 30～40万円の他、別途再計算費用が必要

報告書の発行は相談料の入金後となりますことをご承知ください。

[1193 へのレス]Re: J S C A 北海道では今回の偽造問題に対して相談窓口を開設 [HP管理員](#) - 2005/12/07(Wed) 09:28:23 No.1194

構造計算書に偽造等がないかどうかを建築構造士が 30 分程度でチェック

口頭報告の場合無料

「構造計算書に故意の改ざん・偽造等の不正の有無確認」のお問合せにお使いください。

回答は、詳細な検討に基づくものでないため、JSCA として回答内容を保証するものではなく、あくまで助言であることをご承知ください。

無料ですから、不安をお抱えの管理組合の方は、利用を検討されてはいかがでしょうか。

---

[1193 へのレス] **耐震偽造問題、相談受け付け 道内建築 4 団体 HP 管理員** - 2005/12/08(Thu) 09:17:51 No.1196  
《北海道新聞》 2005/12/08 07:36

耐震強度偽造問題で、日本建築構造技術者協会道支部（札幌）など道内の建築関係者でつくる四団体は七日から、構造計算書に不正がないかどうかの特別相談受け付けを合同で始めた。各団体代表は同日、札幌市内で記者会見し、道内の住民の不安解消に努める姿勢を示した。

特別相談は日本建築構造技術者協会道支部、道建築士会、道建築設計事務所協会、日本建築家協会道支部（すべて札幌）が実施。構造設計の専門家でつくる建築構造技術者協会道支部の羽沢昭宗支部長は会見で、「今回の事件は、構造計算書が専門性が高く一般人に分かりにくいことを逆にとった、業界の信頼を揺るがすもの」とし、「消費者の不安解消に努めたい」と強調した。

相談はマンションの管理組合など建物所有者が対象で、各団体のホームページ（HP）に掲載している所定の用紙に必要事項を記入し、ファクスで申し込む。相談の内容に応じて有料となる。

詳しくは各団体のHP、道建築士会 (<http://www.h-ab.net>)、道建築設計事務所協会 (<http://www.do-kjk.or.jp>)、日本建築家協会道支部 (<http://www.jia-hok.org>)、日本建築構造技術者協会道支部 (<http://www.jsca-h.net>) へ。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051208&j=0022&k=200512089132>

---

[1195] **アップ報告** 投稿者：**HP 管理員** 投稿日：2005/12/07(Wed) 19:12:29 No.1195

『便利なリンク』に日本建築構造技術者協会北海道支部さん他を追加。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/linkbenri.html>

---

[1189] **分譲会社の横暴も、これまで** 投稿者：**sugana** 投稿日：2005/12/06(Tue) 10:21:43 No.1189

札幌市内の72戸のある管理組合の事例。以前にも、この掲示板でお知らせ致しましたが、本来、管理組合に引きわたしなければならない、敷地内の駐車場（建物の一階部分を車庫として区分所有。しかし、シャッターも戸もない往来自由な駐車場。こんな状態の駐車場を法務局はよくも区分所有として認めて登記済み証を交付したものを）を24年間も独占的に保有して、駐車場使用料をせしめていました。

管理組合もこのことにあまりにも無関心で、問題を指摘してこなかったところ、今期になって漸く気がついたというところでした。

また、この区分所有した車庫の面積は211㎡、しかし管理費と修繕積立金は通路分を除く153㎡分のみの負担しかしておりませんでした。当初から不足してましたが、その不足分は何と300万円以上にもなりました。

この不足も管理組合は気がつきません。誠に残念なことでありました。

一変に問題を解決するために交渉を積み重ねて、ようやく11月末日交渉が成立し、管理組合が駐車場を270万円で買い取ることにし、管理費等の未収分は5年間分の130万円を分譲会社に納めさせることで決着を図りました。

---

[1183]構造計算書のチェックっていくら位なの? 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/12/04(Sun) 20:05:20 No.1183

管理会社での話しなんですが

管理会社のフロント「構造計算書のチェックって100万も200万もするんでしょう？」

雪仙「何処からの情報ですか？」

管理会社のフロント「テレビでもやっていたし、NPOが出ていたテレビでも言っていましたよ」

雪仙「正しい情報は建築構造計算概要書のチェックは10万くらい(規模により若干異なる)で、そこで疑問点があって、はじめて構造計算書の本文をチェックしたら100万とかの話ですよ」

管理会社のフロント「理事会に間違っただけで伝えていました」

費用の内容を正しく伝えないと理事会に間違っただけで情報が流れてしまいます。

皆さんも正しい情報を確認されたほうが良いと思いますよ(^\_^)

---

[1183へのレス]Re: 構造計算書のチェックっていくら位なの? [HP管理員](#) - 2005/12/05(Mon) 10:42:04

No.1184

50戸規模のマンションの場合。

耐震構造のチェック

(1) 設計図書(含構造計算書)のチェック

1-1 簡易チェック 10万円~20万円

1-2 精密チェック 100万円~150万円

(2) 建物診断(施工不良、手抜き)のチェック

2-1 簡易診断 20~30万円

2-2 精密診断 150万円~300万円

このような解釈でよろしいでしょうか？

今回の偽造問題が出るまでは、「(2) 建物診断(施工不良、手抜き)のチェック」しか考えていなかったのですが、新たに「(1) 設計図書の偽造・建築確認検査の見逃し」という事も心配されるということですよ。

---

[1183へのレス]Re: 構造計算書のチェックっていくら位なの? [雪仙](#) - 2005/12/05(Mon) 15:54:30 No.1186

素人の管理組合が設計図書のチェックをしなければいけないなんて、行政や業界の姿勢に疑問を感じます。

市内のマンションの管理組合が構造計算は何処が実施したかデベロッパーに確認したところ、担当者は知らなかったそうです。

マンションを売ることに軸足があり、構造計算を何処が実施したか知らない程度しかデベロッパーは認識していないんですね。

それぞれの費用については色々な意見があると思いますので、一つの情報として発信するのは良いと思います。

---

[1182]構造計算偽造について 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/12/04(Sun) 19:48:35 No.1182

11 月末から、テレビ、新聞などで「マンションの構造計算偽造」が大きく報道されています。

私も、大変な問題と考え、この掲示板に関連情報を多数掲載しました。

我が身（自分のMS）の問題としては、国土交通省の考え方を注視し、対応（国の責任での再検査？）など、様子を見てからと考えています。

ここをご覧になっている皆さんはいかがお考えでしょう？

---

[1161] **マンション管理意見交換会の開催** 投稿者：sugana 投稿日：2005/12/01 (Thu) 13:08:13 No.1161

「マンション管理を巡る」理事会の運営問題、大規模修繕工事、様々なトラブル等々、会員同士語り合う放談会を来る12月17日午後2時からハミルトンホテル二階の和室で開催します。会員皆様のお越しをお待ちしております。

本会では、マンションネットが係わったテレビ放映も録画放映いたします。

また、経済産業省の補助事業で完成させた、コンクリート非破壊検査装置のデモストも行います。開発された雄武町の久保さんが遙々遠方からお出でになります。

マンションの鉄筋が正常に入っているのかどうか、見極めることができれば、今後有効活用されるのではないかと関心が高まっているところです。

修了後、5時からは望年会（来年を展望した交流会）も開かれ、有意義な一時を過ごそうと計画いたしました。

会員皆さんの参加をお願い致します。 事務局

---

[1161 へのレス] **Re: マンション管理意見交換会の開催** [HP管理員](#) - 2005/12/01 (Thu) 17:02:47 No.1165

企画、段取り、ご苦労さまです。

HP管理員も昼・夕とも参加させていただきます。

定員になり次第締め切りと「マンションネット情報」に書かれていましたが、定員は何人なのでしょう？

---

[1161 へのレス] **Re: マンション管理意見交換会の開催** sugana - 2005/12/01 (Thu) 18:13:34 No.1166

そうです。放談会はぎりぎり詰めて40名、忘年会は30名です（これ以上詰めたら立食パーティーになり、落ち着きません）早めに申し込んで下さい。事務局

---

[1161 へのレス] **Re: マンション管理意見交換会の開催** [雪仙](#) - 2005/12/02 (Fri) 23:31:14 No.1172

午後2時からの意見交換会は出席できますが、

5時からの忘年会はマンションの理事会がありますので欠席します。

残念！！

---

[1168] **屋上避雷針不具合是正される** 投稿者：R マンション 投稿日：2005/12/01 (Thu) 20:14:59 No.1168

マンション屋上避雷針騒音の不具合が丸3年目にして改善された。

平成14年12月上旬に新築マンションに入居してから、屋上避雷針の不具合（強風で天井が振動共鳴する騒音）により睡眠に支障

をきたし、健康を害するなど日々悩み続けの繰り返しでした。

分譲会社に、早くから改善を申し出ていましたが、建築法上問題もないし不具合もないとの、一貫した不誠実な姿勢をとられ無視され続けてきました。このことから、今年7月に管理組合として法的手段を講ずる決議を行うため臨時総会を開催したことから、分譲会社はこれまでの態度を一変させ話し合いに応じてきました。

その結果、10月下旬にこれまで騒音を発生させてきた既設の避雷針を取り外し、一部を加工した新しい避雷針を建替えしました。幸い建替え後は、従来の「天井振動共鳴の騒音」は鳴りを潜めています。今後のことを考慮し来年11月末日まで「経過観察」することになりました。

しかし、不具合は正までには管理組合内でも種々の問題がありました。

当方と同様に、避雷針騒音で悩まれている方々の改善の参考になればと考えていますので、「マンション支援ネット」に連絡いただければ、当方から具体例を説明いたします。

また、取組みにあたっての諸問題の注意点も説明いたしますので是非連絡ください。

なお、これまで種々ご支援くださいました「マンション支援ネット」の関係者の皆様並びに会員の皆様等には心から感謝感謝申し上げます。

---

[1168 へのレス]Re: 屋上避雷針不具合是正される [HP管理員](#) - 2005/12/01 (Thu) 20:50:46 No.1169

最近、強風の日があったので、心配しておりましたが、大丈夫ですか。

結局は、取り付け不良だったのですから、もっと早く対応していただければ、よかったのですが。

何にしても、耳栓しての睡眠から開放されたのはよかったです。（当たり前の事が認められるのに時間がかかったのがホントに残念。）

---

[1168 へのレス]Re: 屋上避雷針不具合是正される さとこ - 2005/12/02 (Fri) 14:22:34 No.1170

投稿者 R マンションさん、本当に良かったね。テレビ放映された時、拝見しました。恐らく改善されるまでの長い間家族の皆さんもせっかく新築で購入されたんでしょから、辛かったと思います。睡眠不足くらい辛い事ないと思います。私も関節が病んだ10年間は何時眠っているんだろうと自分で解らないくらい辛い経験しました。耳栓しての睡眠からやっと開放ですね。他人事でも嬉しいお話です。

---

[1167]分譲マンションの構造計算に関するご相談について 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/12/01 (Thu) 19:39:19 No.1167

《マンション管理センター》

構造計算書の偽造事件を契機として、当センターにも分譲マンションの構造計算に関する問い合わせが寄せられています。

そこで、お答えしている内容についてお知らせいたします。

QUESTION:

Q1: 管理組合には構造計算書が保管されていません。入手する方法はありますか。

Q2: 設計（構造計算）を行った建築士事務所、確認検査を行った機関、施工会社を確認するにはどうしたらいいですか。

Q3: マンションの構造の安全性を確認したいが、どうしたらいいですか。

[http://www.mankan.or.jp/html/faq/06\\_11.html](http://www.mankan.or.jp/html/faq/06_11.html)

---

[1163]耐震計算偽造：1年半前「姉齒ひどい」 告発、ERI無返答 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/12/01(Thu) 16:43:11 No.1163

《MSN 毎日》

「1年半前に気づいたときに、もっと注意喚起をしていれば」――。姉齒秀次1級建築士（48）による耐震データ偽造を見抜き、告発していた構造設計事務所社長（44）は、次々と明らかになる姉齒物件の“偽造汚染”に頭を抱えた。「これ以上、『姉齒物件』の入居者を増やしてはいけない」。そんな必死の思いでの告発にも確認検査機関の動きは鈍かった。社長の証言は、マンションなどの建築確認体制における構造的な問題を改めて浮き彫りにした。

「鉄筋の本数が少ないだけでなく、地震に対する水平力の入力値が通常の4分の1しかなかった」。社長が姉齒建築士の設計図を最初に見たのは04年2月。東京都港区の10階建てマンションで、同年1月に「日本ERI」（東京都港区）が建築確認していた。この構造設計を姉齒建築士に下請けに出していた横浜市内のデザイン設計事務所が、社長に再設計を依頼したのだ。「一目でおかしいと感じる設計図だった」。社長が問いただすと、姉齒建築士は「外注していたから間違えてしまった。すみません」と話したという。

<http://www.mainichi-msn.co.jp/shakai/jiken/news/20051201ddm041040170000c.html>

---

[1163 へのレス]ERIが建築確認 道内04年度1300件 HP管理員 - 2005/12/01(Thu) 16:45:43 No.1164

《北海道新聞》

耐震強度偽造問題で、姉齒秀次一級建築士が関与した建物が耐震強度不足である可能性を把握していた民間確認検査機関「日本ERI」（東京）が、二〇〇四年度に道内で建築確認した、構造計算書が必要なマンションなどの物件が、同年度に民間検査機関が確認した全物件の67%に上ることが一日分かった。

道によると、〇四年度に道内で建築確認が行われた物件の13%にあたる三千五百四件を、知事と国土交通相指定の計六民間機関が実施。このうち、国交相指定の日本ERIが建築確認し、かつ、階数や面積が一定規模以上で構造計算書が必要な物件は千三百二十四件だった。民間機関による確認件数の合計は千九百八十一。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051201&j=0022&k=200512017465>

---

[1155]ガソリンや灯油など新日石、0・9円値下げ 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/11/30(Wed) 11:49:04 No.1155

《北海道新聞より》2005/11/30 08:29

石油元売り最大手の新日本石油は二十九日、十二月一日から、出荷するガソリンや灯油などの石油製品の卸価格を、十一月に比べて一リットル当たり0・9円値下げすると発表した。原油価格の下落が続いているため、値下げは二カ月連続となる。

ほかの元売り大手各社も値下げし、一リットル当たりの値下げ幅は出光興産0・7円、ジャパンエナジー0・9円、コスモ石油0・5円、昭和シェル石油一・0円。

新日石によると、輸入原油の大半を占める中東産原油の指標となるドバイ原油は十一月、前月に比べて一バレル当たり二・六ドル値下がりました。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051130&j=0045&k=200511307106>

---

[1155 へのレス]灯油小売1リットル71・6円 道内、6週ぶり上昇 [HP管理員](#) - 2005/12/01 (Thu) 10:36:13  
No.1160

《北海道新聞より》2005/12/01 07:00

石油情報センターが三十日発表した石油製品市況調査によると、十一月二十八日現在の灯油の道内平均小売価格は一リットル当たり七・六円で、前週比〇・二円値上がりした。値上がりは六週ぶり。

一方、レギュラーガソリンの道内価格は一リットル当たり〇・五円値下がりして一二九・四円、全国平均価格は〇・二円値下がりして一三〇・〇円だった。道内の灯油値上がりについて石油情報センターは「寒さが厳しくなり、本格的な需要期に入ったことなどが理由ではないか」とみている。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051201&j=0045&k=200511307298>

「寒さが厳しくなり、本格的な需要期に入ったこと」がどうして値上がりの理由なんでしょう？

---

[1157]「地下室マンション」初の取り消し＝建築確認、高さ制限免れ違法－横浜地裁 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：  
2005/11/30 (Wed) 22:40:08 No.1157

《時事通信》

横浜市港北区の斜面地を利用して建設中の「地下室マンション」について、周辺住民が民間検査機関の建築確認を取り消すよう求めた訴訟の判決が30日、横浜地裁であった。河村吉晃裁判長は「高さ制限などに違反している」として違法性を認め、建築確認を取り消した。

地下室マンションは、斜面の頂上部分より下を地下に見立てており、低層の建築物しか認められていない地域でも、中高層のような階数が可能になる。原告側代理人によると、こうした物件の建築確認を取り消す判決は初めて。

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20051130-00000167-jij-soci>

---

[1157 へのレス]Re: 「地下室マンション」初の取り消し＝建築確認、高さ制限免れ違法－横浜地裁 [HP管理員](#) -  
2005/11/30 (Wed) 22:43:02 No.1158

地下室マンションとは、

[http://kw.allabout.co.jp/glossary/g\\_estate/w005052.htm](http://kw.allabout.co.jp/glossary/g_estate/w005052.htm)

---

『民間検査機関の建築確認を取り消すよう求めた訴訟の判決』というのが、気になる部分です。

---

[1153]マンションの耐震性等に関するご相談窓口について 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/29 (Tue) 21:50:54  
No.1153

《国土交通省》

マンションの耐震性等に関するご相談につきましては、下記の通り、ご相談窓口を開設しておりますので、お知らせ致します。

お住まいの地方公共団体（特定行政庁）のご相談窓口



お住まいの都道府県の建築士事務所協会

連絡先一覧 <http://www.njr.or.jp/a09/index.html>

お住まいの都道府県の建築士会

[http://www.kenchikushikai.or.jp/shiryo/shikai\\_ichiran/ichiran.htm](http://www.kenchikushikai.or.jp/shiryo/shikai_ichiran/ichiran.htm)

お住まいの地方の（社）日本建築家協会支部

<http://www.jia.or.jp/> ]

（社）日本建築構造技術者協会

<http://www.jsca.or.jp/>

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

<http://www.chord.or.jp>

国土交通省 住宅局建築指導課

[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129\\_2\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2_.html)

---

[1139] **テレビ放映** 投稿者：**sugana** 投稿日：2005/11/28(Mon) 13:21:25 No.1139

明日 STV テレビ（29日午後6時台、どさんこ北海道）が、当マンションネットが発信している「新しいマンションには二つの傷がある」という情報を取材して、放映することになりました。

この放送を見て、自分のマンションも、このような問題を持っていると感じた方は、是非、ネットにご連絡下さい。  
理事会のみなさんと問題を共有して、是正させるために支援致します。必ず、解決できます。

---

[1139 へのレス] **Re: テレビ放映 HP 管理員** - 2005/11/28(Mon) 19:02:09 No.1143

本日（11/28）の放送で、明日の予告として放映されました。

『どさんこワイド196』

ビデオの予約をさっそくいれました。

6時20分頃からでしょうか？

---

[1139 へのレス] **Re: テレビ放映 HP 管理員** - 2005/11/29(Tue) 18:49:40 No.1150

番組、見ました。

今回は、北海道マンションネットの主張「二つの瑕疵」をよく説明していただけた内容で、素晴らしかったです。

南区のマンションさんには、分譲会社さんと”仲良く”交渉していただけるよう願ってます。

気になったのは、建物診断の相場として1棟、30万円との放送でしたが、これは、細川さん以外の方も加えての平均ですから  
妥当な線でしょうか？

このHPを見ている方は、その金額を下回る交渉をして下さいネ。

---

[1139 へのレス]Re: **テレビ放映 雪仙** - 2005/11/29(Tue) 19:45:07 No.1151

番組見ました。建物の瑕疵と長計の不足は解りやすかったですね。

HBCの視聴率もちょっと上がったみたいですね。

STVはもともと視聴率が高いから、まあ～いいか。

瑕疵診断の相場を30万とっていましたが、札幌市内の設計事務所ではもっと高いと思いますよ。マンションネットが安すぎるくらいです(^\_^)

---

[1139 へのレス]Re: **テレビ放映 HP 管理員** - 2005/11/29(Tue) 19:54:43 No.1152

こんばんはー。

今回のも、さっそくDVD化。

(今までのも入れて、1時間20分になりました。)

今度の、マンション管理意見交換会で上映会をしましょう。

受付していたHさんもチラッと写ってましたし～！

---

[1147] **偽装発見難しい…自治体悲鳴** 投稿者: **HP 管理員** 投稿日: 2005/11/29(Tue) 18:05:06 No.1147

《読売新聞より》

マンションなどの耐震強度偽装問題で、姉齒建築設計事務所（千葉県市川市）による構造計算書の偽造を見抜けなかった自治体から、「現在の確認システムでは、今回のような偽装を発見するのは難しい」として、政府に対し、建築確認のシステム自体を見直すよう求める声が相次いで上がっている。

再発防止の観点から、検査機関のチェック体制などに加え、建築確認システムの改善についても、国は何らかの対応を迫られそうだ。

今回の問題では、これまでに、東京都台東区、神奈川県平塚市、長野県、群馬県などが強度を偽装した物件の建築確認をしていたことが判明している。各自治体で構造計算書の再点検を行った結果、台東区は目視で偽造を発見できたものの、大半は、設計に使われたものと同じプログラムを使って再計算してみて、ようやく偽装が判明した。

<http://www.yomiuri.co.jp/feature/fe5500/news/20051129i206.htm>

---

[1147 へのレス] **4棟偽装、9棟疑い…姉齒関与・ERIが建築確認** **HP 管理員** - 2005/11/29(Tue) 18:06:37 No.1148

《読売新聞より》

耐震強度偽装問題で、民間の指定確認検査機関の最大手「日本ERI」（東京都港区）が建築確認を実施し、姉齒秀次・1級建築士（48）が関与した建物は16棟あり、このうち13棟に強度偽装の事実や、その疑いがあることが29日わかった。

13棟のうち4棟は、改めて構造計算を行った結果、偽装の事実が確認されたという。残り9棟についても再計算を急いでいる。

<http://www.yomiuri.co.jp/feature/fe5500/news/20051129i207.htm>

---

[1147 へのレス]Re: **偽装発見難しい…自治体悲鳴** **HP 管理員** - 2005/11/29(Tue) 18:16:03 No.1149

日本 E.R.I.(株) が気になります。

指定確認検査機関の最大手だけあって、札幌でも該当する物件があります。某タワーMSもそうでした。

全て自己責任と言われても厳しすぎる問題です。

---

[1141]構造計算書偽造事件に関連したお問合せに対する J S C A の対応対策 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日:

2005/11/28(Mon) 18:40:43 No.1141

《国土交通省HPより》

偽造の疑いのある竣工済みの13件のマンションには、すでに特定行政庁から所有者等への連絡を開始しています。その他、お住まいのマンションの構造等について、ご質問、ご不安のある方は、設計者等に説明をお求めいただく他、お住まいの区、市等の建築指導部局にご相談ください。

なお、(社)日本建築構造技術者協会(www.jsca.or.jp)はマンションの設計図書、構造計算書等について、依頼に基づきチェックを行っているほか、(社)東京都建築士事務所協会(www.taaf.or.jp)、(社)千葉県建築士事務所協会(www.chiba-jk.or.jp)、(社)神奈川県建築士事務所協会(www.j-kana.or.jp)等においても、建築構造に関する相談に応じています。

《姉歯建築設計事務所による構造計算書の偽造とその対応について》

[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071117\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071117_.html)

《(社)日本建築構造技術者協会HPより》

- ・建物所有者としての管理組合等が存在する場合は、JSCA 対応詳細(下記)によって対応させていただきます。
- ・建物所有者としての管理組合等が存在せず、まだ建築主などが所有者である場合は、建築主などの所有者にご相談ください。

JSCA 対応詳細

構造計算書が偽装されていないかどうかの概観チェック(30分程度)

JSCA では次のような対応をさせていただきます。

①構造計算書および構造設計図を JSCA までお持ちください。

②これらに目を通させていただいた上、「構造計算書等に故意に改ざん、偽造等の不正が見受けられないか」、「数値の一貫性が有るか」等を評価いたします。

③その結果、構造計算書等について、

「通常と思われる」、または

「信頼性に疑問が有るとと思われる」

のいずれかのコメントを致します。ただしこれは詳細な検討に基づくものではないため、JSCA としてこれらの結果を保証するものではなく、あくまでも助言であることをご理解ください。

《構造計算書偽造事件に関連したお問合せに対する J S C A の対応対策》

[http://www.jsca.or.jp/jsca/bbs2/\\_Attachments/JSCA\\_73151\\_0051\\_1.doc](http://www.jsca.or.jp/jsca/bbs2/_Attachments/JSCA_73151_0051_1.doc)

---

[1141 へのレス]Re: 構造計算書偽造事件に関連したお問合せに対する J S C A の対応対策 [HP 管理員](#) -

2005/11/28(Mon) 18:43:06 No.1142

>「通常と思われる」、または「信頼性に疑問が有るとと思われる」のいずれかのコメントを致します。

>詳細な検討に基づくものではないため、JSCA としてこれらの結果を保証するものではなく、あくまでも助言～

どうなのでしょう？安心出来ないような？

>詳細な構造計算書等のレビュー（適正確認、チェック）につきましては、（有料。建物規模、依頼内容により料金や調査期間は異なる。）現在、問合せや申込が殺到しておりますので、協会内で検討しております。

「通常」と「疑問」の割合がどのようになるのでしょうか？

国土交通省さん。もう少し頑張ってくださいたいです。

---

[1137]11/26 マンション管理員セミナー 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/27(Sun) 13:02:31 No.1137

昼の部、74名出席。夜の部、45名出席。

出席された皆様、お手伝いいただいた会員の皆様、昨日は、お疲れ様でした。有難うございました。

レジメのアップは、随時行います。

しばらくお待ち下さい。

---

[1137 へのレス]Re: 11/26 マンション管理員セミナー [雪仙](#) - 2005/11/28(Mon) 17:07:25 No.1140

HP管理員さん、いつもありがとうございます。

今回のセミナーには大阪からも聴講に来ていただきありがとうございました。

---

[1138]灯油価格 11/25 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/28(Mon) 10:23:07 No.1138

札幌市消費者センターさんの 11/25 調査結果が発表されました。

安値 61.9 円 高値 72.4 円 平均 65.57 円（消費税抜き）

平均値は前回（11/10）よりも0.13 円値上がりです。

2回続けての値下がりようです。

このまま値下がり傾向が継続していただければいいのですが。

---

[1127]25日のHBC テレポート2000&ビタミンTV 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/24(Thu) 19:55:46 No.1127

「マンションの積立金トラブルを避ける術は…」

札幌・中央区のあるマンションには、機械3段式という、北海道では珍しい方式の駐車場があります。当初の説明では、維持費は30年間で2000万円程度のはずでした。ところが、専門業者に見積もりを依頼したところ、その額は3億円近く。管理組合は修繕積立金を大幅に値上げしなくてはなりません。安さをアピールするため、必要額の3分の1程度しか設定されていない修繕積立金。将来必ず必要になる修繕資金を確保するためには、住民側が早くカラクリに気付き、積立額を増やすしかありません。苦悩するマンションの住人取材しました。

テレポート2000 午後6時25分ころ？放送

<http://www.hbc.jp/tv/teleport2000/index.html>

午後4時台のビタミンTVでも、（HPには掲載されていませんが、）マンション関連の事例が紹介されそうです。

<http://www.hbc.jp/tv/vitamintv/index.html>

---

[1127 へのレス]Re: 25日のHBC テレポータル2000&ビタミンTV [HP管理員](#) - 2005/11/25(Fri) 18:40:53  
No.1134

番組、見ましたー。

当NPOの提唱を正確に伝えていただいた内容でした。

修繕積立金が、月額 3,000 円台、5,000 円台というのは、本当にヒドイ話です。

賢い消費者（購入者）が増えて、分譲会社の（騙し？）販売戦略が見直される時代が近づいてきたのでしょうか？

---

[1131]フロア2、3割で偽造 マンション鉄筋偽造 仙台市発表 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/11/25(Fri)  
14:40:35 No.1131

仙台市内のマンション5棟で鉄筋圧接部分の強度にデータ偽造があった問題で、仙台市は25日、県内の鉄筋事業者が必要な強度試験を実施せず報告書を偽造していた、と発表した。

マンションの強度そのものは「危険性は極めて低い」と説明した。強度試験はマンションのフロアごとに行われるが、データ偽造はマンション1棟当たり2、3割程度のフロアで確認されたという。市は建築主などに安全性の検査実施を指導した。

データ偽造があったのは、大林組が施工した仙台市青葉区の2棟と、宮城野、若林、太白各区の各1棟。建築主は野村不動産が4棟、大和ハウス工業が1棟。

下請けした宮城県亘理町の圧接業者「カップリング圧接」が、鉄筋圧接部分の強度確認のため実施すべき「引っ張り試験」を行わず、実施したように見せかけて報告書そのものを偽造した。

