

マンション管理士への個別相談内容について

令和5年（2023年）2月25日募集分

番号	区分	相談内容・回答	
1	マンション管理計画 認定制度	Q	現在、管理会社にマンション管理、修繕工事等すべてを委託しています。マンション管理計画認定制度への対応に向け、今後、マンションの居住者は何か対応が必要でしょうか。
		A	<p>マンション管理の主体は管理組合・組合員です。認定申請に当たって、管理組合として意思統一が必要です（総会決議） 必要な事項は国土交通省ホームページに「管理計画認定の事務ガイドライン」があり、認定の基準、提出する書類が明示されていますので確認してください。（事前確認の審査は書面のみでヒヤリングや現地調査はないので、全てを書面で説明する必要があります） 書面等の準備は組合員が主体性をもって行うことが大切ですが、管理会社担当者や専門家であるマンション管理士を交えて検討することも、お勧めします。</p> <p style="color: red;">※なお、下関市でも令和5年4月にマンション管理計画認定制度についてホームページの公開を予定しています。（「下関市マンション管理計画認定制度」で検索）</p>
2	維持管理	Q	管理規約の見直しや共有設備の改修等について、総会や文書で管理組合に要望を出すのが、「管理組合には管理組合優先順位がある」となかなか意見が反映されません。何か良い方法はないでしょうか。また、管理会社の役割とは何なのでしょうか。
		A	共有設備の修繕・改良等は、長期修繕計画に盛り込まれべきものですが、優先順位はそれぞれの管理組合状況によって異なります。計画は5年程度ごとに見直されるので、これに合わせて、理事(会)に要望を出してください。但しある程度賛同者を集めて、管理組合内で認識の熟成・共有が必要です。個人的な意見ではなく、多くの方の要望ですとしないと優先順位が上がりません。管理会社はマンション維持管理に必要な業務を請け負う事業者で、理事会の意思に従って、修繕計画作成のお手伝いをするものです。

マンション管理士への個別相談内容について

令和5年（2023年）2月25日募集分

番号	区分	相談内容・回答	
3	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。 ①各種民間不動産サイトで検索。 ②国土交通省が実施する「マンション総合調査」。 「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。（現在は平成30年度版です。まもなく令和5年度版が出ると思います。）
4	維持管理	Q	玄関がオートロック式のマンションの暗証番号の変更は通常どのくらいの間隔で行っているのでしょうか。また、一般的に居住者以外にどの範囲まで教えているのでしょうか。
		A	オートロックの番号変更は管理組合によってまちまちです。（1年位で交換する所もあれば、全くしていない所もあります。）番号はどの範囲まで告知するのかは各組合の運営により異なります。（全く無告知の所もあれば、新聞配達は幹事会社のみ告知・全新聞販売店に告知・牛乳配達・水道ガス検針員まで告知している所もあります。） ※いずれにしても、しっかりと運用ルールを決め、総会決議にて改正すること。（大きなクレームにつながることもあるため）組合員にしっかりと理解・認識して頂く必要があります。 民生委員（公務員です）や独居老人等の見守りサービスを行っている社会福祉協議会の方なども検討対象になります。

マンション管理士への個別相談内容について

令和5年（2023年）2月25日募集分

番号	区分	相談内容・回答	
5	管理組合の運営	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。
6	管理組合の運営	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）

マンション管理士への個別相談内容について

令和5年（2023年）2月25日募集分

番号	区分	相談内容・回答	
7	維持管理	Q	管理計画認定制度の認定基準の中に「修繕等の履歴情報」についての記述があるが、これは具体的にどのような内容が必要なのでしょうか。表記の方法等が定まっているのでしょうか。
		A	表記の方法等定型書式はありませんが、「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式において示されている考え方に基づいて修繕工事の内容(19工事項目)、設備の保守点検記録や耐震診断等の調査結果などを記録することになります。管理計画認定の面から言うと、履歴管理の規定（標準管理規約36条の6）があれば良いことになってはいますが、長期修繕計画の見直しには必ず必要となるものですので、詳細な記録保管をお勧めします。
8	維持管理	Q	標準管理規約第8条の別表第2では共用部分の範囲として「各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）」と規定されており、共用部分内にあっても枝管は専有部分として扱うことになっているがこれはなぜでしょうか。枝管を共用部分と規定すると何か問題があるのでしょうか。
		A	給水管については各戸のメーターによって専用部と共用部の境界が明確ですが、排水管・汚水管については専用部と共用部の境界が不明確であるため床下の枝管(横引き管)については専用部として扱い階下へ漏水事故が発生した場合の責任所在を定めているケースが多くあります（標準管理規約別表2）。 枝管を全て共用部分とすることで事故や修繕発生時には管理組合の支出負担が大きくなる可能性もあります。逆に共有部分内の枝管であっても事故発生箇所が専用部か共用部か不明確な場合は共用部とするという規約を定めているケースもあります。 特に古いマンションに多い排水横引き管が床コンクリートスラブの下（階下の天井裏）に配管されている場合、階上の人には排水管の管理が出来ないので、共用部分とすべきとの意見もあります（判例 H12年3月21日）なお排水枝管が専有部分の時でも、清掃などを共有部分と一体で行い費用も管理組合が負担することも規約に規定があれば可能です（標準管理規約21条2のコメント）。いずれにしても、損害賠償保険の付保範囲に関係しますので、管理組合内で明確にしておく必要があります。

マンション管理士への個別相談内容について

令和5年（2023年）2月25日募集分

番号	区分	相談内容・回答	
9	維持管理	Q	<p>管理計画認定制度において事前確認を行うことができるマンション管理士（管理会社所属は除く）は山口県内には何人いるのでしょうか。（令和5年2月末現在）</p>
		A	<p>最も一般的な、管理組合が（公財）マンション管理センターに申し込み、日本マンション管理士会連合会（日管連）が担当する場合、山口県マンション管理士会の有資格者は4名です。山口県内のマンションからの申請はこの4名の中から担当者が出ますが、管理組合が担当者を指定することは出来ません。また申請が多く4名で対応出来ない時は、日管連本部で対応するので、担当者が少なく事前確認に非常に時間がかかる事態はないと思います。</p>