

ハッピーアシスト



アンピールマンションでおなじみの
新栄グループがお届けする
コミュニティペーパー

発行・新栄総合管理株式会社 [マンション管理業] 国土交通大臣 (5) 第091453号
新栄住宅株式会社 [宅地建物取引業] 福岡県知事 (5) 第15071号
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11番25号

Happy Assist Tsushin

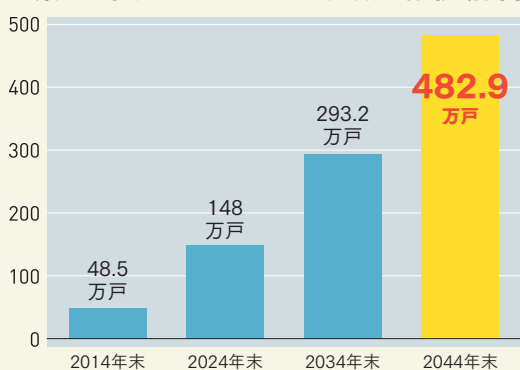
通信 vol.69 2026 SEP.

「令和8年熊本地震」により 被害を受けられた皆様へ

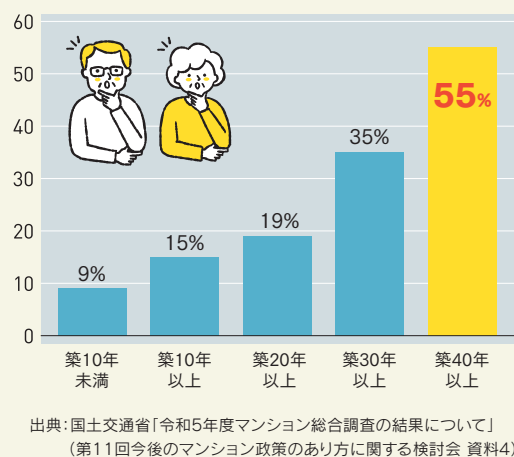
この度の熊本地震におきまして、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。
復旧作業には一定のお時間を要する場合がございますが、当社では、皆様が一日も早く安心
して快適なマンションライフをお過ごしいただけるよう、今後も建物の維持管理に努め、
必要な対応に誠心誠意取り組んでまいります。

新栄総合管理株式会社／新栄住宅株式会社

■ 築40年以上のマンション戸数の推移 (推計)



■ 世帯主が70歳以上の住戸割合



2024年末時点で、全国に築40年以上のマンションは約148万戸あり、マンション全体の約2割を占めています。そして今後その数は急速に増えていき、20年後の2044年末には、約3.3倍の482.9万戸、マンション全体の5割以上を占めると予測されています。

解説1
マンションの建物と居住者の「二つの老い」の現状

同時に、高齢年マンションほど高齢世帯の割合は高く、築40年以上のマンションでは、世帯主年齢70歳以上が半数以上という調査結果があります。福岡においては首都圏よりも若干遅れてマンション建設が本格化したため、現時点で築40年、50年を超えているマンションは相対的に多くはありません。しかし、「二つの老い」にどのように対応するか、その検討を始めるのは早いに越したことはありません。