《河北新聞社より》

<http://www.kahoku.co.jp/news/2005/11/20051125t13040.htm>

---

[1131 へのレス]Re: フロア2、3割で偽造 マンション鉄筋偽造 仙台市発表 [HP管理員](#) - 2005/11/25(Fri)  
14:43:30 No.1132

やはり、大手も同じ。

今回の構造計算書偽造は氷山の一角だったのでしょうか？

---

[1125]構造計算書の偽造事件 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/11/24(Thu) 18:59:00 No.1125

一週間の間、「構造計算書の偽造をして目先の利益が出るのは誰だろう」と考えていましたが、今日の姉波一級建築士の発言で「デベロッパー、施工業者、設計事務所から構造計算書の偽造を強要され、偽造しなかったら他に仕事を回す」と言われた。という報道がありました。

私も目先の利益を出す人から発しているなと思っていました。

施工業者の現場監督は経験上マンションの鉄筋量やコンクリートの柱のサイズなどは把握しているものです。疑問を持ちながら施工したとしか思えません。

今まで立ち会った2棟のマンション立体駐車場に異常なヒビ割れが発生していました。構造計算書のチェックを一級建築士に費用をかけても依頼したほうが安心ですよ！

---

[1125 へのレス]Re: 構造計算書の偽造事件 [HP 管理員](#) - 2005/11/24(Thu) 19:49:24 No.1126

「鉄筋減らせ」と圧力=大口取引先 3 社一聴聞会で姉歯建築士・耐震強度偽装  
(時事通信) - 11 月 24 日 18 時 1 分

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20051124-00000075-jij-pol>

---

[1125 へのレス]Re: 構造計算書の偽造事件 [HP 管理員](#) - 2005/11/25(Fri) 10:11:54 No.1130

耐震偽装、平塚市「見逃し」 チェック不足、官民とも

自治体の建築確認も偽装を見逃していた。耐震強度の偽装問題で、神奈川県平塚市のホテルでも構造計算書が偽造された疑いが高いことが新たにわかった。利用者や居住者の安全を守るはずの建築確認が、官民を問わずチェック機能を果たしていない実態が明らかになった形だ。

~~~~~

北海道に住む30代の1級建築士は、自分が構造設計を担当したマンションの建築確認が申請された自治体の担当者から、建物の細かいデータや強度の計算結果ではなく、構造の基礎的な知識などを聞かれて驚いたことが何度もあるといい、「こちらの都合のいいように説明できてしまう。審査とはいえないと思った」と話す。むしろ、民間の指定確認検査機関の担当者に、専門家が強い印象を受けるといふ。

建築技術支援協会（代表理事・和田章東工大教授）が21日に東京で開いた緊急集会でも、参加者から「民間機関だから文書偽造が見抜けなかったという問題ではない」といった意見が相次いだ。ある参加者は「官民を問わず、制度自体の見直しが必要ではないか」と訴えた。

《asahi.com より》

<http://www.asahi.com/special/051118/TKY200511250076.html>

---

[1128]地下鉄駅が水浸し 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/11/25(Fri) 06:43:16 No.1128

24 日午後、札幌市内の地下鉄の駅に直結するマンションで、水道管が壊れて水が溢れ出し駅周辺が一時騒然となりました。

24 日午後 4 時半ごろ、札幌市豊平区の地下鉄・南北線の平岸駅で、直結するマンションの水道管が壊れ、駅の出入り口付近が「水浸し」になりました。あふれ出たのはボイラー室で保温されていたお湯で、重みで駅の天井が壊れたとみられています。目撃者は「メリメリという音がしたと同時に湯がダーッと、すごい勢いで流れてきた」と証言。マンションの管理会社によりますと、この水道管はマンションが建設された 31 年前から使用されており、老朽化していたということです。

2005/11/24(木) 23:34

《HTBニュースより》

<http://www.htb.co.jp/news/index.html>

---

[1119]アップ報告 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/11/23(Wed) 08:41:24 No.1119

「便利なリンク」に、『欠陥住宅全国ネット』さんを追加。

<http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/index.htm>

---

[1115]構造計算めぐり提訴 管理組合が販売会社を 投稿者： [HP管理員](#) 投稿日：2005/11/23(Wed) 05:50:11  
No.1115

今回の『耐震強度偽造』問題とは違う話題です。

誤った構造計算に基づき設計、建設されたマンションを購入させられたとして、福岡県篠栗町のマンション管理組合は22日、販売元の作州商事（福岡市）など3社と1級建築士2人を相手取り、建て替え費用など計約9億3000万円を求め、福岡地裁に提訴した。

問題となったマンションは「エイルヴィラツインコートシティ門松駅前ウエストサイド」（鉄筋コンクリート9階建て、42戸）。原告側の調査によると、マンションの構造計算では、建物自体や家具などの重さを一般的な数値の82%で見積もられていた。さらに震度7の地震時にかかる荷重についても1%減らして計算され、建築基準法の安全基準を満たさないという。  
《共同通信より》

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20051122-00000157-kyodo-soci>

---

[1115へのレス]Re: 構造計算めぐり提訴 管理組合が販売会社を [HP管理員](#) - 2005/11/23(Wed) 07:45:04  
No.1117

この関連で、イーストサイドも訴訟してます。

（上記とは別マンション。双子の関係でしょうか？）

福岡県糟屋郡篠栗町に分譲マンション「エイルヴィラ門松駅前イーストサイド」の住民は、平成16年6月18日、マンションを販売した作州商事株式会社、建築をした香椎建設株式会社、設計をしたニューアート建築設計事務所の3者を相手に、マンションの建て替え費用など10億8000万円余りの損害賠償を求める訴訟を起こしました。

（欠陥住宅全国ネット機関紙「ふぉあ・すまいる」第13号〔2005年4月30日発行〕より）

[http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/2-6-13-06=mansiongototatekaejiken\(kouda\).htm](http://homepage2.nifty.com/kekkanzenkokunet/2-6-13-06=mansiongototatekaejiken(kouda).htm)

---

[1115へのレス]「マンションごと建て替え事件」の概要管理組合が販売会社を [HP管理員](#) - 2005/11/23(Wed) 07:53:15 No.1118

ここの掲示板では、リンクが上手く出来ません。

予備掲示板にリンクを掲載しました。

<http://6622.teacup.com/hmansionnet/bbs>

---

[1113]耐震強度偽造の理由は 投稿者： [アルサッカ](#) 投稿日：2005/11/22(Tue) 11:45:16 No.1113

千葉県市川市の建築設計事務所による構造計算書偽造が大きな社会問題となっていますが、その件で私のところに複数のマスコミから問い合わせがありました。

その一級建築士は報道陣の取材に対し「仕事を簡略化し、スピードを上げるためにやった」と述べているそうですが、私にはふに落ちません。この不正行為が施工者としてならともかく設計者としてはコスト削減やスピードアップに関してそんなに大きなメリ

ットがあるのでしょうか。

詳しい状況が分からないので断言は出来ませんが、私には何か他にもっと大きな理由があるような気がします。ここには詳しい方も多いと思いますが、皆さんはどう思われますでしょうか。

---

[1109]耐震強度偽造 道、緊急調査へ 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/21 (Mon) 15:48:47 No.1109

耐震強度偽造問題では、国土交通省が民間の確認検査機関や建築主事がいる自治体に対し緊急調査を指示したが、道建設部建築指導課の福田聖治課長は「速やかに調査をしなくてはならない事態と受け止めている」とし、国交省の指示を受け、二十一日以降、調査に乗り出す。

道などによると、道内全体では、今回偽造されていた構造計算書を含む建築確認の一二割が、札幌市では、半数以上が国や道によって指定された民間の機関によって行われているという。

《北海道新聞より》

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051121&j=0022&k=200511214819>

---

[1109 へのレス]道が確認検査機関の点検開始 耐震強度偽装 [HP管理員](#) - 2005/11/22 (Tue) 09:07:26 No.1111

耐震強度偽造問題で、道は二十一日、知事指定の民間確認検査機関三社と、建築主事がいる道と札幌、旭川など十市を対象に、建築審査方法に問題がないか調べる緊急点検を始めた。国土交通省による都道府県への調査指示を受けた措置。

民間確認検査機関は、いずれも札幌の財団法人北海道建築指導センター、住宅アイアンドアイサービス、札幌工業検査。  
《北海道新聞より》

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051122&j=0022&k=200511225087>

---

[1109 へのレス]道、再検査態勢を協議 相談窓口設置も 耐震強度偽装 [HP管理員](#) - 2005/11/22 (Tue) 09:08:54 No.1112

耐震強度偽造問題で、道は二十一日、住民から耐震強度を再度確認するよう要請があった場合、一件ずつ検査し直す態勢が取れるかについて、支庁や建築主事のいる十市などと協議を始めた。

道によると、二〇〇四年度に道内で建築確認が行われた物件は計二万六千七百六十九件。このうち二万三千二百六十五件（87％）を道と札幌市など十市が、残りの三千五百四件（13％）を知事指定の確認検査機関と東京などの国土交通省指定の検査機関が審査した。

《北海道新聞より》

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051122&j=0022&k=200511225084>

---

[1085 へのレス]事務所が完成しました 投稿者：[sgana](#) 投稿日：2005/11/17 (Thu) 16:10:05 No.1085

この間、各種の職人さんのご協力により3日間でほぼ事務所の改修工事が完了となりました。

ただ今17日午後4時10分電気工事の照明器具設置で終了となります。

ビルの改修工事の手順について、学習したのが唯一の成果でしょうか。とても参考になりました。



本当に、1.8倍広げたばかりなのに随分と広げたような感じです。

業務は21日月曜日から通常の状態に戻ります。皆さんには今週中ご迷惑かけましたが、相談・支援のグッドなセンターとして、活用頂けるものと確信しております。

皆さんの、お越しをお待ちしております。 事務局

---

[1085 へのレス]Re: **事務所が完成しました** sugana - 2005/11/21 (Mon) 15:18:18 No.1108

事務所が完成し、本日から通常の業務を再開しました。先週は改修工事で、皆さんにご迷惑をおかけしておりましたが、スペースも広くなり、少しは事務所らしくなりました。

どうぞ、気軽にお出で下さい。お待ちしております。これを機会に一層期待に応える活動を行う所存です。事務局

---

[1104]敗訴してもマンションの管理費・修繕積立金が未納のまま 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/11/19 (Sat) 19:31:03 No.1104

《asahi.com ここが知りたい》

<http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200511190137.html>

敗訴してもマンションの管理費・修繕積立金が未納のままの人の水道を止められますか。

【質問】30年たつマンションですが管理費・修繕積立金の未納者が多く、裁判を提起して勝訴判決を得ました。しかし、その人は平然と未納のまま住んでいるのです。

マンションの登記を見るとマンションの評価よりも高額な抵当権が設定されています。水道メーターが共用部分から分岐されているので、水道を止めることは出来ないでしょうか。

【答え】あなたと同様な思いから実力行使に出たケースもあります。しかしそれは逆に実力行使に出た者に対し、損害賠償を支払えと裁判所は判決を下したのです。

---

[1088]マンションの構造計算書を偽造 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/11/17 (Thu) 21:08:07 No.1088

国土交通省は11月17日、東京都など首都圏のマンション20棟及びホテル1棟の計21棟が、偽造された構造計算書が建築確認で使用されていると発表した。同日、国、関係都県及び関係特定行政庁からなる「構造計算書偽造問題対策連絡協議会」を設置、安全性の確認や入居者の連絡などを開始した。

《yahoo ニュース》

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20051117-00000004-jsn-ind>

<http://www.mainichi-msn.co.jp/shakai/jiken/news/m20051118k0000m040108000c.html>

---

[1088 へのレス]Re: **マンションの構造計算書を偽造** 雪仙 - 2005/11/17 (Thu) 21:32:08 No.1089

人命に係わる構造計算書の偽造なんて、啞然としています。一級建築士として犯罪行為を犯すなんて・・・

建物は国家資産でもあるんです。地震で倒壊するなんて・・・

とにかく言葉にならないくらいショックです。

先日も 14 階建てのマンションで地盤が良いからということで杭がないマンションがありました。

こんな設計事務所があると、すでに竣工しているマンションの構造計算書をチェックしないと心配です。費用をかけても再調査の必要性を感じます。

---

[1088 へのレス]Re: **マンションの構造計算書を偽造** [HP 管理員](#) - 2005/11/18(Fri) 08:58:26 No.1093

《国土交通省》

国土交通省では、イーホームズ（株）（建築基準法に基づく指定確認検査機関）から、過去に建築確認を行った建築物について、構造計算書が偽造されていた可能性があるとの情報提供を受け、調査を進めてきました。

今般、これまでに判明している事実関係について、下記のとおり発表します。

なお、偽造されたとみられる構造計算により建築されたマンションの居住者等の安全を確保する観点から、各建築物の所在地の特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体）が、本日午後から建築物の所有者に対して、判明している事実関係と建築物の耐震性について連絡を開始しているところです。

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071117.html>

今朝のテレビでは、「偽造のチェックは無理」と大学教授が言ってました。しかも、大地震がこない限り発覚しないのでは？とも。

制度的欠陥なのでしょうか？

---

[1088 へのレス]二セ耐震：施主の依頼が書類偽造の原因か [HP 管理員](#) - 2005/11/18(Fri) 09:28:11 No.1094

千葉県市川市の姉齒（あねは）建築設計事務所による構造計算書偽造問題で、東京都内の複数の設計事務所が、施主の業者からの紹介で姉齒建築設計事務所に構造計算を発注していたことが分かった。姉齒事務所は「コスト削減のプレッシャーがあった」と話しており、建設費を抑えたい施主の依頼が偽造の原因となった可能性がある。一方、偽造が発覚したマンションの住民からは「地震が多いので心配だ」との不安や怒りの声が上がった。

都よると、同事務所が偽造を認めた都内のマンションについて、元請の複数の設計事務所は「施主の業者から紹介を受け、姉齒建築設計事務所を下請け業者として使った」と説明した。施主はいずれも「自分たちは（何も知らず）被害者だ」と話したという。

《MSN 毎日》

<http://www.mainichi-msn.co.jp/today/news/20051118k0000m040176000c.html>

---

[1088 へのレス]Re: **マンションの構造計算書を偽造** [HP 管理員](#) - 2005/11/19(Sat) 19:25:33 No.1103

「ローン抱え悔しい」行政への要望続々 耐震強度偽造

2005 年 11 月 19 日

親子で資金を工面して手に入れたマイホーム、老後のためにと買ったマンション……かけがえのない資産には欠陥があり、地震で倒壊するかもしれない。首都圏で 2 1 棟に及ぶマンションとホテルの耐震強度偽装が知れ渡った 1 8 日、居住者たちの不安と怒りは、さらに広がった。

耐震強度が偽りだったとされる東京都墨田区の 1 1 階建てマンション（3 6 世帯）。会社員の男性（5 9）は今年 1 月に約 4 0 0 0 万円で購入し、家族で入居した。頭金の 1 0 0 0 万円は男性が工面し、残りは息子の名義で借金した。「半端じゃない大借金。多額のローンを抱えて……悔しい」

<http://www.asahi.com/housing/news/TKY200511190079.html>

---

[1100]管理報告 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/11/18(Fri) 21:06:38 No.1100

最近は迷惑投稿が増えたので、削除しまくってます。

本日は下記の6件を削除。

投稿No.の空き番が増えていますが、このような理由ですので、ご了承下さい。

TIME: 2005/11/18(Fri) 20:55:58

HOST: 146.30.150.220.ap.yournet.ne.jp

NAME: ai

TIME: 2005/11/18(Fri) 17:59:31

HOST: 222.79.20.105

NAME: xiaoying

TIME: 2005/11/18(Fri) 13:09:15

HOST: 66.70-86-14.reverse.theplanet.com

NAME: serena

TIME: 2005/11/18(Fri) 10:01:56

HOST: gamma2.spacegate.com.ua

NAME: jaguar

TIME: 2005/11/18(Fri) 03:20:08

HOST: gamma2.spacegate.com.ua

NAME: jaguar

TIME: 2005/11/18(Fri) 01:48:02

HOST: gamma2.spacegate.com.ua

NAME: jaguar

---

[1066]管理会社の招集総会 投稿者: [augana](#) 投稿日: 2005/11/11(Fri) 13:43:36 No.1066

「分譲後、第1回の総会が開かれたことが後日分かりました。分譲業者は当初7月の下旬頃開く予定としていましたが、後日確かめたところ、既に7月の始めに終了となって役員も選出されておりました。しかも、私に総会招集の案内が届けられていませんでした」

このような場合、この管理会社が招集した総会は、果たして有効なのか、どうか。皆さんの、ご意見をお願いします。  
もし、有効でなければ管理会社にやり直しの手続きを再度行うよう請求できるでしょうか。

---

[1066 へのレス]Re: 管理会社の招集総会 [HP管理員](#) - 2005/11/11(Fri) 18:36:18 No.1068

>このような場合、この管理会社が招集した総会は、果たして有効なのか、どうか。

総会の招集通知に瑕疵があった場合の総会決議は有効か？との事ですね。

このような場合、瑕疵の程度で判断されるのではないのでしょうか？

総会開催案内を届けられていなかった方が何人いるのか？また、それが議決に与えたであろう影響は？

総会開催案内の届いていないのがこの方だけであれば、総会決議は有効と判断されるでしょう。

この方は、管理組合の活動に関心（知識）を持った方のような方ですから、分譲会社・管理会社にとっては危険人物と判断されて排除するような意図があったのではないのでしょうか？

（噂では、よくある事らしいです。ですから、本当に第1期の理事になりたい方は、分譲会社・管理会社にさとられないように行動した方がヨイとの事らしいです。）

分譲会社・管理会社にとっては無関心の方が理事になった方が都合がイイですから。

（管理組合の運営に関心を持った方が理事になると、共用部の分譲会社の瑕疵を第三者の専門家に点検させ数多く発見されたり、管理委託費が適正か検討して削減されちゃったり、何かと都合悪くなります。）

---

[1066 へのレス]Re: **管理会社の招集総会** sugana - 2005/11/12(Sat) 12:43:18 No.1070

「第1回総会が知らされず、全ての事項が管理会社の思惑通り決定されていた」という事実は、これまでもあったことであり、マンションの運営に無関心な方にとっては何の苦痛もありません。

管理会社にとって、「管理会社の運営方針に逆らう区分所有者は天敵」という、時代遅れの思想が未だに支配的です。

さて、本件について、若干コメントしますが、「正に、当該区分所有者を除外して総会を行い、既定の案件を成立させた」もので、管理会社として業務の不履行であります。

当該債務不履行をどうしても認めさせて、謝罪文等も取得して「マンション管理適正化法」を活用して監督官庁から指導させることが必要と思います。

その他、一番大事な当該管理組合の運動論は相談者とよく研究して、区分所有者全員の利益が適う方法を選択して進めようと準備中です。

---

[1066 へのレス]Re: **管理会社の招集総会** sugana - 2005/11/18(Fri) 12:28:18 No.1096

問題提起した区分所有者の方から、連絡が入りました。「何故、私に総会の通知をしなかったのか。との問いに、改めて総会を開催し直します」と行ってきました。

色々聞き出したところ、管理会社は「区分所有者33戸のところ9戸に通知しておりませんでした。従って、総会を開き直す」との、ことでした。

某有名な分譲会社の系列管理会社でも、とんでもないことを平気で言い、専門家や有識者が筋の通った、つつこみをすると、手のひらを返したような対応する。

全く呆れた会社ですね。改めて開かれる総会でどのような説明をするのか。大変興味があります。

---

[1092]今朝の道新（生活欄） 投稿者： [HP管理員](#) 投稿日：2005/11/18(Fri) 07:02:56 No.1092

平成 17 年 11 月 26 日(土曜日)のマンション管理員セミナーの案内が掲載されました。

小さい記事ですが、申込みが増えていただければ。

---

[1086]「[マンション建替え実務マニュアル](#)」の作成について 投稿者： [HP管理員](#) 投稿日：2005/11/17(Thu) 18:40:13 No.1086

国土交通省 平成 17 年 11 月 16 日

マニュアル作成の目的

マンション管理組合及び公共団体等のマンション建替え実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめ、これを公表し共有することにより、マンション建替えの円滑化を図ることを目的とします。

マニュアルの概要

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について、発生しうる問題点を網羅的に取り出し、マンション建替え実務者の視点から整理するとともに、その対応方法について詳細に解説します。

[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071116\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071116_.html)

---

[1082]本日から工事 投稿者： [もとこ](#) 投稿日：2005/11/16(Wed) 10:52:44 No.1082

やっと改修工事が始まったんですね。広くなり模様替えしたら雰囲気もきっと変わるんでしょうね。完成楽しみにしております。

---

[1076]本日から工事 投稿者： [sugana](#) 投稿日：2005/11/15(Tue) 09:17:48 No.1076

事務所の改修工事のために、本日から1週間程度相談・支援業務が一時停止します。

皆さんには、ご迷惑をおかけしますが、宜しくお願いします。少し、面積が増えて、となりに会議室ができ、講座などが容易に行われるようになります。

改築後、改めてお知らせ致します。そのような訳で、今週は普通の業務はできません。電話、メールは問題なく繋がります。 事務局

---

[1076 へのレス]Re: 本日から工事 [sugana](#) - 2005/11/16(Wed) 09:26:22 No.1081

僅かの面積を増やただけなのに、相当増やしたような環境になり気分爽快です。

昨日は壁の造作が終わり、本日は朝早くから電気屋さんがきています。18日には完成するようで、予定より早く完了できそうです。

近所にお出でになったならば、お寄り下さい。事務局

---

[1078]詐欺：消えるボールペン使い2億円？ 投稿者： [HP管理員](#) 投稿日：2005/11/15(Tue) 18:55:06 No.1078

専用の消しゴムで文字が消えるボールペンを使ってマンションの管理費約1300万円をだまし取ったとして、警視庁捜査2課と高輪署などは10日、川崎市多摩区登戸、不動産会社「アイゼットエム・キネン」社長、福田稔（59）と、千葉県鎌ケ谷市中央2、同社取締役、松永茂（57）の両被告＝業務上横領罪で起訴＝を、詐欺と有印私文書変造・同行使の疑いで再逮捕した。二十数カ所のマンション管理組合から計2億円を詐取、横領したとみられる。

《MSN 毎日ニュースより》

<http://www.mainichi-msn.co.jp/today/news/20051110k0000e040066000c.html>

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20051110-00000057-mai-soci>

---

[1077]分譲会社の責任 投稿者: sugana 投稿日: 2005/11/15(Tue) 17:21:26 No.1077

またまた、でました。「かの有名な」分譲会社さん。建物の不具合是正請求にたいして、無視し続けているそうです。

購入者を馬鹿にし態度を何故、続けているのでしょうか。「販売した後のことは知りません」という態度は社会的に批判されますよ。誠意を持って、瑕疵や不具合を直してあげて下さい。住民を素人と決めつけて、無視続けるならば事実を公にしなければなりません。

このマンションは5年目ということのようですが、4年間も組合の是正要求を無視するという態度は、後からボデーブローのように利いてくること、間違いなし。

管理組合理事会で当マンションネットに支援要請されれば、当然相談と支援にはせ参じます。

---

[1072]アップ報告 投稿者: HP 管理員 投稿日: 2005/11/13(Sun) 14:13:38 No.1072

トップページに『屋上防水工事写真』を掲載しました。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/syuuzen/okuzyoubo.htm>

屋上防水工事の流れが理解できます。

また、工事中に立ち会えない組合員にとって、このような工事写真を竣工時に提出していただく事も重要です。

---

[1072 へのレス]Re: アップ報告 HP 管理員 - 2005/11/15(Tue) 08:34:34 No.1075

このページには、79 枚の写真映像がありますが、「見えない」「開かない」という方はいますか？

そのような連絡がHP管理員にある一人の方からはいったのですが？

---

[1065]灯油価格 11/10 投稿者: HP 管理員 投稿日: 2005/11/11(Fri) 09:52:58 No.1065

札幌市消費者センターさんの 11/10 調査結果が発表されました。

安値 61.9 円 高値 72.4 円 平均 65.70 円 (消費税抜き)

平均値は前回 (10/25) よりも 0.14 円値上がりです。

当ネットの共同購入価格の交渉はどうなりますか？

消費税抜き価格で、50円台をキープできるか？60円台に突入なのか？

---

[1065 へのレス]Re: 灯油価格 11/10 HP 管理員 - 2005/11/11(Fri) 17:58:58 No.1067

”灯油共同購入の価格推移” をアップしました。

11月分の当ネットの共同購入価格は（消費税抜き）50円台キープとは、よかったです。

我が家の家計も助かります。

---

[1065 へのレス]Re: 灯油価格 11/10 [HP管理員](#) - 2005/11/14(Mon) 18:39:09 No.1074

”灯油共同購入の価格推移”をアップしました。

古いデータですが、6月、7月分の当ネット共同購入価格です。

（タイムリーに公開出来ないのが残念です。）

---

[1071]バルコニーのフード撤去問題 投稿者：sugana 投稿日：2005/11/12(Sat) 13:00:57 No.1071

このところは余り見られませんが、古いマンションのバルコニーではアルミ枠の防寒用のフードが取り付けられているものが見ることが出来ます。

しかし、当該フードは周知のように「消防法や住宅基準法」違反であり、管理規約の専用使用権を悪用しているもので、認められません。

既に、設置している方に取り外しを再三に亘り請求している管理組合も有りますが、無視されて、そのまま設置されているマンションもあります。理事会も、その対処の仕方に困窮して、あきらめているところもあります。

札幌市内のある管理組合では、長年特定の方々が理事会の要請にも拒否している現状を改めるために、約75日間の有余をもった撤去要請をしました。

しかし、通知後50日間経過しても撤去の動きがないために、直接本人と面接して管理組合の撤去要請を伝えることにしました。当日、4名がお出でになり、その中で二名が撤去を実施することになりました。

二名は「絶対、撤去しない。と拒否回答」管理組合では弁護士に依頼して、肅々と法律的に解決する事にしています。

当該問題に関わっては昭和50年に最高裁判所の裁判例で撤去が確定されています。

---

[1063]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/10(Thu) 20:55:24 No.1063

平成 17 年 11 月 26 日(土曜日) 開催の第5回マンション管理員セミナーの案内をトップページにリンクしました。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/seminar/kanriin05/an05.html>

---

[1058]無題 投稿者：satoko 投稿日：2005/11/10(Thu) 10:28:02 No.1058

当マンションでは、バルコニー補修工事が現在行なわれております。工事も終了まじか、昨日施工業者現場代理人の名前で、各世帯にバルコニー床の使用注意と題し、新しいバルコニーの床はウレタン樹脂製の防水材料を塗ったもので、防水層は傷ついたり切れたりすると、水が浸透しふくらんで防水効果がなくなるとのこと、注意事項が床の防水材料はやわらかい為傷が付きやすい材質、その為重量物を引きずったり、落とす事なども駄目、勿論先が細くなった靴も駄目、防水層がふくれたり剥がれたりする為、不凍液をこぼさない事、硬いブラシでこすると、上塗り材に傷が付いて防水層を痛めるとのこと、築23年目のマンションの為、新しいマンションはこのように床がなっているのでしょうか？なぜコンクリートだけでは駄目なんのでしょうか。バルコニーで滑って転ぶ可能性もあるのかとも思います。皆さんのマンションのバルコニー床はこのような注意事項がありますか？HP管理員さんのマンションではどうなっていますか。最近の新築マンションはこのような工事が行なわれているのでしょうか

---

[1058 へのレス]Re: 無題 [HP管理員](#) - 2005/11/10(Thu) 14:21:20 No.1061

HP管理員でございます。苦手分野ですが、ご指名でしたので。

最近の新築マンションでは、ウレタン防水が多いのではないのでしょうか？

私のところもウレタン防水です。しかも、一番安価な。

軽歩行に耐える（軽歩行以外には向かない）仕様ですので、satokoさんと同様の注意をしなければいけません。

ウレタン防水にはいろいろな種類があるようです。

<http://www.nuk-pu.jp/urethane/nuk-hensen.html>

>なぜコンクリートだけでは駄目なんですか？

↓この説明でいかがでしょうか。

<http://www.nuk-pu.jp/QandA/QandA.html#Anchor570000>

今回の一番の問題は、どの種類のウレタン防水を選択するか？の広報が事前になかったことではないのでしょうか？

---

[1057]管理委託料問題の放映 投稿者：りょうこ 投稿日：2005/11/09(Wed) 17:54:53 No.1057

