

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	会計	Q	不定期維持修繕費の限度額変更は理事会で決定して良いでしょうか?ご教示ください。 なお、当管理組合では現在は年間150万円と決めています
		A	管理規約に「年間150万円までの不定期維持修繕費用については、理事会で決めることができる」と明記されていれば支出は可能です。 ※金額は、各組合運営により異なります。全く理事会決裁できない運営方法もあります。
2	会計	Q	役員の報酬は理事会で決定して良いでしょうか?それとも総会審議事項でしょうか?ご教示ください。
		A	お金が管理組合管理費から支出されることになりますから、役員報酬額の決定は予算案として総会決議が必要です。 総額の承認が得られれば、個別の額は理事会決定でも可。
3	会計	Q	滞納金の問題について、支払督促とか少額訴訟については理事会で決めて良いでしょうか?それとも総会審議事項でしょうか?ご教示ください。
		A	訴訟提起をする場合には、事前に総会の決議を経る必要があります。ただし、管理規約に理事会の決議によって、理事長が管理組合を代表して訴訟等の法的措置を迫ることができる旨が管理規約に定められていれば、理事会の決議だけで迅速に手続を進めることができます。
4	会計	Q	管理会社が管理組合の口座から振込や出金を代理で行うことは適正なのでしょうか? (印鑑や通帳は管理組合が管理している)
		A	管理会社が出金をする際、管理組合から「払出用紙」に管理組合印を受領したうえで、代行手続きを行っておられるのであれば問題ないかと思います。なお「代行」とは、何の判断業務を伴わず、決められたことを実行する行為。出金を決められたとおりに行うのは、管理組合が行ったのと同じです。
5	会計	Q	通常総会での経理報告における預金金額の不合について、総会の議案書で財産目録の預金金額と貸借対照表の預金金額が合わないまま報告されています。管理会社からは発生主義と説明されていますが、他の管理会社でもこの方式が一般的なのでしょうか?
		A	銀行口座の預貯金の額と決算報告書に添付されている残高証明書(写し)とを照合し、相違ないか確認を要します。(監事による会計監査では、残高証明書の原本での照合が必須です。) 会計の方法としては発生主義が一般的と思われます。発生主義だから残高が合わないということはありません。不明金が出た場合は、その旨記載して、後日不明金が出てきた時に修正します。
6	会計	Q	総会議案書の貸借対照表の前受け金について 管理規約の管理費等の徴収の箇所に「毎月末までに翌月分を支払わなければならない」と記載があるが、管理会社からは「毎月末までに当月分を引き落としている」と説明されている。 認識のずれがあり、損をしている区分所有者もいると考えられるが、何とかする方法はないでしょうか?
		A	認識のずれを補正・修正するためには、「現在の支払い分が〇月分である」この点を統一見解とすることが必要です。 (認識のずれを補正し正しい月とするために、必要に応じて2ヶ月分引き落として調整、もしくは、1ヶ月集金をとばすなど〇月分と合致するように調整。必要に応じて決算書修正を行った事例はあります。)
7	会計	Q	管理会社の変更に伴い、管理組合の口座が出納保管口座1本から出納口座と保管口座に2本に分割すると説明を受けたが、総会では説明がありませんでした。 総会決議を経ずに口座を分割することは可能なのですか? なお、管理会社の変更は臨時総会で2月に決議済みです。
		A	出納口座・保管口座についての記載は、2月臨時総会時の説明で「管理委託契約書」に記載がありませんか?その際に承認されていると思われます。出納口座と保管口座を分けることはリスク管理上良いことで、管理適正化法に定められた手法の一つです。
8	会計	Q	管理会社の月次経理報告について、理事会を毎月開催して確認承認する必要がありますか? また決算明けの初月4月は総会前で予算案承認はされてないのですが、支払いに対して理事会決議が必要だが理事会を開催する必要はありますか?
		A	理事会の開催頻度の規定はありません。年4回以上開催が普通ですが。理事会運営の細則に月次報告を承認することが明記されていれば、必要があるとも言えます。 後任理事が決まるまでは、前任理事が理事の仕事します。また標準管理規約でも、予算前でも経常的に支払う経費は支払うことが出来ます(電気、水道費用。管理会社への管理委託費用など)規約を確認してください。
9	会計	Q	少額の修繕費工事費として年間100万円を予算化しており、100万円未満は総会も理事会決議も必要なく支払いできるようになっているが、適切なのが。
		A	管理規約に明記されており、その運用に従っているのであれば適切と言えます。例えば水道栓が漏れていれば、理事会に諮らずに修理して、事後に理事会に報告するのが普通です。 金額が大きいもの、修理ではなく改良工事は、臨時の理事会を開催が難難です。

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	
10	会計	Q	マンション管理が複雑化する中で、特に会計処理については煩雑であり、担当者の負担が大きくなっています。管理会社への事務委託が考えられますが、不正経理や持ち逃げなどについて不安の声が少なからずあるところです。こうした不安の払拭の方法があればご教示ください。
		A	誰か一人に任せっぱなしにせず複数の目で定期的に確認をすることが大切です。定期的な理事会で支出の確認をしたり、理事や監事での決算時に残高証明の原本確認や通帳との整合性の確認で不正が行われにくい環境を作ることが大切です。委託する業者の会計状況も適時確認を行うことで倒産のリスク等を回避するしかないと思います。
11	会計	Q	修繕積立金の未納について、どのような方法で督促することが有効でしょうか。ご教示ください。
		A	管理費等の未納に対する一般的な対応の流れ 管理費等の未納が発生した場合、以下のような段階的な対応が一般的です。 初期対応（手紙・電話・面接） まずは手紙（督促状）によるお知らせを行い、電話や自宅訪問による面談などを通じて、支払いの意思確認と事情聴取を行います。話し合いの中で、納付についての支払い計画を本人に語ってもらい、それを基に文書で「支払い計画書」を提出してもらいます。 文書での催告（内容証明郵便） 上記の話し合いや督促でも改善が見られない場合には、内容証明郵便による催告を行い、正式な形で支払いを求めます。 理事会による法的措置の検討 内容証明郵便にも応じず、未納が続く場合は、理事会において法的措置を検討します。具体的な法的手段には以下が含まれます： - 支払督促 - 少額訴訟 - 通常訴訟 - 強制執行（判決後の資産差押え等） 重要な対応のポイント - 形式的な通知だけでは効果が薄いため、管理組合の理事など、関係者が本人と直接話し合い、合意の上で支払いを促すことが重要です。 - 未納が始まった早い段階で迅速に対応し、金額が大きくならないようにすることが鉄則です。 - こまめな督促が未納解消の鍵となります。 このように、柔軟かつ計画的な対応を取りながら、必要に応じて法的手段も視野に入れることが重要です。
12	会計	Q	区分所有者が賃貸物件としてマンションを所有し、空き室となり、区分所有者も引越しをして連絡が取れず、管理費等が滞納となっています。対応策についてご教示ください。
		A	滞納区分所有者への対応手順 1. 不動産業者を通じた連絡の試み 該当物件が賃貸に出されている場合、その管理を行っている不動産業者がいれば、所有者への連絡のパイプ役として協力を依頼する。ただし、必ずしも協力してもらえるとは限らない。 2. 登記簿による所有者住所の確認 所有者が倒産した法人でない場合は、登記簿などから住所を確認し、直接書面等で滞納の連絡を行う。 3. 専門家への調査依頼 連絡が取れない場合は、弁護士や司法書士など、職権で住所照会が可能な専門家に依頼し、所有者の現住所を調査・特定してもらう。 4. 督促・請求 所在が確認できたら、内容証明郵便などで督促を行う。 5. 法的手続き（訴訟） 督促に応じず支払いがない場合は、最終的に訴訟を提起するしかない。

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
13	会計	Q 管理会社から修繕積立金を増額するとの話がありました。資料は提示されているが、5年前にも増額しており、必要性に疑義を感じます。しかし周りのマンションの住民とはつきあいがいいため住民同士で話し合うことがなく、また、総会に出席する人もあまりいない状況であるため、恐らく管理会社の増額案が決定されると思うが、このような状況で何かできることはありますか？ご教示ください。
		A 修繕積立金の増額案に対する検討・対応のポイント 現在ご提示されている修繕積立金の増額案については、以下の観点から冷静かつ慎重に精査されることが望まれます。 ① 本当に増額が必要であるのか 増額のタイミングや将来的な増額の計画も含め、現在の積立金で本当に足りないのかを確認する必要があります。 修繕積立金の増額は、単なる値上げではなく、将来の計画に基づいた合理的な裏付けがあるかどうかのポイントです。 ② 増額金額は妥当か 増額の金額が過剰でないか、または逆に不十分でないかを、他のマンションの事例や工事費相場と照らし合わせながら検討すべきです。 ③ 過去の修繕履歴や今後の工事内容の確認 今回の増額案に伴って計画されている長期修繕計画や具体的な工事内容の中身も重要です。 過去の修繕履歴や予算実績も併せて確認し、積立金の使用計画とバランスが取れているかを検証しましょう。 ④ 住民の関心を高める工夫も必要 管理組合の運営は、区分所有者全員の関心と理解があってこそ健全に成り立ちます。 修繕積立金や工事に関することは「自分には関係ない」と考えるのではなく、マンションの資産価値や暮らしの安心に直結することとして共有意識を醸成する必要があります。 ⑤ 建設物価の高騰とその影響 近年、建設資材や人件費の高騰が著しく、当初の長期修繕計画のままでは現実にそぐわないケースが増えています。 そのため、定期的（5年程度）に修繕計画を見直すことは、管理がしっかり行われている証といえるでしょう。 ⑥ 新築時の修繕積立金設定の注意点 一部の新築マンションでは、販売促進のために初期の修繕積立金を低く設定しているケースがあります。 将来的に増額が必要になる前提で販売されていることも多いため、住民全体で必要な負担額について共通認識を持つことが重要です。 ⑦ 総会での決議と説明責任 修繕積立金の変更は、普通決議事項ですが、修繕積立金の具体的な金額が管理規約に記載されている場合は、管理規約の変更にあたるため、特別決議事項になります。 多くの組合員が納得できるように、増額の根拠と背景を丁寧に説明する機会（説明会等）が事前に設けられるべきです。 もし説明会が開催されない場合は、理事長に対して説明会開催を要望することが適切です。
14	会計	Q 管理委託費として、管理人給与、エレベーター保守点検費など12項目があるが、それを一括して（すなわち、各費目ごとの明細を示さずに）会計処理されているが、そういう会計処理は法的に認められているのでしょうか。
		A 「一式」などの表記について、法的には違法とは言えませんが、収支の透明性や将来の費用見直しの判断材料としては不十分であるとのこと指摘は非常にもつとです。 特に以下のような費目に関しては、内訳の提示を管理会社に依頼することで、組合員の理解と納得感を高めることが可能です： ・管理委託費：清掃、受付、事務などの業務ごとの分類 ・修繕費：共用部、給排水設備、屋上などの修繕対象別の内訳 ・水道光熱費：共用照明、給水設備など設備別の使用目的明示 ・管理人費：常駐・巡回の別、勤務時間帯などの勤務形態 ・エレベーター保守費：契約先、点検内容・頻度などの情報 国土交通省の「マンション標準管理委託契約書」第6条（費用）では、業務内容ごとの費用内訳を記載することが想定されています。 したがって、今後の管理委託契約の更新時には、この標準様式をベースに契約・報告を求めることで、より分かりやすく実態を把握しやすい資料作成につながります。 あわせて、監事による報告書の内容も、組合員目線での分かりやすさを意識し、報告様式や表記方法の見直しを検討していくことが望ましいと考えます。

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7年度

番号	区分	相談内容・回答
15	会計	Q マンションの駐車場使用料は、その管理に要する費用の他は修繕積立金に積み立てると管理規約に書いてあるが、あえて管理費として使うことは法的に許されることでしょうか。
		A 1. 基本原則として、管理は管理規約に従って行う必要があります。 マンションの管理運営は「管理規約」に基づいて行われます。駐車場収入の用途や、修繕積立金・管理費の取扱いについても、規約に明記されている内容に従うことが前提です。 2. 駐車場収入の用途が「修繕積立金に充当」と規定されている場合 この場合、収入を管理費に充てることはできません。使用目的を変更するには、**管理規約の改正（特別決議）**が必要です。 ※特別決議とは、区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成が必要です。 3. 修繕積立金から管理費への流用は、原則として推奨されません。 修繕積立金は将来の計画的修繕のための資金であり、本来の目的外に使用することは不適切です。たとえ規約に基づいて一時的に流用できたとしても、組合の財政健全性や居住者間の公平性の観点から慎重な判断が求められます。 4. どうしても管理費に充てたい場合は、管理規約の改正が必要です。 管理費として使用できるようにするには、管理規約にその旨を明記し、特別決議によって改正する必要があります。 5. 逆に、管理費の余剰分を修繕積立金に繰り入れることは可能です。 この場合は、通常総会での普通決議で対応できるケースが多く、比較的柔軟に対応できます。 【補足】 ・一時的な資金不足などの理由で用途の変更を検討する場合は、管理組合内での合意形成と、将来的な財政計画への影響を十分に検討した上で、慎重に進めてください。
16	会計	Q 質問14, 15により、将来の機械式駐車場やマンション本体の大規模修繕の資金不足が懸念されるのですが、善処の方法はないでしょうか。
		A ・長期修繕計画は、マンションの将来的な維持管理の基礎となるものであり、定期的な見直しが必要です。時期が来たから工事を実施するのではなく、点検や劣化診断など実態に基づいた判断が重要です。工事の先延ばしが可能な部分については、延命措置を講じて費用の平準化を図ることも有効です。 ・機械式駐車場は、想定以上に修繕・更新費用が高額になるケースがあります。そのため、今後の負担を見越して、長期修繕計画上で費用を上積みする必要があります。一方、費用対効果が見込めない場合は、撤去も選択肢となります。撤去には特別決議（区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成）が必要です。利用者・非利用者間の公平性確保のため、駐車場管理会計の独立化も検討されるケースがあります。 ・修繕積立金が不足している場合、総会での増額提案と承認取得が不可欠です。その際は、資金シミュレーションや長期修繕計画の見直し結果を提示し、住民の理解を得る必要があります。併せて、管理費や駐車場使用料の見直しも検討対象となります。 ・管理委託費の見直しは可能です。管理組合で対応できる業務（書類作成や点検立会い等）は、管理会社に任せず組合主導で実施することで費用削減が見込めます。例としては、エレベーターや消防設備の点検内容の精査、管理人の業務の適正化などがあります。こうした合理化の努力を示すことで、他の費用の増額提案（修繕積立金等）への住民の理解を得やすくなります。
17	会計	Q 管理規約では駐車場使用料は「修繕積立金に積立」となっているが、現状では管理費に充当されており、修繕積立金が貯まっていない。管理会社より値上げ修繕積立金値上げ提案もある。管理委託が「一式」記載なので内訳が不明。
		A 現在の管理会社との「管理委託契約書」内容を確認して頂き、金額内訳が不明瞭であれば、各項目の金額に対する仕様も提示して頂く。
18	会計	Q 管理員人件費について 実際、管理員がもらっている管理費と管理組合が管理会社に支払っている費用との間に金額の差異があるがおかしいのではないかと？
		A 管理員人件費については、管理会社と管理員との契約であるため、管理組合にとってはその金額がいくらであるのかは関係のない事。管理会社は各業者と契約し金額設定を行い、それに経費等の利益を追加して管理組合に請求を行っている為。
19	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のでしょうか?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。

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
20	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。
21	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。
22	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。)
23	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。
24	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。
25	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。)
26	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7年度

番号	区分	相談内容・回答
27	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）
28	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。
29	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。
30	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。
31	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。
32	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。
33	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。
34	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7年度

