

サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！ (Vol. 17)

「集团的無関心」は高くつく・・・！

最近、マンションの管理とは組合員（＝居住者）全員が管理に対して、ある程度の理解と問題意識を持たなければ、何をやるにしても「割高なツケを支払わされる」ということを改めて感じております。

というのも、当管理組合と管理委託契約を締結している管理会社からよく聞かされるセリフに「ウチを通さない場合は、その責任は負いかねません。」というものがあります。このセリフ、実際にはもっとスマートな言い方なのですが、裏を返せば「管理組合でやれるならご自由にどうぞ、その場合は協力できませんので、困るのは管理組合ですよ」という「脅し」までとはいかないまでも結構エゲツない「殺し文句」であると感じます。理事長に就任以来、常々この「殺し文句」に対して「アンタら（管理会社）に頼らなくても、これくらいホンキ出せばウチはやれるよ。」と大きく見栄を切りたいところですが、如何せん組合員（居住者）の「集团的無関心」が立ちほだかり、理事長として管理会社に対し毅然とした態度で臨めないのが実状です。

特に「集团的無関心」の「悪」影響が顕著に表れるのは「ハード面」（補修・修繕等）の物理的な管理であり、少なくとも組合員それぞれが管理会社の提示する修繕費等の見積額に対し「これってホントに妥当なの？」という問題意識をもたない限り、管理会社を牽制することすらできず、管理会社の「儲け」が相当上乘せされている（であろう）修繕費用を飲まざるを得ない状況に追い込まれるのではないのでしょうか・・・。

ドン・キホーテになる気はないが・・・

以前にもお伝え致しましたが、当方が理事長に就任する前は、理事会の活動と言えば通常総会直前の年1回の理事会開催のみでありました。管理会社は委託契約に「理事会支援業務」を謳っておきながら、担当のフロントマンは「なにも問題がないので理事会の開催は必要ないのです。」というとんでもない理屈を持ち出し、意図的に理事会を機能不全の状態にしていたのではないかと推察できます。

こんな状況に危機感を覚えた当方は、マンション管理士の資格を取得した上で理事長に就任し、管理会社のフロントマンに対し「この資格証が目に入らぬかあ～」とマンション管理士証の「印籠」をチラつかせ「キミのやってることはおかしいよ」と逐一問題点を指摘してきました。その甲斐あって、現在では管理会社に対し、ある程度の牽制を与え、フロントマンもマトモな者に変更されピリッとしてきたのですが、どう頑張っても1人でやることの限界はここまでであり、ここから先は組合員（居住者）が大なり小なり管理に対する意識と理解をもたなければ、更なる管理の改善と向上は針の穴に象を通すほど難しいのではないかと感じております。しかし、現状は、当方1人が管理の改善を叫ぶのみであり、他の組合員からすれば、「風車を巨人と思い込み突撃していくドン・キホーテ」のように見えているのかもしれない。でも、ここで当方が諦めてしまえば、再び管理の主導権が管理会社に戻り、破滅への道を進むことは火の目を見るより明らかであります。ドン・キホーテの物語がいつしかNHKの「新プロジェクトX～挑戦者たち～」の物語となり、中島みゆきの唄「地上の星」を心に染み渡らせる日が来ることを信じて、令和8年度も引き続き理事長の職に在りたいと思います。

「ツバメよお～、高い空から教えてよ～地上の星を・・・」(Vol.18につづく・・・)

理事 田口 聡