

県福管連

かわら版

第121号

発行日:平成28年1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

超高齢化とマンション再生法

建替えか、長寿命化か、マンションの在り方に関して、全国マンション管理組合連合会（全管連）が2015年9月の通常総会で「マンションの改良による再生法を円滑に促進するための法律案」（マンション再生法）制定の提唱を議決した。

年明けから、国交省、マンション関連団体、各政党に働きかけるなど、幅広く運動を展開しようとしている。マンションに関する法律は、区分所有法、マンション建替え円滑化法等があるが、長寿命化を目指すための条件整備、区分所有法などの改正をも視野に入れた法律の提案は、初めてだ。法案の趣旨は、ハードルの高い建替えより、大規模修繕等で改良・改善を繰り返して長寿命化を目指そうとする。大規模修繕を繰り返せば、長寿命化するのだから、特別な法律は必要ないという反論もある。しかしマンションに長く住むため、増築・減築、共用部・専有部と一体となった配管の更新、革新的な技術が開発されれば、階段室へのエレベーター導入などを視野に入れ、あくまでも長寿命化を追い求めてゆく。マンション再生という言葉は、建替えと改良・改修の二つの解釈があるが、国交省は再生を建替えととらえることが多い。昨年7月に設置された国交省の「住宅団地の再生のありかたに関する検討会」は、団地建替えをイメージした提案になるとみられ、近く結論が出される。

建替えに成功したマンションは全国にある10万件のマンションのうち、これまで202件（阪神淡路大震災による建替え120件は除く、東京都調べ）しかない。

しかもそのうち、117件は東京都内の建替えだ。築30年超のマンションが150万戸を超え住民の高齢化、建替え資金の確保の問題などで建替えはますます困難さを増す。

大手開発業者のなかでも、主流だった建替えの勧めではなく「100年マンションの育て方」として延命に力点を置いた提案をする業者も出てきた。時代は、再生のうち、長寿命化へふれてきた、とみている。 （アメニティ400号 NPO日住協論説委員会より引用）

（役員の見聞をお願いします。）

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

『滞納管理費等回収に関するお知らせ』

この度、県福管連においてマンション管理費などの滞納問題等に関するご相談を、弁護士・司法書士が合同で組織する「滞納管理等回収専門家グループ」へ紹介する窓口を開設いたしました。（法的手続きは全てこのグループに任せられます。）

着手金・報酬について

	着手金（連合会会員）	着手金（連合会非会員）	報酬
滞納者が 1人	50,000円	80,000円	回収金の30%以内
滞納者が 2人	70,000円	100,000円	回収金の30%以内
滞納者が 3人	90,000円	120,000円	回収金の30%以内
滞納者が 4人	110,000円	140,000円	回収金の30%以内
滞納者が 5人	130,000円	160,000円	回収金の30%以内

※ 滞納者が1人増えるごとに、着手金は20,000円を追加

※ 回収交渉等の結果、分割支払となった場合の報酬は要相談

※ 上記金額のほかに、実費（登記事項証明書取得費、郵券等の通信費、訴訟手続での印紙など）が別途必要

※ 上記の手続費用に関しては、管理組規約に「弁護士費用等の回収費用を、滞納者に対し請求できる」との条項があれば、滞納者に請求可能
(非会員の場合)

最高裁判所の判決で、管理費請求権は5年の消滅時効にかかると判断されています。つまり、管理組合が請求できる滞納管理費は、請求時から過去5年分だけなのです。

最初は少額の滞納でも長期間放置すれば一括で回収することが困難なことにもなりかねませんし、一度は支払ってもらったものの滞納が繰り返されるといった問題なども少なくありません。まずは、お早めにご相談を！

「滞納管理費等回収専門家グループ」が、責任をもって対応します。

詳しくは下記までお問い合わせください。

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

※※30周年記念 マンション問題無料相談会の案内※※

創立30周年を記念して、専門家合同相談会を予定しております。

当日は、弁護士（マンション問題研究会所属）・一級建築士・土地家屋調査士・マンション管理士・宅建士等が相談を承ります。（会員・非会員問わず無料）

是非ともご来場をお願いします。

◇ 日時：平成28年4月17日（日） 13:00～16:00

◇ 場所：商工貿易会館 多目的ホール

※※改修工事実践講座のお知らせ※※

今年、最初の改修工事実践講座を開催します。

大規模修繕を予定している管理組合様又は、過去の大規模修繕に禍根を残した管理組合様、是非ともご参加ください。最近、参加者が減少しております。

講座終了後、個別相談（長期修繕計画作成等を含む）も承ります。

◇ 13期第1回目

主題：失敗しない改修講座の進め方

テーマ：「準備段階から計画まで」

日時：2月20日（土）13:00～15:00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

申込先：県福管連事業部：（^{くにが}國家）TEL093-931-0177 fax093-922-4750

無料規約診断の実施

総会の、シーズンが迫ってまいりました。

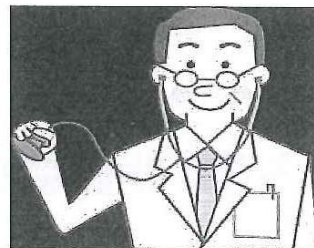
総会開催までに管理規約を見直しませんか？

無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の管理規約のまま、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。

（県福管連標準管理規約を基準にして、診断いたします。）

- 診断実施日時：平成28年2月20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。（4件まで）
- 申込み条件：2月20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、2月10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。



****新正会員紹介6月～10月****

- ①アーティックス 大手町 (6月)
 *北九州市小倉北区大手町 4-10 榎本正博理事長
- ②シティ花房 (7月)
 *北九州市小倉北区三萩野 1-7-3 西島賢次理事長
- ③パークタウン大手町住宅 (10月)
 *北九州市小倉北区大手町 16 有田秀昶理事長
- ④リヴィエール曾根ティアラ (10月)
 *北九州市小倉南区田原新町 1-3-30 小関浩文理事長

2月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
2月9日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(予約要)	戸畑生涯学習センター	石川・村中
2月10日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	生涯学習総合センター	小野
2月16日(火) 18時00分～ 19時30分	H27年度第7回理事会	セミナー室	役員
2月20日(土) 13時00分～ 15時00分	改修工事実践講座	セミナー室	國家
2月20日(土) 10時00分～ 12時00分	無料規約診断	セミナー室	石川・小野

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。最近、相談件数が増加傾向にあります。先月は、すぐに予約満杯となりました。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、この機会に是非相談してみてもは如何ですか?(連合会加盟の管理組合役員だけではなく区分所有者、賛助会員も可です。)管理規約持参のこと。

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は後、3件予約可能です。

(予定)2月16日(火)17:00～ 多加喜 弁護士

以上