

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答	
21	管理組合	Q	理事会成立の要件について、監事は分母に入れた方が良いでしょうか?ご教示ください。
		A	監事は理事会での議決をするための構成員ではありませんので理事会成立時の分母にはなりません。しかし、監事として必要があれば理事会に出席して意見を述べたり、業務を監査する役割も担って頂くことも期待されます。
22	管理組合	Q	居住区分所有者及び非居住区分所有者について、以下の点をご教示ください。 ①定義 ②居住区分所有者とみなす際の期間の考え方(現在は15日以上と定めている) ③非居住区分所有者の協力金(負担金)の考え方(算出に当たりどのような要素が考えられるか) ④負担金増額の際の文章のサンプル
		A	特に定義はないですが、管理組合活動に参加できるかどうか判断基準になると思います。参加程度についてはそれぞれのマンションの事情となろうかと思います。各組合により運用は異なります。あまり短くすると不在期間を把握する事が大変ではと思います。月額2,500円という価格は合理的で一部の区分所有者へ「特別の影響」を及ぼす場合でもないとして、規約の有効性を認めています。(最高裁判例) 非居住の組合員はマンション管理規約によって役員になることができず、日常の管理業務に協力できないこと。そして、居住している組合員は役員になったり日常の管理業務に参加したりする負担も生じるなどの貢献をしているのだから、非居住の区分所有者のみに負担金を課することは必要と判断します。
23	管理組合	Q	氏子活動への管理組合の関与について、管理組合の回覧板で氏子の協賛金の案内などを回すことは適正か。
		A	管理組合の仕事ではありませんが、情報提供であれば特に問題はありません。管理組合が協賛金を集めることまですると、問題があります。それぞれの管理組合としての考え方・運営方針によります。一個人として集金を行うのは可能です。
24	管理組合	Q	管理会社は、組合員からの管理組合運営に関する質問を断ることができますか?
		A	管理会社は善意で回答すると思いますが、回答する義務はありません。管理組合の代表者である理事長からの質問には回答する義務はあると思います。(個人情報については回答されないケースもあるかと思いますが。)
25	管理組合	Q	マンションの敷地内にある駐輪場(屋根付き・囲いあり)を取り壊して駐車場にする場合、「共用部分の変更」になるため総会決議が必要となるが、これは普通決議なのでしょうか、それとも「形状又は効用の著しい変更を伴う」ものとして特別決議(4分の3以上)なのでしょうか?
		A	程度にもよりますが駐輪場の撤去は、駐輪場としての機能を失い、利用者も困ることが想定されます。この様な場合、形状または効用の著しい変更に当たるのではと思われますので、その場合は特別決議が必要と考えられます。
26	管理組合	Q	マンション共用部分に当初から植えられていた木が大きくなったため、2階の部屋の窓の近くまで枝が伸びて迷惑となっており、落ち葉等が増えることで清掃作業に手間がかかっている。そのため、木そのものを切断したいが、それには理事会の判断だけではなく総会決議が必要となるのでしょうか。また、その場合は普通決議で良いのでしょうか?
		A	総会(普通決議)に諮ることが望ましいとは思いますが、理事会で協議して頂き、伐採にかかる費用や伐採による影響を考慮のうえで、臨時総会開催までもない場合は、掲示板によるお知らせを行い特段の反対意見がなく、2階の方への影響・清掃手間などを比較検討のうえ枝伐採は可能かと思います。ただし、その木がシンボルツリー的な要素がある場合においては、総会決議が望ましいと言えます。
27	管理組合	Q	緊急時に組合員が搬送されたりした場合、理事会として何かする必要はありますか?
