

目 次

I 管理組合の運営 1 p

- 1 総会議案書の配布時期
- 2 総会の開催日を花火大会に設定
- 3 総会の代理人の資格
- 4 分譲会社社員の委任状による出席
- 5 総会の委任状の再委任
- 6 総会の委任状の取下げ
- 7 委任される代理人の人数
- 8 委任状に議案の修正動議
- 9 総会の運営の活性化
- 10 総会の議決
- 11 総会で可否同数の場合
- 12 書面による議決権の行使
- 13 総会議事録の訂正
- 14 理事会の決議を経ない総会議案
- 15 理事長の職務と心構え
- 16 理事解任
- 17 総会で議長（理事長）が議案に反対
- 18 理事長が互選されなかった時の第2回理事会の招集
- 19 役員数と議事録の閲覧
- 20 理事会の構成員
- 21 前理事会時代の問題点の改善策
- 22 監事の臨時総会の招集
- 23 管理組合の役員の資格
- 24 理事に立候補
- 25 10年近く組合員の資格のない副理事長
- 26 役員解任
- 27 役員一般的な報酬額
- 28 役員が若くて経験不足
- 29 総会で選任されない役員の改選
- 30 役員のなり手不足
- 31 役員の選出について

- 32 管理組合法人への移行と外部役員の登用
- 33 独断的な理事長の解任方法
- 34 理事会無視の理事の独断
- 35 前理事長の役割
- 36 マンションの自主管理
- 37 管理組合の合併
- 38 専門委員会設置の留意点
- 39 非居住の区分所有者に対する特別管理費
- 40 不在組合員に対する住民活動協力金
- 41 管理費の負担割合
- 42 集会室を部外者も使用
- 43 軽微な費用で行える修繕
- 44 駐車場使用料の値上げ
- 45 規約違反の駐車場使用契約
- 46 理事会決議で来客専用駐車場の増設
- 47 空き駐車場の外部貸出し
- 48 来客専用駐車場の運営方法
- 49 自転車置場の管理
- 50 専用庭のライラックの枝払い
- 51 自宅で設計事務所を開業
- 52 居住者名簿の作成
- 53 各議事録の保存期間
- 54 コミュニティ形成
- 55 マンション管理士とは？
- 56 空き駐車場の活用に対する管理会社の対応

II 管理規約の作成及び改正 23 p

- 1 規約改正の必要
- 2 専用使用权として販売された駐車場
- 3 原始規約と別段の定め
- 4 ペット飼育禁止の規定を新設
- 5 昭和時代の管理規約を最新の規約に改正
- 6 居住者の玄関スペアキーの保管義務を廃止する規定を新設
- 7 防犯カメラの設置

Ⅲ 管理組合の経理 27 p

- 1 管理費等の滞納と収支計算書の計上
- 2 予算の計上について
- 3 管理費会計の余剰金
- 4 工事費を管理費の余剰金から支払い
- 5 駐車場使用料等の管理に要する費用
- 6 決算書に間違い
- 7 町内会費の扱い
- 8 管理組合法人の法人住民税
- 9 不適正な会計処理
- 10 監事の職務
- 11 ロードヒーティングの灯油代の節減
- 12 エレベーター施設の費用負担について

Ⅳ 建物・設備の維持管理 30 p

- 1 外壁タイル工事の瑕疵担保責任
- 2 建築の瑕疵の責任
- 3 工事代金の金融機関からの借入れ
- 4 保証期間内のエントランスの欠陥工事
- 5 管理会社が傘下の業者に修繕工事
- 6 建設会社経営の理事が修繕工事を実施
- 7 マンションの玄関にスロープ設置
- 8 駐車場のアスファルト舗装3～4cm沈下
- 9 駐車場のアスファルト舗装のひび割れ
- 10 雨漏りが原因で天井に黒かび
- 11 設備の法定点検
- 12 外壁に穴を開けてエアコンの設置
- 13 外側の窓ガラスの劣化
- 14 ピッキング対応の鍵
- 15 トランクルームの戸の蝶つがいの修理
- 16 玄関ドア回りのゴムパッキンの取替え
- 17 風呂場の戸の不具合
- 18 水道管から水漏れ
- 19 給水管の修理

- 20 排水管の清掃費
- 21 屋上入口の手すりの風切り音と振動
- 22 賃借人の退去後の部屋の修復
- 23 工事費が予算の2倍に
- 24 修繕委員会の役割
- 25 設計監理方式
- 26 大規模修繕の進め方
- 27 大規模修繕と管理会社
- 28 大規模修繕工事の完成保証
- 29 大規模修繕工事の進め方
- 30 大規模修繕の工事業者の信用度
- 31 修繕積立金の大幅な不足
- 32 瑕疵担保責任と建物診断
- 33 建物診断の依頼先と防水工事
- 34 耐震性の調査機関
- 35 設計図書等の保管
- 36 損害保険会社の補償範囲
- 37 管理組合と居住者が加入する損害保険
- 38 住宅火災警報器の設置
- 39 住宅火災警報器の管理費対応
- 40 立体駐車場を建設
- 41 機械式立体駐車場の保守管理
- 42 マンション購入代金の支払期日
- 43 「電子ブレーカー」とは？

V 管理業務の委託 48 p

- 1 管理会社の名簿の入手方法
- 2 管理会社の変更手続き
- 3 管理会社の変更と委託業務費
- 4 管理会社の担当者・管理員の怠慢
- 5 重要事項説明書の配布
- 6 管理会社の会計書類等の保管義務違反
- 7 管理会社の事業撤退に伴う円滑な事務引継ぎ
- 8 委託管理から自主管理へ
- 9 居住者を管理員とすることの可否

- 10 管理員の守秘義務
- 11 管理員に対する苦情
- 12 管理員の住み込み制から通勤制への変更
- 13 管理員室の管理日誌の用紙の費用
- 14 組合員への管理委託契約書の交付

VI 管理組合におけるトラブル 51 p

- 1 管理費等の滞納と配当加入
- 2 管理費等の滞納の督促
- 3 管理費等の滞納と調停申立て
- 4 管理費・修繕積立金の消滅時効
- 5 ペット禁止マンションで飼育
- 6 犬の鳴き声とベランダの糞尿
- 7 深夜から早朝にかけての犬の鳴き声
- 8 猫の糞尿の悪臭
- 9 専有部分からの悪臭
- 10 タバコの喫煙禁止について
- 11 ピアノの騒音
- 12 直上階と直下階間の騒音
- 13 就寝時の騒音
- 14 来客用駐車場の長時間使用
- 15 中傷する文書の配布
- 16 フローリングに張り替え
- 17 ペットの飼育負担金
- 18 私物放置者を直ちに訴提起

VII その他 61 p

- 1 法人化のメリット・デメリット
- 2 「マンションみらいネット」とは？
- 3 隣接地主にマンションの土地を賃貸
- 4 権利能力なき社団
- 5 工事申請書の閲覧

以上