

[第14回]

マンション管理セミナー

稀少講演！マンションの建替えに挑む！！

マンションは本当に『終の棲家』になるか？

『自分達のマンションは自分達で守れ！』

定員50名

先着順

受講料

無料

明るい明日への
マンション管理のために。

建替えか？ 改修・修繕か？

過去、全国でもわずか120件（震災によるものは除く）ほどしか事例がなく、マンション問題の中でも最難問と言われる『建替え問題』。

当NPOはその希少な故に難解な案件にも早々から取り組んで来ました。

当NPOのセミナーは机上の理論だけではない実務を重んじた論点が好評で、おかげ様で協会設立後、前回までの13回のセミナーは回を重ねる毎に活況を呈しています。今回のセミナーも、実務主義の姿勢は崩す事無く、『建替え』という希少な案件も経験に基づいた生きた声をお届けする事が可能となり、本セミナーの開催に踏切りました。マンションを本当の意味で『終の棲家』とする為には避けては通れない『建替え問題』。今回もたくさんの皆様の参加をお待ちしています。

日時/平成20年2月3日(日) 13:00~17:00

場所/三井住友海上火災 大阪南支店 御堂筋グランドビル5F

大阪市中央区難波2-2-3 地下鉄難波駅24番出口より徒歩1分

第1部

13:00~13:30

建替え四方山話・長谷川尚美マンション管理士(NPO近畿)

建替えの推進役は女性ではないでしょうか。同性から見た建替えの楽しさ・難しさについて、建替えアドバイザーの立場から率直に語ります。

第2部

13:30~14:00

物理的判断基準・大柿仁(安藤建設大阪支店・都市開発部長)

建替えと改修・修繕のメリット・デメリットを比較しなければ、管理組合は客観的な判断ができません。作業の流れとポイントについて紹介します。

第3部

14:00~14:30

合意形成が全て・岡井喜子(長谷工コーポレーション)

建替・リフォーム相談部 副参事)

建替えの成否は合意形成にあります。数多くの建替えを経験し、時には管理組合を励まし、時には叱咤激励した岡井が事例豊富に合意形成を説明します。

第4部

14:45~15:15

行政の支援制度・山口元章(堺市・住宅まちづくり課 係長)

金融の支援制度・澤田康之(住宅金融支援機構 グループ長)

分譲マンションの建替えを支援する行政の事例(堺市)と金融機関の支援制度を専門家の立場で説明します。

第5部

15:15~17:00

建替えスキーム・増永久仁郎(NPO近畿 会長)

建替えの機運が芽生えたら、先ず勉強会からスタートします。そして老朽度判定・要求改善水準の調査、概算還元率の算出、建替え推進決議、事業協力者選定、建替え決議に至る過程をフローチャートを使用し、判り易く解説します。また、質問時間をたっぷりと取っていますので活用してください。



御堂筋
グランドビル
5F

主催: NPO法人近畿マンション管理士協会 共催: NPO法人マンション管理組合支援センター

後援: 国土交通省・近畿地方整備局、(財)マンション管理センター、

大阪府、堺市、住宅金融支援機構近畿支店、日本マンション管理士団体連合

協力: 安藤建設(株)、(株)長谷工コーポレーション、東京海上日動火災(株)、三井住友海上火災(株)、他

分譲マンションの建替えとは？

建物が老朽化したから建替える事例は希少です。

しかし、エレベーターがない、電気容量が足りない、給排水管が老朽化して漏水がしばしば発生するなどのマンションの設備が時代に合わなくなってくる現象は「物理的老朽化」と呼ばれています。

社会的陳腐化と資産価値の低下により、建替えの機運が芽生えます。

最新のマンションと比較して、住居専有面積や間取り、住宅設備、居住性、セキュリティなどが陳腐化したことにより建替えの機運が顕在化してきます。また、修繕・改修を重ねても、どうしても建物の老朽化が進展しますので、年々資産価値が減少することは否めません。だからといって「建替えありき」で話を進めると、反対者の不満は鬱積されますので十分な話し合いが必要です。

合意形成に十分な時間を掛けることが建替えの成功の秘訣です。

分譲マンションの建替えは気の遠くなる道のりを歩みます。これを「準備段階」「検討段階」「計画段階」の3つのステップに分け、メリハリのある行動を取らなければなりません。そして、これらの段階の基本になるのが合意形成です。だから積極的に反対者の不満・不安を聴き、一緒に解消する話し合いが必要です。無理せず、着実に進んでいきましょう。

NPO法人近畿マンション管理士協会の提供サービスの一覧表

無料診断サービス 診断項目はホームページなどでご確認ください。

分譲マンションの建替えアドバイザー 消費者の立場から建替え事業をアドバイスします。

管理費の削減 管理会社や設備保守業者に支払う費用の適正な軽減化を図ります。

大規模修繕工事のコンサルタント 管理組合主導の修繕・改修工事を支援します。

会計監査・業務監査 管理会社の業務の履行状況を管理組合の代理人として監査します。

理事長代行、総会・理事会運営支援 安全で快適なマンションライフを管理します。

マンション保険契約手続 専門家が適正なマンション保険をお勧めします。

その他 管理規約・使用細則の改正、新築マンションの購入支援など、管理組合の自立化に役立つあらゆる相談・助言・指導を行いますので、なんなりとお問い合わせください。

セミナーの
申し込み

氏名 住所 マンション名 電話番号 FAX 番号 管理組合役職(区分所有者可)
参加人数を記載の上、事務局まで

F A Xまたはメールで送信してください。

先着50名に受講券送信します。(先着30名に建替え資料を差し上げます)

F A X 06-6242-2668 **E-mail** info@kinki-mankan.com

先着50名
受講料無料！！

NPO法人近畿マンション管理士協会
大阪市都島区東野田3-13-24-1109
TEL 06-6242-2666
http://www.kinki-mankan.com