適切なマンション管理で

100年 を 目指そう。

特集

もっと

快適講座

40

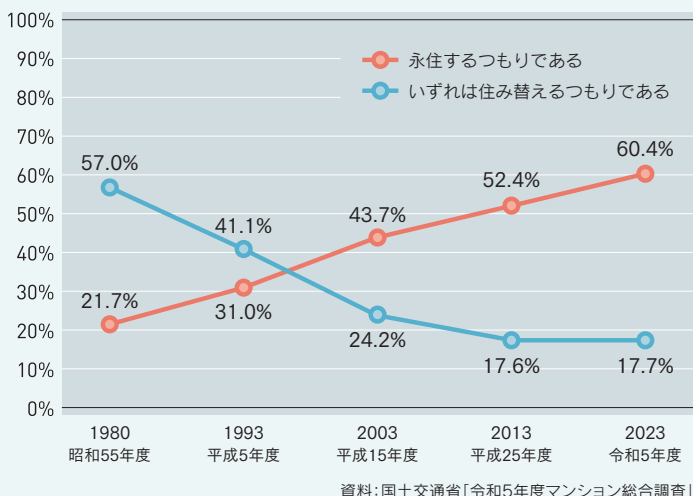
提言1

マンションの「建て替え」は現実的か？

居住者の高齢化も進む中、高額な費用負担と仮住まいのための2回の引っ越しをして「建て替え」を実現できるマンションは多くはありません。現実的な方向性の一つとして、現在のマンションを100年以上快適に暮らせるように「長寿命化」することが挙げられます。

マンション総合調査によると、区分所有者の約6割は現在のマンションに永住する意向を持っており、居住者の「終の住み処」として「100年マンション」を目指すことは、多くのマンションにとって現実的な目標であると言えます。

■ 区分所有者の永住意識



※建築学会等の資料によると、適切な維持管理を行うことで、RC造のマンションは100年程度、使用できるとされています。

本特集では、「マンション管理」の大切さについて改めて考えてみようというテーマで、長年管理組合運営の相談に対応し、問題解決に尽力してきたNPO法人福岡マンション管理組合連合会(通称「福岡管連」)にお話を伺いました。特に近年、マンションの「二つの老い」が話題となっており、自分たちのマンションは将来どうなるのか気になっている人も多いでしょう。「マンション管理」を「自分ごと」として考えるきっかけとなれば幸いです。