番号	区分	相談内容・回答	
35	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。
36	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ませんが、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ないかと思います。
37	管理規約	Q	規約に総会成立の条項がないため、追加をしたいが、条文番号が順次繰り下がってしまう。何か良い方法はないかご教示ください。
		A	追加の条文をいれる場合、条文の整合性を整える必要があるため、全体の調整が必要となりますが、独立した内容のものであれば次に大きな改正をするまでは繰り下がった条文番号で追記でも良いと思います。
38	管理規約	Q	細則決定は議決権の1/2又は3/4でしょうか？ご教示ください。
		A	標準管理規約では、総会で議決権の2分の1以上が出席して、その過半数の決議で決めます。但し、特定の区分所有者に影響を及ぼすような内容の場合は特別決議3/4をとることも必要です。
39	管理規約	Q	ペット飼育の可否は管理規約本体でハッキリ決めた方が良いでしょうか？現在は、管理規約には明記されていませんが、細則はあります。
		A	細則があるということは、ある程度の合意事項となっていると考えられますが、本来規約で定め、手続きや飼育に関するルールを使用細則で規定することとなります。
40	管理規約	Q	規約原本の取り扱い 管理規約には、この規約を証するために区分所有者全員より取得「管理に関する承認書」を添付した規約1通作成し、これを原本とする。と書かれているが、区分所有者となって「管理に関する承認書」を求められてもいない。この状況で、管理規約は成立したといえるのか。
		A	分譲時に原始規約として購入時確認されている場合もあります。もし途中で所有者になられた場合は売り主から引き継ぎがあったり、別に管理会社や管理組合から管理規約の再発行を受けたりします。改定などがないと、そもそもの規約を見ていない方も出てきますので、管理組合としては管理活動の判断の基準になるものですので区分所有者には周知して貰う必要があります。もし、当初の総会で当初の区分所有者の承認がとれていないようでしたら、まだ管理規約としての位置付けにはなりません。総会で規約承認を行い「〇〇から施行」が決め手です。
41	管理規約	Q	管理規約と実情が一致していないため、実情に合わせて管理規約の一部を変更したいが、どのような手続きが必要でしょうか。ご教示ください。
		A	管理規約の改定にあたってのポイント整理 1. 現状との乖離の確認と改定項目の整理 まずは、現行の管理規約と実際の運用との間に乖離がないかを確認し、その上で必要な改定項目を整理することが重要です。 2. 管理規約の改定手続き（特別決議） 管理規約の変更には、区分所有法に基づき、総会において組合員の「4分の3以上の賛成による特別決議」が必要となります。 3. 改定案の周知と理解促進 組合員の皆様に規約改定の趣旨や内容をよく理解していただくために、総会での決議前に説明会などを開催することが望まれます。これにより、より多くの方の理解と同意が得られやすくなります。 4. 管理規約と使用細則の区別に注意 実務上、管理規約に規定すべき事項を誤って使用細則に記載しているケースがありますが、トラブルの原因となる可能性があります。規定の重みや効力の違いを理解し、適切に分類して記載することが重要です。

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
42	管理規約	Q 名簿の作成にあたり、個人情報のため抵抗感を示す人もいます。最低限、管理組合が把握しておくべき事項をご教示ください。
		A 国土交通省が令和6年に改正した「標準管理規約」では、管理組合が組合員名簿や居住者情報を適正に整備し、所在不明の所有者や緊急時への対応を図ることが推奨されています。 1. 名簿整備の目的 ・所在不明の区分所有者や連絡が取れない所有者への対応を迅速に行うため ・所有者が高齢化や入院等で意思表示が困難になるケースが増えているため、緊急連絡先を事前に把握しておくことが必要 ・区分所有者の名義が共有名義（例：夫婦・親子など）の場合、誰が管理組合としての意思決定に関与するのかを明確にしておくため ・居住者名簿により、災害時や緊急時の安否確認や対応を円滑に行うため 2. 把握する情報の内容 以下の情報について、管理規約および個人情報保護法に基づき適正に管理します。 ・区分所有者情報：氏名・部屋番号・連絡先（電話・メール） ・共有名義の場合：意思決定代表者の指定 ・居住者情報：居住者全員の氏名（同居人含む） ・緊急時の連絡先：ご家族・後見人・成年後見制度等 3. 個人情報の管理について ・収集した情報は、管理組合の適正な運営と緊急対応のためのみに使用し、他の目的には使用しません。 ・情報は、厳重に管理され、第三者への漏洩・不正利用がないよう最大限の対策を講じます。
43	管理規約	Q 管理規約・使用細則について 築35年経過しているが、全員が同じ管理規約や使用細則をもっているのかどうか不明。議事録経過をみても規約への変更・追加がみられない現状があるがどうしたものか？
		A 規約改正のタイミングとしては、2026年4月に区分所有法改訂に合わせて管理規約全体の見直しを実施するのが望ましい。管理会社より提案がなければ、管理組合より提案を行ってみてはどうか。
44	管理規約	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・運営状況から異なってきますので、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。
45	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りにくいです。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。
46	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。

