

県福管連

かわら版

第151号

発行日：平成30年7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

自然災害の恐ろしさを痛感！！



この度の「大阪北部地震」「西日本豪雨災害」より被害に遭われた皆様に心よりお見舞い申し上げます。「まさか」と全く予想もしない自然災害が日本列島を襲っています。

まず「大阪北部地震」です。今年3月開催した「第2回マンション管理基礎セミナー」で、講演された福岡大学工学部・古賀教授から参加者の皆さんへの注意喚起を思い出しして下さい。古賀教授は「地震時、ブロック塀には近づかない。ほとんどが建築基準法違反で倒壊の恐れがある」と声高に話されていました。残念ながら「大阪北部地震」では小学生と高齢者の方がブロック塀の犠牲となりました。マンション共用部のブロック塀は要注意です。（「特定建築物等定期報告（3年毎に行政へ報告）」の説明会では、ブロック塀の重点点検を強調しています。）

ブロック塀に関する建築基準法施行令の主な基準



次に「西日本豪雨災害」です。水害（土石流、川の氾濫等）によるマンションへの土砂等の堆積物流入による悩ましい問題が発生しています。

①管理組合（理事会）運営による居住者の行動濃淡の問題。

共用部に流れ込んだ泥等の堆積物を、Aマンションは管理組合（理事会）による適格な運営で組合員総出による泥等の堆積物除去を行い、一方、Bマンションは日頃から管理組合運営に無関心な理事会、組合員のため、泥出し作業が進まず放置状態。この両極の状況が災害現場で発生しています。

⇒日頃から管理組合・理事会運営に対し無関心なマンション居住者は、大変な状況に陥ることを理解された方が・・・。

②共用部に対する火災保険で「水災」不担保にしていた為保険金が出ない問題。

火災保険の保険料を安価にする為（保険代理店からの提案等）、「水災」特約を不担保にしたことで、「まさか」の「水害」で保険金が出ないという事態です。最近ではゲリラ豪雨で、雨水枡が急激な雨で排水がオーバーフロー状態となり共用部に雨水が流れ込む事例も発生しています。

⇒「水災」特約はどうなっていますか？まずは火災保険の証券を確認しましょう。

ハザードマップの危険予想でも、何がおこるかわからない日本列島です。

管理組合の皆様！「かわら版」は必ず関係者に回覧し情報共有をお願いします。

理事長									

****新正会員紹介 H30/7月(入会手続き済み分)****

- ①小倉南スカイマンション (7月) 北九州市小倉南区
②個人 (7月) 北九州市小倉北区

**マンションの共用部・専有部に対する保険は
大丈夫ですか？ 無料相談会を開催！（会員限定）**

火災保険の「水災」不担保で保険金が出ない事例を報告しました。
管理組合役員・区分所有者（個人）の方で、保険代理店又は管理会社が提示した損害
保険（火災、地震、賠償等）を言われるままに締結されていませんか？

県福管連では、賛助会員の保険代理店が、管理組合、区分所有者（個人）とヒアリ
ングを行い、各社の商品特性を比較しながら保険の相談を行っています。

（ご存知の様に、損害保険業界も自由化となり各社で商品内容、保険料が大きく相違
しています。故に各社の商品内容を比較・検討された方が得策と思われま

記

- ◆相談時間 原則30分/件とさせていただきます。
- ◆開催日 平成30年 8月 22日（水）15:00～17:00
- ◆会場 県福管連 セミナー室
- ◆相談者 「マンション保険バスターズ」
ファイナンシャルプランナー 募集人 西澤 健之氏
- ◆予約制 予約制です。お申し込みは県福管連事務局まで
8月17日（金）までにお申し込み下さい。
*申込電話番号 093-922-4877
- ◆相談会では見積書、保険証券を持参して下さい。

