

管理組合個別相談会 Q&A(令和4年3月14日開催分)

	ご質問	回答
1	新しく理事になった人が、何が大切でどういうことに気を配る必要があるのかという基本的なことを教えてほしい。	<ul style="list-style-type: none"> ・心構えとしては、理事会の皆様が同じような知識と熱量を持つことが大切である。そのためには、管理の大切さ等の広報が大事になってくる。 ・契約関係は必ず合見積りを取る。買い物のときに色々な店を見て歩いて比較するのと同じように、マンション管理においても色々な会社の見積もりを取り寄せて比べた方が良い。
2	マンション管理計画認定制度の認定を受けるためには、管理組合はどのような準備を進めればよいのか。何か重要な管理項目があるのか知りたい。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画策定のガイドラインが昨年改定され、計画期間が25年から30年になった。認定要件として、長期修繕計画期間中に2回分の大規模修繕を含む必要がある。現在の長期修繕計画がそうになっていない場合、見直しが必要になる。他には、積立金が著しく低額(定額?)でないことや、居住者名簿を整えることなどが必要である。
3	長期修繕計画のガイドラインが改定され、従前に比べると、3~4割単価が上がっているような気がする。管理計画の認定を受けるには大規模修繕を2回入れ、最終年度で黒字になる必要がある。また均等積み立てが必要と言われているが、そういう立派なマンションは少ないのではないだろうか。認定申請を出しても、長期修繕計画のところでダメであれば、認定されないということになるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・単価は、全国の地域差を勘案したものではなく、首都圏を中心にした金額設定がメインとなっていると思う。認定制度で、画一的にこれを基準にされるかというのはまだよめない。均等割りでなくとも、最終的に赤字になっていなければいいかと思う。 ・管理計画認定事務ガイドラインを国が公表しており、具体的な審査基準が書いてあるので、それを見ながら、何が足りないか考えてほしい。
4	独居の高齢者と独居の障害者が増えてきた。合意形成の判断ができない人が増えてきている。自閉症で親もいない、福祉のサポートは入っているが、成年後見人がついた人がおり、その人が生活騒音を出し周辺に迷惑をかけているが、後見人が全权的を射た対応をしてくれない。後見人を変えてほしいが方法はあるか。	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合として対応すべき範囲を超えている。包括支援センターに対応を求めるのが良いのではないか。 ・福祉の担当と後見人とで話をするのが一つ。または弁護士や司法書士に後見人を変えるための申し立てができるかなど相談してみるのも良いのでは。

	ご質問	回答
5	<p>管理会社のフロントマンの対応が悪いとき、役員としてどういうふうに対処すべきか。</p>	<p>・責任者(部長、課長)に、理事会の決議として申し入れていくことでたいていは改善されるが、会社の体質が悪い場合、監督官庁である国(近畿地方整備局 建設産業課)に申し入れる。法や基準に反している場合は、国がペナルティを課す。またはマンション管理業協会(関西支部は大阪市)で相談を受け付けてくれている。行政処分を受けた場合は国交省のネガティブ情報としてホームページに掲載される場合もある。</p>
6	<p>委託契約書には、フロント担当が支援します、助言します、補助します、という抽象的な文言が入っている。組合がやってほしい項目に対しても、管理会社は忙しいと理由を付けて先送りされる。あいまいな表現が管理会社の逃げ道を作ることになっていると感じる。</p> <p>特に小さいマンションは管理会社への対応が難しい。難しい問題を相談した際にはなかなか回答が出なくて困っている。</p>	<p>・管理組合の力量にもよるが、まともに相談をして管理会社を説得することは難しいため、監督官庁へ相談した方が良い。</p> <p>・管理会社に相談する場合には組合側の知識や勉強が必要である。知識や勉強度合いによって管理会社は対応を変える場合がある。</p> <p>・契約しているのに履行されていないのであれば、記録に残して積み上げるのが大事。監督官庁に相談に行くにしても、資料が無ければ相談にはなかなか乗ってもらえない。</p>
7	<p>委託契約書の中に、解約の申し入れという条文があり、3か月前に書面で解約申し入れれば解約ができるとなっている。管理組合が管理に関する交渉をしようとしても相手方から解約申し入れされたら解約されてしまうので、そこをどうにかできないか。</p>	<p>・標準管理契約上3か月となっている。これを例えば6か月にしていのかということは、当初契約や変更契約時に暫定期間を延ばす旨の双方の合意が必要である。</p> <p>・標準管理契約のコメントでは解約について協議が調わない場合は暫定的に契約することができるため、暫定契約期間に協議を調える、もしくは新しい管理会社を見つけることになる。</p>
8	<p>大規模修繕の進め方、よいコンサル、よい業者の選び方について知りたい。</p>	<p>・専門家の話を聞く場をまず設けた方が良い。業者任せ、管理会社任せを避けるのが一番であり、他のマンションの事例を聞いたり、管理組合がすること、コンサルがすることをまず聞いてから判断する方が良い。</p>