昨日の放映を拝見し私たちのマンションも管理委託料を見直しできるのかと思い、STVにマンションネットさんと、コンサルタントさんの連絡先をお聞きしました。マンションネットさんの存在は知り合いが住んでるマンションが支援していただいた経緯があり存じておりました。コンサルタントさんは相談は無料でも管理委託料が見直しされた金額との差〇〇%の報酬料を支払わなければならないそうです。その他？聞いて視聴者の一人として感じたのはコンサルタントさんは宣伝になったかもしれない、しかしマンションネットに相談したほうが管理組合としてはお金は掛からない事が明確にわかりました。STVさんの放映に疑問を感じたのは私だけだったのでしょうか？コンサルタントを宣伝してるように思えた放送だったと思いました。皆さんはどう感じたでしょうか？

---

[1057へのレス]Re: 管理委託料問題の放映 マンジロウ - 2005/11/10(Thu) 11:49:56 No.1059

プロポーザル方式のよさについて理解できませんでしたので、管理組合として取入れる判断材料には乏しかったと思いました。たとえば、エレベータ・機械監視費・消防設備点検費等々は、管理組合が市場価格を調査し低価格でサービスが満たされ品質保証等をしてくれる業者を選択して、管理組合が直接その業者と契約を結び、支払いは銀行口座振込み(管理会社のマージン搾取防止)にすると、保守管理もよくなり、そのうえ決算管理も透明性がまし改善された管理組合運営になると考えます。

そのためには、管理組合自身が現状の管理委託等の契約状況が適正であるかどうか、洗い直し(調査)て見る必要があります。それにもとづいて、保守・管理委託契約等を結ぶことによって大幅な費用の削減が可能になると確信します。

また、今後公開入札をそれぞれの管理組合が取り入れた場合、現在社会問題化している談合に発展する恐れがあることが気になります。

なお、現状の管理委託契約等の費用支出は、管理費からだけでなく、駐車場使用料金も含まれ支出されている現状を考慮しておかなければなりません。したがって、月々の管理費が1万円で駐車場使用料が1万円であれば、管理費見合いの金額は2万円となります。。このような、決算方式を大半の管理組合が取り入れているのが現状であると思います。組合員の貴重なお金です。生きたお金としてやりくりすることが重要と考えます。

---

[1057へのレス]Re: 管理委託料問題の放映 sugana - 2005/11/10(Thu) 12:26:29 No.1060

提案式という名の基に隠された欠陥を是非、見抜いて下さい。管理組合が業務を決めないで、管理会社が決めて提案するというもので、管理組合の自立を要請すべき時代に相応しくない方法であります。



この結果の第一は「安かろう悪かろう」に繋がる危険性を包含しており、現実にその方法を取り入れた管理組合に現象面で現れています。

第二には「管理員等の賃金が管理会社の腹一つでどうにでもなる」ことです。管理員業務を重視している管理組合にとっては管理員の労働条件を悪くすることは、業務の低下につながります。

第三には「管理組合が自立しないで、何でも管理会社に依存してしまう」ことに繋がります。

等々、根拠はたくさんあり、苦しくても自分のマンションの管理の方法は自ら創り出すことにこそ意義があります。

これまで、管理会社に不適切な費用の支出をさせて、今度は形が変わったコンサルタント膨大な経費を払う等ということのないようにしたいものです。

---

[1052]管理委託料問題の放映 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/11/07(Mon) 13:22:01 No.1052

STVは8日午後6時台にマンションの管理委託料問題について、消費者サイドからのメッセージを発信するとしています。管理組合の理事長さんを取材して、現場の生々しい話しを放送する予定です。

---

[1052へのレス]Re: 管理委託料問題の放映 [HP管理員](#) - 2005/11/07(Mon) 19:02:06 No.1053

本日(11/7)の放送で、明日(11/8)の特集として予告されました。

6時30分頃からでしょうか。

---

[1052へのレス]Re: 管理委託料問題の放映 [HP管理員](#) - 2005/11/08(Tue) 18:58:51 No.1056

拝見しました。 う〜ん。 評価が難しいです。

今年、春の道新記事の”プロポーザル方式”はコンサルさんの宣伝だったのでしょうか？

当該道新記事では、管理組合役員のアイデア・取組みと紹介されていたのですが。

---

[1055]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/08(Tue) 18:08:26 No.1055

情報発信(トップページの左上画像をクリック)を更新しました。

---

[1049]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/06(Sun) 17:34:32 No.1049

「法定点検を学ぶ2」

第8回マンション管理講座のレジメをアップ

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kanrikouza/08/houte08.html>

便利なリンクに、「東京都都市整備局」を追加

「マンション管理ガイドライン」「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」など有益な情報があります。

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/)

---

[1048]道内 灯油3カ月ぶり下落 71・7円 買い控え影響か 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/11/05(Sat) 06:46:43 No.1048

北海道新聞社 2005/11/03 01:45

石油情報センターが二日発表した石油製品市況調査によると、十月三十一日現在の灯油の道内平均小売価格（配達価格）は前週比一リットル当たり〇・一円値下がりし七一・七円となった。値下がりは一カ月ぶり。暖冬予想や買い控えの影響とみられ、今後さらに値下がりする可能性もある。

レギュラーガソリンと軽油の道内平均価格は同〇・一円値下がりし、それぞれ一三〇・二円、一〇九・〇円となった。いずれも二カ月半ぶりの値下がり。ガソリンの全国平均小売価格は前週に比べ〇・二円値下がりし一三〇・九円だった。値下がりは一カ月ぶり。

一方、首都圏や札幌近郊では、十一月一日からの一部卸価格の値下げを受け、ガソリン、灯油を値下げする給油所が出ている。価格高騰に伴う買い控えの影響もあり、一リットル五円程度値下げのケースもある。元売り関係者は「石油製品卸価格が据え置きか若干値下げされたことから先安感が生じ、価格競争の激しい地域では値下げに踏み切ったようだ」と分析。また道内の給油所経営者は「灯油購入客を取り込むために値下げに走った業者がいる」と話している。

原油価格は三十一日のニューヨーク先物市場で三カ月ぶりに一バレル六〇ドルの大台を割り込んだ。米国で暖冬予想が出たことや、石油輸出国機構（OPEC）幹部が生産余力があると声明したことが原因。気象庁の長期予報でも平年並みか暖冬の予想が出ていることから、石油製品価格はさらに軟化する可能性がある。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051103&j=0045&k=200511030589>

---

[1047] **新築に瑕疵・不具合** 投稿者：sugana 投稿日：2005/11/04(Fri) 13:27:47 No.1047

当マンションネットが発信している「新築マンションには建物・設備に問題有り」、「早期に発見して是正させることができる」というメッセージが、新鮮な反響を呼んでいます。

現実に、問題箇所を指摘して、多くのマンションで分譲会社の責任と負担で修繕工事を実施させています。分譲会社に問題を指摘するだけでなく、科学的根拠も示して対処の方法なども提示して、是正させているところです。

このような取り組みに関心が集まるのは当然と言えば、当然ですが、「不具合などを分譲業者に提示しても、誠意を持った是正がされていない」管理組合もあると聞いております。

このような管理組合がありましたならば、当マンションネットに情報をお寄せ下さい。全局ネットのキー局からの要請があります。「分譲会社の社会的責任を住民サイドから取り上げたい」というものです。

---

[1017] **管理会社の債務不履行** 投稿者：sugana 投稿日：2005/10/25(Tue) 10:30:25 No.1017

大手分譲会社〇イ〇ハ〇スの子会社である管理会社〇〇支店は管理契約を締結している管理組合に対して、第二期の契約に際して、重要事項の説明を省略（故意に放置した）しました。

第二に、第一期の決算について虚偽の決算報告を総会に提出しました。第二期に選出された理事長が「どうも、腑に落ちない」と、決算書類を点検したところ、3月分に発生した支出と収入の一部を故意に外した決算を実施したこと認めました。当該管理組合の会計期間は4月から3月迄となっており、その外した3月分の収支は第二年度に入れる予定と言い、不履行の罪悪感はないようです。

第三には、毎月定期的に支払うべき、電気料等を支払期間中に履行せず、遅延損害金が発生し、管理組合に負担させていました。

第四、第五、と続き 「今時珍しい管理会社が」と思うほど、債務不履行が数多発生してました。

当該管理組合の理事長さん「高い契約金を支払っているのに、一々チェックしなければならない、本当につかれます。ここ一ヶ月間、第一期の点検を行っていますが、管理会社という会社はこんなものですか」と怒っていました。

このような、債務不履行を発生させて、このまま契約が継続するとは世の中、それほど甘くないと見るべきでしょう。第三年度の契約は更新されないのではないかと予想されますが、皆さん 如何でしょうか。感想はありませんか。

---

[1017 へのレス]Re: **管理会社の債務不履行** sugana - 2005/11/04(Fri) 11:42:45 No.1046

その後の経過。当該管理組合の理事長は第1の決算報告書の点検を、他の案件を放置して毎日取り組み、虚偽の事実を把握して管理会社に真正な決算書再提出を求めました。

ところが、「真正な決算書なるもの」を、これまた1週間もかけて点検したところ、真正どころか、またまた虚偽の報告書。

理事長「全国規模の分譲会社の系列管理会社が、このような債務不履行を第1期から発生させて、気の休まることができない。腹が立っておさまらない」と怒っていました。

管理会社はどのような釈明をするのか。見物ですが、こんな会社と契約を継続することが、良いか、どうか、検討した方が良いと思いますが、と理事長にお話しておきました。

---

[1044] **すぐに役立つマンション管理ガイド** 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/11/03(Thu) 21:33:38 No.1044

**すぐに役立つマンション管理ガイド～運営から修繕、建替えまで**

出版社: 日経 BP 出版センター (2005/01/19)

[http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4822204685/ref=ase\\_Lvdrfree-22/250-2742573-9937059](http://www.amazon.co.jp/exec/obidos/ASIN/4822204685/ref=ase_Lvdrfree-22/250-2742573-9937059)

なかなかの良書です。

管理組合の役員さんに最適。

---

[1044 へのレス]Re: **すぐに役立つマンション管理ガイド** [HP 管理員](#) - 2005/11/03(Thu) 21:37:29 No.1045

関連業界の宣伝が掲載されているのだから、もう少しリーズナブルにしてもー、とは思われますが、2,000円分の価値は充分。

---

[1042] **マンション：維持管理を販売時に書面説明 都が業者に要望** 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/11/03(Thu) 19:19:18 No.1042

MSN 毎日ニュースより

<http://www.mainichi-msn.co.jp/shakai/wadai/news/20051103k0000m040144000c.html>

東京都は2日、分譲マンションの販売時から、購入を検討する人に長期修繕計画などについて書面で説明するよう業者に求める「マンション管理ガイドライン」を策定した。売り出し時点で詳しい維持管理の説明を業者に求めるのは全国初。強制力はないが、関連業界に協力を要請する。

都内の分譲マンションはこれまでに120万戸以上造られた。長期修繕計画が現状を反映していなかったり、修繕積立金の額が不十分といった問題を抱える例も多い。

ガイドラインは、長期修繕計画や入居後の維持管理に必要な費用などについてリーフレットなどを使った説明を業者に求めたほか、入居後3年以内に管理組合自らが規約を点検する規定を管理規約案に盛りよう勧めている。長期修繕計画は、エレベーターや外壁の修繕時期を見込み、期間を30年にして5年ごとに見直すのが望ましいとしている。

---

[1042 へのレス]Re: マンション：維持管理を販売時に書面説明 都が業者に要望 HP 管理員 - 2005/11/03(Thu) 19:26:49 No.1043

東京都都市整備局のHP

マンション管理ガイドライン

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/manshon\\_guidelines.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/manshon_guidelines.htm)

---

[1037]HBC テレポート2000 投稿者：HP 管理員 投稿日：2005/11/01(Tue) 18:41:53 No.1037

本日の放送、拝見しました。

当NPOが主張している、新築マンションの修繕積立金が過小に設定されている現実をよく表現していただきました。分かり易い内容でよかったです。

あとは、一時金徴収問題（一時金騒動）を、どのように分かり易く伝える事ができるか？です。

---

[1037 へのレス]Re: HBC テレポート2000 sugana - 2005/11/02(Wed) 12:10:22 No.1040

良く続きますね。ネタ切れにならないことを祈っています。

大規模な立体駐車場を付設しているマンションはその維持費が極めて高額なことで、30年後の改修工事で何億円という莫大な経費が必要になります。

そのようなマンションを問題を抱えている事例を募集いたします。情報をお寄せ下さい。

---

[1027]HBC テレビ11月1日 投稿者：雪仙 投稿日：2005/10/27(Thu) 17:30:34 No.1027

11月1日(火)6時すぎのHBC テレポート2000で「25年経過のマンション」の現状が放送される予定です。

---

[1027 へのレス]Re: HBC テレビ11月1日 HP 管理員 - 2005/10/31(Mon) 18:57:43 No.1034

本日(10/31)の放送で、明日の予告として紹介していました。

<http://www.hbc.jp/tv/teleport2000/index.html>

---

[1027 へのレス]「追跡！マンションに暮らすということ第4弾」 HP 管理員 - 2005/10/31(Mon) 19:19:22 No.1035

ひび割れだらけのコンクリート、赤くさび付いた水道管、いつ雨漏りが起きてもおかしくない屋根……。完成から20数年経ったマンションの姿です。年がたつにつれて、どんなマンションにも必ず劣化します。建物は修繕が必要になりますが、住民を悩ま

せるのが、修繕資金の確保です。新築時から支払う修繕積立金では、足りないケースがほとんどなのです。マンションに暮らすと  
言うこと。その問題を考える第4弾です。

---

[1027 へのレス]Re: HBC テレビ 11月1日 sugana - 2005/11/01 (Tue) 09:43:39 No.1036

来週、stv が「管理委託経費」など、管理組合の費用について、放送する予定になっています。

管理組合の運営に無関心な管理組合ほど「大事な財産が失われている」という問題意識のようです。

言わば、理事会は当事者能力を早く確立して、共同の利益を目指した運営を実行しましょう。という、ことでないでしょうか。

---

[1033]管理報告 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/10/31 (Mon) 17:59:29 No.1033

「管理組合リンク」の、  
” マンション管理組合日記” が閉鎖されましたので、当方のリンクを削除しました。

<http://xss.jp/mkan/>

秋山さま、ご苦労さまでした。

---

[1029]第8回マンション管理講座 投稿者: SUGANA 投稿日: 2005/10/28 (Fri) 12:49:00 No.1029

明日の「マンション管理講座」は定員一杯になりました。申し込みしないで参加される方はイスがありません。イスの持参が必要でしょう。

会員のための講座が会員以外の参加者も結構いらっしゃいます。少し専門的な内容ですが、どうでしょうか。

さてさて、メディアの世界で「マンション問題」が突然、話題になり出したようです。この2カ月間 HBC が、4回にも渡って放映した内容が、改めて社会に問題提起したようです。

その影響で、今度は STV が取材に動き出しました。明日の講座を手始めに、取材したいということで、一応許可いたしました。従いまして、明日の講座にはカメラが入ります。

---

[1029 へのレス]Re: 第8回マンション管理講座 [HP管理員](#) - 2005/10/30 (Sun) 14:09:41 No.1032

昨日 (10/29) はお疲れ様でした。

参加者 40 名で、無事終了してよかったです。

HPへのアップは、しばらくの猶予をお願いします。

---

[1030]ずさん工事で欠陥マンション 業者らに7200万円賠償命令 札幌地裁 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日:

2005/10/29 (Sat) 09:31:25 No.1030

北海道新聞の記事より

建設業者の工事がずさんだったため新築マンションにひび割れなどの欠陥が生じたとして、マンションを所有する札幌市の女性が同市内の業者と、設計した一級建築士に補修費など約一億三千五百万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が二十八日、札幌地裁であり、笠井勝彦裁判長は業者と建築士に約七千二百万円の支払いを命じた。

笠井裁判長は「マンションの欠陥は業者の不適切な施工で生じた」と認定。建築士については「工事現場にほとんど行かなかっ

た」とし、建築士法が定める工事監理者の義務を怠ったと指摘した。

判決によると、女性は一九九六年二月、札幌市中央区北六西二四に鉄筋コンクリート五階建てのマンションの建設を同市内の業者に発注。業者は同年十一月にマンションを引き渡し、女性は同社に工事費一億六百万円を払った。判決について業者の社長は「ひび割れはできたが施工に問題はなく、判決は不満」、建築士は「工事監理は行っている」と話している。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051029&j=0022&k=200510299338>

---

[1028]道新硝子の錆割れ取材 投稿者：雪仙 投稿日：2005/10/27(Thu) 17:37:34 No.1028

北海道新聞から「バルコニー手摺の網入硝子の網が錆びて昨年の台風で相当数割れた築3年目のマンションがあります。これって施工不良ですか？」との取材がありました。網入り硝子には小口の錆止塗装や硝子をセッティングする方法に「国土交通省の仕様書」で決まりがありますと伝えました。このマンションの硝子の取り付け方法に問題があるかどうかは一級建築士に見てもらって問題があれば報告書を作ってもらって販売主に直してもらったらよいですと伝えました。

この記事は記事になりそうです。あなたのマンションの硝子は落ちませんか？

---

[1026]HBC、アンカー 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/10/27(Thu) 09:20:52 No.1026

HBCのホームページにて、10/22 放送分が紹介されています。

天井から水…マンショントラブル多発

<http://www.hbc.jp/tv/anchor/anchorseye/anchorseye.html>

---

[1006]マンション問題の特集再放送 投稿者：sugana 投稿日：2005/10/20(Thu) 17:15:35 No.1006

これまでHBCが放映してきたマンション問題第1弾から、昨日の第3弾まで、纏めて再放映されることになりました。今回の放映企画が多くマンション住民にとって必要なことが再認識されたことの反映でしょうか。急遽放送局で決定したそうです。

放送は「22日（土曜日）午後5時から6時までのアンカー」で再編され20分間放映されます。

管理組合の役員さん始め、住民の方々は是非、ご覧下さい。

---

[1006 へのレス]Re: マンション問題の特集再放送 HP管理員 - 2005/10/22(Sat) 07:22:32 No.1009

今朝（10/22）の番組欄で紹介されていました。

第1弾～第3弾をまとめて放送するのでしょうか？

ビデオは予約しています。

---

[1006 へのレス]Re: マンション問題の特集再放送 雪仙 - 2005/10/22(Sat) 17:41:41 No.1010

HBC テレビのアンカー視ました、うっかりと前半を見逃しましたが、随分と時間を割いて放送していただきまして、HBCさんありがとうございます。

事務局も忙しくなるかもしれませんね。手伝えることがあったら言って下さい。

---

[1006 へのレス]Re: マンション問題の特集再放送 sugana - 2005/10/25(Tue) 19:40:57 No.1018

放映後、マンション住民はもちろんのことですが、戸建ての方々など、各方面の方々からも建物の瑕疵や不具合についての問い合わせが続いています。

また、建物等の問題以外の管理の問題にも言及した問い合わせもあり、嬉しい悲鳴を上げています。

---

[1006 へのレス]Re: マンション問題の特集再放送 [アルサッカ](#) - 2005/10/26(Wed) 21:58:56 No.1025

私もHBCの担当者からインタビューを受けました。

奇遇な事に22日(土曜日)午後5時から6時までのアンカーで一番最初に紹介されたマンションは私の知り合いのマンションでした。

とても有意義な番組だと思いました。

なお、HBCからのインタビューの際にH川さんの事が話題になったので、「ちょっと話をしただけだが、あの人はとても詳しいようだ」と言っておきました。

---

[1022]マンション以外の瑕疵診断 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/10/26(Wed) 09:47:38 No.1022

留辺蘂のOO商事の瑕疵診断に行ってきました。1年目から漏水し地下室が水没、真冬に暖房しても16度までしか上がらない寝室、基礎のヒビ割れは50箇所以上、玄関のタイルは浮いている、給水管やバルブ類には系統表示が全くない、電気の盤には配線図がない、契約書と見積書と図面がばらばら、オーナーの図面とゼネコンの図面が違う、200箇所以上の瑕疵を発見しました。マンション以外の建物も瑕疵だらけなんですね(@\_@:)

---

[1022 へのレス]Re: マンション以外の瑕疵診断 [HP管理員](#) - 2005/10/26(Wed) 11:59:51 No.1024

住宅紛争処理支援センターさんのHP

<http://www.chord.or.jp/shienc/index.htm>

上記HP内で、北海道内の相談窓口の紹介があります。

<http://www.hdssc.jp/area/O1.htm>

---

[1023]灯油価格 10/25 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/10/26(Wed) 11:31:18 No.1023

札幌市消費者センターさんの10/25調査結果が発表されました。

安値 59.0円 高値 72.4円 平均 65.56円 (消費税抜き)

平均値は前回(10/11)よりも0.33円値上がりです。

しかも、前年10月よりも、14.1円も値上がってます。

今年の冬は、厳しいです。

---

[1019]テレビの放映 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/10/25(Tue) 20:00:29 No.1019

建物等の瑕疵・不具合問題を集中して取り上げたHBCが来る11月1日から、マンションの管理問題全般に亘って放送を始めることになりました。

まず、管理費と修繕積立金などに、肉薄すると言っており、どんな内容の放送がなされるのか期待して下さい。

---

[1019 へのレス]Re: テレビの放映 [SUGANA](#) - 2005/10/25(Tue) 20:03:29 No.1020

放映はこれまでどおり、テレポート2000です。取り上げて頂きたい問題があれば、事務局までご連絡下さい。

引きつづき、マンション問題を社会に明らかにしていく、とのこと皆さんの情報提供を期待しております。

---

[1015] **国土交通省、登録管理会社を指導監査** 投稿者：sugana 投稿日：2005/10/24 (Mon) 13:07:28 No.1015

今年から、北海道でもマンション管理適正化法に基づき、管理会社の指導監査が始まりました。

各管理会社は「初めての経験であり、一応緊張して対応している」ようです。

本来、「適正な管理業務が履行されているのかどうか、を」調べるところであるが、指導監査する側も、何せ初めての事であり、管理委託契約書などの関係書類を見る位のもののように。

その指導監査の中での話し「管理会社の業務履行に関して、管理組合から苦情の書面や、電話が寄せられている」らしく、漸く、監督官庁も重い腰を上げたようです。

「管理会社の指導監査と併せて、管理組合も巡回して業務の内容を検分してもらいたい」と、ある管理組合の理事長は感想をのべていました。

---

[1015 へのレス] **Re: 国土交通省、登録管理会社を指導監査** 管理人 Mr.ポアロ - 2005/10/24 (Mon) 16:29:34 No.1016

形だけの書類パラパラだけなら止めていただきたいです。そんなナマグサな調査を期待しているのは、怠慢委託管理業務に邁進する悪質な管理会社だけですから。

これだけ欠陥住宅問題が大きくなった要因の一つに、多かれ少なかれ管理会社関わっていることは疑う余地がありません。多くの住民が我々のように声を上げていないだけです。

真面目に調査し、なまらかな管理会社は厳しく指導していただかねばなりません。

欠陥住宅問題をこれ以上悪くしないためにも。

北海道マンションネットの皆様にはいつもご助力いただきありがとうございます。

---

[1011] **マンション問題の特集再放送** 投稿者：さとこ 投稿日：2005/10/22 (Sat) 19:39:45 No.1011

HBC放送のアンカー拝見しました。我が家は中古の物件を9年前に購入しました。当時新築の物件も見て歩きました。思い出してもただ間取り、部屋数、エレベーターがあって角部屋の部屋、現金で購入できるマンションそれしか考えないで購入しました。これから購入する方にとっていい勉強になったと思います。入居してから管理組合のこと知ったくらいです。購入してからでは何かあっても簡単には引越なんてできません。後悔するばかりです。宝くじで一等が当たったら失敗しない購入の仕方をもっと勉強して知識を得てから求める事にします。

---

[1011 へのレス] **Re: マンション問題の特集再放送** [HP 管理員](#) - 2005/10/22 (Sat) 20:25:17 No.1012

さとこさん、コメントありがとうございます。

放送直後から、当ホームページへのアクセスが増加していますので、番組をご覧になった方には、有意義な内容であったと思いま



す。

早く宝くじに当たるといいですね。

もっとも、宝くじに当たる前に、マンションで問題・疑問（建物・設備、管理組合の運営など）が発生したら、気軽に事務局へ相談下さい。

---

[1011 へのレス]Re: **マンション問題の特集再放送 さとこ** - 2005/10/22(Sat) 22:54:29 No.1013

HP管理員さん、コメントありがとうございました。

残念ながら、私どものマンションは過去に支援を受け感謝しても感謝しきれないほどお世話になったマンションです。

しかし、現在は理事のメンバーが変わりたとえ間違ったことが発覚しても一人では戦えません。

HP管理員さん、何処のマンションかおわかりいただけましたでしょうか？

---

[1011 へのレス]Re: **マンション問題の特集再放送 雪仙** - 2005/10/23(Sun) 00:06:11 No.1014

アンカーの映像に出ていた設計事務所の細川です。札幌市内の400棟に近いマンションがセミナーに相談来ています。さとこさんは中央区のマンションかな？当時さとこさんが選択したマンションは最高の選択だと思って下さい。ご自分のマンションを愛して下さい。建築的に考えると不具合のないマンションはありません。お住みになった後で、管理組合とともにご自宅を守っていきませんか(^\_^)今日はたくさんの反響を戴きました。感謝いたしております。

お困りがありましたらご連絡ください。電話番号は090-8897-6567です。

---

[1008] **マンション管理費2億円横領、男を逮捕** 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/10/22(Sat) 07:18:07 No.1008  
管理会社の社長の犯罪のようです。

「東京のマンション管理会社の元社長が、自分の会社の運転資金にあてるため管理委託をされたマンションの管理費およそ2億円を着服していた疑いが強まり警視庁に逮捕されました。」

[http://news.tbs.co.jp/20051017/headline/tbs\\_headline3139650.html](http://news.tbs.co.jp/20051017/headline/tbs_headline3139650.html)

<http://www.excite.co.jp/News/society/20051017122600/20051017E40.055.html>

<http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20051017i205.htm>

---

[1004] **今朝の道新** 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/10/20(Thu) 12:55:13 No.1004

今朝の北海道新聞の生活欄に、管理費削減の話が載ってましたね。

大事なのは、「自分の財産（共有財産）は自分で守る。」との自覚を区分所有者個々（管理組合）が持つことでしょうか？

---

[1004 へのレス]Re: **今朝の道新 HP管理員** - 2005/10/21(Fri) 20:39:50 No.1007

今朝（10/21）は、10/29の管理講座の案内が掲載されました。ありがたいことです。

生活欄での小さな扱いでしたが、もともと会員対象の講座ですので、ちょうどヨイのかも。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/annnai/8kouza.html>

---

[1005]マンション風俗：地域ぐるみで一掃活動 池袋の管理組合 投稿者： [HP管理員](#) 投稿日：2005/10/20(Thu)

14:56:39 No.1005

MSN 毎日ニュースより

東京・池袋の分譲マンション管理組合などでつくる団体が、風俗店を地域ぐるみで締め出す活動を始めた。管理規約の「使用細則」をマンションごとの各組合で共通化し、風俗営業などが判明した場合は4週間以内の退去を求める。応じなければ使用禁止の仮処分など法的措置も辞さない方針。複数のマンションが共通ルールを決めて風俗店一掃に取り組むのは珍しく、同様の問題に悩む地域のモデルケースとして注目される。

<http://www.mainichi-msn.co.jp/today/news/20051020k0000e040016000c.html>

---

[997]HBCテレビ 投稿者： [HP管理員](#) 投稿日：2005/10/19(Wed) 11:24:25 No.997

「追跡マンショントラブル第3弾…マンション補修の落とし穴」

<http://www.hbc.jp/tv/teleport2000/index.html>

本日（10/19）の放送予定です。

『築1年半のマンションで、タイルの浮きやコンクリート、アスファルトのひび割れなど、60箇所の不具合が見つかりました。分譲会社は責任を認め、すべてを無償修理することを約束。交渉には、マンションに詳しい建築士が立会って、分譲会社に対して不具合の原因や修理の方法などを指示しました。一方、住民が単独で分譲会社との修理交渉に当たった別なマンションでは、分譲会社側が責任を認めず、裁判にまで発展しました。最終的には業者側が和解に応じ、住民側に賠償金が支払われたものの、住民は「素人相手に足元を見られた」と感じています。不具合が避けられないと言われるマンションの建物。どう解決するのか、その方法を考えます。』

