

2019.05.23 月島区民館

## 「管理不全マンションの実情と関わり方」

講師：東京都マンション管理士会 板橋支部・支部長

酒井 昭夫 氏

今回は、マンション管理士として活躍している酒井昭夫氏をお招きして、ご自身が関わった、いわゆる「管理不全マンション」の実情と対応をご紹介いただきました。元々はマンション管理士向けに構成したお話ということで、50名を少し超える参加者はマンション管理士とそれ以外の方が概ね半々といつもの勉強会よりマンション管理士の参加が多めでしたが、管理不全に陥る様々なケースを聞き、それ以外の方々にも参考となるお話でした。

以下に、講演の概要を記録します。

詳しい内容は資料に記載されているので、そちらをご覧ください。

### 1. マンション管理士のサポートを必要とする管理組合の類型

#### ① 管理上の問題点を把握できている管理組合

管理組合内のトラブル解決に悩まされることは少なく、比較的短期のサポート業務で済む傾向にある。

#### ② 問題点を把握できていない、または問題点があり過ぎる管理組合

状況を把握し問題点を整理して解決策を提案することが必要。サポート内容が多岐にわたり、解決に時間を要する。管理組合内のトラブルに巻き込まれることもある。

→ 「管理不全」の問題を避けて通ることは困難

### 2. 「管理不全」の定義

マンション管理新聞 1084号(2018.10.5)の記事にある「管理不全」と「管理不全の兆候」を紹介(東京都のマンション管理状況届出制度検討会における定義)…資料参照。

### 3. 管理不全マンションのパターン別事例報告

#### I. 管理組合がなく管理不全に陥ったマンション

##### ① 管理組合が形成されていないマンションの事例

地権者である鉄工所が作業場・事務所・賃貸住戸を備えた建物を建設。当初は全住戸が鉄工所の所有だったが、経営の悪化により少しずつ売却(区分所有化)された。マンションとして売り出された物件でなかったため、購入者の管理組合員意識が希薄。

鉄工所の事務員が管理費を集金して共用部分管理に要する支払処理をしていたが、修繕積立金は集めていなかった。鉄工所の経営が悪化して、作業場と事務所は印刷会社に売却されたが、その後の印刷不況で、製本会社へ売却。製本会社には管理の知識がなく、従業員に住戸の管理をやらせる経営状況でもない。建物の劣化が著しいが、住戸の所有者(組合員)にも管理知識がなく、自力での管理ができないということで、マンション管理士に相談。

【対応】

管理組合の立ち上げ → 規約制定 → 修繕積立金の設定 → 大規模修繕実施のサポート

② 自治会が管理しているマンションの事例

規約はあるが「〇〇マンション自治会規約」という名称。居住者から自治会費として集めたお金で、建物の管理や小修繕を実施。修繕積立金がなく大規模修繕を実施しておらず、劣化が著しい状況。自主管理による運営で、会計は自治会役員が実施しているが、遂行が大変で将来にわたる継続に不安を覚えマンション管理士に相談。

【対応】

管理組合立ち上げ → 修繕積立金の設定 → 管理委託 → 大規模修繕サポート → 耐震診断サポート

③ 世話人が管理しているマンションの事例

世話人と呼ばれる人が、必要に応じて管理費を徴収して、小修繕に対応しているが大規模修繕までは出来ていない。

④ 相続に伴って分譲化したマンションの事例

単独所有だった集合住宅建物が、複数の相続人が区分所有する形で相続。規約や長期修繕計画がなく、建物の劣化に対応できない。(賃貸住宅において、今後このような事態が増える可能性あり)

⑤ 複合用途で分裂が生じたマンションの事例

低層階が店舗で中高層階が住戸という構造で、店舗部分と住戸部分別々に管理組合が存在し、それぞれ独自に活動。建物全体を管理する管理組合を形成できておらず、大規模修繕や耐震補強がバラバラに行われている。

## II. 管理組合の人的問題により管理不全に陥ったマンション

⑥ 管理組合役員の運営力が足りないマンションの事例

管理費の未納者が多数おり、建物の劣化も進んでいるが修繕資金がないこと危惧してマンション管理士に相談。理事会がほとんど開催されておらず、規約・細則も極めて不備。

【対応】

規約・細則の改正 → 修繕積立金の設定 → 理事会開催の定例化 → 大規模修繕実施 → 未納者対応

⑦ ワンマン理事長の死後に混乱したマンションの事例

ワンマン理事長以外がすべてを仕切り、他の役員は「名ばかり」。理事長が急死して理事会は何も出来ず、自称マンション管理士という組合員が介入し、専門知識がない役員が怒鳴りつけられる状態となる。過去の大規模修繕が適正に実施されていないことや未収金が多いといった問題に対応できず、専門家に顧問として入ってほしいとマンション管理士に相談。

