

県福管連

# かわら版

第136号

発行日：平成29年4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.net/>

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

## 不良管理会社にご注意



### 元請けになりたがる一部管理会社の脅しと横暴

#### 修繕積立金は一部管理会社の標的！

大規模修繕工事の60%ほどは管理会社が元請けとなっていますが、実際の工事は下請けに丸投げし、あたかも自社が施工しているように見せています。

全体の工事費の20～30%以上が管理会社の取り分である。それは工事費に上乗せされるので、例えば下請けが1億円で施工の場合、それとは別に少なくとも2千～3千万円を管理会社が手にし、合計1億2～3千万円を管理組合は支払う。

工事規模が大きくなれば、管理会社が横取りする金額はどんどん増え、管理組合の修繕積立金は減る。さらに管理会社は親切ごかしに、あそこを直しましょう、ここを直すべきですなど、様々な無駄遣い提案をし、理事長に媚を売り、印鑑を押させる。

このような事は日常行われている。管理組合のことを考えた取り組みをしている管理会社は、少なくとも憂うべきことである。

#### ある管理会社の横暴ぶり

ある管理会社が下請け施工会社に「弊社管理物件への対応について」というタイトルの文書を送達した。

「弊社管理物件の大規模修繕工事に関しては、弊社は何らかの方法で関与していくことを大前提としている為、当該施工会社に対して如何なる形でも営業活動に繋がる行動は謹んでいただくよう申し入れを行いました。」「つきましては、貴社におかれましてもたとえ施工実績のあるマンションであっても、弊社管理物件においては、管理組合への直接的な営業活動は勿論、セミナーの案内等間接的な営業活動も一切控えていただきますようお願い致します。」

管理組合を我が物とし、自由競争を阻害し、さらに当該管理会社による下請け施工会社に対する脅しと横暴ぶりが伺え、管理組合のお金を、単に金づると捉えていることは明白である。

2ページに続く

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									

このような管理会社を元請けにした大規模修繕工事では、先述のように工事費は余分にかかる。元請け可能な施工会社に加え、適切な見積りを見極めて元請け選定をして工事を進めたい。管理組合は「主体は自らにある」ことを認識し、管理会社に任せきることはやめたい。施工会社は管理組合に寄り添い、質の高い仕事をしてもらいたい。

以上はアメニティに掲載された「論談」ですが、記事にもあるように「管理組合の主体は自らにあること自覚する」事が大切です。管理会社の言いなりになるのではなく、マンションに必要な事は何かということのを常に考えて管理組合を運営していくことが重要です。

アメニティ（集合住宅管理新聞）第415号の記事を掲載させていただきました。 梅崎

### 平成28年度第2回マンション管理基礎セミナー 成功裡に終わる

平成29年3月19日（日）に北九州国際会議場で開催しました第2回マンション管理基礎セミナーは総勢72名の参加で会場はほぼ満杯の状況でした。

特に、「地震が起きた時の備えは？管理組合は何をすべきか？」のテーマでの講演は実体験をもとにお話ししていただき、参加者の皆さんも真剣に聞かれ、大変参考になったことと思います。

「総会の招集および円滑な運営方法について」は総会の開催時期となっていること、さらにポイントを押さえた説明で、総会運営の一助になりました。

最後の「あなたのマンション大丈夫～管理不全マンションとは～」は、管理不全マンションの定義が確立していないなか、説明がしにくかったことと思いますが、北九州にある管理不全のマンションの実例を挙げながら説明され、参加者からは「管理不全マンション」にはなりたくない、ならないようにしっかり管理組合を運営していきたいとの声も聞かれました。又、アンケートにも多数ご協力いただきありがとうございました。今後、取り上げてほしいテーマも多数あり、今後のセミナーの運営に参考にしていきます。次回も多数のご参加をお待ちしています。

講師の皆様には、大変お世話になりました。ありがとうございました。 梅崎



セミナー風景



講師 稲田 雅嘉氏





**\*\*新正会員紹介9月～3月\*\***

①リビオン下富野（9月）

\*北九州市小倉北区下富野3-5-2 24戸

②山内ヴィラージュ鴨生田（10月）

\*北九州市若松区大字払川30-6 60戸

③山内グリーンパレス三萩野（10月）

\*北九州市小倉北区東篠崎1-2-26 28戸

④シャルム黄金4（12月）

\*北九州市小倉北区黄金町1-12-8 35戸

⑤和布刈スカイマンションⅡ番館（12月）

\*北九州市門司区大久保1-13-8 78戸

⑥サンモリッツ別院（2月）

\*北九州市門司区新原町3-5 45戸

⑦個人会員 1名（2月）

\*北九州市八幡西区

**\*\*新賛助会員紹介\*\***

①(株)カシワバラコーポレーション（2月）

\*マンション大規模修繕工事、設備改修工事業

**第19回（通算32回）定期総会開催のお知らせ**

定期総会を下記の要領で開催しますので多数の参加をお待ちします。

記

開催日時 平成29年5月28日（日曜日）

開催場所 ホテルニュータガワ新館3F（月華の間）

小倉北区古船場3-46 ☎ 093-521-7000

受付 13:30

講演 14:00～15:30

テーマ：マンション給排水管「老朽化対策」

講師：日本設備工業株式会社 木脇祐次氏

休憩 15:30～15:40

総会 15:40～17:20

第1号議案 平成28年度事業報告及び決算報告の件

第2号議案 平成28年度監査報告の件

第3号議案 平成29年度事業計画及び予算案承認の件

第4号議案 平成29年度役員欠員補充の件

懇親会 17:30～19:30

懇親会会場 ホテルニュータガワ新館3F（春山の間）

## 4月末～5月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
4月27日(木) 18時00分～ 19時30分	第12回理事会	セミナー室	役員
5月9日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会	セミナー室	佐藤 弁護士
5月9日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会（予約要）	城野 生涯学習センター	吉村、小野
5月17日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西 生涯学習センター	石川
5月31日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会	商工貿易会館	井上（真）

### 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。

マンションに関わるどんな相談にも、県福管連顧問弁護士（マンション問題研究会所属）が対応させていただきます。

事前予約が必要ですが、お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみても如何でしょうか？（連合会に加盟されていれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。）

当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせて頂いております。

平成29年5月9日(火) 17:00～ 佐藤 弁護士

申込電話番号 093-922-4877

### 理事長交代連絡のお願い

理事長が交代されましたら県福管連に連絡をお願いします。かわら版発送や県福管連からの連絡に使用します。6月下旬に配布します会員名簿には、理事長名は記載せずマンション名及び住所、竣工年、階数、戸数のみを記載しています。名前が外部に出ることはありません。理事長が交代された管理組合様は、新理事長名、室番号、電話番号を県福管連まで、電話、メール、Faxでご連絡下さい。又、5月28日に開催される定期総会資料と同封して理事長交代届けを送付します。

☎ 093-922-4877 Fax 093-922-4750 E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)