

県福管連

かわら版

第156号

発行日：平成30年12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

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

平成31年度も県福管連へのご支援の程宜しくお願い致します。

NPO法人福岡県マンション管理組合連合会役員・事務局一同



マンション内で挨拶をしましょう。

皆さんは、ご自分が住むマンションでエレベーターや共用廊下で人に会った時に挨拶をしていますか？

ある機関が「マンションでイライラする瞬間に関するアンケート」を実施したところ、日頃、マンションで生活する上でイライラすることがあるとした回答者は全体の約3割に上りました。その中で最も多かったのが「マンション内で挨拶をしない」がトップで、これは、回答者全体の約1割を占め、他の「騒音」や「ペットの糞」を大幅に上回るものでした。この「挨拶をしない」では、「こちらから挨拶をしたのに、相手から無視された」との回答が大半でした。

挨拶をしない人の言い分には、「挨拶は面倒だ」、「親しい知り合いでもない人に挨拶をする必要はない」、「元々、人付き合いが煩わしいのでマンションに入居したのだから挨拶はしない」、「子供には知らない人から挨拶をされたら無視するように言っている」と多々あるでしょう。しかし、折角こちらから挨拶をしたのに、無視されてしまうと嫌な気分になるものです。まるで、相手からあなたとは関係を持ちたくないですと拒絶されているようです。

挨拶は人間同士がコミュニケーションを取るうえで、最も基本的な手段です。挨拶をすることによって、マンションの居住者は同じ建物で生活するという仲間意識が醸成され、マナーが良くなり、共有財産であるマンションを大切にしていける意識が高まることとなります。また、マンション居住者が挨拶を交わすことによる他の効果もあります。例えば、犯罪の抑止です。犯罪者は顔を覚えられるのが嫌で、マンション内で居住者から挨拶をされたら、犯罪を思いとどまることとなります。また、今問題となっている民泊問題で、民泊を禁止しているのに宿泊者がマンションに入ってきた際、挨拶を交わすことによって、ヤミ民泊が判明するといったことが挙げられます。

このように、マンション内で挨拶が交わされることは、良好なコミュニティを構築していくことにつながります。あなた自らマンションで挨拶をするのが当たり前になるような風土を作っていくことにしたらどうでしょうか。

【県福管連事務局より 年末年始のお知らせ】

平成30年12月29日(土)～平成31年1月6日(日)は休業させていただきます。

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										

<12月県福管連・賛助会員によるセミナー報告>

- ◆開催日時：平成30年12月8日（土）13：00～15：00
- ◆会場：県福管連セミナー室
- ◆テーマ：「補助金活用によるマンション開口部のリノベーション」
- ◆講師：YKK AP(株) 北九州支店 溝部 純一 様
- ◆参加者：15名
- ◆内容
 - ・講師の溝部氏から、テーマ毎に説明を受け参加者から活発な質疑応答があった。
 - ・最新の玄関ドアノブの施錠実演やペアガラスの断熱を参加者は体験した。
 - ・参加の高齢者からは、玄関ドア、ノブや窓のサッシが重くつらく、早くリノベーションしたいと切実な意見が出た。
 - ・県福管連の理事が、自分のマンションをリノベーション（玄関ドア、窓のサッシ）し、「以前は道路の音がうるさく、今は雨の音さえ聞こえず、洗濯物の取り込みが遅れてしまう程、快適な生活を送っている」と体験談を話された。
 - ・最後に、約束通りYKK AP(株)から参加者全員に粗品が配られた。



【県福管連・賛助会員セミナースケジュール】

開催日	セミナー内容	賛助会員	
12/8	補助金を利用した開口部のリノベーション	YKK AP(株)	終了
1/26	「鳥害」対策	(株)アンテック	
2/23	「エレベーター」に対するリニューアル	三菱電機ビルテクノS(株)	
3/	未定		

新正会員紹介(入会手続き済み分)

