

【掲載している問いの一覧】

1. マンション管理センターの相談業務について

Q1-1.マンション管理センターでは、どのような相談を受け付けていますか。

2. 管理組合について、基本的知っておかなければならないことを教えてください。

Q2-1.マンションをめぐる法律関係はどのような法律によって定められているのですか。

Q2-2.令和7年5月に改正区分所有法が公布されましたが、どのような改正が行われたのですか。

Q2-3.区分所有建物とはどのような建物ですか。

Q2-4.管理組合とはどのような組織ですか。

Q2-5.管理規約とは何ですか。

Q2-6.管理規約の設定や変更はどのようにして行うのですか。

Q2-7.共用部分とは何ですか。

Q2-8.共用部分の変更にはどのような手続きが必要ですか。

Q2-9.共用部分の持分の割合は、どのように決定されるのですか。

3. 管理組合の運営について知っておくべき基礎知識を教えてください。

(1) 管理者

Q3-1.管理者とは何ですか。

(2) 集会(総会)

Q3-2.集会(総会)には、どのような機能や種類がありますか。

Q3-3.総会は毎年開く必要がありますか。

Q3-4.総会は、誰が招集するのですか。また、組合員が総会を招集することはできますか。

Q3-5.理事長が総会を欠席する場合、誰が議長となるのですか。

Q3-6.総会の成立要件及び議事の決定方法について説明してください。

Q3-7.総会議事録には発言内容をすべて記載しなければならないのですか。

Q3-8.WEB 会議システム等を用いて総会を開催する場合はどのような形態が考えられ、開催に当たっての留意事項としてはどのようなことが考えられますか。また、WEB 会議システム等を用いて総会を開催する際に、組合員はどのような方法で議決権を行使するのですか。

(3) 理事会

Q3-9.理事会の意義と議決の仕方などの留意点について説明してください。

Q3-10.理事会は毎月開催しないといけないのですか。

Q3-11.組合員から理事会議事録の閲覧を求められた場合、応じなければなりませんか。

Q3-12.理事の代理出席は可能ですか。

(4)役員・専門委員会

Q3-13.役員の資格について、説明してください。

Q3-14.役員の任期は、どのくらいが適当ですか。

Q3-15.役員に報酬を支払うことはできますか。報酬額はどのくらいが適当ですか。

Q3-16.大規模修繕工事の実施にあたり専門委員会を設置したいと考えていますが、どのような手順で進めたらよいでしょうか。

(5)監事

Q3-17.監事とはどのような役割を担うものですか。

Q3-18.監事は、総会を招集することができますか。

Q3-19.管理組合の監事は理事会において議決に加われないのに理事会に出席しないといけないと聞いたのですが、出席する意味はあるのでしょうか。

(6)役員のなり手不足対策

Q3-20.高齢者世帯や共働き世帯が多く、マンション役員のなり手がいません。マンションの管理運営を外部に任せたいのですが、どのような方法がありますか。

Q3-21.マンション管理業者が管理者になった場合(管理業者管理者方式)のメリット・デメリットを教えてください。

Q3-22.当マンションでは、組合員の負担軽減のため管理業者管理者方式を採用する方向で議論が進んでいますが、素人では管理業者の業務執行を監督するのが難しいと思われます。よい方法はないでしょうか。

Q3-23.築 50 年のマンションに住んでいます。高齢者が多く、今後のマンション管理に不安を感じています。専門家による適切なアドバイスをいただきたいと思っていますが、専門知識を有する者とはどのような人をいうのですか。また、専門家はどのように探せばよいでしょうか。

4. 管理組合の会計・経理について知っておくべきことを教えてください。

(1)管理費・修繕積立金

Q4-1.区分所有者が管理組合に支払う費用には、どのようなものがありますか。

Q4-2.管理費と修繕積立金の違いと金額の設定の仕方について説明してください。

Q4-3.修繕積立金の用途には、どのような制限がありますか。

Q4-4.一旦納入した管理費等は、返還してもらえないのですか。

Q4-5.管理費会計の支払い資金が不足したとき、修繕積立金会計から一時的に資金移動することはできますか。また、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か。

(2)管理費等の滞納への対応

Q4-6.管理費等の滞納者への対応はどのようにしたらよいですか。

Q4-7.管理費等滞納者に対する法的手段にはどのような方法がありますか。

Q4-8.管理費等の滞納を防止する手段について説明してください。

(3)財産の保全

Q4-9.管理組合の通帳と印鑑はそれぞれ異なる者が保管する必要はありますか。

Q4-10.監事が会計監査を行う際、預金残高を確認するために管理業者に通帳の提示を求めることは可能ですか。

Q4-11.管理組合として、作成・保管しておかなければいけない書類等は何ですか。

5. 管理業者への委託について知っておくべきことを教えてください。

Q5-1.管理業者に管理業務を委託する際に注意すべき事項を教えてください。

Q5-2.管理委託契約の内容を変更せずに(同一条件で)契約を更新する場合には、重要事項説明会を開催しなくてもよいですか。

Q5-3.管理会社との管理委託契約を解約したいのですが、どのようにすればよいですか。

Q5-4.管理委託契約の締結に向けての手続きなどのうち、IT の活用が認められるものにはどのような手続きがありますか。

6. マンションの長寿命化のための大規模修繕や耐震・省エネ改修について教えてください。

(1)長寿命化の重要性等

Q6-1.マンションの長寿命化の重要性について教えてください。

(2)長期修繕計画

Q6-2.長期修繕計画は何のために作成するのですか。また、どうしたら、適切な長期修繕計画を策定し、修繕積立金の額をチェックすることができますか。

(3)修繕・改修資金の不足問題の克服

Q6-3.修繕積立金の残高が不足しているため、計画的な修繕・改修を実施することが困難となっています。何かよい方法はないのでしょうか。

(4)大規模修繕工事の実施体制及び業務発注

Q6-4.大規模修繕工事を実施するに当たって、管理組合の体制はどのようにしたらよいですか。

(5)耐震改修・省エネ改修

Q6-5.マンションの耐震化は、どのように進めていけばよいですか。

Q6-6.耐震化が必要なマンションとは、具体的にどのようなマンションですか。今住んでいるマンシ

ヨンの耐震化が必要かどうかを確認するにはどのようにしたらよいですか。

Q6-7.耐震化に関する法律や支援制度、税制・優遇制度等には、どのようなものがあるのですか。

Q6-8.省エネ改修について教えてください。

(6)修繕履歴情報の保管・活用

Q6-9.マンションの長寿命化のためには、修繕履歴情報の保管・活用が重要と聞きますが、それはなぜですか。

7. マンションの防災対策について教えてください。

Q7-1.マンション防災対策をどのように進めたらよいか、基本的なことを教えてください。

8. マンション内のトラブルにはどう対応すべきですか。

Q8-1.生活音に関する苦情が増加しています。発生源が特定できないこともあり、理事会や管理会社でできることは限られていると思っていますが、どこまで関わる必要があるのか、また、どのような対応が有効でしょうか。

Q8-2.マンション内でのペット飼育についてのルールは、どのように決めたらよいでしょうか。

Q8-3.マンション敷地内に不法駐車が多くて困っています。よい対策はないですか。