---

[997へのレス]Re: HBCテレビ [HP管理員](#) - 2005/10/19(Wed) 18:38:38 No.998

放送、見ました。

中澤さん、カッコよかったです。

分譲会社と良い交渉ができたようで、なによりです。

今回の件だけを見ると、良い分譲会社に見えましたネ。

---

[997へのレス]Re: HBCテレビ [HP管理員](#) - 2005/10/20(Thu) 09:33:44 No.1003

冷静に考えると、テレビの取材されている中での交渉ですから、

分譲会社は、ヘタな態度を出来るはずがなかったですね。

アフターの良い分譲会社になる（見える？）訳ですね。

---

[999]無題 投稿者： [sato4](#) 投稿日：2005/10/19(Wed) 22:59:38 No.999

専門家なしで分譲会社と折衝することは、組合側の心理的な余裕もなくなり悪循環を生み出すとは思っていました。しかし事例の対照にあらためて貴団体の存在の価値を確信し、今日の理事会でも報告しました。もっと多くの組合に存在を知って頂きたいと痛切に感じているところです。これからも宜しくお願い致します。

---

[999 へのレス]Re: 無題 [HP 管理員](#) - 2005/10/20(Thu) 09:25:38 No.1001

sato4 さん、ご投稿ありがとうございます。

大きな問題点は、組合員（区分所有者、入居者）にあるのではないのでしょうか？

○瑕疵、不具合を点検、発見するのは管理会社がしてくれるとの誤解。

○分譲会社との折衝は、管理会社がしてくれるとの誤解。

管理会社が分譲会社と資本関係のない独立系であっても、管理会社にとっては、次の仕事（新たな分譲マンションの管理）を与えてくれる大事な発注者（？）ですので、管理組合よりの立場にたった点検、交渉が望めないという現実を受け入れていない事ではないのでしょうか？

（分譲会社自体が管理会社であったり、子会社の管理会社である場合は、言うまでもないですが）

昨日（10/19）の放送では、管理会社の役割について触れていなかったのが、ちょっと残念でした。

---

[999 へのレス]Re: 無題 [sugana](#) - 2005/10/20(Thu) 09:27:42 No.1002

誠に有りがたいメッセージ心から感謝しております。まだまだ、情報が無く一人で（当該管理組合だけで）悩んでいる方々にマスコミの力も借りながら、情報提供して参りたいと初心に戻っております。

私たちの「マンション問題」打開の市民運動は、当該マンションの問題解決に携わった方々の参加が増大することこそ必要と思料します。

これからも、一層確かな情報提供に全力を傾注致しますので、当ホームページ等のの活用をお願い致します。

---

[996]灯油価格（札幌市、10月18日入札結果） 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/10/19(Wed) 10:09:20 No.996

札幌市の灯油<単価契約>の10月18日入札の結果が公表されました。

各区ごとに、54.8円～60.29円（消費税抜）です。

札幌市財政局契約管理課の「（物品）競争入札結果の公表」HP

<http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/buppin/kekka/kekka..html>

10月18日の一般競争入札結果 PDF ファイル

[http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/buppin/kekka/kekka/2005/10/i10-18\(5\).pdf](http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/buppin/kekka/kekka/2005/10/i10-18(5).pdf)

---

[995]リンクの紹介 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/10/16(Sun) 17:41:34 No.995

『HP管理員からのお知らせ』（トップページ下方）に、

「マンション管理の部屋」のリンクを掲載しました。

埼玉県在住の”マンション管理士の薬丸”さんのブログです。マンションの管理についての問題をいろいろ勉強できます。

「マンション管理の部屋」

<http://ameblo.jp/mankan/>

---

[988]新築マンションモデルルーム同行2 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/10/14 (Fri) 12:08:51 No.988

E F中島公園に行ってきました。依頼者と工事現場を外部から視察しました。安全面はBクラスかな? 仮囲いは隙間があり犬猫が侵入できそう、足場のシートは隙間があり近隣に迷惑をかけそう? 公共柵は養生がなされていないので割れるかも? とにかく指示はあっても確認ができないくらい忙しそう? 監督さんが少ないのかな?

その後モデルルームに移動。販売主の営業さんはコチコチ! そうですよ依頼者が設計事務所を連れてくるなんて初めてのことだといっていました。先ず設計図面を確認しました。14階建てで杭がありません。ポーリングデータでのN値は50以上なのでOK! 依頼主は「杭無しでコロんとこげませんか」ハハハハ( ^\_^ ) 「だいじょうぶです」共用部の片廊下の窓廻りは結露します。販売主いわく「このマンションはこのような造りで販売しています」購入後管理組合が必要と感じたら総会での決議後断熱改修ができますよ。管理規約も北海道向きに購入後変更したほうが良いですね。長期修繕積立金は何処のマンションも同じですが、やはり足りない! でも1万円も高く設定したら誰も買わないでしょうね。管理委託契約書はありませんでした。ペットOKのマンションで中型犬までは飼えそう。玄関に足洗い場が設置されていました。24時間ゴミ保管庫は物置に一時的に保管する方法で特に設備はありませんでした。ゴミ収集の日を守らない住民対策だそうです。機械式駐車場が設置されていました? マンションの形がコの字形なのでエキスパンションジョイントがあったほうがいいかな? 色んな話をしているうちに2時間半。帰りには販売主の営業さんニコニコ「大変勉強になりました、このような話ならテレビの取材受けとおけばよかった」実は販売主さんテレビの取材断っちゃたんです。外でははHBCさんのかわいい女性のクルーが寒い中待っていました

\_(^)\_

詳しいことはレポート2000で放送されます。総評は良くも無し悪くも無しというところですかね。購入者が気に入ったところがベストのマンションであり、その他諸々は入居後に理事役員になって改革するしかないかな?

---

[988 へのレス]Re: 新築マンションモデルルーム同行2 [HP管理員](#) - 2005/10/14 (Fri) 18:35:39 No.989

ご苦労さまでした。

放送を楽しみにしております。

駐車場は、「機械式大型ハイルーフ4台、機械式ハイルーフ18台、機械式屋内24台」とHPではなっておりました。総戸数に対して70%弱の駐車台数ですが、購買層は車両を保持していない方をターゲットなのでしょうか?

自転車置場が、総戸数の40%しかないのですが、これも購買層をリサーチしているのでしょうか?

すぐ近くの河川敷をサイクリングする方は、ターゲット外なのかな?

多様なタイプの揃ったマンションのようですので、役員のリーダーシップが重要ですね。

---

[988 へのレス]Re: 新築マンションモデルルーム同行2 [雪仙](#) - 2005/10/14 (Fri) 23:27:54 No.992

私の依頼者も車は所有しないといっておりました。長計では30年で駐車場を更新するようになっておりましたが、メーカーは20年でPL法絡みの問題を打ち切りたいと思いますので、30年先までも更新しないに対応するのか販売主から確認してほしいとの依頼をしておきました。

---

[988 へのレス]Re: 新築マンションモデルルーム同行2 [sugana](#) - 2005/10/15 (Sat) 14:06:54 No.993

当該マンションの管理を予定している親会社は、元々札幌の分譲会社として、これまで20棟程度の販売を行ってきました。

実は、これまで販売した分譲マンションに於いて、暴力団員と認識して販売した実績があり、現在当該管理組合の組合員の皆さんと弁護士に依頼して、何とか問題を解決すべく交渉中です。

また、当該管理を予定している管理会社は、これまで債務不履行を発生させて管理組合に多大な迷惑をかけた実績があり、相当数管理委託契約を解除しております。

当該マンションの駐車場は機械式のように、将来莫大な改修費用が見込まれます。当マンションネットに参加されているメンバーの方々に、機械式駐車場で、これほどまでに改修費用がかかるのであれば、購入しなかったと後悔しています。その点など、確かめられて、後から失敗したと後悔しない購入をお勧め致します。

マンションは現在相当なストックがあり、完成したマンションを確かめて購入する方法もあると思料します。

また、当該

---

[988 へのレス]Re: **新築マンションモデルルーム同行2** sugana - 2005/10/16(Sun) 13:04:16 No.994

先の文書中、最後の「また、当該」は間違いのため、削除と致します。

雪仙さんの報告によれば、本州仕様のようなようです。北側片廊下は結露がしやすく、北海道向きではないようですね。

完成した建築物を後から、北海道向きに変えることなど大変難しい問題と考えられます。

---

[990]HP管理報告 投稿者: **HP管理員** 投稿日: 2005/10/14(Fri) 18:53:03 No.990

便利なリンクに掲載していましたが、「KOBECOMI.NET」さんのリンクを削除しました。(音信普通です。)

管理会社一覧の「北海道大京」さんを削除しました。

(大京管理さんとの合併)

---

[954]話にならない管理会社 投稿者: sugana 投稿日: 2005/09/16(Fri) 15:37:33 No.954

いや〜。暫くぶりに、とんでもない管理会社にお目にかかりました。

「マン管法」の制定以来、初めてお目にかかりました。とんでもないという話の内容は「これまで、管理組合の所有である、月別区分所有者等別請求一覧表、収入・未収入調書、請求書、領収書、総勘定元帳、未収金督促履歴記録簿、法定点検報告書、等」は一切管理組合に引き渡してなく、この度過去、10年間に渡り、請求致しました。

ところが、どうでしょう。2週間の期間を設けて正規有したのに、期限を過ぎても無視し続ける有様。

また、銀行口座を閉鎖した際存在した現金が何処に消えたのか不明。のらりくらり、かわしていました。

しかし、理事会も業を煮やして、最後通告を発することにし、期日までに誠意有る回答が無い場合は、損害賠償請求も含めて、法的手段を執ることにしました。

このような、業務で過去20年間、良くも契約していたものでした。ほんとうに呆れているところです。

---

[954 へのレス]Re: **話にならない管理会社** sugana - 2005/10/13(Thu) 13:32:27 No.987

本日、管理組合の理事長他3名の理事と同伴して、この「話にならない会社」の責任者に対して、これまでの管理委託契約で発生した債務不履行に係わる、損害賠償金の請求の説明に伺いました。

常務の責任者に対して、文書を示して損害賠償等の説明が終わり、細部について、遣り取りしている最中に、この常務何処かが狂ったのか、長年顧客にしてきた管理組合役員に対して、「馬鹿もの、何を言っているのか」などと、常識では考えられない非常識な言動を振りまき、一人で興奮してました。参加した理事の皆さんは「あきれ果てました。何という常識のない方でしょう。会社の組織の運営がどのようになっているのか、想像が付きませぬ」と、言い「契約を解除して本当に良かった」と述べておりました。

また、債務不履行の一つに、平成14年度から義務づけられている、管理委託契約に係わる重要事項の説明がなされていない事実を指摘された、この常務なる人物は、始めは実施している述べていたが、書類の提出を求められて困窮したのか「我々の管理委託の方法は従来から変わっていないし、この方法こそが安く上がる琴に繋がっている」と重要事項の説明責任を何とかごまかそうと躍起になっていました。

しかし、事実は当該マンションだけでなく管理している全てについて実施していないようなので、当該管理会社はマン管法が規定する重要事項の説明の義務化は認識していないことが明らかになりました。

このような管理会社が未だに存在していることに驚異を感じると共に、当該管理会社に委託している管理組合の皆さんは、自分のマンションの現状がどのようになっているのか改めて確認されることが望ましいと思います。

---

[986]灯油価格 10/11 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/10/12(Wed) 14:33:18 No.986

札幌市消費者センターさんの10/11調査結果が発表されました。

安値 57.1 円 高値 71.4 円 平均 65.25 円（消費税抜き）

平均値は前回よりも約1.0円値上がりです。

次回の発表は、10/25 予定です。

北海道新聞さんの記事

「コープさっぽろ、灯油4－6円値上げ 石油危機以来の高水準 66－72 円に」

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051012&j=0024&k=200510125143>

---

[981]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/10/08(Sat) 16:59:27 No.981

第6回購入者向けセミナーのアップは、一段落しました。

原稿を入手した部分はアップ終了しました。

---

[981 へのレス]Re: アップ報告 [HP管理員](#) - 2005/10/11(Tue) 22:26:43 No.984

第8回マンション管理講座 の案内をリンクに掲載しました。

---

[982]新築マンションモデルルーム同行 投稿者：[雪仙](#) 投稿日：2005/10/11(Tue) 16:08:51 No.982

13日にEF中島公園というマンションのモデルルームに同行します。図面、工事現場、管理規約、管理委託契約、長期修繕積立金、管理費内訳などの検証をします。専門家を同行しての検証をする依頼者は賢明です。

同行の結果は後日報告します。

---

[982 へのレス]Re: **新築マンションモデルルーム同行** [HP管理員](#) - 2005/10/11(Tue) 22:00:30 No.983

中央区のMSですから、機械式駐車場は仕方ないのでしょうか？長期修繕計画が要チェックですね。

防犯モデルマンション認証。防犯施設の充実（防犯カメラ、ノンタッチ式オートロックシステム）。リース契約も要チェックでしょう。

ペット可ですが、どのようなペット対応の設備・仕様なのか？HPで公開している情報では不明。（エレベータの換気とか？）

24時間ゴミ保管庫って、どのような仕組みなんでしょうか？維持費は大丈夫？

報告楽しみにしております。

---

[980] **理事会にお招き頂き栄誉です** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/10/07(Fri) 13:53:22 No.980

昨日の午後6時30分から、札幌市内の178戸の管理組合理事会にお招き頂きました。

その理事会からは「大規模修繕工事の進め方などについて、マンションネットの考え方を聞いて、今後の進め方を決めたいというもの」でした。

当日は理事会のメンバーが全員参加され、活発な質問などがかわされ、有意義な懇談がなされました。

私の方からは「当該管理組合の経営診断を実施した結果報告」も行い、これが何と年間1300万円の経費の節減ができると思って、参加者の皆さんがびっくりされていました。

この年間削減分をそっくり修繕積立金に振り替えれば、不足分の修繕積立金を可なり埋めることができます。

この提案に対して、参加された理事の方々からは大変好意的に受け止められ、私としては理事会と共同して経費の削減を具体的に支援したい気持ちになりました。

この理事会の様子はあるテレビ局が始めから終わりまで収録し、後日マンション問題として放映することになっているようです。

当該管理組合理事会が、経費の削減めざして立ち上がって頂けることを大いに期待しております。

---

[978] **リンクの紹介** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/10/05(Wed) 19:29:47 No.978

『HP管理員からのお知らせ』（トップページ下方）に、

「北緯43°での日々」のリンクを掲載しました。

”らん”さんの「悩み多き毎日・・・」をつづったブログ。

驚愕の内容です。カテゴリーをマンションに絞って読むとスグに引き込まれます。

他のカテゴリーは、楽しませていただけます。

「北緯43°での日々」

<http://blog.goo.ne.jp/lancelot15n43>

---

[969] **テレビ** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/10/03(Mon) 09:26:09 No.969

10月4日HBC放送局、午後6時台放送テレポート2000で、また、マンションに係わる問題事例が放映されます。

新築マンションで雨漏りなど、大変ショッキングな内容ですが、これが分譲会社が販売している現実です。

何とか、問題を社会的に明らかにして、今後は傷のないマンションを販売してもらいたいものです。

---

[969へのレス]Re: テレビ [HP管理員](#) - 2005/10/03(Mon) 21:22:18 No.970

「雨漏り、床の傾き、電球のつけ忘れも？追跡マンショントラブル第2弾」

<http://www.hbc.jp/tv/teleport2000/index.html>

本日（10/3）の放送で、明日の予告をされていたので、大きなニュースか、某分譲会社さんの横槍が入らなければ大丈夫そうです。

---

[969へのレス]Re: テレビ [HP管理員](#) - 2005/10/04(Tue) 21:58:46 No.974

本日の放送拝見しました。

今原さんも、細川さんもカッコよく映っていましたね。

購入者向セミナーをあそこまで紹介していただけたら、感激です。

本日が、第2弾でしたから、続きを期待します。

（他のマンション関連団体を取材して紹介していただいてもOKです。マンション問題がもっと社会的に認知されることを願っております）

---

[969へのレス]Re: テレビ [雪仙](#) - 2005/10/05(Wed) 09:54:17 No.975

テレビ見ました。前回の放送を見たWマンションのAさんから建物の瑕疵についてSS法律事務所に相談しているので話を聞きたいと電話が来ました。賃貸マンションですが分譲以外でも問題が発生しているようですね。

---

[969へのレス]Re: テレビ [Nanchang](#) - 2005/10/05(Wed) 11:08:05 No.976

取材を担当した者です。

取材にご協力くださいました区分所有者のみなさん、理事会のみなさん、NPOのみなさん、本当にありがとうございました。

続編も、現在検討中ですので、情報がありましたらぜひお寄せください。

---

[969へのレス]Re: テレビ [HP管理員](#) - 2005/10/05(Wed) 14:27:43 No.977

昨日の放送直後から、当HPへのアクセスが急増しました。

視聴率はいかがだったのでしょうか？

視聴者にマンション問題がわかりやすく伝わった番組内容だったと感じています。

こちらこそ、これからもよろしくお願いします。

---

[973][LIVE! 大規模修繕奮闘中] 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/10/04(Tue) 16:21:16 No.973

『マンション新時代』に田辺文夫さんが[LIVE! 大規模修繕奮闘中]との記事を掲載されています。



<http://blog.nikkeibp.co.jp/mansion/>

[LIVE! 大規模修繕奮闘中]第1回「一から勉強！」

<http://blog.nikkeibp.co.jp/mansion/archives/spot/live/000547.html>

マンション管理関連のホームページでは”ふみちん”として有名な田辺文夫さんですが、さすが読み応えがあります。これから大規模修繕に取り組もうとされる方は必見ではないでしょうか。

第9回：「『頑張る＝時間を犠牲にする』なのか？」までできていますが、続きが待ち遠しいです。

勝手にマンション改善委員会

<http://homepage2.nifty.com/fumichin/>

---

[972]灯油また高騰69円 ガソリンも2円高の130円 9月の道内 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/10/04(Tue) 09:05:38 No.972

灯油また高騰69円 ガソリンも2円高の130円 9月の道内

(北海道新聞の記事より)

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20051004&j=0045&k=200510033248>

1985年2月以来の高値とは！！

直接の家計に影響大ですが、灯油ボイラーのロードヒーティングのマンションでは大きな影響を受けそうです。(管理費会計の赤字は、家計にダブルパンチを与えそうです)

---

[966]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/09/28(Wed) 18:59:36 No.966

『便利なリンク』に、

「札幌市都市局市街地整備部住宅課」さん

「札幌市建築指導部」さん

追加しました。

「札幌市都市局市街地整備部住宅課」さんは、平成16年度に札幌市で実施した、分譲マンション管理実態調査の結果について公表されています。

「札幌市建築指導部」さんは、マンション建設に伴う日照権問題やTV電波受信障害などの相談窓口です。

セミナー関連のアップは、随時おこなっておりますが、いましばらくの猶予をお願いします。

---

[966 へのレス]Re: アップ報告 [HP管理員](#) - 2005/10/02(Sun) 14:30:40 No.968

マンション管理セミナーの事例報告「避雷針の設置瑕疵で低周波が発生」をアップ。

セミナーでは、途中経過で終わっていますが、結果はテレビ放映で行われることになるのでしょうか？  
分譲会社さんと合意できるといいのですが・・・。

[964]HBCの放送 投稿者：[雪仙](#) 投稿日：2005/09/26(Mon) 14:05:02 No.964

昨日の管理セミナーおつかれさまでした。HBCの取材もありNPOが社会的に認知されていくのかな～なんて感じがありました。放送は10月4日のテレポート2000で6時15分過ぎらしいですね。楽しみです。

---

[964へのレス]Re: HBCの放送 [HP管理員](#) - 2005/09/26(Mon) 18:11:58 No.965

昨日は、お疲れ様でした。

今回は、質問コーナーでの質問数が多かったのが嬉しいです。それだけ、マンション問題に関心を持っていただけたのか、と。(裏返して、問題を抱えている方が多いと考えると、分譲会社さん、管理会社さんに不安にもなりますが。)

セミナーの内容は、随時アップしますので、暫く猶予をお願いします。

---

[951]新築マンションに問題有り 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/09/15(Thu) 10:50:41 No.951

本テーマによる、第8回マンション管理セミナーの案内が北海道新聞に掲載されました。

本日から、受付が忙しくなりそうです。

また、本テーマのテレビ放送も9月20日午後6時台にHBCから流れます。是非、ご覧下さい。

---

[951へのレス]Re: 新築マンションに問題有り [HP管理員](#) - 2005/09/15(Thu) 15:14:24 No.952

テレビ放送は、当初、昨日(14日)の予定とのことでしたが、テレビ局の都合により延期されたとのことでしょうか?

---

[951へのレス]Re: 新築マンションに問題有り [sugana](#) - 2005/09/15(Thu) 17:25:40 No.953

誠にすみません。テレビ局の都合により、来る9月20日と29日二回に分けて放映することになりました。

視聴者の皆さんには大変ご迷惑をおかけ致しました。

---

[951へのレス]Re: 新築マンションに問題有り [HP管理員](#) - 2005/09/20(Tue) 16:51:37 No.958

「ブームの陰で急増!?…マンショントラブルの実態」

<http://www.hbc.jp/tv/teleport2000/index.html>

本日(9/20)は、放送されそうですね。

---

[951へのレス]Re: 新築マンションに問題有り [HP管理員](#) - 2005/09/20(Tue) 20:10:53 No.959

放送、拝見しました。

しっかり、セミナーの告知までしていただいて、HBCさんに感謝です。

---

[951へのレス]Re: 新築マンションに問題有り [Nanchang](#) - 2005/09/20(Tue) 20:21:49 No.961

特集の取材を担当した者です。

取材に協力してくださいましたみなさん、本当にありがとうございました。

---

[951へのレス]Re: 新築マンションに問題有り [雪仙](#) - 2005/09/21(Wed) 08:01:53 No.962

放送拝見しました。これからマンションを購入する方たちに正しい情報を発信できたと感謝しております。

---

[955] **アップ報告** 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/09/16(Fri) 19:58:59 No.955

[情報発信 \(トップページの左上画像をクリック\)](#) を更新しました。

---

[955 へのレス] **Re: アップ報告** [HP 管理員](#) - 2005/09/20(Tue) 20:13:04 No.960

『[管理会社一覧](#)』に (株) サポートプラスワンさんを追加しました。

9月2日に登録されたようです。

---

[957] **灯油の共同購入価格について** 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/09/18(Sun) 11:01:17 No.957

何人かの方々から、「共同購入の価格について何故、公表しないのか」との問い合わせがありました。

マンションネットの灯油の共同購入の目的は、「参加されている管理組合の組合員の共同の利益確保」こそが目的であり、価格の公表が目的ではありません。

従って、ここで詳しく経緯を説明できませんが、5~6カ月後に順次公表してまいります。

今年は灯油の価格が異常に高騰し、生活に大きな影響を与えています。当マンションネットとしましては、当初の目的を達成するために、札幌市消費者センターが調査結果を毎月公表している最低価格以下を目標として、購入価格形成に努力しております。

参加を希望される管理組合は直接当マンションネット事務局まで、メールか電話をお寄せ下さい。

---

[956] **管理費などの滞納者に、どんな取り立て方法がある?** 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/09/17(Sat) 20:09:29 No.956

マンションの管理費などの滞納者に、どんな取り立て方法があるのでしょうか。

asahi.com >ここが知りたい

<http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200509170124.html>

---

[954] **話にならない管理会社** 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/09/16(Fri) 15:37:33 No.954

いや〜。暫くぶりに、とんでもない管理会社にお目にかかりました。

「マン管法」の制定以来、初めてお目にかかりました。とんでもないという話の内容は「これまで、管理組合の所有である、月別区分所有者等別請求一覧表、収入・未収入調書、請求書、領収書、総勘定元帳、未収金督促履歴記録簿、法定点検報告書、等」は一切管理組合に引き渡していなく、この度過去、10年間に渡り、請求致しました。

ところが、どうでしょう。2週間の期間を設けて正規有したのに、期限を過ぎても無視し続ける有様。

また、銀行口座を閉鎖した際存在した現金が何処に消えたのか不明。のらりくらり、かわしていました。

しかし、理事会も業を煮やして、最後通告を発することにし、期日までに誠意有る回答が無い場合は、損害賠償請求も含めて、法的手段を執ることにしました。

このような、業務で過去20年間、良くも契約していたものでした。ほんとうに呆れているところです。

---

[948]排水管清掃作業の必要費用(千田裕土さま) 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/09/13(Tue) 08:57:26 No.948

掲示板(予備)より、再掲

投稿日: 9月10日(土)14時17分4秒

マンション管理セミナーでお世話になったもので、築三年目のマンションの理事を担当しています。そろそろ排水管の清掃作業を実施するように管理会社から申し入れがあり、見積書が出てきました。初めて実施する作業なので、専有部への立ち入り、個別の日程調整とがあるので出来れば管理会社に施工させたいが、見積り金額が高いのか安いのか検討付きません。其処で教えて頂きたいのは世間相場ではいくら位(千円/専有部戸)なのかをお願いします。

我々のマンションは

- ・15階建、2棟で夫々89戸と73戸です
- ・洗浄方式は高圧水洗浄で汚水配管を除く専有部の各枝管、共用部の立て本官、横引き本官、屋外本官です

---

[948へのレス]Re: 排水管清掃作業の必要費用(千田裕土さま) [HP管理員](#) - 2005/09/13(Tue) 09:23:17 No.949

千田さま、はじめまして。

私のところで、今年交渉した内容は、下記内容です。

○実施住戸×@3,600円(全部で50戸)

(未実施の住戸が発生したら、その分は支払いません。)

○管詰り保証期間は2年間。

(2年に1度の実施)

○4戸のファイバースコープ調査(清掃前と清掃後)

つまり、全部で50戸のうち、48戸の実施だと、48戸×@3,600=172,800円の支払いで専有部と共用部(縦管、横引き管、屋外含む)すべての支払いとの契約です。

※未実施住戸分もそのまま支払う契約ですと、清掃業者は無理に日程調整しないで、未実施住戸が増える傾向がありますので、要注意です。

※3年保証との交渉は難しいのですが、ちゃんと清掃していれば、2年間は詰ることはないので、ぜひ2年間は保証を獲得して下さい。

※ファイバースコープ調査(清掃前と清掃後)は、実施報告書とともに写真を提出していただきます。(閉塞率がわかりますと、次回の資料となります。もちろん、別途料金の支払いはなく、上記の料金に含んでいます。)

当HPとリンクしています「たちのつぶやき」にて清掃作業内容を勉強されますと、交渉も優位に進められるかもしれません。

<http://tachi.blog7.fc2.com/>

---

[948へのレス]Re: 排水管清掃作業の必要費用(千田裕土さま) [sugana](#) - 2005/09/13(Tue) 10:28:55 No.950

管理会社が組合に提示している価格は幾らなのか判明しておりませんが、ピンハネ構造であることは間違いないところです。

具体的な情報を提示できますので、直接、マンションネット事務局(272-5126)まで、電話ください。

---

[947]アップ報告 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/09/12(Mon) 19:01:25 No.947

札幌市消費者センターさんの9/9 調査結果が発表されました。

当NPOの共同購入価格は、現在、納入業者さんの希望により、HPでの公表を控えております。

(いろいろ圧力が加わる業界のようです。)

---

[946]「**新築マンションに問題**」解決策はあるのか。第8回マンション管理セミナー 投稿者：sugana 投稿日：2005/09/10(Sat) 15:07:25 No.946

来る、9月25日(日)開く、第8回マンション管理セミナーのテーマは「新築マンションに問題、解決策はあるのか」。

たまたま、あるテレビ局が、当マンションネットの発信している情報をキャッチして、本問題で取材を始めました。

担当記者いわく「聞いていましたが、マンションに係わる問題は複雑にして、多岐に亘っていますね。改めて、問題を社会に示して、考える機会にしたいと思います」と、述べていました。

さて、本テレビ局は第1回の放送(9月14日、水曜日午後6時)後、何回かに分けて、放送する予定になっています。

新築マンションを購入して、殆どの方は分譲会社の一方的な情報で安心しているようですが、本放送を機会に無関心を脱皮して、「自分のマンションは自分で守る」と奮起して頂ければ幸いです。

「問題は分かった、具体的にどうすればよいのか。支援して欲しい」という、管理組合には実践的にサポートしていきます。是非、ご連絡をください。 事務局

---

[944]「**分譲系管理会社**」外注契約にピンハネ無し 投稿者：sugana 投稿日：2005/09/06(Tue) 09:40:13 No.944

