

管理組合個別相談会 Q&A(令和4年3月13日開催分)

	ご質問	回答
1	<p>ペット専用ゴミ箱の設置をしたが、マンション住民のためのものを近隣住民が勝手に使用しており、どうしたものかと対応を検討している。近所の人なので顔見知りも多く、トラブルにならないためにはどうしたらいいだろうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家庭ごみの不法投棄で同様のケースがあったが、まずは貼り紙で注意喚起を行うと良い。それでも被害が続くようであれば、警察に来てもらい、身元の特定を試みる。警察が来ていたというだけでも効果がある。 ・ ペットクラブの方が輪番で犬の散歩が多い朝・夕方に立ち番をすることで抑止効果になるかと思う。
2	<p>管理規約を改正する場合の重要なポイントはあるか。また、管理会社はどの程度サポートしてくれるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約の改正については、まず、国土交通省が公表している「マンション標準管理規約」にのっとった改正を行い、その上で個々のマンションの事情を洗い出して、規約に追加する方法が簡単である。 ・ 管理会社からのサポートについては、管理委託契約の内容による。規約改正等の事務的なサポートは仕様書に書いていなくても行ってくれることが多いが、フロントマンが多忙な場合は難しいため、頼りきりにならない方が良い。できれば専門家を交えて改正されたい。 ・ 近年管理会社の撤退が増えている。特に小規模マンションの場合はあまり高い管理費は払えないため、無理な要求は控えた方が良い。管理組合でできることは管理組合が行うなど、管理会社と良好な関係を築くよう心掛けることが大事である。
3	<p>管理費の相場観はどのように調べたらよいか。また、管理費の削減はどのようにしたらできるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費の適正価格というものはない。数社から見積もりを取り、細目を見て、管理経費、事務経費の単価をみて比較する。エレベーター、水道、消防設備の点検費用等を一つずつ見て、どういうところに管理費がかかっているのかを確認する。設備の管理は役員が交代で行うことも可能である。

	ご質問	回答
4	<p>管理会社の変更の進め方で注意すべき点を教えてほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理会社が持っているデータ(調査記録)は手元に持っておくこと。管理会社を変えたときに一緒に持っていかれると何も残らなくなるケースを聞いたことがある。 ・ 管理の履歴は常日頃から管理組合で持っておくことが重要である。 ・ 管理会社の変更には総会決議が必要なため、総会の1ヶ月前には結論を出さないといけないため、スケジュールリングが大切である。 ・ マンションが小規模の場合には、管理会社が契約に対して積極的にならない場合があるため、契約候補の管理会社とは丁寧なやり取りをする方が良い。
5	<p>3 か月前の解約宣言で双方解約できるという契約書になっている。3 か月前に管理会社から契約解除の旨を言われると、3 か月で次の会社を探さないといけないということで、管理会社の言い分通りの値上げをのまざるを得ないというケースがあったと聞いた。管理組合の立場が弱いが対処法等はあるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション標準管理委託契約書では、「少なくとも三月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。」としている。これは、現行の管理会社から新しい管理会社への引継期間の目安が3ヶ月あれば望ましいということだが、管理会社と契約書を締結する際に、「三月前」を「五月前」などにすることも可能である。
6	<p>全戸(111 戸)のアルミサッシの戸車(約 2 万円/戸)を交換したところ、6 戸は既に交換していたため、今回は修繕しなかった。そのため、費用負担について役員会に諮ったが、色々な意見があり判断に迷っている。何が妥当か、他事例等について教えてほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標準管理規約のコメント欄には、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等について、留意が必要とあり、公平な負担の確保が書かれてある。共用部分の交換なので、本来は組合に申請が必要なため、申請の有無を確認する。 ・ 標準管理規約には、開口部(窓、ドア)の改修は管理組合がやるべきだが、直ちにできないときは区分所有者でも申請をして個人の責任と負担でできると書いてある。管理組合の規約が標準管理規約通りなら、申請をすれば勝手にやったということにはならないため、全額が一部負担かが考える必要があるが、管理組合で負担されるのが良い

		のではないか。
	ご質問	回答
7	<p>個人の漏水事故の原因究明の調査に延べ3日かかった。その後、修繕費用として業者から約 40 万円の見積書が提出された。当該工事の相場が 4~5 万円だったこともあり、業者に説明を求めたところ下請けに払う必要があるとのことだった。だが実際は保険適用ができるため、業者が保険用の見積もりと個人負担の見積もりとがあると告白した。このような事例はあるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まずは管理組合が入っているマンション保険を正確に理解しないといけない。マンション保険は大きく4つあり、①施設賠償保険、②個人賠償保険、③漏水調査、④地震保険がある。原因調査費については、限度はあるが保険がおける。原因が共用部分であれば施設賠償保険で賠償し、専用部分であれば、個人賠償保険で被害の復旧がされる。 ・修繕については、専用部分は個人負担、共用部分は組合負担となる。原因不明の場合は共有部分とみなすので、施設賠償保険で賄われる。個人賠償保険は管理組合で入らないようになっている場合もあるが、その時に個人で入っていない場合は大変である。

以上