【対応】

自称マンション管理士の資格保有調査 → 第三者管理規定を設ける規約改正 → 大規模修繕実施 → 未収金対策

## III. 事件性がある出来事から管理不全に陥ったマンション

⑧ 理事長交代で不正が発覚したマンションの事例

通算 5 期続けた理事長の後に輪番で理事長となった人物が、前理事長在任中に使途不明金

があると追及。前理事長は管理会社との癒着も疑われ、弁護士と相談して刑事告訴される。前理事長が不正を認め被害額を賠償するということで告訴は取り下げ。その後、前理事長は自室を売却して退去。前理事長の不正を暴いた人物は、その後独裁的な振舞いが目立ち失脚。

#### ⑨ 長期にわたる内紛で混乱するマンションの事例

マンション未来ネット登録でかかわったマンションで、ついでにと規約に関する意見を求められる。原始規約が極めて不備で、現行規約として使っているものは総会承認を経ておらず、その効力に納得していない組合員がいる状態だった。

管理を委託する管理会社が倒産したときには、倒産時の会計書類が欠落し会計報告ができず、当時の理事が組合員から訴訟を起こされることもあった。

2戸（同一所有者）で壁を破壊するリフォーム工事が実施され、当該壁が雑壁か体力壁で当該所有者と理事会との対立も発生。

やたらとクレームを入れる組合員が理事長に就任し、工事の設計・施工会社にクレームを入れ、両社が以後そのマンションの仕事は請けないと見放すこともあった。その時は、管理会社も理事会対応に手間がかかり過ぎるため「管理会社を替える」と言われることを望む状態。

### IV. 管理会社に問題があって管理不全に陥ったマンション

#### ⑩ 管理会社フロントが怠惰で管理が停滞したマンションの事例

マンション未来ネット登録でかかわったマンション。

管理会社が管理組合の質問・要望に対応せず理事会へ提出する書類や会計報告も不十分で、その対応策についてアドバイスも求められる。

【対応】

管理会社変更をサポート

その後、大規模修繕のサポートも実施

#### ⑪ 管理会社任せで機能不全に陥ったマンションの事例

管理会社のフロントマンによる修繕積立金横領が発覚しても、管理組合は何も言わず。

東日本大震災で建物被害がでているが、管理会社からは復旧工事の提案がない。

役員選出は輪番制ながら引き受け手がなく理事会が機能しない。

いよいよ立ち行かなくなり、マンション管理士に相談。

【対応】

管理会社変更をサポート。

それにより、組合員が管理会社まかせではダメなことに気付き、理事会をサポートする行動を起こす。

### V. 組合員の属性に変化が生じて管理不全に陥ったマンション

#### ⑫ 管理組合の質が低下して混乱したマンションの事例

2棟が建つ団地タイプで、一方の棟が他方の棟の居住者へ「こちらの棟の敷地には立ち入るな」申し入れる。規約・細則の制定にあたっては両棟での協議が出来ず、一方の棟のみの規約を作成。規約を作成した一方の棟が、当該棟の総会への出席をマンション管理士に依頼。外国人区分所有者が増え、未収金やマナーに関するトラブルも抱えている。

【対応】

依頼のあった棟へ各種アドバイスを実施。当該棟の総会へ他方の棟の理事を招待し、両棟の

意思疎通を図る。

#### 4. まとめ

管理不全に陥る経過は多様であることがわかった。対策に王道はなく、個々のマンションの実情に応じて柔軟に対応すべきもと改めて認識した。その点、今回の勉強会のように多様な事例を知る機会はとても貴重である。

#### 【Q & A】

- Q. 酷い状況に陥っているマンションがあるにもかかわらず、国は対策を打たないのか？
- A. 東京都がマンション管理組合の届出制度を実施するなど、行政が適正な管理の実施を促す対応は始まっている。ただ、マンション管理組合は私的な団体であり行政が介入する（税金を使う）ことには制限や限界がある。

以上