珍しいことに、分譲系のある管理会社は自ら実施している管理委託契約以外の、いわゆる「外注もの」と言われる、エレベーターの保守点検、機械警備、各種の法令点検、定期清掃、などは一切、管理組合と外注業者と直接契約させて、一切ピンハネしていない事実が判明しました。

分譲系管理会社としては大変珍しい、謙虚な経営姿勢であります。本来、このような経営姿勢が筋であります。殆どの分譲系管理会社は「全ての業務に何の毛嫌いもなく」上乗せして管理組合に請求しているのが実態です。

そのような実態を打開するために、当マンションネットはこれまで、管理組合の直接契約を行い、無駄な経費の削減を提唱して参りました。

外注業務から、ピター文も取らない、このような経営姿勢は、今後の事業展開に良い影響を与えることは間違えないと確信しております。

本、情報を更に詳しく知りたい方は、直接メールか電話をお寄せ下さい。経費削減に大いに貢献すること間違えなしです。

---

[943] **アップ報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/09/04(Sun) 10:24:30 No.943

『管理会社一覧』に「**新生美装興業**」さんを追加。

iタウンページで調べると、「**清掃業**」で検索されました。

8月10日に登録されたようです。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html>

---

[941]「平成17年度マンション管理士試験」の「受験案内・申込書」の配布開始 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/09/02(Fri) 08:48:53 No.941

「平成17年度マンション管理士試験」の「受験案内・申込書」の配布開始  
(申込受付期間は 9/5(月)～9/30(金))

財団法人マンション管理センター

<http://www.mankan.org/>

国土交通省のHP

[http://www.mlit.go.jp/kokkasiken/mansion\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kokkasiken/mansion_.html)

---

[939]避雷針の原始瑕疵解決 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/08/29(Mon) 11:00:04 No.939

本ホームページでも報告されていた、「避雷針問題」の3年間に亘る永い闘いが漸く解決の運びとなりました。

当該管理組合の理事長始め関係者の皆さんの奮闘と、建築の専門的支援者の援助の賜と、心から喜んでいます。

さて、どのような工事を行い、改善を図るのか細部を詰めた覚え書き等の契約書を取り交わすようにお薦め致します。

また、これまでの闘いの教訓を文書にして、是非公表してください。

---

[938]他HPの掲示板 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/08/26(Fri) 18:50:16 No.938

全国には、数多くのマンション管理関連の掲示板あります。

HP管理員がよく見る掲示板を紹介します。

『マンション管理組合相談・掲示板』

<http://sikakuyo.com/cgi-bin/mankan/petitkumiai/petit.cgi/>

『マンション管理士合格講座・掲示板』

<http://sikakuyo.com/cgi-bin/mankan/petitkeiji/petit.cgi/>

---

[937]Re:No.933 削除しました 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/08/26(Fri) 18:45:37 No.937

竹井雌吉さまへ HP管理員でございます。

>できればIPの話とかはしないでほしかったです。

過去、数度の投稿をされていますね。

その都度ご自分で削除されていますが、なぜでしょう？

>後日久々に事務所の方に伺ってみます。

ぜひ、よろしくをお願いします。

---

[936]No.933 削除しました 投稿者：竹井雌吉 投稿日：2005/08/25(Thu) 19:33:50 No.936

No.933 は、自主的に削除しました。こんな扱いをされるということは、ご迷惑だったでしょうか。参考までに、他のマンションの方のご意見を伺いたかったのですが、失礼しました。

匿名にしないとどこのマンションが分かっちゃうと思うのですが、私、ここのルールが今ひとつ分かってないですね。できればIPの話とかはしないでほしかったです。

別な掲示板でも同じくご意見を伺っているので、そちらを利用します。

また、後日久々に事務所の方に伺ってみます。

---

[930]屋外立体駐車場超早期錆再発ページアップしました。 投稿者：管理人 Mr.ポアロ 投稿日：2005/08/24(Wed) 18:13:51 No.930

こんばんは。HP 管理員さん。

屋外立体駐車場超早期錆再発ページアップしました。ご覧下さい。

言葉よりも見て頂く方が早いですね、やはり。では。

しかし、前理事長横領で有罪判決ですか。理事長だからとて何の責任もないわ!!と言う方が多いですが、横領というはっきりとした事件以外にも色々と背信行為している者もいますから、注意の上にも注意が居るようです。注意せねばなりませんね。いつも貴重な情報ありがとうございます。

---

[930 へのレス]Re: 屋外立体駐車場超早期錆再発ページアップしました。 [HP管理員](#) - 2005/08/24(Wed) 18:51:21 No.931

HP管理員でございます。

屋外立体駐車場超早期錆再発ページアップ拝見しました。

穴開きは、スゴイです。

10年放っておくと、見事な(?)穴が開くのですね。

穴の空いたパレットを交換しないと、車両の落下事故が懸念されるのではないのでしょうか？

今後とも地道な仲間作りに頑張ってください。

---

[929]マンション管理費横領 前理事長に有罪判決 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/08/24(Wed) 17:09:46 No.929  
マンション管理費横領 前理事長に有罪判決 札幌地裁「住民の信頼裏切った」

札幌市中央区のマンション管理組合の前理事長が修繕積立金などを着服した事件で、業務上横領の罪に問われた札幌市中央区宮の森四の一一、元会社役員山口邦人被告(68)の判決公判が二十四日、札幌地裁であった。中桐圭一裁判官は山口被告に懲役三年(求刑・懲役四年)を言い渡した。

判決理由で中桐裁判官は「マンション住民から預かった金を自分の会社の運営資金に充て、信頼を裏切った。被害額も多額で、弁済の見込みもなく、刑事責任は相当重い」などと述べた。

判決によると、同区宮の森のマンション管理組合理事長を務めていた同被告は、二〇〇一年から〇四年にかけ、入居者から集めたマンション管理費を七回に分け、計二千六百万円を着服した。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20050824&j=0022&k=200508241872>

---

[927] **不誠実な分譲会社** 投稿者: **sugana** 投稿日: 2005/08/21 (Sun) 12:25:09 No.927

足かけ3年に亘る、原始瑕疵（避雷針の不適切な設置による振動で身体に障害が発生）の是正を要求して来ましたが、しかし、残念なことに分譲会社は一切耳を傾けず無視してきました。

管理組合ももう我慢ができません、臨時総会を開催して分譲会社に対して損害賠償請求を提訴する準備をしてきました。ところが、どうしたことが、これまで一切無視してきた分譲会社が関係者5名を引き連れてきて、障害の程度を調査するという手のひらを返したような対応にでました。

この分譲会社は道内企業としてこれまで数多くのマンション販売を行ってきており、このような瑕疵問題を多く抱えています。マンション管理組合関係の間では特に「有名」になっており、当該会社のマンションを購入される方は充分調査をなさって結論を出された方が得策と思います。

---

[927 へのレス] **Re: 不誠実な分譲会社** 管理人 **Mr.ポアロ** - 2005/08/23 (Tue) 11:55:00 No.928

はじめまして。RIVER サイド 欠陥マンション HP を立ち上げている管理人 Mr.ポアロと申します。最近 HP の調子が悪くて、ご迷惑をおかけしております。

貴管理組合は相手販売事業主に対し組織として対応を取られていて、大変うらやましく思います。当方は、太鼓叩けど踊らずでこの方経過しています。本当にお寒い状況です。

しかし、だからと言って諦めたら良いかと申しますと、そんな訳は一切ありません。誰かが言い続けなければならないのです。それが私なのです。

当方も相手を動かすための下準備は着々と進めています。これまで通りの作業を継続しているだけであります。記録したビデオテープの編集とかやっています。無駄にはならないと思います。なにせ、貴重な実録なので、いずれ日の目を見ることでしょう。

sugana さん並びに貴管理組合さん、今後とも力を合わせ相手事業主から完全補償を勝ち取ってください。

---

[894] **「マンション大規模修繕」完了後の説明会は?** 投稿者: **管理人 Mr.ポアロ** 投稿日: 2005/07/24 (Sun) 21:48:55 No.894

いつもお世話になります。

お教え頂きたいのですが、「マンション大規模修繕」完了後の住民に対する説明会は普通はいつぐらいに行われるのでしょうか。一週間後とか、一ヶ月後とか、どのようなものでしょうか。



また、当 RIVER サイド 欠陥マンション掲示板並びに本日の新規アップしたページにも報告しましたが、茶坊主らが一週間後に開催される総会において「理事長会」なるものの組織の設立を目論んでいます。

寡聞に聞いたことのないかような珍しい泥縄式組織は、茶坊主らの自己防衛組織であることは十分に理解しうるのですが、決議権も 2/3 以上いるので必ず委任状でもいいから提出せよとその組織の裏事情(実態)を知らぬ住民らに訴え、えらく必死に組織樹立を急いでいますことを、ここに合わせて報告しておきます。

表向き(建前は)理事会に助言を与えるようとしおらしいことをかいていますが、実態は、今後の自己保身だけが目的のご都合主義隠れ家であります。要は、問題の本質を最も理解している私一人に対する、大袈裟な防御組織なのであります。

本当に、当 RIVER サイド 欠陥マンションの責任者の方々は何をしてくれるのか、ハラハラさせられっぱなしであります。

---

[894 へのレス]Re: 「マンション大規模修繕」完了後の説明会は? [HP 管理人](#) - 2005/07/25 (Mon) 19:43:12 No.896  
いつも投稿ありがとうございます。

> 「マンション大規模修繕」完了後の住民に対する説明会は普通はいつぐらいに行われるのでしょうか。一週間後とか、一ヶ月後とか、どのようなものなのでしょうか。

詳しい統計というものがないので、何が普通か? というのが難しいです。

個人的感想としては、組合員に対する説明会を実施していない(定期総会において報告を兼ねる?) 管理組合のほうが多いのでは? と思っております。

もちろん、私の希望としては、工事完了後、速やかに(1月以内)報告会を開催するのが理想ですが。

※他の方の考えも伺いたいですが、どなたか助けて下さい。

> 「理事長会」なるものの組織の設立・・・決議権も 2/3 以上いる

特別決議ということは、管理規約の変更という解釈でしょうか?

詳細がわかりませんので、なんとも言いようがありません。

「管理人 Mr.ポアロ」さんへ私からの要望なのですが、

「管理人 Mr.ポアロ」さんの書かれている文章を、”事実”と”推測”をもっと区分して(分けて)掲載(記入)されてはいかがでしょうか?

「管理人 Mr.ポアロ」さんのHPを拝見していて、”推測”部分(おそらく今後事実と解明されるとは思いますが)が繰り返し出てきて、読んでいて「ツラク」(疲れるような?) なってきます。

では、今後ともよろしくお願いします。

---

[894 へのレス]Re: 「マンション大規模修繕」完了後の説明会は? [管理人 Mr.ポアロ](#) - 2005/07/26 (Tue) 09:59:34  
No.897

早速のご返事ありがとうございます。

やはり、早いにこした事はないようですが、こちらはこの度近々ある総会がいい機会と思うのですが、その時にはしないようです。理由はただ一つ、販売事業主 R バーの戻拭い目的に再々延期された修繕が終わっていないからでしょう。現に、今月 7 月 16 日に全て完了してなければならぬ片手間工事が、今現在進行形であります。

また、その他ご指摘の点につきましては今後参考にさせていただきます。

---

[894 へのレス]「**理事長会**」の件に関して **管理人 Mr.ポアロ** - 2005/07/27(Wed) 08:12:17 No.899

いつも、お世話になりありがとうございます御座います。

さて、「理事長会」の件ですが、この 31 日に開催される年に一度の総会にて提出される議案としての扱いになっております。

「特別決議議案」としての扱いです。本件に関する案内状の下りをそのまま転記致します。

①議 題

第 1 号議案 . . . . .

第 2 号議案 理事長会発足及び理事長会規約制定に関する件(特別決議事項)

第 3 号議案 . . . . .

. . . . .

と、続きます。

②今総会には特別決議議案(第 2 号議案)が含まれており、審議の定足数(109 議決権)確保のため、欠席される場合は必ず別紙委任状にご記入の上ご退出下さい。

であります。

※参考：当 RIVER サイド 欠陥マンションの総議決件数は 145 戸です。

で、ここで疑問なのは HP 管理員さんもお指摘されました「本議案が管理規約の変更か否か」と言う最も重要な点ですが、この間の詳細に関しましては本総会案内状には明記されていません。第 2 号議案の下りをもって管理規約の変更と解釈して良いのかどうか私には分かりません。従いまして、何をどうしようとしているのか分からないのが実情です。

管理規約の変更なら変更と一言明記してくればよいのですが、一事が万事肝心な問題の報告をするのをどうも嫌がる体質があるようで、いつも困らされています。

また、特別決議議案とはどのような議案を指して呼称し、また議決件数はどれくらい要するのでしょうか。

審議の定足数 109 議決権とはどういう事なのでしょう。委任状だけで済ませた者も含め 109 戸全員が賛成に回ることもないとも思われるのですが、この定足数が算定される拠り所はどこにあるのでしょうか。3/4 以上の厳しい条件をクリアしなければならない程の議案と言う事でしょうか。また、本議案の問題点なども併せてお教え下さい。

以上、よろしくお願い致します。

---

[894 へのレス]Re:「**理事長会**」の件に関して **HP管理員** - 2005/07/27(Wed) 11:03:48 No.900

HP管理員でございます。再度の投稿ありがとうございます。

「法律ではー」という話は好きではないのですが。

区分所有法第三十一条第一項「規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。」

区分所有法第三十五条第五項「会議の目的たる事項が第十七条第一項、第三十一条第一項、・・に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。」

(財)マンション管理センター Q&A より

[http://www.mankan.or.jp/html/faq/02\\_05.html](http://www.mankan.or.jp/html/faq/02_05.html)

議案とは、総会で討議・決議するために提出する原案のことであり、例えば『規約口条中「〇〇〇」を「△△△」に改める』というように議題について決議内容の案を示すもので、要領は要約をいいます。

その内容は、議案によって異なりますが、区分所有者がその議案について予め意思決定が可能である程度に具体的かつ理解可能であるように示すことが必要です。

《管理人 Mr.ポアロさんの投稿からは、この要領が通知されていないように思われます》

蛇足ながら、「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」ですので、総会の出席者（委任状、議決権行使書含む）が四分の三以上であることは勿論ですが、議案への賛成者数も四分の三以上必要となります。

現在の管理人 Mr.ポアロさんの周辺環境が、“管理人 Mr.ポアロさん” VS “管理組合” のように見えてしまいます。（厳しい表現をお赦し下さい。）

管理人 Mr.ポアロさんに管理組合（マンション）内の仲間が増えてこないことには、どんなに正しいことを主張されても厳しい状況が続きますので、仲間作りに軸足を置かれることも検討して下さい。

---

[894 へのレス]ご教示ありがとうございます。 管理人 Mr.ポアロ - 2005/07/29(Fri) 06:33:45 No.904

ポイントがはっきりしました。ありがとうございます。

当 RIVER サイド 欠陥マンション HP にても報告していますように、建物の外観色が大きく変わるアンケートすら催告文がでても全住戸数の 40%強しか反応がありませんのに、普段の臨時総会みたいな不人気な集まりに対する出欠票が 3/4 以上集まっているのが大変疑問であります。いつもクリアーしています・・・。不思議です・・・。

本当に 3/4 以上集まっているのか以前に確認しようとしたことがありますが、うやむやになりました。

今後とも、よろしくお願いいたします。

---

[894 へのレス]Re:「理事長会」の件に関して HP管理員 - 2005/07/29(Fri) 21:24:20 No.906

少しでもお役に立てたのなら幸いです。

活動の目的は、“より良いマンション生活”である事を忘れずをお願いします。

相手と争うことが目的では無く、“より良いマンション生活”が目的ですので、目的に近づくための妥協というものも必要かもしれません。

今後とも、何かありましたなら、よろしくお願いします。

---

[894 へのレス] **マスコミを交えては。** 管理人 Mr.ポアロ - 2005/07/30(Sat) 14:53:27 No.908

こちらこそ今後ともよろしくお願いいたします。

おっしゃられるとおり、二期連続の理事長に固執した今の理事長とは、それ以前の歴代理事長ら当マンション理事会関係者も交えて何度も話し合いを持ちましたが、販売事業主 R パー社の責任追及は元より「マンション共用部欠陥箇所事案」の早期解決に対する十分な理解並びに積極的な対応は結果的得られませんでした。大変残念な状況であります。

その反対に、問題の多すぎる現理事長の考え方は、再々当 HP にて報告していますように、この度の当 RIVER サイド 欠陥マンション初の修繕の実態をご覧いただいた通りであります。説明も要らないものと思います。

このような者とのようにすれば、話が通じるのでしょうか。忍耐にも限度があると思います。私もかなり時間も割きましたし、努力もいたしました。でも、ミスリードを修正することができませんでした。

なんでしたら、これらの者たちとマスコミを交えて公開討論会をもってもいいかなとも考えています。

今後とも、よろしくお願いいたします。

---

[894 へのレス] **Re: 「マンション大規模修繕」完了後の説明会は?** 管理人 Mr.ポアロ - 2005/08/18(Thu) 13:59:07 No.921

こんにちは。管理人 Mr.ポアロです。当 RIVER サイド欠陥マンション HP は最近調子が悪くうまく表示されないところがあり、ご迷惑をおかけしております。

さて、先日 10 日にいつの間にかやら終わってしまった修繕ですが、この修繕の工事仕様書の閲覧を管理人にいたしましたところ、私もこの欠陥マンションの立派な一住民なのですが意外にも見せていただけませんでした。

そこでお尋ねしたいのですが、住民からの閲覧要求には応じなくても良いものなのでしょうか。いかなる特段の理由に該当すれば閲覧拒否されるのでしょうか。

私は常識的には即座に閲覧させるのが当然だと考えます。

相手に仕様書を開示させるには、他に何らかの方法を用いなければならないのでしょうか。

---

[894 へのレス] **Re: 「マンション大規模修繕」完了後の説明会は?** [HP 管理員](#) - 2005/08/19(Fri) 18:40:54 No.924  
HP 管理員でございます。いつもお世話になっております。

>この修繕の工事仕様書の閲覧を管理人にいたしましたところ、私もこの欠陥マンションの立派な一住民なのですが意外にも見せていただけませんでした。

>そこでお尋ねしたいのですが、住民からの閲覧要求には応じなくても良いものなのでしょうか。いかなる特段の理由に該当すれば閲覧拒否されるのでしょうか。

>私は常識的には即座に閲覧させるのが当然だと考えます。

私も、閲覧させていただけるものと思います。

ただ、「閲覧を管理人にいたしました」とのことですが、この場合は、理事会に閲覧要求するのが本当でしょう。

管理員さんが工事仕様書を保管しているか？不明ですが、もし保管していても、単に保管しているだけの役割でしょうから。

前にも書きましたが、理事会と「管理人 Mr.ポアロ」さんの関係が非常に重要です。

理事会に正式に閲覧要求して、断られるのであれば、その拒否理由を求めて下さい。

それからではないでしょうか？

---

[894 へのレス]「**マンション大規模修繕**」工事仕様書の閲覧 管理人 Mr.ポアロ - 2005/08/21 (Sun) 07:44:07 No.926  
ご返事ありがとうございます。

管理人室には分厚い物が保管されていると管理人は言うておりました。また、「誰にも見せるな!!」と言われているとも正直に申し  
ておりました。新理事長にはまだ要請しておりません。

しかし、当 RIVER サイド 欠陥マンションP 掲示板にてもご報告しましたが、錆錆パレット塗装後の未だ二週間も経っていないのに、もう錆が出てきました。その場で管理人を呼び出し錆錆パレットと一緒に見て回り確認させ、早速明日にでも Tレ社に連絡を取らせることにしました。

もう、錆が出てきています。見ている限りではサビカット塗装後、何らかの上塗り材が塗られた形成すらないと思われるのですから、錆も出て当たり前なのかも知れません。

こんなに早く錆が出るような「マンション大規模修繕」は他にありませんでしょうか。また、このような工事は当然工事契約に関する契約違反でしょうから良くなるまで対応させて当然と思われるのですが、相手を抜本的に改善するまで補修工事を行わせしめる、何か確固とした方策はございますでしょうか。

---

[922]数量調書の提出を拒否する分譲会社 投稿者：sugana 投稿日：2005/08/18 (Thu) 16:25:01 No.922

長期修繕計画の策定のために、マンション建設時に作られた数量調書の請求をしたところ拒否した分譲業者がありました。

この分譲業者は様々な原始瑕疵等で消費者保護の立場を放棄している札付きの業者と言われています。

マンションを建設する際に建設業者は当該マンションの見積書を作成します。その見積書には各部位の数量が記載され、本書の数量を参考にして現在の価格を乗すれば、自ずと価格が算定され、大変便利であります。

これらの数量を計測すると成れば、相当な出費が伴いますが、先の数量調書を援用すれば管理組合にとっては経費の節減に役に立ちます。

本書の提出を拒否する業者は今のところ聞いたことがありません。相当数期間がたっていれば、本書そのものが破棄されていたことなどは有りましたが、存在しているのに、提出を拒む事例は今まで有りませんでした。

何とか、知恵を出して、当該分譲会社から必ず提出させなければなりません。

---

[922 へのレス]Re: 数量調書の提出を拒否する分譲会社 HP管理員 - 2005/08/19 (Fri) 18:43:52 No.925

例の分譲会社ですね。

不親切な分譲会社という事ですが、管理組合とネジレた関係になっているので、難しいですね。  
なんとか、関係の改善を願っております。

---

[920] マンションは購入時から問題が発生している 投稿者：sugana 投稿日：2005/08/12(Fri) 17:58:10 No.920

テレビ放映のための取材が本日から始まりました。当マンションネットはこれまで、「マンション購入時から、マンション問題が生じている」と発信してきたところです。

それは「ハード、ソフト」の両面から言えることであり、区分所有者等が認識していなくとも、既に問題は存在しています。

そのような観点から、テレビ局に問題を提起したところ、「びっくりした」との感想が寄せられました。

本日、購入後直ちに瑕疵点検や不具合が発生している現状をつぶさに現場で体験し、それらの事実に驚愕したところです。

現在、売り出されているマンションは100%問題を抱えており、管理組合はその事実を認識して、問題解決に当たらなければ、その付けは後年度、過大な負担となって押し寄せてきます。

まず、第一に「建物・設備」には必ずと言っていいくらい原始瑕疵や不具合があります。その事実を専門家の知恵とノウハウを活用して、発見し分譲会社に是正を要求することです。何年もたてば、中々対処しないのが分譲会社の無責任な姿勢です。

第二に、「管理会社と分譲会社が決めた、管理委託経費が適正な価格を超えていること、修繕積立金が少なめに設定していて、後年度問題になる」管理費は管理会社が商売になる価格を設定し、修繕積立金は不足の設定であり、この現象を逆転させなければなりません。

取り敢えず、以上の二点はどのマンションにも共通した課題であり、長年放置しておく、分譲会社の負担で建物設備の是正もできなくなります。また、管理委託契約等の見直しをしなければ莫大な損失を受けることになります。

マンション管理の問題は早く気が付いて、是正することを強くお勧め致します。

今回の放映のテーマは以上の問題です。関心のある管理組合の皆さん、ご一報をお待ちしております。

---

[919] マンション風害 投稿者：桃太郎 投稿日：2005/08/12(Fri) 07:48:46 No.919

昨日、HBCでマンションの風害について二度目の放送がありました。ひどい内容でしたね。これからは、マンション風害が社会的な問題として大々的に取り上げられることになるでしょう。ところで、分譲会社の説明ですが、相変わらず責任回避のコメントですね。風が影響しているのか因果関係は判っていないとのことですが、責任持って公開調査をして住民に説明する努力をしたのでしょうか。ただ、責任回避で時間稼ぎをしていることにしか思えませんでした。現在、困っている方は弱者で巨大分譲会社を相手に立ち向かうのが大変かと思います。分譲会社の姿勢を正すためには今後マンション購入をする際に、このような分譲会社の物件を購入対象から除外することが、困っている方の問題を解決するための支援になるのではないのでしょうか。

---

[917] 「マンション問題」を社会に情報として公開したい 投稿者：sugana 投稿日：2005/08/10(Wed) 14:26:22 No.917

北海道でありながら、暑い夏が続いております。皆さんにおかれましてはお元気で過ごしのことと存じます。

さて、私たちの活動が報道関係者の目にとまり、テレビ、新聞などで、「マンション問題」が取り上げられてきました。この度、HBCが札幌市内を中心に「マンションに付きもの問題」を住民「区分所有者の立場に立った視点」から取り上げることになりました。

そのような取材の趣旨に賛同して、取材協力の申し入れを快く受け入れました。

皆さんのマンションで「ここが変だ、改善しなければならない、分譲業者は無責任だ、管理会社のここがおかしい、築4年目でタイルが剥がれた、」など、多くの問題を抱えていることと思料します。

どうでしょう。それらの問題をテレビを通じて「社会に情報提供して」マンション住民みんなで考えてみる機会にしようと試みました。

是非、取り上げてもらいたい問題がありましたならば、メール、電話で直接ご連絡下さい。

特に、マンションは青田売りのために先に示されている図書と完成後の実態が違ふ場合が多く、不具合の是正を求めても直ちに分譲業者は応じない場合があります。このような経験は有りませんでしたか。

また、購入したときの修繕積立金が不適切なために永きに亘って、低額が徴収しか行わないで、修繕時に一時金徴収という「大騒動」に見舞われた組合は有りませんでしたか。

更に、管理委託経費など、管理会社の意向に沿った内容になっていて、過大な支出を強いられている管理組合はありませんか。

以上のような問題を抱えている管理組合は、この際、社会に情報を提供して、改善の足がかりにしては如何でしょうか。

現在も区分所有者はマンションに起きている問題を自分の問題として認識している方は、少数派です。

何とか、問題を解決するために具体的で生々しい情報を社会として共有したいものです。

---

[916] **アップ報告** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/08/04(Thu) 18:59:34 No.916

「管理会社一覧」に

(株) エヌ・ティ・ティ ファシリティーズエンジニアリング 北海道

を追加。

7月8日に北海道開発局にマンション管理業登録されたようです。

---

[907] **アップ報告** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/07/29(Fri) 21:25:36 No.907

第4回管理員セミナーの議事と写真を掲載しました。

内容については、今しばらくお待ち下さい。よろしくお願ひします。

---

[905] **テレビ局の取材** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/07/29(Fri) 10:18:51 No.905

このところ、マンションを巡る報道が目にとまるようになってきました。これまでも、当マンションネットに直接取材になったメディアは必ず、記事にしたり、放映してきました。

これだけ、メディアに関心をもたれているのは、それだけマンションに係わる問題に社会性があるということの証でしょうか。

昨日もテレビ局の記者さんが「マンション問題」の「核心とは何か」という、問題意識を持たれて、取材に訪れました。各、メディアが関心を持って報道してくれることは、マンション住民の無関心を打開することにつながるものと期待しております。

当マンションネットの関心は、「メディアがマンション住民の立場に立った報道」を積極的に挑戦してくれることを心から期待しております。

そのために、社会に対する喚起を促す促進力に寄与するのであれば、今後も一層取材に協力していく所存であります。

---

[903]集合郵便受けの施錠は忘れずに 投稿者：雪仙 投稿日：2005/07/27(Wed) 23:51:19 No.903

7月27日「どさんこワイド」でマンションの集合郵便受けが狙われて被害が出ているとの放送がありました。

未施錠の郵便受けから郵便物を盗み出して、個人情報のコピーして偽者の健康保険証を作成し、「おれおれ詐欺」に利用している被害が出ているそうです。

郵便物はそっと返却している為、被害に気付くのが遅れるそうです。

郵便受けの施錠は忘れずに「じょっぴん」を掛けて置きましょう。

---

[902]国土交通省のHPより 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/07/27(Wed) 20:17:15 No.902

『官庁営繕の技術基準』に

<http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun/index.htm>

『建築物点検マニュアルの作成について』が掲載されています。

[http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun/050721tenken\\_manual.pdf](http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun/050721tenken_manual.pdf)

「国家機関の建築物及びその附属施設について行う点検の方法、留意事項等をまとめたもの」とのことですが、マンションにも適用できるのではないのでしょうか？

---

[901]電話の呼び出しが変わりました 投稿者：sugana 投稿日：2005/07/27(Wed) 13:10:22 No.901

この度、ファックスの機器を替えたために、電話の呼び出し音が多少変わりました。

5回程度呼び出してから、当方の電話に繋がるようになりましたので、暫くお待ちになってください。

---

[898]等価交換の問題 投稿者：sugana 投稿日：2005/07/26(Tue) 17:03:28 No.898

既にご存じのように、地権者がその所有する土地と当該土地に建設されるマンションの専有部分との物々交換する、ことを称して使われている名称です。

しかし、分譲業者はどうしても当該土地を必要とすることから、地権者のいいなりになった契約書を交わし、且つ、その後の運営する管理組合の規約まで、地権者に特別有利にした、事例が今でも相当数あり問題になっております。

そのために、管理組合が裁判提訴した例も結構ありました。このような不平等な内容を是正させなければ成りませんが、何せ、規約の改正は所有者及び議決権の四分の三以上の賛成が必要であります。ところが、このような不平等な規約の改正にも前述のように特別決議が必要です。



しかし、当該マンションの規約の改正に必要な四分の三以上の賛成が地権者が所有する専有部分の割合から、改正できない事例があり、社会問題化してたところですよ。

今度の法改正で、このような事例を是正できる展望が開かれました。先日も、建築後30年程度経過したマンションの問題事例があり、管理組合の皆さんと問題を共有して、何とか解決するために努力することになりました。

---

[895] **アップ報告** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/07/25 (Mon) 19:24:00 No.895

