

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 85 | その他 | Q 下関市のマンションについて、管理費、修繕積立金、1世帯あたりの駐車場の数等の様々なデータが知りたい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    |     | A 次の2つの方法により情報の取得が行えます。<br>①各種民間不動産サイトで検索。<br>②国土交通省が実施する「マンション総合調査」。<br>「マンション総合調査」では、管理費や積立金（平米当たり月額）並びに使用料からの管理費への充当金などが、地域別、規模別（戸数）、築年度別に集計されていますので、参考にしてください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 86 | その他 | Q 玄関自動ドアの音がうるさいという苦情で手動式に切り替えたが、高齢者からは出入りの際にドアが重く、開閉がしづらいと苦情が発生し困っている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    |     | A 総会で決議をとり、決議通りにしても、なかなか苦情は治まらない。いろいろと苦情を言われる方はいますが、結局は賛成多数で総会決議に従うしかありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 87 | その他 | Q マンションの規模に応じて、管理人の配置人数について決まりはあるのだろうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    |     | A 管理人について、決まった配置義務はありませんので、必要とする管理業務内容に適した人数配置や勤務状況を、管理人との雇用契約や管理会社の委託契約書などで設定されると良いと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 88 | その他 | Q 輪番制を取っている現状において、役員を辞退された場合に協力を提供するというルールは、区分所有法あるいは他の法律に触れるのでしょうか？ ご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    |     | A マンションみらい価値研究所によれば、年間3～4万円程度の「役員辞退協力金」規定を運用している管理組合はあるようです。マンションに居住しない所有者に「住民活動協力金」規定は合法との判例もあります。ただし、実際の運用には辞退の要件等の規定について検討し、住民理解も必要だと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 89 | その他 | Q 総会時に管理会社と契約の承認がされましたが、その後契約書が遅れたため、日にちをさかのぼって契約することは法律的に問題が無いでしょうか？                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |     | A 原則、契約は約束した時に成立して、契約書は必要要件ではありません。しかしウソを契約書に書くわけにはいかないので、契約書の日付は実際にサインを行った日付。総会議事録を添付して、〇〇日契約承認日と明記すると良いかと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 90 | その他 | Q 会計処理の委託以外に、デジタル化による会計事務の効率化、省力化の手段があればご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    |     | A 自主管理ということなら、会計処理システムを導入し一元管理すればと思われそうですが、出納業務は滞納者が出た場合はどうしても担当理事に負担が出てきます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 91 | その他 | Q マンション管理における法改正、今後の展望などについて、ご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |     | A 令和7年（2025年）5月に公布された「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」は、**高経年マンションにおける建物と居住者の「2つの老い」**という複合的な課題に対応する、非常に重要な法改正です。2026年4月の施行に向けて、大きな制度的転換点を迎えます。<br>改正の背景と目的<br>高経年マンションの増加<br>・1980年代に大量供給された分譲マンションが築40年以上を迎える<br>・修繕や管理が不十分な「管理不全マンション」が社会問題に<br>・住民の高齢化により意思決定や合意形成も困難化<br>再生の加速化<br>・建替えや除却（取り壊し）を円滑に行えるよう制度的な後押し<br>・所有者不明土地・建物の問題にも対応し、再生障壁を低減<br>主な改正ポイント（抜粋）<br>① 管理不全マンションの指定制度（新設）<br>自治体が「管理不全」と判断したマンションに対し、改善命令や管理組合設立の勧告が可能に。<br>放置を防止。<br>② 区分所有者の意思決定要件の緩和<br>建替え・取り壊し等の重要決議要件を緩和（例えば、原則100%→一定の多数決で可能）。合意形成を後押し。<br>③ 所有者不明者への対応強化<br>所有者不明の区分所有者に対して、裁判所の選任する「不在者財産管理人」の活用促進。意思決定を可能に。 |

# 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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-----|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 92 | その他 | Q       | マンション内の困りごとを相談できる機関や窓口があれば教えてください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |     | A       | <p>■ 公益財団法人 マンション管理センター<br/> 管理組合運営・管理規約などの相談：<br/> ☎ 03-3222-1517<br/> 建物・設備の維持管理の相談：<br/> ☎ 03-3222-1519<br/> 全国対応で、中立的な立場からアドバイスをもらえる公共性の高い機関です。</p> <p>■ 地元の自治体窓口<br/> 山口県住宅課<br/> 下関市建設部住宅政策課<br/> ⇒ マンションに関する行政支援制度や相談窓口が利用できます。</p> <p>■ 山口県マンション管理士会<br/> 専門家（マンション管理士）による個別の相談が可能です。<br/> 管理規約の見直し、管理運営の改善などについて具体的な助言が受けられます。</p> <p>■ その他の関連団体<br/> （一財）マンション管理業協会<br/> ⇒ マンション管理業者に関する情報や相談も可能です。</p> <p>【相談の進め方の例】<br/> まずは市役所の住宅政策課に相談<br/> ⇒ 自治体の支援制度や、紹介できる専門機関について案内してもらえます。<br/> 専門性が必要ならマンション管理センターや管理士会へ<br/> ⇒ 管理規約、設備更新、理事会の運営、滞納問題など、具体的な課題に対応。</p> |
| 93 | その他 | Q       | 組合員同士でコミュニティ(組合員の管理組合運営についての不満を汲み上げる場面)はありますか？                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    |     | A       | 理事長が率先して皆に声かけを行ったりしないと難しいと思う。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |