

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7年度

番号	区分	相談内容・回答	
1	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、「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リません。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。
2	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方に告知・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。
3	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有部分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。
4	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のが有効です。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。
5	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・大規模修繕工事実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、自治体の入札業者一覧等を参考に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4年度～令和7年度

番号	区分	相談内容・回答
6	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。
7	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。
8	維持管理	Q 保険料の急激な上昇（5年ごとの契約更改が令和6年9月）、漏水事故増加も懸念され、保険料が下がる見込みがない。また、設備の経年劣化等による、不定期管理維持修繕費用の増加により、単年度管理費収支がマイナスとなっています。管理費の支出額の増加対策について、以下の点について、ご教示ください。（こうあるべきといった状況や「優良事例」等も含む。） ①「管理組合加入保険」の補償範囲情報の区分所有者への周知方法 ②水漏れ事故多発対策と専有面積内の、給水・給湯、排水・汚水管の管理をだれがどうするのか。 ・居住者Aの専有部分給水・給湯、排水・汚水管の一部が、階下Bの天井裏を通っている構造が疑われる。 ③管理組合と居住者の保険加入のあり方（管理費上昇と居住者負担） ・保険（火災（建物、家財）、包括賠償責任）の対象の考え方。 ④管理維持修繕費の増額傾向対策 ・分譲時からの植栽が大きく成長。管理費増加している。（駐車場及び植栽面積が約3,000㎡）（近年のマンションには無いと思われる）
		A ① 管理組合で保険付保をする際には、総会承認が必要です。承認を得る際には、共用部分と専有部分境界の周知と理解が必要。これを誤解していると大きなトラブルとなります。 ② 標準管理規約別表第2を参考。管理規約の共用部分の範囲を確認してください。階上の方の排水管が床スラブの下（階下の方の天井上）にある場合は、共用部分とするのが普通です（判例）各管理組合によって方針が異なるが、専有部分であっても共用部分と一体でメンテナンスする方が効率的な場合は組合が一括してメンテナンスをすることも出来ます（規約に明記する）費用負担についての対応（組合または各組合員負担）を決めておく必要があります。 ③ 家財保険は、個人で付保。「個人賠償保険」については、包括として管理組合で加入する場合と個人で加入とする組合があり、それぞれメリット・デメリットがあります。 ④ 植栽への思いは個人差が大きく、費用がかさんでも維持したいという方もいると思います。まずは維持管理費全体の現状コストを把握し、必要度・削減可能かなどについて検討して、多くの方の意見を聞くのが良いと思います。
9	維持管理	Q 劣化した境界コンクリート壁、敷地内急斜面（土砂災害特別警戒区域内）の管理費用について、ご教示ください。 ・支出項目として、管理維持修繕費と修繕積立金のどちらが適正か。 （斜面に建築されていることから、周辺敷地、道路との高低差が大きいです。）
		A 支出項目として、少額補修程度であれば「管理費」でも良いと思われますが、ある程度大規模維持修繕が必要であれば、修繕積立金の方が適正かと思います。なお、この為の調査費だけでも高額になる場合もありますが、同じ考え方です。
10	維持管理	Q 緊急自動車などの駐車スペースが敷地内駐車場のため確保されておらず、緊急時に時間がかかるのではないかと不安です。 命に係わる部分ですから敷地内駐車場をやめていただきたいのですが、要求できるでしょうか？
		A 敷地内駐車場の場所・位置が不明のため、回答は難しいです。状況によりますが、緊急車両の置き場所を検討されては如何でしょうか？専用の置き場がなくても、緊急時はどこに誘導すれば良いかや緊急時は利用区画であっても利用が制限されることを管理組合内で合意されていたら良いのではないかと思います。
11	維持管理	Q 前管理会社の駐輪場の管理放棄について、管理規約には駐輪場の使用について、細則に基づき使用においては届書が必要とされているが、現状何もされていません。 数年にわたってまったく管理がされておらず、結果使用していない走行不能のバイクやパンクした自転車が放置されています。何か管理組合でとれる対応はないでしょうか？
		A 理事会が主体となり、駐輪場の使用されていないバイクや自転車の一掃を行うとよいと思います。（まずは、掲示を行い住民に告知。その後、使用されていないバイクや自転車にある程度の期間をもうけて張り紙を行い、撤去を行うこと。また防犯登録のある物には警察に照合することもひとつの方法です。）あくまでも管理の主体は管理組合です。

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7年度

番号	区分	相談内容・回答
12	維持管理	Q 大規模修繕工事を行うにあたり、業者の選定について選任のポイントや業者の探し方等、ご教示ください。
		A 【1】過去の大規模修繕工事の実績の有無 確認内容： 分譲マンションでの大規模修繕工事の経験があるか 修繕規模（戸数・階数）や内容（外壁、屋上防水、給排水管など） 元請としての施工か下請けか 確認方法： 過去の施工実績一覧表の提出依頼 実績写真・報告書などの確認 管理組合・設計監理者へのヒアリング可否（紹介依頼） 【2】業者の規模・社歴・直近の施工実績 確認内容： 資本金・従業員数・営業年数（倒産リスクを判断） 本社・支店の所在地（地元密着型か否か） 最近のマンション修繕実績（1～2年以内） 注意点： 経営の安定性（長期保証の観点からも重要） 規模が大きければ安心とは限らず、担当者の質が重要 【3】保証内容・アフターサービス体制 確認内容： 保証年数（防水・塗装・シーリングなど項目ごとに異なる） アフター点検の頻度・内容（1年、2年、5年点検など） 保証対象外となる条件（細かい免責事項の有無） 望ましい対応： アフターサービス窓口の設置 保証書のサンプル提示 【4】現場監督の人柄・修繕委員との相性 確認内容： 誠実で報連相（報告・連絡・相談）ができるか 居住者対応の丁寧さ（騒音・挨拶など） 修繕委員会や設計監理者とのコミュニケーション能力 方法： 事前の面談設定（可能であれば複数候補と面談） 他のマンションでの評価（口コミや紹介） 【5】施工への熱意・工法理解・技術力 確認内容： 工事内容の説明が的確であるか（工法の選定理由など） 自社施工率（丸投げではなく、責任ある施工を行っているか） 難しい工事にも対応できる応用力があるか 判断基準： 見積書の明瞭さ（内訳の説明がしっかりしている） 工法・材料選定に明確な理由があるか 【6】保証期間に見合う「企業体力」 確認内容： 工事保証期間に耐えうる企業としての存続性 財務諸表（貸借対照表・損益計算書など）の提出依頼 建設業許可や加入保険（PL保険・建設工事保険など）の確認 【7】広告・募集・選定方法の工夫 実施可能な取り組み： 中建日報などの業界紙への広告掲載・募集告知 市役所の「指定登録業者（塗装・防水・建築など）」リスト活用 過去に工事を行った業者への再見積もり依頼 第三者監理方式（設計事務所による助言・監理）も検討