管理員セミナーは、無事終了しました。

トップページを次回セミナーの案内に更新しました。

関連のアップは、随時行います。

---

[892] **コピー機寄贈される** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/07/22 (Fri) 17:58:22 No.892

昨日、3年程度使用したコピー機が寄贈されました。寄贈された方は「マンションネットの運動に賛同さし、ささやかなものではありますが、活用していただければ」との有りがたい申し出であり、お受け致しました。

このコピー機は複写機能とファックス機能があり、活動に大いに寄与できるものです。

明日とあさってのセミナーの準備は大変な作業でしたが、あるマンションの理事会のメンバー3名にご協力頂きまして何とか上げることができました。

資料が予定より多くなり、製本に時間がかかりました。それにしても、お手伝い頂いた皆さん、本当に有り難う御座いました。

---

[891 へのレス] **マンション管理員セミナーの開催** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/07/21 (Thu) 14:59:01 No.891

来る7月23日開催の管理員セミナーは定員の108名の申し込みがあり、昨日×切致しました。

申し込みされてなく当日お出でになっても会場に入れませんので悪しからず。

7月24日の午後1時からのパート2はあと、20名ほど余裕があります。しかし、これも明日中には定員となるようです。早めに申し込みください。

このように、皆さんから熱い期待を頂き、緊張して参考になる情報を提供するよう、努めていきます。

---

[888] **遅延損害金に関して** 投稿者：[管理人 Mr.ポアロ](#) 投稿日：2005/07/19 (Tue) 22:58:08 No.888

お久しぶりです。貴HPにてもリンクさせて頂いているお陰で、少しではありますがアクセス数が増え続けています。

ところで、「マンション大規模修繕」の請負契約書には、通常の新築住宅などの建築でもそうですが、遅滞損害金に関する取り決めは通常付記されているものと思うのですが、当 RIVER サイド欠陥マンションのような 1.5 億円もの高額工事には、含まれていて当然なのでしょうか。

請負企業である T 社工事現場責任者ですら、どうなっているのか問い質しましても、口を濁し「理事会に聞いてくれ」と逃げます。別に、ペナルティーがあるならある、ないならないだけを素直に回答してくればよいのですが、どうも教えてくれそうにないのです。

どうなのでしょう、この点お教え願えますでしょうか。

私は、ないほうが可ましいと考えています。

管理人 Mr.ポアロ

---

[888 へのレス]Re: 遅延損害金に関して [HP管理員](#) - 2005/07/20(Wed) 11:57:48 No.889

Mr.ポアロさま HP管理員でございます。

貴重な写真を続々アップされていますようで、それが、アクセス数の増加要因ではないでしょうか？私も何度も訪問させていただいています。

ご質問の件ですが、

工事の請負契約には、契約書の作成が義務（建設業法第 19 条）となっており、契約書記載の必須事項として、履行遅滞の場合の違約金を記載（建設業法第 19 条第 1 項十号）することとなっていますので、契約書を確認するとはっきりわかるのですが。

建設業法第 19 条

「建設工事の請負契約の当事者は、～略～ 次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。」～略～

「十号 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金」

契約書の内容がわからない状況ですので、ご質問には、なんともお答えしようがありません。（問題の解決のためには、Mr.ポアロさまと理事会との関係改善、または、理事会の総入れ替えがないと難しいのではないのでしょうか）

参考までに、中央建設業審議会の民間建設工事標準請負契約約款（国土交通省が標準と申さないと勧告しているものですが、しかし、独自の契約約款を使用しても罰則等はありません）では、「遅滞日数一日について請負代金の一万分の四以内の違約金」との記載があります。

しかし、ご質問の答えとしては、この契約約款を活用しているか、否かがわからないとなんとも言えません。

民間建設工事標準請負契約約款(甲)

（履行遅滞、違約金）

第二十四条 乙が契約の期間内に、工事の完成引渡しができないで遅滞にあるとき、甲は契約書の定めるところにより、遅滞日数一日について請負代金の一万分の四以内の違約金を請求することができる。但し工期内に部分引渡しのあつたときは、請負代金からその部分に対する工事費相当額を減じたものについて違約金を算出する。

<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/kengyo/yakkan/KAISSETU.htm>

---

[888 へのレス]Re: 遅延損害金に関して [管理人 Mr.ポアロ](#) - 2005/07/20(Wed) 15:41:13 No.890

早速のご返事ありがとうございます。

HP 管理員さんご指摘の通り、またご指示頂きましたホームページにても、やはり、遅延損害金に関する項目が含まれていることが分かりました。

本遅延損害金に関しましては、法律にて「履行遅滞の場合の違約金を記載（建設業法第 19 条第 1 項十号）することとなっていま

すので」と、明確に規定されている事も分かりました。

いつかは、当 RIVER サイド 欠陥マンションの契約書も確認させて頂けるものと期待をしたいのですが、相手が相手ですから分かりません。

これからの活動に参考とさせていただきます。今後とも、色々ご指南頂きたく思います。この度は、ありがとうございました。

---

[887]欠陥住宅避ける知恵 投稿者：雪仙 投稿日：2005/07/19(Tue) 18:26:34 No.887

7月19日の道新に木造建築の「欠陥住宅避ける知恵」との記事がありましたが、マンションもこんな本が作れたらいいなと思いました。

---

[886]「マンションすまい・る債」7月20日から募集 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/07/19(Tue) 15:08:23 No.886

住宅金融公庫さんの住宅金融公庫住宅地債券（マンション修繕コース）（愛称：「マンションすまい・る債」）の平成17年度募集が

7月20日～10月12日と発表されました。

管理組合の有力なパイオフの手段ですので、検討されている管理組合の方は、資料を取り寄せて下さい。

（公庫をお願いして、都合が合えば、管理組合での勉強会に職員を派遣していただけるそうです。）

[http://www.jyukou.go.jp/yusi/manshon/manshon\\_shuzen\\_index.html](http://www.jyukou.go.jp/yusi/manshon/manshon_shuzen_index.html)

---

[885]分譲会社の社会的責任は重大 投稿者：sugana 投稿日：2005/07/18(Mon) 13:08:34 No.885

これまで、当マンションネットは「分譲会社の販売後の無責任」実態を随分指摘して参りました。

あまりにも、「販売後は知りません」「販売後は責任ありません」という、事例が多いのです。

さて、販売後、「4年目に外壁のタイルが落下」し、分譲会社に是正を何度も請求していた札幌市内の管理組合は昨年、分譲会社の不誠実な対応にやむなく札幌地裁に是正を求めて提訴しました。

今年3月なり、管理組合の主張に対して分譲会社と建設会社は非を認めて、管理組合の主張をほぼ認める和解が成立しました。

外壁のタイルが4年目で剥がれ落ちることなど、建築上考えられないものを、裁判にしなければ解決しないという前時代的な考えが、未だに販売会社にあることに憤りを感じます。

当該管理組合が提訴して実質勝訴した社会的意味合いは極めて大きく、今後起こりうる分譲会社の不当な対応に対して、大きな力を発揮することになるでしょう。

また、別の事例として、屋上に設置されている避雷針の設置箇所に問題があり、最上階の入居者が生活上重大な支障をきたしていますが、分譲会社は是正に應ずる考えがありません。当該組合も入居当時から今年3年目を向かえて、会社のあまりにも無責任な対応に対して、重大な決意で望むために法的対応の検討に入りました。

まだまだ、このような分譲業者が責任を果たさなければならない事実があり、これらの無責任体質を是正させるためには、社会的批判と制裁を持って当たらなければならないと痛感しているところです。

このような問題を抱えている管理組合は是非本ホームページに問題提起して下さい。様々な不当なケースを解決するためにネットワークを作り、シンポジウムなどを企画した取り組みも検討してみたいと思います。

---

[883] **マンション管理員のセミナー** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/07/11 (Mon) 10:31:29 No.883

本セミナーの申し込みが、新聞掲載後、昨日から申し込みが多くなりました。

電話が鳴り出して、仕事に手が着きません。これも仕事と割り切って受付してます。

---

[881] **セミナー紹介の記事** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/07/10 (Sun) 08:10:10 No.881

今朝の道新の生活欄に掲載されています。

2週間前という絶好のタイミングでの掲載ではないでしょうか。

事務局さんがまた忙しくなりそうですが、よろしくお願いします。

---

[881 へのレス] **Re: セミナー紹介の記事** [sugana](#) - 2005/07/10 (Sun) 12:37:28 No.882

北海道新聞社の記者さんの反応が素早く、新聞掲載がされました。本、記事を書かれた記者さんは「管理員業務について、考えを新たにされたのでしょうか。管理員は門番ではなく、清掃人でもない」という、当マンションネットのメッセージに同感されたのであれば、大変光栄に思います。

さてさて、メールと留守番電話に申し込みが大量に届いています。期待されていると責任を大いに感じまして、直ぐに業務に生かすことができる、具体的で実践的な情報をお届けするために、関係者一同心して、奮闘致します。

---

[877] **休業は終了** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/07/07 (Thu) 11:19:04 No.877

しばらくの間、ご迷惑をおかけしてましたが、4日から事務所に復帰しました。依頼されていた業務について、送れている分につきましては来週中に完成致します。

又、今後も相談・支援など遠慮せずにお寄せ下さい。

事務局

---

[877 へのレス] **Re: 休業は終了** [HP管理員](#) - 2005/07/07 (Thu) 20:59:50 No.879

お元気になられてなによりです。

今後も無理なさらずをお願いします。

---

[878] **アップ報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/07/07 (Thu) 20:59:04 No.878

NPO 情報ネットワークセンターさんの指導により、F T E 接続が出来るようになりました。

(パソコン素人なので、汗汗っと、当惑しましたが、よかったー。)

NPO 情報ネットワークセンターさんには、本当に感謝です。

管理員セミナーの案内、『決算書の見方は?』をアップしました。

---

[876]管理員セミナーの開催 投稿者：sugana 投稿日：2005/07/06(Wed) 11:19:33 No.876

今回で4回目を向かえる管理員セミナーは来る7月23日と24日の二日間で開催します。

23日は午後5時から8時30分まで、24日は午後1時から4時までの二通りを用意しました。

希望者は現在受付中です。早めに申し込みされることが肝要です。定員になりし第×切します。

さて、これまでの管理員セミナーに対して、様々なご意見がありますが、現在管理員を務めている方、これから管理員をめざしている方など、幅広い参加者が多いのも特徴になっており、勿論、理事会のメンバーや区分所有者なども、参加され多様な方々になっております。正に、管理員セミナーを超えた、マンション管理のためのセミナーになっていると思われれます。

このような現状にありまして、この度、ある管理会社から「会社として、管理員教育の必要性を痛感しました。マンションネットが発信している、管理委託契約の内管理員業務が極めて重要であるという指摘は同感であり、その立場から、是非マンションネットの保有する情報で当社の管理員セミナーを実施して頂けないでしょうか」という、依頼があり、お引受けすることにしました。

マンションの管理員は「清掃員でもなく、門番でもない、マンション管理の専門家」という、マンションネットのメッセージが少しづつ、とどきつつあるのかなあ〜と、実感しています。

改めて、明らかにしますが、管理員セミナーの目的は「管理業務の質的向上は理事会運営の重要な補助的役割を果たすことに繋がり、理事会と管理員が車の両輪のように巧く結合する」ことなど展望しているところです。

現在、管理員を務めている方々の、ご意見など是非、当ホームページに掲載されることを望んでいます。

---

[875]メモ 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/07/05(Tue) 20:07:53 No.875

現在、当HPにちょっとした不具合が発生しています。

(FTP接続が上手くできません。)

「HP管理員のメモ」をこの掲示板にさせていただきます。

『マンションの販売業者である被告会社の従業員が、ペット類飼育の許否につき、販売時期によって異なる説明をして正確な情報提供を怠ったなどとして、被告会社から区分所有建物を購入した原告らのうち2名に対する不法行為の成立を認め、被告会社に対する慰謝料請求を認容した事例』

<http://courtdomino2.courts.go.jp/Kshanrei.nsf/webview/A5FD444272B682974925701B002336CA/?OpenDocument>

---

[872]本日(6/30)の毎日新聞夕刊 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/06/30(Thu) 18:06:17 No.872

当NPOの細川さんが紹介されています。

また、内容的にも実態をよく紹介しているのではないのでしょうか？

(下記URLは、期間限定。)

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/gazou/05-6-30.JPG>

---

[866] **暫く休業** 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/06/28(Tue) 17:02:42 No.866

急遽、手術をすることになり、皆さんにご迷惑をかけることとなりますが、1週間程度事務所を開けます。

依頼されている業務についても誠に申し訳ありませんが、今暫くお待ち願えませんでしょうか。

---

[866 へのレス] **Re: 暫く休業** [HP管理員](#) - 2005/06/28(Tue) 20:23:30 No.868

ここ数ヶ月、忙しく活動されていまして、この機会にゆっくり静養して下さい。

会員の皆様には、ご迷惑をお掛けしますが、よろしくお願いします。

---

[866 へのレス] **Re: 暫く休業** [雪仙](#) - 2005/06/28(Tue) 22:10:33 No.869

急遽の手術って…

迷惑よりも心配です。

依頼されている業務については、力不足でもご協力致しますので、ご連絡ください。

090-8897-6567 北海道芙蓉設計事務所 一級建築士 細川 國雄 まで ご遠慮は不要です。

NPOの緊急時ですから協力いたします。

---

[866 へのレス] **Re: 暫く休業** [アルサッカ](#) - 2005/06/30(Thu) 09:03:20 No.871

私も心配です。とてもお世話になったので無事に手術が成功してほしいです。早くよくなって下さいね。

---

[870] **アップ報告** 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/06/29(Wed) 21:05:33 No.870

情報発信（トップページの左上画像をクリック）を更新しました。

掲示板過去ログをアップしました。

---

[867] **7/2 サーバメンテナンス** 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/06/28(Tue) 20:21:20 No.867

当HPのサーバーを無料提供していただいている、NPO 情報ネットワークセンターさんより、『サーバメンテナンスのお知らせ』がきました。

【メンテナンススケジュール】

7月2日 10:00より17:00頃

【影響】

- 1: 会員様全てのホームページが閲覧出来なくなります。
- 2: OOO@npo-jp.net 電子メールが利用出来なくなります。

【お願い】

- 1: 上記メンテナンス終了後、電子メールの送受信やホームページ閲覧が不安定になる場合がありますが、24時間程度で安定する予定です。
- 2: メンテナンス当日のホームページの更新作業は控えて下さい。
- 3: 同じく、メーリングリストの利用、掲示板の利用等控えて下さい。データの整合が取れなくなる場合がございます。

7月2日(土)は、寂しいですが、ちょっと我慢して下さい。よろしくお願いします。

---

[864]大規模修繕工事セミナーおつかれさまでした 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/06/25(Sat) 21:20:06 No.864

40名以上の参加者の皆さんが熱心に聞いていただきまして、ありがとうございました。

受付や参加費用会計を担当されています会員の方々

おつかれさまでした。

---

[864へのレス]Re: 大規模修繕工事セミナーおつかれさまでした [HP管理員](#) - 2005/06/26(Sun) 11:36:05 No.865

昨日は、お疲れ様でした。

私のような素人にも、判りやすく教えていただける話の内容に感謝です。

昨日の講座関連のアップは、これから取り組みます。

取り敢えず、トップページはアップしました。

---

[860]北海道新聞の記事 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/06/23(Thu) 09:31:36 No.860

今朝の長官に載りましたね。参加者多いといいですね。

---

[860へのレス]Re: 北海道新聞の記事 [HP管理員](#) - 2005/06/23(Thu) 18:34:01 No.861

朝刊の生活欄への紹介でしたね。

10階会議室の定員は、少ないので、会員外の希望者が増えると、私の出席は遠慮しなければなりませんか？

(杞憂でしょうか?)

---

[860へのレス]Re: 北海道新聞の記事 [sugana](#) - 2005/06/24(Fri) 14:53:11 No.863

やあ～、会場が狭い。新聞なんかにでるから、お断りの返事で、てんてこ舞い。

定員一杯になりました。もし、当日申し込みしないでお出でになられた方がいたら、また、事務局の方タイス無しということになるのでしょうか。

本当にご免なさい。全て事務局の責任です。

---

[857]アップ報告 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/06/18(Sat) 18:29:56 No.857

決算書の見方は？

ほんの少しアップ。

構想している全体像からすると、まだ1パーセントくらいのアップ量です。

地道にアップしていきます。

---

[857へのレス]Re: アップ報告 [HP管理員](#) - 2005/06/21(Tue) 21:52:05 No.859

本日も、少しだけアップ。

---

[838] **トップのページにリンクしておきました** 投稿者: [アルサッカ](#) 投稿日: 2005/05/30(Mon) 19:39:02 No.838  
第5回購入者向けセミナーで講師をした者です。私の方もいろいろと勉強になりました。どうも有り難う御座いました。  
貴HPのリンクを私のHPのトップに貼っておきました。アクセスの非常に多いHPですから宣伝効果は大きいと思います。  
これからも宜しくお願い致します。

---

[838 へのレス] **Re: トップのページにリンクしておきました** [HP管理員](#) - 2005/05/30(Mon) 20:15:05 No.840  
昨日は、講師のお勤め、ご苦労様でした。

また、トップページへのリンク、感謝です。

---

[838 へのレス] **レジメがとても役に立ちそうです** [アルサッカ](#) - 2005/06/18(Sat) 10:10:27 No.856

私の講演のレジメは私の書いた原稿通りの内容になっていますが、あそこまでして頂けるのであればもっとよく考えておけば良かったかなと思っております。

相互リンクしている下記のHPのリンクのコーナーで、レジメのページが紹介されています。

<http://www.inspect-tokyo.co.jp/link.html>

講演は大してうまくなかったかもしれませんが、貴HPに良いサイトを二つ紹介する事になって結果的には貢献できたのではないかと思います。

---

[838 へのレス] **Re: トップのページにリンクしておきました** [HP管理員](#) - 2005/06/18(Sat) 18:33:58 No.858  
驚きました（お恥ずかしい）。

パソコン素人のHP管理員がアップしたので、不具合等がありましたら、気軽にご連絡下さい。

ご紹介のHPについては、これからじっくり拝見させていただきます。今後ともよろしくお願い致します。

---

[855] **管理報告** 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/06/17(Fri) 19:13:26 No.855

TIME: 2005/06/17(Fri) 08:33:30

HOST: 61.155.17.210.dyn.pacific.net.hk

NAME: ねずみ

TITLE: ニートでお金持ち♪

上記投稿は、削除しました。

---

[852] **灯油価格 6/10** 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/06/13(Mon) 17:41:32 No.852

札幌市消費者センターさんの6/10 調査結果が発表されました。

安値 53.3 円 高値 65.7 円 平均 59.31 円（消費税抜き）

平均値は前回（5/10）よりも0.08 円値下がりです。

当ネットの共同購入価格は、いくらになるのでしょうか？

---



[852 へのレス]Re: 灯油価格 6/10 HP 管理員 - 2005/06/13(Mon) 18:25:00 No.853

灯油価格推移をアップしました。

平均値は前回 (5/10) よりも 0.07 円値下がりが正解でした。

お詫びして、訂正いたします。

---

[851]アップ報告 投稿者: HP 管理員 投稿日: 2005/06/12(Sun) 20:23:24 No.851

『決算書の見方は?』をモデルチェンジしました。

見やすくなったでしょうか?

---

[850]住人死去で相続人がいない場合の管理組合の対応 投稿者: HP 管理員 投稿日: 2005/06/10(Fri) 20:43:21 No.850

相続人なくして死亡した部屋の権利 (区分所有権および敷地利用権) は特別縁故者へ分与されるか、または、国庫へ帰属することになるのだ。

<http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm>

(日経住宅サーチ - マンション管理サテライト)

「こうした事態が現実にかかることは考えにくく」と、記事では結んでおりますが、今後、相続放棄 (滞納管理費、修繕費が売却価格を上回る場合) などの問題も発生してくるのではないのでしょうか?

---

[849]大規模マンション 住民が自主管理 投稿者: HP 管理員 投稿日: 2005/06/09(Thu) 21:16:57 No.849

仙台市青葉区郷六の分譲マンション「広瀬の杜 (もり) 団地」の住民らがマンション管理会社との契約を解除し、自主管理に切り替えた。管理費用を削って、その分を住民生活向上のための施策に充てようというプラス思考の転換。全 10 棟、約 430 世帯、約 1200 人が住む大規模マンションが自主管理に踏み切るのは異例だ。

<http://www.kahoku.co.jp/news/2005/06/20050608t15030.htm>

[848]アップ報告 投稿者: HP 管理員 投稿日: 2005/06/09(Thu) 19:24:48 No.848

管理セミナーの

『四、事例報告

その1 「これまでの管理組合活動について」』

を補充アップ。

いろいろ資料を拝見すると、スゴイの一言です。

---

[845]相互リンクありがとうございました。 投稿者: 管理人 Mr.ポアロ 投稿日: 2005/06/07(Tue) 21:09:18 No.845  
thebeatles です。こんばんは。

基調講演をなされたアルサッカさんから貴 HP をご紹介頂きました。

この度は、相互リンク頂きありがとうございます御座いました。

私は皆様のお力添えの元、今後ともますます当欠陥マンションの現状打破を目指して活動していく積もりでいます。

足かけ7年も掛けて「マンション共用部欠陥箇所事案」を個人的に鋭意問題追及してきましたが、その割には誰からも余り感謝もされないでいますが、やはりそれはそれ、事情の飲み込めない者に感謝を求める事自体に無理があります。

私は、自らの信念の元活動しております。小手先「マンション大規模修繕」も後2週間あまりであっけなく終わってしまいますが、本番はこれからという気持ちであります。

また、逐一報告していきますので、皆さんご強力の程お願い致します。

---

[845 へのレス] **Re: 相互リンクありがとうございました。** sugana - 2005/06/08(Wed) 12:24:02 No.846

初めまして、マンションネットの sugana と申します。貴方のホームページを見ました。大変ご苦勞されているようですが、問題解決を目指す方々はいないのですか。

やはり、マンション内の住民への啓発と問題解決の集団化が一番必要であると考えます。

ことの真実はきっと入居者の皆さんの理解となると確信します。少し、目先を変えたアプローチを検討してみても如何でしょうか。

理事会との対立がことのほか問題を複雑にしている側面がありませんか。誰もこのような欠陥マンションに住むことを望んでいるわけはありません。

私はこれまでの支援活動の経験から、「本問題を展望する場合第三者を仲介とした冷静な判断」こそ、当該マンションの共同の利益に適う方法であると思料します。

---

[845 へのレス] **今後とも手綱を緩めずに活動しますので、ご協力をお願い致します。** 管理人 Mr.ポアロ -

2005/06/08(Wed) 18:13:50 No.847

北海道マンションネット sugana さん、こんばんは。初めまして。

ご指摘の通り、これだけの違法建築箇所や欠陥箇所がありましても、当欠陥マンションの多くの住民の方々は何かあるなくらいはご存じのようなのですが、ほとんど全てその重大性に対する認識は持ち得ていないと言えます。

私は私なりに今日まで、様々の機会を捉えて発言もしてきましたし、自腹で忠告文を作成して配布できる限りの住戸に配布もし啓蒙活動も行ってきました。何回プリンターのインクを交換した事でしょうか。

しかしながら、裏では thebeatles さんの言い分が正当であると賛同を示して下さる方々が多いのも事実ですが、陰で賛同すると直接行動を起こすのでは様々の観点から差し障りがあり、皆さんにはなかなか一緒に行動を起こして頂けないのであります。子供が意地悪をされるとか、他の住民とのお付き合いがなくなるとか、ある意味それらの方々にとり切実な問題が発生しかねないのであります。

本当に、欠陥マンション問題は一致団結して事に当たっても困難だけなのに一人での活動は更に難しい事ではありますが、事ここに至りますと数が問題ではないと考えています。やはりこれまで継続してきた活動を維持・増進する事が肝要であろうと考え

ています。

今後とも、私は現状改善を主眼点に活動を継続し、今立ち上げているHPにも未発表の重要証拠を随時開示していく事と致します。

本当に一筋縄では扱えない当 RIVER サイド 欠陥マンションではありますが、絶対解決するのだとの信念で活動を続けますので、今後とも色々とおアドバイスなどお願い致します。

---

[844] **アップ報告** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/06/07(Tue) 19:39:46 No.844

管理組合リンクの個人運営のホームページに、  
『欠陥マンションを問うHP』をリンクしました。

今回の購入者セミナーにて、紹介されたHPですが、一度訪問してみてください。  
考えさせられる内容です。

---

[841] **アップ報告** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/06/02(Thu) 19:15:03 No.841

「便利なリンク」に、『いかずちのサテライトページ』『いかずちのサポートページ』を追加。  
<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/linkbenri.html>

セミナー関連を少しですが、アップ。

---

[841 へのレス] **Re: アップ報告** [HP 管理員](#) - 2005/06/04(Sat) 18:38:30 No.842

購入者セミナーのレジメは、アップ終了しました。

管理セミナーも随時アップしています。

セミナーの時は、安井さんが欠席された為、『その3「管理委託契約を変更する取り組み」』について、詳しくお話を聴くことが出来なかったのですが、アップ作業しながら読むと、安井さんの素晴らしい人間性に感動しました。

今度は、大規模修繕の報告をお待ちしますネ。

---

[841 へのレス] **Re: アップ報告** [HP 管理員](#) - 2005/06/05(Sun) 12:21:45 No.843

管理セミナーの『四、事例報告』は、アップしました。

アップ作業しながら、レジメを拝見していると、この3人の方の素晴らしさに、あらためて感動です。

---

[839] **アップ報告** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/05/30(Mon) 20:13:03 No.839

第7回管理セミナー関連のアップ（議事次第）をしました。

内容については、今しばらくお待ち下さい。

第5回購入予定者向けセミナーも随時取り組みますので、今しばらくお待ち下さい。

---

[836] **セミナー終了** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/05/29(Sun) 23:08:08 No.836

本日（5/29）、マンション管理セミナー、購入者セミナー、無事終了しました。

マンション管理セミナー 46名、購入者セミナー30名の参加者の皆様、ご苦勞様でした。

日程として、日取りが悪かったようで、ちょっと寂しい参加人数でしたが、主催者の一員として、参加していただいて、感謝です。

---

[836 へのレス]Re: セミナー終了 雪仙 - 2005/05/30(Mon) 00:31:25 No.837

今回のセミナーは少人数だっただけに、活発な意見交換や質問が多かったことが大変うれしく思いました。委託管理契約の見直しをしたマンションの理事長さんたちの見事さに感激しました。これからも、麻生地区の理事長さんや厚別の理事長さんたちの活躍を応援しています。

また、マンション新規購入者セミナーも活発な質問があり、参加者の真剣さが伝わってきて、身の引き締まるような思いがしました。これからもマンション住人の応援団として勉強させていただきたいと思います。

このホームページをご覧の皆様、私たちの消費者活動に参加しませんか。楽しくて勉強になりますよ(^\_^)

---

[832]分離処分禁止の原則 投稿者：sugana 投稿日：2005/05/23(Mon) 10:40:43 No.832

珍しい事例に遭遇しました。

ある札幌市内の管理組合の例。

昭和58年の区分所有法の改正で建物と敷地の分離処分禁止の原則が確定しました。（管理規約で規定すれば除外）しかし、以前は分譲会社の裁量で敷地がそのまま分譲会社の所有になっている例がありました。

珍しいことに、建物の敷地（法定敷地）1階部分がピロティ方式の駐車場になっており、分譲会社が現在も所有し駐車場料金を徴収しているものです。

この度、分譲業者と管理組合の交渉で売買契約が決着し、管理組合が所有することにしました。

取得の方法は二通りありますが、敷地権を区分所有者全員で持つ方法は複雑な手続き問題が発生するために、管理組合が所有することにしました。

しかし、この分譲業者はある種の商業道徳を欠落しているように思われます。この二十数年間営々と、駐車場料金を巻き上げ膨大な利益を上げていたことになりす。

---

[832 へのレス]Re: 分離処分禁止の原則 HP管理員 - 2005/05/23(Mon) 18:54:21 No.833