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
47	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有部分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。
48	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。
49	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。
50	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出ます。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。
51	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4年度～令和7年度

番号	区分	相談内容・回答
52	維持管理	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。 Q 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）
		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。 A 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。
53	維持管理	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。 Q ・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。
54	維持管理	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。 Q 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と思います。
55	維持管理	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。 Q 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
56	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
		Q 個人賠償責任包括マンション総合保険（管理組合が加入）について、共有部分ではなく専有部分での漏水事件で、加害者が被害者に損害賠償を支払う際に保険金が出たと説明を受けました。専有部分の漏水については、当事者責任であると思うのですが、個人賠償責任包括マンション総合保険で支払うことができるのでしょうか？ A 付保されている保険の内容や保険会社の対応によりますが、管理組合で個人賠償包括に付保されている場合は、保険金が支払われることは可能です。
57	保険	

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
58	保険	Q 災害の復旧や補償などについて、マンション裏手は傾斜地で市の歩道に面しており、土砂災害警戒区域に指定されています。総合保険の保険対象は床面積しか書かれていないのですが、私道の土砂の除去などについては保険が適用されるのでしょうか。また、保険では水災は適用外なのですが、土砂災害は水災なのでしょうか。
		A 土砂災害は、大雨によって引き起こされるケースが多く、その場合は、水災として火災保険の対象になります。但しあくまでも特約として水害も補償の保険があるというだけで、各組合が付保しているかは分かりません。詳しくは保険代理店の方に現在入っている保険の「適用範囲」について確認することが必要です。2018年4月の大分で起こった山崩れのように、雨が降っていない場合の土砂災害の原因は、基礎となる岩盤が風化したことによるものとみられており、このケースは、災害の原因が地震、噴火、津波、水災(台風や暴風雨、豪雨など)、不測かつ突発的な事故に該当しません。また、約款で「土地の沈下・隆起・移動等に起因する損害」は免責とされていることから、火災保険からも地震保険からも補償を受けられませんというようなケースもあります。
59	保険	Q 上階の給水管から漏水し、家の一部が水浸しになった。家具など、どこまでを弁償してもらえるのでしょうか。ご教示ください。
		A 上階の給水管からの漏水について、「共用部に属する部分からの漏水かどうか」は、漏水の発生状況や被害の範囲によって一概に判断することが難しいケースがあります。そのため、実際の損害範囲や漏水原因を正確に把握するためには、保険鑑定人による鑑定調査が必要となります。また、保険の補償対象や支払い金額は、ご加入の保険内容によって異なりますので、詳細については保険会社のご担当者にご相談されることをおすすめします。漏水によって損害を受けた家具・家電などの備品や、天井・壁・床などの内装部分の修繕費用が保険の対象になる場合があります。被害の程度によっては、非常に高額になるケースもありますので、万が一に備えて、水漏れ被害をカバーする火災保険への加入は非常に重要です。なお、漏水の発生箇所が「共用部分」に該当する場合は、管理組合の対応となり、共用部にかけられている保険で対応できる可能性もあります。重要なのは、以下の3点です： 漏水の発生箇所の特定 なぜ漏水が発生したのか（原因）の把握 被害者・加害者双方の話し合い もし、双方の話し合いで弁済額などについて合意が得られない場合は、最終的には訴訟による解決となることもあります。
60	長期修繕計画	Q 自主管理を行っている、当マンションは2回目の大規模修繕工事を、令和6年6月末に竣工予定。竣工に伴い、工事管理会社より「長期修繕計画」が提出される予定です。以下3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。）
		A ①「長期修繕計画」に基づく、予備費（変動幅等）の考え方を織り込んだ、修繕積立金（月額）の判断基準。 ②「長期修繕計画」の適正な見直し間隔と見直し方法（委託先等） ③「長期修繕計画」の居住者への周知・共有方 ①長期修繕計画はあくまでも修繕を実施する際の指標ですので、実態に合わせて変動幅が出てきます。建物構造・戸数・設備・環境要因により劣化状況は異なり、修繕積立金額標準額も異なります。余裕をもたせるのか、足りない場合は工事内容・一時金・借入れと調整するのは管理組合としての判断となろうかと思います。 ※修繕積立金設定については国交省の修繕積立金ガイドラインにおける目安の算出方法が参考となります。 ②目安は、5～7年ですが昨今の建築費用の大幅アップを考えると、これより短い見直しもよいと思います。見直し費用はかかりますがマンション管理士に相談して下さい。 ③長期修繕計画書は、総会の承認が必要です。特に値上げを必要とする場合は理事会報告などで、総会前に、組合員への周知と理解が必要です。
61	長期修繕計画	Q 今年度に長期修繕計画書を作成予定ですが業者の選定時に気を付けることはありますか？また優良な業者はどうやって探せばよいのでしょうか？
		A マンションの特性を理解されている業者。あるいは、現在までに長期修繕計画作成履歴がある業者もしくは、国土交通省長期修繕計画ガイドラインを理解している業者が望ましいです。
62	長期修繕計画	Q 長期修繕計画書はあるが、内容・金額が正しいのか不明。金額について調べる方法はあるのでしょうか？
		A 各組合の条件等により金額は異なるため、一概に正しい金額というのは難しい。参考として、住宅金融支援機構HPの「マンションライフサイクルシュミレーション」等を活用する方法もある。