		A	各組合の考え方によって、理事会に報告をして頂く方法もあれば、関与して欲しくないという方もおられるので、あえて関与しないという事もあるのでは? 各組合の方法に応じて検討されてみては。 (常日頃からコミュニティができていれば、自然と理事長の耳に噂が入ってくる。)
28	管理組合	Q	管理規約では総会の「議事録」の保管は管理者に義務付けられているが、総会の「議案書」の保管については特に規約にも記載がない。一般的なマンションでは、どのような扱いになっているのでしょうか。
		A	議案書の保管について記載はありませんが、標準管理規約の(決議事項)にあるように総会で最低限必要となる議案:第〇号議案 収支決算及び事業報告承認の件・監査報告・第〇号議案 収支予算及び事業計画承認の件・第〇号議案 役員選任承認の件等、重要な記載・案件が議案書には記載されていますので、一般的には総会議案書と議事録はセットとして保管されています。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答	
29	管理組合	Q	火災保険（5年契約）などで多額の費用が必要になった際に、管理費会計に不足が生じた場合、一般的にはどのような措置が取られているのでしょうか。総会決議を得ずに修繕積立金から借り入れるなど、修繕積立金を修理関係以外に使用することは可能なのでしょうか。
		A	総会決議を経ずに修繕積立金から出金することはできません。火災保険5年間付保のための不足金が発生するようであれば、保険内容の見直しを行う・期間を1年掛けにし出費を抑える方法、もしくは組合員から一時金として不足分を徴収する方法があります。なお管理会計に余裕を持たせ、年度末に余剰金の処分として積立金会計に繰り入れることは可能です。（総会決議が必要）
30	管理組合	Q	未収金の効果的な回収方法を相談したい。
		A	電話・訪問・督促状・内容証明等を活用することが考えられます。内容証明や少額訴訟は費用がかかるデメリットもあります。 未収金の回収は根気よく、督促する側の心が折れないように続けることがポイントです。 管理組合として、しっかり回収するという姿勢を見せること。 管理規約の中に督促方法等を盛り込んで、確実に実施してゆく、規約に遅延損害金も明記しそれに基づき、取り立てを行っていくことも効果的です。 駐車場の滞納については、3ヶ月以上滞納した場合は「解約」を明記しているマンションも存在します。
31	管理組合	Q	滞納費用の回収について、対応に手間がかかる。また、専門家に頼んでもうまく対応してもらえない。
		A	適切に依頼をされているにも関わらず対応が良くない場合は他の専門家に依頼する必要があります。滞納対応は滞納者に状況を通知し早めに対応をする必要があります。状態が固定すればするほど改善にかかる手間は多くなります。関わる理事の心身の苦労が大きいため定期的に督促をすることと、地道かもしれませんが、無理をしない程度に根気強く自主的に支払ってもらうように働きかけをする必要があります。
32	管理組合	Q	管理組合の法人化のメリットデメリットについて
		A	メリットは管理組合として、敷地を購入し規約敷地にしたり、空き住戸を購入して集会室にしたりする際、「法人格」があれば取得が簡単であることや、処分行為をする際(例えば、管理費滞納金の債権放棄を総会に提示し承認をうけて債権放棄することが可能)、法人格でない場合は全員の承諾が必要ですが、法人格であれば総会の承認で処分行為ができる点がメリットです。 デメリットとしては、理事長が交代した場合には、登記事項を変更しなければならない等、法人格を維持するための費用が必要となってきます。 下関市内にも管理組合を法人化したマンションが存在します。
33	管理組合	Q	役員報酬の額について他のマンションの状況を知りたい。
		A	マンションによって異なります。 市内のマンションAは、理事の謝礼各5千円・会計1万円・防火管理者5千円。 市内のマンションBは、理事長4万円・理事1.2万円+清掃業者を断ったため清掃実施の理事にプラス1万円。また、報酬はなしというマンションもある。報酬をもらうと「お金をもらっているではないか」と必要以上の業務を役員に求めてくる住民もいるためそのような対応としています。
34	管理組合	Q	管理規約の見直し等のポイントを教えてほしい。
		A	国土交通省が「標準管理規約」を公表していますので、これを参考に各組合の実情を盛り込んでください。例えば理事の要件などは、初めから所有者である人（例えば夫）が出てこないことが予想される場合は、その配偶者が理事になれるよう「同居する〇等親以内の親族」などとするのも一案です。