このような事（マンション敷地の分譲会社所有）を、全国規模企業（東証一部上場）が行っていたというのが、以外でした。

下記HPでも、このような事例の話があります。

<http://www.maruib.co.jp/ma/yamato2.html>

---

[832 へのレス]Re: 分離処分禁止の原則 HP管理員 - 2005/05/23(Mon) 19:00:56 No.834

誤字していました。

誤：以外 → 正：意外

上記HPの続き。（この話は、神戸での話のようです。）

<http://www.maruib.co.jp/ma/yamato3.html>

---

[830]アップ報告 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/05/19(Thu) 19:15:35 No.830

『灯油共同購入の価格推移』をアップしました。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kyoudou/touyu10.html>

会員の方には、すでに周知されていますが、5/13より灯油納入業者さんが変更になりました。

---

[829]分譲会社とゼネコンに責任 投稿者：sugana 投稿日：2005/05/18(Wed) 12:57:39 No.829

新築マンション分譲後、4年目に外壁4階部分のタイルの一部が剥がれ落ちた事例。

当該管理組合は分譲会社に対して、是正するよう請求しましたが放置されてきました。そのために、当該管理組合は独自に調査を業者に依頼した結果、3.3%の欠陥比率が明確になりました。

不具合箇所をそのまま放置することは建物の管理上問題があると判断して、必要な修繕工事を調査費用も含めて869万円で発注しました。

この間、幾度と無く分譲会社に是正を要求しましたが、残念ながら誠意有る対応がなされませんでした。従いまして、平成16年4月札幌地方裁判所に対して提訴しました。

約1年後のこの4月11日管理組合の主張が認められた和解が成立しました。その内容は「分譲会社と当該マンションを建築したゼネコンが1,150万円を等外管理組合に支払うこと」というものです。従って、分譲会社とゼネコンの分譲後は知らないという無責任な態度は赦されなかったことになりました。

本裁判を闘った管理組合関係者の皆さん、本当にご苦労さまでした。本裁判の影響はこの分譲会社が販売した別の物件にまで広がって、建物の原始瑕疵等の不具合是正が割合スムーズに実施されています。

---

[825]アップ報告 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/05/11(Wed) 21:23:13 No.825

札幌市消費者センターさんの5/10調査結果が発表されました。

安値 53.3円 高値 65.7円 平均 59.38円（消費税抜き）

平均値は前回（4/10）よりも1.7円値上がりです。

当ネットの共同購入価格は、いくらになるのでしょうか？

---

[824]子どもの「騒音」をトラブルにしないために 投稿者：HP管理員 投稿日：2005/05/10(Tue) 22:55:51 No.824

2005年5月7日 読売新聞

子どもの「騒音」をトラブルにしないために

『厚めのカーペットに加え ご近所付き合いも』

<http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/news/20050507uf03.htm>

マンションで、小さな子どもの立てる音がトラブルになることが多い。カーペットを敷くなどすれば足音の衝撃音を和らげることができる。しかし、音の感じ方は人それぞれ。専門家は「近隣の人とのコミュニケーションもトラブル防止に役に立つ」と、アドバイスする。

---

[823] **マンション購入予定者のためのセミナー** 投稿者: sugana 投稿日: 2005/05/10(Tue) 13:05:35 No.823

第5回を向かえる本セミナーにゲスト講演者をお招きしました。

作家の古館真さんです。「ゼネコンが日本を亡ぼす」などの著者であり、当日の演題は「マンションの手抜き・欠陥工事」として、マンション選択の情報を提供します。

ご本人のホームページは当ページとリンクしており、ホームページも是非ご覧下さい。

---

[821] **アップ報告** 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/05/08(Sun) 21:27:16 No.821

「建物・設備何でも相談」の案内をトップページに掲載しました。

6月からスタートします。

毎週金曜日、午後1時～6時です。

会員でなくても無料にて対応いたしますので、予約して下さい。

---

[821 へのレス] **Re: アップ報告** sugana - 2005/05/09(Mon) 09:49:32 No.822

新しい相談業務を個別化して実施することにしました。事前の準備を怠った（管理会社に全て依頼）大規模修繕工事において、多大な損害を発生させた管理組合の事例などが報告されており、管理組合が当事者能力を備えた取り組みが求められています。

この相談業務は今年度から始めることとして、取り敢えず毎週金曜日、マンションネットのメンバーの建築士が相談にあたります。

相談したい方は事前に必ず、予約を入れて日時等を確定して下さい。子細については、事務局までご連絡下さい。

---

[820] **管理報告** 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/05/07(Sat) 16:01:41 No.820

TIME: 2005/05/07(Sat) 04:49:47

HOST: 210.168.17.210.dyn.pacific.net.hk

NAME: エログ推進委員会

TITLE: セフレペット

削除しました。

---

[818] **特殊建築物定期調査報告** 投稿者: [HP 管理員](#) 投稿日: 2005/05/04(Wed) 14:47:58 No.818

札幌市の「特殊建築物定期調査報告」について

一般には、3年に一度の法定検査と認識されていますが、

札幌市の場合、平成17年度は「中央区、西区、手稲区」に所在する、平成13年以前完成の「3階以上のマンションで、かつ床面積の合計が1,000m<sup>2</sup>を超えるもの。」が対象となっています。

<http://www.city.sapporo.jp/toshi/shido/bosai/contents2.html>

新築マンションの方で、入居当初から、3年に1度の費用として管理委託契約に含まれて支払っている方は、不思議な契約です。

例えば、中央区にて平成14年に完成したマンションならば、築6年目の平成20年が最初の検査対象となりますので、新築時から「3年に1度」の費用として支払っていたら、3年分の支払いが過剰支払い（管理会社側の不当利得）となります。

---

[814] **笑えない話** 投稿者：[モンチッチ](#) 投稿日：2005/05/02 (Mon) 06:18:59 No.814

当マンションは、マンションネットの会員ですが共同購入に参加させて頂いていないのが分かった時点で、事務局長になぜ参加しないのか以前抗議しました。その返答は「〇〇さん、灯油は39円のところもあるんですよ、でも何が混ざってるか？だから50円以下だったら理事会で現在購入している業者で購入する事に決めたんですよ」誰もが言い含められてしまうこの事務局長の発言、誰でも騙せると思ったら大間違い、昨年4月1日から今年の3月31日までの給油量を調べました。調べられたこと知らない理事達「共同購入に参加していたらその差31万円ほどでした」こんなことでは「組合員の共同の利益は増進するはずない」知らない組合員に総会で事実を告げたらどう説明するのか？他にも調べる必要ありの問題も発覚、探偵させたらどんなことになるのか知らないの？昨年理事長は、ある組合員に「脳なし理事ばかり」そう言われたのを今思い出しました。

マンションネットの総会にも出席しましたが、他のマンションの理事長さん達のお話を聞いているとまともな人が何故居ないんだらうこのマンションには・・・・そういつも思って落ち込んでしまいます。三度目の失敗になるのか組合運営は？

---

[814 へのレス] **Re: 笑えない話 さくら** - 2005/05/02 (Mon) 22:11:26 No.817

事務局長さんの説明で組合員は納得していたのでしょうか。

安い灯油は、何が混ぜ入っているか判らないとした説明は、高い料金で納入をしたい業者がよく使う手ですが。

説明をまともに受入れた場合、灯油価格が安い業者さば、灯油に必ず何かを混ぜ入れているということになります。

企業努力で安く納入している業者さんは偉い迷惑です。

この事務局長さんも高い灯油を使用していることになりませんが、わざわざ組合員に根拠不明確で事実に基づかない説明をしてまで、高い業者を指名することには何かきな臭いことが存在しているのかな。?? とにかく31万円は大損ですね。

---

[815] **アップ報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/05/02 (Mon) 15:51:28 No.815

『管理会社一覧』をアップ。

北海道開発局建設産業課のHPの「北海道内に本店を有するマンション管理業者一覧表」に掲載されていても、住所、電話番号の不明な業者さんがありましたが、本日、北海道開発局へ書類閲覧に行ってきたので、調べましたので、追加掲載しました。

現在、北海道内に本店を有するマンション管理業者については、全て網羅しました。また、北海道内で営業している業者についても、9割以上は網羅しています。抜けている業者の情報がありましたら、連絡をお願いします。

※『管理会社一覧』は業者の質を保証するものではありませんので、賢い利用方法については、当NPOの事務局に相談して下さい。

---

[815 へのレス] **Re: アップ報告 HP管理員** - 2005/05/02 (Mon) 19:16:12 No.816

平成17年度のセミナー開催予定の日時と会場確定分をアップしました。

管理セミナー、購入者セミナー 9月24日（総会資料）→9月25日（確定）

管理講座 10月28日（総会資料）→10月29日（確定）

管理員セミナー 11月17日（総会資料）→11月26日（確定）

会員の皆さん、変更になりましたので、よろしくお願いします。

---

[810] **アップ報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/05/01 (Sun) 11:17:15 No.810

トップページに、17年度のセミナー予定を掲載。

昨日の総会内容については、随時アップします。

---

[810 へのレス]Re: アップ報告 [雪仙](#) - 2005/05/01 (Sun) 13:03:56 No.811

昨日の総会と懇親会の出席、おつかれさまでした。

セミナー予定の10月28日は金曜日です。11月17日は木曜日ですが、どうでしょうか？

---

[810 へのレス]Re: アップ報告 [HP管理員](#) - 2005/05/01 (Sun) 16:43:17 No.813

セミナー予定の10月28日→10月22日

11月17日→11月19日

暫定で、ホームページ掲載は修正しました。

(正式に日程がはっきりしましたら、再度お知らせいたします。)

会員の皆さんへの連絡は、事務局さん、お願いします。

総会の議事についても、「北海道マンションネット」内に掲載しました。

---

[812]定期総会 投稿者：[sufana](#) 投稿日：2005/05/01 (Sun) 13:40:05 No.812

昨日の定期総会ご参加の皆さん、ご苦勞様でした。「毎年新しい顔が増えて運動が少しづつでも進んでいますね」との会員の感想。

今年度も、新たな目標を設定しましたので、理事会を中心に頑張ろうと決意しております。 事務局

---

[809]コンクリート構造物の非破壊検査装置 投稿者：[はたぼん](#) 投稿日：2005/04/30 (Sat) 09:24:25 No.809

本日、総会及びレセプション（懇親会？）に参加させていただきますのでよろしくお願いします m(\_ \_)m

さて、久しぶりに投稿させていただきます。

私の知り合いの会社が、コンクリート構造物の非破壊検査装置を開発しました。開発に当たっては経済産業省の技術開発の補助金を活用し、この度製品化に至りました。既に全国に代理店ができ、三井物産と組んで海外へも販売を始めております。製品・会社概要は下記サイトをご覧ください(^\_^)/

【会社HP】

<http://www.nittokensetsu.co.jp/>

【北海道経済産業局HP】

[http://www.hkd.meti.go.jp/hokis/nittou\\_pro/index.htm](http://www.hkd.meti.go.jp/hokis/nittou_pro/index.htm)

<http://www.hkd.meti.go.jp/hoksc/kawara/kigyo084.htm>

---

[807]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/28 (Thu) 18:20:18 No.807

管理会社一覧に北海道開発局建設産業課で作成している『北海道内に本店を有するマンション管理業者一覧表』リンクを追加。

併せて、最近登録された会社を追加。



トップページの「HP管理者からのお知らせ」に、リンク切れがありましたので、修正しました。

---

[807 へのレス]Re: アップ報告 [HP管理者](#) - 2005/04/29(Fri) 20:39:07 No.808

掲示板の過去ログを追加掲載しました。

本掲示板は、定期的にメンテナンス（過去ログを削除）しないと、不具合が発生しますので、今後も随時、別ページに移動します。

---

[804]定期総会の開催について 投稿者：sugana 投稿日：2005/04/28(Thu) 11:06:28 No.804

来る4月30日（土曜日）午後1時30分からかでの2・7 10階会議室で第3回定期総会を開きます。

団体会員及び正会員の皆さん、忘れず参加しましょう。総会終了後、別会場で会員相互の交流を目的としたレセプションも開きます。

関係者、皆様のご出席をお待ちしております。事務局

---

[804 へのレス]Re: 定期総会の開催について [雪仙](#) - 2005/04/28(Thu) 12:49:31 No.805

総会出席します。レセプションも出席します。よろしく\_( \_ )\_

---

[804 へのレス]Re: 定期総会の開催について [HP管理者](#) - 2005/04/28(Thu) 14:25:28 No.806

総会、出席させていただきます。

レセプションも出席させていただきます。

『レセプション＝公式の宴会。歓迎会。招待会。（三省堂提供「大辞林 第二版」）』となっていますので、懇親会と言っていたほうが、私には馴染みやすいです。

---

[803]自治会退会は自由 [最高裁が初の判断](#) 投稿者：[HP管理者](#) 投稿日：2005/04/26(Tue) 16:10:49 No.803

管理組合は、区分所有法で定められた強制加入の組織ですが、自治会は任意加入の団体です。

最高裁において、初の判断とは、驚きでした。

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20050426-00000051-mai-soci>

<http://www.asahi.com/life/update/0426/003.html?t>

---

[798]テレビの放映について 投稿者：tama 投稿日：2005/04/23(Sat) 21:51:19 No.798

欠陥マンションの放送見ました。

屋上に上がる階段、消防用設備を（ホースか消火器）が入っているのでしょうか。それを踏み台にしてから数段の階段で屋上に上がって行く、には絶句です。違反建築になりませんか？

避雷針の騒音により健康を害してしまい、快適なマンションライフのはずがお気の毒です。分譲会社はTVの取材に対し直すと言ったので、この続編を是非取り上げ結果をもう一度放送するのはいかがでしょうか？放送してください。

---

[798 へのレス]Re: テレビの放映について [ヨロシー](#) - 2005/04/23(Sat) 23:17:04 No.799

放送後に分譲会社がどのような対応をとるか、非常に興味があります。

是非、その後を取材した続編を放送してほしいものです。

もし、その後も不具合は正に進展が無いようであれば、このような悪徳業者は社名を公表されるべきです。

---

[798 へのレス]Re: **テレビの放映について さくら** - 2005/04/24(Sun) 09:13:00 No.800

テレビ放映はすごく説得力のある内容でした。この問題は2年程前から分譲会社に改善を申出していたものですよね。

しかも、テレビの記者さんにも嘘をつくコメントをしていたようでどんな会社なんでしょうか。この会社は誠意を持ってアフターをしているとか言っていましたが、嘘で固めた誠意はお客様はウンザリでしょう。今後、どのような責任と誠意を持って改善するのか非常に興味があります。

---

[798 へのレス]Re: **テレビの放映について HP管理員** - 2005/04/24(Sun) 10:53:20 No.802

>屋上に上がる階段

というか、ハシゴはヒドイです。消防設備収納箱を足場にするなんて。竣工図書でもあのようになっているのでしょうか？信じられない設計です。

この業者さんが、今後すぐに改善に取り組んでいただけることを願っております。（本当に、ロングライフ・ウィズ・ユーでお願いします。）

---

[801] **マン管士派遣事業（道管連）** 投稿者：**HP管理員** 投稿日：2005/04/24(Sun) 10:44:39 No.801

（社）北海道マンション管理組合連合会さんでは、

<http://www.dokanren.or.jp/>

マンション管理士派遣事業を今年度も実施されているようです。

<http://www.dokanren.or.jp/haknpage1.html>

道管連さんの会員ではなくても対象となり、無料とのこと。 （社団法人さんですから、もともとは私たちの税金が使われているのですから、遠慮する必要はないですね。）

---

[797] **アップ報告** 投稿者：**HP管理員** 投稿日：2005/04/23(Sat) 21:06:02 No.797

灯油共同価格の4月分掲載しました。

@47.8円です。

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kyoudou/touyu10.html>

---

[791] **テレビの放映** 投稿者：**sugana** 投稿日：2005/04/21(Thu) 14:27:25 No.791

明日4月22日午後6時台、HTBはマンションの建物等の不具合問題を取り上げて放映致します。

分譲会社は建物を青田売りしているために、不具合箇所は当然、是正しなければなりません。

放映する事例は「是正するように、請求しても拒否しているもので」正に社会的問題です。

このような分譲業者は社会的に批判されて、当然であり、謙虚に反省して、管理組合の要求に応えるべきでしょう。

---

[791 へのレス]Re: **テレビの放映 HP管理員** - 2005/04/22 (Fri) 06:47:02 No.793

▽閉まらない窓に謎の騒音…マンション欠陥の実態に迫る

<http://www.htb.co.jp/index.html>

本日の放送のようです。18時20分頃でしょうか。

---

[791 へのレス]Re: **テレビの放映 雪仙** - 2005/04/23 (Sat) 11:52:59 No.795

テレビ視ましたよ。今原さん若々しく映っていましたね。

昨年からデベロッパーに申し出ているのに、いまだに連絡が来ないなんて・・・(@\_@)

しかし、今回の放送でマンションネットの評価が上がるんじゃないかと思いましたよ。

---

[791 へのレス]Re: **テレビの放映 sugana** - 2005/04/23 (Sat) 14:19:13 No.796

何とも、分譲業者は卑劣な言い逃れをしています。ところが、管理組合の不具合是正の要求に対して「避雷針の音の問題は不具合でなく、是正する考えはありません」と文書で回答しています。

しかし、昨日のテレビ取材に対して「直さないとは言っていない」などと、その場逃れのいい加減な言動は、大いに問題に致します。

とにかく、このような、社会問題を引き起こす分譲会社は社会的に批判しなければ、「販売して、後のことは知りません」という無責任な態度をとり続けることとなります。

問題を抱えたマンション住民と共同して、不具合、瑕疵を分譲業者の責任で是正させましょう。

---

[787]相互リンクして頂きありがとうございます御座いました 投稿者: [アルサッカ](#) 投稿日: 2005/04/19 (Tue) 20:33:44 No.787

貴HPと相互リンクして頂いた札幌在住の元ゼネコン社員の作家です。建設現場では主としてマンション建設に携わって来ました。相互リンクして頂きまことにありがとうございます御座いました。

私のホームページに手抜き工事や欠陥工事に関する情報が御座いますので興味が御座いましたら覗いてみて下さい。

質問などが御座いましたら遠慮なくご連絡下さい

---

[787 へのレス]Re: **相互リンクして頂きありがとうございます御座いました sugana** - 2005/04/20 (Wed) 11:50:58 No.788

掲示板書き込み有り難う御座います。本ホームページをご覧になっているので、ご承知とは存じますが、当マンションネットは「これからマンションを購入される方」に「失敗しないマンションの選択情報」を発信しています。

今後、できましたならば、これまでの貴重な経験をセミナーで発表して頂けないでしょうか。

期待しております。 事務局

---

[787 へのレス]Re: **相互リンクして頂きありがとうございます御座いました アルサッカ** - 2005/04/20 (Wed) 14:38:27 No.789

大した知識は御座いませんが、私の様な者で宜しいのであれば喜んで出席致します。いつ頃になるのでしょうか。

---

[787 へのレス]Re: **相互リンクして頂きありがとうございます御座いました sugana** - 2005/04/21 (Thu) 11:01:45 No.790

有り難う御座います。5月の連休が明けましたならば是非お会いして、お願い致します。

その際は、どうぞ宜しくお願い致します。事務局

---

[787 へのレス]Re: 相互リンクして頂きありがとうございます [アルサッカ](#) - 2005/04/21 (Thu) 18:09:25 No.792  
承知致しました。楽しみにしています。

---

[786]マンションの不具合是正を拒否する分譲会社 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/04/19(Tue) 12:57:01 No.786  
屋上に設置されている、避雷針が原因の異常騒音で分譲会社にその是正を要求しても放置されている事例のマンションの問題が、4月22日午後6時代に放映されます。

その放送局は朝日放送の系列会社 HTV です。当マンションネットもマンションの不具合や原始瑕疵問題に取り組んでいる団体として、この問題は放置できない問題です。

このような問題を抱えている管理組合は是非ご一報下さい。

---

[783]小規模のマンションは経費が割高 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/04/18(Mon) 14:03:51 No.783

この頃、小規模（20戸程度）の管理組合の理事会から「将来の大規模修繕工事が心配です。現在修繕積立金が専有面積1㎡当たり40円なので、10年目に一時金が40万円支払う予定になっていますし、また10年目以降1㎡当たり150円、20年以降200円とだんだん上がっていく計画です。しかし、高齢になれば、このような支払いは不可能に成っていきます。どうしたらよいのでしょうか。何か、うまい対策は有りませんか」という、問い合わせが多くなりました。

本当に小規模のマンションは個人負担が、どうしても割高になります。うまい対策など有りません。一般家庭と同じように考えることが求められています。

現在、負担している経費の見直しを断行して、区分所有者の負担を求めないで、経費を創り出すことが必要と考えます。つまり、一般会計の支出を見直して、そこから不必要な経費を削減して、大規模修繕に備えた積み立てを行うことをお勧めしています。

このような、手法は管理組合としては当然取られる対策であり、管理会社にお任せしていると、後年度、大変なトラブルが発生すること、間違いなしということです。

このような、問題意識をお持ちの管理組合は是非、当ネットにお尋ね下さい。 事務局

---

[783 へのレス]Re: 小規模のマンションは経費が割高 [momo](#) - 2005/04/18(Mon) 20:37:35 No.784

小規模マンションの修繕積立金の悩みは深刻です。私どものマンションは、分譲会社から示された長期修繕計画の一時金の負担額は次のとおりですよ。12年目に140万円、15年目に32万円、20年目に75万円、24年目に190万円、30年目に75万円で30年間で512万円のとてつもない金額なんです。年金暮らしの方は、お金の工面で大変な思いをすることになるでしょう。ですから、今のうちに管理委託契約の見直しによる無駄な経費の削減をして修繕積立金繰り入れすることも大事になります。また、一時金の負担を軽くするためにも、ある程度の修繕積立金を増額する見直しも重要になります。いづれにしても、管理会社の示した管理委託契約では、経費の垂れ流しかと思われま。

---

[783 へのレス]Re: 小規模のマンションは経費が割高 [sugana](#) - 2005/04/19(Tue) 09:55:21 No.785

一瞬、目を疑いました。12年目に1戸が負担する一時金140万円ですか。こんな高額な一時金を予定したところで、組合員は負担できません。

本当に間違い有りませんか。一時金40万円の支払いでもケンケンガクガクの大討論会がはじまりますよ。

もし、事実としたならば、この資金計画は全くのデタラメな代物です。

12年目の一時金徴収を巡る激しい遣り取りが目に見えます。早く何とかしなければ、組合間の亀裂が大きくなります。何とか改善してあげたいと思いますが、私だけの一人の思い過ごしでしょうか。

ご意見を求めます。事務局

---

[781]本日、**管理員セミナーパート2** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/04/16(Sat) 12:49:36 No.781

3月19日に開催した、管理員セミナーは定員を遙かに超える方々の申し込みがあり、本日、前回参加できなかった方々のパート2が開かれます。

今日も会場が満杯になる予定です。期待されているから、参加者に失望させない情報の提供を緊張感を持って実施致します。

尚、本日から第4回管理員セミナー（7月23日）の受付を始めます。

---

[781 へのレス]Re: **本日、管理員セミナーパート2** [HP管理員](#) - 2005/04/17(Sun) 12:41:08 No.782

昨日のセミナー、お疲れ様です。

プロジェクターが不具合で、画像を使用した説明が出来なくて、少し寂しかったですが、内容的には今回も満足ではないでしょうか？

今回のセミナー関連のアップ（写真が主）しました。

---

[780]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/15(Fri) 19:51:45 No.780

情報発信（トップページの左上画像をクリック）を更新しました。

---

[778]ブログのご紹介ありがとうございました 投稿者：[たち](#) 投稿日：2005/04/15(Fri) 12:50:25 No.778

貴ホームページでのブログ紹介ありがとうございました。

年々増え続けるマンションの、よりよい住環境に貯水槽清掃・排水管清掃という視点から、ためになる情報を発信できたらと思っています。

貴ホームページもブログでリンクさせていただきます。

今後とも宜しくお願い致します。

---

[778 へのレス]Re: **ブログのご紹介ありがとうございました** [HP管理員](#) - 2005/04/15(Fri) 19:30:35 No.779

リンクありがとうございました。

たちが紹介して下さる、排水管清掃、貯水槽清掃の話は、興味深い内容です。今後も、マンション住人（管理組合）の参考になるお話しが出てくることを期待しております。

”ポチッ”と、ランキングに協力します。

---

[770]今朝の道新（生活欄） 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/14(Thu) 18:33:32 No.770

今朝の道新の生活欄に「管理会社選び住民自身で」の記事がありました。

どのような活動を行っているのか？興味がありましたので、検索してみました。

<http://members3.jcom.home.ne.jp/minam/>

現在の取り組みが成功することを願っております。

(選定事務局の皆さんは合意形成に大変な苦勞をされているのではと想像してます)

---

[770 へのレス]Re: 今朝の道新(生活欄) sugana - 2005/04/14(Thu) 19:04:55 No.771

「管理会社が提案する方法」ということなのですが、時代を逆行しているように見えますが、どうでしょうか。

マン管法の根幹をなす、「管理組合の自覚的運営」の観点からすると、管理委託契約の管理仕様を管理組合自身が決めて、公正で且つ、競争原理が働く方法で委託会社を選択する方法こそが最良と史料いたします。

管理組合は管理会社からの独立した思考回路を保有するこそ、法の要請ではありませんか。管理会社が決めた仕様で委託契約する方法はとても、なじめるものでなく納得できません。当該マンションの管理に係わる業務内容は管理組合理事会が一番知っているなければなりません。

従って、せっかく新聞に掲載されましたが、お薦めできる方法とは言えないのであります。

---

[770 へのレス]Re: 今朝の道新(生活欄) HP 管理員 - 2005/04/14(Thu) 21:04:28 No.772

事務局さんが気になった問題点とは。

『当NPOが推奨している「管理員給与の支給額を最低限保障する」という考えが反映されていないので、委託契約額を低く抑えた見積りの場合、管理員給与が削減されていて、マンション住民にとって一番大事な管理員の質の低下を招きかねない。』  
ということですね。

新聞記事で気になるのは、当NPOの方式を”(4~5社による)指名競争入札”と紹介されていた事です。

当NPOが推奨しているのは、”競争入札”であって、入札参加業者が10社を超える場合もある事からすれば、大きな間違い記事ではないでしょうか？

---

[770 へのレス]Re: 今朝の道新(生活欄) 雪仙 - 2005/04/15(Fri) 00:29:03 No.775

マンションの委託管理についてはいろんな考え方があるんですね…

でも、自分の資産管理をする上で、自分の考えが最大限重要でありまして、業者の提案に任せるなんてどうでしょうか？新聞では管理会社の経験者が頑張っているように窺えたのですが、プロならばこそその落とし穴があるかもしれませんね。小規模マンションですから頑張ってほしいですね。

---

[770 へのレス]Re: 今朝の道新(生活欄) sugana - 2005/04/15(Fri) 10:30:50 No.777

本ページの管理員さんが代弁してくれましたが、取材の際お話しした内容を記者さんは取り違えております。

「当NPOは、管理委託契約の業者を選定する場合の方法は、競争入札方式を採用し、業者は特定しません。何処の業者がが参加しても構いません。そして、その際、管理仕様の最重要な基準は管理員の賃金の最低価格を決めることです」とお話しし、「私

たちの示している管理会社の基準を超えている会社は現在残念ながら、4～5社程度しかありません。早く10社程度に増えて欲しいものです」ということでした。

---

[774] **どうもありがとうございます** 投稿者：[塗装職人の女房](#) 投稿日：2005/04/15(Fri) 00:22:41 No.774

トップページに紹介をして下さり、感激しております。

貴HPを私のブログにリンクさせて頂きました。

これからもブログには、塗装職人の女房になって解った事を色々書いて行きます。

末永く応援を宜しくお願い致します。

是非、私のブログの向かって左上の『人気blog ランキングに参加しています・・・ここをクリックして下さいまし』をクリックして下さいまし。。。毎日反映されるらしいです。

今夜も嬉しくて、地に足が着いてない状態です♪

---

[774 へのレス] **Re: どうもありがとうございます** [HP 管理員](#) - 2005/04/15(Fri) 09:17:04 No.776

こちらこそ、リンクありがとうございます。

女房さんの話は、私のような素人にも塗装の事をわかり易く書いていただけてるので、ありがたいです。

色の選択、チョーキング、養生など、マンション住まいの私にとって避けて通れない（大規模&維持）修繕に、とても勉強になります。

今後も楽しみにしております。

（ランキング協力しております。）

---

[773] **アップ報告** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/04/14(Thu) 21:36:28 No.773

トップページ「HP管理員からのお知らせ」欄にブログ「たちのつばやき」「塗装職人の女房が書きます！」を掲載しました。

どちらのブログもHP管理員のお薦めです。