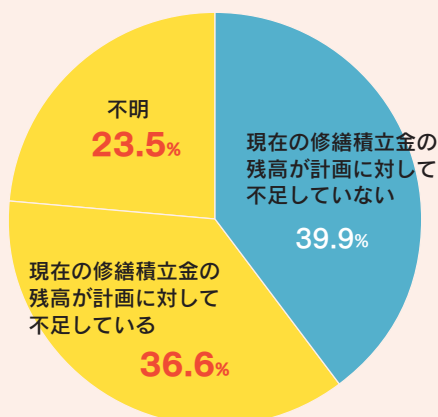
NPO法人
福岡マンション管理組合連合会

理事長

高田 訓

修繕積立金の不足

■ 修繕積立金の積立状況



資料:国土交通省「令和5年度マンション総合調査」



役員の担い手不足

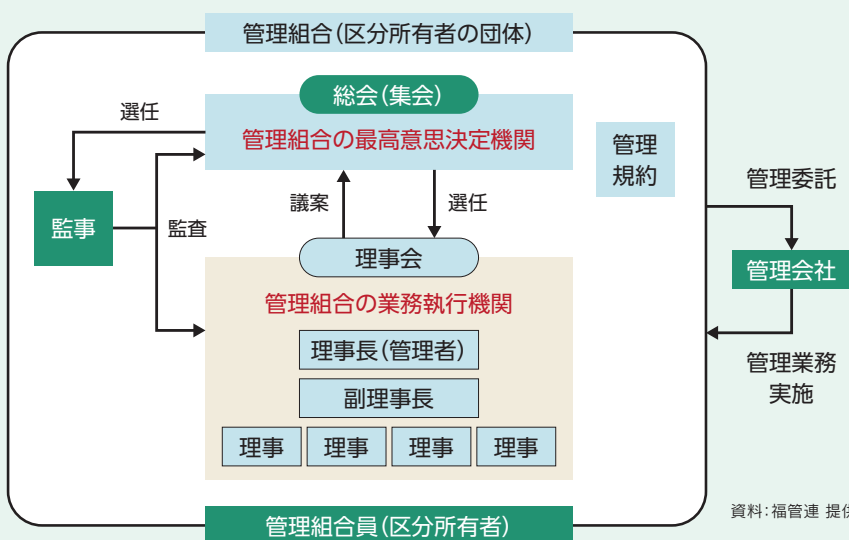
マンション管理への無関心

※こうした問題に対処すべく、マンシヨンの円滑な運営・再生のための改正区分所有法が今年の4月1日に施行されました。

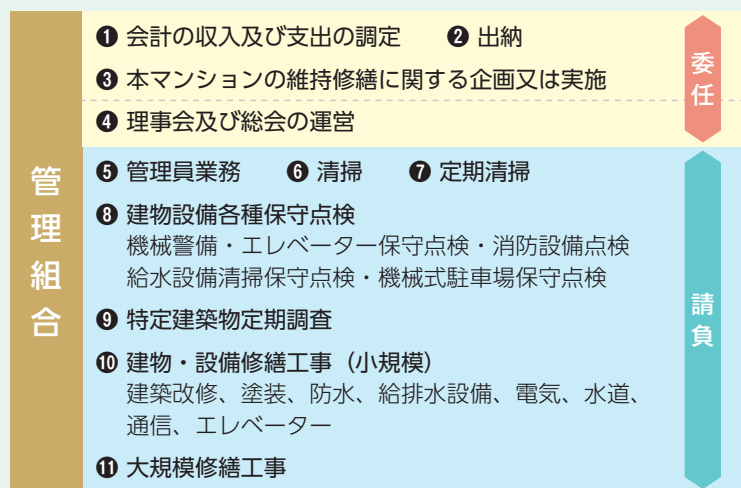
マンション管理へ主体的に関わろう

資料:福管連 提供

■ 管理組合の仕組み



■ 管理業務



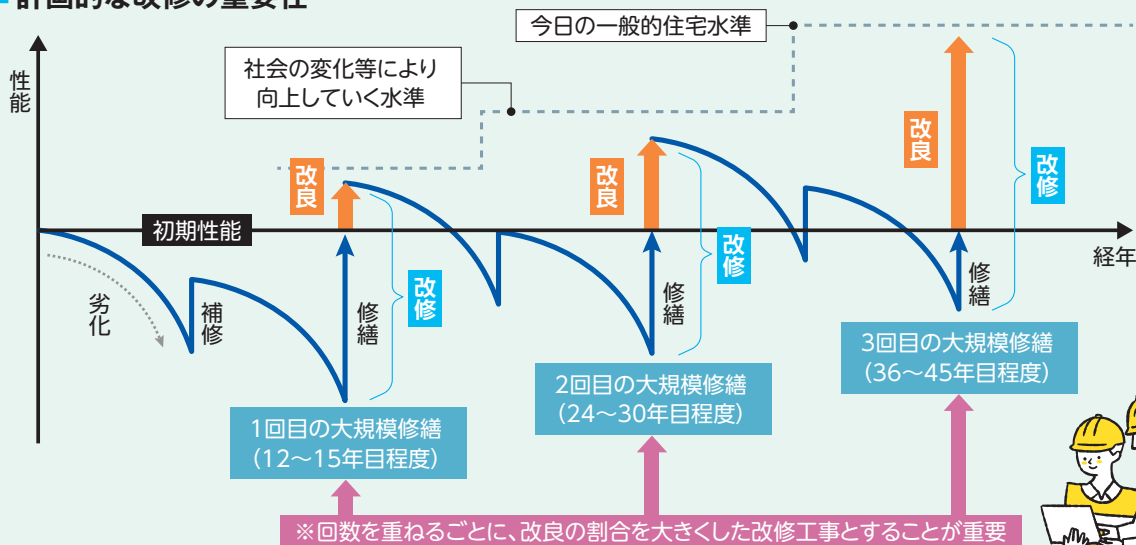
資料:福管連 提供

信頼できる管理会社と
永続的な関係を



理事会の運営をサポートし、マンシヨンの管理の実務を担うのが管理会社です。マンシヨン管理業務には、事務管理や理事会・総会の運営をサポートする「委任契約」業務と、日々の清掃など個別業務の「請負契約」があります。理事会との窓口となるフロント担当が、管理会社側の代表（請負契約の営業）ではなく、組合「バイザー」として信頼できるかどうか、管理会社選択の重要なポイントの一つです。100年マンシヨンのためには、長期的な視点を共有しつつ、適度な緊張感のある永続的な関係が理想です。

■ 計画的な改修の重要性



出典：国土交通省「マンション改修マニュアル」（令和8年3月）

計画的な改修（修繕＋改良）

適切な修繕や改良を行わないままでは、老朽化は進み、マンションの資産価値は低下する一方です。100年マンションという目標が共有できていれば、資産価値を維持・高めていくための計画的な改修の必要性は合意できるはずですよ。例えば現状で修繕積立金が不足しているならば、単に「積立金の増額が必要」と訴えるのではなく、「必要な修繕のためにお金を借り、その返済のために積立金を適正化しよう」といった前向きな提案は納得を得られるのではないのでしょうか？





はじめての理事編

Q マンションの住民同士の交流がありません。マンション内のコミュニティづくりのコツがあれば教えてください。

A 今後マンションのコミュニティはますます重要になります。「お互いの顔が見える」交流のきっかけづくりを考えてみましょう。

マンションの三大トラブルと言われる「漏水」「騒音」「ペット」の問題をはじめ、住民同士のトラブルが起きても日頃からのコミュニケーションが良好なマンションでは穏便に解決できることが多いです。理事会として、新しい入居者へ配布する案内などで、以下のようなことを周知してみてもいいかもしれません。

上下左右への挨拶を推奨

新しく引っ越してきた際、マンションでは左右だけではなく、上下階への挨拶を奨めましょう。挨拶をして顔見知りになることで「上の階には小さな子どもがいる」と知ってもらえれば、「あそこの子が元気に走り回っているのだな」と許容しやすくなり、トラブル悪化の予防になります。



挨拶運動のすすめ

入居者全員に向けて、エレベーター内やエントランスですれ違う際に挨拶を心掛けるように呼びかけてみてはどうでしょうか。日常的に子ども達を見守る雰囲気生まれ、防犯対策としても効果的です。無理のない範囲でのコミュニケーションを積み重ねることが大切です。

また、次のような自然な交流が生まれるイベントを定期的にも開催するのも効果的です。

防災訓練を通して交流を育む

他マンションでの開催例も多く、いざという時に役立つ「防災訓練」を検討されてみてはいかがでしょうか。防災訓練を通してお互いが顔見知りになることで、災害時の円滑な避難行動が期待できます。

高齢者向けの福祉イベントなどの開催

高齢化の進展に伴い、一人暮らしの高齢者の方を孤立させないために福祉分野との連携が求められています。介護や福祉、健康に関するイベントを開催して、交流を促すことを検討してみてもいいかもしれません。

管理組合としてイベントを検討する際には、他マンションでの事例等を参考に管理会社のフロント担当が相談に乗ります。ぜひ一度相談してみてください。

スタッフ紹介

Staff Profile



●営業部 **大野 彰之** 福岡県出身

皆さまが安心して住まいになれるよう、フットワーク軽く、フロント業務に努めてまいります。

業務内容 ● フロント担当
趣味 ● 居酒屋めぐり
最近の出来事 ● 朝晩の暑さが和らいできたので、近所の海岸まで散歩しています。

【取材協力・監修】

NPO法人 福岡マンション管理組合連合会
理事長

たか た さとし
高田 訓

NPO法人福岡マンション管理組合連合会(通称「福管連」)は1987年に、管理組合が抱える共通の悩みを相互に持ち寄って意見を交換し、研鑽する中で問題解決を図ろうという趣旨でスタートしました。会員数は660管理組合、約53,000戸を擁し、会員数全国一位の管理組合連合会として、マンション管理組合運営の相談を年間2,500件以上受けています。マンション問題すべてのワンストップ相談機関として頼りにされるよう、精力的に活動を行っています。