- ①エメラルドマンション中井口 15戸（12月） 北九州市小倉北区
- ②銀座スカイマンション 25戸（12月） 北九州市戸畑区

よもやま話

会員様からの退会理由で多いのが、「管理会社に委託したから退会する」です。しかしながら、当連合会へのトップの相談事案は「管理会社に対する不満や疑問」で、次に「自主管理で行き詰まった」の事案でした。考えものですね……。

相談事例

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

【非会員（96戸、管理会社委託）】

■大規模修繕工事に対する相談事例

- 理事長から「管理会社が大规模修繕工事（1回目）に関する企画及び費用を出してきた。しかしながら、見積金額等に疑問を感じている。」と相談。
 - 工事費用の総額は1億6,000万円、管理会社が元請けとなり施工工事会社4社による入札を実施。ところが、この工事費用の内容確認すると驚きの事実が判明した。
 - 第1に、修繕積立金が7,000万円（平均積立額より大幅に少ない）。理由は竣工当時の長期修繕計画で計画した金額の約40%しか積み立てられていなかった。この点に関して管理会社から積立不足の指摘は無く、今回の件で修繕積立金の値上げを検討。
 - 第2に、修繕積立金の不足分9,000万円を借入で賄おうをしていた。通常は金利が安価な「住宅金融支援機構」を検討するが、管理会社と取引のある銀行を紹介していた。
 - 第3に、管理会社が元請けとして2,000万円を計上。しかし管理会社は元請けとして具体的に何をするのか不明であった。
 - 理事長からは、「今まで管理会社任せで、管理組合運営に対し自分も含め、いかに無関心な役員並びに区分所有者であったか」と反省の弁が出た。
- ⇒管理会社は、当該マンションは実に扱い易い、美味しい顧客先と思えます。
裏返せば、管理組合活動に無関心な区分所有者が多く居住しているマンション？
管理組合のミッション「資産価値の維持・向上」に向け、理事長の今後の取組及び活躍にエールを送りたいと思います。頑張ってください。

以上

「管理規約」無料診断を活用して下さい



マンションの最高規範である「管理規約」を確認して下さい。マンションの竣工から一度も改定していない「管理規約」は問題です。「管理規約」の改定・見直しは管理組合活動の必須事項です。是非とも管理規約の無料診断をご利用ください。

以上

記

1. 規約診断日 平成31年1月27日（日）午前10時～12時まで。
2. 会場 県福管連セミナー室（当日参加できることが条件です。）
3. 現在有効な管理規約を、1月15日（火）までに事務局へ届けて下さい。
4. 提出の管理規約は「写し」をお願いします。返品できませんので承知下さい。
5. 診断は、会員管理組合の方限定となります。

行事 あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
12月29日(土) ～ 1月6日(日)	年末年始休暇		
1月8日(火) 17時～19時	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	小鉢弁護士
1月8日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	八幡西生涯学習 センター	原田M・石川
1月9日(水) 13時30分 ～15時30時	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M、山内
1月18日(金)	賛助会員の 工場見学企画	YKKAP 熊本県八代工場	会員、役員
1月26日(土) 13時～15時	賛助会員セミナー 「鳥害対策について」	県福管連 セミナー室	会員、役員
1月27日(日) 10時～12時	管理規約無料診断 会員限定、要予約	県福管連 セミナー室	会員、役員

よろず(弁護士)相談会の案内：会員限定

顧問弁護士による無料相談会を開催。(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

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。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：平成31年1月8日(火) 17:00～ 小鉢弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

県福管連は工事に関する「アドバイザー業務」(有料)をします。

県福管連は、大規模修繕・改修工事に関する「アドバイザー業務」(有料)を行います。管理組合主体方式による大規模修繕・改修工事に対し第三者の立場で支援を行います。

「管理組合」支援事業について

- ①「管理規約」「使用細則」の改正支援・作成業務を有料で請け負っています。
- ②「会計支援」「役員派遣」も有料で請け負っています。

*工事、その他マンションに関するお仕事は、当連合会「賛助会員」にご用命下さい。