

マンション管理士への相談内容について

令和5年度分

番号	区分	相談内容・回答	
1	維持管理	Q	修繕積立金の値上げ方法について住民の理解を得る方法がないか。
		A	アンケートを実施し、組合員がどの程度まで値上げ負担が可能かを調べることが有効です。また、劣化診断等を実施し修繕の優先順位・必要費用を明確にして積立金必要額を算出することや、長期修繕計画などで値上げの根拠を明確にすることも重要です。修繕により良好な居住環境が維持されることで、入居者が絶えないといったような、修繕のプラス面も強調することもポイントです。 長期修繕計画のシミュレーションとして住宅金融支援機構の配布パンフレットP11「マンションシミュレーション」を活用することや、国土交通省の提示している修繕積立金幅を例として活用する方法、専門家に依頼し簡易診断を実施したうえで、必要費用を算出する方法も考えられます。
2	維持管理	Q	修繕工事等の施工業者の探し方についてよい方法が知りたい。
		A	劣化診断実施・大規模修繕工事实施履歴のある業者について建築士会に問い合わせる方法が考えられます。また、施工業者については、市の入札業者一覧等を参考にして探す方法もひとつかと思えます。大規模修繕工事の施工については、管理組合の大規模修繕工事を何回施工したことがあるかなどを参考にして探されることもひとつの方法です。 大規模修繕工事は、住民の方が生活しながらの工事となりますので、単に工事を施工すればいいというだけの感覚で工事を施工するとクレームになることがありますので、管理組合の特性を十分理解できる施工業者を選ぶことも大切です。

マンション管理士への相談内容について

令和5年度分

番号	区分	相談内容・回答	
3	管理組合の運営	Q	未収金の効果的な回収方法を相談したい。
		A	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
4	管理組合の運営	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	<p>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。</p> <p>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型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。</p>

マンション管理士への相談内容について

令和5年度分

番号	区分	相談内容・回答	
5	維持管理	Q	ポンプ2基のうち、1基だけが故障した場合、修繕をした方がよいだろうか。
		A	2基あるとはいえ、1基故障しているならば、直ぐに修理が必要です。 ポンプは本来2基のポンプを交互運転しております。ポンプが故障しますと、前兆として、かなり大きな異音がします。ポンプが止まるなどの異常が出てきますと、影響で受水槽の満減水警報が出て異常を知らせてくれます。全ての機能が作動しなくなる前に、修理復旧をお勧め致します。 機械通信システムを導入しているところもありますが、その費用で設備に詳しいマンション管理士を雇って相談した方が費用対効果は高いです。
6	管理組合の運営	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。
7	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。

マンション管理士への相談内容について

令和5年度分

番号	区分	相談内容・回答	
8	管理組合の運営	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。報酬をもらおうと「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。
9	マンション管理計画 認定制度	Q	マンションの手続き等に関する各種帳票はインターネットでダウンロードを行うものが多いが、インターネットができない。どうしたらよいか。
		A	市役所で管理計画認定申請書・督促資料等、管理組合運営において必要な資料ダウンロードのお手伝いは可能ですので、ご相談ください。
10	管理組合の運営	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。

マンション管理士への相談内容について

令和5年度分

番号	区分	相談内容・回答	
11	マンション管理計画 認定制度	Q	管理計画認定制度の申請について準備のポイントはるか。
		A	管理計画の計画認定をお考えの方は、事前に1年ぐらい準備して申請されることをお勧めします。一度申請されると不備がある場合、補正は可能ですが、その期間は1ヶ月程度なので、総会承認が必要な補正は手続きが大変です。
12	管理組合の運営	Q	役員を選任について、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。
13	維持管理	Q	マンション管理会社が長期修繕計画や議事録を作成してくれず、自分で作成した。また訂正を依頼しても対応してくれない。
		A	マンション管理委託契約書で管理会社の業務範囲を確認する必要があります。

マンション管理士への相談内容について

令和5年度分

番号	区分	相談内容・回答	
14	管理組合の運営	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。
15	その他	Q	マンション管理士への相談費用について知りたい。
		A	特にマンション管理士報酬として価格一覧は作成しておりません。各管理士が決めています。
16	管理組合の運営	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事となります。

マンション管理士への相談内容について

令和5年度分

番号	区分	相談内容・回答	
17	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。
18	その他	Q	使用細則について雛形や例文はないだろうか
		A	使用細則はマンションそれぞれの使用上のルールのようなもので、建物形態や設備・運営状況から異なりますので、それぞれのマンションに必要な細則を考えて決める必要があります。有料のマンション管理センターのサポートネット会員になりますと様々な細則の雛形がダウンロードできるものもあります。他の有料サービスにおいても雛形の提供がありますので、そういったサービスを利用されるか、顧問のマンション管理士に希望する細則内容を監修してもらうと良いと思います。