

旭管連の 2024 年度の主な相談内容

2025 年 5 月 6 日

次の相談事例は、代表的なものをあげました。一つの相談で複数回対応している事例が多くなっています。似た事例の相談（①大規模修繕・②他のマンションの管理状況・③規約・細則の改正・④管理会社の撤退）も多く寄せられました。

なお、各相談の詳細を知りたい方は、080-1979-1147（水島）へ電話ください。

- ・管理会社が建物の現況調査をしようとしているがどう対処したらよいか。
- ・トイレの下の排水管に問題が起きている。
- ・水道の子メーターを取り替える必要があるのか。
- ・大規模修繕を始めるが、隣地の戸建て住宅の人が、足場の建設で敷地に入ることとクレームが出た。もともと、自分の土地へ 11 階から落ちる氷雪について対応してほしいとの申し出をしているが、歴代解決してくれないとの不満がある。
- ・近く総会があるが、自主管理できなくなっている。
- ・初めての大規模修繕の進め方・・・大規模修繕については 4 件以上の相談がある。
- ・高齢 3 人の理事で理事会構成、マンション管理士に理事長を頼んで総会を開催したい。
- ・7 人の役員の内 5 人がやめた。新たに 90 歳、83 歳の人が役員になった。住み込みの管理員夫 75 歳、妻 78 歳はやめてもらいたい。
- ・他のマンションの管理状況を知りたい。・・・この相談は複数ある。
- ・駐車場の融雪用灯油代が高すぎる、向かいの土地を借りることができないか。
- ・相続放棄した人に管理費を請求したら、弁護士名で文書が届いた。どう対応したらよいか。

・ペット細則を見てほしい。改正委員会で原案を作成したので、チェックしてほしい…規約・細則の改正案のチェック依頼が 3件以上ある。

・調停はどう進めたらよいか教えてほしい。

・輪番制で初めて理事長になった。何から始めてよいかわからない。当面は、玄関の植栽のことが問題になっている。

・管理組合で、組合員に関心をもってもらうにはどうしたらよいか。

・他の住民から駐車の方法について注意してほしいと言われ、本人に話したら「おまえなんかに言われる筋合いはない」と殴られた。

副理事長もいたので、警察に電話してくれた。その人は逮捕され、3日間留置場において、出てきた。本人はマンションから退去する意思を示している。その人が、ありもしない「公金を横領した」と私の名誉を毀損しているので、損害賠償を求めたい。

約3万円の損害賠償金（警察から言われてホテルに宿泊した費用など）を請求しているが、支払ってくれない。管理費の6万円の滞納も払っていない。マンションから退去したようだが、どこにいるかわからない。どうすればよいか…まだ所有していると思われるマンションの居室の郵便受けに、定期的に誰かが郵便物を取りに来ているとのことだから、請求書を当面は定期的に入れることが大事。

・自動販売機の法人税はどうなるのか

・以前相談していた大規模修繕の時期が近づいてきた、具体的に技術相談員に見てもらいたい

・役員が交代したが、慣れないので、どうしたらよいかわからない。

・築10年経過、輪番制で役員になったが何をすればいいのかわからない。

・駐車場敷地として隣地を買い取るが注意点は何か。

・ある管理会社について知りたい。

・札幌の市民から、旭川市のあるマンションを買い取ろうと思うが、駐車場の状況を教えてほしい。

・管理会社の撤退から自主管理を模索している。現在市内の数個所のマンション管理を受託している地元の会社がマンション管理部門を廃止する。

その後フロントマンが新たに管理会社を設立した。この間、管理組合から管理会社を紹介してほしいとの要望があり、紹介した経過もあり、混乱が生じた。…他にも管理会社撤退の相談が 6 件以上ある。

・コンクリートに水が入って亀裂が生じた。不十分な工事が原因ではないかと思う。管理費年間 500 万円・積立金年間 200 万円。 エレベーター2 基を 1600 万円（半額借金）で取り替えた。

・オーナーが社宅として中国人に貸したところ、社宅だとして、入居している人が入れ替わっているようだ。社宅の名目でシェアハウスのような使用をしているのではないか。やめさせることはできないか・・・外国人には貸さないなどの規約は問題があるが、入居者は必ず届出を出すようとの規約があるのであれば、それを活用して入居者と緊急連絡先を把握して、規約に反するような行為があれば退去を求めることも可能になるのではないか。

・オール電化の解約はできるのか？

・住み込みの管理員が辞めた。通いになる。50 歳代なので、社会保険に入りたいと言っている。社会保険事務所に問い合わせると、管理組合が法人にならないと言われた。…来年の総会の特別決議で法人化して、保険料の半額は管理組合が払わなければならない。当面は国民健康保険・国民年金に入ってもらおう。以前何度も相談に来た人は病院で亡くなった。

・滞納者への対応について相談があった。

・元理事長が介護施設に入り、その後混乱が続いた。私たちは理事になったばかりなので、マンション運営のアドバイスがほしい。

・2013 年 10 月に 3000 万円で中古を買って入ったが、区分所有者として注意することを教えてほしい。…積極的に理事になり、マンション管理に携わってほし

い。

・部屋が5戸売りに出されている。理事が規約より少なくなっている。規約を変えたいが24戸のうち5人が欠席で、さらに2名が欠席すれば総会の特別決議ができない。18戸必要だが16戸しか集まらない。どうすればよいか？

・管理会社も警備会社も土・日・祝は電話にも出ない。見積り30万円、工事が終わると倍の60万円という。信頼できない。

・なぜマンションの固定資産税は下がらないのか？ 毎年10万円くらい、友達の木造1建屋で3~4万円と言っている。

・LED照明設置とその工事費、滞納金の裁判などの相談

・滞納金について、金融支援機構が抵当権を行使することになった。それによって当マンションの滞納も解消される見通しとなった。

・16戸、築48年、区分所有者からの相談、積立金500万円しかない。修繕の見積りを取るため、工事会社の紹介をしてほしい。

・相続放棄されたことを確かめる方法は？…家庭裁判所に問い合わせる。

・居室入り口に看板を出して営業をしている区分所有者がいる。車は所有していないが、来客用として駐車場の一つを、料金を支払い確保している。

・大規模修繕積立金の領収書がほしいと言われた。持ち分を管理組合に贈与したいとの申し出がある。さらに5~6件の贈与の話がある。築50年以上なので、贈与は解体費用を免れる手立てとして、利用されている。…贈与も遺贈（死因贈与）も断ることができる。

以上