

令和7年度 第2回 福岡マンション管理基礎セミナー
質問（アンケート用紙）への講師回答

【Q1】 特別決議要件緩和事由「建物価格の1/2を超える共用部分の復旧決議」について、この「建物価格」は何を指しますか？

A：「建物価格」については、建物を再度建築するのに必要となる再調達価格（新価）を指すケースが多いですが、議論が分かれるため、何を指すか提示が難しいです。
実務上は大規模滅失の場合の「建物の復旧決議」は特別決議で審議されるという運用で行われることが多いようです。

【Q2】 今年の3月に総会があり4月1日からの改正にしないといけないのか

A：総会での決議となりますが、「セミナー資料（まとめ）」に記載しているとおり、「標準管理規約が失効する条文」に該当するものについては、改正された区分所有法に従って決議等実施すれば、法律に抵触しません。従って、4月1日までに管理組合様の管理規約を見直す必要はありませんが、管理規約と改正された区分所有法に相違点があると、総会での決議の際に混乱を招く恐れがあることに留意が必要ということになります。

【Q3】 組合員名簿ですが、住人の①名前、②性別、③年齢、④電話番号、⑤職業等でしょうか。

A：（記載事項例）
1.住戸番号、2.組合員の指名、3.住所（居住と非居住の別）、
4.組合員になった日、5.連絡先（携帯電話番号、メールアドレス等）、
6.緊急連絡先等（親族等）、7.総会招集通知の宛先、
8.その他、理事会が必要と判断した情報

【Q4】 区分所有法に定める罰則規定について知りたい

A：国土交通省 HP の「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改正する法律案 新旧対照条文」第5章（罰則）を参照してください。

【Q5】管理組合の責任として行わなければならない点検内容及び期間、回数を
知りたい。

A：法定点検は管理組合の責任として行う必要があります。

法定点検は、建築基準法・消防法・水道法・電気事業法などに基づき、専門資格を持つ点検者が実施します。また、対象や周期は自治体により多少異なる場合がありますので、確認をお願い致します。

点検内容の例として、福岡県発行「管理の手引き」の維持管理編3-3をご確認ください。

【Q6】長期修繕計画の見直しを行っているが、作成依頼した計画の各金額をどのように検証しているのかが分からない。

A：長期修繕計画書の見直しの検証について、マンション管理センターの「長期修繕計画書の作成・修繕積立金算出サービス」や住宅金融支援機構での「マンションライフサイクルシュミレーション」等、平均的な大規模修繕工事費用等の確認ができるサービスも案内できますので、参考とされてみてはいかがでしょうか。

【Q7】自分のマンションに対して管理の重要性が分かっていない人（無関心な人）が非常に多いのが危惧される。特に輪番制で理事長になった人が管理会社のいいなりになっている。

A：「セミナー資料」（改正された区分所有法：区分所有者の責務）の条文及び標準管理規約に新規記載された条文（区分所有者の責務）を参考に話してみるのはいかがでしょうか。