

県福管連

# かわら版

第105号

発行日：平成 26 年 9 月 25 日

発行：NPO 法人 福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/>

E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 【総合調査にみるマンション高経年化】

国交省が5年おきに実施しているマンション総合調査。その25年度の調査結果が公表された。調査項目は多岐にわたるが、マンションの高経年化に絞って検証した。

まず、区分所有者（世帯主）の高経年化が顕著になってきた。60歳代が31.1%、70歳代が16.5%、80歳代以上が2.4%で60歳代以上が50.1%、と初めて過半数を占めた。

高経年化と連動する永住意識では、「永住するつもり」が52.4%、と終の棲家と考える区分所有者が、「いずれ住み替えるつもり」の17.6%を大きく引き離している。

60歳代57.7%、70歳代63.2%80歳代66.4%と、年齢が高くなるにしたがって永住派が増える。地域別では、北海道が68.5%と一番多かったが、他の地域では50%前後で大きな差はなかった。

又、管理組合運営における将来の不安では、「区分所有者の高齢化」が57.0%とずば抜けて多かった。ついで「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が34.8%、「理事の選任の困難」が31.8%「修繕積立金の不足」が28.6%だった。

マンションの老朽化問題についての対策を議論した管理組合は、35.9%で「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」のは62.0%「建替えの方向で具体的な検討をした」はわずか2.6%で建替えへのハードルの高さをうかがわせたが、将来、重大な問題となってくると思われる。ところで、マンションの管理・運営に疑問を持ったときの相談先では、理事長、他の居住者、マンション管理業者、マンション管理士、弁護士、地方公共団体などを選択肢にあげられているが、マンション管理組合団体も挙げてもらいたいところだ。福岡県マンション管理組合連合会も参加している全国マンション管理組合連合会（18団体、23万世帯）に参加している団体は、日々無料電話相談や訪問相談等を受け付けており、件数は膨大な数に上がる。

(アメニティ383号抜粋編集)

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

|     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 理事長 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# 県福管連推奨 セミナーのご案内

今年は、例年にないほど、給排水管の改修についての相談が沢山寄せられています。相談をいただいた皆様のご期待に沿えるよう、今回の講師は、東京から、素晴らしい方をお呼びします。一昨年の福岡のセミナーでは、会場に入りきれない程の参加者だったとお聞きしていますので、会場は120名収容の会場を準備しました。講演の内容は、業者の方がお聴きになっても、とても参考になるでしょう。

## ☆ 講師プロフィール



講師氏名 柳下 雅孝氏 (やぎした まさたか)  
「1972年生まれ」  
有限会社 マンションライフパートナーズ代表  
東京都新宿区北新宿1-4-9 柏木ビル2F  
保有資格 一級建築士  
設備設計一級建築士  
マンション管理士  
東京都分譲マンション管理アドバイザー

マンション管理に  
関する経歴

- ・給排水設備の劣化、改修設計、工事管理
- ・長期修繕計画の策定や見直し、工事管理の実務を、大規模団地から小規模マンションまで実務多数有
- ・建物および設備の維持管理に関するアドバイス

著書  
共著

「マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ」  
「マンション設備のトラブルと対策」  
「世界で一番やさしいマンション大規模修繕」等多数

皆様のお越しをお待ちしています。定員になり次第締め切りますので早目にお申込みください。

NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会

## \*八幡支部:セミナーを終えて!!\*\*\*

八幡支部主催のマンション管理基礎セミナーを、平成26年9月6日(土) 13:30から、八幡西生涯学習センター(コムシティ)にて、行いました。午前中は、雨でしたが、34名の方にご参加頂きました。

1部では、「相続基礎セミナー」と題しまして、田代洋平司法書士による、相続の基礎とトラブルについて学び、如何に遺言が大事かを教えて頂き、遺言を書こうと決心した方が何人かいたように思えます。

2部では、ハウスプラス住宅保証㈱の矢仁田亮介課長代理によります、「マンションの大規模改修工事のかし保険」について講習をして頂きました。

3部では、「地元のマンション管理組合役員の実践報告」と題しまして、八幡支部の世話人4名によります、各自のマンションの管理状況等を報告致しました。あまり聞くことのない、他のマンションの管理状況について、参加者の方は、興味津々で聞いていました。質疑応答の時も、八幡支部の世話人に管理状況等、司法書士には、相続について、ハウスプラス住宅保証㈱の方には、かし保険について、いろいろな質問が出て、活発な意見交換を行い、16時40分無事終了致しました。

講演終了後、講師の方を交え、親睦会に17名の方が参加頂き、マンション管理の今後の有り方、コミュニティ等について大いに盛り上がりました。

今回ご参加頂きました皆様ありがとうございました。

今回都合が付かずに、ご参加いただけなかった皆様、今後もマンション管理に役立つセミナーを行って行こうと思いますので、皆様のご協力ご参加を、宜しくお願い致します。

八幡支部世話人 藤井雅彦

## 無料規約診断の実施

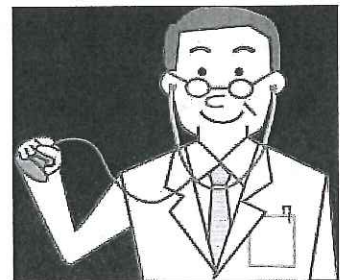
無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の原始規約のまま、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、

ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。

- 診断実施日時：平成26年10月25日(土) 10:00~12:00
- 申込み要領：事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。
- 申込み条件：10月25日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付：診断の対象となる管理規約は、10月15日(水)18時

までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参してください。(診断時には、規約を持参してください。)



## \*\*改修講座実践講座のお知らせ\*\*

平成26年度第11期1回目実践講座を開催します。定員（20名）

日時：平成26年10月25日（土）13：30～16：30

会場：県福管連セミナー室

申し込み方法：TELかfaxで申込み TEL093-931-0177 fax093-922-4750

テーマ、「準備段階から計画まで」

参加費：無料

\*最近参加者が減少しています。大規模修繕工事全般の相談も受け付けて  
おります。聞きたいことを是非、相談してみてください。

（県福管連 事業部）

## 10月度 行事あんない

| 開催日時                           | テーマ                    | 会場                  | 講師・出席者  |
|--------------------------------|------------------------|---------------------|---------|
| 10月1日(水)<br>13時30分～<br>15時30分  | 県相談会                   | 商工貿易会館              | 小野・井上   |
| 10月2日(木)<br>18時00分～<br>20時00分  | 管理運営相談会                | 小倉南生涯センター           | 小野      |
| 10月14日(火)<br>18時00分～<br>20時00分 | 地区相談会                  | 八幡生涯学習総合センター（コムシティ） | 石川・村中   |
| 10月14日(火)<br>17時00分～<br>19時00分 | よろず相談会<br>(要 予約) 1件30分 | 県福管連セミナー室           | 原田美紀弁護士 |
| 10月19日(日)<br>13時00分～<br>17時10分 | 県福管連第1回セミナー            | 毎日西部会館              | 外部講師    |
| 10月25日(土)<br>13時00分～<br>16時30分 | 無料規約診断<br>大規模修繕実践講座    | セミナー室               | 役員・國家   |

## よろず相談会(弁護士無料相談)の案内

- \* 県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会を県福管連会議室で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加済みです。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に相談してみても如何ですか？（管理組合役員だけでなく、区分所有者も可）  
一回の相談会で原則4件まで対応可能です。

（予定）10月14日（火） 原田美紀 弁護士