講師
PROFILE
プロフィール

NPO法人 福岡マンション管理組合連合会

TEL 092-752-1555 FAX 092-752-3699
<https://www.fukukan.net/>

管理組合は、同じ建物に住まう仲間。建設的な話し合いを心がけることが何よりも大切です。

マンションは一つの建物の中に、年齢や職業、家族構成などが異なる他人同士が生活を営んでいるのですから、考え方や意見に違いがあるのは当然のことです。理事会などの話し合いの場で白熱することもあるでしょう。



けれど、マンション管理は「勝ち負け」を決めるものではありません。共同経営者としてマンションの未来を一緒に考える仲間なのです。お互いを尊重した建設的な話し合いができるよう、次のような「作法」を守ることが大事だと思います。皆さんの管理組合運営の参考にしてください。

P o i n t s

- 1 相手の意見を最後まで聴くこと(時間の許す範囲で)
- 2 相手の尊厳を守ること(決して人格・尊厳を傷つけない)
- 3 発言の機会を均等にすること(特定の人ばかりでなく様々な人からの意見を聴く)

この誌面をご覧の方限定 特別料金でご案内

～Our Best Harmony～
由紀さおり・安田祥子
with 松阪ゆうき
童謡コンサート40th
～あしたへ贈る歌～



2026年

12月2日(水)
13:45開場 14:30開演
**福岡市民ホール
大ホール**
※4歳以上有料

全席指定 ~~7,500円~~(税込)

6,000円(税込)

主催: CARAVAN/RKB毎日放送
企画・制作: 安田音楽事務所/ファースト・リバー
後援: 福岡市/ユニバーサルミュージック
お問い合わせ
CARAVAN(平日10:00～17:00)
TEL.092-732-8858
※お申込み時に誌面を見たお伝えください

災害はいつ、どこで起きるかわからない

地震や水害、台風などの災害から、大切な家族を守るために日ごろから非常用持出袋を準備したり、食料を備蓄しているご家庭が増えています。また、各地で起こる災害の光景を目の当たりにして、これから準備を始めようと考えていらっしゃる方も多いのではないのでしょうか？これらの非常持出品は、取り出しやすく、災害の影響を受けにくい場所に置くようにしましょう。



緊急避難セット

税込18,920円

●重さ/2.6kg●材質/防水アルミックス、ポリエチレン樹脂、ABS樹脂●セット内容/非常持ち出し袋、缶入乾パン(100g)×2、保存飲料水(500mL)、ロープ(5m)、ホイッスル、セフティローソク(マッチ付)、折りたたみポリタンク(10L)、FM/AM携帯ラジオ(単4形乾電池×4)、懐中電灯(単1形乾電池×2)、軍手、防寒・保温シート、ポンチョ、ブルーシート(180×180cm)、救急セット(折りたたみ救急箱、絆創膏×12、包帯(5cm×5m)、ガーゼマスク、カットガーゼ、ポケットティッシュ×2、紙テープ(10m)、防災メモ●生産国/日本、中国、台湾●1(N)角利産業(株)

トイレ非常用袋 抗菌凝固剤付



10回分 税込1,628円

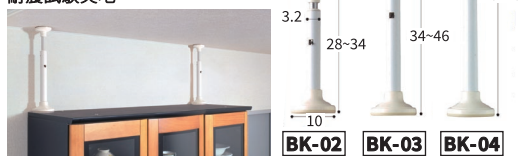
30回分 税込4,708円

50回分 税込7,128円

●材質/汚物袋:ポリエチレン、凝固剤:高分子ポリマー●生産国/日本●10回分:40、30回分:15、50回分:12(N)※廃棄はお住まいの地域の処理方法に従ってください。(株)サンコー

ささえくん(2本1組)

(財)日本建築総合試験所にて耐震試験実施



BK-02 伸縮幅:28~34cm 税込5,720円

BK-03 伸縮幅:34~46cm 税込5,940円

BK-04 伸縮幅:46~70cm 税込6,160円

●重さ/約800~1200g●材質/樹脂ライニング鋼管、スチール、ABS樹脂、軟質ウレタン(すべり止め)、エラストマー(すべり止め)、ゲル(ウレタン系エラストマー)●生産国/日本●10(N)川崎化工(株)