便利なリンクに「ある作家のホームページ」を掲載しました。手抜き工事の恐るべき実態が紹介されています。

---

[769] **「つみたてくん」の募集が打ち切り！** 投稿者：[HP 管理員](#) 投稿日：2005/04/14(Thu) 16:54:58 No.769

住宅金融公庫の個人向け住宅債券である「つみたてくん」の平成17年度の募集が行われなことが発表されています。

しかし、マンション管理組合がお世話になる「マンションすまい・る債」については、平成17年度についても募集されるようですので一安心。

もっとも、独立行政法人住宅金融支援機構法案の今後の推移に影響されますので注目しておかなければいけません。

---

[768] **団体加入です** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/04/14(Thu) 12:05:50 No.768

本日、これまで相談・支援など一切してなかった、まるで知らない方が突然おこになり「4月1日から管理組合として団体加入させて下さい」とのこと。

びっくりしました。これまで、お話ししたり、交流が無い方の突然の加入は初めての経験でした。

お話しを聞いたところ「これまで、貴団体の活動を遠方からじっくり観察させてもらいました。その結果、管理組合にとってためになり且つ、利益になると確信しました。自信を持って加入させてもらいます」との理事長さん。

やあ〜、まいったね。人は何処で見ているか知れません。これからも初心に戻って、一層緊張感と謙虚な気持ちを継続させなければ成りませんね。

19日に理事会がひらかれますが、この感謝の気持ちを正確に伝えようと思います。

---

[767]無題 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/04/14(Thu) 10:32:55 No.767

ある大手の管理会社（デベロッパー系）話し。

管理員を一同に集めた業務会議の席上、「管理組合の役員などを集めて、様々な情報を提供すると嘯いて、誑かしているNPO法人があるが・・・」とさも、当方を指して批判したそうです。参加された管理員さんからの情報です。

その管理員さん曰く「私は管理員セミナーなどに参加してきましたが、どれもこれも仕事に大変役に立っています。会社は批判はするけれど、マンション管理のノウハウなど肝心なことはちっとも教えてくれません。と、大変な励ましのお話でした。

それにしても、白を黒という古くさい手法で攻撃するやり方はその会社の未来を予告しているようです。

この会社の社員は時々、セミナー潜り込んでおりますので、何処が管理組合を誑かしているのか聴いてみたいものです。

管理会社にとって、好ましくない情報があったとしても、事実であれば、致し方がありません。管理組合にとって望まれる会社になって頂けることを願うのみです。

---

[766]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/12(Tue) 20:48:28 No.766

『灯油共同購入の価格推移』をアップしました。

今回は、札幌市で公開している入札結果も比較表に反映しました。

（平成16年10月以前のデータを見つられませんでした。ご存知の方は連絡下さい。）

---

[765]灯油情報 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/04/11(Mon) 14:50:41 No.765

灯油を騰貴の対象にして、大もうけしている人々がいるという現実とうんざりです。そのような影響もあって、4月の価格は異常な高騰を呼んでいます。

3月の灯油価格に対して、4月は各社5円程度の引き上げ通告を管理組合にしています。その結果、軒並み50円〜52円になるようです。

さて、当マンションネットの共同購入価格はどのようになるのか。皆さん関心の有るところでしょう。

まだ、交渉はこれからですが、現在のまでの価格41、4円は当然維持されません。

46円前後になるようですが、なるべく4月には給油しないようにしてください。5月頃からは灯油の需要も極端に盛りますので、価格は低下するようです。

---

[764]灯油価格 4/8 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/11(Mon) 10:58:52 No.764

札幌市消費者センターさんの4/8調査結果が発表されました。

安値 47.6円 高値 63.8円 平均 57.70円（消費税抜き）



平均値は前回（3/25）よりも4.2円値上がりです。

もっとも、安値、高値は変わっておりませんので、小売店さんによっては、頑張っておられるところが多いのでしょうか？

---

[763]本の紹介 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/10(Sun) 22:49:47 No.763

「Q&A マンション法ハンドブック ―トラブルから学ぶ管理のコツ―」

[http://www.mankan.or.jp/html/p07\\_01\\_01.html#Q&Amannshonnhouhanddubukku](http://www.mankan.or.jp/html/p07_01_01.html#Q&Amannshonnhouhanddubukku)

最近読んだ本の中では、一押しです。

改正区分所有法に対応していますし、平成16年の判例にも対応しています。トラブルを抱えている管理組合の理事になった方には、ぜひ一読していただきたい本です。

滞納問題を考えるにも、参考になります。

---

[762]アップ報告 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/09(Sat) 22:03:46 No.762

第3回管理員セミナーをアップしました。

「竣工図書の読み方その1」は、画像ばかりになっていますが、セミナーの説明を聞かないと理解しにくいような？

---

[759]気になる記事 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/04/09(Sat) 09:41:49 No.759

4/8 道新「茂田石油が札幌市の石油の落札全14件を辞退 8カ月指名停止に」

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/backnumber.php3?&d=20050408&j=0022&k=200504081043>

まったくおかしな事があったものです。

気になったので、問題の開札結果を調べてみました。

3/17A重油の各社の入札一覧（PDFファイル）

[http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-17\(5\).pdf](http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-17(5).pdf)

3/16 灯油の各社の入札一覧（PDFファイル）

[http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-16\(5\).pdf](http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-16(5).pdf)

<http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/200503.html>

の3/16、3/17の一般競争入札結果です。

灯油価格は、H17上期の6カ月間の見積額（単価）ですが、44円～46.5円で契約されていますね。

---

[759へのレス] Re: [気になる記事](#) [HP管理員](#) - 2005/04/09(Sat) 09:46:35 No.760

3/17A重油の各社の入札一覧（PDFファイル）

[http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-17\(5\).pdf](http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-17(5).pdf)

3/16 灯油の各社の入札一覧（PDFファイル）

[http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-16\(5\).pdf](http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/i3-16(5).pdf)

リンクが正しくいきません。

(単純にクリックしても開かない)ので、URLをコピーして確認いただくか、

<http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/sikkotyosho/kekka/2004/03/200503.html>

の3/16、3/17の(★)一般競争入札結果をクリックして確認して下さい。

---

[759へのレス] Re: 気になる記事 [HP 管理人](#) - 2005/04/09(Sat) 11:37:04 No.761

予備掲示板ではリンクが上手くできませんでした。 <http://6622.teacup.com/hmansionnet/bbs2>

札幌市の契約管理課で公開している開札結果のページは管理組合にとっては、要チェックの情報が沢山ありますね。

<http://www.city.sapporo.jp/zaisei/keiyaku-kanri/>

---

[758]改訂標準管理委託契約書第二弾 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/04/08(Fri) 12:49:11 No.758

札幌市内の20戸の小規模マンションの例。本管理組合は第三期中、これまでの順番制の理事会選出から脱却し、やる気のある区分所有者が名乗りを上げて理事会を構成しています。何故、やる気が有るのかと言えば、管理会社の債務不履行を正して、まともな管理組合の運営を実行していくという一致点があり、どこかの管理組合と違い、雰囲気がとても良く、改革の意思に溢れていました。

さて、この管理組合の問題は山積してあり、何処から手を付ければよいのか、色々議論して、取り敢えず建物と設備の原始瑕疵・不具合の総点検と是正、管理会社の債務不履行を具体化して、その責任追及などが当面の課題にと整理しました。

管理委託契約書は言うまでもなく、管理会社が作成した文書そのまま使用していますが、「改訂標準管理委託契約書」をつまみ食いして、管理組合に取って大変大事な項目をすっぽり、外す小ずるいものです。

ご存じのように、改訂標準管理委託契約書はこれまでの契約書と違い管理組合の立場を擁護する言わば、消費者保護の観点が見かれています。

しかし、本管理組合が締結した契約書の大事な部分の「任意解約権」を見事に外しているところです。

それは条文で見れば、「第19条(解約の申し入れ)前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対して、少なくとも三ヶ月前に書面で解約の申し入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。」となっている条項を全面削除して、改訂契約書を活用している公言しています。

当該管理組合はこのような不利な事情がありますが、理事会一致して取り組むことと、区分所有者全員に対して、情報の開示と説明会を開催して、無駄を省いた運営目指して活動が開始されました。

---

[754]改訂標準管理委託契約書を理解していない管理会社の社長 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/04/07(Thu)

12:48:28 No.754

札幌市内のある管理組合の事例。改訂標準管理委託契約書をそのまま活用して、平成16年4月1日から平成17年3月31日までの期間契約を締結していました。

当該管理会社は改訂標準管理委託契約の改定内容を熟知しないで当該契約(契約内容は大幅に改訂されているのに、これまでの自動更新条項が継続されていると認識していたらしい)を締結し、次年度の契約更新のための書面による通知を平成16年12月31日迄に管理組合に提出しないで経過してきました。

管理組合理事会もその点は欠落してきたところでしたが、当該管理会社の業務不履行がこのところ目に付きだし、再三の指摘に対して、適正な対処がされず、理事会としても苦慮していたところでした。

平成17年2月当初、理事会で今後の管理委託契約の締結について審議し、契約業務の見直しなど「管理仕様」を見直して、管理組合主導の委託契約を行うべき結論に達しました。

理事会は業務の仕様を確定させて、「競争入札方式」による見積書の提出を6業者に依頼しました。勿論、これまでの業者にも依頼しましたが、提出期日まで見積書が提出されず、組合が決定した管理仕様にケチを付けてきました。普通依頼者が決定した業務内容に文句を付けるなどと言う非常識な業者はその段階で見積書の提出資格は存在しません。

管理組合は期日まで、提出された業者の中から最低価格の業者を契約締結業者と決定し、臨時総会を招集して、当該管理会社と契約締結の決議を採択致しました。

しかし、面白いことに、これまでの管理会社は管理組合に対して、「契約の解除は契約期限の3ヶ月前までに通知しなければ契約は継続する。従って4月以降も契約は存在している」と強行に主張してきました。

「この社長、改訂契約書を理解しないで、契約書に調印している」として、丁寧な回答書を送付しました。ところが、この回答書を無視していたのか、「4月以降は暫定契約になる」などと、いいだし、24時間機械監視業務を実行している警備会社に機械の取り外しをするな、等と不当な対処を繰り返していました。

しかし、管理組合理事会の毅然とした姿勢に対応できず、契約期限の満了と共に関係書面も変換してきたところ です。

改訂標準管理委託契約書は「消費者保護の観点」が重視されているということが正に実感したところ です。

改訂標準管理委託契約書を活用していない管理組合は直ちに本契約書に切り替えておくことが重要であり、管理組合の利益に結びつくものです。

---

[754 へのレス] Re: 改訂標準管理委託契約書を理解していない管理会社の社長 [雪仙](#) - 2005/04/07(Thu) 13:42:17 No.757

私の知っている大手のマンション管理会社の支店長も全く法律に関しては素人でしたし、何時までこの会社の支店長でいられるか解らないので勉強はしないと社内会議で発言していましたよ。大手デベロッパーの系列管理会社は多かれ少なかれ、こんな人たちが多いのかな〜??

---

[755] 監事の職務権限の行使について 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/04/07(Thu) 13:01:01 No.755

これまでも結構複雑な問題に対処してきましたが、ある管理組合法人の監事から「理事長が法令違反の業務を実行し、組合に多大な損害を与えた。問題解決にあたり、監事の職務権限行使の支援をお願いしたい」との相談がありました。

そこで、「管理組合の運営を正常化し、管理組合の共同の利益を確保するために、法令を遵守して、業務の実行に当たるのであれば、支援はいたします。として、お話によれば理事会の中も纏まっていないようなので、誰々に与するというような支援は致しません。あくまでも、事実について忠実に対処し、法令を守る立場を堅持するということであれば、お引き受けする」とご返事しました。

さて、今後どのようになるのか、「監事の職務権限の支援という難しい問題をどのように対処すべきか」この後の進展をみつめてください。

---

[755 へのレス] Re: 監事の職務権限の行使について [雪仙](#) - 2005/04/07(Thu) 13:35:37 No.756

監事の仕事はとても大切ですね。会計監査が適切に行われなければ、4月7日の北海道新聞 28 面のようなことがおきちゃいますね。

「◆マンション積立金着服、新たに千500万円」

とても残念です。マンションネットのセミナーに参加しているマンションの皆さん、会計監査の方法をマンションネットに教わったらいいと思いますよ。

---

[753] [ガソリン価格 4/1](#) 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/04/01 (Fri) 21:26:46 No.753

「ガソリン4-5円値上げ」(道新さんの記事)

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20050401&j=0045&k=200504019188>

灯油価格も、値上がりするんでしょうか？

---

[747] [灯油価格 3/25](#) 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/03/28(Mon) 18:43:52 No.747

札幌市消費者センターさんの3/25 調査結果が発表されました。

安値 47.6 円 高値 63.8 円 平均 53.50 円 (消費税抜き)

平均値は前回 (3/10) よりも1. 18円値上がりです。

4月からさらなる値上がりが予想されているそうです。

3月末には、タンクを満杯にして在庫したほうが賢い選択となりそうです。

---

[747 へのレス] Re: [灯油価格 3/25](#) [HP管理員](#) - 2005/03/30(Wed) 19:33:29 No.751

石油製品の卸値は、4月1日以降から値上がり確実のようです。

<http://www.hokkaido-np.co.jp/Php/kiji.php3?&d=20050329&j=0024&k=200503298252>

ささやかな抵抗で、車のガソリンを明日は満タンにしましょうか。

同じく、マンションの灯油タンクも満タンにしておきましょう。

---

[747 へのレス] Re: [灯油価格 3/25](#) [sugana](#) - 2005/03/31(Thu) 11:34:02 No.752

本日で、マンションネットの平成16年度も終了です。しかし、大変気がかりなのは灯油の値上げでしょう。

マンションネットの共同購入も、3月の価格は当然維持されません。価格交渉は来週から始めますが、現在の価格より3円以上の値上げは必至のようです。

勿論、交渉では組合員の共同の利益の確保目指して、頑張ります。しかし、一般的には5円以上の値上げと言われている状況では、交渉は難航すること間違いなしという現状です。

従いまして、共同購入に参加している管理組合は4月に給油しないようにして下さい。何とか5月まで持たせて下さい。

---

[746] **マンションは共用部を買っている。** 投稿者：[雪仙](#) 投稿日：2005/03/28(Mon) 01:53:16 No.746

マンションを購入したときに専有部分は自分の家だと誰でも思いますよね。でも購入価格の75%は共用部を買っているんですよ（へ〜）その共用部分の管理を管理会社や理事会にお任せして、無関心でいたらご自分の財産の管理を人任せにするということになりませんか？財産が目減りしませんか？

札幌市内で58戸入居の新築マンションの内覧会に招かれました。

マンションを購入された方がNPOのセミナーに参加されて「素人では内覧会での不具合を見つけられない」と感じたのがきっかけです。実は昨年12月に購入者とモデルルームに行ってきたんですが、販売担当者は「宅建法」は知っていましたが「マンション管理適正化法」「標準管理委託契約書」「民法」「マンションのアフターサービス」などについては全くの素人でした。こんなので販売していいの？

マンションって「素人の販売会社」が「素人の入居者」に販売しているの？これが実態だと思います。

新規に購入を考えていらっしゃる方はモデルルームに行くときや不具合を発見する内覧会には専門家に同行してもらったほうが安心だと思いますよ。

---

[746 へのレス] **Re: マンションは共用部を買っている。** [HP管理員](#) - 2005/03/29(Tue) 18:34:52 No.750

内覧会では、皆さん専有部を一生懸命チェックなさると思います。

それでも、建築に素人（私のような）の方では、大事な部分を見逃す事って多いですよね。

最近、札幌でも内覧会同行サービスされる業者が増えたようです。

ところで、共用部の不具合は誰がチェックするのでしょうか？例えば、階段の床に不具合があった場合とか？皆さんが入居後だと、「入居者が傷をつけた。」とか言われてしまい、管理組合（購入者）がお金を払って修理する事になる危険性が多くないでしょうか？

共用部の内覧会を第三者機関（販売会社と関係のない組織）が実施する制度というのは難しいのでしょうかね。

---

[749] **管理報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/03/29(Tue) 18:21:17 No.749

TIME：2005/03/29(Tue) 00:31:59

HOST：37.198.17.210.dyn.pacific.net.hk

NAME：インフィニティー

TITLE：スクープ！！

「田代ま〇しが撮影・・・」

削除しました。

この記事も数日後には、削除しますので、よろしくお願いします。

---

[743] **管理組合の運営が歪んでいる** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/03/25(Fri) 12:31:56 No.743

札幌市内のあるマンション管理組合の話。「20万円程度の滞納金を徴収するのに2人の理事が東京まで出張して、20万円の経費をかけて、その経費を全て管理組合から出させようとしている」「理事会はそのことに対して、審議もしていないし理事長も知らなかった」という。

おまけに「滞納者は滞納を処理するための経費は負担しなければならない」という、管理規約上の義務規定がなされている。

このような問題はどうすればよいのでしょうか。と、問題視している理事さん。「理事会の承認は事後として譲っても、集金に2人で当たることはないでしょう。また、経費は5万円以内が妥当ではないでしょうか。滞納者に必要経費として20万円請求す

る根拠はありませんね。従って、15万円は集金に当たった理事の自己負担になりますよ」と、アドバイス。

さてさて、本問題以外にとんでもない事実。その理事さん「その理事が総会決議もなしに、大規模修繕工事のための診断経費150万円を支払ってしまい、また、追加の300万円を支払おうとしています。おかしいでしょう」とのこと。

このような事実が度重なっていくと、とんでもない結末が訪れます。今の内に正規の管理組合運営に戻って、安心して暮らせるコミュニティーを目指したいものです。

---

[743 へのレス] **Re: 管理組合の運営が歪んでいる** [HP管理員](#) - 2005/03/26(Sat) 20:51:24 No.745

>「理事会はそのことに対して、審議もしていないし理事長も知らなかった」

どういう事なんでしょう？

どんな理事会を開催していたのでしょうか？

理事さん方のコミュニケーションがとれていなければ、組合員の「安心して暮らせるコミュニティー」なんて、当然望めませんよね。

まずは、（月1度の）定期的理事会の開催から話を始めなくては、いけないのではないのでしょうか？

---

[736] **管理員セミナーパート2の開催** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/03/19(Sat) 11:21:33 No.736

3月19日のセミナーは定員を大幅に超える申し込みがありました。従いまして、同じ内容で来たる4月16日（土曜日）午後5時から開催することに致しました。

会場は同じく、北海道立道民活動センター（かでの2・7）です。申し込み受付中です。

後定員に30程度となりましたので、早めに申し込み下さい。

---

[736 へのレス] **Re: 管理員セミナーパート2の開催** [HP管理員](#) - 2005/03/26(Sat) 19:09:30 No.744

トップページの開始時間が13:30~となっておりますが、開始時間は17時が正しいです。

トップページを修正しました。

当ホームページをご覧の皆様にはご迷惑をお掛けしました。

お詫び申し上げます。

---

[742] **近況報告** 投稿者：[sugana](#) 投稿日：2005/03/24(Thu) 10:28:09 No.742

マンションネットの本年度の事業も終盤を向かえているところですが、今年度の仕事が4月まで連れ込むという奇妙な現象が発生しました。

それは去る3月19日に開催した「マンション管理員セミナー」が定員の倍の申し込みがありまして、当日受講できなかった方々のパート2を同じ内容で、来る4月16日土曜日午後5時から、かでの2・7で行うことに致しました。

何故こんなに多くの管理員さんが受講にお出でになったのか、理由を探したところ、メンバーの一人は「これまで、管理員は清掃人か門番程度の扱いしか受けてなかったが、管理員業務の再評価をマンションネットが主張したことに対する共感でないか」とのこと。

もし、そのような理由があるのであれば、望外の喜びであり、今後も一層管理組合の立場に立った、管理員教育の情報の発信を心がけていく必要があります。

また、マンションネットからの一方的な情報の発信だけでなく、現職の管理員さんからの提案、意見など自由に意見交換する交流会を計画してみようと思案しています。

できれば、連休（五月の）を活用して、じっくり現場の実態を聞いてみたいものです。

今回の参加者からアンケート調査に協力して頂きましたところ、参加者の多くからご意見等を寄せて頂きました。その結果は後ほど公開します。

自由に意見を寄せられたものとして、「管理員さんの体験報告が大変参考になった」というものがかなりありました。

また、今後の当セミナーに参加希望の方が非常に多く、身の引き締まる思いがしており、緊張観を持って、生きた情報の発信に努める所存です。

マンションネット 事務局

---

[741] **アップ報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/03/23(Wed) 21:39:33 No.741

『管理組合リンク』の「管理組合関連団体のホームページ」（画面下）に”大田区分譲マンション居住者交流会”さんを追加しました。

今後ともよろしく申し上げます。

---

[740] **マンション マル優格付け** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/03/22(Tue) 22:33:49 No.740

週刊ダイヤモンド

<http://dw.diamond.ne.jp/number/050326/index.html>

毎年恒例の「管理会社社ランキング」ですが、570円は痛いですね。迷っています。

HOST：122.204.17.210.dyn.pacific.net.hk

NAME：オヤジ

No.739 は、スパム投稿でしたので、削除しました。

---

[738] **アップ報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/03/22(Tue) 22:01:35 No.738

『便利なリンク』に”KOBE こみゅにてい NET”さんを追加。

「最近の出来事」に期待しています。今後も有益な話が増えることを期待しております。

管理員セミナーを少しアップしました。

残りも随時アップします。

---

[737] **アップ報告** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/03/21(Mon) 21:54:55 No.737

掲示板の過去ログNo.611 (04/11/10) ~No.720 (05/1/31) を復旧しました。

下記にて参照してください。

『掲示板 (04/11/10~05/01/31) 』

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/keijirog/05-1-31.html>

---

[734] **マンション管理員セミナーの開催について** 投稿者: sugana 投稿日: 2005/03/15(Tue) 16:57:51 No.734

来る3月19日開催予定の管理員セミナーは定員を遙かに上回る申し込みがあり、お断りすることが困難と判断し、4月に同じ内容でパート2として、実施することにしました。

会場と日時は3月19日に確定致しますので、申し込みされた方には来週中に必ずご連絡致します。

どうぞ宜しくお願い致します。

このように沢山の皆さんが応募して頂いた理由は「マンションネットが管理員さんの立場に立った情報の提供を行っているのではないか」あるメンバーの方のご意見でした。

それにしても、こんなに多くの方から期待されていることに身震いを感じます。メンバーの皆さん頑張って生きましょう。

---

[730] **今朝の道新記事** 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/03/12(Sat) 09:15:02 No.730

生活欄に大きくマンション管理員の記事が掲載されました。

当NPOの主張をそのまま記事にしたのか?と感じるほどの内容でした。

「マンションを守るプロ(専門家)」を管理組合が求めるならば、プロと評価できる管理員さんには、それなりの待遇(収入)を確保する運動も必要ですね。

3/19のセミナーも告知していただきありがたかったです。

---

[730へのレス] **Re: 今朝の道新記事** sugana - 2005/03/12(Sat) 11:07:05 No.731

本日、朝から電話が鳴りっぱなし、仕事に手が付けられません。嬉しい悲鳴が聞こえるでしょう。

印刷依頼が入っていますが、全然進みません。現在、既に60名の申し込み、定員になり×切を言い出すのが、恐ろしいです。

本日の記事は大変まじめ、且つ真実の報道でした。担当した記者さんに心から敬意を申し上げたい心境です。

---

[730へのレス] **Re: 今朝の道新記事** sugana - 2005/03/12(Sat) 12:17:00 No.732

ただ今、80名の申し込みあり、×切が間近に迫っています。会場が狭い。

---

[730へのレス] **Re: 今朝の道新記事** sugana - 2005/03/14(Mon) 12:30:44 No.733

今朝10時定員満了。どうでしょうか。4月の中旬にパート2を開いたらどうかとの提案有り、検討することにしました。会場確保ができるかどうか、大変な情勢に成りましたね。

管理員の皆さん、知識に渴望していたのでしょうか。メンバーの皆さんのご協力をお願い致します。

---



[729] 灯油価格 3/10 投稿者: [HP管理員](#) 投稿日: 2005/03/11(Fri) 19:38:13 No.729

札幌市消費者センターさんの3/10 調査結果が発表されました。

安値 46.7 円 高値 60.9 円 平均 52.32 円 (消費税抜き)

平均値は前月 (2/25) よりも0.22円値上がりです。

まだ寒い季節が続いていますので、気になる傾向です。

(スパム投稿は、削除しました。)

---

[726] 掲示板復旧おめでとう 投稿者: [雪仙](#) 投稿日: 2005/03/08(Tue) 11:30:26 No.726

掲示板復旧してよかったですね。これからも宜しくお願いします。

さて、3月13日に恵庭のマンション3棟集まって「マンションで火災が起きたらどうします」というセミナーを開催します。当日は恵庭市の消防の方も「火災時の初動」についてお話をいただきます。

---

[725] 第3回マンション管理員セミナーの開催 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/03/08(Tue) 09:45:45 No.725

来る3月19日(土曜日)午後1時30分から、かでの520会議室で管理員セミナーを開催します。

本セミナーは民間のマンション管理組合支援団体が開催しているは唯一とのことで、先週、北海道新聞の生活部の記者さんから取材を受けました。

この記者さんもマンション住まいということで、これまであまり関心がなかった、管理組合の運営に対して、新たな問題意識を見いだしたようです。

さて、来る11日か12日生活欄でマンション管理員の重要な位置づけがどのように掲載されるのか、興味津々といったところ  
です。

本セミナーは管理員のためにということですが、理事会のみなさんも是非ご参加され、管理員のき質が変われば管理組合の運営にも変化が生まれるかもしれません。

今回の目玉は「竣工図書の読み方」で、建物・設備の実態を理解する上で欠かせない知識となります。

ご期待下さい。事務局

---

[724] 第3回マンション管理員セミナーの開催 投稿者: [sugana](#) 投稿日: 2005/03/08(Tue) 09:41:48 No.724

来る3月19日(土曜日)午後1時30分から、かでの520会議室で管理員セミナーを開催します。

本セミナーは民間のマンション管理組合支援団体が開催しているは唯一とのことで、先週、北海道新聞の生活部の記者さんから取材を受けました。

この記者さんもマンション住まいということで、これまであまり関心がなかった、管理組合の運営に対して、新たな問題意識を見いだしたようです。

さて、来る11日か12日生活欄でマンション管理員の重要な位置づけがどのように掲載されるのか、興味津々といったところ  
です。

本セミナーは管理員のためにということですが、理事会のみなさんも是非ご参加され、管理員のき質が変われば管理組合の運営  
が

---

[723] **掲示板が復旧しました。** 投稿者：[HP管理員](#) 投稿日：2005/03/07 (Mon) 19:56:28 No.723

当掲示板の不具合（新規投稿するとエラーになる）が復旧しました。

新規投稿をお待ちします。

（最近の過去ログを削除しましたが、別ページで表示することを検討してまいりますので、しばらくお待ち下さい。）