*保険の募集行為は保険募集人登録（財務局登録）した者しかできません。
登録された保険募集人であるか否かの確認をお願いします。

■来訪相談は事前にご予約をお願いします。

最近、予約なしに来訪され、担当者不在並びにお待たせ、ご迷惑をお掛けする状況
になっています。つきましては、事前のご予約をお願い致します。

■賛助会員「ガイドブック」を活用されて下さい。

只今、2018年度版を作成中です。完成次第管理組合に配布します。

相談事例のエッセー続編！

福岡県マンション管理組合連合会（略：県福管連）は、会員、非会員を問わず電話や来訪等で各種相談事案に対応しています。

記

【その1：非会員（60戸、管理会社委託）】

■事務所に管理組合元役員の方が来訪された相談事例。

○管理会社から「玄関ドア交換」1枚約23万円（自己負担10万円）、共用部LED交換が約230万円と提示され、この金額を疑問に感じた相談者が連合会を訪問。連合会の賛助会員に見積提示をお願いした結果、「玄関ドア交換」が総額で約600万円安価となり、LED交換も約半額になりました。

○その後

⇒相談者から「助かりました」とお礼の報告があり、その後連合会に入会。
お役に立てて良かったです！

【その2：会員（20戸、自主管理）】

■排水管更新工事であわや多大な損失を被る相談事例。

○区分所有者の高齢化に伴い、連合会に理事長派遣の依頼があり訪問。理事長から「先程、約1300万円の排水管更新工事の契約をした（総会承認済み）」と報告を受け、内容確認すると「保証期間は1年間」「契約書の不備」「配管調査した写真が全く別もの」と「エエ～」と驚き連続。「クーリングオフ制度」を利用し契約の撤回、解除を実施。

○その後、当該企業から10%の調査費用を支払えと連絡があり、連合会に相談。当該企業に対し訴訟する旨をアドバイスし、理事長が相手企業に通告。結果不問となりました。

⇒理事長から「連合会に加入して良かった」と言われましたが、当初から連合会の賛助会員に声を掛けて頂ければこんな騒ぎにならず済んだのに・・・複雑な気持ちです。

【その3：会員（43戸、管理会社委託）】

■管理会社から提示された金額に疑問を感じた相談事例。

○長期修繕計画作成費：55万円、エレベーターリニューアル工事費：約1600万円と管理会社から提示があり不安に感じ相談。

○連合会顧問の1級建築士が試算すると、長期修繕計画作成費は30～35万円、エレベーターリニューアル工事費は約800万～約1000万円位と試算。

⇒管理会社との付き合いは大切ですが、管理会社は営利企業で決してボランティアではありません（担当者も会社からノルマが課せられています）。

セカンドオピニオンとしての連合会をご活用下さい。

【編集後記】

県福管連では、会員拡大中です！「友呼び」紹介をお願い致します。

行事案内

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
8月 7日 (火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	渡邊弁護士
8月 7日 (火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会 (申込不要) 受付は19:30まで	門司生涯学習 センター	吉村・山内
8月13日 (月) ～15日 (水)	夏季休暇		
8月20日 (月) 15時00分～ 17時00分	第4回理事会	県福管連 セミナー室	役員
8月22日 (金) 13時30分～ 15時30分	県相談会 (要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上・山内
8月22日 (水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会 (要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険バスターズ 西澤氏

よろず相談会 (弁護士無料相談) の案内：会員限定

顧問弁護士による無料相談会を開催しています。(会員の管理組合役員、区分所有者)

記

- ・当日は居住マンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則 30分/件。
- ・相談日時：平成30年8月7日(火) 17:00～ 渡邊典子弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877 (事前予約制です)

「特定建築物等定期報告」調査は連合会にご用命下さい。

建築基準法では、火災や地震などの災害や老朽化による外壁の落下のような危険を避けるため、定期的(3年毎)に専門の技術者が調査(検査)を行い特定行政庁へ報告することが義務づけられています。

今年は、八幡東区、八幡西区、若松区の地区が該当し、当連合会の会員管理組合は会員価格でご提供できます。事務局にご連絡下さい。(☎：093-922-4877)

「モデル管理規約」「モデル使用細則」について

県福管連では、「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員：1,000円/冊、非会員：1,500円/冊で販売しています。ご希望の方は事務局までお問い合わせ下さい。