備蓄モデル:4人家族(夫婦・子供2人)の場合

災害発生後72時間は救助・救援活動が優先されます。発災直後は物資の支援が届きにくいことを想定して非常事態に備えましょう。

電気・ガス・水道などのライフラインが停止することを想定し、水と熱源(カセットコンロ等)も、1週間を目安に確保しましょう。ご自宅に必要な備蓄品を選び、チェックリストを作ったり、食品については賞味期限などに注意し、定期的にリストを確認するようにしましょう。

参照:東京防災備蓄ナビ

防災グッズについてもお気軽にご相談ください

HPはこちら



新栄グループ
福祉用具 しんえい

ご注文はこちら

092-762-5227

webinfo@shin-ei-kanri.jp

受付時間 9:00~17:00(定休:土・日・祝休)

〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 新栄ビル3F

福祉用具事務所番号:4071003380/サービス種類:福祉用具

貸与・住宅・販売

介護保険事業番号:4071003364/サービス種類:居宅介護支援

ワクワクプレゼントコーナー アンケートに答えて素敵なプレゼントをもらおう!

抽選で
計11名様

全国共通商品券

(5,000円分)・・・1名様
(2,000円分)・・・5名様

オービジョンアイスアリーナ福岡
【アイススケートペアチケット】 ...5名様

応募方法 ホームページのアンケートフォームからご応募ください。※記入もれがある場合は抽選対象外とさせていただきます。締切 2026年10月31日(土)まで

抽選発表 当選は賞品の発送をもってかえさせていただきます。次号の紙面にて当選者(ペンネーム)を発表しています。※プレゼントは都合により同等の品に変更させていただく場合がございます。

Vol.68 プレゼント当選者発表! (ペンネーム)

全国共通商品券(5,000円分) ペこぼこさん

全国共通商品券(2,000円分) イタチさん/のんさん/こっちゃんさん/ぼんださん/かじらさん

ホームページのアンケートフォームからご応募ください。

●たくさんのご意見、お待ちしております。

ハッピーアシスト通信

検索



編集後記

知っているつもりだったマンション管理について、マンションを長く守り続けていくためには、建物そのものの維持だけでなく、管理組合を中心に、そこに暮らす一人ひとりが当事者意識を持ち、さまざまな立場の人が支え合うことが欠かせないのだと実感しました。

次の発行は2026年
12月上旬 予定です!

●お問い合わせはハッピーアシスト通信編集部まで

happy-assist@shin-ei-kanri.jp

https://www.shin-ei-kanri.co.jp

TEL 092-762-5222 FAX 092-762-5545

※写真・イラスト・記事などの無断転載を禁じます。

読者からのお便りコーナー

vol.68にお寄せいただいた読者様からのご感想やご意見を紹介します。

今後取り上げてほしいテーマについて

- 騒音について (ochaさん)
 - 宅配ボックスや宅配システムの種類 (さくらもちさん)
 - 家事楽グッズの紹介 (ネコ様さん)
- ★リクエストありがとうございます。参考にさせていただきます。

ご感想・ご意見など

- 子どもの足音が下の階に響きにくくなるマット等あれば教えてほしい。 (れもんさん)

★近隣への気遣いは大切ですね。vol.62でご紹介した「スタイルキットプラス」はいかがでしょうか。またQ&Aにあるように階下の方とのコミュニケーションも大切ですね。

- いつも分かりやすい冊子で、家族で共有する事が多々あります。ありがたい情報に感謝しています。何気に楽しみでもあります。 (ぱぽいさん)
- 小学校の火事の映像をニュースで見ました。防災のイメージだけでも持っておくことが必要だと思いました。よい機会になりました。 (じょうすいきさん)

★ありがとうございます。引き続きお役に立てるよう、いろいろな情報を発信していきたいと思っています。