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	
63	外部管理者方式	Q	「外部管理者方式」においてマンション管理士が「管理者」になる場合、組合員が理事長になる場合と比べて細かな管理を行えるのか。理事会の議案や議事録は「管理者」が作成するのでしょうか？
		A	管理者に就任するのが、マンション管理士だから理事長より細かな管理が行えるのかは疑問です。（一般的には理事長より知識面では、マンション管理士の方が上かとは思いますが。）議案・議事録は、管理者が作成します。（管理会社があれば、管理会社が案を作成することもあります。）
64	外部管理者方式	Q	「外部管理者方式」において理事会を廃止し、管理業者が「管理者」となる場合、管理組合にとって問題点となるのはどのようなものがありますか？
		A	一般的に管理業者は利益を追求する事が必要となる組織ですので、お金を出す人と業務を受ける人が同じですと、利益相反の問題が根本に出てくると言えます。それとともに、理事会がないことで区分所有者にとってマンションの意思決定に関与する機会が総会しかなくなり、情報や経験が不足することで自ら運営する能力が失われ、再度管理組合主導での管理が必要となっても組合活動の再起動が難しくなると考えられており注意が必要です。
65	外部管理者方式	Q	外部管理者方式のメリット・デメリットをご教示ください。
		A	外部管理者方式の【メリット】 理事の業務負担を軽減できる 多くの意思決定を外部管理者に委任できるため、理事会の手間が大幅に省け、役員の負担が軽くなります。 役員のなり手不足を解消 住民の中で役員を引き受ける人がいない場合でも、外部管理者を活用することで運営が可能になります。 専門的な視点でのチェックが可能 修繕工事など、専門知識が必要な内容について、第三者の専門家が入ることで、適切な判断や監督が期待できます（ただし、誰が外部管理者になるかによっては、逆効果になる可能性もあります）。 外部管理者方式の【デメリット】 組合員の関心が薄れ、意思決定能力が低下する恐れ 外部に任せきりにすることで、所有者としての意識が薄れ、管理組合としての主体的な運営が難しくなる場合があります。 管理会社による恣意的な運営のリスク 外部管理者が管理会社である場合、組合側のチェック機能が弱まると、業務が「お手盛り」になり、管理会社の都合で進められてしまう恐れがあります。 コスト増の可能性 外部管理者を雇うための費用や委託料が発生し、従来よりもランニングコストが高くなる場合があります。 運用に不満があっても戻すのが難しい 外部管理者方式を導入したあとで「思っていたような運営ではなかった」と感じて、元の方式に戻すのが難しい場合があります。 外部管理者の形態にも注意が必要 「外部管理者」といってもその形はさまざまです。たとえば、マンション管理士のような第三者専門家を活用し、管理組合と相談しながら柔軟に運営する形が望ましいとされています。 一方で、業務受託を主とする管理会社をそのまま管理者にする方式では、利害のバランスが崩れ、チェック機能が働かなくなるおそれがあります。その結果、不要な業務や過剰な支出が発生することもあります。 このように、外部管理者方式には利便性の向上という面もありますが、主体性の低下やコスト増といったリスクも併せ持っており、導入にあたっては十分な検討と、適切な人材選定・契約内容の明確化が不可欠です。
66	外部管理者方式	Q	マンション管理士の場合にせよ管理業者の場合にせよ、「外部管理者」の監督を管理組合で行えるのでしょうか？
		A	監督するための「部外者」が別に必要になるのではないのでしょうか？ 第三者運営で理事会が監視を行う方式 管理会社の社員などの専門家が理事長（管理者）となり、理事会は監事としてチェックする立場をとる方法です。 理事会そのものは維持されますが、これまでどおり区分所有者が役員になる方法と、チェックする理事会の役員として、さらに別の外部専門家を選任する方法も考えられます。 第三者運営で理事会はなく総会が監視を行う方式。 理事会を廃止して管理会社の社員などの専門家が管理者として就任する方式です。 理事会がなくなるので区分所有者が理事となる必要はなくなります。その一方で、区分所有者全員の意思表示の機会であり、最高意思決定機関として機能する総会が、管理者である専門家による運営を監視します。更に、区分所有者からは監事を選任して監視することを義務づけ、管理組合運営が適正に行われる体制をつくります。監査法人等の外部監査を行う場合もあります。