	ご質問	回答
9	<p>総会時に配付する議事資料の簡素化は可能か知りたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・要領よくまとめるのは大事だが、理事会の独占につながっていく。理事会のあり方をよく知ってもらおうという意味でも、丁寧なお知らせの仕方が良い。簡素化はあまり賛成しかねる。 ・総会時に配付する議事資料は、賛成反対の判断をするために必要なもので、総会そのものに瑕疵があると言われたときに對抗できない。
10	<p>理事会のみで管理委託費用を変更することは可能か。 理事会が管理員の費用を承認し、総会もかけずに値上げを承認したと議事録がまわってきた。その後、差し戻して総会で決めることになった。管理会社が悪ければ、監督官庁に相談をとのことだが、そういうことがまかり通っているというのがある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社との契約内容についての問題は、総会の決議事項であり、理事会で決められるものではない。
11	<p>損害保険が値上がりしている。今の契約でも、契約満期の2年前から事故を発生させたら、次の更新の時に3～4倍になる。2年間事故を出さない、事故を出しても少額なら請求しないということで乗り切る方法もあるかと思うが、いい方法はあるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・少額の場合は請求しない、というのは難しい。その場合は管理費を使うということになって、ルール上の問題と本来、保険会社が出すものを管理費から出すことの是非が問われる。保険会社の選択は素人では難しい。管理会社によっては複数の保険会社の代理店として、保険提案をしてくれる管理会社もある。 ・今年度の10月1日から値上げの動きがある。各個人の保険に付け加えて漏水の保険をかけると、管理組合全体でかけるよりは保険料の節約になる。車を持っている人は自動車保険につけられる。かけ漏れがないように注意しないといけない。

	ご質問	回答
12	<p>長期マネジメント計画について、築 60～100 年の自分たちのマンションをどういうマンションにしたいのか、他の管理組合でどういうイメージを持たれているのか事例があれば教えて頂きたい。</p>	<p>・まだそこまで考えているマンションは少ないと思うが、認定制度の普及が進めば次はこのような話が出てくる。自分たちのマンションをいつまでもたすか、そのためにはどれだけのお金があるか等考えることになるが、年金世代が多くなると非常に難しい。マンションの寿命を決めると逆算ができるが、まずはマンションの市場価値をあげること。認定制度は市場価値向上につながるということで管理を頑張っていってほしい。現時点で具体的なアドバイスは難しいし、いい見本もないので、まずは話し合いの場につくこと。</p> <p>・自分たちのマンションを、どれぐらいの目標を維持するのかという目標設定が大事。通常、100 年はありうる。大規模修繕 5 回ぐらいまで行くとして、最近取り組みだしたのが、サッシの取り換え、断熱サッシを入れるのがよく見られるようになってきた。次は給水管、排水管などの設備、時代に合わせた住宅設備、機械式駐車場、最終的には建て替え検討も必要になる。</p>