35	管理組合	Q	役員の選任について、他のマンションの状況を知りたい。
		A	輪番というケースが多いです。 役員就任を拒否すると「罰金」の制度があるマンションも存在すると聞いたことがありますが、適切とは言えません。高齢者は役員就任を免除としているマンションも存在します。
36	管理組合	Q	第三者管理者方式の「理事会あり・なし」について違いを知りたい。
		A	第三者管理者方式の「理事会あり・なし」については、理事会機能があるかないかの違いです。現在、増加しているのは管理会社が管理者になるパターンですが、管理者＝管理会社の場合、「監査」機能がありません。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

番号	区分	相談内容・回答	
37	管理組合	Q	住民の連絡先を確保する必要はあるか。また名簿等を作成するにあたり良い方法はないか。
		A	管理組合活動の基本になる部分なので名簿の作成は重要となります。個人情報保護の意識の浸透から、個人情報の提供を嫌がる人も増えましたが、生年月日は〇〇歳代程度にする等の配慮をしながらも管理組合活動に必要な情報を確保する必要があります。不動産の売買等権利関係が変わる際に、管理組合に管理情報の照会連絡が来る機会があります。その機会を活かして、管理組合に提出を義務付ける事や、新しい所有者の権利義務を確認し管理組合として必要な事項を伝えることで、入口の部分で多くの問題の解消につながることであります。
38	管理組合	Q	多くの管理組合にとってマンション管理士は依然として遠い存在ではないかと思われるが、管理組合がより気軽にマンション管理士を利用できるようになるためには何が必要でしょうか？
		A	まずはスポット的に利用してみると良いのではないかと思います。その場合行政による補助制度を利用するとより利用しやすくなると思います。自分たちでは出来なかったことや管理会社だけでは実現できなかった事が良い方向に向かうようであれば、顧問契約に移行することで、よりメリットを感じられる結果につながるのではと思います。
39	管理組合	Q	高齢化に対する管理組合の役割は、どのようなものがありますか？
		A	①住環境の安全確保・バリアフリー化 ・共用部分の段差解消、手すり設置などのバリアフリー化 ・防犯カメラやオートロック等によるセキュリティ強化 ・災害・事故等に備えた安全対策 ・専有部分のバリアフリー工事を円滑に行えるよう、管理規約・細則を見直す。 ②高齢者の孤立防止とコミュニティ形成 ・自治会等と理事会が連携した見守り体制の構築 ・健康体操や交流会など、住民同士がつながる活動の実施 ・ゴミ出し、電球交換などの生活支援を自助・共助で行う仕組みづくり ・認知症や孤立・孤独死の兆候に早期に気づき、必要な支援につなげる。 →地域包括支援センターや行政、法的支援機関等とのネットワーク構築が重要 ③緊急時・災害時等に備えた情報整備 ・区分所有者・居住者・緊急連絡先等の名簿を適切に整備・更新 ・防災時に支援が必要となる方を把握できる仕組みづくり ・所有者や相続関係を適切に把握し、修繕等に関する意思決定を円滑にする。 ・個人情報保護に配慮した情報管理を行う。 ④管理組合の担い手不足への対応 役員の負担軽減を図るとともに、マンション管理士、弁護士、建築士等の外部専門家を活用する仕組みを整えておく。 ⑤高齢化対策と資産価値の維持 高齢者の孤立や孤独死、火災等への対応を早期に行うことは、居住者の安全確保だけでなく、事故等に伴う管理組合の不要な支出を抑え、マンションの資産価値の維持にもつながります。
40	管理組合	Q	区分所有者の管理会社との付き合い方について、管理会社に任せきりで良いものなのか。
		A	実務は管理会社に任せでも、重要な意思決定まで任せではいけません。見積比較、工事の実施内容・時期、長期修繕計画、規約変更などについては、理事会・総会が主体となって判断する必要があります。また、必要に応じてマンション管理士などの第三者専門家を活用し、高額な工事や点検については複数社から相見積もりを取ることも有効です。 さらに、毎月の管理報告書や管理契約の更新時には、実施内容や費用を確認し、管理組合として適切に判断することが大切です。任せきりにすると、修繕積立金の不足や長期修繕計画の未更新など、将来的な問題を見落とすおそれがあります。 管理会社は「お任せする代理人」ではなく、管理組合が主体的に管理を行うための委託先です。