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7年度

番号	区分	相談内容・回答	
67	マンション管理士	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。
68	マンション管理士	Q	管理規約の総点検は、マンション管理士派遣事業の中で対応は可能でしょうか？
		A	派遣されるマンション管理士の判断となると思いますが、どの程度の点検をされるかで作業量が大きく変わりますので、基本派遣事業の2時間程度で対応できる範囲での助言になるうかと思ひます。管理規約の更新や全面改訂には長期の調整や作業が必要となりますので、別業務での発注を検討されることをお勧めいたします。
69	マンション管理士	Q	当マンションの検討委員会に、マンション管理士にアドバイザーとして参画いただけないかと考えているところだす。依頼の方法や、必要経費など、ご教示ください。
		A	山口県マンション管理士会の事務局等にお尋ねください。会のホームページに全員の名簿及び事務局担当者が記載されています。費用は受任する管理士によります（協定料金はありません） 通常は業務時間×単価なので、必要なことだけを依頼するのが良いと思ひます。
70	マンション管理計画認定制度	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。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、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なので、詳細な記録保管をお勧めします。
71	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	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。 ※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）
72	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。
		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。
73	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あるか。
		A	管理計画の計画認定をお考えの方は、事前に1年ぐらひ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。
74	マンション管理計画認定制度	Q	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）
		A	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ひます。
75	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。

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
76	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。
77	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。
78	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。
79	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。
80	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ますが、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。
81	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つの古い」**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。 改正の背景と目的 高経年マンションの増加 ・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 ・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 ・住民の高齢化により意思決定や合意形成も困難化 再生の加速化 ・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 ・所有者不明土地・建物の問題にも対応し、再生障壁を低減 主な改正ポイント（抜粋） ① 管理不全マンションの指定制度（新設） 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。放置を防止。 ② 区分所有者の意思決定要件の緩和 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。 ③ 所有者不明者への対応強化 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7年度

番号	区分	相談内容・回答	
82	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	■ 公益財団法人 マンション管理センター 管理組合運営・管理規約などの相談： ☎ 03-3222-1517 建物・設備の維持管理の相談： ☎ 03-3222-1519 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。 ■ 地元の自治体窓口 山口県住宅課 下関市建設部住宅政策課 ⇒ 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。 ■ 山口県マンション管理士会 専門家（マンション管理士）による個別の相談が可能です。 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。 ■ その他の関連団体 （一財）マンション管理業協会 ⇒ マンション管理業者に関する情報や相談も可能です。 【相談の進め方の例】 まずは市役所の住宅政策課に相談 ⇒ 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。 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 ⇒ 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。
83	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。